

جامعة أبو بكر بلقايد - تلمسان - الجزائر

كلية الحقوق والعلوم السياسية



# البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء

مذكرة لنيل شهادة الماجستير  
تخصص: قانون إداري معمق

إشراف:

أ.د. عزاوي عبد الرحمان

إعداد الطالب:

براهيم موفق

لجنة المناقشة:

جامعة تلمسان رئيسا	أستاذ محاضر "أ"	د. واعلي جمال
جامعة تلمسان مشرفا ومقررا	أستاذ التعليم العالي	أ.د. عزاوي عبد الرحمان
جامعة تلمسان مناقشا	أستاذة محاضرة "أ"	د. فليج غزلان

السنة الجامعية: 2016-2017

جامعة أبو بكر بلقايد - تلمسان - الجزائر

كلية الحقوق والعلوم السياسية

## البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء

مذكرة لنيل شهادة الماجستير - تخصص قانون إداري معمق -

إعداد الطالب :

براهيمي موفق

إشراف :

الأستاذ الدكتور عزوي عبد الرحمان

لجنة المناقشة :

1 - د . فليج غزلان

أستاذة محاضرة، أ

جامعة تلمسان

رئيسا

2 - أ.د . عزوي عبد الرحمان

أستاذ التعليم العالي

جامعة تلمسان

مشرفا ومقررا

2 - الدكتور. واعلي جمال

أستاذ محاضر ، أ

جامعة تلمسان

مناقشا

السنة الدراسية 2017/2016

# إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى الوالدين الكريمين أطال الله في عمرهما  
وجعلهما من عباده المكرمين

وإلى زوجتي الكريمة حفظها الله ورعاها

وإلى إبني العزيزين أنس و زياد

وإلى أخوي محمد وعبد الوهاب

وإلى زملائي في الدفعة

وإلى أصدقائي

وإلى كل من أعرفهم أو يعرفونني من قريب أو من بعيد

# شكر و عرفان

الحمد لله الذي بفضلہ تتم الصالحات

اعترافا بالفضل والجميل أتوجه بخالص الشكر والعرفان

إلى الأستاذ الدكتور

عزوي عبد الرحمان

الذي قبل الإشراف على هذه المذكرة ولم يدخر أي جهد في مساعدتي

وزودني بالنصائح والإرشادات التي أنارت لي طريق البحث

فنسأل الله أن يبارك له في صحته ويرفعه مكانا عليا

كما أتوجه بالشكر الخالص إلى لجنة المناقشة

وجزاهم الله عنا خيرا

## قائمة المختصرات

### Liste d'abréviation

\* باللغة العربية

ج : جزء

ج.ر : جريدة رسمية

ر.م.ش.ب : رئيس المجلس الشعبي البلدي

ص : صفحة

ط : طبعة

ع : عدد

\* باللغة الفرنسية

**Art : article**

**N<sup>0</sup> : numéro**

**Op. cit : opus citatum ( précité)**

**P : page**

**SNAT : schéma national d'aménagement du territoire**

**SRAT : schéma régional d'aménagement du territoire**

**PAW : plan d'aménagement de la wilaya**

**SDAL : schéma directeur d'aménagement du littorale**

**PAT : programme d'action territorial**

**PDAU : plan directeur d'aménagement et d'urbanisme**

**POS : plan d'occupation des sols**

# مقدمة

لقد تزايد الاهتمام بالبيئة في العقود الأخيرة، سواء كان ذلك على المستوى الداخلي أو على المستوى الدولي ، حيث أنه وفي ظل كل التهديدات والأخطار الناجمة عن المساس بالبيئة، والمتمثلة في الصور المختلفة للتلوث، تعالت الأصوات وتحركت الجهود على كل الأصعدة للوقاية وإنقاذ ما بقي، وكذا المبادرة بإعادة ما تم تخريبه - إذا أمكن - إلى حالته الأصلية. وقد تناول موضوع حماية البيئة العديد من العلوم كعلم الإيكولوجيا، علم الاقتصاد، علم الجغرافيا، علم البناء، إلى غير ذلك من العلوم الأخرى التي تساهم في كيفية الإعتناء بالبيئة وحمايتها والمحافظة عليها.

ونظرا لأهمية البيئة كعامل أساسي في استمرار الحياة على الأرض، فإنه قد تم تأطيرها بترسانة قانونية، سواء على المستوى الداخلي أو الدولي، وهذا باعتبار أن التدهور يتجاوز كل الحدود، إذ لا تحكمه لا الحدود السياسية ولا الطبيعية، ودليل ذلك التلوث الكبير الذي تحدثه الدول الصناعية، وما نجم عنه من خلل في طبقة الأوزون. الأمر الذي انجر عنه خلل غير مسبوق في التوازن البيئي.

فحماية البيئة تقتضي حماية عناصرها، هذه الأخيرة التي تتكون من عناصر طبيعية وعناصر صناعية، فالعناصر الطبيعية تتجلى على سبيل المثال في الموارد الطبيعية الحيوية والملاحيقية كالهواء والماء والأرض وباطن الأرض والنبات والحيوان، أما العناصر الصناعية فهي التي يقيمها الإنسان وتكون يد له فيها كالبناءات والمنشآت، إلى غير ذلك من الأعمال التي تدخل في إطار البيئة العمرانية، أي الوسط الذي يعيش فيه.

إن حاجة الإنسان للعديد من الخدمات - لاسيما في ظل التطور الحاصل والتكنولوجيات الحديثة- جعلته يساير هذه الأخيرة ويعمل على تحقيق متطلباته قصد العيش في فضاء يمتاز بالرفاهية المطلوبة، لكن ليس على حساب البيئة. فالتعمير والبناء هو أحد المتطلبات التي تبدو في ظاهرها أنها متناقضة مع البيئة، في ظل استهلاك واستغلال العقار، إذ الحاجة تستدعي ذلك، لكن في ظل حماية البيئة، كقيد من القيود الواردة على حق البناء.

وعليه، فإن الحاجة للتعمير والبناء تكون بصفة عامة لغرض تنمية المنطقة التي يعيش فيها الإنسان، هذه التنمية التي عرفت نموا سريعا وتطورا متباينا، إذ عرف فيها التعمير والبناء خلا كبيرا، نتيجة سوء استغلال الموارد الطبيعية، لاسيما منها المجالات الترابية، نتيجة توطين البنايات في أماكن غير مدروسة أو مدروسة بطريقة خاطئة أو ناقصة . الأمر الذي انعكس سلبا على البيئة بجميع مكوناتها، بحيث زادت حدة هذه الإختلالات في ظل الثورة الصناعية في القرن الثامن عشر، نتيجة التمرکز الفوضوي الصناعي

داخل المدن على حساب المساحات الخضراء والأراضي الزراعية ذات المردود العالي، دون الاهتمام بالمحيط الطبيعي، فبعدها كان الفرد ينعم بالمناظر الطبيعية في الريف وحتى المدينة وكذا الراحة والهدوء، بعيدا عن كل الملوثات من دخان وغاز وأصوات مزعجة ومناظر قبيحة تقزز العين، وجد نفسه أمام هذا الواقع الذي يفتقر لكل مظاهر الراحة، سواء كانت بصرية أو جوية أو سمعية أو حتى أخلاقية، ناهيك عن هجران السكان لمناطقهم الريفية والتمركز على أطراف المدن بحثا عن العمل، وبالتالي الانتقال من عالم الريف إلى عالم المدينة. وفي ظل هذه التنمية الكلاسيكية ظهر عمران يتنافى كليا مع البيئة، بحيث انعكس ذلك سلبا على كل مناحي الحياة للفرد، لاسيما الصحية منها، بما في ذلك اختلال التوازن البيئي، فأصبح الإنسان مفسدا في الأرض وليس مُعمّرا لها، إذ دفعته رغباته إلى تغيير عناصر البيئة عن حالتها الأصلية، وهنا بدأت التداعيات السلبية تتوسع، فحدثت العديد من الظواهر كالخلل في التنوع البيولوجي والتغيرات المناخية ومخاطر أخرى لا تُحصى ولا تُعدّ، انعكست سلبا وبشكل خطير على الصحة البشرية والكائنات الحية، بحيث نجم عن ذلك العديد من الأمراض والأوبئة نتيجة هذه الأوضاع البيئية المتدهورة.

وأمام هذا الرزء، تكاثفت الجهود ودُقّ ناقوس الخطر، لإعادة النظر فيما آلت إليه الأرض بحيث قال أحد المدافعين عن ذلك وهو **جون راسكن** " الله أعارنا الأرض لنحيا عليها بعض الوقت، وهبة ومنحة عظيمة، لكن ملكيتها تؤول لأبنائنا وأحفادنا أكثر مما تعود لنا، وليس لدينا أدنى حق في أن نتجاهلهم، أو أن نشركهم في عقاب على جرائم لم يقترفوها، أو حتى نحرمهم من نعم وهبها الله لهم"<sup>(1)</sup>.

وبالتالي كان من الضروري إعادة النظر في هذه التنمية، عن طريق الوقوف على أهم الأسباب والقيام بدراسات ميدانية وإيجاد طرق علمية للحد من أثر الاختلال البيئي، مع إصدار تشريعات متعلقة بحماية البيئة، خاصة بعدما ترسخ في أذهان جميع الدول مدى أهمية الحفاظ على البيئة وما لها من قيمة سامية تفوق في أهميتها معظم القيم الأخرى، تأسيسا على أن الإضرار بها لا يمس فردا بذاته ولا فئة دون الأخرى، ولكنها تعود بأضرارها على المجتمع الإنساني بأسره<sup>(2)</sup>.

فبادرت جل الدول بإعادة النظر في مخططات تنميتها، وهذا بعد المخاض الذي تولد عنه عقد مؤتمرات واتفاقيات دولية للحفاظ على البيئة في إطار تنمية جديدة تُعرف بالتنمية المستدامة، بحيث يتم

<sup>1</sup>- أورده فريد بوبيش، ملامح الاستدامة البيئية في العمران قديما وحديثا، مجلة الدراسات والبحوث الاجتماعية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي العدد 13، سنة 2015.

<sup>2</sup>- عن نور الدين الهنداوي، الحماية الجنائية للبيئة، دراسة مقارنة، بدون ناشر، الطبعة الثانية 2004/2003 ص17، أورده رائف محمد لبيت، الحماية الإجرائية للبيئة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة المنوفية، مصر، 2008، ص 02.

فيها استحضار كل الأبعاد، لاسيما البيئية منها لتحقيق علاقة متوازنة بين الإنسان والبيئة . وباعتبار أن التعمير والبناء هو جزء من التنمية فانه لابد من استحضار البعد البيئي فيه، للوصول إلى تنمية عمرانية مستدامة تستجيب لمتطلبات حياة الأفراد، إذ من حق الإنسان تلبية رغباته، سواء في مجال السكن أو الصناعة أو الحرف أو الخدمات، التي عادة ما تتطلب إنشاء مبان و بنى تحتية<sup>(1)</sup>، لكن هذا كله في ظل احترام البيئة بجميع عناصرها.

لقد أصبحت حركة العمران مقيدة بالاشتراطات البيئية، بمعنى وجوب تنظيم هذه الحركة وفق مقتضيات حماية البيئة، اذ لم تعد التشريعات البيئية تقتصر لوحدها على هذه الحماية، بل حتى التشريعات الخاصة بالعمران أو ذات الصلة به تضمنت أحكامها مراعاة الجانب البيئي، عن طريق وسائل قانونية محددة، بما يضمن حماية البيئة والمحافظة عليها، خاصة في ظل انتشار حركة التوسع العمراني والبناء غير الشرعي.

وعليه، فان الجزائر من ضمن الدول التي سارعت إلى تحيين منظومتها القانونية وإثرائها في مجال التعمير والبناء، بما يتوافق ومقتضيات حماية البيئة، لتحقيق بنية عمرانية مستدامة، وهذا عن طريق خلق وإعداد قواعد خاصة بالتعمير والبناء، وعدم ترك ذلك للإهمال والمبادرات والتصرفات الفردية، بحيث تجلت هذه القواعد في أدوات التخطيط العمرانية كآلية مسبقة لإعداد التراب وتهيئته لاستقبال المشاريع و الحفاظ على المناطق التي تستوجبها الضرورة البيئية، وكذا من خلال الإلزام بإعداد دراسات بيئية مسبقة وكذا وجوب استصدار قرارات إدارية مسبقة للشروع في عمليات التعمير والبناء، وهذا كصورة من صور أعمال الإدارة في مجال الضبط الإداري، قصد تحقيق النظام العام بشتى عناصره. ولا يتحقق ذلك إلا باستحضار البعد البيئي في القواعد الخاصة بالتعمير والبناء، فالتعمير والبناء هو حق مكفول لأي شخص، لكن في ظل قيود محددة هي ضرورة احترام هذه القواعد، التي لا شك ولا ريب أنها تساهم في حماية البيئة.

وعليه، فان موضوع البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء هو موضوع حساس يقتضي مراعاة هذه القواعد للموازنة بين عمليات التعمير والبناء والبيئة، قصد الوصول إلى تنمية عمرانية مستدامة، كون أن استبعاد البعد البيئي منها ينعكس بالسلب على حياة الفرد وصحته وأمنه، وبالتالي على البيئة العمرانية خاصة ، وعلى البيئة بجميع مكوناتها الأخرى عامة، إذ توجب الضرورة مراعاة البيئة الداخلية والخارجية

1- البنى التحتية المختلفة كالمطارات والطرق والموانئ و غير ذلك من متطلبات الخدمات التي تفرضها الحياة البشرية.

للمبنى وكذا ضبط حركة المباني ، والحفاظ على الأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي، بما يكفل تحقيق هذا البعد البيئي.

لذا فإن إختيار هذا الموضوع كانت لأسباب ذاتية وأخرى موضوعية:

فأما الذاتية فتتعلق بالاهتمام بالقانون الإداري، لاسيما فرعي قانوني حماية البيئة والعمران، بعد التعرف عليهما كمقياسين في دراسات ما بعد التدرج، بالإضافة إلى انجذابي إلى مجال العقار الحضري، خاصة وأن مجمل الدراسات السابقة تناولت الموضوع في إطار دراسات اجتماعية أو قانونية منفصلة، ناهيك عن محاولة إبراز علاقة القانون بالعلوم الأخرى كعلم الهندسة وعلم الطبيعة وعلم الجيولوجيا وعلم الجغرافيا... إلى غير ذلك من فروع العلم والمعرفة، وكذا إبراز علاقة البيئة بالتعمير والبناء، كونهما يبدوان للوهلة الأولى موضوعين مستقلين.

أما عن الأسباب الموضوعية فترجع إلى أهمية وجدية الموضوع من الناحية العملية، خاصة في ظل التجاوزات الحاصلة في الواقع وتأثيرها على النظام العام بشتى عناصره التقليدية والحديثة. وعلاوة على ذلك، علاقة الموضوع بالسياسة الوطنية المتبعة في تهيئة المجال وتنميته وتعميره، كون ذلك يمتد إلى جميع مناحي الحياة كتلك المتعلقة بالصحة والأمن والاستقرار السكاني والوقاية من جميع أشكال التلوث وحماية الفضاءات الطبيعية من تغيير وجهتها الأصلية. بالإضافة إلى ذلك قلة الدراسات في مجال التعمير والبناء وكذا البيئة، خاصة وأن قوانين التعمير والبناء وكذا البيئة هي حديثة الصدور نسبيا إذا ما قورنت بباقي القوانين الأخرى، إذ رغم ندرة الدراسات في مجال التعمير والبناء والبيئة كموضوعين مستقلين، فهي أندر كدراسة تضم الموضوعين مع بعض. كما أن فوضى العمران المنتشرة على جل الولايات، والتي نجم عنها اختلال في البيئة رغم وجود ترسانة قانونية توطر عملية التعمير والبناء، فإن الأمر يستوقفنا لفتح مجال البحث قصد دراسة مواطن الخلل.

وعليه، فإننا نحاول في هذا الموضوع التطرق لقواعد التعمير والبناء، وذلك ابتداء من عملية إعداد التراب أو الأرض وتهيئتها قصد توطين الأشغال والأعمال والبناءات المراد انجازها، بحيث لا يتأتى ذلك إلا عن طريق إعداد مخططات مسبقة تتضمن عمليات التهيئة المزمع القيام بها، لتأتي بعد ذلك عمليات التجسيد الفعلي للتعمير، التي نطلع من خلالها على أهم الآليات القانونية المسبقة واللاحقة لمباشرة عمليات التعمير والبناء مع التطرق إلى القيود الواردة عليها، وهذا لأن التنمية تقتضي مراعاة العديد من الأبعاد، لاسيما بعد الانتقال من التنمية الكلاسيكية إلى التنمية الحديثة المعروفة بالتنمية المستدامة، هذه

الأخيرة التي تراعي جميع الأبعاد، بما فيها الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والبيئية، وبالتالي فإنه لا يمكن تصور تنمية بدون تعميم وبناء، وكذلك لا يمكن تصور تنمية بدون بعد بيئي في ظل التنمية المستدامة. لذا نعمل في هذا الموضوع على إظهار وكشف العلاقة التي تربط عمليات التعمير والبناء بالبيئة، وهذا في ظل توجهات السياسة المتبعة في مجال التعمير والبناء.

وبناء عليه فإن معالجة هذا الموضوع يقتضي منا طرح الإشكالية التالية وهي: **ما مدى استحضار البعد البيئي في قواعد التعمير والبناء؟** حيث أنه وفي ظل التهديدات البيئية التي أصبحت تنعكس بالسلب على مكونات البيئة، وتؤثر بصفة مباشرة على الفرد ومحيطه، نتيجة عدة أسباب من بينها الرعونة في التعمير والبناء، فإنه تحضرنا في هذا المقام عدة تساؤلات هي: ماهي القواعد المتبعة في التعمير والبناء؟ ماهي القيود الواردة على ممارسة حق البناء؟ وكيف يتم الموازنة بينه وبين الحق في البيئة؟

للإجابة على هذه الإشكالية موضوع المذكرة وكذا باقي التساؤلات سنتعمد بالأساس على الاستعانة بالمنهج التحليلي، والذي يظهر من خلال تحليل النصوص القانونية المتعلقة بقواعد التهيئة والتعمير، وكذا القوانين ذات الصلة، ومناقشة مدى استحضار البعد البيئي فيها، فضلا عن الاستعانة بالمنهج الوصفي الذي تتوضح من خلاله المفاهيم الخاصة بالموضوع و تجلّيه بشكل أفضل، وكذا المنهج التاريخي حتى لا نهمل تطور المنظومة التشريعية التي نظمت قواعد التعمير والبناء والدواعي التي أدت إلى ذلك، بالإضافة إلى الاستئناس في بعض الحالات بالمنهج المقارن طبقا للمقتضيات الواردة في التشريع الجزائري مقارنة بالتشريعات الأجنبية وكذلك بالنسبة للتشريع الداخلي نفسه.

لكن الجدير بالذكر، فإن معالجة هذا الموضوع لا تخلو من الصعوبات التي واجهت الباحث، إذ لم نجد دراسة مستقلة تتناول هذا الموضوع، ماعدا بعض المراجع القليلة التي تناولت الآليات القانونية في مجال تنظيم العمران كبحوث متخصصة، وكذلك بحوثا أخرى مستقلة في مجال حماية البيئة، أما الجمع بين الموضوعين فلم نجد له أثرا، سوى بعض البحوث التي تبرز دور رخصة البناء في حماية البيئة.

ففي ظل أهمية الموضوع ودوافع اختياره وكذا على ضوء النصوص القانونية والمراجع المتوفرة لدي، ارتأيت دراسته في خطة ثنائية التقسيم بفصلين: بحيث ندرس في الفصل الأول البعد البيئي لأدوات التخطيط في مجال العمران وهذا باعتبار هذه الأخيرة وسائل قانونية تتجلى فيها مظاهر حماية البيئة، من خلال تأطير عمليات التهيئة وإعداد المجال أو الفضاء لتجسيد البناءات المزمع انجازها وكذا تحديد

المناطق الواجب حمايتها، بما في ذلك جميع الارتفاقات المطلوبة. ويتجلى ذلك في البعد البيئي للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة باعتباره المرجع العام للمخططات الإقليمية، وكذلك البعد البيئي للأدوات والقواعد العامة للتهيئة والتعمير كمخططات قاعدية خاصة بالتعمير والبناء. أما الفصل الثاني فتم تخصيصه للبعد البيئي الخاص بالقرارات والدراسات الخاصة بالتعمير العملياتي، والذي ندرس فيه البعد البيئي للقرارات والدراسات السابقة على رخصة البناء، وكذا البعد البيئي لرخصة البناء وأدوات الرقابة اللاحقة لها.

## الفصل الأول

# البعد البيئي لأدوات التخطيط العمراني

تقتضي عملية التعمير والبناء، التمهيد لها أولاً، إذ لا بد أن تسبقها عملية تهيئة وإعداد للمجال، لتحديد فضاءات التعمير والبناء، أي القطاعات المعمرة والقابلة والغير قابلة للتعمير، وهذا لتجسيد مضامين مخططات التنمية، وكذا رغبات الأفراد في التعمير والبناء. وبالتالي عدم ترك الفضاء الذي نعيش فيه للمصادفة والفوضى وعدم التنظيم. فأوجدت بذلك آليات لتهيئة الفضاءات وإعدادها لاستقبال وتوطين النشاطات والبناءات، لكن في ظل احترام القواعد والمتطلبات البيئية، ونقصد في هذا الصدد مخططات التهيئة.

وعليه فإن الجزائر اعتمدت على جملة من المخططات لتهيئة مجالها، أو بالأحرى إقليمها، بحيث يعد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتتميته المستدامة المرجع العام في تهيئة الإقليم، وذلك عن طريق توزيع التنمية على مختلف الفضاءات الوطنية وإعمارها بما يضمن تهيئة وتنمية مستدامة. إذ يوضح هذا الأخير التوجهات والترتيبات الواجب مراعاتها في تهيئة الإقليم وتحقيق تنمية بشتى أبعادها، وهذا بالتوافق مع مجموعة من المخططات الإقليمية الأخرى وكذا القطاعية وبعض الأنظمة المتعلقة بالمناطق الخاصة، والتي تساهم جميعها في تنفيذ هذا المخطط، الأمر الذي سنوضحه في **المبحث الأول**. أما فيما يخص الفضاء القاعدي، ونقصد بذلك البلدية باعتبارها الجماعة القاعدية التي تتجسد فيها مختلف برامج التنمية وأنشطة التعمير والبناء، فإنها هي الأخرى تم تأطيرها بأدوات تخطيط إضافية، لتهيئة الفضاء القاعدي المستقبلي للمشاريع التنموية وأنشطة التعمير والبناء، وهذا في إطار الموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية والتراث الثقافي وكذا التسيير الاقتصادي للأراضي وحقوق استخدامها والبناء عليها، لكن في ظل احترام التوجيهات والترتيبات المحددة في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وآليات التخطيط المنفذة له. إذ تعرف هذه المخططات بأدوات التهيئة والتعمير والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي. إلا أنه وفي حالة انعدامها على مستوى البلديات فإن المشرع أوجد قواعد تخص التعمير والبناء كبديل لذلك، هي القواعد العامة للتهيئة والتعمير المنصوص عليها قانوناً، والتي تحل محل أدوات التهيئة والتعمير. لكن في ظل كل هذا فإن هذه الأدوات والقواعد جاءت لمراعاة برامج التنمية، وكذا توجيه ومراقبة التعمير والبناء على مستوى الفضاءات البلدية، في إطار الموازنة بين متطلبات الإعمار والبناء وحماية البيئة. الأمر الذي سنوضحه في **المبحث الثاني** من هذا الفصل.

## المبحث الأول

### البعد البيئي للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة (SNAT)

تتربع الجزائر على إقليم شاسع ومتميز ومتنوع، إلا أنه يعاني من فجوات ونقائص وإختلالات منذ بداية الاستقلال ، وهذا نتيجة غياب سياسة وطنية في مجال تهيئة الإقليم ، رغم كل المحاولات التي سبقت، بحيث ترتب عن ذلك مشاكل عمرانية ناتجة عن عدم التوازن بين البيئة والعمران بسبب التعمير والتنمية التقليدية التي لا تستحضر البعد البيئي في إعدادها. الأمر الذي استوقف السلطات الجزائرية أمام ما آل إليه الإقليم الوطني ، ناهيك عن التزاماتها الدولية بعد المصادقة على العديد من الاتفاقيات الخاصة بالبيئة، مما جعلها تسارع في إيجاد سياسة لمعالجة هذه الإختلالات بعد الوقوف على أسبابها الحقيقية، ثم انتهاج أسلوب التخطيط عن طريق مجموعة من المخططات وعلى رأسها المخطط الوطني لتهيئة الإقليم كمرجع أول لتنفيذ هذه السياسة، وهو ما سنوضحه في **المطلب الأول**، نُعرج بعد ذلك على إستراتيجية هذا المخطط في مجال التعمير والبناء لتحقيق التوازن البيئي في **المطلب الثاني**.

## المطلب الأول

### المخطط الوطني كمرجع عام لتنفيذ السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم

جاءت السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم كنتيجة حتمية لواقع الإقليم الوطني، الذي عرف جملة من التغيرات، سنشخصه في **الفرع الأول**، وباعتبار أن هذه السياسة جاءت لتأطير عملية التهيئة والتنمية فإنها تعتبر كمصدر لجميع السياسات ذات الصلة والتي يعد التعمير والبناء جزء منها **فرع ثان**، كما استعملت هذه الأخيرة أدوات لتنفيذها، يعتبر المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة الأداة العامة والأولى لهذا الغرض **فرع ثالث**.

## الفرع الأول

### تشخيص للإقليم الوطني من حيث التعمير والبناء

تقوم الدولة على مجموعة من الأركان، تعطىها معناها القانوني<sup>(1)</sup> وهي الشعب والسلطة السياسية والإقليم. وباعتبار الإقليم ركن لا يمكن تصور قيام الدولة بدونه، فإن الجزائر تتربع على إقليم تمارس عليه سيادتها ويعيش عليه سكانها، إلا أن هذا الأخير عرف مجموعة من التغيرات أثرت في طبيعته الأولية، لاسيما من جانب التعمير والبناء، وما ترتب على ذلك من آثار على البيئة، لذا ولإبراز ذلك الأثر سنتناول في البداية تعريف الإقليم، ثم طبيعة الإقليم الجزائري، وفي الأخير واقع هذا الإقليم من ناحية التعمير والبناء.

#### أولا : تعريف الإقليم

للإقليم تعريفات عديدة ومتعددة، سأقتصر على التعريف اللغوي وتعريف الجغرافيين، وكذا التعريف الدستوري.

فالإقليم لغة جمع أقاليم، جزء من الأرض تجتمع فيه صفات طبيعية أو إجتماعية تجعله وحدة خاصة<sup>(2)</sup>.

أما عند الجغرافيين فيعرف بأنه " عبارة عن رقعة من الأرض يسودها عناصر طبيعية محددة تميزه عما يجاوره من أقاليم أخرى، كما تسكنه جماعات من السكان لها خصائصها المميزة، سواء من حيث عددهم أو كثافتهم أو تركيبهم أو توزيعهم الجغرافي أو عاداتهم وتقاليدهم وتاريخهم أو نشاطهم الاقتصادي ومستواهم الحضاري إلى غير ذلك من الخصائص البشرية والاقتصادية"<sup>(3)</sup>. ويعرفه آخر بأنه " وحدة جغرافية مكونة من جميع العناصر الجغرافية المميزة للإقليم، يميزها انسجامها وتناغمها وتفاعلها عن وحدة أخرى أو إقليم جغرافي آخر"<sup>(4)</sup>.

لكن مصطلح الإقليم ليس وليد العصور الحديثة، وإنما عرفه القدماء أمثال بطليموس وكذلك علماء المسلمين أمثال عبد الرحمان بن خلدون في كتابه - المقدمة - لاسيما في " قسط العمران من الأرض " حيث أشار إلى البحار والأنهار والأقاليم<sup>(5)</sup>، كما قسم هذا الأخير الأقاليم إلى سبعة أقاليم<sup>(1)</sup>.

1- مولود منصور، بحث في القانون الدستوري، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، 2011، ص 74.  
2- المنجد في اللغة العربية المعاصرة، دار المشرق ش.م.م، الأشرفية، بيروت، لبنان، ط 04، سنة 2013، ص 31.  
3- محمد خميس الزوكة، التخطيط الإقليمي وأبعاده الجغرافية، دار المعرفة الجامعية، الاسكندرية، ط 02، 1991، ص 26.  
4- عادل عبد السلام، الأقاليم الجغرافية السورية، مطبعة الاتحاد، دمشق، 1990/1989، ص 06، منقول عن علي محمد دياب، مفهوم الإقليم و عالم الأقاليم من منظور جغرافي بشري، مجلة جامعة دمشق، المجلد 28 العدد 02، سنة 2012، ص 461.  
5- سفيتلانا باتسييفا، ترجمة رضوان ابراهيم، العمران البشري في مقدمة ابن خلدون، الدار العربية للكتاب، 1978، ص 174.

أما عن تعريف الإقليم من الناحية الدستورية

يقول الفقيه **MAURICE HAURIUO** أن : " الدولة هي اتحاد ذو قاعدة إقليمية"<sup>(2)</sup>، فلا يمكن تصور الدولة بدون وعاء إقليمي مرسوم عبر الحدود<sup>3</sup>.

يعرف أحد الباحثين الإقليم " يشكل الإقليم العنصر المادي الطبيعي للدولة، والمقصود بالإقليم هو الحيز الجغرافي الذي تركز عليه الدولة، وتوافر الإقليم يعتبر شرطا ضروريا لوجود الدولة، لأنه المجال الذي يمكنها من فرض سلطتها على من فيه، وهو تأكيد لاستقلالها تجاه الآخرين، كما أنه عامل ضروري لاستقرار ودوام الجماعة، وهو الذي يساعد على بلورة الضمير الاجتماعي الذي يجتمع حوله الأفراد، ودون وجود الإقليم لا يمكن أن تقوم الدولة"<sup>(4)</sup>. كما يعرفه آخر بأنه " هو الذي يمثل النطاق الأرضي والحيز المائي، والمجال الهوائي، الذي تباشر عليه الدولة سيادتها، وتفرض فوقه نظامها وتطبق عليه قوانينها"<sup>(5)</sup>. وعليه فإن الإقليم يتكون من إقليم بري وإقليم جوي وإقليم بحري.

### ثانيا : طبيعة الإقليم الجزائري

تتربع الجزائر على مساحة تقدر بـ 2381741 كلم<sup>2</sup>، يبلغ امتدادها الشمالي الجنوبي 1900 كلم، أما امتدادها الشرقي الغربي فيتراوح ما بين 1500 كلم على خط الساحل، و1800 على خط تندوف-غدامس، وتحيط بالجزائر عدة دول بسبب شساعة مساحتها.

فللجزائر موقع استراتيجي، يجمع بين مميزات نادرة، وهي نقطة التقاء بين أوروبا وإفريقيا، وبين المغرب العربي والشرق الأوسط، وممر حيوي للعديد من طرق الاتصال العالمية برا وبحرا وجوا<sup>(6)</sup>. ويتميز سطح الجزائر بنطاقين متميزين ومختلفين من حيث الملامح التضاريسية والمناخ والانتشار السكاني والتركيز الاقتصادي وهما الإقليم الشمالي والاقليم الجنوبي<sup>(7)</sup>.

### 1 - من حيث التضاريس

تعرف الجزائر تضاريس متنوعة يمكن حصرها في مايلي:

\* **الساحل** : ويشغل هذا الأخير شريطا محدودا يتكون من شواطئ صخرية، حيث تطل الجبال مباشرة على البحر

1- عبد الرحمان بن خلدون، المقدمة، دار الفكر للطباعة والنشر ببيروت، لبنان، من ص 63 الى ص 89.

2- مولود منصور، بحوث في القانون الدستوري، المرجع السابق ص 81.

3- نفس المرجع السابق ونفس الصفحة.

4- حسني بوديار، الوجيز في القانون الدستوري، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2003. ص 41.

5- مولود ديدان، مباحث في القانون الدستوري والنظم السياسية، دار بلقيس للنشر، ط 2014، ص 41.

6- محمد الهادي لعروق، سمير بوريمة، أطلس الجزائر والعالم، دار الهدى الجزائر، ص 13.

7- محمد الهادي لعروق، سمير بوريمة، أطلس الجزائر والعالم، المرجع السابق، من ص 14 الى ص 26.

\* الأطلس التلي : مجموعة من السلاسل الجبلية الإلتوائية، تحصر بينها جيوب سهلية ساحلية ضيقة وسهول أخرى واسعة نسبيا.

\* الهضاب العليا : تمتد على شكل حزام عرضي ، تأخذ أحيانا طابع الجبل، وبها العديد من المنخفضات.

\* الأطلس الصحراوي : عبارة عن منظومة جبلية ، تمثل حدا انتقاليا بين الشمال والجنوب.

\* الصحراء : إقليم شاسع مساحته حوالي 2 مليون كلم<sup>2</sup> ، وتختلف تضاريسه من مرتفعات وعرق ورق.

## 2 - من حيث المناخ

تعرف الجزائر تنوع مناخي يتمثل في مناخ متوسط يسود المناطق التلية ومناخ قاري يسود الهضاب ومناخ صحراوي بالصحراء.

## 3 - التوزيع السكاني

إن الانتشار السكاني يتوزع على النسب التالية : 63% من الجزائريين في مناطق الشمال على مساحة 04% من الإقليم الوطني ، 28% يعيشون في الهضاب العليا على مساحة 09% من الإقليم، ويتوزع سكان الجنوب بنسبة 09% على مساحة تقدر ب 87% حسب إحصائيات 2008<sup>(1)</sup>.

## 4 - التركيز الاقتصادي

يتركز الاقتصاد الجزائري بدرجة كبيرة في المناطق الشمالية ، وهذا باختلاف النشاط الاقتصادي، سواء كان زراعيا، صناعيا، تجاريا.

## 5 - الطابع الجيولوجي

يتوزع الإقليم الجزائري بتكويناته الجيولوجية في الشمال والجنوب، إلا أنه يتميز بالطابع الزلزالي، يقسم فيها إلى 04 مناطق كمايلي:

## \* المنطقة الأولى

هي أقل المناطق تعرضا للخطر الزلزالي، وتغطي كل الولايات الصحراوية : أدرار، بشار، ورقلة، اليزي، تندوف، الوادي، غرداية، تمنراست، إضافة إلى ولاية تلمسان.

1- وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة. المصادق عليه بموجب القانون رقم 02/10 المؤرخ 2010/06/29 . المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم. ج.ر. العدد 61 . لسنة 2010.

## \* المنطقة الثانية

هذه المناطق معرضة لخطر الزلازل بدرجة ضعيفة، وتغطي ولايات : سوق أهراس، أم البواقي، تبسة، باتنة، خنشلة، بسكرة، مسيلة، الجلفة، تيارت، سعيدة، البيض، سيدي بلعباس، النعامة، الأغواط .

## \* المنطقة الثالثة

هي مناطق معرضة لخطر الزلازل بدرجة متوسطة، وتضم ولايات الطارف، عنابة، قالمة، قسنطينة، سكيكدة، جيجل، ميله، سطيف، بجاية، تيزي وزو، برج بوعريش، البويرة، بومرداس، الجزائر، المدية، تسمسيلات، غليزان، مستغانم، معسكر، وهران، وعين تيموشنت.

## \* المنطقة الرابعة

هي أخطر المناطق وأكثرها تعرضا لخطر الزلازل العنيفة، وتشمل ولايات الشلف وجزء من عين الدفلى وتيبازة .

ان المنطقتين الثالثة والرابعة أكثر تعرضا لخطر الهزات الأرضية، وتتمركز بهما أهم المدن والمنشآت الاقتصادية والبنى التحتية، وحيث التركيز السكاني والاقتصادي كثيف جدا، وبالتالي فان احتمال حدوث هزات عنيفة بهذين المنطقتين، ينجم عنه حدوث كوارث بشرية ومادية حادة، وبالغة الخطورة على الاقتصاد الوطني وسلامة السكان<sup>(1)</sup>.

## 6- التراث الطبيعي والثقافي

للجزائر تراث طبيعي متنوع بتنوع تضاريسها، وتراث ثقافي وتاريخي غني، ناتج عن الفترة التاريخية التي مرت بها ( قرطاجي، روماني، وندالي، بيزنطي، إسلامي، عثماني، واستعماري )<sup>(2)</sup> .

### ثالثا : واقع الإقليم الجزائري من حيث التعمير والبناء

يعرف الإقليم الجزائري جملة من الاختلالات في مجال التعمير والبناء، إذ يعد من أسبابها عدم التوازن والتوزيع المتناثر داخل الإقليم الواحد، زيادة على ذلك عدم الانسجام والتلوث البصري للمدينة. الأمر الذي يؤدي إلى تهديد للبيئة على مستويات مختلفة. ويمكن تلخيص ذلك في النقاط التالية: الإقليم الغير متوازن عمرانيا، الإقليم الغير منسجم عمرانيا، تعمير مُهَدَد ومُهَدَد للبيئة.

1- محمد الهادي لعروق، سمير بوريمة، أطلس الجزائر والعالم، المرجع السابق، ص 36.

2- وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ص 16.

## 1 - إقليم غير متوازن عمرانيا

بين الإحصاء العام للسكان والسكن لسنة 2008 أن 83% من سكاننا يتجمعون في الشمال على مساحة 04% من التراب الوطني، ويتموقع 28% من السكان في الهضاب على مساحة 09% من الإقليم، في حين لا تستقبل مناطق الجنوب إلا 09% من السكان على مساحة 87% من الإقليم الوطني<sup>(1)</sup>. وهذا الأمر يوحي باختلال خطير للتوزيع العمراني، بحيث يتركز جل السكان في الشمال ويكاد يندثر في الجنوب.

ومن جهة أخرى يتوزع السكان والأنشطة على الشريط الساحلي أي التوجه نحو التسحل. الأمر الذي حتم على الدولة أن تدق ناقوس الخطر لحماية هذه المناطق الهشة، وبالتالي العمل على الموازنة بين الكثافة البشرية التي لا يمكن أن تتحملها هذه الأوساط وبين الحفاظ على هذه الأخيرة لإقامة إقليم مستدام التنمية.

كما يلاحظ التوجه الحضري للسكان الغير منظم، نتيجة النزوح الريفي والانتقال من حياة الريف إلى حياة المدينة، كون أن نسبة 86% من السكان تقيم في تجمعات مقرات الولايات والبلديات، بحيث يعرف سكان الريف تراجعاً ديمغرافياً ملموساً، إذ يتجهون أكثر فأكثر نحو التوطن في مدن ريفية. وبالتالي الانتقال من جزائر ريفية إلى جزائر حضرية، وهذا نتيجة ارتفاع المدن الصغيرة انطلاقاً من الأصقاع الريفية الصغيرة والمناطق الجبلية، الأمر الذي زاد من تعقيد المدن وارتفاع نسبة نموها الديمغرافي، بحيث تضاعف عدد المدن التي تضم أكثر من 100 000 ساكن. وتبقى البنية الحضرية تهيم عليها الجزائر العاصمة، وبدرجة أقل وهران وقسنطينة وعنابة<sup>(2)</sup>. إذ أصبحت المدن الكبرى بمثابة مضخات استقبال للمواطنين من المناطق النائية التابعة لها<sup>(3)</sup>.

## 2 - إقليم غير منسجم عمرانيا

لقد أفرزت عمليات النزوح نحو التمدن والتسحل تعميراً غير منسجم، يشوه النمط العمراني والجمال البصري للبلاد، بحيث أن هذا النمو أدى إلى تدهور في إطار الحياة نتيجة توسع النسيج العمراني غير المهيكل وسيئ التجهيز، مما أدى إلى تهيمش أحياء بكاملها وإلى انتشار السكن العشوائي وبيوت

1- وثيقة المخطط الوطني لهيئة الإقليم، ص 05.

2- الوثيقة ذاتها، ص 21.

3- عبد القادر خليل، البلدية في مواجهة تحدي التسيير والهندسة الإقليمية، دار القصة للنشر، ط 01، 2009، ص 34.

الصفوح بمعدل 08% من حظيرة السكن في المتوسط<sup>(1)</sup>، وبناء سكنات مع خرق التشريع والتنظيم المتعلق بالعمران.

إن هذا التعمير غير المنسجم نجم عنه مدن غير متمركزة ولا ذات نوعية ، يحول دون دخولها المنافسة الدولية، كما يعتبر خطرا على الانسجام الاجتماعي وعلى تطور المجتمع الذي يخضع لهذا الانسجام<sup>(2)</sup>. ناهيك عن سياسة التنمية التقليدية التي خلفت عدم الانسجام في مجال التعمير ، معتمدة في ذلك على النمو الاقتصادي دون مراعاة العنصر البشري والبعد البيئي. فضعف التنمية وتوزيعها غير العادل على كل المناطق يؤدي إلى تعمير غير منسجم، كون الإنسان يميل بطبعه إلى الرفاهية والاستفادة من جميع الخدمات بدون تكلف، وهذا حقه وفقا لما جاءت به المادة 25 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، بحيث تنص هذه الأخيرة في فقرتها الأولى على " لكل شخص الحق في مستوى من المعيشة كاف للمحافظة على الصحة والرفاهية له ولأسرته، ويتضمن ذلك التغذية والملبس والسكن والعناية الطبية وكذلك الخدمات الاجتماعية اللازمة، وله الحق في تأمين معيشته في حالات البطالة والمرض والعجز والترمل والشيخوخة، وغير ذلك من فقدان وسائل العيش نتيجة لظروف خارجة عن إرادته"<sup>(3)</sup>.

كما أن هذا التعمير المتسارع غير المنظم أو غير المراقب - رغم الترسانة القانونية التي تحكمه - أعطى نموذجا مشوها وغير منسجما في كل الجوانب، لاسيما من حيث ما أنتجه من تلوث بصري وسمعي وجوي.

ولكن المنتبغ لمراحل التعمير بالجزائر وما آل إليه كان نتيجة عدة أسباب ، من بينها الاستعمار الفرنسي والدخول إلى مرحلة الاستقلال وبنى تحتية محطمة، تنمية تقليدية غير مخططة، الأزمة الاقتصادية بالجزائر نتيجة تهاوي أسعار البترول والأزمة الأمنية في التسعينيات.

### 3 - تعمير مهّد ومُهّد للبيئة

الجزائر أرض مخاطر، ومن بين المخاطر الأربعة عشر الكبرى التي تم تحديدها من طرف الأمم المتحدة ، فان الجزائر معنية بعشرة منها وهي الزلازل، المخاطر الجيولوجية، الفيضانات، المخاطر المناخية، المخاطر الإشعاعية والنووية، حرائق الغابات، المخاطر الصناعية، التلوث الجوي والبحري،

<sup>1</sup> - وثيقة المخطط الوطني لهيئة الاقليم، ص 21.

<sup>2</sup> - الوثيقة ذاتها، ص 44.

<sup>3</sup> - Art 25/1 de declaration universelle des droits de l'homme, Cité de Mouloud DIDANE , Traités universels , Belkiss,Algerie,p 93.

الكوارث الناجمة عن التجمعات البشرية الكبرى<sup>(1)</sup>. والملفت للانتباه في الجزائر هو أن المنطقة الثالثة والرابعة وفقا للتقسيم المناطقي للزلازل تتمركز بهما أهم المدن والمنشآت الاقتصادية. وبالتالي فإن احتمال أي هزات زلزالية ستتجم عنها كوارث وخيمة، بالإضافة إلى تمركز بعض المدن في الوديان النائمة، وأخرى بجانب الغابات، واحتواء أخرى على نشاطات صناعية وطاقوية داخل نسيجها العمراني، ناهيك عن موقع الجزائر بالقرب من الدول الأوروبية التي تملك ترسانة نووية قد تسبب خطرا عليها، وتخلف آثارا بيئية وصحية، وما تجربة فرنسا النووية بمنطقة الحمودية - رقان - ومنطقة عين ايكير - تمنراست -<sup>(2)</sup> لدليل على ما آل إليه إقليم الجزائر من تلوث مدمر لهذين المنطقتين وبالتالي أصبحتا منطقتين غير صالحتين لا للتهيئة ولا للتعمير.

أما عن تهديد التعمير للبيئة فيظهر في عدة أشكال نلخصها في مايلي:

#### \* هشاشة الماء بالجزائر

تعتبر الجزائر من البلدان الواقعة تحت سقف الندرة لهذه المادة الحيوية، وتؤثر وفرته على توزيع وتمركز السكان والتعمير والأنشطة الاقتصادية. وأمام ذلك فإن هذا يؤدي إلى فوارق فضائية في ميدان تسيير وتوزيع الماء<sup>(3)</sup>، وكذلك إمكانية نضوب هذه المادة، ناهيك عن عدم وجود إستراتيجية مدروسة للاستفادة من مياه الأمطار، عن طريق بناء سدود كافية، وكذا استغلال مياه التطهير والبحر من خلال استغلال التقنيات الحديثة في تصفيتها وإعادة استعمالها. وهو الأمر الذي لجأت إليه الجزائر مؤخرا عن طريق انجاز العديد من محطات تحلية المياه، بحيث نأمل أن تعمم هذه العمليات على كامل التراب الوطني واستغلال هذه المياه للفلاحة، كون أن جل الأراضي الفلاحية بالجزائر غير مسقية، ويتوقف إنتاجها على سقوط الأمطار، وهذا كتعويض عن القيود الواردة على استخراج المياه الجوفية عن طريق حفر الآبار.

#### \* تربة هشّة

سجلت المساحة الفلاحية الصالحة للزراعة ما بين 1960 و سنة 2006 انخفاضا شديدا، إذ نزلت من 01 هكتار للفرد في 1960 إلى 0.52 هكتار سنة 1970 و 0.34 هكتار في سنة 1985 و 0.24 هكتار في سنة 2008 ، بحيث فقد القطاع الزراعي 250.000 هكتار من الأراضي الفلاحية لفائدة

1- وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، ص14.

2- علي سعيدان، حماية البيئة من التلوث بالمواد الاشعاعية والكيميائية في القانون الجزائري، دار الخلدونية الجزائرية، ط1، 01، 2008، ص43 وص 46.

3- وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، ص11.

البناء<sup>(1)</sup> . أي توسع المحيط الحضري على حساب المساحات الزراعية. الأمر الذي أصبح يهدد مصادر الغذاء في المستقبل<sup>(2)</sup>، وهذا نتيجة سوء التخطيط والميول إلى الأراضي الفلاحية السهلة والمستوية، لسهولة تهيئتها والبناء عليها، وعدم التكلفة لتهيئة أراضي أخرى كالأراضي الصخرية أو المنحدرة ، بحجة أن هذه الأراضي الفلاحية هي أراضي بور وغير منتجة، إلا أنه في واقع الأمر يمكن إيجاد آليات لسقي هذه الأخيرة.

### \* غطاء نباتي مهدد

يتنوع الغطاء النباتي الجزائري من غابات وسهوب وواحات، بحيث أن هذه الفضاءات تخضع لضغوطات بشرية قوية، أدت إلى إفقار في الأنواع النباتية، وإحداث ظواهر طبيعية مختلفة كالتصحر، صعود المياه، والملوحة.... الخ<sup>(3)</sup>.

### \* تشويه للآرث الطبيعي والثقافي

تتوفر الجزائر على آرث طبيعي من مختلف الأشكال، وكذلك آرث ثقافي متواتر عن طريق الأجيال. بيد أنهما مهددان بالتعمير، الذي سينقص من قيمتهما ويفقدتهما حالتهم البيئية الأصلية والمتأصلة، وهذا نتيجة إهمال هذا التراث والبناء بجواره وعدم الاهتمام به وتصنيفه إلا مؤخرًا.

إن شساعة الإقليم الجزائري وتنوعه يجعله مهدد بالتلوث الخطير والمدمر نتيجة التعمير الغير مراقب و الغير منظم، والذي قد يسبب انهيارا للنظام الايكولوجي، فيصبح غير قادر على العطاء، بعد اختلال التوازن البيئي بشكل جذري<sup>(4)</sup>. لذا فان الجزائر قد اتبعت سياسة شاملة وإستراتيجية محددة من أجل القضاء على جميع اختلالات الإقليم، وهذا ابتداء من سنة 2001 وفق السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة والتي ندرسها في الفرع الثاني.

## الفرع الثاني

### السياسة الوطنية المنتهجة لمعالجة اختلالات الإقليم

تتميز الجزائر بتنوع كبير في المناظر، منها ماهو طبيعي كالساحل والشاطئ الغني بالسهول، جبال الأطلس التلي، السهول السهبية، جبال الأطلس الصحراوي، السلاسل الجبلية الصحراوية، ومنها ماهو

1- وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ص13.

2- مزياي فريدة، دور العفار في التنمية الفلاحية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة ورقلة، ع 06 ، سنة 2012، ص57.

3- وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، ص15.

4- منصور مجاجي، المدلول العلمي والمفهوم القانوني للتلوث البيئي، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، ع 05، سنة 2012، ص107.

نباتي، ذات منافع طبية، عطرية، غذائية، صناعية. ومنها ما هو تاريخي مادي، يعكس الهوية المميزة للإقليم، باعتباره تراث مشترك ومتنوع.

إن هذه المناظر تشكل بتنوعها وثنائها احتياطات حيوية هامة ومناظر ذات جودة عالية. لكنها في ذات الوقت مهددة بالتحويلات الديمغرافية والاقتصادية للبلاد. فالتعمير وتطور الأنشطة التي تولد ضغطا بشريا، غالبا ما يكون مرفوقا بإهمال لهذه الفضاءات، نتيجة استبعاد التسيير البيئي في ذلك. الأمر الذي ولد إشكالية جديدة تطرح على مستوى الجزائر وجل دول العالم.

وبالتالي كان لابد من إيجاد آلية لحماية هذه الفضاءات بيئيا<sup>(1)</sup>. والجزائر من بين الدول التي ترمي إلى تحقيق تهيئة للإقليم مستدامة. وهو ما كرسته في السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، التي كانت نتاج ما وصل إليه الإقليم الوطني، وكذا انصهار المنظومة القانونية الجزائرية في التحويلات العالمية والاتفاقيات الدولية المحافظة على البيئة .

وعليه ولدراسة هذه السياسة نتناول في الأول المراحل السابقة التي مر بها الإقليم الوطني، ثم مفهوم هذه السياسة وأهدافها.

### أولا: المراحل السابقة التي مر بها الإقليم الوطني

ونقسمها إلى مرحلتين: مرحلة ما بين (1962-1987) ومرحلة ما بين (1987-2001).

#### 1 - مرحلة ما بين (1962-1987)

عرفت هذه المرحلة جملة من التغيرات والتحويلات في مجال العقار والتخطيط العمراني، وكذا التنمية.

#### 1 - 1 - في مجال العقار

بعد الاستقلال والذهاب المكثف للفرنسيين والمعمرين، ظهر ما يسمى بالأمالك الشاغرة، والتي نظمها الأمر رقم 20/62 المؤرخ في 24/08/1962 المتضمن حماية وتسيير الأملاك الشاغرة<sup>(2)</sup>. بحيث يعتبر أول نص رسمي في الموضوع<sup>(3)</sup>. وقد تضمن هذا الأخير التدابير اللازمة لحماية وحفظ الأملاك الشاغرة. وبعد ذلك صدر المرسوم رقم 03/62 المؤرخ في 23/10/1962 المتعلق بتنظيم معاملات البيع والإيجار للأمالك المنقولة والعقارية<sup>(4)</sup>، إذ منع بيع الأملاك الشاغرة وإبطال كل المعاملات، بحيث تعتبر العقود المبرمة منذ 01/07/1962 كأنها لم تكن. ثم صدر بعد ذلك مرسومين هما: المرسوم رقم

1- وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ص14 و ص15.

2- ج.ر. ع. 12 . لسنة 1962 ( يوجد النص باللغة الفرنسية ).

3 - ALOUI Amar, Propriété et régime foncier en Algérie – foncier – édition homma, 7<sup>eme</sup> édition, 2013, p 70.

4- ج.ر. ع. 21 . لسنة 1962 ( يوجد النص باللغة الفرنسية ).

88/63 المؤرخ في 18/03/1963 المتضمن القواعد الخاصة بالأمالك الشاغرة<sup>(1)</sup>، بحيث عرف هذه الأمالك، ثم المرسوم رقم 95/63 المؤرخ في 22/03/1963 المتعلق بتنظيم وتسيير المؤسسات الصناعية والتعدينية والحرفية وكذا الاستغلالات الفلاحية الشاغرة<sup>(2)</sup>، بحيث نظم هذا الأخير تسيير الاستغلالات الفلاحية الشاغرة . وفي سنة 1966 صدر الأمر رقم 102/66 المتضمن أيلولة ملكية الأمالك الشاغرة إلى الدولة<sup>(3)</sup>. وبالتالي نتج عن ذلك كتلة كبيرة من الأمالك لفائدة الدولة، من بينها الأراضي الفلاحية، ليتبع ذلك بالتوجه الاشتراكي للدولة وحملات التأميم التي صاحبت التغيير الاقتصادي والسياسي للبلاد، والتي أثرت كثيرا في المراكز القانونية والذمم المالية للأفراد<sup>(4)</sup>، بحيث صدرت عدة قوانين من بينها، القانون رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية<sup>(5)</sup>، بحيث أمت كل الأراضي الزراعية بما فيها الملكية الخاصة إلا في حدود قدرة المالك وعائلته على العمل وأن تضمن لهم دخلا كافيا. وفي سنة 1974 صدر الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات<sup>(6)</sup>، والذي منح سلطات واسعة للبلديات في توسيع احتياطاتها العقارية، مما جعلها تضم إليها الآلاف من الهكتارات. وفي سنة 1975 صدر الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/10/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>(7)</sup> من أجل تطهير الساحة العقارية من الفوضى التي تكتسحها<sup>(8)</sup>.

## 1 - 2 - في مجال التخطيط العمراني

بعد الاستقلال مباشرة وتمديد العمل بالتشريع الفرنسي بموجب القانون رقم 157/62 المؤرخ في 31/12/1962 المتضمن تمديد العمل بالقوانين الفرنسية باستثناء ما يتعارض منها مع السيادة الوطنية<sup>(9)</sup>، فإن الجزائر عملت بقانون العمران العام الجديد الذي بدأ تطبيقه في الجزائر ابتداء من سنة 1960<sup>(10)</sup>، والذي يحتوي على أداتين تنظيميتين هما:

- **مخطط العمران العام** : الذي يتضمن التوجيهات العامة وخطط التنمية.

1- ج.ر . ع 15 . لسنة 1963. والمعدل في الجريدة عدد 16 من نفس السنة ( النص باللغة الفرنسية ).

2- ج.ر . ع 17 . لسنة 1963 ( النص باللغة الفرنسية ).

3- ج.ر . ع 36 لسنة 1966.

4- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى عين مليلة، 2009، ص 14.

5- ج.ر . ع 97 . لسنة 1971.

6- ج.ر . ع 19 . لسنة 1974.

7- ج.ر . ع 92 . لسنة 1975.

8- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، مرجع سابق، ص 16.

9- ج.ر . ع 02 . لسنة 1963. ( يوجد النص باللغة الفرنسية ).

10- أمال حاج جاب الله، الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر، دار بلقيس، ط 2014، ص 119.

- **المخطط الأساسي للعمران** : الذي يرمي إلى تأطير التنمية العمرانية للبلديات التي يقل عدد سكانها عن الألف نسمة.

وبعد انتهاج النظام الاشتراكي وإلغاء القانون 157/62 بموجب الأمر 29/73 المؤرخ في 05 جويلية 1973<sup>(1)</sup>، وصدور القانون 26/74 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، الذي نص على أداتين أساسيتين ، تم العمل بهما إلى غاية 1990، بحيث تم تنظيمهما بموجب مرسوم 103 /75 المؤرخ في 1975/08/27 المتضمن تطبيق الأمر 26/74 المؤرخ في 1974 02/20 والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلدية<sup>(2)</sup>. وهما:

- **المخطط العمراني التوجيهي** : هو أداة تهدف إلى تهيئة المجال العمراني، يُوضع للمدن الكبرى والمتوسطة، يرسم حدودها ويأخذ توسع النسيج العمراني بعين الاعتبار، يحدد استخدام الأراضي. وتتم المصادقة عليه من طرف الوزارة الوصية.

- **المخطط العمراني المؤقت** : يتعلق هذا المخطط بالمراكز الحضرية والشبه حضرية الصغيرة. يخضع للتصديق على مستوى الولاية فقط، ويعمل على تحقيق أبعاد التنمية وأهدافها.

### 1 - 3 - في مجال التنمية

عرفت الجزائر تنمية خلال هذه الفترة تجسدت في جملة من المخططات مثل المخطط الثلاثي (1967 - 1970) والمخططين الرباعيين (1970-1973) و(1974-1977)، غير أن هذه المخططات - رغم ما حققته من نتائج ايجابية في ميدان الهياكل الأساسية - إلا أنها لم تحقق هدفها في تحقيق التوازن الجهوي. ولعل الإحصاء العام لسنة 1977 بيّن الفوارق بين المناطق الساحلية وباقي البلاد، بسبب حركات النزوح نحو المدن، التي نتج عنها عمران فوضوي زاد المشاكل الحضرية تعقيدا أكبر<sup>(3)</sup>. لتأتي بعد ذلك تنمية أخرى في إطار المخطط الخماسي الأول (1980 - 1984)، والمخطط الخماسي الثاني (1985-1989)، وخلال هذه الفترة ظهرت دائرة وزارية باسم وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية سنة 1981، وصدور أول قانون للبيئة سنة 1983<sup>(4)</sup>، والذي من بين أهدافه مراعاة التوازن الضروري بين مقتضيات التنمية الاقتصادية ومتطلبات حماية البيئة والمحافظة على محيط معيشة

1- ج.ر . ع 62 لسنة 1973.

2- ج.ر . ع 70 لسنة 1975.

3- ميدني شايب ذراع، واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة، مدينة بسكرة نموذجا، رسالة دكتوراه في علم الاجتماع، بسكرة.

4- ج.ر . ع 2013/2014، ص 40.

4- ج.ر . ع 06. لسنة 1983.

السكان<sup>(1)</sup>. ناهيك عن التقسيم الإداري الذي غير من الخريطة الإدارية للبلاد، ليرتفع عدد الولايات من 31 ولاية عام 1974 إلى 48 ولاية عام 1984.

إن هذه المرحلة التي اتسمت بمحاولة لتحقيق العدالة الاجتماعية والمساواة وكذا تهيئة عمرانية، لم تتجح نظرا لعدم توفر الشروط اللازمة لذلك. لتأتي بعد ذلك سياسة التهيئة العمرانية بموجب القانون 03/87 المؤرخ في 1987/01/27 المتعلق بالتهيئة العمرانية<sup>(2)</sup>.

## 2- مرحلة ما بين (1987 - 2001)

إن أهم ما ميز هذه الفترة هو صدور أول قانون للتهيئة العمرانية، الذي يحدد الإطار القانوني للسياسة الوطنية للتهيئة العمرانية<sup>(3)</sup>، والتي تهدف إلى<sup>(4)</sup>: الاستعمال الأمثل للمجال الوطني، من خلال الهيكلية والتوزيع المحكم للأنشطة الاقتصادية والموارد البشرية والاستغلال العقلاني للموارد الطبيعية، تجسيد اختيارات توزيع النشاطات الاقتصادية والسكان في المجال الجغرافي، إزالة الأسباب الهيكلية لعدم التوازن الجهوي، تنمية الهضاب العليا ومناطق الجنوب ومناطق الحدود والمناطق الجبلية، تنمية السهول الفلاحية والسفوح والمناطق الريفية، حماية الساحل، تنمية وتنظيم التجمعات الحضرية والتحكم فيها، ترقية التجمعات الحضرية وانجاز مدن جديدة، الحفاظ على الثروة الطبيعية والتراث التاريخي، التحكم في التعمير.

ان هذه التهيئة تأخذ كل من حماية البيئة، حفظ المواقع الطبيعية، حماية الآثار التاريخية وترميمها، ترقية المواقع السياحية والترفيهية بعين الاعتبار. وقد اعتمدت على جملة من الأدوات تتمثل في: الخطة الوطنية، الخطة الجهوية، أدوات تهيئة عمرانية ذات طابع نوعي، أدوات التخطيط الخاصة بالتنمية .

## 2 - 1 - الخطة الوطنية للتهيئة العمرانية

نص القانون 03/87 المذكور أعلاه على الخطة الوطنية للتهيئة العمرانية في المواد من 25 إلى 36 ، بحيث تعكس الخطة الوطنية المنظور المستقبلي لشغل التراب الوطني، بالنظر إلى إستراتيجية التنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية على الأمد الطويل، وتجسد الاختيارات المحددة بخصوص تهيئة المجال.

1- أحمد لكحل، دور الجماعات المحلية في حماية البيئة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2014، ص 57.

2- ج.ر . ع 05. لسنة 1987.

3- المادة 01 من القانون 03/87 المذكور أعلاه.

4- المواد من 02 إلى 24 من القانون 03/87 المذكور أعلاه.

كما تهدف إلى : الشغل العقلاني للمجال الوطني، التوزيع المخطط للسكان والأنشطة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، استغلال الموارد الطبيعية بصفة عقلانية، وضع شبكات المنشآت الأساسية القاعدية بصفة منسقة، التوزيع المجالي للتجمعات البشرية واختيار مواقع التجهيزات الكبرى، حماية الثروة البيئية الوطنية، حماية التراث الثقافي، تجسيد خطوط وأعمال التنظيم المجالي للقطاعات، تحديد توجيهات التنمية والتهيئة على المستوى الجهوي<sup>(1)</sup>.

## 2 - 2 - الخطة الجهوية للتهيئة العمرانية

نظم المشرع الخطة الجهوية في القانون 03/87 المذكور أعلاه، وهذا في المواد من 37 إلى 45 ، إذ هي خطة ذات بعد جهوي ، تجمع بين عدة ولايات متجاورة أو ذات خصائص مشتركة، أو التي تجمع بينها عوامل واحدة، كالتضاريس المتشابهة، أو الولايات التي بينها علاقة تبادلية، ويسمى مجموع هذه الولايات ب " منطقة التخطيط"<sup>(2)</sup> ، بحيث تعتبر هذه المنطقة كأداة انسجام وتكامل بين القطاعات وإطار تشاور وتنسيق داخل المنطقة<sup>(3)</sup>.

تقوم هذه الخطط الجهوية بتبسيط وتكييف أعمال التهيئة العمرانية الواردة ضمن الخطة الوطنية، قصد القضاء التدريجي على الاختلالات والتفاوتات الجهوية، تشجيع التنمية والتكامل بين الجهات، تحديد كيفية استعمال الموارد الطبيعية، تحديد المنشآت الأساسية ومناطق الأنشطة الاقتصادية الجهوية، تحديد مساحات التعمير الخاصة بالتجمعات الحضرية الرئيسية وتلك الواقعة على الأراضي ذات الخصوبة العالية<sup>(4)</sup>.

تُنجز الخطط الجهوية على الأمد الطويل ولفترة مماثلة لتلك الخاصة بالخطة الوطنية، وتحدد هذه الخطط الجهوية البرامج والأعمال على فترات زمنية تتماشى وشروط التخطيط الوطني<sup>(5)</sup>.

## 2 - 3 - أدوات التهيئة العمرانية ذات الطابع النوعي

نص القانون 03/87 السالف الذكر على هذا النوع من الأدوات في المواد 46 إلى 56، وتخص هذه الأخيرة مجالات محددة وتشمل : الأراضي الفلاحية والغابية، المناطق الساحلية، البرامج والمشاريع ذات البعد الوطني أو الجهوي وذات الطابع المتعدد القطاعات، الاستثمارات ذات البعد الوطني أو الجهوي والتي تكون جميعها محل تطبيق عن طريق نصوص تنظيمية.

1- المواد من 25 إلى 32 من القانون 03/87 المذكور أعلاه.

2- اقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2014، ص51.

3- المادة 42 من القانون 03/87 المذكور أعلاه.

4- المادة 39 من القانون 03/87 المذكور أعلاه.

5- المادة 40 من القانون 03/87 المذكور أعلاه.

## 2 - 4 - مخططات التنمية

نص القانون 03/87 على ذلك في المواد من 53 إلى 54، وتتمثل في المخطط الوطني للتنمية الاقتصادية والاجتماعية المتوسط الأمد، والذي يحدد الأهداف والوسائل والآجال والتوزيع المجالي ومسؤولية مختلف المتدخلين في تنفيذ خطط التهيئة العمرانية. بالإضافة إلى المخطط الولائي والمخطط البلدي للتنمية، الذين لهما الدور الكبير في تطبيق أعمال وأهداف التهيئة العمرانية، بحيث أكد المرسوم 380/81 المؤرخ في 1981/12/26 الذي يحدد صلاحيات الولاية والبلدية واختصاصاتهما في قطاع التخطيط والتهيئة العمرانية<sup>(1)</sup>، على دور هذين المخططين، وألزام كل من البلدية والولاية بإعدادهما طبقاً للتشريع الجاري به العمل، وفي إطار توجيهات المخطط الوطني للتنمية وأهدافه، بحيث يشملان جميع الأعمال التي تعتمدها الجماعة المحلية المعنية القيام بها في كل ميادين التنمية<sup>(2)</sup>.

لقد ساءت السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية تغيرات كبيرة في المنظومة القانونية، لاسيما بعد تغير اديولوجية الدولة من الاتجاه الاشتراكي إلى اقتصاد السوق، والتي تجسدت مع دستور 1989. فكان لزاماً مساندة هذا الاتجاه الجديد. إذ صدرت العديد من القوانين في مختلف المجالات، والتي من بينها تلك الخاصة بالعقار والتعمير والبناء، نذكر منها على سبيل المثال: القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري<sup>(3)</sup> المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 1995/12/25<sup>(4)</sup>، والذي ألغى أحكام الأمر 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية وأحكام الأمر 26/74 المتعلق بالاحتياجات العقارية. كما صدر القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>(5)</sup> المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14<sup>(6)</sup>. وصدور القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية<sup>(7)</sup> المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 2008/07/20<sup>(8)</sup>. وكذلك صدور القانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية<sup>(9)</sup> المعدل والمتمم بالقانون 21/04 المؤرخ في

1- ج.ر. ع. 52. لسنة 1981.

2- المادة 05 من المرسوم 380/81 المذكور أعلاه.

3- ج.ر. ع. 49. لسنة 1990.

4- ج.ر. ع. 55 لسنة 1995.

5- ج.ر. ع. 52. لسنة 1990.

6- ج.ر. ع. 51. لسنة 2004. استدراك ج.ر. ع. 71. لسنة 2004.

7- ج.ر. ع. 52. لسنة 1990.

8- ج.ر. ع. 44. لسنة 2008.

9- ج.ر. ع. 21. لسنة 1991.

2004/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 2005<sup>(1)</sup> وبالقانون 08/13 المؤرخ في 2013/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2014<sup>(2)</sup>.

وفي ظل هذه التغيرات، فإن سياسة التهيئة العمرانية لم تتجح وهذا لعدة أسباب، ولعل أهم سببين رئيسيين هما : الوضع الأمني المتأزم من نهاية الثمانينيات إلى غاية التسعينيات، والوضع الاقتصادي الصعب، نتيجة تهاوي أسعار البترول. الأمر الذي أثر على اقتصاد البلاد الذي يقوم على الربح البترولي، وما نتج عن ذلك من مشاكل مست الإقليم وانعكست سلبا عليه.

لكن في سنة 2001 صدر القانون 20/01 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الإقليم وتتميته المستدامة<sup>(3)</sup>، والذي حدد السياسة الجديدة لتهيئة الإقليم وألغى أحكام القانون 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية.

### ثانيا : مفهوم السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وأهدافها

بدخول الألفية الجديدة ، وبعد انتهاء الدولة لسياسة الاقتصاد الحر وتطبيق مبدأ اللامركزية الإدارية، وأمام التحديات العالمية وتنامي الاهتمام بالتنمية المستدامة ، اعتمدت الجزائر إستراتيجية جديدة لمواجهة الرهانات المستقبلية والقضاء على الاختلالات المترتبة على الماضي، فتبنت في مجال التهيئة العمرانية سياسة جديدة، معتمدة فيها على أسلوب التنمية المستدامة<sup>(4)</sup>، والتي تجلت في القانون 20/01 المذكور أعلاه.

فالساسة الوطنية لتهيئة الإقليم هي البوتقة التي يجب أن تتصهر فيها مختلف أشكال التعاون والتكامل، قصد تحقيق الاستفادة القصوى من الموارد والإمكانات المجندة. وبعيدا عن كونها مسألة حكومية أو مهمة قطاعية، فإنها تتخذ شكل مشروع مجتمعي يقوم على نظرة مستقبلية، يتعين تجسيدها عبر التكامل المحلي والوطني، بهدف المحافظة على الإقليم وترقيته في ظل التحديات العالمية. وبالتالي فإن تهيئة الإقليم تعني عدم إهمال الدولة أي إقليم وتركه للمصادفة، فكل فضاء هو جزء من التراب الوطني، يُعترف له بالحق في التطور والرفاه، عن طريق خلق الشروط التي تمكن الإنسان من العمل والعيش في المنطقة التي يرغب فيها مع إعادة خلق الروابط مع الإقليم<sup>(5)</sup>.

1- ج.ر. ع 85 . لسنة 2005.

2- ج.ر. ع 68 . لسنة 2014.

3- ج.ر. ع 77 . لسنة 2001.

4- سميرة ديب، سياسة التخطيط الحضري عبر فكرة شبكة المدن الجديدة، مجلة دراسات وأبحاث. جامعة الجلفة، ع 08، ص 170.

5- وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ص 09 وص 111.

فبعدما كانت تهيئة الإقليم تسايرها تنمية تقليدية تهدف إلى تحقيق نمو اقتصادي بعيد كل البعد عن الأبعاد البيئية، أصبح لزاما تغيير أسلوب هذه التنمية وجعلها مستدامة، بحيث أصبحت كل الحكومات تقريبا تتبنى التنمية المستدامة كأجندة سياسية<sup>(1)</sup>، خاصة بعد ظهور مصطلح التنمية المستدامة في تقرير " بروتلاند " <sup>(2)</sup> سنة 1987 وتبلوره بشكل واضح في مؤتمر ريو دي جانيرو سنة 1992. الذي أكد في مبادئه بشكل صريح على التنمية المستدامة<sup>(3)</sup>، بحيث أقر هذا الأخير الصلة بين البيئة والتنمية، ورفض الجهود الأخرى الرامية إلى زيادة التمسك بمجال التنمية على حساب البيئة<sup>(4)</sup>.

والجزائر واحدة من الدول التي تبنت هذه التنمية وجعلت قوانينها تتصهر وفق التحولات العالمية، وبالتالي عملت على تحيينها وتعديلها وفق هذا المبدأ.

وتعرف التنمية المستدامة في تقرير بروتلاند على أنها " التنمية التي تعمل على الوفاء بحاجات الجيل الحالي بدون تفریط في حاجيات الأجيال القادمة " <sup>(5)</sup>. كما يعرفها أحد الباحثين " تحقيق الحد الأعلى من الكفاءة الاقتصادية للنشاط الإنساني ضمن حدود ما هو متاح من الموارد المتجددة، وقدرة الأنساق الحيوية الطبيعية على استيعابه، مع ربطها باحتياجات الجيل الحالي والأجيال القادمة، بشرط أن تكون تلك الاحتياجات مما لا يلحق تهديدا جديا بالعمليات الطبيعية والمادية والكيميائية الحيوية " <sup>(6)</sup>.

ويعرفها المشرع الجزائري في القانون 01/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة<sup>(7)</sup>، في المادة 03 منه بأنها " نمط تنمية تضمن فيه الخيارات وفرص التنمية التي تحافظ على البيئة والموارد الطبيعية والتراث الثقافي للأجيال القادمة "، كما يعرفها في القانون 10/03 المؤرخ في 19/07/2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة<sup>(8)</sup>، في المادة 04 منه بأنها " مفهوم يعني التوفيق بين تنمية اجتماعية واقتصادية قابلة للاستمرار وحماية البيئة، أي إدراج البعد البيئي في إطار تنمية تضمن حاجات الأجيال الحاضرة والأجيال المستقبلية ".

1- عبد الله جعمان الغامدي، التنمية المستدامة بين الحق في استغلال الموارد الطبيعية والمسؤولية عن حماية البيئة، مجلة الاقتصاد والادارة، جامعة الملك عبد العزيز ، السعودية ، مجلد 23 ع 01 ص 186.

2- في سنة 1987 تم صدور تقرير، وتقديمه أمام الجمعية العامة للأمم المتحدة من طرف اللجنة العالمية للبيئة والتنمية برئاسة وزيرة النرويج سابقا. للاستزادة أنظر سليمان محمد و با يزيد علي. دراسة تقييمية لدور الدولة في تحقيق البعد الاقتصادي للتنمية المستدامة بالجزائر خلال برامج الانعاش الاقتصادي (2001-2004). المجلة الجزائرية للاقتصاد والمالية. العدد 03. أبريل 2015. ص 34.

3- حسونة عبد الغني، الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة، رسالة دكتوراه في الحقوق، جامعة بسكرة، 2012/2013، ص 32.

4- زيد المال صافية، حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على ضوء أحكام القانون الدولي، رسالة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون دولي، جامعة مولود معمري تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية. نوقشت في 27/02/2013. ص 63.

5- عبد الرزاق مقري، مشكلات التنمية والعلاقات الدولية، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، 2008، ص 255.

6- عبد الله جعمان الغامدي، التنمية المستدامة بين الحق في استغلال الموارد الطبيعية والمسؤولية عن حماية البيئة، مرجع سابق، ص 191.

7- ج. ر . ع 11. لسنة 2003.

8- ج. ر . ع 43. لسنة 2003.

وبالتالي فان تهيئة الإقليم مربوطة بتنمية مستدامة، تهدف إلى تنمية تحقق الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية في ظل حماية البيئة. وباعتبار أن التعمير والبناء هو جزء من التهيئة والتنمية ، كان لزاما أن يكون هذا التعمير والبناء مستداما، يحافظ على البيئة بكل مستوياتها، وهذا ما يتجلى في أهداف السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، بحيث طبقا لأحكام المادة 04 من القانون 20/01 فان السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم تهدف إلى : التوزيع المناسب بين المناطق والإقليم لتخفيف الضغوط على الساحل والحوضر والمدن الكبرى وترقية المناطق الجبلية والهضاب والجنوب، دعم الأوساط الريفية والأقاليم والمناطق والجهات التي تعاني صعوبات وتعجيلها من أجل استقرار سكانها، إعادة توازن البيئة الحضرية، حماية الفضاءات والمجموعات الهشة ايكولوجيا واقتصاديا وتنميتها، حماية الأقاليم والسكان من الأخطار الطبيعية، حماية الموارد التراثية والطبيعية والثقافية وحفظها للأجيال القادمة.

كما تبين أحكام المادة 06 من نفس القانون دور الدولة في إطار السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم، بحيث تضمن: تثمين الإقليم الوطني وتنميته وإعمارها بشكل متوازن، محاربة كل أسباب التهميش والإقصاء الاجتماعيين في الأرياف والمدن، ضمان توزيع الأنشطة الاقتصادية وتدعيمها وانتشارها في كافة التراب الوطني، التحكم في نمو المدن وتنظيمه.

وعليه فان السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم تساهم في التوازن الجهوي بين الساحل والمدن الداخلية والهضاب والجنوب وكذلك بين الريف والمدينة والمناطق الجبلية، لتحقيق توازن في النمو الديمغرافي والتنمية، وهذا عن طريق تسيير حديث لل عمران باستعمال التكنولوجيات الحديثة وتفعيل دور المشاركة الشعبية في إدارة وتخطيط المدن والتجمعات السكانية<sup>(1)</sup>، تجسيدا لمبدأ التشاور كصورة من صور الديمقراطية التشاركية.

كما تساهم هذه السياسة في تأطير حركة البناء عن طريق حماية المواقع الطبيعية والتراثية والأراضي الفلاحية وكذلك الوقاية من المخاطر الكبرى، وجعل المدن الجزائرية بما فيها الحواضر الكبرى تتمتع بقدرات تنافسية وجذابة، تمكنها من الاستجابة لاحتياجات سكانها والمساهمة في ترقية الثقافة والهوية المعمارية لمواكبة الثقافة العالمية للفن المعماري ، و فرض مكانتها في محيط عالمي شديد التنافس<sup>(2)</sup>.

لذا ولمواكبة هذه السياسة كان لزاما إعادة النظر في جل القوانين سواء بإصدار قوانين جديدة أو تعديل وتنمة القوانين السارية المفعول، كقانون التوجيه العقاري، قانون التهيئة والتعمير، قانون السياحة،

1- كمال تكراشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة باتنة 2008/2009، ص 66.

2- كمال تكراشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مرجع سابق، ص 67 وص 68.

قانون تهيئة الساحل، قانون البيئة، القانون التوجيهي للمدينة، قانون إنشاء مدن جديدة، إلى غير ذلك من القوانين والتنظيمات ذات الصلة.

كما تم الشروع في تجسيد هذه السياسة عن طريق مجموعة من الأدوات، بمشاركة الدولة والجماعات المحلية والفاعلين الاقتصاديين والمواطنين ، ضمن تخطيط شامل طويل الأمد، يمتد إلى آفاق 2030، ويكون ذلك عن طريق الأدوات المالية والاقتصادية وأدوات الشراكة . بالإضافة إلى أدوات التخطيط التي على رأسها المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، الذي يعد كأداة عامة ومرجعية لتنفيذ هذه السياسة.

### الفرع الثالث

#### المخطط الوطني لتنفيذ السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم

لدراسة هذا الفرع نتناول في الأول تعريف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ثم نعرض على المبادئ المعتمدة فيه، وفي الأخير ندرس أهدافه بصفة عامة.

#### أولاً : تعريف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة

يعتبر التخطيط من أهم الأنشطة الإدارية الذي يجعلها هادفة، وموجهة لغرض معين ممكن التحقيق في المستقبل<sup>(1)</sup>، ويعرفه أحد الباحثين بأنه " أسلوب أو منهج يهدف إلى حصر ودراسة كافة الإمكانيات والموارد المتوفرة في الإقليم أو الدولة أو أي موقع آخر على كافة المستويات، ابتداء من الشركة وحتى المدينة، أو المؤسسات أو القرية أو الإقليم أو الدولة، وتحديد كيفية استغلال هذه الموارد والإمكانيات لتحقيق الأهداف المرجوة خلال فترة زمنية معينة"<sup>(2)</sup>. كما يعرفه آخر بأنه " نشاط وأسلوب علمي، ووسيلة فنية وأداة إدارية تؤدي إلى التغيير الاجتماعي والى وضع أفضل اجتماعيا وبيئيا، ويهدف التخطيط لدراسة جميع المواد والإمكانيات المتوفرة في الدولة أو الإقليم أو المدينة أو القرية، من أجل التحديد الدقيق للبدائل واختيار البديل المناسب، بغرض تحسين الأوضاع وتحقيق النهوض والتقدم، وهو عبارة عن عملية تعاونية تتخذ صورة مكتوبة ومنشورة يقال عنها الخطة"<sup>(3)</sup>. كما يعرفه آخر بأنه " عملية منهجية ومستمرة تحتوي على: تحديد الغايات والأهداف، تحديد الأعمال والأنشطة والوسائل والأساليب،

1- يوسف نور الدين، المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، وسيلة للمحافظة على العقار والبيئة وعصرنة المدن، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي جامعة بسكرة، ص 434.

2- محمد خميس الزوكة، التخطيط الإقليمي وأبعاده الجغرافية، مرجع سابق، ص 23.

3- يوسف نور الدين، المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، وسيلة للمحافظة على العقار والبيئة وعصرنة المدن، مرجع سابق ص 434.

تحديد الموارد والإمكانيات المطلوبة، تحديد السياسات والخطط والبرامج، وضع أسس لقياس كفاءة الأداء بما يحقق الأهداف<sup>(1)</sup>.

وتعريف التخطيط يختلف باختلاف أشكاله وأنواعه، بحيث نلخص هذه الأنواع كمايلي:

#### 1 - التخطيط حسب المستوى المكاني: ويقسم إلى،

- تخطيط قومي أو وطني: ويكون على مستوى البلاد كلها.

- تخطيط إقليمي: ويكون على مستوى الأقاليم الخاصة بالبلاد.

- تخطيط محلي: ويمس الهيئات أو الجماعات الإقليمية للبلاد.

#### 2 - التخطيط حسب المدة: ويقسم إلى،

- تخطيط طويل المدى: وهو التخطيط الذي يحتاج مدة زمنية طويلة لتنفيذه.

- تخطيط متوسط المدى أو قصير المدى: ويكون على فترة ممتدة من سنة إلى 05 سنوات.

3 - التخطيط حسب الغرض أو القطاع: ويختلف هذا التخطيط حسب نوع القطاع (تخطيط تربوي، تخطيط ثقافي، تخطيط حضري،... الخ.)<sup>(2)</sup>.

#### 4 - التخطيط على حسب نطاق التأثير: ويقسم إلى تخطيط تكتيكي و تخطيط استراتيجي.

- التخطيط التكتيكي: يكون لمدة زمنية قصيرة ويهدف إلى تنفيذ الأنشطة المحددة في الخطة الإستراتيجية. مدته أقل من سنة<sup>(3)</sup>.

- التخطيط الاستراتيجي: يهدف إلى إيجاد خطة عامة طويلة المدى، ويكون موجها من الجهات الإدارية العليا مع مشاركة باقي الفاعلين على المستوى الوطني. إذ يُعرفه أحد الباحثين بأنه "تصميم المستقبل المراد الوصول إليه وتحديد الوسائل اللازمة لتحقيق ذلك"<sup>(4)</sup>. كما يعرفه آخر أنه "أحد أنواع التخطيط المراد منه استشراق المستقبل والانطلاق منه لرسم الاحتمالات والتوقعات المرافقة له وصياغة السيناريوهات البديلة لمواجهتها"<sup>(5)</sup>.

وعليه فان التخطيط الاستراتيجي موجه للمستقبل دون إهمال الماضي والواقع الحالي، الأمر الذي يؤدي إلى تجنب أخطاء الماضي وإدارة المستقبل بصورة أفضل<sup>(6)</sup>.

1- Michel GERVAIS, Contrôle de gestion, Economica, 7<sup>ème</sup> edition, Paris, France, 2000, p 20.

2- توفيق حامد توفيق البديري، الثوابت والمتغيرات في مؤسسة التخطيط في فلسطين الدولة، واسقاطاتها على التنمية، مذكرة ماجستير، 2002، ص 23.

3- مدحت محمد أبو النصر، التخطيط الاستراتيجي المتميز، المجموعة العربية للتدريب والنشر، القاهرة مصر، ط 01، 2009، ص 37.

4- Ahmed HAMADOUCHÉ, Methode et outils d'analyses stratégique, Les edition chihab, Alger, 1997, p32.

5- عامر الكبيسي، التخطيط الاستراتيجي للقيادات التربوية، جامعة نايف العربية للعلوم الأمنية 2006، الرياض، منقول عن شدى بنت ابراهيم فرح.

التخطيط الاستراتيجي من منظور اسلامي، المجلة التربوية، جامعة أم القرى، عدد 29، سنة 2011، ص 434.

6- محمد عبد الغني حسن هلال، مهارات التفكير و التخطيط الاستراتيجي، مركز تطوير الأداء والتنمية، دار الكتاب، 2008، ص 06.

لذا ولتحسين وضعية الإقليم والوقوف على ما آل إليه من تهديدات، وكذا مسايرة التحديات العالمية والاهتمام البالغ بالتنمية المستدامة، كان لابد من انتهاج أسلوب التخطيط الذي له الأثر الكبير في التهيئة العمرانية عبر السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم، والتي يعتبر المخطط الوطني لتهيئة الإقليم كأداة مرجعية وإطار عام ضمن تخطيط استراتيجي يعكس توجهاتها. وعليه فإن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يعتبر كأداة تخطيطية، يجسد السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم، ويُترجم بالنسبة لكافة التراب الوطني التوجيهات والترتيبات الإستراتيجية الأساسية الخاصة بهذه السياسة<sup>(1)</sup>، وكذا الإطار المرجعي لعمل السلطات العمومية<sup>(2)</sup>.

لقد تم الشروع في إعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في بداية الألفية إلى غاية 2010، أين تم المصادقة عليه بموجب القانون 02/10 المؤرخ في 29/06/2010 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم<sup>(3)</sup>، والذي يتضمن ثلاث مواد. تنص المادة الأولى منه على المصادقة على المخطط لمدن عشرون سنة، ويخضع لتقييم دوري كل خمس سنوات. والثانية تلزم كل القطاعات الوزارية وكذلك الجماعات المحلية والمؤسسات الوطنية والمحلية باحترام ضوابط وقواعد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم والعمل بها في إعداد كل مشاريعها ومخططاتها. أما المادة الثالثة والأخيرة فتتضمن نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية التي تحتوي على وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

لقد أوردت وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم العديد من التعاريف له في كثير من المحطات نوجزها في مايلي:

" هو الفعل الذي تعلن الدولة من خلاله سياستها لتهيئة الإقليم، التي تنوي انتهاجها خلال العشرين سنة القادمة، كما يعني هذا المخطط بشكل قوي أننا لن نقبل أبدا بإهمال أقاليمنا وتركها للمصادفة، فكل جزء من التراب الوطني يمثل أحد عناصر الثروة الوطنية، وعلينا أن نعترف لكل منها بالحق في التطور والازدهار ولكن في إطار إستراتيجية شاملة ومتحكم فيها. وعليه فإن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يشكل بالنسبة لبلادنا طموحا في مستوى الرهانات الماثلة أمامنا، ويحدث قطيعة مع الممارسات القديمة للتخطيط الممركز والبيروقراطي وغير القابل للتطور في أغلب الأحيان، وعلى العكس من ذلك فإن المخطط يركز على معاينة متفق عليها لوضعية إقليمنا، وعلى مشاورات واسعة قدر الإمكان<sup>(4)</sup>. كما

1- المادة 07 من القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة. المذكور أعلاه.

2- المادة 08 من القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة. المذكور أعلاه.

3- ج.ر. ع العدد 61. لسنة 2010.

4- وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم. ص06.

يعرف بأنه " فعل تعلن من خلاله الدولة عن مشروعها الإقليمي، ويبين المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الطريقة التي تعتم من خلالها الدولة ضمان التوازن الثلاثي، المتمثل في الإنصاف الاجتماعي، الفعالية الاقتصادية والإسناد البيئي في إطار التنمية المستدامة على مستوى البلد برمته بالنسبة للعشرين سنة المقبلة " (1).

وعليه فإنه من خلال هذين التعريفين نقول بأن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم هو تعبير عن إرادة الدولة في تحقيق سياسة محددة لتسيير إقليمها خلال فترة زمنية طويلة المدى، تتجسد فيها تنمية موزعة على كل أقاليم الدولة بدون استثناء، وذلك باستغلال إمكانيات كل إقليم لتحقيق تنمية شاملة، انطلاقاً من مشاورات واسعة تضم إشراك كل الفاعلين بما فيها الدولة والجماعات المحلية والخبراء والمواطنين، وتحاشي الأسلوب القديم المتمثل في التخطيط المركزي الذي يقصي مبدأ التشاور في إعداده. لذا فإن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم تعتم من خلاله الدولة تحقيق تنمية مستدامة بجميع أبعادها الاجتماعية والاقتصادية والبيئية على إقليمها كلية.

وجاء هذا المخطط كثمرة نقاش وطني منظم في شكل ملتقيات ضمت 50 000 مشارك في مختلف مناطق البلاد، والتي سمحت برسم معالم السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وإعداد 17 مجلداً، كانت الأساس في صياغة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (2).

### ثانياً: أهم مبادئ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة

إن أهم المبادئ التي يركز عليها المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، هي التشاور والاستدامة.

#### 1 - مبدأ التشاور

يضع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم حداً للممارسات القديمة، التي كانت تعتمد على التخطيط الممركز دون إشراك الغير، حيث أنه بعد انتهاج الجزائر للامركزية كبديل عن المركزية المطلقة، والموازنة بين الأسلوبين نتيجة الخروج من النظام الاشتراكي إلى نظام الاقتصاد الحر، كان لزاماً عليها أن لا تتفرد في اتخاذ القرارات، وإنما وجوب إشراك الغير في ذلك، وهذا ما ترجم في العديد من النصوص القانونية، على سبيل المثال قانون البلدية والولاية ، اللذان يعطيان صلاحيات للجماعات المحلية وكذا المواطنين للمشاركة في تسيير شؤونهم وتهيئة أقاليمهم ، إذ تنص المادة 2/11 من القانون 10/11

1- وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ص115.

2- الوثيقة ذاتها، ص43.

المؤرخ في 22/06/2011 المتضمن قانون البلدية<sup>(1)</sup> على " يتخذ المجلس الشعبي البلدي كل التدابير لإعلام المواطنين بشؤونهم واستشارتهم حول خيارات وأولويات التهيئة والتنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، حسب الشروط المحددة في هذا القانون ". كما تنص المادة 108 على دور المجلس الشعبي البلدي في تهيئة الإقليم وتنميته، إذ جاء فيها " يشارك المجلس الشعبي البلدي في إجراءات إعداد عمليات تهيئة الإقليم والتنمية المستدامة وتنفيذها، طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما". ونفس الأمر بالنسبة للولاية، بحيث أعطى القانون 07/12 المؤرخ في 21/02/2012 المتعلق بالولاية<sup>(2)</sup> دور للمجلس الشعبي الولائي في المساهمة في السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم، إذ تنص المادة 78 منه على " يساهم المجلس الشعبي الولائي في إعداد مخطط تهيئة إقليم الولاية ويراقب تطبيقه طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها، ويعلمه الوالي بالنشاطات المحلية أو الجهوية أو الوطنية الخاصة بتهيئة الإقليم ويتداول قبل المصادقة على كل أداة مقررّة في هذا المجال لها انعكاسات على مخطط تهيئة الولاية " .

بالإضافة إلى دور القطاع الخاص في المشاركة في تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم طبقاً للمادة 59 من القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة التي تنص على " يمكن أن يترتب على تنفيذ المخططات والمخططات التوجيهية ومخطط التهيئة، لاسيما في المناطق الواجب ترقيتها، إبرام عقود تنمية تشترك فيها الدولة وأو الجماعات الإقليمية والمتعاملين والشركاء الاقتصاديين ". بحيث يعرف كل من الدولة والجماعات الإقليمية والقطاع الخاص والمواطنين بالفاعلين الأربعة الكبار لتهيئة الإقليم، ويتجلى ذلك بشكل واضح على المستوى المحلي الذي هو مكان للتشاور الحقيقي<sup>(3)</sup>، بحيث يرتكز المخطط على مشاورات واسعة قدر الإمكان.

## 2 - مبدأ الاستدامة

يعتمد هذا المبدأ على ضرورة الموازنة بين التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، أي ضرورة إدماج البعد البيئي في التنمية، هذه الأخيرة التي يعتبر التعمير والبناء جزء منها، وجب استحضار المبادئ البيئية فيه لتحقيق تنمية عمرانية مستدامة. وفي هذا الصدد جاءت السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم معتمدة على هذا المبدأ، بما في ذلك المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الذي يعد أحد أدواتها العامة والمرجعية في تنفيذها، مرتكزا هو الآخر عليه، بحيث تنص المادة الأولى من القانون 20/01 السالف الذكر على

<sup>1</sup> - ج.ر.ع. 37. لسنة 2011.

<sup>2</sup> - ج.ر.ع. 12. لسنة 2012.

<sup>3</sup> - وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ص 106.

" تحدد أحكام هذا القانون التوجيهات والأدوات المتعلقة بتهيئة الاقليم، التي من طبيعتها ضمان تنمية الفضاء الوطني تنمية منسجمة ومستدامة ". كما أشار المخطط الوطني لهذا المبدأ واعتمد عليه في خطته التوجيهية، بحيث يرمي هذا إلى بناء إقليم مستدام، يقيم علاقة بين تهيئة الإقليم والديمومة، ويجعل من هذه الأخيرة انشغالا مسبقا لأي تدخل في ميدان التهيئة<sup>(1)</sup>.

### ثالثا : أهم أهداف المخطط الوطني في مجال التعمير والبناء

يهدف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم إلى تنظيم متناسق للفضاء الوطني وفق إطار مستدام وتنافسي، متجاوزا كل الرهانات والتحديات، بحيث تَصْمَن المخطط الوطني في محتواه بعض تلك الأهداف " يحتاج الإقليم الوطني اليوم إلى أداة للتخطيط قادرة على دفع وتنسيق تنمية، بغض النظر عن المقاربات القطاعية، تكون بمثابة مرجع استدلالي لجميع القطاعات، ويحاول المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الأخذ بعين الاعتبار لتحدياته والاستجابة لها قصد وضع معالم جزائر متوازنة ومستدامة وتنافسية"<sup>(2)</sup>.

هذه بعض الأهداف العامة التي لا يمكن تحقيقها إلا بالاستناد إلى أهداف خاصة، يكون التعمير والبناء جزء منها، بحيث تتكامل كل الأجزاء كأهداف نوعية لتحقيق هذه الأهداف العامة، ونلخص أهم الأهداف الخاصة بالتعمير والبناء في مايلي: التوازن الجهوي لل عمران، تأطير عملية التعمير والبناء، ترقية المدن الجزائرية.

### 1 - التوازن الجهوي لل عمران

يتأرجح الإقليم الجزائري بن الاكتظاظ والفراغ، الأمر الذي يجعله غير متوازن، بحيث يعرف جملة من الاختلالات تهدد الفضاء المجالي بيئيا، نتيجة المنحى التصاعدي للسكان في الساحل والمناطق الحضرية، بسبب الطلب المتزايد على السكن في هذه المناطق، والتي أصبحت لا تستوعب هذا النمو الديمغرافي. بالإضافة إلى ظهور أحزمة من البناءات الفوضوية - وبالأخص منها القصدية - تحاصر حدود المحيط العمراني للمدن وتعيق أي تنمية أو توطين لأي مشاريع بناء على مستوى هذه الأخيرة<sup>(3)</sup>، مع تعرض باقي المناطق إلى الإفقار والتصحر البشري، وهذا نتيجة النزوح والبحث عن سبل وظروف أحسن للعيش.

1- وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، ص45.

2- الوثيقة ذاتها، ص43.

3- كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مرجع سابق، ص 71.

ولتصحيح هذه الاختلالات، تم اتخاذ إستراتيجية عن طريق: إعادة التوازن للساحل، تعمير مناطق الهضاب، إعادة التوازن لمناطق الجنوب، تنمية مناطق الحدود، إعادة الاعتبار لعالم الريف وكذلك المناطق الجبلية . وهذا ما نلمسه في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وكذلك في القانون 20/01، حيث تنص المادة 13 منه على " يحدد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم كفاءات ضمان المحافظة على المناطق الساحلية والجرف القاري وحمايتها وتهيئتها والمرتبطة بما يأتي : احترام شروط تمدن المناطق الساحلية وشغلها...."، وتنص المادة 14 فيما يخص المناطق الجبلية على ترقية مراكز للحياة وإقامة التجهيزات والخدمات الضرورية للعيش في هذه المناطق. وتنص المادة 15 في مجال مناطق الهضاب التي تقتضي مكافحة التصحر والاستغلال الفوضوي للأراضي، مع تجنيد سكان السهوب وإشراكهم في التنمية، تطوير وتحديث البنى التحتية لمختلف المجالات، مع رصد تطور هذا الفضاء باستمرار. أما عن المناطق الجنوبية فتتص المادة 16 على ضرورة تطوير البنى التحتية والأنشطة الاقتصادية وإنشاء مراكز للحياة تتطابق مع خصوصيات هذه المناطق وأنشطتها. ونفس الشيء بالنسبة للمناطق الحدودية والريفية التي تقتضي فك العزلة عنها، وتنمية شبكة المواصلات مع ترقيتها لمواجهة الصعوبات الخاصة وتثبيت السكان في هذه المناطق.

كما تم اللجوء إلى إنشاء مدن جديدة في كل من الجنوب والهضاب والمناطق الداخلية، وجعلها مناطق استقطاب وجاذبية، لتغيير المنحى التصاعدي نحو الساحل والقضاء على ظاهرة التسحل.

## 2 - تأطير عملية التعمير والبناء

نظرا لما يعانيه الإقليم الوطني من تقهقر في مجال التعمير والبناء نتيجة تأثير النمو الديمغرافي والتطورات السياسية والاقتصادية والاجتماعية والأمنية في العقود الأخيرة، بحيث أنتج ذلك تدهور في إطار الحياة، وتوسع في النسيج العمراني غير المهيكل وسوء التجهيز، مما أدى إلى تهميش أحياء بكاملها، وإلى انتشار السكن العشوائي والبناءات الفوضوية<sup>(1)</sup>، نتيجة خرق التشريع والتنظيم المعمول به، مع عدم مراعاة المخاطر الكبرى التي تهدد الإقليم الجزائري.

وعليه عمل المخطط الوطني لتهيئة الإقليم على تأطير عملية التعمير والبناء في إطار التنمية العمرانية المستدامة، وهذا ما أكدته المادة 09 من القانون 20/01 السالف الذكر، بحيث يضمن المخطط الوطني التوزيع الفضائي الملائم للمدن والمستوطنات البشرية من خلال التحكم في التجمعات السكنية،

<sup>1</sup>- وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ص21.

وقيام بنية حضرية متوازنة، مع الأخذ بعين الاعتبار المخاطر المهددة للإقليم والسكان، لان التعمير المتزايد الذي لا يأخذ في الحسبان هذه المخاطر يزيد كثيرا من الانعكاسات المدمرة في حالة حدوث الكوارث<sup>(1)</sup>. وهذا ما جعل الجزائر تعدل من منظومتها القانونية في مجال التهيئة والتعمير، وهذا بموجب القانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وهذا تماشيا مع مقتضيات السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم المجسدة في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم كإطار مرجعي وعام لباقي السياسات القطاعية ومختلف المخططات الأخرى.

### 3- ترقية المدن

- نص القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم على بعض التجمعات الحضرية وعرف كل واحدة منها في المادة الثالثة منه حيث جاء فيها: " يقصد في مفهوم هذا القانون بالمصطلحات الآتية:
- برنامج الجهة لتهيئة الإقليم وتنميته: الإقليم الذي يتكون من عدة ولايات متاخمة لها خصوصيات فيزيائية، ووجهات إنمائية مماثلة أو متكاملة،
  - الحاضرة الكبرى : التجمع الحضري الذي يشمل على الأقل ثلاثمائة ألف (300.000) نسمة ولها قابلية لتطوير وظائف دولية، زيادة على وظيفتها الجهوية والوطنية،
  - المساحة الحضرية: الإقليم الذي يجب أخذه بعين الاعتبار، بهدف التحكم في تنمية حاضرة كبرى وتنظيمها.
  - المدينة الكبيرة : تجمع حضري يشمل على الأقل مائة ألف (100.000) نسمة.
  - المدينة الجديدة : تجمع حضري مبرمج بكامله في موقع خال أو انطلاقا من خلية أو خلايا السكنات الموجودة.
  - المنطقة الحساسة : فضاء هش من الناحية الايكولوجية، لا يمكن أن تتجز فيها عمليات إنمائية دون مراعاة خصوصيتها ".

استكمالا للقانون السابق صدر القانون 08/02 المؤرخ في 08/05/2002 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها<sup>(2)</sup>، بحيث تتضمن المادة 03 منه أنه يندرج إنشاء المدن الجديدة ضمن السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، من أجل إعادة توازن البنية العمرانية . ثم جاء القانون 06/06

1- وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ص14.

2- ج.ر . ع 43. لسنة 2002.

المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة<sup>(1)</sup>، والذي يهدف إلى تحديد الأحكام الخاصة الرامية إلى تعريف عناصر المدينة في إطار سياسة تهيئة الإقليم، طبقا للمادة الأولى منه التي جاء فيها " يهدف هذا القانون إلى تحديد الأحكام الخاصة الرامية إلى تعريف عناصر سياسة المدينة في إطار سياسة تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة...". كما يصنف هذا القانون المدن ويوضح السياسة الخاصة بالمدينة.

وأمام هذه الترسانة القانونية لمعالجة اختلالات المدن الجزائرية، جاء كذلك المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ليعززها ويرقيها بالتوافق مع هذه القوانين، معتبرا إياها في الخط الأول من المعركة التنموية وكفاعل في المبادلات الدولية، بحيث يقع على عاتقها مسؤولية تطوير أقاليمها وإعادة تشكيل الأنظمة العمرانية من أجل امتصاص تزايد السكان وإعادة توازن الإقليم الوطني، مع تأهيل المدن الكبرى وتحديثها حتى تترقى إلى مصاف المدن العالمية ذات المستوى الجاذبي والتنافسي<sup>(2)</sup>.

وعليه ولتجسيد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتحقيق مبادئه وأهدافه، لابد من توفر مجموعة من الأدوات تتمثل في عدد من المخططات، والأدوات المالية والاقتصادية، وأدوات الشراكة، وفق إستراتيجية تهدف إلى تحقيق البعد البيئي للتعمر والبناء كجزء هام من السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم، في ظل أحكام المخطط الوطني لتهيئة الإقليم. الأمر الذي نوضحه في المطلب الثاني.

## المطلب الثاني

### إستراتيجية المخطط الوطني لتحقيق التوازن البيئي للعمران

لقد أُعْتُد في إعداد المخطط الوطني على أسلوب التخطيط الاستراتيجي<sup>(3)</sup>، الذي يتبع منهجية محددة حسب الأداة المستعملة فيه، ونجد بذلك أن المخطط الوطني استعمل أسلوب التخطيط الاستراتيجي بالسيناريوهات<sup>(4)</sup>، الذي تقتضي مراحل إعداد جملة من السيناريوهات والوقوف على الرهانات، وهو ما سنوضحه في الفرع الأول، ثم تحديد الخطة وبرامج عملها فرع ثان، ثم تأتي مرحلة التنفيذ والتي يكون فيها للمخططات الإقليمية والخاصة وكذا القطاعية دور في تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم فرع

1- ج.ر. ع. 15. لسنة 2006.

2- وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ص 22.

3- الوثيقة ذاتها، ص 09.

4- هناك أسلوب التخطيط الاستراتيجي عن طريق تحليل سوت، تحليل باست، تحليل المخاطر، أسلوب السيناريو... إلى غير ذلك من الآليات. للاستزادة انظر مدحت محمد أبو النصر، مقومات التخطيط الاستراتيجي المتميز، مرجع سابق.

ثالث، بحيث سنركز على الجانب البيئي للتعمير والبناء، الذي يعد جزء من إستراتيجية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

## الفرع الأول

### السيناريوهات والرهانات

يعتمد التخطيط الاستراتيجي على مجموعة من المراحل، نذكر منها، تحديد الرؤية والأهداف فتحليل البيئة، وبعد ذلك وضع خطة لتحقيق هذه الأهداف، ثم تأتي مرحلة التنفيذ عن طريق تحديد الآليات الخاصة بذلك. فبعد تحليل الرؤية وهي تهيئة الإقليم وتنميته، وكذا الأهداف من خلال جعل الإقليم متوازن ومستدام تتوزع فيه فرص التنمية بالإنصاف، تأتي بعد ذلك مرحلة تحليل البيئة ويكون ذلك عبر عدة طرق نذكر منها على سبيل المثال، طريقة التحليل الرباعي swot<sup>(1)</sup>، أو تحليل pest<sup>(2)</sup>، أو عن طريق التحليل بالسيناريوهات، وهو ما تم اعتماده في إعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، مع ذكر أهم الرهانات التي تواجهها البيئة، قصد أخذها بعين الاعتبار والوقوف عليها لتهيئة الإقليم وتنميته تنمية مستدامة. وعلى هذا الأساس سندرس هذا الفرع في نقطتين هامتين هما السيناريوهات والرهانات.

### أولاً : السيناريوهات

تعتبر السيناريوهات من أدوات التخطيط الاستراتيجي، وهي الوصف التمثيلي للأوضاع والأحداث المحتملة الوقوع، فعندما نتكلم عن سيناريوهات المستقبل فاننا نقصد الوصف التمثيلي لأبعاد المستقبل الممكنة، بدء من الوضع الراهن<sup>(3)</sup>.

وفي إطار المخطط الوطني لتهيئة الإقليم تم الانطلاق في إعداد السيناريوهات بناء على المعطيات المتوفرة حول الإقليم الوطني وحصر جميع الاحتمالات والمسارات لمستقبل الإقليم، وهذا عن طريق معاينة نقدية واستشرافية وضعت عدة احتمالات متاحة أمام مستقبل الإقليم، بحيث يتم تجسيد ذلك في سيناريوهات ذات طبيعة استطلاعية، تهدف إلى تقديم صورة للاحتتمالات والاختيارات التي تنطوي عليها التصورات المستقبلية، سواء كانت توحى بالتقاؤل أو التشاؤم وأو ذات طبيعة استهدافية تبين صورة مرغوب فيها في المستقبل<sup>(4)</sup>، وذلك من خلال استكشاف كل الاحتمالات التي يمكن أن تحدث في

1- SWOT كلمة انجليزية تتكون من أربعة كلمات ، S : strengths : تحديد مناطق القوة ، W : weak ness : تحديد مناطق الضعف

O : opportunitie : تحديد الفرص ، T : threat : تحديد التهديدات .

2- PEST : كلمة انجليزية تتكون من أربعة كلمات، P : pollitcal : البيئة السياسية ، E : environmental : العوامل البيئية ،

S : social : البيئة الاجتماعية ، T : technological : البيئة التكنولوجية .

3- لييام فاهي – روبرت راندال ، الإدارة بالسيناريوهات ، نشرية خلاصات، السنة السادسة ، العدد 16 الشركة العربية – شعاع – القاهرة ص 02.

4- عبد الرحمان بن يوسف شاهين، استخدام أسلوب السيناريو وتطبيقاته في التخطيط التربوي، مذكرة ماجستير، جامعة أم القرى، 2003، ص 32.

المستقبل ، وبالتالي إعداد الخطة المناسبة لمواجهة المخاطر المتوقعة، واتخاذ الاحتياطات اللازمة للتعامل معها.

وأمام تشخيص الإقليم الجزائري حسب المخطط الوطني لتهيئة الإقليم تم انجاز أربعة 04 سيناريوهات تعكس الاحتمالات والتصورات التي يؤول إليها الإقليم الجزائري في ظل المعطيات الراهنة مع تحديد السيناريو المقبول وهذا وفق مايلي:

### 1 - السيناريو الأول : التوازن الإرادي<sup>(1)</sup>

هذا السيناريو يعطي تصور تنمية قوية للهضاب العليا والجنوب، تسمح بكبح تطور الساحل من حيث السكان والقواعد الإنتاجية، بحيث قد يتواجد 55% من السكان في الشمال ويتوزع 45% منهم على الهضاب العليا والجنوب مستقبلا، ويرتكز هذا السيناريو على منطق ممرز يكون أولوية للدولة فيها. بحيث يتجلى دورها في : الشروع في سياسة للأشغال الكبرى، هيكلية البنية الحضرية للأقاليم التي يعاد فتحها لاستقبال سكان جدد عن طريق مدن جديدة، بعث الأنشطة التي تدعم التنمية الاقتصادية بالهضاب والجنوب مع خلق قواعد للإنتاجية فيها، تحويل الوحدات العمومية الكبرى وتطوير جهاز تشريعي مدعم.

إن إقامة شبكة المدن الجديدة في الهضاب العليا ستساعد على إبراز دعامة حضرية جديدة بعكس المنطقة التلية تبقى تعاني من تسيير حضري محدود، أما في عالم الريف فتتمو فلاحية تنافسية بجانب المدن، وتعاني المناطق الأخرى بما فيها الشمال من نقص الاستقرار.

وفي ظل هذا التصور ينتج ضغط بشري في الشمال ويتطور في الهضاب والجنوب، تقيد سياسة التهيئة الرامية إلى المحافظة على الوسط والموارد الطبيعية كالماء، لكن ازدياد عرض المورد المائي نتيجة الطلب المرتفع له بسبب الضغط السكاني قد يؤدي إلى نزاعات حول الاستغلال وهذا على حساب الفلاحة.

وبالتالي فإن هذا التصور قد يهدد المنظومة العمرانية في جزء كبير من الإقليم، لاسيما في مناطق الشمال والمناطق الريفية غير المستهدفة من عمليات التأطير، التي قد تؤدي إلى تصحر بشري يتوجه الى المدن المجاورة ، وينتج عنه بنايات فوضوية على الأراضي الزراعية المتواجدة على حواف هذه المدن المستفيدة من التنمية.

1- وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم. ص24.

## 2 - السيناريو الثاني : حركية التوازن

يرمي هذا السيناريو إلى إنشاء أقطاب للتوازن في المناطق الشمالية والهضاب العليا والجنوب وذلك لضمان تنمية هذه المناطق وإعادة هيكلة الشريط الساحلي والتلي، بما في ذلك التوازن بين الحضر والريف عن طريق إنشاء أقطاب حضرية مهيكلة للوسط الريفي.

كما يتم تحديد إستراتيجية إقليمية قوية ضمن منظور تهيئة مستدامة ترمي إلى نشر الحركية التي يعرفها الساحل على كافة المناطق التلية، بالارتكاز على شبكة حضرية مهيكلة ومجهزة للقيام بوظائف أكثر تميزاً، مع إنشاء مدن جديدة في الهضاب العليا وأرخبيلات من الوحدات الحضرية بالجنوب، قصد بروز نظام حضري على مجموع الإقليم يكون متسلسلاً ومتفصلاً ومتكيفاً مع التشكيلات الفضائية داخل الإقليم الوطني، وأخذ طاقة التحمل البيئية للأقاليم بعين الاعتبار لأجل حماية الأوساط الطبيعية والحد من الآثار البيئية الناجمة عن التهيئة، وحماية تخوم المجمعات العمرانية.

فهذا السيناريو يوحي بضرورة بعث حركية التوازن داخل الإقليم لتأطير عملية التعمير والبناء، مع الأخذ بعين الاعتبار الجانب البيئي لتحقيق تهيئة وتنمية مستدامة<sup>(1)</sup>، فهو بذلك سيناريو يعطي نظرة للتعاؤل.

## 3 - السيناريو الثالث : الإقليم التنافسي

يجسد هذا السيناريو إعادة تشكيل التراب الوطني بإعطاء كل الفرص لاقتصاد السوق، مع احتفاظ الدولة بمسؤولية سياسة التهيئة ومرافقة قوى السوق في تشكيل إقليم تنافسي وجذاب، وذلك بسياسة محدودة موجهة لتعزيز الأقطاب الأكثر حركية من أجل دعم تحولها الفعال. وهذا ما سينتج عنه هجرات داخلية تميز المناطق الساحلية والمدن ذات القواعد الإنتاجية القوية. كما أن عالم الريف سيتميز بثبات السكان في المناطق المجاورة للمدن الكبرى نتيجة الاستعادة من خدمات هذه الأخيرة. أما باقي الفضاءات الأخرى فتعرف تصحراً مكبوحاً بنظام المساعدات العمومية للسياسات التعويضية، والتي قد يترتب عليها ردود فعل رافضة تطفو على السطح ظواهر الإقصاء والفقر والاقتصاد الموازي<sup>(2)</sup>، كما قد ينجم عنها اختلال في التعمير نتيجة الهجرات نحو الأقطاب والمدن الكبرى.

1- وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، من ص28 الى ص31.

2- الوثيقة ذاتها، ص32.

#### 4 - السيناريو الرابع : الإقليم المتناثر

يعطي هذا السيناريو صورة عن سيناريو لا مقبول أي متشائم، بحيث أن الدولة تعيش على المداخل البترولية، الأمر الذي يجعلها غير قادرة على مرافقة عملية الانتقال السياسي والاقتصادي، وينتج عن ذلك تنظيما عشوائيا للإقليم، من خلال الاستقطاب الذي يعرفه الساحل والمدن الكبرى، وعلى رأسها الجزائر العاصمة. وهذا ما يمنع من بروز أقطاب للتوازن. أما الأخرى فتستقطب الإقليم بصورة محدودة، لأنها تعاني من نقص في التجهيز، ناهيك عن الاقتصاد الريفي ضعيف الأداء الذي لازال موجهها ومدعما بتحويلات المداخل البترولية رغم وجود أقاليم فلاحية تنافسية ومتميزة بالقرب من المدن، لكنها مهددة بالتعمير. وأمام هذا كله لم تُعدّ الإجراءات الموجهة لحماية البيئة كافية أمام الضغط البشري القوي وقليل التنظيم<sup>(1)</sup>.

#### - السيناريو المقبول : التوازن الإقليمي والتنافسية

إنّ السيناريوهات الأربعة التي جاء بها المخطط الوطني لتهيئة الإقليم تعكس جميع الاحتمالات والتغيرات التي قد تحدث للإقليم الوطني، فكان لزاما المفاضلة بينهم لاستخراج سيناريو مقبول ، يتم اعتماده كنقطة انطلاق لتسيير الإقليم. وعليه تم استنباط سيناريو التوازن الإقليمي والتنافسية الذي يضمن ضرورة الموازنة بين تنمية الساحل والمناطق الداخلية وكذلك الهضاب العليا والجنوب، بما في ذلك إقامة توازن بين الحضر والريف، مع مراعاة رأس المال الطبيعي والثقافي الذي يعد شرطا أساسيا لإقامة إقليم مستدام يكرس المساواة الاجتماعية والإقليمية لمجموع السكان لتحقيق شروط حياة ملائمة.

كما يعتمد هذا السيناريو على إستراتيجية تنظيم الإقليم في شكل فضاءات جهوية، وإبراز أقطاب الجاذبية والمناطق المندمجة للتنمية الصناعية، التي سيتم انطلاقا منها تطبيق الآليات الكفيلة بتوزيع النمو حول مجمل الإقليم.

وحتى لا يُهمش أي إقليم جزائري على مستوى تنميته، سيتم تطبيق سياسة اقتصادية على المستوى الجهوي على ثلاث محاور هي : تنظيم الفضاءات الجهوية، توزيع النمو بين هذه الفضاءات، التنمية الذاتية لكل إقليم انطلاقا من موارده الخاصة.

وبالتالي فان هذا السيناريو يوفق بين مطلبين هما، إقامة توازن مستدام بين المكونات الكبرى للإقليم الوطني وتكييف الإقليم مع متطلبات الاقتصاد المعاصر<sup>(2)</sup>، وهذا كهدف مقصود بعيد المدى.

1- وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، من ص36 الى ص39.

2- الوثيقة ذاتها، من ص40 الى ص42.

## ثانيا : رهانات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

بعد تحديد الهدف من خلال المفاضلة بين السيناريوهات واستتباط السيناريو المقبول، فإن تحقيق هذا الهدف الرامي إلى وضع معالم جزائرية متوازنة ومستدامة وتنافسية، يصطدم بجملة من الرهانات لا بد من الوقوف أمامها. وقد حددها المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في ستة رهانات نجملها في مايلي:

### 1 - نضوب الموارد وأساسها الماء

إنّ ضعف الموارد والثروات يتطلب اتخاذ إجراءات وقائية، وهذا في ظل الاستغلال المفرط لهذه المواد والتي نتج عنها ندرة في المياه، هشاشة في التربة والأنظمة البيئية، التعرض للمخاطر الكبرى بالتعمير غير مراقب، إهمال التراث الثقافي. الأمر الذي يستوجب اعتماد مبدأ الديمومة البيئية للتحكم في استراتيجيات تهيئة الإقليم وتنميته الاقتصادية<sup>(1)</sup>. وعلى هذا الأساس لا بد من إيجاد آليات للحفاظ على هذه المواد أو توفيرها باستعمال التكنولوجيات النظيفة والجديدة.

### 2 - أزمة عالم الريف

نظرا لانتشار سكان الريف على مشارف المناطق الحضرية والقطاعات التنافسية، فإن باقي المناطق الريفية الأخرى تتعرض إلى نزوح ريفي قد يؤثر في عملية التعمير وطبيعة المباني العمرانية، مما يستوجب انتهاج سياسة التجديد الريفي وهذا لاستعادة القرى لطبيعتها الفلاحية<sup>(2)</sup>، وحماية باقي المناطق الأخرى من الضغط العمراني.

### 3 - انحلال الرابط الديمغرافي - الاقتصادي

يشكل فك الارتباط الديمغرافي - الاقتصادي التحدي الوطني الكبير، وهذا ما يستوجب تجنيد كل الإمكانيات للقضاء على الظروف المعيشية الهشة، لأن الهيكل الاقتصادي مصاب بإعاقات تجعله غير قادر على مواجهة حاجيات البلاد<sup>(3)</sup>. الأمر الذي قد يؤثر بشكل غير مباشر على مجال التعمير والبيئة نتيجة البناءات الفوضوية.

### 4 - الأزمة الحضرية

تناول المخطط الوطني لتهيئة الإقليم هذه الأزمة واعتبرها من أولوياته، وهذا لكونها تؤدي الى مخاطر وخيمة . لأن التعمير يؤدي إلى ريف قاحل وإلى عمق البيئة، بحيث تنمو المدن بلا تمركز ولا

1- وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ص43.

2- الوثيقة ذاتها، ص44.

3- الوثيقة ذاتها، ص44 و ص 45.

نوعية ولا انسجام. الأمر الذي يؤثر على دخولها المنافسة الدولية، وهذا لأن خيارات التعمير هي خيارات مجتمع ونمط اقتصادي<sup>(1)</sup>، يعبر عن الهوية والأبعاد الإنتمائية للمجتمع.

## 5 - الانفتاح الاقتصادي

إنّ موقع الجزائر القريب من الاتحاد الأوروبي، وانتمائها للقارة الإفريقية والعالم العربي وكذا المغرب العربي، يجعلها تقيم علاقات اقتصادية مع هذه الكيانات لاسيما الفضاءات الجوارية. لكن وللانخراط في هذه الحركية، عليها أن تهيئ إقليمها وفق معايير الجاذبية والتنافسية، وتشكل قواعد للإنتاج والمبادلات كبنى تحتية لذلك<sup>(2)</sup>، وفق تنمية مستدامة تراعي البيئة العمرانية.

## 6 - تقوية الرابط الإقليمي والحكم الإقليمي

لخلق علاقة إقليمية وتقوية الروابط لابد من تحقيق تنمية تتقاطع مع الديمقراطية، عن طريق إشراف الدولة وإشراك الفاعلين الاقتصاديين والاجتماعيين<sup>(3)</sup>، في ظل تشاور فعلي وفعال، يعكس حكما رشيدا يحقق تنمية عمرانية مستدامة كجزء من أجزاء التنمية العامة والشاملة.

## الفرع الثاني

### الخطوط التوجيهية وبرامج العمل

إنّ عملية استنباط السيناريو الرسمي للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم، والوقوف على أهم الرهانات، يدفع إلى إيجاد خطة عمل لتحقيق الهدف الرئيسي لهذا المخطط. وعليه فقد أُعتمِدَ على خطة تتكون من أربعة خطوط توجيهية هي الخط التوجيهي الأول والخط التوجيهي الثاني والخط التوجيهي الثالث والخط التوجيهي الرابع، بحيث تجسد هذه الخطوط التوجيهية في برامج عمل نوضحها في مايلي:

### أولا : الخطوط التوجيهية

#### 1 - الخط التوجيهي الأول : نحو إقليم مستدام

يرمي هذا الخط التوجيهي إلى بناء إقليم مستدام يُقيم علاقة متينة بين تهيئة الإقليم والديمومة، ويجعل هذه الأخيرة انشغالا مسبقا لأي تدخل في ميدان التهيئة<sup>(4)</sup>. أي لابد من التناسب بين التنمية وطاقة تحمل البيئة لتحقيق تنمية مستدامة، تعود بالإيجاب على جميع الميادين بما فيها ميدان التعمير والبناء، الذي

1 - وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، نفس الصفحة.

2 - الوثيقة ذاتها، ص 44.

3 - الوثيقة ذاتها، نفس الصفحة.

4 - الوثيقة ذاتها، ص 45.

يقتضي مراعاة التراث الطبيعي والثقافي مع ديمومة هذا التراث قصد نقله للأجيال القادمة وتحقيق نمط عمراني راق ومستدام.

## 2 - الخط التوجيهي الثاني: إنشاء حركية إعادة التوازن الإقليمي

يرمي هذا الخط التوجيهي إلى إعادة التوازن داخل الإقليم، وهذا بعد التمرکز الديمغرافي الكبير للسكان في مناطق دون الأخرى. ولتحقيق ذلك سيتم إتباع ثلاث استراتيجيات، تتمثل الأولى في إعادة هيكلة الفضاءات الساحلية والتلية، والثانية في تنمية طوعية للهضاب، أما الثالثة فتتمثل في تنمية طموحة للجنوب مع الأخذ بعين الاعتبار عالم الريف. وهذا كله لتحقيق توازن إقليمي ونظام حضري في خدمة الأقاليم<sup>(1)</sup>.

## 3 - الخط التوجيهي الثالث : خلق شروط جاذبية وتنافسية الأقاليم

يهدف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم إلى خلق شروط التنافسية والجاذبية للأقاليم لتحقيق إقتصاد عصري يتماشى والسياق الإقتصاد العالمي. وذلك عن طريق تشكيل هياكل للتنافسية، تتكون على الخصوص من شبكات إمداد كالمطارات، الموانئ وخدمات نقل فعالة. بالإضافة إلى التنظيم الإقليمي لقواعد الإنتاجية، وكذا دعم الانفتاح الدولي عن طريق تقوية المنشآت والخدمات الخاصة<sup>(2)</sup>. كما يعتبر هذا الخط التوجيهي عاملا من عوامل التوازن الإقليمي مع مراعاة مبدأ الديمومة.

## 4 - الخط التوجيهي الرابع : تحقيق الإنصاف الإقليمي

يرمي هذا الخط إلى جعل الإقليم الوطني فضاء مشتركا لجميع الجزائريين، يضمن مستوى عاليا من التضامن الإقليمي. ويكون ذلك عن طريق إيجاد نظام ملائم لتحقيق تنمية تمس جميع الأقاليم للوصول إلى إنصاف إقليمي يعالج تلك الفوارق في التنمية البشرية والاجتماعية. فالتهميش والهشاشة والإقصاء ظواهر تتفاعل فيما بينها وتؤدي إلى تصحر بشري في بعض المناطق كالريف، ونمو ديمغرافي كبير بالمدن، ينتج عنه ارتفاع في حدة السكن العشوائي والهش. وبالتالي لابد من توزيع التنمية على جميع الأقاليم بالإنصاف حتى يتم تحقيق التوازن والتنافس والاستدامة، مع مراعاة الجانب الإقتصادي والاجتماعي والبيئي، والتي تعتبر من أبعاد التنمية المستدامة.

1- وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ص59.

2- الوثيقة ذاتها، ص71.

## ثانيا : برامج العمل

تعتمد الخطوط التوجيهية السابقة على مجموعة من البرامج لتجسيدها، وتتكون من عشرين (20) برنامج عمل، تم تحديدها في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، بحيث يمكن تقسيمها إلى أربعة مجموعات على حسب كل خط توجيهي وهي كالتالي:

### 1 - برامج العمل الخاصة بالخط التوجيهي الأول

وتتمثل في خمسة برامج عمل نجملها في مايلي:

#### 1 - 1 - برنامج العمل الإقليمي pat 1 : ديمومة المورد المائي<sup>(1)</sup>

أدى الانتشار الكبير للتعمر نتيجة التزايد المتسارع للنمو الديمغرافي إلى الطلب المتزايد على مورد الماء الذي لابد من مراعاة مبدأ الديمومة فيه، وعليه تم وضع برنامج إقليمي يضمن هذا الغرض وفق إستراتيجية محددة تتمثل في : ضمان وترقية استدامة الماء، ضمان الإنصاف في التوزيع بين مختلف المستعملين، ضمان تقسيم مُنصف للماء بين الأقاليم، وضمان اقتصاد الماء مع تحسين نوعيته.

وفي هذا الصدد أكد ذلك القانون 12/05 المؤرخ في 04/08/2005 المتعلق بالمياه<sup>(2)</sup>، المعدل والمتمم بالقانون 03/08 المؤرخ في 23/01/2008<sup>(3)</sup> وبالأمر رقم 02/09 المؤرخ في 22/07/2009<sup>(4)</sup>، بحيث يحدد هذا القانون حسب المادة الأولى منه المبادئ والقواعد المطبقة لاستعمال الموارد المائية وتسييرها وتمييتها المستدامة كونها ملكا للجماعة. بالإضافة إلى ذلك فإن القانون 12/05 المعدل والمتمم يحدد الأملاك العمومية للمياه ويقسمها إلى نوعين هما، الأملاك العمومية الطبيعية للمياه والأملاك العمومية الاصطناعية. بحيث تُعدّ أملاك عمومية طبيعية على سبيل المثال<sup>(5)</sup>، كل من المياه الجوفية والسطحية ومياه البحر المحلاة والمياه المالحة المنزوعة منها المعادن من أجل المنفعة العمومية، وكذلك المياه القذرة المصفاة . أما الأملاك العمومية الاصطناعية فنذكر على سبيل المثال<sup>(6)</sup>، كل المنشآت والهياكل المنجزة قصد البحث عن الموارد المائية، منشآت حشد الموارد المائية الجوفية والسطحية وتحويلها، ومحطات المعالجة والخزانات، ومنشآت نقل الماء وتوزيعه ومرفقاتها المخصصة للاستعمال العمومي قصد تزويد التجمعات الحضرية والريفية بالمياه أو سقي وصرف مياه مساحات

1- وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ص48.

2- ج.ر. ع. 60. لسنة 2005.

3- ج.ر. ع. 04. لسنة 2008.

4- ج.ر. ع. 44. لسنة 2009.

5- المادة 04 من القانون 12/05 المذكور أعلاه.

6- المادة 16 من القانون 12/05 المذكور أعلاه.

السقي، بالإضافة إلى مجتمعات المياه القذرة، ومياه الأمطار، ومحطات التصفية وكذا مرفقاتها المخصصة للاستعمال العمومي لتطهير مياه التجمعات الحضرية والريفية.

وفي هذا الصدد تنشأ ارتفاعات متعلقة بالأماك العمومية للمياه، بحيث في مجال الأملاك العمومية الطبيعية تنشأ ما يسمى بارتفاعات الحافة الحرة، يتراوح عرضها من ثلاث (03) أمتار إلى خمسة (05) أمتار، إذ يُمنع فيها كل بناء جديد وكل غرس وكل تشييد لسياج ثابت، ويمكن أن تلجأ الإدارة المكلفة بالموارد المائية إلى هدم كل بناء موجود مع مراعاة إصلاح الأضرار الناجمة، كما يمكن لها اللجوء إلى نزع الملكية العامة طبقاً للتشريع المعمول به لإقامة هذه المنطقة<sup>(1)</sup>.

وفي إطار الوقاية والحماية من التلوث، فإنه يجب مطابقة المنشأة المصنفة وفق آليات التنظيم الساري المفعول، بما يضمن معالجة مياهها المترسبة حسب معايير التفريغ المحددة، ووضع أجهزة تصفية ملائمة. كما ألزم المشرع الإدارة المكلفة بالموارد المائية أن تتخذ كل التدابير التنفيذية لتوقيف تفريغ الإفرازات أو رمي المواد الضارة، عندما يهدد تلوث المياه الصحة العمومية، كما يجب عليها كذلك أن تأمر بتوقيف أشغال المنشأة المتسببة في ذلك إلى غاية زوال التلوث<sup>(2)</sup>.

إذن في ظل التوزيع المنصف للمياه بين الأقاليم وكذا الحفاظ على هذا المورد الطبيعي، تم وضع استراتيجيات في هذا الشأن، وهذا ما نلمسه في برنامج العمل الخاص بالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم والنصوص القانونية المختلفة في هذا الشأن، بحيث أن الدولة أوجدت آليات جديدة كباقي الدول الأخرى، مثل تصفية مياه البحر وتحليلتها وكذا تصفية مياه التطهير واستعمالها لأغراض فلاحية، ناهيك عن بناء السدود، وهذا كله في إطار الحفاظ على المياه الجوفية واستدامتها وكذا التدخل واستعمال أدوات الضبط للوقاية والحفاظ على تلوث هذا المورد الطبيعي الذي يعد أساس الحياة. لاسيما في ظل التعمير والبناء المتسارع والطلب المتزايد على هذه المادة.

## 1 - 2 - برنامج العمل pat 2 : المحافظة على التربة ومحاربة التصحر

يهدف هذا البرنامج إلى الحفاظ على التربة ومكافحة التصحر، وذلك عن طريق المحافظة على الأراضي الفلاحية والجبلية والغابية وجميع المواقع التي تمثل طابعا ايكولوجيا، طبيعيا، ثقافيا، سياحيا،

<sup>1</sup>- المواد من 10 إلى 13 من القانون 12/05 المذكور أعلاه.

<sup>2</sup>- المادة 47 و 48 من القانون 12/05 المذكور أعلاه.

بما في ذلك المواقع الحرجة والحساسة<sup>(1)</sup>. وهذا عن طريق كبح عملية التعمير المتسارع وغير المراقب والتدخلات البشرية العشوائية، وكذا وفق إجراءات خاصة تضمن هذه الحماية.

وفي هذا الشأن وضعت الدولة جملة من الآليات القانونية لذلك، من خلال استعمال وظيفتها الإدارية المتمثلة في الضبط الإداري، و إعتماها على جملة من القوانين وأو استصدار قوانين جديدة أو تعديل وتنمة أخرى، إذ نلمس ذلك في قوانين العمران مثل القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاريين والقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14، والذي يهدف إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير 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. بالإضافة إلى مهام الإدارة في مجال الضبط الإداري الغابي المنصوص عليه في القانون 12/84 المؤرخ في 1984/06/23 المتضمن النظام العام للغابات<sup>(2)</sup>، المعدل والمتمم بالقانون 20/91 المؤرخ في 1991/12/02<sup>(3)</sup>، والذي يهدف حسب المادة الأولى منه إلى، حماية الغابات والأراضي ذات الطابع الغابي والتكوينات الغابية الأخرى وتنميتها وتوسيعها وتسييرها واستغلالها، والحفاظ على الأراضي ومكافحة كل أشكال الانجراف. بالإضافة إلى القانون 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتعلق بالتوجيه الفلاحي<sup>(4)</sup>، والذي نص على جملة من الأدوات لتوجيه الفلاحة والتي من بينها المخطط الوطني للتوجيه الفلاحي ، الذي يتكون من مجموعة من البرامج كاستصلاح الأراضي والتشجير وإعادة التشجير، ومكافحة التصحر وتنمية الفلاحة في المناطق الصحراوية<sup>(5)</sup>.

إذن في ظل هذه الترسانة القانونية التي تم ذكرها على سبيل المثال وبعض الآليات الأخرى كإنشاء مخطط توجيهي لحماية الأراضي ومكافحة التصحر الذي سنتطرق له لاحقا، فإن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم قد تضمن برنامجا لذلك وهذا في إطار القوانين السارية المفعول للوصول إلى الهدف المطلوب. وبالتالي الحفاظ على التربة من كل أشكال التهديد، والتي يعتبر التعمير والبناء الغير مدروس والغير مرخص أهم التهديدات التي تغير من طبيعة التربة وتدمر الغطاء النباتي وترفع من نسبة التصحر.

1- وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم. ص52.

2- ج.ر . ع 26 . لسنة 1984.

3- ج.ر . ع 62 . لسنة 1991.

4- ج.ر . ع 46 . لسنة 2008.

5- المادة 10 من القانون 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي المذكور أعلاه.

### 1 - 3 - برنامج العمل الإقليمي pat 3 : الأنظمة البيئية<sup>(1)</sup>

يهدف هذا البرنامج إلى : حماية وتثمين الساحل ، حماية وتثمين الجبل، حماية وتثمين الأنظمة البيئية السهبية ، حماية وتثمين نظام الواحات، حماية وتثمين النظام البيئي الغابي، المحافظة على الفضاءات المحمية وتثمينها، بحيث يكون للتعمر والبناء الأثر البارز على هذه الفضاءات، باعتباره الخطر الكبير والداهم لها، وهذا في ظل البناءات العشوائية، لاسيما في المناطق الخاصة كالساحل والغابات والجبال والواحات والأراضي الفلاحية، وذلك بالتعدي على هذه الأوساط وتحويلها إلى مناطق عمرانية، أي تحويل وجهتها إلى غير التي هي محددة لها. الأمر الذي يسفر عنه المساس بالأنظمة البيئية وإحداث تلوث يضر بصحة وسلامة الإنسان والنبات والحيوان والهواء والجو والماء والأرض والممتلكات الجماعية والفردية، لذا يجب مراقبته وتوجيهه للمحافظة على هذا الإرث الطبيعي ووقايته من أي تهديد.

### 1 - 4 - برنامج العمل الإقليمي pat 4 : المخاطر الكبرى

يهدف هذا البرنامج إلى تحديد ومراقبة التعمر في المناطق ذات المخاطر، وإدماج مخططات الوقاية من هذه المخاطر في وثائق التعمر. وهذا باعتبار أن الوقاية من المخاطر الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة هو نظام شامل تقوم الدولة بوضعه وتسييره، وتتولى المؤسسات العمومية والجماعات الإقليمية بانجازه في إطار اختصاص كل منها بالتشاور مع المتعاملين الاقتصاديين والاجتماعيين والعلميين وبإشراك المواطنين ضمن الشروط المحددة في القانون ونصوصه التطبيقية<sup>(2)</sup>. وفي إطار السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم صدر القانون 02/04 المؤرخ في 2004/12/25 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة<sup>(3)</sup>، بحيث يهدف هذا القانون حسب المادة الأولى منه إلى سن قواعد الوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.

ومن بين الأخطار الكبرى التي تتكفل بها ترتيبات الوقاية من الأخطار الكبرى، طبقا للمادة 10 من القانون 20/04 المذكور سابقا هي: الزلازل والأخطار الجيولوجية، الفيضانات، الأخطار المناخية، حرائق الغابات، الأخطار الصناعية والطاقوية ، الأخطار الإشعاعية والنووية، الأخطار المتصلة بصحة

1- وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ص54.

2- الوثيقة ذاتها، ص55.

3- ج.ر . ع 84 . لسنة 2004.

الإنسان، الأخطار المتصلة بصحة الحيوان والنبات، أشكال التلوث الجوي أو الأرضي أو البحري أو المائي، الكوارث المترتبة على التجمعات البشرية الكبيرة . وفي هذا الصدد ألزم المشرع بضرورة إحداث مخطط عام للوقاية من الأخطار الكبرى فيما يخص كل خطر كبير، ويحدد كل واحد منه المناطق المثقلة بإرتفاق عدم البناء عليها وكذا التدابير المطبقة على البناءات الموجودة قبل صدور هذا القانون<sup>(1)</sup>. وعليه فإن الوقاية من الأخطار الكبرى طبقا للمادة 09 من القانون 20/04 السالف الذكر تشكل منظومة شاملة ، تبادر بها وتشرف عليها الدولة وتقوم بتنفيذها المؤسسات العمومية والجماعات الإقليمية في إطار صلاحياتها بالتشاور مع المتعاملين الاقتصاديين والاجتماعيين والعلميين وبإشراك المواطنين. إذن من خلال ماسبق فإن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يهدف إلى تحديد ومراقبة التعمير في المناطق ذات الأخطار، وذلك عن طريق تحديد الترتيبات والتوجيهات للحد من التمرکز العمراني في المناطق التلية وخاصة في الشريط الساحلي، قصد الوقاية من المخاطر الزلزالية، وذلك بالشروع في إعادة الانتشار للسكان والأنشطة نحو المناطق الداخلية للبلاد، بما في ذلك العمل على نقل المؤسسات الصناعية ذات المخاطر من الحواضر السكانية الكثيفة ومناطق الخطر الزلزالي، وهذا للحد من الخسائر المرتبطة بالخطر الصناعي والزلزالي<sup>(2)</sup>.

### 1 - 5 - برنامج العمل الإقليمي pat 5 : التراث الثقافي

يهدف هذا البرنامج إلى حماية التراث الثقافي من أي اعتداء، باعتبار هذا الأخير عملا من عوامل التنمية المستدامة، ويتبع في ذلك إستراتيجية تتمثل في: وضع إجراءات لجرد وحماية التراث الثقافي، وضع أقطاب لاقتصاد التراث الثقافي، تكوين وتوعية الساكنة لحماية هذا الأخير، مع العمل على إدراجه ضمن استراتيجيات التنمية<sup>(3)</sup>. وبالتالي يُمنع منعا باتا المساس بهذا التراث إلاّ وفق رخصة من طرف الجهات الخاصة. وهو نفس الأمر الذي يؤكد القانون 04/98 المؤرخ في 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي<sup>(4)</sup>، بحيث تنص المادة 07 منه على " تعد الوزارة المكلفة بالثقافة جردا عاما للممتلكات الثقافية المصنفة المسجلة في جرد إضافي، أو الممتلكات المستحدثة في شكل قطاعات محفوظة. ويتم تسجيل هذه الممتلكات الثقافية استنادا إلى قوائم تضبطها الوزارة المكلفة بالثقافة وتنتشر في الجريدة الرسمية للجمهورية الديمقراطية الشعبية...".

1- المادة 16 و 20 من القانون 20/04 المذكور أعلاه.

2- وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ص55.

3- الوثيقة ذاتها . ص57.

4- ج.ر . ع 44 . لسنة 1998.

كما يوجب هذا القانون ضرورة الحصول على ترخيص مسبق من الإدارة المكلفة بالثقافة في حالة أي عملية خاصة بالتعمير والبناء، حتى ولو كان ملكا شخصيا<sup>(1)</sup>، فمثلا في مجال المعالم التاريخية نجد المادة 23 من هذا القانون تنص على " إذا تطلبت طبيعة الأشغال المراد القيام بها على معلم تاريخي مصنف أو مقترح تصنيفه، أو إلى عقار يستند إلى معلم تاريخي مصنف أو واقع في منطقتة المحمية، الحصول على رخصة بناء أو تجزئة للأرض من أجل البناء، فإن هذه الرخصة لا تسلم إلا بموافقة مسبقة من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة " .

وعلى هذا الأساس فإن برنامج المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يهدف إلى حماية التراث الثقافي عبر كامل الإقليم الوطني وإدراج ذلك في السياسات القائمة، وهذا باعتباره عنصرا من عناصر البيئة، وكذا جزءا من التنمية، لاسيما أنه يساهم في الحفاظ على الموروث الثقافي والهوية الوطنية وكذا في الإنعاش الاقتصادي عن طريق الجلب السياحي. لذا ولحماية هذا الأخير من التوسع العمراني أوجب المشرع من خلال المادة 36 من القانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي، السلطات المكلفة بإعداد المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي على مستوى كل بلدية من الاطلاع على المحميات المسجلة في قائمة الجرد الخاصة بالتراث الثقافي.

## 2 - برامج العمل الخاصة بالخطة التوجيهية الثاني

وتتكون من خمسة (05) برامج نجملها في مايلي :

### 2 - 1 - برنامج العمل الإقليمي pat 6 : كبح التسحل وتوازن الساحل

يهدف هذا البرنامج إلى التحكم في نمو الساحل وتمكينه من تنمية نوعية، مع تأطير وضبط التوسع المفرط له، وهذا من خلال : تحديد ومراقبة تعمير الساحل وكبح التوسع الطولي للمدن الشاطئية، توجيه المراكز الحضرية الموجودة نحو المناطق البعيدة عن الشاطئ وتشجيع التعمير في العمق، حياة واستعمال الأراضي الساحلية مع الحفاظ على الفضاءات البرية والبحرية البارزة والأوساط الضرورية للحفاظ على التوازن الطبيعي، منع التعمير القريب من الشاطئ ( من 100 إلى 300م) أو شق طرق موازية من خط الشاطئ ( من 800م إلى 03 كلم)، كونها تشوه نوعية المواقع والمناظر، إعادة توجيه ونشر التعمير إلى أعماق التل عن طريق آليات جديدة كإنشاء مدن جديدة من الطوق الأول لفك الإكتظاظ وكبح التسحل<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 15 من القانون 04/98 المذكور أعلاه.

<sup>2</sup> - وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ص61 وص 62.

وفي هذا الإطار نجد أن المشرع قد أكد على هذه الترتيبات في القانون 02/02 المؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه<sup>(1)</sup>، إذ في مجال حماية هذه الفضاءات من عمليات التعمير والبناء تنص المادة 09 منه على أنه "يمنع المساس بوضعية الساحل الطبيعية وتجب حمايته واستعماله وتثمينه وفقا لوجهته الطبيعية"، وكذلك المادة 10 التي تنص على "يجب أن يتم شغل الأراضي الساحلية واستعمالها بما يكفل حماية الفضاءات البرية والبحرية الفريدة أو الضرورية للحفاظ على التوازنات الطبيعية".

وعلى هذا الأساس فإن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وضع إستراتيجية لحماية المناطق الساحلية وكبح التسحل، من خلال مراقبة التعمير بهذه الفضاءات وتوجيهه نحو العمق.

## 2 - 2 - برنامج العمل الإقليمي pat 7 : خيار الهضاب العليا

يهدف هذا البرنامج إلى جعل الهضاب العليا فضاء جذابا بالنسبة لسكانها ولمجمل الجزائريين وإدراجها في حركيات إقليم متوازن، وهذا وفق إستراتيجية تتمثل في: دعم إنشاء قواعد للخدمات والإنتاج، وضع الديمومة في قلب تنمية الهضاب، إبراز وتفعيل المؤهلات التنافسية الخاصة بالهضاب من خلال تنمية محلية، حماية وتثمين الأنظمة البيئية السهبية، ضمان إنصاف إقليمي داخل الهضاب العليا<sup>(2)</sup>. كما يهدف هذا البرنامج إلى وضع نظاما حضريا للهضاب العليا متمصلا ومستقطبا، يعتمد على شبكة من الهياكل الفعالة، ويُنشئ من أجل هذا مدنا للتوازن ومدنا للربط بالهضاب العليا ويكمل الدعامات الحضرية بواسطة المدينة الجديدة بوغرزول وبمدن جديدة أخرى .

وفي ظل الحديث عن المدن الجديدة، فإن مؤشرات ارتفاع الكثافة السكانية في المدن القائمة وكذا النزوح الريفي، وضيق الفضاء وانتشار التلوث وكذا التوجه نحو التسحل، كان لابد من التفكير في إيجاد آليات جديدة لمعالجة هذه المشاكل، لاسيما فيما يخص استيعاب الزيادة السكانية وتخفيض الضغط على المدن الكبيرة وتحسين النظام الحضري للسكان، وهذا عن طريق إنشاء ما يسمى بالمدن الجديدة. هذه المدن التي نص عليها القانون 08/02 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها<sup>(3)</sup>، بحيث تعد مدنا جديدة حسب المادة 02 من هذا القانون " كل تجمع بشري ذي طابع حضري، ينشأ في موقع خال أو يستند إلى نواة أو عدة نوى سكنية موجودة.

<sup>1</sup> - ج.ر . ع 10 . لسنة 2002.

<sup>2</sup> - وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ص 62 وص 63 وص 64.

<sup>3</sup> - ج.ر . ع 43 . لسنة 2002.

تشكل المدن الجديدة مركز توازن اجتماعي واقتصادي وبشري بما يوفره من إمكانيات التشغيل والإسكان والتجهيز".

كما ينص المخطط الوطني لتهيئة الإقليم على إمكانيات إنشاء المدينة الجديدة، ويحدد وظائفها وموقعها، بحيث أن كل مدينة جديدة يجب أن يتم إنشاؤها بالتلازم مع تنظيم وتنمية المنشآت القاعدية الكبرى والمرافق الجماعية ذات المنفعة الوطنية المقررة في المخططات القطاعية المنبثقة عن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم<sup>(1)</sup>، والتي سنتطرق لها لاحقاً. كما أن إنشاء مدن جديدة يكون بموجب مرسوم تنفيذي استناداً لأدوات تهيئة الإقليم الموافق عليها وبعد أخذ رأي الجماعات الإقليمية المعنية<sup>(2)</sup>. وتؤسس لكل مدينة جديدة هيئة تسمى هيئة المدينة الجديدة بموجب مرسوم تنفيذي<sup>(3)</sup>. كما يتم إعداد لكل مدينة جديدة مخطط يسمى مخطط تهيئة المدينة الجديدة، حيث أنه وطبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 76/11 المؤرخ في 2011/02/16 الذي يحدد شروط وكيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة وإعداده واعتماده<sup>(4)</sup> المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 68/14 المؤرخ في 2014/02/09<sup>(5)</sup>، لاسيما المادة 03 منه فإن هذا المخطط يحدد: حدود محيط التعمير والتهيئة ومحيط حماية المدينة الجديدة، المخطط العام للمدينة وشروط البناء والكثافة العامة، العراقيل والمرتقات وتدابير الوقاية من الأخطار الكبرى، التخصيص العام للأراضي وذلك بالعلاقة مع برنامج المدينة الجديدة، نظام تعميم الأحياء، تموقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية وبرامج السكن والخدمات والنشاطات، مخطط الشبكات الأولية والثانوية وجلب الماء الشروب والتطهير والطاقة والاتصالات السلكية واللاسلكية، الأشغال ذات المنفعة العامة، نظام النقل، نظام تسيير النفايات، برنامج العمل العقاري، برنامج التجهيزات الجماعية والأشغال العمومية حسب كل قطاع، المواصفات المطبقة على محيط الحماية.

وعليه وفي إطار إنشاء مدن جديدة في الهضاب العليا نص المخطط الوطني لتهيئة الإقليم على إنشاء مدينة جديدة هي مدينة بوغزول، بحيث تأتي هذه المدينة لتستقطب الفضاء الوسطي للهضاب العليا وتعيد التوازن للدعامة الحضرية للهضاب العليا، وذلك بانخراطها إلى جانب مدنها الرئيسية، فهي تدعم بصفقتها مركز امتياز التنافسية وتشكل قطبا جذابا لسكان الهضاب العليا والشمال<sup>(6)</sup>. وقد تم إنشاء

1- المادة 03 من القانون 08/02 المذكور أعلاه.

2- المادة 06 من القانون 08/02 المذكور أعلاه.

3- المادة 07 من القانون 08/02 المذكور أعلاه.

4- ج.ر. ع 11 لسنة 2011.

5- ج.ر. ع 08 لسنة 2014.

6- وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ص 63.

هذه المدينة بموجب المرسوم التنفيذي 97/04 المؤرخ في 01/04/2004 المتضمن إنشاء المدينة الجديدة لبوغزول<sup>(1)</sup>، كما تم تأسيس وتحديد مهام هيئة هذه المدينة بموجب المرسوم التنفيذي 304/06 المؤرخ في 10/10/2006 الذي يحدد مهام هيئة المدينة الجديدة لبوغزول وتنظيمها وكيفيات سيرها<sup>(2)</sup>. أما المصادقة على مخطط تهيئتها فتم بموجب المرسوم التنفيذي 149/16 المؤرخ في 23/05/2016 المتضمن المصادقة على مخطط تهيئة المدينة الجديدة لبوغزول<sup>(3)</sup>.

## 2 - 3 - برنامج العمل الإقليمي pat 8 : خيار تنمية الجنوب

يهدف هذا البرنامج إلى إنشاء شروط لتنمية الجنوب وهيكله وتمفصل أقاليمه قصد إدماجها في حركيات الإقليم، وهذا وفق إستراتيجية تتمثل في : وضع نظام حضري على شكل أربحيات متكيف مع خاصيات الجنوب، تفعيل التنافسية الخاصة بالجنوب، حماية وتثمين الأنظمة البيئية للوحدات، تدعيم شبكة فعالة للمواصلات في الجنوب وكذا بين الجنوب والفضاءات الأخرى ( الشمال ، الهضاب العليا )، الاستغلال الأمثل للموارد وتميئتها بواسطة التكنولوجيات العصرية، ضمان الإنصاف الإقليمي للجنوب<sup>(4)</sup>. وعليه فإنه يمكن استغلال هذه الفضاءات نظرا لما تحتويه من إمكانيات هائلة في مختلف المجالات، بشرط مراعاة الموازنة البيئية، كاستعمال الطاقة الشمسية في إطار الطاقات المتجددة، بالإضافة إلى استغلال الفضاء الواسع للجنوب لإعادة تموقع المؤسسات الصناعية التي تشكل خطرا، لاسيما تلك الواقعة في الشمال. أما من ناحية تدعيم النظام الحضري للجنوب وحماية البيئة الطبيعية الصحراوية من أخطار التعمير والبناء فقد نص المخطط الوطني لتهيئة الإقليم على إنشاء مدن جديدة وهي متليبي الجديدة بجوار مدينة غرداية ، ومدينة جديدة بالمنيعه قصد المحافظة على واحة النخيل، بحيث يتوقع أن تحتضن هذه المدينة 40.000 ساكن . وكذلك إنشاء مدينة جديدة بحاسي مسعود لغرض إعادة تموقع المدينة الحالية في مكان جديد ، نظرا لوجودها في منطقة مخاطر صناعية متعلقة بالصناعة البترولية.

## 2 - 4 - برنامج العمل الإقليمي pat 9 : تغيير تموقع الأنشطة والتمركز الإداري

يهدف هذا البرنامج إلى إعادة تموقع الأنشطة الاقتصادية وبعض المؤسسات الإدارية، بحيث يتم إعادة النظر في تثبيت مواقع الإنتاج لاسيما في المناطق الساحلية، وداخل التجمعات ذات الكثافة السكانية. ونفس الأمر بالنسبة للمؤسسات الإدارية التي سيتم إعادة تموقعها حسب الغرض الموجودة منه.

<sup>1</sup>- ج.ر . ع 20 . لسنة 2004.

<sup>2</sup>- ج.ر . ع 56 . لسنة 2006.

<sup>3</sup>- ج.ر . ع 31 . لسنة 2016.

<sup>4</sup>- وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ص 65 و ص 66.

وعلى هذا الأساس فإن هذا البرنامج يرمي إلى إنشاء قواعد إنتاج وخدمات قوية في أقاليم أقل تجهيزاً، وذلك لهدف إزالة الضغط على شمال البلاد، وبصفة خاصة الساحل. كما تم التعرف على 08 مؤسسات مصنفة ذات مخاطر كبرى توجد داخل تجمعات سكانية كبيرة<sup>(1)</sup>، لغرض تغيير موقعها. وفي هذا الصدد تم إنشاء صندوق وطني لتهيئة الإقليم لمساعدة المستثمرين على إعادة التموقع في الهضاب العليا، وتقديم تحفيزات أخرى كالمزايا الجبائية بالنسبة للمؤسسات التي اختارت التموقع أو التي سبق أن تموقعت في أقاليم ذات أولوية أو عن طريق تقديم قروض بنسب منخفضة أو عن طريق تقديم مزايا مادية كمنح أراضي ومبان . ناهيك عن اتخاذ جملة من الإجراءات لمراقبة إعادة التموقع وتحضير الأقاليم لهذه الأنشطة، مع ضمان إيجاد بيئة محلية ملائمة، وكذا تسهيل وصول سكان جدد من خلال إنشاء إطار حياة جذاب<sup>(2)</sup>.

## 2- 5 - برنامج العمل الإقليمي pat 10 : نظام حضري متصل ومتفصل

يهدف هذا البرنامج إلى وضع نظام حضري وطني مستقطب، متصل ومتفصل، مع إقامة علاقات كثيفة وحيوية بين المدن والأرياف للوصول لإقليم متوازن وتنافسي، وذلك من خلال : تحديد الوظائف والعلاقات بين مختلف المدن ( مدن كبرى، مدن التوازن للهضاب العليا، مدن تنمية الجنوب، مدن جديدة) ، دعم البنية الحضرية عن طريق إنشاء مدن جديدة، وضع نظام للاتصال والنقل لترقية النظام الحضري، مراعاة العلاقة الحضرية الريفية لأجل استقرار السكان والتحكم في تعمير ضواحي المدن. بحيث تتجلى إستراتيجية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في هذا البرنامج من خلال الاهتمام بالمدينة لإقامة نظام حضري متجدد ، وذلك من خلال الاهتمام بالمدن الكبرى لاسيما الأربعة منها، والمتمثلة في الجزائر العاصمة، عن طريق جعلها بوابة دولية للجزائر، ومدينة وهران وقسنطينة وعنابة كمدن كبرى متوسطة. بالإضافة إلى مدن الربط بالتل قصد تمتين الصلة بين الشمال والهضاب العليا وبين المدن الكبرى ونظيرتها الأخرى، وكذا مدن التوازن للهضاب العليا، قصد تنمية هذه المناطق والمساهمة بصفة أساسية في إعادة التوازن الإقليمي للجزائر. ناهيك عن مدن تنمية الجنوب التي تشكل مراكز للنشاط والخدمات القادرة على دفع التنمية في الأقاليم الواسعة والمترامية الأطراف في مناطق الجنوب<sup>(3)</sup>.

1- هذه المؤسسات حسب المخطط الوطني لتهيئة الإقليم هي : الوندتين الانتاجيتين للكور في بابا علي ومستغانم، ومركز تعبئة الغاز في الخروبة والمحطة الكهربائية في باب الزوار، ومركز تخزين وتوزيع المحروقات في عنابة وباتنة، ووحدتي انتاج التبغ والكبريت في باب الوادي وبلكور. للاستزادة أنظر وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ص 67.  
2- وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ص 67 وص 68.  
3- الوثيقة ذاتها، ص 69.

كما تظهر إستراتيجية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في إقامة نظام حضري متصل ومتفصل من خلال إنشاء مدن جديدة ، تم تقسيمها إلى ثلاث أنماط هي<sup>(1)</sup>:

- المدن الجديدة للامتياز ( مدن الحزام الأول في التل)، وتتحكم في التوسع الحضري، وهي سيدي عبد الله، بوينان، عقاز.

- المدن الجديدة لإعادة التوازن الإقليمي ( مدن الحزام الثاني في الهضاب العليا) بوغزول.

- المدن الجديدة لدعم التنمية المستدامة ( مدن الحزام الثالث في الجنوب) المنيعه، حاسي مسعود.

بالإضافة إلى ذلك، وفي إطار تدعيم هذا النظام الحضري من خلال هذا البرنامج ، يتم وضع نظام للاتصال والنقل يربط فضاءات الإقليم الوطني لتحقيق تنمية نوعية وهادفة، وكذا خلق علاقات حضرية ريفية، عن طريق العمل على استقرار السكان بواسطة التنمية الريفية، التحكم في تعمير ضواحي المدن، تطوير الخدمات الريفية الموجهة للمدن، القيام بعمليات تموقع النشاطات، ترقية الروابط الثقافية بين المدن والأرياف.

### 3 - برامج العمل الخاصة بالخطة التوجيهية الثالث

وتتكون من سبعة (07) برامج نجملها في مايلي:

#### 3 - 1 - برنامج العمل الإقليمي pat 11 : عصرنة هياكل الأشغال العمومية والنقل والإمداد

##### وتكنولوجيات الاتصال والإعلام

يهدف هذا البرنامج إلى وضع شبكة من الهياكل مادية وغير المادية، فعالة ومنتشبكة ومتسلسلة تضمن ربط الإقليم وذلك عن طريق<sup>(2)</sup> : ضمان جاذبية وتنافسية الإقليم بواسطة شبكة من الهياكل الناجعة، دعم إعادة توازن الإقليم وإنصافه بضمن اتصالات بين مختلف الفضاءات ( الساحل، التل، الهضاب العليا، الجنوب ) ، المساهمة في تنمية منسجمة ومستدامة للإقليم بواسطة نظام نقل متمفصل. أما من ناحية عصرنة هياكل الإمدادات، لاسيما في ظل التعمير المتسارع والمتزايد، يتم تطوير الهياكل المتعلقة بالطاقة كالغاز والكهرباء، وهذا باعتماد سياسة تنمية الطاقات الجديدة والمتجددة، من خلال البحث والتتقيب عن مصادر جديدة للطاقة، أو استعمال والبحث عن الطاقات المتجددة، قصد استبدال ندرة المصادر التقليدية، ولا يتأتى ذلك إلا عن طريق وضع سياسة مستدامة طويلة الأمد. فحسب المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، فان هذه السياسة لابد أن تعتمد على محورين هما:

1- وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ص69.

2- الوثيقة ذاتها. من ص72 الى ص 82.

- وضع برنامج وطني لترقية الطاقات الجديدة والمتجددة، الشمسية والريفية والنووية المدنية والحرارية الجوفية والهيدروجينية.

- تغيير السلوكيات، وذلك بانتهاج سياسة تحكم طاقوية.

### 3 - 2 - برنامج العمل الإقليمي pat 12 : تأهيل وعصرنة المدن الأربع الكبرى

يهدف هذا البرنامج إلى جعل المدن الأربع ( الجزائر، وهران، قسنطينة، عنابة) مولد لنمو يشكل محطات لاقتصاد معولم، وقاطرة لشبكة نمو تغذي في العمق إقليما متوازنا، وهذا بجعل الجزائر العاصمة مدينة كبيرة دوليا ووهران وقسنطينة وعنابة مدنا كبيرة متوسطة وفق إستراتيجية إقليمية عن طريق: دعم التنافسية والجاذبية والانفتاح لهذه المدن، تحديد تموقع قطاعي وجغرافي لهذه المدن، إقامة مستويات جديدة للحكم وتعاون إقليمي جديد<sup>(1)</sup>. وتعزيزا لذلك فان هذه المدن تم تصنيفها كحواضر كبرى في إطار السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم، بحيث تخضع في تهيئتها إلى المخطط التوجيهي لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى. الذي سنفصل فيه لاحقا.

### 3 - 3 - برنامج العمل الإقليمي pat 13 : أقطاب الجاذبية

يهدف هذا البرنامج إلى إقامة شبكة هياكل متشابكة ومتسلسلة تضمن: ربط الأقاليم، دعم قدرات الفضاءات لكي تندرج في حركيات اقتصاد عالمي، ربط الإقليم بشبكة من الحضائر التكنولوجية، وهذا من خلال دعم وإنشاء أقطاب الجاذبية بمختلف أنواعها ( سياحية، ريفية، مناطق مندمجة للتنمية الصناعية)، ويمكن أن نعطي أمثلة على ذلك<sup>(2)</sup>، فالمناطق المندمجة للتنمية المتعددة الخدمات نجد على سبيل المثال الجزائر، وهران، تلمسان، باتنة، قسنطينة، غرداية... إلى غير ذلك . والمناطق المندمجة للتنمية الصناعية المتخصصة مثل سكيكدة، وهران (ارزيو)، ورقلة (حاسي مسعود). أما الأقطاب التقنية فنجد على سبيل المثال، بجاية (صناعة المواد الغذائية) ، سيدي بلعباس (الالكترونيات)، تلمسان (الهاتف والتطبيب الحيوي). أما الحضائر والمقاطعات التكنولوجية فتم تحديدها من خلال المخطط الوطني لتهيئة الإقليم داخل المدن الجديدة، فنجد مثلا المدينة الجديدة سيدي عبد الله مخصصة لتكنولوجيات الإعلام والاتصال والتكنولوجيات المتقدمة، المدينة الجديدة بوينان مخصصة للتكنولوجيات الحيوية الغذائية والتكنولوجيات الحيوية والصحة والطب الرياضي ( السياحة والترفيه )، المدينة الجديدة بوغزول مخصصة للطاقات الجديدة والمتجددة والفلاحة الصناعية البيولوجية، المدينة الجديدة حاسي مسعود

1- وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ص 83 وص 84.

2- هذه الأمثلة مستقاة من وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، من ص 85 الى ص 88 .

مخصصة للطاقات الجديدة والمتجددة. أما تحديد أقطاب الجاذبية في الوسط الريفي فتم تقسيمها إلى نوعين هي: أقطاب الصنف أ وأقطاب الصنف ب، بحيث أن أقطاب الصنف أ، هي الأقطاب ذات الطابع التكنولوجي الرامية إلى إنتاج صناعي وتقليدي وخدماتي محلي في الوسط الريفي، ومثال ذلك: قطب الجزائر البلدية، تيبازة، بومرداس، تيزي وزو حول الفلاحة البيولوجية. قطب البويرة، بجاية، سكيكدة، حول زيت الزيتون. قطب الجلفة، البيض، النعامة حول المجترات الصغيرة (الأغنام و الماعز). أما أقطاب الصنف ب، فهي الأقطاب التي تهدف إلى الاستغلال المستدام للموارد الطبيعية، الثقافية والسياحية المحلية مثل الأقطاب التالية: قطب تمنراست - جانت - ايليزي ، قطب الأوراس - الزيبان ، قطب واحات أدرار - تميمون - غرداية.

### 3 - 4 - برنامج العمل الإقليمي pat 14 : فضاءات البرمجة الإقليمية

يهدف هذا البرنامج إلى تطوير اقتصاد إقليمي، بحشد طاقات الأقاليم ودمجها في شبكات النمو، وذلك عن طريق إنشاء فضاءات جهوية تتكون من 09 فضاءات بإشراك عدة ولايات في تجمع إقليمي، دون أن تكون له الطابع المؤسساتي وإنما في شكل فضاء أو جهة للتعاون، لأن ذلك يعد عاملا جوهريا في التطور الاقتصادي والاجتماعي والثقافي<sup>(1)</sup>. كما أن الجهة هي عنصر أساسي في تنظيم الدولة الموحدة اللامركزية والإطار المفضل للحكم الإستشراقي<sup>(2)</sup>.

لكن المتخصص لوثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، فإن هذا الأخير لم يعطي هذه الفضاءات الطابع المؤسساتي، لأن ذلك مخالفا للدستور، بحيث لم يعتبر فضاءات البرمجة الإقليمية تقسيما إداريا جديدا ولا هيئات ومؤسسات جديدة. إذ لا يتعلق الأمر بإعادة تجميع ذي طابع مؤسساتي، بل بإعادة تشكيل جغرافي للإقليم، قصد الوصول إلى خريطة تنظيم فضاءات البرمجة الإقليمية بصفتها فضاء للتشاور حول المشاريع والبرامج المشتركة للعديد من الولايات وتنظيمها إلى مجموعات منسجمة في التهيئة لا غير<sup>(3)</sup>. وفي هذا الصدد تؤكد ذلك المادة 47 من القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، إذ تنص على " يشكل برنامج الجهة لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة:

- فضاء تنسيقيا لتنمية الإقليم وتهيئته ،

- فضاء لبرمجة السياسات الوطنية المتعلقة بتهيئة الإقليم،

<sup>1</sup>- وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ص89.

<sup>2</sup> - Chabane BENAKEZOUH, De la gouvernance locale en algerie a' travers les processus de déconcentration et décentralisation, Revue IDARA, N° 25, 2003.

<sup>3</sup>- وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ص89.

- إطارا للتشاور والتنسيق بين الجهات من أجل إعداد المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم وتنفيذه ومتابعته طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما".

وبالتالي يمكن اعتبار هذا الفضاء صورة من صور التعاون بين الجماعات المحلية.

### 3 - 5 - برنامج العمل الإقليمي pat 15 : التنمية المحلية

يهدف هذا البرنامج إلى إعطاء الإمكانيات لتنمية مجمل الأقاليم، إدراج مجمل الأقاليم في شبكات النمو ، إدراج الاقتصاد المحلي ضمن الاقتصاد الشامل. بشرط أن تكون هذه التنمية مستدامة بإشراك كل من الدولة وفضاءات البرمجة الإقليمية والجماعات المحلية والخواص والمواطنين. وقد وضع هذا البرنامج إستراتيجية لتحقيق هذه الأهداف وذلك عن طريق تطوير الاقتصاد المحلي بتضافر العوامل الخارجية والداخلية، وكذا دعم التنمية المحلية من خلال تدخلات الدولة والجماعات المحلية عن طريق جرد الموارد والقدرات المحلية لكل منطقة والاستثمار فيها- سواء كانت نباتية أو حيوانية أو طبيعية أو ثقافية - وكذلك دعم قواعد التنمية من خلال تأهيل التجهيزات والهياكل، و تكوين المتدخلين في عملية التنمية من أجل السير الحسن للمشاريع. ناهيك عن إقامة إدارة محلية ملائمة تتوزع فيها الوظائف بين الدولة وفضاءات البرمجة الإقليمية والولايات والبلديات<sup>(1)</sup>.

### 3 - 6 - برنامج العمل الإقليمي pat 16 الانفتاح على الخارج

باعتبار أن الجزائر لها حدودا مع العديد من الدول، فإن هذا البرنامج يهدف إلى دعم الانفتاح على الفضاءات الدولية، وهذا عن طريق تحسين الشروط الإقليمية للانفتاح وتهيئة المناطق الحدودية وتتميتها<sup>(2)</sup>.

وفي هذا الصدد يجب أن يكون هناك اتفاق مشترك بين جميع الدول، ووضع إطار قانوني يضمن الاستفادة المتبادلة والمتساوية بين هذه الدول، على أن لا تستفيد واحدة على حساب الأخرى، لاسيما في مجال التهريب والمساسس بالاقتصاد الوطني لأي دولة. وذلك عن طريق فتح معابر حدودية مراقبة من طرف أجهزة الدولتين، مع اتخاذ إجراءات صارمة من طرف كل الدول في حالة المساسس بهذه الاتفاقيات، أي أن تكون إرادة قوية ونية صادقة للتعاون وتبادل الفوائد بشكل متساو وعادل.

1- وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، من ص 90 الى ص 92.

2- الوثيقة ذاتها، ص 92 وص 93.

### 3 - 7 - برنامج العمل الإقليمي pat 17 : الفضاء المغربي ( فضاء تعاون استراتيجي )

يهدف هذا البرنامج إلى بناء فضاء مغربي يدعم ويمزج القدرات الاقتصادية المشتركة، الاستخدام الأمثل للمؤهلات المغربية قصد الاندماج الايجابي في الاقتصاد العالمي، ويكون ذلك عن طريق دعم مناطق الحدود وتطوير مشاريع مغربية للبنية التحتية.

وعليه يتعين على البلدان المغربية مجتمعة أن تتخذ إجراءات ومبادرات في حينها لتحقيق سياسة جماعية لتهيئة الإقليم<sup>(1)</sup>، وقد أعطى المخطط الوطني لتهيئة الإقليم مثالا على ذلك فيما يخص ضرورة تكاثف جهود الدول المغربية لمكافحة التصحر نتيجة تركيز معظم السكان في الشمال. الأمر الذي يستوجب اتحاد هذه الدول لمكافحة هذه الظاهرة. ناهيك عن دعم التعاون المغربي لتحقيق الأمن الغذائي، نتيجة توفر البلدان المغربية على مؤهلات ضخمة لتحقيق هذا الغرض وفق تنمية مستدامة تتجسد فيها كل الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والبيئية.

### 4 - برامج العمل الخاصة بالخطة التوجيهية الرابع

ويتكون من ثلاثة (03) برامج عمل نجملها في مايلي:

#### 4 - 1 - برنامج العمل الإقليمي pat 18 : التجديد الحضري وسياسة المدينة

يهدف هذا البرنامج إلى إقامة مدينة جزائرية نوعية، تنافسية، جذابة ومستدامة، قادرة على الاستجابة لحاجيات سكانها والتحولت العالمية، وكذا المساهمة في ثقافة حقيقية وهوية حضرية، وذلك عن طريق: الترقية إلى مدينة مستدامة، حماية وتثمين الأنظمة البيئية الحضرية، وضع المدينة خارج المخاطر، التحكم في التسيير الحضري، محاربة الإقصاء والتهميش وتأهيل المناطق الحضرية ذات العوائق<sup>(2)</sup>.

فحسب المخطط الوطني لتهيئة الإقليم فان جزء هاما من حظيرة السكن في بلادنا تشكل مخاطر كبرى على السكان بسبب حالتها الهشة، وعليه لابد من المبادرة في العمليات الداعمة لإعادة الاعتبار للفضاءات ، وذلك قصد تحقيق العديد من الأغراض نذكر منها<sup>(3)</sup>: إعادة الاعتبار للتجمعات الكبرى وإزالة السكن العشوائي، تأهيل التجهيزات والخدمات القاعدية، هيكله النسيج الحضري وتهيئة الفضاءات العمومية، إعادة الاعتبار وترميم وتثمين التراث الثقافي والتاريخي، حماية وتثمين المواقع الحضرية الطبيعية والمبنية، تثمين المساحات الخضراء في المدينة بواسطة الصيانة وإنشاء حظائر وحدائق،

1- وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ص94.

2- الوثيقة ذاتها، ص94 وص 97.

3- الوثيقة ذاتها ، ص97.

عصرنة شبكات فعالة للتطهير وجمع القمامة بما يسمح بالحد من التلوث والأضرار مع إيجاد آليات للتصرف في هذه النفايات، في إطار التقيد بأحكام القانون 19/01 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها<sup>(1)</sup>، بحيث يحدد هذا القانون طرق معالجة النفايات بكل أشكالها، سواء كانت منزلية أو غيرها.

كما أنه وفي إطار إعادة الاعتبار للمدينة، فإن المخطط الوطني لهيئة الإقليم يهدف إلى تحسين أنماط تسيير مدننا، قصد التوجه نحو مدينة مستدامة، وقد أكد على إتباع سياسة هادفة ومؤطرة لتحقيق ذلك. وهذا طبقاً لأحكام القانون 06/06 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، بحيث نص هذا القانون على أسس ومبادئ سياسة المدينة، والتي تركز على التنسيق والتشاور، اللامركزية، اللامركزية، التسيير الجوّاري، التنمية البشرية، التنمية، الحكم الراشد، الإعلام، المحافظة والإنصاف الاجتماعي<sup>(2)</sup>. كما تهدف هذه السياسة إلى تجسيد التنمية المستدامة بكل أبعادها، وتتجلى أهم هذه الأهداف في<sup>(3)</sup> : المحافظة على البيئة الطبيعية والثقافية، الحرص على الاستغلال العقلاني للثروات الطبيعية، ترقية الوظيفة الاقتصادية للمدينة، تصحيح الاختلالات الحضرية، إعادة هيكلة وتأهيل النسيج العمراني وتحديثه لتفعيل وظيفته، المحافظة على التراث الثقافي والتاريخي والمعماري للمدينة وتثمينه، المحافظة على المساحات العمومية والمساحات الخضراء وترقيتها، تطوير وتدعيم التجهيزات الحضرية، وضع حيز التطبيق نشاطات عقارية تأخذ بعين الاعتبار وظيفة المدينة، ترقية المسح العقاري وتطويره، مكافحة تدهور ظروف المعيشة في الأحياء، ترقية التضامن الحضري والتماسك الاجتماعي، المحافظة على النظافة والصحة العمومية وترقيتهما.

إذن من خلال ماسبق نقول أن هذا البرنامج أعطى لمجال التعمير والبناء الاهتمام الكبير، وهذا نظراً لانعكاسات هذا الأخير على شكل المدينة والمجال الحضري، باعتباره يعكس صورة الدولة ومستواها. وعلى هذا الأساس تسارع الدولة إلى ممارسة مهامها الضبطية في مجال التعمير والبناء لإعطاء الصورة اللائقة للفضاء وتحقيق جمال الرونق والرواء للمحيط، وهذا بشتى الآليات القانونية الممنوحة لها. ناهيك عن التحفيز التي تمنحها للمدن في إطار المبادرة لتحقيق هذا الغرض، ومثال ذلك استحداث الجائزة الوطنية للمدينة الخضراء، التي نصت عليها المادة 32 من القانون 06/07 المؤرخ في 2007/05/13

<sup>1</sup> - ج.ر . ع 77 . لسنة 2001.

<sup>2</sup> - المادة 02 من القانون 06/06 المذكور أعلاه.

<sup>3</sup> - المواد 08 و 09 و 10 من القانون 06/06 المذكور أعلاه.

المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتثمينها<sup>(1)</sup>، ونظمها المرسوم التنفيذي رقم 101/09 المؤرخ في 10/03/2009 الذي يحدد تنظيم وكيفية منح الجائزة الوطنية للمدينة الخضراء<sup>(2)</sup>، إذ تنص المادة 02 منه على " يمنح رئيس الجمهورية الجائزة الوطنية للمدينة الخضراء سنويا، أثناء إحياء اليوم الوطني للشجرة المحدد يوم 25 أكتوبر من كل سنة " . أما قيمة الجائزة فتحدد في إطار الميزانية الممنوحة كل سنة، بحيث تنص المادة 08 من نفس المرسوم التنفيذي على " يتم التكفل بمصاريف تنظيم المسابقة ومبلغ مكافأة الجائزة الوطنية للمدينة الخضراء في إطار ميزانية الدولة بعنوان الإعتمادات الممنوحة للوزير المكلف بالبيئة". كما حدد جائزة أخرى بموجب المادة 24 من القانون 06/06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، إذ تنص على " يخصص يوم في كل سنة للمدينة، يدعى اليوم الوطني للمدينة، وتستحدث جائزة سنوية لأحسن وأجمل مدينة في الجزائر تدعى جائزة الجمهورية للمدينة. تحدد كيفية تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم " . وفي هذا الصدد صدر المرسوم التنفيذي رقم 06/07 المؤرخ في 08/01/2006 الذي يحدد تنظيم وكيفية منح جائزة الجمهورية للمدينة<sup>(3)</sup>، إذ تنص المادة 02 منه على " يمنح جائزة الجمهورية للمدينة سنويا رئيس الجمهورية، أثناء إحياء اليوم الوطني للمدينة المحدد يوم 20 فبراير من كل سنة" . كما تنص المادة 08 من نفس المرسوم التنفيذي على " يتم التكفل بمصاريف تنظيم المسابقة ومبلغ مكافأة جائزة الجمهورية للمدينة في إطار ميزانية الدولة بعنوان الإعتمادات الممنوحة للوزارة المكلفة بالمدينة " .

#### 4 - 2 - برنامج العمل الإقليمي pat 19 : التجديد الريفي

يهدف هذا البرنامج إلى إدراج عالم الريف في العلاقات الحضرية الريفية، جعل عالم الريف فضاء منتجا وجذابا، وهذا عن طريق تجسيد الإنصاف الإقليمي في الوسط الريفي، من أجل تثبيت السكان وتحقيق التوازن والاستدامة في مختلف المجالات<sup>(4)</sup>.

وفي هذا الصدد فإن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم قد وضع بعض الأسس، التي من خلالها يتم الاهتمام بعالم الريف عن طريق سياسة التجديد الريفي والفلاحي قصد تحقيق الإنصاف داخل هذا الفضاء، بحيث تتجلى أهم صورها في إعطاء فرص متساوية لجميع المواطنين، مثل سكن يستجيب لوسائل النظافة، الماء، التطهير، الطاقة والأمن، التشغيل، الخدمات العمومية والنقل، الصحة، التربية

1- ج.ر . ع 31 . لسنة 2007.

2- ج.ر . ع 16 . لسنة 2009

3- ج.ر . ع 03 . لسنة 2007.

4- وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، من ص 98 الى ص 100.

والتكوين. بالإضافة الى مشاركة السلطات المحلية في عملية التنمية الريفية من خلال المشاريع الجوارية للتنمية الريفية المندمجة، ناهيك عن دور الدولة في دعم قواعد الإنتاجية والتنوع الريفي وتأهيل الهياكل والتجهيزات القاعدية مع تطوير الاقتصاد الريفي والمساهمة في تنويع الاقتصاد الوطني<sup>(1)</sup>. ولعل سبب انتهاج سياسة التجديد الفلاحي والريفي هو تحقيق تنمية مستدامة داخل هذه الأقاليم دون تهميشها وإعادة إحيائها من جديد، وذلك من خلال تحفيز سكان الأرياف وتثبيتهم وتوفير لهم كل الإمكانيات للمساهمة في تنمية الإقليم تنمية مستدامة.

وفي هذا الصدد وضعت الدولة إطار قانوني لمسايرة هذه السياسة، فصدر بذلك القانون 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي<sup>(2)</sup>، بحيث يهدف هذا القانون حسب المادة الأولى منه إلى، تحديد عناصر توجيه الفلاحة الوطنية التي تسمح لها بالمساهمة في تحسين الأمن الغذائي للبلاد واثمين وظائفها الاقتصادية والبيئية والاجتماعية، وذلك بتشجيع زيادة مساهمتها في جهود التنمية الاقتصادية وكذا التنمية المستدامة للفلاحة على الخصوص والعالم الريفي على العموم. أما عن دور الدولة في إطار سياسة التنمية وإعادة إحياء الفضاءات الريفية، فان تدخلها حسب المادة 05 من نفس القانون يقوم على أساس: الاستغلال الأمثل لقدرات كل إقليم بناء على مقاربة اقتصادية وتساهمية مؤسسة على معرفة كافية وأنية للحقائق الطبيعية والبيئية والاجتماعية لمختلف المناطق، تحسين ظروف المعيشة لسكان الريف، تجميع كل الوسائل التي ترصدها الدولة في إطار مختلف أنظمة الدعم للتنمية النشاطات الاقتصادية والحرف.

كما أنه وفي ظل مساعدة الفلاحين وتحديد وضعيتهم بالنسبة للعقار الفلاحي، استفاد هؤلاء من عقد الامتياز بالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الدولة، وهو الأمر الذي صدر في شأنه القانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة<sup>(3)</sup>، بحيث استبدل هذا القانون طبيعة استغلال العقار الفلاحي التابع للدولة من حق الإنتقاع الدائم ، المنصوص عليه في القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 الذي يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم<sup>(4)</sup>، إلى عقد الإمتياز. هذا الأخير الذي عرفته المادة 04 من القانون 03/10 السالف الذكر بأن " الإمتياز

1- وثيقة المخطط الوطني لهيئة الإقليم، ص 98 و ص 99.

2- ج.ر . ع 46 . لسنة 2008.

3- ج.ر . ع 46 . لسنة 2010.

4- ج.ر . ع 50 . لسنة 1987.

هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص "المستثمر صاحب الامتياز" حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها، بناء على دفتر شروط، يحدد عن طريق التنظيم، لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كفاءات تحديدها وتحصيلها وتخصيصها بموجب قانون المالية ". كما جعل هذا القانون حق الامتياز قابلا للتنازل والتوريث والحجز طبقا لأحكام القانون<sup>(1)</sup>، بالإضافة إلى إمكانية إبرام المستثمرة الفلاحية عقد شراكة تحت طائلة البطلان بموجب عقد رسمي مشهر مع أشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية أو معنويين خاضعين للقانون الجزائري<sup>(2)</sup>.

أما من جانب السكن، ولتثبيت سكان الأرياف، فإن الدولة قدمت مساعدات لبناء سكن ريفي بموجب المرسوم التنفيذي 235/10 المؤرخ في 2010/10/05 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكفاءات منح هذه المساعدة<sup>(3)</sup>، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 325/13 المؤرخ في 2013/09/26<sup>(4)</sup>، وبالمرسوم التنفيذي 321/14 المؤرخ في 2014/11/20<sup>(5)</sup>، بحيث حُدِّدَت هذه المساعدة وفق شروط معينة حسب المادة 03 منه، بمليون دينار جزائري بالنسبة لولايات أدرار والأغواط وبسكرة وبشار وتمنراست وورقلة وايليزي وتندوف والوادي وغرداية ، وبسبعمائة ألف دينار جزائري لباقي الولايات الأخرى .

اذن وكخلاصة لما سبق، فإن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم أكد على الأطر والأسس الخاصة بسياسة التوجيه الفلاحي والتجديد الريفي، وهذا من أجل تثبيت السكان وتوفير لهم حياة ملائمة داخل هذه الفضاءات، مع إشراك الجماعات المحلية لتحقيق ذلك، وهذا في ظل المنظومة القانونية التي عُرِّزَت بها هذه السياسة، لاسيما من خلال المبادرة في تسهيل عمل الفلاح وتثبيته بالمنطقة للمساهمة في تحقيق الأمن الغذائي وتنويع الاقتصاد الوطني، خلق آليات لتحقيق الإنصاف الإقليمي، احترام التخصيص العام للأراضي الفلاحية وتجريم كل مساس بها طبقا للمادة 87 من القانون 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، إذ تنص على " يعاقب بالحبس من (01) سنة إلى خمس (05) سنوات ، وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل من يغير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة أو ذات وجهة فلاحية خلافا لأحكام المادة 14 من هذا القانون " .

1- المادة 12 من القانون 03/10 المذكور أعلاه.

2- المادة 21 من القانون 03/10 المذكور أعلاه.

3- ج.ر . ع 58 . لسنة 2010.

4- ج.ر . ع 48 . لسنة 2013.

5- ج.ر . ع 68 . لسنة 2014.

#### 4 - 3 - برنامج العمل الإقليمي pat 20 : تأهيل المناطق ذات العوائق

يهدف هذا البرنامج إلى تنمية المناطق ذات العوائق مثل: الجبال، السهوب، ذات الأنظمة البيئية الهشة، ذات الوسط المناوئ ( الوعورة، الجفاف ) ، الفقيرة من حيث الموارد. ويكون ذلك عن طريق دعمها وتميئتها من خلال ، تحسين شروط الحياة فيها، حماية وإحياء الأوساط الطبيعية بها، الاستغلال العقلاني لمواردها، إنشاء مخطط تأهيلي خاص بها<sup>(1)</sup>.

#### الفرع الثالث

#### المخططات المعتمدة لتنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

يتطلب تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم جملة من الأدوات، منها ما هي مالية ومنها ما هي بشرية، ومنها ما هي مادية. لكن هذه الأدوات تخضع إلى توجيه وتقويم بواسطة مجموعة من المخططات، يتم اعتمادها لتنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، والتي يمكن تقسيمها إلى مخططات قطاعية، مخططات إقليمية، ومخططات لمناطق خاصة.

#### أولا : المخططات القطاعية

المخططات القطاعية أو المخططات التوجيهية للبنى التحتية الكبرى والخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية، هي الأدوات المفضلة لتطوير الإقليم الوطني والتنمية المنسجمة لمناطقه<sup>(2)</sup>. بحيث هي الأدوات التي تُنظم وتُوجه وتُهيكل جميع البنى التحتية الكبرى والخدمات ذات المنفعة الجماعية، التي تعود بالنفع العام على جميع الإقليم الوطني وفق تنمية مستدامة تراعي كل الأبعاد.

ومن أجل إعداد هذه المخططات صدر المرسوم التنفيذي 443/05 المؤرخ في 2005/11/14 المتضمن كليات تنسيق المخططات التوجيهية للبنى التحتية الكبرى والخدمات الجماعية ومجال تطبيقها ومحتواها وكذا القواعد الإجرائية المطبقة عليها<sup>(3)</sup>، والذي أنشئت بموجبه لجنة مركزية لكل قطاع، وفق قرارات وزارية مشتركة بين الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والوزير المعني، مهمتها إعداد مشروع المخطط وتنظيم مختلف الاستشارات<sup>(4)</sup>، التي تشمل :

- استشارة كل من المجلس الوطني لتهيئة الإقليم طبقا للمادة 21 من القانون 20/01 ،

1- وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ص 101 وص 102.

2- المادة 22 من القانون 20/01 المذكور أعلاه.

3- ج.ر . ع 75 . لسنة 2005.

4- المادة 05 من المرسوم التنفيذي 443/05 المذكور أعلاه.

- استشارة الندوة الجهوية لتهيئة الإقليم طبقا للمادة 51 من نفس القانون ،

- استشارة المجالس الشعبية الولائية والأجهزة التنفيذية الولائية المعنية .

وبتحليل نوع الاستشارات المعتمدة في إعداد هذه المخططات، يُلاحظ المكانة القوية الممنوحة للأجهزة والسلطات المركزية على حساب الهيئات المحلية المنتخبة . ولعل تفسير ذلك هو الطابع الوطني لهذه المخططات، لأن استشارة كل البلديات قد يثقل هذه العملية. وإنما تم الاكتفاء باستشارة المجالس الشعبية الولائية فقط، كمعبر عن رأي المواطنين المنتخبين<sup>(1)</sup>.

أما عن محتوى المخططات فقد نصت المادة 09 من المرسوم التنفيذي 443/05 على أنها تتضمن

مايلي:

- تحليلا إستراتيجيا للميدان المعني بالمخطط التوجيهي القطاعي المعد على أساس جرد مادي اجتماعي-اقتصادي وفضائي، وتشخيص عام للقطاع المعني وتطوره، مرفقا بمجموعة من الخرائط على السلم المناسب،

- الأعمال التي يجب القيام بها على المدى القصير والمتوسط والطويل، تقسيمها الفضائي و/أو الإقليمي وكذا عناصر برمجتها،

- المشاريع ذات الأولوية عند الاقتضاء،

- كل الأحكام التي يمكن أن تكون مطلوبة لتنفيذ المخطط التوجيهي القطاعي.

وتضيف المادة 10 و 11 من ذات المرسوم التنفيذي على أن هذه المخططات التوجيهية يجب

إعدادها والمصادقة عليها قبل 2006/12/31، أما مراجعتها فتكون بنفس كفاءات المصادقة عليها.

وقد حددت المادة 22 من القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، هذه

المخططات، بحيث تُعدّ هذه الأخيرة طبقا للتوجيهات والأولويات المحددة في المواد من 24 إلى 39 من

نفس القانون، والمتمثلة في : المخطط التوجيهي للفضاءات والمحميات الطبيعية، المخطط التوجيهي

للمياه، المخططات التوجيهية للنقل (الطرق والطرق السريعة، السكة الحديدية، المطارات، الموانئ)،

المخطط التوجيهي للتنمية الزراعية، المخطط التوجيهي لتنمية الصيد والموارد الصيدية، المخطط

التوجيهي لشبكات الطاقة، المخطط التوجيهي للمصالح والبنى التحتية للمواصلات السلكية واللاسلكية

والإعلام، المخطط التوجيهي للمؤسسات الجامعية وهياكل البحث، المخطط التوجيهي للتكوين، المخطط

<sup>1</sup>- امال حاج جاب الله. الاطار القانوني للمدن الكبرى. مرجع سابق ص 101.

التوجيهي للصحة، المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، المخطط التوجيهي للأماكن والخدمات والتجهيزات الثقافية الكبرى، المخطط التوجيهي للرياضة والتجهيزات الرياضية الكبرى، المخطط التوجيهي للمناطق الصناعية والأنشطة، المخطط التوجيهي للمناطق الأثرية والتاريخية<sup>(1)</sup>.

ان المتخصص لهذه المخططات يستنتج أنها تهدف إلى تعميم نو أبعاد بيئية، لتحقيق إقليم متوازن، تنافسي، جذاب ومستدام تتجلى فيه معالم الإنصاف.

## ثانيا : المخططات الإقليمية

تتمثل المخططات الإقليمية المعتمدة لتنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في ثلاث مخططات هي: المخططات الجهوية لتهيئة الإقليم، المخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى، مخططات تهيئة الإقليم الولائي. والتي نوضحها في مايلي:

### 1 - المخططات الجهوية لتهيئة الإقليم SRAT

تعد فضاءات البرمجة الإقليمية فضاء رئيسي للتخطيط الاستراتيجي<sup>(2)</sup>، وهذا عن طريق إشراك عدة ولايات ، يكون من مصلحتها الاشتراك في تجمع إقليمي، بحيث تكون لها خصوصيات فيزيائية ووجهات إنمائية مماثلة أو متكاملة<sup>(3)</sup>.

وقد تم تقسيم الإقليم الجزائري إلى 09 فضاءات على الشكل التالي<sup>(4)</sup>:

- الفضاء الجهوي شمال وسط ، ويضم 10 ولايات هي: الجزائر، البليدة، بومرداس، تيبازة، البويرة، المدية، تيزي وزو، بجاية، الشلف وعين الدفلى.
- الفضاء الجهوي شمال شرق ، ويضم 08 ولايات هي: عنابة، قسنطينة، سكيكدة، جيجل، ميله، سوق أهراس، الطارف وقالمة.
- الفضاء الجهوي شمال غرب، ويضم 07 ولايات هي : وهران، تلمسان، مستغانم، عين تيموشنت، غليزان، سيدي بلعباس ومعسكر.
- الفضاء الجهوي لتهيئة الإقليم وتنمية الهضاب العليا وسط، ويضم 03 ولايات هي : الجلفة، الأغواط والمسيله.

1- للاستزادة أنظر الجدول المتضمن هذه المخططات وأهدافها في قائمة الملاحق، بحيث أنه مستنبط من أحكام القانون 20/01 المذكور أعلاه، ووثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

2- امال حاج جاب الله، الإطار القانوني للمدن الكبرى، مرجع سابق ص 95.

3- المادة 03 من القانون 20/01. المذكور أعلاه.

4- وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ص122.

- الفضاء الجهوي لتهيئة الإقليم وتنمية الهضاب العليا شرق ، ويضم 06 ولايات هي : سطيف، باتنة، خنشلة، برج بوعريريج، أم البواقي وتبسة.
  - الفضاء الجهوي لتهيئة الإقليم وتنمية الهضاب العليا غرب ، ويضم 05 ولايات هي : تيارت، سعيدة، تيسمسيلت، النعامة والبيض .
  - الفضاء الجهوي لتهيئة الإقليم وتنميته جنوب شرق ، وتضم 04 ولايات هي : غرداية، بسكرة، الوادي وورقلة.
  - الفضاء الجهوي لتهيئة الإقليم وتنميته جنوب غرب ،وتضم 03 ولايات هي : بشار، تيندوف وأدرار .
  - الفضاء الجهوي لتهيئة الإقليم وتنميته أقصى الجنوب ، وتضم 02 ولاية هي : تامنغست واليزي .
- تعد هذه الفضاءات، فضاء تنسيقيا لتهيئة الإقليم وتنميته، فضاء لبرمجة السياسات الوطنية المتعلقة بتهيئة الإقليم، إطار للتشاور والتنسيق بين الجهات من أجل إعداد المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم وتنفيذه إن المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم تتولى الدولة إعداده لمدة مماثلة لمدة المخطط الوطني ويعمل بالتوافق معه، وأهم ما يعالجه هذا المخطط يتمثل في :
- المؤهلات والوجهات الأساسية الخاصة بالفضاء المقصود،
  - تموقع البنى التحتية الكبرى والخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية،
  - الترتيبات المتعلقة بالحفاظ على الموارد لاسيما الماء،
  - تنظيم العمران بما يشجع التطور الاقتصادي والتضامن واندماج السكان وتوزيع الأنشطة، والخدمات والتسيير المحكم للفضاء،
  - ترتيبات تنظيم البنية الحضرية والتطوير المنسجم للمدن،
  - برمجة البنى التحتية الكبرى والخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية،
  - الأعمال الخاصة بالحفاظ على التراث الثقافي والتاريخي والأثري وتثمينه،
  - ترقية الأنشطة الفلاحية وتجديد إحياء الفضاءات الريفية،
  - يوصي بوضع أدوات للتهيئة والتخطيط الحضري أو البيئي لكل فضاء خاضع للأحكام والإجراءات الخاصة،
  - الأعمال التي تتطلبها الفضاءات الهشة بيئيا أو اقتصاديا وسبل معالجتها.

## 2 - المخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى

لقد عرّفت المادة 03 من القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الحاضرة الكبرى بأنها التجمع الحضري الذي يشمل على الأقل ثلاثمائة ألف (300.000) نسمة ولها قابلية لتطوير وظائف دولية، زيادة على وظيفتها الجهوية والوطنية.

تُصنّف كل من الجزائر، وهران، قسنطينة وعنابة كحواضر كبرى، بحيث يتم تنميتها وفق إستراتيجية تسمح بخلق صورة تُثَمِّن إيجابية هذه المدن. ولتنظيم تسيير هذه الحواضر، يتم إعداد مخطط يدعى المخطط التوجيهي لتهيئة الحواضر الكبرى، والذي يهدف حسب المادة 52 من القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة إلى :

- تحديد التوجيهات العامة المتعلقة باستعمال الأراضي،
- تحديد حدود المناطق الزراعية والغابية والرعية والسهبية والمناطق التي تجب حمايتها ومساحات الترفيه،
- تحديد مواقع البنى التحتية الكبرى للنقل ومواقع التجهيزات الكبرى،
- التوجيهات العامة لحماية البيئة وتنميتها،
- التوجيهات العامة لحماية التراث الطبيعي والثقافي والتاريخي والأثري،
- تحديد مواقع للتوسع الحضري وللأنشطة الصناعية والسياحية وكذلك مواقع التجمعات السكنية الجديدة. وتنظيما لهذا المخطط صدر المرسوم التنفيذي رقم 94/12 المؤرخ في 2012/03/01 الذي يحدد شروط وكيفيات إعداد المخطط التوجيهي لتهيئة فضاء المدينة الكبيرة والموافقة عليه<sup>(1)</sup>، بحيث تنص المادة الأولى منه على: " تطبيقا لأحكام المادة 52 من القانون رقم 20/01 المؤرخ في 2001/12/12 والمذكور أعلاه، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد شروط وكيفيات إعداد المخطط التوجيهي لتهيئة المدينة الكبرى والموافقة عليه " ، أما المادة 02 منه فتتص على أنه: " طبقا لأحكام المادة 07 من القانون 20/01 المؤرخ في 2001/12/12 والمذكور أعلاه، يعتبر المخطط التوجيهي لتهيئة فضاء المدينة الكبيرة أداة للتنمية المستدامة لفضاءات المدن الكبرى".

لكن الشيء الملاحظ من خلال هذين المادتين والمادة 07 و52 من القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ، نجد أن المشرع يستعمل عدة مصطلحات لهذا المخطط. فتارة يطلق عليه

<sup>1</sup> - ج. ر . ع 14 . لسنة 2012.

المخطط التوجيهي لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى في المادة 07 من القانون 20/01 ، ويطلق عليه المخطط التوجيهي لتهيئة المساحة الحضرية في المادة 52 من نفس القانون، ويطلق عليه المخطط التوجيهي لتهيئة فضاء المدينة الكبيرة في المرسوم التنفيذي 94/12 السالف الذكر وكذا في وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم. إلا أنه في النص الفرنسي فيستعمل مصطلح واحد في كل من القانون والمرسوم التنفيذي ووثيقة المخطط وهو " **schéma directeur d'aménagement de l'aire métropolitaine** ". وعليه نأمل أن يوحد المشرع المصطلح في النص العربي.

زيادة على أهداف المخطط التوجيهي لتهيئة فضاء الحاضرة الكبرى المنصوص عليها في المادة 52 من القانون 20/01 فإن هذا المخطط طبقا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي 94/12 السالف الذكر يهدف إلى :

- تأسيس رابط فضائي زمني وبرمجي بين توجيهات تهيئة الإقليم التي تضمنها المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ومخطط تهيئة فضاء البرمجة الإقليمية على المستوى الأعلى، وتلك المتعلقة بأدوات التعمير التي تضمنتها المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي على المستوى الأدنى،
- تحديد الأعمال المهيكلية التي بإمكانها تقديم صورة ايجابية عن إقليم فضاء المدينة الكبيرة من الناحية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية،
- تحديد موقع البرامج الاستثمارية على هذه الأسس في المناطق التي لها أقصى تأثير ايجابي ممكن.

### 3 - مخططات تهيئة الإقليم الولائية PAW

وهي مخططات تخص جميع الولايات ما عدا الحواضر الكبرى، وعددها 44 مخطط، بحيث كل ولاية تعد مخططها الخاص بها باستثناء الجزائر، وهران ، قسنطينة، عنابة.

تعمل هذه المخططات بالتوافق مع المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم، الذي يعمل بالتوافق مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، وهذا كدرجة ثانية لتفصيل المخطط الوطني أولا والمخطط الجهوي ثانيا، ويحدد هذا المخطط حسب أحكام المادة 53 من القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم مايلي:

- تنظيم الخدمات المحلية،
- مساحات التهيئة والتنمية بين البلديات،
- السلم الترتيبي العام وحدود تمدن التجمعات الحضرية والريفية.

بمعنى تنظيم الإقليم الولائي على شكل مساحات مخططة تستجيب لتنمية فعلية ومنسجمة وفق ما يتلاءم وخصائص البلديات، مراعيًا في ذلك حدود مساحات التعمير والبناء لهذه البلديات.

وتنظيماً لهذا المخطط صدر المرسوم التنفيذي 83/16 المؤرخ في 2016/03/01 الذي يحدد كليات إعداد مخطط تهيئة إقليم الولاية<sup>(1)</sup>، بحيث عرّف هذا الأخير مخطط تهيئة إقليم الولاية في المادة 02 و 03 منه، إذ تنص المادة 02 على أن " مخطط تهيئة إقليم الولاية أداة لتنفيذ سياسة التهيئة والتنمية المستدامة على مستوى إقليم الولاية"، أما المادة 03 فتتص على أن " مخطط تهيئة إقليم الولاية أداة للتهيئة والتنمية الإقليمية تقوم على تقدير المؤهلات والضغوط والوسط الجغرافي والموارد الطبيعية وأشكال شغل الأقاليم والتأثيرات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والبنى التحتية القاعدية والتجهيزات الهيكلية وكذا قدرات تحمل الأنظمة البيئية".

وزيادة على أهداف هذا المخطط التي نصت عليها أحكام المادة 53 من القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم، فإن هذا الأخير يهدف حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 83/16 السالف الذكر، إلى ضمان الانسجام بين ما يأتي:

- الأدوات المتسلسلة لتهيئة الإقليم والمحددة مسبقاً: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم والمخططات التوجيهية للبنى التحتية الكبرى والخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية ومخططات تهيئة فضاءات البرمجة الإقليمية والمخطط التوجيهي لتهيئة الساحل وأنظمة تهيئة الكتل الجبلية.

- أدوات التعمير المحددة لاحقاً: المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي.

### ثالثاً : مخططات المناطق الخاصة

وهي تخص مناطق ذات طبيعة خاصة، أو مميزات مختلفة عن باقي المناطق الأخرى، كمنطقة الساحل، المناطق المعرضة للتصحر، المناطق الجبلية.

#### 1 - المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل SDAL

يتضمن هذا المخطط : رسم حدود منطقة الساحل، خريطة ونظام للاعلام الجغرافي لهذه المنطقة، الخطة الإستراتيجية لحماية وتثمين الساحل<sup>(2)</sup>.

وطبقاً لأحكام القانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه فإنه تُحدث هيئة عمومية تسمى المحافظة الوطنية للساحل، تكلف بالسهر على تنفيذ السياسة الوطنية لحماية الساحل وتثمينه، كما

<sup>1</sup> - ج.ر. ع 13 . لسنة 2016.  
<sup>2</sup> - وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ص124.

تضطلع بإعداد جرد واف للمناطق الشاطئية وفق نظام إعلام شامل ، وخريطة عقارية وبيئية خاصة بهذه المناطق<sup>(1)</sup>. بالإضافة إلى ذلك يتم إنشاء مخططات أخرى خاصة بالشاطئ وأخرى خاصة بالتدخل المستعجل<sup>(2)</sup>.

## 2 - المخطط التوجيهي لحماية الأراضي ومكافحة التصحر

يعد زحف الرمال وتدهور الأراضي وندرة الموارد الطبيعية ونزوح السكان أحد الانعكاسات الخطيرة الناجمة عنها ظاهرة التصحر. الأمر الذي استوقف جميع الفاعلين بما فيهم الدولة للحد من هذه الظاهرة، وهذا عن طريق حماية الأراضي وإيجاد آليات تحقق الغرض المطلوب، والتي يعتبر المخطط التوجيهي لحماية الأراضي ومكافحة التصحر أحد أدواتها في إطار السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ، بحيث يعتبر من الأدوات المنفذة للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم<sup>(3)</sup> ، وذلك باتخاذ إجراءات متشعبة ، كمراقبة التعمير في هذه المناطق، والحفاظ على الغطاء النباتي والطبيعة لضبط المنظومة البيئية المهددة بهذا الخطر.

## 3 - نظام تهيئة إقليم الكتل الجبلية

في إطار السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم، فإنه تم إعداد نظام خاص بالمناطق الجبلية، ينظمه القانون 03/04 المؤرخ في 23/06/2004 المتضمن حماية المناطق الجبلية في إطار التنمية المستدامة<sup>(4)</sup>، وكذلك المخطط الوطني لتهيئة الإقليم<sup>(5)</sup>، بحيث يهدفان إلى تكريس مبدأ التنمية المستدامة لهذه المناطق، عن طريق التركيز على هشاشة هذه الأوساط والعوائق الناجمة عن السلوك الإنساني فيها، لغرض تحقيق اقتصاد جبلي يحترم البيئة ويضمن الموارد الخاصة به. وعليه يجب أن تأخذ المخططات الإقليمية والقطاعية هذه المناطق بعين الاعتبار عند إعدادها<sup>(6)</sup>، للوصول إلى تعمير مستدام يلبي الأبعاد البيئية وخصوصية هذه الفضاءات.

وفي هذا الصدد أكد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم على نظام تهيئة الكتل الجبلية وحدد إستراتيجية الدولة في مجال الاهتمام بهذه الفضاءات، لاسيما من خلال تحديد وتعريف المناطق الجبلية وتصنيفها، وذلك بالاعتماد على القانون 03/04 المتعلق بحماية المناطق الجبلية في إطار التنمية المستدامة. بحيث

1- المادة 24 و 25 من القانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتنميته، المذكور أعلاه.

2- المادة 26 و 33 من القانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتنميته، المذكور أعلاه.

3- المادة 07 و 45 من القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، المذكور أعلاه.

4- ج.ر . ع 44 . لسنة 2004.

5- وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ص 124.

6- المواد 7، 8، 9، 10 من القانون 03/04 المذكور أعلاه.

يهدف هذا القانون حسب المادة الأولى منه التي تنص على " يهدف هذا القانون الى تحديد الأحكام المطبقة في ميدان حماية المناطق الجبلية وتأهيلها وتهيئتها وتنميتها المستدامة ". وعلى هذا الأساس فانه في إطار تهيئة وتنمية المناطق الجبلية يتم تصنيف هذه المناطق إلى أربعة أصناف<sup>(1)</sup> وهي: مناطق جبلية عالية، مناطق جبلية متوسطة العلو، مناطق سفوح الجبال، مناطق مجاورة، مع تمييز هذه المناطق من حيث الكثافة السكانية<sup>(2)</sup> إلى: مناطق ذات كثافة مرتفعة جدا، مناطق ذات كثافة مرتفعة، مناطق ذات كثافة متوسطة، مناطق ذات كثافة ضعيفة، مناطق ذات كثافة ضعيفة جدا.

لذا ولحماية هذه المناطق استوجب المشرع إعداد نظام لهذه الأخيرة، هو نظام تهيئة الإقليم للكتل الجبلية، بحيث يتم مراعاة فيه الاختلالات الجغرافية والبيئية والاقتصادية لهذه المناطق، وكذا اختلافها من حيث الكثافة السكانية وخصوصية كل منطقة جبلية، قصد ضمان إعداد ترتيبات تتلاءم مع واقع كل منطقة جبلية<sup>(3)</sup>، ويبين هذا النظام لكل كتلة جبلية على حدى - بناء على الكثافة السكانية الحالية أو المتوقعة - مايلي<sup>(4)</sup>:

- طابع كل منطقة جبلية، والتجهيزات الكفيلة بتجسيد وتثمين المنطقة المعنية وفق خصائصها وكذا شغل الفضاءات والاستعمالات المسموح بها أو اقتراح تصنيفها كمواقع أثرية أو مساحات محمية طبقا للتنظيم والتشريع المعمول به.

- مجمل الترتيبات المتعلقة بإنشاء الطرق والبنائات والمنشآت الاجتماعية والاقتصادية والصناعية، وتلك المتعلقة بمعالجة النفايات، وبمناطق النشاط الاقتصادي وكذا شروط توسيع المدن والقرى.

وعليه فانه لإعداد نظام تهيئة إقليم الكتلة الجبلية، وجب أن يخضع لجملة من الدراسات والإجراءات المسبقة، هذه الأخيرة التي نظمها المرسوم التنفيذي رقم 85/07 المؤرخ في 10/03/2007 الذي يحدد كفاءات إعداد نظام تهيئة إقليم الكتلة الجبلية والمصادقة عليه والدراسات والاستشارات المسبقة الواجب إجراؤها وكذا إجراءات التحكيم المتعلقة بذلك<sup>(5)</sup>، بحيث يبادر الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية بدراسات إعداد أنظمة تهيئة إقليم الكتلة الجبلية، وتتجزأ مكاتب الدراسات والهيئات المختصة، أو كل مركز بحث متعلق بالجغرافية الاقتصادية أو تهيئة الإقليم، على أساس اتفاقيات أو عقود دراسات<sup>(6)</sup>. كما تنشأ لجنة

1- المادة 03 من القانون 03/04 المذكور أعلاه.

2- المادة 04 من القانون 03/04 المذكور أعلاه.

3- المادة 15 من القانون 03/04 المذكور أعلاه.

4- المادة 16 من القانون 03/04 المذكور أعلاه.

5- ج.ر. ع 17 لسنة 2007.

6- المادة 03 من المرسوم التنفيذي 85/07 المذكور أعلاه.

وزارية مشتركة لفحص أنظمة تهيئة إقليم الكتل الجبلية والمصادقة عليها، بعد القيام بالدراسات والاستشارات المحدد قانونا. ليُصادق في الأخير على مشروع نظام تهيئة إقليم الكتلة الجبلية بموجب مرسوم تنفيذي<sup>(1)</sup>.

وعلى هذا الأساس ولحماية هذه الفضاءات ، لاسيما من خطر التعمير، أوجب المشرع ضرورة أن تأخذ أدوات تهيئة الإقليم عند إعدادها كل منطقة جبلية بعين الاعتبار، من حيث الكثافة السكانية، وكذا خصوصية كل منطقة أثناء إنجاز المخططات الرئيسية للمنشآت القاعدية الكبرى بما يتلاءم مع المنطقة المعنية. كما يجب أن تبين المخططات الجهوية والولائية لتهيئة الإقليم كل المناطق الجبلية وتصنيفها وترتيبات شغل الفضاءات في مجال إنجاز المنشآت الاجتماعية والاقتصادية، وهذا حسب طبيعة هذه الفضاءات وكثافتها السكانية والمخاطر الطبيعية المحتملة، لغرض توجيه أعمال التنمية وتخفيف العوائق. ناهيك عن حماية الأراضي الجبلية المصنفة فلاحيا، وأخذها بعين الاعتبار في إعداد هذه المخططات الجهوية والولائية، قصد حمايتها من أي استغلال غير فلاح<sup>(2)</sup>.

كما أنه وتعزيزا لحماية هذه المناطق الجبلية، تم إحداث صندوق خاص بتنمية المناطق الجبلية يسمى " صندوق الجبل"، بحيث يخصص لدعم تمويل الأنشطة والعمليات الهادفة إلى حماية وترقية وتأهيل المناطق الجبلية ومختلف الدراسات المرتبطة بها<sup>(3)</sup>. كما تم إحداث مجلس وطني لحماية المناطق الجبلية وترقيتها، يسمى " المجلس الوطني للجبل"، وهذا طبقا للمادة 12 من القانون 03/04 المتعلق بحماية المناطق الجبلية في إطار التنمية المستدامة. وتنظيما لهذا المجلس صدر المرسوم التنفيذي 07/06 المؤرخ في 09/01/2006 الذي يحدد تشكيلة المجلس الوطني للجبل ومهامه وتنظيمه<sup>(4)</sup>، بحيث يضطلع هذا المجلس على وجه الخصوص بمايلي<sup>(5)</sup>:

- تحديد الأنشطة الكفيلة بحماية وترقية وتهيئة مختلف المناطق والكتل الجبلية،
- التنسيق بين مختلف الأنشطة المبرمجة على مستوى الكتل الجبلية، عن طريق الآراء والاقتراحات التي يقدمها،
- تقديم الاستشارة حول أولويات التدخل العمومي، وكذا شروط تقديم المساعدات التي يمنحها صندوق الجبل،

1- المواد من 04 الى 11 من المرسوم التنفيذي 85/07 المذكور أعلاه.

2- المواد من 07 الى 09 من القانون 03/04 المذكور أعلاه.

3- المادة 13 من القانون 03/04 المذكور أعلاه.

4- ج.ر. ع 02 . لسنة 2006.

5- المادة 12 من القانون 03/04 ، والمادة 05 من المرسوم التنفيذي 07/06 المذكورين أعلاه .

- التحسيس بأهمية المناطق الجبلية وضرورة حمايتها وترقيتها في إطار التنمية المستدامة،  
- يدلي المجلس بأرائه وتوصياته في جميع البرامج والمشاريع والنشاطات المزمع تنفيذها على مستوى المناطق الجبلية لاسيما في أدوات تهيئة الإقليم المتعلقة بها.  
إذن وكخلاصة لما سبق نقول بأن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم والمخططات المنفذة له، تضع الترتيبات والتوجيهات الأساسية لتسيير الإقليم الوطني، وهذا في إطار الموازنة بين التنمية والإنصاف والبيئة، وباعتبار أن التعمير والبناء هو جزء من التنمية فإنه قد أخذ القسط الوفير في ذلك، من أجل جعله مستدام يحقق الأبعاد البيئية بكل أشكالها، ناهيك عن خضوعه للمخططات العمرانية على المستوى القاعدي، المعروفة بأدوات التهيئة والتعمير، أو إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير، بحيث ان جميعها يخضع لترتيبات وتوجيهات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، من أجل تحقيق البعد البيئي لعمليات التعمير والبناء، الأمر الذي نوضحه في المبحث الموالي.

## المبحث الثاني

### البعد البيئي للأدوات والقواعد العامة للتهيئة والتعمير

ترتبط معالجة مشاكل التسيير الحضري ارتباطا وثيقا بسياسة تهيئة الإقليم مجسدة في المخططات الإقليمية التي يوظفها المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، وهذا في إطار التوجهات الجديدة، لتحقيق تنمية في بعدها الحديث المتضمن حماية البيئة، والموازنة بين التسيير العقلاني للمجال الحضري وتحسين الإطار المعيشي للمواطن. وبالتالي كان لزاما إدراج توجهات السياسة ميدانيا من خلال عمليات التهيئة والتعمير بحيث تشكل سياسة التهيئة والتعمير أقوى وأكثر الخدمات المحلية التصاقا وتأثيرا فيها بحياة السكان، لما لها من مردود فعال في توفير الخدمات والمرافق والمنشآت التي تضمن ترقية إطار المعيشة وتحسين رفاة البيئة الحضرية<sup>(1)</sup>، وقد استندت توجهات سياسة التهيئة والتعمير إلى آليات قانونية محددة في كل من أدوات التهيئة والتعمير والقواعد العامة للتهيئة والتعمير، ضمن نظام قانوني خاص **مطلب أول**، مع ما تحمله من دور كبير في حماية البيئة وهذا في إطار التسيير الاقتصادي للمجال والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة والمناظر الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي، **مطلب ثان**.

### المطلب الأول

#### النظام القانوني للأدوات والقواعد العامة للتهيئة والتعمير

يشمل النظام القانوني لأدوات التهيئة والتعمير كلا من النظامين القانونيين لمشتملات هذه الأدوات والمتمثلة في النظام القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فرع أول والنظام القانوني لمخطط شغل الأراضي فرع ثان. أما القواعد العامة للتهيئة والتعمير فيحكمها هي الأخرى نظام خاص بها فرع ثالث.

### الفرع الأول

#### النظام القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)

لا يستقيم تنظيم المجال العمراني إلا بموجب مجموعة من الضوابط القانونية، كون أن قطاع التعمير له دور فعال في التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية بحيث أصبح معيارا يقاس به درجة نمو أي بلد<sup>(2)</sup>. لذا ولضبط المجال والتسيير الحضري أوجدت الدولة وسائل للتدخل، يعتبر المخطط التوجيهي

1 - أمال حاج جاب الله، الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر، المرجع السابق، ص119  
2 - محمد محجوبي، قراءة عملية في قوانين التعمير المغربية، دار النشر المغربية، ط 01، 2006، ص16.

للتهيئة والتعمير أحد أدواتها و الذي جاء بعد الاستغناء عن المخطط العمراني الموجه الذي حمل جملة من السلبيات<sup>(1)</sup>. وعليه تم اعتماد هذا المخطط التوجيهي بموجب المرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المتضمن اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به<sup>(2)</sup> المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10/09/2005<sup>(3)</sup> وبالمرسوم التنفيذي رقم 148/12 المؤرخ في 28/03/2012<sup>(4)</sup>. بالإضافة إلى مجموعة من القوانين ذات الصلة التي تساهم في تنظيم عملية التعمير على مختلف المجالات، وتشير الى أدواته. لذا ولدراسة النظام القانوني لهذا الأخير سأتطرق في الأول إلى تعريفه ومحتواه ثم إلى إجراءات إعداده ، فالمصادقة عليه، وفي الأخير الى تعديله ومراجعته.

### أولا : تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومحتواه

ندرس هذه الجزئية في نقطتين نتطرق في الأول إلى تعريف المخطط التوجيهي هذا، ثم بعد ذلك نعرض إلى محتواه.

#### 1- تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتضمن أربعة مصطلحات هي: المخطط والذي سبق لنا تعريفه، وتوجيهي: أي يعكس مستواه الهرمي كمرجعية لمجال التهيئة والتعمير<sup>(5)</sup>. ثم كلمتي التهيئة والتعمير والتي تعنيان إعداد التراب لتوطين مشاريع البناء لتلبية حاجيات الأفراد وفق أطر محددة . عرف المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من خلال المادة 16 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير حيث جاء فيها " المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي".

أما من ناحية الباحثين فنذكر بعض التعريفات كالتالي:

" يمكن القول أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حلقة وسطى بين المخططات التنموية بكل مستوياتها من جهة، وبين مخطط شغل الأرض من جهة ثانية، بحكم أنه يستوعب برامج المخططات التنموية، ويشكل مرجعية مخطط شغل الأرض"<sup>(1)</sup>.

1- عربي باي يزيد، استراتيجيات البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، رسالة دكتوراه في الحقوق، جامعة باتنة 2014/2015 ، ص74

2- ج.ر . ع 26 . لسنة 1991.

3- ج.ر . ع 62 . لسنة 2005.

4- ج.ر . ع 19 . لسنة 2012.

5- غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة قسنطينة، 2011/2012 ، ص15.

ويعرفه آخر بأنه: "وثيقة تُعرّف بأهداف التنمية، تهدف إلى صياغة صورة مجاليه تسمح بتطبيق تصورات التهيئة على المدينة وإقليمها، وذلك بتقدير مختلف الاحتياجات الاقتصادية والسوسولوجية، فهو وثيقة مستقبلية للتنبؤ وتوجيه التهيئة وتوسيع التجمعات السكانية، كما يحدد التوجهات العامة لاستعمال الأرض"<sup>(2)</sup>.

إذن من خلال ماسبق نستنتج أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو وسيلة تخطيطية، جاء كنتيجة حتمية لفشل المخططات السابقة في مجال تنظيم العمران، والتي انجرّ من خلالها جملة من المشاكل في تخطيط المدن بسبب الافتقار إلى النظرة التصورية لتنظيم المجال المعماري والعمراني وانعدام النظرة الجمالية والفنية في الإنشاء المعماري<sup>(3)</sup>. وعليه فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعتبر الأداة التخطيطية الحالية لتنظيم المجال والتسيير الحضري بحيث يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية، باعتبار أن له طابع التنبؤ والتخطيط المستقبلي الهادف إلى وضع وتحديد الاختيارات الأساسية للتنمية العمرانية<sup>(4)</sup> لبلدية أو مجموعة من البلديات متجاوزة ومنتشرة في نسيج عمراني محدد أو مشتركة في هياكل وتجهيزات رئيسية<sup>(5)</sup>. وهذا بعد الأخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية<sup>(6)</sup> دون إغفال جانب التعمير عن طريق ضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

وبالرجوع كذلك للمادة 11 من القانون 29/90 يتبين لنا أن المخطط التوجيهي له طابع مزدوج<sup>(7)</sup> يتمثل الأول في جانب التهيئة والثاني في جانب التعمير وهذا بمراعاة البعد التنموي المستدام والبعد الوقائي من الأخطار. أما المادة 18 والمادة 19 من نفس القانون فقد حددتا موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يتمثل فيمايلي:

- يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع،
- يحدد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.
- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

1- عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور للنشر والتوزيع، ط 01 ، 2014 ، ص65.

2- امال حاج جاب الله، المرجع السابق، ص124.

3- بشير ريبوح، تنظيم المجال المعماري والعمراني في المدينة الجزائرية، دار مداد، ط 01 ، 2009 ص05.

4- عزايي عبد الرحمان، الرخص الادارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون العام جامعة الجزائر، نوقشت في 2007/06/02 ص598.

5- التيجاني بشير، التضرر والتهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية ، 2000 ، ص67.

6 - ADJA Djilali, DRONBENKO, Bernard. Droit de l'urbanisme, Berti editions, alger 2007, p137.

7- بن عزة الصادق ، دور الادارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة باتنة 2011، 2012، ص43.

- يقسم المنطقة إلى قطاعات محددة كمايلي:القطاعات المعمرة،القطاعات المبرمجة للتعير، قطاعات التعير المستقبلية، القطاعات الغير قابلة للتعير.

## 2- محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعير

نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91 المعدل والمتمم على محتويات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعير، والتي يمكن تقسيمها إلى ثلاثة أقسام هي: التقرير التوجيهي، التقنين أو لائحة التنظيم، الوثائق البيانية.

### 2 - 1 - التقرير التوجيهي

يعتبر هذا التقرير تمهيديا لانجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعير بحيث يوضح الحالة الواقعية لبلدية أو عدة بلديات، يحدد التوقعات الرئيسية للتنمية و كذا التوجهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والوقاية من الأخطار، ويتضمن مايلي:

- تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديمغرافي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني.

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

وبالرجوع إلى أحكام المرسوم التنفيذي 42/91 المؤرخ في 16/02/1991 الذي يحدد قواعد تنظيم مصالح التخطيط والتهيئة العمرانية في الولاية وعملها<sup>(1)</sup>، فان هذه المصالح تقدم المعلومات اللازمة لتحضير مخططات التهيئة في الولايات والبلديات طبقا للتوجيهات والأهداف المسطرة في ميدان التهيئة العمرانية، كما تعد هذه الأخيرة الأدوات والوثائق الضرورية لأعمال تخطيط التنمية وهذا طبقا للمادة 03 من نفس المرسوم التنفيذي.

### 2 - 2 - التقنين - لائحة التنظيم

نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91 على أن يحدد التقنين القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة في القطاعات المبينة في المادة 20، 21، 22، 23 من القانون 29/90 والمتمثلة في القطاعات المعمرة، والقطاعات المبرمجة للتعير، وقطاعات التعير المستقبلية، والقطاعات الغير قابلة للتعير، بحيث أن هذه اللائحة يجب أن تحدد مايلي:

<sup>1</sup> - ج.ر.ع. 08 . لسنة 1991 .

- التخصيص الغالب للأراضي، وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة الى اجراءات خاصة لاسيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليه في القانون 02/02 المؤرخ في 05 فبراير المتعلق بحماية الساحل وتثمينه .
  - الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي.
  - الارتفاقات المطلوب الابقاء عليها أو تعديلها أو انشاؤها.
  - المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بابرار مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها.
  - تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها.
  - تحديد شروط البناء في المناطق الساحلية، والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد .
  - تحديد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية، لاسيما التصدعات الزلزالية أو الانزلاقات أو انهيارات التربة، والتدفقات الوحلية وارتصاص التربة والتميع والانهيارات والفيضانات.
  - تحديد مساحات حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات والمنشآت الأساسية، لاسيما منها المنشآت الكيماوية والبتروكيماوية وقنوات نقل المحروقات والغاز والخطوط الناقلة للطاقة
  - تحديد المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلزال.
  - تحديد الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة بالتدخل .
- إن الشيء الملاحظ هو أنه نظرا للاهتمام البالغ بالبيئة، تم تعديل المادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91 وهذا تماشيا مع قانون حماية البيئة والقوانين ذات الصلة في إطار التنمية المستدامة. بالإضافة إلى إدراج الوقاية من الأخطار في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، لاسيما بعد الكوارث التي هزت الجزائر نتيجة الزلازل والفيضانات خلال فترة مابين 2001 و 2003<sup>(1)</sup> ، التي تلاها بعد ذلك صدور القانون 20/04 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتضمن الوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة .

<sup>1</sup>- زهرة ابرباش ، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير ، مذكرة ماجستير في الحقوق ، جامعة بن عكنون، 2010/2011. ص 06.

## 2 - 3 - الوثائق البيانية

يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مجموعة من الوثائق تتمثل فيمايلي:

- مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حالياً، وأهم الطرق والشبكات المختلفة.
- مخطط تهيئة يبين حدود القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير والمبرمجة للتعمير مستقبلاً والغير قابلة للتعمير، ويحدد كذلك بعض أجزاء الأرض الخاصة بالساحل والأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة، والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة. بالإضافة إلى مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي.
- مخطط الارتفاقات المراد الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها
- مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.
- مخطط يحدد مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية وأو التكنولوجية، والمخططات الخاصة للتدخل. على أن تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية عن طريق الدراسات الخاصة بالزلازل والدراسات الجيوتقنية أو الخاصة و أن تحدد مساحة حماية المؤسسات أو المنشآت أو التجهيزات المنطوية على الأخطار التكنولوجية طبقاً للإجراءات القانونية والتنظيمية المعمول بها. وأن تسجل المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية وأو التكنولوجية في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير المختصة إقليمياً.
- إذن من خلال ماسبق نلاحظ التدعيم الكبير للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بمختلف المخططات، لاسيما بعد تعديل 2005 وإدراج مخططات التدخل الخاصة بالأخطار الكبرى المنصوص عليها بموجب المادة 10 من القانون 20/04، وكذا تحديد مساحات الأراضي المعرضة للخطر ومساحات الحماية للهياكل التكنولوجية. ناهيك عن مخطط التهيئة الذي يضمن الحماية القانونية للمناطق الخاصة طبقاً للمادة 17 مكرر<sup>(1)</sup> من المرسوم التنفيذي 177/91 التي تنص على " يتكفل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بكل الإجراءات المقررة في القانون رقم 02/02 المؤرخ في 05 فبراير 2002 وفي القانون 20/04 المؤرخ 25 ديسمبر 2004".

<sup>1</sup>- المادة 17 مكرر، أدرجت بموجب المرسوم التنفيذي 317/05 حسب المادة 04 منه.

## ثانيا : إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لقد نص المرسوم التنفيذي 177/91 المعدل والمتمم على مجموعة من الإجراءات لإعداد هذا المخطط نلخصها فيمايلي:

### 1- إقرار إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق مداولة

تنص المادة 24 من القانون 29/90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير " يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته".

فباعتبار البلدية هي الجماعة القاعدية، والإطار المؤسستي لممارسة الديمقراطية على المستوى المحلي والتسيير الجوارى في ظل نظام اللامركزية و تحت رقابة السلطة المركزية<sup>(1)</sup>، منح المشرع سلطة إعداد المخطط التوجيهي لهيئات البلدية عن طريق التشاور مع مختلف الهيئات المحددة قانونا، بحيث يتم إقرار إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق مداولة . هذه المداولة التي في مفهومها العام يعالج فيها المجلس الشعبي البلدي البلدي شؤون البلدية دون غيرها<sup>(2)</sup> وفقا لأحكام قانون البلدية لاسيما المواد من 52 الى 61 . وتتضمن مداولة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير النقاط التالية :

- التوجهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى التراب المقصود،
- كفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط.
- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية مع مراعاة مشاريع المصلحة الوطنية التي تقرض نفسها على هذا المخطط وذلك من خلال التوافق بينه وبين المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وباقي المخططات الإقليمية.

بعد ذلك تُبلغ هذه المداولة للوالي المختص إقليميا وتُنشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

### 2- إصدار قرار إداري يرسم حدود تدخل المخطط

يستوجب تحديد محيط تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهذا عن طريق رسم حدود التراب الذي يشملها، ويكون ذلك من خلال ملف يتكون من <sup>(3)</sup> :

<sup>1</sup>- علاء الدين عشي، مدخل القانون الإداري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، 2012، ص54.

<sup>2</sup>- ZOUAIMIA Rachid, MARIE Christine Rouault , Droit administratif, Berti Edition, alger 2009, P131.

<sup>3</sup>- المادة 04 من المرسوم التنفيذي 177/91.

\* مذكرة تقديم

\* مخطط يرسم حدود محيطات تدخل هذا المخطط

ليتبع ذلك إصدار قرار يرسم حدود المحيط ويكون من طرف :

- الوالي : إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة ، بما في ذلك مجموعة من البلديات خاضعة لنفس اختصاص الإقليم بعد اقتراح من رؤساء المجالس الشعبية البلدية ومداولة من طرف مجالس هذه البلديات<sup>(1)</sup>.

- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية : وهذا في حالة أراضي بلديات<sup>(2)</sup> تابعة لولايات مختلفة، ويكون بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزيرين<sup>(3)</sup>.

### 3- مهمة إعداد المخطط و مضمونه

بعد المداولات التمهيدية لإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و صدور قرار ترسيم محيطات تدخل المخطط ، يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، لاسيما فيما يخص متابعة الدراسات وجمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح و الإدارات العمومية والجمعيات المعتمدة. ويمكن أن تسند مهمة إعداد هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات<sup>(4)</sup>، وهذا ما يؤكد ذلك القانون 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 لاسيما المادة 215 منه ، التي تنص على " يمكن بلديتين متجاورتين أو أكثر أن تشترك قصد التهيئة أو التنمية المشتركة لأقاليمها و/أو تسيير أو ضمان مرافق عمومية جوارية طبقا للقوانين والتنظيمات.

يسمح التعاون المشترك بين البلديات للبلديات بتعاقد وسائلها وإنشاء مصالح ومؤسسات عمومية مشتركة".

ونشير إلى أن مقررات المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات حول إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا تكون نافذة إلا بعد مداولة من المجالس الشعبية البلدية.

1- المادة 12 من القانون 29/90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير.

2- النص الفرنسي أكثر وضوحا من النص العربي ( في المادة 12 من القانون 29/90 ، عبارة مخطط تدخل ، وعبارة اراضي بلدية تابعة لولايات مختلفة. تخلان بالمعنى، بحيث من الأجدر أن تكون كمايلي : محيطات تدخل ، أما العبارة الثانية فتكون كمايلي اراضي بلديات تابعة لولايات مختلفة )

3- المادة 12 من القانون 29/90 والمادة 04 من المرسوم التنفيذي 177/91.

4- نشير أنه وجب تعديل المادة لأنها تحيل الى القانون 08/90 المتعلق بالبلدية الملغى.

كما يمكن إسناد إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى الوكالة الوطنية للتعمير، والتي نظمها المرسوم التنفيذي 344/09 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للتعمير<sup>(1)</sup>. بحيث تعتبر هذه الأخيرة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، يمكن أن تنشأ فروعاً لها على المستوى الوطني تحت تسمية الوكالة الجهوية للتعمير، وتعد الأداة الأساسية للدولة في مجال إعداد ومتابعة مخططات التهيئة والتعمير. كما أنها قطبا للكفاءة والخبرة التقنية لصالح الدولة والجماعات المحلية. ومن بين وظائفها دراسة وإعداد المخططات العمرانية<sup>(2)</sup>.

#### 4- التشاور مع مختلف الجهات

تنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 177/91 على التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح والإدارات العمومية وكذا الجمعيات المعتمدة لإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ونقسمها الى :

#### 4 - 1 - اللجان ورؤساء غرف التجارة والفلاحة والجمعيات والمنظمات المهنية

تنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 177/91 على أن يقوم رئيس البلدية أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة باطلاع رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. ونشير إلى أن المادة 15 من القانون 29/90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير قد نصت على وجوبية استشارة هذه الهيئات، حيث جاء فيها " يجب استشارة الجمعيات المحلية للمستعملين والغرف التجارية والفلاحية والمنظمات المهنية أثناء إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي ".

وبالرجوع إلى المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري<sup>(3)</sup> المعدل بالقانون 04/06 المؤرخ في 14/08/2004<sup>(4)</sup> فانه أضاف وجوبية استشارة اللجنة الولائية للهندسة المعمارية والمحيط المبني<sup>(5)</sup>. هذه الأخيرة التي

1-ج.ر. ع 61 لسنة 2009.

2- المواد من 01 الى 05 من المرسوم التنفيذي رقم 344/09. المذكور أعلاه.

3- ج.ر. ع 32 لسنة 1994.

4- ج.ر. ع 51 لسنة 2004.

5- المادة 40 من المرسوم التشريعي 07/94 المذكور أعلاه.

نظمها المرسوم التنفيذي رقم 370/95 المؤرخ في 15 نوفمبر 1995 المتضمن تنظيم لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والبيئة المبنية في الولاية وعملها<sup>(1)</sup>.

وعليه فان لهؤلاء المرسل إليهم خمسة عشرة يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة في الإفصاح عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتعيين ممثليهم في حالة ثبوت إرادتهم هذه.

#### 4 - 2 - الهيئات العمومية

طبقا للمادة 08 من المرسوم التنفيذي 177/91 فانه تستشار وجوبا بعنوان الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة في مستوى الولاية كل من : التعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة، الصناعة وترقية الاستثمار. كما تستشار وجوبا بعنوان الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي كل من : توزيع الطاقة، النقل، توزيع الماء، الضبط العقاري.

نشير إلى أن كلا من إدارة البيئة والتهيئة العمرانية والسياحة تم إضافتهما عن طريق تعديل المرسوم التنفيذي 177/91 بموجب المرسوم التنفيذي 317/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005<sup>(2)</sup>. أما الصناعة وترقية الاستثمار وكذا الضبط العقاري فبموجب المرسوم التنفيذي رقم 149/12 المؤرخ في 28 مارس 2012<sup>(3)</sup>. إلا أننا نسجل عدم وجود قطاع الصحة في هذه المشاورات. ولعل ذلك إغفال من المشرع، لاسيما أن قطاع الصحة قد يلعب دورا مهما بعد استشارته<sup>(4)</sup>، باعتبار أن التعمير يرتبط بصحة الإنسان ويؤثر فيها.

وعليه وبعد انقضاء مهلة خمسة عشرة يوما من تبليغ الإدارات العمومية والهيئات والمصالح المحلية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها، يصدر رئيس البلدية أو رؤساء البلديات المعنية قرارا يبين قائمة المشاركين في إعداد هذا المخطط. ثم يُبلغ مشروع المخطط المصادق عليه بمداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس المعنية لهؤلاء المشاركين. ولهم ستون (60) يوما لإبداء آرائهم وملاحظاتهم وإذا لم يجيبوا خلال المهلة المنصوص عليها، عُدَّ رأيهم موافقا<sup>(5)</sup>.

1- ج.ر. ع 70. لسنة 1995.

2- ج.ر. ع 62. لسنة 2005.

3- ج.ر. ع 19. لسنة 2012.

4- عبد الحق مرسل، الاعتراف الدولي بحق الانسان في الصحة والتشريعات الوطنية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، مجلة القانون والمجتمع والسلطة جامعة وهران، العدد 04، لسنة 2015، ص 135.

5- المادة 09 من المرسوم التنفيذي 177/91.

إذن من خلال ماسبق نلاحظ الزخم الكبير للمشاركين في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وهذا من أجل توسيع دائرة التشاور وتكسير حواجز التردد<sup>(1)</sup> عن طريق التنسيق لتحقيق سياسة للمدينة بصفة منظمة ومنسجمة وناجعة انطلاقا من خيارات محددة من طرف الدولة وبتحكيم مشترك<sup>(2)</sup>.

## 5- الاستقصاء العمومي

يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه للاستقصاء العمومي مدة خمسة وأربعين (45) يوما. ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس البلدية المعنية قرارا بهذا الصدد. بحيث يُحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة فيه أو فيها مشروع المخطط. كما يُعين مفوض محقق أو مفوضين محققين، وتاريخ انطلاق التحقيق وانتهائه، وكذا كفاءات إجراء هذا التحقيق العمومي<sup>(3)</sup>.

ينشر بعد ذلك قرار الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي، وتبلغ نسخة من القرار للوالي المختص إقليميا<sup>(4)</sup>. يمكن أن تدون الملاحظات في سجل خاص مرقم وموقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية. أو يُعرب عنها مباشرة، أو ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين<sup>(5)</sup>. وبعد انقضاء المهلة القانونية، يقفل سجل الاستقصاء ويُوقعه المفوض المحقق أو المحققون. ليقوموا خلال 15 يوما الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء، ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته<sup>(6)</sup>.

من خلال ماسبق نستشف أن مراحل الاستقصاء العمومي تدل على اهتمام المشرع بضرورة توسيع نطاق التشاور حول هذا المخطط ومحاولة استدراج المواطن للمشاركة في ذلك، تجسيدا للتعمير المشاركون، وكذا لمعرفة قواعد التعمير التي من خلالها تتصدى البلدية للاعتداءات على الأملاك العمومية واستغلال الفضاءات بدون تراخيص<sup>(7)</sup>.

1- جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ص22.

2- المادة 02 من القانون 06/06 المؤرخ في 02 فبراير 2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة. ج.ر 15 لسنة 2006.

3- المادة 10 من المرسوم التنفيذي 177/91.

4- المادة 11 من المرسوم التنفيذي 177/91.

5- المادة 12 من المرسوم التنفيذي 177/91.

6- المادة 13 من المرسوم التنفيذي 177/91.

7- BEN BOUDIAF Abdelwahab, Repers pour la gestion des affaires de la commune, dar elhoda, algerie, 2014, p68.

### ثالثا : المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يمكن أن يعدل مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد التحقيق العمومي، ليأخذ بعين الاعتبار عند الاقتضاء خلاصات التحقيق. تليه بعد ذلك المصادقة عليه بمداولة من المجلس الشعبي البلدي ، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية . ويرسل الى الوالي المختص إقليميا، الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال 15 يوما الموالية لتاريخ استلام الملف. وفي الأخير المصادقة عليه حسب الاختصاص المحدد. بحيث يتكون ملف المصادقة من :

- مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.
- رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية.
- سجل الاستقصاء العمومي ومحضر قفل الاستقصاء العمومي والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق أو المفوضون المحققون.
- الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المبينة في المادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91 المعدل والمتمم<sup>(1)</sup>.

يتم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب الحالة<sup>(2)</sup> :

- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن.
  - بقراري وزارتي مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين ، وهذا بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن.
  - بمرسوم تنفيذي ، بناء على تقرير الوزير المكلف بالتعمير واستشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها 500000 ساكن فأكثر.
- بعد المصادقة على المخطط، يوضع تحت تصرف الجمهور و يبلغ إلى كل من الوزير المكلف بالتعمير، الوزير المكلف بالجماعات المحلية ، مختلف الأقسام الوزارية المعنية ، رئيس المجلس الشعبي

<sup>1</sup>- المادة 14 و 15 من المرسوم التنفيذي 177/91.

<sup>2</sup>- المادة 27 من القانون 29/90 والمادة 15 من المرسوم التنفيذي 177/91.

البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين ، المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير في مستوى الولاية ، الغرف التجارية والغرف الفلاحية<sup>(1)</sup> .

#### رابعاً : مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

قد تضطر البلدية إلى تعديل ومراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، وهذا لمواكبة التغيرات والمستجدات الحديثة . ولكن لا يتأتى ذلك إلا بناء على أسباب حددتها المادة 1/28 من القانون 29/90 التي تنص على أنه " لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، إلا إذا كانت القطاعات المزمع تعميمها المشار إليها في المادة 19 في طريق الإشباع ، أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساساً للأهداف المعينة لها " .  
أما فيما يخص إجراءات المصادقة على مراجعة وتعديل المخطط فتتنص المادة 2/28 على مايلي :  
" يصادق على مراجعات وتعديلات المخطط الساري المفعول في نفس الأشكال المنصوص عليها للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير " . أما عن إجراءات التعديل والمراجعة فتكون بنفس الأشكال التي تم بها إعداد هذا المخطط<sup>(2)</sup> .

### الفرع الثاني

#### النظام القانوني لمخطط شغل الأرض (POS)

بعد تحديد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية والصيغ المرجعية عن طريق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، يأتي دور الأداة الثانية للتهيئة والتعمير المتمثلة في مخطط شغل الأراضي ، هذا الأخير الذي نص عليه القانون 29/90 . ونظمه المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد اجراءات اعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها<sup>(3)</sup> ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 315/05 المؤرخ في 10/09/2005<sup>(4)</sup> وبالمرسوم التنفيذي رقم 166/12 المؤرخ في 05/04/2012<sup>(5)</sup> . لذا ، ولإبراز نظامه القانوني ندرسه في جملة من النقاط. بحيث أتعرض لتعريفه ووظيفته أولاً، ثم محتواه ثانياً، فإجراءات إعداده ثالثاً، فالمصادقة عليه رابعاً، وأخيراً وخامساً تعديله .

1- المادة 16 من المرسوم التنفيذي 177/91.

2- المادة 18 من المرسوم التنفيذي 177/91.

3- ج.ر . ع 26 . لسنة 1991.

4- ج.ر . ع 62 . لسنة 2005.

5- ج.ر . ع 21 . لسنة 2012.

## أولا : تعريف مخطط شغل الأراضي ووظيفته

أتطرق في الأول إلى تعريف مخطط شغل الأراضي، ثم بعد ذلك إلى وظيفته ثانيا.

### 1- تعريف مخطط شغل الأراضي

يتكون هذا الأخير من ثلاث كلمات هي المخطط والذي سبق لنا تعريفه، وكلمة شغل والتي معناها استعمال واستغلال الأرض أو البناء وفق الوجهة المحددة لها<sup>(1)</sup>. والكلمة الأخيرة هي الأرض: التي لها تعريفات واسعة والمقصود بها في هذا المقام ، المجال الترابي المعمر والقابل للتعمير وغير القابل للتعمير.

أما عن تعريف المشرع الجزائري ، فقد أشار إلى ذلك في المادة 31 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، التي تنص على: " يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل ، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء ".  
وعليه، فإنه من خلال هذه المادة نستنتج ان المشرع عرّف مخطط شغل الأراضي من خلال النطاق الموضوعي له . اذ يحدد هذا المخطط حقوق استخدام الأراضي والبناء.

أما من جانب الباحثين أقتصر على بعضهم، بحيث يعرفه أحدهم ب " يعتبر مخطط شغل الأراضي الوثيقة الأساسية التي تحتكم إليها البلدية في ميدان تنظيم العقار وذلك بتنظيم شروط استعمال الأراضي ، فهو يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأرض والبناء، حيث يقسم الإقليم البلدي إلى مناطق وظيفية، وهو بذلك أداة تعميم مفصلة، تبني على أساس المؤشرات التي رتبها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والذي من خلاله نستنتج من خلاله حقوق استعمال الأراضي والبناءات بطريقة تفصيلية"<sup>(2)</sup>.

ويعرفه آخر بأنه " أداة من خلالها يتحدد الشكل الحضري لكل منطقة من خلال تنظيم حقوق البناء على الأراضي ، وكذا تبيان كيفية استعمالها، لاسيما فيما يتعلق بنوع المباني المرخص بها وحجمها ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي والارتفاقات المقررة عليها والنشاطات المسموح بها، إلى غيرها من التوجيهات الأساسية التي يجب أن تطبق مع التوجيهات الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير"<sup>(3)</sup>.

1- المادة 02 من القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وانجازها.ج.ر 44 لسنة 2008.

2- أمال حاج جاب الله، الاطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر، المرجع السابق، ص131.

3- مجاجي منصور، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات العلمية، معهد العلوم القانونية والادارية، المركز الجامعي. يحي فارس، المدينة، ع 01 ، نوفمبر 2007، ص13.

كما عرفه آخر بأنه " وثيقة تحدد القواعد القانونية التي تنظم عملية البناء في الأراضيات والمظهر الخارجي لها وكذا الارتفاقات المفروضة عليها، فهو وثيقة تنظيمية تثبت وتحدد القواعد المتعلقة بشغل الأراضي، إضافة الى حماية المساحات العمرانية وكذا الطبيعية "(1).

وعرفه آخر كذلك بأنه " المخطط الذي يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأراضي والبناء عليها وفقا لإطار التوجيهات المحدد والمنظم من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير "(2).

إذن من خلال ما سبق نقول بأن مخطط شغل الأراضي هو أداة من أدوات التعمير ذو طابع تقني. يعمل بالتوافق مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفي إطار توجهاته ، بحيث يحدد حقوق استخدام الأراضي والبناء عن طريق ضبط الشكل الحضري للقطاعات أو المناطق المعنية ، وكذا الكمية الدنيا والقصى من البناء عن طريق معاملات استغلال الأراضي ، وتحديد المواقع والمظهر الخارجي للبنىات وهيكلها الأساسية ، مراعى في ذلك البعد البيئي والبعد الوقائي من الأخطار عند الانجاز .

## 2- وظيفة مخطط شغل الأراضي

نصت المادة 31 من القانون 29/90 على وظائف مخطط شغل الأراضي، والتي نجملها في مايلي:

- تحديد بصفة مفصلة الشكل الحضري للقطاعات والمناطق وكذا تنظيم وحقوق استخدام الأراضي،
- تحديد معاملات استغلال الأراضي،
- ضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات،
- تحديد المساحة العمومية والمساحات الخضراء، والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة ،
- تحديد تخطيطات طرق المرور والهيكل القاعدية،
- تحديد الارتفاقات،
- تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية ،
- تحديد المواقع والمناطق الواجب حمايتها، وتجديدها واصلاحها،
- تحديد مواقع المباني وأحجامها،
- تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها،
- تحديد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية(1).

1- عابدة ديرم، الرقابة الادارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة ، باتنة 2011، ص42.

2- اسماعين شامة ، النظام القانوني للتوجيه العقاري ، دار هومة للطباعة والنشر. 2002 ، ص176.

## ثانيا : محتوى مخطط شغل الأراضي

نصت المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91 على محتوى مخطط شغل الأراضي ، بحيث يتضمن ملف المشروع على لائحة تنظيم ووثائق بيانية، نبيتها على الشكل التالي :

### 1 - لائحة التنظيم

تعتبر هذه اللائحة الأساس المرجعي والقانوني للوثائق البيانية، لذلك لا بد أن تكون محددة بشكل مفصل<sup>(2)</sup>. وتتضمن مايلي :

- مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها.

- القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة ، مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب والمتمثلة في المناطق الساحلية والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة وكذا الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي والجيد. وذلك بتحديد نوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأرض ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المحتملة.

- تحديد معاملات استغلال الأراضي.

- تحديد شروط الأراضي المرتبطة بالمنافذ والطرق والشبكات وخصائص القطع الأرضية وكذا مواقع المباني وحجمها وشكلها، بالإضافة الى موقف السيارات والمساحات الفارغة والمغارس.

- تحديد نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها والطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والتي تتحملها الجماعات المحلية، وكذلك آجال انجازها.

### 2- الوثائق البيانية

\* مخطط بيان الموقع ( بمقياس 2000/1 أو 5000/1)،

\* مخطط طبوغرافي ( بمقياس 500/1 أو 1000/1)،

\* خارطة (بمقياس 500/1 أو 1000/1) تحدد مايلي:

1- المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91.  
2- عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، المرجع السابق، ص110.

- المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية ، مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك، وكذا الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية<sup>(1)</sup>،
- المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية طبقا لوسائل الدراسات الجيوتقنية والدراسات الدقيقة للزلازل على مقياس مخطط شغل الأراضي،
- مساحات الحماية أو الارتفاقات الخاصة بالمنشآت المختلفة والمنشآت الأساسية المنطوية على التجهيزات والأخطار التكنولوجية، تطبيقا للإجراءات التشريعية المعمول بها،
- المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و/أو التكنولوجية في مخطط شغل الأراضي، المصنفة حسب درجة قابليتها للخطر، بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير والمختصة إقليميا.
- \* مخطط الواقع القائم ( بمقياس 500/1 أو 1000/1 ) يبرز الإطار المشيد حاليا وكذا الطرق والشبكات المختلفة والارتفاقات الموجودة.
- \* مخطط تهيئة عامة ( بمقياس 500/1 أو 1000/1 ) يحدد مايلي:
- المناطق القانونية المتجانسة ،
- موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية،
- خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة منها كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وما تتحمله الجماعات المحلية،
- المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.
- \* مخطط التراكيب العمراني ( بمقياس 500/1 أو 1000/1 ) يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم ، لاسيما تلك التي تخص قواعد كل منطقة متجانسة مع تجسيد الأشكال التعميرية والمعمارية بالنسبة للقطاع المقصود أو القطاعات المقصودة.
- وباستثناء مخطط بيان الموقع فإن كل المخططات تتجزأ وجوبا بمقياس 500/1 إذا كان مخطط شغل الأراضي يعني القطاعات الحضرية.
- إذن من خلال ماسبق نلاحظ الاهتمام البالغ للمشرع الجزائري بالبيئة في مخطط شغل الأراضي لاسيما بعد تعديل 2005 للمرسوم التنفيذي 178/91. ومن قبيل ذلك ما نصت عليه المادة 18 مكرر

<sup>1</sup>- المخطط العام للوقاية، طبقا للمادة 16 من القانون 20/04 المتضمن للوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.

بحيث يتكفل مخطط شغل الأراضي بكل الإجراءات المقررة في القانون 02/02 المتضمن حماية الساحل وتثمينه وكذا القانون 20/04 المتضمن الوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث.

### ثالثا : إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

نص القانون 29/90 على إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي ونظمها بالتفصيل المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم . بحيث نلخصها كمايلي :

#### 1- إقرار إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة

تنص المادة 34 من القانون 29/90 على أنه " يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي ، يحضر مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته". بحيث يقرر إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجلس الشعبية البلدية<sup>(1)</sup>، وتتضمن هذه المداولة مايلي:

- الحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به  
- بيان كيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي.

بعد ذلك تبلغ المداولة للوالي المختص وتنتشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

#### 2- إصدار قرار إداري يرسم حدود تدخل مخطط شغل الأراضي

لتحديد محيط تدخل مخطط شغل الأراضي لابد من إصدار قرار يرسم حدود تدخل هذا المخطط<sup>(2)</sup> سواء كان متعلقا ببلدية أو مجموعة من البلديات وهذا استنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم ،ومن مخطط يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعين فيه حدود التراب الذي يشمل مخطط شغل الأراضي ، بالإضافة إلى المداولة الخاصة بذلك . ليتم على اثر ذلك إصدار القرار حسب الحالة :

- الوالي : إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة  
- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة.

<sup>1</sup>- المادة 02 من القانون 29/90 المعدل والمتمم.  
<sup>2</sup>- المادة 04 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم.

### 3- مهمة إعداد مشروع مخطط شغل الأراضي

يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإعداد مخطط شغل الأراضي ، لاسيما فيما يخص متابعة الدراسات وجمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والادارات العمومية والجمعيات المعتمدة لهذا الغرض<sup>(1)</sup>. أما إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات ، يمكن رؤساء المجالس الشعبية البلدية إسناد مهمة إعداد المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات<sup>(2)</sup> . لكن مقررات هذه المؤسسات بخصوص مخطط شغل الأراضي لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

كما يمكن إسناد مهمة إعداد مخطط شغل الأراضي إلى الوكالة الوطنية للتعمير<sup>(3)</sup> مثله مثل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير . وهذا طبقا للمادة 04 من المرسوم التنفيذي 344/09 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للتعمير، التي تنص على " ...وبهذه الصفة تكلف الوكالة بما يأتي : ...، دراسة واعداد المخططات العمرانية،...".

### 4- التشاور مع مختلف الجهات

في إطار إعداد مخطط شغل الأراضي يتم التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والإدارات العمومية والجمعيات المعتمدة لهذا الغرض . بحيث نقسمها إلى قسمين:

#### 4 - 1 - اللجان ورؤساء غرف التجارة والفلاحة والمنظمات المهنية والجمعيات المحلية

ألزمت المادة 07 من المرسوم التنفيذي 178/91، رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات باطلاع رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة ، ورؤساء المنظمات المهنية ، ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي .أما المادة 15 من القانون 29/90 فأوجبت استشارة هذه الهيئات . ناهيك عن المرسوم التشريعي رقم 07/94 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري الذي أوجب استشارة اللجنة الولائية للهندسة المعمارية والمحيط المبني عند اعداد أدوات التعمير<sup>(4)</sup>.

1- المادة 06 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم.

2- المادة 05 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم.

3- المنظمة بموجب المرسوم التنفيذي 344/09. المذكور سابقا.

4- المادة 40 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المذكور أعلاه.

ولهؤلاء المرسل إليهم مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد مخطط شغل الأراضي.

#### 4 - 2 - الهيئات العمومية

حددت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 178/91 هذه الهيئات ، بحيث يُستشار وجوبا بعنوان الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة في مستوى الولاية كل من : التعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة<sup>(1)</sup>، الصناعة وترقية الاستثمار. وتستشار كذلك وجوبا بعنوان الهيئات والمصالح العمومية في المستوى المحلي كل من : توزيع الطاقة، النقل، توزيع الماء، الضبط العقاري.

نشير كذلك إلى أن كل من إدارة الصناعة وترقية الاستثمار والضبط العقاري تم إضافتهما بموجب المرسوم التنفيذي 166/12 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 178/91 ، وهذا نظرا لدور هاتين الإدارتين في مجال الاستثمار الاقتصادي ، بحيث تعتبر الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري وصناعي، نظمها المرسوم التنفيذي 199/07 المؤرخ في 2007/04/23 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي<sup>(2)</sup> المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 126/12 المؤرخ في 2012/03/19<sup>(3)</sup>، اذ منح صلاحيات لهذه الوكالة في تسيير العقار الاقتصادي التابع للدولة من أجل تحفيز المستثمر للحصول على قطعة أرض لانجاز مشروعه بكل سهولة وتحت مرافقة الدولة كشريك فاعل لتحقيق تنمية اقتصادية مستدامة<sup>(4)</sup>.

لكن الشيء الذي نؤكدته مرة أخرى هو عدم وجود إدارة الصحة ضمن الإدارات المستشارة ، اذ على الرغم لما لهذه الأخيرة من اختصاص كبير في مجال الصحة فإنها قد تساهم بشكل فعال في إعداد مخطط شغل الأراضي . وهذا لان الحق في الصحة يرتبط ببعض الحقوق الأخرى كالحق في المياه، الحق في الغذاء، الحق في السكن اللائق.....<sup>(5)</sup> .

ولا أدل على ذلك من أن العديد من النصوص القانونية في مجال التهيئة والتعمير، أدرجت في مضمونها التأكيد أكثر من مرة على احترام وحماية الصحة العامة.

1- تم إضافة ادارة التهيئة العمرانية والبيئة والسياحة بموجب المرسوم التنفيذي 318/05 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 178/91.

2- ج.ر . ع 27 لسنة 2007

3- ج.ر . ع 17 لسنة 2012.

4- حميدي فاطمة ، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، مجلة الفقه والقانون المغربية ، ع 39 ، لسنة 2016 ، ص 37.

5- عبد الحق مرسل، الاعتراف الدولي بحق الانسان في الصحة والتشريعات الوطنية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، مجلة القانون والمجتمع والسلطة جامعة وهران ع 04 لسنة 2015، ص128.

إذن وبعد انقضاء مهلة 15 يوما من تبليغ الإدارات العمومية والهيئات والمصالح المحلية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية قرار يبين فيه قائمة المشاركين في إعداد هذا المخطط<sup>(1)</sup>، ثم يبلغ مشروع المخطط المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية لهؤلاء المشاركين ولهم مهلة 60 يوما لإبداء آرائهم وملاحظاتهم . وإذا لم يجيبوا خلال المهلة المنصوص عليها عدّ رأيهم موافقا<sup>(2)</sup>.

## 5- الاستقصاء العمومي

يخضع مشروع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه للاستقصاء العمومي مدة (60) يوما<sup>(3)</sup> ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية قرارا بهذا الصدد ، بحيث يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع مخطط شغل الأراضي فيها. كما يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، وتاريخ انطلاق التحقيق ونهايته، وكذا كفاءات إجراء التحقيق العمومي<sup>(4)</sup>. ينشر بعد ذلك القرار الذي يعرض مخطط شغل الأراضي للاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي وتبلغ نسخة من القرار للوالي المختص إقليميا<sup>(5)</sup>. يمكن أن تدون الملاحظات في سجل خاص مرقوم وموقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، أو يعرب عنها مباشرة أو ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين<sup>(6)</sup>. وبعد انقضاء المهلة القانونية يقفل سجل الاستقصاء ويوقعه المفوض المحقق أو المفوضون المحققون .ليقوم أو يقوموا بعد ذلك خلال 15 يوما الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته<sup>(7)</sup>.

## رابعاً : المصادقة على مخطط شغل الأراضي

يُعدّل مخطط شغل الأراضي بعد التحقيق العمومي ، ليأخذ في الحسبان عند الاقتضاء خلاصات التحقيق العمومي، ويُرسَل مصحوبا بسجل الاستقصاء والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق إلى

1- المادة 7 و8 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91.

2- المادة 9 من نفس المرسوم التنفيذي.

3- نلاحظ اختلاف مدة الاستقصاء العمومي لمخطط شغل الأراضي مقارنة مع مدة الاستقصاء الخاصة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

4- المادة 10 من المرسوم التنفيذي 178/91.

5- المادة 11 من المرسوم التنفيذي 178/91.

6- المادة 12 من المرسوم التنفيذي 178/91.

7- المادة 13 من المرسوم التنفيذي 178/91.

الوالي المختص إقليمياً، الذي يبدي رأيه وملاحظاته خلال ثلاثين (30) يوماً ابتداءً من تاريخ استلام الملف. وإذا انقضت هذه المهلة عدّ رأي الوالي موافقاً<sup>(1)</sup>.

هذا، ويصادق بعد ذلك المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء، بعد أخذ نتائج الاستقصاء العمومي ورأي الوالي في الحسبان .  
ليبلغ هذا المخطط للجهات الآتية : الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليمياً، المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير في مستوى الولاية، الغرف التجارية، الغرف الفلاحية<sup>(2)</sup> .

ثم يُوضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي يبين فيه: تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف، المكان الذي أو الأماكن التي يمكن تفحص الوثائق فيها، قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون الملف منها<sup>(3)</sup>.

### خامساً : مراجعة مخطط شغل الأراضي

لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي إلا وفق الشروط التالية<sup>(4)</sup> :

- إذا لم يُنجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة في التقدير الأولي.
- إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده.
- إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية .
- إذا طلب ذلك ، وبعد مرور خمس (05) سنوات من المصادقة عليه، أغلبية ملاك البناءات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.
- إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية.

وتكون المراجعة عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي بهذا الشأن، ثم تُبلغ مصحوبة بتقرير يُثبت مبررات المراجعة إلى الوالي أو الولاية المختصون إقليمياً. ليخضع بعد ذلك إعداد المخطط والمصادقة عليه لنفس الإجراءات والأشكال المنصوص عليها لإعداد مخطط شغل الأراضي<sup>(5)</sup>.

1- المادة 2/36 من القانون 29/90 والمادة 14 من المرسوم التنفيذي 178/91.

2- المادة 16 من المرسوم التنفيذي 178/91.

3- المادة 17 من المرسوم التنفيذي 178/91.

4- المادة 3/36 من القانون 29/90 . والمادة 17 من المرسوم التنفيذي 178/91.

5- المادة 37 من القانون 29/90 والمواد 19 و20 من المرسوم التنفيذي 178/91.

## الفرع الثالث

### النظام القانوني للقواعد العامة للتهيئة والتعمير

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي أداتين للتهيئة والتعمير، يتم من خلالهما تسيير المجال الترابي وضبط النظام الحضري وكذا عقلنة استغلال الأراضي. لكن في غيابهما أوجد المشرع مجموعة من القواعد، تطبق في مجال استخدام الأراضي وتسييرها، لاسيما فيما يخص البناء والموقع والخدمة وإقامة البنايات والهندسة وطريقة التسييج، وكذا أحكام خاصة تطبق على بعض الأجزاء من التراب الوطني، باعتبارها ذات ميزة خاصة.

هذه القواعد نص عليها المشرع في القانون 29/90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير، ونظمها المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء<sup>(1)</sup>، بحيث تنص المادة 03 من القانون 29/90 على أنه " مع مراعاة الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بشغل الأراضي، وفي غياب أدوات التهيئة والتعمير، تخضع البنايات للقواعد العامة للتهيئة والتعمير المحددة في المواد أدناه من هذا الفصل". كما أنه وباستقراء قانون التهيئة والتعمير وكذا المراسيم التنفيذية المطبقة له، فإن القواعد العامة للتهيئة والتعمير تتطابق مع مقتضيات وأحكام أدوات التهيئة والتعمير، وكذا قرارات العمران الفردية التي يجب أن تتطابق مع هذه القواعد عند إصدارها. ويعرف أحد الباحثين هذه القواعد بأنها " مجموعة القواعد العامة والوطنية، التي تطبق عند غياب أدوات التهيئة والتعمير والمتضمنة الشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء، بهدف تحقيق توسع عمراني يسمح بإبراز قيمة المناطق التي تتوفر على منجزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية، وحماية الأراضي الفلاحية والغابات والمساحات الخضراء، وغيرها من المناطق ذات المميزات البارزة، لاسيما فيما يخص البناء والأعمال المتعلقة به وموقعه والهندسة المعتمدة في تشييده، وتهيئة هذه المناطق على نحو يسمح بحمايتها وتنظيمها"<sup>(2)</sup>.

لذا ولدراسة هذه القواعد سأحاول توضيحها في أربع جزئيات. أتطرق أولا للقواعد الخاصة بموقع البناء والطرق المؤدية له، ثم ثانيا إلى القواعد الخاصة لموقع البناء وحجمها وثالثا إلى كثافة البناءات في الأرض، وأخيرا إلى الإجراءات العامة التي تطبق على العمارات ذات الاستعمال السكني.

<sup>1</sup>- ج.ر. ع 26 لسنة 1991.

<sup>2</sup>- منصور مجاجي، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون، جامعة سعد دحلب بالبلدية، جوان 2008، ص124.

## أولاً : موقع البناء والطرق المؤدية له

يعد الموقع من أهم العوامل التي تؤثر في عملية التخطيط العمراني<sup>(1)</sup> ، بحيث يخضع اختيار الموقع لعوامل مختلفة كالعوامل الطبوغرافية، الطبيعية، التاريخية، البيئية، الاقتصادية، إلى غير ذلك من العوامل الأخرى التي يجب على المخطط العمراني أخذها بعين الاعتبار لتحقيق توازنا مثاليا ضمن إمكانيات الموقع ومتطلبات المشروع وكذا النواحي الاقتصادية والجمالية<sup>(2)</sup>. وعليه، فإن من له السيطرة القانونية على العقار يخضع لجملة من القيود في اختيار الموقع لممارسة حق البناء. وتعتبر الارتفاقات المدنية والإدارية أهم هذه القيود، سواء مراعاة للمصلحة الخاصة أو المصلحة العامة، بحيث يمكن تقييد سلطة التصرف المادي للمالك في عقاره مراعاة للمصلحة العامة، قد تصل الى حد حرمانه من عقاره لصالح المنفعة العمومية<sup>(3)</sup>.

فيجب على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقضي به التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة<sup>(4)</sup>. وهذا في الحقيقة ما نجده واضحا وجليا في قانون التهيئة والتعمير والقوانين ذات الصلة وكذا المراسيم المنظمة لذلك، بحيث تضمنت جملة من شروط المحددة ، ناهيك عن المنع بالبناء كأحد صور الارتفاقات الادارية المتضمنة منع القيام بعمل<sup>(5)</sup> في مناطق ومواقع محددة. نجلها حسب القواعد العامة للتهيئة والتعمير كمايلي:

### 1- البناء على الأراضي التي لا تراعي الاقتصاد الحضري

عرف المشرع الجزائري الاقتصاد الحضري في المادة 03 من القانون 06/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، بأنه " كل النشاطات المتعلقة بانتاج السلع والخدمات المتواجدة في الوسط الحضري أو في المجال الخاضع لتأثيراته ". فالأراضي التي لا تراعي الاقتصاد الحضري ، عندما تكون هذه الأخيرة داخل الأجزاء المعمرة للبلدية، فانها لا تكون قابلة للبناء<sup>(6)</sup>، كون أن العوامل الاقتصادية تعتبر من العوامل المؤثرة في استعمالات الأرض في المنطقة الحضرية<sup>(7)</sup>. وهذا لتحقيق الموازنة بين السكن واحتياجات الأفراد لتلبية رغباتهم ، لأن التخطيط العمراني

1- مؤمن محمد ذيب نصر ، التخطيط العمراني من منظور جغرافي ، غزة، بدون طبعة 2013 ، ص86.

2- جهاد عيسى، عطاء السليم، دراسة تحليلية لبعض العوامل المؤثرة في اختيار المواقع السكنية وتخطيطها، حالة دراسية لمواقع سكنية مختارة، مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية، المجلد 20 ، ع 02 ، سنة 2004، ص269.

3- خوادجية سميرة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 2007/2008، ص31.

4- المادة 690 من القانون المدني الجزائري. التي تنص على " يجب على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقضي به التشريعات الجاري بها العمل، والمتعلقة بالمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة...".

5- رباحي مصطفى، الارتفاقات الادارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة 2014/2015، ص112.

6- المادة 04 من القانون 29/90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

7- كامل كاظم الكنانى، تحليل لآليات الفعل الاقتصادي في النشأة والتطوير، مجلة المخطط والتنمية ، المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي، جامعة

يقتضي تدخل التخطيط الاقتصادي، عن طريق ما يسمى بالاقتصاد الحضري، الذي يركز على العلاقات والعمليات الاقتصادية في المناطق الحضرية عن طريق توظيف الموارد الاقتصادية أو عناصر الإنتاج (كالعمل ، رأس المال ، الموارد الطبيعية) لإنتاج السلع والخدمات التي تشبع حاجات أفراد المجتمع.

## 2- البناء على الأراضي الفلاحية لغرض الاستغلال الفلاحي

عرفت الأراضي الفلاحية ضغطا في الطلب عليها من أجل تلبية طلبات قطاع التعمير المتزايدة . الأمر الذي استوجب على المشرع إيجاد نظام مراقبة صارم من أجل تحويل وجهة الأراضي الفلاحية أو البناء عليها ، فألزم قانونا كل مالك لأرض فلاحية باستغلالها في النشاط الفلاحي والا سقط حقه في ذلك<sup>(1)</sup>، الا أنه يجوز استثناء الترخيص بالبناء فوق هذه الأراضي لاسيما ذات المردود العالي أو الجيد ، بشرط أن تنحصر في البناءات اللازمة للاستغلال الفلاحي أو اللازمة للري ، والبناءات ذات المنفعة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية وكذا التعديلات في البناءات الموجودة ، وذلك باستشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة<sup>(2)</sup>.

## 3- البناء على الأراضي التي لا يُراعى فيها التوازنات البيئية والتاريخية والثقافية

إذا كانت البناءات بفعل أهميتها وموقعها ومآلها أو حجمها، من حيث طبيعتها أن تكون لها عواقب ضارة بالبيئة، أو تتعارض مع مخططات التهيئة العمرانية، أو تخل بالمحافظة على المواقع الطبيعية والتاريخية والثقافية، فإنه يمكن رفض رخصة البناء حسب الشروط المنصوص عليه في القانون ، لاسيما المتعلقة بدراسة التأثير وكذا المحافظة على الطبيعة والمعالم الأثرية والتاريخية والثقافية وكذا التهيئة العمرانية<sup>(3)</sup>.

## 4- البناء على الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية

لا يُسمح بالبناء على القطع الأرضية المتواجدة بالمناطق المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية وذلك حفاظا على سلامة الأشخاص والممتلكات من الآثار السلبية لهذه الأخطار. كما يمكن منحها شريطة احترام الأحكام الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها<sup>(4)</sup>. وكمثال على ذلك حددت المادة 19 من القانون 20/04 المتضمن الوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الحالات التي يمنع فيها البناء منعا باتا بسبب الخطر الكبير وهي: المناطق ذات الصدع

بغداد ، ع 19، لسنة 2008، ص 07.

1- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2002، ص186.

2- المواد 03 و 48 و 49 من القانون 29/90 .

3- المادة 03 و 04 من القانون 29/90 والمواد 5 و 6 و 7 من المرسوم التنفيذي 175/91.

4- المادة 04 من القانون 29/90 والمادة 03 من المرسوم التنفيذي 175/91 .

الزلزالي النشيط، الأراضي ذات الخطر الجيولوجي، الأراضي المعرضة للفيضانات و مجاري الأودية والمناطق الواقعة أسفل السدود، مساحات حماية المناطق الصناعية والوحدات الصناعية ذات الخطورة، أو كل منشأة صناعية أو طاغوية تتطوي على خطر كبير، أراضي امتداد قنوات المحروقات أو الماء أو جلب الطاقة التي قد ينجر على إتلافها أو قطعها خطرا كبيرا.

## 5- البناء الذي لا يراعى فيه السلامة والأمن العمومي والسكينة والصحة العامة

تُرفض رخصة البناء والتجزئة، إذا كانت البنائيات لا تراعي السلامة والأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها<sup>(1)</sup>، باعتبار أن الأمن العمومي هدفه المحافظة على سلامة المواطن، واطمئنانه على نفسه وماله من المخاطر التي يمكن أن تقع له في الأماكن العمومية<sup>(2)</sup> أو نتيجة الأخطار والكوارث الطبيعية و التكنولوجيا. فالإنسان يطمح دائما إلى الإحساس بالطمأنينة والشعور بالأمن والاستقرار، مما يستوجب على السلطات المختصة اتخاذ كل التدابير اللازمة للحيلولة دون وقوع أي خطر يمكن أن يلحق بالأفراد<sup>(3)</sup>. ومن ذلك منع رخصة البناء أو التجزئة إذا كانت تمس بالسلامة والأمن العمومي أو منحها شريطة احترام الأحكام الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها.

ونفس الشيء بالنسبة للبنائيات التي نظرا لموقعها أن تتعرض لأضرار خطيرة يتسبب فيها الضجيج المساس بالسكينة العامة ، فإنه يمكن رفض رخصة البناء أو منحها شريطة مراعاة القوانين والتنظيمات المعمول بها<sup>(4)</sup>. وهذا كهدف من أهداف الضبط الإداري للمحافظة على حالة الهدوء والسكون والوقاية من مظاهر الإزعاج والضوضاء والمضايقات السمعية خاصة في أوقات الراحة.

كما يجب مراعاة الجانب الصحي في البنائيات، باعتبار أن الحق في الصحة من الحقوق الأساسية للإنسان، ينبغي اتخاذ كل التدابير والإجراءات للوقاية من الأمراض، وذلك عن طريق الدراسات المسبقة للبنائيات في مجال البيئة ، ومراعاة قواعد الحد الأدنى للتهيئة وإنشاء الشبكات القاعدية التي يؤثر انعدامها على الجانب الصحي ، كتلك المنصوص عليها في المواد من 13 إلى 18 من المرسوم التنفيذي 175/91 والتي تؤكد على ضرورة تزويد البنائيات ذات الاستعمال السكني بالماء الصالح للشرب، وشبكة من البالوعات لصرف المياه المستعملة أو مياه الأمطار. وفي حالة انعدام الشبكات العمومية يجب اتخاذ

1- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 175/91.

2- ناصر لباد، الأساس في القانون الإداري، دار المجدد للنشر والتوزيع، سطيف ، ط 01 ، 2011 ، ص123.

3- معيفي كمال، آليات الضبط الإداري لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة باتنة 2010/2011 ، ص49.

4- المادة 04 من المرسوم التنفيذي 175/91.

جملة من التدابير شريطة أن تكون النظافة والصحة مضمونتين. وذلك عن طريق إنشاء تجهيزات جماعية لتوزيع المياه أو تجهيزات جماعية للتطهير.

كما يجب ضمان صرف المياه المرسبة الصناعية وتصفيتها وإبعادها. ناهيك عن الأدخنة والتسريبات الغازية الناجمة عن المؤسسات الصناعية، التي يمكن أن تتوقف رخصة البناء أو التجزئة على ضرورة إنشاء منشأة للتصفية والصب، وكذا تصفية هذه الأدخنة والغازات من كل المواد الضارة بالصحة العمومية.

## 6- العمارات التي لا تراعي شروط المنافذ ووضعيته بالنسبة للطرق

لقد تضمن المرسوم التنفيذي 175/91 جملة من القواعد خاصة بالعمارات فيما يتعلق بمنافذ هذه الأخيرة ووضعيته بالنسبة للطرق طبقا للمواد 8 ، 9 ، 10 ، 11 و 12 منه. بحيث يمكن رفض رخصة بناء عمارة أو مجموعة عمارات لاتصل إليها الطرق العمومية أو الخاصة حسب الشروط التي تستجيب لوظيفتها، لاسيما في مجال المرور والنفاز إليها. باعتبار أن ذلك يساهم في تسهيل عمليات التدخل في مجال الكوارث الطبيعية والتكنولوجية، كالحرائق مثلا، بحيث تقسح المجال لعمليات الإنقاذ والإسعاف والإجلاء. كما يمكن رفض رخصة البناء إذا كانت منافذ العمارات تشكل خطرا على أمن مستعملي الطرق العمومية أو أمن مستعملي هذه المنافذ.

أما بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني فلا يمكن منح رخصة البناء إذا لم تراع وضعيته مسافات محددة بالنسبة لطرق معينة<sup>(1)</sup>.

## ثانيا : القواعد الخاصة بوضعية البناء وحجمه ومظهره

يتضمن المرسوم التنفيذي 175/91 مجموعة من القواعد العامة الخاصة بوضعية البناء وحجمه وكذا مظهره طبقا للمواد من 21 إلى 25 ومن 27 الى 31 منه، مراعيًا في ذلك فتحات التهوية والإنارة الطبيعية وفق ساعات معينة ودرجات زوايا محددة، وكذا علو هذه البنىات بالنسبة لوضعيته ضمن الطرق الموجودة فيها وخط التصفيف وكذا البنىات المقابلة لها. فكلما زادت التعلية في العمارة تزداد المسافة المحددة قانونا، وإذا انخفضت تنخفض كذلك. وهذا وفق مقاييس تقنية تُحدد ارتفاع المنظر<sup>(2)</sup>.

كما يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام، إذا كانت هذه البنىات المزمع إنشاؤها تمس بموقعها أو حجمها أو مظهرها الخارجي بطابع وأهمية الأماكن المجاورة، والمعالم و المناظر الطبيعية،

<sup>1</sup> - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 175/91.

<sup>2</sup> - حمدي باشا، القضاء العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ط 13 ، ص 418.

وكذا الأثرية ، بحيث يجب أن تُبدي بساطة في الحجم ووحدة في المظهر حتى تعطي تماسكا عاما للمدينة وانساجاما للمنظر. أما في حالة طلب رخصة البناء فوجب إرفاق مشروع للسياج .كما يمكن أن يتوقف منح رخصة البناء على شرط إنشاء وتهيئة مساحات خضراء بالتناسب مع أهمية وطبيعة المشروع.

### ثالثا: القواعد الخاصة بكثافة البناءات في الأرض

تحدد كثافة البناء في أجزاء البلدية الحضرية بمعامل شغل الأراضي<sup>(1)</sup> COS<sup>(2)</sup> ، والذي يعبر عنها بالتناسب بين المساحة الأرضية خارج البناء الصافي ومساحة الأرض لتساوي واحد، أي أن المساحة الأرضية خارج البناء الصافية/مساحة قطعة الأرض = 1. بمعنى أنه فوق قطعة أرض تبلغ مساحتها 200م<sup>2</sup> ، لا يجوز أن تتعدى المساحة الصافية للبناء المزمع تشييده 200م<sup>2</sup> . غير أنه في الحياة العملية يتم بناء الشرفات أو جزء إضافي مقدر بواحد (01) متر أو أكثر على خط عرض البناية ، مما يعني عدم احترام النسبة، وهي ظاهرة منتشرة حاليا ، تُعد كتصرفات غير شرعية لأنها جاءت مخالفة لقاعدة آمرة<sup>(3)</sup>.

أما بخصوص حقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج الأجزاء الحضرية من البلدية ، فقد نظمها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي خارج المناطق العمرانية للبلديات<sup>(4)</sup>، المتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18/11/2015<sup>(5)</sup>، وهذا في إطار التشريع المعمول به في ميدان التهيئة والتعمير . وتطبيقا للمادة 26 من المرسوم التنفيذي 175/91 ، في غياب أدوات التهيئة والتعمير<sup>(6)</sup>. وتشمل حالتين:

#### 1- المواصفات المطبقة على منشآت التجهيز

في هذا النوع من المنشآت على الأراضي الزراعية ذات الإمكانيات العالية والحسنة أو المتوسطة والأراضي الصحراوية المستصلحة والأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي والأراضي الحلقائية ، فإن القطعة الأرضية التي تنشأ عليها هذه البنايات يجب أن لا تتجاوز 50/1 من مساحة الملكية عندما تكون هذه الأخيرة أقل من 05 هكتارات، وترفع هذه المساحة ب(50) مترا مربعا لكل هكتار ، اذا تجاوزت

1- المادة 26 من المرسوم التنفيذي 175/91 .

2 - coefficient d'occupation des sols.

3- كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 91.

4- ج.ر. ع 86 لسنة 1992.

5- ج.ر. ع 03 لسنة 2016.

6- المادة 01 و02 من القرار الوزاري المشترك.

المساحة الكلية الحد المذكور. أما إذا كانت الأراضي الزراعية ذات إمكانيات ضعيفة فيجب أن لا تتجاوز مساحة البناية 25/1 من المساحة الكلية بنفس الشروط والزيادة<sup>(1)</sup>.

## 2- المواصفات المطبقة على البنائيات ذات الاستعمال السكني

إن تشييد البنائيات على الأراضي الزراعية ذات الإمكانات الرفيعة أو الحسنة أو المتوسطة، والأراضي الصحراوية المستصلحة والأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي والأراضي الحلقائية، يجب أن لا تتجاوز الأرضية 250/1 من مساحة الملكية، إذا كانت هذه الأخيرة أقل من 05 هكتارات، ويضاف (20) مترا مربعا لكل هكتار إذا كانت المساحة تتراوح ما بين (05) و(10) هكتارات. أما إذا تجاوزت المساحة هذا الحد، تحسب عشرة أمتار مربعة لكل هكتار، في حين على الأراضي الزراعية ذات الإمكانات الضعيفة والتي تتوفر فيها ضغوطات طبوغرافية، فإن مساحة قطعة أراضي البنائيات يجب أن لا تتجاوز 10/1 من مساحة الملكية التي هي أقل من ألف (1000) متر مربع. وإذا تجاوزت هذا الحد، تضاف عشرون (20) مترا مربعا لكل ألف (1000) متر مربع. أما بالنسبة للأراضي الزراعية ذات الإمكانات الضعيفة والتي لا توجد بها ضغوطات طبوغرافية قوية، يجب أن ألا تتجاوز مساحة أراضي البنائيات 100/1 من مساحة الملكية المحددة بنفس الشروط والزيادة المذكورة<sup>(2)</sup>.

ونشير أنه طبقا للمادة 07 من هذا القرار أن الأراضي الصحراوية غير المستصلحة أو ذات الإمكانات الضعيفة تبقى خاضعة للقواعد المشتركة لكل البنائيات فيما يتعلق بالحجم والمقاس.

## رابعا : الإجراءات العامة المطبقة على العمارات ذات الاستعمال السكني

حسب المادة 32 من المرسوم التنفيذي 175/91 فإنه تعد عمارات سكنية، المحلات التي تستعمل للسكن ليل نهار، ماعدا المساكن المعدة للحياة الجماعية مثل الفنادق والداخليات والمستشفيات والملاجئ والمدارس والمحلات المخصصة للحياة المهنية عندما لا يتم الإسكان فيها ولو جزئيا على الأقل في نفس مجموعة الغرف المخصصة للحياة العائلية. بحيث تشمل هذه العمارات السكنية على: غرف رئيسية وغرف ثانوية وملاحق. نظمها المرسوم التنفيذي السابق من المواد 32 إلى 45 ونوضحها كمايلي:

### 1- الغرف الرئيسية

هي غرف مخصصة للاستراحة والتسلية وإطعام شاغليها، وللنشاط المنزلي المتواصل، مثل الغرف وقاعات المقام والمطابخ. بحيث أن هذه الأخيرة لا بد أن تخضع لمقاييس تقنية محددة في هذا المرسوم

1- المادة 03 و04 من القرار الوزاري المشترك.

2- المادة 05 و06 من القرار الوزاري المشترك.

التنفيذي، حفاظا على الأمن والصحة والسكينة و اجتنابا لطابع البيوت العلية التي يترتب عليها جملة من الآثار السلبية على البيئة وصحة الفرد في ذلك الوسط .

ومن بين هذه المقاييس التي جاء بها المرسوم التنفيذي ، الشروط المتعلقة بحوائط الغرف الرئيسية وأراضيها وكذا مساحتها وعلوها والأحجام ، وكذا جانب الإنارة والتهوية والنوافذ والشبابيك ، وما يجب مراعاته من قياسات<sup>(1)</sup>. ونفس الشيء فيما يخص المطابخ التي تخضع لجملة من الشروط والمقاييس التقنية وكذا مشتملات محددة كالأحواض والحفريات وقنوات التهوية وإفراز البخار والغازات المحروقة<sup>(2)</sup>.

## 2- الغرف الثانوية

هي غرف معدة لأعمال حفظ نظافة وصحة السكان مثل قاعات المياه والمغاسل والمراحيض ومساحات المرور كبهو المدخل والكواليس والأروقة الداخلية والخارجية والأدراج وغرف المهملات. فهذه المكونات هي الأخرى لابد أن تكون موجودة ، ووفق مقاييس محددة وهذا لأنها معدة لحماية صحة المقيم بها، بحيث أن غرفة المياه لابد أن تخضع لمقاييس ومشتملات معينة، كالمساحة والتهوية، والعلو وقنوات الربط والتهوية<sup>(3)</sup>. ونفس الشيء بالنسبة للمراحيض التي لابد من مراعاة مواقعها وتهويتها ومساحتها وكذا ربطها بقنوات الصرف<sup>(4)</sup>. أما الأدراج والكواليس، فهي الأخرى تخضع لضوابط محددة كالتهوية والعلو والمقاييس والأقفاس والأبواب الخاصة بها<sup>(5)</sup>.

## 3- الملاحق

هي كل مرفقات تابعة للعمارة مثل الدهاليز والعليات ومغاسل الثياب والمجافيف والمرائب والسقيفات وقنوات الربط أو الأغمدة. بحيث يجب أن تخضع هي الأخرى لمقاييس تقنية، كالداهاليز التي يجب أن تكون مهواة، وكذا محلات رمي القمامة التي يجب أن تكون مغلقة وفي وضعية تمنع تسرب الرائحة والغازات المضرة إلى داخل المساكن، مع جعلها في موضع وكيفية تسهل عملية تنظيفها. بالإضافة إلى تقنيات ربط العمارة بمياه الشرب ومراكز النجدة من الحريق وكذا قنوات تمرير الخطوط الكهربائية والمواصلات والغاز ومجاري الدخان الخاصة بالتدفئة، وقنواتها التي تسمح بتوزيع حسن الحرارة في كامل المسكن، وكذا شروطها في التهوية. وهذا كله يدخل في إطار ضمان راحة الفرد وحمايته صحيا وبيئيا<sup>(6)</sup>.

1- المواد 35،34،33 من المرسوم التنفيذي 175/91.

2- المادة 36 من نفس المرسوم التنفيذي.

3- المادة 37 من نفس المرسوم التنفيذي.

4- المادة 38 من نفس المرسوم التنفيذي.

5- المادة 39 من نفس المرسوم التنفيذي.

6- المواد 45،44،43،42،41 من نفس المرسوم التنفيذي.

إذن من خلال ما سبق وبعد استقراء النظام القانوني للقواعد العامة للتهيئة والتعمير وكذا أدوات التعمير. نستشف الأبعاد البيئية التي تتضمنها هذين الأخيرتين والتي نوضحها في المطلب الثاني.

## المطلب الثاني

### تجليات الأبعاد البيئية في الأدوات و القواعد العامة للتهيئة والتعمير

بغض النظر عن الدور التنظيمي للقواعد العامة للتهيئة والتعمير وأدوات التعمير في تنظيم حركة العمران فإنها تهدف بالأساس إلى حماية البيئة من خطر هذا الأخير في إطار تحقيق التوازن بين متطلبات الإنسان والحفاظ على البيئة بكل عناصرها. ويظهر ذلك جليا من خلال التقيد بالمبادئ البيئية فرع أول وترشيد استعمال الأراضي عن طريق تقسيمها إلى قطاعات ومناطق فرع ثان وكذا دورها في المساهمة لتحقيق النظام العام البيئي فرع ثالث.

## الفرع الأول

### تقيد الأدوات والقواعد العامة للتهيئة والتعمير بالمبادئ البيئية

إن المتخصص في الأنظمة القانونية لأدوات وقواعد التهيئة والتعمير يجدها تلتزم بالمبادئ البيئية، تلك المبادئ التي نص عليها القانون 10/03 المتضمن قانون البيئة من خلال المادة 10 منه. ويمكن توضيح ذلك من خلال التطرق إلى معظم المبادئ البيئية المتمثلة في: مبدأ المحافظة على التنوع البيولوجي، مبدأ عدم تدهور الموارد الطبيعية، مبدأ الوقاية، مبدأ الإدماج، مبدأ الاعلام والمشاركة.

### أولا : مبدأ المحافظة على التنوع البيولوجي

لقد كان موضوع الاهتمام بالتنوع البيولوجي حاضرا منذ القديم، رغم أنه لم يعرف هذا المصطلح إلا في عصرنا الحالي، بحيث نلمس ذلك في تذكير جميع الأديان المتعاقبة بضرورة المحافظة على كل الأصناف . وعلى سبيل المثال ما أمر به الله تعالى نبيه نوح بأن يحمل في سفينته من كل صنف زوجين قبل مجيء الطوفان . كما يبين القرءان الكريم أيضا أن هذا الكون قائم على تقدير دقيق، وكل شيء فيه موزون بقدر، بحيث يُعد كل صنف أمة من الأمم لقوله تعالى " وَمَا مِنْ دَابَّةٍ فِي الْأَرْضِ وَلَا طَائِرٍ يَطِيرُ بِجَنَاحَيْهِ إِلَّا أُمَّمٌ أَمْثَالُكُمْ مَا فَرَطْنَا فِي الْكِتَابِ مِنْ شَيْءٍ نُمُّ إِلَى رَبِّهِمْ يُحْشَرُونَ " (1). أما من ناحية السنة، فقد حرص الإسلام على حماية التنوع البيولوجي من الاستنزاف. فأنشأ سيدنا محمد صلى

1- الآية 38 من سورة الأنعام.

الله عليه وسلم مناطق محمية عُرفت بـ " الحرم " وـ " الحمى " والتي يمنع فيها المساس بالموارد الطبيعية خلال فترات زمنية محددة ، بحيث أطلق مصطلح " الحرم " على المناطق المحيطة بمصادر المياه ، أما " الحمى " فأطلقت على البيئة البرية والغابات (1).

لكن أمام تطور النشاطات البشرية في عصرنا الحديث التي نجم عنها أضراراً كبيرة مست بالتنوع البيولوجي، نتيجة الاستغلال الجائر والغير عقلاني لمكونات البيئة. الأمر الذي استوجب دق ناقوس الخطر لكبح هذا التعدي الصارخ والمتسارع الذي ينعكس سلباً على الحياة البشرية. باعتبار أن فقدان التنوع البيولوجي في نظر بعض الباحثين له نتائج تفوق القنابل النووية والحروب وهو بمثابة انفجار بيئي يؤشر على قرب خاتمة الحضارة الإنسانية(2).

وعلى هذا الأساس سارعت المجموعة الدولية إلى إبرام جملة من الاتفاقيات بخصوص ذلك ونذكر على سبيل المثال، اتفاقية ريو دي جانيرو بشأن التنوع البيولوجي ، وبروتوكول قرطاجنة بشأن السلامة الإحيائية التابع للاتفاقية المتعلقة بالتنوع البيولوجي المعتمد بمونتريال، وبروتوكول برشلونة بشأن المناطق المتمتعة بحماية خاصة والتنوع البيولوجي في البحر المتوسط.

والجزائر واحدة من الدول التي سارعت إلى حماية التنوع البيولوجي لاسيما بعد المصادقة على الاتفاقيات السابقة بموجب المرسوم الرئاسي 163/95 المؤرخ في 06/06/1995 المتضمن المصادقة على الاتفاقية بشأن التنوع البيولوجي الموقع عليها في ري ودي جانيرو سنة 1992(3)، والمرسوم الرئاسي رقم 170/04 المؤرخ في 08/06/2004 المتضمن التصديق على بروتوكول قرطاجنة بشأن السلامة الإحيائية المتعلقة بالتنوع البيولوجي المعتمد بمونتريال يوم 29/01/2000(4) والمرسوم الرئاسي 405/06 المؤرخ في 14/11/2006 المتضمن التصديق على بروتوكول بشأن المناطق المتمتعة بحماية خاصة والتنوع البيولوجي في البحر المتوسط الموقع ببرشلونة في 10/06/1995(5)، وكذا إدراج ذلك في منظومتها القانونية الداخلية وجعله مبدأ من مبادئ البيئة ، منصوصاً عليه في قانون البيئة الوطني(6).

1- حداد السعيد، الآليات القانونية الإدارية لحماية التنوع البيولوجي في الجزائر. مذكرة ماجستير في القانون. جامعة سطيف 2015/2014. ص24 وص25.  
2- حداد السعيد، المرجع السابق ص28.  
3- ج.ر . ع 32 لسنة 1995 .  
4- ج.ر. ع 38 لسنة 2004 .  
5- ج.ر. ع 74 لسنة 2006 .  
6- المادة 03 من القانون 10/03 المتضمن حماية البيئة. المرجع السابق.

فالتطور التاريخي للتنوع البيولوجي الذي كان يقتصر على تنوع الأصناف<sup>(1)</sup>، تطور ليشمل كذلك مختلف الوظائف التي تؤديها النظم الايكولوجية . وهو ما نصت عليه المادة 02 من اتفاقية ري ودي جانيرو السابقة في تعريفها للتنوع البيولوجي بأن " التنوع البيولوجي يعني الكائنات العضوية الحية المستمدة من كافة المصادر، بما فيها ضمن أمور أخرى، النظم الايكولوجية الأرضية والبحرية والاحياء المائية والمركبات الايكولوجية". وكذا المادة 04 من القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار تحديد مفهوم التنوع البيولوجي على أنه " قابلية التغير لدى الأجسام الحية من كل مصدر ، بما في ذلك الأنظمة البيئية البرية والبحرية وغيرها من الأنظمة البيئية المائية والمركبات الايكولوجية التي تتألف منها. وهذا يشمل التنوع ضمن الأصناف وفيما بينها، وكذا تنوع النظم البيئية".

فالنظام البيئي هو مجموعة حركية مشكلة من أصناف النباتات والحيوانات وأعضاء مميزة وبيئتها غير الحية، والتي حسب تفاعلها تشكل وحدة وظيفية<sup>(2)</sup>، لا بد من اتخاذ إجراءات وقائية لحماية هذه الوحدة ، وتحديد مجالات لضبطها، وكذا تأطيرها قانونا.

وهو في الحقيقة ما كُرس بشكل كبير بموجب القانون 02/11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة<sup>(3)</sup>. والذي صنف المناطق المحمية إلى عدة أصناف، وحدد كفاءات تسييرها وحمايتها في إطار التنمية المستدامة، كما ألزم بضرورة إدراج حدود المجال المحمي في مخطط شغل الأراضي وفي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا في الخرائط البحرية المعمول بها<sup>(4)</sup>. وهذا باعتبارها قطعة من الأرض تهدف إلى الحفاظ على التنوع البيولوجي ، بالإضافة إلى الأراضي الغابية والزراعية وكذا الساحلية والأوساط الطبيعية التي لها دور في حماية التنوع البيولوجي، والتي تخضع هي الأخرى لحماية قانونية في ظل أدوات وقواعد التهيئة والتعمير وقوانين أخرى ذات صلة.

### ثانيا: مبدأ عدم تدهور الموارد الطبيعية

هو المبدأ الذي بمقتضاه ينبغي تجنب إلحاق الضرر بالموارد الطبيعية، كالماء والهواء والأرض وباطن الأرض، والتي تعتبر في كل الحالات جزءا لا يتجزأ من مسار التنمية، ويجب ألا تؤخذ بصفة

1- حداد السعيد، الآليات القانونية الإدارية لحماية التنوع البيولوجي في الجزائر، المرجع السابق. ص 18.

2- المادة 04 من القانون 10/03 المتضمن قانون البيئة.

3- ج.ر. ع 13 لسنة 2011.

4- المادة 31 من القانون 02/11 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة .

منعزلة في تحقيق تنمية مستدامة<sup>(1)</sup>.

فانطلاقا من بعض التقارير الدولية التي تشير أن العالم يفقد سنويا ملايين الهكتارات من الأراضي الصالحة للزراعة وكذا ملايين الهكتارات من الأراضي الغابية ، بالإضافة إلى التعدي الكبير على التراث المعماري والطبيعي في العديد من الدول . جعل العالم يواجه أخطر المشاكل الماسة بالأرض ، بحيث يعتبر أول مؤتمر قمة الأرض بريو دي جانيرو لمعالجة هذه المشاكل الماسة بالأرض ، بحيث يعتبر أول مؤتمر عالمي يجسد فكرة جديدة مفادها التنمية المتوافقة بيئيا، فيجعل كل من البيئة والتنمية عنصرا متداخلا . الأمر الذي أسفر على مفهوم جديد للتنمية هو التنمية المستدامة<sup>(2)</sup>. هذه الأخيرة التي غايتها الإنسان ، تقتضي المحافظة على البيئة التي يعيش فيها. لذا فان هدفها ينصب حول إجراء تغييرات جوهرية في البنى التحتية والفوقية للمجتمع دون الضرر بعناصر البيئة المحيطة<sup>(3)</sup>.

فالأرض تُعدّ المحيط الذي نعيش فيه ، وهي شاملة لكل شيء من تربة وماء و هواء ، فهي إطار منظومة الحياة كلها ونظام بيئي متكامل ، يهيئ للإنسان ولغيره كافة مقومات الحياة في إطار تفاعل وتوافق عناصرها المختلفة، الحية وغير الحية<sup>(4)</sup>. لكن تدخل الإنسان غير المدروس والرعوننة في الاستخدام عرّض الأرض لجملة من المشاكل لاسيما في تحويل استخدام الأراضي إلى غير وجهتها المخصصة كاستنزاف الغابات بسبب الانفجار السكاني ، وتحويلها إلى أراضي زراعية أو إلى أراضي عمرانية، باتساع المدن مع زحف مواز لمشروعات التنمية، وكذا تحويل الأراضي الزراعية إلى مناطق حضرية، دون وجود سياسة أو تخطيط لاستغلال هذه الأراضي في الكثير من الدول النامية<sup>(5)</sup>.

والجزائر واحدة من الدول التي عرفت هذا المشكل ، لكن استفاقت مسبقا، لاسيما بعد انتهاجها لسياسة التنمية المستدامة، ووضعت ترسانة قانونية للحفاظ على الموارد الطبيعية . لاسيما استغلال الأرض في مجال العمران عن طريق 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

1- المادة 03 من القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة..

2- حميدة جميلة، النظام القانوني للضرر البيئي وآليات تعويضه ، دار الخلدونية. الجزائر، ط 2011، ص 50 و 51 و 52.

3- منور أوسريير، محمد حمو، الاقتصاد البيئي. دار الخلدونية، الجزائر، ط 2010. ص 159.

4- أحمد لكلل ، النظام القانوني لحماية البيئة والتنمية الاقتصادية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع 2015. ص 60.

5- صباح العشوي ، المسؤولية الدولية عن حماية البيئة ، دار الخلدونية ، الجزائر، ط 2010. ص 69 و 70.

أساس احترام مبادئ و أهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية<sup>(1)</sup>، التي يتضمن إطارها القانوني تهيئة الإقليم وتنميته تنمية مستدامة.

وتعد الأدوات والقواعد العامة للتهيئة والتعمير من الوسائل القانونية التي تحافظ على الأرض في إطار حماية البيئة وتطبيقاً لمبدأ المحافظة على تدهور الموارد الطبيعية ، وذلك عن طريق ترشيد استعمال المساحات والمحافظة على النشاطات الفلاحية ، وحماية المساحات الحساسة ، والمواقع ، والمناظر، وتعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية وذات المنفعة العامة ، وشروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية<sup>(2)</sup>، بالإضافة إلى تحديد الارتقاقات العامة<sup>(3)</sup>، كارتقاقات منع البناء وهذا حفاظاً على البيئة بجميع أشكالها ، سواء على أراض فلاحية ، غابية ، طبيعية ، تاريخية، وكذا ذات مخاطر أو حتى عمرانية . زيادة على ذلك دورها في المساهمة في تحقيق الأمن العام والصحة العامة والسكينة العامة<sup>(4)</sup> . ناهيك عن دور هذه الأدوات والقواعد في ضبط مجموعة من المعاملات تتعلق باستغلال الأراضي<sup>(5)</sup> والتي تهدف إلى المحافظة على الأراضي من أي استغلال مفرط وتشمل هذه المعاملات كلا من معامل شغل الأراضي، ومعامل ما يؤخذ من الأرض والكثافة القصوى للبناء .

وبالرجوع كذلك إلى القانون 10/03 المتضمن قانون حماية البيئة ، نجده قد أسس لجملة من المقننات في مجال حماية البيئة، يدخل في ضمنها ما يسمى بمقننات حماية الأرض وباطن الأرض، بحيث تنص المادة 2/60 منه على أنه يتم تخصيص وتهيئة الأراضي لأغراض زراعية أو صناعية أو عمرانية أو غيرها طبقاً لمستندات العمران والتهيئة ومقننات الحماية البيئية.

### ثالثاً : مبدأ الوقاية

يُشتق لفظ الوقاية لغة من " وقى " وهو فعل يفيد تدارك الحادث قبل وقوعه والاحتراز منه<sup>(6)</sup>. ويكون

1- المادة 01 من القانون 29/90 المعدل والمتمم .

2- المادة 11 من القانون 29/90 المعدل والمتمم .

3- المادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91 والمادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91.

4- المواد 2،3،4،5،6،7 من المرسوم التنفيذي 175/91.

5- نوضح هذه المعاملات كمايلي:

\* معامل شغل الأراضي: نصت عليه المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91، وهو يساوي نسبة المساحة الأرضية مع ما يتصل بها من بناء خام على مساحة القطعة الأرضية

\* معامل ما يؤخذ من الأرض: يرى بعض الباحثين أن القصد من انشاء هذا المعامل هو الزام أصحاب رخص البناء على انشاء مناطق خضراء حول البناء المراد. وهو يساوي مساحة قطعة الأرض ناقص المساحة الأرضية للمبنى ، وقد نصت عليه نفس المادة من المرسوم التنفيذي السابق.

\* الكثافة القصوى للبناء: لقد حدد المرسوم التنفيذي 175/91 في المادة 26 من نسبة الكثافة القصوى للبناء في المناطق الحضرية. ويعبر عنها بالتناسب بين المساحة الأرضية خارج البناء الصافية ومساحة قطعة الأرض، تساوي واحداً. أما في المناطق التي خارج الأجزاء الحضرية فقد حددها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 المتمم، السالف الذكر.

6- زيد المال صافية ، حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على ضوء أحكام القانون الدولي، مرجع سابق. ص322

ذلك عن طريق اتخاذ جملة من الإجراءات والتدابير، تُعرف بالتدابير الوقائية . ذلك أن التدابير الوقائية هي تلك التدابير التي تمنع وقوع الحادث أو التكفل باحتواء الأضرار لحادث بعد وقوعه أو تخفيضه إلى الحد الأدنى<sup>(1)</sup>. وهذا باعتبار الإجراءات الوقائية عملية مسبقة بالأولوية وأفضل من الإجراءات العلاجية التي تهدف إلى إعادة الحالة إلى ماكانت عليه قبل وقوع الأضرار وهو الأمر الذي يُترجم في الحكمة " الوقاية خير من العلاج"<sup>(2)</sup>.

وبالتالي فإن مبدأ الوقاية تبنته معظم التشريعات في مجال البيئة واعتبرته مرشدا لقانون البيئة، وموجها للتنمية المستدامة. وهو ما أكده إعلان ريودي جانيرو بشأن البيئة والتنمية لسنة 1993 ، معتبرا هذا المبدأ أداة مهمة في تقويم الإرشاد الدولي وتطويرا للقانون والسياسة البيئية ، حيث دعا في المبدأ الخامس عشر(15) منه الدول إلى الأخذ بالنهج الوقائي بحسب قدرتها<sup>(3)</sup>. وعليه فإن واجب وقاية البيئة هو ترجمة مسبقة لمواجهة الأخطار التي يمكن أن تصيب البيئة من أضرار متوقعة ومؤكدة قد يصعب تداركها أو معالجتها مستقبلا. لذا فإن مبدأ الوقاية هو التزام على كل الأشخاص - عامة و خاصة- بوقاية البيئة من أي حادث مؤكد أو على الأقل التخفيف من نتائجه في حالة عدم التمكن من الحيلولة دون وقوعه .

فالجزائر من بين الدول التي تبنت هذا المبدأ والتزمت به عن طريق إدراجه في منظومتها القانونية. فنجد المادة 03 من قانون حماية البيئة تنص على هذا المبدأ ، وألزمت كل شخص يمكن أن يلحق نشاطه ضررا بالبيئة مراعاة مصالح الغير قبل التصرف؛ وكذلك المادة 06 من قانون الوقاية من الأخطار الكبرى، التي توجب مراعاة مبدأ الوقاية للتحكم في آثار الأخطار.

ولما كان مبدأ الوقاية من التزامات الدولة في مجال البيئة ، فإن من واجبها مراعاة تلك الالتزامات ومتابعتها، بحيث تسهر على حماية الطبيعة والإبقاء على التوازنات البيولوجية والأنظمة البيئية، والمحافظة على الموارد الطبيعية من كل الأسباب التي تهددها بالزوال، وذلك باتخاذ كل التدابير لتنظيم وضمان الحماية<sup>(4)</sup>. ومثال ذلك أدوات وقواعد التهيئة والتعمير، التي تعتبر من الوسائل القانونية التي تعمل على وقاية البيئة من كل التعديات، لاسيما في مجال العمران . ومن أجل الموازنة بين التعمير والبيئة ، فهي تعمل على تنظيم حركة العمران ، وضبط التوجهات الأساسية للأراضي ، وهذا من أجل

1 - زيد المال صافية، نفس المرجع السابق. ص322.

2 - PRIEUR.Michel,droit de l'environnement, dalloz.4, edition.2004,p 67.

3- أحمد لكل ، النظام القانوني لحماية البيئة والتنمية الاقتصادية، مرجع سابق.ص475.

4- المادة 11 من القانون 10/03 المتضمن قانون حماية البيئة .

الوقاية من استعمالها في غير وجهتها المحددة ، كالأراضي الفلاحية ، الغابية ، الطبيعية ، الثقافية ، وذات الأخطار. بما في ذلك تحديد الارتفاقات ، وحظر رخص البناء أو التجزئة ، اذا كانت البناءات بفعل أهميتها وموقعها أو حجمها أو مظهرها أن تمس بالبيئة بجميع عناصرها. وهذا كله يدخل في إطار وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي ، وكذا الأمن العمومي والصحة والسكينة العامة من التعدي، قصد ضمان توازن البيئة. وهذا في الحقيقة ما تُرجم في العديد من المواد المنظمة للقواعد العامة وأدوات التهيئة والتعمير. ونذكر على سبيل المثال المادة 01 والمادة 11 من القانون 29/90، والمواد 2 ، 3 ، 4 ، 5 ، 18 ، و 20 من المرسوم التنفيذي 175/91، والمادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91، وكذا المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91 ، والتي توجي جميعها باستحضار مبدأ الوقاية، من أجل المحافظة على البيئة.

#### رابعا : مبدأ الإدماج

نص القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة على هذا المبدأ، وعرفه بأنه المبدأ الذي يجب بمقتضاه دمج الترتيبات المتعلقة بحماية البيئة والتنمية المستدامة عند إعداد المخططات والبرامج القطاعية وتطبيقها<sup>(1)</sup>. فهذا المبدأ ماهو الا تطبيقا لمفهوم التنمية المستدامة ، التي توجب إدراج البعد البيئي أثناء أي عملية تنمية ، باعتبار أن مبدأ التنمية المستدامة هو مبدأ عالمي تبنته جل التشريعات العالمية نتيجة ما آلت إليه البيئة من تعدي كبير. لاسيما بعد مؤتمر قمة الأرض المنعقد بريو دي جانيرو.

هذا، وقد تجلّى هذا المبدأ بوضوح في التشريع الجزائري منذ بداية سنة 2000 ، حيث كان من الضروري إدماج البعد البيئي في كل السياسات القطاعية لتحقيق تنمية متوازنة بيئيا. وباعتبار أن التهيئة والتعمير والبناء هي جزء من عملية التنمية ، كان لزاما تطير ذلك بإدماج البعد البيئي في أدوات وقواعد التعمير باعتبارها المؤطر القانوني لعمليات التهيئة والتعمير والبناء. وبالتالي لا يمكنها الخروج عن مبدأ التنمية المستدامة. كما أن الشيء الملفت للانتباه هو أن إعداد أدوات التعمير وإصدار قرارات البناء والتعمير تكون مجملا على مستوى البلدية ، وبعد التدقيق في قانون البلدية فنجده يستند في مقتضياته على ثمانية عشرة ( 18 ) قانونا له صلة بالبيئة. فهذا الزخم من القوانين إن دل على شيء فإنما يدل على أن حماية البيئة هي مهام أصيلة ومتأصلة للبلدية . وتظهر بشكل واضح باستقراء أحكام قانون البلدية<sup>(2)</sup>. لاسيما صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي أو صلاحيات المجلس عامة. تلك

1- المادة 03 من القانون 10/03 المتضمن قانون حماية البيئة.

2- القانون رقم 10/11 المتضمن قانون البلدية.

الصلاحيات التي توجي بضرورة الاهتمام بالبيئة . فنجد مثلا أن من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي ، السهر على النظام والسكينة والنظافة العمومية ، السهر على تنفيذ التدابير الاحتياطية والوقاية والتدخل في مجال الإسعاف ، السهر على نظافة العمارات ، اتخاذ الاحتياطات لمكافحة الأمراض المتقلة ، السهر على احترام تعليمات نظافة المحيط وحماية البيئة<sup>(1)</sup>. أما عن صلاحيات المجلس الشعبي البلدي في مجال البيئة فهي متعددة نذكر منها على سبيل المثال : اشتراط موافقة المجلس على أي مشروع يحتمل الإضرار بالبيئة والصحة العمومية ، التأكد من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها ، السهر على حماية الأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء...<sup>(2)</sup>، إلى غير ذلك من المهام ذات الصلة بالموضوع.

إذن، باعتبار أن إعداد أدوات التهيئة والتعمير هي من صلاحيات البلدية عموما ، فإنها هي الأخرى لا تخرج عن البعد البيئي كون أن هذا الأخير من المهام والصلاحيات الأساسية للبلدية. وأي خروج عن ذلك فانه يُعتبر تصرف غير مشروع . لاسيما أن حق العيش في بيئة سليمة هو حق مضمون دستوريا ، تسهر الدولة على تحقيقه<sup>(3)</sup>.

وباستقراء القوانين المؤطرة لأدوات وقواعد التهيئة والتعمير، فإننا نجد أنها هي الأخرى تركز على قوانين ذات صلة بالبيئة ، بما في ذلك أحكامها التي تهدف إلى الموازنة بين عمليات التعمير والبيئة، بحيث لا يتأتى ذلك إلا بإدماج البعد البيئي في عمليات التهيئة والتعمير والبناء.

#### خامسا : مبدأ الإعلام والمشاركة

يعتبر الإعلام حول البيئة من الحقوق المنصوص عليها قانونا ، بحيث تنص المادة 07 من القانون 10/03 المتضمن قانون البيئة على أن " لكل شخص طبيعي أو معنوي يطلب من الهيئات المعنية معلومات متعلقة بحالة البيئة ، الحق الحصول عليها". والدولة ملزمة على وضع نظام شامل للإعلام البيئي ، يتضمن شبكات جمع المعلومات البيئية و إجراءات معالجة واثبات صحة المعطيات البيئية ، وكل عناصر المعلومات حول مختلف الجوانب البيئية على الصعيدين الوطني و الدولي<sup>(4)</sup>.

ولعل هذا انصهار للقانون الداخلي الجزائري في القانون الدولي لاسيما من خلال الاتفاقيات الدولية. فقد نص المبدأ العاشر من إعلان ريو لعام 1992 على أن " أحسن طريقة لمعالجة المسائل البيئية هو

1- المواد من 88 الى 95 من القانون 10/11 .

2- المواد من 103 الى المادة 124 من القانون 10/11 .

3- المادة 68 من دستور 1996 المعدل والمتمم .ج.ر 14 لسنة 2016.

4- المادة 06 من القانون 10/03 المتضمن قانون البيئة.

ضمان مشاركة كل المواطنين . وعلى المستوى الوطني ينبغي أن يكون لكل فرد حق الاطلاع على المعلومات المتعلقة بالبيئة التي تحوزها السلطات العامة ، بما في ذلك المعلومات المتعلقة بالمواد والنشاطات الخطيرة ، كما ينبغي أن يكون لكل فرد حق المشاركة في اتخاذ القرارات البيئية، ويقع على الدول واجب تشجيع وتحسيس الجمهور بالمشاركة من خلال وضع المعلومات تحت تصرفه<sup>(1)</sup>.

فحق الحصول على المعلومة يقتضي المشاركة في اتخاذ القرارات البيئية كحق مكمل للأول ، وهذا لأن حق المشاركة في مجال البيئة يلزم الحصول على المعلومة قصد التدخل ، وفق إجراءات وأطر تتيح لأفراد المجتمع والتنظيمات البيئية صلاحية المشاركة الفعلية في مسار وآليات بلورة القرارات والتدابير العامة لحماية البيئة. إذ تقر التوجهات الإنسانية المعاصرة بمبدأ المشاركة كإجراء تلتزم به الهيئات العامة في كل ما يتعلق بإدارة وتسيير المحيط البيئي، إعمالا وتكريسا لحق الأفراد الأساسي في التمتع بمحيط بيئي سليم<sup>(2)</sup> . وقد نص قانون البيئة على هذا المبدأ وعرفه بموجب المادة 03 منه على أنه المبدأ " الذي يكون بمقتضاه لكل شخص الحق في أن يكون على علم بحالة البيئة ، والمشاركة في الاجراءات المسبقة عند اتخاذ القرارات التي تضر بالبيئة" .

وبإسقاط هذا المبدأ على القواعد و أدوات التهيئة والتعمير، فإننا نجدها قد أخذت بهذا المبدأ ، لاسيما أن أدوات التهيئة والتعمير يمكن اعتبارها من الآليات القانونية للإعلام البيئي ، كونها تحدد تخصيص الأراضي ، وتبين المناطق التي تستوجب الحماية البيئية بكل أشكالها ، سواء كانت مادية أو حتى معنوية. كما تحدد مناطق التدخل الحضري ، وتُوضع هذه الأدوات تحت تصرف الجمهور مباشرة بعد المصادقة عليها . كما يمكن لأي مواطن أن يطلع على مستخرجات مداوات المجلس الشعبي البلدي وكذا قرارات البلدية ، وبإمكانه الحصول على نسخة كاملة منها أو جزئية على نفقته، مع مراعاة الأحكام والتنظيمات المعمول بها<sup>(3)</sup>.

أما من ناحية المشاركة في إعداد قرارات أدوات التهيئة والتعمير فان ذلك يعد فضاء رحبا لهذه المشاركة ، ويتجلى في الزخم الكبير من المشاركين، سواء ذوا الصلة بالبيئة أو غيرهم ، بحيث يشمل كل الأطراف من ممثلين لإدارات مركزية ولا مركزية - محلية أو مرفقية - وكذا مختلف أشكال التنظيمات .

1- منقول عن مسعودي رشيد، الرشادة البيئية، مذكرة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سطيف، 2012/ 2013، ص94.

2- بركات كريم ، مساهمة المجتمع المدني في حماية البيئة، رسالة دكتوراه في القانون، جامعة تيزي وزو، 2013/ 2014 ، ص132.

3- المادة 14 من القانون 10/11 المتضمن قانون البلدية.

ونشير في هذا الصدد كذلك إلى حق التقاضي الممنوح لبعض الجمعيات الناشطة في مجال البيئة في حالة المساس بها<sup>(1)</sup>. وكذا دور المواطن في مجال الاستقصاء العمومي والمدة الزمنية الممنوحة له في هذا المجال . ناهيك عن دور المجلس الشعبي البلدي في اتخاذ كل التدابير لإعلام المواطنين بشؤونهم واستشارتهم حول خيارات وأولويات التهيئة والتنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، وكذا السهر على وضع إطار ملائم للمبادرات المحلية التي تهدف إلى تحضير المواطنين وحثهم على المشاركة في تسوية مشاكلهم وتحسين ظروف معيشتهم ، التي يعتبر حق البيئة جزء منها .

## الفرع الثاني

### تقسيم المجال الترابي إلى قطاعات ومناطق

يتم تقسيم المجال الترابي للبلدية من خلال أدوات التهيئة والتعمير إلى قطاعات محددة حسب دور كل واحد منها ، وتقسيم هذه القطاعات إلى مناطق وفق التخصيص الموافق للأراضي . وهذا في إطار ترشيد استعمال هذه الأراضي والموازنة بين متطلبات الأفراد وحماية البيئة ، تحقيقا لتنمية مستدامة تحافظ على الموارد من التدهور . ولتوضيح ذلك سندرس الفرع في جزئيتين ، نتناول في الأول تقسيم المجال إلى قطاعات ثم بعد ذلك تقسيم القطاعات إلى مناطق ، مبرزين البعد البيئي لهذه التقسيمات.

#### أولا : التقسيم إلى قطاعات

يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حدوده المرسومة المجال الترابي إلى أربعة قطاعات تتمثل في ، القطاعات المعمرة، القطاعات المبرمجة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية، والقطاعات الغير القابلة للتعمير<sup>(2)</sup>. بحيث تُعرف المادة 19 من القانون 29/90 القطاع بأنه جزء ممتد من تراب البلدية ، يتوقع تخصيص أراضيه لاستعمالات عامة و أجل محددة ، لاسيما تلك المحددة للتعمير. ونوضح هذه القطاعات على النحو التالي:

#### 1- القطاعات المعمرة

حسب نص المادة 20 من القانون 29/90 فان القطاعات المعمرة تشمل كل الأراضي حتى وان كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ، ومستحوزات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء و الحدائق و الفسحات الحرة و الغابات

<sup>1</sup>- المادة 38،37،36،35 من القانون 10/03 المتضمن قانون البيئة .

<sup>2</sup>- المادة 19 من القانون 29/90 المرجع السابق.

الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المجتمعة . كما تشمل القطاعات المعمرة أيضا الأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تجديدها وإصلاحها وحمايتها.

بمعنى، أن القطاعات المعمرة هي كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات سواء كانت مجهزة بجميع التهيئات والأنشطة الخاصة بالاقتصاد الحضري أم لا ، أوجميع الأراضي غير المبنية ذات التخصيص المعين كالمساحات الخضراء والحدائق والفسحات والغابات الحضرية الموجهة لخدمة البنايات ، بما في ذلك المناطق الواجب التدخل فيها قصد تأهيلها وتجديدها أو إعادة هيكلتها ، وفق مخطط تدخل يُضبط فيه بالتفصيل العمليات والأعمال التي يجب القيام بها وكيفية التدخل<sup>(1)</sup> وفق إجراءات محددة ، لاسيما الحصول على ترخيص إداري مسبق<sup>(2)</sup> .

وبالرجوع إلى المادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91 المعدل والمتمم فان التقنين الخاص بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدد القواعد الخاصة بالقطاعات المعمرة . فمن باب المنطق فان هذا الأخير لا يقترح توسيع و انجاز بناءات جديدة كون هذا القطاع مشبع ، بل في معظم الحالات يشمل حالات التأهيل والتجديد والترميم أو إعادة الهيكلة والتدعيم ، وهذا من أجل تحقيق السلامة والأمن و الجانب الجمالي الذي يجب أن تُراعيه الرخص والشهادات المقررة وفقا للتنظيم المعمول به ، لاسيما البناءات التي شرع فيها لسنوات عديدة دون إتمامها في الآجال القانونية وبقائها في صورة هياكل غير منتهية، من خرسانة وحفر منتشرة بشكل مبعثر تسيء للمنظر العام للحى وخطر حقيقي للسكان المجاورين والمارة<sup>(3)</sup>.

## 2- القطاعات المبرمجة للتعمير

تعتبر هذه القطاعات من القطاعات القابلة للتعمير، فهي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة ، على أن تكون هذه الآجال قصيرة أو متوسطة ، توّطرها في ذلك أدوات التعمير<sup>(4)</sup>، وأن لا تفوق آفاق 10 سنوات<sup>(5)</sup>. ويحدد التقنين الخاص بالمخطط القواعد المطبقة على هذه القطاعات ، كالتخصيص الغالب للأراضي ، والكثافة الناتجة عن معامل شغل الأراضي ، والارتفاقات المراد إنشاؤها. كما قد يوحي تحديد هذه القطاعات المبرمجة للتعمير إلى ممارسة الإدارة لحق الشفعة أو نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، كون أن البلدية يمكن أن تُكوّن محفظة عقارية قصد إشباع حاجياتها

1- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 55/16 المؤرخ في 2016/02/17 المتضمن شروط وكيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية. ج.ر 07 لسنة 2016.

2- المادة 06 من القانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية. ج.ر. ع 14 لسنة 2011.

3- كمال تكواشت . الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر. مرجع سابق. ص30.

4- المادة 21 من القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

5- المادة 21 من القانون 29/90 .

من الأراضي من أجل البناء ، ويكون مصدرها الأراضي التي تملكها البلدية أو الأراضي المقتناة في السوق العقارية ، أو الأراضي المتحصل عليها من ممارسة حق الشفعة<sup>(1)</sup>، هذا الحق الذي تمارسه الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، التي حلت محل الوكالة المحلية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 408/03 المؤرخ في 2003/11/05<sup>(2)</sup>، الذي يعدل ويتم أحكام المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 1990/12/22 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك<sup>(3)</sup>.

كما قد تلجأ إلى نزع الملكية للمنفعة العامة وفقا لأحكام القانون 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية<sup>(4)</sup> المعدل والمتمم بموجب القانون 21/04 المؤرخ في 2004/12/29 المتضمن قانون المالية لسنة 2005<sup>(5)</sup> وبالقانون رقم 08/13 المؤرخ في 2013/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2014<sup>(6)</sup> ، بحيث لا يكون نزع الملكية إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية ، والتخطيط من أجل إنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية<sup>(7)</sup>.

لقد أكد ذلك مجلس الدولة في قراره المؤرخ في 1998/02/23 في القضية رقم 157362 ، إذ جاء فيه أنه من المقرر قانونا أن نزع الملكية لا يكون ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة والتخطيط من أجل إنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية . ولما كان ثابتا في قضية الحال أن القطعة الأرضية محل نزع الملكية التي منحت للبلدية ، قد جزئت للخواص وسمحت لهم ببناء مساكن فردية ، مخالفة لأحكام المادة 02 من قانون نزع الملكية . ومتى كان كذلك استوجب إلغاء الأمر المستأنف<sup>(8)</sup>.

ففي هذه الحالة ، قام القاضي بإلغاء قرار نزع الملكية بعد مراقبته للتكييف القانوني للوقائع<sup>(9)</sup>.

1- المادة 40 و41 من القانون 29/90 .

2- ج.ر . ع 68 لسنة 2003.

3- ج.ر . ع 56 لسنة 1990.

4- ج.ر . ع 21 لسنة 1991.

5- ج.ر . ع 85 لسنة 2004.

6- ج.ر . ع 68 لسنة 2013.

7- المادة 02 من القانون 11/91 المذكور أعلاه.

8 رشيد خلوفي ، ساسي جمال ، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري ، ج 02 ، منشورات كليك، ط 01، 2013، من ص788 الى ص791.

9- بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العامة في النظام القانوني الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون العام ، جامعة الجزائر، 2010 /2011. ص88.

### 3- قطاعات التعمير المستقبلية

هي أراضي قابلة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التعمير ، بحيث تشمل كل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق 20 سنة ، حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، وتماشيا مع المخطط الوطني لتهيئة الاقليم. وتكون هذه الأخيرة خاضعة مؤقتا لارتفاق عدم البناء، ولا يرفع هذا الارتفاق في الآجال المنصوص عليها- 20 سنة - إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، وفي حالة غياب مخطط شغل الأراضي ، فإنه تمنع بهذه القطاعات كل الاستثمارات التي تتجاوز مدة اندثارها الآجال المنصوص عليها ، وكذا التعديلات أو الإصلاحات الكبرى للبنىات المعنية بالهدم. غير أنه يرخص في هذه القطاعات (1) :

- بتحديد وتعويض وتوسيع المباني للاستعمال الفلاحي.
  - بالبناءات و المنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية و انجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية.
  - البناءات التي تبررها المصلحة البلدية ، والمرخص بها قانونا من قبل الوالي ، بناء على طلب معمل من رئيس المجلس الشعبي البلدي و بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي.
- وبالتالي فان القطاعات المبرمجة للتعمير تخضع لرقابة صارمة ، وهذا قصد حمايتها من أي تدخل غير مشروع لاسيما البناءات الفوضوية وهذا في إطار مقتضيات حماية الأرض من أي تصرف مخالف لمستندات التهيئة والتعمير ومقتضيات حماية البيئة(2).

### 4- القطاعات الغير قابلة للتعمير

نصت المادة 23 من القانون 29/90 على أن القطاعات غير القابلة للتعمير هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء فيها محددة بدقة وينسب تتلاءم مع الاقتصاد العام، بحيث أن الأصل العام في هذه القطاعات هو منع كل عمليات البناء إلا ما كان منها ضروريا أو تستدعي الحاجة ذلك. وهذا نظرا لخصوصية هذه الأجزاء الترابية ، والتي قد تكون أراضي ذات خطورة كتلك المصنفة على أنها أراضي زلزالية ، أو أنها في موقع خطر من الأخطار الطبيعية أو التكنولوجية ، أو أراضي ذات ميزة طبيعية أو ثقافية بارزة أو مناطق ساحلية أو مناطق فلاحية أو غابوية .

1- المادة 22 من القانون 29/90 .

2- المادة 60 من القانون 10/03. المتضمن قانون البيئة.

وتحدد القواعد المطبقة على هذه القطاعات من خلال التقنين الخاص بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>(1)</sup>، وكذا من خلال محتويات مخطط شغل الأراضي لاسيما لائحة التنظيم والمستندات المرفقة. إذن من خلال ماسبق نستنتج أن أدوات التعمير تعمل على تقسيم المجال الترابي إلى قطاعات ، وهذا لفرض شروط محددة في البناء ، والتحكم في العقار وتنظيم استعماله على المدى القصير والمتوسط والبعيد، وكذا ترشيد استعمال القطاعات القابلة للتعمير وحمايتها من أي تعدي غير مشروع ، حفاظا على النظام العام بكل أشكاله. لاسيما الأمن والسكينة والصحة وجمال الرونق والرواء. ناهيك عن مراعاتها للجانب الوقائي من الأخطار المحتملة وحماية المناطق ذات التنظيم الخاص في اطار حماية البيئة وتحقيق تنمية مستدامة .

## ثانيا : تقسيم القطاعات إلى مناطق

من خلال استقراء قانون التهيئة والتعمير وكذا المراسيم التنفيذية المنظمة له لاسيما المتعلقة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي وكذا القواعد العامة للتهيئة والتعمير ، يتبين لنا مدى تقسيم إقليم البلدية إلى مناطق . رغم أن المشرع لم يُشر إلى ذلك صراحة ، بحيث يمكن تقسيمها الى قسمين رئيسيين هما: المناطق العمرانية ذات المتطلبات الضرورية للسكان ، والمناطق ذات الطبيعة الخاصة.

### 1- المناطق العمرانية ذات المتطلبات الضرورية للسكان

وهي المناطق التي تكون معمرة أو قابلة للتعمير، بحيث يتم تقسيمها حسب وظيفة استغلالها وفق حاجيات السكان ، ويمكن تقسيمها إلى مناطق سكنية ، مناطق تجارية ، ومناطق صناعية.

#### \* المناطق السكنية

تعتبر جميع المناطق العمرانية سواء كانت مدنا أم قرى ، المقر الأساسي لسكن الإنسان ، وبالتالي فان مساحة الاستعمال السكني بها هي النسبة الأساسية التي تسود معظم الاستعمالات<sup>(2)</sup>. وعليه، يجب اختيار مناطق السكن أحسن اختيار أثناء عملية التخطيط ، لأن عكس ذلك قد يطعن في سلامة الوجود الحضري<sup>(3)</sup>. بمعنى أنه لابد من اختيار الموقع اللازم لتحقيق النظام العام على هذا المجال . وهذا إذا كنا بصدد إنشاء منطقة سكنية جديدة . أما إذا كانت منطقة سكنية متواجدة مسبقا فلا بد كذلك من

1- المادة 18 من المرسوم التنفيذي 177/91.

2- عاطف حمزة حسن، تخطيط المدن أسلوب ومراحل ، مطابع قطر الوطنية 1992. ص53.

3- صلاح الدين الشامي ، استخدام الأرض ، دراسة جغرافية، منشأة المعارف بالاسكندرية مصر، 1990. ص176.

حمايتها وترقيتها لأنها تحوي حياة بشرية . وعليه لابد من إيجاد آليات لضمان وقاية وحماية هذا النوع الخاص من المناطق . لاسيما عند تحديد مواقعها ، لأنها تخضع لعوامل عدة ، نذكر منها على سبيل المثال العوامل الطبوغرافية ، نماذج المياه القريبة من الموقع ، طبيعة التربة ، العوامل المناخية ، مظاهر تلوث الموقع - بصري، سمعي، هوائي- أسلوب الربط والمواصلات ، العوامل التاريخية و العوامل الاجتماعية (1).

ومن خلال استقراء أدوات التعمير فإننا نجد تحديد هذه المناطق من خلال مخططات التعمير عن طريق تحليل ومخطط الوضع القائم ، وكذا من خلال تحديد مناطق التدخل (2). وهذا بالنسبة للقطاع العمر ، أما القطاعات المبرمجة للتعمير والتعمير المستقبلية فهي الأخرى تُحدّد فيها مواقع المناطق السكنية بمختلف أنواعها - فردية ، جماعية ، عمارات - وكذا تجهيزاتها بمختلف الهياكل القاعدية والخدمات.

ويهدف تحديد المناطق السكنية الى حماية البيئة من كل الأضرار سواء داخل المجال السكني أو على الطبيعة بشكل عام من خلال المحافظة على بعض المناطق التي توطرها تشريعات خاصة . ولا يتحقق ذلك إلا عن طريق مراعاة تحديد التخصيص الغالب للأراضي المحدد في أدوات التعمير (3).

### \* المناطق التجارية

لقد عرّف القانون 08/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن شروط ممارسة الأنشطة التجارية (4) الفضاء التجاري في المادة 26 منه على أنه المناطق المهيأة والمجهزة بهدف استقبال أي نشاط تجاري. كما حدد المرسوم التنفيذي 182/09 المؤرخ في 12 ماي 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات تهيئة الفضاءات التجارية وممارسة بعض الأنشطة التجارية (5) ، أنواع الفضاءات التجارية في المادة 03 منه ، والتي تُقسّم إلى : الأسواق (6) ، المساحات الكبرى من نوع متجر كبير ومتجر ضخم ، مراكز تجارية.

1- جهاد عيسى ، عطاء السلوم. دراسة تحليلية لبعض العوامل المؤثرة في اختيار المواقع السكنية وتخطيطها، حالة دراسية لمواقع سكنية مختارة ، مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية، المجلد العشرون ، ع 02 ، 2004 ، من ص 269 الى ص 274.

2- المادة 18 من القانون 29/90 والمادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91 والمادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91.

3- نفس القانون والرسوم التنفيذي السابقين.

4- ج.ر . ع 52 لسنة 2004.

5- ج.ر . ع 30 لسنة 2009.

6- حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي السابق تتكون الأسواق من : أسواق الجملة للخضر والفواكه، أسواق الجملة للمنتجات الغذائية الصناعية، أسواق الجملة للمنتجات المصنعة، أسواق التجزئة المغطاة والجوارية للخضر والفواكه واللحوم والأسماك والقشريات الطازجة والمجمدة ، أسواق التجزئة المغطاة والجوارية للمنتجات الصناعية والغذائية، أسواق التجزئة المغطاة والجوارية للمنتجات المصنعة، الأسواق الأسبوعية أو النصف أسبوعية للخضر والفواكه والمنتجات الغذائية الواسعة الاستهلاك والمنتجات المصنعة، الأسواق الأسبوعية لبيع الحيوانات والأسواق الأسبوعية لبيع السيارات المستعملة.

وطبقا للمادة 07 من المرسوم التنفيذي السابق فانه تنشأ لجنة على مستوى كل ولاية مكلفة بالتعمير التجاري ، بحيث تسهر هذه اللجنة حسب المادة 08 من نفس المرسوم التنفيذي على دراسة كل المسائل المرتبطة بالتعمير التجاري ومعالجتها ودراسة كل مشروع لإنشاء فضاء تجاري والمصادقة عليه.

ودون الإخلال بأحكام القانون 29/90، فانه لا يمكن السماح بتواجد نشاط تجاري لإنتاج السلع والخدمات من شأنه أن يحدث أضرارا أو مخاطر بالنسبة لصحة وراحة السكان وأو المحيط إلا في المناطق الصناعية أو مناطق الأنشطة المعدة لهذا الغرض والواقعة في المناطق الحضرية أو شبه الحضرية السكنية دون سواها. غير أنه يمكن أن تنشأ هذه الأنشطة في مواقع محددة ضمن ضواحي المناطق الحضرية أو شبه الحضرية وخارج مناطق النشاطات أو المناطق الصناعية ، بناء على رخصة صريحة تسلمها المصالح المؤهلة. كما أنه لا يمكن تواجدا أنشطة التوزيع بالجملة الا في المناطق الشبه الحضرية وأو ضمن الفضاءات المحددة لهذا الغرض من قبل المصالح المختصة<sup>(1)</sup>.

وزيادة على ذلك فانه تنشأ وتُنجز الفضاءات التجارية وفقا للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بحماية صحة وسلامة المستهلكين وحماية البيئة والحفاظ على المواقع التاريخية<sup>(2)</sup>، وكذا شروط انجاز هذه المحلات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 182/09 .

اذن، من خلال ماسبق نستشف بأن أدوات التعمير تتكفل بتحديد مواقع الفضاءات التجارية ، وفق متطلبات الاقتصاد الحضري و دواعي التنمية المحلية آخذة بعين الاعتبار عناصر النظام العام البيئي. بحيث أن هذه الفضاءات حتى ولو لم تكن داخل مناطق محددة خصيصا للعمليات التجارية، فانه يتم تحديد مواقعها، التي قد تكون متفرقة داخل المجال الترابي، مع ضرورة إخضاعها للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

### \* المناطق الصناعية

عرفت الجزائر المناطق الصناعية سنة 1973 وهذا بموجب المرسوم 45/73 المؤرخ في 28 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية<sup>(3)</sup>، ثم تلتها بعد ذلك مجموعة من القوانين والمراسيم تنظم عملية إدارة هذه المناطق، لاسيما في فترة السبعينيات، لكن نتج عن ذلك تدهور

1- المادة 27 والمادة 28 من القانون 08/04 المرجع السابق.

2- المادة 04 و05 من المرسوم التنفيذي رقم 182/09.

3- ج.ر. ع 20 لسنة 1973.

بيئي كبير وبالأخص المناطق الساحلية<sup>(1)</sup>. مما استوجب على الدولة إعادة النظر في هذه المناطق خاصة بعد تبني مبدأ التنمية المستدامة الذي نتج عنه إعداد مخطط توجيهي للمناطق الصناعية، يهدف إلى إعادة تموقع الأنشطة الصناعية واستحضار البعد البيئي في ذلك<sup>(2)</sup>.

وهو الغرض الذي أكد عليه الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتطوير الاستثمار<sup>(3)</sup> المعدل والمتمم بالأمر 08/06 المؤرخ في 15/07/2006<sup>(4)</sup>. بحيث اشترط عند انجاز الاستثمارات مراعاة التشريعات و التنظيمات المتعلقة بحماية البيئة<sup>(5)</sup>، كما منح امتيازات ومزايا خاصة بالاستثمار إذا راعى في ذلك الجانب البيئي، لاسيما عندما تستعمل تكنولوجيات خاصة وهذا طبقا للمادة 10 منه. وهو نفس الأمر الذي أكده عليه كذلك القانون رقم 09/16 المؤرخ في 03/08/2016 المتعلق بترقية الاستثمار<sup>(6)</sup>، والذي ألغى أحكام الأمر السابق، اذ تنص المادة 03 منه على " تنجز الاستثمارات المذكورة في أحكام هذا القانون في ظل احترام القوانين والتنظيمات المعمول بها، لاسيما تلك المتعلقة بحماية البيئة وبالنشاطات والمهن المقننة، وبصفة عامة بممارسة النشاطات الاقتصادية "

أما تحديد موقع العقار الصناعي فتتكفل به أدوات التعمير وذلك على أساس ضرورة المنفعة العامة<sup>(7)</sup>، بحيث تشارك مجموعة من الهيئات في إعداد أدوات التهيئة والتعمير، يكون لكل من الوكالة الوطنية للضبط العقاري وكذا إدارة الصناعة وترقية الاستثمار الدور البارز في تحديد موقع العقار الصناعي، كون أن هاتين الأخيرتين تعملان على تسيير المحفظة العقارية الاقتصادية، وتوجيهها نحو الاستثمار بشرط احترام قواعد التعمير المعمول بها<sup>(8)</sup>. فالأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية تُحدد ضمن أدوات التعمير قصد تحقيق موازنة بين طبيعة هذا الاستغلال واحترام مقتضيات حماية البيئة<sup>(9)</sup>، دون أن ننسى الشروط المسبقة على عملية تهيئة هذه الأراضي وكذا على مباشرة عملية البناء التي سنتناولها لاحقا.

1- بطاش عيلة، التدهور البيئي واشكالية بناء الأمن الصحي للأفراد، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة سطيف 2013/2014. ص 118.

2- المادة 41 من القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.

3- ج.ر. ع 47 لسنة 2001.

4- ج.ر. ع 47 لسنة 2006.

5- عبدلي حمزة، الحماية القانونية للبيئة في إطار قانون الاستثمار رقم 03/01 المعدل والمتمم، مداخلة في الملتقى الوطني حول رهانات الاتصال البيئي والمشاريع الكبرى في الجزائر يوم 11 ديسمبر 2013.

6- ج.ر. ع 46 لسنة 2016.

7- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ط 03، 2009، ص 52.

8- المادة 03 من الأمر 11/06 المؤرخ في 30 أوت 2006. الذي يحدد شروط منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية. ج.ر. 53 لسنة 2006.

9- المادة 01 والمادة 11 من القانون 29/90 المرجع السابق.

## 2- المناطق ذات الطبيعة الخاصة

تشمل هذه المناطق كلا من المناطق الفلاحية ، الغابية ، المناطق التاريخية و الأثرية والثقافية ، المناطق الطبيعية والمناطق ذات الأخطار، بحيث تدخل هذه المناطق ضمن القطاعات غير القابلة للتعير، ونوجزها فيمايلي:

### 2 - 1 - المناطق الفلاحية

لقد عرّف القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري الأراضي الفلاحية في المادة 04 من على أنها " كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله" . وتصنف الأراضي الفلاحية حسب نص المادة 05 من نفس القانون إلى أراض خصبة جدا ، أراض خصبة ، أراض متوسطة الخصب ، وأراض ضعيفة الخصب . كما عُرِّفت هذه الأصناف من الأراضي بموجب المواد 6 ، 7 ، 8 ، 9 من نفس القانون.

إذ بالنظر لما للأراضي الفلاحية من دور كبير في ضمان التوازن البيئي وتحقيق الأمن الغذائي فإنها تحظى بحماية كبيرة في ظل قواعد التهيئة والتعمير، قصد حمايتها ووقايتها من أي تعدي . فكل استغلال لهذه الأراضي في غير وجهتها يُعتبر غير مشروع، وهذا ما أكده قرار مجلس الدولة رقم 202362 المؤرخ في 2000/05/08 ، إذ جاء فيه "حيث أنه وبعد صدور أدوات التعمير لاسيما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لولاية الجزائر. فان الأرض موضوع النزاع لم تخصص للبناء ، وإنما حافظت على طبيعتها الفلاحية كما هو ثابت من خلال الوثائق الصادرة عن الجهات المعنية ، لاسيما وزارة الفلاحة ومديرية التهيئة والتعمير لولاية الجزائر. وحيث تجدر الإشارة الى أن الطبيعة الفلاحية للأرض تحدد طبقا لقانون التهيئة والتعمير 29/90 بموجب أدوات التعمير التي تلزم الجميع بما في ذلك المالك. وحيث أنه وفي هذه الحالة فلا يجوز تحويل الوجهة الفلاحية للأرض لغرض البناء فوقها، وهذا حتى وان كانت البلدية مالكة لها كما هو الشأن في قضية الحال"<sup>(1)</sup>.

كما أكد ذلك القانون 16/08 المؤرخ في 03 /08/ 2008 المتعلق بالتوجيه الفلاحي في المادة 14 منه " يمنع بموجب هذا القانون كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية " . ونشير كذلك إلى أن عملية تحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جدا أو الخصبة لا يكون إلا

<sup>1</sup> - منقول عن رشيد خلوفي ، سايس جمال ، الاجتهاد الجزائري في القضاء الاداري، ج 03. منشورات كليك، ط 01، 2013، ص 1658.

بموجب قانون ، وهذا طبقا للمادة 36 من قانون التوجيه العقاري ، أما باقي الأراضي الفلاحية الأخرى فلا يتم تحويلها إلا بموجب مرسوم يُتخذ في مجلس الوزراء ، وهذا طبقا للمادة 15 من القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي . ويمكن أن نعطي مثلا على ذلك في المرسوم التنفيذي رقم 370/12 المؤرخ في 2012/10/24 الذي يتضمن الغاء تصنيف قطع أرض فلاحية وتخصيصها لانجاز مشاريع عمومية للتنمية<sup>(1)</sup>، اذ ألغى هذا الأخير تصنيف قطع أراض فلاحية تقع بأقاليم ولايات أم البواقي والبلدية والبويرة وتبسة وتيارت وتيزي وزو والجزائر وجيجل وسطيف وسعيدة وسيدي بلعباس ومعسكر وبرج بوعريج وبومرداس وسوق أهراس وتيبازة وعين الدفلى وعين تيموشنت. ناهيك على أن تغيير الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية يعتبر جريمة يعاقب عليها القانون بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من 10000 دينار إلى 50000 دينار جزائري<sup>(2)</sup>. فهذا إن دل على شيء فإنما يدل على مدى أهمية أدوات التعمير في وقاية وحماية الأراضي الفلاحية من أي تصرف غير مشروع ضامنا لحماية البيئة بصفة عامة والأمن الغذائي بصفة خاصة، وان كنا نسجل تحفظا على هذا المرسوم التنفيذي.

## 2 - 2 - المناطق الطبيعية

تختلف المناطق الطبيعية باختلاف أنواعها. وفي هذا المجال نقتصر على دراسة كل من المناطق الغابوية والمناطق الساحلية والمناطق المحمية.

### \* المناطق الغابوية

مما لا شك فيه أن للغابات أهمية قصوى في حياة الأفراد و الجماعات والشعوب والأمم ، ولذلك نجد أن كافة الدول والحكومات تخصص ترسانة قوية و كبيرة لحمايتها، بهدف التمتع بمناظرها الخلابة والاستثمار الجيد في منشآتها العديدة<sup>(3)</sup>.

وفي التشريع الجزائري فقد تم تطيرها قانونيا بموجب القانون 12/84 المؤرخ في 23 جوان 1984 المتعلق بالنظام العام للغابات<sup>(4)</sup> المعدل والمتمم بالقانون 20/91 المؤرخ في 20/12/1991<sup>(5)</sup>، بحيث قسم الثروة الغابية الى الغابات و الأراضي ذات الطابع الغابي والتكوينات الغابية الأخرى، وعَرَفَ كل قسم منها بموجب المواد 8 ، 9 ، 10 و 11. كما تناول قانون التوجيه العقاري كل من الأراضي الغابية

1- ج.ر . ع 59 لسنة 2012.

2- المادة 87 من القانون 16/08.

3- موسى بودهان ، النظام القانوني للأماكن الغابية في الجزائر، طبعة 2012، دار الأمة للطباعة والنشر والتوزيع ، 2012 ، ص03.

4- ج.ر . ع 26 لسنة 1984.

5- ج.ر . ع 62 لسنة 1991.

والأراضي ذات الوجهة الغابية ، وحدد مفهومها واعتبرها من القوام التقني في الأملاك العقارية. بحيث تدخل ضمن الملكية العامة طبقا للمادة 18 من دستور 1996 المعدل والمتمم، وتدرج من بين الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها الدولة بمفهوم التشريع المتضمن النظام العام للغابات<sup>(1)</sup>.

لكن باستقراء قانون التهيئة والتعمير والمراسيم المنظمة للأدوات والقواعد العامة للتهيئة والتعمير نجد أنه لم يتم ذكر المناطق الغابية بصفة صريحة ، ماعدا الإشارة في بعض المواد إلى حماية الأوساط الطبيعية والمناظر والمساحات الحساسة دون ذكر الثروة الغابية بطريقة صريحة. ونفس الشيء ينطبق على مرحلة إعداد أدوات التعمير، حيث لا نجد ممثل لإدارة الغابات ، رغم وجود مؤسسات على المستوى المحلي تمثلها ، وهي المحافظة الولائية للغابات والمقاطعات التابعة لها على مستوى بعض البلديات . هذه الأخيرة التي لها صلاحيات واسعة ودقيقة في تطبيق السياسة الغابية<sup>(2)</sup>. ولعل عدم إدراجها هو الاقتصار على ممثل إدارة الفلاحة ، باعتبار أن قطاع الغابات تسييره وزارة الفلاحة ويخضع لوصايتها.

وعليه نأمل أن يدرج المشرع الجزائري صراحة مناطق الأملاك الغابية ضمن أدوات وقواعد التهيئة والتعمير مثل بعض التشريعات ، التي نذكر منها على سبيل المثال قانون التعمير الفرنسي<sup>(3)</sup>. أما بعض الأحكام الخاصة بالبناء في المجال الغابي فقد تمت الإشارة إليها في القانون 12/84 المعدل والمتمم، لاسيما المواد 27 ، 28 ، 29 ، 30 و 77 منه.

لكن رغم الحماية القانونية الدستورية والقانونية للغابات إلا أننا لاحظنا إمكانية إلغاء تصنيف قطع أراض تابعة لغابات الأملاك الوطنية من خلال المرسوم التنفيذي 360/11 المؤرخ في 2011/10/22 المتضمن إلغاء تصنيف قطع أراضي تابعة لغابات الأملاك الوطنية في ولاية عنابة من النظام الغابي الوطني<sup>(4)</sup>، إذ تنص المادة الأولى منه على " يهدف هذا المرسوم إلى إلغاء تصنيف قطع أراضي تابعة لغابات الأملاك الوطنية الواقعة في اقليم بلدية وادي العنب، ولاية عنابة من النظام الغابي الوطني "، وتضيف المادة 02 منه على " تدمج قطع الأراضي الغابية المعينة في المادة الأولى أعلاه، كما هي محددة في المخططات الملحقة بأصل هذا المرسوم، التي تحدد مساحتها الاجمالية بألف ومائة وتسعة وستين (1169) هكتارا في الملكية الخاصة للدولة، وتكون موضوع تخصيص لإنجاز سكنات ومرافق عمومية".

<sup>1</sup>- المادة 37 من القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية. ج.ر. لسنة 1990 المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 2008/07/20 . ج.ر. 44 لسنة 2008.

<sup>2</sup>- نصر الدين هنوني، الوسائل القانونية والمؤسسية لحماية الغابات في الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، 2001 ص155.

<sup>3</sup> - Arts 1111-1-2 , 1113-1 , 1121-1 , 1122-1-5.....etc , de code de l'urbanisme française.

<sup>4</sup>- ج.ر . ع 59 لسنة 2011.

وإن كنا أيضا، نسجل تحفظا على هذا المرسوم لاسيما في ظل الحماية الدستورية للأموال الغابية وكذا الاتفاقيات الدولية التي صادقت عليها الجزائر ذات الصلة بحماية البيئة.

### \* المناطق الساحلية

نظرا لما عرفته الجزائر من تدهور للمناطق الساحلية نتيجة ظاهرة التسحل وتمركز السكان والأنشطة الصناعية بهذه المناطق ، سارعت الدولة الى معالجة هذه الأزمة البيئية عن طريق سن ترسانة قانونية لمعالجة هذه الظاهرة، لاسيما بعد انتهاج سياسة التنمية المستدامة واعتماد جملة من المخططات الإقليمية على إثرها، وكذا الشروع في تعديل قوانين التعمير وإدراج حماية الساحل من ضمن الأولويات في هذه الأدوات ، كما أصدرت قبل ذلك قانون خاص بهذه المناطق هو القانون 02/02 المؤرخ في 05 فيفري 2002 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه. والذي يعد أداة الحكومة المميزة من أجل تطبيق إستراتيجية الحفاظ على المناطق الساحلية ومواردها<sup>(1)</sup>.

وتظهر حماية هذه المناطق في أدوات التهيئة والتعمير من خلال ضرورة تكفلها بما جاء به قانون حماية الساحل طبقا للمادة 17 مكرر من المرسوم التنفيذي 177/91 والمادة 18 مكرر من المرسوم التنفيذي 178/91، وهذا من أجل حماية هذه المناطق من تهديد التعمير الذي ينعكس سلبا على النظام البيئي الساحلي.

### \* المناطق المحمية

تُعرَّفُ المجالات المحمية حسب المادة 02 من القانون 02/11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المتعلقة بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة<sup>(2)</sup> بأنها " إقليم كل أو جزء من بلدية أو بلديات، وكذا المناطق التابعة للأموال العمومية البحرية الخاضعة لأنظمة خاصة يحددها هذا القانون من أجل حماية الحيوان والنبات و الأنظمة البيئية البرية والبحرية والساحلية وأو البحرية المعنية " .

تقسم هذه المجالات حسب صنفها إلى حظيرة وطنية ، حظيرة طبيعية ، محمية طبيعية كاملة ، محمية تسيير المواطن والأنواع ، موقع طبيعي ، رواق بيولوجي ، مناطق رطبة<sup>(3)</sup>. بحيث يكون تصنيف هذه المجالات وطريقة تسييرها وفق آليات قانونية محددة في القانون<sup>(4)</sup> ، مع ضرورة إدراج المجال

1-- خمار الفاضل ، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة للطباعة والنشر، ط 05، 2015 ، ص202.

2- ج.ر . ع 13. لسنة 2011.

3- المواد من 4 الى 16 من القانون 02/11 .

4- المواد من 17 الى 34 من القانون 02/11.

المحمي في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، طبقا للمادة 31 من نفس القانون.

إن ما نلاحظه هو الاهتمام البالغ للمشرع بضرورة حماية هذه المناطق وإدراجها في أدوات التهيئة والتعمير لإسباغ عليها الطابع الإلزامي قصد ردع أي تعدي يمس بها . وهذا نظرا لما لها من أهمية في الحفاظ على التنوع البيولوجي ، وإعادة التوازن البيئي ، أو اعتمادها كمواقع سياحية أو مناطق للتوسع السياحي<sup>(1)</sup>، حسب القوانين والتنظيمات المعمول بها.

## 2 - 3 - مناطق الممتلكات الثقافية العقارية

تضم الجزائر تراثا ثقافيا متنوعا نتيجة الحضارات المتعاقبة عليها ، وتشكل الممتلكات الثقافية العقارية أحد المكونات الرئيسية للتراث الثقافي الخاص بالأمة ، بحيث تنقسم هذه الممتلكات العقارية إلى معالم تاريخية ، مواقع أثرية ، قطاعات محفوظة ، طبقا لما نص عليه القانون 04/98 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتضمن حماية التراث الثقافي. كما حدد هذا القانون آليات تسجيلها وجردها وحمايتها.

أما من جانب التعمير، فقد نصت القوانين ذات الصلة على ضرورة توفير هذه الحماية ، فجدد مثلا المادة 22 و 66 من قانون التوجيه العقاري ، والمادة 11 و 46 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، بالإضافة إلى دور أدوات التهيئة والتعمير في تحديد موقع ومساحات هذه المناطق، وكذا القواعد المطبقة عليها طبقا للمادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91 والمادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91 . وهو نفس الأمر الذي أكدته المواد 35 و 36 من القانون 04/98 ، والتي توجب اطلاع السلطات المكلفة بإعداد مخططات التهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي بكل الممتلكات الثقافية ، مع ضرورة إدراج كل مشروع يُراد انجازه في هذه الممتلكات في أدوات التعمير. أما فيما يخص القطاعات المحفوظة ، فإنها تُزود بمخطط دائم للحماية والاستصلاح يحل محل مخطط شغل الأراضي.

## 2 - 4 - مناطق الأخطار الطبيعية والتكنولوجية

تعرف الجزائر أخطارا عديدة سواء كانت طبيعية أو تكنولوجية . وباعتبار هذه الأخيرة تشكل تهديدا على البيئة العمرانية ، فقد وضع المشرع ترسانة قانونية في هذا المجال ، لا سيما بعد الأحداث التي عرفتتها الجزائر كفيضانات باب الواد وزلزال بومرداس ، وهذا بإصدار القانون 20/04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة .

<sup>1</sup> - المادة 03 من القانون 01/03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة. ج.ر. 11 لسنة 2003.

وكذا تعديل كل من قانون التهيئة والتعمير سنة 2004 ، والمرسومين التنفيذيين 177/91 و 178/91 المتعلقين بأدوات التهيئة والتعمير ، وهذا بضرورة مراعاة مناطق الأخطار وتحديد مواقعها وإدراجها ضمن مخططات التعمير، ويظهر ذلك جليا من خلال أحكام المادة 11 من القانون 29/90 والمادة 03 من المرسوم التنفيذي 177/91 والمادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91 والمادة 18 و 18 مكرر من المرسوم التنفيذي 178/91 . ناهيك عن دور المخطط العام للوقاية من الأخطار الكبرى الذي يوضح تصنيف بعض المناطق بالتوافق مع الأحكام التشريعية المعمول بها في مجال البناء والتهيئة والتعمير، وهذا قصد الإعلام بخطورة هذه المناطق.

كما تتدرج ضمن هذه المناطق كل الأراضي بما في ذلك الملكية الخاصة ، والتي يمكن تنفيذ عليها إجراء نزع الملكية ، لا من أجل انجاز مشاريع تكون معلومة مسبقا<sup>(1)</sup> ، وإنما في حالة خطر جسيم يهدد الأشخاص والممتلكات الواقعة في منطقة معرضة للأخطار<sup>(2)</sup>.

وبالتالي فإن مراعاة مناطق الأخطار وإدراجها ضمن أدوات التعمير يكون من أجل الوقاية من الكوارث التي تهدد الأمن العام والصحة والسكينة للأفراد وكذا الحفاظ على البيئة العمرانية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية .

كما نشير أنه يمكن تحديد مناطق الأخطار الكبرى بموجب مرسوم تنفيذي مثل الحال بالنسبة للمنطقة الصناعية لولاية سكيكدة و المنطقة الصناعية بأرزيو، ومنطقة حاسي الرمل ومنطقة قطب بركين، بحيث صدرت في شأنهم المراسيم التنفيذية التالية: المرسوم التنفيذي رقم 476/05 المؤرخ في 20/12/2005 المتعلق بإعلان حاسي الرمل منطقة ذات أخطار كبرى<sup>(3)</sup>، والمرسوم التنفيذي رقم 477/05 المؤرخ في 20/12/2005 المتعلق بإعلان قطب بركين منطقة ذات أخطار كبرى<sup>(4)</sup>، والمرسوم التنفيذي رقم 161/06 المؤرخ في 17/05/2006 المتعلق بإعلان المنطقة الصناعية سكيكدة منطقة ذات أخطار كبرى<sup>(5)</sup> . والمرسوم التنفيذي رقم 162/06 المؤرخ في 17/05/2006 المتعلق بإعلان المنطقة الصناعية أرزيو منطقة ذات أخطار كبرى<sup>(6)</sup>، بحيث تمنع المادة 04 من كل مرسوم أي

1- مرداسي نور الدين، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، دار الخلدونية ، ط 2014 ، الجزائر ص18.

2- المادة 49 من القانون 20/04 المتعلق بالأخطار الكبرى وتسيير الكوارث .

3- ج.ر . ع 82 لسنة 2005

4- نفس عدد الجريدة الرسمية السابقة.

5- ج.ر . ع 33 لسنة 2006.

6- نفس عدد الجريدة الرسمية السابقة.

بناء أو انجاز أو إستثمار ذي طابع صناعي أو تجاري أو سياحي أو فلاحي، وبصفة عامة، كل عملية أخرى غير مرتبطة بنشاطات هاته المناطق.

### الفرع الثالث

#### مساهمة الأدوات والقواعد العامة للتهيئة والتعمير في تحقيق النظام العام البيئي

تعتبر البيئة العمرانية الوسط الذي يعيش فيه الفرد ، سواء كان المقر الذي يأويه أو المجال المحيط به، كما أن المتمتع في موضوع البناء والتعمير يجد أن هناك ضوابط تحكم هذه العملية وتفرض عليها قيودا، لاسيما فيما يخص استحضار البعد البيئي في ذلك، وهذا لان الحق في البيئة مستمد من النظام العام<sup>(1)</sup>، وأي إخلال به فانه ينعكس سلبا على البيئة العمرانية ، ويترتب عليه المساس بالأمن العام، والصحة والسكينة العامة وكذا جمال و رونق المحيط . الأمر الذي يستوجب تدخل الإدارة عن طريق سلطتها في حماية النظام العام في بعده الحديث وهو النظام العام البيئي<sup>(2)</sup>، كون أن الإدارة تتمتع بأعمال الضبط الإداري كشكل أو نوع من أعمالها ، قصد تنظيم نشاط الأفراد من أجل حفظ النظام العام<sup>(3)</sup>.

وفي ظل تطور فكرة النظام العام فقد وُسعت عناصره لتشمل عناصر جديدة زيادة على العناصر التقليدية ، بحيث كان للبيئة العمرانية الصدى الكبير في هذا التطور والزيادة في عناصر النظام العام، اذ يُعتبر جانب البناء والتعمير عنصرا أساسيا في تحقيق النظام العام من عدمه. لاسيما البناء والتعمير غير المؤطر وغير منظم ، الذي ينجر عنه خسارة للأراضي، نتيجة تنصيب غابات من الاسمنت فوق الأرض<sup>(4)</sup>، ناهيك عن باقي الآثار المترتبة على عمليات البناء التي تمس بطريقة مباشرة أو غير مباشرة بالبيئة نتيجة التلوث المحدث بمختلف أشكاله، الأمر الذي ينعكس سلبا على البيئة العمرانية.

لذا استفاقت التشريعات على خطر البناء والتعمير غير المؤطر، ونظمته وفق قوانين كثيرة سواء خصيصا بالموضوع أو ذات صلة به، مع استحضار البعد البيئي من أجل الموازنة بين النظام العام البيئي والمصلحة العامة ، وكذا حقوق الأفراد في مجال النشاط العمراني ، ويتجلى ذلك بشكل واضح من خلال أدوات التهيئة والتعمير كقرارات تنظيمية أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير، قصد تحقيق النظام

1- عبد أحمد الحسبان، النظام الدستوري للحق في البيئة في النظم الدستورية، دراسة دستورية تحليلية مقارنة، مجلة دراسات- علوم الشريعة والقانون.الأردن المجلد 38، ع 01، 2011، ص 286.

2- عزاوي عبد الرحمان، الرخص الادارية في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ص 732.

3 - De laubedere, Traité de droit administratif, 7<sup>em</sup> edition, librairie générale de droit et de jurisprudence , Paris 1976,p643

4- فتحي دردار ، البيئة في مواجهة التلوث ، دار الأمل الجزائر، 2003، ص 115.

العام البيئي. الأمر الذي سنعمل على توضيحه عبر مختلف أغراض النظام العام وفق العناصر التالية:  
الأمن العام والسكينة العامة والصحة العامة وجمال الرونق والرواء.

### أولا : الأمن العام

يقصد بالأمن العام ، استتباب الأمن والنظام في المدن والقرى والأحياء بما يحقق الاطمئنان لدى الجمهور على أنفسهم وأولادهم وأغراضهم وأموالهم من كل خطر قد يكون عرضة له ، ومن أخطار الكوارث العامة والطبيعية كالحرائق والفيضانات والزلازل وغيرها<sup>(1)</sup>، فالأمن العام هدف من أهداف الإدارة لتحقيق الاستقرار والطمأنينة، بحيث يتوزع على مختلف هيئاتها على حسب اختصاص كل واحدة . فلو أخذنا على سبيل المثال رئيس المجلس الشعبي البلدي فنجد أن من اختصاصاته ، اتخاذ كل الاحتياطات الضرورية والتدابير الوقائية لضمان وسلامة وحماية الأشخاص والممتلكات في الأماكن العمومية ، وكذا السهر على المحافظة على النظام العام وأمن الأشخاص والممتلكات<sup>(2)</sup>، بحيث ينفذ في إطار التنظيم المعمول به كل الإجراءات التي من شأنها أن تضمن حسن النظام العام والأمن العمومي و كذلك الحفظ على الطمأنينة والآداب العامة وقمع كل عمل من شأنه أن يخل بذلك<sup>(3)</sup>.

ويتجلى انعدام الأمن العام في مجال التعمير بشكل واضح عندما يكون عشوائيا وبدون دراسة ولا تخطيط ، مما يؤثر على جميع المستويات بما في ذلك الجانب البيئي. وعليه جاءت القواعد العامة للتهيئة والتعمير وكذا أدوات التهيئة والتعمير لتحقيق هذا الغرض، أي تحقيق الأمن العام في معناه العام بشكل عام والأمن البيئي كبعد من أبعاد الأمن الإنساني، وهذا لما للأمن البيئي من دور في استمرارية الأنظمة الطبيعية التي تسهم في رفاه وخير الإنسانية<sup>(4)</sup>.

وعليه فان أدوات التهيئة والتعمير والقواعد العامة للتهيئة والتعمير تلعب دورا كبيرا في تحقيق الأمن البيئي ، ونذكر على سبيل المثال ما نصت عليه المادة 11 من القانون 29/90 من خلال تبيان دور أدوات التهيئة والتعمير في تحديد الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية . وكذلك المادة 18 من نفس القانون التي يتم من خلال أدوات التهيئة والتعمير تحديد مناطق التدخل ، قصد ترميم أو صيانة أو تأهيل المباني التي قد تشكل خطرا على الأفراد، وتحديد نوع المباني المرخص بها أو المحظورة<sup>(5)</sup>. كما

1- عمار بوضياف ، الجيز في القانون الاداري، جسر للطباعة للنشر والتوزيع، الجزائر ، ط 02، سنة 2007، ص376.

2 - المادة 89 و 94 من القانون 10/11 المتضمن قانون البلدية.

3- المادة 14 من المرسوم رقم 267/81 المؤرخ في 1981/10/10 المتعلق بصلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي. فيما يخص الطرق والنفاوة والطمأنينة العمومية. ج.ر 41 لسنة 1981.

4- جعفري مفيدة ، البيئة والأمن ، مذكرة ماجستير في القانون العام ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سطيف 2014/2013، ص87.

5- المادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91 والمادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91.

جاءت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 175/91 صريحة بمراعاة السلامة والأمن العمومي عند منح رخصة البناء أو التجزئة. ونفس الأمر ينطبق على بناء عمارة تكون منافذها خطرا على أمن مستعملي الطرق العمومية أو أمن مستعملي هذه المنافذ<sup>(1)</sup>. بما في ذلك شروط تشييد البناءات وفقا للمرسوم 06/68 المؤرخ في 11/01/1968 المتضمن تحديد الشروط الخاصة بتشديد البناءات على طول بعض الطرق تطبيقا للمادة 91 من قانون التعمير والاسكان<sup>(2)</sup>، الذي تراعي من خلاله متطلبات حفظ الصحة والأمن وطمأنينة سكان العمارة المزمع بناؤها طبقا للقواعد العامة للتهيئة والتعمير<sup>(3)</sup>. كما تعمل أدوات التهيئة والتعمير على تحديد المناطق البيئية والأوساط الطبيعية قصد حمايتها من أي تدخل قد يضر بالنظام البيئي، الذي ينعكس سلبا على التنوع البيولوجي ويؤثر بصورة كبيرة على الأمن البيئي. وعليه، فإن القواعد العامة للتهيئة والتعمير وأدوات التهيئة والتعمير تلعب دورا كبيرا في تحقيق الأمن البيئي الذي يعد جزءا لا يتجزأ من الأمن العمومي.

### ثانيا : السكنية العامة

هي مظهر من مظاهر النظام العام ، ويقصد بها المحافظة على الهدوء والسكون في الأماكن العامة<sup>(4)</sup>، وهذا من أجل وقاية الناس من الضوضاء والإزعاج والصخب والمضايقات السمعية خاصة في أوقات راحتهم، من ذلك مكبرات الصوت ، وآلات التتبيه في السيارات، وأصوات الباعة المتجولين. وتتمثل المحافظة على السكنية العامة كذلك في منع الأصوات المرتفعة المنبعثة من المنازل نتيجة سوء استعمال الراديو أو التلفاز أو أجهزة التسجيل أو غير ذلك<sup>(5)</sup>. ولا تتحقق السكنية إلا بالقضاء على الضوضاء التي هي آفة السكنية العامة<sup>(6)</sup>، باعتبار أن ظاهرة الضوضاء هي تلوث سمعي يشكل اعتداء حقيقيا على حياة الأفراد، ومصدر قلق لهم ، فلا يقل خطورة عن درجات التلوث الأخرى، لاسيما في الوقت الحالي نتيجة التقدم الهائل للثورة الصناعية والتكنولوجية التي يشهدها العالم<sup>(7)</sup>.

وبالرجوع إلى القانون 10/03 المتضمن قانون حماية البيئة نجد أنه تضمن مقتضيات الحماية من الأضرار السمعية، بحيث تنص المادة 72 منه على أنه " تهدف مقتضيات الحماية من الأضرار السمعية

1- المادة 08 من المرسوم التنفيذي 175/91.

2 - ج. ر. ع 05 لسنة 1968.

3- المادة 10 من المرسوم التنفيذي 175/91.

4- محمد غربي ، الضبط البيئي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2013/2014 ص17.

5- دايم بلقاسم ، الحماية القانونية للسكنية العامة، مجلة العلوم القانونية والادارية، كلية الحقوق ، جامعة تلمسان، 2004 ص99.

6- دايم بلقاسم ، نفس المرجع السابق. ص99.

7- معيفي كمال، آليات الضبط الإداري لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة باتنة 2010 / 2011، ص 53.

إلى الوقاية أو القضاء أو الحد من انبعاث وانتشار الأصوات أو الذبذبات التي قد تشكل أخطارا تضر بصحة الأشخاص ، وتسبب لهم اضطرابا مفرطا أو من شأنها أن تمس بالبيئة ."

وبالوقوف على دور أدوات التهيئة والتعمير فإننا نجدها تلعب دورا كبيرا في حماية البيئة من الأضرار السمعية ، لا سيما عن طريق تحديد مواقع المنشآت والأنشطة المحدثة للضوضاء، وتحديد مناطق خاصة بها، كالمناطق الصناعية والفضاءات التجارية وكذا تحديد مواقع الموانئ والمطارات. مع عدم السماح بانجازها داخل المناطق العمرانية السكنية، أو الأوساط الطبيعية.

كما أكدت القواعد العامة للتهيئة والتعمير ذلك حيث نصت المادة 04 من المرسوم التنفيذي 175/91 على أنه " إذا كانت البناءات نظرا لموقعها يمكن أن تتعرض لأضرار خطيرة يتسبب فيها الضجيج على الخصوص، يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مع مراعاة الأحكام الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها ."

وبالتالي فإن للأدوات والقواعد العامة للتهيئة والتعمير دورا فاعلا في حماية البيئة من المضايقات السمعية ، سواء على الأفراد في محيطهم العمراني أو الحيوانات في المناطق المحمية والغابات، وهذا عن طريق تحديد مناطق لهذه النشاطات . أما النشاطات المقامة مؤقتا أو دائما و التي لاتدخل ضمن قائمة المنشآت المصنفة فإنها تخضع لترخيص بعد انجاز دراسة التأثير واستشارة الجمهور<sup>(1)</sup>، بحيث سنفصل في هذا الأمر لاحقا.

### ثالثا : الصحة العامة

يقصد بالصحة العامة حماية الأفراد من كل الأخطار التي تهدد صحتهم من الأمراض والأوبئة وأخطار العدوى . ويعرفها البعض بأنها عنصر النظام العام الذي يتميز بانعدام الأمراض<sup>(2)</sup>. كما يقصد بها الإجراءات الكفيلة بالمحافظة على صحة الجمهور وحمايته من الأوبئة ، وكذا الاحتياطات اللازمة للقضاء على كل ما من شأنه المساس بصحة الإنسان والحيوان<sup>(3)</sup>. بحيث أن مفهومها يتطور باستمرار ويتسع مجالها تدريجيا ، إذ أصبحت أكثر شمولا واتساعا من ذي قبل، نظرا لاهتمامها بكل الأخطار التي تهدد الصحة<sup>(4)</sup> مثل مياه الشرب ، التخلص من النفايات، ضوابط البناء، مواقع البناءات، التطهير، وكل ما يأوي الإنسان ويحيط به.

1- المادة 74 من القانون 10/03 المتضمن قانون البيئة.

2- دايم بلقاسم، النظام العام الوضعي والشرعي وحماية البيئة ، رسالة دكتوراه دولة في القانون ، جامعة تلمسان 2004/2003، ص24.

3- م.م ، زينب عباس محسن ، الضبط الإداري البيئي في العراق ، مجلة رسالة الحقوق ، جامعة كربلاء، ع 03، سنة 2013 ، ص149.

4- نفس المرجع السابق ، و نفس الصفحة.

وعليه، فإن تدهور البيئة أصبح يهدد الأمن الإنساني عموماً والأمن الصحي خصوصاً، باعتبار أن الأمن الصحي يحتل مكانة معتبرة ضمن منظومة الأمن الإنساني<sup>(1)</sup>. لذا حظي بالاهتمام البالغ من قبل التشريعات الوطنية بمختلف مستوياتها وكذا التشريعات الدولية، لأنه يمس حق من حقوق الإنسان الأساسية. فنجد المادة 03 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان تنص على أن " لكل فرد الحق في الحياة و سلامة شخصه " ، وكذا اللوائح الصحية الدولية المعتمدة بجنيف بتاريخ 2005/05/23 التي صادقت عليها الجزائر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 293/13 المؤرخ في 04 أوت 2013 المتضمن نشر اللوائح الصحية الدولية 2005 المعتمدة بجنيف بتاريخ 2005/05/23<sup>(2)</sup>، والعديد من الاتفاقيات الدولية التي لا يسعنا ذكرها جميعاً في هذا المقام.

أما على الصعيد الوطني، فنجد على رأس التشريعات الدستور<sup>(3)</sup>. طبقاً للمادة 66 منه ، وكذا القانون المتعلق بحماية الصحة وترقيتها<sup>(4)</sup>. بالإضافة إلى بعض القوانين الأخرى التي تتضمن البعد الصحي في مضمونها كقوانين التعمير مثلاً.

الأمر الذي نلمسه في أدوات التهيئة والتعمير، التي تهدف إلى حماية صحة الأفراد، وذلك من خلال تحديد المناطق وحمايتها ، عن طريق توطين مناطق الخدمات والمناطق الصناعية ، حفاظاً على راحة السكان ووقايتهم من الأمراض السمعية ، وكذا انبعاث الروائح الكريهة، نتيجة النفايات الصادرة منها وكذا الأدخنة والغازات المنبعثة من نشاط هذه المنشآت . بالإضافة إلى دور هذه الأدوات في المحافظة على الأوساط الطبيعية والمساحات الخضراء التي لها دوراً كبيراً في تلطيف الجو، كما لا ننسى بعض القواعد الأخرى التي تتضمنها هذه الأدوات كحقوق البناء واستعمال الأراضي ، الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به ، أنماط البناء واستعمالاتها ، الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي، مخططات شبكات ماء الشرب وكذا الخاصة بالتطهير<sup>(5)</sup>.

أما القواعد العامة للتهيئة والتعمير فتتضمن هي الأخرى جملة من الأبعاد الصحية نذكر منها على سبيل المثال ، ضرورة توفر المسكن على التهوية و منافذ خروج الدخان . بما في ذلك المطبخ الذي يجب أن يتوفر على جملة من الشروط كطبيعة الجدران، وضرورة توفر الأحواض للغسيل ، مع تهوية طبيعية

1- علة بطاش ، التدهور البيئي واشكالية البناء الصحي للأفراد، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة سطيف 2013/2014 ، ص03 .

2- ج.ر . ع 43 لسنة 2013.

3- قانون رقم 01/16 المؤرخ في 2016/03/06 المتضمن التعديل الدستوري. ج.ر . ع 14 لسنة 2016.

4- قانون 05/85 المؤرخ في 1985/02/16 المتعلق بحماية الصحة وترقيتها. ج.ر 08 لسنة 1985 المعدل والمتمم. بالقانون 13/08 المؤرخ في 07/20

2008 . ج.ر . ع 44 لسنة 2008.

5- المادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91 والمادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91.

دائمة وفعالة. بالإضافة إلى الشروط الخاصة بقاعة المياه والمراحيض وجميع الملاحق الأخرى الخاصة بالمسكن<sup>(1)</sup>.

وعليه، نأمل أن يتم إدراج ممثلي إدارة الصحة للمشاركة في إعداد أدوات التهيئة والتعمير، لاسيما مصالح الطب الوقائي. وهذا من أجل إثراء المشاورات برأي هذه الأخيرة ، كون الأمر يتعلق بمحيط الفرد وصحته. أما فيما يخص القواعد العامة للتهيئة والتعمير فان مصالح الدولة المكلفة بالصحة على الولاية تبدي رأيها في الاستثناءات الممنوحة بخصوص التجهيزات الجماعية لتوزيع الماء الصالح للشرب والتجهيزات الجماعية للتطهير طبقا للمادة 16 من المرسوم التنفيذي 175/91 . بحيث تعد هذه الاستشارة الوحيدة التي يتم فيها أخذ رأي ممثلي الصحة في مجال الأدوات والقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

#### رابعا : جمال الرونق والرواء

يعتبر جمال الرونق والرواء من العناصر الجديدة للنظام العام ، وهذا بعد جدال فقهي كبير حول مدى اعتباره كذلك ، إلى غاية الفصل النهائي في الموضوع من قبل مجلس الدولة الفرنسي سنة 1936 في قضية نقابات مطابع باريس. أين أكد على أن حماية جمال الرونق والرواء يعد من عناصر النظام العام<sup>(2)</sup>.

كما أن سياسة التخطيط العمراني زادت من وتيرة الاهتمام بجمال الرونق والرواء ، لاسيما من خلال حماية جماليات الشوارع ورونقها ، حتى لا يُصاب المتجول في المدينة بتلوث بصري نتيجة تقزز العين لسوء المنظر، كعدم تناسق الألوان والأحجام ، أو التفاوت الفاضح في علو بنايات ، أو عدم احترام خط التصنيف ، أو تشابك الخيوط أو عدم اكتمال بنايات ،...، إلى غير ذلك من المؤثرات المؤذية للعين في مجال الرؤية داخل البنية العمرانية.

وعليه فقد رأى جانب من الفقه أن جمال الرواء في الشارع يؤدي إلى تحقيق السكينة النفسية للناظر أما المنظر السيئ فيؤدي إلى الضيق والاضطراب وتوتر الأعصاب ، فبدل أن تكون الأماكن العامة مصدرا للبهجة والتمتع بجمال الطبيعة وبهاء المعمار تتحول إلى سياط عذاب لأحاسيس الأفراد<sup>(3)</sup>. لكون جمال الرونق والرواء يعكس المظهر الذي تكون عليه المدينة من نوعية مساكن ، وتنظيم وتناسق

1- من المادة 35 الى المادة 45 من المرسوم التنفيذي 175/91.

2- عادل أبو الخير ، الضبط الإداري وحدوده، الهيئة المصرية العامة للكتاب 1995، ص207.

3- دايم بلقاسم ، النظام العام الوضعي والشرعي وحماية البيئة، مرجع سابق ، ص 37.

للمباني ومرافق وتجهيزات عمومية تنجزها السلطات العمومية ، أو ما يشيده الأفراد من بنايات ومحلات ومنشآت يمارسون فيها نشاطاتهم<sup>(1)</sup>، شريطة مراعاة النظام العام الجمالي للمحيط .

وتعتبر سياسة التخطيط العمراني من الوسائل الهادفة لتحقيق هذا الغرض ، ويظهر ذلك جليا من خلال أدوات التهيئة والتعمير التي تساهم في جمال الرونق والرواء للمدينة ، كتحديد التخصيص العام للأراضي ، توسع المباني السكنية وتمركز النشاطات ومواقعها، الشكل الحضري وحقوق البناء واستعمال الأراضي ، الكمية الدنيا والقصى من البناء ، القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناء ، تحديد المساحات العمومية و المساحات الخضراء ، تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها<sup>(2)</sup>.

أما عن القواعد العامة للتهيئة والتعمير فهي الأخرى تهدف إلى جمال الرونق والرواء ، وهذا ما يظهر جليا في أحكام المرسوم التنفيذي 175/91 لاسيما فيما يخص موقع البناء والطرق المؤدية له ، أحجام بنايات ومظاهرها ، وكذا كثافة البناءات في الأرض<sup>(3)</sup>.

اذن، وكخلاصة لذلك نقول بأن الأدوات والقواعد العامة للتهيئة والتعمير تساهم في حفظ النظام العام البيئي. هذا النظام الذي دعا جملة من الباحثين الى تأطيره من خلال جمع عناصره لاحداث نظرية عامة للضبط الاداري العام البيئي<sup>(4)</sup>. كما لاننسى دور هذه الأدوات في تأطير القرارات الفردية العمرانية في تنظيم عمليات العمران وحماية البيئة . الأمر الذي سنتطرق له في الفصل الموالي.

1- عزاوي عبد الرحمان ، المظاهر الجديدة لمفهوم النظام العام في القانون الاداري حالتنا، النظام العام الجمالي والنظام العام الاقتصادي، المجلة القانونية التونسية. 2008، ص 94.

2- المادة 18 و المادة 31 من القانون 29/90.

3- المواد من 10 الى 30 من المرسوم التنفيذي 175/91.

4- دايم بلقاسم ، النظام العام الوضعي والشرعي وحماية البيئة ، مرجع سابق ، ص 273.

## الفصل الثاني

البعد البيئي للقرارات والدراسات  
الخاصة بالتعمير العملياتي

في ظل المخططات الإقليمية والمجالية التي وضعتها الدولة لضبط حركة التعمير والبناء- والتي تهدف بالأساس إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي- كان لزاما عند التجسيد الفعلي لعملية التعمير والبناء، احترام هذه المخططات - باعتبارها مصادر تُستنبط منها جميع الأحكام الخاصة- عند الرغبة في التعمير والبناء، أو ما يُعرف بالتعمير العملياتي في بعض الدول، وبالتالي يجب أن تتطابق جميع أشكال التعمير والبناء مع هذه المخططات.

لكن، و على الرغم من أهمية هذه المخططات في وضع الأسس المستقبلية لتنفيذ مشاريع التعمير والبناء فان المشرع قد ألزم أصحاب المشاريع التقيد بها وعدم الخروج عنها، ولا يمكن لهم ممارسة حقهم في البناء إلا بعد القيام بالدراسات المقررة قانونا ، لاسيما تلك المتعلقة بالبيئة في بعض الحالات ، وكذا استصدار مجموعة من القرارات، بحيث يجب خضوعها جميعا لهذه المخططات. وعليه فان كل راغب في عملية التعمير والبناء يجب أن يخضع لجملة من الرخص والشهادات ،باعتبارها صادرة عن السلطات الإدارية المختصة، وهذا في إطار صلاحياتها المتعلقة بمجال الضبط الإداري لتحقيق النظام العام بشتى عناصره التقليدية والحديثة، والتي تحمل في مظاهرها اشتراطات بيئية تتجلى في عدة صور سنوضحها لاحقا.

وباعتبار رخصة البناء المؤشر الفعلي والرئيسي للترخيص بأعمال البناء، فان هناك مجموعة من القرارات والدراسات التي قد تسبقها، وهذا لتعزيز دور هذه الرخصة وجعلها تتوافق مع الأهداف التي أُصدرت من أجلها لاسيما البيئية منها. وعليه، فان هذه الرخص والشهادات والدراسات السابقة لرخصة البناء، تهدف هي الأخرى إلى تنظيم عملية العمران وجعله يحقق حاجيات الأفراد، لكن في ظل الموازنة بين هذه الأخيرة وحماية البيئة. لذا ولتوضيح ذلك سنتطرق في الأول إلى البعد البيئي للقرارات والدراسات السابقة على رخصة البناء **مبحث أول**. ثم بعد ذلك إلى البعد البيئي لرخصة البناء وآليات المطابقة اللاحقة لها **مبحث ثان** .

## المبحث الأول

### البعد البيئي لقرارات العمران والدراسات السابقة على رخصة البناء

كما أسلفنا القول أنه تستوجب الضرورة لمباشرة عملية البناء استصدار مجموعة من القرارات تكون سابقة على طلب رخصة البناء ، والتي تحمل شكل رخص أو شهادات أو دراسات بيئية ، بحيث يصب جميعها في إطار ضبط حركة العمران وحماية البيئة قبل الترخيص بالبناء . وهذا من خلال استحضار البعد البيئي كهدف من أهدافها عبر كل مراحل نظامها القانوني، و كقيد من القيود الواردة على حق البناء. لذا ولتوضيح هذا الأمر نتطرق في البداية إلى البعد البيئي للرخص والشهادات السابقة على رخصة البناء **مطلب أول** ثم بعد ذلك إلى دراسة التأثير على البيئة كآلية من الآليات السابقة على رخصة البناء **مطلب ثان** .

## المطلب الأول

### البعد البيئي للرخص والشهادات السابقة على رخصة البناء

تمثل الرخص والشهادات السابقة على رخصة البناء مرحلة أولية لمباشرة عمليات البناء ، وعليه تعتبر الموافقة عليها ضوء أخضر لإمكانية تقديم طلب رخصة البناء. ومن بين هذه الرخص نجد رخصة التجزئة ورخصة الهدم فرع أول، أما الشهادات فتتمثل في شهادة التعمير وشهادة التقسيم فرع ثان، لكن ماتجدر الإشارة إليه هو أن جميع هذه الرخص والشهادات تخضع للاشتراطات البيئية ، بحيث يتجلى دورها في حماية البيئة من خلال عدة مظاهر سيتم توضيحها في الفرع الثالث من هذا المطلب.

## الفرع الأول

### الرخص العمرانية السابقة على رخصة البناء

تهدف الرخص العمرانية إلى توجيه النمو الحضري، وكذا تمكين الإدارة من ممارسة وظائفها في التوجيه والمراقبة من اجل الوصول إلى شكل حضري عقلائي ومتناسق<sup>(1)</sup>، بحيث نظمها المشرع وأعطاهها نظاما قانونيا خاصا بها، وهو ما نوضحه في الجزئيتين الموالتيتين من خلال التطرق إلى رخصة التجزئة **أولا** ثم رخصة الهدم **ثانيا**.

<sup>1</sup> - محمد محجوبي، قراءة عملية في قوانين التعمير المغربية، مرجع سابق ص49.

## أولا : رخصة التجزئة

نظم رخصة التجزئة كل من القانون 29/90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها<sup>(1)</sup>. لذا ولتوضيح هذه الرخصة نتطرق في بادئ الأمر إلى تعريفها وتطورها التشريعي، ثم نستعرض بعد ذلك إجراءات إعدادها وتسليمها.

### 1 - تعريف رخصة التجزئة وتطورها التشريعي

#### 1 - 1 - تعريف رخصة التجزئة

تنص المادة 57 من القانون 29/90 على أن " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها " . كما تنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد عقود التعمير وتسليمها على أنه " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية " .

نلاحظ من خلال المادتين أن المشرع الجزائري اشترط الحصول على رخصة، قصد القيام بعملية التجزئة ، هذه الأخيرة التي تتضمن تقسيم ملكية عقارية أو عدة ملكيات إلى قطعة أو عدة قطع بغرض تشييد بناية على إحدى هذه القطع أو على مجموعة القطع الناتجة عن هذه العملية. وبالتالي فإن المشرع قد عرّف التجزئة ولم يعرف رخصة التجزئة . وهو نفس الأمر الذي نجده عند التشريع المغربي وكذا الفرنسي، اللذين اقتصرنا على تعريف التجزئة دون تعريف هذه الرخصة ، بحيث عرفها المشرع الفرنسي بأنها تقسيم ملكية عقارية أو عدة ملكيات عقارية إلى عدة قطع من أجل البناء<sup>(2)</sup>.

أما المشرع المغربي فعرف التجزئة في المادة الأولى من القانون 25/90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، بحيث تنص على " تعتبر تجزئة عقارية تقسيم عقار من العقار عن طريق البيع أو الإيجار أو القسمة إلى بقعتين أو أكثر لتشييد مبان للسكن أو لغرض صناعي أو سياحي أو تجاري أو حرفي مهما كانت مساحة البقع التي يتكون منها العقار المراد تجزئته " .

<sup>1</sup> - ج.ر. ع 07 لسنة 2015.

<sup>2</sup> - Art L 442-1 de code d'urbanisme français (constitue un lotissement la division en propriété en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés a être bâtis).

أما عن التعاريف الفقهية ، فقد عرف الفقيه Jacqueline Morand التجزئة بأنها " عملية تقسيم الملكية العقارية الواحدة إلى مجموعة قطع موجهة لإنشاء بنايات"<sup>(1)</sup>. أما من ناحية تعريف رخصة التجزئة فقد عرفها احد الباحثين بأنها: " تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص الإدارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية غير مبنية عملية تقسيم إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية"<sup>(2)</sup>.

وعرفها آخر بأنها " قرار إداري تمنحه الجهات الإدارية المختصة لصاحب الملكية العقارية المراد تقسيمها إلى قطعتين أو عدة قطع من أجل القيام بعملية البناء عليها"<sup>(3)</sup>.

إذن من خلال استقراء التعاريف الخاصة بعملية التجزئة ورخصتها، نخلص إلى أن رخصة التجزئة هي قرار إداري صادر عن سلطة إدارية مختصة، يرخص بمقتضاه لصاحب ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات بتقسيمها إلى قطعتين أو عدة قطع من أجل البناء عليها، وذلك وفق إجراءات قانونية محددة.

## 1- 2 - التطور التشريعي لرخصة التجزئة

كانت عملية التجزئة من قبل في فرنسا ذات طابع خاص ، إذ يقوم بها الملاك دون تدخل الإدارة ، وهذا لأنها من مقتضيات حق الملكية المنصوص عليه في القانون المدني، وهذا إلى غاية 1919<sup>(4)</sup>. حيث أنه بصدور قانون 1919 المؤرخ في 14 مارس 1919 وقانون 1924 المؤرخ في 19 جويلية 1924 والمعروفين بقانوني CORNUDET ألزما هذان الأخيران صاحب التجزئة بإنشاء تجهيزات جماعية قبل عملية البيع. ثم بصدور مرسوم 26 جويلية 1977 ألزم المشرع أن تكون التقسيمات ضمن التهيئة العامة للبلدية. لكن بصدور مرسوم 29 مارس 1984 أعطى الاختصاص لرئيس البلدية بإصدار رخصة التجزئة<sup>(5)</sup>.

أما في الجزائر فيعتبر الأمر 67/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء<sup>(6)</sup>، أول نص في مجال تنظيم عملية التجزئة ، بحيث اشترط الحصول على رخصة من المصالح المختصة للقيام بهذه العملية وهما كل من الوالي أو الوزير المكلف بالعمران. ثم تلا

1- منقول عن قصير امال ، رقابة البلدية على التعمير في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة المسيلة، نوقشت في 2015/03/01 ، ص 51.

2- نورة منصورى، قواعد التهيئة وفق التشريع ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر 2010 ، بدون طبعة ، ص 58.

3- عربي باي يزيد، استراتيجيات البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، مرجع سابق، ص 181.

4- بن عزة الصادق ، دور الادارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مرجع سابق ص100.

5 - [https://jurisfoncierurba.word](https://jurisfoncierurba.wordpress.com/) press.com/ l'histoire du lotissement par le professeur Hubert CHARLES. VUE le

28/07/2016 a' 16 :30

6 - ج.ر.ع. 83 . لسنة 1975.

هذا الأمر المرسوم رقم 109/75 المؤرخ في 26/09/1975 الذي يتضمن تحديد كفاءات تطبيق الأمر رقم 67/75 السالف الذكر، بحيث صدر في نفس الجريدة الرسمية. ثم جاء القانون رقم 02/82 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء<sup>(1)</sup>. حيث منح هذا القانون الحق في انجاز التجزئات للجماعات المحلية والهيئات العمومية المؤهلة وكذا التعاونيات العقارية، وهذا طبقا للمادة 26 منه، كما منح حق إصدار الرخصة لكل من رئيس م.ش.ب والوالي والوزير المكلف بالعمران ، وهذا حسب مساحة الأرض المراد تجزئتها، وكذا موقعها من النطاق الحضري . لكن بعد ذلك صدر القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي ألغى القانون 02/82 ، وتنفيذا له صدر المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، المعدل والمتمم<sup>(2)</sup>، بحيث جاء هذان النصان تماشيا مع التطور السياسي والاقتصادي للنظام الجزائري، لاسيما ما تعلق بتحرير الملكية العقارية والتوجه نحو اقتصاد السوق، بحيث أصبح للخواص الحق في طلب رخصة التجزئة. كما أعطى هذا المرسوم التنفيذي لكل من رئيس م.ش.ب والوالي والوزير المكلف بالعمران الحق في منح رخصة التجزئة، وتقييد منح هذه الرخصة بجملة من الإجراءات، لاسيما تلك المتعلقة بالبيئة وكذا الأخطار والتهديدات الماسة بالعمران. ثم صدر المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها<sup>(3)</sup>، الذي ألغى أحكام المرسوم التنفيذي 176/91، وجاء بإجراءات جديدة تختلف عن سابقتها في المرسوم الأخير، نلخصها في النقاط التالية:

\* يتضمن الملف نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا ، وهو إجراء لم يكن موجودا سابقا ،

\* ألزم المشرع الفرعي طالب التجزئة بدراسة جيوتقنية يعدها مخبر معتمد،

\* يمكن لطالب الرخصة أن يحدد انجاز التهيئة عن طريق كل جزء على حدة،

<sup>1</sup>- ج.ر . ع 06 . لسنة 1982.  
<sup>2</sup>- ج.ر.ع 26 لسنة 1991 . المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 03/06 المؤرخ في 07/01/2006 . ج.ر عدد 01 لسنة 2006 والمرسوم التنفيذي 307/09 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009 . ج.ر عدد 55 لسنة 2009.  
<sup>3</sup>- ج.ر . ع 07 . لسنة 2015.

\* إمكانية إعداد الملف من قبل مكتب دراسات في التعمير، بحيث كان سابقا يقتصر على مهندس معماري. وضرورة التأشير على الوثائق المكونة للملف من طرف المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي،

\* تحديد تاريخ الإيداع على وصل الاستلام،

\* دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية عندما يكون من اختصاص رئيس البلدية، وعلى مستوى الشباك الوحيد للولاية في حالة غياب مخطط شغل الأراضي، أو عندما يكون منح هذه الرخصة من اختصاص الوالي،

\* قاص المشرع الفرعي من آجال تسليم الرخصة، من ثلاث أشهر إلى شهرين في حالة تسليمها من طرف رئيس البلدية، ومن أربعة أشهر إلى ثلاثة أشهر في الحالات الأخرى،

\* يصدر القرار الخاص برخصة التجزئة وفق نموذج محدد في المرسوم التنفيذي الجديد، مع التأشير على دفتر الشروط والمخططات التي تحدد القطع الأرضية، ويبلغ هذا القرار إلى صاحب الطلب والمصالح البلدية و الولائية والوزارية المختصة، مع وضع نسخة من القرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة ،

\* تضمن المرسوم التنفيذي الجديد مواد جديدة تتعلق بشهادة قابلية الاستغلال<sup>(1)</sup> ،

\* حدد المرسوم التنفيذي الجديد مواصفات و أبعاد لوحة المشروع<sup>(2)</sup> ،

\* أضاف المرسوم التنفيذي الجديد حالات جديدة لإلغاء رخصة التجزئة ،

\* يمكن لطالب الرخصة الذي لم يرضه الرد تقديم طعن أولي لدى الولاية ، وتقديم طعن ثان لدى الوزارة في حالة عدم تلقيه الرد على الطعن الأول. كما يمكنه رفع دعوى أمام القضاء الإداري المختص،

\* غير المشرع الفرعي شهادة مدى تنفيذ الأشغال في المرسوم التنفيذي القديم بشهادة قابلية الاستغلال، وألزم طالبها بضرورة إتمام انجاز جميع الشبكات، مع وجوب أن تكون التجزئة موصولة على الأقل بالشبكات الخارجية خاصة المياه والتطهير والطاقة الكهربائية.

إذن من خلال ما سبق يتبين لنا أن رخصة التجزئة ضرورية وملزمة لمباشرة عملية التجزئة، لذا وللحصول على هذه الأخيرة لابد من إتباع جملة من الإجراءات نوضحها في البند الموالي.

1- المواد من 23 إلى 28 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها  
2- المادة 29 من المرسوم التنفيذي السابق

## 2 - إجراءات إعداد وتسليم رخصة التجزئة

نظرا لخطورة عملية تجزئة الملكية العقارية، كونها تؤدي إلى إنهاء الوحدة العقارية الأصلية وإنشاء وحدات عقارية جديدة<sup>(1)</sup>، استوجب المشرع جملة من الإجراءات لإعداد وتسليم هذه الرخصة، نوضحها تبعا.

### 2 - 1 - صفة طالب الرخصة

حددت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد عقود التعمير وتسليمها، صفة طالب الرخصة ، والمتمثلة في صاحب الملكية أو موكله<sup>(2)</sup>، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، بحيث يقدم طالب الرخصة طلبه وفق نموذج الطلب المحدد في هذا المرسوم التنفيذي، مدعوما بنسخة من عقد الملكية أو بتوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا، على أن يرفق طلب الرخصة بملف يشمل على عدة وثائق نوضحها تبعا.

### 2 - 2 - محتوى ملف رخصة التجزئة

بينت المادة 09 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، الوثائق التي يجب أن يتضمنها ملف رخصة التجزئة والمتمثلة في الآتي :

\* تصميم الموقع ، يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية،

\* التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1، والتي تشمل على مجموعة من البيانات<sup>(3)</sup>،

\* مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي :

- طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئية ،

- تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي.

\* مذكرة تشتمل على البيانات التالية:

1 - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، المرجع السابق، ص 184.

2- نلاحظ أن صفة طالب رخصة التجزئة تقتصر على صاحب الملكية أو موكله لا غير . وهذا لأن عملية التجزئة تنشئ وحدات عقارية جديدة. وهنا الأمر يتعلق بحق الملكية الذي هو حق عيني، وبالتالي فإن التصرف في العقار الأصلي وتجزئته إلى وحدات جديدة هي صورة من صور التصرف المادي في العقار وتغييره عن طريق إنشاء وحدات عقارية جديدة تؤول ملكيتها للمالك نفسه. وهذا باعتبار حق التصرف هو عنصر من عناصر حق الملكية .

3- تم تحديد هذه البيانات في المادة 09 / 02 والمتضمنة المنحنيات وشبكات الطرق والربط وموقع البناء والمساحات.

- قائمة القطع المجزأة ومساحة كل قطعة منها،
- نوع مختلف أشكال شغل الأراضي، مع توضيح عدد المساكن ومناصب الشغل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين،
- الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها،
- طبيعة الارتفاقات و الأضرار المحتملة،
- دراسة التأثير في البيئة عند الاقتضاء، ودراسة جيوتقنية يعدها مخبر معتمد ،
- \* برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر انجازها وشروط تنفيذها، مع تقديم تكاليفها ومراحل الانجاز وأجال ذلك عند الاقتضاء ،
- \* دفتر شروط<sup>(1)</sup> يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البناءات، كما يحدد دفتر الشروط زيادة على ذلك حفظ الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والأسيجة.

نشير إلى أنه يمكن لطالب رخصة التجزئة أن يحدد أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء لوحده، بحيث يجب عليه أن يقدم الوثائق المكتوبة والبيانية المتعلقة بكل جزء منفردا. أما فيما يخص إعداد ملف رخصة التجزئة، فيجب أن يكون من قبل مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير، ويؤشر على الوثائق المذكورة كل من المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي، اللذان يمارسان نشاطاتهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها.

## 2 - 3 - دراسة طلب رخصة التجزئة

يُودع طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به في جميع الحالات في خمس (05) نسخ على مستوى البلدية المراد إقامة المشروع فيها، ويحدد تاريخ إيداع الطلب على وصل إيداع يتم تسليمه من طرف رئيس م.ش.ب في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية المنصوص عليها، بحيث تُوضَّح هذه الوثائق بطريقة مفصلة على الوصل<sup>(2)</sup>.

يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، وفي حالة انعدامه فيكون طبقا لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير. كما يتناول تحضير الطلب الانعكاسات التي يمكن أن تتجر عن انجاز الأراضي

1- دفتر الشروط يعد حسب النموذج الذي يعده الوزير المكلف بالعمران.  
2- المادة 10 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن عقود التعمير وتسليمها.

المجزأة فيما يخص النظافة والملاءمة وطابع الأماكن المجاورة ومصالحها وحماية المواقع أو المناظر الطبيعية أو الحضرية، وكذا الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية البلدية<sup>(1)</sup>.

وعليه، تتم دراسة ملف رخصة التجزئة على مستوى الشباك الوحيد سواء كان الخاص بالبلدية أو الولاية حسب الاختصاص المحدد قانونا ، وهذا بنفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء ، ونشير في هذا المقام أننا سنتقاضي دراسة وتفصيل الشباك الوحيد في هذه الجزئية، كوننا سنوضحه بشكل مفصل عند التطرق لرخصة البناء ، وهذا تقاديا للتكرار.

لذا، فإن دراسة ملف رخصة التجزئة يكون على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس م.ش.ب الذي يتصرف باعتباره ممثلا للبلدية أو للدولة، في حالة وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه، أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي. أما الشباك الوحيد للولاية فيقوم بدراسة ملف رخصة التجزئة في حالة عدم وجود مخطط شغل أراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو إذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران<sup>(2)</sup>.

وفي هذا الصدد تقوم المصلحة المختصة بتحضير طلب رخصة التجزئة بجمع الآراء والموافقات من الجهات المطلوب استشارتها، بحيث يعتبر الأشخاص العموميون الذين تم استشارتهم ولم يردوا خلال 15 يوما ابتداء من يوم استلام الطلب كأنهم أصدروا رأيا بالموافقة، كما ينبغي على كل الجهات المستشارة في جميع الحالات إرجاع الملف المرفق بطلب إبداء الرأي ضمن الآجال نفسها. كما يمكن للمصلحة المختصة بتحضير الملف أن تقترح على السلطة المختصة الأمر بإجراء تحقيق عمومي حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العمومية<sup>(3)</sup>.

## 2 - 4 - السلطة المختصة بإصدار رخصة التجزئة

تنص المواد 65 و66 و67 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير و المادة 15 من المرسوم التنفيذي 19/15 على الجهات التي لها الاختصاص في تسليم رخصة التجزئة، وهم كل من الوالي والوزير المكلف بالعمران و رئيس البلدية بحيث :

1- المادة 11 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن عقود التعمير وتسليمها.  
2- المادتان 14 و15 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن عقود التعمير وتسليمها.  
3- المادة 12 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن عقود التعمير وتسليمها.

\* يعد تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي بالنسبة لما يأتي :

- المشاريع ذات الأهمية المحلية،

- المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراضي مصادق عليه،

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية،

- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.

\* يعد تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوزير المكلف بالعمران بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية.

\* يعد تسليم رخصة التجزئة لبقية المشاريع من اختصاص رئيس م.ش.ب .

## 2 - 5 - الفصل في طلب رخصة التجزئة

يتضمن الرد على طلب رخصة التجزئة بموجب قرار، قد يكون بالقبول أو الرفض أو تأجيل البت

فيه خلال أجل محدد، أو محل سكوت الإدارة وعليه سندرس كل حالة على حدة كمايلي:

### \* قبول طلب رخصة التجزئة

عندما يستوفي طلب الرخصة جميع الشروط المحددة قانونا، فإنه يتم إصدار قرار يتضمن رخصة

التجزئة، ويبلغ إلى صاحب الطلب في غضون الشهرين (02) المولين لتاريخ إيداع الطلب ، وذلك عندما

يكون تسليم الرخصة من اختصاص رئيس م.ش.ب . وفي غضون ثلاث أشهر(03) في الحالات

الأخرى<sup>(1)</sup>. بحيث يحدد القرار المتضمن تسليم رخصة التجزئة وفق النموذج المحدد في المرسوم التنفيذي

19/15 التوجيهات التي يتكفل بها صاحب الطلب ، ويضبط الإجراءات وارتفاقات المصلحة العامة التي

تطبق على الأراضي المجزأة، كما تحدد آجال انجاز أشغال التهيئة المقررة. ويجب أن يبلغ القرار إلى

صاحب الطلب والى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، مرفقا بنسخة من الملف الذي

يتضمن تأشيرة على دفتر الشروط<sup>(2)</sup>، والمخططات التي تحدد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة

الطرق وإقامة الأشكال العمرانية المبرمجة وطبيعتها ، بحيث يكون التأشير من طرف:

1- نشير الى أنه عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، أو عندما يكون الملف محل تحقيق عمومي يتوقف الأجل المحدد ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات ، أو بعد اجراء تحقيق عمومي وهذا طبقا للمادة 2/16 من المرسوم التنفيذي 19/15.

2- نشير الى أنه يمكن تعديل دفتر الشروط الخاص بأرض مجزأة حصل على ترخيص لها قبل المصادقة على مخطط شغل الأراضي وهذا بقرار من الوالي بعد استشارة المجلس الشعبي البلدي، واجراء تحقيق عمومي وذلك قصد التمكن من انجاز عمليات البناء، طبقا لأحكام المخطط المذكور، ولا يسري مفعول التعديلات المدرجة في دفتر الشروط التي تتطلب أشغالا الا اذا وافقت البلدية على انجاز ذلك، بحيث يتحمل أصحاب التعديلات مصاريف تلك الأشغال ، كما ينشر هذا القرار المتضمن تعديل دفتر الشروط ونتائج دخوله حيز التطبيق عند الاقتضاء في مكتب الحفظ العقاري طبقا لاجراءات الاشهار العقاري ، أما الأراضي المجزأة بالنسبة للمشاريع التي هي في طور الانجاز، فيبقى دفتر الشروط الخاص بأرض مجزأة ساري المفعول الى غاية اتمام أشغال الانجاز فيها والحصول على شهادة المطابقة بالنسبة لمشاريع البناء أو شهادة قابلية الاستغلال بالنسبة لأشغال التهيئة من طرف المصالح المختصة.

- مصالح التعمير على مستوى البلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف ر.م.ش.ب.
- المصالح المكلفة بالعمران على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي.
- المصالح المكلفة بالعمران على مستوى الوزارة في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران.

توضع بعد ذلك نسخة من الملف مؤشرا عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة، وتحفظ النسخة الرابعة من الملف بأرشيف الولاية، أما النسخة الأخيرة منه فتحتفظ لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة . كما تقوم السلطة التي وافقت على تجزئة الأرض بنشر القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه، وهذا على نفقة صاحب الطلب<sup>(1)</sup>.

وعليه فانه بعد الموافقة وتسليم رخصة التجزئة، يجب على المستفيد البداية في الأشغال المحددة التي تستوجبها عملية التجزئة، بحيث يضع لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج، تتجاوز أبعادها 80 سم وفق النموذج المحدد في المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بعقود التعمير وتسليمها . إذ توضح مراجع رخصة التجزئة الممنوحة وأكبر عدد ممكن من الأجزاء المبرمجة، كما ينبغي أن تتضمن اللافتة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لانتهاء الأشغال، وان اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع، ومكتب الدراسات وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بأشغال التهيئة<sup>(2)</sup>.

وبعد انجاز وإتمام الأشغال من طرف المستفيد من رخصة التجزئة فانه ووجب عليه أن يطلب شهادة قابلية الاستغلال التي تثبت مطابقة هذه الأشغال وإتمامها، وهذا بعد تقديم ملف محدد لدى رئيس.م.ش.ب ، وبعد دراسة من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية ضمن نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لشهادة المطابقة<sup>(3)</sup>.

إلا أنه إذا لم يباشر المستفيد في أشغال التهيئة، أو أنه لم ينته من الأشغال المقررة فان رخصة التجزئة تعتبر ملغاة ، وهذا حسب الحالات التي حددتها المادة 30 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بعقود التعمير وتسليمها، والتي نوضحها كمايلي:

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة في أجل ثلاث(03) سنوات ابتداء من تاريخ التسليم.

1- المادة 22 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها.  
2- المادة 29 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها.  
3- المواد من 23 الى 28 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار، على أساس تقرير معد من طرف مكتب دراسات يُحدد مدة انجاز الأشغال، وبعد تقدير المصالح المكلفة بتسليم رخصة التجزئة. غير أنه في حالة الترخيص بتنفيذ الأشغال على مراحل فإن الآجال المحددة والمقررة للانجاز تطبق على أشغال المراحل المختلفة. وعليه فإنه عندما تصبح رخصة التجزئة ملغاة فإنه لا يمكن الاستمرار في الأشغال إلا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أعمال التهيئة فيها، كما يعد تقديم طلب جديد للحصول على رخصة التجزئة إجبارياً قصد مباشرة أي أشغال أو استئنافها بعد انقضاء مدة صلاحية الرخصة السابقة، ويتم إعداد رخصة التجزئة الجديدة على أساس طلب دون دراسة جديدة للملف، شرط أن لا يتم تقييم أحكام ومواصفات التهيئة والتعمير بشكل يتنافى مع هذا التجديد وتكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة التجزئة الأولى المسلمة<sup>(1)</sup>.

### \* رفض طلب رخصة التجزئة

نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن عقود التعمير وتسليمها على حالة رفض رخصة التجزئة، ويمكن تمييزها الى حالتين هما:

- حالة السلطة المقيدة للإدارة : لا تسلم رخصة التجزئة إلا إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك<sup>(2)</sup>. ففي هذه الحالة يكون الرفض وجوباً، ولا يمكن للإدارة مخالفته وإلا اعتبر تصرفها غير مشروع.

- حالة السلطة التقديرية للإدارة : للإدارة السلطة التقديرية في رفض تسليم رخصة التجزئة في البلديات التي لا تمتلك مخطط شغل الأراضي، أو وثيقة تحل محله إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و أو التوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير<sup>(3)</sup>.

### \* حالة تأجيل منح رخصة التجزئة

يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محل قرار تأجيل عندما تكون أداة التعمير في حالة الإعداد<sup>(4)</sup>، ويصدر قرار التأجيل خلال الآجال المحددة للتحضير، ولا يمكن أن تتجاوز آثاره سنة واحدة،

1- المادة 30 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.  
2- المادة 1/17 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.  
3- المادة 2/17 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.  
4- المادة 64 من القانون 29/90 والمادة 18 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

بحيث في هذه الحالة تكون للإدارة السلطة التقديرية في تأجيل رخصة التجزئة.

### \* حالة سكوت الإدارة

لم يعالج المشرع حالة سكوت الإدارة بالنسبة لطلب رخصة التجزئة بصفة صريحة، إلا أننا يمكن استنتاج هذه الحالة من أحكام المادة 31 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، والتي مفادها أن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد أو سكتت الإدارة عنه في الآجال المطلوبة، تقديم طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية. ويمكن له أن يودع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران ، في حالة عدم تلقيه إجابة عن الطعن الأول ، لتأمر هذه الأخيرة مصالح التعمير الخاصة بالولاية بالرد بالإيجاب على صاحب الطعن أو بإخطاره بالرفض المسبب.

### 2 - 6 - الطعن في القرار الصادر بشأن رخصة التجزئة

يمكن لصاحب طلب رخصة التجزئة أو شهادة قابلية الاستغلال الذي لم يرضه الرد، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المحددة ، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية ، وفي هذه الحالة يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمسة عشرة (15) يوما، وفي حالة عدم تلقيه إجابة خلال هذه المدة يمكن له أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران ، وفي هذه الحالة الأخيرة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن<sup>(1)</sup>.

وفي هذا الصدد صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2015/07/25 الذي يحدد كليات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير<sup>(2)</sup>، بحيث طبقا للمادة 03 منه فإنه تنشأ لدى الوزير المكلف بالعمران ولدى الوالي المختص إقليميا لجنة مكلفة بدراسة الطعون المودعة من طرف كل شخص طبيعي أو معنوي لم يرضه الرد أو لم ترد عليه السلطة المكلفة بتحضير عقود التعمير وتسليمها والفصل فيها، لذا فإنه يجب إيداع الطعن في طلب مكتوب من طرف ملتزم الطعن مقابل وصل استلام لدى<sup>(3)</sup>:

- الوالي بالنسبة للقرارات التي يكون تسليمها من اختصاص رئيس م.ش.ب.

- الوزير المكلف بالعمران بالنسبة:

\* للعقود التي يكون تسليمها من اختصاص الوالي المختص إقليميا،

<sup>1</sup>- المادة 31 / 1 و 2 و 3 و 4 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

<sup>2</sup>- ج.ر . ع 51. لسنة 2015.

<sup>3</sup>- المادة 02 من القرار الوزاري المشترك المذكور أعلاه.

\* للعقود التي يكون تسليمها من اختصاص الوزير المكلف بالعمران،

\* الطعون في قرارات اللجنة الولائية،

بحيث يتم تحديد تشكيلة اللجنتين المذكورتين سابقا بموجب مقرر من الوزير المكلف بالعمران والوالي المختص إقليميا على التوالي<sup>(1)</sup>، وتُكَلَّف هاتان اللجنتان في إطار صلاحياتهما بما يأتي<sup>(2)</sup>:

1- بالنسبة للجنة الولائية

- معالجة الطعن المودع ودراسته والفصل فيه في أجل (15) يوما، ابتداء من تاريخ إيداعه،

- إصدار قرار نهائي يتم تبليغه في نفس الوقت لملتمس الطعن ورئيس م.ش.ب في أجل (05) أيام

- إرسال نسخة من قرار التبليغ إلى المديرية الولائية المكلفة بالعمران.

2- بالنسبة للجنة الوزارية

- معالجة الطعن المتعلق بعقود التعمير المودع ودراسته والفصل فيه في أجل خمسة عشرة يوما (15) ابتداء من تاريخ إيداعه.

- إصدار قرار نهائي وتنفيذي يتم تبليغه في نفس الوقت لملتمس الطعن والسلطة المكلفة بتسليم عقود التعمير عن طريق المديرية الولائية المكلفة بالعمران في أجل (05) أيام.

- إرسال نسخة من قرار التبليغ إلى المديرية الولائية المكلفة بالعمران.

لكن في حالة إذا لم يتحصل ملتمس الطعن على رد اللجنة المختصة في الأجلين المحددين فإنه يمكن له إيداع طعن لدى الوزير المكلف بالعمران مقابل وصل استلام.

وعلى هذا الأساس نستشف أن سكوت الإدارة<sup>(3)</sup> عن الرد على طلبات قرارات العمران الفردية يعد

قرارا ضمنيا برفض الطلب، وبالتالي يفسح المجال لطالب رخصة التجزئة التظلم أمام الجهة الإدارية

المختصة أو اللجوء إلى القضاء الإداري. لكن ما يلفت الانتباه هو أن القاعدة العامة في التظلم أن يكون

أمام الجهة الإدارية مصدرة القرار طبقا للمادة 830 من القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25

المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(4)</sup>، التي تنص على أنه : " يجوز للشخص المعني بالقرار

الإداري تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في الأجل المنصوص عليه في المادة 829 أعلاه"

1- المادة 04 من نفس القرار الوزاري المشترك.

2- المادة 04 من نفس القرار الوزاري المشترك.

3- فالسكوت بغض النظر عن نوعه - ملبسا أو موصوفا - فإنه يعتبر وسيلة للتعبير عن الإرادة شأنه في ذلك شأن التعبير باللفظ أو الكتابة أو الإشارة، إذ كل هذه الوسائل قد تدل على الإرادة صراحة أو ضمنا . للاستزادة انظر بركات أحمد، واقعة السكوت وتأثيرها على وجود القرار الإداري، رسالة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2014/2013، ص 110 وما بعدها، وكذا يعيش عبد المجيد، دور السكوت في التصرفات القانونية، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2008/2007، ص 09 وما بعدها.

4- ج.ر . ع 21. لسنة 2008.

بمعنى أن التظلم يكون ولائي، لكن باستقراء المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها فإن التظلم في قرارات العمران الفردية ليس ولائي. فمثلا المادة 31 من نفس المرسوم التنفيذي والمتعلقة بالطعن في قرارات التجزئة فإنها توجي بأن التظلم رئاسي، كما أنه وبعد صدور القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2015/07/25 الذي يحدد كيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير، فإنه وضح بأن التظلم تتم دراسته أمام لجنة خاصة وليس أمام السلطة الرئاسية - التي عادة ما تكون الوالي أو الوزير المكلف بالعمران - وهنا نطرح التساؤل، هل أن هذا التظلم غير رئاسي؟ أو أن هذا التظلم هو جديد ومستحدث؟ .

بالرجوع إلى المادة 04 من القرار الوزاري المشترك فإن تشكيل اللجنتين المكلفتين بدراسة الطعون تحددان بموجب مقرر من الوزير المكلف بالعمران والوالي المختص إقليميا على التوالي ، وعليه نستنتج أنه تم استحداث آلية جديدة تتمثل في لجنة خاصة يتم تحديد تشكيلتها من قبل السلطة الرئاسية، لكي تنظر في الطعون وتفصل فيها، بحيث يؤول لها الاختصاص بدل السلطة الرئاسية، وبالتالي فيمكن أن نقول أن هذا التظلم رئاسي مادام تحديد تشكيلة اللجنتين من قبل السلطة الرئاسية، كما أنه في حالة عدم رد اللجنتين في الأجلين المحددين على ملتمس الطعن فيمكن له تقديم طعن آخر لدى الوزير المكلف بالعمران باعتباره على رأس هرم السلطة الرئاسية، وهذا في الحقيقة ما يتوافق مع نص المادة 63 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم التي تنص على أنه : " يمكن طالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سلميا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له ."

لكن ما يلفت الانتباه كذلك هو أن الطعن في قرارات العمران الصادرة عن الوزير المكلف بالعمران تكون أمام اللجنة الوزارية التي يحدد هذا الأخير تشكيلتها، لذا ولإضفاء شفافية على نتيجة الطعون كان من الأجدر أن يحدد القرار الوزاري المشترك تشكيلة لجنتي الطعون وعدم تركها للسلطة الرئاسية كي نكون أمام تظلم لدى لجنة خاصة لا تخضع لوصاية السلطة الرئاسية. كما نلاحظ أن القرار الوزاري المشترك لم يعالج حالة سكوت الوزير المكلف بالعمران عن الطعون المرفوعة أمامه. الأمر الذي يستوجب استدراكه ووصف واقعة السكوت هذه.

كما نشير أيضا أنه يمكن لطالب رخصة التجزئة رفع دعوى أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة ، وكذلك صاحب الصفة والمصلحة الذي سيتضرر من قرار رخصة التجزئة أن يلجأ إلى

القضاء لإلغائه. ونذكر على سبيل المثال في ذلك الجيران والجمعيات الناشطة في حماية المعالم التاريخية والأثرية ، وكذا الناشطة في حماية البيئة. بحيث يكون ذلك أمام المحكمة الادارية المختصة اقليميا بالنسبة للقرارات الصادرة من قبل الوالي أو رئيس م.ش.ب، وأمام مجلس الدولة بالنسبة للقرارات الصادرة من قبل الوزير المكلف بالعمران.

إذن من خلال ما سبق نخلص إلى القول أن لرخصة التجزئة دورا كبيرا في التحضير لعملية البناء، وبالتالي فان دراستها بشكل جيد يعتبر صمام أمان أولي لمباشرة عمليات البناء ،وهذا إلى جانب رخص أخرى قد تستلزمها الضرورة مثل رخصة الهدم التي سنوضحها في الجزئية الموالية.

## ثانيا : رخصة الهدم

يرتبط مصطلح الهدم بالعقار المبني ، فلا يمكن تصور عملية هدم دون وجود عقار مبني، لكن بعض عمليات الهدم تستوجب الحصول على رخصة وهذا كقيد من قيود التصرف في حق الملكية، كما قد تكون عملية الهدم إجراء وقائيا حفاظا على الأمن العام والصحة العامة لتحقيق أغراض الضبط الإداري، أو إجراء ردعيا عند مخالفة قواعد البناء والتعمير أي عقوبة وجزاء اداريا. لكن باعتبار أن موضوع هذه الجزئية يرتكز على رخصة الهدم فإننا سنركز على هذا الموضوع مع الإشارة باقتضاب إلى باقي عمليات الهدم، كلما دعت الضرورة لذلك ، وهذا من باب إزالة الغموض على بعض المفاهيم وتوضيح هذه الرخصة. وعليه فإننا نتطرق في بادئ الأمر إلى التعريف برخصة الهدم وتطورها التشريعي، ثم بعد ذلك إلى نظامها القانوني.

### 1 - تعريف رخصة الهدم وتطورها التشريعي

نتطرق في الأول إلى تعريف رخصة الهدم ، ثم بعد ذلك نستعرض أهم التطورات التشريعية التي مرت بها هذه الرخصة.

#### 1 - 1 - تعريف رخصة الهدم

تختلف عملية الهدم حسب الغرض المقصود منها، حيث أنه وباستقراء قانون التهيئة والتعمير والقوانين ذات الصلة وكذا المراسيم التنفيذية المنظمة لذلك، فإننا نجد أن الهدم يطلق على عدة عمليات رغم اختلافها. فالهدم لغة يعني الإسقاط والنقض<sup>(1)</sup>، أما نقض البناء فيعني انحلال الرابطة التي تربط بين أجزائه و حدوث انفصال بين تلك الأجزاء عن بعضها بعض<sup>(2)</sup> .

1- عزاوي عبد الرحمان، الرخص الادارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق ص 588.  
2- مدوري زايدي، مسؤولية المقاول والمهندس المعماري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة تيزي وزو، ص 180، نقلا عن

أما عن المشرع الجزائري فاستعمل مصطلح الهدم كإجراء وقائي في الحالات التي تستدعي حفظ النظام العام ، واستعمله كإجراء ردعي عقابي في بعض حالات مخالفة قواعد التعمير والبناء ، واستعمله في عملية الهدم المقرونة برخصة، واستعمل مصطلح التهدم في القانون المدني. وعلى هذا الأساس سنشرح كل حالة على حدة وهذا حتى نزيل اللبس عن مفهوم رخصة الهدم التي هي جزء من موضوع بحثنا في هذه الجزئية.

\* **الهدم كإجراء وقائي** : هو الإجراء الذي تقوم به السلطة المختصة عن طريق التدخل بهدم المباني الآيلة للسقوط، وهذا في إطار تدابير الضبط الإداري، حفاظا على الأمن العام والسكينة والصحة العامة، بحيث نظم المشرع الفرعي هذه الحالة في المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بعقود التعمير وتسليمها، في الفصل الخامس منه، من خلال المواد من 86 الى 89 .

\* **الهدم كإجراء ردعي** : وهو الإجراء الذي تقوم به السلطة المختصة من أجل هدم البنايات المخالفة لتشريع التعمير، كحالة البناء بدون رخصة، أو عدم مطابقة البناء لرخصة البناء<sup>(1)</sup>. وفي هذه الحالة نلاحظ أن المشرع استعمل مصطلح الهدم للدلالة على هذه العملية عكس المشرع المصري الذي استعمل مصطلح الإزالة كعقوبة على مخالفة التشريع العمراني، وهو ما نلمسه في المادتين 60 و 61 من القانون رقم 119 لسنة 2008 المتضمن قانون البناء لدولة مصر، حيث تنص المادة 60 منه على " تُزال بالطريق الإداري على نفقة المالك المخالفات الآتية : المباني والمنشآت والأعمال التي تقام بدون ترخيص ،....." ، أما المادة 61 فتتص على " على ذوي الشأن المبادرة إلى تنفيذ القرار الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة....." .

وعليه فإن الهدم والإزالة هما مصطلحان متقاربان من الناحية اللغوية، ولكنهما مختلفان من حيث مفهومهما القانوني<sup>(2)</sup>. فالإزالة تخص العقوبة المسلطة على المخالفين للنصوص القانونية المنظمة للبناء، أما الهدم فهو إجراء ضبطي إداري عادي.

\* **التهدم** : لقد تم استعمال مصطلح التهدم في القانون المدني الجزائري، من خلال المادة 554 منه التي تنص على أن " يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ، ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيدها من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى، ولو كان التهدم ناشئا عن

عبد الرزاق حسين يسين، المسؤولية الخاصة للمهندس المعماري ومقاول البناء، دار الفكر العربي، الإسكندرية 1987، ص 698.

1- المواد 76 مكرر 3 و 4 و مكرر 5 من القانون 29/90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

2- عزاوي عبد الرحمان، الرخص الادارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق ، ص 588.

عيب في الأرض...". فمن خلال ما نصت عليه المادة تتحقق المسؤولية العشرية لكل من المهندس ومقاول البناء في حالة تهدم البناء. والتهدم يكون لأسباب دون التدخل الفعلي للإنسان فيها ، وإنما يرجع لأسباب أخرى ، تتكشف بعد تحديد المسؤوليات، كحالة عيب الأرض التي تم البناء عليها، رغم إمكانية كشف هذا العيب، أو عيب في التصميم، أو حتى في المواد المستعملة والتي يمكن لهذين الأخيرين إدراكها<sup>(1)</sup>.

\* **الهدم المقرون برخصة:** وهو الهدم الذي يكون بناء على طلب رخصة من صاحب الصفة والمصلحة، والمراد البناء مكانه من جديد، وفق إجراءات قانونية محددة - والذي هو موضوع بحثنا - في إطار ما يسمى برخصة الهدم، هذه الأخيرة التي نص عليها القانون 29/90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير ونظمها المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها. بحيث نصت المادة 60 من القانون 29/90 ، على أن يخضع كل هدم كلي أو جزئي لرخصة الهدم في المناطق المحددة في المادة 46، وهي المناطق التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية، وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي. كما نصت المادة 70 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أنه تطبيقاً لأحكام المادة 60 من القانون 20/90 ، لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم ، وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون 04/98 المؤرخ في 15/06/1998 المتضمن حماية التراث الثقافي. وبالرجوع إلى القانون 04/98 فإنه يحدد العقارات الواجب حمايتها، ويقسمها إلى ثلاثة أصناف<sup>(2)</sup> وهي: المعالم التاريخية والمواقع الأثرية و المجموعات الحضرية والريفية<sup>(3)</sup>.

وعليه، فإن ما يلاحظ من خلال المادة 60 من القانون 29/90، فإن رخصة الهدم تشترط في المناطق ذات الميزات الطبيعية والتاريخية والثقافية، في حين أن المادة 70 من المرسوم التنفيذي 19/15 فإنها تحصر رخصة الهدم في المناطق ذات التراث الثقافي فقط، وكذا أحكام المادة 76 من نفس المرسوم التنفيذي التي يمكن استنتاج من خلالها حالة البنائيات الآيلة للسقوط ، بحيث تنص هذه الأخيرة على أنه : " لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناية "

1 - تشير إلى أن المشرع الفرنسي في هذه الحالة استعمل مصطلح "périr" والتي تعني الهلاك والتلف ، وهذا في المادة 1792 من القانون المدني لسنة 1804. لكن بعد تعديل هذه المادة سنة 1978 استعمل مصطلح "dommage" والتي تعني الأضرار التي تمس البناء، في حين أنه في قانون العمران استعمل مصطلح "démolition" .

2- المادة 08 من القانون 04/98 المتعلقة بحماية التراث الثقافي.

3- المجموعات الحضرية والريفية، ويطلق عليها بالقطاعات المحفوظة مثل القصبات والمدن والقصور والقرى والمجمعات السكنية فيها، والتي تكتسي بتجانسها ووحدتها المعمارية والجمالية، أهمية تاريخية أو معمارية أو فنية أو تقليدية من شأنها أن تبرر حمايتها واصلاحها واعادة تأهيلها وتثمينها. المادة 41 من القانون 04/98.

كما نلاحظ أن المرسوم التنفيذي 19/15 لم يذكر طلب رخصة الهدم في حالة البنايات التي تكون سندا للأخرى عكس المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى.

وبالتالي فإن السؤال المطروح هو: هل تقتصر رخصة الهدم على المناطق التي تكون محمية بالقانون 04/98 المتضمن حماية التراث الثقافي وكذا البنايات الآيلة للسقوط فقط؟. إن هذا الأمر يجعل النص غامضا، بعكس المشرع الفرنسي الذي حدد حالات طلب رخصة الهدم من خلال المادة 21-421 R من قانون العمران والتي نجلها في الآتي : البنايات الواقعة في القطاعات المحفوظة، والمسجلة في الآثار التاريخية، والواقعة في مجال الرؤية للآثار التاريخية، والواقعة ضمن التراث المعماري والطبيعي ، والواقعة في المناطق المصنفة طبيعيا ، وكذلك المناطق المحمية بموجب مخططات العمران. أما التي ليس لها مخطط عمراني أو وثيقة ترميم، فإن المناطق التراثية و الطبيعية والايكولوجية، يتم تحديدها عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي الفرنسي، وهي الأخرى تستدعي رخصة الهدم عند القيام بأي عملية الهدم.

إذن من خلال ما سبق نقول أنه حبذا لو أن المشرع الجزائري يزيل الغموض حول نص المادة 70 من المرسوم التنفيذي 19/15، حتى تتناسب مع نص المادة 60 من القانون 29/90 ، مع إضافة حالة البنايات المتجاورة والمتلاصقة داخل المحيط العمراني والتأكيد على حالة البنايات المهدة بالانهيار. أما عن تعريف رخصة الهدم ذاتها فإن المشرع لم يعرفها، بل اقتصر على تحديد طبيعتها القانونية ونطاقها وحصر اختصاص منحها لرئيس البلدية، بناء على طلب من له الصفة القانونية في ذلك وهو: المالك أو موكله أو الجهة المستفيدة من تخصيص العقار.

ومن جانب الباحثين ، فنجد تعريف الأستاذ عزري الزين الذي قد ينطبق على ما جاء به المرسوم التنفيذي 19/15، وهو بأنها " القرار الإداري الصادر عن الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف"<sup>(1)</sup>. وعليه فإنه يمكن تعريف رخصة الهدم بأنها قرار إداري صادر عن رئيس البلدية، بناء على طلب مقدم من طرف من له الصفة القانونية، من أجل نقض البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن الأقاليم الثقافية أو الطبيعية أو التاريخية ، سواء كانت مصنفة أو في طريق التصنيف، أو كان هذا البناء آيلا للسقوط.

<sup>1</sup> - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص57.

## 1 - 2 - التطور التشريعي لرخصة الهدم

عَرَفَ التشريع الفرنسي عملية الهدم في تشريعاته القديمة، بحيث ظهر مصطلح الهدم - démolition- في قانون 13 أفريل 1850 المعدل سنة 1902 والمتعلق بالصرف الصحي للمحلات ، وكذلك في قانون 21 جوان 1898 المتعلق بضبط البناءات الآيلة للسقوط ، وفي قانون 31 ديسمبر 1913 وقانون 02 ماي 1930 المتعلقين بحماية الآثار التاريخية، وفي الأمر المؤرخ في 11 أكتوبر 1945 المتضمن قانون العمران والسكن، وكذلك في مرسوم 31 ديسمبر المتضمن التجديد العمراني ، لكن تنظيم عملية الهدم عن طريق استحداث رخصة ، فكان لأول مرة بموجب قانون 31 ديسمبر 1976 المتضمن قانون العمران<sup>(1)</sup>.

أما في الجزائر فقد كان التعامل عن طريق رخصة الهدم بموجب العرف الإداري<sup>(2)</sup> إلى غاية صدور القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الذي نص عليها صراحة بموجب المادة 60 منه، كما نظمها المرسوم التنفيذي 176/91 الذي أُلغِيَ بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها. هذا الأخير الذي تضمن مجموعة من الأحكام تختلف عن سابقه يمكن تلخيصها في مايلي :

- \* إمكانية إيداع طلب رخصتي الهدم والبناء معا في حالة المشاريع المخصصة للسكن مع وجوب معالجة ملف رخصة الهدم في نفس الوقت مع طلب رخصة البناء، بالنسبة للبناءات الموجودة تحت الأرض .
- \* التقيد بنموذج الطلب المرفق بالمرسوم التنفيذي، وجواز طلب الرخصة من طرف الشخص المعنوي،
- \* يعد ملف رخصة الهدم من طرف مهندس معماري، مع التأشير على كل الوثائق من طرف المهندس المعماري والمهندس المدني،
- \* ألزم المشرع الفرعي الطالب بتقديم تعهد على القيام بعملية الهدم في مراحل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة،
- \* يجب على الطالب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشر عليه من طرف مهندس مدني، يشير إلى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية، والعتاد المستعمل والوسائل التي يجب استخدامها، قصد ضمان استقرار المباني المجاورة، وهذا عندما تتواجد البناية على بعد 03 أمتار من البناءات المجاورة،

<sup>1</sup> - TIENTCHEU NJIAKO André ,Droits fancies urbains au Cameroun, Press universitaires d'afrique,2012.p355.

<sup>2</sup>- جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مرجع سابق ، ص99.

- \* أوجب المشرع الفرعي على طالب الرخصة إدراج مخطط مراحل الهدم و آجالها ،
- \* يحضر الشباك الوحيد على مستوى البلدية الملف في أجل شهر بدل 03 أشهر في المرسوم السابق ،
- \* تبدي الجهات التي تم استشارتها رأيها في 15 يوما بدلا من شهر في المرسوم التنفيذي السابق ،
- \* يسلم رئيس البلدية رخصة الهدم بعد استشارة الشباك الوحيد البلدي بدلا من مصلحة التعمير على مستوى الولاية ،
- \* يمكن لطالب الرخصة الذي لم يرضه الرد أو في حالة سكوت الإدارة، أن يودع طعنا لدى الولاية بدلا من البلدية، كما يمكنه رفع طعن ثان على مستوى الوزارة ،
- \* تم إسقاط مدة 20 يوما لبدأ الأشغال، بحيث يمكن للحاصل على رخصة الهدم أن يباشر عملية الهدم مباشرة بعد إعداد تصريح بفتح الورشة، وألزمه بوضع لوحة وفق نموذج مرفق بالمرسوم التنفيذي ،
- \* تنقضي رخصة الهدم إذا توقفت الأشغال خلال سنة واحدة بدل 03 سنوات في المرسوم التنفيذي الملغى، أما باقي الحالات الأخرى فهي متشابهة.

## 2 - النظام القانوني لرخصة الهدم

الأصل هو حرية الأفراد في هدم بناياتهم متى شاءوا دون ترخيص، بينما الاستثناء هو إلزامهم بالحصول على رخصة هدم قبل الشروع في العملية، إذا كان البناء يقع ضمن المناطق المحددة قانونا، والتي تستوجب هذا النوع من الرخصة ، وعليه ولاستصدار رخصة الهدم لابد من التقيد بجملة من الإجراءات، نلخصها فيمايلي:

### 2 - 1 - صفة طالب الرخصة

نصت المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19/15 على صفة طالبي رخصة الهدم وحصرها في كل من المالك أو موكله أو الهيئة العمومية المخصص لها البنائية، بحيث انه على طالب الرخصة أن يقدم نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة، طبقا لأحكام القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، أو يقوم بذلك الوكيل بموجب عقد وكالة رسمية طبقا لأحكام القانون المدني. غير أنه إذا كان الموكل أو الوكيل شخصا معنويا فيجب أن يقدم نسخة من القانون الأساسي. أما إذا كان طالب الرخصة هيئة عمومية فعليه تقديم نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البنائية المعنية. وزيادة على ذلك وجب على طالب رخصة الهدم أن يقدم ملفا يحتوي على مجموعة من الوثائق نوضحها في البند الموالي.

## 2 - 2 - محتوى ملف طلب رخصة الهدم

تنص المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أن يتضمن الملف المرفق بطلب رخصة الهدم<sup>(1)</sup>، الذي يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية، والذي يتكون من مجموعة من الوثائق يستلزم التأشير عليها من طرف مهندس معماري ومهندس مدني، بحيث يحتوي على:

- \* تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع،
- \* مخطط الكتلة يعد على سلم 500/1 أو 200/1 من البناية الآيلة للهدم،
- \* تقرير وتعهد على القيام بعملية الهدم في مراحل واستعمال وسائل لا تعكر استقرار المنطقة ،
- \* في حالة موقع بناية على بعد ثلاثة أمتار من البنائيات المجاورة، وجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشر عليه من طرف مهندس مدني، يشير إلى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية والعتاد المستعمل والوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة ،

\* مخطط مراحل الهدم و آجالها

\* مخطط على سلم 100/1 للبناية ، يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الاحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي،

\* التخصيص المحتمل بعد شغوره .

## 2 - 3 - دراسة طلب رخصة الهدم

يُعدّ طلب رخصة الهدم والملف المرفق في 03 نسخ ويرسل إلى رئيس م.ش.ب لمحل موقع البناية، يسلم للطالب في نفس اليوم وصل إيداع يسجل فيه تاريخ الإيداع . كما ينبغي على رئيس البلدية أن يقوم بإلصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي، خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم<sup>(2)</sup>، بعد ذلك يحضر الشباك الوحيد البلدي طلب رخصة الهدم حسب نفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء، بحيث يحدد أجل التحضير بشهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب<sup>(3)</sup>. وعليه تجمع مصلحة التعمير التابعة للبلدية الآراء والموافقات من الأشخاص العموميين والمصالح أو الهيئات المعنية ، ويجب على هؤلاء الذين تم استشارتهم من طرف ممثليهم في الشباك

1- المادة 73 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

2- المادة 80 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

3- المادة 73 و 74 و 75 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

الوحيد إبداء رأيهم في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي ، بحيث يجب أن يكون الرأي معللا قانونا في حالة الرفض أو متجانسا مع التوجيهات الخاصة. كما يجب عليها في جميع الحالات أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الأجل نفسه، بعد ذلك يصدر رئيس م.ش.ب باعتباره المختص الوحيد قراره فيما يخص رخصة الهدم ، وهذا بعد رأي الشباك الوحيد البلدي<sup>(1)</sup>.

كما نشير في هذا الصدد إلى أن المشرع الفرعي أعطى لصاحب الطلب إمكانية ايداع طلب رخصة الهدم مع طلب رخصة البناء بالنسبة للمشاريع المخصصة للسكن الفردي، أي إمكانية اقتران طلب رخصة الهدم مع طلب رخصة البناء لغرض البناءات الفردية. أما في الحالات الأخرى التي تكون فيها رخصة الهدم خاصة بالبنائيات الموجودة تحت الأرض فيجب إيداع طلب رخصة الهدم ومعالجته في نفس الوقت مع طلب رخصة البناء<sup>(2)</sup>.

#### - 4 - الفصل في طلب رخصة الهدم

بعد استيفاء الملف لكل الشروط والدراسة المحددة قانونا من الجهات المختصة ، يصدر رئيس م.ش.ب قراره في الموضوع. وفي هذا الصدد نميز بين عدة حالات: هي حالة السكوت، حالة الرفض أو الموافقة بتحفظات وحالة الموافقة على منح الرخصة .

#### \* حالة سكوت الإدارة

هذه الحالة أشارت إليها المادة 82 من المرسوم التنفيذي 19/15، بحيث أنه في حالة سكوت الإدارة عن طلب رخصة الهدم في الآجال المحددة ، فإنه يمكن لطالب الرخصة أن يودع طعنا مقابل وصل استلام لدى الولاية. وفي هذه الحالة يحدد أجل التسليم أو الرفض المبرر بخمسة عشرة يوما، أما إذا لم يبلغ صاحب الطلب بأي رد خلال الأجل الذي يلي تاريخ إيداع الطعن فإنه يمكنه إيداع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران. وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسله من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطارها بالرفض المبرر في أجل خمسة عشرة يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن. كما يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة .

1- المادة 77 و78 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

2- المادة 71 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بكليات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

## \* حالة الرفض أو الموافقة بتحفظات

أشارت المادة 79 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بعقود التعمير وتسليمها، على أنه في حالة الإقرار بالرفض أو إبداء رأي بالموافقة مع تحفظات، يجب تبليغ القرار والرأي معللين إلى صاحب الطلب، وبالتالي فإن التعليل هو وجوبي، بحيث إذا لم يكن كذلك فإن القرار يكون مشوباً بعيب القصور في التسبب وهو عيب شكلي. وعلى هذا الأساس وطبقاً للمادة 82 من ذات المرسوم التنفيذي، فإنه يمكن لطالب الرخصة الذي لم يرضه الرد أن يودع طعناً في الآجال المطلوبة، وهذا بنفس الكيفية والإجراءات التي تم ذكرها سابقاً في حالة السكوت، وكذلك يمكن له رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة. لكن نشير إلى أنه لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم هو الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار بناية<sup>(1)</sup>.

وعليه، وطبقاً للقرار الوزاري المشترك الذي يحدد كفاءات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير فإن الطعن المتعلق برخصة الهدم يكون أمام اللجنة الولائية، وهذا باعتبار أن استصدار هذه الرخصة هي من اختصاص رئيس م.ش.ب لا غير. أما في حالة اللجوء إلى القضاء فيكون ذلك أمام المحكمة الإدارية.

## \* حالة الموافقة على رخصة طلب الهدم

في حالة الموافقة على الطلب، فإن رئيس م.ش.ب يبلغ رخصة الهدم إلى صاحب الطلب<sup>(2)</sup> وتسلم له في شكل قرار وفق النموذج المرفق في المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد عقود التعمير وتسليمها<sup>(3)</sup>، وفي هذه الحالة فإنه يمكن للمواطنين الاعتراض كتابياً على مشروع الهدم لدى رئيس م.ش.ب المختص إقليمياً. ولا يقبل هذا الاعتراض إذا لم يكن مبرراً أو مدعماً بوثائق قانونية ترفق بعريضة الاعتراض<sup>(4)</sup>.

هذا، وبعد استلام صاحب الطلب رخصة الهدم، فإنه لا يمكنه القيام بأشغال الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة، كما يجب عليه أن يضع خلال مدة عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل، تتجاوز أبعادها 80 سم مرتئية من الخارج وتتضمن مجموعة من البيانات، بحيث تكون وفق النموذج المرفق

1- المادة 76 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.  
2- المادة 79 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.  
3- المادة 75 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.  
4- المادة 81 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

بالمرسوم التنفيذي 19/15 (1).

## 2 - 5 - انقضاء صلاحية رخصة الهدم

حسب نص المادة 85 من المرسوم التنفيذي 19/15 فان رخصة الهدم تصبح منتهية الصلاحية في

الحالات الآتية:

\* **الحالة الأولى :** إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل خمسة (05) سنوات، لكن بالرجوع إلى الملحق المتضمن رخصة الهدم فنجده يحدد هذه المدة ب 06 أشهر. وهذا تناقض نأمل أن يتم تصحيحه، بحيث العبرة بالنص القانوني للمرسوم التنفيذي، إذ هو المصدر.

\* **الحالة الثانية :** إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة.

\* **الحالة الثالثة :** إذا أُلغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

إذن، وتبعاً لما سبق ومن خلال دراسة النظام القانوني لرخصة الهدم لاحظنا أن المشرع الفرعي الجزائري لا يوجب المرافقة الخاصة لكل من المهندس المعماري أو المدني ، ونفس الشيء لم يلزم المستفيد من اختيار مقاول متخصص في عملية الهدم. عكس المشرع المصري الذي أوجب ذلك من خلال المادة 08 من القانون 144 لسنة 2006 المتعلق بتنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط و الحفاظ على التراث المعماري، والتي تنص على مايلي " .... يلتزم المالك المرخص له بالهدم أو من يمثله قانوناً بأن يعهد إلى مهندس نقابي مدني أو معماري ، بالإشراف على تنفيذ أعمال الهدم المرخص بها طوال مدة تنفيذها، كما يلتزم بالتعاقد مع مقاول متخصص لتنفيذ أعمال الهدم المرخص بها....".

وعليه، نأمل أن يحذو المشرع الفرعي الجزائري حذو نظيره المصري في هذه المسألة ، وهذا باعتبار أن عملية الهدم هي عملية جد خطيرة قد تمس بالنظام العام سواء في جانبه المتعلق بالأمن العام، أو الصحة العامة، أو السكنية العامة، وحتى جمال الرونق والرواء للمحيط .

<sup>1</sup> - المادة 83 و 84 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

## الفرع الثاني

### الشهادات العمرانية السابقة على رخصة البناء

إلى جانب الرخص الإدارية السابقة على رخصة البناء، وضع المشرع مجموعة من الشهادات، قصد ضبط الحركة العمرانية أكثر فأكثر، وتسهيل مراقبة أشغال التعمير والبناء، بحيث قد يتطلب الأمر قبل البدء في ذلك الحصول على معلومات حول قطعة الأرض المراد بناؤها، ولا يتأتى ذلك إلا بطلب شهادة التعمير. وقد يتطلب الأمر كذلك تقسيم العقار المبني إلى قسمين أو عدة أقسام، فيستوجب ذلك استصدار شهادة التقسيم. ولتوضيح ذلك ندرس هذا الفرع في جزئيتين، نتطرق في الأول لشهادة التعمير وفي الثاني لشهادة التقسيم.

#### أولاً : شهادة التعمير

تعتبر شهادة التعمير من بين الشهادات الصادرة عن السلطة الإدارية المختصة في مجال التعمير والبناء، وهذا كأداة مسبقة على عملية التعمير. لذا ولدراسة هذه الأخيرة نتطرق في الأول إلى مفهومها وتطورها التشريعي ثم لنظامها القانوني ثانياً.

#### 1 - مفهوم شهادة التعمير وتطورها التشريعي

لتوضيح هذه الشهادة كمرحلة أولية سنحاول التطرق إلى تعريفها وبيان مضمونها ثم بعد ذلك نستعرض تطوراً التشريعي.

#### 1 - 1 - تعريف شهادة التعمير

تنص المادة 51 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على أنه " يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة تعميم تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرضية المعنية ".

وتطبيقاً لأحكام المادة 51 السالفة الذكر عرّف المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، شهادة التعمير من خلال المادة 02 منه التي جاء فيها " ....فان شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني ، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية... ".

كما أنشأ المشرع الفرعي من خلال المادة 02/02 السابقة، وثيقة جديدة سماها ببطاقة المعلومات، هذه الأخيرة التي يمكن كل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بقطعة الأرض المعنية، أن يحصل

عليها وذلك لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب، ولا يمكن بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير.

إذن من خلال ما سبق نلاحظ أن المشرع الفرعي عرّف شهادة التعمير، وأضاف بطاقة المعلومات كوثيقة جديدة لاستعمالها على سبيل الإشارة كما أسلفنا سابقا.

أما من ناحية تعريف الباحثين لشهادة التعمير فيعرفها أحدهم بأنها: " شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء و الارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية، وتزوده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور أي مدى تتسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك"<sup>(1)</sup>.

ويعرفها آخر بأنها: " أداة إعلام مسبق للمعنيين بالتعمير، قصد تبيان حقوقهم في البناء، وقد تم النص عليها تقاديا لرفض تسليم الرخصة المتعلقة بالبناء حين تقديم الطلب"<sup>(2)</sup>.

إذن من خلال ما سبق يمكن تعريف شهادة التعمير بأنها وثيقة إدارية تصدرها السلطة المختصة في شكل قرار إداري ، بناء على طلب من له الصفة القانونية في ذلك من أجل إعلامه بحقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية وهذا حتى يتسنى له انجاز الأشغال التي ينوي القيام بها من عدمه.

أما بطاقة المعلومات فهي أيضا وثيقة إدارية يتم الاسترشاد بها حول أي غرض مناسب، يتعلق بقطعة الأرض كحالة الشخص الذي يريد شراء هذه الأرض، وهذا حتى يضع حدا لجميع الشكوك حول طبيعتها أو لتقاضي حالات الغش التي قد يكون البائع على دراية بها. ولعل رغبة المشرع في استحداثها هو حماية الأطراف في المعاملات التجارية للأراضي.

## 1 - 2 - مضمون شهادة التعمير وبطاقة المعلومات

من خلال التعريفات الخاصة بشهادة التعمير يتبين لنا بأنها أداة إعلامية تُجيب عن سؤال مطروح حول إمكانية انجاز عملية بناء محددة<sup>(3)</sup>. ونفس الشيء ينطبق على بطاقة المعلومات، فمن خلالهما يتم التحقق من صلاحية الأرض المراد بناؤها، وبالتالي تجعلان المعني على دراية تامة بحقوقه، مما يُجنبانه المشقة والمنازعات القضائية. وعليه وطبقا للمادة 04 من المرسوم التنفيذي 19/15 فان شهادة التعمير وبطاقة المعلومات يجب أن تُبين مايلي:

<sup>1</sup> - عزري الزين، قرارا العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 64.

<sup>2</sup> - MAOUIA Saidouni, Elements d'introduction a' l'urbanisme, histoire methodologie, reglementation, casbah edition Alger 2000, p 189.

<sup>3</sup> - ADJA Djilali, DROBENKO Bernard, droit de l'urbanisme ,Op.cit, p175.

\* مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية،

\* الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى ،

\* خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة،

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

أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لانجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك لاسيما:

- ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح،

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

- القطع الأرضية المعرضة للفيضانات،

- الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية

والغازية وخطوط نقل الطاقة.

### 1 - 3 - التطور التشريعي لشهادة التعمير

يرجع أصل شهادة التعمير إلى القانون الفرنسي، حيث أنه بعد الدمار الذي خلفته الحرب العالمية

الثانية في أوروبا عامة وفرنسا خاصة، ظهرت الحاجة إلى إعادة بناء فرنسا من جديد، فظهرت أزمة

عقارية في هذه الأخيرة، الأمر الذي دعا المعنيين إلى طلب معلومات وافية حول العقارات. لكن ما كان

سائدا هو أن كل إدارة إجراءاتها الخاصة في منح المعلومات المطلوبة. وفي سنة 1950 حدد منشور

وزاري موضوع المعلومات الواجب تصنيفها في هذه الوثيقة، ثم جاء بعد ذلك منشور صادر سنة 1968

يتضمن توحيد إعداد هذه الشهادة ومحتواها، لكن بصدور القانون 581/71 لسنة 1979 المتضمن

الأحكام المختلفة للعمران والعمل العقاري فأعطاهم القاعدة الشرعية<sup>(1)</sup>. ليؤكد عليها قانون العمران

الفرنسي الحالي من خلال المادة L 410-1 والمادة R 410-1 وما يليها.

أما عن التشريع الجزائري، فأول قانون نص عليها هو القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير

وهذا من خلال المادة 51 منه، والتي أحالت إلى التنظيم لتحديد شروط وكيفيات تسليم هذه الشهادة.

فصدر بذلك المرسوم التنفيذي 176/91 لتنظيم جميع الرخص والشهادات العمرانية، والتي من بينها

شهادة التعمير، بحيث نص عليها في الفصل الأول منه، لكن بعد إلغاء هذا الأخير بموجب المرسوم

1- لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة باتنة 2011/2012، ص 157.

التنفيذي 19/15 المتضمن كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، فان هذا الأخير نظم بدوره شهادة التعمير وتضمن مجموعة من الاختلافات مقارنة بنظيره الملغى والتي نوجزها في مايلي:

- \* استحدث المشرع بطاقة المعلومات كوثيقة جديدة وحدد مدة صلاحيتها ب03 أشهر،
- \* يعد ملف طلب شهادة التعمير وبطاقة المعلومات في نسختين بدل 05 نسخ سابقا،
- \* دراسة ملف شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من اختصاص البلدية فقط، وتكون الدراسة في أجل 15 يوما بدل شهر في المرسوم التنفيذي الملغى،
- \* مدة صلاحية شهادة التعمير مربوطة بصلاحية مخطط شغل الأراضي، أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي عكس المرسوم التنفيذي الملغى الذي كانت تحدد بسنة واحدة،

## 2 - النظام القانوني لشهادة التعمير وبطاقة المعلومات

لاستصدار كلا من شهادة التعمير وبطاقة المعلومات لابد من إتباع جملة من الإجراءات كالتالي:

### 2 - 1 - صفة الطالب ومحتوى الملف

نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15 على صفة طالب شهادة التعمير وبطاقة المعلومات، حيث يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني، وقد يكون الطالب شخصا طبيعيا أو معنويا، ويجب أن يتضمن الطلب البيانات الآتية:

- \* طلب خطي ممضي من طرف صاحب الطلب،
- \* اسم مالك الأرض ،
- \* تصميم حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية،
- \* تصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.

أما ملف بطاقة المعلومات فانه يتضمن نفس البيانات، ماعدا هوية المالك.

### 2 - 2 - دراسة الطلب والفصل فيه

بعد استكمال ملف طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات، فانه يحضر في نسختين ويودع بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته، بعد ذلك يُدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية اعتمادا على أداة التعمير المعمول بها، كما يمكن لهذه المصالح

الاستعانة عند الحاجة بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية، أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية.

وبعد دراسة شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات تسلم من طرف ر.م.ش.ب المعني<sup>(1)</sup> خلال 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب. ونشير إلى أنه في حالة إيداع الطلب عند مراجعة مخطط شغل الأراضي ، فإنه لا يتم الأخذ بالتنظيم الجديد إلا إذا تجاوزت مراجعة مخطط شغل الأراضي مرحلة التحقيق العمومي وتبقى الوجة العامة موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>(2)</sup>.

وتجدر الإشارة أنه لا يمكن أن تطرح أنظمة التهيئة والتعمير المذكورة في شهادة التعمير للبحث من جديد، إذا تم إيداع طلب رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة قبل انقضاء مدة صلاحية شهادة التعمير، أو بطاقة المعلومات. أما عن مدة صلاحية شهادة التعمير، فهي مرتبطة بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به، أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي<sup>(3)</sup>.

إذن هذا عن حالة الموافقة على الطلب، لكن هناك حالات نصت عليها المادة 06 من المرسوم التنفيذي 19/15، بحيث يمكن لطالب شهادة التعمير الذي لم يعجبه الرد، أو في حالة سكوت الإدارة، أن يدع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمسة عشرة (15) يوما، وفي حالة عدم الرد على الطعن، فإنه يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل إيداع ، وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة بمصالح التعمير الولائية على أساس المعلومات المرسله من طرفهم، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن. كما يمكن رفع دعوى قضائية لدى الجهات المختصة.

ونفس الأمر ينطبق على شهادة التعمير كما في رخصة الهدم، بحيث يكون الطعن أمام اللجنة الولائية. أما رفع الدعوى القضائية فتكون أمام المحكمة الادارية.

1- المادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها.  
2- المادة 04 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها.  
3- المادة 05 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

## ثانيا : شهادة التقسيم

إلى جانب شهادة التعمير، أقر المشرع الجزائري شهادات أخرى مثل شهادة التقسيم والتي هي الأخرى لها دور في تنظيم العمران. لذا ولتوضيحها سنقوم في البداية بتعريفها وعرض تطورها التشريعي ثم بعد ذلك إلى نظامها القانوني.

### 1 - تعريف شهادة التقسيم وتطورها التشريعي

ندرس في البداية تعريف شهادة التقسيم ثم نرجع بعد ذلك إلى التطور التشريعي لهذه الشهادة .

#### 1 - 1 - تعريف شهادة التقسيم

تنص المادة 59 من القانون 29/90 على هذه الشهادة ،حيث جاء فيها " تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام".

كما نظم المرسوم التنفيذي 19/15 هذه الشهادة في أحكامه. بحيث تنص المادة 33 منه "...تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام..". إذن من خلال المادتين يتبين لنا أن المشرع الفرعي قد عرف شهادة التقسيم بأنها وثيقة تبين إمكانية تقسيم ملكية عقارية إلى قسمين أو عدة أقسام.

أما من جانب تعريف الباحثين فنقتصر على بعضهم بحيث يعرفها اأدهم ب " تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء، وهي تخول المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية<sup>(1)</sup>. كما يعرفها آخر بأنها " قرار إداري يرخص لمالك عقار مبني بتوافر الشروط المنصوص عليها تشريعيا وتنظيميا بتقسيمه إلى أكثر من عقار مستقلا كل منها بحقوقه"<sup>(2)</sup>.

إذن من خلال ما سبق يمكن أن نقول بأن شهادة التقسيم هي: شهادة إدارية تصدرها السلطات الإدارية المختصة في شكل قرار إداري، بناء على طلب مالك العقار أو موكله، سواء شخصا طبيعيا أو معنويا، من أجل تقسيم عقار مبني إلى قسمين أو عدة أقسام ، وهذا وفق نظام قانوني محدد.

فشهادة التقسيم تخص العقارات المبنية، ولا تغير من حقوق البناء، وغالبا ما يتم طلبها من طرف الورثة، وهذا لأنها تسهل لهم قسمة العقار المبني ، كما تمكن البلدية من مراقبة مدى تأثير قسمة العقار على المحيط العمراني<sup>(3)</sup>.

1- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص68.

2 - عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مرجع سابق، ص 147.

3- اقلولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص199.

## 1 - 2 - التطور التشريعي لشهادة التقسيم

يعتبر القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير أول قانون نص على شهادة التقسيم، و أحال على التنظيم فيما يخص تحضيرها وتسليمها، فصدر بذلك المرسوم التنفيذي 176/91 الذي تضمن النظام القانوني لهذه الشهادة في بعض أحكامه . ثم ألغي هذا الأخير بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن عقود التعمير وتسليمها، والذي نظم هو الآخر هذه الشهادة ، وان كان هناك تشابه مع نظيره السابق، إلا أنه جاء ببعض الفروقات التي يمكن تلخيصها في مايلي:

- \* تم إضافة صفة الشخص المعنوي في طلب شهادة التقسيم وذلك بتقديمه نسخة من القانون الأساسي،
- \* إعداد الملف من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير،
- \* يجب أن تكون الوثائق المرفقة بالطلب مؤشر عليها من طرف المهندس المعماري ومسح الأراضي،
- \* يدرس طلب الشهادة على مستوى الشباك الوحيد البلدي، ويؤول الاختصاص لرئيس البلدية فقط،
- \* تبلغ الشهادة في أجل شهر بدل شهرين في المرسوم التنفيذي السابق، وحدد مدة صلاحيتها ب03 سنوات بدل سنة واحدة، كما كان معمولا به سابقا،
- \* بإمكان طالب الشهادة تقديم طعن أمام الولاية، ثم طعن ثان أمام الوزارة، أو اللجوء إلى القضاء .

## 2- النظام القانوني لشهادة التقسيم

لاستصدار شهادة التقسيم لا بد من مراعاة جملة من الأحكام والإجراءات نلخصها في مايلي:

### 2 - 1 - صفة طالب الشهادة ومحتوى ملف الطلب

تنص المادة 34 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أنه " ينبغي أن يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم الموقع عليه، الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم، ويجب على المعني أن يدعم طلبه: إما بنسخة من عقد الملكية، وإما بتوكيل طبقا لأحكام الأمر 58/75 المؤرخ في 25 سبتمبر 1975 المذكور أعلاه، وإما بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا ".  
إذن من خلال نص المادة السابقة نستنتج أن طلب شهادة التقسيم يقتصر على المالك أو موكله وعلى الطالب أن يدعم طلبه بنسخة من عقد الملكية أو توكيل وفق الإطار القانوني، أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان شخصا معنويا.

أما عن محتوى الملف فقد نصت المادة 35 من المرسوم التنفيذي 19/15 على ذلك، بحيث يرفق طلب شهادة التقسيم بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير ويشمل على

مجموعة من الوثائق، وجب التأشير على كل وثيقة منها حسب الغرض الذي خصصت له من طرف المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي . وتتمثل هذه الوثائق في :

\* تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع

\* التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 التي تشتمل على البيانات التالية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها،
- مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية،
- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية لذلك،
- اقتراح تقسيم المساحة الأرضية،
- تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.

## 2 - 2 - دراسة الطلب والفصل فيه

يعد طلب شهادة التقسيم والملف المرفق في خمس نسخ ويرسل إلى رئيس م.ش.ب لمحل وجود قطعة الأرض<sup>(1)</sup>. وعلى اثر ذلك يسجل تاريخ إيداع الطلب في وصل يسلمه رئيس م.ش.ب في نفس اليوم بعد التحقق من الوثائق التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف المحدد، وأن تُوضح بشكل مفصل على الوصل<sup>(2)</sup>. ويتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المتعلقة برخصة البناء<sup>(3)</sup>، والتي سنوضحها لاحقا عند التطرق لرخصة البناء. لكن وباستقراء المادة 48 من المرسوم التنفيذي 19/15 التي تحدد اختصاص الشباك الوحيد للبلدية في دراسة طلب رخصة البناء عندما يكون رئيس م.ش.ب مختصا في ذلك. فإننا نستنتج أن تسليم شهادة التقسيم هي من اختصاص رئيس م.ش.ب فقط.

بعد الانتهاء من الدراسة تبلغ شهادة التقسيم وفق نموذج حدده المرسوم التنفيذي 19/15 وهذا في أجل شهر من تاريخ إيداع الطلب<sup>(4)</sup>. وتحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها<sup>(5)</sup>.

أما إذا طالب شهادة التقسيم لم يعجبه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت الإدارة ، فيمكن له أن يودع طعنا مقابل صل إيداع لدى الولاية ، وفي هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض

1- استعمل المشرع مصطلح قطعة الأرض، كان الأجدر أن يستعمل مصطلح بناية أو مبنى حتى لا يتم الخلط بين شهادة التقسيم ورخصة التجزئة.

2- المادة 36 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

3- المادة 37 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

4- المادة 38 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

5- المادة 39 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

المسبب 15 يوما. وفي حالة عدم تلقيه إجابة على هذا الطعن، فيمكن له إيداع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران بعد استنفاد آجال الرد على الطعن الأول، وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن<sup>(1)</sup>.  
وعليه، فإن الطعن المتعلق بشهادة التقسيم يكون بنفس اجراءات الطعن الخاصة برخصة الهدم وشهادة التعمير وهذا باعتبار أن استصدارها من قبل رئيس م.ش.ب فقط. أما الجهة القضائية المختصة فهي المحكمة الادارية.

### الفرع الثالث

#### دور الرخص والشهادات السابقة على رخصة البناء في حماية البيئة

عادة ما كان يتصف سلوك الإنسان نحو البيئة بالعدواني، وهذا في ظل العلاقة القائمة بينه وبين الطبيعة. وان كانت هذه العلاقة تختلف من زمن لآخر، فانه عادة ما كان يَغِيرُ عليها و يُعَيَّرُ فيها، فينتج عن ذلك تأثيرات سلبية تعود بالضرر عليه وعلى المحيط. ومن بين هذه التصرفات استغلال العقار بطريقة عشوائية و غير مدروسة ، الأمر الذي يعكس صفو بيئته العمرانية بانتشار التلوث بمختلف أشكاله سواء كان بصريا أو سمعيا أو جويا، أي المساس بالبيئة الطبيعية بشكل عام. وأمام هذه التصرفات وضعت مختلف التشريعات العالمية ضوابط لتقويم عملية التعمير والبناء، وهذا عن طريق تدخلاتها كضابط لجميع العمليات المتعلقة باستهلاك العقار واستغلاله في مجال التهيئة والتعمير والبناء، ونظمته باستصدار مجموعة من الرخص والشهادات مسبقا، وهذا كترجمة لسلطات الإدارة في مجال الضبط الإداري. بحيث يعتبر أسلوب التراخيص من الوسائل القانونية التي تستعملها الإدارة لتحقيق النظام العام بجميع عناصره التقليدية والحديثة. ويقصد بالتراخيص، الإذن الصادر من الإدارة المختصة بممارسة نشاط معين، لا يجوز ممارسته بغير هذا الإذن<sup>(2)</sup>.وعليه، فان حق الملكية العقارية يخضع لمجموعة من القيود، وهذا لغرض تحقيق مصلحة الأفراد والجماعة معا ، بمعنى أنه لا ينبغي أن يؤدي استغلال العقار والحصول منه على المنافع للإضرار بالغير<sup>(3)</sup>، بل لابد من مراعاة المصلحة العامة ومصلحة الأفراد، وهذا حتى لا يكون صاحب الحق قد تعسف في استعمال حقه، الأمر الذي يستوجب

1- المادة 40 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

2- ماجد راغب الطو، قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية ، مصر 2012 ، ص 150.

3- بن سعدة حدة، حماية البيئة كقيود على حق الملكية العقارية، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2007/2006، ص 02.

الحصول على ترخيص إداري مسبق لممارسة بعض النشاطات، كتلك المتعلقة بالتعمير والبناء. فرغم أن هذا الأخير ينظم الحريات، فهو نظام وقائي يتم إخضاع ممارسة الحرية أو النشاط لرقابة مسبقة تباشرها الإدارة. فحرية التصرف قد لا تمارس إلا برضا الإدارة المسبق كعامل شرطي، إذ هو نظام يهدف من خلال تدخل الإدارة إلى فرض الرقابة الوقائية المسبقة ضد ظهور الفوضى والانظام<sup>(1)</sup>. ولعل ذلك يظهر جليا من خلال القرارات العمرانية الصادرة عن السلطات المختصة بناء على طلب صاحبها، وذلك أن هذه الرخص هي الأخرى مقيدة بمجموعة من الاعتبارات، لاسيما البيئية منها، بل يمكن اعتبارها شرطا واقفا لمنح هذه الرخصة، ونفس الأمر ينطبق على الشهادات التي تمنحها الإدارة في شكل قرارات إدارية، إذ تلعب كل هذه القرارات دورا كبيرا في حماية البيئة، بحيث يمكن استنباط مظاهر هذه الحماية من خلال إظهار دور كل قرار من هذه القرارات في الشرح الموالي:

### أولا: دور رخصة التجزئة في حماية البيئة

نظرا لخطورة عملية التجزئة، لأنها المرحلة الأولى التي توحى بعملية البناء والتصريف في العقار لغرض تهيئته واستغلاله لمختلف أغراض البناء، فإن المشرع نظمها في إطار قانوني يسمح من خلاله الموازنة بين حقوق الأفراد والصالح العام، لاسيما لتحقيق النظام العام البيئي. وبالتالي فإن المدقق في أحكام هذه الرخصة يستشف مدى دور هذه الأخيرة في حماية البيئة والذي يتجلى في عدة مظاهر نلخصها في العناصر التالية :

#### 1 - بعض حالات منع عملية التجزئة لأسباب بيئية

تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 175/91 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، أنه يمكن رفض رخصة التجزئة، أو منحها شريطة احترام القوانين والتنظيمات المعمول بها، وهذا عندما تكون البناءات من حيث طبيعتها أن تمس بالسلامة والأمن العمومي جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها، بمعنى أن أي بناء قد يمس بالسلامة والأمن من خلال موقعه أو حجمه أو غرض استعماله، فإنه يرفض إجراء تجزئة أو منحها مقابل اتخاذ الإجراءات والترتيبات المنصوص عليها لاسيما إذا تعلق الأمر بالنظام العام البيئي.

1- عزاوي عبد الرحمان، الرخص الادارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص9 وص10.

كما يمكن رفض الترخيص بإجراء أو إحداث أي تجزئة لأغراض بنايات يكون لموقعها أو لمآلها أو لحجمها، عواقب ضارة بالبيئة ، أو منحها شريطة القيام بدراسة مدى التأثير على البيئة وفق الإجراءات المحددة قانوناً<sup>(1)</sup>، والتي سندرسها لاحقاً.

أما من ناحية حماية التراث الثقافي فإن المشرع اشترط لمنح رخصة التجزئة داخل المناطق المصنفة الموافقة المسبقة لمصالح الوزارة المكلفة بالثقافة، وهذا طبقاً للمواد 23 و 31 و 34 من القانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي، إذ تنص المادة 34 فقرة 2 منه على أنه " يشترط الحصول على الموافقة المسبقة من الوزير المكلف بالثقافة قبل مباشرة انجاز أي مشروع بناء أو تجزئة من أجل البناء على المحمية الأثرية المقترح تصنيفها أو المصنفة ،...".

كما أن هناك بعض حالات المنع يمكن استنتاجها من أحكام بعض القوانين ذات الصلة بالبيئة ، مثل القانون 02/02 المؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، لاسيما المادة 09 منه التي تنص على أنه " يمنع المساس بوضعية الساحل الطبيعية وتجب حمايته واستعماله وتثمينه وفقاً لوجهته الطبيعية"، وكذلك المادة 10 التي تنص على أنه " يجب أن يتم شغل الأراضي الساحلية واستعمالها بما يكفل حماية الفضاءات البرية والبحرية الفريدة والضرورية للحفاظ على التوازنات الطبيعية".

ونفس الأمر ينطبق على القانون 02/11 المؤرخ في 17/02/2011 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، فوجد المادة 08 منه التي تمنع كل الأنشطة في المحمية الطبيعية الكاملة، ماعدا المشاريع ذات المنفعة الوطنية وهذا بعد موافقة مجلس الوزراء<sup>(2)</sup>.

إذن هذه بعض الحالات لمنع رخصة التجزئة أو منحها مقابل شروط بيئية. لكن هناك بعض الاعتبارات البيئية يمكن استخلاصها من مشتملات ملف طلب هذه الرخصة والتي نوضحها في الفقرة الموالية.

## 1 - 2 - الاعتبارات البيئية في تشكيل ملف رخصة التجزئة ودراسته

يشتمل ملف رخصة التجزئة على مجموعة من الوثائق تهدف إلى حماية البيئة، ومن بينها التصاميم الترشيدية التي تتضمن تحديد القطعة الأرضية المبرمجة ورسم شبكة طرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب ومكافحة الحرائق وصرف المياه المستعملة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء

<sup>1</sup> - المادة 05 من المرسوم التنفيذي 175/91 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

<sup>2</sup> - المادة 09 من القانون 02/11 المتعلق بالمجالات المحمية.

والهاتف والإنارة العمومية. أما بالنسبة للأراضي المخصصة للتجزئات الصناعية، فإنه يجب أن يشتمل ملف رخصة التجزئة على مذكرة توضح التدابير المتعلقة بطرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئية ، وكذلك المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية، بالإضافة إلى تحديد مستوى الضجيج وانبعث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي. كما يتضمن الملف مذكرة تشتمل على مجموعة من البيانات تتمثل في: الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء وكيفيات تليبتها، طبيعة الارتفاقات والأضرار المحتملة، دراسة التأثير في البيئة عند الاقتضاء ودراسة جيوتقنية يعدها مخبر معتمد.

كما يظهر السعي في حماية البيئة عند دراسة ملف رخصة التجزئة من خلال تشكيلة الشباك الوحيد سواء على مستوى البلدية أو الولاية ، فنجد من بين أعضائه كلا من رئيس البلدية أو ممثله وممثل الوالي ورئيس المجلس الشعبي الولائي أو من يمثله، وعضوين من المجلس الشعبي الولائي . بحيث تعد حماية البيئة من ضمن المهام الأصلية لهؤلاء الأعضاء ، وهذا تطبيقاً لقانون البلدية والولاية<sup>(1)</sup>. أما الأعضاء الذين يمثلون السلطات المركزية، فإننا نجد من بينهم من له صلة بالمهام البيئية، كممثل المصالح الفلاحية وممثل الموارد المائية وممثل البيئة وممثل السياحة وممثل الثقافة وممثل الصحة والسكان . كما لا ننسى المشاركة الشعبية أثناء التحقيق العمومي . وبالتالي فإن كل هذه الاستشارات و المشاورات ما هي إلا تجسيد لمبدأ الإعلام والمشاركة في حماية البيئة.

### 1 - 3 - اشتراط شهادة قابلية الاستغلال بعد انتهاء الأشغال

لقد سبق أن نص المرسوم التنفيذي 176/91 على هذا النوع من الشهادة تحت تسمية شهادة النفع والتهيئة ، لكن بعد صدور المرسوم التنفيذي 19/15، فإنه تم تغيير اسم هذه الشهادة بشهادة قابلية الاستغلال ، بحيث يتقدم المستفيد من رخصة التجزئة بطلب إلى رئيس م.ش.ب عند انتهاء الأشغال المقررة لتسليمه شهادة قابلية الاستغلال، والتي تتعلق بمدى مطابقة أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة المنجزة للأحكام المنصوص عليها في الوثائق المكتوبة والبيانية التي سلمت رخصة التجزئة على أساسها<sup>(2)</sup>، ولا يمكن تسليم هذه الشهادة إلا في حالة إتمام انجاز جميع شبكات التوزيع الداخلية المتعلقة بالتهيئة كشبكة توزيع المياه والتطهير والطاقة الكهربائية والغاز وشبكة الطرق ، بالإضافة إلى

<sup>1</sup>- المواد 124،121،116،115،109،94 من القانون 10/11 المتعلق بالبلدية والمواد 87،86،85،84،77،73 من القانون 07/12 المتعلق بالولاية.

<sup>2</sup>- المادة 26 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها.

المساحات العامة وجميع التهيئات الخارجية ، بحيث يجب أن تكون التجزئة موصولة على الأقل بالشبكات الخارجية، خاصة شبكة المياه وشبكة التطهير والطاقة الكهربائية<sup>(1)</sup>. كما نشير إلى أن المشرع الفرعي قد جعل تقديم هذه الشهادة شرطا واقفا عند القيام بعمليات البيع و الكراء للأراضي المجزأة.

إذن من خلال ما سبق نخلص إلى أنه رغم خطورة عملية التجزئة، فإن المشرع قد نظمها بمجموعة من الأحكام لغرض الموازنة بين متطلبات العمران وحماية البيئة.

### ثانيا: دور رخصة الهدم في حماية البيئة

للأشخاص الحرية في هدم بناياتهم كأصل عام دون قيد أو شرط إلا ما استثنى بنص<sup>(2)</sup>، وعليه، فإن المشرع الجزائري قد قيد هذه الحرية لعدة اعتبارات لاسيما البيئية منها، وهذا ما يعكس الدور البيئي الذي تلعبه هذه الرخصة، وحتى يظهر هذا الدور نوضح بعض المظاهر التي توحى بذلك وفق مايلي:

#### 1 - تحديد النطاق المكاني لرخصة الهدم لاعتبارات بيئية

باستقراء المادة 70 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن عقود التعمير، فإنه لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئيا أو كليا لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي. وان كنا نسجل تحفظات على هذه المادة كونها تحدد نطاق رخصة الهدم على التراث الثقافي فقط، إلا أن المادة 60 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير حددت نطاق رخصة الهدم بشكل أوسع، حيث أنه يخضع كل هدم جزئي أو كلي لرخصة هدم في المناطق ذات المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية أو على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية و الاستجمامية، وهو نفس الأمر الذي أكدته المادة 69 من نفس القانون، على أنه لا يرخص بأي بناء أو هدم من شأنه أن يمس بالتراث الطبيعي والتاريخي والثقافي أو يشكل خطرا، إلا بعد استشارة وموافقة المصالح المختصة في هذا المجال.

إذن، من خلال ما سبق نخلص إلى أنه لا بد من طلب رخصة الهدم في المناطق الطبيعية والثقافية والتاريخية ، وهذا من أجل حماية هذه المناطق من الأضرار المحتملة التي تنعكس سلبا على البيئة،

<sup>1</sup>- المادة 32 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها..  
<sup>2</sup>- زهدور كوثر، المنازعات الناشئة عن رخصة الهدم المتعلقة بالعقارات المحمية في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق، جامعة مستغانم، العدد الثاني، جانفي 2014، ص 172.

وبالتالي فان رخصة الهدم هي أداة وقائية لحماية البيئة في هذا المجال.

## 2 - الاعتبارات البيئية في مشتملات ملف طلب رخصة الهدم وفي دراسته

نفس الأمر ينطبق على ملف رخصة الهدم فيما يخص احتوائه على وثائق تهدف إلى حماية البيئة، ومثال ذلك التقرير والتعهد الذي يقدمه طالب رخصة الهدم للقيام بعملية الهدم في مراحل واستعمال وسائل لا يعكر استقرار المنطقة، بالإضافة إلى المحضر الذي يشير إلى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية والعتاد والوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة.

أما من ناحية دراسة ملف طلب رخصة الهدم، فيكون على مستوى الشباك الوحيد البلدي، وذلك بعد القيام بعمليات الاستشارة لمختلف الجهات المحددة قانوناً، لتأتي بعد ذلك عملية الدراسة من طرف أعضاء الشباك الوحيد البلدي الذين من بينهم كما أسلفنا رئيس البلدية أو ممثله كعضو دائم ، أما الأعضاء المدعويين فنجد مثلاً رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله ، وممثل البيئة، والسياحة، والثقافة، والصحة، والحماية المدنية<sup>(1)</sup>.

وبالتالي فان هذا الزخم من الأعضاء خاصة الذين لهم اختصاصات في حماية البيئة، لدليل على توسيع دائرة المشاركة والتشاور في إصدار قرار رخصة الهدم بطريقة صائبة لا يعكس أي آثار سلبية بعد مباشرة عملية الهدم مادياً.

## 3 - الاعتبارات البيئية عند تنفيذ عملية الهدم

بعد الاستفادة من رخصة الهدم فانه لا يمكن القيام بأعمال الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة، مع وضع خلال مدة عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل، تتضمن البيانات المتعلقة برخصة الهدم والبنية محل الهدم. ولعل هذه الإجراءات تهدف إلى إعلام الآخرين بالمشروع ، وهذا لاتخاذ الإجراءات الوقائية إذا كانوا بجانب المبنى، وكذا اجتناب الأضرار والأخطار التي قد تلحق بهم بصفة خاصة، وبالبيئة بصفة عامة. بالإضافة إلى ضرورة إقامة سياج إذا كانت أشغال الهدم على حافة الطرق وممرات الراجلين والأرصفة ومساحات توقف السيارات ومساحات اللعب والمساحات العمومية المجهزة، بشرط أن يكون مادياً ومرئياً ليلاً ونهاراً ومصاناً باستمرار<sup>(2)</sup>.

1- المادة 38 والمادة 74 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

2- المادة 72 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

إذن من خلال ما تم التطرق إليه نخلص إلى أن عملية الهدم تم تأطيرها برخصة قانونية ، من أجل حفظ النظام العام وحماية البيئة من الأضرار التي تحدثها هذه العملية.

### ثالثا : دور شهادة التعمير في حماية البيئة

باعتبار أن شهادة التعمير وسيلة إعلامية ، يتم من خلالها معرفة حقوق البناء والارتفاعات التي تخضع لها قطعة الأرض ، فإنها تتضمن مجموعة من المعطيات تتمثل في: مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية ، الارتفاعات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية ، خدمة قطعة الأرض بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة ، الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني ( كالصدوع الزلزالية، انزلاق الأرضية، انهيار، انسياب، رص، تمييع، تساقط، الفيضانات ) ، الأخطار التكنولوجية الناجمة عن المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة<sup>(1)</sup>.

إذن من خلال ما تضمنته شهادة التعمير، فإنه يمكن القول بأنها وسيلة وقائية مسبقة تتجلى أهميتها في الإعلام عن وضعية القطعة الأرضية التي قد تكون مرشحة لعملية البناء . وعلى هذا الأساس أوجد المشرع هذه الشهادة لحماية الأشخاص من الأضرار البيئية التي قد تتجم بعد تشييد البناية، وعليه فإن المعرفة المسبقة للأرضية تُجنب الأشخاص العديد من المخاطر التي قد تتجم عنها أضرار بيئية كبيرة. وعليه، فإنه يمكن القول بأن شهادة التعمير بغض النظر عن دورها العمراني ، فإنها تعتبر وسيلة إعلام بيئية، يتم من خلالها معرفة الوضعية البيئية لهذه القطعة الأرضية المحددة. و يعد تكريسا للحق في الإعلام البيئي وفق مانصت عليه المادة 07 من القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة بقولها " لكل شخص طبيعي أو معنوي يطلب من الهيئات المعنية معلومات متعلقة بالبيئة الحق في الحصول عليها.

يمكن أن تتعلق هذه المعلومات بكل المعطيات المتوفرة في شكل مرتبط بحالة البيئة والتنظيمات والتدابير والإجراءات الموجهة لضمان حماية البيئة وتنظيمها،...".

وبالتالي يمكن إسقاط هذا الحق على طلب شهادة التعمير ، كونها تعطي لمن له الصفة القانونية في طلبها، المعلومات الكافية حول قطعة الأرض المعنية وتوحي بالأضرار التي قد تنتج بعد تشييد البنايات عليها، لاسيما الأخطار التكنولوجية والطبيعية المتوقعة.

<sup>1</sup>- المادة 04 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

ومن خلال ما سبق نخلص إلى أن شهادة التعمير تعتبر من القرارات المنظمة لعمليات البناء والمساهمة في حماية البيئة، عن طريق تقديم معلومات وافية للوقاية من الأضرار البيئية، وهذا تجسيدا لمبدأ الوقاية وتكريسا لحق الإعلام البيئي، وهو نفس الدور الذي تلعبه بطاقة المعلومات التي شرحناها سابقا، باعتبار أن لها نفس الغرض الخاص بشهادة التعمير.

#### رابعا : دور شهادة التقسيم في حماية البيئة

كما أسلفنا سابقا، فإن شهادة التقسيم هي من القرارات التي تخص العقارات المبنية، إلا أنه ونظرا لخطورة عملية التقسيم، فإن القانون أوجب على كل راغب في تقسيم ملكيته العقارية أن يلجأ إلى طلب هذه الشهادة، كون هذه الأخيرة تفرز ملكيتين عقاريتين مستقلتين، الأمر الذي يستوجب مجموعة من الشروط تتجلى في الوثائق المطلوبة في شهادة التقسيم، كبيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك<sup>(1)</sup>. ولعل القصد من ذلك هو معرفة مدى إمكانية توصيل وربط الملكية العقارية المقسمة بخدمات الهياكل والشبكات القاعدية . بالإضافة إلى مخطط الكتلة والموقع واقتراح التقسيم الذي من خلاله يمكن معرفة مدى إمكانية الموافقة على التقسيم من عدمه لاسيما تلك الشروط الواجب توفرها في أي مبنى كالتهووية والإضاءة وشروط الأمان. دون أن ننسى مراعاة الغرض من التخصيص حتى يتم الموافقة على منح الشهادة، كون هذا الغرض يختلف وتتأثر به دراسة الطلب حسب ما سوف تخصص له البناية سواء كان ذلك من أجل السكن أو التجارة أو غير ذلك من الأغراض.

أما فيما يخص حماية التراث الثقافي، فقد استوجب المشرع عند تقسيم المعالم التاريخية أو تقسيم عقار موجود في حدود المناطق المحمية الأثرية إستصدار ترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة<sup>(2)</sup>. أما إذا كانت قسمة العقار تلحق ضررا بسلامة الممتلك الثقافي ، فإنه يتم نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وفق التشريع المعمول به قصد صيانة الممتلكات العقارية<sup>(3)</sup>.

وعليه، فإنه من خلال مشتملات ملف طلب شهادة التقسيم الذي يتضمن اعتبارات بيئية، وكذا دراسة الملف من طرف الشباك الوحيد البلدي واشتراط بعض التراخيص من قبل بعض الوزارات المعنية بالعقار

1- المادة 34 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

2- المادة 31 من القانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

3- المادة 47 من القانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

فانه يمكن القول بأن لشهادة التقسيم دور كبير في حماية البيئة، لاسيما من خلال ضبط البيئة الداخلية والخارجية للمبنى.

اذن من خلال ماسبق نقول بأن الترخيص بالبناء تسبقه قرارات عمرانية أخرى لتعزيزه كما وضحناه سالفا، بالاضافة إلى دراسات بيئية مسبقة تستوجبها بعض المشاريع، الأمر الذي نوضحه تبعا.

## المطلب الثاني

### دراسة التأثير على البيئة

تختلف مهددات البيئة باختلاف مصادرها، سواء كانت بفعل الإنسان أو بفعل الطبيعة. لكن المتسبب الوحيد في تدهور هذه الأخيرة لاشك ولا ريب هو رعونة البشر في اتخاذ القرارات دون دراسة آثارها. وهذا في الحقيقة ما تجلى في قوله تعالى " ظَهَرَ الْفَسَادُ فِي الْبَرِّ وَالْبَحْرِ بِمَا كَسَبَتْ أَيْدِي النَّاسِ لِيُذِيقَهُمْ بَعْضَ الَّذِي عَمَلُوا لَعَلَّهُمْ يَرْجِعُونَ " (1). وعليه، فان انعكاسات تصرفات الأفراد ضد البيئة ينتج عنها اختلال في التوازن البيئي وبالتالي وقوع أضرار قد تصعب معالجتها. لذا ولتنظيم هذا التصرف برزت إلى الوجود مجموعة من القواعد المتكاملة فيما بينها لحماية البيئة، سواء كانت قواعد عامة غير مادية مثل قاعدة "الضرر يزال بقدر الإمكان" ، " الضرر يدفع بقدر الإمكان " ، "درء المفسد أولى من جلب المصالح" . أو عن طريق اتخاذ جملة من الإجراءات المادية المسبقة لمنع وقوع الضرر أو التخفيف منه كأسلوب المنع أو الحظر أو الترخيص أو الإلزام وهذه أدوات نظمتها التشريعات الوضعية، ويمكن استعمالها للوقاية من التغير البيئي ، وهذا بغض النظر عن طبيعة التغير في البيئة سواء كان تغييرا في الكيف أو الكم (2)، لأن كل شيء قد خُلِقَ بقدر لقوله تعالى: " إِنَّا كُلَّ شَيْءٍ خَلَقْنَاهُ بِقَدَرٍ " (3).

وعليه فان حماية البيئة أصبحت ضرورة حتمية تستوجب اتخاذ جملة من الإجراءات كتلك التي تم ذكرها آنفا، أو عن طريق إجراء الدراسات البيئية المسبقة، كدراسة التأثير على البيئة التي تعتبر من بين الإجراءات المستحدثة في التشريعات البيئية الحالية ، وهذا على سبيل الاحتياط والوقاية من الإضرار بالبيئة قبل الشروع في الأعمال. ولعل عمليات التعمير والبناء تعد من قبيل هذه الأعمال التي تستدعي في بعض الحالات القيام بهذه الدراسة قبل الشروع في عملية البناء. وهذا في الحقيقة ما نلمسه في المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 145/07 المؤرخ في 19/05/2007 الذي يحدد مجال تطبيق ومحتوى

1- الآية 41 من سورة الروم

2- سناء نصر الله، الحماية القانونية للبيئة من التلوث في ضوء القانون الدولي الانساني، دار بغداد للطباعة والنشر، 2013، ص38.

3- الآية 49 من سورة القمر.

وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة<sup>(1)</sup>، والتي تنص على مايلي " لا يمكن صاحب المشروع، الشروع في أشغال البناء المتعلقة بالمشاريع الخاضعة لدراسة أو موجز التأثير، قبل الموافقة على دراسة أو موجز التأثير حسب الكيفيات المحددة في هذا المرسوم".

وعلى هذا الأساس ولدراسة هذه الآلية نتطرق في البداية لمفهومها، ثم بعد ذلك ندرس نظامها القانوني ، وفي الأخير نستعرض حالة دراسة مدى التأثير للمنشآت المصنفة أنموذجاً.

## الفرع الأول

### مفهوم دراسة التأثير على البيئة

ظهرت دراسة التأثير لهدف حماية البيئة كآلية قبل مباشرة أي مشروع، وبالتالي فان فكرة دراسة التأثير تبلورت مع نهاية الستينيات وبداية السبعينيات ، وهو ما نوضحه في الجزئية الأولى من هذا الفرع. كما تنوعت تعريفاتها بين التشريعات الوضعية والفقهاء، وهذا ما سنبرزه في جزئية أخرى ، أما عن مجالها فسنوضحه في جزئية ثالثة

### أولاً : تبلور فكرة دراسة التأثير على البيئة

ظهرت دراسة التأثير على البيئة لأول مرة في الولايات المتحدة الأمريكية، وهذا بموجب القانون الوطني للسياسة البيئية<sup>(2)</sup> ( NEPA )<sup>(3)</sup> الذي تمت المصادقة عليه من طرف الكونجرس الأمريكي سنة 1969، وإمضائه في 1970/01/01 من طرف الرئيس الأمريكي ريتشارد نيكسون. بحيث جاء هذا القانون نتيجة ما عرفته الولايات المتحدة الأمريكية من تدهور بيئي في الستينيات، وقد تضمن هذا الأخير جملة من الأحكام، كإنشاء مجلس خاص بجودة البيئة، يتمتع بسلطة إصدار توجيهات في المجال البيئي، توفير الشروط اللازمة لكي يكون هناك انسجام بين الإنسان والطبيعة ، اعتماد دراسة التأثير على البيئة وذلك عن طريق تحديد آثار المشروع والحلول المقترحة والبديلة عند حدوث أضرار بالبيئة ، التشاور مع المواطنين عند دراسة التأثير على البيئة، وكذا الاستعانة بالمتخصصين في مجال الطبيعة وعلم الاجتماع<sup>(4)</sup>. لاسيما في حالات دراسة التأثير، لأن ذلك ينعكس على عملية صنع القرار<sup>(5)</sup>.

<sup>1</sup> - ج. ر . ع 34 . لسنة 2007.

<sup>2</sup> - JOHN Glasson, RIKI Therivel and CHADWIK Andrew, Introduction to environmental impact assesment, fourth edition. 2012, by Routledge. USA, Page x .

<sup>3</sup> NEPA : National environnement policy act.

<sup>4</sup> - المادة 101 و 102 من القانون الوطني للسياسة البيئية.

<sup>5</sup> - WATHERN Peter, Environmental Impact Assessment, Taylor and francise library, 2004.p 11.

وبالتالي فان هذا القانون كان له الأثر الكبير في إبراز وتأسيس فكرة دراسة التأثير على البيئة قبل الشروع في أي مشروع وذلك باتخاذ جملة من الآليات كالاستعانة بالمتخصصين لاسيما ذوي الخبرة والمعرفة العلمية، وكذا التشاور مع مختلف الفاعلين بما في ذلك المواطنين تجسيدا لمبدأ الإعلام والمشاركة في المجال البيئي.

أما على مستوى التشريعات الوطنية الأخرى فهناك العديد من الدول التي أخذت بدراسة التأثير وأصلتها في منظومتها القانونية، بحيث كان ذلك في سنوات مختلفة، فنجد كندا سنة 1973، نيوزيلندا سنة 1974، تايلندا سنة 1975، فرنسا سنة 1976، الصين سنة 1979، كوريا الجنوبية 1981، باكستان سنة 1983، اليابان سنة 1984، أستراليا سنة 1986، إندونيسيا و ماليزيا سنة 1987، المكسيك وبريطانيا سنة 1988، مصر وتونس سنة 1991، نيجيريا وزمبابوي سنة 1992، البراغواي والفيتنام سنة 1993، روسيا سنة 1994، غانا سنة 1996<sup>(1)</sup>...إلى غير ذلك من الدول.

أما عن الجزائر فقد عرفت دراسة التأثير بموجب القانون 03/83 المؤرخ في 05/02/1983 المتعلق بحماية البيئة<sup>(2)</sup>، وهذا من خلال المواد من 130 إلى 133 منه، وأحال في ذلك إلى التنظيم الذي لم يصدر إلا بعد مدة طويلة ( 07 سنوات )، بموجب المرسوم التنفيذي 78/90 المؤرخ في 27/02/1990 المتعلق بدراسة التأثير في البيئة<sup>(3)</sup>. بحيث تضمن هذا الأخير إجراءات إعداد دراسة التأثير وقائمة تحصر الأشغال وأعمال التهيئة والمنشآت المعفاة من إجراء دراسة التأثير في البيئة، وعليه فان المشرع الفرعي في هذا المرسوم التنفيذي وسع من دراسة التأثير على البيئة، وشملت مجالات كثيرة وقلص من الحالات المعفاة من هذه الدراسة والتي حصرها في 27 حالة.

أما القانون 03/87 المؤرخ في 27/01/1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية السالف الذكر قد أشار إلى دراسة التأثير على البيئة، حيث في المادة 50 منه " تكون الاستثمارات ذات البعد الوطني أو الجهوي محل الدراسة مدى تأثير التهيئة العمرانية على الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والمجالية . يحدد محتوى وإجراءات دراسة مدى تأثير التهيئة العمرانية عن طريق التنظيم "

ثم جاء على إثره مرسوم رقم 91/87 مؤرخ في 21/04/1987 يتعلق بدراسة تأثير التهيئة العمرانية<sup>(4)</sup>، ونقتصر على المادة 02 منه التي تبين أهداف هذه الدراسة بحيث تنص على مايلي "

1 - JUDITH Petts, Hand book of Environmental Impact Assessment, Volume 02, 1999 by Blach well science led.p 04.

2- ج.ر . ع 06 . لسنة 1983.

3- ج.ر. ع 10 . لسنة 1990.

4- ج.ر. ع 17 . لسنة 1987.

تستهدف دراسة أثر التهيئة العمرانية تحليل آثار المشاريع و/أو أعمال التهيئة العمرانية أو الخاصة التي يمكن بسبب أهمية أبعادها، أن تغير أشكال التنظيم الاقتصادي والحضري، وشغل المجال أو تلحق ضررا بالصحة العمومية، والزراعة، وحماية الطبيعة والمحافظة على الأماكن والمعالم سواء أكان ذلك بصورة مباشرة و/أو غير مباشرة " .

كما أشار القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة إلى دراسة التأثير على تهيئة الإقليم وهذا من خلال المادة 42 منه . لكن بعد إلغاء القانون 03/83 المتضمن قانون البيئة بموجب القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، فإن هذا الأخير كرس دراسة التأثير على البيئة في أحكامه من خلال المادة 15 و 16 منه وللتين أحوالنا على التنظيم كيفية إعداد ودراسة مدى التأثير على البيئة، بحيث صدر في هذا الصدد المرسوم التنفيذي 145/07 المؤرخ في 19/05/2007 الذي يحدد مجال تطبيق ومحتوى و كفاءات المصادقة على دراسة التأثير على البيئة<sup>(1)</sup>، وحدد أهداف ومجال ومحتوى وإجراءات إعداد دراسة التأثير، كما قسم دراسة التأثير الى نوعين، وهما دراسة التأثير وموجز التأثير. بحيث يخص الأول المشاريع ذات الخطورة الكبيرة وتكون فيه الإجراءات مشددة، أما الثاني فيخصص المشاريع الأقل خطورة<sup>(2)</sup> وتكون فيه الإجراءات أكثر مرونة<sup>(3)</sup>. وهذا التقسيم هو شيء جديد أتى به المشرع في إطار هذا المرسوم التنفيذي، كما ألحق هذا الأخير بقائمتين، إحداها خاصة بالمشاريع الواجب إخضاعها لدراسة التأثير وتتكون من 29 حالة والثانية خاصة بالمشاريع التي تتطلب موجز التأثير وتتكون من 14 حالة. إلا أن الشيء الملاحظ في هذا الملحق هو أن المشرع قيد من حالات دراسة التأثير وموجز التأثير، بعكس المرسوم التنفيذي 78/90 الذي تضمن ملحق بقائمة سلبية تشمل حالات عدم دراسة التأثير، بحيث وسع من دراسة التأثير . وبالتالي حبذا لو وسع المشرع الفرعي من قائمة دراسة التأثير وموجز التأثير في المرسوم التنفيذي 145/07 وذلك بإعداد قائمة حالات عدم دراسة التأثير و موجز التأثير، لاسيما في ظل التطور العلمي الحاصل، وظهور أخطار جديدة قد تمس بالبيئة، مما يجعل هذين القائمتين في مراجعة مستمرة. وحتى تتجلى كذلك الإرادة القوية للدولة في حماية البيئة.

إذن من خلال هذه الدراسة المختصرة حول ظهور فكرة دراسة التأثير وتبنيها من طرف مختلف

<sup>1</sup> - ج.ر . ع 34 . لسنة 2007.

<sup>2</sup> - حسونة عبد الغني ، الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة، مرجع سابق ص148.

<sup>3</sup> - Michel Prieur, Droit de l'environnement, Dalloz 4<sup>em</sup> edition, 2001, P 77.

التشريعات، نعمل في الجزئية الموالية على تعريف دراسة التأثير، حتى تتضح الفكرة نوعا ما.

## ثانيا : تعريف دراسة التأثير

هناك العديد من التعريفات التشريعية سنقتصر على بعضها ، بالإضافة إلى التعريفات الفقهية ، بحيث وان كانت هذه التعريفات تختلف في توجهاتها، إلا أنها تتفق في أنها آلية مسبقة لحماية البيئة .لذا ولإبراز ذلك نعرض بعض التعريفات التشريعية ثم بعد ذلك بعض التعريفات الفقهية.

### 1 - في التشريع

تم تعريف دراسة التأثير في بعض النصوص التشريعية والتنظيمية، ونقتصر على بعضها: فنجد مثلا المشرع الأردني يعرفها كمايلي: " يقصد بتقييم الأثر البيئي أي إجراء يهدف إلى تحديد التأثيرات المترتبة على جميع مراحل إقامة مشروع معين ووصف هذه التأثيرات ودراستها لمعرفة تآثر المشروع وتأثيره في النواحي الاجتماعية والاقتصادية وتحديد السبل للحد من أي آثار سلبية على البيئة ويتم إجراء مثل هذا التقييم أثناء إعداد دراسة الجدوى الاقتصادية وتخطيط المشروع وتصميمه وتنفيذه وتشغيله وإزالته"<sup>(1)</sup>. كما أشار إليه المشرع المغربي في المادة 49 من القانون 11/03 المتعلق بحماية البيئة واستصلاح البيئة، حيث جاء فيها: " في حالة ما إذا كان انجاز تهيئات أو منشآت أو مشاريع، يشكل تهديدا للبيئة بسبب حجمها أو وقتها على الوسط الطبيعي، فان صاحب المشروع أو طالب الرخصة يكون ملزما بإجراء دراسة تمكن من تقييم التأثير البيئي للمشروع ومدى موافقته لمتطلبات حماية البيئة"<sup>(2)</sup>.

في حين عرف القانون 12/03 المتعلق بدراسة التأثير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.03.60 هذه الآلية بحيث جاء في المادة الأولى منه: " دراسة التأثير على البيئة، دراسة قبلية، تمكن من تقييم الآثار المباشرة وغير المباشرة التي يمكن أن تلحق البيئة على الأمد القصير والمتوسط والبعيد نتيجة انجاز المشاريع الاقتصادية والتنموية وتشديد التجهيزات الأساسية وتحديد التدابير الكفيلة بإزالة التأثيرات السلبية أو التخفيف منها أو تعويضها بما يساعد على تحسين الآثار الايجابية للمشروع على البيئة"<sup>(3)</sup>.

1- المادة 03 من قانون نظام تقييم الأثر البيئي. ج ر 4707 بتاريخ 2005/05/16 الخاص بالمملكة الأردنية الهاشمية.

2- الجريدة الرسمية المغربية رقم 5118 مؤرخة في 2003/06/19.

3- نفس الجريدة الرسمية المغربية السابقة.

أما المشرع المصري فعرّفها بموجب المادة 36 من القانون رقم 04 لسنة 1994 المتعلق بالبيئة ، حيث جاء فيها: " تقويم التأثير البيئي: دراسة وتحليل الجدوى البيئية للمشروعات المقترحة التي قد تؤثر إقامتها أو ممارستها لنشاطها على سلامة البيئة وذلك بهدف حمايتها"<sup>(1)</sup>.

أما المشرع الجزائري عرف دراسة التأثير بموجب المادة 130 من القانون 03/83 المتعلق بحماية البيئة، حيث جاء فيها " تعتبر دراسة مدى التأثير وسيلة أساسية للنهوض بحماية البيئة ، إنها تهدف إلى معرفة وتقدير الانعكاسات المباشرة و/أو غير المباشرة للمشاريع على التوازن البيئي، وكذا على إطار ونوعية معيشة السكان "، أما المرسوم التنفيذي 78/90 المتعلق بدراسات التأثير على البيئة فجاء خاليا من أي تعريف لدراسة التأثير ما عدا وصفها بالإجراء القبلي وهذا في المادة 02 منه. لكن بعد إلغاء القانون 03/83 بموجب القانون 10/03، فإن هذا الأخير هو الآخر لم يعرف دراسة التأثير ، وإنما قسم هذه الدراسة إلى قسمين وهما دراسة التأثير وموجز التأثير، وأحال للتنظيم في ذلك، بحيث صدر المرسوم التنفيذي 145/07 الذي يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، لكنه لم يعرف هو الآخر دراسة التأثير. لكن بعد استقراء القانون 11/01 المؤرخ في 03/07/2001 المتضمن قانون المناخ<sup>(2)</sup>، فإننا نجد المادة 24 منه تعرف دراسة التأثير على البيئة ، حيث جاء فيها: " دراسة التأثير على البيئة : تحليل آثار استغلال كل موقع منجمي على مكونات البيئة، بما فيها الموارد المائية، جودة الهواء والجو، سطح الأرض وباطنها، الطبيعة، النبات والحيوان، وكذا على التجمعات البشرية القريبة من الموقع المنجمي بسبب الضوضاء والغبار والروائح والاهتزازات وتأثيرها على الصحة العمومية للسكان المجاورين ، وتشمل دراسة التأثير على البيئة مخطط تسيير البيئة، ويتم تحضيره وفق إجراء تحدده القوانين والأنظمة المعمول بها عند بداية أشغال الاستكشاف و/أو الاستغلال".

## 2- من جانب الفقه

عرفت دراسة التأثير عدة تعريفات نلخصها في مايلي :

تعرفها سامية جلال سعد بأنها : " عملية تنبئية وتقييمية لتأثير نشاط ما على البيئة المحيطة به "<sup>(3)</sup>، ويعرفها william kinney " إن تقييم الآثار البيئية ليست فقط علما أو مجرد إجراءات فحسب بل إنها علم وفن ، فمن حيث كونها علما فهي أداة تخطيطية تعمل بالمنهج العلمي من أجل معرفة التنبؤات

1- الجريدة الرسمية المصرية رقم 05 المؤرخة في 03/02/1994.

2- ج.ر . ع 35 . لسنة 2001.

3- سامية جلال سعد، الإدارة البيئية المتكاملة، المنظمة العربية للتنمية الإدارية ، بدون طبعة ، مصر سنة 2005، ص87.

وتقييم التأثيرات البيئية ومشاركتها في عمليات التنمية ، ومن حيث كونها فنا، فهي عبارة عن تدابير لاتخاذ القرار للتأكد من أن التحليل البيئي للأحداث له تأثير على عملية اتخاذ القرار<sup>(1)</sup>، ويعرفها عثمان محمد غنيم وماجدة أبو زنت بأنها : " نشاط يتم تصميمه لتحديد الآثار البيئية الناجمة أو تلك التي تتجم وتؤثر في صحة الانسان والكائنات الأخرى في الطبيعة، من خلال مشاريع التنمية وبرامجها وسياساتها، ومن ثم تفسير وتحليل هذه الآثار ووضع الحلول المناسبة للحد من الآثار السلبية أو تقليلها لأقصى درجة ممكنة"<sup>(2)</sup>،

ويعرفها طه طيار بأنها " وسيلة الهدف منها هو التعرف في الوقت الملائم على تأثير عمليات الاستثمار في البيئة بمفهومها الواسع، والتأثيرات المقصودة في هذا الصدد هي التأثيرات المباشرة وغير المباشرة لهذه الاستثمارات على الإنسان والبيئة والمحيط الذي نعيش فيه"<sup>(3)</sup>، كما يعرفها زين الدين عبد المقصود بأنها " عملية كشف الآثار السلبية ( الضارة ) والايجابية ( المفيدة )، لخطط التنمية المستدامة الملموس منها وغير الملموس، المباشرة منها وغير المباشرة، الآنية والمستقبلية، المحلية والإقليمية والعالمية، من أجل معالجة أو تقادي الآثار الضارة بصفة خاصة وتأكيد الآثار المفيدة لحماية البيئة وللمشروعات الإنمائية معا"<sup>(4)</sup>.

إذن من خلال هذا الزخم من التعريفات نقول بأن دراسة التأثير هي إجراء إداري مسبق يتم من خلاله تحديد مدى ملاءمة إدخال المشروع في بيئته، مع تحديد وتقييم الآثار المباشرة و أو غير المباشرة، فورا أو لاحقا لهذا المشروع على الأوساط و الفضاءات الطبيعية و التوازنات الايكولوجية وكذلك على إطار ونوعية المعيشة.

### ثالثا : مجال تطبيق دراسة التأثير

حددت المادة 15 من القانون 10/03 المتضمن حماية البيئة مجال دراسة التأثير بشكل عام، بحيث حصرتها في مشاريع التنمية والهيكل والمنشآت الثابتة والمصانع والأعمال الفنية الأخرى، وكل الأعمال الفنية الأخرى التي تؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة على البيئة . كما أحالت إلى التنظيم لتحديد هذه المشاريع، وهو ما جاء به المرسوم التنفيذي 145/07 طبقا للملحق المرفق به، حيث قسم هذه المشاريع

1 - تعريف William Kinney - " منقول عن مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 133.  
2- عثمان محمد غنيم ، ماجدة أبو زنت ، التنمية المستدامة ، الطبعة الأولى ، دار الصفاء للنشر والتوزيع ، عمان ، 2007 ص 143.  
3- طه طيار، دراسة التأثير على البيئة. نظرة في القانون الجزائري، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة ، الجزائر، العدد الأول، 1991، ص 03.  
4- زين الدين عبد المقصود، قضايا بيئية معاصرة، المواجهة بين الانسان وبيئته، منشأة المعارف، الاسكندرية ، مصر 1998، ص 117.

إلى قائمتين ، قائمة خاصة بالمشاريع التي تخضع لدراسة التأثير، وقائمة خاصة بالمشاريع التي تخضع لموجز التأثير<sup>(1)</sup>، والتي نوضحها كمايلي:

## 1 - المشاريع التي تخضع لدراسة التأثير

كما أسلفنا سابقا فان الملحق الخاص بالمرسوم التنفيذي 145/07 حدد المشاريع التي تخضع لدراسة التأثير عن طريق قائمة تضم 29 مشروع ، سنذكر على سبيل المثال بعضها كمايلي:

- \* مشاريع تهيئة وانجاز مناطق نشاطات صناعية جديدة ،
- \* مشاريع تهيئة وانجاز مناطق نشاطات تجارية جديدة ،
- \* مشاريع بناء مدن جديدة يفوق عدد سكانها مائة ألف (100.000) ساكن ،
- \* مشاريع انجاز وتهيئة حدائق تسلية تتسع لأكثر من أربعة آلاف (4000) زائر،
- \* مشاريع بناء وتهيئة ملاعب تحتوي على منصات ثابتة أكثر من عشرين ألف (20.000) مقرج.

اذن هذه بعض المشاريع التي يجب أن تخضع لدراسة التأثير، أما التي تخضع لموجز التأثير فنوضحها تبعا.

## 2 - قائمة المشاريع التي تخضع لموجز التأثير

حدد الملحق الخاص بالمرسوم التنفيذي 145/07 المشاريع التي تخضع لموجز التأثير، وهذا في قائمة تضم 14 مشروع، نذكر على سبيل المثال بعضها كمايلي:

- \* مشاريع تهيئة حظائر لتوقف السيارات تتسع لمائة (100) الى (300) سيارة ،
- \* مشاريع تهيئة وانشاء قرى للعطل تفوق مساحتها 02 هكتار ،
- \* مشاريع بناء منشآت فندقية ذات ثلاثمائة (300) إلى ثمانمائة (800) سرير،
- \* مشاريع انجاز مقابر،
- \* مشاريع تهيئة تقسيمات حضرية تتراوح مساحتها بين ثلاثة و خمسة هكتارات.

إذن هذه بعض المشاريع التي تخضع لدراسة التأثير أو موجز التأثير والتي وردت في الملحقين التابعين للمرسوم التنفيذي 145/07، لكن هناك بعض النصوص القانونية الخاصة التي أوجبت إخضاع بعض المشاريع إلى دراسة التأثير، ونذكر منها سبيل المثال القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم

1- اعتمد المشرع الفرعي في المرسوم التنفيذي 145/07 الى التقسيم المزدوج وذلك بحصر حالات دراسة التأثير وموجز التأثير في قائمتين مستقلتين بحيث قلص من دراسة التأثير البيئية، ووسع من حالة عدم الدراسة. وقد يعاب عليه في ذلك ضعف الارادة في حماية البيئة. فحبذا لو انتهج الطريقة المعتمدة في المرسوم التنفيذي 78/90 وذلك بحصر حالات عدم الدراسة وترك المجال واسعا للقيام بدراسة التأثير.

وتتميته المستدامة، لاسيما الاستثمارات أو التجهيزات أو المنشآت التي لم تنص عليها أدوات تهيئة الإقليم<sup>(1)</sup>، وكذلك القانون 19/01 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها<sup>(2)</sup>. بحيث طبقا للمادة 41 منه فإنه يخضع اختيار مواقع إقامة منشآت معالجة النفايات وتميئتها وانجازها وتعديل عملها إلى التنظيم المتعلق بدراسات التأثير على البيئة، بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 144/07 المؤرخ في 2007/05/19 الذي يحدد قائمة المنشآت المصنفة<sup>(3)</sup>، والذي يخضع هذه المنشآت إلى دراسة التأثير أو موجز التأثير. ونفس الشيء بالنسبة للقانون 02/02 المؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه<sup>(4)</sup>، بحيث طبقا للمادة 20 منه فإنه تخضع رخصة استخراج مواد الملاط من الشاطئ وملحقاته إلى دراسة التأثير على البيئة.

## الفرع الثاني

### النظام القانوني لدراسة التأثير وموجز التأثير على البيئة

حدد المرسوم التنفيذي 145/07 النظام القانوني لدراسة التأثير وموجز التأثير، والتي نوجزها في ثلاث مراحل، بحيث نتطرق في الأول إلى محتوى الدراسة، ثم إلى إجراءات الدراسة ثانيا وفي الأخير إلى المصادقة إلى دراسة وموجز التأثير.

#### أولا : محتوى دراسة وموجز التأثير

بعد التطرق إلى أهم المشاريع التي تخضع لدراسة التأثير على البيئة، سواء التي تم تحديدها في المرسوم التنفيذي 145/07، أو تلك المحددة في القوانين الخاصة<sup>(5)</sup>، فإن جميعها عند الدراسة لا بد أن يتضمن مجموعة من الوثائق والمستندات، حددتها كل من المادة 16 من القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة والمادة 06 من المرسوم التنفيذي 145/07 المتعلق بدراسة التأثير والتي نوجزها فيما يلي:

**1 -** تقديم صاحب المشروع لقبه أو مقر شركته وكذلك عند الاقتضاء شركته وخبرته المحتملة في مجال المشروع المزمع انجازه وفي المجالات الأخرى ،

**2 -** تقديم مكتب الدراسات : نصت المادة 22 من القانون 10/03 على أنه يجب أن تتجزأ دراسة التأثير أو موجز التأثير على البيئة وعلى نفقة صاحب المشروع من طرف مكاتب دراسات أو مكاتب

1- المادة 42 من القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتتميته المستدامة.

2- ج.ر.ع 77 . لسنة 2001.

3- ج.ر.ع 34 . لسنة 2007 .

4- ج.ر.ع 10 . لسنة 2002.

5- المادة 03 من المرسوم التنفيذي 145/07.

خبرات، أو مكاتب استشارات معتمدة من الوزارة المكلفة بالبيئة. وهو الأمر الذي أكدته المادة 04 من المرسوم التنفيذي 145/07 والتي جاء فيها " ...تعد مكاتب الدراسات المعتمدة من طرف الوزير المكلف بالبيئة دراسة التأثير أو موجز التأثير على نفقة صاحب المشروع ". وعليه فان اعتماد مكتب الدراسات من طرف وزارة البيئة هو أمر إلزامي والا اعتبرت الدراسة باطلة. لكن السؤال المطروح هو هل بإمكان مكاتب دراسات أجنبية القيام بدراسة التأثير على البيئة؟ بمعنى أنه هل يمكن لصاحب المشروع أن يعد دراسة من طرف مكاتب دراسات أجنبية، أم يقتصر فقط على مكاتب الدراسات المعتمدة من طرف وزارة البيئة على الصعيد الوطني، لاسيما أن هناك بعض الدراسات التي تقتضي خبرات كبيرة وكوادر علمية مؤهلة جدا ، وهذا نظرا لحساسية بعض المشاريع والاعتماد على بعض الحقائق العلمية الحديثة.

**3 - تحديد منطقة الدراسة :** لابد من تحديد منطقة الدراسة وبيان طبيعتها (حضرية ، ريفية ، صحراوية، زراعية أو صناعية )، وكل ما يحيط بها<sup>(1)</sup>. ولعل هذا من أهداف دراسة التأثير معرفة مدى توفر الموقع على البيئة الأساسية لتجسيد المشروع<sup>(2)</sup>.

**4 - الوصف الدقيق للحالة الأصلية للموقع وبيئته،** لاسيما موارده الطبيعية وتنوعه البيولوجي وكذا الفضاءات البرية والبحرية أو المائية المحتمل تأثرها بالمشروع، وعليه فان وصف الحالة الأصلية للموقع، وكذا البيئة المحيطة بالمشروع المزمع انجازه، تستوجب الوقوف على أهم ما تحتويه البيئة الطبيعية من مكونات، من مياه وهواء ومناخ وكذا بيئة حيوانية من نبات وحيوان، وبالتالي فان معرفة أهم المعطيات البيئية، يمكن من خلالها تحديد مدى تناسب الموقع مع المشروع، لتسهيل تحليل العلاقات بين الأنشطة والالتزان البيئي<sup>(3)</sup>، وكذا الوضع الراهن ومعرفة التغيرات المتوقعة إذا ما تم إنشاء المشروع<sup>(4)</sup>.

**5 - الوصف الدقيق لمختلف مراحل المشروع،** لاسيما مرحلة البناء والاستغلال وما بعد الاستغلال (تفكيك المنشآت وإعادة المواقع إلى ما كان عليه سابقا)، بحيث يجب وصف مختلف مراحل إنشاء واستغلال وتفكيك المشروع ، وهذا لاستنباط الآثار البيئية، خلال هذه المراحل. ونلاحظ أن المشرع قد تطرق حتى إلى حالة ما بعد الاستغلال، وحسنا فعل، ولعل ذلك هو تسهيل لتطبيق مبدأ الملوث الدافع،

1- عبد القادر عوينات، تحليل الآثار الاقتصادية للمشكلات البيئية في ظل التنمية المستدامة، دراسة حالة الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية. جامعة سعد دحلب، البلدة سنة 2008، ص78.

2- ممدوح سلامة مرسي أحمد، الإدارة البيئية لتقييم الأثر البيئي للمشروعات، مجلة أسبوط للدراسات البيئية العدد 32، سنة 2008، ص 107.

3- خالد مصطفى قاسم، ادارة البيئة والتنمية المستدامة في ظل العولمة المعاصرة، الدار الجامعية للنشر، مصر ، بدون طبعة 2007، ص216.

4- ممدوح سلامة مرسي أحمد، الإدارة البيئية لتقييم الأثر البيئي للمشروعات، المرجع السابق، ص107.

والذي يكون بمقتضاه لكل شخص يتسبب نشاطه، أو يمكن أن يتسبب في إلحاق الضرر بالبيئة، نفقات كل تدابير الوقاية من التلوث والتقليص منه، وإعادة الأماكن وبيئتها إلى حالتها الأصلية<sup>(1)</sup>.

**6 -** تحديد الآثار المتركمة التي يمكن أن تتولد خلال مختلف مراحل المشروع، لكن هذه الآثار تتطلب كفاءة علمية وخبرات كبيرة من طرف القائمين بالدراسة، حتى يمكن تحديد هذه الآثار، لاسيما إذا كان يتعلق بمشروع لم يتم إنشاؤه من قبل.

**7 -** وصف التدابير المزمع اتخاذها من طرف صاحب المشروع للقضاء على الأضرار المترتبة على انجاز مختلف مراحل المشروع أو تقليصها و/أو تعويضها، بمعنى تطبيق مبدأ الملوث الدافع.

**8 -** تقدير أصناف وكميات الرواسب و الانبعاثات والأضرار التي قد تتولد خلال مختلف مراحل انجاز المشروع واستغلاله، لاسيما فيما يتعلق بالنفايات والحرارة والضجيج والإشعاع والاهتزازات والروائح والدخان،...، إلى غير ذلك من الأضرار.

**9 -** تقييم التأثيرات المتوقعة المباشرة وغير المباشرة على المدى القصير والمتوسط والطويل للمشروع وهذا عن طريق تطويق الحقائق وتقييمها<sup>(2)</sup>، وحسنا فعل المشرع، بحيث لم يقتصر عند حدود الآثار الآنية أو القصيرة أو المتوسطة، بل تعادها إلى المدى المستقبلي للمشروع المراد انجازه<sup>(3)</sup>، لاسيما تلك الماسة بالهواء، الماء، التربة، الوسط البيولوجي، والصحة... الخ .

**10 -** تحليل البدائل المحتملة لمختلف خيارات المشروع، وهذا بشرح وتأسيس الخيارات المعتمدة على المستوى الاقتصادي والتكنولوجي والبيئي، بحيث يتم إعداد جملة من البدائل، والتي من شأنها قد تحقق أهداف النشاط المقترح لاسيما إذا تم تحديد واختيار أقل البدائل إضرارا بالبيئة، مع تأسيسها على الخيارات المعتمدة على المستوى الاقتصادي والتكنولوجي.

**11 -** مخطط تسيير البيئة، الذي يعتبر برنامجا لمتابعة تدابير التخفيف و أو التعويض المنفذ من قبل صاحب المشروع، بحيث نص المرسوم التنفيذي 312/08 المؤرخ في 2008/10/05 الذي يحدد شروط الموافقة على دراسات التأثير في البيئة للنشاطات التابعة لمجال المحروقات<sup>(4)</sup>، على محتوى مخطط التسيير البيئي، بحيث جاء في المادة 06 منه، أنه وجب أن يتضمن مخطط التسيير البيئي على مايلي:

<sup>1</sup>- المادة 03 من القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة.

<sup>2</sup>- رياض حامد يوسف عامر، تطوير منهجية لتقييم الأثر البيئي بما يتلاءم مع حاجة المجتمع الفلسطيني التنموية والبيئية ، مذكرة ماجستير في العلوم البيئية بكلية الدراسات العليا في جامعة النجاح الوطنية، نابلس فلسطين، 2006، ص105.

<sup>3</sup>- يوسف نور الدين، جبر ضرر التلوث البيئي. رسالة دكتوراه في الحقوق. كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر. بسكرة، سنة 2011/2012 . ص150.

<sup>4</sup>- ج. ر. ع. 58 . لسنة 2008.

مخطط الوقاية والتحكم في أنواع التلوث، مخطط التدخل في حالة التلوث، مخطط تسيير النفايات، مخطط تسيير المواقع والأراضي الملوثة، مخطط تسيير طرح السوائل والغازات، برنامج مراقبة ومتابعة التأثير البيئي، مخطط استعمال أفضل للموارد الطبيعية، مخطط تسيير المواد الكيميائية، مخطط الإعلام والتحسيس البيئي، برنامج المراجعة البيئية، برنامج التخلي عن المواقع وإعادتها إلى حالتها الأصلية. وعليه، فإن مخطط التسيير البيئي يشمل مجموعة من التدابير قصد القضاء على التأثيرات البيئية الضارة أو تخفيفها و/أو تعويضها<sup>(1)</sup>. ولعل هذا تجسيدا لمبدأ الاستبدال الذي يمكن بمقتضاه استبدال عمل مضر بالبيئة بآخر يكون أقل خطرا عليها، حتى ولو كانت تكلفته مرتفعة مادامت مناسبة للقيم البيئية موضوع الحماية.

**12 - الآثار المالية الممنوحة لتنفيذ التدابير المنصوص عليها، بحيث أن هذه التدابير هدفها الوقاية من الأضرار البيئية أو الحيلة من حدوث أي ضرر بيئي ، بحيث لا يتأتى ذلك إلا بتكلفة مالية محددة ينبغي أن تكون مقبولة اقتصاديا.**

**13 - كل عمل آخر أو معلومة أو وثيقة أو دراسة قدمتها مكاتب الدراسات لتدعيم أو تأسيس محتوى دراسة أو موجز التأثير المعنية.**

إن هذا مضمون محتوى دراسة التأثير التي جاء بها المرسوم التنفيذي 145/07، في حين أن المرسوم التنفيذي 312/08 الذي يحدد شروط الموافقة على دراسات التأثير في البيئة للنشاطات التابعة لمجال المحروقات أضاف إلى ما جاء به المرسوم التنفيذي 145/07 ملفا آخر، وهذا لحساسية النشاط وخطورته<sup>(2)</sup>. حيث أنه وبعد استكمال دراسة التأثير فيتم إيداعها لدى الجهات المختصة قصد دراستها، وهو ما نوضحه فيما يلي.

### **ثانيا: إجراءات الفحص والتحقيق لدراسة وموجز التأثير**

يتم إيداع دراسة التأثير الخاص بمجال المحروقات لدى سلطة ضبط المحروقات ، لكننا سنقتصر في دراستنا هذه على ما جاء به المرسوم التنفيذي 145/07، لاسيما تلك المتعلقة بالتعمير والبناء.

تودع دراسة التأثير أو موجز التأثير على البيئة من طرف صاحب المشروع لدى الوالي المختص إقليميا في عشر نسخ<sup>(3)</sup>، لتفحص بعد ذلك المصالح المكلفة بالبيئة المختصة إقليميا<sup>(1)</sup> محتوى دراسة أو

1- بالي حمزة ، ادارة الأخطار الصناعية كمدخل لتحقيق التنمية المستدامة ، رسالة دكتوراه في علوم التسيير ، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة بومرداس سنة 2015/2014، ص 209.

2- نصت على هذا الملف الاضافي المادة 06 من المرسوم التنفيذي 312/08 ، بحيث يحتوي على مجموعة من الوثائق والمستندات.

3- المادة 07 من المرسوم التنفيذي 145/07.

موجز التأثير بتكليف من الوالي، ويمكنها أن تطلب من صاحب المشروع كل معلومة أو دراسة تكميلية لازمة، ولهذا الأخير مهلة شهر (01) لتقديم هذه المعلومات<sup>(2)</sup>، ثم يعلن الوالي بموجب قرار فتح تحقيق عمومي بعد الفحص الأولي وقبول دراسة التأثير، وهذا لدعوة الغير أو كل شخص طبيعي أو معنوي لإبداء آرائهم في المشروع المزمع انجازه، وفي الآثار المتوقعة على البيئة<sup>(3)</sup>، ويكون ذلك عن طريق التعليق في مقر الولاية والبلديات المعنية، وفي أماكن موقع المشروع، وكذلك عن طريق النشر في يوميتين وطنيتين بحيث يحدد مايلي: مدة التحقيق العمومي بالتفصيل ، مدة التحقيق التي يجب أن لا تتجاوز شهرا واحدا(01) ابتداء من تاريخ التعليق ، الأوقات و الأماكن التي يمكن للجماهير أن يبدي ملاحظاته فيها على سجل مرقم ومؤشر عليه مفتوح لهذا الغرض<sup>(4)</sup>.

أما في حالة تقديم طلبات من طرف أحد الأشخاص فانه يجب عليه أن يوجهها إلى الوالي المختص إقليميا، الذي يدعو إلى الاطلاع على دراسة أو موجز التأثير في مكان يعينه له، ويمنحه مدة خمسة عشرة يوما (15) يوما لإبداء آرائه وملاحظاته<sup>(5)</sup>.

بالإضافة إلى ذلك يعين الوالي في إطار التحقيق العمومي محافظا محققا، يكلف بالسهر على تنفيذ قرار الوالي المتضمن فتح تحقيق عمومي ، لاسيما فيما يخص تعليق ونشر القرار، وكذا سجل جمع الآراء<sup>(6)</sup>، بالإضافة إلى إجراء كل التحقيقات وجمع المعلومات التكميلية الرامية إلى توضيح العواقب المحتملة على البيئة<sup>(7)</sup>.

عند نهاية التحقيق يحضر المحافظ المحقق محضرا، يحتوي على تفاصيل تحقيقاته و المعلومات التكميلية التي جمعها ثم يرسلها إلى الوالي ، ليقوم هذا الأخير بتحرير نسخة من مختلف الآراء المحصل عليها، وكذا استنتاجات المحافظ المحقق عند الاقتضاء، ويدعو صاحب المشروع في آجال معقولة لتقديم مذكرة جوابية<sup>(8)</sup>. بعد ذلك يرسل ملف دراسة و/أو موجز التأثير المتضمن آراء المصالح التقنية ونتائج التحقيق العمومي مرفقا بمحضر المحافظ المحقق والمذكرة الجوابية حسب الحالة إلى:

- الوزير المكلف بالبيئة بالنسبة لدراسة التأثير،

1- تعتبر مديرية البيئة على المستوى المحلي المختصة في هذا المجال بعد تكليفها من طرف الوالي.

2- المادة 08 من المرسوم التنفيذي 145/07.

3- المادة 09 من المرسوم التنفيذي 145/07.

4- المادة 10 من المرسوم التنفيذي 145/07.

5- المادة 11 من المرسوم التنفيذي 145/07.

6- المادة 12 من المرسوم التنفيذي 145/07.

7- المادة 13 من المرسوم التنفيذي 145/07.

8- المادة 14 و 15 من المرسوم التنفيذي 145/07.

- المصالح المكلفة بالبيئة المختصة إقليميا بالنسبة لموجز التأثير، الذين يقومون بفحص دراسة أو موجز التأثير والوثائق المرفقة، بحيث يمكنهم الاتصال بالقطاعات الوزارية المعنية والاستعانة بكل خبرة<sup>(1)</sup>.  
وعليه يجب أن لا تتجاوز مدة فحص ملف دراسة أو موجز التأثير أربعة أشهر ابتداء من تاريخ إقبال التحقيق العمومي<sup>(2)</sup>. ليلي ذلك مرحلة المصادقة على الدراسة أو الموجز والتي نوضحها فيمايلي.

### ثالثا : مرحلة المصادقة على دراسة أو موجز التأثير

بعد الانتهاء من عملية الفحص ، يوافق الوزير المكلف بالبيئة على دراسة التأثير، ويوافق الوالي المختص إقليميا على موجز التأثير. أما في حالة الرفض فلا بد أن يكون مبررا . وفي جميع الحالات يرسل قرار الموافقة على دراسة التأثير أو الرفض إلى الوالي المختص إقليميا لتبليغها لصاحب المشروع. كما يقوم الوالي المختص إقليميا بإبلاغ صاحب المشروع بقرار الموافقة على موجز التأثير أو رفضه<sup>(3)</sup>. ونشير هنا إلى أنه في حالة إقرار الرفض فان لصاحب المشروع أن يتقدم بطعن إداري أمام الوزير المكلف بالبيئة، مرفقا بمجموعة التبريرات أو المعلومات التكميلية التي تسمح بتوضيح و أو تأسيس الاختيارات التكنولوجية والبيئية لطلب دراسة أو موجز التأثير من أجل دراسة جديدة، بحيث أنه بعد الرفض المبرر لدراسة أو موجز التأثير المقدمة من طرف صاحب المشروع ، فانه يمكن لصاحب المشروع تدارك ذلك وتقديم البدائل أو تبرير دراسته، مما يجعلها تتوافق مع الاعتبارات البيئية، بحيث يتم دراستها من جديد وفق دراسة جديدة، وتعرض على الوزير المكلف بالبيئة للموافقة عليها إذا تعلقت بدراسة التأثير أو الوالي إذا كانت تخص موجز التأثير، كما يمكن اللجوء إلى القضاء الإداري في حالة القرار المتضمن رفض دراسة التأثير وذلك وفق التشريع المعمول به. لكن الشيء الملاحظ في المرسوم التنفيذي 145/07 أن قرار الموافقة على دراسة التأثير أو موجز التأثير يتم تبليغه لصاحب المشروع فقط دون الإشارة إلى إمكانية نشره ، حتى يتسنى للجمهور الاطلاع عليه، الأمر الذي قد يفتح مجال الطعون القضائية من طرف كل ذي مصلحة في حماية البيئة لاسيما الجمعيات البيئية. وحبذا لو فتح المشرع مجال الطعون أمام كل من له خبرة أو كفاءة علمية في المجال البيئي من أجل المصلحة العامة ، وهذا باعتبار أن دراسة التأثير هي ذات طبيعة تقنية وعلمية خاصة، لاسيما أن التشريع الجزائري لا يركز في دراسة التأثير أو موجز التأثير على أجهزة خاصة مثلما فعلت بعض التشريعات، كالمشرع المصري الذي

1- المادة 16 من المرسوم التنفيذي 145/07.

2 - المادة 17 من المرسوم التنفيذي 145/07.

3- المادة 18 من المرسوم التنفيذي 145/07.

أنشأ ما يسمى بجهاز شؤون البيئة ، بحيث يعتبر هذا الجهاز مسؤولاً عن إدارة نظام التقييم البيئي، ومراجعة الدراسة وتقديم الرأي والمشورة للجهات الإدارية، خاصة في حالة عدم تأكد الجهة الإدارية المختصة من صحة التصنيف ، كما يقدم الدعم الفني لها<sup>(1)</sup>. ونفس الأمر ينطبق على المشرع الأردني الذي أنشأ هو الآخر ما يسمى باللجنة الفنية، التي تدرس دراسة التأثير وترفع توصياتها إلى الوزير لاتخاذ القرار المناسب.

إذن من خلال ما سبق نقول أنه لانجاز دراسة التأثير لابد أن تتبع الإجراءات المحددة قانوناً وإلا تعتبر باطلة لعدم احترامها للشروط الشكلية والإجرائية. وعليه فإن انجاز المشاريع التي تقتضي دراسة أو موجز التأثير يجب أن تكون فيها هذه الدراسة صحيحة وغير معيبة حتى يمكن الترخيص مسبقاً بإنشاء هذه المشاريع . ولتوضيح ذلك نعرض المنشآت المصنفة كنموذج لذلك في الفرع الموالي.

### الفرع الثالث

#### دراسة وموجز التأثير على البيئة للمنشآت المصنفة أنموذجاً

تعتبر المنشآت المصنفة من بين المشاريع التي يستوجب تقديم دراسة و موجز التأثير عند إنشائها، لذا ولتوضيح ذلك سنتطرق في بادئ الأمر إلى تعريفها ، ثم بعد ذلك إلى تصنيفها وفي الأخير إلى إلزامية دراسة و موجز التأثير عند إنشائها.

#### أولاً : تعريف المنشآت المصنفة

لقد اختلفت تعريفات المنشآت المصنفة المصنفة، بحيث يصعب إيجاد تعريف جامع مانع لهذه الأخيرة، لكن يتفق جميعها على أن إنشائها واستغلالها يشكل خطراً على النظام العام البيئي، إذا لم تتقيد بجملة من الإجراءات القانونية المحددة مسبقاً ولاحقاً. وعليه نتطرق في البداية إلى تعريفها في التشريع ثم بعد ذلك إلى تعريفات بعض الباحثين.

#### 1 - في التشريع

يعرفها المشرع المغربي بأنها " كل منشأة وردت تسميتها في النصوص المنظمة للمحلات المضرّة بالصحة والمزرعة والخطرة، مستغلة أو مملوكة من طرف أي شخص مادي أو معنوي عمومي أو

1- ممدوح سلامة مرسي أحمد. الإدارة البيئية لتقييم الأثر البيئي للمشروعات. مرجع سابق. ص119.

خاص، يمكنها أن تشكل خطرا أو إزعاجا للجوار أو على الصحة والأمن والنظافة العمومية أو على الفلاحة والصيد البحري والمواقع والمآثر أو على أي عنصر من عناصر البيئة"<sup>(1)</sup>.

أما عن التشريع الجزائري فقد تضمن هذا الصنف من المؤسسات في العديد من النصوص القانونية المتعاقبة، إلا أنه لم يعرفها إلا في واحد منها، بحيث كان أول نص في ذلك هو المرسوم رقم 34/76 المؤرخ في 1976/02/20 المتعلق بالعمارات المخطرة وغير الصحية أو المزعجة، وفي نفس التاريخ صدر المرسوم رقم 35/76 المؤرخ في 1976/02/20 المتعلق بنظام الأمن من أخطار الحريق والفرع في العمارات المرتفعة<sup>(2)</sup>، بحيث أن كلا المرسومين لم يعرفا هذه المنشآت، وإنما أشارا إلى أخطارها وأضرارها وإجراءات الرقابة عليها. ثم صدر القانون 03/83 المتعلق بحماية البيئة، بحيث يعد أول نص قانوني استعمل مصطلح المنشآت المصنفة، إلا أنه لم يعرفها. بعد ذلك صدر المرسوم 149/88 المؤرخ في 1988/07/26 الذي يضبط التنظيم المطبق على المنشآت المصنفة ويحدد قائمتها<sup>(3)</sup>، لكنه هو الآخر لم يعرف هذه المنشآت، ليصدر بعد ذلك المرسوم التنفيذي 339/98 المؤرخ في 1998/11/03 الذي يضبط التنظيم المطبق على المنشآت المصنفة ويحدد قائمتها<sup>(4)</sup>، والذي ألغى أحكام كل من المرسوم رقم 34/76 والمرسوم 149/88 طبقا للمادة 36 منه، إلا أنه هو الآخر لم يعرف المنشآت المصنفة. ثم القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الذي ألغى أحكام القانون 03/83، لكنه نص على المنشآت المصنفة في الفرع الأول من الفصل الخامس منه، لكنه لم يعم بتعريفها، بل اكتفى بوصفها وتعدادها، كما أحال إلى التنظيم لتوضيح ذلك. وهو ما جاء في المرسوم التنفيذي 198/06 المؤرخ في 2006/05/31 الذي يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة<sup>(5)</sup>. بحيث أن هذا الأخير صنع الاستثناء وذلك بتعريفه للمنشأة المصنفة، إذ نصت المادة 02 منه على " المنشآت المصنفة : كل وحدة تقنية ثابتة يمارس فيها نشاط أو عدة أنشطة من النشاطات المذكورة في قائمة المنشآت المصنفة المحددة في التنظيم المعمول به". كما استعمل مصطلح المؤسسة المصنفة على موقع التوطين الذي يضم منشأة أو عدة منشآت، بحيث عرف المؤسسة المصنفة ب " مجموع منطقة الإقامة والتي تتضمن منشأة واحدة أو عدة منشآت مصنفة تخضع

1- المادة 03 من القانون رقم 11/03 المتعلق بحماية واستصلاح البيئة المغربي.

2- ج.ر. ع 21 . لسنة 1976.

3- ج.ر. ع 30 . لسنة 1988.

4- ج.ر. ع 82 . لسنة 1998.

5- ج.ر. ع 37 . لسنة 2006.

لمسؤولية شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص، يحوز المؤسسة والمنشآت المصنفة التي تتكون منها، أو يستغلها أو أوكل استغلالها إلى شخص آخر".

إذن، من خلال هذين التعريفين نلاحظ أن المشرع الفرعي حدد طبيعة المنشآت المصنفة طبقاً للنشاط الممارس والمحدد في قائمة المنشآت المصنفة، التي صدر فيها المرسوم التنفيذي 144/07 المؤرخ في 2007/05/19 الذي يحدد قائمة المنشآت المصنفة لحماية البيئة<sup>(1)</sup>. بحيث سنوضح هذا الأمر لاحقاً.

## 2 - في الفقه

عرّف بعض الباحثين هذه المنشآت ، و أشار بعضهم إليها عن طريق وصفها. لذا ولتوضيح ذلك سنقتصر على تعريفين فقط، بحيث يعرفها ماجد راغب الحلو تحت تسمية المنشآت الخطرة بأنها " منشآت صناعية أو تجارية، تسبب مخاطر أو مضايقات فيما يتعلق بأمن العام والصحة العامة أو راحة الجيران أو الزراعة، مما يستدعي خضوعها لرقابة خاصة من جانب ضبط خاص، يهدف إلى منع مخاطرها أو مضايقاتها، التي أهمها خطر الانفجار والحريق والدخان والغبار والروائح..."<sup>(2)</sup>.

كما يصفها آخر " توصف هذه المنشآت أو المحال بأنها مضرّة ومقلقة للراحة، ومن أجل ذلك فرضت على التعامل فيها إنشاء وتسيير عدة قيود، سواء بموجب نصوص تشريعية أو تنظيمية ، تكون مفرطة في العمومية أحياناً وتتميز بقدر أكبر من الخصوصية والتحديد أحياناً أخرى، تتعلق بالمواسفات التي تتصف بها المؤسسات الصناعية والورشات التي تمارس نشاطات مريحة ولكنها تعد بذات الوقت مزعجة ومضرة بالبيئة أو الجوار"<sup>(3)</sup>.

إذن من خلال هذه التعاريف، ومن خلال ما ورد في التشريع الوطني، فإن المنشآت المصنفة هي كل منشأة تمارس نشاطاً مذكوراً في القائمة المحددة في المرسوم التنفيذي 144/07 الذي يحدد قائمة المنشآت المصنفة والذي يمكن الاعتماد عليه في تصنيف هذه المنشآت ، ناهيك عن بعض النصوص القانونية الأخرى التي تساهم بشكل عام في عملية التصنيف. الأمر الذي سنتطرق إليه في مايلي.

## ثانياً : تصنيف المنشآت المصنفة

من خلال استقراء القوانين المنظمة للمنشآت المصنفة ، نجدها قد قامت بتصنيف هذه المنشآت إلى عدة أصناف، معتمدة في ذلك على عدة معايير، نذكر منها معيار الخطورة، معيار البعد عن المناطق

1- ج.ر.ع. 34 . لسنة 2007.

2- ماجد راغب الحلو، قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة، دار الجامعة الجديدة ، مصر. سنة 2012 ، ص109.

3- عزوي عبد الرحمان، النظام القانوني للمنشآت المصنفة من أجل حماية البيئة، دراسة مقارنة في كل من القانون الجزائري والفرنسي والمصري، عالم الكتب للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى 2003، ص 08.

السكنية ، معيار المواد المستعملة وتخزينها، معيار طبيعة الترخيص، معيار الدراسة البيئية والخطورة .  
ولتوضيح ذلك فإننا نقتصر في دراستنا هذه على القانون 10/03 المتضمن حماية البيئة، والمرسوم  
التنفيذي 198/06 الذي يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، وكذا المرسوم  
التنفيذي 144/07 الذي يحدد قائمة المنشآت المصنفة، وهذا باعتبار أن هذه النصوص هي سارية  
المفعول في الوقت الحالي. بحيث نلاحظ أن المشرع من خلال القانون 10/03 صنف المؤسسات  
المصنفة إلى منشآت خاضعة للترخيص ومنشآت خاضعة للتصريح، ومعيار ذلك هو مدى خضوعها  
لدراسة أو موجز التأثير من عدمه وهذا طبقاً للمادة 19 منه بحيث جاء فيها " تخضع المنشآت المصنفة  
حسب أهميتها وحسب الأخطار أو المضار التي تتجر عن استغلالها لترخيص من الوزير المكلف بالبيئة  
والوزير المعني عندما تكون هذه الرخصة منصوصاً عليها في التشريع المعمول به، ومن الوالي أو رئيس  
المجلس الشعبي البلدي. وتخضع لتصريح لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني المنشآت التي لا  
تتطلب إقامتها دراسة تأثير ولا موجز تأثير...". وأحال هذا القانون على التنظيم لتوضيح ذلك وهذا من  
خلال المرسوم التنفيذي 198/06 الذي قسم المؤسسات المصنفة إلى أربعة فئات، وهذا طبقاً للمادة 03  
منه ، حيث جاء فيها " تقسم المؤسسات المصنفة إلى أربع (04) فئات:

- مؤسسة مصنفة من الفئة الأولى : تتضمن على الأقل منشأة خاضعة لرخصة وزارية،
- مؤسسة مصنفة من الفئة الثانية : تتضمن على الأقل منشأة خاضعة لرخصة الوالي المختص إقليمياً،
- مؤسسة مصنفة من الفئة الثالثة: تتضمن على الأقل منشأة خاضعة لرخصة رئيس المجلس الشعبي  
البلدي المختص إقليمياً،
- مؤسسة مصنفة من الفئة الرابعة: تتضمن على الأقل منشأة خاضعة لنظام التصريح لدى رئيس  
المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً".

لكن رغم ذلك يبقى هذا التصنيف مبهماً، فعلى أي أساس يتم منح الرخصة من طرف الوزير أو الوالي  
أو رئيس م.ش.ب ، وكذا على أي أساس يتم منح التصريح؟

إن صدور المرسوم التنفيذي 144/07 أزال هذا الإبهام، عن طريق تبين مضمون قائمة المنشآت  
المصنفة، وكذا ملحق يشمل قائمة المنشآت المصنفة، بحيث تتضمن هذه القائمة مايلي<sup>(1)</sup>:

**1 -** إسناد رقم لخانة يتكون من أربعة أعداد ينظم كمايلي:

<sup>1</sup>- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 144/07 الذي يحدد قائمة المنشآت المصنفة.

\* يمثل العدد الأول: المادة المستعملة أو النشاط ،

\* يمثل العدد الثاني : فرع النشاط وصنف الخطر ( شديدة السمومة وسامة وقابلة للاستعمال وملتهبة وقابلة للانفجار و أكالة وقابلة للاحتراق) ،

\* يمثل العدان الأخيران نوع النشاط .

2 - تعيين نشاط المنشأة المصنفة.

3 - تعريف نظام الرخصة أو التصريح.

4 - تحديد مساحة التعليق للمنشأة المصنفة.

5 - الوثائق المرفقة الخاصة بدراسة و أو موجز التأثير، دراسة الخطر، تقرير حول المواد الخطرة .

وعليه، فانه وبالإطلاع على قائمة المنشآت المصنفة فنجد أن تصنيفها يعتمد على مجموعة من المعايير تتمثل في كمية أو نوعية أو حجم المادة المستعملة، وكذا في قدرة الإنتاج أو الطاقة المستعملة أو التخزين. ويمكن أن نعطي أمثلة على ذلك مقتبسة من الملحق المذكور سابقا وفق الجدول التالي<sup>(1)</sup>،

لكن نشير في الأول إلى أن الرموز التالية تعني مايلي: ( رو- رخصة وزير ) ، ( رول - رخصة

والي ) ، ( ر م ش ب - رخصة رئيس المجلس الشعبي البلدي ) ، ( ت - تصريح ) .

رقم الخانة	تحديد النشاط	نوع الرخصة	نطاق الاعلان (كم)	دراسة التأثير	دراسة الخطر	موجز التأثير	تقرير حول المواد الخطرة
1219	الأمونياك( استعمال وتخزين)						
	أ- التخزين						
	الكمية الاجمالية الممكن تواجدها في المنشأة تكون						
	(أ) تفوق أو تساوي 200طن	رو	6	X	X		
	(ب) تفوق 50طن ولكن أقل من 200 طن	رول	3	X	X		
	(ج) أقل من 50 طن	ر م ش ب	1.5			X	X
	ب- الاستعمال						
الكمية الاجمالية الممكن تواجدها في المنشأة تكون							

<sup>1</sup>- الصفحة 11 و12 و 89 من الجريدة الرسمية عدد 34 لسنة 2007.

		x	x	6	رو	أ- تفوق أو تساوي 200 طن
		x	x	3	رول	ب- تفوق 1.5 طن ولكن أقل من 200 طن
x	x			1.5	ر ر م ش ب	ج- أقل من 1.5 طن
						2919 مساحات التوقف مغطاة ومرآب الفنادق للعربات ذات المحرك القدرة تكون
		x	x	1	رول	1- تفوق 1000 عربة
x	x			0.5	ر ر م ش ب	2- تفوق 250 عربة وتقل عن 1000 عربة
					ت	3- أقل من 250 عربة

جاءت القائمة التي حددها المشرع من خلال المرسوم التنفيذي 144/07 على سبيل المثال، بحيث يمكن أن يتم طلب إنشاء مؤسسة ذات نشاط صناعي غير مصنفة في هذه القائمة ، وبالتالي فإنه يحق للإدارة الاستناد إلى قائمة المنشآت المصنفة ومقارنته بها، ثم تصنيف هذا النشاط المراد إنشاؤه وإخضاعه للإجراءات المعمول بها في المنشآت المصنفة<sup>(1)</sup>. وهذا تجسيدا لمبدأ الحيطة.

كما نشير أيضا في هذا المقام إلى دراسة أخرى تم ذكرها في بحثنا هذا ، وهي تخص المنشآت المصنفة ، ولكن لم تفصل فيها، ونقصد بذلك دراسة الخطر. هذه الدراسة نظمها المرسوم التنفيذي 198/06 الذي يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة ، وكذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2014/09/14 الذي يحدد كفاءات فحص دراسات الخطر والمصادقة عليها<sup>(2)</sup>، بحيث تهدف دراسة الخطر إلى تحديد المخاطر المباشرة أو غير المباشرة التي تعرض الأشخاص والممتلكات والبيئة للخطر من جراء نشاط المؤسسة، سواء كان السبب داخليا أو خارجيا، ويجب أن تسمح دراسة الخطر بضبط التدابير التقنية للتقليل من احتمال وقوع الحوادث وتخفيف آثارها وكذا تدابير التنظيم للوقاية من الحوادث وتسييرها<sup>(3)</sup>. وتعد دراسة الخطر على حساب صاحب المشروع من طرف مكاتب دراسات ومكاتب خبرة أو مكاتب استشارات مختصة في هذا المجال ومعتمدة من قبل

<sup>1</sup>- مدين أمال، المنشآت المصنفة لحماية البيئة دراسة مقارنة، مذكرة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان . 2012 / 2013. ص 23.

<sup>2</sup> - ج.ر. ع 03 . لسنة 2015.

<sup>3</sup>- المادة 12 من المرسوم التنفيذي 198/06 المذكور أعلاه.

الوزير المكلف بالبيئة بعد الاطلاع على رأي الوزراء المعنيين عند الاقتضاء<sup>(1)</sup>، ويتم المصادقة على هذه الدراسة بعد إجراءات محددة في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2014/09/14 السالف الذكر، لتتوج في الأخير بإصدار مقرر الموافقة على دراسة الخطر. وبالتالي اعتماد هذه الدراسة إلى جانب دراسة أو موجز التأثير في منح قرار الموافقة المسبقة لإنشاء المؤسسة المصنفة.

وعليه، فرغم خطورة هذه المنشآت المصنفة فإن المشرع أوجد لها نظاما قانونيا خاصا بها، بحيث فرض عليها مجموعة من القيود ابتداء من بداية إنشائها إلى غاية توقفها نهائيا عن النشاط، لاسيما تلك المتعلقة بحماية البيئة، وأخص بالذكر دراسة وموجز التأثير كشرط واقف لإنشاء هذه الأخيرة، الأمر الذي سنوضحه في الجزئية الموالية.

### ثالثا : دراسة وموجز التأثير كشرط واقف على إنشاء المؤسسات المصنفة

تنص المادة 21 من المرسوم التنفيذي 145/07 المتعلق بدراسة وموجز التأثير إلى ضرورة الموافقة القبلية على دراسة أو موجز التأثير قبل الشروع في أشغال البناء، حيث جاء فيها " لا يمكن صاحب المشروع ، الشروع في أشغال البناء المتعلقة بالمشاريع الخاضعة لدراسة أو موجز التأثير قبل الموافقة على دراسة وموجز التأثير حسب الكيفيات المحددة في هذا المرسوم ".

وعليه وباعتبار المنشآت المصنفة من بين المشاريع التي تقتضي الخضوع إلى دراسة أو موجز التأثير في بعض حالاتها، فإنه لا يمكن إنشاؤها إلا بعد الموافقة على دراسة وموجز التأثير مسبقا. وهو في الحقيقة ما تضمنته أيضا أحكام المرسوم التنفيذي 198/06 الذي يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، بحيث تنص المادة 18 منه على أنه " لا يستطيع صاحب المشروع أن يشرع في أشغال بناء مؤسسة مصنفة، إلا بعد أن يتحصل على مقرر الموافقة المسبقة كما هو منصوص عليه في المادة 06 " ، و بالرجوع إلى المادة 06 فإنها توجب على صاحب مشروع المنشأة المصنفة أن يطلب رخصة استغلال، هذه الأخيرة التي يكون من بين وثائق ملف طلبها دراسة أو موجز التأثير وكذا مقرر الموافقة المسبقة على إنشاء المؤسسة المصنفة. وعليه سنفصل في هذه الرخصة لاحقا، لكن الشيء الذي نؤكد عليه هو أنه يجب على صاحب المشروع الذي يريد أن ينشئ مؤسسة مصنفة أن يطلب رخصة الاستغلال، ويقدم في هذا المجال طلب يشمل عدة وثائق ، والتي من بينها دراسة أو موجز التأثير . وكمرحلة أولية تقوم لجنة محددة بمنحه مقرر الموافقة المسبقة لإنشاء هذه

<sup>1</sup>- المادة 13 من المرسوم التنفيذي 198/06 والمادة 02 من القرار الوزاري المؤرخ في 2014/09/14 المذكور أعلاه

المؤسسة، بحيث يجب أن يشير مقرر الموافقة المسبقة إلى مجموع الأحكام الناتجة عن دراسة ملف طلب رخصة استغلال المؤسسة المصنفة للسماح بالتكفل بها خلال انجاز المؤسسة المصنفة المزمع انجازها<sup>(1)</sup>، لكن منح مقرر الموافقة على إنشاء المؤسسة المصنفة يتوقف على مدى الموافقة على دراسة أو موجز التأثير وهذا كأحد الشروط المقررة للموافقة على انجاز هذا النوع من المؤسسات.

إذن، وكخلاصة لهذا المطلب نقول : أن دراسة وموجز التأثير هي من الآليات القانونية التي تهدف إلى وقاية البيئة من الأخطار والأضرار المحتملة ، بحيث تتجلى أهميتها في مجال التعمير والبناء من خلال ضمان هذه الحماية وجعلها قيما بيئيا على هذه العمليات، وهذا لتحقيق تنمية مستدامة تضمن التوفيق بين النمو العمراني والمحافظة على البيئة وحمايتها، كون التوجه نحو التنمية بمختلف أشكالها يتوجب الأخذ في الحسبان الظروف البيئية<sup>(2)</sup>. وعليه، فإن مباشرة عملية البناء تقتضي في بعض حالاتها إعداد دراسة وموجز التأثير كأحدى الوثائق الضرورية لطلب رخصة البناء، هذه الأخيرة التي سنقوم بتوضيحها في المبحث الموالي، مع إبراز دورها البيئي وكذا دور آليات المطابقة في تنويع أعمال البناء والتأكد من مدى تحقيقها للاعتبارات البيئية.

## المبحث الثاني

### البعد البيئي لرخصة البناء وآليات المطابقة اللاحقة لها

قد تبدو للوهلة الأولى أن عملية البناء هي تهديد للبيئة، إلا أن المشرع قد نظمها وقيدها بمجموعة من القيود، لاسيما تلك المتعلقة بالبيئة. وعلى هذا الأساس أخضعها لنظام التراخيص، بحيث أن عملية البناء لا بد أن تُباشَر بناء على رخصة، هذه الأخيرة التي تتجلى فيها العديد من الاعتبارات البيئية، مطلب أول. ثم تأتي بعد ذلك رقابة لاحقة لتنويع هذه الأعمال و الإقرار بمدى مطابقة هذه الأعمال مع مضمون رخصة البناء والقوانين المتعلقة بالتعمير والبناء، بما فيها تلك الاعتبارات البيئية التي يجب تحقيقها، مطلب ثان.

1 - المادة 17 من المرسوم التنفيذي 198/06 الذي يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة.  
2- سايح تركية، حماية البيئة في ظل التشريع الجزائري، مكتبة الوفاء القانونية، الاسكندرية، الطبعة الأولى 2014، ص146 و ص147.

## المطلب الأول

### البعد البيئي لرخصة البناء

تقتضي مباشرة أعمال البناء في نطاق محدد قانونا استصدار رخصة البناء، هذه الأخيرة التي تعد كشكل من أشكال نشاطات الإدارة الممارسة في مجال الضبط الإداري، لاسيما الخاص منه من أجل تنظيم العمران ومراقبته. هذا إلى جانب القرارات العمرانية التي تم ذكرها سابقا، سواء التنظيمية منها أو الفردية، حيث أنه وباعتبار عملية التجسيد الفعلي لعملية البناء تعد من أخطر العمليات، فقد تم تأطيرها بترسنة قانونية كبيرة، تسايرها قبل بدأ العملية إلى غاية نهايتها. ولعل هذا الزخم الكبير من الاهتمام بعمليات البناء ما هو إلا لهدف تحقيق أغراض النظام العام<sup>(1)</sup> بمعظم عناصره. ناهيك عن هدف حماية البيئة الذي يعتبر من القيود الواردة على هذه العملية، والتي قد يتسبب إهمالها في تهديد هذا النظام العام، الأمر الذي قد ينعكس سلبا على المحيط بمختلف مكوناته، سواء البيئة الداخلية للمبنى، عن طريق التأثيرات المترتبة عن عدم مراعاة ضوابط البناء واستحضار البعد البيئي فيها، أو عن طريق تأثير المبنى كله على المحيط الخارجي، بسبب إهمال الأصول الفنية والقواعد القانونية المنظمة لذلك.

وبالتالي جاءت رخصة البناء لتحقيق هذه الأهداف لضمان بيئة عمرانية مستدامة، تتوافق مع الحق في العيش في بيئة سليمة. وعليه، فإن رخصة البناء لم تأت عن طريق الصدفة، وإنما جاءت نتيجة تفاعلات وانعكاسات تولدت عن عمليات البناء غير المدروسة والعشوائية، مما نجم عنها مساس بمستقر الفرد، الذي يعد أهم مكان يعيش فيه سواء داخل المبنى أو خارجه وفق متطلبات الحياة التي يحتاجها. لذا كان لا بد من الوقوف على البيئة الداخلية و الجوارية لعيش الإنسان، وذلك عن طريق سن مجموعة من القواعد في شكل نصوص قانونية لضمان عيش هذا الأخير في بيئة سليمة ونظيفة. وفي هذا الصدد قامت مختلف التشريعات العالمية، إن لم نقل كلها بتنظيم عمليات البناء، وذلك عن طريق استصدار رخصة إدارية مسبقا من السلطات الإدارية المختصة، بناء على طلب كل راغب في عمليات البناء تدعى رخصة البناء. لذا ولتوضيح هذه الأخيرة و إبراز دورها في حماية البيئة. نتطرق في البداية لماهيتها، فرع أول. ثم لنظامها القانوني، فرع ثان. وفي الأخير إلى مظاهر حماية البيئة من خلال هذه الرخصة، فرع ثالث.

<sup>1</sup> - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الانسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 08. جوان 2005. ص 02.

## الفرع الأول

### ماهية رخصة البناء

تختلف رخصة البناء عن باقي الرخص الإدارية الأخرى تبعا لمفهومها، وكذا التطور القانوني لأحكامها ونطاق تطبيقها، وهذا بغض النظر عن نظامها القانوني الذي قد يتشابه مع باقي أنظمة الرخص الأخرى في إجراءات الدراسة والتسليم. لذا ولتمييزها عن مثيلاتها، سنقوم في الأول بتعريفها، ثم نبرز بعد ذلك تطورها القانوني وفي الأخير نطاقها.

#### أولا : تعريف رخصة البناء

تتخاض مختلف التشريعات الخوض في تقديم مفاهيم لبعض الموضوعات والمسائل تاركة الأمر للفقه والقضاء، لكن أحيانا يشير المشرع إلى معالم الموضوع المراد تعريفه، وذلك بعرض خصائصه أو أهدافه أو مكوناته، وكذا طبيعته القانونية، وهذا في الحقيقة ما نلمسه في النصوص القانونية التي نظمت رخصة البناء، فنذكر على سبيل المثال المادة 52 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي حددت الحالات و الأعمال والأشغال التي يشترط لتنفيذها استصدار رخصة البناء، حيث جاء فيها: " تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها، وتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة من أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ، ولانجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج.

تحضر رخصة البناء وتسلم في الأشكال و الأجال وبالشروط التي يحددها التنظيم ".

وهو نفس الأمر الذي نصت عليه المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، حيث جاء فيها " يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبنية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49 و 52 و 55 من القانون 29/90....".

فمن خلال نصي المادتين نلاحظ أن المشرع لم يعرف رخصة البناء وإنما ذكر الأعمال و الأشغال التي تستوجب استصدار رخصة البناء. وحسنا فعل، وذلك حتى لا يقيد الموضوع ويعرض نفسه للانتقاد. ومن زاوية أخرى فقد حدد المشرع الفرعي الطبيعة القانونية لرخصة البناء، وذلك بإعطائها صفة القرار الإداري ، وهذا ما نلمسه في أحكام المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير

وتسليمها لاسيما المادة 51 منه، حيث تنص على أنه: " يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية في جميع الحالات...".

إذن، من خلال المنهجية المتبعة من طرف المشرع قد يتحدد نسبيا تعريف رخصة البناء، لاسيما بعد تحديد طبيعتها القانونية و الأعمال التي تستدعي رخصة البناء، لكن رغم ذلك لا يعد جامعا لكل المعاني المطلوبة. وهي نفس الطريقة التي استعملها المشرع المصري، وذلك بالنص على أعمال البناء وحظرها قبل الحصول على ترخيص إداري مسبق، بحيث جاء في المادة 39 من القانون 119 لسنة 2008 المتضمن قانون البناء الموحد " يحظر إنشاء مبان أو منشآت أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدم المباني غير الخاضعة لقانون هدم المباني غير الآيلة للسقوط جزئيا أو كليا أو إجراء أي تشطيبات خارجية دون الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة....".

نلاحظ من هذه المادة أن المشرع المصري اشترط قبل مباشرة هذه الأعمال الحصول على ترخيص إداري مسبق. لكن السؤال المطروح هو أن، هل هذا الترخيص الصادر عن الجهة الإدارية يخص كل هذه الأعمال؟ بمعنى هل أن هذا الترخيص موحد يتضمن كل الأعمال المذكورة في المادة السابقة؟

بالرجوع إلى اللائحة التنفيذية لقانون البناء 2008/119 ، نلاحظ أن المشرع المصري نظم كل عمل من هذه الأعمال في رخصة خاصة بها ولكل منها ملف خاص، بحيث حددت هذه اللائحة ملف كل رخصة ، فنجد مثلا المادة 112 منها تحصي المستندات المطلوبة لاستخراج ترخيص البناء، والمادة 113 تبين المستندات المطلوبة في حالة استخراج ترخيص ترميم أو تدعيم، وكذا المستندات المطلوبة في حالة استخراج ترخيص لأعمال التشطيبات الخارجية. أما المادة 115 فتبين المستندات المطلوبة في حالة استخراج ترخيص تعلية أو تعديل أو كليهما. بعكس المشرع الجزائري الذي حدد جميع أعمال البناء التي تتطلب رخصة البناء وأخضعها للنظام القانوني لهذه الرخصة. أما باقي النشاطات الأخرى التي تمس بالمباني فأخضعها للنظام القانوني الخاص بنشاط الترقية العقارية ، حيث أنه بعدما كانت هذه الأخيرة تقتصر على انجاز المباني الجديدة أصبحت تشمل عدة نشاطات أخرى<sup>(1)</sup>، تتجلى من خلال أحكام القانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية<sup>(2)</sup>،

<sup>1</sup> - SAHROUI M' hamed, Promoteur immobilier , Alger, Edition de la sopiref proffession. 2008, P 15.

<sup>2</sup> - ج.ر. ع 14 . لسنة 2011.

بحيث قام بتعريف هذه الحالات في المادة 03 منه<sup>(1)</sup>. واشترط تقديم ترخيص مسبق عند مباشرة هذه الأعمال، بحيث تنص المادة 06 منه على أنه : " تخضع كل عملية ترميم عقاري أو إعادة التأهيل، أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم إلى ترخيص إداري مسبق.

يمنع الشروع في أي من الأشغال المذكورة أعلاه، دون الحصول على الترخيص الإداري المذكور في الفقرة أعلاه.

تحدد كليات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم "

وتنفيذا لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 55/16 المؤرخ في 2016/02/01 الذي يحدد شروط وكليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة<sup>(2)</sup>، حيث أنه تطبيقا للمادة 6 و8 و9 من القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية صدر هذا المرسوم بهدف تحديد شروط وكليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة وكذا إجراءات منح الترخيص الإداري الخاص بهذه العمليات<sup>(3)</sup>. وبالرجوع إلى المادة 02 فقرة 02 من نفس المرسوم التنفيذي فإنها تعرّف عملية التدخل بمجموعة أعمال وأشغال إعادة التأهيل والتجديد وأو إعادة الهيكلة العمرانية الحضرية والريفية.

أما فيما يخص الترخيص الخاص بهذه الأعمال، فإنه بعد إتباع جملة من الإجراءات المحددة في هذا المرسوم التنفيذي ، فإن رئيس م.ش.ب يمنح ترخيص إداري لانجاز هذه العمليات بموجب قرار يتضمن الترخيص الإداري لانجاز عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، وهذا وفق نموذج مرفق بهذا المرسوم. كما تجدر الإشارة إلى أنه وباعتبار هذه الأعمال تدخل في إطار نشاط الترقية العقارية ، فإن مهمة انجازها تُسند إلى المرقي العقاري ، هذا الأخير، الذي عرفته المادة 02 من القانون 04/11 بأنه كل شخص طبيعي أو معنوي يُبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأخيرها.

1- عرفت المادة 03 بعض النشاطات التي تدخل في إطار نشاط الترقية العقارية والتي تتطلب ترخيص اداري مسبق وتتمثل في: الترميم العقاري: كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي دون المساس بالأحكام المتضمنة في القانون 04/98. التجديد العمراني : كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي، تغييرا جزريا في النسيج العمراني الموجود مع امكانية هدم البنائيات القديمة، وعند الاقتضاء، اعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع. اعادة التأهيل : كل عملية تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة بنايات من أجا اعادتها الى حالتها الأولى وتحسين شروط الرفاهية واستعمال تجهيزات الاستغلال.

اعادة الهيكلة : يمكن أن تكون شاملة أو جزئية، وتخص شبكات التهيئة وكذا البنائيات أو مجموعة البنائيات. ويمكن أن تؤدي هذه العملية الى الهدم الجزئي لتجزئات أو تغيير خصائص الحي من خلال تحويل النشاطات بكل أنواعها واعادة تخصيص البنائيات من أجل استعمال آخر. التدعيم : هو كل عملية تتمثل في اعادة الاستقرار لبناية ما من أجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة.

2- ج.ر. ع. 07 . لسنة 2016.

3- المادة 01 من المرسوم التنفيذي 55/16 المذكور أعلاه.

إذن من خلال ما سبق نستنتج أن المشرع الجزائري لم يُعرّف رخصة البناء، وإنما حدد طبيعتها القانونية، وكذا الحالات أو الأعمال التي تستوجب هذا النوع من الرخصة، وعليه ترك الأمر للفقهاء. الأمر الذي يوحي بوجود العديد من التعريفات، نستعرض بعضها فيما يلي :

عرفها محمد جمال عثمان جبريل بأنها: " أحد الإجراءات الوقائية التي تحدد ماهية المبنى المرخص به، وذكر مواصفاته، وبيان الغرض منه، سكني أو خدمي أو تجاري، وتستخدمها سلطات الضبط الإداري في الدولة بغرض وقاية كل أفراد المجتمع من الأضرار التي قد تنجم عن ممارسة الحريات والحقوق الفردية، وحماية المصالح العامة والخاصة"<sup>(1)</sup>.

وعرفها مصلح ممدوح الصرايرة بأنها: " رخصة البناء عبارة عن القرار الإداري الذي تمنح الإدارة بمقتضاه الحق للشخص بالبناء بعد التأكد من توفر الشروط التي يتطلبها قانون التنظيم في المكان المراد البناء فيه "<sup>(2)</sup>.

كما يعرفها أشرف توفيق شمس الدين بأنها: " القرار الإداري الذي تصدره الجهة الإدارية المختصة بتنظيم المباني، حيث بموجبه تَأذن بالقيام بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر القرار بشأنه "<sup>(3)</sup>. ويعرفها عزري الزين بأنها: " القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعياً أو معنوياً) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران "<sup>(4)</sup>.

ويعرفها Bernard DROBENKO بأنها: " قرار إداري فردي تسمح بموجبه السلطة الإدارية بالأعمال أو البناء، بحيث يجب احترام القواعد والارتفاقات في مكان الانجاز، فهي تقنية رقابة مسبقة لاستعمال الأرض والفضاء "<sup>(5)</sup>.

كما تعرفها وداد عطوي بأنها: " عمل قانوني انفرادي- قرار إداري- صادر عن سلطة إدارية مختصة يخولها القانون سلطة إصدار رخصة البناء، ترخص بموجبه للشخص سواء كان طبيعياً أو اعتبارياً،

<sup>1</sup>- محمد جمال عثمان جبريل، الترخيص الإداري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، القاهرة 1996. نقلا عن منصور مجاحي رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، مرجع سابق، ص 22.

<sup>2</sup>- مصلح ممدوح الصرايرة. النظام القانوني لرخصة البناء، دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي والقانون الأردني، مجلة الحقوق، الكويت، المجلد 25 العدد 04 سنة 2001 ص 297.

<sup>3</sup>- أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون التوجيه وتنظيم أعمال البناء، دار النهضة العربية 1966، ص 01، نقلا عن حمدي باشا عمر، رخصة البناء، مجلة الموثق، مجلة تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 08، 2003، ص 31.

<sup>4</sup>- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 04.

<sup>5</sup> - Bernard Drobenko, Droit de l'urbanisme, Op cit, p 217.

بإنشاء مباني جديدة، تمديد البناية أو تغييرها قبل البدء في أعمال البناء مع مراعاة أحكام قانون العمران<sup>(1)</sup>.

إذن، من خلال ما سبق يتبين أن مجمل التعريفات تحدد الطبيعة القانونية لرخصة البناء، وكذا نوعية الأعمال و الأهداف من وراء هذه الرخصة. لكن تجدر الإشارة إلى أن هذه الرخصة تتعلق بالأساس بشيء مادي وهو الأصل في اللجوء إلى طلب هذه الرخصة ألا وهو المبنى ، لأن طلب رخصة البناء يكون من أجل، إما إنشاء بناء جديد أو القيام بأعمال أخرى تمس مبنى موجودة مسبقا، وبالتالي لا بد من تعريف المبنى، الذي يستوجب لإقامته أو إجراء أعمال عليه الحصول على ترخيص إداري بالبناء، وهذا حتى يتضح مفهوم رخصة البناء بشكل جلي. فيعرفه أحد الباحثين بأنه "يعتبر مبنى في نظر الفقه كل مجموعة من المواد مهما كان نوعها خشبا أو جيرا أو جبسا أو حديدا أوكلها معا، شيدتها يد الإنسان وتتصل بالأرض اتصالا قارا"<sup>(2)</sup>.

و يعرفه آخر بأنه " كل شيء متماسك من صنع الإنسان واتصل بالأرض اتصال قرار، فالحائط المقام من طوب واسمنت أو حمرة يعتبر بناء، إن اتصل بالأرض اتصال قرار، كذلك إن أقيم الحائط بفعل الإنسان من حجارة واسمنت أو من الملح، أو من الطوب اللين مخلوط بالطين والتبن"<sup>(3)</sup>. وعليه نخلص من هذين التعريفين أنه حتى يتم طلب رخصة البناء لا بد أن يتم انجاز أو تنصب أعمال البناء على مبنى يتميز بالخصائص التالية<sup>(4)</sup>:

\* تماسك مادة المبنى أو مواده أيا كانت طبيعتها و مصدرها، من الطوب، أو الحجارة أو الاسمنت المسلح، أو الطوب اللين أو الطين ، أو الخشب.

\* اتصال المبنى بالأرض اتصال قرار، بحيث لا يمكن فصله أو نقله دون هدمه أو إلحاق خسارة به. وعلى ذلك فبمجرد رص الطوب أو الحجارة على هيئة سور أو جدار لا يعتبر بناءً، لأنه غير متماسك ولا يتصل بالأرض اتصال قرار.

\* أن يكون المبنى من حيث وجوده من صنع الإنسان وإيجاده، فإذا أدت العوامل الطبيعية الجوية والترسبات إلى تكوين حائط مثلا فلا يعتبر مبنى بالمعنى المادي والقانوني.

1- وداد عطوي، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، مكتبة الوفاء القانونية، الاسكندرية ، الطبعة الأولى 2016، ص21.

2- عزاوي عبد الرحمان، الرخص الادارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق ص585. نقلا عن حمدي باشا عمر، رخصة البناء، الجزء الثاني ، مجلة الموثق. مجلة قانونية دورية تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد09 ، 2003 ص 45 ، نقلا عن معوض عبد التواب، الوسيط في شرح تشريعات المباني ، دار الفكر العربي ، الطبعة الثانية ، ص32.

3- تعريف منقول من محاضرات مطبوعة للأستاذ عزاوي عبد الرحمان، خاصة بقانون التهيئة والتعمير لطلبة الماجستير. قانون اداري معمق. نقلا عن د. عبد الناصر العطار، دراسة في تشريعات المباني ، مجلة ادارة قضايا الحكومة ، العدد الثالث، السنة الثالث عشر. يوليو/ سبتمبر 1968. ص646.

4- عزاوي عبد الرحمان ، الرخص الادارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق ص586.

إذن وكخلاصة لما سبق يمكن أن نعرف رخصة البناء على أنها: قرار إداري صادر من طرف سلطة إدارية مختصة ببناء على طلب من له الصفة القانونية، من أجل القيام بأعمال بناء محددة قانوناً، متى استوجبت هذه الأعمال هذا النوع من الرخصة ، مع مراعاة أحكام القانون الساري المفعول. كما عرفت رخصة البناء العديد من القوانين المنظمة لها. ولعل السبب في ذلك مرده إلى التطبيق العملي لهذه القوانين ، الذي كان يكشف كل مرة عن العديد من الثغرات القانونية، مما استوجب على المشرع تداركها<sup>(1)</sup>. لذا نعمل على توضيح هذا التطور في الجزئية الموالية.

### ثانياً : التطور التشريعي لرخصة البناء

تعود جذور رخصة البناء في وجودها إلى التشريع الفرنسي، حيث ظهرت لأول مرة بمقتضى المرسوم الصادر بتاريخ 1852/03/26 الذي فرض رخصة إدارية قبل تشييد أي بناء، وذلك لفائدة الأمن العام والصحة العامة<sup>(2)</sup>. ثم تلتها بعد ذلك مجموعة من القوانين تخص التخطيط العمراني مع فرض رخصة البناء على بعض المناطق حسب تعدادها السكاني. وفي سنة 1924/07/19 صدر قانون فرض إلزامية رخصة البناء على جميع المناطق<sup>(3)</sup>.

أما في الجزائر وإبان الاحتلال الفرنسي ، فكان لا بد أن تخضع البلاد للقوانين الفرنسية بما فيها تلك المتعلقة بالتعمير والبناء، بحيث يعد المرسوم رقم 1467/58 المؤرخ في 1958/12/13<sup>(4)</sup> المتضمن رخصة البناء أول نص يتم تطبيقه في الجزائر ، وهذا بموجب المرسوم رقم 960/60 المؤرخ في 1960/09/06<sup>(5)</sup>.

أما بعد الاستقلال صدر المرسوم رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 والمتضمن تمديد تطبيق القوانين الفرنسية في الجزائر، باستثناء ما يتعارض منها مع السيادة الوطنية<sup>(6)</sup>. وعليه فإن القوانين المنظمة لرخصة البناء بقيت سارية المفعول إلى غاية سنة 1975، حيث صدر الأمر رقم 67/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء<sup>(7)</sup>، بحيث تضمنت المادة الأولى منه أنه لا يجوز لأي أحد كان أن يقوم بدون رخصة ببناء مسبقاً ببناء مكان للسكن أو غيره بما في ذلك تغيير الواجهة أو هيكل البناية. أما المادة الثانية منه فتستثني البلديات التي

1- منصور مجاجي ، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري ، مرجع سابق، ص22.

2 - RICARD Michel, Le permis de construire, 5<sup>e</sup> édition, édition du moniteur, Paris 2007 p 21.

3- مصلح ممدوح الصرايرة ، النظام القانوني لرخصة البناء، دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي والقانون الأردني ، المرجع السابق، ص 297.

4- journal officiel de la republique francaise du 31/10/1958.

5 - journal officiel de la republique francaise du 06/09/1960.

6- ج.ر.ع. 02. لسنة 1963 بالفرنسية ، بحيث لا يوجد النص بالعربية

7- ج.ر.ع. 83 . لسنة 1975.

يقل عدد سكانها عن 2000 ساكن من طلب رخصة البناء مع الاكتفاء فيها بتوجيه الطالب إلى رئيس م.ش.ب. تصريحاً بالأشغال. أما بخصوص كيفية تطبيق الأمر السالف الذكر فصدر المرسوم رقم 109/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن تحديد كفايات تطبيق الأمر 67/75 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لغرض البناء<sup>(1)</sup>.

ثم بعد ذلك صدر القانون رقم 02/82 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء<sup>(2)</sup>، الذي ألغى كل الأحكام المخالفة لهذا القانون، بالإضافة إلى أنه وطبقاً للمادة الأولى منه لا يجوز لأي شخص كان عاماً أو خاصاً طبيعياً أو اعتبارياً أن يقوم دون رخصة بناء مسبقة تسلمها السلطة المختصة وفقاً للشروط المحددة في هذا القانون ببناء محل أيا كان تخصيصه، وكذا أشغال تغيير الواجهة، أو هيكل البناية والزيادات في العلو و الأشغال التي ينجر عنها تغيير في التوزيع الخارجي. أما المادة 04 منه فاستثنت رخصة البناء من التجمعات السكنية التي يقل عدد سكانها عن 2500 نسمة بشرط أن لا تكون مركز لبلديات، وكذا أشغال ترميم وتمليط القصور الوطنية والآثار التاريخية والبنائيات المدنية المصنفة، والبنائيات التابعة لوزارة الدفاع الوطني ذات الفائدة الإستراتيجية، والمناطق الريفية غير المصنفة ذات القيمة الفلاحية العالية .

بعدها صدر المرسوم رقم 304/82 المؤرخ في 09/10/1982 الذي يحدد كفايات تطبيق القانون 02/82 السالف الذكر<sup>(3)</sup>، بحيث يحدد هذا الأخير في جزء منه إجراءات إعداد وتسليم رخصة البناء، وألغى أحكام المرسوم 109/75 . كما صدر في نفس الجريدة الرسمية رقم 305/82 المؤرخ في 09/10/1982 والذي يتضمن تنظيم البناءات الخاضعة للقانون 02/82، بعد ذلك صدر الأمر رقم 01/85 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد انتقالياً قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها<sup>(4)</sup>، وطبقاً للمادة 02 منه فإنه لا يجوز لأي شخص طبيعي أو معنوي خاص أو عمومي لم يحصل مقدماً على رخصة بناء سلمتها له السلطة المخولة قانوناً أن يباشر أو يقيم أي بناء كيفما كان موقعه أو نوعه أو استعماله، سواء تضمن أسساً أم لم يتضمنها وسواء أكانت الأشغال تستهدف تشييد منشأة جديدة أو توسيع بناء، أو الزيادة في علوه أو تغيير واجهته أو توزيعه الخارجي، كما أنه وطبقاً للمادة 04 من نفس القانون لا تحل أية رخصة إدارية كيفما كان نوعها، ومهما كانت السلطة التي

1- ج.ر. ع 83 . لسنة 1975.

2- ج.ر. ع 06 . لسنة 1982.

3- ج.ر. ع 41 . لسنة 1982.

4- ج.ر. ع 34 . لسنة 1985.

تسلمها محل رخصة البناء المذكورة في المادة 02، أما المادة 15 فألغت بعض مواد القانون رقم 02/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، وفي نفس الجريدة الرسمية صدر المرسوم رقم 211/85 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد كفاءات تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، بحيث أن هذا الأخير ألغى بموجب المادة 36 منه الأحكام المخالفة لأحكام هذا المرسوم لاسيما أحكام المواد من المادة الأولى إلى 34 و 39 و 40 من المرسوم رقم 304/82 المؤرخ في 09/10/1982 والمذكور سابقا.

لكن وبعد التعديل الدستوري و صدور دستور 1989 الذي غير من اتجاه الدولة إلى اقتصاد السوق وكذا تحرير حق الملكية، كان لزاما بتغيير القوانين حتى تتماشى مع هذا التوجه، فنالت بذلك قوانين العمران قسطا من هذا التغيير. بالإضافة إلى تطور نشاط البناء الذي كان من بين الضرورات الملحة في إعادة النظر في القوانين المتعلقة بالبناء والتعمير، فصدر بذلك القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، ثم تلاه القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلقة بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 والذي من خلاله تدارك المشرع كل النقائص والثغرات التي شابت القوانين السابقة، قصد مسايرة التطور السريع لحركة البناء والتوسع العمراني الذي تعرفه الجزائر<sup>(1)</sup>، بحيث نظم هذا القانون رخصة البناء في بعض أحكامه، إذ اشترطت المادة 52 رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة، مهما كان استعماله ولتمديد البنايات الموجودة، ولتغيير البناء الذي تمس الحيطان الضخمة منه، أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ولانجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج، أما المادة 76 منه فمنعت الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو انجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء. أما المادة 79 فألغت كافة الأحكام القانونية والتنظيمية المخالفة لهذا القانون، لاسيما القانون رقم 02/82 وكذا الأمر رقم 01/85 السالفين الذكر. لكن بخصوص تحضير رخصة البناء وإجراءات تسليمها، فقد صدر في هذا الشأن المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك المعدل والمتمم. إلا أنه وبعد مرور 24 سنة من العمل بهذا المرسوم التنفيذي، صدر المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، والذي ألغى أحكام المرسوم

<sup>1</sup> - منصور مجاجي، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 24.

التنفيذي 176/91 بموجب المادة 94 منه ، وعليه لإبراز أهم الفروقات التي تضمنها هذا المرسوم التنفيذي في مجال رخصة البناء مقارنة بنظيره السابق، فإننا نوضحها باختصار في مايلي:

\* جواز طلب رخصة البناء من طرف الشخص المعنوي سواء كان مالكا أو موكلا مع إرفاق نسخة من القانون الأساسي.

\* فصل المشرع ملف رخصة البناء الى ثلاثة أقسام:

### 1- الملف الإداري

- شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن أرض مجزأة،  
- يمكن صاحب الطلب أن يوضح أن انجاز الأشغال يكون في حصة أو عدة حصص مع إلزامه في هذه الحالة بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام.

### 2- الملف المتعلق بالهندسة المعمارية

- تحديد السلم المستعمل بالنسبة لمخطط الكتلة حسب مساحة البناية ( 200/1 بالنسبة للقطع التي تقل أو تساوي 500م<sup>2</sup> أو على سلم 500/1 بالنسبة للقطعة التي تقل مساحتها أو تساوي 5000م<sup>2</sup>، وعلى سلم 1000/1 بالنسبة للمساحات التي تتجاوز 5000م<sup>2</sup>).

- باقي التصاميم المختلفة، تعد على سلم 50/1 بالنسبة للبنىات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300م<sup>2</sup>، وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبنىات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300م<sup>2</sup> و 600م<sup>2</sup> وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البنىات للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية.

### 3- الملف التقني

- باستثناء مشاريع البنىات الخاصة بالسكنات الفردية، يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية والتي تتضمن البيانات الآتية ( عدد العمال، طاقة استيعاب كل محل، طريقة بناء الأسقف..)،

- تتضمن دراسة الهندسة المدنية تقريرا يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية،

\* إمكانية دراسة ملف الهندسة المعمارية من طرف مصلحة التعمير المختصة إقليميا لمشاريع البناء،  
قصد الحصول على رأي مسبق قبل إعداد الدراسات التقنية المتعلقة بالهندسة المدنية أو أجزاء البناء الثانوية مع وجوب إيداع باقي الملفات بعد موافقة المصالح المختصة، من أجل الحصول على رخصة البناء في أجل لا يتعدى سنة واحدة وإلا سوف يعتبر الرأي المسبق ملغى،

- \* قلص المشرع عدد النسخ بالنسبة للسكن الفردي من خمسة إلى ثلاثة فقط، ورفعته إلى ثمانية نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية،
- \* تتولى مصالح التعمير على مستوى البلدية الأمانة التقنية، وتكلف بعدة مهام من بينها استقبال ملفات الطلب التي يتم إيداعها، وتسجيل الطلبات على سجل مؤشر عليه حسب تاريخ وصولها،
- \* يتم دراسة الملف من طرف الشباك الوحيد حسب الحالة، البلدي لما يكون اختصاص منح رخصة البناء من طرف رئيس م.ش.ب ، و الولائي إذا كان الاختصاص للوالي أو الوزير المكلف بالعمران،
- \* تجمع الآراء والموافقات من طرف المصلحة المختصة حسب المشروع، حيث قلص المشرع مدة البث بالرأي من مختلف المصالح المستشارة إلى مدة ثمانية أيام فقط بدلا من 15 يوما، وفي حالة عدم ردهم يعتبر سكوتهم موافقة، باستثناء المشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور، والمشاريع التي تراعى فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى التي وجب تقديم تذكير إلى هذه المصالح في مدة 48 ساعة،
- \* يفصل في طلبات رخصة البناء في أجل 15 يوما من تاريخ الإيداع،
- \* يبلغ القرار المتضمن رخصة البناء خلال عشرين يوما من تاريخ الإيداع،
- \* لا يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك،
- \* لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أرض مجزأة إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأرض المجزأة، وفي حالة تواجد الأرض المجزأة ضمن مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، فإن أحكام مخطط شغل الأراضي هي التي تؤخذ بعين الاعتبار،
- \* تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء، ويتم تحديد الأجل بعد تقييم السلطة المختصة اقتراح صاحب الدراسات الاستشارية حسب المشروع. كما يصبح تقديم طلب رخصة البناء إجباريا لكل مشروع أو استئناف للأشغال بعد أجل الصلاحية المحدد، ويتوج هذا الطلب بالحصول على رخصة البناء دون إجراء دراسة جديدة بشرط أن تطابق الأشغال المنجزة رخصة البناء الأولى،
- \* يضع المستفيد من رخصة البناء لوحة مستطيلة الشكل حسب النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي،

\* لطالب رخصة البناء الذي لم يعجبه الرد حق الطعن أولاً لدى الولاية، وفي حالة عدم الرد، له أن يودع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالمران. كما له الحق في رفع دعوى قضائية.

إذن هذا عن التطور التشريعي لرخصة البناء فما هو نطاقها؟، الأمر الذي سنوضحه في الجزئية الموالية.

### ثالثاً : نطاق رخصة البناء

بعد استقراء القوانين المتعلقة برخصة البناء، فانه يتحدد لنا نطاق تطبيق رخصة البناء، سواء تعلق الأمر بطبيعة الأعمال التي تستوجب هذه الرخصة، أو من حيث النطاق المكاني لتطبيق رخصة البناء، أو من حيث الأشخاص الذين لهم الصفة لطلب رخص البناء، وكذا الجهة التي حدد القانون اختصاصها في منح الرخصة، وعليه سنقوم بدراسة ذلك كمايلي:

#### 1 - نطاق تطبيق رخصة البناء من حيث الأعمال

بالرجوع إلى المادة 52 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي تنص على " تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة، ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ولانجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييح.

تحضر رخصة البناء وتسلم في الأشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم "

وكذا المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها " يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية حيازة رخصة البناء " . فانه يتحدد لنا نطاق رخصة البناء من حيث الأعمال، إذ أنه لا يمكن مباشرة هذه الأعمال دون الحصول المسبق على رخصة البناء، بحيث تتمثل في تشييد بناية أو بنايات جديدة، تمديد البنايات الموجودة ، تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهة المفضية على الساحة العمومية، انجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييح، وأخيرا تحويل البناية. وعليه سنتطرق الى هذه الحالات باختصار.

## 1 - 1 - تشييد بناية أو بنايات جديدة

معنى تشييد البناء لغة : إحكامه ورفعته ، ويقال تشييد البناء إذا طولته<sup>(1)</sup>، أما تشييد البناء الجديد، فمن حيث المبدأ هو إقامة البناء لأول مرة على أرض محددة<sup>(2)</sup>. كما أنه ومن خلال المادة 03 من القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، والتي تعرف البناء بأنه كل عملية تشييد بناية أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني، وعلى هذا الأساس يمكن أن نستنبط بأن تشييد مبان جديدة هو انجاز بناية أو مجموعة بنايات مهما كان غرضها، وهذا انطلاقاً من أول عملية ، بمعنى الشروع في إقامته بدءاً من عمل الأساسات<sup>(3)</sup>. ويكون ذلك إما على أرض فضاء أو بعد هدم مبنى سابق والشروع في تشييد مبنى جديد.

## 1 - 2 - تمديد البنايات الموجودة

يقال في اللغة مد الحرف يمهده مداً، معنى طولته. ويقال مددت الأرض مداً إذا زدت فيها تراباً<sup>(4)</sup>. فالتمديد هي الزيادة في الشيء، أما التمديد في البنايات قانوناً فهي الزيادة في البناء القائم. لكن المادة 52 من القانون 29/90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير، لم تحدد نوع هذه الزيادة، هل هي أفقية أي طولاً أو عرضاً، وهي ما تعرف بأعمال التوسعة. أم تكون هذه الزيادة شاقولياً، بمعنى التعلية. وعليه فإن المادة 52 جاءت بمصطلح التمديد على صيغة العموم، فكان من الأجدر على المشرع أن يفصل في ذلك. وهذا نظراً لخطورة العمليتين، كون أن عملية التعلية عن طريق إضافة طابق علوي أو أي زيادة قد يؤثر على الأساسات والأعمدة الحاملة للبناء، الأمر الذي قد ينجر عنه انهيار المبنى. وعليه فإن عملية التعلية تستوجب طلب رخصة للبناء لدراسة مدى تحمل المبنى وكذا مراعاة حقوق الجوار. ونفس الأمر ينطبق على عملية التوسعة، وذلك بزيادة الحيز المكاني القائم إلى مساحة أوسع، ومثال ذلك هدم حائط يفصل البناء المشيد والفضاء المراد التوسعة عليه، بحيث قد يكون لهذا الحائط أثر كبير في حمل البناية، أو له دور كبير في هيكل البناية، بما في ذلك الأعمدة التي قد يشتملها. وعلى هذا الأساس لا بد من طلب رخصة للبناء عند عملية التوسعة وهذا للوقاية من السلبات المترتبة على هذه العملية. وقد أكد ذلك مجلس الدولة الجزائري من خلال القرار رقم 179545 الصادر بتاريخ 2000/06/17، حيث جاء فيه، أنه وفي قضية الحال، فإن المستأنف قام بأشغال توسيع البناء دون الحصول على الرخصة المنصوص

1- ابن منظور ، لسان العرب، ضبط نصه وعلق حواشيه، خالد رشيد القاضي، الجزء السابع، دار الأبحاث، الطبعة الأولى، 2008، ص 232.

2- عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص 586.

3- عبد الفتاح خالد، التعليق على قانون المباني ، دار الكتب القانونية، القاهرة 2007، ص 35.

4- ابن منظور، لسان العرب، مرجع سابق ، الجزء الثالث عشر، ص 47.

عليها في المادة 52 من القانون 29/90 وهو ما يعد خرقا صارخا لأحكام قانونية. وأنه يتعين بالنتيجة القيام بإجراءات الهدم المنصوص عليها بالمادة 78 من نفس القانون<sup>(1)</sup>.

### 1 - 3 - تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية

المقصود بالتغيير هنا هو التعديل<sup>(2)</sup>، ونلاحظ أن المشرع قد قصر هذا التعديل على الحيطان الضخمة، وهذا لما لها من أثر على هيكل البناية، وبالتالي لابد من استصدار رخصة البناء للقيام بهذا العمل. أما عن تغيير الواجهات المفضية على الساحات العمومية، فهي الأخرى تقتضي استصدار رخصة البناء، وهذا نظرا لما لهذا التغيير من أثر على النظام الجمالي للمدينة. كون أن تعديل الواجهات بدون دراسة مسبقة ينجم عنه تشوه عمراني وبالتالي تقزز العين نتيجة التلوث البصري الناتج عن ذلك. الأمر الذي يؤثر على البيئة العمرانية بصفة عامة ، وعلى الجانب البصري بصفة خاصة. ويعود اشتراط رخصة البناء لمثل هذه العملية إلى أن الواجهة ملك للجماعة. فحبذا لو أن المشرع فصل في هذه النقطة وفرض رخصة البناء على كل الواجهات، بما في ذلك المفضية على الساحات العمومية، وهذا نظير ما فعله نظيره المصري عن طريق استصدار رخصة للقيام بالتشطيبات الخارجية.

### 1 - 4 - انجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج

عرفت المادة 03 من القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، التدعيم على أنه كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبناية ما من أجل تكيفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة. ولعل القيام بهذا التدعيم هو وجود خلل في الجدار، ما قد يؤثر سلبا على المبنى، وعليه قد تستوجب هذه الحالة هدم هذا الجدار وإعادة بناؤه.

أما التسييج فيقصد به إقامة جدار صلب يحيط بالمبنى أو الفضاء المقرر تسييجه، كحالة تسييج فناء خارجي للبناية.

### 1 - 5 - تحويل المبنى

من خلال المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، فانه يجب طلب رخصة البناء عند القيام بتحويل البناية، وهو نفس الأمر الذي نصت عليه المادة 33 من المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى. وقد فسر معظم الباحثين عملية التحويل هذه بأنها تغيير الغاية من

<sup>1</sup>- القرار رقم 179545 الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 2000/06/17 ، نقلا عن رشيد خلوفي، ساسي جمال ، الاجتهاد الجزائري في القضاء الاداري مرجع سابق، الجزء الثالث، ص 1663.

<sup>2</sup>- منصور مجاجي، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري ، مرجع سابق، ص30.

المبنى، أي القيام بأعمال يكون الغرض منها إعطاء المبنى استعمالا غير الذي كان مخصصا له مسبقا<sup>(1)</sup>. وبالرجوع للمادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 فإننا نجد عملية تحويل المبنى تتضمن العديد من التغييرات، مثل تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبنية والشبكات المشتركة العابرة للبنية. وبالتالي فإن تحويل المبنى لا يقصد به فقط تغيير الغرض المخصص له المبنى وإنما حتى الأعمال التي ذكرتها المادة 41 السالفة الذكر.

## 2 - نطاق تطبيق رخصة البناء من حيث الأشخاص

باعتبار أن الطبيعة القانونية لرخصة البناء تعد قرارا إداريا، فإن ذلك يوحي بوجود اختصاص شخصي لمصدر القرار، وأي قرار صادر من غير الجهة المخول لها قانونا فيعتبر باطلا. وباستقراء القانون والتنظيم الخاص برخصة البناء، فإن هذا الاختصاص يتحدد لكل من رئيس م.ش.ب والوالي والوزير المكلف بالمران، وهذا في إطار الحالات المحددة لكل واحد منهم قانونا، الأمر الذي سنفصله لاحقا. كما استوجب القانون الحق في الحصول على رخصة البناء لمن له الصفة القانونية المحددة، وهي كل من المالك والحائز والمستأجر لديه المرخص له، و صاحب قرار التخصيص، وصاحب الامتياز على الأموال الخاصة، والمرقي العقاري، ومتولي الوقف، والمستفيد من عقد البوت. وسنفصل في هذه المسألة كذلك لاحقا.

## 3 - نطاق تطبيق رخصة البناء من حيث المكان

من خلال القوانين السابقة المنظمة لرخصة البناء لاسيما الأمر 67/75 والقانون 02/82 فإنه يتحدد النطاق المكاني لرخصة البناء، وذلك عن طريق استثناء بعض الأماكن، كتلك التي يقل عدد سكانها عن 2000 ساكن بموجب المادة 02 من الأمر 67/75، وكذلك الأماكن التي يقل عدد سكانها عن 2500 نسمة بموجب المادة 04 من القانون 02/82. أما بخصوص القوانين الحالية فلا نلمس وجود نص قانوني يحدد نطاقا مكانيا محددًا لطلب رخصة البناء، وهذا ما يفسر أنها تخص كل الأماكن وكل البنايات ماعدا تلك المستثناة بموجب المادة 53 من القانون 29/90 والتي تنص على " لا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني، والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء". وهذا ما أكدته كذلك المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، وذلك باستثناء الهياكل القاعدية التي تحتمي

<sup>1</sup> - JACQUOT Henri, Droit de l'urbanisme, Deuxieme edition, Dalloz, paris 1989, p 565.

بسرية الدفاع الوطني، وأضاف على هذا الاستثناء الهياكل القاعدية التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى<sup>(1)</sup>.

## الفرع الثاني

### إجراءات الحصول على رخصة البناء

يتم منح رخصة البناء بناء على طلب من له الصفة القانونية في ذلك، وهذا وفق ملف محدد موجه إلى السلطة الإدارية المحددة قانونا، وبعد مدة زمنية من دراسة الملف فانه يتم الرد على طالب الرخصة. لذا ولتوضيح النظام القانوني لهذه الرخصة فإننا سندرسه في جملة من الجزئيات نوضحها في مايلي:

#### أولا : صفة طالب رخصة البناء

كما أسلفنا سابقا فقد نصت المادة 50 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على أن " حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض ".

من خلال هذه المادة نلاحظ أن المشرع قد ربط حق البناء بملكية الأرض، لكن بالرجوع الى المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، فنلاحظ أنه وسع من نطاق الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة البناء، بحيث نصت المادة 42 منه على أنه " يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه".

إن من خلال هذين المادتين نوضح الأشخاص الذين تتوفر فيهم الصفة القانونية لطلب رخصة البناء وهم:

**1 - المالك :** تتحدد صفة المالك عن طريق عقد الملكية المحرر في الشكل الرسمي والمشهر، وهذا طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري.

**2 - الوكيل :** للوكيل الحق في طلب رخصة البناء، وذلك عن طريق توكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني.

**3 - الحائز :** للحائز الحق في طلب رخصة البناء وهذا من خلال إثبات ذلك عن طريق شهادة الحيازة، وفقا لأحكام المنصوص عليها في القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

<sup>1</sup> - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

4 - **المستأجر المرخص له قانوناً:** يمكن لمستأجر العقار طلب رخصة البناء، وذلك بعد الموافقة الصريحة من طرف المؤجر.

5 - **الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية:** يحق لهذه الأخيرة طلب رخصة البناء وذلك بتقديم نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية<sup>(1)</sup>، وعليه فإن أعمال البناء المراد انجازها تكون لحساب وصالح هذه الهيئة أو المصلحة. إذن هؤلاء هم الأشخاص الذين تتوفر فيهم الصفة القانونية لطلب رخصة البناء طبقاً لأحكام القانون 29/90 والمرسوم التنفيذي 19/15. لكن بعد استقراء بعض القوانين الأخرى فإنه يمكن استنتاج بعض الأشخاص الآخرين وهم على التوالي:

6- **المركبي العقاري :** طبقاً للمادة 03 من القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية التي تنص على " يعد مرقياً عقارياً في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة و تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها ". وعليه ومن خلال هذه المادة نستنتج أنه للمركبي العقاري الصفة القانونية لطلب رخصة البناء.

7 - **المستفيد من عقد الامتياز:** في إطار منح عقود الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، فإن للمستفيد من عقد الامتياز الحق في طلب رخصة البناء طبقاً للمادة 08 من الأمر 11/06 المؤرخ في 2006/08/30 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية<sup>(2)</sup>، والتي تنص على " يخول الامتياز المستفيد منه الحق في الحصول على رخصة بناء...".

8 - **السلطة المكلفة بالأوقاف:** للسلطة المكلفة بالأوقاف الصفة القانونية التي تؤهلها لطلب رخصة البناء كحق مرتبط باستعمال واستغلال الملك الوقفي العقاري<sup>(3)</sup>، وتتجلى هذه الصفة عادة في مديرية الشؤون الدينية والأوقاف على المستوى المحلي، كونها المسؤولة على أموال الوقف، سواء فيما يخص بناء المساجد، أو من خلال الاستثمار في الملك الوقفي عن طريق إبرام أحد العقود مع المستأجرين. هذه

<sup>1</sup> - عرفت المادة 82 من القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالأمالك الوطنية المعدل والمتمم. التخصيص حيث جاء فيها " يعني التخصيص باستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح للنظام، ويتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها " .

<sup>2</sup> - ج. ر. ع 53 . لسنة 2006.

<sup>3</sup> - بن مشرّن خير الدين، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي ترميم وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع 2014، ص 53.

العقود المنصوص عليها في القانون 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف<sup>(1)</sup> المعدل والمتمم بالقانون 07/01 المؤرخ في 22/05/2001<sup>(2)</sup> وبالقانون 10/02 المؤرخ في 14/12/2002<sup>(3)</sup>، مثل عقد الحكر<sup>(4)</sup> ( بكسر الحاء وسكون الكاف ) والحكر هو العقار المحبوس وجمعه أحكار<sup>(5)</sup>، أو عقد المرصد<sup>(6)</sup>، أو عقد التعمير<sup>(7)</sup>.

**9 - المستفيد من عقد البوت boot :** عرف هذا العقد انتشارا كبيرا في الدول الانجلوساكسونية<sup>(8)</sup> وله العديد من التعريفات ، نقتصر على أحدها، بحيث يعرفه أحد الباحثين بأنه " عقد إداري حديث، يستهدف القيام بمشاريع ضخمة تعهد بها الدولة إلى إحدى الشركات الوطنية أو الأجنبية للقيام بإنشاء مرفق عام وتشغيله لحسابها الخاص، مدة من الزمن، على أن تلتزم بنقل ملكيته إلى الدولة أو الهيئة العامة بعد انقضاء المدة المتفق عليها"<sup>(9)</sup>.

وعليه فان عملية البناء تشترط رخصة بناء، الأمر الذي يستوجب من الناحية المنطقية على المستفيد من عقد البوت طلب هذه الرخصة لتجسيد مشاريعه.

إذن هذه جملة الصفات القانونية للأشخاص الذين يمكن لهم تقديم طلب رخصة البناء، بحيث يمكن أن تظهر صفات لأشخاص آخرين في قوانين جديدة مستقبلا. أما التشريعات المقارنة كالقانون المصري فتمنح رخصة البناء للمالك أو ممثله القانوني، أما المشرع الفرنسي فتمنح الصفة إلى كل من المالك أو الوكيل عنه، بل وحتى إلى الشخص الذي له وعد بالبيع<sup>(10)</sup>. لكن الإشكال الذي يبقى مطروح هو المادة 50 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والتي ربطت حق البناء بملكية الأرض، لذا فمن الأجدر تعديل هذه المادة حتى تتناسب مع صفة طالب رخصة البناء، التي ضبطتها النصوص القانونية الأخرى، وإلا اعتبر هذا النص كما يراه أحد الباحثين غريبا يشكل نشازا قانونيا<sup>(11)</sup>.

1 - ج.ر.ع 21 . لسنة 1991.

2- ج.ر.ع 29 . لسنة 2001.

3- ج.ر.ع 83 . لسنة 2002.

4- نصت المادة 26 مكرر2 على هذا العقد، بحيث يمكن أن نستثمر عند الاقتضاء الأرض الموقوفة العاطلة بعقد الحكر الذي يخصص بموجبه جزء من الأرض العاطلة للبناء أو للغرس لمدة معينة.

5- المعجم الوسيط ، الجزء 01 ، دار المعارف مصر 1973 ص 189، منقول عن عبد الرزاق بوضياف ، ادارة أموال الوقف وسبل استثماره في الفقه الاسلامي والقانون الجزائري، دراسة مقارنة ،رسالة دكتوراه في العلوم الاسلامية، شريعة وقانون. كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الاسلامية. جامعة باتنة 2005/2006 . ص 116.

6- نصت المادة 26 مكرر على عقد المرصد، بحيث يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمى الأرض الموقوفة بعقد المرصد الذي يسمح بموجبه لمستأجر الأرض بالبناء فوقها مقابل استغلال إيرادات البناء، وله حق التنازل عنه باتفاق مسبق طيلة مدة استهلاك الاستثمار.

7- نصت المادة 26 مكرر7 على هذا العقد، بحيث يمكن أن تستغل وتستثمر وتنمى العقارات الوقفية المبنية المعرضة للخراب والاندثار بعقد الترميم أو-

- التعمير الذي يدفع المستأجر بموجبه ما يقارب قيمة الترميم أو التعمير مع خصمها من مبلغ الإيجار مستقبلا.

8- محمد عبد المجيد اسماعيل، عقود الأشغال الدولية والتحكيم فيها، دار الكتاب مصر، 2003، ص53.

9 - القاضي الياس ناصيف ، عقد البوت ، المؤسسة الحديثة للكتاب. طرابلس. لبنان 2006 . ص81.

10- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص 15.

11- عزاوي عبد الرحمان ، الرخص الادارية في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص604.

## ثانيا : الجهات المختصة بإصدار رخصة البناء

حدد المشرع الاختصاص الشخصي لمصدر رخصة البناء بموجب المادة 49 من المرسوم التنفيذي

الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، والذي يتحدد في الأشخاص التالية :

**1 - الوزير المكلف بالعمران :** يكون من اختصاص الوزير تسليم رخص البناء التي تخص المشاريع التالية:

\* التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية،

\* مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية،

\* الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز،

\* المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.

**2 - الوالي :** يكون من اختصاص الوالي تسليم رخص البناء التي تخص المشاريع التالية:

\* التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية،

\* مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية.

**3 - رئيس المجلس الشعبي البلدي :** بالرجوع الى القانون 10/11 المؤرخ في 2011/06/22

المتضمن قانون البلدية<sup>(1)</sup>، لاسيما المادة 95 منه التي تنص على " يسلم رئيس م.ش.ب رخص البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما" ، فانها تؤكد اختصاص رئيس م.ش.ب في تسليم رخصة البناء، أما عن الحالات التي يمكن له أن يسلم فيها هذه الأخيرة، فهي جميع الحالات التي تستوجب رخصة البناء ماعدا تلك المحددة للوالي والوزير المكلف بالعمران، وهذا طبقا للمادة 49 من المرسوم التنفيذي 19/15 السالف الذكر.

## ثالثا: محتوى ملف رخصة البناء

يقدم صاحب الطلب طلبه وفق النموذج المحدد في المرسوم التنفيذي 19/15، مع دعم طلبه هذا بالوثيقة التي تثبت سيطرته القانونية على العقار، مع إرفاق ذلك بثلاث ملفات هي : الملف الإداري ، ملف متعلق بالهندسة المعمارية، وملف تقني. نوضحها جميعا كمايلي<sup>(2)</sup>:

**1 - الملف الإداري :** ويشمل مايلي:

<sup>1</sup> - ج.ر . ع 37 . لسنة 2011.

<sup>2</sup> - المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

\* مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنىات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر،

\* قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطرة وغير الصحية والمزعجة،

\* شهادة قابلية الاستغلال بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن أرض مجزأة،

\* تقديم كل الوثائق المكتوبة التي تبين قوام الأرض، إذا بين صاحب الطلب أن انجاز الأشغال لبناية أو عدة بنايات سيكون في حصة أو عدة حصص.

## 2 - الملف المتعلق بالهندسة المعمارية : ويشتمل على :

\* مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع،

\* مخطط الكتلة وفق سلم محدد تبعاً لمساحة الأرض ويحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء،
- منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية،
- نوع طوابق البنىات المجاورة وارتفاعها أو عددها،
- ارتفاع البنىات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية،

- المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض،

- بيان شبكات التهئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية،

\* مختلف التصاميم المعدة على سلاسل مختلفة، وذلك حسب مساحة مشتملات البنىات، وهذا فيما يخص التوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية، وكذا الواجهات بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيديّة والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب عند الاقتضاء، بحيث ينبغي أن يوضع تخصيص مختلف المحلات على التصاميم ، ويجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو الأجزاء التي تم هدمها والأجزاء المبرمجة بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى،

\* مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وأجال انجاز ذلك،

\* الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء.

### 3 - الملف التقني : ويشتمل على:

\* مذكرة بالرسوم البيانية الضرورية لمشاريع البنايات الغير خاصة بالسكنات الفردية وتتضمن البيانات الآتية:

- عدد العمال وطاقة استيعاب كل محل،
- طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة،
- وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية،
- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة،
- وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنايات الصناعية،
- الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق،
- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكميتها المضررة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعاث الغازات، وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية. لذا لا بد من التقيد بأحكام المرسوم التنفيذي 138/06 المؤرخ في 2015/04/15 الذي ينظم انبعاث الغاز والدخان والبخار والجزيئات السائلة أو الصلبة في الجو وكذا الشروط التي تتم فيها مراقبتها<sup>(1)</sup>، بحيث تنص المادة 04 منه على أنه " يجب أن تتجز وتشيّد وتستغل المنشآت التي تنتج عنها انبعاثات جوية بطريقة تجنب أو تقي أو تقلل من انبعاثاتها الجوية عند المصدر والتي يجب أن لا تتجاوز حدود الانبعاثات المحددة في ملحق هذا المرسوم ". وفي هذا الصدد نعطي مثالا من خلال ملحق هذا المرسوم التنفيذي ويتعلق بمادة تطرحها منشأة تنقية وتحويل المواد المشتقة من البترول كمايلي :

المعايير	الوحدة	القيمة القصوى
أكسيد الكربون	مع/ط م <sup>3</sup>	150

كما يجب التقيد بأحكام المرسوم التنفيذي 141/06 المؤرخ في 2006/04/19 الذي يضبط القيم القصوى للمصبات الصناعية السائلة<sup>(2)</sup>، بحيث تنص المادة 04 منه على أنه " يجب أن تكون المنشآت

<sup>1</sup> - ج.ر . ع 24. لسنة 2006  
<sup>2</sup> - ج.ر . ع 26 . لسنة 2006.

التي تنتج المصببات السائلة منجزة ومشيدة ومستغلة بطريقة لا تتجاوز فيها مصباتها الصناعية السائلة عند خروجها من المنشأة القيم القصوى المحددة في ملحق هذا المرسوم، كما يجب أن تزود بجهاز معالجة ملائم يسمح بالحد من حجم التلوث المطروح"، وعليه نعطي مثالا من خلال أحد ملحق هذا المرسوم التنفيذي كالتالي :

المعايير	الوحدة	القيمة القصوى
زيوت ودهون	مغ/ل	20

- مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور،

\* دراسة الهندسة المدنية، التي تتضمن مايلي :

- تقرير يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية ، يوضح ويحدد وصف الهيكل الحامل للبنىة وأبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل،

- تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.

نشير في هذا الصدد إلى أنه وطبقا للمادة 44 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أنه يجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري ودراسة الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية، وتؤشر من طرفهما، كل فيما يخصه، طبقا لأحكام المادة 55 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>(1)</sup>. لكن السؤال المطروح هو، هل أن المهندس يرافق المستفيد من رخصة البناء خلال مسار الأشغال إلى غاية الانتهاء؟ في المشاريع الفردية لا يوجد نص يلزمه بذلك، باستثناء إذا كان هناك اتفاق بينه وبين صاحب البناء. أما فيما يخص البناء لحساب الإدارات العمومية، فعادة ما يتم اختيارهم عن طريق الاستشارة، وفق الإجراءات المنصوص عليها في تنظيم الصفقات العمومية<sup>(2)</sup>. وبعد تحديد الفائز في صفقة الاختيار، فان هذا الأخير يقوم بالدراسات والتصاميم والمساهمة في اختيار المقاول، وكذا متابعة الأشغال. وعند الانتهاء يتم التوقيع على محضر التسليم المؤقت للمشروع، ثم على محضر التسليم النهائي للمشروع. وتدفع أتعاب هذا الأخير وفق أحكام

<sup>1</sup>- تنص المادة 55 على " يجب اعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين معا، في اطار عقد ادارة المشروع".

<sup>2</sup>- للاستزادة انظر المرسوم الرئاسي رقم 247/15 المؤرخ في 2015/09/16 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويض المرفق العام. ج.ر. 50 لسنة 2015.

المرسوم التنفيذي رقم 224/16 المؤرخ في 2016/08/22 الذي يحدد كفاءات دفع أتعاب الاستشارة الفنية في ميدان البناء<sup>(1)</sup>. أما عن البناءات غير العمومية، فنأمل أن يتم فرض مراقبة المهندسين للبناء خلال فترة انجازه، وفرض ذلك على طالب رخصة البناء مع تقديم هذا الأخير وثيقة تثبت مراقبة المهندس التنفيذي للمشروع عند طلبه شهادة المطابقة، على أن تكون هذه الوثيقة مؤشرة ومصادق عليها من طرف المهندس المتابع للأشغال.

بالإضافة إلى ذلك فإنه يمكن أن يُطلب من مصالح التعمير المختصة إقليمياً دراسة ملف الهندسة المعمارية لمشاريع البناء، قصد الحصول على رأي مسبق قبل إعداد الدراسات التقنية المتعلقة بالهندسة المدنية وأجزاء البناء الثانوية، مع وجوب إيداع باقي الملفات بعد موافقة المصالح المختصة، قصد الحصول على رخصة البناء في أجل لا يتعدى سنة واحدة، وإلا سوف يعتبر الرأي المسبق ملغى<sup>(2)</sup>.

إذن من خلال تفحص ملف رخصة البناء نلاحظ أن هناك زخم كبير من الوثائق المطلوبة، وهذا إن دل على شيء فإنما يدل على الاهتمام الكبير بهذه الرخصة، كونها تدخل في إطار التعمير العملياتي، والتجسيد الفعلي للبناء، وعليه فإن أي خلل في الوثائق المطلوبة سينجر عنه آثار تعود بالسلب على الأمن العام والسكينة العامة والصحة العامة وجمال الرونق والرواء للمحيط.

لكن هناك شيء يلفت الانتباه هو أن المشرع لم يدرج دراسة أو موجز التأثير في ملف رخصة البناء، الأمر الذي يثير التساؤل. هل هو إغفال من المشرع، أم أنه اكتفى بالمراسيم التنفيذية التي تحدد حالات دراسة أو موجز التأثير في مجال البناء. وعليه نأمل أن يتم النص على إدراج دراسة أو موجز التأثير على البيئة ضمن ملف طلب رخصة البناء للمشاريع التي تتطلب هذا النوع من الدراسة، كما كان منصوصاً عليها في المادة 35 من المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى.

#### رابعاً : دراسة ملف رخصة البناء

استحدث المشرع الفرعي بموجب المرسوم التنفيذي آلية جديدة يتم من خلالها دراسة طلب رخصة البناء، بحيث تساهم في مساعدة السلطة المختصة في إصدار قرارها المتضمن هذه الرخصة، ألا وهي الشباك الوحيد<sup>(3)</sup>، بحيث يوجد له نوعان أحدهما يكون على مستوى البلدية ويدعى الشباك الوحيد للبلدية<sup>(4)</sup>، والآخر يكون على مستوى الولاية ويدعى الشباك الوحيد للولاية<sup>(1)</sup>.

1- ج.ر. ع 51 . لسنة 2016.

2- المادة 3و2/44 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

3- هو نفس الشباك الذي أحال إليه المشرع بخصوص باقي قرارات التعمير التي تم دراستها سابقاً.

4 - الشباك الوحيد البلدي: يتم فتحه على مستوى البلدية، ويتكون من أعضاء دائمين وأعضاء مدعويين. الأعضاء الدائمين وهم: ر.م.ش.ب أو ممثله رئيساً،

يفتح الشباك الوحيد للبلدية على مستوى البلدية ويتم إنشاؤه بموجب قرار ممضي من طرف رئيس الدائرة المختص إقليمياً، غير أنه يمكن أن يجمع الشباك الوحيد عدة بلديات، ويتم فتحه على مستوى الدائرة بالنسبة للبلديات النائية، وهذا بعد تقييم الوالي أو رئيس الدائرة، وهذا في حالة ما إذا كانت البلديات تنتمي إلى نفس الدائرة، بحيث في هذه الحالة يمكن إنشاء الشباك بموجب قرار يوقعه الوالي المختص إقليمياً، أو رئيس الدائرة فيما يخص البلديات التي تنتمي إلى نفس الدائرة<sup>(2)</sup>.

ويجتمع الشباك الوحيد في مقر البلدية مرة واحدة كل ثمانية (08) أيام في دورة عادية وفي دورات غير عادية بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة، بحيث ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة أخرى إلى الأعضاء من قبل رئيس الشباك الوحيد قبل (05) أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع<sup>(3)</sup>.

أما الشباك الوحيد للولاية فيفتح على مستوى مديرية التعمير، ويتم إنشاؤه بموجب قرار ممضي من طرف الوالي المختص إقليمياً. ويجتمع الشباك الوحيد بمقر الولاية، بناء على استدعاء من رئيسه مرة واحدة (01) كل خمسة عشرة (15) يوماً على الأقل، وكلما اقتضت الضرورة ذلك، بحيث ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال، وبكل وثيقة ضرورية أخرى إلى الأعضاء من طرف الشباك الوحيد قبل (05) أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع<sup>(4)</sup>.

وعليه، فإن كل طالب لرخصة البناء يجب أن يرسل طلبه والملف المرفق في ثلاث نسخ بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية، وفي 08 نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية إلى رئيس م.ش.ب. لمحل وجود قطعة الأرض، أين يتم استلامه من قبل مصالح التعمير البلدية التي تتولى الأمانة التقنية<sup>(5)</sup> للشباك الوحيد البلدي. بعد ذلك يسجل تاريخ إيداع الطلب

رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله، رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله، المحافظ العقاري المختص إقليمياً أو ممثله، مفتش التعمير، رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله، رئيس القسم الفرعي للرعي أو ممثله. أما الأعضاء المدعويين، فيمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين، وهم: رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله، ممثل الحماية المدنية، ممثل مديرية البيئية للولاية، ممثل مديرية السياحة للولاية، ممثل مديرية الثقافة للولاية، ممثل الصحة والسكان، ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز. كما يمكن للشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة افادته في أعماله.

1- الشباك الوحيد للولاية : يتم فتحه على مستوى مديرية التعمير، ويتكون من ممثل الوالي، المدير المكلف بالعمران رئيساً أو ممثله (رئيس مصلحة التعمير عند الاقتضاء) ، رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله، عضوين (02) من المجلس الشعبي الولائي ينتخبهما نظراًؤهما، رئيس م.ش.ب. المعني، مدير أملاك الدولة أو ممثله، مدير المحافظة العقارية أو ممثله، مدير المصالح الفلاحية أو ممثله، مدير الأشغال العمومية أو ممثله، مدير الموارد المائية أو ممثله، مدير الحماية المدنية أو ممثله، مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز ( سونلغاز)، أو ممثلوها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء والشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز، مدير البيئة أو ممثله، مدير السياحة أو ممثله، مدير الثقافة أو ممثله، مدير الصحة والسكان أو ممثله، كما يمكن للشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وافادته في أعماله.

2- المادة 6/58 و7 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

3 - المادة 4/58 و5 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

4 - المادة 59 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

5- طبقاً للمادة 58 من المرسوم التنفيذي 19/15، فإنه تتولى مصالح التعمير على مستوى البلدية، الأمانة التقنية، وتكلف ب: استقبال ملفات الطلب التي يتم إيداعها، تسجيل الطلبات على سجل مؤشر عليه حسب تاريخ وصولها، تحضير اجتماعات الشباك الوحيد، إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول إلى أعضاء الشباك الوحيد، تحرير محاضر اجتماعات الجلسات ومذكرات أخرى ، تبليغ القرارات والتحفظات التي يجب إرسالها ان اقتضى الأمر إلى صاحب الطلب،

بوصل يسلمه رئيس م.ش.ب في نفس اليوم وبعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات التي تم ذكرها سابقاً، كما يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على هذا الوصل وفق نموذج محدد في المرسوم التنفيذي 19/15<sup>(1)</sup>.

وتجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء لكي تفصل باسم السلطة المختصة، الموافقات والآراء لدى الأشخاص العموميين أو المصالح، أو عند الاقتضاء لدى الجمعيات المعنية بالمشروع. ولهؤلاء أجل 08 أيام، ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي للرد. وفي حالة عدم ردهم، فيعتبر ذلك كأنهم أصدروا رأياً بالموافقة، بعد تنكير مدته 48 ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور، والمشاريع التي تراعى فيها ضوابط الأمن بالدرجة الأولى<sup>(2)</sup>. كما يستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين كل من<sup>(3)</sup>:

- مصالح الدولة المكلفة بال عمران على مستوى الولاية،
- مصالح الحماية المدنية ، عند تشييد بنايات ذات استعمال صناعي، أو تجاري، وبصفة عامة كل بناية تستعمل لاستقبال الجمهور، وكذا بالنسبة لتشييد بنايات سكنية هامة التي يمكن أن تكون موضوع تبعات خاصة ، لاسيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق،
- المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحة، عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو مواقع مصنفة في إطار التشريع المعمول به،
- مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة في إطار أحكام المادة 49 من القانون 29/90<sup>(4)</sup>،
- مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة.

وعليه، فإنه لما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس م.ش.ب ، تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية ، وفي هذه الحالة يرسل رئيس م.ش.ب نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة التي تم ذكرها في السابق من خلال ممثلها في الشباك الوحيد في أجل الثمانية أيام التي تلي

اعداد التقارير الفصلية للنشاطات، استحداث وضبط البطاقة الالكترونية التي نمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بال عمران لاسيما فيما يخص عقود التعمير.

1- المادة 45 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

2 - المادة 2/47 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

3- المادة 3/47 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها

4- تنص المادة 49 من القانون 29/90 على أنه " يمكن في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه وذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة الترخيص ب:

- البنايات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي،

- البنايات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية

- التعديلات في البنايات الموجودة "

تاريخ إيداع الطلب. ثم بعد ذلك تأتي مرحلة الفصل في الطلب، بحيث يجب أن يفصل الشباك الوحيد في أجل (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب.

أما إذا كان تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، يرسل رئيس م.ش.ب ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع (07) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأيا مطابقا، وذلك في أجل الثمانية (08) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب، بحيث تتولى الأمانة التقنية الخاصة بالشباك الوحيد للولاية<sup>(1)</sup> باستقبال الطلب وتسجيله، ليتم بعد ذلك بتحضير الطلب من طرف هذا الشباك ، بحيث أنه في هذا الإطار ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية. وعليه وجب على هذا الأخير أن يفصل في الطلبات في أجل خمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب. ليُرسل بعد ذلك إلى الجهة المختصة لإصدار القرار المناسب<sup>(2)</sup>.

#### خامسا : إصدار القرار المتضمن رخصة البناء

بعد الانتهاء من عملية الدراسة، يُحال الملف إلى الجهة المختصة لإصدار قرارها، الذي قد يكون محل رفض أو تأجيل أو موافقة، الأمر الذي سنوضحه في مايلي:

#### 1 - قرار رفض طلب رخصة البناء

تتضمن المادة 62 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، أنه لا يمكن رفض رخصة البناء إلا لأسباب مستخلصة من هذا القانون، لكن باستقراء هذا القانون والنصوص التنظيمية ذات العلاقة برخصة البناء، فإن رفض طلب رخصة البناء قد يكون وجوبيا، وهنا تظهر السلطة المقيدة للإدارة أو قد يكون جوازي كمظهر من مظاهر السلطة التقديرية للإدارة<sup>(3)</sup>.

#### 1 - 1 - حالة الرفض الجوبي

وهي الحالة التي يتعين على الإدارة رفض رخصة البناء، وهذا طبقا لنص صريح. ومن أمثلة ذلك ما نصت عليه المادة 52 من المرسوم التنفيذي 19/15 التي تشير إلى أنه لا يمكن الترخيص بالبناء إذا كان غير موافق لمخطط شغل الأراضي، وكذلك لا يمكن الترخيص بالبناء على أرض مجزأة إلا إذا كان

1- حسب المادة 59 من المرسوم التنفيذي 19/15 فإنه يزود الشباك الوحيد للولاية في إطار سيره بأمانة تقنية، تنصب على مستوى مديرية التعمير التابعة للولاية وتكلف بمايلي: استقبال الطلبات وتسجيلها، تحضر اجتماعات الشباك الوحيد للولاية، إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد على مستوى الولاية، تحرير محاضر اجتماعات الجلسات ومذكرات أخرى، تبلغ القرارات لأصحاب الطلبات من طرف البلدية المعنية، اعداد التقارير الفصلية للنشاطات، استحداث وضبط بطاقيّة الكترونية تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران.

2- المادة 49 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

3- للاستزادة فيما يخص سلطة الإدارة في طلب رخصة البناء من حيث التقدير والتقييد . انظر عزاوي عبد الرحمان. الرخص الادارية في التشريع الجزائري . مرجع سابق. ص 624 وما بعدها.

مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأرض المجزأة.

## 1 - 2 - حالة الرفض الجوازي

وفي هذه الحالة تتجلى مظاهر السلطة التقديرية للإدارة في رفض رخصة البناء، بحيث عادة ما تكون الإدارة مخيرة بين منح ورفض رخصة البناء. ومن قبيل ذلك حالات البناءات التي من طبيعتها أن تمس بالسلامة وبالأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها، وكذلك البناء المقرر في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية، أو الذي بحكم موقعه أن يتعرض لأضرار الضجيج، أو عواقب ضارة بالبيئة<sup>(1)</sup>.

وعليه فإنه في جميع الحالات لا بد أن يكون الرفض مبررا طبقا لأحكام المادة 62 من القانون 29/90 والمادة 4/52 من المرسوم التنفيذي 19/15، وهذا بصريح النص، لأنه عادة وفي الأصل أن الإدارة ليست ملزمة بتعليل وتبرير قراراتها إلا إذا ألزمتها النص القانوني ذلك<sup>(2)</sup>. وهو ما يتجلى في رخصة البناء ولعل ذلك لمراقبة مدى مشروعية قرارات الإدارة، وحماية حقوق الأفراد.

## 2 - قرار التأجيل الخاص برخصة البناء

نظرا لاعتبارات محددة يمكن تأجيل منح رخصة البناء، وهذا ما نص عليه القانون 29/90 في المادة 64 منه والتي جاء فيها " يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء، عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد". وهو نفس الأمر الذي أكدته المادة 53 من المرسوم التنفيذي 19/15، بحيث يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل وفق قرار تصدره السلطة المختصة، على أن لا يتجاوز ذلك سنة واحدة. بحيث يعد هذا القرار من مظاهر السلطة التقديرية التي تتمتع بها الإدارة، وهذا ما نلمسه من نصي المادتين وذلك باستعمال مصطلح " يمكن".

## 3 - قرار الموافقة على منح رخصة البناء

المبدأ أن الإدارة توافق على منح رخصة البناء إذا كانت البناءات المزمع انجازها مطابقة للقواعد القانونية السارية المفعول، وإلا اعتبر قرارها خلاف ذلك انحرافا في السلطة، يتصدى له القضاء الإداري بالإلغاء. لكن ومن خلال تفحص النصوص القانونية المنظمة لرخصة البناء، فإننا نجد الموافقة على

1- المواد من 02 ال 09 من المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

2- سليمان محمد الطماوي. النظرية العامة للقرارات الإدارية. دراسة مقارنة. دار الفكر العربي 1976. القاهرة. طبعة 04. ص 259 وما بعدها. وكذا أبو يونس محمد باهي. الرقابة القضائية على شرعية الجزاءات الإدارية العامة. دار الجامعة الجديدة للنشر. الاسكندرية 2000. ص 178. ومحمد فؤاد عبد الباسط. القرار الإداري. دار الفكر الجامعي. الاسكندرية. مصر 2000. ص 197 وما بعدها.

رخصة البناء تتخذ عدة أشكال، سواء عن طريق الموافقة المباشرة، أو الموافقة بتحفظ، أو الموافقة بشروط.

### 3 - 1 - الموافقة المباشرة

بمعنى أنه في حالة استيفاء كل الشروط وجب على الإدارة إصدار قرار بمنح رخصة البناء وإلا اعتبر ذلك مساسا بحق البناء.

### 3 - 2 - الموافقة بتحفظ

قد تتم الموافقة على طلب رخصة البناء، لكن بتحفظات وجب على الباني مراعاتها، وذلك بتوفير ضمانات كافية في عملية البناء، وهذا حماية للمصلحة العامة بما في ذلك حقوق الجوار والجانب الجمالي للمبنى. وعليه، فإن القرار الذي تتخذه السلطة الإدارية في ذلك لا بد أن يكون مبررا طبقا لأحكام المادة 4/52 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

### 3 - 3 - الموافقة الموقوفة على شروط

تتجلى هذه الصورة في حالة بناء عمارة أو مجموعة عمارات، بحيث يرخص ذلك بشرط انجاز منشآت أو تهيئات مطابقة لاحتياجات العمارة. ومثال ذلك ما نصت عليه المادة 08 من المرسوم التنفيذي 175/19 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، حيث جاء فيها "... ويمكن أن تتوقف على ما يأتي :

\* انجاز منشآت كفيلة بضمان توقف السيارات المطابقة لاحتياجات العمارة المزمع بناؤها بعيدة عن الطرق العمومية.

وفي حالة العمارات العمومية والمكاتب والمتاجر والمؤسسات، يجب أن تكون مساحات المنشآت كافية حتى تسمح بمناورة وتوقف سيارات العمل وسيارة المستخدمين والمستعملين.

\* انجاز تهيئات خاصة للدخول ضمن احترام شروط الأمن المطلوبة " .

وعليه، فإن الموافقة على رخصة البناء لا بد أن تكون وفق الشروط المحددة قانونا، وأي خروج عن ذلك فيعتبر مخالفا للقانون، الأمر الذي قد يترتب عنه بطلان الرخصة. وهذا ما أكدته القرار رقم 038284 المؤرخ في 2008/04/30 من طرف مجلس الدولة الجزائري<sup>(1)</sup>، حيث من خلال المبدأ أن إجراء تسليم رخصة يخضع لكيفيات منح وثائق التعمير المحددة في النصوص القانونية الخاصة بالتعمير

1- قرار مجلس الدولة رقم 038284 المؤرخ في 2008/04/30 الصادر عن مجلس الدولة الجزائري. منقول عن رشيد خلوفي، سايس جمال. الاجتهاد الجزائري في القضاء الاداري. الجزء الثالث. منشورات كليك الطبعة 2013. ص 1563.

والتهيئة ، وبالتالي الحصول على رخصة بناء مقابل تنازل المستفيد عن الدين الداخل في ذمة البلدية لصالحه يعد تصرفا مخالفا للقانون ويترتب عليه بطلان الرخصة.

وبعد إصدار القرار المتضمن رخصة البناء وجب أن يبلغ إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية من قبل رئيس البلدية في جميع الحالات، خلال العشرين (20) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب، بحيث يكون القرار وفق نموذج محدد في المرسوم التنفيذي 19/15. كما يجب مراعاة الآجال في الدراسة والتبليغ، باستثناء حالة توقف الأجل عند استكمال الملف<sup>(1)</sup>، أو حالة التأجيل المقدره بسنة واحدة، وعند تبليغ صاحب الطلب يُرفق ذلك بنسخة من الملف يتضمن تأشيرة على التصاميم من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس م.ش.ب ، ومن طرف المصالح المكلفة على مستوى الولاية في حالة تسليم رخصة البناء من طرف الوالي ، وكذا من طرف المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران<sup>(2)</sup>. ويحتفظ بنسخة من الملف مرفقة بالقرار في أرشيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، وتحفظ السلطة المختصة التي سلمت رخصة البناء بالنسخة الأخيرة المؤشر عليها من القرار<sup>(3)</sup>.

#### سادسا : الطعن في القرار المتعلق برخصة البناء

نلاحظ أن المشرع قد شدد على عملية تبليغ القرار، ولعل ذلك حتى يتوافق مع أحكام المادة 829 و831 من القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(4)</sup>. بحيث يترتب على ذلك بدء سريان ميعاد الطعن في هذا القرار، وكذا الاحتجاج به في مواجهة أصحاب الشأن<sup>(5)</sup>. أما الأغيار، فإن المشرع قد ألزم الإدارة بوضع نسخة مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي، مع إلصاق نسخة من القرار يرخص بموجبها لكل شخص معني بالاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب ، وذلك إلى غاية انقضاء أجل سنة وشهر. لكن هذا الأجل قد يُفهم منه للوهلة الأولى أن المشرع قد منح للأغيار أجل 13 شهرا لرفع دعوى الإلغاء. لكن المتمعن في نص المادة يستنتج أن هذا الأجل من أجل الاطلاع على الوثائق البيانية لا غير. أما أجل رفع الدعوى فهو أربع أشهر، طبقا للمادة 829 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

1- المادة 51 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

2- المادة 1/55 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

3- المادة 2/55 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

4- ج.ر. ع. 21 . لسنة 2008.

5- عبد العزيز السيد الجوهري. القانون والقرار الإداري في الفترة ما بين الإصدار والشهر. دراسة مقارنة. ديوان المطبوعات الجامعية. طبعة 1995. ص137

وعليه، فإنه يكون من حق طالب الترخيص الذي لم يرضه الرد بعد تبليغه بالقرار، الطعن فيه ، وهذا ما نصت عليه المادة 63 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، حيث جاء فيها " يمكن طالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سلميا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له ". وهو نفس الأمر الذي أكده المرسوم التنفيذي 15 / 19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، من خلال المواد 6، 31، 40، 62، 69، 82، بحيث تمكن طالبي تراخيص التعمير والبناء ( شهادة التعمير، رخصة التجزئة، شهادة التقسيم، شهادة القابلية للاستغلال، شهادة التقسيم، رخصة الهدم، رخصة البناء، شهادة المطابقة ) من التظلم<sup>(1)</sup>. وعليه، فإنه طبقا للمادة 62 من نفس المرسوم التنفيذي وعلى غرار المواد السابقة التي تم ذكرها، أنه يمكن لصاحب الطلب الذي لم يفتتح بالرد الذي تم تبليغه به أو في حالة عدم الرد من طرف السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر 15 يوما، ويمكنه أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن، وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشرة 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن. وعليه، وطبقا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25/07/2015 الذي يحدد كفايات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير، فإن الطعن ضد قرار رخصة البناء الصادرة من قبل رئيس م.ش.ب يكون أمام اللجنة الولائية، أما الطعن ضد القرار الصادر من قبل الوالي أو الوزير المكلف بالعمران فيكون أمام اللجنة الوزارية.

بغض النظر عن أسلوب الطعن المذكور آنفا، هناك سبيل آخر ألا وهو اللجوء إلى القضاء المختص، ونقصد بالذكر هنا، القضاء الإداري<sup>(2)</sup>، سواء تعلق الأمر بالمحكمة الإدارية في حالة القرارات الصادرة من طرف رئيس م.ش.ب أو الوالي، أو بمجلس الدولة في حالة القرارات الصادرة من طرف الوزير المكلف بالعمران. وعليه لا بد من توفر جملة من الشروط لقبول الدعوى، سواء الشروط العامة كتلك المتعلقة بالعريضة، أو الشخص المدعي، أو الشروط الخاصة كشرط القرار الإداري أو التظلم أو

<sup>1</sup>- كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان 2016/2015، ص 48.

<sup>2</sup>- لرفع دعوى الالغاء التي تخص القرار الإداري.

الميعاد<sup>(1)</sup>. كما نشير إلى أنه على غرار الشخص المعني بالقرار، فإنه يمكن للغير - كالمتضرر من منح الرخصة، أو الجمعيات المكلفة بحماية البيئة - رفع دعوى قضائية، مع احترام الشروط المحددة في هذا الشأن.

### ثامنا : مباشرة عملية البناء

لقد أوجب المشرع الفرعي على المستفيدين من رخصة البناء أن يضع خلال فترة عمل الورشة، لوحة مستطيلة الشكل، مرئية من الخارج، تتجاوز أبعادها 80 سم وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي 19/15، بحيث يوضح فيها مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء وارتفاعه ومساحة قطعة الأرض. كما ينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لانتهاء الأشغال، وان اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات واسم المؤسسة المكلفة بانجاز الأشغال<sup>(2)</sup>.

كما نشير إلى أنه وطبقا للمادة 12 من المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل، التي تنص على " يجب أن يحمل كل مشروع معماري ملاحظة المهندس المعماري أو المهندسين المعماريين الذين شاركوا في تصويبه ". وتطبيقا لهذه المادة صدر المرسوم التنفيذي رقم 88/15 المؤرخ في 11/03/2015 الذي يتضمن التعريف بأصحاب الأعمال المعمارية للمنشآت والبنائات<sup>(3)</sup>، إذ حدد هذا الأخير معنى كلمة "ملاحظة" الواردة في نص المادة 12 السابقة الذكر، بحيث طبقا للمادة 02 منه، فإنه يقصد بالملاحظة اللوحة الاستدلالية التي تعرف المهندس المعماري أو المهندسين المعماريين الذين قاموا بتصميم المنشأة أو البناية. وعلى هذا الأساس يلتزم المهندس المعماري أو المهندسون المعماريون الذين ساهموا في تصميم المشروع بتوفير اللوحة الاستدلالية، ووضعها فوق المنشأة أو البناية بالتعاون مع المؤسسة المكلفة بالانجاز وصاحب المشروع<sup>(4)</sup>.

أما عن شكل هذه اللوحة ومحتواها، فقد أوضحها القرار الوزاري المؤرخ في 24/07/2016 الذي يحدد كفايات إصدار الترخيص لوضع اللوحة الاستدلالية للتعريف بأصحاب الأعمال المعمارية للمنشآت والبنائات وخصائصها ومكان وضعها<sup>(5)</sup>، بحيث يجب أن تكون اللوحة الاستدلالية مستطيلة الشكل،

1- للاستزادة أنظر. مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة السادسة 2013، ص 289 وما بعدها، وكذا خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية 2013، وما بعدها، وبوحيدة عطاء الله الوجيز في القضاء الإداري، دار هومة، الطبعة الثانية 2013، ص 185 وما بعدها.

2- المادة 60 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

3- ج.ر. ع. 14. لسنة 2015.

4- المادة 05 من المرسوم التنفيذي 88/15 المذكور أعلاه.

5- ج.ر. ع. 46. لسنة 2016.

طولها 35 سم وعرضها 45 سم وسمكها 4 ملم<sup>(1)</sup>، وأن تكون من النحاس ويجب أن تتقش كتابتها باللون الأسود<sup>(2)</sup>. أما عن محتواها فيجب أن تشمل: اسم ولقب المهندس المعماري أو المهندسين المعماريين الذي أو الذين قاموا بتصميم العمل المنجز، سنة إتمام انجاز المنشأة، تسمية المنشأة<sup>(3)</sup>. ويتم وضع هذه اللوحة بعد ترخيص إداري يسلمه الوزير المكلف بالهندسة المعمارية، بناء على طلب المهندس أو المهندسين المعماريين<sup>(4)</sup>. لكن نشير إلى أن هذه اللوحة تُطبق على المنشآت والبنائات المنجزة على التراب الوطني، لاسيما: المجموعات السكنية، التجهيزات العمومية والمرافقة، التجهيزات المرافقة الخاصة التي تستقبل الجمهور، المساحات الخارجية<sup>(5)</sup>.

بالإضافة إلى ذلك يجب على الباني احترام مضمون الرخصة والتقيد بالتصاميم المعدة في هذا الشأن، وكذا حدود الارتفاقات والأصول الفنية والمواصفات العامة المقررة. بمعنى كل ما هو محدد ضمن هذه الرخصة، وهذا لتحقيق أمن المباني وأغراض الضبط الإداري بما في ذلك جمال الرونق والرواء. ولا يتأتى ذلك إلا بالتنفيذ الجدي لهذه الرخصة. غير أن المستفيد من رخصة البناء ليس بمنأى عن رقابة الإدارة أثناء أشغال البناء، بل إن للإدارة الحق في متابعة هذه الأشغال، والوقوف على مدى تنفيذ أعمال البناء المحددة. بحيث خول القانون لرئيس م.ش.ب والأعوان المؤهلين قانونا بزيارة البنايات في طور الانجاز، والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت، وهذا طبقا للمادة 73 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وكذا أحكام المرسوم التنفيذي 55/06 المؤرخ في 2006/01/30 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة<sup>(6)</sup> المعدل بالمرسوم التنفيذي 343/09 المؤرخ في 2009/10/22<sup>(7)</sup>، بحيث نجد المادة 06 منه تلزم كل من رئيس م.ش.ب والأعوان المؤهلين قانونا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبنائات الجاري انجازها، وكذلك الفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة، وطلب الوثائق التقنية الخاصة بها، وذلك لمعرفة مدى تطابقها مع التشريع والتنظيم المعمول بهما.

1- المادة 02 من القرار الوزاري.

2- المادة 03 من القرار الوزاري.

3- المادة 04 من القرار الوزاري.

4- المادة 07 من القرار الوزاري.

5- المادة 60 من المرسوم التنفيذي 88/15 والمادة 05 من القرار الوزاري.

6- ج.ر.ع 06 . لسنة 2006.

7- ج.ر.ع 61 . لسنة 2009.

وفي هذا الصدد للعون المؤهل قانونا أن يعد محاضر عن المخالفات المرتكبة. ومثال ذلك الأشغال الغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة والتي تقتضي أن يرسل محضر المخالفة إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا خلال أجل لا يتعدى 72 ساعة، ويرسل نسخة منه في نفس الأجل إلى كل من رئيس م.ش.ب.ب والوالي<sup>(1)</sup>.

لكن رخصة البناء ليست مفتوحة من ناحية الزمن، بل على صاحب الرخصة أن يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء، بحيث يتم تحديد هذا الأجل بعد تقييم السلطة المختصة لاقتراح صاحب الدراسات الاستشارية حسب المشروع. وبعد انتهاء هذا الأجل يصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجباريا لكل مشروع أو استئناف للأشغال، بحيث يُتوج هذا الطلب بالحصول على رخصة للبناء دون إجراء دراسة جديدة، بشرط أن لا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء الأولى التي تم تسليمها. أما في حالة تسليم رخصة البناء قصد تشييد بناية أو مجموعة من البنايات في مرحلة أو عدة مراحل، فتعد رخصة البناء ملغاة في حالة عدم إتمام المرحلة في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء<sup>(2)</sup>.

إذن، وكخلاصة لما سبق نقول: أن رخصة البناء تعرف زحما من الإجراءات المحكمة التي يجب توفرها لاستصدارها. ولعل سبب ذلك هو الأثر المرجو من وراء منحها ، لاسيما فيما يتعلق بحماية البيئة. الأمر الذي نوضحه فيمايلي.

### الفرع الثالث

#### أهم مظاهر استحضار البعد البيئي في رخصة البناء

لقد صاحب التوسع العمراني العشوائي الإخلال بالتوازن البيئي، وبالتالي تقامت الأخطار التي تهدد البيئة، الأمر الذي ينعكس بصفة مباشرة على حياة الفرد سواء عاجلا أم آجلا. وعلى هذا الأساس عملت مختلف التشريعات العالمية على ضرورة ضمان بيئة نظيفة للإنسان، وهذا كحق من حقوقه، بحيث يرتبط ذلك بأكبر الحقوق تقديسا وهو الحق في الحياة . فالبيئة النظيفة للإنسان تتجسد فعليا من خلال الحيز الذي يعيش فيه الفرد، لاسيما السكن والفضاء المحيط به. وعليه تبرز العلاقة بين البيئة وحاجات الإنسان التي تستدعي إقامة بنايات ومنشآت لتحقيق أغراضه ومآربه، بل بالأحرى أن هذا

1- المادة 18 من المرسوم التنفيذي 55/06 المذكور أعلاه.

2- المادة 57 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

التشييد هو عنصر من عناصر البيئة. لذا جاءت قوانين العمران لتُنظّم استخدام الأراضي القابلة للتعمير والموازنة بين وظيفة السكن وحماية البيئة. وباعتبار أن عملية البناء هي تجسيد فعلي وميداني على أرض الواقع لحق الفرد في البناء، فإن القانون قيد هذا الحق بضرورة استصدار رخصة مسبقة، لكن هذه الأخيرة هي الأخرى مقيدة بالاشتراطات البيئية، بحيث تتجلى أهم مظاهر حماية البيئة من خلال رخصة البناء في عدة صور نلخصها في محتوى ملف الرخصة ودراسته والفصل فيه ، وكذا من خلال استصدار رخصة البناء في المناطق الخاصة، وفي الأخير من خلال ضوابط البناء التي تفرضها هذه الرخصة لحماية البيئة الداخلية والخارجية للمبنى.

### أولاً : مظاهر حماية البيئة من خلال محتوى ملف طلب رخصة البناء ودراسته والفصل فيه

ندرس هذه الجزئية في ثلاث محاور، بحيث نستعرض في الأول البعد البيئي لمحتوى ملف رخصة البناء، ثم بعد ذلك البعد البيئي في دراسة طلب الرخصة، وفي الأخير البعد البيئي عند الفصل في الطلب.

#### 1 - البعد البيئي لمحتوى ملف رخصة البناء

من خلال دراسة محتوى ملف طلب رخصة البناء، فإننا نستشف جملة من الوثائق تبرز مدى استحضار البعد البيئي في مشتملات ملف هذه الرخصة ، بحيث تتمثل هذه الوثائق في :

\* قرار السلطة المختصة الذي يرخّص بإنشاء وتوسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة، بحيث يعد هذا القرار بعد دراسة الملف الخاص برخصة الاستغلال، ويتم إصداره كمرحلة أولية قبل المنح النهائي لهذه الرخصة، بحيث يعتبر هذا كضوء أخضر لبداية أشغال انجاز المنشأة المصنفة<sup>(1)</sup>، الأمر الذي سنتطرق له لاحقاً.

\* شهادة قابلية الاستغلال بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن أراض مجزأة برخصة التجزئة، بحيث أن رخصة التجزئة تتضمن وجوب انجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال، من خلال إحداث شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف، بالإضافة إلى مساحات توقف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه. وبعد الانتهاء منها يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس م.ش.ب لموقع وجود التجزئة تسليمه شهادة قابلية الاستغلال، التي تثبت مطابقة هذه الأشغال وإتمامها، وهذا بعد تقديم الملف المحدد ثم دراسته، وكذا الزيارة الميدانية من طرف لجنة محددة ، ليتم بعد ذلك إصدار قرار يتضمن شهادة قابلية

1- المادة 06 من المرسوم التنفيذي 198/06 المؤرخ في 2006/05/31 الذي يضبط التنظيم المطبق على المنشآت المصنفة.

\* الملف المتعلق بالهندسة المعمارية والمدنية: اشترط المشرع ضرورة إعداد مشاريع البناء من طرف مهندس معماري و مدني ، وهذا نظرا للقواعد الفنية التي تستوجبها عمليات البناء، كونها تحتاج إلى دراسة فنية وكفاءات ومهارات محددة، لأن الهندسة المعمارية هي تعبير عن مجموعة من المعارف والمهارات المجتمعة في فن البناء، كما هي انبعاث لثقافة ما وترجمة لها. بحيث تهدف الى خلق نوعية للبنىات، وإدماجها في المحيط واحترام المناظر الطبيعية ، وحماية التراث والمحيط المبني<sup>(2)</sup>.

وعلى هذا الأساس اشترط المشرع على طالب رخصة البناء إحضار مجموعة من الوثائق، تعد بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية، ونذكر على سبيل المثال ، مخطط الكتلة الذي يعد على سلم محدد، ويتضمن حدود القطعة الأرضية والمنحنيات المختلفة، وبيان شبكات التهوية والتصاميم المختلفة للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية وكذا الواجهات. وعليه وجب على المصمم المعماري مراعاة كل الضوابط التقنية<sup>(3)</sup>، حتى تتوافق مع البيئة الداخلية للمبنى التي تخص محل الشاغل ، والبيئة الخارجية التي تشمل المحيط الخارجي. إذ يعتمد المصمم على قدرته الإبداعية ومهاراته الذهنية في الوصول إلى ابتكار التصميم المبني على المنهجية المنظمة قصد ربط التصميم بالاحتياج<sup>(4)</sup>، أو بالغرض المخصص له البناء. لكن في ظل التطور الراهن في عملية تصميم المباني، فإن هذا الأخير قد عرف قفزة نوعية، من خلال الربط بين التصميم والبيئة، حيث أنه بعدما كانت المباني لغرض المأوى فقط، وما نتج عن ذلك من أضرار لاسيما الصحية ، كان لزاما بإعادة النظر في تصاميم المباني، وذلك عن طريق تقييدها باشتراطات بيئية، فظهر ما يسمى بالتصميم المستدام ، بحيث أصبح واجبا على المهندس عند إعداد تصميمه أن يتقيد بالبعد البيئي، وذلك بمراعاة جانب التهوية والإضاءة والحرارة الداخلية للمبنى، وكذا الحد من انبعاث الروائح الكريهة، وانتشار البكتيريا والإشعاعات، وكذا الوقاية من المضايقات السمعية ، ومراعاة الأبعاد والمقاييس المحددة للمحلات، ووضعية الأبواب والنوافذ وشكل الأرضيات والأسقف ، وكذا مظهر البناية وعلوها. وهذا كله من أجل إنشاء بناء يحقق راحة الإنسان ، و بيئة سليمة داخل المبني وخارجه<sup>(5)</sup>.

1- المادة 20 والمواد من 23 الى 28 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

2- المادة 02 من المرسوم التشريعي 07/94 المتعلق بشروط الانتاج المعماري، وممارسة مهنة المهندس المعماري. المعدل والمتمم.

3- ارنتست نوفرت، ترجمة محمد نذير الحرساني، عناصر التصميم والانشاء المعماري، دار قابس للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، 2000، ص 47 .

4- هشام جلال أبو سعدة، بدر عبد العزيز بدر، مهنة عمارة البيئة، مطابع دار العالم العربي للطباعة، القاهرة ، مصر 2002، ص 172.

5- للاستزادة. أنظر مؤمن محمد ديب نصر، التخطيط العمراني من منظور جغرافي، مرجع سابق، ص 115.

\* وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية، بحيث لا يمكن تصور أي مبنى بدون هذه التوصيلات، كونها تلبى الحاجيات الضرورية لشاغل المحل. إلا أنه لا بد من تركيبها وفق مقاييس فنية، وهذا نظرا لما لها من أخطار على الأفراد. وبالتالي يجب أن تخضع لرقابة سابقة ولاحقة، حتى نضمن بيئة داخلية نظيفة تستجيب لأغراض النظام العام البيئي.

\* تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة وهذا من أجل راقبتها، أو إجراء عليها تعديلات بعد الدراسة، قصد حماية المحيط من المياه القذرة والروائح الكريهة التي تتجم عن صرف هذه المياه.

\* الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة والحرائق، بحيث يتم تزويد المبنى بمجموعة من الوسائل قصد الوقاية من أخطار الحريق، والتدخل المسبق قبل انتشار الخطر.

\* تحديد نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضررة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط، الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعثت الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية.

\* تحديد مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور، وهذا من أجل ضبطها وفق القواعد العامة، بحيث يجب أن تصمم البنىات ذات الاستعمال السكني أو المهني، وتتجز اعتبارا لقدرة جدرانها وأرضياتها على كتم الصوت، وهذا طبقا للمادة 08 من المرسوم التنفيذي 184/93 المؤرخ في 1993/06/27 الذي ينظم إثارة الضجيج<sup>(1)</sup>. كما فرض هذا المرسوم على صاحب الآلات المستعملة في الورشات والمحدث للضجيج وضع كاتم للصوت لتخفيض الضجيج عندما تستعمل على بعد 50 م من المحلات ذات الاستعمال السكني أو من أماكن العمل، كما حددت المادة 02 و 03 من نفس المرسوم التنفيذي حدود ومستوى الضجيج الذي يمكن قبوله، بحيث يقدر في المناطق السكنية والطرق والأماكن العامة والخاصة ب (70) ديسيبيل نهارا وب (45) ديسيبيل ليلا. أما مستوى الضجيج الذي يمكن قبوله بجوار المؤسسات الاستشفائية أو التعليمية ومساحات التسلية والاستراحة وكذا داخل هذه المؤسسات ب (45) ديسيبيل نهارا و (40) ديسيبيل ليلا.

إذن من خلال الوثائق المطلوبة في ملف رخصة البناء، يتبين الاهتمام الكبير للمشرع بحماية البيئة، بحيث تعد هذه الوثائق كوقاية سابقة للبيئة قبل تجسيد المشروع. لكن الشيء الملاحظ هو أنه لم يتم

<sup>1</sup> - ج.ر. ع. 50. لسنة 1993.

إدراج دراسة أو موجز التأثير ضمن الوثائق المطلوبة في ملف رخصة البناء، باعتبار أن هذه الأخيرة من الدراسات المهمة التي تسبق عملية انجاز المشاريع. وبالتالي نأمل أن يتم النص عليها في المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، كما كان سابقا في المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى، وعدم الاكتفاء بالقوانين الخاصة المنظمة لهذه الدراسة.

## 2 - مظاهر البعد البيئي عند دراسة ملف رخصة البناء

تتجلى مظاهر استحضار البعد البيئي أثناء دراسة ملف رخصة البناء في عدة صور نجملها في ، مرحلة التحضير، ثم بعد ذلك في مرحلة الاستشارات، وكذا تشكيلة الشباك الوحيد.

### 2 - 1 - مرحلة التحضير

في إطار دور أدوات التهيئة والتعمير وكذا القواعد العامة للتهيئة والتعمير في حماية البيئة وضبط النظام العام البيئي، فإن وطبقا للمادة 46 من المرسوم التنفيذي 19/15 أن يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حالة عدم وجوده لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أو للقواعد العامة للتهيئة والتعمير. ولهذا الغرض ينبغي أن يراعي التحضير موقع البناية أو البنايات المبرمجة ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان، مع الأخذ بعين الاعتبار توجيهات مخططات التعمير والارتقاقات المحددة، بحيث يجب أن يراعي التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي وحماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.

### 2 - 2 - مرحلة الاستشارات

تقتضي دراسة ملف رخصة البناء استشارة مجموعة من الأشخاص العموميين أو المصالح أو الجمعيات عند الاقتضاء، ولعل هذا يدخل في إطار تجسيد مبدأ المشاركة والتشاور، الذين يُعدّان من المبادئ البيئية. ومن بين الجهات المستشارة بصفة خاصة، مصالح الدولة المكلفة بالعمران، مصالح الحماية المدنية، المصالح المختصة بالأماكن و الآثار التاريخية، مصالح السياحة، مصالح الفلاحة، مصالح البيئة. كما يمكن استشارة بعض الجمعيات وكذا اللجان عند الاقتضاء. ونذكر على سبيل المثال، لجنة الهندسة المعمارية والمحيط المبنى، التي من بين مهامها: مساعدة الهيئات المكلفة بالمحافظة على التراث الثقافي، إرشاد السلطات المحلية لمواقع النشاطات المضرة وإعادة هيكلة مناطق

النشاطات، تقديم الاستشارة للجماعات المحلية في برامج تهيئة العقارات الحضرية وإحداث المساحات الخضراء، وأماكن الراحة والترفيه، والمناطق المشجرة<sup>(1)</sup>.

## 2 - 3 - تشكيلة الشباك الوحيد

تبعاً لما ذكرناه سابقاً، فإن دراسة طلب رخصة البناء يتم على مستوى الشباك الوحيد، سواء البلدي أو الولائي، وهذا حسب اختصاص كل واحد منهما. لكن بتفحص تشكيلة هذا الشباك نجد أنه يضم العديد من الأعضاء الذين لهم دور في حماية البيئة، سواء بصفة أصيلة أو بصفة ثانوية. ونذكر منهم على سبيل المثال، رئيس م.ش.ب. ، هذا الأخير الذي تعد حماية البيئة من بين صلاحياته طبقاً لأحكام القانون رقم 11/10 المتضمن قانون البلدية، والتي من بينها: السهر على حماية التراث الثقافي والتاريخي، السهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري، بالإضافة إلى السهر على احترام تعليمات نظافة المحيط وحماية البيئة. كما لا ننسى دور المجلس الشعبي البلدي الذي يرأسه هذا الأخير، والذي يقتضي موافقته الأولية عند إنشاء أي مشروع يحتمل الإضرار بالبيئة والصحة العمومية على إقليم البلدية<sup>(2)</sup> ، ناهيك عن الأدوار الأخرى في مجال البيئة والمنصوص عليها في مختلف النصوص القانونية الأخرى مثل المرسوم رقم 267/81 المؤرخ في 10/10/1981 المتعلق بصلاحيات رئيس م.ش.ب. فيما يخص الطرق والنقاوة والطمأنينة العمومية<sup>(3)</sup> . كما نجد من بين الأعضاء كذلك ممثل الوالي، ورئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله ، وعضوين من المجلس الشعبي الولائي ينتخبهما نظراًؤهما. وهؤلاء أيضاً من بين مهامهم حماية البيئة طبقاً لأحكام القانون رقم 07/12 المتعلق بالولاية ، لاسيما المواد 01، 33، 77 منه . أما عن ممثلي الإدارات العمومية فنجد مثلاً ممثلي: الإدارة المكلفة بالعمران، والمصالح الفلاحية، والموارد المائية، والحماية المدنية، والسياحة، والبيئة، والثقافة، والصحة والسكان، وممثلي شركة الكهرباء والغاز. وهؤلاء كذلك من بين مهامهم حماية البيئة.

إذن ومن خلال ما سبق نقول بأنه أمام هذه التشكيلة الكبيرة الخاصة بالشباك الوحيد ، وفي ظل مهامهم القانونية في مجال حماية البيئة، فإنه لا يمكن أن تكون دراسة ملف رخصة البناء بما يتعارض

<sup>1</sup>- المواد 38 و41 و42 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المتعلق بشرط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل والمتمم.

<sup>2</sup>- المادة 109 و114 من القانون 10/11 المتضمن قانون البلدية.

<sup>3</sup>- ج.ر. ع 41 . لسنة 1981.

مع حماية البيئة. وعليه فان القرار الذي سيصدر بخصوص هذه الرخصة، فلا شك ولا ريب أنه سيُصَبّ لصالح البيئة.

### 3 - مظاهر حماية البيئة في قرار الفصل لرخصة البناء

من المؤكد أنه بعد إيداع ملف رخصة البناء ودراسته من طرف الشباك الوحيد، لا بد أن تفصل السلطة المختصة في ذلك الطلب، لكن هذه الأخيرة هي مقيدة بمجموعة من الاشتراطات سواء الشكلية أو الموضوعية ، لا سيما البيئية منها، بحيث أن قرار رخصة البناء، بغض النظر عن مضمونه سواء كان بالرفض أو القبول، فانه لا بد أن يخضع للقيود البيئية. وهو في الحقيقة ما نلمسه في العديد من النصوص القانونية، سواء المتعلقة برخصة البناء أو الأخرى ذات الصلة بالموضوع . فنجد مثلا المادة 02 من المرسوم التنفيذي 175/91 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، تفرض ضرورة احترام القوانين الخاصة بالبناءات التي من طبيعتها أن تمس بالسلامة أو بالأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها. ونفس الأمر بالنسبة للبناءات المقررة في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية<sup>(1)</sup>، أما إذا كانت البناءات نظرا لموقعها أن تتعرض لأضرار خطيرة يتسبب فيها الضجيج على الخصوص ، فانه يمكن في جميع الحالات رفض رخصة البناء أو منحها مع مراعاة الأحكام القانونية المعمول بها<sup>(2)</sup>. ونفس الأمر ينطبق على البناءات التي تكون لها عواقب ضارة بالبيئة<sup>(3)</sup>، وكذا التي تتعارض مع الأحكام الواردة في أدوات التعمير<sup>(4)</sup>، أو التي قد تخل بالمحافظة على المكان أو بإصلاحه، أو أن تمس بموقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية<sup>(5)</sup>. كما يمكن رفض رخصة البناء إذا كانت المساحات الخضراء الموجودة تمثل أهمية أكيدة ولم يتم ضمانها، أو إذا كان انجاز المشروع ينجر عنه اقتلاع عدد كبير من الأشجار<sup>(6)</sup>، وهو نفس الأمر الذي أكدته المواد 14 و 15 و 16 من القانون 06/07 المؤرخ في 2007/05/13 الذي يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتثمينها<sup>(7)</sup>، حيث يمنع كل تغيير في تخصيص المساحة الخضراء، أو بناء أو إقامة منشأة على مسافة تقل عن 100 متر من حدود المساحة

1- المادة 03 من المرسوم التنفيذي 175/91 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

2- المادة 04 من المرسوم التنفيذي 175/91 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

3- المادة 05 من المرسوم التنفيذي 175/91 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

4- المادة 06 من المرسوم التنفيذي 175/91 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء. والمادة 52 من المرسوم التنفيذي 19/15.

5- المادة 07 و 27 من المرسوم التنفيذي 175/91 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

6- المادة 30 من المرسوم التنفيذي 175/91 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

7- ج.ر . ع 31 . لسنة 2007.

الخضراء، كما ترفض كل رخصة للبناء، إذا لم يكن الإبقاء على المساحات الخضراء مضمونا، أو إذا أدى انجاز المشروع إلى تدمير الغطاء النباتي.

إن هذه جملة من الأمثلة التي يتقيد بها قرار رخصة البناء من أجل الوقاية من الأضرار البيئية، وهذا إن دل على شيء فإنما يدل على الاهتمام الذي تحضى به البيئة من أجل تحقيق تنمية مستدامة طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

لكن رغم ذلك، فإن هناك بعض الحالات تستوجب إصدار رخصة البناء، بيد أنه لا يمكن منحها في الظروف العادية، ونخص بالذكر في هذا المقام القطاعات غير القابلة للتعمير، لاسيما المناطق الخاصة التي تستوجب شروط إضافية عن تلك السابقة، الأمر الذي نوضحه في النقطة الموالية.

### ثانيا: رخصة البناء في المناطق الخاصة

نقصد بالمناطق الخاصة، تلك المناطق التي في أصلها غير قابلة للتعمير، بحيث تخضع لارتقاقات عدم البناء، وإلا فقدت هذه الطبيعة الخاصة. وقد أشارت إليها المادة 22 من القانون 25/90 الذي يتضمن قانون التوجيه العقاري، إذ تنص على أنه: " نظرا إلى اعتبارات تاريخية أو ثقافية أو علمية أو أثرية أو معمارية أو سياحية أو بغرض المحافظة على الحيوانات والنباتات وحمايتها، يمكن أن توجد أو تكون مساحات أو مواقع ضمن الأصناف السالفة الذكر وذلك بموجب أحكام تشريعية خاصة ". وهو نفس الأمر الذي نص عليه الفصل الرابع من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، تحت عنوان أحكام خاصة تطبق على بعض الأجزاء من التراب الوطني، والتي تضم المناطق الساحلية، والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة، والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد. وعليه وكما أسلفنا فإن هذه المناطق غير قابلة للتعمير في أصلها، لكن قد تستدعي الحاجة والضرورة إلى البناء لأغراض الاستغلال الخاصة بطبيعة المنطقة، أو للمنفعة العامة. لكن نشير إلى أن رخصة البناء إجبارية في هذه المناطق مثل المناطق الأخرى، لكن تكون مرفوقة بمجموعة من الاشتراطات الإضافية، والتي سنوضحها في مايلي:

### 1 - منطقة التوسع السياحي والمواقع السياحية

عَرَّف القانون 01/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة<sup>(1)</sup>، من خلال المادة 03 منه كل من منطقة التوسع السياحي والموقع السياحي، حيث جاء فيها بأن منطقة التوسع

<sup>1</sup> - ج.ر. ع 11 . لسنة 2003.

السياحي هي " كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات المردودية ". أما الموقع السياحي فهو " كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب، أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصائص طبيعية أو بنايات مشيدة عليه، يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية، والذي يجب تامين أصالته والمحافظة عليه من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان ".

وعليه، فإنه لغرض ترقية الاستثمار السياحي، تضع الدولة تدابير تشجيعية، لاسيما في مجال تهيئة وتسيير مناطق التوسع و المواقع السياحية، بحيث تتم تهيئة وانجاز المنشآت السياحية طبقا لمواصفات المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية<sup>(1)</sup>. هذا الأخير الذي تم تنظيمه بموجب المرسوم التنفيذي 86/07 المؤرخ في 2007/03/11 الذي يحدد كفاءات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية<sup>(2)</sup> المعدل بالمرسوم التنفيذي 78/15 المؤرخ في 2015/03/02<sup>(3)</sup>، بحيث يساهم مخطط التهيئة السياحية في التنمية المنسجمة للمنشآت والهياكل السياحية والاستغلال العقلاني لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية وكذا الحفاظ عليها، وإدماج الأنشطة السياحية في أدوات تهيئة الإقليم والتعمير<sup>(4)</sup>. ومن بين أهدافه كذلك حسب المادة 15 من القانون 03/03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية<sup>(5)</sup>، أنه يهدف إلى: تحديد المناطق القابلة للتعمير والبناء، تحديد المناطق التي يجب حمايتها<sup>(6)</sup>، إعداد التجزئة المخصصة للمشاريع المراد تحقيقها عندما تقتضي الضرورة ذلك، إعداد نظام يتعلق بحقوق البناء والارتفاقات ومخططات تقنية للتهيئة والمنشآت القاعدية.

وعليه، فلا بد أن تخضع قواعد البناء لمخطط التهيئة السياحية، الذي يجب أن يتوافق مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم والمخططات المنفذة له، وكذا مع المخططات المحلية للتعمير والبناء، بحيث تُصنف المناطق السياحية والمواقع السياحية كمناطق محمية، وتكسبها هذه الصفة الخضوع لإجراءات الحماية، كاستغلال وشغل هذه الأراضي وفق قواعد التهيئة والتعمير، وكذا الحفاظ عليها من كل أشكال

1- مادة 11 و 12 من القانون 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة.

2- ج.ر.ع 17 . لسنة 2007.

3- ج.ر.ع 12 . لسنة 2015.

4- المادة 13 من القانون 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة.

5- ج.ر.ع 11 . لسنة 2003.

6- طبقا للمادة 02 من القانون 03/03 المذكور أعلاه. فإنه قد توجد مناطق محمية داخل مناطق التوسع السياحي. أو الموقع السياحي. بحيث أنها غير قابلة للبناء. وتسدعي حماية خاصة. قصد المحافظة على مؤهلاته الطبيعية أو الأثرية أو الثقافية.

تلوث البيئة وتدهور الموارد الطبيعية والثقافية، مع منع كل نشاط غير ملائم للنشاط السياحي<sup>(1)</sup>. أما عن رخصة البناء في هذه المناطق فلا بد أن تخضع لرأي مسبق من الوزارة المكلفة بالسياحة، وهذا طبقاً للمادة 24 من القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية. ويمكن أن نعطي مثالاً على أهم المنشآت التي يمكن تجسيدها على مناطق التوسع والمواقع السياحية وهي الفنادق، هذه الأخيرة التي نظمها المشرع في القانون 01/99 المؤرخ في 06/01/1999 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة<sup>(2)</sup>، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 325/06 المؤرخ في 18/09/2006 الذي يحدد قواعد بناء المؤسسات الفندقية وتهيتها<sup>(3)</sup>.

وعليه، فإنه لا يمكن إقامة المؤسسات الفندقية إلا فوق الأجزاء التي تم أخذها بمخطط التهيئة السياحية أو التي تحترم الاقتصاد العمراني في حال تواجدها داخل الأجزاء العمرانية للمدن أو الواقعة في الحدود الملائمة مع المحافظة على التوازن الطبيعي عندما تكون واقعة في المواقع الطبيعية أو مع ضرورة المحافظة على المواقع الأثرية أو الثقافية أو التي تحترم الحدود الملائمة مع إنعاش المستثمرات الفلاحية عندما تكون واقعة فوق أرض زراعية<sup>(4)</sup>، وبالتالي فإن تسليم رخصة البناء لانجاز هذه المنشآت، لا بد أن تخضع إلى الشروط المنصوص عليها في النصوص التشريعية المذكورين سابقاً، لاسيما فيما يخص ضرورة المصادقة على مخططات المشروع من قبل مصالح الوزارة المكلفة بالسياحة قبل تسليم رخصة البناء<sup>(5)</sup>. كما يتوقف منح هذه الرخصة على مدى احترام النظام العام البيئي، لاسيما ما تعلق بالأمن العام والصحة العامة والسكينة والأخطار الطبيعية والأضرار البيئية، وكذا مدى مطابقتها للأحكام الواردة في مخططات تهيئة الإقليم وأدوات التهيئة والتعمير<sup>(6)</sup>.

## 2 - مناطق الممتلكات الثقافية العقارية

باعتبار أن الممتلكات الثقافية هي من المكونات الرئيسية للتراث الثقافي الخاص بالأمة، فإن المشرع قد أولاهما بحماية كبيرة من جميع الأخطار التي قد تتعرض لها، لاسيما تلك المتعلقة بالبناء. فإذا كانت هذه الممتلكات داخل مناطق التوسع السياحي أو مواقع سياحية فإن رخصة البناء فيها تخضع إلى رأي مسبق من الوزارة المكلفة بالسياحة بالتنسيق مع الإدارة المكلفة بالثقافة عندما تحتوي على معالم ثقافية

1- المادة 10 من القانون 03/03 المذكور أعلاه.

2- ج.ر. ع 02 . لسنة 1999.

3- ج.ر. ع 58 . لسنة 2006.

4- المادة 13 من المرسوم التنفيذي 325/06 المذكور أعلاه.

5- المادة 46 من القانون 01/99 المذكور أعلاه.

6- المواد من 14 إلى 20 من المرسوم التنفيذي 325/06 المذكور أعلاه.

مصنفة<sup>(1)</sup>. أما إذا كانت غير داخله في المناطق السياحية، فإنها هي الأخرى تخضع للموافقة المسبقة لمصالح الوزارة المكلفة بالثقافة، لاسيما إذا كانت تقع في مناطق محمية بها معالم تاريخية<sup>(2)</sup>، أو الموافقة المسبقة للوزير المكلف بالثقافة إذا كان المشروع المراد انجازه يقع على محمية أثرية مصنفة أو تم اقتراح تصنيفها، وهذا طبقا للمادة 23 و34 من القانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

### 3 - المناطق الساحلية

من خلال المادة 44 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمادة 07 من القانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، فإن الساحل يشمل جميع الجزر والجزيرات والجرف القاري، وكذا شريطا ترابيا بعرض أقله 800 متر على طول البحر ويضم :

- سفوح الروابي والجبال المرئية من البحر وغير المفصولة عن الشاطئ بسهل ساحلي،  
- السهول الساحلية التي يقل عمقها عن ثلاث كيلومترات (03 كلم) ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر،

- كامل الأجمات الغابية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية،

- كامل المناطق الرطبة وشواطئها التي يقع جزء منها في الساحل ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر كما هو معرف أعلاه،

- المواقع التي تضم مناظر طبيعية أو تحمل طابعا ثقافيا أو تاريخيا.

لذا فإنه يمنع المساس بوضعية الساحل الطبيعية، بل يجب حمايته واستعماله وتثمينه وفقا لوجهته الطبيعية، باستثناء إمكانية إقامة منشآت أو بنايات خفيفة لضرورة تسيير الفضاءات الموجودة بالساحل. كما يمنع التوسع الطولي للمحيط العمراني للمجمعات السكانية الموجودة على الشريط الساحلي على مسافة تزيد عن ثلاث كيلومترات ( 03 كلم) من الشريط الساحلي، كما يمنع أيضا التوسع في مجمعين سكنيين متجاورين على الشريط الساحلي، إلا إذا كانت المسافة الفاصلة بينهما تبلغ خمسة كيلومترات (05 كلم) على الأقل من الشريط الساحلي<sup>(3)</sup>. أما بالنسبة للمجال الصناعي فانه تمنع إقامة أي نشاط جديد لهذا الغرض على الساحل، باستثناء النشاطات التي تتطلب الجوار المباشر للمياه<sup>(4)</sup>.

1- المادة 05 و24 من القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.

2- المادة 21 من القانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

3- المواد 09 و10 و12 من القانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه.

4- المادة 45 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمادة 15 من القانون المتعلق بحماية الساحل وتثمينه.

وعليه صدر المرسوم التنفيذي رقم 206/07 المؤرخ في 2007/06/30 الذي يحدد شروط وكيفيات البناء وشغل الأراضي على الشريط الساحلي وشغل الأجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ وتوسيع المنطقة موضوع البناء عليها<sup>(1)</sup>. بحيث أنه وطبقا للمادة 02 منه، تتم كيفيات شغل الأراضي أو انجاز البناءات في الفضاءات الساحلية على أساس دراسة تدعى " دراسة تهيئة الساحل " . وتتعلق هذه الدراسة بتهيئة الساحل حسب احتياجات شغل الأراضي وطبيعة المنطقة المعنية و تخص بالأساس<sup>(2)</sup>:

- الأجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ والتي تساهم في الحفاظ على حركيتها، وتوازن الرسوبات بها وكذا الكثبان المتاخمة والأشرطة الرملية،

- الشريط الشاطئي الممتد على مسافة ثلاثمائة متر (300م)

- الشريط الساحلي المشمول في مساحة ثلاثة كيلومترات (03 كلم).

يبادر بالدراسة الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئة، وتعددها مكاتب دراسات معتمدة طبقا للتنظيم المعمول به، أو الهيئات المختصة على أساس اتفاقيات أو عقود دراسات<sup>(3)</sup>. وبعد الانتهاء من هذه الدراسة تُقدّم أمام لجنة وطنية خاصة<sup>(4)</sup> على مستوى وزارة التهيئة العمرانية لفحصها والمصادقة عليها<sup>(5)</sup>. وبعد ذلك واستنادا للدراسة يصرح بموجب قرار وزاري مشترك بين وزير الداخلية والوزراء المكلفين بالتهيئة العمرانية والبيئة والسكن والسياحة بخضوع ما يأتي للارتقاقات:

- الأوساط الشاطئية الحساسة الواقعة في شريط ثلاثمائة متر (300 م)،

- شغل الأراضي المسموح به على مستوى الأجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ، والتي تساهم في الحفاظ على حركيتها وتوازن الرسوبات بها وكذا الكثبان المتاخمة والأشرطة الرملية للأجزاء العليا من الشواطئ. كما يعرف هذا القرار:

- نوع البناءات ونسبة شغل الأراضي المرتبطة بالأنشطة الاقتصادية المرخص بها على الشريط الساحلي الممتد على مسافة ثلاث كيلومترات ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر،

- الأنشطة والخدمات التي تقتضي مجاورة البحر في كل من هذه الحالات.

بالإضافة إلى ذلك فإن جميع الاستعمالات أو شغل الأراضي أو المحظورات في المناطق الساحلية

تحدد بموجب قرار وزاري مشترك بين وزير الداخلية والوزراء المكلفين بالتهيئة العمرانية والبيئة والسكن

1- ج.ر.ع 43 . لسنة 2007.

2- المادة 03 من المرسوم التنفيذي 206/02 المذكور أعلاه.

3- المادة 05 من المرسوم التنفيذي 206/07 المذكور أعلاه.

4- المادة 07 من المرسوم التنفيذي 206/07 المذكور أعلاه.

5- المادة 06 من المرسوم التنفيذي 206/07 المذكور أعلاه.

إذن ومن خلال ما سبق فإن الموافقة على رخصة البناء في المناطق الساحلية ، يجب أن تراعي كل الشروط القانونية المحددة ، بما يكفل حماية هذه الفضاءات وتثمينها وفقا لوجهتها الطبيعية، وهذا للوقاية من كل أشكال التلوث والأضرار الماسة بالبيئة.

#### 4 - المناطق المحمية

حسب القانون رقم 02/11 المؤرخ في 17/02/2011 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة<sup>(2)</sup>. فإنه تصنف المجالات المحمية إلى: حظيرة وطنية، حظيرة طبيعية، محمية طبيعية كاملة، محمية طبيعية، محمية تسيير المواطن والأنواع، موقع طبيعي، رواق بيولوجي، مناطق رطبة. وتقسم هذه المجالات المحمية إلى ثلاث مناطق حسب المادة 15 من نفس القانون كمايلي:

- المنطقة المركزية: وهي منطقة تحتوي على مصادر فريدة، يسمح فيها إلا بالأنشطة المتعلقة بالبحث العلمي.

- المنطقة الفاصلة: وهي منطقة تحيط بالمنطقة المركزية أو تجاورها، وتستعمل من أجل أعمال ايكولوجية حية، بما فيها التربية البيئية والتسليية والسياحة الايكولوجية والبحث التطبيقي والأساسي ، وهي مفتوحة أمام الجمهور في شكل زيارات استكشاف للطبيعة برفقة دليل، ولا يسمح بأي تغيير أو بأي عمل من شأنه إحداث إخلال بتوازن المنطقة.

- منطقة العبور: وهي منطقة تحيط بالمنطقة الفاصلة وتحمي المنطقتين الأوليتين، وتستخدم مكانا لكل أعمال التنمية البيئية للمنطقة المعنية، ويرخص فيها بأنشطة الترفيه والراحة والتسليية والسياحة.

وعليه فإن المجالات المحمية تمتاز وتحظى بالحماية الكبيرة ، لما لها من دور كبير في الحفاظ على التنوع البيولوجي والنظام البيئي. وبالتالي لا يسمح بأي نشاط آخر غير الذي هي مخصصة له، لكن استثناء نجد أن منطقة العبور تمارس فيها أنشطة التنمية البيئية، ويرخص فيها بأنشطة السياحة، وبالتالي فهي تخضع لمخطط التهيئة السياحية، بحيث تسري عليها الأحكام المتعلقة بالمناطق السياحية التي تم ذكرها سابقا. كما أنه وباستقراء القانون 02/11 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، لاسيما المادة 07 و 08 و 09 منه فإن المحمية الطبيعية الكاملة، يمنع فيها كل الأنشطة ، ماعدا ذات

<sup>1</sup>- المادة 10 و 11 من المرسوم التنفيذي 206/07 المذكور أعلاه.

<sup>2</sup>- ج.ر.ع. 13 . لسنة 2011.

المنفعة الوطنية، التي يمكن إقامتها بعد موافقة مجلس الوزراء على ذلك، كما لا يجوز توسيع أو تغيير نمط هذه المشاريع إلا بعد موافقة هذا المجلس.

إذن، وخالصة لذلك، فإن المحميات الطبيعية تخضع لارتفاق عدم البناء، وهذا نظرا لهشاشة المنطقة وحساسيتها، ماعدا تلك المستثناة كمنطقة العبور مثلا، أو حالة المشاريع ذات المنفعة الوطنية التي تقتضي إجراءات خاصة، زيادة على الإجراءات العادية لطلب رخصة البناء.

## 5 - الأراضي الفلاحية

تتمتع الأراضي الفلاحية بحماية كبيرة على غرار باقي المناطق الخاصة الأخرى، لكن ما يميز الأراضي الفلاحية عن غيرها هو كونها تحظى بحماية دستورية، طبقا للمادة 2/19 من الدستور الحالي، التي تنص على " تحمي الدولة الأراضي الفلاحية ". كما أكد ذلك القانون 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي بحيث تنص المادة 14 منه " يمنع بموجب أحكام هذا القانون كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية ".

أما إذا استدعت الضرورة تحويل الأراضي الفلاحية، فإن ذلك يكون ووفق إجراءات قانونية مشددة ، وهذا حسب طبيعة الأرض، بحيث إذا كانت الأرض مصنفة كأرض خصبة جدا أو خصبة فإن عملية التحويل تكون بموجب قانون، أما إذا كانت غير ذلك فتكون بموجب مرسوم رئاسي يتخذ في مجلس الوزراء.

أما عن البناء فإنه يُحظر لما قد يُسببه من تغيير وجهة الأرض الفلاحية، بحيث أكدت ذلك المادة 04 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، إذ تنص على " لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية التي ....، تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلال الفلاحية، عندما تكون موجودة على أراضي فلاحية ". وكذلك المادة 48 من نفس القانون التي حصرت حقوق البناء في الأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد في البناءات الضرورية الحيوية للاستغلال الفلاحية والبناءات ذات المنفعة العمومية، ويجب في كل الأحوال أن تندرج في مخطط شغل الأراضي. أما في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، فإنه يمكن ذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة للترخيص بإنشاء البناءات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي، والبناءات و المنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية وكذا التعديلات في البناءات الموجودة.

بالإضافة إلى ذلك يجب احترام القواعد الخاصة بكثافة البناءات على الأراضي الفلاحية، وذلك وفقا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي خارج المناطق العمرانية للبلديات المتمم، والذي تم التطرق إليه سابقا.

## 6 - الأراضي الغابية

تعتبر الأراضي الغابية من بين الأوساط الطبيعية التي لها فوائد كبيرة على المناخ والاقتصاد الوطني وكذا على البيئة، وفي إطار حمايتها من أخطار العمران أكد المشرع الجزائري في القانون 12/84 المتضمن النظام العام للغابات المعدل والمتمم ، أنه لا بد من استصدار رخصة مسبقة من الوزارة المكلفة بالغابات قبل القيام بعملية البناء أو الأشغال في الأملاك الغابية الوطنية، وهذا طبقا للمادة 31 منه. ونفس الأمر ينطبق على الأراضي ذات الطابع الغابي التابعة للخواص، إذ تنص المادة 58 من نفس القانون على " يمارس صاحب الأراضي ذات الطابع الغابي حقوقه ضمن حدود هذا القانون ".  
إذن وكخلاصة لذلك نقول بأن طلب رخصة البناء داخل المناطق الغابية يستوجب الموافقة المسبقة للوزارة المكلفة بالغابات، مع التقيد بالقوانين والتنظيمات السارية المفعول.

## 7 - مناطق الأخطار

نظرا لما يتولد عن الأخطار الطبيعية والتكنولوجية من أضرار جسيمة، فإن المشرع قد ألزم عند إعداد أدوات التهيئة والتعمير تحديد المناطق المعرضة لذلك. بحيث تنص المادة 11 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على هذا الأمر، وهذا عن طريق تحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق، كما تعرف وتصنف المناطق المعرضة للزلازل حسب درجة الخطورة ، وتحدد قواعد البناء فيها، كما تعرف المناطق المعرضة للأخطار التكنولوجية وتحدد محيطات الحماية المتعلقة بها. وعليه فإن عملية البناء في هذه المناطق تتوقف على قواعد البناء المحددة، والتي يجب مراعاتها عند استصدار رخصة البناء. لكن هناك حالات يمنع منعاً باتاً فيها القيام بأي بناء، وهذا طبقاً لأحكام القانون 02/04 المؤرخ في 25/12/2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة<sup>(1)</sup>، بحيث تنص المادة 19 منه على " دون الإخلال بالأحكام التشريعية المعمول بها في مجال البناء والتهيئة والتعمير، يُمنع البناء منعاً باتاً بسبب الخطر الكبير، لاسيما في المناطق ذات الخطورة الآتية:

<sup>1</sup> - ج.ر.ع 84 . لسنة 2004.

- المناطق ذات الصدع الزلزالي الذي يعتبر نشيطاً،
- الأراضي ذات الخطر الجيولوجي،
- الأراضي المعرضة للفيضانات ومجري الأودية والمناطق الواقعة أسفل السدود دون مستوى قابلية الإغراق بالفيضانات المحددة طبقاً لأحكام المادة 24 أدناه،
- مساحات حماية المناطق الصناعية والوحدات الصناعية ذات الخطورة، أو كل منشأة صناعية أو طاغوية تتطوي على خطر كبير،
- أراضي امتداد قنوات المحروقات أو الماء أو جلب الطاقة، التي قد ينجر عن إتلافها أو قطعها خطر كبير " .

بناء على ما ذكرناه سابقاً نقول بأنه يجب مراعاة مناطق الأخطار عند استصدار رخصة البناء، وهذا وفق القوانين والتنظيمات المعمول بها والمحددة لشروط وقواعد البناء في هذه المناطق، وهذا لغرض الوقاية من الأضرار التي قد تلحق بالأفراد أو البنايات، وبالتالي المساس بالنظام العام البيئي. إذن وخلال ما سبق نلاحظ أن رخصة البناء في المناطق الخاصة تحظى بالتشديد بالمقارنة مع غيرها من المناطق الأخرى المخصصة للتعمير، وهذا نظراً لطبيعة هذه الفضاءات التي تحافظ على التوازن البيئي. إلا أنه وفي كل الحالات لابد من احترام ضوابط البناء عند تنفيذ رخصة البناء، وهذا حتى نضمن حماية بيئية داخلية وخارجية للمبنى ، الأمر الذي سنوضحه في الفقرة الموالية.

### ثالثاً : دور ضوابط البناء في حماية البيئة الداخلية والخارجية للمبنى

بعد استلام رخصة البناء من قبل الباني، فإن هذا الأخير ملزم بتجسيد هذه الرخصة وفق المواصفات المحددة فيها، لاسيما تلك الضوابط المتعلقة بالتصميم، وهذا باعتبار أن التصميم هو الدراسة النظرية للمبنى، يقتضي تحقيقها على أرض الواقع، ولا يمكن الخروج عنها وإلا اعتبر ذلك غير مطابق لرخصة البناء. وبالتالي فإن التجسيد التطبيقي يعكس المظهر الداخلي والخارجي للمبنى، كون أن البناء هو ترجمة للهندسة المعمارية، التي تعد نوعية البنايات وتدمجها في المحيط مع احترام المناظر الطبيعية والحضرية والتراث، بحيث يجب أن تحافظ الأعمال المعمارية على المحيط وتحسنه<sup>(1)</sup>. الأمر الذي يجب مراعاة فيه جملة من الاشتراطات تعكس مدى تحقيق البعد البيئي داخل وخارج المبنى .

<sup>1</sup> - المادة 02 و03 من المرسوم التشريعي 07/94 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري. المعدل والمتمم.

## 1 - دور ضوابط البناء في حماية البيئة الخارجية للمبنى

نلخص أهم ضوابط البناء التي تعكس حماية البيئة خارج المبنى في مدى التقيد بموقع البناية وتوجيهها ومظهرها وكذا حجمها، وهذا تبعا لما يلي.

### 1 - 1 - موقع البناية وحدودها

يتحدد موقع البناية من خلال الملف المقدم لطلب رخصة البناء، ويكون ذلك عن طريق مخطط يضبط الموقع الحقيقي للمكان المراد تشييد عليه البناية، لكن هذا الأخير لا بد أن يخضع لقيود بيئية، من أجل حماية البناية أو الجوار من اختلال الأمن العام والسكينة العامة والصحة وكذا البيئة وجمال المحيط، كالبناء مثلا على الطريق أو مخالفة خط التصريف أو البناء على مسافة تقل عن 06 أمتار من محور الطريق بالنسبة للطرق التي ليس لها مخطط تصريف مصادق عليه. بل يجب التقيد بالحدود المبينة في التصاميم المعمارية، التي تم على أساسها منح رخصة البناء، لأن أي زيادة عن المسافة المحددة فهي غير مشروعة، كونها تُخل بشكل المدينة وجمالها، لاسيما من خلال بروز نتوءات وتعرجات تقزز الناظرين. وعليه يجب ضمان التصريف على طول الطرقات طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 175/91 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير، لاسيما المواد 10 و 23 و 27 منه، وكذا أحكام المرسوم التنفيذي رقم 27/14 المؤرخ في 2014/02/01 الذي يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية التقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب<sup>(1)</sup> لاسيما المادة 13 من الملحق الخاص به والتي تنص على " يجب ضمان التصريف على طول الطرقات والممرات الضيقة عن طريق هيكل البناية أو السياج ".

وعلى هذا الأساس يجب احترام الموقع المحدد، وحدود القطعة الأرضية المزمع البناء عليها، حتى تتكيف عملية البناء مع مضمون رخصة البناء، التي تهدف الى الحفاظ على المظهر الجمالي للمحيط المبني.

### 1 - 2 - توجيه المبنى

يتحدد توجيه المبنى على مساحة الأرض بنوع المناخ السائد في المنطقة، لذلك يهتم المهندسون والمختصون في مجال الإنشاء الهندسي بدراسة ظروف المناخ السائدة في المكان المزمع إنشاء وحدات بنائية عليه<sup>(2)</sup>. وهذا للحماية من التغيرات المناخية والحصول على أقصى استفادة منها، لاسيما في مجال

<sup>1</sup> - ج.ر.ع 06 . لسنة 2014.

<sup>2</sup> - محمد ذيب نصر، التخطيط العمراني من منظور جغرافي، المرجع السابق، ص 121.

الإشعاع الشمسي والتهوية الطبيعية، فمثلا في المناطق الحارة يُوصى بتوجيه المباني نحو شمال جنوب، وهذا لتفادي أشعة الشمس الحارقة طوال النهار، أما المناطق الباردة فعادة ما يتم توجيهها نحو محور شرق غرب لتلقي الشمس قصد تحقيق راحة حرارية داخل المبنى. كما يوصى كذلك بتوجيه المباني جهة الرياح قصد تنظيم حركة الهواء داخل المبنى، وتوفير التهوية اللازمة للتخفيف من درجة الحرارة العالية أثناء النهار، لكن بشرط مراعاة طبيعة المنطقة، لاسيما الصحراوية التي تكون فيها الرياح محملة بالأتربة والرمال، أو المناطق القريبة من المصانع التي تكون فيها الرياح محملة بالأدخنة والغازات المفترزة من هذه الأخيرة. وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 27/14 الذي يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية التقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب، فإن أحكامه توصي بتوجيه المباني حتى تتلاءم مع الظروف الطبيعية الخارجية، والتي تنعكس بصفة مباشرة على البيئة الداخلية للمبنى. فنجد مثلا المادة 12 منه تنص " يوصى بتوجيه البناءات حسب التوجيه شمال/جنوب بشكل يسمح بأن تتكون الواجهة الشرقية والغربية للبناء من جدران مشتركة "، وكذلك المادة الأولى من الملحق الخاص بهذا المرسوم التنفيذي ، والتي تنص على " يجب اعتماد المواصفات التقنية المتعلقة بتحديد المواقع القابلة للبناء وتنظيم الإطار المبنى والأشكال العمرانية المبرمج إنجازها، التي يجب أن تأخذ بعين الاعتبار العوامل الطبيعية والمناخية، كالإشعاع الشمسي وتساقط الأمطار والرياح الرملية و الفيضانات وصعود المياه الجوفية والأتربة العدوانية والطين المنتفخ ".

### 1 - 3 - حجم البناءات

يحدد حجم البناءة من خلال التصاميم المعدة والمرفقة ضمن طلب رخصة البناء، ويظهر ذلك جليا من خلال مخطط الكتلة الذي يعد على مقياس محدد ، ويحتوي على مجموعة من البيانات، نذكر منها: نوع طوابق البناءات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها، ارتفاع البناءات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها، وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية. كما يظهر من خلال ملف الهندسة المدنية التي يتضمن دراسة تشمل وصف الهيكل الحامل للبناءة وأبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل.

لكن تبرز أهمية حجم البناءة من خلال وقاية البناءة نفسها، أو وقاية البناءات المجاورة من الآثار المترتبة عن حجم هذه البناءات، لاسيما فيما يخص منع الإضاءة الطبيعية وإشعاع الشمس من الدخول إلى هذه البناءات، بحيث إذا كانت البناءة المزمع تشييدها صغيرة الحجم مقارنة بالبناءة المجاورة، فإنه

لاشك و لاريب قد يحجب عنها الإضاءة ، والاستفادة من الشمس وكذا التهوية الطبيعية بالقدر الكافي. ونفس الأمر ينطبق على البناءات المجاورة إذا كانت البناية المزعم انجازها كبيرة الحجم ، فهي الأخرى قد تحرمهم من هذه الفوائد. وفي كلتا الحالتين قد ينعكس ذلك سلبا على البيئة الداخلية للمبنى لاسيما فيما يخص عدم الاستفادة الكافية من الإضاءة والتهوية و إشعاع الشمس، الأمر الذي قد يؤدي بشاغل البناء إلى الاستعانة بالإضاءة الاصطناعية طول اليوم، وكذا تركز الغازات والإشعاعات داخل المبنى نتيجة عدم وجود تهوية كافية و لازمة، وهذا ما يهدد صحة الأفراد كانتشار الأمراض، ناهيك على أن عدم تناسق الأحجام داخل المدينة الواحدة يعكر ويشوه المظهر الجمالي للمدينة .

وعلى هذا الأساس فان لحجم البناية دورا في مدى قبول طلب رخصة البناء من عدمه، وهذا ما نلمسه من خلال المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، بحيث تحدد هذه الأخيرة من خلال مشتملات ملف رخصة البناء حجم البناية. وكذا المادتين 02 و 05 من المرسوم التنفيذي 175/91 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، إذ تتوقف رخصة البناء على مدى تأثير حجم البناية على السلامة والأمن العمومي وعلى البيئة. كما أنه من خلال احترام حجم البناية نتحاشى كل المنازعات المتعلقة بمضار الجوار غير المألوفة التي قد تلحق بالجار، و من أمثلة ذلك الأضرار التي تتحقق بمجرد بناء عقار جديد عالي الارتفاع ، قد يؤثر على أجهزة البث التلفزيوني للعقارات المجاورة أو يحجب الضوء والرؤية على هذه العقارات<sup>(1)</sup>.

#### 1 - 4 - مظهر البناية

يتحدد مظهر البناية من خلال التصميم المعد والمرفق في طلب رخصة البناء، وعليه فان مظهر البناية لابد أن يتوافق مع المحيط وأن لا يخرج عنه ، وإلا اعتبر ذلك مخالفا للقوانين والتنظيمات السارية المفعول المتعلقة بالعمارة. ولعل الاهتمام بمظهر البناية هو تحقيق أحد أغراض الضبط الإداري في عناصره الجديدة وهو جمال الرونق والرواء، قصد حماية جماليات الشوارع ورونقها ، وحتى لا يصاب المار بتقرز في العين لسوء المنظر<sup>(2)</sup>، أي الوقاية من التلوث البصري الذي قد تحدثه البناية بمظهرها الغير متوافق مع أحكام رخصة البناء.

1- قاشي علال، تكريس مسؤولية مضار الجوار غير المألوفة المترتبة عن أعمال البناء، دراسة مقارنة في قوانين ( مصر، فرنسا، الجزائر )، الاتجاهات الحديثة في ذلك، حوليات جامعة الجزائر 01 ، العدد 28 ، الجزء الأول ، ص 104.

2- دايم بلقاسم ، النظام العام الوضعي والشرعي وحماية البيئة ، مرجع سابق، ص 33.

وعلى هذا الأساس فان قانون العمران الجزائري قد راعى مظهر البناية، لغرض الوقاية من التلوث البصري الذي قد تحدثه هذه الأخيرة، بحيث أنه قد يتوقف منح رخصة البناء عند المساس بمظهر البناية، وهذا ما نلمسه في المادة 27 من المرسوم التنفيذي 175/91 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء ، إذ تنص على " يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة، إذا كانت البنايات والمنشآت المزعم بناؤها تمس بموقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية وكذا بالمحافظة على آفاق المعالم الأثرية ". كما تضيف الفقرة الثانية من نفس المادة على وجوب تناسق مظهر البناية وانسجامها، بحيث تنص على " يجب أن تبدي البناية بساطة في الحجم ووحدة في المظهر والمواد المتماشية مع الاقتصاد الصحيح في البناء وتماسك عام للمدينة وانسجام المنظر".

وعليه، وفي كل الأحوال لا بد من مراعاة الجانب الجمالي للبناية، وهذا لما له من أثر على الجانب الاقتصادي - السياحي - والثقافي والاجتماعي وحتى النفسي، إذ يُعدّ من قبيل الصالح العام وهذا طبقاً للمادة 12 من القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وانجازها<sup>(1)</sup>، والتي جاء فيها " يعتبر المظهر الجمالي للإطار المبني من الصالح العام، ولهذا الغرض يستلزم المحافظة عليه وترقيته".

## 2 - دور ضوابط البناء في حماية البيئة داخل المبنى

يعتبر المبنى الفضاء الذي يقضي فيه الفرد معظم أوقاته، بغض النظر عن التخصيص المحدد له - سكني، تجاري، صناعي،... الخ - لكن هذا الفضاء لا بد أن يتضمن مجموعة من الضوابط عند انجازه، بحيث تظهر جلياً من خلال مضامين التصميم ، وهذا حتى نضمن بيئة مريحة ولطيفة داخل المبنى، تتعكس بالإيجاب على مستغل الفضاء. ويمكن حصر هذه الضوابط في مدى احتواء المبنى على المشتكلات الضرورية، وكذا الإضاءة الكافية والتهوية اللازمة والراحة الحرارية والصوتية المريحة، بحيث نفصل ذلك باختصار في مايلي:

### 2 - 1 - احتواء المبنى على المشتكلات الضرورية

بغض النظر عن الغرض المخصص للمبنى، فإنه يجب أن يحتوي على مجموعة من المشتكلات داخل الفضاء الداخلي، ونقتصر في هذا الأمر على تلك المتعلقة بالبيئة ، لاسيما فيما يخص تزويد

<sup>1</sup> - ج.ر. ع 44 . لسنة 2008.

المبنى بالمياه واحتواء المبنى على شبكة جيدة للصرف الصحي وفق تقنيات محدد تضمن عدم تسرب الروائح الكريهة داخل المبنى، وكذا احتواء على مراحيض وفق تصاميم محددة يقتضي تموضعها في أماكن معينة دون غيرها، بالإضافة إلى قاعة الغسيل والمجاري الخاصة بإفراز الأدخنة والغازات المنبعثة من داخل المبنى. وعليه لابد من التقيد بالتصاميم المتضمنة انجاز المبنى، بحيث أن هذه الأخيرة تخضع إلى جملة من المقاييس حددها المشرع في جملة من النصوص القانونية نذكر منها على سبيل المثال المرسوم التنفيذي 175/91 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء ، و القرار الوزاري المؤرخ في 2012/12/31 المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار<sup>(1)</sup>. اذ يجب أن تتوافق المتطلبات المرجوة مع الغرض من إنشاء هذا المبنى، وهذا وفق مجموعة من الاشتراطات لاسيما البيئية منها، حتى تتحقق أحد صور الحماية البيئية الداخلية له.

## 2 - 2 - التهوية

عند تصميم المباني يجب توجيه المباني وفق توجيه الشوارع والفراغات العمرانية، وهذا لاستقبال الرياح وتوجيه حركة الهواء داخل المبنى<sup>(2)</sup>، قصد التخفيف من أثر درجات الحرارة العالية، وكذا طرح الغازات والأبخرة المتواجدة داخل المبنى، لاسيما تلك غير المرئية والملوثة ، والتي قد تنبعث من الأجهزة المتواجدة داخل المبنى. وهذا لأن الأخطاء في التصاميم المعمارية من حيث عدم ضمان التهوية المطلوبة يجعلها مبان مريضة<sup>(3)</sup>، كون الهواء متكونا من مقومات الحياة<sup>(4)</sup>، وأي تغيير في مكوناته فانه يعرض صحة الفرد لمضاعفات صحية. وعليه ولتقادي المباني العلية، فانه لابد أن يكون التصميم الخاص بالبنية يضمن التهوية الكافية واللازمة داخل المبنى، وهذا من خلال إنشاء قنوات خاصة بذلك. وعليه، فان توفير التهوية الطبيعية من خلال التصميم المعماري للمبنى يهدف إلى التخفيف من استعمال الطاقة من خلال التهوية الاصطناعية، كالمكيفات الهوائية مثلا. وبالتالي فان التهوية الطبيعية وفقا للتصميم المعد هي تجسيد لاستغلال الطاقات المتجددة، بحيث عَرَف المشرع هذه الأخيرة من خلال المادة 03 فقرة 02 من القانون 09/04 المؤرخ في 2004/08/19 المتعلق بترقية الطاقات المتجددة في

1- ج.ر. ع 06 لسنة 2013.

2- محمد ذيب نصر، التخطيط العمراني من منظور جغرافي، ص122.

3- فتحي دردار، البيئة في مواجهة التلوث، المرجع السابق، ص108.

4- نصر الله سناء، الحماية القانونية للبيئة من التلوث في ضوء القانون الدولي الانساني، منشورات بغدادية للطباعة والنشر، ص 25.

إطار التنمية المستدامة<sup>(1)</sup>، بأنها " مجموعة الطرق التي تسمح باقتصاد معتبر في الطاقة باللجوء إلى تقنيات هندسة المناخ الحيوي في عملية البناء ".

وعلى هذا الأساس فإن مختلف النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير تحت على ضمان التهوية داخل المبنى، بحيث نلمس ذلك من خلال المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن عقود التعمير، إذ لا بد أن يتوفر ملف طلب رخصة البناء على وصف مختصر للتهوية ، وكذلك المادة 35 من المرسوم التنفيذي 175/91 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، وكذا المرسوم التنفيذي 27/14 الذي يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب، والذي تنص المادة 40 من الملحق الخاص به على أنه : " يوصى بتحديد تهوية ملائمة للبناءية على أساس تحديد اتجاه الرياح السائدة وسرعتها " ، وكذلك المادة 42 التي تنص على أنه : " يجب أن تكون تهوية الغرف الرئيسية التي تستعمل للطبخ والراحة أو للتهيئة، نشيطة وفعالة ولاسيما لاصطحاب الهواء البارد " .

## 2 - 3 - الإضاءة

تهدف معظم التصاميم المعمارية إلى توفير أكبر قدر ممكن من الإضاءة أو الإنارة الطبيعية، وهذا في إطار اقتصاد الطاقة لغرض تفادي بالقدر الممكن الإنارة الصناعية واستغلال الطاقات المتجددة كبديل عن استعمال الطاقة الصناعية. كما تلعب الإنارة الطبيعية دورا مهما في التصميم المعماري للأبنية، كونها تعبر عن البيئة الوظيفية والجمالية له ، لأن الضوء الطبيعي يُضيف داخل المبنى المظهر الذي لا يمكن تحقيقه من خلال أي نظام إضاءة ثابت<sup>(2)</sup>.

وعليه، وفي إطار إعداد رخصة البناء لا بد أن يحتوي التصميم على نظام إضاءة يضمن عدم الإسراف في الطاقة ، والانتفاع من الضوء الطبيعي الناتج عن أشعة الشمس ، وذلك من خلال الاختيار الجيد لموضع المبنى والتوجيه الصحيح له، مع التصميم الهادف للشبابيك والقنوات المخصصة للإضاءة الطبيعية وفق دراسة تقنية لا تعكس الآثار السلبية لهذه الإضاءة ، لاسيما تلك الناتجة عن أشعة الشمس في المناطق الحارة، بحيث تنص المادة 20 فقرة 02 من الملحق الخاص بالمرسوم التنفيذي 27/14 المذكور أعلاه على أنه " يجب أن تكون فتحات الغرف الرئيسية مزودة بجهاز يضمن حماية ناجعة من أشعة الشمس " ، وتضيف كذلك المادة 21 فقرة 02 " يمكن استعمال جهاز واق من أشعة الشمس يغطي مساحة النافذة كلها، مع توفر الضوء الطبيعي من خلال الفتحات " .

<sup>1</sup> - ج.ر. ع 52 . لسنة 2004.

<sup>2</sup> - محمد نيب نصر ، التخطيط العمراني من منظور جغرافي، ص147.

إذن من خلال ما سبق فإنه لابد من تزويد البناية بالإضاءة الطبيعية ، وهذا لما لها من آثار ايجابية على صحة مستغل المبنى، لكن وفق مقاييس محددة تتوافق وطبيعة المناخ وموقع البناية، وكذا لغرض تحقيق بيئة داخلية مريحة .

## 2 - 4 - الراحة الحرارية

لقد أصبح الاهتمام بضبط الحرارة الداخلية للمبنى من بين الأولويات الكبيرة في إعداد التصاميم المعمارية، وهذا لما لها من أثر على مستغلي المبنى، سواء عن طريق ارتفاعها الكبير أو انخفاضها المحسوس داخله. إلا أنه وفي ظل التصاميم المعمارية العشوائية التي لا تراعي ضوابط الحرارة داخل المبنى، أدى ذلك إلى عدم تعايش الإنسان داخل هذه المباني، مما اضطره إلى استعمال أجهزة إضافية كالمكيفات الهوائية أو أجهزة التدفئة ، الأمر الذي يؤدي إلى إسراف كبير في استعمال أو استخدام الطاقة.

لكن في ظل التطورات التي عرفتتها التصاميم المعمارية ، فإنها أصبحت تراعي مناخ المنطقة في إعداد هذه التصاميم لغرض ضبط الحرارة الداخلية للمبنى سواء عن طريق منع تسربها إلى الداخل بالنسبة للمناطق الحارة أو إلى الخارج في المناطق الباردة. ويتم في هذا الصدد استعمال العديد من التقنيات، كوضع مواد عازلة في الحيطان المعرضة للظروف المناخية، أو استعمال مواد عاكسة للحرارة، أو إنشاء فضاءات داخل المنزل بها نباتات أو أشجار أو نافورة مياه، وهذا للمساهمة في تلطيف الجو الموازية مع نظام التهوية المقرر داخل المبنى. وقد يلعب حتى لون الطلاء المستعمل دورا في تحسين المناخ الداخلي للمبنى ، بحيث كلما كان لون الطلاء فاتحا زادت قدرته على عكس الأشعة المباشرة التي تسقط عليه وبالتالي تنخفض نسبة الأشعة التي يمتصها، وهذا ما لا يتوفر بالنسبة للألوان الداكنة<sup>(1)</sup>. كما أن هناك بعض التصاميم من ذهبت إلى أبعد من ذلك، من خلال إقامة مشاتل نباتية على الأسطح أو استعمال الزجاج بدرجة كبيرة في إنشاء حيطان البناية أو جزء من أسقفها لاسيما في المناطق الباردة التي يحتاج فضاءها الداخلي إلى كمية من الحرارة يكون مصدرها أشعة الشمس التي تعكسها مادة الزجاج.

وفي ظل ضبط الحرارة داخل المبنى نجد أن المشرع الجزائري قد راعى هذا الجانب في البنايات، لاسيما الجديدة ، وهذا من خلال المرسوم التنفيذي 90/2000 المؤرخ في 24/04/2000 الذي يتضمن التنظيم الحراري في البنايات الجديدة<sup>(2)</sup>، بحيث ألزم هذا المرسوم التنفيذي صاحب المشروع بمجموعة من

<sup>1</sup> - محمد ذيب نصر، التخطيط العمراني من منظور جغرافي، من ص138 الى ص 140.

<sup>2</sup> - ج.ر . ع 25 . لسنة 2000.

الضوابط، لضمان حرارة معتدلة داخل المباني الجديدة ، إذ تنص المادة 04 منه على سبيل المثال على أنه : " يجب أن يتأكد صاحب المشروع أن تصميم البناء الجديدة وبنائها يخضعان للمبادئ الآتية:

- يجب أن تكون المميزات الحرارية للبناء الجديدة بالشكل الذي يكون به نقل الحرارة بالتحويل الحراري عبر الجدران التي تشكل غلاف هذه البناءات متطابقا مع مستويات نقل الحرارة المطلوبة،
- يجب أن تكون أنظمة التهوية في البناءات الجديدة بالشكل الذي يكون فيه تجديد الهواء متطابقا مع مستوى تجديد الهواء المطلوب،
- يجب أن تحتوي أنظمة التدفئة في الشتاء وتكييف الهواء في الصيف في البناءات على أنظمة ضبط آلية "

ونفس الأمر أكد عليه المرسوم التنفيذي 27/14 الذي يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب، وهذا في العديد من مواده، تقتصر على المادة 38 من الملحق الخاص بهذا المرسوم التنفيذي والتي تُوجب الأخذ بالمعايير الضرورية لضبط الرفاهية الحرارية، إذ تنص على : " مهما تكن الاختبارات المعتمدة والنظام المتبع ومواد البناء المستعملة، فإنه يجب أن تستجيب هذه الأخيرة للمعايير والإجراءات التنظيمية المعمول بها من حيث الأمن والاستقرار والمقاومة والديمومة وشروط الرفاهية الحرارية والضوئية "

وعليه، وخلاصة لما سبق، فإنه يجب مراعاة الحرارة الداخلية للمبنى وذلك من خلال إنشاء تصاميم تتوافق مع هذا الهدف، وهذا ما تهدف إليه رخصة البناء من خلال حماية البيئة بجميع عناصرها وأشكالها.

## 2 - 5 - الراحة الصوتية

باعتبار أن المبنى هو مكان للراحة والطمأنينة والاستقرار، وجب خضوعه إلى الاشتراطات التي تمنع حدوث المضايقات السمعية لشاغلي هذا الأخير، وهذا لكونها تؤدي إلى تلوث سمعي ، ينجم عنه العديد من المضاعفات التي تنعكس على صحة الإنسان ، كعدم التركيز، والإثارة، وسرعة الغضب، وزيادة سرعة النبض، وسرعة إفراز بعض الغدد التي تسبب القرحة المعدية وقرحة الاثني عشر<sup>(1)</sup>، إلى غير ذلك من الأمراض، وبالتالي فإنه ولإنشاء هذا البناء لابد من مراعاة جانب التلوث السمعي فيه، وذلك باتخاذ جملة من الإجراءات عند انجازه، لاسيما تلك المتعلقة بالموقع أو التصاميم المعدة لطلب رخصة البناء،

<sup>1</sup> - فتحي دردار، البيئة في مواجهة التلوث ، مرجع سابق ، ص138.

بحيث أن رخصة البناء تفرض قيودا في هذا الشأن لضمان راحة سمعية لشاغل البناء. وهذا في الحقيقة ما نلمسه في العديد من النصوص القانونية الخاصة بالعمران، فنجد مثلا المرسوم التنفيذي 175/91 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، من خلال المادة 04 منه أنه يمكن رفض رخصة البناء إذا كان المبنى المراد انجازه في موقع معرض لأضرار خطيرة كالضجيج ، وكذلك المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها من خلال المادة 43 منه التي تشترط إعداد مذكرة يكون من بين محتوياتها تحديد مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المستقبلية للجمهور، والمرسوم التنفيذي 184/93 الذي ينظم إثارة الضجيج، بحيث نجد المادة 02 منه تحدد مستوى الضجيج الذي يمكن قبوله في المناطق السكنية والطرق والمقرب ب 70 ديسيبل نهارا و 45 ديسيبل ليلا، كما تحدد المادة 03 منه مستوى الضجيج الذي يمكن قبوله بجوار وبدخل كل من المستشفيات والمؤسسات التعليمية ومساحات التسلية والاستراحة والمقدرة ب 45 ديسيبل نهارا و 40 ديسيبل ليلا، وبالتالي فإن الخروج عن هذه المعدلات حسب المادة 04 من نفس المرسوم التنفيذي هو مساس بالهدوء في الجوار وإزعاجا شديدا وإضراراً بالصحة وطمأنينة السكان. وعليه فإن المادة 08 من هذا المرسوم التنفيذي تُوجب أن تُصمم البنىات ذات الاستعمال السكني أو المهني وتُنجز اعتبارا لقدرة جدرانها وأرضياتها على كتم الصوت.

وعلى هذا الأساس نستنتج أن رخصة البناء تهدف إلى حماية البيئة الداخلية للمبنى، من خلال الوقاية من المضايقات السمعية التي يمكن أن يتعرض لها شاغل البناء، وبالتالي حمايته من جميع أشكال التلوث السمعي.

إذن، وكخلاصة حول البعد البيئي لرخصة البناء نقول أن هذه الأخيرة هي أداة من أدوات الضبط الإداري التي تهدف إلى تحقيق عناصر النظام العام بجميع عناصره، لاسيما النظام العام البيئي، وذلك من خلال الوقاية من التلوث السمعي والبصري والهوائي وجميع أشكال التلوث التي تنعكس بالسلب على الفرد والمحيط . لذا فإن رخصة البناء تُراعي الموازنة بين متطلبات التنمية وحماية البيئة، ولا يتحقق هذا الهدف بمجرد استصدارها، بل أن هناك من الإجراءات اللاحقة لها خلال عملية الانجاز ، وكذا بعد الانتهاء من الأشغال قصد مراعاة مدى التزام طالب هذه الرخصة بالاشتراطات والقيود التي تضمنتها هذه الأخيرة ، وهذا من خلال إجراءات المطابقة كآلية من آليات الرقابة الآتية و البعدية على رخصة البناء. الأمر الذي يفصله في المطلب الموالي.

## المطلب الثاني

### البعد البيئي لآليات مطابقة البناءات

يترتب على المستفيد من رخصة البناء جملة من الالتزامات يجب مراعاتها خلال المسار الزمني المحدد لانجاز الأشغال ، بحيث يجب التقيد بمضمون رخصة البناء والتشريع الساري المفعول في هذا المجال إلى غاية الانتهاء من الأشغال المقررة ، لتأتي بعد ذلك مرحلة الرقابة الأخيرة وتتويج هذه الأعمال بمدى صلاحيتها ومطابقتها لما هو محدد ، بما في ذلك الاشتراطات البيئية ، وهذا عن طريق استصدار شهادة المطابقة قصد السماح للمستفيد باستغلال المبنى للغرض المخصص له ، فرع أول. لكن تجدر الإشارة إلى أنه رغم هذه الترسانة القانونية في مجال تنظيم العمران، ظهرت العديد من الخروقات في مجال التعمير لاسيما قبل سنة 2008، ويتعلق الأمر بالبناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة أو المنجزة دون استخراجها أساسا، أو تلك غير المتممة والتي أضحت تشوه المظهر الجمالي للمدن وتهدد المجال الحضري<sup>(1)</sup>، بما في ذلك الجانب البيئي الذي قد تفنقده هذه الأخيرة من خلال هذه الخروقات. وعليه سارعت الدولة إلى إصدار القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وانجازها<sup>(2)</sup>، والذي رافقته نصوص تنظيمية لتطبيقه، وهذا من أجل وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات ومطابقتها، للوصول إلى إطار مبني ذي مظهر جمالي مهياً بانسجام، يعكس البعد البيئي كقيد من القيود الواردة على أعمال البناء، فرع ثان . لكن وفي ظل ضرورة إجراء مطابقة البناءات رغم اختلاف تخصيصها، إلا أن هناك بعض المنشآت تستوجب استصدار رخص إضافية قصد استغلالها وجعلها مطابقة لما أنشئت له، لاسيما من خلال الوقوف على مظاهر البعد البيئي، ومدى مراعاة هذا القيد الذي يعتبر من الاشتراطات الأساسية لانجازها، سواء في مرحلة الانجاز أو الانتهاء أو بعد الاستغلال، بحيث سنقتصر في هذه الدراسة على نموذجين على سبيل المثال، وهما المنشآت الصناعية والمنشآت الرياضية، فرع ثالث.

<sup>1</sup>- عايدة ديرم، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة ، سنة 2014/2015، ص 02.

<sup>2</sup>- ج.ر. عدد 44 . لسنة 2008.

## الفرع الأول

### البعد البيئي لشهادة المطابقة

نظرا لخصوصية مجال التعمير والبناء وحساسيته في مجال حفظ النظام العام وحماية البيئة، تستدعي الضرورة الوجود المكثف والكبير للإدارة ، وهذا من خلال رقابتها السابقة والآنية واللاحقة لأعمال البناء، ولعل أهم هذه الصور من الرقابة تتمثل في إصدار الرخص قبل انجاز الأعمال - رقابة سابقة -، ثم بعد ذلك رقابة تتخلل عملية الانجاز - رقابة آنية -، بحيث يمكن أن نعطي مثال على ذلك من خلال بعض النصوص القانونية في هذا المجال لاسيما المادة 73 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، إذ توجب هذه الأخيرة على كل من رئيس م.ش.ب والأعوان المؤهلين قانونا زيارة كل البنايات في طور الانجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية، وطلب الوثائق التقنية الخاصة والاطلاع عليها. وهو الأمر الذي أكدته المادة 05 من المرسوم التنفيذي 55/06 المؤرخ في 30/01/2006 المتعلق بشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة<sup>(1)</sup>، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 343/09 المؤرخ في 22/10/2009<sup>(2)</sup>، بحيث إذا ثبتت مخالفة عدم مطابقة البنايات الجاري انجازها لرخصة البناء، فإنه يحزر محضر من طرف العون المؤهل ويرسل نسخة منه لرئيس م.ش.ب والوالي، كما ترسل نسخة منه إلى الجهة القضائية لتحريك الدعوى العمومية ، والفصل في الموضوع إما بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده. وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة، يقوم رئيس م.ش.ب أو الوالي المختصين تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف<sup>(3)</sup>. وعليه، فإن الرقابة التي تتخلل أعمال البناء هي رقابة آنية للوقاية من إتمام بنايات غير مطابقة لرخصة البناء، إلا أنه ورغم هذه الرقابة الآنية فإن القانون يشترط رقابة لاحقة بعد نهاية الأعمال، وهذا قبل استغلال المبنى ، بحيث يكون ذلك عن طريق استصدار ما يسمى بشهادة المطابقة، لتكون كتنويع لمضمون رخصة البناء بجميع أبعادها لاسيما البيئية منها. لذا ولدراسة هذه الشهادة نتطرق في البداية لمفهومها وتطورها التشريعي، ثم بعد ذلك إلى نظامها القانوني، وفي الأخير أهم مظاهرها في حماية البيئة.

<sup>1</sup> - ج.ر.ع 06 . لسنة 2006.

<sup>2</sup> - ج.ر.ع 61 . لسنة 2009.

<sup>3</sup> - المادة 76 مكرر 5 من القانون 29/90، والمادتين 16 و18 من المرسوم التنفيذي 55/06 المذكورين أعلاه.

## أولاً: مفهوم شهادة المطابقة وتطورها التشريعي

كما أسلفنا سابقا فإن شهادة المطابقة تأتي بعد الانتهاء من الأشغال المرخصة بموجب رخصة البناء، في إطار الرقابة السابقة واللاحقة على هذه الأعمال، وعليه حتى نوضح هذه الشهادة نسبيا، نتطرق في البداية إلى مفهومها، وبعد ذلك إلى تطورها التشريعي.

### 1 - مفهوم شهادة المطابقة

نقوم في البداية إلى تعريف شهادة المطابقة ، وذلك من خلال التعريف التشريعي والتعريف الفقهي، ثم بعد ذلك إلى أهميتها.

#### 1 - 1 - تعريف شهادة المطابقة

يفرض تعريف شهادة المطابقة علينا استقراء النصوص التشريعية المنظمة لها، حتى نستنبط تعريفها، سواء كان ذلك صراحة أو من خلال التعرض لأحد جوانبها، أو أن المشرع ترك ذلك للفقهاء الذي قد يزخر بالعديد من التعريفات.

#### \* التعريف التشريعي

نص القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على هذه الشهادة من خلال المادة 57 منه، حيث جاء فيها " تتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة بموجب مرسوم " .

إذن من خلال نص هذه المادة نقول بأن المشرع لم يعرف هذه الشهادة، وإنما أشار إلى الغرض منها وهو إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء، وتطبيقا لذلك صدر النص التنظيمي الساري المفعول حاليا وهو المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، حيث أنه بالتطرق إلى المادة 63 منه، فإنها تُوجب على كل مستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من الأشغال والتهيئة المتكفل بها استخراج شهادة مطابقة، وبالتالي فهي إجبارية. كما أنه ومن خلال المادة 65 من نفس المرسوم التنفيذي نجد أن المشرع يعطي شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين، إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعاة الأحكام الخاصة بالمنشآت المصنفة، أي أنه قبل استغلال البناية لابد من استصدار شهادة المطابقة. أما عن طبيعتها القانونية فنجدها تأخذ شكل القرار الإداري، وهذا ما نلمسه في أحكام

المادة 68 من نفس المرسوم التنفيذي، التي تعطي الاختصاص لرئيس البلدية في تسليم شهادة المطابقة وفق نموذج محدد في نفس المرسوم التنفيذي ، والذي يحمل عبارة القرار المتضمن شهادة المطابقة. فانطلاقا مما سبق نجد أن المشرع في النصين التشريعيين المذكورين أعلاه، لم يُقحم نفسه في تعريف شهادة المطابقة تعريفا جامعا مانعا، بل اكتفى بوضع معالمها، وذلك ببيان وظيفتها وأهدافها وطبيعتها القانونية وكذا نظامها القانوني.

### \* التعريف الفقهي

يُعتبر التعريف من اختصاص الفقه عادة، وعليه فإن شهادة المطابقة لها زخم كبير من التعريفات من طرف الباحثين، لذا سنقتصر على بعضها كمايلي:

يعرفها الأستاذ عزاوي عبد الرحمان بأنها : " عبارة عن قرار إداري يتضمن إقرارا من جانب الإدارة بصحة ما أنجز من أعمال البناء، وفي ذا الوقت إذنا وترخيصا باستعمال البناء فيما شيد له. وبعبارة أخرى هي تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والمستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية ( السابقة والآنية والبعدية أو اللاحقة ) وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء، مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة"<sup>(1)</sup>.

كما تعرفها الأستاذة عايدة ديرم بأنها : " وثيقة تُعلن أن إنشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به ، وبالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة والمحددة من خلال أحكام رخصة البناء "<sup>(2)</sup>.

كما يعرفها الأستاذ عيسى مهزول بأنها : " قرار إداري فردي يتضمن تصريحا من الإدارة المختصة قانونا، بأن أشغال البناء المرخص بها إداريا، قد أنجزت وفقا للمخططات والتصاميم المرفقة برخصة البناء، وهو ما يشكل ترخيصا صريحا باستعمال البناء المنجز سواء كان ذا طابع سكني أو مخصصا لنشاط ما"<sup>(3)</sup>.

إذن من خلال ما تم التعرض إليه حول تعريف شهادة المطابقة، نقول بأن كل التعاريف تقريبا تشترك في الطبيعة القانونية لهذه الشهادة وسببها والهدف منها، وعليه يمكن أن نعرف هذه الشهادة بأنها : " قرار

1- عزاوي عبد الرحمان، الاجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران ( حالة شهادة المطابقة )، مجلة العلوم القانونية والادارية، جامعة الجليلي ليايس سيدي بلعباس، العدد 2008، ص 156.

2- عايدة ديرم ، الرقابة الادارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق ص 107.

3- عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مرجع سابق، ص 165.

إداري صادر عن سلطة إدارية مختصة، تُقرّ فيه بأن أشغال البناء المرخص بها تتطابق وأحكام رخصة البناء الصادرة في هذا الشأن ."

## 1 - 2 - أهمية شهادة المطابقة

تقتضي عملية القيام بأعمال البناء واستغلال ما تم انجازه إصدار قراراتين، أولهما هو الترخيص المسبق لانجاز الأعمال، ثم تتويج هذا الأخير بقرار ثان لإبراز مدى تنفيذ الأول ومطابقته للأحكام المحددة والنتيجة المرجوة. وعليه فان هذه النتيجة تعكس بشكل أو بآخر أهمية شهادة المطابقة، التي نلخصها في أهم النقاط التالية:

\* المحافظة على النظام العام: حيث أنه باعتبار رخصة البناء من الأدوات التي تهدف إلى حماية النظام العام البيئي، فان شهادة المطابقة تأتي لتتويج مدى تحقيق ذلك، بمعنى التحقق من أن البناء صالح لاستغلاله ويتمشى وعناصر النظام العام.

\* حماية مصالح الغير: ونقصد في ذلك مضار الجوار غير المألوفة، والتي يكون سببها الانعكاسات السلبية للمبنى الجديد المجاور، نتيجة عدم احترام مضمون رخصة البناء، كالزيادة في العلو مثلا وحرمان الجار من حق المطل أو التهوية أو الإنارة الطبيعية. فرغم ما تهدف إليه رخصة البناء من حماية للجوار من مضار الجوار غير المألوفة، فان شهادة المطابقة كقرار إلزامي، جاءت لتؤكد هذه الحماية وتفرضها، وهذا عن طريق الحضور المكثف للإدارة، من خلال رقابتها السابقة والآنية واللاحقة لأعمال البناء.

\* إقرار باستغلال المبنى : تعد شهادة المطابقة رخصة تقوم مقام رخصة للسكن، إذا كان الغرض منه ذلك، أو كترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان مخصصا لوظائف اقتصادية واجتماعية أو خدماتية أو صناعية، مع مراعاة بعض الأحكام الخاصة ببعض المؤسسات.

\* حماية البيئة: نظرا للدور الفعال الذي تلعبه رخصة البناء في حماية البيئة، لا بد على المستفيد منها أن يتقيد بمضمونها وأحكامها، ولا يمكنه التصل من مسؤوليته تجاه حماية البيئة بمجرد الحصول على رخصة البناء، لأن الرقابة اللاحقة لأعماله عن طريق شهادة المطابقة تفرض عليه إما مطابقة البناء، أو تنفيذ الإجراءات الردعية عليه، نتيجة مخالفة أحكام قانون العمران ومضمون رخصة البناء التي تعد حماية البيئة أحد أهدافها، وبالتالي وجب مطابقة أعمال البناء المنجزة مع هذه الأهداف. الأمر الذي سنفصله لاحقا.

## 2 - التطور التشريعي لشهادة المطابقة

ساير التطور التشريعي لشهادة المطابقة التطور التشريعي لرخصة البناء، وهذا لسبب واحد، وهو أنهما قراران متلازمان، وبالتالي فإن أول نص قانوني جزائري نص على هذه الشهادة هو الأمر 67/75 المؤرخ في 1975/09/26 السالف الذكر، وهذا من خلال المادة 34 منه، التي تُوجب على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء الأشغال تقديم تصريحاً بذلك، قصد مراقبة مطابقة البناءات. وأحال في ذلك للتنظيم المتمثل في المرسوم 109/75 المؤرخ في 1975/09/26 السالف الذكر، الذي حدد إجراءات إعداد وتسليم شهادة المطابقة من خلال المواد 4 و 45 و 46، بحيث يجب مطابقة البناءات بناء على تصريح مقدم من المستفيد من رخصة البناء، وفي حالة امتناعه يحل محله رئيس م.ش.ب أو مديرية الهياكل الأساسية والتجهيز للولاية، ثم القيام بالمطابقة من طرف لجنة محددة قانوناً. لكن بعد إلغاء الأمر 67/75 بموجب القانون 02/82 المؤرخ في 1982/02/06 السالف الذكر، فإن هذا الأخير بدوره نص على ضرورة مطابقة البناءات عن طريق شهادة مطابقة، وأحال في ذلك للتنظيم حول كيفية إعدادها ومنحها طبقاً للمادة 46 منه. ليصدر في هذا الشأن المرسوم رقم 304/82 المؤرخ في 1982/10/09 السالف الذكر، بحيث نصت المواد من 41 إلى 43 على إجراءات إعداد وتسليم شهادة المطابقة، إذ تُوجب كذلك على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء الأشغال تقديم تصريح بذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي، وعندما لا يتم إيداع التصريح يحل محله رئيس م.ش.ب، أو مصالح الولاية المكلفة بالتعمير. وفي جميع الحالات تتم عملية المطابقة بعد دراسة من لجنة محددة قانوناً لتتَّوج في الأخير بمنح هذه الشهادة، وفي حالة رفضها يجب إخباره بتحقيق مطابقة البناء مع تذكيره بالعقوبات التي قد يتعرض لها في حالة عدم الامتثال لذلك. ثم بعد ذلك صدر المرسوم 211/85 المؤرخ في 1985/08/13 الذي ألغى بعض أحكام المرسوم السابق، في حين بقيت بعض الأحكام سارية المفعول، لاسيما تلك المتعلقة بشهادة المطابقة إلى غاية صدور القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الذي ألغى جميع القوانين السابقة، وأحال للتنظيم فيما يخص شهادة المطابقة، ليصدر في هذا الشأن المرسوم التنفيذي 176/91، الذي نص على شهادة المطابقة في مواده من 54 إلى 60. لكن وبعد مرور ما يُقارب 24 سنة من العمل بهذا المرسوم التنفيذي صدر المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، بحيث ألغى هذا الأخير أحكام المرسوم التنفيذي 176/91، وتضمن بعض الاختلافات عن سابقه نجلها في مايلي:

- \* عند الانتهاء من الأشغال يضع المستفيد من رخصة البناء تصريحاً يشهد على الانتهاء من الأشغال بالنسبة للاستعمال السكني ومحضر تسليم الأشغال معد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية (CTC) بالنسبة للتجهيزات والبنائيات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنائيات المستقبلية للجمهور،
- \* تم تقليص المدة القانونية التي يتوجب على لجنة مطابقة البنائيات الاجتماع فيها بخمسة عشر (15) يوماً بعد إيداع التصريح بدلاً من ثلاث أسابيع سابقاً،
- \* في حالة غياب بقية المصالح أثناء محضر الجرد، يجوز التوقيع على هذا المحضر من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للبناء فقط،
- \* حدد المشرع أجل 08 أيام بعد انجاز محضر الجرد لتسليم شهادة المطابقة،
- \* يمكن تسليم شهادة المطابقة على مراحل حسب الآجال المذكورة في قرار رخصة البناء إذا كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل الجزء الذي تم الانتهاء من أشغاله،
- \* يمكن لصاحب الطلب تقديم طعن لدى الولاية وطعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران، كما يمكن رفع دعوى قضائية.

#### ثانياً : إجراءات إعداد وتسليم شهادة المطابقة

يقتضي الأمر عند الانتهاء من أشغال البناء المرخص لها بموجب رخصة البناء، طلب شهادة المطابقة من طرف المستفيد أو حلول الإدارة محله في حالة عدم مبادرته بذلك. لتقوم الجهات المختصة اثرى ذلك بدراسة مطابقة الأشغال المنجزة مع رخصة البناء، ثم الفصل في ذلك طبقاً لأحكام القانون المنظم لهذه الشهادة ، وعليه نوضح ذلك كمايلي:

#### 1 - طلب شهادة المطابقة

عند انتهاء المستفيد من أشغال البناء يتوجب عليه في أجل 30 يوماً إيداع تصريحاً في نسختين، يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال معد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC) بالنسبة للتجهيزات الجماعية والبنائيات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنائيات المستقبلية للجمهور وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم<sup>(1)</sup>. تُرسل بعد ذلك نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي على مستوى الدائرة<sup>(2)</sup>، في حين أنه في المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى، فكانت ترسل نسخة

1 - المادة 1/66 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.  
2 - المادة 2/66 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

من التصريح إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية. وعندما لا يُودع التصريح بانتهاء الأشغال، حسب الشروط وفي الآجال المطلوبة التي يمكن بغيابها الاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لآجال الانجاز المتوقعة في رخصة البناء، تُجرى عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة رئيس م.ش.ب.<sup>(1)</sup>، بحيث أنه في هذه الحالة يحل هذا الأخير محل المستفيد من رخصة البناء، وهذا في إطار الرقابة اللاحقة التي تمارسها الإدارة في مجال العمران، واقتصر المشرع الفرعي في المرسوم التنفيذي على حلول رئيس م.ش.ب. فقط دون غيره، عكس المرسوم التنفيذي 176/91 الذي منحها كذلك لمصلحة الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية.

## 2 - مراعاة مطابقة الأشغال

تقوم بمراقبة مطابقة الأشغال لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس م.ش.ب. والمصالح المعنية، لاسيما الحماية المدنية في الحالات المحددة، وممثل القسم الفرعي على مستوى الدائرة<sup>(2)</sup>. لكن الشيء الملاحظ في هذا النص أنه لم يحدد المصالح المعنية. فأى مصالح يقصد؟ وبالتالي كان من الأجدر تحديد هذه المصالح، وحبذا لو كانوا أعضاء الشباك الوحيد، لأن لهم خبرة وعلى دراية بدراسة قرارات العمران الفردية. وعليه تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناء على استدعاء من رئيس م.ش.ب. وذلك في أجل 15 يوما بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال عند الاقتضاء<sup>(3)</sup>، كما يُرسل رئيس م.ش.ب. إشعارا بالمرور، يُخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة، وذلك قبل 08 أيام على الأقل<sup>(4)</sup>، ولعل ذلك مراعاة لحق المستفيد طالب الشهادة، في الإعلام والمرونة في عمل الإدارة، وتجنب عامل المباغته، وإعطائه فرصة إبداء ملاحظاته والوثائق والمستندات المتعلقة بالموضوع والمدعمة لطلبه<sup>(5)</sup>. وتخص مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء من حيث إقامة البناية ومقاسها واستعمالها وواجهتها.

وبعد عملية مراقبة المطابقة من طرف اللجنة، فإنها تعد محضر الجرد، وتذكر فيه جميع الملاحظات ورأيها حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها، ثم يُوقع أعضاؤها على هذا المحضر في نفس اليوم. وفي حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية

1 - المادة 3/66 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.  
2 - المادة 4/66 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.  
3 - المادة 1/67 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.  
4 - المادة 2/67 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.  
5 - عزاوي عبد الرحمان، الاجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران ( حالة شهادة المطابقة )، مرجع سابق، ص 179.

وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط<sup>(1)</sup>، ثم بعد يفصل رئيس م.ش.ب في قرار منح شهادة المطابقة من عدمه .

### 3 - الفصل في طلب شهادة المطابقة

يؤول الاختصاص في منح شهادة المطابقة إلى رئيس م.ش.ب دون غيره وهذا حسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي 19/15، والتي تنص على " تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من طرف الوالي المختص إقليميا أو من طرف الوزير المكلف بالعمران ". لكن بالرجوع إلى المادة 75 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، فإنه يؤول الاختصاص إلى كل من رئيس م.ش.ب والوالي. وهنا يظهر التناقض بين النصين، مما يضعنا أمام تناقض قانوني يقتضي تعديل أحدهما سواء بتعديل نص المادة 45 أو إعادة النظر في المرسوم التنفيذي 19/15 وتعديله، حتى تتكيف الإجراءات ونص هذه المادة باعتبار أن القانون يسمو على التنظيم.

وعليه، وطبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 19/15 فإن قرار رئيس م.ش.ب في منح شهادة المطابقة يركز على محتوى محضر الجرد المعد من طرف اللجنة المحددة لهذا الغرض، إلا أنه وباستقراء النصوص المنظمة لشهادة المطابقة يمكن استنتاج ثلاثة مظاهر للقرار المعد لهذا الغرض، وهي حالة الموافقة، وحالة الرفض، وحالة السكوت.

### 3 - 1 - قرار الموافقة على منح شهادة المطابقة

بعد خروج اللجنة وإعداد محضر الجرد، فإنها ترسله في أجل 08 أيام ابتداء من تاريخ خروجها إلى رئيس م.ش.ب . فإذا تبين من خلال هذا المحضر مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها، فإن رئيس م.ش.ب يصدر قرارا بمنح شهادة المطابقة للمستفيد من رخصة البناء وفق نموذج محدد في المرسوم التنفيذي 19/15<sup>(2)</sup>. كما نشير إلى أنه يمكن منح شهادة المطابقة على مراحل حسب الآجال المذكورة في قرار رخصة البناء، وذلك إذا كانت الأشغال المتبقية لا تُعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء من أشغاله<sup>(3)</sup>.

1- المادة 67 / 3-4-5 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

2- المادة 68 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

3- المادة 5/68 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

### 3- 2 - قرار رفض منح شهادة المطابقة

إذا بينت عملية الجرد عدم انجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفق أحكام رخصة البناء، فإن السلطة المختصة تُعلم المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له، وأنه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها وحسب الأحكام المطبقة، وتُذكره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون 29/90<sup>(1)</sup>.

وفي هذا الصدد يُحدد للمعني أجل لا يُمكن أن يتعدى 03 أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة، وبعد انقضاء هذا الأجل، يُسلم رئيس م.ش.ب إن اقتضى الأمر، شهادة المطابقة أو يرفضها عند الاقتضاء ويشرع في الملاحقات القضائية طبقا لأحكام المادة 78 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>(2)</sup>. لكن ما يُلفت الانتباه هو المادة 78 من القانون 29/90 المعدل والمتمم، فإننا نجد أنها لا تدل على الملاحقات القضائية، وهذا لان المادة 78 في القانون 29/90 قبل التعديل كان نصها كالاتي " تأمر الجهة القضائية المختصة في إطار أحكام المادتين 76 و 77 أعلاه إما بمطابقة المواقع أو المنشآت مع رخصة البناء، وإما بهدم المنشآت أو إعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل ". لكن بعد التعديل بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 المُعَدِّل والمُتَمِّم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فإن هذه المادة قد أُسْقِطت من القانون وهذا بموجب المادة 14 منه التي تنص على " يعاد ترقيم المواد 79 و 80 و 81 من القانون 29/90 المؤرخ في 1991/12/01 والمذكور أعلاه بالمواد 78 و 79 و 80 في هذا القانون ". وعليه نقول بأن المادة 78 السابقة قد أُعْيِثت وأصبحت حاليا تحمل مضمون المادة 79 السابقة، وكأن المشرع قد ألغاهها ضمنا، لا صراحة كما يفعل عادة. وبالتالي لا بد من تعديل الفقرة الرابعة من المادة 68 من المرسوم التنفيذي 19/15، على أن تتم الملاحقات القضائية طبقا لأحكام المواد 76 مكرر 2 و 76 مكرر 3 و 76 مكرر 5، وهذا حتى تتناسب هذه الأخيرة مع أحكام القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

### 3 - 3 - حالة سكوت الإدارة

أشار المشرع إلى حالة سكوت الإدارة في منح شهادة المطابقة من خلال المادة 69 من المرسوم التنفيذي 19/15، بحيث أنه إذا ثبتت هذه الحالة، فيُمكن للمستفيد أن يودع طعنا في ذلك مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الشهادة أو الرفض المبرر هو 15 يوما.

<sup>1</sup> - المادة 2/68-3 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها.  
<sup>2</sup> - المادة 4/68 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

إذن من خلال مايلي نستنتج أن حالة السكوت هي من الحالات التي يمكن الطعن فيها أو رفع دعوى قضائية بخصوصها، ولا يمكن في أي حال من الأحوال أن يكون سكوتها موافقة ضمنية مثلما كان في المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى<sup>(1)</sup>.

#### 4 - الطعن في قرار عدم الحصول على الشهادة رفضاً أو سكوتاً

يمكن صاحب طلب شهادة المطابقة الذي لم يعجبه الرد، أو سكوت الإدارة في الآجال المطلوبة أن يودع طعناً مقابل وصل إيداع لدى الولاية، ليتم دراسته وفقاً لأحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2015/07/25 الذي يحدد كفاءات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير، حيث أنه وباعتبار أن قرار شهادة المطابقة من اختصاص رئيس م.ش.ب.، فيتم دراسته من طرف اللجنة الولائية لدراسة الطعون في أجل 15 يوماً ابتداءً من تاريخ إيداعه، لتصدر بعد ذلك قراراً نهائياً، يتم تبليغه إياه في أجل 05 أيام. إلا أنه وفي حالة لم يتحصل ملتزم الطعن على رد اللجنة المختصة في الأجلين المحددين أعلاه فيمكن إيداع طعن ثاني لدى الوزير المكلف بالعمران مقابل وصل استلام وهذا طبق للمادة 05 و06 من القرار الوزاري المشترك المذكور أعلاه. لكن رغم هذا يبقى الإجراء ناقصاً لأن حالة سكوت الوزير لم يتم معالجتها. إلا أنه وفي كل الحالات يمكن لطالب شهادة المطابقة أن يلجأ إلى الجهات القضائية مباشرة دون اللجوء إلى الطعون.

#### ثالثاً : دور شهادة المطابقة في حماية البيئة

نظراً للدور الذي تلعبه رخصة البناء في حماية البيئة، فإن شهادة المطابقة تأتي لتتويج هذه الحماية وتأكيداً من خلال مطابقة الأشغال المنجزة بموجب الترخيص الممنوح، ولعل أهم مظاهر حماية البيئة من خلال شهادة المطابقة تتجلى في مطابقة أعمال البناء للأصول الفنية المحددة في رخصة البناء، ومدى التقيد بمضمون دراسة التأثير المنجزة، وكذا احترام مقتضيات حماية البيئة، بالإضافة إلى حق الغير في الطعن في قرار شهادة المطابقة المخالف للنظام البيئي، وعلى هذا الأساس نوضح هذا الأمر وفق مايلي:

#### 1 - مراقبة مدى مطابقة أشغال البناء للأصول الفنية والمواصفات العامة

تهدف شهادة المطابقة إلى ضمان مطابقة الأشغال وفقاً للأصول المحددة والتحقق من مدى احترام المستفيد من الترخيص بالبناء للقواعد المنظمة للبناء ومطابقة الأعمال المنجزة لمواصفات الأشغال

<sup>1</sup> - المادة 60 من المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى.

المرخص بها والمحددة في قرار رخصة البناء، وكذا مع التصاميم المعدة لهذا الغرض، لاسيما فيما يتعلق بمتطلبات الأمن في المباني وسلامتها والأصول الفنية التي تضمن الصحة العامة، كربط المسكن بالشبكات العامة الضرورية، ومدى توفير الإضاءة الطبيعية والتهوية والراحة الحرارية والصوتية داخل المبنى، ناهيك عن المظهر الجمالي للبناء الذي يعكس مدى انسجام الأشكال ونوعية واجهات المباني، وغير ذلك من القواعد الخاصة بالمحافظة على البيئة من آثار أعمال البناء التي قد يترتب عليها أي خطر يهدد النظام العام البيئي، مما قد ينعكس على شاغلي البناء أو غيرهم من الجيران أو حتى المارة.

## 2 - مراعاة مدى الالتزام بدراسة أو موجز التأثير

تقتضي بعض المشاريع القيام بدراسة التأثير أو موجز التأثير، وإرفاق ذلك في طلب رخصة البناء، وعليه فإن شهادة المطابقة تثبت مدى التزام المستفيد من رخصة البناء بالدراسة الخاصة بالتأثير أو موجز التأثير، وهذا لأن هذه الدراسة البيئية تتضمن وصف محتمل حول التأثير على البيئة والحلول البديلة المقترحة وتدابير التخفيف التي تسمح بالحد أو بالإزالة أو التعويض عن الآثار المضرّة بالبيئة والصحة<sup>(1)</sup>. وعليه فإنه بالرغم من الرقابة السابقة للمشاريع التي تستوجب دراسة أو موجز التأثير والرقابة الآنية والمستمرة لها، فإنه لا بد من رقابة لاحقة عن طريق شهادة المطابقة للتأكد من مدى تطابق هذه المشاريع مع الدراسة المنجزة من عدمها، واتخاذ الحلول اللازمة لحماية البيئة. كما ألزم المشرع الفرعي المصالح المكلفة بالبيئة إقليمياً بمراقبة ومتابعة المشاريع التي كانت محل دراسة أو موجز التأثير<sup>(2)</sup>.

## 3 - تطابق الأشغال مع مقتضيات حماية البيئة

باعتبار رخصة البناء أداة من الأدوات الوقائية لحماية البيئة، فإنها تراعي في ذلك المقتضيات الخاصة بهذه الحماية، سواء ما تعلق بحماية التنوع البيولوجي وحماية الهواء والمياه والبحر والأرض وباطنها وكذا مقتضيات الحماية من الأضرار السمعية<sup>(3)</sup>، لذا فإن شهادة المطابقة تأتي لتتويج هذا الدور الخاص برخصة البناء، لاسيما فيما يخص مدى تحقيق مقتضيات حماية البيئة عند الانتهاء من الأشغال.

## 4 - حق الطعن في قرار شهادة المطابقة من طرف الغير لأغراض بيئية

أعطى المشرع لجهات عديدة الحق في إثارة موضوع مطابقة البناء المنجزة، بحيث يمكن للغير من

1- المادة 16 من القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

2- المادة 20 من المرسوم التنفيذي 145/07 الذي يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفية المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة.

3- الباب الثالث والرابع من القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

أصحاب المصلحة الذين يمكن أن تضار مصالحهم جراء الانعكاسات السلبية للمبنى ، لاسيما تلك المتعلقة بالبيئة، أن يطعنوا في قرار شهادة المطابقة، وهذا لإعادة النظر في ذلك وتحقيق الاشتراطات البيئية المحددة. كما يمكن للجمعيات الناشطة في مجال حماية البيئة أن ترفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة عن كل مساس بالبيئة<sup>(1)</sup>، إذ يمكن لهذه الأخيرة ممارسة الحقوق المعترف بها للطرف المدني وفق إجراءات محددة، إذا شكلت الوقائع مخافة للأحكام التشريعية المتعلقة بحماية البيئة. إذن، وكخلاصة لما سبق نقول أن شهادة المطابقة تضمن مدى تنفيذ أشغال البناء وفق الأصول الفنية والمواصفات العامة، لاسيما تلك المتعلقة بحماية البيئة، فهي تتويج نهائي لمسار قرارات العمران المتتابعة والمترابطة إلى غاية الإتمام الفعلي للأشغال المنجزة، وبالتالي الترخيص باستغلال المبنى طبقا للغرض المعد لأجله.

لكن رغم هذه الترسنة القانونية الموضوعية في مجال تأطير حركة العمران، إلا هناك من التعديلات الخطيرة التي أدت إلى تشويه الفضاء العمراني الجزائري، مثل انتشار البنايات الغير شرعية وعدم استكمال وإتمام البنايات المرخصة ، الأمر الذي انعكس بالسلب على المظهر الجمالي للمدينة بشكل خاص وعلى البيئة بشكل عام، نتيجة تراكم على امتداد السنوات. ورغبة في تسوية هذه البنايات تدخل المشرع لحل هذا المشكل بإصدار القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها، الذي نوضحه على النحو التالي.

## الفرع الثاني

### البعد البيئي لآليات المطابقة في القانون 15/08

صدر القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها لمعالجة التراكمات الخطيرة المتعلقة بتجاوز أحكام العمران الناتجة عن انجاز بنايات مخالفة للقوانين والتنظيمات السارية المفعول، لكن تجدر الإشارة في هذا المقام أن هذا القانون ليس الوحيد الذي عالج مثل هذه الحالات، بل سبقه في ذلك المرسوم رقم 212/85 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراض عمومية أو خصوصية كانت محل عقود وأو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن<sup>(2)</sup>، بحيث كان الهدف من هذا المرسوم هو تسوية الأراضي

<sup>1</sup> - المادة 36 من القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.  
<sup>2</sup> - ج.ر. ع 34 . لسنة 1985.

العمومية والخصوصية محل عقود غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط التكفل بالمباني المشيدة وجعلها مطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء<sup>(1)</sup>. لكن بعد ذلك زادت وتيرة انتشار البناءات الفوضوية، ومخالفة قواعد التعمير وعدم التقيد بمضمون رخصة البناء، لاسيما قبل سنة 2008، والتي كانت نتاج عدة ظروف، لاسيما الأمنية منها، كهجران العديد من السكان من مناطقهم الأصلية الغير آمنة آنذاك، واضطرارهم لإنشاء بنايات غير شرعية على أطراف المدينة بحثا عن الأمن، بالإضافة إلى استغلال بعض الأفراد للوضع القائم وقيامهم بإنشاء بنايات على أراض ليست لهم سندات قانونية تثبت سيطرتهم القانونية عليها، أو عدم استكمال بناياتهم المرخصة أو عدم مطابقة الأشغال لرخصة البناء الممنوحة لهم. وبالتالي جاء القانون 15/08 لمعالجة جميع الأوضاع المخالفة لأحكام قانون العمران، بحيث يهدف إلى<sup>(2)</sup>: وضع حد لحالات عدم إنهاء البنائات، تحقيق مطابقة البنائات المنجزة أو التي في طور الانجاز قبل صدور هذا القانون، تحديد شروط شغل و/أو استغلال البنائات، ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهيا بانسجام، تأسيس تدابير ردية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير.

وقد تم تحديد مدة خمسة (05) سنوات لانتهاء مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البنائات وإتمام انجازها ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، لكن بعد ذلك تم تمديد سريان أحكام هذا القانون بموجب المادة 79 من القانون 08/13 المؤرخ في 2013/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2014<sup>(3)</sup>، والتي من المفروض أن تنتضي هذه المدة في 2016/08/03، إلا أنه وبعد انتهاء هذا الأجل، فإن الحكومة أعطت مهلة أخرى للقيام بأعمال المطابقة، وذلك من خلال مراسلة الوزير الأول تحت رقم 145 بتاريخ 2016/11/06، بحيث قرر فيها تعليق تطبيق أحكام القانون 15/08 الى غاية إشعار آخر<sup>(4)</sup>. لكن من خلال استقراء القانون رقم 14/16 المؤرخ في 2016/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2017<sup>(5)</sup>، نجد أن المشرع قد منح مهلة اضافية للقيام بالتسوية ومطابقة البنائات وهذا الى غاية 2018/01/01، وفي حالة عدم القيام بذلك فإنه تفرض على المعني غرامات مالية تتراوح ما بين 10% و 25% من قيمة العقار وحسب طبيعة المخالفة، وكان المشرع استبدل عقوبة الإزالة بعقوبة الغرامة المالية، وهذا في الحقيقة ما نصت عليه المادة 113 من هذا القانون التي تنص على " يمكن

1- المادة 01 من المرسوم 212/85 المذكور أعلاه.

2- المادة 01 من القانون 15/08.

3- ج.ر. ع 68 . لسنة 2013.

4- أنظر المراسلة في الملاحق.

5- ج.ر. ع 77 . لسنة 2016.

تسوية وضعية البناءات المزودة برخصة البناء التي تم انجازها أو التي هي قيد الانجاز، غير المطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلمة، وذلك شريطة احترام:

- حقوق الجوار، فيما يخص تحديد موقع البناء والانفتاح،

- معايير البناء والأمن ،

- آجال انهاء الأشغال المحددة بموجب رخصة البناء المعدلة بعنوان التسوية الممنوحة بعد موافقة اللجنة المشكلة من أجل الفصل في طلبات التسوية.

تتم التسوية مقابل دفع غرامة تتراوح ما بين 10% و 25% من قيمة العقار وحسب طبيعة المخالفة. يسري مفعول هذا الحكم ابتداء من أول يناير سنة 2018.

تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم. "

لذا ولدراسة دور القانون 15/08 في تسوية ومطابقة البناءات وأثر ذلك على البيئة الداخلية والخارجية للمبنى، فإننا سنعالجه في جزئيتين، نتعرض في الأول إلى مجال تحقيق مطابقة البناءات وثانيا إلى معايير إجراءات تحقيق المطابقة.

**أولا : مجال تحقيق مطابقة البناءات وإتمام انجازها**

نص القانون 15/08 على البناءات التي يمكن مطابقتها طبقا لأحكام هذا القانون، كما حدد البناءات التي لا يمكن مطابقتها وبالتالي إزالتها.

**1 - البناءات التي يمكن مطابقتها وإتمام انجازها**

طبقا للمادة 15 من القانون 15/08 فإنه يشمل تحقيق المطابقة في أحكام هذا القانون

- البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء،

- البناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء، وهي غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة،

- البناءات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء،

- البناءات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

**2 - البناءات الغير قابلة لتحقيق المطابقة**

حددت المادة 16 من القانون 15/08 البناءات التي لا يمكن تحقيق مطابقتها وتشمل:

- البناءات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها،

- البنايات 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،
  - البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي، باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني،
  - البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع ،
  - البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة، أو مضرّة لها والتي يستحيل نقلها.
- وعليه فإن البنايات المذكورة آنفا لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة بحيث أنه بعد معاينتها من طرف الأعران المؤهلين تكون موضوع هدم طبقا لأحكام المادة 76 مكرر 4، على أن تخضع أعباء عملية الهدم على عاتق المخالف<sup>(1)</sup>.

### ثانيا : معايير وإجراءات إعداد المطابقة

تعتبر عملية تسوية ومطابقة البنايات كأدوات يتم من خلالها نقل البناء من حالة المخالفة إلى حالة الصحة والشرعية، لكن ذلك يقتضي اعتماد معايير وإجراءات قانونية محددة نوضحها كمايلي:

#### 1 - معايير مطابقة البنايات

يتم استنتاج هذه المعايير من مضمون المادة 18 من القانون 15/08 التي تنص على " يتم تحقيق مطابقة البنايات وإتمام انجازها حسب وضعية كل بناية مع الأخذ بعين الاعتبار: الطبيعة القانونية للوعاء العقاري ، احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء ، تخصيصها واستعمالها ، موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات "

#### 1 - 1 - الطبيعة القانونية للوعاء العقاري

ويتعلق الأمر بالوثيقة التي تثبت السيطرة القانونية لصاحب البناية على العقار، سواء كانت عقد ملكية، أو شهادة حيازة، أو أي عقد رسمي آخر. أما إذا كان غير ذلك فتأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري، هذه اللجنة التي نص عليها القانون 15/08 ، وحدد تشكيلتها المرسوم التنفيذي 155/09 المؤرخ في 2009/05/02 الذي يحد تشكيله لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنايات وكيفية تسييرها<sup>(2)</sup>، كما حدد نظامها الداخلي القرار الوزاري المؤرخ في 2009/07/23 الذي يحدد

<sup>1</sup> - المادة 17 من القانون 15/08 المذكور أعلاه.

<sup>2</sup> - ج.ر. ع 27 . لسنة 2009.

النظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات<sup>(1)</sup>، بحيث تقوم الجهات المختصة المتمثلة في مصالح أملاك الدولة بهذا التحقيق. فإذا تبين من ذلك أن الأرض المبنية تدخل في إطار الأموال العامة التي تعد غير قابلة للتصرف، أو تتعارض مع تخصيص المال العام للنفع العام<sup>(2)</sup>، أو أراضي فلاحية فإنه لا يمكن تسوية وضعيتها، ويتم هدم البناءات طبقاً لأحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية<sup>(3)</sup>. أما إذا كانت البناءات منجزة على الأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، فإنه يمكن للجنة الدائرة أن تقرر بالاتفاق مع السلطات المعنية تسوية الوعاء العقاري، عن طريق التنازل بالتراضي وفقاً للتشريع المعمول به، وبسعر القيمة التجارية للملك المتنازل عليه كما هو محدد بتقييم من الإدارة المكلفة بأملاك الدولة<sup>(4)</sup>.

### 1 - 2 - احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء

تعتبر قواعد التعمير ومقاييس البناء من الشروط الواجبة والملزمة لصاحب المبنى، ونظراً لأهميتها فإن المشرع فرض على القائم بأشغال البناء رقابة سابقة وأنية ولاحقة في هذا الموضوع، وهذا للوقاية من المساس بالنظام العام بشتى عناصره التقليدية والحديثة، حتى أنه منع على صاحب البناء استغلالها أو شغلها إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة. وما دور القانون 15/08 إلا لغرض إعادة البناء المنجزة من حالة المخالفة إلى حالة الشرعية، التي تقتضي ضرورة احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء، وتحقيق البعد البيئي بشتى صورته .

### 1 - 3 - تخصيص المبنى واستعماله

لابد من مراعاة الغرض من إنشاء المبنى، سواء كان معداً للسكن أو التجارة أو الصناعة، وهذا قصد مراعاة مدى تكيفه مع الوسط، بحيث لا يمكن تسوية أو مطابقة بناية يكون لها تأثيرات سلبية على الجوار، لاسيما إذا كانت داخل منطقة سكنية، ومن قبيل ذلك المضايقات السمعية أو الصحية أو الأمنية. كما لا يمكن مطابقة بناء معد للسكن يقع داخل مناطق محظورة، كتلك المنجزة داخل مناطق صناعية أو داخل المناطق السياحية أو الأثرية أو الغابية أو حتى الفلاحية طبقاً للتشريع المعمول به. وعليه فإن تسوية البناءات ومطابقتها يتم بمراعاة التناسب بين البناية وتخصيصها والوسط المجاور، وهذا حتى لا ينعكس سلبيات على شاغليه أو الغير، لاسيما ما تعلق بمجال حماية البيئة .

1- ج.ر. ع 55 . لسنة 2009.

2- امر يحيوي، القانون الإداري للأحكام، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، بدون طبعة ، ص 39.

3- المواد 37 و38 و 39 من القانون 15/08 .

4- المادة 40 من القانون 15/08.

## 1 - 4 - موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات

عرّفت المادة 02 من القانون 15/08 الشبكات بأنها " طرق السيارات وطرق الراجلين وملحقاتها وشبكات التزويد بالماء الشروب وشبكات إخماد النار وقنوات التطهير وتجهيزات الكهرباء والغاز والاتصالات التي تزود البنايات". وعليه وانطلاقاً من هذه المادة فإن عملية التسوية ومطابقة البنايات تقتضي مدى إمكانية ربط البناية المنجزة بالشبكات الخاصة من عدمه. وبالتالي فإن موقع البناية من هذه الشبكات، لا بد أن يكون قريباً من ذلك، وأن تكون هناك إمكانية للربط، وهذا نظراً لما للموقع من دور في تحقيق السلامة والأمن والسكينة والوقاية من الأضرار البيئية، بحيث أنه يمكن أن يتوقف منح رخصة البناء من عدمه على طبيعة الموقع<sup>(1)</sup>، جراء ما قد ينجم على هذه البنايات من أضرار تهدد النظام العام بشتى عناصره.

## 2 - إجراءات تحقيق المطابقة

حددت المادة 15 من القانون 15/08 البنايات التي تشملها المطابقة، وعليه وفي كل الحالات يتعين على الملاك وأصحاب المشاريع أن يصرحوا إلى رئيس م.ش.ب المختص إقليمياً بتحقيق مطابقتهم، وهذا من خلال استمارة يقومون بسحبها من البلدية مكان وجود البناية، وهذا وفق نموذج محدد في المرسوم التنفيذي 154/09 المؤرخ في 2009/05/02 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات<sup>(2)</sup>. يعد هذا التصريح في 05 نسخ، ويرفق بملف يتكون من مجموعة من الوثائق، تختلف حسب الحالة التي تقتضيها البناية مطابقتها<sup>(3)</sup>. ويودع ذلك لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي مقابل وصل استلام، يبين فيه تاريخ الإيداع وهوية المصريح، كما يُدون التصريح بمطابقة البناية في سجل خاص، تُسَيَّرُه مصالح التعمير التقنية التابعة للمجلس الشعبي البلدي، ويوقعه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليمياً<sup>(4)</sup>.

وعند إيداع التصريح بمطابقة بناية غير متممة، يجب أن يعلم المصريح رئيس م.ش.ب بوقف الأشغال ويسلمه هذا الأخير شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة حسب نموذج محدد في المرسوم التنفيذي 154/09 المذكور أعلاه<sup>(5)</sup>. وبعد ذلك يقوم أعوان البلدية المكلفين بالتعمير بزيارة البناية في خلال 08 أيام التي تلي إيداع التصريح على أساس المعلومات والوثائق التي قدمها المصريح. ويُحرَّر في

1- المواد 2، 4، 5، 6، 7 و 8 من المرسوم التنفيذي 175/91 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

2- ج.ر. ع 27. لسنة 2009.

3- المادة 24 من القانون 15/08 والمواد 03 و 04 من المرسوم التنفيذي 154/09 المذكور أعلاه.

4- المادة 26 من القانون 15/08 و المادة 06 من المرسوم التنفيذي 154/09.

5- المادة 07 من المرسوم التنفيذي 154/09.

هذا الشأن محضر عدم مطابقة البناية وفق نموذج محدد، ويبين فيه بصفة دقيقة حالتها ومكان وجودها وما يجاورها و كل الأوضاع التي يمكن أن تعطي معلومات حول هذه البناية. وإذا لم تُوقف الأشغال فوراً في حالة عدم الإتمام، يجب على الأعوان غلق الورشة<sup>(1)</sup>.

يرسل بعد ذلك ذلك رئيس م.ش.ب أربع (04) نسخ من التصريح مرفوقة بمحضر المعاينة والرأي المعلن لمصالح التعمير التابعة للبلدية إلى مدير التعمير والبناء للولاية في خلال 15 يوماً التي تلي تاريخ إيداع التصريح من أجل دراسته، بحيث تقوم مصالح الدولة المكلفة بالتعمير بجمع الموافقات والآراء من الإدارات المؤهلة ، وتبدي هذه الأخيرة رأيها في أجل 15 يوماً ابتداء من تاريخ إخطارها<sup>(2)</sup>.

نشير إلى أن دراسة التصريح يجب أن تعتمد على مجموعة من الضوابط نصت عليها المادة 10 من المرسوم التنفيذي 154/09 نلخصها في مايلي:

- يجب مراعاة مدى تطابق مشروع البناية مع أحكام مخطط شغل الأراضي، وفي حالة عدم وجوده يراعى مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وأو مع الأحكام المطبقة التي تنص عليها القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

- الأخذ بعين الاعتبار الموقع والطبيعة ومكان إقامة المشروع وإيصال الطريق والحجم والمظهر العام للبناية أو البنائيات المبرمجة وانسجامها في هذا الشأن .

- احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في مجال الأمن والصحة والبناء والخصائص الجمالية، وكذلك فيما يخص حماية المحيط والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.

وعلى هذا الأساس وبعد القيام بالإجراءات التي تم ذكرها سابقاً، تُشكل مديرية التعمير والبناء ملف لكل طلب تحقيق للمطابقة يحتوي على : التصريح كما تقدم به المصريح ،محضر المعاينة والرأي المعلن لمصالح التعمير التابعة للبلدية ، الرأي المعلن لمصالح الدولة التي تمت استشارتها، رأي مديرية التعمير والبناء. كما يجب أن يُدون كل ملف في سجل خاص على مستوى مديرية التعمير والبناء، ويودع من طرفها لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المكلفة بالبحث في طلبات تحقيق المطابقة وذلك في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إخطارها<sup>(3)</sup>.

1- المادة 08 من المرسوم التنفيذي 154/09.

2- المادة 28 من القانون 15/08 والمواد 09 و11 و12 من المرسوم التنفيذي 154/09.

3- المادة 30 و31 من القانون 15/08 والمواد 12 و13 من المرسوم التنفيذي 154/09.

بعد دراسة لجنة الدائرة للملف المقدم لها، فإنها تفصل في ذلك بإصدار قرار بالموافقة، أو بالموافقة المقيدة بشروط، أو بالرفض ، وترسل قراراتها إلى رئيس م.ش.ب المختص إقليميا لاتخاذ الإجراءات المناسبة المحددة كالتالي:

\* **في حالة الموافقة** : يسلم رئيس م.ش.ب المختص إقليميا لصاحب التصريح حسب الحالة، إما رخصة البناء على سبيل التسوية، أو رخصة إتمام الانجاز ، أو شهادة المطابقة<sup>(1)</sup>.

\* **في حالة الموافقة المقيدة بشروط** : يقوم رئيس م.ش.ب المعني في الأسبوع الذي يلي إخطاره من لجنة الدائرة بتبليغ الشروط المسبقة، ويطلب من المعني رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة في أجل يحدده له. وفي حالة رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة، تسلم السلطة المعنية وثيقة تحقيق المطابقة وتعلم لجنة الدائرة بذلك<sup>(2)</sup>.

\* **في حالة الرفض** : بعد إصدار قرار الرفض من طرف لجنة الدائرة ، فان رئيس م.ش.ب يبلغه للمصرح في أجل 15 يوما بعد استلامه. وفي هذه الحالة يمكن للمصرح أن يودع طعنا مكتوبا لدى لجنة الطعن المنشأة بموجب المادة 47 من القانون 15/08، والمنظمة بموجب المرسوم التنفيذي 155/09 السالف الذكر، وهذا في أجل ثلاثين يوما ابتداء من تاريخ الإيداع، وعند نهاية التحقيق ودراسة الطعن، تبلغ لجنة الطعن قراراتها إلى لجنة الدائرة. وعلى هذا الأساس تفصل لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة، و يُبلّغ بذلك. كما يمكن للمصرح أن يرفع دعوى قضائية في هذا الشأن أمام المحاكم الإدارية المختصة إقليميا، في أجل شهر ابتداء من تاريخ تبليغه بقرار لجنة الطعن الولائية<sup>(3)</sup>.

إذن وكنتيجة لما سبق يختلف القرار المسلم للمصرح حسب البناية محل الدراسة، ليتوج جميعها بشهادة المطابقة وهذا بعد الموافقة على إقرار منح هذه الشهادة، بحيث نوضح ذلك على الشكل التالي<sup>(4)</sup>:

\* **حالة البنائيات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة:** بعد عملية المطابقة تمنح للمصرح شهادة المطابقة .

\* **حالة البنائيات المتممة ولم يتحصل على رخصة البناء:** بعد عملية التحقيق العقاري الايجابي، تمنح للمصرح رخصة بناء على سبيل التسوية، ثم بعد ذلك هو ملزم بإيداع طلب شهادة المطابقة .

1- المادة 43 من القانون 15/08.  
2- المادة 44 من القانون 15/08  
3- من المادة 45 الى 52 من القانون 15/08.  
4- المواد 19 و 20 و 21 و 22 من القانون 15/08.

\* حالة البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء: يُمنح للمصرح رخصة إتمام الانجاز، وبعد الانتهاء من الأشغال يلزم عليه إيداع طلب شهادة المطابقة.

\* حالة البناءات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء: بعد التحقيق العقاري الايجابي، تمنح للمصرح رخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية، وعند الانتهاء يلزم عليه إيداع طلب شهادة المطابقة. لكن نشير في هذه الحالة وبعد استعادة المصرح من رخصة إتمام الانجاز، وجب عليه أن يودع لدى رئيس م.ش.ب طلب فتح الورشة لاستئناف أشغال إتمام انجاز البناية ، وفي حالة قبول الطلب تُسلم له رخصة فتح الورشة في أجل 08 أيام، بحيث وجب عليه أن يبدأ في الأشغال في أجل 03 أشهر ابتداء من تاريخ تسليمه رخصة إتمام الانجاز. ويكون تجسيد الورشة عن طريق إنشاء سياج للحماية ووضع لافتة تدل على أشغال إتمام الانجاز، وهذا تحت رقابة رئيس م.ش.ب شخصيا أو عن طريق الأعوان المؤهلين<sup>(1)</sup>. وفي هذا الصدد يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يحافظ على النظافة الدائمة للورشة، ويسهر على تصريف الفضلات والحصى والردم ونقلها إلى المفرغة العمومية عند إتمام انجاز البناية ، كما يتعين عليه حفظ الجوار من جميع أشكال التلوث والأذى<sup>(2)</sup>. وعند الانتهاء يتقدم بطلب تسليمه شهادة المطابقة لاستغلال هذا المبنى.

إذن من خلال ما سبق نقول بأن الدولة تفادت اللجوء إلى عملية الإزالة ( الهدم ) للبناءات المخالفة لأحكام قانون العمران ، وهذا نظرا لكثرتها، وتماشيا كذلك مع الظروف الاجتماعية والاقتصادية والسياسية والأمنية بالدرجة الأولى. إذ قامت بإصدار القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وانجازها، وكذا النصوص التنظيمية اللاحقة له، كما استحدثت عقوبة جديدة من خلال المادة 113 من قانون المالية لسنة 2017 السالف الذكر، وهذا كله من أجل معالجة هذه الحالات ، وإعادة إدماج البناءات المخالفة للقانون داخل النسيج العمراني عن طريق تسويتها ومطابقتها، لتحقيق إطار مبني ذي مظهر جمالي مهياً بانسجام، ويستجيب لكل المواصفات والأصول الفنية الخاصة بالبناء، لاسيما البيئية منها. وبالتالي نقل هذه البناءات من حالة اللاشريعة إلى حالة الشرعية .

<sup>1</sup>- المواد 56 و57 و58 من القانون 15/08.

<sup>2</sup>- المادة 59 من القانون 15/08.

## الفرع الثاني

### مطابقة المنشآت الخاصة

تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة. لكن الأمر قد يختلف في بعض المنشآت، فرغم مطابقة أعمال البناء مع رخصة البناء، إلا أن بعضها يقتضي استصدار قرارات أخرى إلى جانب شهادة المطابقة، وهذا لتعزيز هذه الأخيرة والتأكد الفعلي من إمكانية استغلال هذه المنشآت، ولعل أهم الأمثلة على ذلك المنشآت الرياضية والمنشآت الصناعية، بحيث تستوجب الأولى لاستغلالها استصدار مقرر المصادقة على المنشآت القاعدية الرياضية، أما الثانية فتستوجب استصدار رخصة الاستغلال. وبالتالي فإن تكثيف الرقابة اللاحقة على هذه المنشآت يعود لأثر هذه الأخيرة على الوسط والجوار ومستغليها، لاسيما وأن معظمها يخضع لدراسة أو موجز التأثير مسبقا. وعليه فإن استغلالها يستدعي تعزيزها بتدابير وإجراءات إضافية للتأكد من مدى سلامتها وصلاحياتها للاستغلال والاستعمال قصد الوقاية من جميع الأخطار التي تهدد النظام العام بشتى عناصره، وكذا حماية البيئة من الأضرار التي قد تحدثها هذه المنشآت، وهذا ما سنوضحه في المثالين الذين تم ذكرهما سابقا.

#### أولا : مقرر المصادقة على المنشآت القاعدية

من خلال استقراء القانون 10/04 المؤرخ في 2004/08/ المتعلق بالتربية البدنية والرياضة<sup>(1)</sup>، فإننا نجد المادة 89 منه تنص على " تسهر الدولة والجماعات المحلية بمساهمة الاتحاديات الرياضية الوطنية على المصادقة التقنية والأمنية على المنشآت القاعدية الرياضية المفتوحة للجمهور .

تحدد اجراءات المصادقة والمقاييس الخاصة وكيفيات تطبيقها عن طريق التنظيم " .

وفي هذا الصدد صدر المرسوم التنفيذي 184/09 المؤرخ في 2009/05/12 الذي يحدد الإجراءات والمقاييس الخاصة بالمصادقة التقنية والأمنية على المنشآت القاعدية الرياضية المفتوحة للجمهور وكذا كيفيات تطبيقها<sup>(2)</sup>، بحيث عرّف هذا الأخير من خلال المادة 02 منه المصادقة على المنشآت القاعدية الرياضية بأنها " الإجراء الذي يسمح بالتأكد من أن كل الترتيبات الخاصة بتصميم وانجاز المباني والمعايير التقنية والمعايير الأمنية وتدخل الإسعافات قد تم اتخاذها قبل فتح هذه المنشآت القاعدية

1 - ج.ر. ع 52 . لسنة 2004.

2 - ج.ر. ع 32 . لسنة 2009.

للجمهور". . ويُضيف في المادة 03 فقر02 بأنه " تشكل المصادقة إجراء مسبقا ومختلفا عن الإجراء المتعلق بالبناءات والأشغال الخاصة بالمنشأة القاعدية المنصوص عليه في التشريع والتنظيم المتعلقين بالبناء والتعمير ". أما المادة الرابعة فتحدد المجال الموضوعي لعملية المصادقة، والتي تنصب على الجانب الأمني والجانب التقني للمنشأة الرياضية. وعليه فإن المنشآت القاعدية الرياضية تكون محل مقرر مصادقة، يصدر من جهة إدارية مختصة، وهذا بعد تقديم ملف محدد، ثم القيام بعملية الدراسة والفصل في منح هذا المقرر. وعلى هذا الأساس نوضح ذلك كمايلي:

### 1 - الجهة الإدارية المختصة في تسليم مقرر المصادقة

طبقا المرسوم التنفيذي 184/09، فإن الجهة المختصة في منح مقرر المصادقة هي كل من الوزير المكلف بالرياضة والوالي، ويتحدد لكل واحد منهما الاختصاص حسب نوع المنشأة الرياضية طبقا للملحقين المرفقين بهذا المرسوم التنفيذي، بحيث اعتمد المشرع على نظام القائمة في تحديد اختصاص كل من الوزير والوالي، ومن أمثلة ذلك ملاعب كرة القدم التي تساوي أو تفوق 25000 مقعد، يكون منح مقرر المصادقة من طرف الوزير المكلف بالرياضة، أما الملاعب التي تقل عن 25000 فيكون الاختصاص للوالي. وعليه فإن الوزير المكلف بالرياضة لا يمنح مقرر المصادقة إلا بعد أخذ رأي اللجنة الوطنية للمصادقة على المنشآت الرياضية، والتي تضم مجموعة من الممثلين حددهم هذا المرسوم التنفيذي<sup>(1)</sup>، ونفس الأمر بالنسبة للوالي الذي يجب أن يأخذ برأي اللجنة الولائية للمصادقة على المنشآت القاعدية الرياضية، والتي حدد ممثليها كذلك هذا المرسوم التنفيذي<sup>(2)</sup>.

### 2 - محتوى ملف المصادقة

تودع طلبات المصادقة مرفقة بملف إداري وتقني لدى مديرية الشباب والرياضة للولاية المعنية من طرف مسؤول أو مستغل المنشأة القاعدية الرياضية، ويسلم وصل إيداع الملف لصاحب الطلب، بحيث يضم هذا الملف مجموعة من الوثائق كالتالي: طلب المصادقة على المنشأة القاعدية الرياضية، بطاقة تقنية تحتوي على كل المعلومات حول المنشأة القاعدية الرياضية مرفقة بالوثائق المكتوبة والوثائق المرسومة والوثائق الملحقة، رخصة البناء ، التقارير المتعلقة بأمن الأشخاص والممتلكات تعدها لجنة الوقاية والحماية المدنية ، رأي مصالح الأمن المختصة ، شهادة التأمين العشري ، مخططات تركيب جهازي المراقبة عن بعد والصوت بالنسبة للملاعب عند الاقتضاء ، شهادة وتقرير المراقبة التقنية للبناء

1- المادة 05 والمادة 13 من المرسوم التنفيذي 184/09.

2- المادة 05 والمادة 20 من المرسوم التنفيذي 184/09.

حول متانة المبنى تسلمها المصلحة المختصة ، تقرير زيارة المطابقة للمنشآت القاعدية تعده مصالح مديرية الشباب والرياضة والحماية المدنية والتعمير ، السند القانوني لشغل المحلات ، محضر الاستلام المؤقت أو النهائي للمنشأة القاعدية الرياضية ، مخطط الوقاية ومخطط تدخل الإسعافات.

### 3 - مرحلة الدراسة والفصل في الطلب

بعد إيداع ملف المصادقة على مستوى مديرية الشباب والرياضة، تتحقق هذه الأخيرة من صحته وترسله إلى الوزير المكلف بالرياضة أو الوالي في أجل لا يتعدى 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع ملف طلب المصادقة<sup>(1)</sup>، ليخطر بعد ذلك كل من الوزير أو الوالي اللجنة المختصة للمصادقة حسب الحالة ، ولهذه اللجنتين أجل شهرين ابتداء من تاريخ إخطارهما بملف طلب المصادقة. وبعد الدراسة من اللجنة المختصة وإبداء رأيها، يصدر الوزير المكلف بالرياضة أو الوالي حسب الحالة مقرر المصادقة على المنشآت الرياضية، ويبلغ إلى صاحب الطلب في أجل 15 يوما<sup>(2)</sup>، وفي حالة رفض طلبه فإنه يمكن له تقديم طعن لدى الوزير المكلف بالرياضة أو الوالي في أجل شهر ابتداء من تاريخ تبليغه المقرر<sup>(3)</sup>. وعليه فإنه يشترط لمنح هذا المقرر، التأكد من مدى مطابقة المنشأة القاعدية الرياضية والأجزاء التي تتكون منها للمقاييس التقنية للبناء، مع احترام مقاييس الأمن الضرورية التي تحكم تصميم المنشأة القاعدية والاستعمال المخصص لها والاختصاص أو الاختصاصات الممارسة ومحيطها<sup>(4)</sup>. وعليه فإنه بعد المصادقة على هذه المنشأة عن طريق المقرر المحدد سابقا ، فإنه يمكن استغلال هذه المنشأة واستعمالها ، لكن رغم هذا الترخيص بالاستغلال إلا أنها تكون محل زيارات دورية لمراقبتها تقنيا من طرف الهيئات والخبراء المؤهلون ، كما تكون محل زيارات للمطابقة والأمن من طرف مصالح مديرية الشباب والرياضة، والحماية المدنية، والتعمير. ولعل هذه الرقابة المستمرة هي من أجل ضمان حماية النظام العام بشتى عناصره على مدى فترة استغلال هذه المنشأة.

### ثانيا : رخصة ونظام التصريح باستغلال المنشأة المصنفة

يفرض القانون كذلك لاستغلال المنشأة المصنفة بعد إتمام انجازها، استصدار وثيقة إدارية حسب نوع المنشأة المصنفة ، بحيث أن المنشأة من الفئة الأولى والثانية والثالثة تستوجب استصدار رخصة الاستغلال، أما من الفئة الرابعة فيكون ذلك عن طريق تصريح . لذا ولتوضيح الأمر نوضحه كالآتي:

1- المادة 06 من المرسوم التنفيذي 184/09.

2- المادة 08 من المرسوم التنفيذي 184/09.

3- المادة 09 من المرسوم التنفيذي 184/09.

4- المادة 05 من المرسوم التنفيذي 184/09.

## 1 - رخصة استغلال المنشأة المصنفة

تُعرّف رخصة استغلال المنشأة المصنفة بأنها " وثيقة إدارية تثبت أن المنشأة المصنفة المعنية تطابق الأحكام والشروط المتعلقة بحماية وصحة وأمن البيئة المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما "(1)، وقد حدد المرسوم التنفيذي 198/06 الذي يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، كيفية اعدد ومنح هذه الرخصة ، والتي تكون وفق مرحلتين كآآتي:

### 1 - 1 - المرحلة الأولية لإيداع الطلب

تسبق عملية إيداع الطلب الخاص باستغلال المنشأة المصنفة دراسة تأثير وخطر وتحقيق عمومي مسبق(2)، ثم بعد الانتهاء من ذلك يتم إيداع الملف الذي يتكون من(3):

- \* اسم صاحب المشروع ولقبه وعنوانه إذا تعلق الأمر بشخص طبيعي ، التسمية أو اسم الشركة والشكل القانوني وعنوان ومقر الشركة ، وكذا صفة موقع الطلب إذا تعلق الأمر بشخص معنوي،
- \* طبيعة وحجم النشاطات التي اقترح صاحب المشروع ممارستها وكذا فئة أو فئات قائمة المنشآت المصنفة التي تُصنّف المؤسسة ضمنها،
- \* مناهج التصنيع التي ينفذها والمواد التي يستعملها والمنتجات التي يصنعها،
- \* عند الاقتضاء يمكن صاحب المشروع أن يقدم المعلومات في نسخة واحدة وفي ظرف منفصل إذا اعتقد أن ذلك قد يؤدي إلى إفشاء أسرار الصنع،
- \* تحديد موقع المؤسسة المراد انجازها في خريطة يتراوح مقياسها بين 1/25000 و 1/50000.
- \* مخطط وضعية مقياسه 1/2500 على الأقل لجوار المؤسسة إلى غاية مسافة تساوي على الأقل عشر (10/1) متر، وتحدد على هذا المخطط جميع البنايات مع تخصيصاتها وطرق السكة الحديدية والطرق العمومية ونقاط الماء وقنواته وسواقيه،
- \* مخطط إجمالي مقياسه 1/200 على الأقل، يبين الإجراءات التي تزمع المؤسسة المصنفة القيام بها إلى غاية 35 مترا على الأقل من المؤسسة، وتخصيص البنايات والأراضي المجاورة وكذا رسم شبكات الطرق المختلفة الموجودة،
- \* دراسة التأثير والخطر.

1- المادة 04 من المرسوم التنفيذي 198/06.

2- المادة 05 من المرسوم التنفيذي 198/06.

3- المادة 08 من المرسوم التنفيذي 198/06.

وبعد تشكيل الملف ، يُرسل إلى الوالي المختص إقليمياً ليعرضه على اللجنة الولائية لمراقبة المؤسسات المصنفة، هذه الأخيرة تتكون من مجموعة من الممثلين حددهم المرسوم التنفيذي 198/06 ويرأسها الوالي أو ممثله، كما تتولى مصالح البيئة للولاية أمانة هذه اللجنة<sup>(1)</sup>.

بعد ذلك تقوم هذه اللجنة بدراسة ملف رخصة الاستغلال دراسة أولية، وفي حالة الموافقة الأولية فإنها تمنح مقرر الموافقة المسبقة لإنشاء المؤسسة المصنفة، وهذا في أجل 03 أشهر ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب، بحيث يجب أن يشير مقرر الموافقة المسبقة إلى مجموعة الأحكام الناتجة عن دراسة ملف طلب رخصة استغلال المؤسسة المصنفة للسماح بالتكفل بها خلال انجاز المؤسسة المصنفة المزمع انجازها<sup>(2)</sup>.

## 1 - 2 - المرحلة النهائية لتسليم الرخصة

من خلال المادة 18 من المرسوم التنفيذي 198/06 السالف الذكر، فإنه لا يستطيع صاحب المشروع أن يشرع في أشغال بناء مؤسسة مصنفة إلا بعد أن يتحصل على مقرر الموافقة المسبقة. وبعد الانتهاء من الأشغال تقوم اللجنة بزيارة للموقع لغرض التحقق من مطابقتها للوثائق المدرجة في ملف الطلب، ولمضمون مقرر الموافقة المسبقة. لتقوم بعد ذلك بإعداد قرار رخصة الاستغلال وترسله إلى السلطة المؤهلة للتوقيع<sup>(3)</sup>، بعد ذلك يُسلم هذا القرار لصاحب الطلب حسب الحالة<sup>(4)</sup>:

\* بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالبيئة والوزير المعني بالنسبة للمؤسسات المصنفة من الفئة الأولى،

\* بموجب قرار من الوالي المختص إقليمياً بالنسبة للمؤسسات المصنفة من الفئة الثانية،

\* بموجب قرار من رئيس م.ش.ب المختص إقليمياً بالنسبة للمؤسسات المصنفة من الفئة الثالثة.

ونشير إلى أن تسليم رخصة الاستغلال يكون في أجل 03 أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب عند نهاية الأشغال<sup>(5)</sup>، ويجب أن يحدد قرار رخصة الاستغلال الأحكام التقنية، خاصة التي من شأنها الوقاية من التلوث والأضرار والأخطار التي تطرحها المؤسسة المصنفة في البيئة وتخفيفها و أو إزالتها<sup>(6)</sup>.

1- المادة 07 والمواد من 28 ال 34 من المرسوم التنفيذي 198/06.

2- المواد 5 و6 و16 و17 من المرسوم التنفيذي 198/06.

3- المواد 06 و19 من المرسوم التنفيذي 198/06.

4- المادة 20 من المرسوم التنفيذي 198/06.

5- المادة 06 من المرسوم التنفيذي 198/06.

6- المادة 21 من المرسوم التنفيذي 198/06.

أما في حالة معاينة وضعية غير مطابقة عند كل مراقبة لاسيما في مجال حماية البيئة، أو فيما يخص الأحكام التقنية، فإنه يحزر محضر في هذا الشأن من أجل تسوية وضعية المؤسسة المعنية ويُحدد لذلك أجل، وفي حالة عدم التكفل بالوضعية الغير مطابقة، تُعلق رخصة استغلال المؤسسة، وإذا لم يتم المستغل بمطابقة مؤسسته في أجل 06 أشهر بعد التبليغ بالتعليق، تُسحب رخصة المؤسسة المصنفة<sup>(1)</sup>.

## 2 - نظام التصريح باستغلال المؤسسة المصنفة

يخص التصريح المؤسسة المصنفة من الفئة الرابعة، بحيث يوضح هذا التصريح ما يأتي<sup>(2)</sup> :

- \* اسم المستغل ولقبه وعنوانه إذا تعلق الأمر بشخص طبيعي،
  - \* التسمية أو اسم الشركة والشكل القانوني وعنوان مقرها، وكذا صفة موقع التصريح إذا تعلق الأمر بشخص معنوي،
  - \* طبيعة النشاطات التي اقترح المصريح ممارستها وحجمها،
  - \* فئة أو فئات قائمة المنشآت التي يجب أن تصنف المؤسسة ضمنها.
- وبناء على ذلك يرفق تصريح استغلال المؤسسة المصنفة من الفئة الرابعة بالوثائق التالية<sup>(3)</sup>:
- \* مخطط وضعية تظهر موقع المؤسسات والمنشآت المصنفة،
  - \* مخطط الكتلة يظهر مجالات الإنتاج وتخزين المواد
  - \* تقرير عن مناهج الصنع التي سينفذها صاحب المشروع والمواد التي سيستعملها، لاسيما المواد الخطيرة التي من المحتمل أن تكون بحوزته وكذا المواد التي سيصنعها،
  - \* تقرير عن طريقة وشروط إعادة استعمال وتصفية وتفريغ المياه القذرة والانبعاثات من كل نوع وكذا إزالة النفايات وبقايا الاستغلال.

وبعد إعداد الملف فيرسل إلى رئيس م.ش.ب المختص إقليميا، وهذا قبل 60 يوما على الأقل من بداية استغلال المؤسسة المصنفة<sup>(4)</sup>. ليتم بعد ذلك دراسة الملف من طرف اللجنة وإرساله إلى رئيس م.ش.ب، ليقوم بعد ذلك هذا الأخير بإصدار قراره وتسليمه للمصريح، سواء كان بالقبول، أو عن طريق

1- المادة 23 من المرسوم التنفيذي 198/06.

2- المادة 24 من المرسوم التنفيذي 198/06.

3- المادة 25 من المرسوم التنفيذي 198/06.

4- المادة 24 من المرسوم التنفيذي 198/06.

الرفض، لكن هذه الحالة الأخيرة يجب أن يكون الرفض مبررا و مصدقا عليه من طرف اللجنة<sup>(1)</sup>.  
وعليه، وخلاصة لما سبق نقول أن المنشآت المصنفة تخضع لنظام قانوني خاص بها لاستغلالها، بحيث أنه بعد إجراء مطابقة البناءية يستدعي الأمر استصدار بعد ذلك كل من رخصة الاستغلال أو التصريح الخاص بالمنشأة المصنفة، وهذا للشروع في عملية الاستعمال والاستغلال حسب كل حالة. وفي هذا الشأن تظهر الرقابة المكثفة للإدارة على هذه المنشآت عن طريق الرقابة السابقة والآنية واللاحقة، ولا تتوقف هذه الرقابة عند هذا الحد، فهي مستمرة على طول حياة المنشأة، بحيث تقوم اللجنة الولائية لمراقبة المنشآت المصنفة بتسطير برنامج لمراقبة مطابقة هذه المنشآت الواقعة في الولاية وهذا خلال مسار عمل المنشأة<sup>(2)</sup>. وعند توقف المنشأة عن النشاط نهائيا يتعين على المستغل أن يترك الموقع في حالة لا تشكل أي خطر أو ضرر على البيئة، ولهذا الغرض يجب على المستغل إعلام الوالي المختص إقليميا بالنسبة للمؤسسات الخاضعة لنظام الرخصة، ورئيس م.ش.ب بالنسبة للمؤسسات الخاضعة لنظام التصريح، مع ضرورة إعداد مخطط إزالة تلوث الموقع، هذا الأخير الذي تراقبه اللجنة وتتأكد من أن الموقع أُعيد إلى أصله<sup>(3)</sup>.

اذن من خلال هذه الدراسة نقول بأن عمليات التعمير والبناء لم تُترك للصدفة بل نظمتها مجموعة من القواعد بدءا بالتخطيط إلى التنفيذ الفعلي ثم استغلال المبنى، بحيث تتجلى فيها كل مظاهر الرقابة من سابقة وآنية ولاحقة وحتى مستمرة في بعض المنشآت، وهذا من أجل تحقيق النظام العام بشتى عناصره للوصول إلى بيئة عمرانية تتجسد فيها كل الأبعاد البيئية.

1- المادة 26 من المرسوم التنفيذي 198/06.

2- المادة 35 من المرسوم التنفيذي 198/06.

3- المواد 41 و 42 و 43 من المرسوم التنفيذي 198/06.

# الختامة

مما تقدم يتبين لنا أن حياة الفرد تتوقف على البيئة والمحيط الذي يعيش فيه، إذ لا يمكن تحقيق حياة مستقرة في ظل بيئة متدهورة، لأن ذلك سينعكس على جميع النواحي اللصيقة بهذه الحياة، من أمن وصحة ورفاهية، ومن هنا تظهر معادلة بين متغيرين اثنين هما العمران والبيئة، بحيث كلما تدهور العمران كانت لذلك نتيجة تبعية هي تدهور البيئة، وكلما كان العمران أكثر انسجاما واستدامة تجلت حماية البيئة وصيانتها، وبالتالي فإن الاهتمام بالعمران القائم والرقابة على التعمير والبناء المزمع القيام به يعد صورة من صور حماية البيئة، وهذا لما لهذا الأخير من أثر على عناصر البيئة بمختلف مكوناتها، بحيث نلمس حصيلة ذلك فيما وصلت إليه بعض المدن العالمية من اختلال بيئي نتيجة تدخلات الإنسان في مجال التعمير والبناء، لاسيما في ظل التطور الصناعي الذي عرفته بعض الدول وتوطين هذه المنشآت الصناعية أو التجارية على حساب الأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء والمحميات الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي وكذا على الفراغات العمرانية، وبالتالي كان حتما إيجاد إستراتيجية لضبط عمليات التعمير والبناء والوقاية من التدهور البيئي الذي خلفته هذه الرعونة في تجسيد المشاريع العمرانية، لذلك كان لابد من ظهور واعتماد سياسات عمرانية لتحقيق التوازن البيئي.

لكن المتتبع لمراحل التعمير في الجزائر يلاحظ أنها عرفت عدة تغيرات وتطورات في منظومتها التشريعية، فبعد الاستقلال مباشرة تجلت العديد من المشاكل العمرانية ، لاسيما مشكل الأملاك الشاغرة ، ناهيك عن عيش معظم الجزائريين مشردين في القرى وعلى حواف المدن في مساكن أو أكواخ لا تستجيب لمتطلبات الحياة. الأمر الذي زاد من تعقيد البيئة بهذه المناطق، لذلك وفي ظل تأسيس هذه الدولة الفتية، فقد واجهتها عدة تحديات في مجال العمران كالهجرة الكبيرة لمعظم سكانها نحو المدن وانتشار البناءات الفوضوية على حساب الأراضي الفلاحية، ناهيك عن تلويث المنظر الجمالي الذي كانت تزخر به المدينة آنذاك، إذ كان الاهتمام بالعمران ضعيفا جدا لاهتمام السلطة بضبط النظام السياسي وتحديد المؤسسات الدستورية. إلا أنه وبعد مخاض طويل ظهرت مؤشرات على اهتمام المشرع بمجال العمران، لكن ذلك لم يكن ثابتا بل دائما في تغير مستمر نتيجة الحصيلة المخيبة المرجوة من هذه القوانين لاسيما في تحقيق البعد البيئي .وبالتالي تأثرت سياسة التعمير بعدة عوامل خارجية لاسيما الاقتصادية والأمنية و الديمغرافية منها، وكذا الارتباطات الدولية كتلك المتعلقة بحماية البيئة.

ومع ذلك، وفي ظل كل هذا فإن الدولة بادرت بإعادة النظر في سياستها العمرانية لتسيير مجالها الترابي، وجعلها تحديا لا مفر منه، عن طريق ضبط قواعد التعمير والبناء واستحضار البعد البيئي فيها.

بحيث تجلى ذلك في السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة من أجل تحقيق التوازن والإنصاف الإقليمي في إطار إقليم مستدام. باعتماد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم كمرجع عام لتنفيذ هذه السياسة، ووضع العديد من التوجهات والترتيبات لتسيير الإقليم الوطني لاسيما تلك المتعلقة بالتعمير والبناء، وهذا من خلال حماية الساحل والفضاءات الهشة والمعالم الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي من التعديات الناجمة عن التعمير والبناء، بالإضافة إلى إنشاء مدن جديدة لتحقيق توزيع سكاني متوازن وتخفيف الضغط عن الساحل والمدن الداخلية، ناهيك عن التدخل في حماية المناطق العمرانية المتدهورة وإعادة تهيئتها وتجديدها وجعلها مؤهلة لذلك، وكذا العمل على إعادة تمركز المؤسسات الصناعية ونقلها إلى العمق مقابل تحفيز في هذا الشأن. وبالتالي فإن هذا المخطط والمخططات الإقليمية المنفذة له حملت في أحكامها العديد من التوجيهات والترتيبات التي تقتضي استحضار البعد البيئي في مجال التعمير والبناء. ونفس الأمر ينطبق على الأدوات والقواعد العامة للتهيئة والتعمير ودورها في الموازنة بين البيئة والتعمير كما أوضحناه في متن هذه المذكرة، إذ ساهم قانون التهيئة والتعمير والنصوص المطبقة له في ضبط حركة التعمير والبناء، وإن بشكل نسبي في انسجام العمران بالمقارنة عما كان عليه مسبقاً، إلا أنها لم تف بالغرض المطلوب كاملاً، ودليل ذلك التعديلات المتكررة التي خضعت لها نتيجة المشاكل والأضرار العمرانية وتأثيرها على المباني بسبب الكوارث و الظواهر الطبيعية والأخطار التكنولوجية. كما نشير إلى أن وضع هذه المخططات لا يعتبر تأهيلاً لمباشرة عمليات البناء والتعمير، بل لا بد من استصدار مجموعة من القرارات المسبقة لمباشرة عمليات التعمير والبناء، وهذا في شكل رخص وشهادات ودراسات بيئية، حيث أنه وبغض النظر عن السيطرة القانونية للفرد على العقار، فإنه لا يمكن له ممارسة حقه في البناء إلا بعد استصدار رخصة للبناء من قبل السلطة الإدارية المختصة، كما أنه ورغم ذلك فإنه لا يسلم من الرقابة الآنية للإدارة وكذا الرقابة اللاحقة، وإن اقتضى الأمر للرقابة المستمرة والدائمة على المبنى المنجز في بعض المنشآت الخاصة والمحددة قانوناً. وبالتالي فإن جميع القرارات المتعلقة بالتعمير والبناء مقيدة بالاشتراطات البيئية قصد تحقيق النظام العام البيئي.

وعليه، فإن المشرع لم يترك عملية التعمير والبناء للصدفة بل نظمها بترسانة قانونية متشعبة متخصصة وذات صلة، بحيث حددت القواعد الخاصة بالتعمير والبناء، وهذا انطلاقاً من عملية التهيئة التي تضبطها المخططات الإقليمية، بصفة عامة وأدوات التهيئة والتعمير بصفة خاصة، إلى التعمير

العمليات التي يستوجب مجموعة من القرارات قبل المباشرة الفعلية لعملية البناء، بحيث تصب جميعها في ضبط حركة العمران وحماية البيئة.

ومع أنه لا يمكن إنكار البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، فإننا من خلال هذا البحث سجلنا بعض النقائص والاختلالات والعوامل التي قد تؤثر في تطبيق هذه القواعد، مما ينعكس بصفة مباشرة أو غير مباشرة على تحقيق كل طموحات البعد البيئي، بحيث نلخصها في مايلي :

1 - إن تحويل الأراضي الفلاحية والغابية وتغيير وجهتها نحو أراضي قابلة للتعمير بموجب مرسوم تنفيذي، يدفعنا إلى القول بأن هذا الأمر لا بد من الوقوف عنده متسائلين، كون أنه مهما كانت الحجة في تحويل وجهة هذه الأراضي، فإنها ليست مبررا لتحويلها إلى مناطق عمرانية، وإنما هو اللجوء إلى الأمور السهلة، باعتبار أن معظم هذه الأراضي مساحات مستوية ولا تكلف تهيئتها مبالغ مالية كبيرة ووقتنا طويلا .

2 - إن نشر قرار مشروع أدوات التهيئة والتعمير للاستقصاء العمومي يعتبر غير كاف لمشاركة المواطنين وبالأخص أصحاب الأراضي - والذين قد لا يعلمون به أصلا- وبالتالي كان لا بد من توجيه دعوات لأصحاب الأراض عن طريق رسائل موصى عليها وإخبارهم بحقهم في الاعتراض على ذلك ، لاسيما المستفيدين من أراض فلاحية عن طريق عقود الامتياز.

3 - عدم وجود سياسة محكمة للإسكان، إذ نظرا للطلب المتزايد على السكن وفي ظل عدم قدرة الدولة على توفير كل هذه الطلبات، أدى بالأفراد إلى اللجوء إلى طريقة انجاز البناءات الفوضوية.

4 - عدم مراعاة الجانب الجمالي والتقني في التصاميم المعمارية، لاسيما تلك المنجزة من طرف المرقين العقاريين أو حتى من طرف المقاولين الآخرين، بحيث تظهر الأحياء على شكل عمارات متطاولة تفتقد لمعظم شروط السكن ، أي أنها عبارة عن مراقد لا غير، إذ الكمية قضت على النوعية.

5 - توقف سياسة الإسكان الجزائرية على الدخل القومي للدولة، والذي يعتمد بالأساس على الريع البترولي، بحيث أن ضعف الموارد البديلة يؤدي إلى تذبذب هذه السياسة، وبالتالي لجوء الأفراد إلى البناءات الفوضوية في حالة عدم تلبية طلباتهم للسكن. الأمر الذي يجعل الإدارة غير قادرة على مجابهة هذه المخالفات في ظل الاحتجاجات التي سوف تظهر لاحقا.

6 - ضعف الرقابة الآتية واللاحقة على أعمال البناء رغم الترسانة القانونية المحددة لهذه الأخيرة، مما يجعل المبني لا يتوافق مع مضمون رخصة البناء، وبالتالي عدم تحقيق البعد البيئي المرجو.

7 - عدم وجود خبرات كافية من المهندسين المعماريين في إطار الهندسة البيئية للمساكن، بحيث يعتمد معظمهم على التصاميم الكلاسيكية التي لا تركز على مبدأ الاستدامة في إعدادها، وبالتالي المساس بالنظام العام البيئي الذي ينعكس بالسلب على صحة شاغلي المبنى.

8- لازلت سياسة التعمير والبناء في الجزائر تقليدية، مقارنة بما وصلت إليه بعض الدول الأخرى من تطور، لاسيما الدول الخليجية والغربية، وهذا في ظل ما أصبح يعرف بالبناء الأخضر والأبنية الذكية، إذ أضحت واقعا مفروضا في هذه الدول، نتيجة ما تساهم به في رفاهية شاغل المبنى وكذا حماية البيئة والحفاظ على مواردها كالطاقات الناضبة مثل الكهرباء والغاز. وإن كانت تصريحات الحكومة الجزائرية مؤخرا حول المدينة الجديدة سيدي عبد الله تعد أول تجربة للمدن ذكية بالجزائر. فإننا نأمل أن تكون في المستوى المطلوب.

9 - عدم إجبارية مرافقة المهندس التنفيذي المختص لصاحب رخصة الهدم، وبالأحرى توكيل عملية الهدم لمقاوله متخصصة، الأمر الذي قد ينجر عنه مساسا بالأمن العام والصحة العامة وحتى السكينة العامة، بما في ذلك إمكانية المساس بحقوق الجوار.

10 - عدم إلزامية مرافقة ومتابعة المهندس المصمم لأعمال البناء الخاصة بالأفراد واقتصار عمله على إعداد التصميم فقط، الأمر الذي يؤدي بالفرد المستفيد من رخصة البناء أن يغير فيه أو فهمه بالخطأ، وهذا ما قد ينجر عنه المساس بشكل المبنى، وبالتالي المساس بالبعد البيئي المراد تحقيقه.

إن هذه أهم الملاحظات التي تم استنباطها من خلال بحثنا هذا، لذا يجدر بنا في هذا المقام أن نشير إلى جملة من المسائل والمعطيات ينبغي مراعاتها في هذا الشأن والتي نلخصها في مايلي :

1 - الابتعاد عن تحويل وجهة المناطق الخاصة إلى مناطق عمرانية مهما كانت الحجة في ذلك، لاسيما الأراضي الفلاحية التي هي في اندثار متسارع تحت سبب أنها أراض بور وغير منتجة، في حين يمكن استعادة حيويتها عن طريق رفع الحظر نسبيا عن حفر الآبار أو سقيها بطرق حديثة ووسائل بديلة كتحلية مياه البحر وتصفية مياه التطهير ومعالجتها أو توفير السدود بالقدر الكافي. وهذا حتى تتحقق الحماية الدستورية لهذه الأراضي طبقا للمادة 2/19 من دستور 1996 المعدل والمتمم التي تنص على: " تحمي الدولة الأراضي الفلاحية " .

2 - العمل بقدر الإمكان على توجيه المؤسسات الصناعية نحو الهضاب والجنوب وتقديم تحفيزات فعالة في ذلك.

3 - إعادة النظر في سياسة الإسكان مع تحرير العقار من أجل استفادة الأفراد الذين لهم إمكانيات للبناء لوحدهم، وكذا تمديد مدة انتهاء رخصة البناء مقارنة مع الدخل الفردي لطالب هذه الرخصة، لاسيما في ظل المستوى المعيشي المتذبذب الذي أصبح لا يلبي حتى المتطلبات الأساسية.

4 - التبليغ الفعلي للأفراد الذين تمس مشاريع وأدوات التعمير والبناء عقاراتهم .

5 - تكوين المهندسين في مجال البناء على الهندسة البيئية والمناخية وعقد اتفاقيات توأمة مع الدول الرائدة في ذلك لجلب الخبرات الكافية.

6 - تطوير منظومة التعمير والبناء مقارنة بما يحدث في العالم، بحيث لا نلمس ولا نص قانوني يعالج ما يعرف بالمباني الخضراء أو الذكية، ماعدا القانون رقم 09/04 المؤرخ في 14/08/2004 المتعلق بترقية الطاقات المتجددة في اطار التنمية المستدامة، والذي أشار إلى ضرورة الاقتصاد في الطاقة، واستعمال الطاقات المتجددة كبديل عن ذلك، وهذا من خلال المادة 03 منه التي تعرف الطاقات المتجددة بأنها "...مجموعة الطرق التي تسمح باقتصاد معتبر في الطاقة، باللجوء إلى تقنيات هندسة المناخ في عملية البناء ". وعليه امكانية تحويل المباني من مستهلكة إلى منتجة للطاقة مثلما هو الحال في معظم الدول المتطورة . وبالتالي نأمل أن تكون في الجزائر ثورة تشريعية في مجال البناء والتعمير محدثة قطيعة مع السياسة التقليدية وهذا للوصول إلى ما وصلت اليه جل الدول الخليجية والغربية من تطور كبير في مجال الأبنية الذكية أو الخضراء.

7 - ضرورة فرض متابعة المهندس المعماري أو وجود مهندس معماري تنفيذي لعمليات الهدم إلى غاية انتهائها، وكذا توكيل ذلك إلى مقابلة متخصصة، وهذا نظير بعض التشريعات الأخرى كالمشرع المصري مثلا.

8 - ضرورة المرافقة والمتابعة الدائمة للمهندس المعماري التنفيذي كما في مصر لأعمال البناء، مع فرض إعداد شهادة يوقعها هذا الأخير تثبت متابعته ذلك واعتمادها كوثيقة ضرورية مدرجة في طلب شهادة المطابقة.

9 - الاهتمام بواجهة المباني في المدينة والتأكيد على معاقبة كل من يغيرها من دون رخصة مسبقة لأن الواجهة ملك للمدينة وليست ملكا لصاحب المبنى، مع ضرورة الرقابة اللاحقة للبناء بكل مكوناته الداخلية والخارجية، وعدم الاهتمام بالمظهر الجمالي الخارجي فقط دون مراعاة البيئة الداخلية، كون ذلك يؤثر على أمن وصحة الفرد.

- 10 - نؤكد على ضرورة الأخذ بأراء أعضاء الشباك الوحيد بعين الاعتبار، وجعل قرار منح رخصة البناء يتوقف على عدم وجود رأي سلبي لأي منهم.
- 11 - إعادة إدراج شرط دراسة التأثير في المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مثلما كان منصوصا عليها في نظيره الملغى رقم 176/91 .
- 12 - ضرورة إنشاء هيئة متخصصة في دراسة مدى التأثير، تساعد صناع القرار في اتخاذ القرار المناسب في مجال التعمير والبناء.
- 13 - التكوين المستمر لموظفي الجماعات المحلية المكلفين بالتعمير والبناء في المجال القانوني وكذا التقني وفق المتطلبات والتطورات الحاصلة في مجالهم.
- 14 - تفعيل دور شهادة المطابقة وإلزام كل الجهات الإدارية المختصة بعدم الربط بشبكات الاستغلال والخدمات الأخرى في حالة عدم تقديم هذه الشهادة.
- إن من خلال هذا البحث المتواضع نستنتج أن البعد البيئي لقواعد البناء والتعمير - رغم الترسانة القانونية الموضوعية لذلك- يتوقف على عدة أسباب منها ماهي اقتصادية واجتماعية وسياسية وأمنية وتربوية وتكوينية وحتى أخلاقية، وان كنا نثمن إرادة المشرع لتحقيق البعد البيئي من خلال هذه القواعد، إلا أننا نقول أنها كلاسيكية، بالمقارنة مع ما تعرفه الآن المنظومات العمرانية العالمية، وعليه يحق لنا أن نتساءل : إلى أي مدى ستبقى هذه المنظومة رهينة أسباب خارجية وغير محينة وفقا للتطور الحاصل الذي يرمي إلى تحقيق البعد البيئي بكل معانيه؟

تمت بفضل الله .

# الملاحق

ر.ت	نوع المخطط	أهم الأهداف
01	المخطط التوجيهي للفضاءات والمحميات الطبيعية	- يحدد التوجيهات التي تمكن من تنمية هذه الفضاءات تنمية مستدامة. - شروط تنفيذ أعمال الوقاية من كل الأخطار والتدابير الخاصة بالبيئة والتسيير لفضاءات المحمية.
02	المخطط التوجيهي للمياه	- تثمين المورد المائي وترشيد استعماله. - تطوير البنى التحتية الخاصة بحشد الموارد المائية السطحية والباطنية.
03	المخططات التوجيهية للنقل (الطرق والطرق السريعة، السكة الحديدية، المطارات، الموانئ)	- تحديد شروط دعم البنى التحتية للنقل وتحديثها وتطويرها. - فك العزلة على مستوى الإقليم الوطني. - توخي أنماط النقل الملائمة والمناسبة للمناطق الحساسة
04	المخطط التوجيهي للتنمية الزراعية	- يحدد كفاءات الحفاظ على المناطق الفلاحية والريفية والرعية وتوسيعها وحمايتها واستعمالها. - الاستغلال العقلاني للموارد المحدودة المتمثلة في الماء والتربة.
05	المخطط التوجيهي لتنمية الصيد والموارد الصيدية	- إنشاء موانئ وملاجئ للصيد البحري وكل المنشآت والصناعات الأخرى المعدة للصيد البحري وتربية المائيات
06	المخطط التوجيهي لشبكات الطاقة	- الاستغلال العقلاني لموارد الطاقة وتطوير الطاقات المتجددة. - مكافحة التلوث البيئي وآثار الاحتباس الحراري.
07	المخطط التوجيهي للمصالح والبنى التحتية للمواصلات السلكية واللاسلكية والإعلام	- التنمية الاقتصادية للإقليم وضمان استفادة الجميع من الإعلام والثقافة. - ترقية استعمال تكنولوجيات الإعلام والاتصال.
08	المخطط التوجيهي للمؤسسات	- التوزيع المتوازن لخدمات التعليم العالي وتطويره.

	الجامعية وهياكل البحث	- التشجيع على بروز أقطاب للتعليم العالي والبحث العلمي ذات صبغة وطنية ودولية.
09	المخطط التوجيهي للتكوين	- التوزيع المناسب لمؤسسات التكوين وتطويره. - تشجيع التكامل بين التكوين وعالم الاقتصاد.
10	المخطط التوجيهي للصحة	- ضمان استفادة الجميع من العلاج وتحسين نوعيته. - وضع منظومة علاجية ناجعة.
11	المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية	- يحدد كفاءات تطوير الأنشطة السياحية ومنشآتها الأساسية. - يحدد قواعد المحافظة على المواقع ومناطق التوسع السياحي وشروطها. - يحدد شروط توطيد المشاريع السياحية وكفاءاته وأصناف التجهيزات وخصائصها وطريقة استغلال المواقع.
12	المخطط التوجيهي للأماكن والخدمات والتجهيزات الثقافية الكبرى	- تشجيع تطور الأقطاب الفنية والثقافية. - تثمين الممتلكات الثقافية وحمايتها.
13	المخطط التوجيهي للرياضة والتجهيزات الرياضية الكبرى	- يحدد تمركز الأقطاب الرياضية. - المواقع المتعلقة بالممارسات الرياضية وتشجيع المواطنين من الاستفادة من خدماتها.
14	المخطط التوجيهي للمناطق الصناعية والأنشطة	- تنظيم نقل مواقع الأنشطة الصناعية نحو المناطق الداخلية للبلاد.
15	المخطط التوجيهي للمناطق الأثرية والتاريخية	- لم يتم تناوله في القانون 20/01، إلا أنه بالرجوع إلى القانون 04/98 المتضمن حماية التراث الثقافي، فإنه ينص على أدوات حماية هذه المناطق.

ولاية : .....  
دائرة : .....  
بلدية : .....

**طلب 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)

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية : .....
- 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) : .....
- بلدية : .....
- رقم الهاتف : .....
- 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية : .....
- 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) : .....
- بلدية : .....
- 5 - رقم الهاتف : .....
- 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال : .....
- 7 - عنوان المشروع : .....
- 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية : .....
- 9 - طبيعة الطلب : .....
- 10 - نوع المشروع : .....
- 11 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنيات الموجودة : .....
- 12 - مشتملات البنيات الموجودة ومقاساتها : .....
- 13 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى : .....
- 14 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال البناء : .....

حرر ب ..... في .....  
إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :  
دائرة :  
بلدية :

طلب 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)

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :  
.....  
.....
- 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :  
.....  
بلدية :  
رقم الهاتف :  
3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :  
.....  
4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :  
.....  
بلدية :  
رقم الهاتف :  
5 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :  
.....  
6 - عنوان البناية التي سيتم هدمها :  
.....  
7 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :  
8 - طبيعة الطلب :  
9 - نوع واستعمال البناية التي سيتم هدمها :  
10 - مقاسات البناية التي سيتم هدمها :  
11 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :  
12 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال الهدم :  
13

حرر بـ ..... في  
إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....

دائرة : .....

بلدية : .....

طلب شهادة التقسيم

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

1 - اسم ولقب المالك أو التسمية : .....

2 - عنوان المالك (رقم ونهج) : .....

بلدية : .....

رقم الهاتف : .....

3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية : .....

4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) : .....

بلدية : .....

5 - رقم الهاتف : .....

6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال : .....

7 - عنوان القطعة الأرضية التي سيتم تقسيمها : .....

8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية : .....

9 - عدد الأقسام الناتجة ومساحتها : .....

10 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة : .....

11 - الاستعمال المستقبلي للأقسام الناتجة : .....

12 - مشتعلات البنائات الموجودة ومقاساتها : .....

13 - مشتعلات المشاريع على مستوى الأقسام الناتجة ومقاساتها : .....

14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى : .....

حرر بـ ..... في

إمضاء صاحب الطلب

ولاية : .....  
دائرة : .....  
بلدية : .....

**طلب رخصة التجزئة**

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

1 - اسم ولقب المالك أو التسمية : .....

2 - عنوان المالك (رقم ونهج) : .....

بلدية : .....

رقم الهاتف : .....

3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية : .....

4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) : .....

بلدية : .....

5 - رقم الهاتف : .....

6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال : .....

7 - عنوان القطعة الأرضية التي سيتم تجزئتها : .....

8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية : .....

9 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنيات الموجودة : .....

10 - مشتملات البنيات الموجودة ومقاساتها : .....

11 - عدد الأجزاء الناتجة ومساحتها : .....

12 - الاستعمال المستقبلي للأجزاء الناتجة : .....

13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأجزاء الناتجة ومقاساتها : .....

14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى : .....

15 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال التهيئة : .....

حرر بـ ..... في

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....

دائرة : .....

بلدية : .....

وصل إيداع الملف

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

ملف رقم : .....

1 - اسم ولقب صاحب الطلب : .....

2 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) : .....

بلدية : .....

رقم الهاتف : .....

3 - نوع المشروع : .....

4 - عنوان المشروع : .....

5 - الوثائق التي تم إيداعها : .....

حرر بـ ..... في

إمضاء وتأشير ممثل البلدية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

..... في .....

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 كيفيات 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).....

السكان (ة) ب.....

بخصوص أشغال.....

بمقتضى.....

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 لإنجاز.....

**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 لملف 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 مناشرة 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 ومواصفاتها باتجاه مخالف 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 بإنجاز

الأشغال على مسؤوليتهم ويتحمل 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

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....  
دايرة : .....  
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 كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

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

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ : .....  
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ .....  
من طرف ( السيدة، الأنسة، السيد ) .....  
السكان (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 : تصيح 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 بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم ويتحمل كل الأخطار.

**المادة 6 :** يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

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 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 /الآنسة/ السيد ) .....  
السكان (ة) بـ : .....  
بخصوص أشغال .....

بمقتضى .....  
وبمقتضى .....  
وبمقتضى .....  
وبمقتضى القرار رقم ..... المؤرخ في .....  
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 ومساحاتها في :

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

**المادة 4 :** تعد رخصة التجزئة ملغاة 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 أجال إنجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة. إلا أنه، في حالة ما إذا تم الترخيم بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الأجال المحددة والمقررة لإنجازها في الفقرة أعلاه، تطبق على أشغال مختلف المراحل.

**المادة 5 :** في حالة ما إذا أصبحت رخصة البناء ملغاة، لا يمكن متابعة العملية إلا قيصا ينخص 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 ويتحمل 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

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

في

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 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 )  
السكان(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

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....  
دايرة : .....  
بلدية : .....  
مصلحة : .....

قرار يتضمن شهادة قابلية الاستغلال

(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 .....  
الجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي : .....  
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....  
من طرف (السيدة/الآنسة/السيد).....  
السكن(ة) ب.....  
بخصوص أشغال : .....  
بمقتضى.....  
وبمقتضى.....  
وبمقتضى.....  
وبمقتضى القرار رقم..... المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،  
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ.....  
وبمقتضى رخصة التجزئة المسلمة تحت رقم..... بتاريخ.....  
وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف..... تحت رقم.....  
بتاريخ.....

بقر ما يأتي :

مدة وحيدة : تسلم شهادة التهيئة التي تثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها الآتية :

رئيس المجلس الشعبي البلدي

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 كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

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

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي : .....  
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ .....  
من طرف ( السيدة / الأنسة / السيد ) .....  
الساكن(ة) بـ .....  
بخصوص أشغال : .....  
بمقتضى .....  
وبمقتضى .....  
وبمقتضى .....  
وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم ..... بتاريخ .....  
وبمقتضى محضر جرد رقم ..... الذي تم إعداده بتاريخ .....  
بالنسبة للبنىات المسترجعة من الجمهور والبنىات 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 وثبتت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها للبناء :

- 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

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.....

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

وبمقتضى .....  
وبمقتضى .....

يقرر ما يأتي :

المادة الاولى : 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 (CBS) : .....  
الارتفاع الأقصى : .....  
المواصفات الأخرى : .....

المادة 3 : ترتبط مدة التصلاحية 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

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

في

ولاية :  
دائرة :  
بلدية :  
مصلحة :

**بطاقة المعلومات**

(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 ).....  
السكان(ة) ب.....  
بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة ب :  
بمقتضى.....  
وبمقتضى.....  
وبمقتضى.....

**يقرر ما يأتي :**

**المادة الأولى :** يتم إعداد بطاقة المعلومات 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 :** تستعمل بطاقة المعلومات على سبيل الإشارة لأغراض مفيدة ولا تحل محل شهادة التعمير.

**المادة 4 :** تقدر مدة الصلاحية بثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ هذه البطاقة.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....  
دائرة : .....  
بلدية : .....

لوحة الورشة

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

الملف رقم .....

1- رخصة مسلمة بتاريخ : .....

2- مشروع إنجاز / هدم .....

الذي يقدر علوه (رخصة البناء) ب.....

وتقدر مساحة القطعة الأرضية (رخصة البناء) ب.....

حيث يقدر علو العمارة (رخصة الهدم) ب.....

وتقدر مساحة العمارة (رخصة الهدم) ب.....

وعدد الحصص الناتجة (رخصة التجزئة) هو .....

وتقدر المساحة المتوسطة للحصص (رخصة التجزئة) ب.....

3- صاحب المشروع : .....

4- المشرف على الإنجاز : .....

5- المؤسسة المكلفة بالإنجاز : .....

6- أجل الإنجاز : .....

7- تاريخ فتح الورشة : .....

ملاحظة : بالنسبة لرخصة البناء، يمكن كل شخص معني الاطلاع على الوثائق البيانية للملف الطلب بمقر المجلس الشعبي البلدي وذلك لمدة سنة (1) وشهر واحد (1)، ابتداء من تاريخ التبليغ بقرار رخصة البناء.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLICQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

DECLARATION

تصريح

Wilaya de : .....	ولاية : .....
Daïra/Circonscription administrative : .....	دائرة / المقاطعة الإدارية : .....
<b>1 - IDENTIFICATION DU DECLARANT :</b>	<b>1. تعريف المصريح :</b>
Nom : ..... Prénom : .....	الاسم : ..... اللقب : .....
Raison sociale : .....	اسم الشركة : .....
Né(e) le : .....	المولود(ة) في : .....
A : ..... Wilaya de : .....	بـ : ..... ولاية : .....
Fils/Fille de ..... et de .....	ابن (ة) : ..... و : .....
Adresse : .....	العنوان : .....
<b>2- IDENTIFICATION DE LA CONSTRUCTION :</b>	<b>2. تعريف البناء :</b>
Déclare avoir entrepris une construction :	أصرح أنني شرعت في إنجاز بناءة :
- Nature : .....	الطبيعة : .....
- A l'adresse : .....	العنوان : .....
• commune : .....	• بلدية : .....
• wilaya : .....	• ولاية : .....
<input type="checkbox"/> Non achevée avec permis de construire.	<input type="checkbox"/> غير متممة مع وجود رخصة بناء.
- Nature juridique du terrain* : .....	- الطبيعة القانونية للأرضية* : .....
- Références du permis de construire :	- مراجع رخصة البناء :
• N° de l'arrêté : .....	• رقم القرار : .....
• Etabli par : .....	• معد من طرف : .....
• Date de délivrance : .....	• تاريخ التسليم : .....
• Date d'expiration du délai accordé : .....	• تاريخ انتهاء الأجل الممنوح : .....
- Travaux : conformes au permis délivré. <input type="checkbox"/>	- الأشغال : مطابقة لرخصة البناء المسلمة. <input type="checkbox"/>
Non conformes au permis délivré. <input type="checkbox"/>	غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة. <input type="checkbox"/>
• Structure <input type="checkbox"/>	• الهيكل : <input type="checkbox"/>
• Etages <input type="checkbox"/>	• الطوابق : <input type="checkbox"/>
• Façade <input type="checkbox"/>	• الواجهات : <input type="checkbox"/>
- Etat d'avancement des travaux :	- حالة تقدم الأشغال :
• Structure : achevée <input type="checkbox"/>	• الهيكل : متمم <input type="checkbox"/>
non achevée <input type="checkbox"/>	غير متمم <input type="checkbox"/>
• Façades : achevées <input type="checkbox"/>	• الواجهات : متممة <input type="checkbox"/>
non achevées <input type="checkbox"/>	غير متممة <input type="checkbox"/>
• Aménagements extérieurs : achevés <input type="checkbox"/>	• التجهيزات الخارجية : متممة <input type="checkbox"/>
non achevés <input type="checkbox"/>	غير متممة <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Achevée non conforme au permis délivré.	<input type="checkbox"/> متممة غير مطابقة للرخصة المسلمة.
- Nature juridique du terrain : .....	- الطبيعة القانونية للأرضية : .....
- Références du permis délivré :	- مراجع رخصة البناء :
• N° de l'arrêté : .....	• رقم القرار : .....
• Etabli par : .....	• معد من طرف : .....
• Date de délivrance : .....	• تاريخ التسليم : .....
• Date d'expiration : .....	• تاريخ انتهاء الصلاحية : .....
- Parties non conformes.	- الأجزاء غير المطابقة :
• Emprise au sol <input type="checkbox"/>	• مساحة الأرضية المنبئة <input type="checkbox"/>
• Structure <input type="checkbox"/>	• الهيكل <input type="checkbox"/>
• Nombre d'étages <input type="checkbox"/>	• عدد الطوابق <input type="checkbox"/>

ANNEXE 1 (Suite)

<p><b>Pour les constructions non achevées :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à procéder au dépôt de la demande d'ouverture de chantier ; <input type="checkbox"/></li> <li>- à procéder à la pose de la clôture et à la plaque signalétique du chantier durant toute la durée des travaux ; <input type="checkbox"/></li> <li>- à maintenir le chantier en état de propreté, à ne pas déposer les matériaux de construction sur la voie publique et à évacuer les gravats vers la décharge publique à l'achèvement des travaux ; <input type="checkbox"/></li> <li>- à démarrer les travaux dans un délai de trois (3) mois après l'obtention du permis d'achèvement ; <input type="checkbox"/></li> <li>- à préserver le voisinage de toutes pollutions et nuisances ; <input type="checkbox"/></li> <li>- à demander le certificat de conformité dans un délai qui ne saurait dépasser trois (3) mois après achèvement des travaux ; <input type="checkbox"/></li> <li>- à ne pas procéder au branchement provisoire ou définitif aux réseaux de viabilité, en infraction aux dispositions de la loi ; <input type="checkbox"/></li> </ul> <p>Je déclare avoir lu la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008 et le décret exécutif n° 09-154 du 2 mai 2009.</p>	<p><b>بالنسبة للبناءات غير المتتمة :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- القيام بإيداع طلب فتح ورشة الأشغال. <input type="checkbox"/></li> <li>- الشروع في وضع السياج واللافتة الوصفية للورشة طيلة مدة الأشغال. <input type="checkbox"/></li> <li>- إبقاء الورشة على حالة نظيفة وعدم وضع مواد البناء على قارعة الطريق وإنزاع الحصالة في المفرغة العمومية فور إتمام الأشغال. <input type="checkbox"/></li> <li>- الانطلاق في الأشغال في أجل ثلاثة (3) أشهر بعد الحصول على رخصة الإنعام. <input type="checkbox"/></li> <li>- الحفاظ على الجوار من كل تلوث أو أضرار. <input type="checkbox"/></li> <li>- طلب شهادة المطابقة في أجل لا يتعدى ثلاثة (3) أشهر بعد إتمام الأشغال. <input type="checkbox"/></li> <li>- عدم القيام بالربط المؤقت أو النهائي بشبكات النفع، خرقاً لأحكام القانون. <input type="checkbox"/></li> </ul> <p>أصرح أنني اطّلع على القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 والمرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 2 مايو سنة 2009.</p>
<p><b>SIGNATURE LEGALISEE DU DECLARANT</b></p>	<p><b>- الإمضاء الصادق عليه للمصرح</b></p>
<p>DATE :</p>	<p>التاريخ :</p>
<p><b>6 - AVIS MOTIVE DES SERVICES DE L'URBANISME DE LA COMMUNE :</b></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p><b>6 . الرأي الملل لمصالح التعمير التابعة للبلدية :</b></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
<p><b>- SIGNATURE DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE POPULAIRE COMMUNALE</b></p>	<p><b>- إمضاء رئيس المجلس الشعبي البلدي</b></p>
<p>DATE :</p>	<p>التاريخ :</p>
<p><input type="checkbox"/> Mettre une croix (X) dans la case correspondante.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Propriété du constructeur <input type="checkbox"/></li> <li>• Certificat de possession <input type="checkbox"/></li> <li>• Droit de jouissance (EAI – EAC) <input type="checkbox"/></li> <li>• Acte administratif <input type="checkbox"/></li> <li>• Terrain domanial <input type="checkbox"/></li> <li>• Terrain communal <input type="checkbox"/></li> <li>• Terrain privé appartenant à tiers. <input type="checkbox"/></li> </ul>	<p><input type="checkbox"/> ضع علامة (X) في الخانة المناسبة</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ملكية صاحب البناء <input type="checkbox"/></li> <li>• شهادة الحيازة <input type="checkbox"/></li> <li>• حق الانتفاع (م ف ف - م ف ج) <input type="checkbox"/></li> <li>• عقد إداري <input type="checkbox"/></li> <li>• أرضية تابعة للأمنلاك الوطنية <input type="checkbox"/></li> <li>• أرضية تابعة لأمنلاك البلدية <input type="checkbox"/></li> <li>• أرضية خاصة بملكها الغير <input type="checkbox"/></li> </ul>

ANNEXE 1 (Suite)

<p>• Façades <input type="checkbox"/></p> <p>. Principale <input type="checkbox"/></p> <p>. Latérale <input type="checkbox"/></p> <p>. Arrière <input type="checkbox"/></p> <p>- Etat d'avancement des travaux :</p> <p>• Structure : achevée <input type="checkbox"/></p> <p>non achevée <input type="checkbox"/></p> <p>• Façades : achevées <input type="checkbox"/></p> <p>non achevées <input type="checkbox"/></p> <p>• Aménagements extérieurs : achevés <input type="checkbox"/></p> <p>non achevés <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> Achevée sans permis de construire.</p> <p>- Nature juridique du terrain * : .....</p> <p>- Superficie : .....</p> <p>- Emprise au sol : .....</p> <p>- Nombre d'étages : .....</p> <p><input type="checkbox"/> Non achevée sans permis de construire.</p> <p>- Nature juridique du terrain* : .....</p> <p>- Superficie : .....</p> <p>- Emprise au sol : .....</p> <p>- Nombre d'étages : .....</p> <p>- Etat d'avancement des travaux :</p> <p>• Structure : achevée <input type="checkbox"/></p> <p>non achevée <input type="checkbox"/></p> <p>• Façades : achevées <input type="checkbox"/></p> <p>non achevées <input type="checkbox"/></p> <p>• Aménagements extérieurs : achevés <input type="checkbox"/></p> <p>non achevés <input type="checkbox"/></p> <p><b>3 - NATURE DE L'ACTE SOLLICITE :</b></p> <p>En application des dispositions de la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008,</p> <p>Je sollicite le bénéfice :</p> <p>- <input type="checkbox"/> d'un permis d'achèvement</p> <p>- <input type="checkbox"/> d'un certificat de conformité</p> <p>- <input type="checkbox"/> d'un permis de construire à titre de régularisation</p> <p>- <input type="checkbox"/> d'un permis d'achèvement à titre de régularisation</p> <p>pour procéder à la mise en conformité de ma construction, je m'engage à procéder aux travaux de mise en conformité de ma construction et/ou son achèvement dans le délai qui m'est accordé.</p> <p><b>4 - ARRET DES TRAVAUX :</b> (pour les constructions non achevées)</p> <p>Je déclare sur l'honneur avoir procédé à l'arrêt des travaux et à ne pas les reprendre jusqu'à l'obtention de l'acte d'urbanisme demandé ci-dessus indiqué.</p> <p><b>5. SOUSCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES :</b></p> <p>je m'engage par ailleurs :</p> <p>- à souscrire à la demande d'un certificat de conformité <input type="checkbox"/></p> <p>- à ne pas habiter ou à mettre en exploitation la construction avant l'obtention du certificat de conformité <input type="checkbox"/></p>	<p>• الواجهات <input type="checkbox"/></p> <p>الرئيسية <input type="checkbox"/></p> <p>الجانبية <input type="checkbox"/></p> <p>الخلفية <input type="checkbox"/></p> <p>- حالة تقدم الأشغال :</p> <p>• الهيكل : متمم <input type="checkbox"/></p> <p>غير متمم <input type="checkbox"/></p> <p>• الواجهات : متممة <input type="checkbox"/></p> <p>غير متممة <input type="checkbox"/></p> <p>• التجهيزات الخارجية : متممة <input type="checkbox"/></p> <p>غير متممة <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> متممة بدون رخصة بناء.</p> <p>- الطبيعة القانونية للأرضية * : .....</p> <p>- المساحة : .....</p> <p>- مساحة الأرضية المبنية : .....</p> <p>عدد الطوابق : .....</p> <p><input type="checkbox"/> غير متممة بدون رخصة بناء.</p> <p>- الطبيعة القانونية للأرضية * : .....</p> <p>- المساحة : .....</p> <p>- مساحة الأرضية المبنية : .....</p> <p>عدد الطوابق : .....</p> <p>- حالة تقدم الأشغال :</p> <p>• الهيكل : متمم <input type="checkbox"/></p> <p>غير متمم <input type="checkbox"/></p> <p>• الواجهات : متممة <input type="checkbox"/></p> <p>غير متممة <input type="checkbox"/></p> <p>• التجهيزات الخارجية : متممة <input type="checkbox"/></p> <p>غير متممة <input type="checkbox"/></p> <p><b>3 . طبيعة العقد المطلوب :</b></p> <p>تطبيقاً لأحكام القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 20 يوليوسنة 2008،</p> <p>أطلب الاستفادة من :</p> <p>- <input type="checkbox"/> رخصة إنتمام</p> <p>- <input type="checkbox"/> شهادة المطابقة</p> <p>- <input type="checkbox"/> رخصة بناء على سبيل التسوية</p> <p>- <input type="checkbox"/> رخصة إنتمام على سبيل التسوية</p> <p>للشروع في مطابقة بنائي، أتعهد بالقيام بأشغال مطابقة البناء و/أو إنتمامها في الأجل الذي منح لي.</p> <p><b>4 . توقيف الأشغال :</b> (بالنسبة للبناءات غير المتممة)</p> <p>أصرح بشرفي بتوقيف الأشغال والأستأنفها حتى أحصل على عقد التعمير المطلوب المشار إليه أعلاه.</p> <p><b>5 . الاشتباكات التكميلية :</b></p> <p>من جهة أخرى أتعهد بـ :</p> <p>- <input type="checkbox"/> التقدم بطلب شهادة المطابقة</p> <p>- <input type="checkbox"/> الأستئجار أو استغلال البناء قبل الحصول على شهادة المطابقة</p>
--	--

**نموذج محضر عدم المطابقة**  
**الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية**  
 ولاية : .....

مديرية التعمير والبناء : .....

دائرة/مقاطعة إدارية : .....

بلدية : .....

محضر رقم ..... مؤرخ في .....

**معاينة عدم مطابقة أشغال البناء للتشريع**  
**والتنظيم في ميدان التعمير**

في سنة ..... و يوم ..... من  
 شهر ..... على الساعة ..... و ..... دقيقة .....

نحن العون ( الاسم ) و ( اللقب ) .....

الصفة .....

تكليف مهني رقم ..... بناء  
 على القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008  
 الذي يحدد قواعد تحقيق مطابقة البناء وإتمام  
 إنجازها، قد عاينا عدم مطابقة أشغال البناء التي تبين  
 المعلومات الخاصة به أدناه:

**صاحب البناء :**

الاسم : .....

اللقب : .....

اسم الشركة : .....

تاريخ و مكان الأزيداد : .....

عنوان الإقامة : .....

**1- عدم مطابقة البناء**

**طبيعة البناء :**

- سكن
- مرفق
- سكن و تجارة
- صناعة أو حرفة
- إنتاج فلاحي
- خدمات
- آخر

الكائنة ب: (عنوان، حي، مدينة)

**نموذج لشهادة توقيف الأشغال**

**الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية**  
**شهادة توقيف الأشغال**

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية .....

- بمقتضى القانون رقم 90-08 المؤرخ في 7 أبريل  
 سنة 1990 والمتعلق بالبلدية، المتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20  
 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء  
 وإتمام إنجازها،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09 - 154  
 المؤرخ في 2 مايو سنة 2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ  
 التصريح بمطابقة البناء،

**- يشهد -**

**بناء على هذه الوثيقة، بأن أشغال البناء :**

**• غير المتممة شرع فيها :**

برخصة البناء المسلمة بقرار رقم ..... بتاريخ  
 ..... لمدة ..... سنوات :

مطابقة لأحكام رخصة البناء

غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

**• غير المتممة شرع فيها :**

بدون رخصة البناء

الكائنة بالعنوان التالي : .....

قد أوقفت، تطبيقا للتصريح بتحقيق المطابقة  
 المسجل تحت رقم ..... المودع من طرف :

الاسم و اللقب .....

اسم الشركة : .....

العنوان : .....

توقف الأشغال تم التأكد منه بعد الزيارة الميدانية  
 بتاريخ ..... لأعوان التعمير التابعين  
 للدولة / مصالح التعمير التابعة للبلدية.

حرر بـ ..... في .....

**رئيس المجلس الشعبي البلدي**

**ملاحظة :** ضع علامة (X) في الخانة المناسبة.

عدم إيداع رخصة الإتمام أو رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد بعد التسوية

الربط غير القانوني المؤقت أو النهائي للبنية بشبكات النفع قبل تسليم، حسب الحالة، رخصة بناء أو شهادة مطابقة

فتح ورشة إتمام بدون ترخيص

غياب السياج و لافتة إشارة الأشغال

عدم انطلاق الأشغال في الأجل المحدد في رخصة الإتمام

وضع مواد البناء، الحصى، الردوم على الطريق العمومي

عدم إيداع طلب شهادة المطابقة عند إتمام الأشغال

#### إمضاء صاحب البناية :

حرر بـ .....

رئيس الفرقة

**ملاحظة:** وضع علامة (x) في الخانة المناسبة

رفض الإمضاء

#### حالة الأشغال

مطابقة لرخصة البناء رقم .....

غير متممة و غير مطابقة لرخصة البناء رقم .....

متممة و غير مطابقة لرخصة البناء رقم .....

متممة بدون رخصة بناء

غير متممة بدون رخصة بناء

#### طبيعة الأشغال غير المطابقة للرخصة :

العلو

البنية التحتية

الهيكل

الواجهات

مكان إقامة البناء

آخر

#### 2- معايير المخالفات للقانون

إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنات بدون رخصة تجزئة

تشييد بناية داخل تجزئة حائزة رخصة تجزئة

بيع قطعة أرض داخل تجزئة أو مجموعة سكنات غير مرخصة أو حيث لم تسلم شبكات التهيئة

بناية غير متممة في أجل رخصة البناء

تشييد بناية بدون رخصة بناء

عدم إتمام الأشغال في الأجل المحدد في رخصة البناء

عدم تحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد

شغل أو استغلال بناية قبل تسليم شهادة المطابقة

عدم تصريح بعدم إتمام بناية أو غير مطابقتها

تصريح كاذب يتعلق بإتمام الأشغال

استئناف الأشغال قبل تحقيق المطابقة

عدم التوقف الفوري للأشغال

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

ولاية : .....

مديرية التعمير والبناء

بلدية : .....

محضر : رقم ..... مؤرخ في : .....

نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال بدون رخصة البناء

سنة ..... ويوم ..... من شهر ..... على الساعة ..... و ..... دقيقة  
نحن (الاسم، اللقب والصفة) ..... المؤهل، بمقتضى القانون  
رقم 29-90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، قد قمنا بمراقبة أشغال  
البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها :

طبيعة الأشغال التي شرع فيها : .....

.....

.....

.....

الكائنة بـ (العنوان، الحي، المدينة) .....

.....

.....

المخالف : الاسم ..... اللقب .....

تاريخ ومكان الإزدياد .....

عنوان الإقامة .....

تصريحات محتتملة : .....

.....

.....

.....

.....

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :

الوالي

رئيس المجلس الشعبي البلدي،

مدير التعمير والبناء.

ملاحظة : رفض الإمضاء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

ولاية : .....  
مديرية التعمير والبناء  
بلدية : .....  
محضر : رقم ..... مؤرخ في .....

نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

سنة ..... و يوم ..... من شهر ..... على الساعة ..... و ..... دقيقة  
نحن (الاسم، اللقب والصفة) ..... الموهل، بمقتضى القانون  
رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمّم، قد قمنا بمراقبة أشغال  
البناء وقد عاينا المخالفة المعروفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها :  
انطلاق في أشغال غير مطابقة لرخصة البناء : رقم ..... المسلمة  
يوم ..... من طرف .....

الكائنة ب : (العنوان، الحي، المدينة) .....

المخالف : الاسم ..... اللقب .....

تاريخ ومكان الأزيد .....

عنوان الإقامة .....

تصريحات محتمة : .....

أرسل محضر المعاينة هذا من طرفنا إلى وكيل الجمهورية المختص بمحكمة .....

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

إمضاء العون الموهل الذي عاين المخالفة

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى

- الوالي،

- رئيس المجلس الشعبي البلدي،

- مدير التعمير والبناء.

ملاحظة : رفض الإمضاء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمارة

ولاية : .....  
مديرية التعمير والبناء  
بلدية : .....  
محضر : رقم ..... مؤرخ في : .....

نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال بدون رخصة هدم

سنة ..... ويوم ..... من شهر ..... على الساعة ..... و ..... دقيقة  
نحن (الاسم، اللقب والصفة) ..... المؤهل، بمقتضى القانون  
رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتعم، قد قمنا بمراقبة أشغال  
البناء وقد عاينا المخالفة للمعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها  
طبيعة الأشغال التي شرع فيها : .....

الكائنة ب: (العنوان، الحي، المدينة) .....

المخالف : الاسم ..... اللقب .....  
تاريخ ومكان الأرياد : .....  
عنوان الإقامة : .....  
تصريحات محتملة : .....

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

إمضاء العمون المؤهل الذي عاين المخالفة

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى

- الوالي

- رئيس المجلس الشعبي البلدي

- مدير التعمير والبناء

ملاحظة : رفض الإمضاء

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....

بلدية : .....

### قرار رقم ..... مؤرخ في ..... يتضمن الترخيص الإداري لإنجاز عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ : .....

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 16-55 المؤرخ في 22 ربيع الثاني عام 1437 الموافق أول فبراير سنة 2016 الذي يحدد شروط وكيفية التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، لاسيما المادة 30 منه،

- وبمقتضى قرار الوالي رقم ..... المؤرخ في ..... عام ..... سنة ..... والمتضمن تحديد محيط التدخل وتعريف نمط التدخل،

- وبمقتضى قرار الوالي رقم ..... المؤرخ في ..... عام ..... سنة ..... والمتضمن المصادقة على مخطط التدخل،

يقرر ما يأتي :

**المادة الأولى :** يمنح للمتعامل الترخيص الإداري لإنجاز عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة (التسمية ومقر الشركة والعنوان)

#### **المادة 2 :** يتعلق التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة :

- الموقع (التسمية) .....
- تحديد الموقع والعنوان .....
- عدد العمارات والبنائيات .....
- رقم وعنوان العمارات والبنائيات المعنية .....
- نمط التدخل .....

**المادة 3 :** يكون الترخيص الإداري لإنجاز عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة صالحا لمدة ..... ابتداء من تاريخ تبليغه إلى المتعامل.

**المادة 4 :** يجب على المتعامل أن يباشر إنجاز عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، في أجل سنة واحدة على الأكثر، ابتداء من تاريخ تبليغ الترخيص الإداري ويتم الإنجاز في الأجل المحددة في المادة 3 أعلاه.

**المادة 5 :** يمكن تمديد أجل هذا الترخيص مرة واحدة لمدة أقصاها 24 شهرا، تحدد على أساس تقدير وتقييم السلطة المكلفة بتسليم الرخصة.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

رقم 15.08

السادة:  
وزير الداخلية والجماعات المحلية  
وزير العدل حافظ الأختصاصات  
وزير السكن والعمران والمدينة  
والتبليغ إلى السيدة والسادة أولاد

الموضوع: بخصوص تطبيق القانون رقم 15.08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات غير المنتهية.

لقد اقتضى انقضاء أجل الصنوح بموجب القانون رقم 15.08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها بتاريخ 103 أوت من السنة الجارية، إلى تبرز عدد كبير من مواطنينا الذين لم يقوموا بتسوية وضعيات بناياتهم، التي ترتب عنها شكايات ومقيدة، مما قد يؤدي، جراء اشتراط المطابقة المسبقة، إلى تجسيد الإجراءات وتجديد عقود الإيجار، الأمر الذي يدفع قانونا إلى وقف النشاطات المعمارية في هذه المحطات، ويعيق إطلاق نشاطات جديدة، وبالتالي، حرمان العائلات التي تعيش من إيجار محل أو شايعة من مداخيلها فضلا عن تخوف مالكي البناءات المعنيين من تعرضهم إلى غرامات.

وبالنظر إلى هذه الوضعية التي تتطور في فترة نطمحها صعوبات اقتصادية، فقد تمرد لتطبيق أحكام القانون رقم 15.08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، وذلك إلى غاية إشعار آخر.

وبهذا الشأن، يكلف السيد وزير السكن والعمران والمدينة بنشر هذا القرار وتبديمه على أنه تمديد جديد وأخير يمنع للمالكين المعنيين لإتمام إنجاز بناياتهم.

ويكلف السيد وزير الداخلية والجماعات المحلية من جهةه بالإيعاز إلى السيدات والسادة الولاة لحملهم على اتخاذ التدابير الضرورية لتنفيذ هذه التعليمة دون تأخير.

امام السيد وزير العدل جاحدا الأعداء فيكف شطيع الصوفيين بما حقدوا من  
تطبيق القانون رقم 108 الذي يحدد شروط منح شهادة الميلاد والتمام الخارجه  
التي هي تعاقبه وحولتهم على عدم المطالبه بشهادة الصلابة كشرط مسبق  
لإعداد عقود الأيجار

وأخيرا يجسد موافقة ديواني في أقرب الأجل بتعرض حال عن التجديد اعتبارا  
والمعاني لهذه التعليمات



تسعة  
السيد وزير الجمهورية اعلى سيد عرض حال

# المصادر والمراجع

\* القرآن الكريم

أولاً : النصوص القانونية

1 - الدساتير

\* دستور 1989 . ج.ر . ع 09 . لسنة 1989.

\* دستور 1996 المعدل والمتمم . ج.ر . ع 14 . لسنة 2016 .

2 - القوانين

\* القانون 02/82 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء .  
ج.ر . ع 06 . لسنة 1982

\* القانون 03/83 المؤرخ في 05/02/1983 المتعلق بحماية البيئة . ج.ر . ع 06 . لسنة 1983.

\* القانون 12/84 المؤرخ في 23/06/1984 المتضمن النظام العام للغابات . ج.ر . ع 26 . لسنة  
1984 المعدل والمتمم بالقانون رقم 20/91 المؤرخ في 20/12/1991 . ج.ر . ع 62 . لسنة 1991.

\* القانون 05/85 المؤرخ في 16/02/1985 المتعلق بحماية الصحة وترقيتها . ج.ر . ع 08 . لسنة  
1985 المعدل والمتمم بالقانون 13/08 المؤرخ في 20/07/2008 . ج.ر . ع 44 . لسنة 2008.

\* القانون 03/87 المؤرخ في 27/01/1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية . ج.ر . ع 05 . لسنة 1987.

\* القانون 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 الذي يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية  
التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم . ج.ر . ع 50 . لسنة 1987.

\* القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري . ج.ر . ع 49 . لسنة  
1990 . المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 25/12/1995 . ج.ر . ع 55 . لسنة 1995.

\* القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير . ج.ر . ع 52 . لسنة 1990  
المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 . ج.ر . ع 51 . لسنة 2004 . استدرار  
ج.ر . ع 71 . لسنة 2004 .

\* القانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية . ج.ر . ع 52 . لسنة  
1990 المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 20/07/2008 . ج.ر . ع 44 . لسنة 2008 .

\* القانون 10/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف. ج.ر . ع 21. لسنة 1991. المعدل والمتمم بالقانون 07/01 المؤرخ في 22/05/2001. ج.ر . ع 29. لسنة 2001 وبالقانون 10/02 المؤرخ في 14/02/2002. ج.ر . ع 83. لسنة 2002.

\* القانون 11/91 المؤرخ في 27/04/1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. ج.ر . ع 21. لسنة 1991. المعدل والمتمم بالقانون 21/04 المؤرخ في 29/12/2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005. ج.ر . ع 85. لسنة 2004 وبالقانون 08/13 المؤرخ في 30/12/2013. المتضمن قانون المالية لسنة 2014. ج.ر . ع 68. لسنة 2013.

\* القانون 04/98 المؤرخ في 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي. ج.ر . ع 44. لسنة 1998.

\* القانون 01/99 المؤرخ في 06/01/1999 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة. ج.ر . ع 02. لسنة 1999.

\* القانون 03/01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتطوير الاستثمار. ج.ر . ع 47. لسنة 2001 المعدل والمتمم بالأمر 08/06 المؤرخ في 15/07/2006. ج.ر . ع 47. لسنة 2006.

\* القانون 11/01 المؤرخ في 03/07/2001 المتضمن قانون المناجم. ج.ر . ع 35. لسنة 2001.

\* القانون 19/01 المؤرخ في 12/12/2001 المتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها. ج.ر . ع 77. لسنة 2001.

\* القانون 20/01 المؤرخ في 12/12/2001 المتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة. ج.ر . ع 77. لسنة 2001.

\* القانون 02/02 المؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بحماية الساحل وتنميته. ج.ر . ع 10. لسنة 2002.

\* القانون 08/02 المؤرخ في 08/05/2002 المتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة وتهيئتها. ج.ر . ع 43. لسنة 2002.

\* القانون 01/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة. ج.ر . ع 11. لسنة 2003.

- \* القانون 03/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية. ج.ر .ع .11. لسنة 2003.
- \* القانون 03/04 المؤرخ في 23/06/2004 المتعلق بحماية المناطق الجبلية في اطار التنمية المستدامة. ج.ر . ع .41. لسنة 2004.
- \* القانون 08/04 المؤرخ في 14/08/2004 المتضمن شروط ممارسة الأنشطة التجارية. ج.ر .ع .52. لسنة 2004.
- \* القانون 09/04 المؤرخ في 19/08/2004. المتعلق بترقية الطاقات المتجددة في اطار التنمية المستدامة. ج.ر .ع .52. لسنة 2004.
- \* القانون 10/04 المؤرخ في 14/08/2004 المتعلق بالتربية البدنية والرياضة. ج.ر .ع .52. لسنة 2004.
- \* القانون 20/04 المؤرخ في 25/12/2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في اطار التنمية المستدامة. ج.ر . ع .84. لسنة 2004.
- \* القانون 12/05 المؤرخ في 04/08/2005 المتعلق بالمياه. ج.ر . ع .60. لسنة 2005 المعدل والمتمم بالقانون رقم 03/08 المؤرخ في 23/01/2008. ج.ر . ع .04. لسنة 2008. وبالأمر 02/09 المؤرخ في 22/07/2009. ج.ر . ع .44. لسنة 2009.
- \* القانون 06/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة. ج.ر . ع .15. لسنة 2006.
- \* القانون 06/07 المؤرخ في 13/05/2007 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها. ج.ر .ع .31. لسنة 2007.
- \* القانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية. ج.ر . ع .21. لسنة 2008.
- \* القانون 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 المتعلق بالتوجيه الفلاحي. ج.ر .ع .46. لسنة 2008.
- \* القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وانجازها. ج.ر .ع .44. لسنة 2008.

\* القانون 02/10 المؤرخ في 29/06/2010 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الاقليم.  
ج.ر. ع 61. لسنة 2010.

\* القانون 02/11 المؤرخ في 17/02/2011 المتعلق بالمجالات المحمية في اطار التنمية المستدامة.  
ج.ر. ع 13. لسنة 2011.

\* القانون 04/11 المؤرخ في 27/02/2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.ج.ر.  
ع 14. لسنة 2011.

\* القانون 10/11 المؤرخ في 22/06/2011 المتضمن قانون البلدية. ج.ر. ع 37. لسنة 2011.

\* القانون 07/12 المؤرخ في 21/02/2012 المتضمن قانون الولاية . ج.ر. ع 12. لسنة 2012.

\* القانون 08/13 المؤرخ في 30/12/2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014 . ج.ر. ع 68.  
لسنة 2013.

\* القانون 09/16 المؤرخ في 03/08/2016 المتعلق بترقية الاستثمار. ج.ر. ع 46. لسنة 2016.

\* القانون 14/16 المؤرخ في 28/12/2016 المتضمن قانون المالية لسنة 2017. ج.ر. ع 77. لسنة  
2016.

### 3 - الأوامر

\* الأمر 20/62 المؤرخ في 24/08/1962 المتضمن حماية وتسيير الأملاك الشاغرة. ج.ر. ع 12.  
لسنة 1962.

\* الأمر 102/66 المؤرخ في 02/05/1966 المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة للدولة. ج.ر. ع 36.  
لسنة 1966.

\* الأمر 73 /71 المؤرخ في 08/11/1971 المتعلق بالثورة الزراعية. ج.ر. ع 97. لسنة 1971.

\* الأمر 29/73 المؤرخ في 05/07/1973 المتضمن الغاء القانون 157/62 المؤرخ في  
13/12/1962 والرامي إلى التمديد حتى اشعار آخر لمفعول التشريع النافذ إلى غاية 31/12/1962.  
ج.ر. ع 62. لسنة 1973.

\* الأمر 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات. ج.ر.  
ع 19. لسنة 1974.

\* الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/06/20 المتضمن القانون المدني. المعدل والمتمم . ج.ر . ع 78 لسنة 1975.

\* الأمر 67/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء. ج.ر . ع 83. لسنة 1975.

\* الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن اعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري. ج.ر 92. لسنة 1975.

\* الأمر 01/85 المؤرخ في 1985/08/13 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها. ج.ر . ع 34. لسنة 1985.

\* الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 2001/08/20. المتعلق بتطوير الاستثمار. ج.ر . ع 47. لسنة 2001 المعدل والمتمم بالقانون 08/06 المؤرخ في 2006/07/15 . ج.ر . ع 47. لسنة 2006.

\* الأمر 11/06 المؤرخ في 2006/08/30 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية. ج.ر . ع 53. لسنة 2006.

#### 4 - المراسيم التشريعية

\* المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 194/05/18 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري. ج.ر . ع 32. لسنة 1994. المعدل والمتمم بالقانون 06/04 المؤرخ في 2004/08/14 . ج.ر . ع 51. لسنة 2004.

#### 5 - المراسيم والمراسيم الرئاسية

\* المرسوم 03/62 المؤرخ في 1962/10/23 المتضمن معاملات البيع والايجار للأملاك المنقولة العقارية. ج.ر . ع 21. لسنة 1962.

\* المرسوم 88/63 المؤرخ في 1963/03/18 المتضمن القواعد الخاصة بالأملاك الشاغرة. ج.ر . ع 15. لسنة 1963.

\* المرسوم 95/63 المؤرخ في 1963/03/22 المتضمن تنظيم وتسيير المؤسسات الصناعية والتعدينية والحرفية وكذا الاستغلالات الفلاحية الشاغرة. ج.ر . ع 17. لسنة 1963.

- \* المرسوم 06/68 المؤرخ 1968/01/11 المتضمن تحديد الشروط الخاصة بتشديد البناءات على طول بعض الطرق تطبيقاً للمادة 91 من قانون التعمير والإسكان. ج.ر. ع 05. لسنة 1968.
- \* المرسوم 45/73 المؤرخ في 1973/02/28 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية. ج.ر. ع 20. لسنة 1973.
- \* المرسوم 103/75 المؤرخ في 1975/08/27 المتضمن تطبيق الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 والمتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات. ج.ر. ع 70. لسنة 1975.
- \* المرسوم 109/75 المؤرخ في 1975/09/26 الذي يتضمن تحديد كفاءات تطبيق الأمر 67/75 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء. ج.ر. ع 83. لسنة 1975.
- \* المرسوم 34/76 المؤرخ في 1976/20/20 المتعلق بالعمارات المخطرة وغير الصحية أو المزعجة. ج.ر. ع 21. لسنة 1976.
- \* المرسوم 35/76 المؤرخ في 1976/02/20 المتعلق بنظام الأمن من أخطار الحريق والفرع في العمارات المرتفعة. ج.ر. ع 21. لسنة 1976.
- \* المرسوم 267/81 المؤرخ في 1981/10/10 المتعلق بصلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الطرق والنقاوة والطمأنينة العمومية. ج.ر. ع 41. لسنة 1981.
- \* المرسوم 380/81 المؤرخ في 1981/12/26 الذي يحدد صلاحيات البلدية والولاية واختصاصتهما في قطاع التخطيط والتهيئة العمرانية. ج.ر. ع 25. لسنة 1981.
- \* المرسوم 304/82 المؤرخ في 1982/10/09 الذي يحدد كفاءات تطبيق القانون 02/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء. ج.ر. ع 41. لسنة 1982.
- \* المرسوم رقم 211/85 المؤرخ في 1985/08/13 الذي يحدد كفاءات تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء. ج.ر. ع 34. لسنة 1985.
- \* المرسوم 212/85 المؤرخ في 1985/08/13 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلاً أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود وأو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط اقرار حقوقهم في التملك والسكن. ج.ر. ع 34. لسنة 1985.

\* المرسوم 91/87 المؤرخ في 1987/04/21 المتعلق بدراسة التأثير التهيئة العمرانية. ج.ر . ع 10. لسنة 1987.

\* المرسوم 143/88 المؤرخ في 1988/07/26 الذي يضبط التنظيم المطبق على المنشآت المصنفة ويحدد قائمتها. ج.ر . ع 30. لسنة 1988.

\* المرسوم الرئاسي 193/95 المؤرخ في 1995/06/06 المتضمن المصادقة على الاتفاقية بشأن التنوع البيولوجي المصادق عليها في ريو دي جانيرو. سنة 1992. ج.ر . ع 32. لسنة 1995.

\* المرسوم الرئاسي 170/04 المؤرخ في 2004/06/08 المتضمن التصديق على بروتوكول قرطاجنة بشأن السلامة الاحيائية المتعلقة بالتنوع البيولوجي المعتمد بمونتريال يوم 2000/01/29. ج.ر . ع 38. لسنة 2004.

\* المرسوم الرئاسي 405/06 المؤرخ في 2006/11/14 المتضمن التصديق على بروتوكول بشأن المناطق المتمتعة بحماية خاصة والتنوع البيولوجي في البحر المتوسط الموقع ببرشلونة في 1995/06/10. ج.ر . ع 74. لسنة 2006.

\* المرسوم الرئاسي 293/13 المؤرخ في 2013/08/04 المتضمن نشر اللوائح الصحية الدولية 2005 المعتمدة بجنيف بتاريخ 2005/05/23. ج.ر . ع 43. لسنة 2013.

\* المرسوم الرئاسي 247/15 المؤرخ في 2015/09/16 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويض المرفق العام. ج.ر . ع 50. لسنة 2015.

## 6 - المراسيم التنفيذية

\* المرسوم التنفيذي 405/90 المؤرخ في 1990/12/22 الذي يحدد قواعد احداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك . ج.ر . ع 56 لسنة 1990 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 408/03 المؤرخ في 2003/11/05 . ج.ر . ع 68. لسنة 2003.

\* المرسوم التنفيذي 42/91 المؤرخ في 1991/02/16 الذي يحدد قواعد تنظيم مصالح التخطيط والتهيئة العمرانية في الولاية وعملها. ج.ر . ع 08. لسنة 1991.

\* المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء . ج.ر . ع 26. لسنة 1991.

\* المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك. ج.ر . ع 26 لسنة 1991. المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 03/06 المؤرخ في 07/01/2006. ج.ر . ع 01. لسنة 2006 وبالمرسوم التنفيذي 307/09 المؤرخ في 22/09/2009. ج.ر . ع 55. لسنة 2009.

\* المرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في 28/05/1991 المتضمن اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه ومحتو الوثائق المتعلقة به. ج.ر . ع 26. لسنة 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 317/05 المؤرخ في 10/09/2005. ج.ر . ع 62. لسنة 2005. وبالمرسوم التنفيذي 148/12 المؤرخ في 28/03/2012. ج.ر . ع 19. لسنة 2012.

\* المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد اجراءات اعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها. ج.ر . ع 26. لسنة 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 318/05 المؤرخ في 10/09/2005. ج.ر . ع 62. لسنة 2005. وبالمرسوم التنفيذي 166/12 المؤرخ في 05/04/2012. ج.ر . ع 21. لسنة 2012.

\* المرسوم التنفيذي 184/93 المؤرخ في 27/06/1993 الذي ينظم اثار الضجيج . ج.ر . ع 50. لسنة 1993.

\* المرسوم التنفيذي 370/95 المؤرخ في 15/11/1995 المتضمن تنظيم لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والبيئة المبنية في الولاية وعملها. ج.ر . ع 70. لسنة 1995.

\* المرسوم التنفيذي 339/98 المؤرخ في 03/11/1998 الذي يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة ويحدد قائمتها. ج.ر . ع 82. لسنة 1998.

\* المرسوم التنفيذي 90/2000 المؤرخ في 24/04/2000 الذي يتضمن التنظيم الحراري في البنايات الجديدة. ج.ر . ع 25. لسنة 2000.

\* المرسوم التنفيذي 97/04 المؤرخ في 01/04/2004 المتضمن انشاء المدينة الجديدة بوغزول. ج.ر . ع 20. لسنة 2004.

\* المرسوم التنفيذي 443/05 المؤرخ في 14/11/2005 المتضمن كفاءات تنسيق المخططات التوجيهية للبنى التحتية الكبرى والخدمات الجماعية ومجال تطبيقها ومحتواها وكذا القواعد الاجرائية المطبقة عليها. ج.ر . ع 75. لسنة 2005.

- \* المرسوم التنفيذي 476/05 المؤرخ في 20/12/2005 المتعلق باعلان حاسي الرمل منطقة ذات أخطار كبرى. ج.ر . ع 82. لسنة 2005.
- \* المرسوم التنفيذي 477/05 المؤرخ في 20/12/2005 المتعلق باعلان قطب بركين منطقة ذات أخطار كبرى. ج.ر . ع 82. لسنة 2005.
- \* المرسوم التنفيذي 55/06 المؤرخ في 30/01/2006 الذي يحدد شروط وكيفية تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا اجراءات المراقبة. ج.ر . ع 06. لسنة 2006. المعدل بالمرسوم التنفيذي 343/09 المؤرخ في 22/10/2009. ج.ر . ع 61. لسنة 2009.
- \* المرسوم التنفيذي 138/06 المؤرخ في 15/04/2006 الذي ينظم انبعاث الغاز والدخان والبخار والجزئيات السائلة أو الصلبة في الجو وكذا الشروط التي تتم فيها مراقبتها. ج.ر . ع 24. لسنة 2006.
- \* المرسوم التنفيذي 141/06 المؤرخ في 19/04/2006 الذي يضبط القيم القصوى للمصبات الصناعية السائلة. ج.ر . ع 26 . لسنة 2006.
- \* المرسوم التنفيذي 161/06 المؤرخ في 17/05/2006 المتعلق باعلان المنطقة الصناعية سكيكدة منطقة ذات أخطار كبرى. ج.ر . ع 33. لسنة 2006.
- \* المرسوم التنفيذي 162/06 المؤرخ في 17/05/2006 المتعلق باعلان المنطقة الصناعية أرزيو منطقة ذات أخطار كبرى. ج.ر . ع 33. لسنة 2006.
- \* المرسوم التنفيذي 198/06 المؤرخ في 31/05/2005 الذي يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة. ج.ر . ع 37. لسنة
- \* المرسوم التنفيذي 304/06 المؤرخ في 10/10/2006 الذي يحدد مهام هيئة المدينة الجديدة لبوغزول وتنظيمها وكيفيات سيرها. ج.ر . ع 56. لسنة 2006.
- \* المرسوم التنفيذي 325/06 المؤرخ في 18/09/2006 الذي يحدد قواعد بناء المؤسسات الفندقية وتجهيئتها. ج.ر . ع 58. لسنة 2006.
- \* المرسوم التنفيذي 06/07 المؤرخ في 08/01/2007 الذي يحدد تنظيم وكيفيات منح جائزة الجمهورية للمدينة. ج.ر . ع 03. لسنة 2007.

- \* المرسوم التنفيذي 86/07 المؤرخ في 11/03/2007 الذي يحدد كفاءات اعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية. ج.ر. ع. 17. لسنة 2007 المعدل بالمرسوم التنفيذي 78/15 المؤرخ في 02/03/2015. ج.ر. ع. 12. لسنة 2015.
- \* المرسوم التنفيذي 119/07 المؤرخ في 23/04/2007 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي. ج.ر. ع. 27. لسنة 2007 المعدل بالمرسوم التنفيذي 126/12 المؤرخ في 19/03/2012. ج.ر. ع. 17. لسنة 2012.
- \* المرسوم التنفيذي 144/07 المؤرخ في 19/05/2007 الذي يحدد قائمة المنشآت المصنفة لحماية البيئة. ج.ر. ع. 34. لسنة 2007.
- \* المرسوم التنفيذي 206/07 المؤرخ في 30/06/2007 الذي يحدد شروط وكفاءات البناء وشغل الأراضي على الشريط الساحلي وشغل الأجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ وتوسيع المنطقة موضوع البناء عليها. ج.ر. ع. 43. لسنة 2007.
- \* المرسوم التنفيذي 101/09 المؤرخ في 10/03/2009 الذي يحدد تنظيم وكفاءات منح الجائزة الوطنية للمدينة الخضراء. ج.ر. ع. 16. لسنة 2009.
- \* المرسوم التنفيذي 154/09 المؤرخ في 02/05/2009 الذي يحدد اجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات. ج.ر. ع. 27. لسنة 2009.
- \* المرسوم التنفيذي 155/09 المؤرخ في 02/05/2009 الذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطنع المكلفتين بالبث في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية تسييرها. ج.ر. ع. 27. لسنة 2009.
- \* المرسوم التنفيذي 184/09 المؤرخ في 12/05/2009 الذي يحدد الاجراءات والمقاييس الخاصة بالمصادقة التقنية والأمنية على المنشآت القاعدية الرياضية المقترحة للجمهور وكذا كفاءات تطبيقها. ج.ر. ع. 32. لسنة 2009.
- \* المرسوم التنفيذي 185/09 المؤرخ في 12/05/2009 الذي يحدد شروط وكفاءات تهيئة الفضاءات التجارية وممارسة بعض الأنشطة التجارية. ج.ر. ع. 30. لسنة 2009.
- \* المرسوم التنفيذي 344/09 المؤرخ في 22/10/2009 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للتعمير. ج.ر. ع. 61. لسنة 2009.

\* المرسوم التنفيذي 235/10 المؤرخ في 2010/10/05 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكيفيات منح هذه المساعدة. ج.ر. ع. 58. لسنة 2010. المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 325/13 المؤرخ في 2013/09/26. ج.ر. ع. 48. لسنة 2013 وبالمرسوم التنفيذي 321/14 المؤرخ في 2014/11/20. ج.ر. ع. 68. لسنة 2014.

\* المرسوم التنفيذي 76/11 المؤرخ في 2011/02/16 الذي يحدد شروط وكيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة واعداده واعتماده. ج.ر. ع. 11. لسنة 2011. المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 68/14 المؤرخ في 2014/02/09. ج.ر. ع. 08. لسنة 2014.

\* المرسوم التنفيذي 360/11 المؤرخ في 2011/10/22 المتضمن الغاء تصنيف قطع أراض تابعة لغابات الأملاك الوطنية في ولاية عنابة من النظام الغابي الوطني. ج.ر. ع. 56. لسنة 2011.

\* المرسوم التنفيذي 94/12 المؤرخ في 2012/03/01 الذي يحدد شروط وكيفيات اعداد المخطط التوجيهي لتهيئة فضاء المدينة الكبيرة والموافقة عليه. ج.ر. ع. 14. لسنة 2012.

\* المرسوم التنفيذي 370/12 المؤرخ في 2012/10/24 الذي يتضمن الغاء تصنيف قطع أرض فلاحية وتخصيصها لانجاز مشاريع عمومية للتنمية. ج.ر. ع. 59. لسنة 2012.

\* المرسوم التنفيذي 27/14 المؤرخ في 2014/02/01 الذي يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية التقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب. ج.ر. ع. 06. لسنة 2014.

\* المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها. ج.ر. ع. 07. لسنة 2015.

\* المرسوم التنفيذي 88/15 المؤرخ في 2015/03/11 الذي يتضمن التعريف بأصحاب الأعمال المعمارية للمنشآت والبناءات. ج.ر. ع. 14. لسنة 2015.

\* المرسوم التنفيذي 55/16 المؤرخ في 2016/02/01 الذي يحدد شروط وكيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة. ج.ر. ع. 07. لسنة 2016.

\* المرسوم التنفيذي 83/16 المؤرخ في 2016/03/01 الذي يحدد كيفيات اعداد مخطط تهيئة اقليم الولاية. ج.ر. ع. 13. لسنة 2016.

\* المرسوم التنفيذي 149/16 المؤرخ في 2016/05/23 المتضمن المصادقة على مخطط تهيئة المدينة الجديدة لبوغزول. ج.ر. ع. 31. لسنة 2016.

\* المرسوم التنفيذي 224/16 المؤرخ في 2016/08/22 الذي يحدد كفاءات دفع أتعاب الاستشارة الفنية في ميدان البناء. ج.ر. ع. 51. لسنة 2016.

## 7 - القرارات الوزارية

\* القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/09/13 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي خارج المناطق العمرانية للبلديات. ج.ر. ع. 86. لسنة 1992. المتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2015/11/18. ج.ر. ع. 15. لسنة 2015.

\* القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2015/07/25 الذي يحدد كفاءات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير. ج.ر. ع. 51. لسنة 2015.

\* القرار الوزاري المؤرخ في 2009/07/23 الذي يحدد النظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات. ج.ر. ع. 27. لسنة 2009.

\* القرار الوزاري المؤرخ في 2012/12/31 المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالايجار. ج.ر. ع. 06. لسنة 2013.

\* القرار الوزاري المؤرخ في 2016/07/24 الذي يحدد كفاءات اصدار الترخيص لوضع اللوحة الاستدلالية للتعريف بأصحاب الأعمال المعمارية للمنشآت والبناءات وخصائصها ومكان وضعها. ج.ر. ع. 61. لسنة 2016.

## 8 - قوانين أجنبية

(أ) بالعربية

\* القانون رقم 04 لسنة 1994 المتعلق بالبيئة . الجريدة الرسمية المصرية رقم 05 المؤرخة في 1994/02/03.

\* القانون 03 12 المتعلق بدراسة التأثير. الجريدة الرسمية المغربية رقم 5118 المؤرخة في 2003/06/19.

\* القانون 11/03 بحماية واستصلاح البيئة المغربي. الجريدة الرسمية المغربية رقم 5118 المؤرخة في 2003/06/19.

\* قانون نظام تقييم الأثر البيئي. الخاص بالمملكة الأردنية الهاشمية. جريدة رسمية رقم 4707 بتاريخ 2005/05/16.

(ب) بالفرنسية

\* code de l'urbanisme française.

ثانيا : الكتب العامة

1 - باللغة العربية

\* ابراهيم العسل عبد الحميد: التنمية في الاسلام. مناهج وتطبيقات. المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع. بيروت 1996.

\* امر يحيوي: القانون الاداري للأملك. دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع. بدون ط. سنة 2012.

\* القاضي الياس ناصيف: عقد البوت. المؤسسة الحديثة للكتاب. طرابلس. لبنان. سنة 2006.

\* بوحميده عطاء الله: الوجيز في القضاء الاداري. دار هومة. ط 02. سنة 2013.

\* حسني بوديار: الوجيز في القانون الدستوري. دار العلوم للنشر والتوزيع عنابة. بدون ط. سنة 2003.

\* خالد مصطفى قاسم: ادارة البيئة والتنمية المستدامة في ظل العولمة المعاصرة. الدار الجامعية للنشر. مصر. بدون ط. سنة 2007.

\* خمار الفاضل: الجرائم الواقعة على العقار. دار هومة للطباعة والنشر. ط 05. سنة 2015.

\* رشيد خلوفي ، ساسي جمال: الاجتهاد الجزائري في القضاء الاداري. ج 02 و ج 03. منشورات كليك. ط 01. سنة 2014.

\* رشيد خلوفي: قانون المنازعات الادارية. ج 02. ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر. ط 02. سنة 2013.

\* زين الدين عبد المقصود: قضايا بيئية معاصرة. المواجهة بين الانسان وبيئته. منشأة المعارف الاسكندرية. مصر. بدون ط. سنة 1998.

- \* سامية جلال سعد: الادارة البيئية المتكاملة. المنظمة العربية للتنمية الادارية. بدون ط. مصر سنة 2005.
- \* سفيتلانا باتسييفا، ترجمة رضوان ابراهيم: العمران البشري في مقدمة ابن خلدون. الدار العربية للكتاب. سنة 1978 . بدون ط .
- \* سليمان محمد الطماوي: النظرية العامة للقرارات الادارية. دراسة مقارنة. دار الفكر العربي. القاهرة. ط 04. سنة 1976.
- \* عادل أبو الخير: الضبط الاداري وحدوده. الهيئة المصرية للكتاب. بدون ط. سنة 1995.
- \* عبد الرحمان بن خلدون: المقدمة. دار الفكر للطباعة والنشر. بدون ط. بيروت لبنان .
- \* عبد الرزاق مقري: مشكلات التنمية والعلاقات الدولية. دار الخلدونية والتوزيع. سنة 2008.
- \* عبد العزيز السيد الجوهري: القانون والقرار الاداري في الفترة ما بين الاصدار والشهر. دراسة مقارنة. ديوان المطبوعات الجامعية. ط 1995.
- \* عبد القادر خليل: البلدية في مواجهة تحدي التسيير والهندسة الاقليمية. دار القصة للنشر . 2011.
- \* علاء الدين عشي: مدخل القانون الاداري. دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع. سنة 2012.
- \* عمار بوضياف: الوجيز في القانون الاداري. جسر للنشر والتوزيع. ط 02. سنة 2007.
- \* محمد الهادي لعروق ، سمير بوريمة: أطلس الجزائر والعالم. دار الهدى. بدون ط.
- \* محمد خميس الزوكة: التخطيط الإقليمي وأبعاده الجغرافية. دار المعرفة الجامعية. الاسكندرية سنة 1991.
- \* محمد عبد الغني حسن هلال: مهارات التفكير والتخطيط الاستراتيجي. مركز تطوير الأداء والتنمية. دار الكتاب. سنة 2008.
- \* محمد عبد المجيد اسماعيل: عقود الأشغال الدولية والتحكيم فيها. دار الكتاب مصر. سنة 2003.
- \* محمد فؤاد عبد الباسط: القرار الاداري. دار الفكر الجامعي. الاسكندرية. مصر. سنة 2000.
- \* مدحت محمد أبو النصر: التخطيط الاستراتيجي المتميز. المجموعة العربية للتدريب والنشر القاهرة. مصر. ط 01. سنة 2009.

- \* مرداسي نور الدين: نزع الملكية من أجل المنفعة العامة. دار الخلدونية الجزائرية. ط 2014.
- \* مسعود شيهوب: المبادئ العامة للمنازعات الإدارية. ج 01. ديوان المطبوعات الجامعية. ط 06. سنة 2013.
- \* موسى بودهان: النظام القانوني للأحكام الغابية في الجزائر. دار الأمة للطباعة والنشر والتوزيع. ط 2012.
- \* مولود ديدان. مباحث في القانون الدستوري والنظم السياسية. دار بلقيس للنشر. ط 2014.
- \* مولود منصور: بحوث في القانون الدستوري. المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية. سنة 2011.
- \* ناصر لباد: الأساس في القانون الإداري. دار المجدد للنشر والتوزيع. سطيف. سنة 2011.
- \* نصر الدين هونوي: الوسائل القانونية والمؤسسية لحماية الغابات في الجزائر. الديوان الوطني للأشغال التربوية. بدون طبعة. سنة 2011.
- \* يونس محمد باهي: الرقابة القضائية على شرعية الجزاءات الإدارية العامة. دار الجامعة الجديدة للنشر. الاسكندرية. سنة 2000.

## 2 - باللغة الأجنبية

- \* Abdel wahab BEN BOUDIAF . Reper pour la gestion des affaires de la commune. Dar elhoda. Algerie.
- \* Ahmed HAMADOUCHE. Methode et outils d'analyses stratégique. Les édition chihab. Alger. 1997.
- \* DE Laubedere. Traité de droit administratif. 7<sup>eme</sup> édition. Librairie générale de droit et de jurisprudence. Paris 1976.
- \* Michel GERVAIS. Contrôle de gestion. Economica. 7<sup>eme</sup> édition. Paris France 2000.
- \* Mouloud DIDANE. Traité universels. Dar belkiss. Algerie.

\* Rachid ZOUIMIA. MARIE CHRISTINE Raouault. Droit administratif. Berti edition. Alger 2009.

ثالثا : الكتب المتخصصة

1 - باللغة العربية

- \* أحمد لكحل: النظام القانوني لحماية البيئة والتنمية الاقتصادية. دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع. بدون ط. سنة 2015.
- \* أحمد لكحل: دور الجماعات المحلية في حماية البيئة. دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع. بدون ط. سنة 2014.
- \* ارنست نوفر. ترجمة محمد نذير الحرساني: عناصر التصميم والانشاء المعماري. دار قابس للطباعة والنشر والتوزيع. بيروت 2000.
- \* اسماعين شامة: النظام القانوني للتوجيه العقاري. دار هومة للطباعة والنشر. بدون ط. 2002.
- \* اقلولي أولاد رايح صافية: قانون العمران الجزائري. دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع. 2014.
- \* أمال حاج جاب الله: الاطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر. دار بلقيس. ط 2014.
- \* بشير التيجاني: التحضر والتهيئة العمرانية. ديوان المطبوعات الجامعية. بدون ط. 2000.
- \* بشير ريبوح: تنظيم المجال في المدينة الجزائرية. دار مداد. ط 01. 2009.
- \* بن مشرنن خير الدين: رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تثمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام. دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع. 2014.
- \* حمدي باشا عمر: القضاء العقاري. دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع. ط 13. سنة 2014.
- \* حميدة جميلة: النظام القانوني للضرر البيئي وآليات تعويضه. دار الخلدونية. الجزائر. ط 2011.
- \* سايح تركية: حماية البيئة في ظل التشريع الجزائري. مكتبة الوفاء القانونية. الاسكندرية. مصر. ط 01. 2014.
- \* سناء نصر الله: الحماية القانونية للبيئة من التلوث في ضوء القانون الدولي الانساني. دار بغدادي للطباعة والنشر. 2013.

- \* صباح العشاوي: المسؤولية الدولية عن حماية البيئة. دار الخلدونية. الجزائر. ط 2010.
- \* صلاح الدين الشامي: استخدام الأرض. دراسة جغرافية. منشأة المعارف بالاسكندرية. سنة 1990
- \* عاطف حمزة حسن: تخطيط المدن، أسلوب ومراحل. مطابع قطر الوطنية. بدون ط. سنة 1992.
- \* عايدة ديرم: الرقابة الادارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري. دار قانة. باتنة. سنة 2011.
- \* عبد الفتاح خالد: التعليق على قانون المباني. دار الكتب القانونية. القاهرة. بدون ط. سنة 2007.
- \* عزوي عبد الرحمان: النظام القانوني للمنشآت المصنفة من أجل حماية البيئة. دراسة مقارنة في كل من القانون الجزائري والفرنسي. عالم الكتب للنشر والتوزيع. الجزائر. ط 01. سنة 2003.
- \* عزري الزين: قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها. دار الفجر. القاهرة. ط 01. سنة 2005.
- \* علي سعيدان: حماية البيئة من التلوث بالمواد الاشعاعية والكميائية في القانون الجزائري. دار الخلدونية. ط 01. سنة 2008.
- \* عيسى مهزول: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران. جسور للنشر والتوزيع. ط 01. سنة 2014.
- \* فتحي دردار: البيئة في مواجهة التلوث. دار الأمل الجزائر. سنة 2003.
- \* ماجد راغب الحلو: قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة. دار المطبوعات الجامعية. مصر. سنة 1995.
- \* مؤمن محمد ديب نصر: التخطيط العمراني من منظور جغرافي. غزة. بدون دور نشر، وبدون ط. سنة 2013.
- \* محمد محجوبي: قراءة عملية في قوانين التعمير المغربية. دار النشر المغربية. ط 01. سنة 2006.
- \* مخلوف بوجدر: العقار الصناعي. دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع. ط 03. سنة 2009.
- \* منور أوسرير، محمد حمو: الاقتصاد البيئي. دار الخلدونية. ط 2010.
- \* نعيمة حاجي: المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر. دار الهدى. عين مليلة. 2009.

\* نورة منصوري: قواعد التهيئة وفق التشريع. دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع. عين مليلة. بدون ط. سنة 2010.

\* هشام جلال أبو سعدة، بدر عبد العزيز بدر: مهنة العمارة البيئية. مطابع دار العالم العربي للطباعة. القاهرة مصر. 2002.

\* وداد عطوي: الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر. مكتبة الوفاء القانونية. الاسكندرية مصر. ط 01. سنة 2016.

## 2 - باللغة الأجنبية

\* André TIENTCHU NJIAKO. Droit foncier urbain au cameroun. Press universitaire d'afrique. 2012.

\* Djilali ADJA. Bernard DROBENKO. Droit de l'urbanisme. Berti edition.alger. 2007.

\* Henri JACQOT. Droit de l'urbanisme .2<sup>eme</sup> édition. Dalloz. Paris 1989.

\* John GLASSON , Riki THERIVEL and Andrew CHADWIK. Introduction to environmental impact assessment. Forth édition. By Routledge .USA. 2012.

\* Maouia SAIDOUNI. Elements d'introduction a l'urbanisme. Histoire methodologie. Reglementatio. Casbah edition. alger 2000.

\* M'hamed SAHROUI. Promoteur immobilier. Edition de la sopiref profession. Alger. 2008.

\* Michel PRIEUR. Droit de l'environnement. Dalloz. 4<sup>eme</sup> édition. 2001.

\* Michel RICARD. Le permis de construire.5<sup>eme</sup> édition du moniteur. Paris 2007.

\* Peter WATHERN. Environmental impact assessment. Taylor and francise Library. 2004.

\* Petts JUDITH. Hand book of environmental impact assessment. Volume 02 by Blach well science led. 1999.

#### رابعاً : المعاجم والقواميس

\* ابن منظور: لسان العرب. ضبط نصه وعلق حواشيه خالد رشيد القاضي. ج 07 و ج 13. دار الأبحاث. ط 01. سنة 2008.

\* المنجد في اللغة العربية المعاصرة . دار المشرق ش.م.م . الأشرفية. بيروت . لبنان. ط 04 .لسنة 2013.

#### خامساً : الرسائل والمذكرات

##### 1 - الرسائل

\* بالي حمزة . ادارة الأخطار الصناعية كمدخل لتحقيق التنمية المستدامة. رسالة دكتوراه في علوم التسيير. كلية العلوم الاقتصادية. جامعة بومرداس. 2015/2014.

\* بركات أحمد. واقعة السكوت وتأثيرها على وجود القرار الإداري. رسالة دكتوراه في القانون العام. كلية الحقوق والعلوم السياسية. جامعة تلمسان. 2014/2013.

\* بركات كريم . مساهمة المجتمع المدني في حماية البيئة. رسالة دكتوراه في القانون .جامعة تيزي وزو 2014/2013.

\* بعوني خالد . منازعات نزع الملكية للمنفعة العامة في النظام القانوني الجزائري. رسالة دكتوراه في القانون العام. جامعة الجزائر 2011/2010.

\* حسونة عبد الغاني. الحماية القانونية للبيئة في اطار التنمية المستدامة. رسالة دكتوراه في الحقوق. جامعة بسكرة. 2013/2012.

\* دايم بلقاسم. النظام العام الوضعي والشرعي وحماية البيئة. رسالة دكتوراه دولة في القانون. جامعة تلمسان. 2004/2003.

\* رباحي مصطفى. الارتفاقات الادارية في التشريع الجزائري. رسالة دكتوراه في الحقوق. كلية الحقوق. جامعة قسنطينة 2015/2014.

\* زيد المال صافية. حماية البيئة في اطار التنمية المستدامة على ضوء أحكام القانون الدولي. رسالة دكتوراه في الحقوق. تخصص قانون دولي. جامعة مولود معمري. تيزي وزو كلية الحقوق والعلوم السياسية. تاريخ المناقشة 2013/02/27.

\* عايدة ديرم. تسوية البنائات غير المطابقة في التشريع الجزائري. رسالة دكتوراه في العلوم القانونية. تخصص قانون عقاري. كلية الحقوق والعلوم السياسية. جامعة باتنة 2015/2014.

\* عبد الرزاق بوضياف. ادارة أموال الوقف وسبل استثماره في الفقه الاسلامي والقانون الجزائري. دراسة مقارنة. رسالة دكتوراه في العلوم الاسلامية. شريعة وقانون. كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الاسلامية. جامعة باتنة 2006/2005.

\* عربي باي يزيد. استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري. رسالة دكتوراه في الحقوق. جامعة باتنة 2015/2014.

\* عزاوي عبد الرحمان. الرخص الادارية في التشريع الجزائري. رسالة دكتوراه في القانون العام. جامعة الجزائر. نوقشت في 2007/06/23.

\* كمال محمد الأمين. الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء. أطروحة دكتوراه في القانون العام. كلية الحقوق والعلوم السياسية. جامعة تلمسان. 2016/2015.

\* مجاجي منصور. رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري. رسالة دكتوراه في القانون. جامعة سعد دحلب بالبليدة. جوان 2008.

\* ميدني شايب الذراع. واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة. مدينة بسكرة نموذجا. رسالة دكتوراه في علم الاجتماع. تخصص بيئة. جامعة محمد خيضر بسكرة. كلية العلوم الانسانية والاجتماعية. 2014/2013.

\* يوسف نور الدين. جبر ضرر التلوث البيئي. رسالة دكتوراه في الحقوق. كلية الحقوق والعلوم السياسية. جامعة محمد خيضر. 2012/2011.

## 2 - مذكرات الماجستير

\* بطاش عبلة. التدهور البيئي واشكالية الأمن الصحي للأفراد. مذكرة ماجستير في القانون العام. جامعة سطيف 2014/2013.

- \* بن سعدة حدة. حماية البيئة كفيد على حق الملكية العقارية. مذكرة ماجستير في الحقوق. جامعة الجزائر. 2007/2006.
- \* بن عزة الصادق. دور الادارة في تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري. مذكرة ماجستير في الحقوق. جامعة باتنة. 2012/2011.
- \* توفيق حامد توفيق البديري. الثوابت والمتغيرات في مؤسسة التخطيط في فلسطين الدولة واسقاطاتها على التنمية. مذكرة ماجستير في التخطيط الحضري والاقليمي. فلسطين 2002.
- \* جبري محمد. التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر. مذكرة ماجستير في الحقوق. جامعة الجزائر.
- \* جعفري مفيدة. البيئة والأمن. مذكرة ماجستير في القانون العام. جامعة سطيف 2014/2013
- \* حداد السعيد. الآليات القانونية الادارية لحماية التنوع البيولوجي في الجزائر. مذكرة ماجستير في العلوم القانونية. تخصص قانون البيئة . جامعة سطيف 2015/2014.
- \* خوادجية سميحة حنان. قيود الملكية العقارية الخاصة. مذكرة ماجستير في القانون. كلية الحقوق. جامعة قسنطينة . 2008/2007.
- \* رائف محمد لبيت. الحماية الاجرائية للبيئة. مذكرة ماجستير. كلية الحقوق. جامعة المنوفية. مصر. 2008.
- \* رياض حامد يوسف عامر. تطوير منهجية لتقييم الأثر البيئي بما يتلاءم مع حاجة المجتمع الفلسطيني التنموية والبيئية. مذكرة ماجستير في العلوم البيئية. كلية الدراسات العليا في جامعة النجاح الوطنية. نابلس فلسطين. 2006.
- \* زهرة أبراش. دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير. مذكرة ماجستير في الحقوق. جامعة بن عكنون الجزائر. 2011/2010.
- \* عبد الرحمان بن يوسف شاهين. استخدام أسلوب السيناريو وتطبيقاته في التخطيط التربوي. مذكرة ماجستير. أم القرى السعودية. 2003.
- \* عبد القادر عوينات. تحليا الآثار الاقتصادية للمشكلات البيئية في ظل التنمية المستدامة. دراسة حالة الجزائر. مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية. جامعة سعد دحلب البليدة 2008/2007.

- \* علاء سليم أسعد صلاح. خصائص التحضر وعلاقتها بالتطور العمراني والنمو الاقتصادي. دراسة تحليلية لمدينة نابلس. مذكرة ماجستير في التخطيط الحضري والاقليمي. كلية الدراسات العليا جامعة النجاح الوطنية. نابلس فلسطين. 2006.
- \* غواس حسينة. الآليات القانونية لتسيير العمران. مذكرة ماجستير في الحقوق. جامعة قسنطينة. 2012/2011.
- \* فريد بوبيش. ملامح الاستدامة البيئية في العمران قديما وحديثا. مجلة الدراسات والبحوث العلمية. جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي. ع 13. سنة 2015.
- \* قصير أمال. رقابة البلدية على التعمير في الجزائر. مذكرة ماجستير في القانون. جامعة المسيلة. نوقشت في 2015/03/01.
- \* كمال تكواشت. الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر. مذكرة ماجستير في القانون. تخصص قانون عقاري. جامعة باتنة 2009/2008.
- \* لعويجي عبد الله. قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري. مذكرة ماجستير في القانون. جامعة باتنة 2012/2011.
- \* محمد غربي. الضبط البيئي في الجزائر. مذكرة ماجستير في القانون. كلية الحقوق جامعة الجزائر. 2014/2013.
- \* مدوري زايدي. مسؤولية المقاول و المهندس المعماري في القانون الجزائري. مذكرة ماجستير في القانون. جامعة تيزي وزو. بدون سنة مناقشة.
- \* مدين أمال. المنشآت المصنفة لحماية البيئة. دراسة مقارنة. مذكرة ماجستير في القانون العام. كلية الحقوق والعلوم السياسية. جامعة تلمسان. 2013/2012.
- \* مسعودي رشيد. الرشادة البيئية. مذكرة ماجستير في القانون العام. كلية الحقوق والعلوم السياسية. جامعة سطيف. 2013/2012.
- \* معيفي كمال. آليات الضبط الاداري لحماية البيئة. في التشريع الجزائري. مذكرة ماجستير في الحقوق. جامعة باتنة. 2011/2010.

\* يعيش عبد المجيد. دور السكوت في التصرفات القانونية. مذكرة ماجستير في القانون الخاص. كلية الحقوق. جامعة تلمسان. 2008/2007.

سادسا : المقالات

1 - باللغة العربية

\* أحمد عيد الحسبان. النظام الدستوري للحق في البيئة في النظم الدستورية.. دراسة دستورية تحليلية مقارنة. مجلة دراسات. علوم الشريعة والقانون. الأردن. المجلد 38. ع 01. سنة 2001.

\* جهاد عيسى، عطاء سلوم. دراسة تحليلية لبعض العوامل المؤثرة في اختيار المواقع السكنية وتخطيطها. حالة دراسية لمواقع سكنية مختارة. مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية. المجلد 20 العدد 02 سنة 2004.

\* حمدي باشا عمر. رخصة البناء. مجلة الموثق. مجلة تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين. العدد 08. 2003.

\* حميدي فاطمة. الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري. مجلة الفقه والقانون المغربية. ع 36. سنة 2016.

\* دايم بلقاسم. الحماية القانونية للسكنية العامة. مجلة العلوم القانونية والادارية. كلية الحقوق. جامعة تلمسان. 2004.

\* سليمان محمد، با يزيد علي. دراسة تقييمية لدور الدولة في تحقيق البعد الاقتصادي للتنمية المستدامة بالجزائر. خلال برامج الانعاش الاقتصادي (2004/2001) المجلة الجزائرية للاقتصاد والمالية. ع 03. سنة 2015.

\* سميرة ديب. سياسة التخطيط الحضري عبر فكرة المدن الجديدة في الجزائر. مجلة دراسات وأبحاث. جامعة الجلفة. ع 08.

\* شدى بنت ابراهيم فرح. التخطيط الاستراتيجي من منظور اسلامي. المجلة التربوية. جامعة أم القرى. ع 29 لسنة 2011.

\* طه طيار. دراسة التأثير على البيئة. نظرة في القانون الجزائري. مجلة المدرسة الوطنية للإدارة. ع 01. سنة 1991.

- \* عبد الحق مرسلي. الاعتراف الدولي بحق الانسان في الصحة والتشريعات الوطنية المتعلقة بالتهئية والتعمير. مجلة القانون والمجتمع والسلطة. جامعة وهران. ع 04. لسنة 2015.
- \* عبد الله جمعان الغامدي. التنمية المستدامة بين الحق في استغلال الموارد الطبيعية والمسؤولية عن حماية البيئة. مجلة الاقتصاد والادارة. مجلد 23. ع 01.
- \* عزاوي عبد الرحمان. المظاهر الجديدة لمفهوم النظام العام في القانون الاداري. حالتا النظام العام الجمالي والنظام العام الاقتصادي. المجلة القانونية التونسية. 2008.
- \* عزاوي عبد الرحمان. الاجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران (حالة شهادة المطابقة) . مجلة العلوم القانونية والادارية. جامعة الجبالي ليايس. سيدي بلعباس. ع 04. سنة 2008.
- \* عزري الزين. النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري. مجلة العلوم الانسانية. جامعة محمد خيضر بسكرة. ع 08. لسنة 2005.
- \* علي محمد دياب. مفهوم الاقليم وعالم الأقاليم من منظور جغرافي بشري. مجلة جامعة دمشق. المجلد 28. ع 02.
- \* كامل كاظم الكناني. تحليل لآليات الفعل الاقتصادي في النشأة والتطوير. مجلة المخطط والتنمية. المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي. جامعة بغداد. ع 19. سنة 2008.
- \*مزياني فريدة. دور العقار في التنمية الفلاحية. مجلة دفاتر السياسة والقانون. جامعة ورقلة. ع 06 لسنة 2012.
- \* مصلح ممدوح الصرايرة. النظام القانوني لرخصة البناء. دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي والقانون الأردني. مجلة الحقوق. الكويت. المجلد 25. ع 04. سنة 2001.
- \* ممدوح سلامة مرسي أحمد. الادارة البيئية لتقييم الأثر البيئي للمشروعات. مجلة أسبوط للدراسات البيئية. ع 32. سنة 2008.
- \* م.م زينب عباس محسن. الضبط الاداري في العراق. مجلة رسالة الحقوق. جامعة كربلاء. ع 03. سنة 2013.

\* منصور مجاجي. أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري. مجلة البحوث والدراسات العلمية. معهد العلوم القانونية والادارية. المركز الجامعي يحي فارس بالمدينة. ع 01. سنة 2007.

\* منصور مجاجي. المدلول العلمي والمفهوم القانوني للتلوث البيئي. مجلة المفكر. جامعة محمد خيضر بسكرة. ع 05. سنة 2012.

\* يوسف نور الدين. المخطط الوطني لتهيئة الاقليم. وسيلة للمحافظة على العقار والبيئة وعصرنة المدن. مجلة الحقوق والحريات. جامعة بسكرة. عدد تجريبي.

## 2 - باللغة الفرنسية

Chabane BEN AKEZOUH. De la gouvernance locale en Algérie a travers les processus de la centralisation et décentralisation. Revue idara. N<sup>0</sup> 25. 2003.

### سابعا: المداخلات

\* عبدلي حمزة. الحماية القانونية للبيئة في اطار قانون الاستثمار رقم 03/01 المعدل والمتمم. مداخلة في الملتقى الوطني حول رهانات الاتصال البيئي والمشاريع الكبرى في الجزائر يوم 2013/12/11.

### ثامنا : النشريات

\* لييام فاهي - روبرت رندال. الادارة بالسيناريوهات. نشرية خلاصات. السنة السادسة. العدد 16. الشركة العربية شعاع . القاهرة مصر.

### تاسعا : المواقع الالكترونية

\* <https://jurisfoncierurba.wordpress.com/> l'histoire du lotissement par le professeur Hubert CHARLES. VUE le 28/07/2016 a' 16 :30.

### عاشرا : محاضرات

\* محاضرات الأستاذ عزوي عبد الرحمان في مقياس قانون التهيئة والتعمير أقيمت على طلبة ماجستير القانون الاداري المعمق للسنة الدراسية 2015/2014

# الفهرس

- إهداء.....(أ)
- شكر.....(ب)
- قائمة المختصرات.....(ج)
- مقدمة.....(01)
- الفصل الأول: البعد البيئي لأدوات التخطيط العمراني.....(08)
- المبحث الأول : البعد البيئي للمخطط الوطني لتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة ( SNAT ).....(10)
- المطلب الأول : المخطط الوطني كمرجع عام لتنفيذ السياسة الوطنية لتهيئة الاقليم.....(10)
- الفرع الأول : تشخيص للاقليم الوطني من حيث التعمير والبناء.....(11)
- أولا : تعريف الاقليم.....(11)
- ثانيا : طبيعة الاقليم الجزائري.....(12)
- ثالثا : واقع الاقليم الجزائري من حيث التعمير والبناء.....(14)
- الفرع الثاني : السياسة الوطنية المنتهجة لمعالجة اختلالات الاقليم.....(18)
- أولا : المراحل السابقة التي مر بها الاقليم الجزائري.....(19)
- ثانيا : مفهوم السياسة الوطنية لتهيئة الاقليم وأهدافها.....(25)
- الفرع الثالث : المخطط الوطني لتنفيذ السياسة الوطنية لتهيئة الاقليم.....(28)
- أولا : تعريف المخطط الوطني لتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة.....(28)
- ثانيا : أهم مبادئ المخطط الوطني لتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة.....(31)
- ثالثا : أهم أهداف المخطط الوطني في مجال التعمير والبناء.....(33)
- المطلب الثاني : إستراتيجية المخطط الوطني لتحقيق التوازن البيئي للعمران.....(36)

- (37)..... الفرع الأول : السيناريوهات والرهانات.....
- (37)..... أولاً : السيناريوهات.....
- (41)..... ثانيا : رهانات المخطط الوطني لتهيئة الاقليم.....
- (42)..... الفرع الثاني : الخطوط التوجيهية وبرامج العمل.....
- (42)..... أولاً : الخطوط التوجيهية.....
- (44)..... ثانيا : برامج العمل.....
- (63)..... الفرع الثالث : المخططات المعتمدة لتنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الاقليم.....
- (63)..... أولاً : المخططات القطاعية.....
- (67)..... ثانيا : المخططات الاقليمية.....
- (69)..... ثالثا : مخططات المناطق الخاصة.....
- (74)..... المبحث الثاني : البعد البيئي للأدوات والقواعد العامة للتهيئة والتعمير.....
- (74)..... المطلب الأول : النظام القانوني للأدوات والقواعد العامة للتهيئة والتعمير.....
- (74)..... الفرع الأول : النظام القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ( pdau ).....
- (75)..... أولاً : تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومحتواه.....
- (80)..... ثانيا : اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....
- (85)..... ثالثا : المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....
- (86)..... رابعا : مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....
- (86)..... الفرع الثاني : النظام القانوني لمخطط شغل الأراضي ( pos ).....
- (87)..... أولاً : تعريف مخطط شغل الأراضي ووظيفته.....

- ثانيا : محتوى مخطط شغل الأراضي.....(89)
- ثالثا : اجراءات اعداد مخطط شغل الأراضي.....(91)
- رابعا : المصادقة على مخطط شغل الأراضي.....(94)
- خامسا : مراجعة مخطط شغل الأراضي.....(95)
- الفرع الثالث النظام القانوني للقواعد العامة للتهيئة والتعمير.....(96)
- أولا : موقع البناء والطرق المؤدية له.....(97)
- ثانيا : القواعد الخاصة بوضعية البناء وحجمه ومظهره.....(100)
- ثالثا : القواعد الخاصة بكثافة البناء في الأرض.....(101)
- رابعا : الاجراءات العامة المطبقة على العمارات ذات الاستعمال السكني.....(102)
- المطلب الثاني : تجليات الأبعاد البيئية في الأدوات والقواعد العامة للتهيئة والتعمير.....(104)
- الفرع الأول : تقيد الأدوات والقواعد العامة للتهيئة والتعمير بالمبادئ البيئية.....(104)
- أولا : مبدأ المحافظة على التنوع البيولوجي.....(104)
- ثانيا : مبدأ عدم تدهور الموارد الطبيعية.....(106)
- ثالثا : مبدأ الوقاية.....(108)
- رابعا : مبدأ الإدماج.....(110)
- خامسا : مبدأ الإعلام والمشاركة.....(111)
- الفرع الثاني : تقسيم المجال الترابي إلى قطاعات ومناطق.....(113)
- أولا : التقسيم إلى قطاعات.....(113)
- ثانيا : تقسيم القطاعات إلى مناطق.....(117)

- الفرع الثالث : مساهمة الأدوات والقواعد العامة للتهيئة والتعمير في تحقيق النظام العام البيئي....(127)
- أولا : الأمن العام.....(128)
- ثانيا : السكنية العامة.....(129 )
- ثالثا : الصحة العامة.....(130)
- رابعا : جمال الرونق والرواء.....(132)
- الفصل الثاني : البعد البيئي للقرارات والدراسات الخاصة بالتعمير العملياتي.....(134)
- المبحث الاول : البعد البيئي لقرارات العمران والدراسات السابقة على رخصة البناء.....(136)
- المطلب الأول : البعد البيئي للرخص والشهادات السابقة على رخصة البناء.....(136)
- الفرع الأول : الرخص العمرانية السابقة على رخصة البناء.....(136)
- أولا : رخصة التجزئة.....(137)
- ثانيا : رخصة الهدم.....(150)
- الفرع الثاني : الشهادات العمرانية السابقة على رخصة البناء.....(160)
- أولا : شهادة التعمير.....(160)
- ثانيا : شهادة التقسيم.....(165)
- الفرع الثالث : دور الرخص والشهادات السابقة على رخصة البناء في حماية البيئة.....(168)
- أولا : دور رخصة التجزئة في حماية البيئة.....(169)
- ثانيا : دور رخصة الهدم في حماية البيئة.....(172)
- ثالثا : دور شهادة التعمير في حماية البيئة.....(174)
- رابعا : دور شهادة التقسيم في حماية البيئة.....(175)

- (176).....المطلب الثاني : دراسة التأثير على البيئة.....
- (177).....الفرع الأول : مفهوم دراسة التأثير على البيئة.....
- (177).....أولا : تبلور فكرة دراسة التأثير على البيئة.....
- (180).....ثانيا : تعريف دراسة التأثير على البيئة.....
- (182).....ثالثا : مجال تطبيق دراسة التأثير.....
- (184).....الفرع الثاني : النظام القانوني لدراسة وموجز التأثير على البيئة.....
- (184).....أولا : محتوى دراسة وموجز التأثير.....
- (187).....ثانيا : اجراءات الفحص والتحقيق لدراسة وموجز التأثير على البيئة.....
- (189).....ثالثا : مرحلة المصادقة على دراسة وموجز التأثير.....
- (190).....الفرع الثالث : دراسة وموجز التأثير على البيئة للمنشآت المصنفة أنموذجا.....
- (190).....أولا : تعريف المنشآت المصنفة.....
- (192).....ثانيا : تصنيف المنشآت المصنفة.....
- (196).....ثالثا : دراسة وموجز التأثير على البيئة كشرط واقف على انشاء المؤسسات المصنفة.....
- (197).....المبحث الثاني : البعد البيئي لرخصة البناء وآليات المطابقة اللاحقة لها.....
- (198).....المطلب الأول : البعد البيئي لرخصة البناء.....
- (199).....الفرع الأول : ماهية رخصة البناء.....
- (199).....أولا : تعريف رخصة البناء.....
- (204).....ثانيا : التطور التشريعي لرخصة البناء.....
- (209).....ثالثا : نطاق رخصة البناء.....

- (213).....الفرع الثاني اجراءات الحصول على رخصة البناء.....(213)
- أولا : صفة طالب رخصة البناء.....(213)
- ثانيا : الجهات المختصة باصدار رخصة البناء.....(216)
- ثالثا : محتوى ملف رخصة البناء.....(216)
- رابعا : دراسة ملف رخصة البناء.....(220)
- خامسا : اصدار القرار المتضمن رخصة البناء.....(223)
- سادسا : الطعن في القرار المتعلق برخصة البناء.....(226)
- سابعا : مباشرة عملية البناء.....(228)
- الفرع الثالث : أهم مظاهر استحضار البعد البيئي في رخصة البناء.....(230)
- أولا : مظاهر حماية البيئة من خلال محتوى ملف طلب رخصة البناء ودراسته والفصل فيه.....(231)
- ثانيا : رخصة البناء في المناطق الخاصة.....(237)
- ثالثا : دور ضوابط البناء في حماية البيئة الداخلية والخارجية للمبنى.....(245)
- المطلب الثاني : البعد البيئي لآليات مطابقة البناء.....(255)
- الفرع الأول : البعد البيئي لشهادة المطابقة.....(256)
- أولا : مفهوم شهادة المطابقة وتطورها التشريعي.....(257)
- ثانيا : إجراءات إعداد وتسليم شهادة المطابقة.....(261)
- ثالثا : دور شهادة المطابقة في حماية البيئة.....(265)
- الفرع الثاني : البعد البيئي لآليات المطابقة في القانون 15/08.....(267)
- أولا : مجال تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها.....(269)

(270).....	ثانيا : معايير وإجراءات إعداد المطابقة.
(276).....	الفرع الثاني : مطابقة المنشآت الخاصة.
(276).....	أولا : مقرر المصادقة على المنشآت القاعدية.
(278).....	ثانيا : رخصة ونظام التصريح باستغلال المنشأة المصنفة.
(283).....	خاتمة.
(290).....	الملاحق.
(318).....	المراجع.
(344).....	الفهرس.

## ملخص:

يعد التعمير والبناء من المستلزمات التي تتوقف عليها حياة الإنسان، بحيث يتجلى ذلك في سد رغبات هذا الأخير المتعددة من سكن وصناعة وتجارة وخدمات وغير ذلك من المتطلبات، لكن هذا في ظل احترام البيئة بمكوناتها، أي الموازنة بين الحق في البناء والحق في البيئة. إذ لم يُترك التعمير والبناء للمصادفة، بل تم تأطيره بجملة من القواعد ابتداءً بأدوات التخطيط، إلى الدراسات البيئية والقرارات العمرانية الفردية المتعلقة بالتعمير العملياتي، بحيث جميعها يصب في تنظيم حركة العمران والرقابة عليه السابقة والآنية واللاحقة وحتى المستمرة في بعض الحالات، قصد ضمان عمران متوازن ومنسجم يحقق جميع الأبعاد لاسيما البيئية منها، للوصول إلى تنمية عمرانية مستدامة.

## الكلمات المفتاحية

الإقليم، المدينة، القطاع، التعمير، البناء، البيئة، الرخص، الشهادات، النظام العام، التخطيط، دراسة التأثير، التلوث، الإستدامة.

## Résumé:

La construction et l'urbanisme sont parmi les nécessités dont dépend la vie humaine. Cela se manifeste dans la réalisation des multiples désirs de ce dernier, tels que le logement, l'industrie, le commerce, les services et d'autres exigences, mais cela tient au respect de l'environnement dans ses différentes composantes ;l'équilibre entre le droit à La construction et le droit à l'environnement. L'urbanisme et la construction ne sont pas laissés au hasard, mais ils sont plutôt encadrés par un ensemble de règles, des outils de planification ,aux études environnementales et aux décisions individuelles d'urbanisation liées à l'urbanisme opérationnel. Pour que chacun d'entre eux contribue à l'organisation du mouvement d'urbanisation et au contrôle de ce mouvement; Préalable, immédiat et subséquent, et même continue dans certains cas, afin d'assurer une construction équilibrée et harmonieuse qui réalise toutes les dimensions, en particulier l'environnement, pour atteindre un développement urbain durable.

## Mots-clés:

Territoire , ville, secteur, urbanisme , construction, environnement, licences, certificats, ordre public, la planification, l'étude de l'impact , pollution, durabilité.

## Abstract:

Construction and Urbanism are among the necessities upon which human life depends. This is manifested in the fulfillment of the multiple desires of the latter, such as housing, industry, trade, services and other requirements, but this is in view of respect for the environment in its various components, ie, the balance between the right to construction and the right to environment. Urbanism and construction are not left to chance, but they are rather framed by a set of rules, from planning tools to environmental studies and individual urbanization decisions related to the operational urbanism. So that each one of them contributes in the organization of the movement of urbanization ,and in the control of this movement ; prior, immediate and subsequent one ,and even continuous in some cases, in order to ensure balanced and harmonious construction that achieve all dimensions, especially the environmental one , to reach sustainable urban development.

## key words:

Territory , city, sector, Urbanism, building, environment, licenses, certificates, public order, planning, impact study, pollution, Sustainability.