

المركز الجامعي- تيسمسيلت  
معهد العلوم القانونية و الإدارية  
قسم العلوم القانونية و الإدارية

# حماية البيئة في ظل قوانين التهيئة و التعمير

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في تخصص

القانون العقاري

تحت

-دروانزي عمارة

اعداد الطالبة  
إشراف الأستاذ

-بركان عائشة

السنة الجامعية: 2015/2014

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ  
الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي  
خَلَقَ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ  
وَالَّذِي جَعَلَ الْمَوْتَ  
وَالْحَيَاةَ وَالَّذِي  
يُعِيدُ النَّاسَ  
وَالَّذِي يُعَذِّبُ  
وَالَّذِي يُرِيهِمْ  
وَالَّذِي يُعَذِّبُ  
وَالَّذِي يُرِيهِمْ

## إهداء

إلى روح والدتي العزيزة رحمها الله.  
إلى الأب الغالي أطل الله عمره.  
إلى الأخت خيرة المتدفقة دوما محبة وحنانا.  
إلى نورس البيت ابنتي الغالية: مرام.  
إلى كل أفراد عائلتي الكريمة.  
أهدى هذه الحصيلة المتواضعة

## شكر

أتقدم بالشكر الجزيل إلى:  
أستاذي المشرف: دروازي عمار الذي قدم لي  
النصح والإرشادات، وأستاذي لعتيقي أحمد.  
إلى جميع من ساعدني في هذا العمل المتواضع  
وتحمّلوا معي العبء، دعما وتشجيعا.

إلى أساتذة المركز الجامعي تيسمسييت الذين  
احتضنوني ومكّنوني من العبور إلى ضفة  
البحر.



01	.....
	<b>مبحث تمهيدى</b>
08	..... المبحث الأول: مفهوم البيئة
08	..... المطلب الأول: تعريف البيئة
08	..... الفرع الأول: تعريف البيئة لغة
09	..... الفرع الثانى: تعريف البيئة اصطلاحا
10	..... الفرع الثالث: تعريف البيئة فى القانون
12	..... المطلب الثانى: مفهوم قانون حماية البيئة
13	..... الفرع الأول: تعريف قانون حماية البيئة
16	..... الفرع الثانى: خصائص قانون حماية البيئة
	<b>الفصل الأول: مخططات التهيئة و التعمير و دورها فى حماية البيئة</b>
20	..... المبحث الأول: دور المخططات المحلية فى حماية البيئة
20	..... المطلب الأول: المخطط التوجيهى للتهيئة والتعمير
20	..... الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهى للتهيئة والتعمير
22	..... الفرع الثانى: إجراءات إعداد المخطط التوجيهى لتهيئة والتعمير
25	..... الفرع الثالث: دور المخطط التوجيهى للتهيئة والتعمير فى حماية البيئة
26	..... المطلب الثانى: مخطط شغل الأراضى
26	..... الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضى
28	..... الفرع الثانى: إجراءات إعداد و مخطط شغل الأراضى
32	..... الفرع الثالث: دور مخطط شغل الأراضى فى حماية البيئة
33	..... المبحث الثانى: دور المخططات الوطنية و الجهوية فى حماية البيئة
33	..... المطلب الأول: المخطط الوطنى لتهيئة الإقليم
33	..... الفرع الأول: تعريف المخطط الوطنى لتهيئة الإقليم
34	..... الفرع الثانى: إجراءات إعداد المخطط الوطنى لتهيئة الإقليم
	..... الفرع الثالث: دور المخطط الوطنى فى حماية البيئة
35	..... المطلب الثانى: المخطط الجهوى لتهيئة الإقليم
36	..... الفرع الأول: تعريف المخطط الجهوى لتهيئة الإقليم
37	..... الفرع الثانى: إجراءات إعداد المخطط الوطنى لتهيئة الإقليم

## الفصل الثاني: دور القرارات الإدارية للتهيئة و التعمير في حماية البيئة

40 ..... المبحث الأول: دور التراخيص الإدارية في حماية البيئة .....

41 ..... **المطلب الأول: رخصة البناء:** .....

41 ..... الفرع الأول تعريف رخصة البناء.....

42 ..... الفرع الثاني إجراءات إعداد و تسليم رخصة البناء .....

46 ..... الفرع الثالث دور رخصة البناء في حماية البيئة .....

47 ..... **المطلب الثاني: رخصة التجزئة** .....

48 ..... الفرع الأول تعريف رخصة التجزئة .....

49 ..... الفرع الثاني إجراءات إعداد و تسليم رخصة التجزئة .....

51 ..... الفرع الثالث دور رخصة التجزئة في حماية البيئة .....

52 ..... **المطلب الثالث: رخصة الهدم** .....

52 ..... الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم.....

53 ..... الفرع الثاني: إجراءات إعداد و تسليم رخصة الهدم .....

54 ..... الفرع الثالث: دور رخصة الهدم في حماية البيئة .....

55 ..... **المبحث الثاني: الشهادات الإدارية للتهيئة والتعمير في حماية البيئة**

56 ..... **المطلب الأول: شهادة التعمير** .....

56 ..... الفرع الأول: مفهوم شهادة التعمير .....

57 ..... الفرع الثاني: إجراءات إعداد و تسليم شهادة التعمير .....

59 ..... الفرع الثالث: دور شهادة التعمير في حماية البيئة .....

60 ..... **المطلب الثاني: شهادة القسمة** .....

60 ..... الفرع الأول: تعريف شهادة القسمة .....

61 ..... الفرع الثاني: إجراءات إعداد و تسليم شهادة القسمة .....

63 ..... الفرع الثاني: دور شهادة القسمة في حماية البيئة.....

64 ..... **المطلب الثالث: شهادة المطابقة** .....

64 ..... الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة .....

65 ..... الفرع الثاني: إجراءات إعداد و تسليم شهادة المطابقة .....

66 ..... الفرع الثاني: دور شهادة المطابقة في حماية البيئة.....

70 ..... الخاتمة .....

75 ..... الملاحق .....





لاشك أن الإنسان هو الطرف الفاعل إيجابا و سلبا في معادلة الوسط البيئي المشكل من مختلف الموارد الطبيعية الحيوية واللاحيوية (الهواء, الأرض, النبات, الحيوان), فقد أضحى بقاء الإنسان واستمرار نوعه مرتبطا بشدة بالبيئة, لأنها مصدر غذائه و ملبسه و مسكنه.

وقد أصبحت البيئة وما يتفرع عنها من الموضوعات المعاصرة ذات الأهمية القصوى نظرا للمخاطر المحدقة التي أصبحت تهدد النظام البيئي و الكائنات الحية على حد سواء بسبب الكوارث الطبيعية, أو النشاطات البشرية السلبية التي تقضي إلى الإخلال بهذا التوازن البيئي و من المعروف أن البيئة بمختلف مكوناتها لاسيما مجالاتها المتعددة تعتبر أحد مصادر و ملاجئ النزهة و الراحة والاستجمام والاستمتاع و تحقيق التوازن الإيكولوجي نظرا لما تزخر به من موارد طبيعية جميلة, غير أن واقع الحال أثبت تعرضها باستمرار إلى التلف و الهتك و الفساد و الإهمال و الانقراض واللامبالاة,

لذا تعتبر البيئة أشد تعقيدا في حلها وإذا كان ميثاق الأمم المتحدة خلا كليا من الإشارة الواضحة للبيئة فإن روح الميثاق و ما ورد في ديباجته, أوضح غاياته في أن تدفع بالرقى الاجتماعي وأن ترفع مستوى الحياة في جو من الحرية.

غير أن مؤتمر استوكهولم ركز على حق الإنسان السياسي في الحرية و المساواة و ظروف الحياة اللائقة في بيئة ذات نوعية تتيح الحياة الكريمة و المرفهة ثم تبعها عقد مؤتمر ريو دي جانيرو في البرازيل, الذي أصدر وثيقة تعد الأساسية و بمثابة خطة عمل للمستقبل من أجل القيام بتنمية مستدامة, و عملت في الحفاظ على الموارد الحية, و حماية الغلاف الجوي و المحيطات و مكافحة التصحر والجفاف



و الحفاظ على الغابات و مصادر المياه العذبة و التنوع البيولوجي, و تشجيع التنمية المستدامة بروح من التعاون الدولي لتحقيق مستوى أعلى للمعيشة.

وإذا كان العالم ينقسم إلى شمال و جنوب, فإن البيئة عمقت هذه الهوة و التباين والاختلاف بينهما, لذا وقع على عاتق الدبلوماسيين تقليص المسافات و لو بقدر ضئيل.

وقد أبرم ميثاق عالمي للحفاظ على البيئة يقضي حفظ الطبيعة جزء لا يتجزأ من أي تخطيط للتنمية الاقتصادية و الاجتماعية.

و بالتالي أصبحت البيئة شكلا من أشكال التضامن العالمي لكونها تتعدى الحدود الإقليمية للدول لتصبح موضوعا عالميا له تأثيرات في مختلف المجالات, بل و جعل المجتمع الدولي من البيئة تراثا مشتركا للإنسانية لا يمكن للدولة التصرف فيه كما تشاء بحجة ممارسة سيادتها, فالبيئة المحلية جزء لا يتجزأ من البيئة بمعناها العالمي.

و الاهتمام بموضوع البيئة عند المسلمين سبق ذلك بكثير, و الدليل أننا نجد العديد من الآيات و الأحاديث التي تحث على الحفاظ على البيئة و تنهي عن إفسادها.

كقوله تعالى: ( .....ولا تفسدوا في الأرض بعد إصلاحها ذلكم خير لكم إن كنتم مؤمنين) و قوله تعالى ( .....و لا تبغ الفساد في الأرض إن الله لا يحب المفسدين).



وبما أن الجزائر جزء من هذا العالم شعرت بالخطر غير أن بعد الاستقلال وجدت نفسها في فراغ قانوني شاسع في كافة المجالات بما أنها تمتلك أراضي فلاحية و صحراوية و أراضي قابلة للتعمير كان لازما على الدولة أن تبادر في سن قوانين صارمة تنظم الملكية على العموم و العمران على وجه الخصوص.

فكان صدور الأمر رقم 26/74 المؤرخ فيفري 1974 و المتضمن الاحتياطات العقارية لم يشرع في التنفيذ حتى 1979 الذي وضع حدودا لملكية الأراضي الفلاحية و العمرانية.

لتأتي فترة الثمانينات التي عرفت مجموعة من القوانين التي تنظم حركة التوسع العمراني أبرزها قانون 01/82 المؤرخ في 18 أوت 1985 الذي تضمن قواعد شغل الأراضي.

ليصدر قانون 03/87 المؤرخ في 17 جانفي 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية ثم جاء قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم من خلال إدخال الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير إلى غاية الوصول إلى القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

إن هدف قانون البيئة و قانون التعمير ضمان حماية وسط الحياة الذي هو معقد من حيث مكوناته المختلفة فقانون التعمير يستهدف تنظيم عملية البناء, و البناء المراد تشييده يجب أن يأخذ في الحسبان حماية المحيط المرتبط بالأبعاد البيئية.



أن البيئة و التنمية وجهان لعملة واحدة مرتبطان ارتباطا لا يقبل التجزئة, فالتنمية لا يمكن أن تقام على قاعدة من الموارد البيئية المتدهورة, كما لا يمكن حماية البيئة عندما لا تضع التنمية في حساباتها تكاليف تخريب البيئة.

أن حماية المجالات الطبيعية هي من اهتمامات قانون البيئة إلا قانون التعمير لا يمكن أن يتجاهل ضرورة حماية بعض المناطق لقيمتها الإيكولوجية أو الجمالية.

لكن الطبيعة التي يأخذها قانون العمران بعين الاعتبار هي طبيعة منظور إليها من جانب فائدتها و بالتالي فهي ليست ملك يجب المحافظة عليه لقيمته الذاتية فلا قيمة للطبيعة إلا إذا كان بإمكانها تقديم شيء إضافي لنوعية الحياة أو تمثل عاملا اقتصاديا للتنمية, لهذا حرص قانون العمران على تضمين حماية البيئة ضمن المخططات العمرانية و الرخص و الشهادات العمرانية و التي تعرف بالقرارات العمرانية من خلال ما سبق نطرح التساؤل التالي:

كيف حاول المشرع الجزائري أن يحافظ على البيئة من خلال المخططات العمرانية و كذا القرارات العمرانية؟

للإجابة على هذه الإشكالية ارتعينا إتباع المنهج التاريخي وذلك عبر تسلسل القوانين و المؤتمرات التي اهتمت بموضوع البيئة كما اعتمدنا المنهج الوصفي وهذا بوصف كل التشريعات المتعلقة بالموضوع ووجدنا أنفسنا اعتمدنا المنهج التحليلي و هذا بتحليل المواد التي لها علاقة مباشرة بالموضوع.

ولقد اعتمدنا على دراسات سابقة كتاب بعنوان التشريع الدولي لحماية البيئة، علي عدنان الفيل (ماجستير قانون) جامعة الموصل.

وكذا رسالة دكتوراه في القانون العام بعنوان الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، وناس يحي أسباب اختيار الموضوع هناك أسباب موضوعية و هي أن البيئة أصبحت من أخطر المشكلات ومن أهم قضايا العصر و الإنسان يعتبر المتسبب الأول في الإضرار بها وهي الآن تشهد تدهور خطير و بالتالي الخطورة لا تقتصر على فئة معينة فقط بل العالم بأسره.

أما الأسباب الذاتية وهو التدهور الذي البيئي تفسى في مجتمعاتنا وبشكل يدعو إلى القلق وهذا شاهدناه من خلال البناءات الفوضوية بالإضافة إلى البناءات غير مطابقة للمواصفات، انعدام المساحات الخضراء في مختلف الأحياء التوسع العمراني على الأراضي الفلاحية وغيرها مما دفعنا إلى التطرق إلى الموضوع ومعرفة ما إذا كانت النقائص في القوانين و التشريعات أو في التخطيط أما تعاون من الإدارة في تطبيق القرارات.

ولقد واجهتنا العديد من الصعوبات بخصوص الموضوع وهي ضيق الوقت و الذي بالتالي ينعكس سلبا على جودة البحوث وكذا نقص المراجع و قلتها وهذا راجع لحدثة الموضوع بالإضافة عدم تجاوب الإدارات المعنية بإعطائنا المعلومة و التهرب دائما بسبب حساسية الموضوع أو بسبب التهاون المتعمد من طرف القائمين بتنفيذ هذه القرارات.



بالتالي قمنا بتقسيم الموضوع إلى:

مبحث تمهيدي إلى جانب فصلين

المبحث قسمناه إلى مطلبين تطرقنا في المطلب الأول إلى مفهوم البيئة أما المطلب الثاني إلى مفهوم

قانون حماية البيئة.

الفصل الأول تطرقنا فيه إلى المبحثين المبحث الأول المخططات المحلية وقسم إلى مطلبين المطلب الأول

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المطلب الثاني مخطط شغل الأراضي , أما المبحث الثاني

المخططات الوطنية و الجهوية و قسم كذلك إلى مطلبين المخطط الوطني لتهيئة الإقليم و المطلب الثاني

المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم.

أما الفصل الثاني تطرقنا فيه إلى الرخص و الشهادات و قسم إلى مبحثين (المبحث الأول تطرقنا

إلى الرخص المتعلقة بالتهيئة العمرانية والمبحث الثاني تطرقنا إلى الشهادات المتعلقة بالتهيئة والتعمير .



## المبحث الأول

### البيئة

إن تحديد مفهوم البيئة يعد أولى الصعوبات التي أحاطت به سواء كانت من الناحية الفقهية أو القانونية وبالرجوع إلي النصوص التي تعرضت لموضوع البيئة فإننا نلاحظ عدم ثبوتها علي تعريف محدد لتعقيد العناصر المركبة لها لذا سوف نتطرق إلي بعض التعريفات التي جاءت.

### المطلب الأول

#### تعريف البيئة

#### الفرع الأول: تعريف البيئة لغة

يرجع الأصل اللغوي لكلمة البيئة الفعل (بوا) ويقال نبواً أي حل ونزل وأقام و الاسم من هذا الفعل هو البيئة.

كما نجد مصطلح البيئة يقصد به المحيط، فيقال الإنسان ابن بيئته أما مصطلح الطبيعة يقصد به المخلوقات التي يتكون منها الكون.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> صباح العشاوي، المسؤولية الدولية عن حماية البيئة، دار الخلدونية، ص 9 .

<sup>2</sup> سورة الحشر الآية 9.

<sup>3</sup> صباح العشاوي، نفس المرجع ص 79.

وفي القرآن الكريم ورد في قوله تعالى " وَالَّذِينَ تَبَوَّءُوا الدَّارَ وَالْإِيمَانَ مِنْ قَبْلِهِمْ سَحَابُونَ مِنْ هَاجِرٍ  
إِلَيْهِمْ وَلَا تَجِدُونَ فِي صُدُورِهِمْ حَاجَةً مِمَّا أُوتُوا وَيُؤْثِرُونَ عَلَىٰ أَنْفُسِهِمْ وَلَوْ كَانَ بِهِمْ خَصَاصَةٌ وَمَنْ  
يُوقَ شُحَّ نَفْسِهِ فَأُولَٰئِكَ هُمُ الْمُفْلِحُونَ ﴿١٠١﴾ "

وفي الحديث الشريف الذي رواه مسلم أن رسول الله (ص) قال : "عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ  
عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: مَنْ كَذَبَ عَلَيَّ مُتَعَمِّدًا فَلْيَتَّبِعُوا مَقْعَدَهُ مِنَ النَّارِ" معناه نزل منزلاً من النار ، وباء بإثمته  
وبذنبه، احتمله وصار المذنب مأوى الذنب ومن هذا الاستعراض اللغوي يتضح أن البيئة هي النزول  
والحلول في المكان.

ويمكن أن نطلق مجازاً على المكان الذي يتخذه الإنسان ( مستقر نزوله وحلوله)

#### الفرع الثاني: تعريف البيئة اصطلاحاً.

مصطلح علم البيئة هو إغريقي مركب من كلمتي (Oikos) بمعنى (House) أي  
منزل (Logos) بمعنى (The science) والعلم الذي يهتم بدراسة الكائن في منزله، حيث يتأثر  
بمجموعة من العوامل الحية، والبيولوجية، وغير الحية والكيميائية والفيزيائية وأول من وضع تسمية  
(Ecology) هو العالم الغربي (Roter) الذي أخذه من المصطلح الإغريقي السابق الإشارة إليه.<sup>2</sup>

كما وضع علماء البيئة والطبيعة لوضع مصطلح علمي محدد لمفهوم البيئة علي انه مجموعة من

<sup>2</sup> صباح العشراوي ، مرجع سابق ، ص 11

الظروف والعوامل الخارجية التي تعيش فيها الكائنات الحية ، وتؤثر في العملية الحيوية التي تقوم بها.

ويقصد بالنظام البيئي أيضا هو أية مساحة من الطبيعة وما تحويه من كائنات حية وموارد غير حية، في تفاعلها مع بعضها البعض ، ومع ظروف البيئة وما تولده من تبادل بين الأجزاء الحية وغير الحية.<sup>3</sup>

### الفرع الثالث: تعريف البيئة في القانون

بعد التطور العلمي والصناعي الذي ساد العالم أصبح للبيئة قيمة جديدة ضمن قيم المجتمع الذي يسعى للحفاظ عليها وحمايتها من كل فعل يشكل إضرارا بها.

ولهذا اتجهت معظم الدول لتأكيد هذه القيمة في قوانينها وفي بعض الدساتير و الإعلانات الدولية بصورة جعلتها حق من حقوق الإنسان.

كما نجد الكثير من التشريعات عرفت البيئة وفي طليعتها القانون الجزائري، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

وحسب هذا القانون تتكون البيئة من الموارد الطبيعية واللاحيوية و الحيوية كالهواء والجو والماء والأرض والنبات والحيوان، بما في ذلك التراث الوراثي وأشكال التفاعل بين هذه الموارد وكذا الأماكن

<sup>3</sup> صباح العشراوي، مرجع سابق ، ص 12.





والمناظر والمعالم الطبيعية.<sup>4</sup>

ويعرف القانون المصري رقم 4 سنة 1994 المادة الأولى البيئة بأنها: "المحيط الحيوي الذي يشمل الكائنات الحية وما تحتويه من مواد وما يحيط بها من هواء وماء وتربة وما يقيمه الإنسان من منشآت.<sup>5</sup>

أما التشريع الفرنسي فقد تبني مصطلح البيئة لأول مرة في قانون 10 جويلية 76 المتعلق بحماية البيئة الطبيعية ، وفي المادة الأولى منه:

بأنها مجموعة من العناصر الطبيعية، الفصائل الحيوانية والنباتية ، الهواء والأرض والثروة المنجمية والمظاهر الطبيعية المختلفة.<sup>6</sup>

ويضيف المشرع الكندي عناصر جديدة في مفهوم البيئة ، تحتم علينا التوقف عندها ، وهي العناصر الاقتصادية والاجتماعية والثقافية التي تؤثر في حياة الإنسان كالمنشآت والمصنوعات والآلات والغازات والمواد الصلبة، المرتبطة بشكل مباشر أو غير مباشر بالأنشطة.<sup>7</sup>

ويمكن أن نقسم عناصر البيئة إلى:

---

<sup>4</sup> الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 43، 20 جويلية 2003، ص 10.

<sup>5</sup> صباح العشاوي ، مرجع سابق ، ص 15

<sup>6</sup> صباح العشاوي ، نفس المرجع ، ص 15

<sup>7</sup> صباح العشاوي ، المرجع نفسه ، ص 11



## أ \_ العناصر الطبيعية:

وهي بفعل الخالق و تتمثل في مجموع العناصر الطبيعية التي لا دخل للإنسان في وجودها, بل إنها سابقة لوجوده على سطح الكرة الأرضية, كالطقس و الضغط الجوي و الهواء و الماء و النبات و الحيوان.

## ب \_ العناصر الصناعية

يتمثل في الأدوات و الوسائل التي ابتكرها الإنسان للسيطرة على الطبيعة و النظم الاجتماعية و المؤسسات التي أقامها.

أي الطريقة التي نظمت بها المجتمعات البشرية حياتها, و غيرت البيئة الطبيعية لخدمة الحاجات البشرية.

## المطلب الثاني

### مفهوم قانون حماية البيئة

لقد واجهت البيئة و مازالت تواجه العديد من المشاكل التي أدت إلى الإضرار بها و تلوثها ما استدعى إلى تكافل الجهود و تضافرها من أجل وقايتها من جهة ، و علاج أثارها السلبية من جهة



أخرى، و يعد القانون من أهم الوسائل التي تضمن الحماية البيئية.<sup>8</sup>

### الفرع الأول: تعريف قانون حماية البيئة

لقد جذبت مشكلة حماية البيئة عناية فقهاء العلوم الطبيعية والبيولوجية منذ زمن طويل، لكن بالموازاة مع ذلك نلاحظ تأخر فقهاء القانون في التطرق إليها، و مع ميلاد الثورة الصناعية في النصف الثاني من القرن التاسع عشر (19) أصبحت عرضة للاستغلال المفرط و غير الرشيد، لهذا أصبحت الحاجة ملحة لتشريع قواعد قانونية تضبط و تنظم سلوك الفرد في تعامله مع بيئته، لحفظ توازنها الإيكولوجي، لهذا كان ميلاد قوانين حماية البيئة.<sup>9</sup> كما نجد أن المشرع الجزائري لم يعرف حماية البيئة في قانون 03-83 المتعلق بحماية البيئة<sup>10</sup> و لم يتم بتعريفه كذلك في القانون 10-03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة<sup>11</sup> و هذا لأنها تخرج عن مهمة المشرع و تدخل في مهمة الفقه.

لذا نجد الكثير من التعاريف التي وردت وهي "أن قانون حماية البيئة مجموعة من القواعد القانونية، ذات الطبيعة الفنية التي تنظم نشاط الإنسان في علاقته بالبيئة و الوسط الطبيعي الذي يعيش فيه، ويحدد ماهية البيئة وأنماط النشاط المحظور الذي يؤدي إلى اختلال التوازن الفطري بين مكوناتها و الآثار

<sup>8</sup> رشيدة مزاري، دور القضاء في تطبيق آليات حماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، ج 2012-

2013

<sup>9</sup> رشيدة مزاري، مرجع سابق ص 7.

<sup>10</sup> القانون رقم 03-83 المؤرخ في 05 فيفري 1983 المتعلق بحماية البيئة الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 7

الصادر بتاريخ 8 فيفري 1983

<sup>11</sup> القانون رقم 10-03 المؤرخ في 19 يوليو 2005 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية

للجمهورية الجزائرية ، العدد 93 الصادر بتاريخ 20 يوليو 2003.

القانونية المترتبة على مثل هذا النشاط.<sup>12</sup>

و هناك من عرف القوانين البيئية، بأنها ظواهر اجتماعية بكل أبعادها السياسية والاقتصادية والثقافية والعلمية والتنموية والجمالية، وتختلف عن القانونين العامة بأن مصدرها القانون العام والقانون الخاص و القانون الدولي و قانون العقوبات.<sup>13</sup>

و هناك من عرف قانون حماية البيئة بأنه مجموعة القواعد القانونية التي تسعى من أجل احترام وحماية كل ما تحمله الطبيعة، و تمنع أي اعتداء عليها، و يقصد بحماية البيئة الحماية بمفهومها الواسع كونها مجسدة في المواثيق الدولية، و القواعد الدستورية، فجل دساتير العالم تضمن حق الحياة في ظروف بيئية لائقة و منها الدستور الجزائري في المادة 54 منه حيث نص على حق المواطنين في الرعاية الصحية.<sup>14</sup>

و الحق في حماية البيئة يعد من حقوق الإنسان، التي تهدف إلى حماية كرامة الإنسان في الوسط الذي يعيش فيه الكائن الحي، و هذا ما كرسته اتفاقية ستوكهولم المنعقدة عام 1972 بشأن البيئة الطبيعية، الذي صرح بأن للإنسان حق أساسي في الحرية و المساواة و في ظروف عيش مناسبة و بيئة تسمح نوعيتها بالحياة في ظل الكرامة و تحقيق الرفاهية و تضيف بأنه من واجبه تحمل مسؤولية رسمية تتمثل في حماية البيئة و النهوض بها من أجل الجيل الحاضر و الأجيال المقبلة.

<sup>12</sup> أحمد عبد الكريم سلامة، قانون حماية البيئة، مطابع جامعة الملك سعود الرياض 1997 ، دط، ص 63.

<sup>13</sup> يونس إبراهيم يونس، البيئة و التشريعات البيئية، الطبعة الاولى، دار الحامد للنشر و التوزيع ، مصر 2008، ص21

<sup>14</sup> دستور 1996 للجمهورية الجزائرية.

و صادقت الجزائر على اتفاقية ستوكهولم، و سنت أول قانون لحماية البيئة عام 1983، وبعد مرور عشرين (20) سنة من انعقاد أول ندوة عالمية للبيئة، عقد المجتمع الدولي ندوة ثانية بريو دي جانيرو، المسماة بقمة الأرض المنعقدة في الفترة الممتدة من 03 إلى 14 يونيو 1992، و قد أضافت مبدأ جديد و هو التنمية المستدامة.<sup>15</sup>

و من هذا المنطلق تم إلغاء قانون 83-03 بموجب القانون 03-10 المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتضمن قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة و لقد حدد هذا القانون المبادئ الأساسية لحماية البيئة و المتمثلة في مبدأ المحافظة على التنوع البيولوجي الذي ينبغي بمقتضاه على كل نشاط تجنب إلحاق ضرر بالتنوع البيولوجي، و مبدأ عدم تدهور الموارد الطبيعية و الذي ينبغي بمقتضاه تجنب إلحاق الضرر بالموارد الطبيعية، و مبدأ الاستبدال الذي يمكن بمقتضاه استبدال عمل مضر بالبيئة بأخر يكون أقل خطر عليها حتى و لو كانت تكلفته مرتفعة، و مبدأ الإدماج الذي يجب بمقتضاه دمج الترتيبات المتعلقة بحماية البيئة و التنمية المستدامة عند إعداد المخططات و البرامج القطاعية، و مبدأ النشاط الوقائي و تصحيح الأضرار البيئية بالأولوية عند المصدر والذي يكون باستعمال أحسن التقنيات المتوفرة وبتكلفة اقتصادية مقبولة ، مع إلزام كل شخص بمراعاة مصالح الغير قبل التصرف ، إذا كان نشاطه يلحق ضرر بالبيئة.<sup>16</sup>

كما أضاف القانون مبدأ الحيطة و الذي يجب بمقتضاه ألا يكون عدم توفر البيانات والتقنيات

<sup>15</sup> رشيدة مزاري، مرجع سابق، ص 8.

<sup>16</sup> المادة 3 من قانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، مرجع سابق ص 9

نظرا للمعارف العلمية و التقنية الحالية سببا في تأخير اتخاذ التدابير للوقاية من خطر الإضرار بالبيئة ومبدأ الملوث الدافع الذي يتحمل بمقتضاه، كل شخص يتسبب نشاطه أو يمكن أن يتسبب في إلحاق ضرر بالبيئة نفقات كل تدابير الوقاية من التلوث، و التقليل منه وإعادة الأماكن و بيئتها إلى حالتها الأصلية، كما تضمن القانون مبدأ الإعلام و المشاركة، والذي يكون بمقتضاه الحق لكل شخص أن يكون على علم بحالة البيئة، و المشاركة في الإجراءات المسبقة عند إتخاذ القرارات التي قد تضر بالبيئة.<sup>17</sup>

### الفرع الثاني: خصائص قانون حماية البيئة

يتميز قانون حماية البيئة عن غيره من فروع القانون الأخرى بجملة من خصائص و ذا نتيجة أن الموضوع محل حماية، حيث حماية البيئة من الإنسان الأساسية مما يمنح قانون حماية البيئة بمجموعة من الخصائص.

### أولا: قانون حديث المنشأة

يعد قانون حماية البيئة حديث المنشأة مقارنة مع بعض فروع القانون الأخرى، حيث ظهرت البوادر الأولى للاهتمام التشريعي بحماية البيئة مع موجة التصنيع التي استقرت بأوروبا في النصف الثاني من القرن العشرين.<sup>18</sup>

و عليه فإن قضايا البيئة و حمايتها من التلوث عن طريق القوانين، ظهرت كرد فعل للتطورات

<sup>17</sup> نفس المرجع ، ص 9

<sup>18</sup> رشيدة مزاري، مرجع سابق ص10.

الصناعية و التكنولوجية التي عرفتها خصوصا الدول المتطورة، و لقد ترتب على اعتبار أن الحق في حماية البيئة حق حديث النشأة أن ثار جدل بين الفقهاء حول الاعتراف به بين مؤيد ومعارض.

و بما أن الحق في بيئة سليمة حق حديث النشأة، هذا يعني أن معاملة لم تتبلور بعد، و من ثم فإنه يحتاج إلى الكثير من القواعد القانونية، و الأحكام القضائية اللازمة لضبط معاملة، و يمكن القول أن مؤتمر ستوكهولم لعام 1972 كان له دور كبير في وضع المبادئ الأساسية لقانون حماية البيئة.

### ثانيا: قانون ذو طابع إداري

إن أهمية قانون حماية البيئة تتجلى في كونه يهتم بالحفاظ على النظام العام، و هذا ما يجعله ذا صلة بالقانون الإداري، و لعل ما يميز هذا الطرح أن هذا القانون ينظم العلاقة بين الإدارة والأفراد أكثر مما ينظمها فيما بين الأفراد، يظهر ذلك في الوسائل الإدارية التي حولها المشرع للإدارة للتدخل من أجل حماية النظام العام البيئي ذلك سلطة الدولة منح التراخيص.<sup>19</sup>

### ثالثا: قانون ذو طابع أمر

إن قواعد حماية البيئة هي قواعد أمر، لا يجوز للأفراد الإنفاق على مخالفتها لكونها تتضمن

<sup>19</sup> مجلة القانون العقاري و البيئة، الملتقى الوطني الأول المنظم من طرف مخر القانون العقاري وحماية البيئة، جامعة مستغانم، العدد الأول، ص 21.

نصوص قمعية و جزاءات ضد كل مخالف لإحكامها، و لا فرق في ذلك بين الفرد و الإدارة بحث تلزم السلطات الإدارية المكلفة بتطبيق قانون حماية البيئة باحترام قواعده إعمالاً بمبدأ المشروعية.<sup>20</sup>

#### رابعا : قانون ذو طابع دولي

لقد صار مبدأ ضرورة حماية سلامة البيئة مبدأ عالميا، و يدخل في إطار المصلحة الإنسانية المشتركة، مما يعني أن القوانين حماية البيئة في العالم لا يلغي بعضها بعضا، كما لا يمنع بعضها بعض، و إنما هي تكمل بعضها البعض.

و مع التطور الاقتصادي و الصناعي في العالم، و مع تزايد مخاطر الملوثات العابرة للحدود الوطنية للدول، و بروزها كخطر يمس كافة أشكال الحياة على هذه الأرض، ارتفعت أصوات المصلحين لوضع حل التدهور الذي لحق بالبيئة.

و بالنظر إلى وحدة البيئة الدولية، و طبيعة و حجم الملوثات التي باتت تهدد البيئة في صورتها البحرية و الجوية، و البرية و أخذ المجتمع الدولي ينادى لبحث الأمر و اتخاذ التدابير المناسبة قبل فوات الأوان، كما نبه إلى خطورة المشكل البيئي و العمل على الوقاية منه ووضع الحلول إلى حد طبع قواعده.

و نجد أغلب قواعد قوانين حماية البيئة هي قواعد اتفاقية، عمل الدول من خلال الاتفاقيات الجماعية أو الثنائية على وضعها باعتبارها الأنسب ليس فقط لأن الأخطار التي تهدد البيئة عالمية الأثر

<sup>20</sup> مزارى رشيدة، مرجع سابق، ص 15.





و المضار، بل أيضا لأن فاعلية وسائل الحفاظ على البيئة تقتضي التنسيق بينها.

و رغم أن العالم أفاق حديثا من غفوته متوجعا من آثار كثيرة من أعماله إلا أنه خطى خطوة

مهمة في دراسة هذا الموضوع في مختلف المؤتمرات و اللقاءات الدولية للتخفيف من الأضرار البيئية.<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> مزارى رشيدة، نفس المرجع ص 16

هدف قانون التعمير و قانون البيئة ضمان حماية وسط الحياة الذي هو معقد من حيث مكوناته المختلفة، إذ أن قانون التعمير يستهدف بالأخص تنظيم عملية البناء، فالبناء المراد تشييده يجب أن يأخذ في الحسبان حماية المحيط المرتبط بالأبعاد البيئية حيث أن البيئة و التنمية وجهان لعملة واحدة مرتبطان ارتباطا لا يقبل التجزئة، فالتنمية لا يمكن أن تقام على قاعدة من الموارد البيئية المتدهورة، كما لا يمكن حماية البيئة عندما لا تضع التنمية في حساباتها تكاليف تخریب البيئة.<sup>1</sup>

إن الاهتمام بالبيئة هو هاجسا وطنيا و دوليا على مختلف الصعد و الميادين، و من بينها التخطيط العمراني، فالتخطيط العمراني أداة و وسيلة لتحقيق المصلحة العامة لكافة قطاعات و فئات المجتمع من خلال وضع تصورات و رؤى لأوضاع مستقبلية مرغوبة و مفضلة، لتوزيع الأنشطة والاستعمالات المجتمعية في المكان الملائم و في الوقت المناسب بما يحقق التوازن بين احتياجات التنمية في الحاضر والمستقبل القريب، من ناحية و بين احتياجات التنمية لأجيال المستقبل البعيد، من ناحية أخرى، أي تحقيق ما يعرف بالتنمية المستدامة و بما يحقق التوازن بين الرؤى الإستراتيجية والطموحات والرغبات، من ناحية، و بين محددات الموارد و الإمكانيات الواقعية من ناحية أخرى، مع ضمان تحقيق التنسيق والتكامل في استيفاء احتياجات و متطلبات القطاعات التنموية الشاملة، سياسية، واقتصادية، واجتماعية، و بيئية من خلال التزويد بالخدمات و المرافق العامة، و شبكات البيئية الأساسية بأنواعها المختلفة وطنية و إقليمية و محلية، و بنوعياتها المتعددة و وضع و تحديد البرامج و المشروعات العمرانية.

<sup>1</sup> لعوجي عبد الله، مداخلة حول مكانة البيئة ضمن مخططات و قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري قدمت في المنتدى الوطني للتهيئة و التعمير كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت.

و التخطيط العمراني لا يكون ناجحا و منظما ما لم تكن هناك تشريعات قانونية منظمة وفقا

لرؤى مستقبلية تراعي أبعادا مختلفة، اجتماعية، و بيئية.<sup>2</sup>

## المبحث الأول

### دورالمخططات المحلية في حماية البيئة

#### المطلب الأول

#### المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU)

#### الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يعتبر هذا المخطط أداة التوجيه الحضاري و التخطيط المجالي، فهو يحدد التوجهات الأساسية

للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية.

فالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو أداة التخطيط الحضاري على ضوء مبادئ وأهداف

السياسة الوطنية للتهيئة و التعمير في البلدية أو عدة بلديات، واضعا في الاعتبار ضرورة الموازنة بين قطاع

البناء و الفلاحة و الصناعة و حماية المحيط و الأوساط الطبيعية و المناظر و التراث الثقافي، آخذا بعين

الاعتبار النمو الديمغرافي و التوزيع السكاني و ارتفاع معدلات الهجرة من الريف إلى المدينة وحتى

<sup>2</sup> براء منذر عمال عبد اللطيف ، مداخلة حول دور التشريعات في تخطيط عمراني يحمي البيئة ، أستاذ كلية القانون جامعة

الظروف الاجتماعية و الاحتياطات الاقتصادية.

فالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يقوم على فكرة بارزة ألا و هي الاستعداد للمستقبل بحيث لا يكفي مجرد توافر الهدف المراد تحقيقه في المستقبل، بل يجب أن يتميز الهدف بالواقعية والقابلية للتحقيق فهو يدرس مشاكل الماضي استعدادا للمستقبل مع حصر الإمكانيات المتاحة لهذا المستقبل، فهو يحدد أفضل الطرق للاستفادة منها من خلال وضع المبادئ و الأسس التي تقوم عليها.<sup>3</sup>

و قد حدد قانون 29/90 محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و المرسوم 176/91 مراحل إعدادة و كيفية المصادقة عليه.

### الفرع الثاني : إجراءات إعداد و تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يبادر رئيس المجلس الشعبي بإعداد مشروع المخطط و تتم الموافقة على هذا المشروع بعد مداولة للمجلس الشعبي البلدي أو البلديات المعنية بعد ذلك يتم فتح إجراء تحقيق عمومي أمام المواطنين لمدة 45 يوم كما يعرض المشروع للإطلاع عليه كلاً من رؤساء غرف الفلاحة و رؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية، وكذا طلب الاستشارة الوجودية من الهيآت التي تشكل المصالح الخارجية

<sup>3</sup> فرح مسعود، آليات التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة ماستر، كلية الحقوق، جامعة المدية، 2011-



للوزارات.<sup>4</sup>

و تتم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حسب الحالة و حسب أهمية البلديات أما بقرار من الوالي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي الولائي للبلديات المعنية و التي يقل عدد سكانها عن 20000 ساكن بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير مع وزير الداخلية بعد استشارة الوالي المهني للبلديات و التي يمون عدد سكانها 20000 و يقل عن 500000 ساكن أو بموجب مرسوم تنفيذي يتخذ بناء على قرار من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات المعنية التي يفوق عدد سكانها 500000 ساكن.

ويبلغ المخطط المصادق عليه للوزير المكلف بالجماعات المحلية، و الوزير المكلف بالتعمير ومختلف الأقسام الوزارية و رؤساء المجالس الشعبية الولائية و البلديات و يوضع تحت تصرف الجمهور وينشر باستمرار في الأماكن المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين بالبلديات.<sup>5</sup>

كما ينقسم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلى قطاعات محددة كما يلي:

**أ- القطاعات المعمرة:** وتشمل كل الأراضي حتى و إن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشمل بنايات مجتمعة و مساحات فاصلة ما بينهما، و التجهيزات و النشاطات و لو غير مبنية كالمساحات

<sup>4</sup> بن بشير وسيلة مداخلة حول التخطيط البيئي الشمولي، تكريس لمبدأ البعد البيئي ، قدمت في الملتقى الوطني للتهيئة التعمير

كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة ابن خلدون تيارت

<sup>5</sup> بن بشير وسيلة، نفس المرجع ص

الخضراء و الحدائق و الغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المتجمعة. كما تشمل أيضا الأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تجديدها و إصلاحها أو حمايتها.

**ب- القطاعات المبرمجة للتعمير:** وتشمل القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين:

- 1- القصير: يمتد تقريبا إلى خمس (05) سنوات.
- 2- المتوسط: يمتد تقريبا من خمس (05) سنوات إلى عشر (10) سنوات.

**ج- قطاعات التعمير المستقبلية:** تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق عشرين (20) سنة حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط.

وكل الأراضي المتواجدة في قطاعات التعمير المستقبلية خاضعة مؤقتا لارتفاع بعدم البناء ولا يرفع هذا الارتفاع في الآجال المنصوص عليها إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.<sup>6</sup>

**د- قطاعات غير قابلة للتعمير:** وهي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء محددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات ، هذه المناطق يشملها كذلك ارتفاع عدم البناء كأصل، لكن وجدت فيها حقوق البناء مقيدة، وتجدر الإشارة إلى أن ارتفاع عدم البناء هو قيد

<sup>6</sup> دور البلدية في ميدان التهيئة و التعمير، مذكرة تخرج السنة الجامعية 2010-2011(ص22،21،20)

يرد بحكم القانون يمنع كل شخص من إنجاز مشروع عليها إلى حين رفع هذا القيد.<sup>7</sup>

### الفرع الثالث: دور المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في حماية البيئة

— تحديد اختبارات التهيئة التي يتطلبها تحقيق تنمية متناسقة على الصعيدين الاقتصادي والاجتماعي للرقعة الأرضية المعنية.

— تحديد المناطق العمرانية الجديدة ، و تواريخ السماح بالقيام بعمليات عمرانية فيها مع الحفاظ بالتحديد على الأراضي الزراعية و المناطق الغابوية التي تتولى السلطة التنظيمية تحديدها.

— تحدد الأماكن الطبيعية و التاريخية و الأثرية التي يجب القيام بحمايتها أو إبراز قيمتها كما يقوم بتحديد المساحات الخضراء التي يجب القيام بإحداثها و حمايتها وإبراز قيمتها أيضا.

— كما يحدد الأغراض العامة المخصصة لها الأراضي و تعيين مواقع:

■ المناطق الغابوية و الزراعية.

■ المناطق الزراعية و كثافتها.

■ المناطق الصناعية و التجارية و السياحية.

و يكمن دور المخطط في مد أنابيب المياه و الصرف الصحي إلى غير ذلك من الأعمال التي

يتطلبها التخطيط التوجيهي للتهيئة العمرانية من إيصال ماء الشرب و ماء التطهير.

<sup>7</sup> فرج مسعود، نفس المرجع، ص6.

- يحدد التجهيزات الجماعية الكبرى كشبكة الطرق الرئيسية بحيث يبرز خطوط مرور الطرق وكذا تحديد المنشآت ذات المنفعة العمومية كالمؤسسات الرئيسية الصحية و الرياضية والتعليمية.
- تحدد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق.
- تصنف المناطق المعرضة للزلازل حسب درجة الخطورة و تحدد قواعد البناء في هذه المناطق.<sup>8</sup>

## المطلب الثاني

### مخطط شغل الأراضي POS

#### الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي POS

تناول المشرع الجزائري هذا المخطط في قانون التهيئة و التعمير 29/90 المعدل و المتمم والمرسوم 178/91 المحدد لإجراءات إعداد المخطط و المصادقة عليه المعدل و المتمم بالمرسوم 318/05 و نظرا للأهمية التي يكتسبها.

و لقد عرفت المادة 31 من قانون 29/90 بنصها على ما يلي: "يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حقوق استخدام الأراضي و البناء". كما نجد في المادة 31 فقرة 2 من القانون 29/90 حددت موضوع مخطط شغل الأراضي:

<sup>8</sup> بن بصير وسيلة ، التخطيط البيئي الشمولي تكريس لمبدأ البعد البيئي، مداخلة حول البيئة ، جامعة ابن خلدون تيارت، 2013-2014 ، ص 6.



- 1- التحديد بصفة مفصلة الشكل الجوهري و حقوق البناء و استعمال الأراضي بكل القطاعات المهنية.
- 2- تعيين الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به.
- 3- ضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناء.
- 4- تحديد المساحات العمومية و المساحات الخضراء و الأماكن الخاصة للراحة.
- 5- تحديد الارتفاعات.
- 6- تحديد الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية.
- 7- تحديد المناطق و المواقع الواجب حمايتها.
- 8- تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها.

وبالتالي يعتبر مخطط شغل الأراضي الأداة القانونية التي تنتهجها الدولة لتحقيق السياسات العامة

في مجال التهيئة العمرانية.<sup>9</sup>

<sup>9</sup> فح مسعود، آليات التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، السنة الجامعية 2011/2012 (ص9، ص10).



## الفرع الثاني: إجراءات إعداد و تحضير مخطط شغل الأراضي

يتم إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية حيث تتضمن هذه المداولة ما يلي:

1. التذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المتعلق به.
2. بيان لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي.

تبلغ هذه المداولة للوالي المختص إقليميا و تنشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل بلديتين أو أكثر.

وفي إطار العمل لتحضير و إعداد مخطط شغل الأراضي فإن المشرع الجزائري قد وضع إجراءات يجب اتباعها وذلك بأن يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإصدار قرار يبين من خلاله قائمة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العامة و الجماعات التي يجب التي يجب استشارتها بشأن مشروع المخطط.<sup>10</sup>

<sup>10</sup> إقولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضارية ووسائل قانونية ، مطبعة دارهومة، الجزائر 2014. ص

ولقد حدد المشرع الجزائري الإدارات الواجب استشارتها على سبيل الوجوب وعدم استشارتها بغير عيب جوهري يمس بمصداقية المشروع باعتبار الاستشارة شرط جوهري.

حيث يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي استنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم ومن المخطط الذي يعد على مقياس المخططات للتهيئة و التعمير يعين حدود التراب المطلوب الذي يشمله مخطط شغل الأراضي، المداولة المتعلقة بإصدار هذا القرار تصدر حسب الحالة:

1- الوالي: إذا كان الترتب المعني تابعا لإدارة واحدة.

2- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية: إذا كان التراب تابعا لولايات مختلفة.

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسات العمومية المشتركة بين البلديات بإطلاع رؤساء غرف التجارة و رؤساء غرف الفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية و رؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي خلال خمسة عشر(15) يوما ابتداء من تاريخ تسلمهم الرسالة للإفصاح عما إذا كان يريدون المشاركة في إعداد مخطط شغل الأراضي.<sup>11</sup>

بعد انقضاء مدة خمسة عشر(15) يوما يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس

<sup>11</sup> أفلولي ولد رابح صافية ، مرجع سابق، ص89،88

الشعبية البلدية قرار يبين فيه قائمة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع مخطط شغل الأراضي حيث يستشار وجوبا:

أ - الإدارات العمومية و المصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية:

- التعمير

- التنظيم الاقتصادي

- النقل

- المباني و المواقع الأثرية و الطبيعية

- الفلاحة

- الري

- الأشغال العمومية

- البريد و المواصلات

- البيئة

- التهيئة العمرانية

- السياحة.



## ب - الهيئات و المصالح على المستوى المحلي:

- توزيع الطاقة
- النقل
- توزيع المياه.

ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية للبلديات المعنية، ويبلغ للإدارات العمومية و الهيئات و المصالح المعنية، كما يبلغ مشروع مخطط شغل الأراضي (pos) المصادق عليه لمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية للإدارات العمومية و الهيئات والمصالح والتي تستشار وجوبا خلال ستين يوما (60) من إبداء آرائها وعدم ردها يفسر موافقة ضمنية. ويخضع المخطط المصادق عليه للاستقصاء العمومي مدة ستين (60) ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرار بهذا الصدد.

- يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع مخطط شغل الأراضي.
- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.
- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق و تاريخ انتهائها.
- يحدد كفيات إجراء التحقيق العمومي.

ينشر القرار على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية للبلديات المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي كما تبلغ نسخة من هذا القرار للوالي المختص إقليميا.

تدون الملاحظات المتعلقة بخصوص المشروع في سجل خاص مرقم و موقع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية للبلدية المعنية، كما يمكن أن يعبر عنها إما مباشرة أو عن طريق مراسلة إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين ، وبعد انقضاء المهلة القانونية يقفل السجل ويوقعه المفوض المحقق أو المفوضين المحققين خلال خمسة عشر (15) يوما الموالية لإعداد محضر قفل الاستقصاء وإرساله إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته.<sup>12</sup>

### الفرع الثالث: دور مخطط شغل الأراضي في حماية البيئة

إن إعداد مخطط شغل الأراضي هو تحديد القطاعات و المناطق المعنية بالبناء أو استعمال الأراضي و تحديد الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به، وكذا أنماط البناءات المسموح بها، كما أنه يقوم بضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات و تحدد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية و المنشآت ذات المصلحة العامة، بالإضافة إلى تحديد الأحياء والشوارع و المناطق و المواقع التي يتعين حمايتها و إصلاحها.

لمخطط شغل الأراضي دور في تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها كما يبين المنافذ و الطرق و كفاءات وصول الشبكات إليها، وتحديد ارتفاع المباني و مظهرها الخارجي، ويحدد المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية طبقا لوسائل الدراسات الدقيقة للزلازل على مقياس مخطط

<sup>12</sup> قوراري مجدوب، أستاذ جامعة بشار، مداخلة حول دور التخطيط العمراني في حماية البيئة.



شغل الأراضي.<sup>13</sup>

المبحث الثاني: دور المخططات الوطنية و الجهوية

المطلب الأول: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

الفرع الأول: تعريف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

هو عبارة عن عمل تعلن من خلاله الدولة مشروعها الإقليمي، حيث يوضح الطريقة التي تقوم الدولة من خلالها ضمان التوازن الثلاثي و المتمثل في الإنصاف الاجتماعي، الفعالية الاقتصادية والإسناد البيئي في إطار التنمية المستدامة على مستوى كامل التراب الوطني بالنسبة للعشرين سنة

القادمة.<sup>14</sup>

ويعد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم حسب ما صنفته المادة 07 من القانون رقم 01-20 من

أدوات تهيئة الإقليم الذي يشمل كامل التراب الوطني و يترجم و يطور الترتيبات الاستراتيجية الأساسية فيما يخص السياسات الوطنية لتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة.

<sup>13</sup> بن بشير وسيلة، مداخلة حول التخطيط البيئي الشمولي تكريس لمبدأ البعد البيئي، جامعة ابن خلدون، تيارت

<sup>14</sup> بن بشير وسيلة، نفس المرجع ص 11.



## الفرع الثاني: إجراءات إعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

تم المبادرة بإعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم من قبل الدولة أي الإدارة المركزية المكلفة بالتعمير والتهيئة و التنمية المستدامة للإقليم وهذا ما نستخلصه من نص المادة 19 من القانون رقم 01-20 التي جاء فيها:

– تتولى الدولة إعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

تعد الدولة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بالعلاقة مع الجماعات الإقليمية في إطار اختصاصات كل منها وبالتشاور مع الأعوان الاقتصاديين و الاجتماعيين للتنمية.

كما يساهم المواطنون في إعداد و تنفيذه طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما.

ومن الناحية العملية، تعتبر الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم (ANAT) المنشئة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-239 من بين المؤسسات العامة ذات الطابع الصناعي و التجاري (EPIC) التابعة للدولة التي تعمل لتنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.<sup>15</sup>

كما يحدد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم مبادئ وأعمال التنظيم الفضائي المتعلقة بالفضاءات الطبيعية و المناطق المحمية و مناطق التراث الثقافي و السياحي، وكذا تعبئة الموارد المائية وتوزيعها وتحويلها، وبرامج الاستصلاح الزراعي و الري، بالإضافة إلى البنى التحتية الكبرى للمواصلات

<sup>15</sup> إقولي أولد رابح صافية، قانون العمران للجزائر أهداف حضرية ووسائل قانونية ص113، ص115، ص116



والاتصالات السلكية و اللاسلكية و توزيع الطاقة و نقل المحروقات، كما يحدد أيضا البنية التحتية للتربية و التكوين السياحة، وانتشار الخدمات العمومية الصحية و الثقافية و الرياضية والمناطق الصناعية.

مراعاة الخصوصيات المميزات للإقليم وذلك بتخصيص بعض الأجزاء من الإقليم استراتيجية كيفية ترمي إلى إعادة التوازنات الضرورية لديمومة التنمية، أو لخلق الظروف المواتية لهذه التنمية.<sup>16</sup>

### الفرع الثالث: دور المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في حماية البيئة.

- حماية الفضاءات و المجموعات الهشة إيكولوجيا و اقتصاديا و تميمها.<sup>17</sup>
- حماية الأقاليم و السكان من الأخطار المرتبطة بالتقلبات الطبيعية.
- الحماية و التميم و التوظيف العقلاني للموارد التراثية و الطبيعية و الثقافية و حفظها للأجيال القادمة.
- الاستغلال العقلاني للفضاء الوطني و خاصة توزيع السكان و الأنشطة الاقتصادية على كافة الإقليم الوطني.

- تميم الموارد الطبيعية و استغلالها العقلاني.
- حماية التراث الإيكولوجي الوطني و ترميمه و تميمه.

<sup>16</sup> بن بشير وسيلة، مداخلة حول التخطيط البيئي الشمولي تكريس لمبدأ البعد البيئي، جامعة ابن خلدون، تيارت

<sup>17</sup> المادة 04 من القانون 20-01



— حماية التراث التاريخي و الثقافي و ترميمه.

— تماسك الاختيارات الوطنية مع المشاريع التكاملية الجهوية<sup>18</sup>

فمن أهم وظائف أدوات التهيئة و التعمير تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية بالتعمير و يحدد الشروط التي تسمح من جهة بترشيد استعمال المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية و حماية المساحات الحساسة وهذا في إطار سياسة حماية البيئة من خلال إقامة نسيج عمراني منظم و منسجم مع متطلبات المنشآت السكنية و الصحية.

### المطلب الثاني: المخطط الجهوي لتهيئة الاقليم

#### الفرع الأول: تعريف المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم

إن القانون 20\_01 جاء بأدوات تهيئة الإقليم من أهمها المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم الذي يحدد التوجيهات و الترتيبات الخاصة بكل برنامج جهة.

كما تم تأسيس المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بموجب المادة 48 من القانون رقم 20\_01

إن نظام التخطيط الجهوي يشمل مجموعة الجماعات المحلية المتجانسة طبيعيا، و الذي يهدف إلى توحيد تدخلها بما يتلاءم مع الخصوصيات الطبيعية و الفيزيائية للعناصر الطبيعية المتواجدة ضمن نفس الوسط، كما يهدف إلى توحيد التدخل المحلي لمواجهة انتشار مظاهر التلوث، و يقوم نظام التخطيط

<sup>18</sup> المادة 09 من القانون 20-01

الجهوي على إيجاد مخططات و برامج متكاملة للتدخل ضمن وسط طبيعي معين مثل المناطق الغابية أو الجبلية أو السهلية أو الساحلية أو الصحراوية.<sup>19</sup>

### الفرع الثاني: إجراءات إعداد المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم

تنص المادة 50 من القانون 01-20 على أن تتولى الدولة إعداد المخططات الجهوية لمدة 05 سنوات و تتم المصادقة عليه عن طريق التنظيم.

تتم مبادرة إعداد المخطط من قبل الدولة بالاتصال مع الجماعات الإقليمية في إطار اختصاصات كل منها، وكذلك بالتشاور مع الأعوان الاقتصاديين و الاجتماعيين للتنمية.

كما يساهم المواطنون في إعداد هذه السياسة و تنفيذها طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما.<sup>20</sup>

### الفرع الثالث: دور المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم في حماية البيئة

يحدد المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم التوجيهات الأساسية للتنمية المستدامة و ذلك من خلال :

\_\_ الحفاظ على الموارد ولاسيما منها الماء و استعمالها استعمالا راشدا.

\_\_ تنظيم العمران بما يشجع التطور الاقتصادي و التضامن واندماج السكان و توزيع الأنشطة و

الخدمات و التسيير المحكم للفضاء.

<sup>19</sup> وناس يحي الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر ، رسالة دكتوراه في القانون العام، جويلية 2007، ص 65 .

<sup>20</sup> أفلولي ولد رابع صافية، مرجع سابق، ص 118

\_\_ ترقية الأنشطة الفلاحية و تجديد إحياء الفضاءات الريفية مع مراعاة تنوعها و ضمان تحسين الإطار المعيشي للسكان و تنوع الأنشطة الاقتصادية و لاسيما غير الفلاحية منها.

\_\_ الأعمال المتعلقة بتفعيل الاقتصاد الجهوي عن طريق دعم تطوير الأنشطة و الشغل و إعادة تجديد و إحياء الفضاءات المهتدة.

\_\_ ترتيبات تنظيم البنية الحضرية و التطوير المنسجم للمدن.

\_\_ الأعمال التي تتطلبها الفضاءات الهشة بيئيا أو اقتصاديا و سبل معالجتها.

\_\_ كما يمكن للمخطط الجهوي لتهيئة الإقليم أن يوصي بوضع أدوات التهيئة و التخطيط

الحضري أو البيئي لكل فضاء خاضع للأحكام و الإجراءات الخاصة، له طابع إلزامي، إذ يلتزم المتعاملون

في مجال العمران و تهيئة الإقليم بالعمل وفق قواعد المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم خاصة أنه يحدد

التوجيهات و الترتيبات الخاصة بكل برنامج جهة بالتوافق مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

يمكن القول أن التخطيط البيئي يعمل على تكريس أحد المبادئ الهامة التي تستند إليها التنمية المستدامة ألا وهو مبدأ إدماج البعد البيئي ضمن إستراتيجية التنمية حيث يشكل رؤية واعية تعمل كضابط حيث يستخدم التخطيط البيئي لتحقيق أهدافه هذه الآلية التي تعتبر الأداة الرئيسية و الأكثر فعالية للتخطيط البيئي و يقوم التخطيط البيئي على دراسة و تحليل المشروعات المقترحة التي تؤثر إقامتها ممارستها لنشاطها على سلامة البيئة, و ذلك يهدف التنبؤ مبكرا بالعواقب المحتملة على إنشائها.

ونظرا لارتباط الكثير من العناصر البيئية بقطاعات محددة بذاتها و مستقلة إداريا و هيكليا فقد استقر تسيير منها ضمن مخططات قطاعية.

ولقد اعتمد المشرع نظام التخطيط البيئي الشمولي و الذي يستهدف وضع خطط ذات طابع شمولي, ويمكن تقسيم هذا النوع من التخطيط إلى صورتين التخطيط البيئي المحلي و التخطيط البيئي المركزي حيث تتجسد الصورة الأولى من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و كذا مخطط شغل الأراضي أما الصورة الثانية فتتجسد من خلال المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

## المبحث الأول

## دور التراخيص الإدارية للتهيئة و التعمير في حماية البيئة.

نظم المشرع الجزائري رخصة البناء ضمن قانون التهيئة و التعمير حيث جاء هذا القانون لحماية الأراضي العمرانية من الاستغلال العشوائي للبناء وبدون ضوابط قانونية تحكم ذلك، هذا من جهة وحماية البيئة من جهة أخرى سواء تعلق الأمر بالبيئة العمرانية أو البيئة الطبيعية. كما نجد كل رخصة بناء في المناطق الخاصة مثل البناء في مناطق التوسع والمواقع السياحية ألزم المشرع الجزائري وفقا لقانون 03/03 المتعلق بالبناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية إلى أخذ رأي مسبق من الوزارة المكلفة بالسياحة وأحالت المادة 10 من نفس القانون على قانون التهيئة و التعمير بنصها على أن شغل واستغلال الأراضي الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي يكون في ظل احترام قواعد التهيئة و التعمير كما نجد أيضا البناء في الأراضي الفلاحية يجب أن يكون برخصة خاصة من الجهة المختصة بالفلاحة. ومحاوله من المشرع لحماية الأراضي الفلاحية ومناطق التوسع السياحي ومناطق المحمية من التلوث والتصحر ووضع قواعد قانونية للتصدي لكل التجاوزات التي تقوم على احترام القواعد والشروط المنصوص عليها قانونا.

المطلب الأول: رخصة البناء

## الفرع الأول: تعريف رخصة البناء

هي وثيقة إدارية تسلمها السلطة المختصة التي تسمح و ترخص لمن خلالها بإنجاز و إقامة المشاريع التي تراعي و تحترم قواعد و أحكام التهيئة و التعمير. من خلال هذا التعريف نستنتج أن رخصة البناء سابقة و واجبة لكل عملية بناء و تشييد، فهي إذن بمثابة المراقبة التقنية المسبقة لاستغلال و استعمال الأراضي العمرانية.

فهذه الرخصة تشترط من أجل تشييد البناءات الجديدة مهما كان استعمالها، وكذا في حالة إدخال تغييرات على تشييد من تمديد البناءات الموجودة و تغيير البناء الذي يمس الجدران الضخمة أو الواجهات المطلّة على الساحات العمومية سواء كان هذا البناء المراد إنجازه داخل المناطق الحضرية ومنه نستنتج أن المشاريع التي تخضع لرخصة البناء هي البناءات الجديدة أو البناءات المخصصة لترميم.<sup>1</sup>

## الفرع الثاني: إجراءات إعداد و تسليم رخصة البناء

لقد اشترط المشرع الجزائري إتباع إجراءات محددة للحصول على رخصة البناء، وذلك ضمانا

<sup>1</sup> فرح مسعود . آليات التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر سنة 2011-2012 ص 37 .

للقابة الفعالة على حركة البناء على نحو يضمن التحكم في تشييد المدن وحماية البيئة.

وتتمثل هذه الإجراءات في تقديم المعنى بالأمر طلبا إلى الجهة المختصة (أولا) التي تقوم بالتحقيق ودراسة هذا الطلب، ثم تقرير منح الرخصة من عدمها بناء على مدى توفر الشروط المطلوبة قانونا ثانيا.<sup>2</sup>

### أولا: تقديم المعنى بالأمر طلب للحصول على رخصة البناء

يقدم المعنى بالأمر طلبا للحصول على رخصة البناء مع توافر الشروط لذلك وهي:<sup>3</sup>

– يكون طالب الرخصة مالك لقطعة الأرض التي سيشيد البناء فوقها وهذا حسب نص المادة 50 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير. كما أضاف المشرع المادة رقم 34 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 أشخاصا آخرين منحهم الحق باعتبارهم أشخاصا يستمدون هذا الحق من المالك الأصلي، أو تدعيما للاستثمارات أو النشاطات العامة. وقد نصت المادة 1/34 على ما يلي: "ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء و التوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه، المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها من قطعة الأرض أو البناية.

من خلال نص المادة نستنتج أن من لهم حق طلب رخصة البناء هم:

<sup>2</sup> إقولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، ص140.

<sup>3</sup> المادة رقم 34 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91.



- مالك القطعة الأرضية المراد البناء فوقها مبررا للملكية، إما بموجب عقد رسمي مستمر أو بموجب دفتر عقاري أو الحائز لها بموجب شهادة حيازة.
- وكيل المالك، وهو الشخص الذي يفوضه المالك ليقدم رخصة البناء باسمه ولحسابه كأن يكون المالك ناقص الأهلية أو فاقدتها.
- المستأجر لدى المالك بشرط أن يرخص له ذلك من طرف المالك.

#### ثانيا: مضمون طلب رخصة البناء

طبقا لنص المادتين 34 و35 من المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 يجب على صاحب طلب رخصة البناء أن يعد الوثائق التالية:

- نسخة من عقد الملكية و نسخة من شهادة الحيازة.
- أو توكيلا طبقا لأحكام القانون المدني.
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة أرض أو البناية.<sup>4</sup>

#### ثالثا: أعمال البناء المعنية بالترخيص

<sup>4</sup> لمادتين 34 و35 من المرسوم التنفيذي رقم: 176/91

تنص المادة 52 من القانون 90-29 تشترط رخصة البناء من أجل تشييد بنايات جديدة مهما كان استعمالها ولتحديد بنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المطلّة على الساحات العمومية ولإنجاز جدار صلب لتدعيم أو التسييج.

من خلال هذا النص يمكن تصنيف مجال الحصول على رخصة البناء إلى صنفين:

- الصنف الأول: يتعلق بتشييد بنايات جديدة أو إنشاؤها.
- الصنف الثاني: يتعلق بالمباني القائمة كتغيير البناء الذي يمس الحيطان، تغيير الواجهات وإنجاز جدار صلب.<sup>5</sup>

رابعاً: الجهات المختصة في البث في طلب رخصة البناء

تنص المادة 38 من مرسوم تنفيذي رقم: 176/91 على أنه "يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة انعدام ذلك لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقاً لأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

وبهذا الصدد ينبغي أن يراعى التحضير موقع البناية أو البنايات المرجحة ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام، وتناسقها مع المكان، مع احترام الأحكام الشرعية و التنظيمية

<sup>5</sup> المادة 52 من القانون 90-29

المعمول بها في ميدان الأمن و النظافة و الفن الجمالي وفي مجال البيئة و المحافظة على الاقتصاد الفلاحي.

عندما تكون رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي يتصرف باعتباره ممثلا للبلدية، يرسل هذا الأخير نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

في أجل ثمانية أيام (08) الموالية لتاريخ إيداع الملف، ففي هذه الحالة تتكفل المصلحة المختصة بالتعمير في البلدية باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحضير الملف.

وعندما يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلا للدولة أو عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يرسل ملف صاحب الطلب في أربع (04) نسخ إلى المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لإبداء رأيها في أجل ثمانية (08) أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف.<sup>6</sup>

كما يجب أن يتبع الملف المرسل في أجل الشهر الواحد ابتداء من تاريخ إيداعه برأي رئيس المجلس الشعبي البلدي حول مشروع البناء، وفي هذه الحالة تتولى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بتحضير الملف و يرصد لها أجل مدته شهران إثتان لإعادة ثلاث نسخ من الملف مرفقة برأيها،

<sup>6</sup> ساوس خيرة، مداخلة حول دور رخصة البناء في حماية البيئة في القانون الجزائري

وذلك ابتداء من تاريخ تسليمها الملف.<sup>7</sup>

### الفرع الثالث: دور رخصة البناء في حماية البيئة

يتجلى دور رخصة البناء في حماية البيئة من انعكاسات التوسع العمراني من خلال تقييد مشاريع البناء بمعطيات بيئية خاصة ومن خلال تقييد إجراءات الحصول على الرخصة بدراسات بيئية مسبقة. لقد نص المشرع على ضرورة مراعاة مقاييس خاصة بموقع البناية ومقاييس خاصة بالبناية ذاتها .

فوضع القواعد الفنية للأراضي العمرانية والمقاييس الواجب اعتمادها في البناء كحد أدنى من الضوابط أو في حالة غياب أدوات التعمير وإلى أساسها تمنح رخصة البناء أو يرفض منحها.

يضاف إليها ما جاء في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992 وتعلق بحقوق البناء

المطبق على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلدية والمرسوم التنفيذي 2000/90.<sup>8</sup>

### المطلب الثاني

<sup>7</sup> ساوس خيرة، مداخلة حول دور رخصة البناء في حماية البيئة في القانون الجزائري

<sup>8</sup> خير ساوس ، دور رخصة البناء في حماية البيئة في القانون الجزائري ،

## رخصة التجزئة

من خلال المادة 57 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمادة 07 من المرسوم التنفيذي 176/91 يتضح أن رخصة التجزئة يشترط لكل عملية تقسيم ملكية عقارية أو عدة ملكيات عقارية مهما كان موقعها، إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان من شأن القطعة أو القطع الناتجة عن هذا التقسيم أن تستعمل في تشيد بناية .

وليست كل عملية تقسم تجزئة بل هناك معايير تضبط العملية لتكون خاضعة لهذه الرخصة فلا بد من تقسيم ملكية عقارية بشكل وحدة عقارية إلى قطعتين أو أكثر وتستعمل الأجزاء الناتجة عن التقسيم في تشيد بناية.

تصدر هذه الرخصة في شكل قرار إداري صادر عن جهات إدارية محددة قانونا بعدما يتحقق من مدى مطابقة مشروع التجزئة مع قواعد التعمير ، ومخالفة ذلك يؤدي إلى قابلية الرخصة للإلغاء ، وهي وثيقة عينة متعلقة بذات الأرض وليس بصاحبها.<sup>9</sup>

## الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة

<sup>2</sup> أنظر المادة 57 من ق 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير السابق الذكر .

المادة 07 من المرسوم التنفيذي 176/91 المتضمن تحديد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، السابق الذكر

لم يعرف قانون التعمير رخصة التجزئة بل عرف عملية التجزئة ذاتها من خلال المادة 57 من ق رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 والمادة 02/02 من القانون رقم 15/08 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

إن كلمة رخصة التجزئة متكون من لفظين وهما الرخصة والتجزئة لذا نجمع بينهما نقول " رخصة التجزئة هي القرار الإداري الذي تأذن من خلاله الإدارة المختصة قانونا لصاحب ملكية أرض داخل المحيط العمراني بتقسيم أرضه إلى قطعتين أو أكثر للاستعمال الذاتي أو للتصرف في الأجزاء الناتجة عن هذا التقسيم "

غير أن ما تجدر الإشارة إليه إن المشروع عرف التجزئة من خلال العملية التي تكمن في التقسيم واخرج من نطاق تطبيقها بعض التقسيمات مثل قسمة الأملاك الشائعة ، مما يفقد القيمة العملية لهذه الرخصة، كما انه وبالرجوع إلى بعض النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير نلاحظ إن الغرض من الحصول على هذه الرخصة ليس هو التقسيم أو فرز الأجزاء بل العرض منها هو تهيئة الوعاء العقاري المخصص لاستقبال البناء.<sup>10</sup>

#### الفرع الثاني : إجراءات إعداد وتسليم رخصة التجزئة

<sup>10</sup> - فرح مسعود . آليات التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر سنة 2011-2012

بالرجوع إلى المادة 08 من المرسوم التنفيذي 176/91 وضعت مجموعة من الإجراءات وهي:

1. تقييم طلب من المالك ويشترط إن تكون الملكية مثبتة بسند رسمي ومشهر طبقا لإحكام

القانون المدني الأمر 58/75، وقانون الشهر العقاري.

2. إرفاق الطلب وثائق حددتها المادة 09 من المرسوم 176/91 وهي:

– تصميم الموقع المراد تجزئته يبعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 بين الحدود والقطع المراد تجزئتها

– عقد الملكية الذي بين الحدود والمساحة

– تصميم الموقع من مهندس بين (قنوات المياه الصالحة للشرب والمياه القدرة)

– تحديد شبكة توزيع الغاز الإنارة العمومية، تحديد المساحات الخضراء، وموقف السيارات بالإضافة إلى تبيان:

– حدود المساحات والقطعة المراد تجزئتها.

– دفتر معد من قبل وزير التهيئة والتعمير يحدد الالتزامات والاتفاقات.

– تنظيم المساحات الخضراء و المغارس وتحضير الملف يكون وفق لمخطط شغل الأراضي في

حالة غيابه وفقا للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، وفي حالة غيابه يرجع إلى القواعد

العامّة للتهيئة والتعمير.<sup>11</sup>

وفي حالة ما إذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلا للدولة يرسل أربع نسخ إلى مصلحة الدولة

المكلفة بالتعمير في أجل 08 أيام ابتداء من تاريخ إيداع الملف وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي إبداء

رأيه حول مشروع التجزئة وذلك خلال شهر من تاريخ إيداع الملف ويرسله إلى مصلحة الدولة المكلفة

<sup>11</sup> المادة 08 من المرسوم التنفيذي 176/91

بالتعمير ويكون لهذه الأخيرة أجل شهران لإعادة ثلاثة نسح مرفقة يؤديها وذلك من تاريخ استلامها  
الملف.<sup>12</sup>

تسلم رخصة التجزئة بعد ثلاثة (03) أشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب يبلغ القرار المتضمن  
رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب، إذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلا عن البلدية وأربعة (04)  
أشهر في جميع الحالات الأخرى.<sup>13</sup>

وتوقف الآجال في حالة استكمال الوثائق أو تكون محل إجراء تحقيق عمومي، كما لرخصة  
التجزئة تستلزم بعض الأمور أبرزها:

1. تعديل وإلغاء أحكام دفتر الشروط عندما يكون مخالفا للأرض المجزأة.

2. تخصيص البعض من المواقع المهياة.

ويؤشر هذا القرار المتضمن رخصة التجزئة في المكتب الحفظ العقاري على نفقة صاحب الطلب  
لمدة شهر من تاريخ الإعلان عنه.

بعد صدور القرار لابد من القيام بأشغال التجزئة وإذا لم يشرع فيها بعد مرور ثلاث (03)  
سنوات يصبح لا غيا، كما انه في حالة الترخيص بتنفيذ على مراحل فإن الآجال الممنوحة تطبق على  
المرحلة الأولى وتجدد الطلب ممكن في حالة العود وانطلاق الأشغال ويمكن تعديل دفتر الشروط المتعلق

<sup>12</sup> فرح مسعود . آليات التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر سنة 2011-2012 ص47

<sup>13</sup> فرح مسعود . آليات التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر سنة 2011-2012



بالأرض المجزأة قبل المصادقة على مخطط شغل الأراضي بقرار من الوالي بعد استشارة رئيس المجلس الشعبي البلدي .

كما يمكن استشارة مصالح البناء والتعمير على مستوى الولاية ومصالح الحماية المدنية، وبعد الانتهاء من عملية التجزئة تقوم البلدية بتقديم نسختين إحداهما ترسل إلى مصالح البناء والتعمير على مستوى الولاية.<sup>14</sup>

### الفرع الثالث: دور رخصة التجزئة في حماية البيئة

يتجلى دور رخصة البناء في حماية البيئة من خلال:

- التأكد من مدى مطابقة مشروع الأرض المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة انعدامه لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو التعليمات المحددة في القواعد العامة للتهيئة و التعمير.
- ضرورة التحقق من الانعكاسات التي يمكن أن تنجر عن انجاز الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة و الملائمة الصحية و طابع الأماكن المجاورة أو مصالحها وحماية الانعكاسات في ميدان حركة المرور و التجهيزات العمومية و مصالح المنفعة العامة و المالية للبلدية.
- حماية الانعكاسات في ميدان حركة المرور و التجهيزات العمومية وحماية مصالح المنفعة العامة خاصة المتعلقة بالمالية.

<sup>14</sup> فرح مسعود . آليات التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر سنة 2011-2012 ص47

- إقامة نشاطات داخل الأراضي المجزأة مثل إقامة المحلات التجارية مع تحقيق عدم الإزعاج للسكان.

### المطلب الثالث

#### رخصة الهدم

أقر المشرع الجزائري بان أي عملية هدم تكون بدون ترخيص من قبل السلطات المعنية يعد خرقا

لأحكام قانون التهيئة والتعمير وقد تناول المشرع هذه الرخصة في المادة 60 من القانون 29/90.

#### الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم

بالرجوع إلى المادة 60 من القانون 29/90 والمتعلق بالتهيئة والتعمير و التي نصت على ما يلي:

"يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات

الطبيعية الخلابة و التاريخية و الثقافية وإما على مميزات ناتجة عن موقعها الجغرافي و المناخي

والجيولوجي...<sup>15</sup>"

الهدف منها حماية المناطق التاريخية والثقافية كما نحمي السكان المجاورة للبنىات المراد هدمها،

والمشرع الجزائري لم بنص صراحة على حماية السكنات الاجتماعية ، فالمادة 71 من المرسوم 176/91

أثارت نقطة وهي إن الإدارة لا يمكن أن تسبب رفضها على السكنات الاجتماعية.

<sup>15</sup> أفلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، ص188

### الفرع الثاني : إجراءات إعداد وتسليم رخصة الهدم

للحصول على رخصة الهدم، يقدم الطلب إلى البلدية محل العقار المبني المراد هدمه يجب أن يقدم الطلب من قبل المالك أو وكيله أو الأخير المرفوض له أو الهيئة المستعملة الأرضية ويتمثل الطلب مايلي:

- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعينة
- تصميم للموقع بعد على سلم 1/2000 أو 1/5000
- تصميم للكتلة بعد على سلم 1/500 من البناية الآيلة للهدم
- بيان أسباب العملية المبرمجة
- المعطيات حول الشروط الحالية للاستعمال أو الشغل
- حجم أشغال الهدم ونوعها
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره
- خبرة تقنية عند الاقتضاء لتحديد شروط الهدم المتوقع<sup>16</sup>

### الفرع الثالث: دور رخصة الهدم في حماية البيئة

لقد تعرض المشرع لنقاط عديدة تعد دوافع لإحداث وإيجاد الرخصة وتتضمن هذه الدوافع مايلي:

- حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية

<sup>16</sup> لعويجي عبد الله، مكانة البيئة ضمن مخططات و قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، جامعة ابن خلدون، تيارت

أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية.

- حماية البنايات المجاورة إذا كانت البناية المراد هدمها تمثل لهذه البناية المجاورة.

وتطبقا لنص المادة 60 من القانون رقم 29/90 نصت المادة 61 من المرسوم التنفيذي 91-

176 على انه "لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول المسبق على رخصة

الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك

التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقا للإحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة

عليها، أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سند البنايات المجاورة .

وهكذا المشرع قد حد من نطاق تطبيق رخصة الهدم، والأمر كذلك بالنسبة للمشرع الفرنسي،

الذي لم يفرضها على كل عمليات الهدم على المستوى التراب الفرنسي بل قصرها على البلديات التي لها

أهمية معينة كالتالي ساعدت سكان يساوي أو يفوق 10.000 ساكن، او تلك الواقعة على محور 50

كلم من مدينة باريس أو في المناطق المحمية (المحميات، الأماكن التاريخية المساحات الهامة).

الأصل أن المالك له الحق في الهدم كلياً أو جزئياً من شاء دون ترخيص، بينما الإسناد عندما

يكون البناء واقع ضمن أملاك تاريخية أو سياحية أو معمارية أو ثقافية أو طبيعية.<sup>17</sup>

## المبحث الثاني

<sup>17</sup> لعويجي عبد الله، مرجع سابق

## دور الشهادات الإدارية للتهيئة والتعمير في حماية البيئة

للإدارة حق مراقبة و استغلال و استعمال الأراضي العمرانية و الذي يتمثل في تنظيم الرخص المسبقة على استغلال هذه الأراضي و كذا إنشاء أجهزة مختصة في متابعة التزام الملاك و المستفيدين بالقواعد المنصوص عليها.

فالمرسوم التنفيذي رقم 176/91 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و شهادة التقسيم و شهادة المطابقة يعد الإطار العام المتعلق بكيفية استغلال و استعمال الأراضي العمرانية.<sup>18</sup>

### المطلب الأول

#### شهادة التعمير

شهادة التعمير وثيقة إعلام حول طبيعة الأرض تكون قبل الشروع في إجراء أية دراسة تتعلق بالأرض المعنية بعملية البناء وقد نصت عليها 51 من القانون رقم 29/90 التي جاء فيها "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاعات التي تخضع لها الأرض المعنية".

<sup>18</sup> زهرة أبرياش، دور البلدية في ميدان التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق فرع الإدارة والمالية، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2010-2011.

وقد أضافت الفقرة الثانية من المادة 51 من القانون رقم 29/90 على أن "يحدد التنظيم شروط وكيفيات تسليم شهادة التعمير".

### الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير

إذا كانت المادة 51 من القانون رقم 29/90 قد نصت على الأشخاص الذين لهم الحق في طلب شهادة التعمير، فالمادة الثانية من المرسوم التنفيذي 91-176 عرفت لنا شهادة التعمير على أنها شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعني حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية.<sup>19</sup>

شهادة التعمير وثيقة إدارية، تسلمها السلطة الإدارية المختصة للشخص سواء كان طبيعيا أو معنويا بطلب منه.

كما تعد شهادة التعمير جوابا لسؤال مطروح ففي بيان إذا كانت قابلة للبناء، وهي تمنح للفرد معلومات خاصة بأحكام وقواعد التعمير وحقوقه المتعلقة بتلك القطعة من الأرض وجميع الارتفاقات المتعلقة بها.<sup>20</sup>

### الفرع الثاني : إجراءات إعداد وتسليم شهادة التعمير

<sup>19</sup> الرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ، في 14 ذو القعدة عام 1411 الموافق لـ 28 ماي 1991، يحدد القاعدة العامة للتهيئة و التعمير و البناء.

<sup>20</sup> اقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري ، أهداف حضرية و سائل قانونية، مطبعة دار هومو ، الجزائر ، سنة 2014 ، ص ص 126 ، 127.

لا بد من إبداء طلب شهادة التعمير أمام المجلس الشعبي البلدي المختص في نسختين ويرفق

الطلب إجباريا بالبيانات التالية:

- موضوع الطلب.
- اسم صاحب الأرض سواء كان مالكا أو حائزا.
- العنوان و المساحة و المراجع المساحية إن وجدت.
- تصميم حول الوضعية الهندسية.
- تصميم للأرض معد حسب الشكل الملائم.

بعد إيداع الطلب مقابل وصل إيداع، يحول الطلب إلى مصالح التي تستشار قانونا في إعداد شهادة التعمير وحسب المشرع الجزائري فان دراسة الطلب المتعلق بهذه الشهادة الإحالة إلى النصوص المتعلقة برخصة البناء، فإذا كانت الملكية موضوع الطلب تقع في منطقة بها شغل الأراضي فدراسة الشهادة وتسليمها يكون، لرئيس المجلس الشعبي البلدي أما إذا كانت الملكية تقع في منطقة ينعدم بها مخطط شغل الأراضي يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي هو الذي يكون مختص بأخذ رأي الوالي المختص.<sup>21</sup>

أما المصالح التي تستشار عند دراسة الطلب هي:

1. مصالح البناء والتعمير على المستوى الولاية.

<sup>21</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي 91-178



2. المصالح المختصة بالمعالم التاريخية والسياحية.
3. مصالح الحماية المدنية اذا كانت البنايات ذات استكمال صناعي أو تجاري.
4. مصالح الصحة على مستوى الولاية.

هذه المصالح عند استشارتها لا بد ان تدلي بآرائها في اجل شهر من تاريخ ايصال الطلب، وعند فوات الأجل يعتبر رأيها موافقة .

ومصالح التعمير تملك نفس المدة ويجب ان يبرر رأيها، ويجب ان يبلغ القرار المتضمن شهادة التعمير في اجل شهرين التي تلي تاريخ ايداع الطلب.

ويجب ان تحتوي شهادة التعمير كما سبق الذكر على الارتفاقات وتأمين شبكات الهياكل بالإضافة إلى أحكام التهيئة والتعمير المطبقة.<sup>22</sup>

### الفرع الثالث: دور شهادة التعمير في حماية البيئة

إن دور شهادة التعمير في حماية البيئة يكمن أن هذه الشهادة تحرص الإدارة على منحها وتطبيق ما تتضمنه.

- أحكام التهيئة و التعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
- الارتفاقات المدخلة على قطعة الأرضية و الأحكام التقنية الخاصة الأخرى.

<sup>22</sup> المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178



- إيصال القطعة الأرضية بشبكات الهياكل القاعدية العمومية الموجودة و المتوقعة.
- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تمس الموقع المعني و كذا الأخطار التي تم التعرف عليها أو الموضوعة على خرائط و التي تؤدي إلى تحديد أو إقصاء قابلية إقامة المشروع على القطعة الأرضية ولا سيما:
- ظهور شروخ زلزالية نشطة على سطح الأرض.
- حركات التربة ( انزلاق, انهيار, انسياب الطين, ارتصاص, تمييع, سقوط الحجارة)
- الأراضي المعرضة للفيضانات
- الأخطار التكنولوجية التي تشكلها المؤسسات الصناعية الخطرة و قنوات نقل المواد البترولية و الغاز و خطوط نقل الطاقة.

## المطلب الثاني

## شهادة القسمة

تكون شهادة التقسيم على عقار معمر بوثائق رسمية (شهادة التعمير... الخ) فالجهات المختصة تقوم بمعاينة العقار، للتأكد من ان المالك احترم مقتضيات البناء والتعمير من ارتفاعات وشبكات المياه القدرة.

## الفرع الاول : تعريف شهادة القسمة

بالرجوع الى قانون التهيئة والتعمير 29/90 والمرسوم التنفيذي 176/91 عرفت شهادة التقسيم بانها وثيقة او شهادة تسلم للمالك بطلب منه لتقسيم عقار الى قسمين او عدة اقسام وهي مشروطة في العقارات المبنية او بعبارة اخرى شهادة التقسيم هي عبارة عن قرار اداري صادر عن الجهات الادارية المختصة، نفس العقارات المنية، فالعقار يحتوي على عارية قابلة للبناء .

فشهادة التقسيم تحتاج الى دفتر الشروط، لان العقار يكون قد سبق تعمييره ففي عبارة عن رخصة

بناء مسبقة للعقار محل التقسيم.<sup>23</sup>

<sup>23</sup> فرج مسعود، آليات التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 60.

## الفرع الثاني : إجراءات إعداد و تسليم شهادة القسمة

للحصول على شهادة التقسيم يشترط إتباع إجراءات معينة، فعلى المعني تقديم طلب إلى الجهة المختصة التي تقوم بفحص الطلب والتحقيق فيه لتقوم فيها بعد الجهة المختصة تسليم شهادة التقسيم

- لقد حددت المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الاشخاص اصحاب الحق في تقديم طلب شهادة التقسيم اذا نصت على<sup>24</sup>

- ينبغي ان يتقدم المالك او موكله بطلب شهادة التقسيم والتوقيع عليه
- ويكون في الطلب وثائق تثبت صفة المالك والوثائق الخاصة بالتقسيم
- على المعني ان يدعم طلبه بنسخة من عقد الملكية او التوكيل طبقا لأحكام القانون المدني
- كما يرفق هذا الطلب حسب المادة 28 من م.ت رقم 91-176 بملف يشمل على الوثائق

التالية

- تصميم الموقع بعد على سلم 1/2000 او 1/5000 يشتمل على الواجهة، وشبكات الخدمة مع بيان تسميتها ونقاط الاستدلال التي يمكن تحديد قطعة الأرض.
- التصاميم الترشيدية المعدة بعد على سلم 1/200 او 1/500 تشتمل على البيانات التالية:
- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
- مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الارضية والمساحة الاجمالية للأرضية والمساحة المبنية

<sup>24</sup> المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176

من الأرض.

- بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الارضية والموصفات التقنية الرئيسية لذلك.
- اقتراح تقسيم المساح الأرضية.
- تخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار اقتراح التقسيم.

ثم يتم ابداع الملف لدى الجهة الادارية المختصة حسب المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 يرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة في خمس نسخ الى المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الارض، ويسلم وصلا بعد ايداع الملف الذي يوضح نوع الوثائق المقدمة فيه بشكل مفصل.<sup>25</sup>

بعد تقديم طلب الحصول على شهادة التقسيم الى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الارض يقوم بإرساله الى الجهة المختصة في التحقيق في طلب شهادة التقسيم لدراسته والتحقيق فيه، وتقوم بدورها بإرسال الطلب الى الهيئات المحددة في القانون لاستشارتها حول طلب التجزئة .

نشير هنا الى المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 سالف الذكر نصت على ان يحضر طلب شهادة التقسيم وتسلم بالأشكال المنصوص عليها في المرسوم بخصوص رخصة التجزئة.<sup>26</sup>

### الفرع الثالث: دور شهادة القسمة في حماية البيئة

<sup>25</sup> المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176

<sup>26</sup> المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176

لقد شدد المشرع الجزائري في منح رخصة القسمة حيث أخضع الأشخاص الذين يطلبون هذه الرخصة إلى إجراءات صارمة و الهدف منها هو حماية البيئة من جميع المخاطر التي من الممكن أن تحدث ومدى تأثير قسمة هذا العقار المبني على المحيط العمراني.

كذلك احترام مقتضيات البناء و التعمير من ارتفاعات و شبكات المياه القذرة.

كما نجد أن هذه الوثيقة أوجدها المشرع الجزائري لحماية و تنظيم النسيج العمراني.

ومع هذا نجد أن المشرع الجزائري خصها بنفس الإجراءات التي خص بها رخصة التجزئة على الرغم يوجد اختلاف بينها و بين رخصة التجزئة لأن الأولى تكون على أراضي مبنية أما الثانية تكون على أراضي غير مبنية .

### المطلب الثالث

## شهادة المطابقة

يلزم قانون التعمير صاحب مشروع البناء ان يعلم الادارة بانتهاء البناء ثم يقوم بالبحث في مدى مطابقة الاشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء ، واذا اثبت ذلك تمنح للمعني بالأمر شهادة المطابقة.<sup>27</sup>

## الفرع الاول : تعريف شهادة المطابقة

هذه الشهادة هي وسيلة للرقابة البعدية للتعمير ، وهي عبارة عن قرار اداري يثبت انتهاء اشغال البناء والتهيئة ، اي مطابقة الاشغال المنجزة مع احكام رخصة البناء ، وتسلم من نفس السلطة التي سلمت الرخصة .

وعليه فهذه الشهادة في حقيقة الامر هي معلقة برخصة البناء حيث تنص المادة 54 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء اشغال البناء وعند انتهاء اشغال التهيئة التي يتكفل بها، ان اقتضى الامر ذلك استخراج شهادة مطابقة الاشغال المنجزة مع احكام رخصة البناء.<sup>28</sup>

## الفرع الثاني : اجراءات اعداد وتسليم شهادة المطابقة

لا بد من ايداع طلب الحصول على شهادة المطابقة من المستفيد بعد ان يكون قدم تصريحاً

<sup>27</sup> أفلولي ولرايح صافية ، قانون العمران الجزائري ، مرجع سابق ، ص 173.

<sup>28</sup> تقرة فائزة، القيود الواردة على الملكية الخاصة للمصلحة العامة في مجال البناء و التعمير ، مذكرة لنيل شهادة ماستر، السنة

بالانتهاء من الاشغال معد في نسختين معفى من طرفه ، ويودع الطلب مع التصريح بمقر المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل ايداع.

يجب ان يودع الطلب في اجل 30 يوم بعد انتهاء الاشغال وفي حالة عدم تقديم المعني الطلب في الاجل المذكور رغم انتهاء الاشغال، فعملية المطابقة تكون وجوبا ، بمبادرة المجلس الشعبي البلدي او مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير وبعد ايداع الملف تشكل لجنة المطابقة والتي تضم ما يلي:

- ممثلين مؤهلين عن رئيس المجلس الشعبي البلدي
- ممثلين عن مصلحة الشرطة على مستوى الولاية
- ممثلين عن مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية
- ممثلين عن مصلحة الحالة المدنية
- ممثلين على مستوى مفتشية البيئة

بعد ذلك سيستشير رئيس المجلس الشعبي البلدي مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير خلال 03

اسباع من ابداع التصريح ، كما تستدعي لجنة المطابقة .<sup>29</sup>

ويجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي بإشعار المعني في اجل ثمانية ايام قبل خروج لجنة المطابقة الى المكان المعني وبعد خروجها تقوم بعملية تفحص البناية ويجزر محضر معاينة للعملية التي قامت بها من مراقبة ومطابقة البناءات ويوقع هذا المحضر من قبل جميع اعضاء اللجنة ، بعد ذلك يودع المحضر لدى

<sup>29</sup> تقرة فإيه ، القيود الواردة على الملكية الخاصة للمصلحة العامة في مجال البناء و التعمير ، مرجع سابق، ص78 .

مصالح التهيئة والتعمير على مستوى الولاية مرفقا بالملاحظات والاقتراحات حول تسليم او عدة تسليم شهادة المطابقة لتسلم بعد ذلك شهادة المطابقة اما اذا كانت عملية الجرد، يثبت عدم انجاز الاشغال طبقا لأحكام رخصة البناء، تعلم الادارة المعني بعدم تسليمها شهادة المطابقة، وانه يجب عليه اتمام الاشغال وفقا للأحكام المطبقة وتذكرة بالعقوبات المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير .

ويكون للمعني اجل ثلاثة اشهر للقيام بإجراء المطابقة ، وبعد انتهاء الاجل تسلم شهادة المطابقة بناء على اقتراح مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير .

في حالة غياب اي قرار يفصل في المطابقة خلال المدة السابقة الذكر تشرع السلطة في المتابعات القضائية طبقا لأحكام قانون التهيئة والتعمير

كما يمكن لصاحب الطلب ان يوجه طعن رسمي الى الوزير المكلف بالتعمير والوالي ويتعين الرد في الشهر الموالي والا تعتبر شهادة المطابقة ممنوحة قانونا.<sup>30</sup>

### الفرع الثالث: دور شهادة المطابقة في حماية البيئة

تحول رخصة البناء الترخيص بتشديد البنائيات لكن هذا لا يعني انها تثبت أنجازها ومطابقتها للمعايير التقنية.

<sup>30</sup> فرج مسعود ، مرجع سابق ، ص15.



حيث يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء اشغال البناء واشغال التهيئة التي يتكفل بها ان اقتضى الامر ذلك استخراج شهادة المطابقة الاشغال المنجزة مع احكام رخصة البناء فهي ملازمة لرخصة البناء ، حيث تنص المادة 54 من المرسوم التنفيذي 91-176 تطبيقا لأحكام المادة 75 من القانون 90-29 المؤرخ في ديسمبر سنة 1990 ، يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء اشغال التهيئة التي يتكفل بها، ان اقتضى الامر ،استخراج شهادة مطابقة الاشغال المنجزة مع احكام رخصة البناء .

وكذا المادة 75 من القانون 90-29 التي تنص عند انتهاء اشغال البناء اثبات مطابقة الاشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي ومن قبل الوالي، حيث يتم التأكد من مطابقة الاشغال مع احكام الوثائق المسلمة .

كما يمنع شغل او استغلال اي بناية ، الا بعد الحصول على شهادة المطابقة ، حيث ان شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن او الترخيص باستقبال الجمهور او المستخدمين اذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية او تربوية او الخدمات او الصناعية او التجارة مع مراعاة خاصة باستغلال المؤسسات الخطرة او غير الملائمة او غير الصحية .

حتى ان اقامة بناء بدون ترخيص مع القيام بالبناء مطابقا للأصول الفنية والمبادئ القانونية والاشتراطات البنائية تعد مخالفة تقتصر على مجرد عدم استخراج الترخيص الامر الذي لا يمكن معه

الحكم بالإزالة او التصحيح او الاستكمال.<sup>31</sup>

تعتبر الرخص و الشهادات تطبيق للأحكام المنصوص عليها في التعمير. إلا أن الواقع يعاكس ذلك تماما, فأكبر الانتهاكات التي تمس قطاع العمران في الجزائر سببها الرخص و الشهادات وإلا كيف يسمح بهدم معلم تاريخي و البناء فوقه وكيف يمنح رخصة بناء في الأراضي الفلاحية بحجة الكثافة السكانية.

فالمواطن الجزائري أصبح ماله و قدرته هي الرخصة و الشهادة و إلا كيف يفسر تشييد بناء من 10 طوابق حي ريفي بدون ترخيص و سكوت السلطات المعنية.

فالثقافة العمرانية للمواطن هي السبب الرئيسي تليها الجزاءات البسيطة لقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير.<sup>32</sup>

<sup>31</sup> لعوجي عبد الله، مكانة البيئة ضمن مخططات و قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، ص5.

<sup>32</sup> لعوجي عبد الله ، نفس المرجع، ص 6.



من خلال دراستنا لهذا الموضوع و التعمق فيه نجد أن المشرع الجزائري نظم عملية التعمير من خلال المخططات المحلية و المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الذي يعتبر مخطط تنموي ينفذ على مدى القصير أو المتوسط أو البعيد دوره يتمثل في تحديد الإطار العام للتهيئة و تنظيم و تسيير المجال و التحكم في العقار و مراقبة التوسع العمراني و يقسم إقليم البلدية إلى مناطق حسب قابلية هذه المناطق للتوسع العمراني و يشمل المخطط التهيئة و التعمير بلدية واحدة أو عدة بلديات.

بالإضافة إلى هذا المخطط نجد أن المشرع نظم عملية التعمير بمخطط شغل الأراضي فهو عبارة عن وثائق شاملة حيث يحدد للقطاعات العمرانية الشكل الحضري، كما يحدد الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به، و يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات و يحدد المساحات العمومية و المساحات الخضراء و مواقع المنشآت العمومية، و يحدد الإرتفاقات بالإضافة إلى مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها بالإضافة للمواقع التذكارية الواجب حمايتها زيادة على المخططين هاذين الذي صنفهما المشرع على أنهما مخططات محلية أضاف إليهم مخططين إثنين و صنفهم إلى مخططات وطنية و أخرى جهوية.

فالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم يترجم الترتيبات و التوجيهات الإستراتيجية الأساسية فيما يخص السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنمية المستدامة.



و يشكل الإطار المرجعي لعمل السلطات العمومية في مجال التعمير ، التهيئة و التنمية المستدامة للإقليم.

أما المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم بدوره يحدد التوجيهات الأساسية للتنمية المستدامة في نطاق برنامج الجهات ، كما يحدد الأعمال ذات الحصاص الزمنية كما يمكنه أن يوصي بوضع أدوات للتهيئة و التخطيط الحضري أو البيئي لكل فضاء خاضع للأحكام و الإجراءات الخاصة.

أما القرارات قد أولهاها المشرع بأهمية من بينها رخصة البناء فهي تمنح لشخص طبيعي أو معنوي بإقامة بناء جديد أو تعميم بناء قائم و تمنح قبل البدء في أعمال البناء.

ثاني قرار هو رخصة التجزئة فهي تمنح صاحبها الحق بتقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع لإستعمالها في تشييد بناية بالإضافة إلى رخصة الهدم التي لها أهمية و تمنح لإزالة مبنى كلياً أو جزئياً و يجب أن تكون البناء ضمن الأماكن المصنفة أو في طريق التصنيف من أجل كذلك حماية البنايات المجاورة.

أيضا أضاف المشرع لهذه الرخص قرارات أخرى متمثلة في الشهادات التي أعطاها أهمية و تمنح طرق جهات مختصة و من بين هذه الشهادات لدينا شهادة المطابقة و يتم منحها بعد الإنتهاء من عملية البناء فهي تؤكد على أن البناية التي تم تشييدها مطابقة للقوانين و اللوائح.



و هناك شهادة أخرى تسمى شهادة القسمة تسلم لمالك العقار و بطلب منه و تمنح هذه الشهادة بطلب من مالك عندما يريد هذا الأخير تقسيم هذا العقار إلى قسمين أو أكثر و يشترط أن يكون هذا العقار مبنيا.

و رغم هذه الترسانة الرديعية ، و صرامة التقييدات التي وضعها القانون، فإن التطبيق الميداني لا يزال محدودا، حيث يتزايد يوميا على مرأى سلطات البلدية عدد المباني المخالفة للقانون دون أي تدخل. كما أن هذه القوانين التي أوجدها المشرع لم تنجح في تنظيم العمران بصفة منظمة و تامة و ذلك بسبب خصوصية المجتمع و العمران.

و إعداد المخططات يتم دون الاعتماد على الخصائص و المقومات المعمارية سواء المحلية منها أو الجهوية أو الوطنية مما يصعب تبنيتها و تطبيقها على أرض الواقع كما نجد طالبي رخصة البناء يتعرضون إلى التعسف الإداري بالأخص من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي لأسباب غير وجيهة و تحرمهم من حق البناء مما يدفعهم بالتالي لسلوك مسلك البناء الفوضوي .

بالإضافة إلى حركة البناء الريفي من جهتها تعاني من الشح و قلة المراقبة ، بسبب عدم وجود شخصية تنحصر مهمتها في المتابعة و المراقبة الإدارة لأشغال البناء خارج المحيط العمراني مما أدى بالأراضي الفلاحية الحصة للتلف و التشويه بالبناء غير المراقب.



كما نجد بعض الأشخاص لا يكثرثون إلى شهادة المطابقة و يقومون بطلب توصيل الماء و الكهرباء بطريقة غير مباشرة و عدم اعترافهم بإتمام البناء.

نستنتج أن الإدارة مهملة من جانبها بتطبيق قراراتها و الفرد بدوره ساهم بطريقة أو أخرى في هذه الكوارث.

لذا حاولنا من خلال دراستنا المتواضعة أن نضع بعض من النصائح التي تكون نوعا ما حل للمشكلات و هي مستلهمة من واقع دراستنا لهذا البحث.

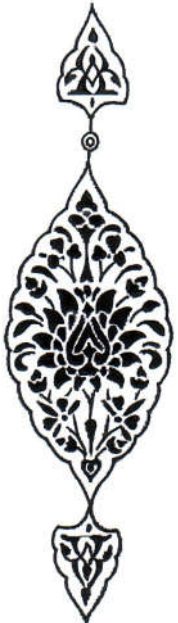
#### نقتح ما يلي:

- إصدار قانون موحد ينظم العمران في الجزائر.
- لا بد من زرع ثقافة البناء و التشييد لدى المواطن و نزع الثقافة التي يتمتع بها الآن و المتمثلة في الدمار.
- لا بد على الإدارة المعنية بمنح الرخص و الشهادات وفقا للأشكال القانونية المقررة بكافة حذافيرها.
- لا بد من إطاء تعريف دقيق من أجل معرفة أحكام رخصة البناء.
- دعم القاعدة التقنية و الفنية للبلديات خاصة بناية المدن الكبرى و ذلك بالتأسيس لإستخدام التقنيات الحديثة في التسيير و مراقبة العمران .
- تحسين الفرد بضرورة حماية البيئة و إيجاد إصدارات متخصصة في معالجة قضايا البيئة .



- تفعيل الجمعيات الإيكولوجية التي تستطيع أن تؤثر في الرأي العام.
- إعطاء أهمية للبيئة و وضعها محور دراسة عبر مراحل التدريس و خاصة بالجامعات.
- لذا الفرد هو المصدر الأساسي للتلوث فإن أصلحنا سلوكه اتجاه البيئة نكون قد حمينا البيئة.

مَقَامَاتُ





المجلد

التمهيدى



# الفصل الأول

## المبحث الأول: دور المخططات المحلية في حماية البيئة

✓ تعريف المخطط التوجيهي للتنمية والتعمير

✓ مخطط شغل الأراضي

## المبحث الثاني: دور المخططات الوطنية والجهوية في حماية البيئة

✓ المخطط الوطني لتنمية الإقليم

✓ المخطط الجهوي لتنمية الإقليم

# الفصل الثاني

المبحث أول: التراخيص الإدارية للتهيئة والتعمير في حماية البيئة

✓ مرخصة البناء

✓ مرخصة التجزئة

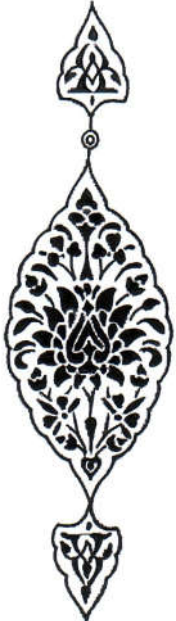
✓ مرخصة الهدم

المبحث الثاني: الشهادات الإدارية للتهيئة والتعمير في حماية البيئة

✓ شهادة التعمير

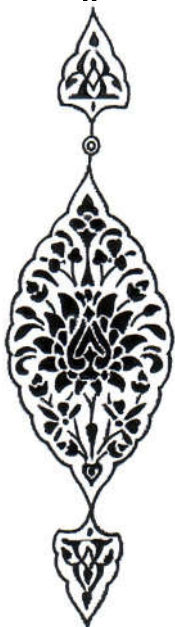
✓ شهادة القسمة

✓ شهادة المطابقة



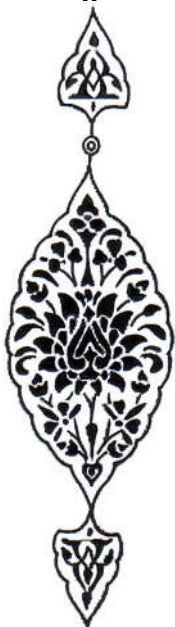
خَاتَم

۵۱

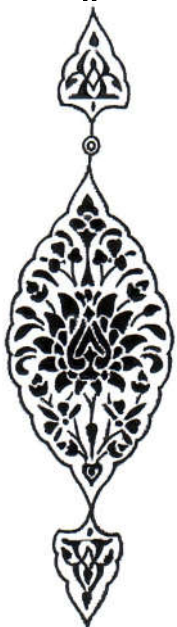


المسألة

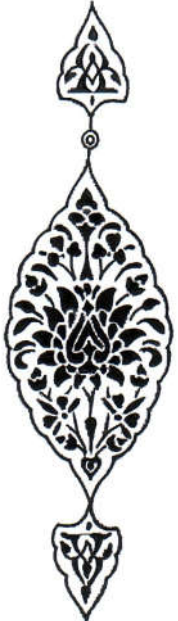
حَقِّقْ



فلا تهن



# المراجع





## الكتب

✓ القرآن الكريم.

✓ صباح العشاوي، المسؤولية الدولية عن حماية البيئة، دار الخلدونية.

✓ أفلولي أولد رابح صافية، قانون العمران للجزائر أهداف حضرية ووسائل قانونية.

✓ يونس إبراهيم يونس، البيئة و التشريعات البيئية، الطبعة الاولى، دار الحامد للنشر والتوزيع، مصر

2008.

✓ أحمد عبد الكريم سلامة، قانون حماية البيئة، مطابع جامعة الملك سعود الرياض 1997.

## الرسائل

✓ رشيدة مزارى، دور القضاء في تطبيق آليات حماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة

ماستر، ج 2012-2013

✓ فرح مسعود، آليات التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق،

جامعة المدية 2011/2012

✓ تقررة فاييزة القيود الواردة على الملكية الخاصة للمصلحة العامة في مجال البناء و التعمير ، مذكرة لنيل

شهادة ماستر، السنة 2011-2012





## المدخلات

- ✓ براء منذر عمال عبد اللطيف، مداخلة حول دور التشريعات في تخطيط عمراني يحمي البيئة، أستاذ كلية القانون جامعة تكريت - العراق
- ✓ ساوس خيرة، مداخلة حول دور رخصة البناء في حماية البيئة في القانون الجزائري.
- ✓ بن بشير وسيلة مداخلة حول التخطيط البيئي الشمولي، تكريس لمبدأ البعد البيئي، قدمت في الملتقى الوطني للتهيئة التعمير كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة ابن خلدون تيارت.
- ✓ قوراري مجدوب، أستاذ جامعة بشار، مداخلة حول دور التخطيط العمراني في حماية البيئة.
- ✓ لعوجي عبد الله، مداخلة حول مكانة البيئة ضمن مخططات و قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري قدمت في الملتقى الوطني للتهيئة و التعمير كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت.

✓ دور البلدية في ميدان التهيئة و التعمير، مذكرة تخرج السنة الجامعية 2010-2011

## النصوص التشريعية والقوانين

- ✓ دستور 1996 للجمهورية الجزائرية.
- ✓ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 43، 20 جويلية 2003.
- ✓ القانون رقم 83-03 المؤرخ في: 05 فيفري 1983 المتعلق بحماية البيئة الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 7 الصادر بتاريخ 8 فيفري 1983
- ✓ القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 يوليو 2005 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة،



الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 93 الصادر بتاريخ 20 يوليو 2003.

✓ القانون 90-29 المؤرخ في : 14 جماد الأولى عام 1411 الموافق 01 ديسمبر 1990 يتعلق

بالتهيئة والتعمير .

✓ المرسوم التنفيذي رقم 91-178 آليات التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري

#### المجلات

✓ مجلة القانون العقاري و البيئة، الملتقى الوطني الأول المنظم من طرف مخبر القانون العقاري وحماية

البيئة، جامعة مستغانم، العدد الأول