

جامعة عمار ثليجي بالأغواط

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة تخرج ضمن مقتضيات نيل شهادة الماستر

تخصص قانون عقاري

والموسومة بـ:

## دور أدوات التهيئة والتعمير في حماية البيئة

تحت اشراف الاستاذ :

- أ.د قوق ام الخير

من اعداد الطالب :

- سعادي محمد

### اعضاء لجنة المناقشة:

رئيسا	أ.د بوفاتح أحمد
مشرفا و مقررا	أ.د قوق ام الخير
ممتحنا	أ.د نوعي حاج أحمد

السنة الجامعية : 2023-2024



جامعة عمار ثليجي بالأغواط

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة تخرج ضمن مقتضيات نيل شهادة الماستر

تخصص قانون عقاري

والموسومة بـ:

## دور أدوات التهيئة والتعمير في حماية البيئة

تحت اشراف الاستاذ :

- أ.د قوق ام الخير

من اعداد الطالب :

- سعادي محمد

### اعضاء لجنة المناقشة:

رئيسا	أ.د بوفاتح أحمد
مشرفا و مقررا	أ.د قوق ام الخير
ممتحنا	أ.د نوعي حاج أحمد

السنة الجامعية : 2023-2024

# الاهداء

الحمد لله والصلاة على الحبيب المصطفى وأهله  
ومن وفى أما بعد الحمد لله الذي وفقنا لتثمين  
هذه الخطوة في مسيرتنا بذكرتنا هذه ثمرة الجهد  
والنجاح بفضلته تعالى مهداة إلى الوالدات  
الكريمات حفظهما الله

لكل من العائلتين الكريمة سعادي الكرام الذين  
ساندوني ولا يزال من الأخوال والخالات والعموم  
وإخوة وأخوات ولا ننسى الأبناء ، و إلى رفقاء

المشوار ، إلى دفعة 2024

# شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على  
أشرف المرسلين أما بعد: أتقدم بالشكر الجزيل إلى  
الأستاذ الدكتور قوق ام الخير المشرف الذي لم  
يبخل علينا بنصائحه وتوجيهاته، وإلى أعضاء  
اللجنة المناقشة المحترمين جزاهم الله كل خير  
وإلى كافة الزملاء الكرام وإلى كافة الأساتذة  
و إلى كافة الطاقم الإداري وإلى كل من شجعنا.

## قائمة المختصرات

المختصرات	تعريفها
د . م . ج	ديوان المطبوعات الجامعية
ج . ر . ج . ج	جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية
ج	الجزء
ع	العدد
د . ط	دون طبعة
د . س . ن	دون سنة نشر
د . ب . ن	دون بلد نشر
س . ج	السنة الجامعية
ص ص	من صفحة الى صفحة
ق . ا . ج . ج	قانون الإجراءات الجزائرية الجزائري
ق . ع . ج	قانون العقوبات الجزائري

# مقدمة

### مقدمة:

إن طبيعة البشر تقوم على تعمير الأرض وجعلها أكثر توافقاً من أجل إشباع حاجاته وذلك لا يتأتى إلا بتوفير مسكن يأويه وشوارع يمر فيها، وبالتالي فإن إقامة مثل هذه المنشآت يتطلب أن تكون بطريقة منظمة، قائمة على دراسة علمية تحدد ما يجب أن يكون عليه من الكفاءة التي تسمح بمراعاة الشروط والمتطلبات الصحية والخدمات الاجتماعية<sup>1</sup>، وبما أن العمران يشكل جزءاً لا يتجزأ من تطور الدول ورفاهية شعوبها، ولكن بالمقابل، يعكس التوسع العمراني المستمر تحديات كبيرة تتعلق بالحفاظ على البيئة وحمايتها من التدهور.

حيث يعتبر العمران أحد المقومات الحضارية والبيئية التي يقاس عليها مدى تطور ورفاهية الأمم ذلك أن التهيئة العمرانية وفق المعايير السليمة وحماية البيئة وجهاً لعملة عملة واحدة تكون مرآة عاكسة لسياسة الدولة في التهيئة والتعمير.

والجزائر كنظيراتها من الدول اهتمت بالتنظيم العمراني والتهيئة العمرانية من خلال مختلف النصوص التشريعية المتعلقة بالتهيئة العمرانية قصد مسايرة التطور العمراني، وذلك بداية من الأمر 67/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975م والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء كأول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في هذا المجال، لتتوالى بعد ذلك سلسلة النصوص والتعديلات، مروراً بالقانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990م، والمتعلق بالتهيئة والتعمير مع التعديلات التي لحقته، وصولاً إلى القانون رقم 131/08 والمؤرخ في 20 جويلية 2008م والمتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها .

- وقد اتجه المشرع الجزائري إلى تنصيب أجهزة إدارية تتكفل بمراقبة مدى مطابقة النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة بالعمران، تتمثل في المديرية والمصالح التقنية على مستوى البلديات والولايات، وتحت وصاية وزارة السكن والتعمير، وكذلك إنشاء وزارة للبيئة وتهيئة الإقليم. ومن هنا فإن اختيارنا لموضوع مذكرتنا المعونة بدور أدوات التهيئة والتعمير في حماية البيئة لم يكن وليد الصدفة وإنما كان لاعتبارات عديدة لعل

<sup>1</sup> غانم عبد الغني، العمران بين القانون والتطبيق، إشكالية البناء المخالف وتأثيره على استخدامات الأرض بمدينة قسنطينة، مقال منشور بمجلة العمران، الصادرة عن مخبر البحث في القانون والعمران والمحيط، كلية الحقوق، جامعة عنابة، عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران، يومي 04 و 05 جوان 2000، ص 05

## مقدمة

اولها أهمية هذه الدراسة في كونها تسلط الضوء على التدابير القانونية والتنظيمية التي تُستخدم في الجزائر لدمج الأبعاد البيئية ضمن خطط التعمير والتطوير، مما يعزز من قدرة هذه الأدوات على السهر على حماية البيئة. أي اننا نسعى من خلال هذه المذكرة لفهم مدى فعالية هذه الأدوات وتأثيرها على أرض الواقع، مما قد يسهم علمياً وعملياً في مجال التهيئة العمرانية والبيئية في الجزائر.

او حتى يمكن لهذا النوع من الدراسات ان تساهم في تطوير سياسات واستراتيجيات تحقق التوازن المنشود بين النمو العمراني وحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

اما فيما يخص أهداف الدراسة فهي تتمثل فيإبراز مدى تحكم الجهات الإدارية المختصة في تطبيق نصوص التهيئة والتعمير، وتجسيدها على أرض الواقع، بما يستجيب لاستراتيجية البناء التي وضعها المشرع الجزائري في التقنين العمراني، للحد قدر الإمكان من النشاط العمراني الغير قانوني والتي تتعكس سلبا على المظهر الجمالي للمدن الجزائرية.

تحديد استراتيجية أدوات وخص وشهادات التهيئة والتعمير في تنظيم النشاط العمراني، لتجنب الغموض الذي يشوبها، وكيفية تنظيمها من الناحية القانونية وتحديد إجراءاتها، ومدى فعاليتها في الواقع.

ويستند اختيارنا لهذا الموضوع إلى دوافع ذاتية كالرغبة الشخصية في البحث في مجال التهيئة والتعمير، ومعرفة أهم التجاوزات التي قد تحدث في مختلف أعمال البناء والتشييد لارتباطها بالواقع اليومي وسبل مجابته والتقليل منها. ولتعلقها وارتباطها بصفة لصيقة بمجال عملي، ودوافع موضوعية كون قطاع التهيئة والتعمير أصبح في الآونة الأخيرة محل اهتمام العديد من الباحثين والدارسين لمعرفة أهم بؤر التوتر وعدم الاستقرار وأسباب التدهور العمراني الذي تعرفه المدن والتجمعات السكانية اليوم كونه مجال حيوي ذو نشاط دائم، إضافة إلى أنه حديث النشأة مقارنة بالقوانين الأخرى، والتعريف بهذا التقنين من شأنه اثراء المكتبة الاكاديمية في هذا الإطار.

و تتمثل إشكالية البحث في: ما مدى فعالية أدوات التهيئة والتعمير في حماية البيئة وفق التشريع الجزائري؟

و تتفرع من هذه الإشكالية بعض التساؤلات الفرعية التي يمكن طرحها كآتي : ما هي أهم أدوات التخطيط العمراني التي استقر عليها المشرع الجزائري ودورها في حماية البيئة في مجال التهيئة والتعمير ؟ و ما مدى مساهمة الآليات الإدارية لرقابة عملية التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة؟

## مقدمة

وقد اعتمدنا المنهج الوصفي باعتباره المنهج الملائم لدراسة ظاهرة التهيئة العمرانية في الجزائر وذلك بتفكيكها إلى جزئيات أساسية يكمل بعضها البعض وتحليلها بشكل أدق، فالمنهج الوصفي لا يقف عند تشخيص الظاهرة فحسب بل يعتمد إلى تقويمها وإيجاد الحلول الملائمة لها بعد تحقيق فهم أشمل لها<sup>1</sup> وللتعريف والإحاطة بجميع الموضوع قسمنا الموضوع إلى فصلين حيث يعرض الفصل الأول أدوات التخطيط العمراني في التشريع الجزائري ودوره في حماية البيئة، وذلك ضمن مبحثين تناولنا في الأول أدوات التخطيط العم ا رني في الجزائر، وفي المبحث الثاني أدوات التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة.

أما الفصل الثاني فقد عرض الآليات الإدارية لرقابة عملية التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة وفق مبحثين أيضا، حيث تناول الأول الإطار المفاهيمي للرخص الإدارية للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، بينما تناول الثاني الشهادات الإدارية للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة.

---

<sup>1</sup> عمار بوحوش ومحمد الذنبيات، مناهج البحث العلمي وطرق اعداد البحوث الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1985، ص 128.

# الفصل الأول

أدوات تخطيط العمراني

في الجزائر ودورها في

حماية البيئة

## الفصل الاول : أدوات تخطيط العمراني في الجزائر ودورها في حماية البيئة

---

### تمهيد

يعد التخطيط أمراً حيوياً من أجل تحقيق شامل وفعال لتدخلات المياه والصرف الصحي والنظافة الصحية لافراد المجتمع حيث يمكن أن يؤثر سوء التخطيط سلباً على كفاءة واستدامة العيش الكريم للسكان، وعند استهداف تحقيق المعايير الأساسية، توجه المشرع إلى إصدار عدة نصوص قانونية وتنظيمية في ميدان التهيئة والتعمير للتوفيق والانسجام بين النسق العمراني من جهة، ولحماية البيئة من جهة ثانية، والتي تظهر من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي. حيث حاولنا في هذا الفصل تناول كل من أدوات التخطيط العمراني في الجزائر في المبحث الأول وأدوات التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة في المبحث الثاني

### المبحث الأول: أدوات التخطيط العمراني في الجزائر

تطرّق المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، إلى نوعين من أدوات التعمير في نص المادة 10 منه بقولها: "تتشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي وتُكوّن أدوات التعمير وكذا التنظيمات التي هي جزء لا يتجزأ منها قابلة للمعارضة بها أمام الغير، لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء عليها على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون".<sup>1</sup>

### المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

وقد تناول المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بصفة عامة في القانون رقم 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، باعتباره القانون المتضمن المبادئ العامة للتعمير في الجزائر وعلى وجه التحديد في القسم الثاني من الفصل الثالث الذي جاء بعنوان: "أدوات التعمير" وهذا من المادة 16 حتى المادة 30،<sup>2</sup> أما التفصيل فقد جاء به المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه،<sup>3</sup> المعدل والمتمم بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 05/317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005.<sup>4</sup> وفي مايلي سنعرف هذا المخطط، ثم نبين الأهداف التي يسعى إلى تحقيقها.

<sup>1</sup> عوايد شهرزاد ، محاضرات قانون التهيئة والتعمير، السنة الأولى ماستر /تخصص جماعات محلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية/قسم الحقوق ،جامعة لمين دباغين سطيف2،ص بدون ترقيم.

<https://cte.univ-setif2.dz/moodle/course/view.php?id=237>

<sup>2</sup> منصور مجاجي، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، 2001،ص26.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، الجريدة الرسمية، العدد ، 26 لسنة 1991.

<sup>4</sup> المرسوم التنفيذي رقم 05/317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91/177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، الجريدة الرسمية، العدد 62، لسنة 2005.

### الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة كانتشار عدة بلديات في نسيج عمراني متلاحم (الجزائر الكبرى) أو اشتراكها في شبكة توزيع مياه الشرب ووسائل النقل الحضري العمومي أو غيرها من الهياكل والتجهيزات (الرئيسية كتجمع قسنطينة) أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية (من المستوى الوطني الى المستوى المحلي) ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي،<sup>1</sup> وتعرفه الاستاذة ايرياش الزهرة بأنه وثيقة تهدف إلى تخطيط التنظيم العام للتنمية العمرانية، ويحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية ويعتبر أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري.<sup>2</sup>

كما وقد عرف المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في المادة 16 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير بأنه: " أداة للتخطيط المجال والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط المرجعية لمخطط شغل الأراضي"<sup>3</sup>.

وهو الأمر الذي يوضّح رغبة المشرع في تنظيم المجال ومراقبة التوسع العمراني للمدن قصد إيجاد التوازن بين إشباع حاجات المواطن في مجال السكن، وبين حماية الأراضي الفلاحية وبين ممارسة الأفراد للنشاطات الصناعية<sup>4</sup>.

يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مجال البلدية أو مجموع البلديات التي يغطيها إلى أربعة قطاعات ( وفقاً المادة 19 من القانون رقم 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم) هي:<sup>5</sup>

<sup>1</sup> هواري سعاد ،دروس السداسي الثالث في: أدوات التهيئة والتعمير، موجهة لطلبة السنة الثانية طبوغرافيا ،كلية علوم الأرض والجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 1،السنة الدراسية 2020-2021 ،المرجع السابق، ص بدون ترقيم.

<sup>2</sup> ايرياش الزهرة ،دور البلدية في ميدان التهيئة و التعمير ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، ، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر 2010-2011 ، ص 19.

<sup>3</sup> ملعب مريم،محاضرات في قانون التهيئة والتعمير، لطلبة السنة الأولى ماستر تخصص إدارة عامة، جامعة محمد لمين دباغين سطيف ،كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية:2024-2025، بدون ترقيم الصفحات .

<sup>4</sup> عوايد شهرزاد ، المرجع السابق ،ص بدون ترقيم.

<sup>5</sup> هواري سعاد ،دروس السداسي الثالث في: أدوات التهيئة والتعمير، ص بدون ترقيم.

## الفصل الاول : أدوات تخطيط العمراني في الجزائر ودورها في حماية البيئة

القطاعات المعمرة<sup>1</sup>: (SU) secteurs urbanisés) تشمل المناطق المعمرة التي تضم بنايات والمساحات الفاصلة بينهما، كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية.

القطاعات المبرمجة للتعمير<sup>2</sup>: (SAU) Secteurs à urbanisés) تشمل هذه المناطق القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق 10 سنوات.

قطاعات التعمير المستقبلية<sup>3</sup>: (SUF) Secteurs d'urbanisation futur) تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق عشرين سنة.

القطاعات غير القابلة للتعمير<sup>4</sup>: (SNU) Secteurs non urbanisables) وتشمل كل الأراضي التي يمنع أو يحدد فيها البناء مثل مناطق الثروات الطبيعية المحمية والمناطق التي لا يسمح بها إلا للمنشأة الفلاحية والمناطق المعرضة للظواهر الطبيعية والتي قد تشكل خطورة في حالة تعمير.

• إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

التي لا يتعدى عدد سكانها 200 ألف ساكن. بقرار من الوزير المكلف بالتعمير مشترك مع وزير أو عدة وزراء وبعد استشارة الوالي أو الولاية. بالنسبة للبلديات التي يتراوح سكانها من 200 ألف إلى 500 ألف ساكن. بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير وزير التعمير واستشارة الولاية للبلديات التي يتجاوز عدد سكانها 500 ألف ساكن.<sup>5</sup>

وبموجب مرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين، وبناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير، إذا كان المخطط يخص بلدية أو عدة بلديات تفوق عدد سكانها 500 ألف نسمة بعد المصادقة على المخطط يتم تبليغ الجهات المعنية الآتية:<sup>6</sup>

-الوزير المكلف بالتعمير.

<sup>1</sup> انظر المادة 20 من القانون 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية رقم: 52، سنة 1990، ص 1658 إلى 1664.

<sup>2</sup> انظر المادة 20 -21 من القانون، سابق الذكر. فإنه يشمل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق 10 سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

<sup>3</sup> انظر المادة 22 من القانون، سابق الذكر.

<sup>4</sup> انظر المادة 23 من القانون، سابق الذكر.

<sup>5</sup> النوعي احمد، مقال أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر ودورها في التنظيم العمراني وحماية البيئة، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، العدد الثاني، نشر المقال: 15/09/2022، ص 830، نفس ما ورد ذكره في نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 177/91، السابق ذكره.

<sup>6</sup> المادة 16 من المرسوم التنفيذي 177/91، السابق ذكره.

## الفصل الاول : أدوات تخطيط العمراني في الجزائر ودورها في حماية البيئة

-الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

-مختلف الأقسام الوزارية المعنية.

- رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية الولاية.

- المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية.

- الغرف التجارية والغرف الفلاحية.

ثم يوضع المخطط تحت تصرف الجمهور، وينشر في الأماكن المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين بالبلديات، وتلتزم السلطة التي وضعته باحترام محتواه.<sup>1</sup>

إذ يصبح له قوة ملزمة في مواجهة الإدارة والأفراد، والذي تبنى عليه جميع قواعد التهيئة والتعمير فيها بعد خاصة الحصول على الرخص العمرانية، ولا يمكن أن تسلم أي رخصة وشهادة في مجال التعمير إلا إذا كانت لها استجابة للمقاييس المذكورة في المخطط.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)

من خلال تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يتضح أن هذا المخطط يستهدف تحديد المناطق المؤهلة للتعمير بما يتناسب مع النسيج العمراني القائم والمستقبلي، بالإضافة إلى ذلك، يعمل المخطط أيضاً على تحديد المناطق التي تتطلب حماية خاصة. على سبيل المثال، يشمل ذلك حماية الأراضي الفلاحية التي تعتبر حاسمة في مساعي الجزائر لتعزيز الإنتاج الزراعي بهدف تلبية الاحتياجات المتزايدة لسكانها وضمان الأمن الغذائي. هذه الحماية مطلوبة بشدة نظراً للضغوط التي تفرضها المشاريع التنموية الأخرى، ولا سيما المشاريع العمرانية التي تؤدي إلى تقليص المساحات الفلاحية.<sup>3</sup>

في هذا الإطار، تبرز التعلية الرئاسية رقم 05 المؤرخة في 14 أوت 1995، التي تؤكد على أهمية حماية الأراضي الفلاحية، والتي تواجه تهديدات متزايدة نتيجة للتوسعات العمرانية. وبالمثل صدرت تعليمات من رئيس الحكومة في 13 جويلية 1996، تتعلق بحماية الأراضي ذات الاستخدام

<sup>1</sup> المادة 14 من القانون 29/90 السابق ذكره.

<sup>2</sup> منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص28.

<sup>3</sup> المادة 19 إلى 23، من القانون 29/90، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية رقم: 52، سنة 1990، ص 1658 الى 1664.

## الفصل الاول : أدوات تخطيط العمراني في الجزائر ودورها في حماية البيئة

الزراعي والغابي<sup>1</sup>، وتلزم هذه التعليمات بتطبيق صارم للمواد 76، 77، و78 من القانون رقم 29/90. هذه المواد تشمل إجراءات عقابية ضد المسؤولين الذين يثبت تورطهم في البدء بأعمال بناء على الأراضي الفلاحية المحمية وفقاً للمواد 35 و36 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 الخاص بالتوجيه العقاري<sup>2</sup>.

بشكل أكثر تحديداً، يمكننا تلخيص الأهداف الرئيسية لهذا المخطط كما يلي<sup>3</sup>:

### - الأراضي الفلاحية:

لقد اعتنى المشرع الجزائري بالأراضي الفلاحية نظراً للتزايد السكاني المستمر و تفشي ظاهرة على تلك الأراضي دون احترام المعايير و الشروط القانونية المحددة في هذا المجال.

### - حماية البيئة و الموارد الطبيعية:

لقد أكد المشرع الجزائري في العديد من القوانين بما فيها قانون التهيئة و التعمير على ضرورة حماية البيئة و كل بما تتضمنه من موارد طبيعية، لأن التنمية الوطنية تقتضي تحقيق التوازن الضروري بين متطلبات النمو الاقتصادي من جهة و متطلبات حماية البيئة و المحافظة على إطار معيشة السكان و لا يكون هذا إلا من خلال التطبيق الصارم "لمبدأ الترخيص المسبق" أو "مبدأ دراسة التأثير على البيئة" في كل عمل تعلق ب التهيئة و التعمير .

### - حماية المناطق ذات التراث الثقافي و التاريخي:

لقد تم التأكيد على هذه الحماية في قانون التهيئة و التعمير ذاته و النصوص التطبيقية له أو تلك النصوص القانونية المنظمة لهذا المجال، حيث منعت منعاً باتاً كل الأعمال المتعلقة بالبناء التي تقع في المناطق ذات التراث الثقافي و التاريخي كالحفريات و الآثار التاريخية لاعتبارها جزء لا يتجزأ من الثورة الوطنية

<sup>1</sup> التعليمية الصادرة عن رئيس الحكومة، المؤرخة في 13/07/1996 المتعلقة بحماية الأراضي ذات الطابع الفلاحي والأراضي ذات الطابع الغابي.

<sup>2</sup> المادة 36، 35 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري الجريدة الرسمية، العدد 49، لسنة 1990، ص2.

<sup>3</sup> الموقع الخاص بمدونة العمران في الجزائر، تم الاطلاع عليه بتاريخ: 18/06/2024 على الساعة 7:43.

### المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي (POS)

تناول المشرع هذا المخطط في الجزء الثاني من الفصل الثالث الذي يحمل عنوان "أدوات التعمير"، ويغطي من المادة 31 إلى المادة 38 التفاصيل الخاصة بإعداد والمصادقة على مخططات شغل الأراضي تم تنظيمها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 والذي تم تعديله بالمرسوم التنفيذي رقم 318/05 بتاريخ 10 سبتمبر 2005<sup>1</sup>.

سوف نحاول تعريف مخطط شغل الأراضي ومن ثم بيان الأهداف التي يسعى لتحقيقها.

### الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي

يعتبر مخطط شغل الأراضي الوسيلة التنظيمية للتعمير الحضري ومخططا تفصيليا كما يعتبر آخر مستوى في التخطيط العمراني ويعرفه الفقه على النحو التالي: (مخطط شغل الأراضي هو أداة من أدوات التعمير يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء عليها)<sup>2</sup>.

و يمكن تعريفه، بناءً على المادة 31 من القانون رقم 90-29، كخطة توضح بالتفصيل، وضمن إطار التوجيهات العامة التي يقدمها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>3</sup>، كيفية استخدام الأراضي والبناء عليها. هذه الخطة تحدد بدقة الاستخدامات المتاحة للأراضي، ونوعية البناء المسموح به وحجمه، والوجهات، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي، والاتفاقات المفروضة، والأنشطة المسموح بها.

من المهم أن تتطابق هذه التوجيهات والتحديدات مع الأحكام الموجودة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مما يضمن التناسق والتكامل بين التخطيط العام للمنطقة والاستخدام الفعلي للأراضي ضمن هذا الإطار<sup>4</sup>.

### إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المعدل والمتهم للمرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28/5/1991، المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه، الجريدة الرسمية، العدد 62، لسنة 2005.

<sup>2</sup> هوارى سعاد ، دروس السداسي الثالث في: أدوات التهيئة والتعمير، ص بدون ترقيم.

<sup>3</sup> منصور مجاجي، المرجع السابق، ص 36.

<sup>4</sup> المسؤولية، معهد العلوم القانونية والادارية، جامعة الجزائر سنة 1990، ص 122.

## الفصل الاول : أدوات تخطيط العمراني في الجزائر ودورها في حماية البيئة

لتوضيح إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي، تناولنا في هذا الفرع كيفية إعداد مخطط شغل الأراضي ثم المصادقة عليه وأخيرا مراجعته.

### أولاً: إعداد مخطط شغل الأراضي

تعود عملية إعداد مخطط شغل الأراضي إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، وتحت مسؤوليته عن طريق المداولة التي تنتهي بصور قرار لإعداد المخطط.

ثم يتم تبليغ المداولة للوالي المختص إقليمياً وتنتشر بقرار المجلس الشعبي البلدي لمدة شهر كامل.<sup>1</sup>

ويتم بعد ذلك إصدار قرار يتضمن ترسيم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي وذلك كما يلي:

-من الوالي إذا كان التراب المعني تابع لولاية واحدة.

-من الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب تابع لعدة ولايات.<sup>2</sup>

إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو أكثر، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية المعنية إسناد مهمة إعداد هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات.<sup>3</sup>

ثم يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية باطلاع رؤساء الغرف التجارية، ورؤساء غرف الفلاحة وكذا رؤساء الجمعيات المحلية والمنظمات المهنية كتابياً، وتمنح لهم 15 يوماً للإفصاح عن رغبتهم في المشاركة في إعداد المخطط.<sup>4</sup>

### ثانياً: المصادقة على مخطط شغل الأراضي

على غرار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فان المصادقة على مخطط شغل الأراضي يتم بمداولة المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي الوالي على أساس النتائج التي جاء بها التحقيق العمومي، وبالتالي البلدية هي التي تصادق على مخطط شغل الأراضي فبعد المصادقة بموجب

<sup>1</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي 91-178، السابق ذكره.

<sup>2</sup> المادة 12 من قانون 29/90، السابق ذكره.

<sup>3</sup> المادة 05 من المرسوم التنفيذي 91/178، السابق ذكره.

<sup>4</sup> المادة 07 من المرسوم التنفيذي نفسه.

## الفصل الاول : أدوات تخطيط العمراني في الجزائر ودورها في حماية البيئة

المداولة، يبلغ المخطط إلى الوالي المختص وكذا مديرية التعمير والغرفة التجارية والفلاحية، ثم يوضع تحت تصرف الجمهور مع قائمة الوثائق والبيانات التي يتكون منها.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: أهداف مخطط شغل الأراضي

من خلال مضمون الفقرة الثانية للمادة 31 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، والمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91 / 178 اظهرالمشرع ان مخطط شغل الأراضي يستهدف تحقيق مجموعة من الأهداف الأساسية، وقد سردتها بكل وضوح الموقع الخاص بمدونة العمران في الجزائر وهي:<sup>2</sup>

- تحديد المناطق العمرانية فهو وثيقة رسمية لتنظيم النمو الحضري على مدى متوسط .
- تحديد استخدام الرئيسي لكل مجال ضمن ما توضحه القوانين .
- وضع معادلة لاستعمال الأرض .
- تحديد مخطط شبكة الطرق والمواصلات .
- تحديد شبكات الهياكل الأساسية .
- تحديد الأحياء المهيكلة والتي تخضع للتحديث .
- تحديد الأماكن المخصصة للتجهيزات العمومية .
- تحديد الأحياء والشوارع والمواقع التي يجب حمايتها و ترميمها او تجديدها .
- تعيين الأراضي الفلاحية الغابات الواجب حمايتها .
- تحديد مقياس العمران كالمساحات والعلو والأحجام وأنماط البناء .
- تحديد الارتفاعات .

<sup>1</sup> عباسي راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عام - جامعة الجزائر 2014-2015 ص 140.

<sup>2</sup> الموقع الخاص بمدونة العمران في الجزائر، تم الاطلاع عليه بتاريخ:2024/06/16 على الساعة 2:33.

### المبحث الثاني: أدوات تهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة

ان رغبة المشرع في تنظيم المجال ومراقبة التوسع العمراني للمدن قصد إيجاد التوازن بين إشباع حاجات المواطن في مجال السكن، وبين حماية البيئة وبين ممارسة الأفراد للنشاطات الصناعية. دفعت به الى اجراء تعديلات على المادة 11 من القانون رقم 29/90 من خلال التعديل الذي جاء في القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004<sup>1</sup>، والذي أضاف توضيحات حول الأخطار الصناعية، بالإضافة إلى الأخطار الطبيعية الموجودة سابقاً، مع تحديد الأراضي المعرضة للانهزلات والمناطق المعرضة للزلازل وتقييم درجة خطورتها.

حوادث كارثية كانت الدافع الرئيسي للمشرع لإدخال هذه التعديلات. وسوف نتناول هذا الموضوع من خلال مطلبين رئيسيين:

المطلب الأول: أدوات التهيئة والتعمير على المستوى المحلي ودورها في حماية البيئة.

المطلب الثاني: أدوات التهيئة والتعمير على المستوى الوطني.

### المطلب الأول: أدوات التهيئة والتعمير على المستوى المحلي ودورها في حماية البيئة

يتجلى التخطيط العمراني في الجزائر من خلال استخدام أدوات التهيئة والتعمير، والمعروفة أيضاً بالتعمير التنظيمي، وهذه الأدوات موجودة في البلاد منذ العهد الفرنسي<sup>2</sup>. ونظراً لدورها الفعال في حماية البيئة كان من الضروري تناولها من خلال:

### الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ودوره في حماية البيئة

يساهم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في المحافظة على البيئة وحمايتها والحفاظ على الجانب الجمالي العمراني البيئي ومن بين الأهداف التي يرمي إليها هذا المخطط هو حماية البيئة والموارد الطبيعية، وهذا بالوقاية من أشكال التلوث والمضار ومكافحتها لأن التنمية الوطنية تقضي التوازن بين متطلبات النمو الإقتصادي ومتطلبات حماية البيئة والمحافظة على الإطار المعيشي للسكان<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> حجري فؤاد، العقار. الأملاك العمومية وأملاك الدولة. ديوان المطبوعات الجامعية، بدون تاريخ، الجزائر، ص5.  
<sup>2</sup> مجاجي منصور، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات العلمية، ن: ب. ع، 2007 ص58.  
<sup>3</sup> نبيل صقر، العقار الفلاحي (النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة بالعقار الفلاحي)، دار الهدى للطباعة والنشر، الجزائر، 2008، ص154.

## الفصل الاول : أدوات تخطيط العمراني في الجزائر ودورها في حماية البيئة

كما يسعى المخطط إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها بحيث يسمح بترشيد استعمال المساحات الخضراء وحماية الثروة الغابية وتثمين الثروة الساحلية والمحافظة عليها، كما يهدف هذا المخطط أيضا لحماية المناطق ذات الطابع الثقافي والتاريخي وحماية الثروة الساحلية من انتهاكها عن طريق جعلها مناطق غير قابلة للتعمير، كما يتولى مسؤولية تنظيم العقار الصناعي ويأخذ كل الاحتياطات اللازمة لحماية البيئة<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: مخطط شغل الأراضي ودوره في حماية البيئة

لمخطط شغل الأراضي دور في حماية البيئة وفي المحافظة على الجانب الجمالي العمراني البيئي ويظهر ذلك من خلال تحديده للمساحات العمومية والمساحات الخضراء والمساحات الحساسة والمواقع<sup>2</sup>، كما يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها ضمانا للمحافظة على البيئة وحمايتها، إضافة إلى ذلك فإنه أثناء إعداد مخطط شغل الأراضي فإن المشرع الجزائري قد ألزم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعنى بأن يقوم باستشارة مصلحة البيئة على المستوى الولاية وذلك بهدف حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، كما يعمل هذا المخطط على تنظيم العقار الصناعي ويأخذ في الحسبان الإجراءات الضرورية والطرق الصحيحة لحماية البيئة والتخلص من النفايات أثناء تنظيم هذا النوع من العقار<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> محمد بن محمد، دور الجماعات في حماية البيئة، الملتقى الدولي الخامس حول دور ومكانة الجماعات المحلية في الدول المغاربية، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد السادس، ماي 2009، ص153.

<sup>2</sup> بوسماحة الشيخ، البيئة والترقية العقارية، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر. الواقع والأفاق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، فيفري، 2007، ص195.

<sup>3</sup> طارق محمد، البيئة ومحاور تدهورها، مؤسسة شباب الجامعة، الاسكندرية، مصر، 2000، ص18.

### المطلب الثاني: أدوات التهيئة والتعمير على المستوى الوطني ودورها في حماية البيئة

نظرا لنقائص والسلبيات التي عرفتتها المخططات المحلية وعدم فعاليتها في حماية البيئة أدى ذلك بالمشروع الجزائري إلى استحداث مخطط مركزي المتمثل في المخطط الوطني لتهيئة الأقاليم والذي نظم أحكامه القانون 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 يتعلق بتهيئة الأقاليم في إطار التنمية المستدامة لسد نقائص المخططات المحلية والحفاظ على البيئة وحمايتها وسوف نقوم من خلال هذا العنصر بالبحث في تعريف المخطط الوطني لتهيئة الأقاليم مع إبراز دوره في حماية البيئة

#### الفرع الأول: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

يعكس المخطط الوطني لتهيئة الإقليم التوجهات والأدوات التي من شأنها ضمان تنمية الفضاء الوطني تنمية منسجمة ومستدامة، بالنسبة لمجموع التراب الوطني بالتوافق مع كل من:<sup>1</sup>

- المخطط التوجيهي لتهيئة السواحل.
- المخطط التوجيهي لحماية الأراضي ومكافحة التصحر.
- مخططات تهيئة الإقليم الولائية.
- مخططات التهيئة لفضاءات الحواضر الكبرى، ولضمان تحقيق هذه التوجهات تم تدعيم الجانب المؤسساتي باستحداث المجلس الوطني لتهيئة الأقاليم والتنمية المستدامة والذي يضطلع باقتراح التحديث الدوري لهذا المخطط وتقييمه بالإضافة إلى أن هذا المجلس يضمن احترام المخططات الجهوية والتصورات للمخطط الوطني لتهيئة الأقاليم.<sup>2</sup>
- أهداف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم:

استحدثت المشرع الجزائري قانون تهيئة الأقاليم والتنمية المستدامة، بموجب القانون رقم 20/01 المؤرخ في: 27 رمضان 1422 الموافق لـ: 12 ديسمبر 2001، بغرض:

- العمل على الاستعمال الأمثل للمجال الوطني من خلال التوزيع المحكم و الملائم لسكان وللأنشطة الاقتصادية والهياكل الأساسية في إطار التنمية المستدامة، وذلك بواسطة المخطط

<sup>1</sup> حليمي بلخير، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة لنيل شهادة ماستر قانون اداري، غ منشورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، الجزائر، ص.27.

<sup>2</sup> وناس يحي، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون العام، تخصص قانون عام، جامعة أوبكر بلقايد، تلمسان، جويلية، 2007، ص.45.

## الفصل الاول : أدوات تخطيط العمراني في الجزائر ودورها في حماية البيئة

الوطني الذي عليه اعادة الاعتبار للإقليم ووضع الخطوط العريضة من خلال سياسة إقليمية تتضمن تصحيحات من أجل نموذج جديد للتنمية وتهيئة الجزائر في افاق سنة 2030. فالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة والذي تمت المصادقة عليه بموجب القانون 02/10 وضع حجر الأساس والبوادر الأولية التي تتيح الربط بين مختلف النشاطات التنموية الاقتصادية والاجتماعية مع ضرورة المحافظة على البيئة وتحقيق استدامتها<sup>1</sup>.

- خلق الظروف الملائمة لتنمية الثروة الوطنية والتشغيل.
- دعم وتفعيل الأوساط الريفية والأقاليم و المناطق والجهات التي تعاني صعوبات من أجل استقرار سكانها .
- الحث على التوزيع المناسب بين المناطق والأقاليم لدعائم التنمية ووسائلها، باستهداف تخفيف الضغوط على الساحل والحوافز والمدن الكبرى وترقية المناطق الجبلية و الهضاب العليا والجنوب الجزائري .
- حماية الفضاءات والمجموعات الهشة ايكولوجيا، واقتصاديا و تثمينها حماية الأقاليم والسكان من الأخطار المرتبطة بالتقلبات الطبيعية .
- حماية وتثمين والتوظيف العقلاني للموارد التراثية والطبيعية والثقافية وحفظها للأجيال القادمة .
- حماية التراث الإيكولوجي الوطني، وترميمه وتثمينه .
- التوزيع الفضائي الملائم للمدن والمستوطنات البشرية، من خلال التحكم في نمو التجمعات السكنية وقيام بنية حضرية متوازنة .
- تماسك الاختيارات الوطنية مع المشاريع التكاملية الجهوية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> هاجر شنيخر، ملخص مقال : استراتيجية التهيئة الإقليمية لتحقيق التنمية المستدامة و الفاعلية الاقتصادية - المخطط الوطني لتهيئة الإقليم و تنميته (snat) نموذجا مجلة العلوم الانسانية لجامعة أم البواقي، المجلد 7، العدد 3، 2020-12-31، الصفحة 199-218

<sup>2</sup> فردي كريمة، إستراتيجية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة في تحقيق الإنصاف الإقليمي، مجلة السياسة العالمية المجلد 5، العدد الخاص 1، سنة 2021، ص:196

### الفرع الثاني: دور المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في حماية البيئة

دور المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في حماية البيئة يظهر بوضوح من خلال جهوده في الحفاظ على الفضاءات الحساسة وتثمينها، وذلك عبر حماية المناطق الساحلية والمرتفعات الجبلية والسهوب فضلاً عن الجنوب والمناطق الحدودية. يتمثل هذا الدور في العديد من الجوانب:

#### اولاً: الحفاظ على البيئة الساحلية

- احترام شروط تمدن المناطق الساحلية و شغلها.
- حماية المناطق الساحلية و الجرف القاري و مياه البحر من الأخطار التلوث.
- حماية المناطق الرطبة.<sup>1</sup>

#### ثانياً: ترقية المناطق الجبلي

- حشد الموارد المائية بواسطة التقنيات المناسبة
- تطوير الزراعة و تربية المواشي بالمناطق الجبلية و كذلك إحداث المساحات المسقية و تحسينها.
- إعادة تشجير الغابات و الحفاظ على التراث الغابي و استغلاله العقلاني.
- حماية التنوع البيولوجي.
- مكافحة التصحر و تحسين الموارد المائية.<sup>2</sup>

#### ثالثاً: تثمين الموارد الطبيعية بإقليم الهضاب العليا و السهوب :

- مواءمة نظام الاستغلال الريفي للخصوصيات السهبية.
- الاستغلال العقلاني لكل الموارد المائية السطحية و الباطنية المحلية و تحقيق التحويلات الضرورية لها انطلاقاً من الشمال الى الجنوب.
- مكافحة التصحر و الاستغلال الفوضوي للأراضي.
- حماية المساحات الرعوية و تجهيزها.
- تجنيد سكان السهوب و إشراكهم في أعمال التنمية.<sup>3</sup>
- ترقية مراكز للحياة.

<sup>1</sup> انظر: الموقع الخاص بمدونة العمران في الجزائر، الموقع السابق، تم الاطلاع عليه بتاريخ: 2024/06/19 على

الساعة 16:49

<sup>2</sup> انظر: نفس الموقع الموقع، تم الاطلاع عليه بنفس الوقت والتاريخ.

<sup>3</sup> نظر: نفس الموقع الموقع، تم الاطلاع عليه بنفس الوقت والتاريخ.

## الفصل الاول : أدوات تخطيط العمراني في الجزائر ودورها في حماية البيئة

---

رابعاً: تـثـمـين المـوادر الطـبـيعـية بإقـلـيم الجـنـوب :

- ترقية الموارد الطبيعية و خاصة المائية منها.
- حماية المنظومات البيئية في الواحات و الصحاري.
- ترقية الزراعة الصحراوية و الواحات.
- تـثـمـين الزـراعـة و اسـتـصـلاح أراضـي جـديـدة عن طـريـق إـعـداد بـرنامـج عـقـلاني لاسـتـغـلال المـوادر المائـة الباطـنية اسـتـغـلالا طـوـيل الأمد و تطـبـيقه.
- حـمـاية المـنـاطق الرعوية و تجهيزها.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> نظر: نفس الموقع، تم الاطلاع عليه بنفس الوقت والتاريخ.

## الفصل الاول : أدوات تخطيط العمراني في الجزائر ودورها في حماية البيئة

### خلاصة الفصل:

لقد تناولنا خلال هذا الفصل أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي حيث تتجسد فكرة التخطيط العمراني في الجزائر من خلال أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة حسب القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير - PDAU - ومخطط شغل الأراضي - POS - التي ما هي إلا وسائل للتخطيط المجالي والتسيير الحضري أوجدها المشرع بهدف التحكم وضبط توسع المجال العمراني وبالتالي التخطيط الحضري بما يخدم التنمية العمرانية للمستوطنات البشرية، وتناولنا أهمية هذه الأدوات وكيفية مساهمتها في حماية البيئة في الجزائر وما هي نتائجها الميدانية على المجال العمراني .

كما يعد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم أحد أهم الرهانات التنموية الكبرى التي تعمل على رسم المخطط الإستراتيجي للتنمية عبر التراب الوطني و تترجم آفاق الإستراتيجية الأساسية و الرئيسية للسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة ، وهو من أهم الخطط في العشرية الأخيرة و التي تشكل رهانا وطنيا و تحديا للبناء و التنمية المستدامة..

## الفصل الثاني

الأليات الإدارية لرقابة  
عملية التهيئة و التعمير  
و دورها في حماية البيئة

### تمهيد

باعتبار ان قواعد التهيئة و التعمير تنظم العمران ونظرا لظهور العديد من المشاكل التي اثرت سلبا على الجانب الجمالي العمراني وعلى الجانب البيئي، مما ادى بالمشرع الجزائري لتفعيل دور هذه القواعد في مجال حماية البيئة و استحداثه مجموعة من القواعد لتدعيم هذا الدور ،اذ عندما يكتمل وضع النصوص التشريعية اللازمة لتنظيم النشاط العمراني، ينتهي دور المشرع ويبدأ دور الإدارة مباشرة في تنفيذ هذه النصوص من خلال تنظيم الحركة العمرانية ومراقبة المنشآت والبنائيات للتأكد من امتثالها للقوانين والتنظيمات، و فرض اليات رقابتها عليها، لذا سندرس هذا الفصل من خلال مبحثين حيث الإطار المفاهيمي لرخص الإدارية لتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة في المبحث الأول ومن ثم الشهادات الإدارية للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة في المبحث الثاني.

## الفصل الثاني : الأليات الإدارية لرقابة عملية التهيئة و التعمير و دورها في حماية البيئة

### المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لرخص الإدارية لتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة

تضمن القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير مجموعة من الوسائل القانونية التي تهدف لتهيئة المدن وتنظيمها والارتقاء بالمجال العمراني و تسهم في حماية البيئة، منها ما هي جماعية تنظيمية ومنها ما هي فردية، فتتمثل هذه الأخيرة في الرخص العمرانية: رخصة البناء، رخصة التجزئة ورخصة الهدم، بحيث تعتبر هذه الرخص قيود وضوابط على الأفراد لحماية المجال البيئي العام من كل التجاوزات والأخطار التعميرية، كما تعتبر من أهم الوسائل الوقائية التي تمارس الإدارة من خلالها سلطات الضبط الإداري وتبسط رقابتها على العمليات العقارية والحركة التعميرية.

يمكن تقسيم هذا المبحث إلى: رخصة البناء والهدم ودورها في حماية البيئة في المطلب الأول ورخصة التجزئة ودورها في حماية البيئة في المطلب الثاني.

### المطلب الأول: رخصة البناء والهدم ودورها في حماية البيئة

#### الفرع الأول: رخصة البناء ودورها في حماية البيئة

للإدارة حق مراقبة واستغلال واستعمال الأراضي العمرانية والذي يتمثل في تنظيم الرخص المسبقة على استغلال هذه الأراضي، على أن الترخيص في البناء يعد أكثر التراخيص العمرانية شهرة وتداولاً في مجال البناء نظراً لصلته الوثيقة بعملية التشييد والبناء وإقامة المباني الحديثة، ويستمد الترخيص بالبناء هذه المكانة المتميزة التي يحظى بها من الدور المهم الذي يؤديه. إذ تعتبر رخصة البناء أداة استخدمها المشرع الجزائري لبسط رقابة الإدارة على المجال العمراني<sup>1</sup>، و ضمانة أساسية لاحترام قواعد العمران من أجل الاستغلال العقلاني للعقار، نصت عليها جميع القوانين والتنظيمات المرتبطة بمجال البناء والتعمير، لذا سيتم التطرق من خلال هذه الجزئية إلى تعريف رخصة البناء (لغة واصطلاحاً) ثم إبراز التعريف الفقهي نظراً لعدم تطرق المشرع الجزائري إليه<sup>2</sup> وتركه المجال للفقهاء، من ثم نتطرق لشروط وإجراءات طلب وتسليم رخصة البناء

<sup>1</sup> لعدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كالتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، الطور الثالث في الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019، ص 13.

<sup>2</sup> لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء في القانون 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، وقد عرفها الدكتور محمد الصغير بعلي بأنها القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقاً للقانون العمران، أنظر الدكتور محمد الصغير بعلي تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية المركز الجامعي تبسة، 2007، ص 16.

## الفصل الثاني : الأليات الإدارية لرقابة عملية التهيئة و التعمير و دورها في حماية البيئة

### أولاً: تعريف رخصة البناء :

- لتعريف رخصة البناء بصورة أوضح وأدق يتعين تقسيمه إلى تعريف لغوي وتعريف الفقه
- التعريف اللغوي لرخصة البناء: سيتم تجزئة هذا التعريف الى جزئين الأول لتعريف الرخصة أما الثاني لتعريف البناء كما يلي:<sup>1</sup>
- الرخصة يقصد بها لغة التخفيف والتسهيل، ويقال لك في هذا الأمر رخصة، ويقال رخص له كذا في كذا، أذن له فيه بعد النهي عنه وترخص في الأمر اخذ فيه بالرخصة.<sup>2</sup>
- البناء : بني ببني بنيا، وبناء الدار أقام جدارها وشيدها<sup>3</sup>. والبناء هو مفرد جمعه أبنية و جمع الجمع البنائيات و البناية تطلق على حرفة البناء أو بناية البيت أي عكس هدمه<sup>4</sup>.
- التعريف الفقهي:

عرّف محمد جمال عثمان جبريل رخصة البناء بأنها "الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء"<sup>5</sup> وعرّفت أيضا بأنها : "قرار يحدّ من سلطة المالك الفرد على ملكه، وتصبح فيه الدولة ضامنة لمتطلبات الحاجة الجماعية للسكن"<sup>6</sup> وفي تعريف آخر تعدّ رخصة البناء:"واحدة من رخص الضبط التي تهدف من خلالها السلطة الإدارية المختصة إلى تجسيد الرقابة المسبقة على أعمال البناء حتى يتم تنفيذها وفق قواعد مرسومة" ومهما تعدّدت التعاريف، فإنّه يمكن تعريف رخصة البناء بأنها "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران"<sup>7</sup>، ومن خلال هذا التعريف يتّضح أن عناصر رخصة البناء هي:

<sup>1</sup> لعبيدي خيرة، مرجع سابق، ص 14.

<sup>2</sup> طاع الله فوزي، كريش مليكة رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة ماسترفي القانون، تخصص ادارة و مالية قسم القانون العام، جامعة أكلي محدد أولحاج البويرة، تاريخ المناقشة 14/01/2016، ص10.

<sup>3</sup> لعبيدي خيرة، مرجع سابق، ص 14.

<sup>4</sup> طاع الله فوزي، كريبش مليكة، مرجع سابق، ص 10.

<sup>5</sup> Henri Jacquot et François Priet, droit de l'urbanisme, Dalloz, delta, 3ème édition, 1998 P .541.

<sup>6</sup> محمد جمال عثمان جبريل، "الترخيص الإداري - دراسة مقارنة-"،رسالة دكتوراه في القانون العام، جامعة عين شمس، القاهرة، 1992، ص.449.

<sup>7</sup> عوايد شهرزاد ، المرجع السابق ،ص بدون ترقيم.

## الفصل الثاني : الأليات الإدارية لرقابة عملية التهيئة و التعمير و دورها في حماية البيئة

- صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة

- أن يكون قرارًا قلميا

- أن يشتمل قرار الرخصة على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم

### ثانيا :شروط طلب وتسليم رخصة البناء

يبدأ الترخيص بطلب يقدم إلى الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم<sup>1</sup>، ويقدم هذا الطلب من أشخاص وجهات أوجب عليها المشرع الحصول على الترخيص قبل القيام بتنفيذ أعمال البناء، وهنا يتعين على الطالب إستيفاء كل الشروط القانونية أو التنظيمية اللازمة بدءًا من توفّره على شرط الصفة وإحضار واستجماع كل الوثائق والمستندات المطلوبة لهذا الغرض.

- النطاق الشخصي لتطبيق رخصة البناء:

نص المشرع الجزائري في مضمون المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، على انه تمنح هذه الصفة للمالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية بأن يتقدم بطلب رخصة البناء وعليه يترتب على ذلك أن رخصة البناء تعدّ باطلة إذا تمّ الحصول عليها من غير ذي صفة، على أن صفة الشخص هذه تتحدّد في تاريخ قرار الإدارة بمنح الرخصة أو رفضها وليس في تاريخ تقديم الطلب.

تطبيقا لنص المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 فان الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية يمكنها طلب رخصة البناء كمديريات المصالح الخارجية للوزارات والمؤسسات العامة ومن اجل ذلك يجب تقديم نسخة من القرار الإداري المتعلق بتخصيص قطعة الأرض أو البناية.<sup>2</sup>

- تحديد وثائق ملف طلب رخصة البناء

إنّ محتويات ملف رخصة البناء كثيرة، فهناك وثائق تثبت صفة الطالب ووثائق أخرى خاصة بالبناء والتي يغلب عليها الطابع التقني، وهي ما نصت عليها المادة 55 من القانون رقم 90-29 واكثر تفصيلا المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436

<sup>1</sup> عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مدعمة بأحداث قرارات مجلس الدولة، دار الفجر للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2005، ص20.

<sup>2</sup> عزيري مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، بن يوسف بن خدة ، 2015/2016 ، ص59.

## الفصل الثاني : الأليات الإدارية لرقابة عملية التهيئة و التعمير و دورها في حماية البيئة

الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير و تسليمه ، حيث نصت على مايلي: يرفق طلب رخصة البناء بالملفات الآتية:

الملف الإداري ويحتوي على:

1. مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنىات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر
2. قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة
3. شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة أعلاه، بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة. يمكن صاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بناية في حصة أو عدة حصص، في هذه الحالة، يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام على:  
الملف المتعلق بالهندسة المعمارية ويحتوي:

- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.

مخطط الكتلة على سلم 1/200 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 م<sup>2</sup> أو على سلم 1/500 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000 م<sup>2</sup> وتتعدى 500 م<sup>2</sup> وعلى سلم 1/1000 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000 م<sup>2</sup>. 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 أو ارتفاعها 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 التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.

## الفصل الثاني : الأليات الإدارية لرقابة عملية التهيئة و التعمير و دورها في حماية البيئة

التصاميم المختلفة المعدة على السلم  $1/50$  بالنسبة للبنىات التي تقل مساحة مشتملاتها عن  $300 \text{ م}^2$  وعلى سلم  $1/100$  بالنسبة للبنىات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين  $300 \text{ م}^2$  و  $600 \text{ م}^2$  وعلى سلم  $1/200$  بالنسبة لباقي البنىات : للتوزيعات الداخلية المختلف مستويات البناية والمحلات التقنية وكذا الواجهات، بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب عند الاقتضاء. 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 وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى.

- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وأجال إنجاز ذلك.

- الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء.

(1) الملف التقني، ويحتوي على :

باستثناء مشاريع البنىات الخاصة بالسكنات الفردية، يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البيانات الآتية : عدد العمال وطاقة استقبال 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 للبنىات الصناعية - الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق .

- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية والزراعة والمحيط الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعثت الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية .

- مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري، والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.

تتضمن دراسة الهندسة المدنية :

- تقريراً يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية، يوضح : الهيكل تحديد ووصف الهيكل

الحامل للبنىة توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون

## الفصل الثاني : الأليات الإدارية لرقابة عملية التهيئة و التعمير و دورها في حماية البيئة

- تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية. ويسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات على النحو المنصوص عليه.

### ثالثا: إجراءات طلب وتسليم رخصة البناء

#### - الإيداع:

تنص المادة 45 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ما يلي: >> يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثلاث (3) نسخ بالنسبة لمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية وفي ثماني ( 08 ) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض <<<sup>1</sup> حيث يرسل طلب رخصة البناء و الملفات المرفقة به الى رئيس المجلس الشعبي البلدي ،ويسجل تاريخ الإيداع بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم بعد التحقق من الوثائق.

#### - تحضير رخصة البناء:

يدرس ملف الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.

يدرس ملف الطلب من طرف الشباك الوحيد للولاية عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران<sup>2</sup>.

#### - آجال التسليم:

يبلغ القرار الإداري الصادر عن السلطة الإدارية المختصة ( رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتضمن رخصة البناء للمعني بالأمر " المستفيد من قبل الإدارة في غضون عشرون 20 يوما ابتداء من تاريخ إيداع هذا الطلب و في حالة إيداع طلب رخصة البناء بوثائق وملفات ناقصة يبلغ صاحب

<sup>1</sup> انظر المادة 45 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر .

<sup>2</sup> <https://www.mhuv.gov.dz/?p=4374>

موقع وزارة السكن العمران و المدينة،تم الاطلاع عليه بتاريخ ، 2024/06/17 على الساعة 16:52.

## الفصل الثاني : الأليات الإدارية لرقابة عملية التهيئة و التعمير و دورها في حماية البيئة

الطلب من أجل استكمال تلك الملفات والوثائق المكتوبة والبيانية ويبدأ سريان المدة القانونية عشرون

20 يوما من يوم إكمال تلك الملفات والوثائق المطلوب إرفاقها مع طلب رخصة البناء.<sup>1</sup>

(1) صلاحية رخصة البناء<sup>2</sup>:

تعد رخص البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء.

(2) الطعن

يمكن لصاحب الطلب الذي لم يقتنع بالرد الذي تم تبليغه به ، أو في حالة عد الرد من طرف السلطة المختصة في الأجال المطلوبة ، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، و في هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوما.

يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن، في 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.<sup>3</sup>

رابعا: تقييد إجراءات الحصول على رخصة البناء بدراسات بيئية مسبقة

يربط الأستاذ بودهان التدهور البيئي بالتطور الصناعي، فمنذ ظهور الرواج الصناعي إلى الوجود والبيئة في تدهور تدريجي من خلال الاستغلال المفرط للثروات الطبيعية وبروز عوامل التسمم كالضباب الصناعي وتلوث البحار وتسرب الغازات السامة والتصحّر ونحوها من العوامل المخلة

<sup>1</sup> جمال دوبي بونوة، الأحكام القانونية والتنظيمية لرخصة البناء ورخصة التجزئة في تشريعات التعمير والبناء، المركز الجامعي غليزان - الجزائر، مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة تعنى بنشر الدراسات والبحوث في المجال العمراني تصدرها جامعة ابن خلدون تيارت - الجزائر ISSN: 2543-3970، ص59.

<sup>2</sup> نشر رخصة البناء:

يجب نشر نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء بمقر المجلس الشعبي البلدي حتى انقضاء فترة سنة و شهر واحد.

يحق لكل شخص مهتم الاطلاع على جميع الوثائق الجغرافية للملف.

خلال فترة البناء يجب على المستفيد من رخصة البناء إضفاء لوحة مرئية من الخارج تبين مراجع الرخصة، تاريخ بداية و نهاية البناء و طبيعة البناء.

<sup>3</sup> <https://www.mhuv.gov.dz/?p=4374>

موقع وزارة السكن العمران و المدينة، تم الاطلاع عليه بتاريخ ، 2024/06/17 على الساعة 16:53.

## الفصل الثاني : الأليات الإدارية لرقابة عملية التهيئة و التعمير و دورها في حماية البيئة

بالتوازن البيولوجي التي أصبحت وبمرور الزمن تهدد حتى حياة الإنسان نفسه وهو ما اجبر الدول على التفكير في إيجاد الصيغ القانونية الكفيلة بوضع حدود للوضع البيئي المتدهور أ والتخفيف منه.<sup>1</sup> حيث إن حماية البيئة لا يستلزم حماية الطبيعة والآثار والموارد فقط وانما تستلزم حماية كل ما يرتبط بإطار الحياة وظروفها ، فمن هذا المنظور قيد المشرع إجراءات طلب رخصة البناء بالقيام بدراسة علي البيئة.

يعد إجراء دراسة مدى التأثير علي البيئة في الكثير من دول العالم أداة من أهم الأدوات التي تهدف إلى اعتبار المعطيات البيئية في مضمونها الواسع أو الضيق ضمن المشروعات التنموية بصفة عامة والمشاريع الصناعية بصفة خاصة قبل إنجازها، فهذه الدراسة وثيقة أساسية في الملف الإداري التقني المتعلق بالرخصة الإدارية في إطار المنشآت المصنفة وترتبط أيضا بالمصالح المحمية التي يسعى المشرع إلى المحافظة عليها والمتمثلة في لياقة الجوار والأمن والصحة والنظافة والفلاحة والحماية الطبيعية والمحافظة علي الأماكن السياحية والأثرية.<sup>2</sup>

تنص المادة 35 /7- من المرسوم التنفيذي رقم أو 91 - 176 علي ضرورة إرفاق طلب البناء بملف يشمل وثيقة أساسية تتمثل في دراسة التأثير علي البيئة المنصوص عليها ضمن أحكام النص التنظيمي الخاص بها رقم 90 - 78 ، الذي حدد في المادة 2 منه المجالات التي يمكن أن تكون محل دراسة تأثير علي البيئة فلخصتها في جميع الأشغال وأعمال التهيئة والمنشآت الكبرى التي يمكن أن تلحق ضررا مباشرا أو غير مباشر بالصحة العمومية والمساحات الطبيعية والحيوان.... الخ وتضمنت المادة 15 من قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة تلك المجالات بصورة أوسع ويتضح أن مشاريع البناء والتهيئة معنية بهذه الدراسة نظرا للتأثير الكبير المحتمل لها علي الجانب البيئي.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> راجع: بودهان (م)، "حماية البيئة في النظام القانوني الجزائري"، مجلة حقوق الإنسان، رقم 6، سبتمبر 1994، ص

13

<sup>2</sup> بن سالم خيرة ، مقال :رخصة البناء كآلية لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مدونة فضاء المعرفة القانونية(المقالات القانونية و الإدارية و الإقتصادية و التدبيرية و السياسية )، نوفمبر 2023، تاريخ النشر 14ساو 27دقيقة، تاريخ الاطلاع 11:ساو 46 دقيقة <https://espaceconnaissancejuridique.com>.

<sup>3</sup> بن سالم خيرة ، مقال :رخصة البناء كآلية لحماية البيئة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، تاريخ الاطلاع 11:ساو 46 دقيقة.

### الفرع الثاني: رخصة الهدم ودورها في حماية البيئة

تسهم رخصة الهدم في المحافظة على الطابع الجمالي للمدينة، حيث يتعين الحصول على هذه الرخصة قبل أي عملية هدم جزئية أو كلية، خاصة إذا كانت البناية المعنية تقع في منطقة مصنفة كتراث تاريخي أو ثقافي أو طبيعي، أو إذا كانت البناية تؤثر على البنايات المجاورة<sup>1</sup>.  
لم يعرف المشرع الجزائري هذه الرخصة صراحة منتهاجا في ذلك نفس الطريقة بالنسبة لباقي الرخص والشهادات العمرانية إذ نصت المادة 60 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم : " يخضع كل هدم كلي أو جزئي الرخصة البناء في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية، وهو الأمر الذي أكدته المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>2</sup> التي اكتفت بتحديد نطاقها الموضوعي بقولها: تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، لا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئية أو كلية البناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي"، وبالرجوع إلى مختلف التعريفات الفقهية، فقد عرّفت رخصة الهدم على أنها "ترخيص يفرض على الأشغال المتعلقة بإزالة البناء أو جزء منه في حالة ما إذا لم يعد قابلاً للاستعمال"<sup>3</sup>، فهناك شبه إجماع على تعريف رخصة الهدم بأنها وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري<sup>4</sup> من الجهة الإدارية المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا في مكان مصنف أو في طريق التصنيف. هذا التعريف هو محل انتقاد، لكون أن رخصة الهدم لا تشترط فقط في البنايات المحمية

<sup>1</sup> لعوامر عفاف، دور الضبط الإداري في حماية البيئة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون إداري، غير منشورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة،(الجزائر)، 2014/2013، ص 60.

<sup>2</sup> تنص المادة 46 من القانون رقم 90-29 على مايلي تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية، وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والحيولوجي مثل المياه المعدنية والإستحمامية طبقا للأحكام التشريعية التي تطبق عليها.

<sup>3</sup> Jacqueline Morand -Deville, Jacqueline, droit de l'urbanisme, 2ème édition, Dalloz, Paris 1994, p.153.

<sup>4</sup> عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ط1، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، 2005، ص 56 .

## الفصل الثاني : الأليات الإدارية لرقابة عملية التهيئة و التعمير و دورها في حماية البيئة

بأحكام القانون رقم 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي، بل تشترط أيضا في حالة البناءات الآيلة للانتهيار.<sup>1</sup>

لذا لا يمكن القيام بأيّة عملية هدم كلي أو جزئي لبناية دون الحصول على رخصة الهدم مسبقا وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي<sup>2</sup> للحصول على رخصة الهدم، يجب تقديم طلب إلى رئيس المجلس البلدي المعني<sup>3</sup>.

### ثانيا: شروط واجراءات طلب وتسليم رخصة الهدم

أحاط المشرع الجزائري عملية الهدم والإزالة بعدة اجراءات لما تحتويه هذه العملية من أخطار على المواطنين أثناء عملية الهدم، أو حماية للسكنات المجاورة للبناية محل الهدم، حيث حدد مجموعة شروط في صفة طالب رخصة الهدم وأخرى في بناء محل الهدم، وهي وثائق تقنية تؤكد مطابقة الطلب لقواعد العمران<sup>4</sup>.

#### 1. صفة طالب رخصة الهدم

- منح المشرع في المادة 71 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، الحق في طلب هذه الرخصة لكل من:
  - وكيل المالك، حيث يمكن للمالك توكيل شخص آخر ليتقدّم بطلب رخصة الهدم بمقتضى وكالة رسمية.
  - الحائز، الذي مكّنه المشرع من طلب الرخصة، إذ مدّد نطاق إثبات الملكية ليشمل شهادة الحياة وإمكانية تصرّف المالك غير الناقل للملكية إلى غاية مرور المدة القانونية للتقادم .
  - الهيئة العمومية المخصّصة لها البناية بموجب عقد إداري كالجهاات المستفيدة من نزع الملكية للمنفعة العمومية.
  - المالك، الذي عليه أن يثبت صفته بواسطة نسخة من عقد الملكية.

<sup>1</sup> عمار بوضياف : منازل التعمير في القانون الجزائري رخصة البناء والهدم ، مجلة الفقه والقانون ، العدد 3 جانفي 2013 ص 12.

<sup>2</sup> عبد الله لعويجي، "قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، 2012، ص.115

<sup>3</sup> المادة 61 ، المرجع نفسه، ص 1659.

<sup>4</sup> العربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، منشورة، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة (الجزائر)، 2014/2015، ص 204.

### 2. صفة البناية محل الهدم

زيادة على ما تقدم أن يتضمن ملف طلب رخصة الهدم الذي يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية الوثائق المؤشر عليها والمعدة من طرف مهندس معماري ومهندس مدني اللذان ينشطان حسب القوانين المعمول بها.

### 3. الجهات المؤهلة لمنح رخصة الهدم:

نص المشرع في المادة 68 من قانون 29/90 على أن الجهة المسؤولة في منح رخصة الهدم تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني محل البناية.<sup>1</sup>

### ثالثا: رخصة الهدم و حماية البيئة

إن رخصة الهدم من أدوات التهيئة والتعمير، ومن ميكانيزمات الرقابة<sup>2</sup>، يجلى دور رخصة الهدم في وقاية البيئة وحمايتها من الأضرار التي قد تتجم العمليات الكثيرة والمتعددة الخاصة بهدم البنايات سواء أكان هذا الهدم كلي أو جزئي.

### 1) رخصة الهدم إجراء ضبطي لحماية البيئة العمرانية:<sup>3</sup>

إن رخصة الهدم قرار إداري يدخل ضمن القرارات الضبطية الذي تستهدف تنظيم النشاط الفردي بقصد وقاية النظام العام في المجتمع ومن خلال البحث تبين لنا الصلة بين قرار رخصة الهدم والمحافظة على البيئة العمرانية حتى وان لم يشار إليها بصفة مباشرة .

ولكن بالرجوع إلى النصوص المنظمة الرخصة الهدم والنصوص الأخرى ذات الصلة تبين لنا أن هناك إشارة ضمنية لصون البيئة العمرانية وحمايتها بحيث إلزام الإدارة صاحب طلب رخصة الهدم بتقديم تقرير وتعهد على القيام بعملية الهدم في مراحل ووسائل التي يجب استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة خاصة أن عملية الهدم يترتب عليها عدة نتائج تضر بالبيئة العمرانية خاصة تلك التصدعات والانشقاقات التي تمس سواء المباني المجاورة أو المنشآت والمرافق العامة وإذا ما تم المس بها فأكيد تمس بجمال المدينة ونظامها العمراني.

<sup>1</sup> مقلد سعاد، المرجع السابق، ص 60.

<sup>2</sup> الصادق بن عزة دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج الخضر، باتنة، السنة الجامعية 2011-2012، ص 116.

<sup>3</sup> بن ديدة محمد، حمر العين عبد القادر، اثر ضابط رخصة الهدم على حماية البيئة العمرانية، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، المجلد 11، العدد 2، 2021/12/30، ص8.

## الفصل الثاني : الأليات الإدارية لرقابة عملية التهيئة و التعمير و دورها في حماية البيئة

### 2) البعد البيئي للنصوص المنظمة لرخصة الهدم والنصوص الأخرى ذات الصلة:

من خلال نص المادة 60 من القانون 90-29 يجب أن يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء الرخصة الهدم ، وبالتالي فإن رخصة الهدم إجراء أولي واستباقي لعملية الهدم مما يمكن القول أن هذا الإجراء بمثابة الوقاية من أي ضرر قد يحدث جراء عملية الهدم ، والوقاية مبدأ هام تأسس عليه قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، خاصة أن الهدم يكوم في مباني آيلة للسقوط أو هشّة مما يستدعي إزالتها تماشياً مع التنمية ومتطلبات الحياة العصرية وفق نمط عمراني حديث أشارت المادة أعلاه على أن استصدار رخصة الهدم قبل عملية الهدم خاصة في المناطق المشار إليها في المادة 46 من القانون 90-29 ، وبالرجوع إلى هذه المادة فنجدها نصت على إقليم تتوفر على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية ، وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الاستحمامية، ما يمكن استقراءه من هذه النص انه تضمن عناصر لها علاقة مباشرة بالبيئة بل من مكوناتها الأساسية مثل الموقع الجغرافي والمناخي ، والمياه المعدنية و الاستحمامية التي تدخل في نطاق البيئة العمرانية والسياحية، وهذا ما تضمنه القانون 98-104 المتعلق بحماية التراث الثقافي بحيث تتمثل الممتلكات الثقافية والعقارية في : المعالم التاريخية ، المواقع الأثرية، المجموعات الحضرية والريفية .

### المطلب الثاني: رخصة التجزئة ودورها في حماية البيئة

تعد رخصة التجزئة ثاني رخصة متعلقة بالتعمير ودورها وأهميتها لا يقلان عن دور واهمية رخصة البناء في المحافظة على النسق العمراني ومحاربة انتشار البناء الفوضوي وهذا ما سنحاول توضيحه من خلال هذا المطلب.

### الفرع الاول: تعريف رخصة التجزئة

بالنسبة للتعريف التشريعي كما هو الحال في الرخص السابقة، لم يعرف المشرع رخصة التجزئة فبالرجوع للمادة 07 من المرسوم التنفيذي 91/176 والمادة 57 من القانون 90-29 والمادة(17) من المرسوم التنفيذي 15-19 نجد هذه الأخيرة، نصت على الحالات التي تشترط فيها رخصة التجزئة. ومن هنا وجب علينا البحث في الفقه للوصول لتعريف لها. لقد عرّفها حمدي باشا عمر بانها : " الرخصة التي تطلب عندما يريد المالك أو موكله تجزئة الأرض العارية لقطعتين أو أكثر قصد تشييد بناية ، و هي أيضا بمثابة وثيقة تفصح عن الرخصة الممنوحة من قبل السلطة الإدارية المختصة

## الفصل الثاني : الأليات الإدارية لرقابة عملية التهيئة و التعمير و دورها في حماية البيئة

لإجراء القسمة و تخضع للإشهار العقاري.<sup>1</sup>، كما عرّفت بأنها : " أنها عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها"<sup>2</sup>، كما عرّفت التجزئة على أنّها: "كل عملية تقسيم لملكية عقارية إلى عدة قطع من أجل البناء عليها"<sup>3</sup>، في حين نظم المشرع الجزائري رخصة التجزئة في المواد 57 و 58 من قانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير، حيث نصت المادة 57 منه على أن رخصة التجزئة "تتطلب لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها"<sup>4</sup>، كما ورد في نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي -15-19 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، حيث يشترط أن تكون القطعة أو مجموع القطع الأرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية، وعليه فإن رخصة التجزئة تطلب عندما يريد المالك أو موكله تجزئة الأرض إلى قطعتين أو أكثر لتشييد بناية معينة.<sup>5</sup>

ومنه رخصة التجزئة هي قرار إداري يصدر من السلطة الإدارية المختصة ترخص بموجبها لمالك وحدة عقارية غير مبنية تقسيم أرضه إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية قصد تمكينه من إنجاز بناء جديد.

### الفرع الثاني: قواعد منح رخصة التجزئة ودورها في حماية البيئة

رخصة التجزئة هي لازمة في كل تقسيم لملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إذا كان يجب استعمال احدى القطع الناتجة أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية، وعليه فيمكن الترخيص لأي مالك لقطعة أرض أو أكثر يريد تقسيمها إلى أجزاء بغرض إقامة بنايات عليها. ومع هذا فإن المشرع، وحماية للمصلحة العامة العمرانية، فرض عدم منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزئة موافقة لمخطط شغل الاراضي المصادق عليه أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك.

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، المرجع السابق، 102.

<sup>2</sup> سماعيل شامة ، النظام القانوني للتوجيه العقاري، د ط دار هومة الجزائر، 2004، ص 221.

<sup>3</sup> Henri Jacquot et François priet, Op.Cit, p. 415

<sup>4</sup> العربي باي يزيد، مرجع سابق، ص178.

<sup>5</sup> المادة 32، من المرسوم تنفيذي رقم: 490/97، المؤرخ في 1997/12/20، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية، رقم: 84، لسنة 1997، ص 18.

## الفصل الثاني : الأليات الإدارية لرقابة عملية التهيئة و التعمير و دورها في حماية البيئة

### • صفة طالب رخصة التجزئة

هو ما أوضحتها المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الوثائق اللازمة في طلب رخصة التجزئة بتقديم طلب من صاحب الملكية أو موكله وفق نموذج حدده المرسوم سابق الذكر موقع عليه. وينسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا وهذه الأخيرة جاء بها المرسوم 15-19.

### الجهات المختصة في منح رخصة التجزئة

- اختصاص الوالي لمنح رخصة التجزئة: تمنح رخصة التجزئة من طرف الوالي<sup>1</sup> بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية المحلية، بالنسبة للمشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراض مصادق عليه.

- اختصاص الوزير المكلف بالعمران لمنح رخصة التجزئة: تمنح رخصة التجزئة من طرف الوزير المكلف بالعمران بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية.<sup>2</sup>

- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي لمنح رخصة التجزئة: يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة التجزئة بالنسبة لبقية المشاريع<sup>3</sup>.

إصدار قرار التجزئة يمكن أن يكون مضمون رخصة التجزئة بالقبول أو الرفض أو التأجيل حسب الحالات والشروط القانونية، من خلال ما تم ذكره حول رخصة التجزئة نلاحظ أن المشرع فرض آجال قصيرة لدراسة ملف طالبي رخصة التجزئة ما يسمح بمراقبة الأشغال والسرعة في اتخاذ القرار الإداري، إلا أن الواقع العلمي أثبت عكس ذلك، مما جعل الورش مفتوحة بشكل دائم دون تدخل من الجهات المعنية، الأمر الذي يجعل منازعات قرار رخصة التجزئة قليلا بالمقارنة مع رخصة البناء.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> المادة 15 من نفس المرسوم التنفيذي 15-19 (كانت في المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى: المشاريع الواقعة في المناطق الخاصة) (كانت في المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى: المشاريع التي تكتسي أهمية وطنية أو جهوية).

<sup>2</sup> المادة 15 من نفس المرسوم التنفيذي 15-19 (كانت في المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى: المشاريع التي تكتسي أهمية وطنية أو جهوية).

<sup>3</sup> المادة 15 من المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>4</sup> لعوجي عبد الله، القرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"، مذكرة ماجستير، قانون إداري وإدارة عامة، غير منشورة كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، (الجزائر)، 2011/2012، ص 136.

## الفصل الثاني : الأليات الإدارية لرقابة عملية التهيئة و التعمير و دورها في حماية البيئة

### • الجهات المختصة في منح رخصة التجزئة

هناك عدة أطراف مسؤولة عن منح رخصة التجزئة، إلا أن الأصل يكمن في رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، وهذا ما أكدته المادة 65 من القانون رقم: 29/90 المتضمن التهيئة والتعمير بالنص "...تسلم رخصة التجزئة أو البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي" كذلك ما أكدته المادة 22 عن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 حيث نصت على تسليم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلاً للبلدية والدولة:

ليكون في حالة شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية.<sup>1</sup>

- الوالي أو الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير

في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو إذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف لعمران تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية.

### • إصدار قرار التجزئة

يمكن أن يكون مضمون رخصة التجزئة بالقبول أو الرفض أو التأجيل حسب الحالات والشروط القانونية<sup>2</sup>.

من خلال ما تم ذكره حول رخصة التجزئة نلاحظ أن المشرع فرض آجال قصيرة لدراسة ملف طالبي رخصة التجزئة ما يسمح بمراقبة الأشغال والسرعة في اتخاذ القرار الإداري، إلا أن الواقع العلمي أثبت عكس ذلك، مما جعل الورش مفتوحة بشكل دائم دون تدخل من الجهات المعنية، الأمر الذي يجعل منازعات قرار رخصة التجزئة قليلاً بالمقارنة مع رخصة البناء.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المرجع السابق، ص 08.

<sup>2</sup> العربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 194.

<sup>3</sup> لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 136.

## الفصل الثاني : الأليات الإدارية لرقابة عملية التهيئة و التعمير و دورها في حماية البيئة

### ثانيا: رخصة التجزئة ودورها في حماية البيئة

يعتبر كل من الأمن والصحة العامة والسكينة العامة كهدف لأعمال وأنشطة الضبط الإداري لاسيما في مجال البناء والتعمير إذ تجد أن المشرع أولى لرخصة التجزئة أهمية كبيرة لما لها من دور فعال في حماية البيئة سواء من خلال الأمن العام والصحة العامة والسكينة العامة.<sup>1</sup> إن المشرع الجزائري وحفاظا منه على الأمن العام أشار إلى إمكانية رفض رخصة التجزئة إذا كانت البناية المراد إنجازها من طبيعتها أن تمس من حيث موقعها أو حجمها بالسلامة والأمن العمومي.<sup>2</sup>

اما بنص المادة 06 من نفس المرسوم أكدت على ضرورة عدم تعارض البناءات مع الأحكام الواردة في مخططات التهيئة العمرانية، بإرفاق طلب للحصول على رخصة التجزئة بدراسة مدى التأثير على التهيئة العمرانية (1). وبالإطلاع على نص المواد 13 حتى 18 أكدت بدورها على ضرورة مراعاة هذا الجانب والتي تقضي في مجملها بالزامية تزويد البنايات ذات الاستعمال السكني أو غيرها من البنايات على اختلاف استعمالها بالماء الصالح للشرب والتطهير وكذا ضمان صرف المياه القذرة ونصت المادة 14 من المرسوم 91/175 على وجوب تزويد التجزئات والمجموعات السكنية بشبكة لتوزيع الماء الصالح للشرب بواسطة الضغط وبشبكة من البالوعات تمكن من صرف المياه المستعملة من كل نوع مباشرة.

أما في المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، فإنه يمكن رفض رخصة البناء إذا كانت البنايات أو التهيئات لها تأثير ضار على البيئة، ويرتبط هذا بمنح شهادة المطابقة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> السكينة العامة: يقصد بها اتخاذ التدابير اللازمة للمحافظة على الهدوء ومنع الضوضاء داخل المناطق السكنية وفي الطرق العامة، ذلك أن بعض الحوادث لا تمس في ذاتها النظام العام بشكل مباشر إلا أنها حين تتجاوز حدودا معينة قد تسبب في مضايقات على درجة من الجسامه للأفراد تستدعي تدخل الإدارة لمنعها ومن الأمثلة على ذلك الأصوات المنبعثة من مكبرات الأصوات أثناء الحفلات أو اللقاءات العامة سواء في الليل أو النهار وكذلك المضايقات التي يسببها الباعة المتجولون في الطرق العامة ومن أجل المحافظة على السكينة العامة، يقع على عاتق سلطات الضبط الإداري تتخذ كل الإجراءات والاحتياطات للقضاء على كلما من شأنه المساس بالسكينة العامة، أو وقاية الناس منه ومن أمثلة ذلك نواف كنعان، القانون الإداري، الكتاب الأول، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2006، ص 285.

<sup>2</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، المرجع السابق.

<sup>3</sup> المادة 05 المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، المرجع السابق.

## الفصل الثاني : الأليات الإدارية لرقابة عملية التهيئة و التعمير و دورها في حماية البيئة

وفي المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 الذي ينظم كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، تشير المادة 65 إلى أهمية احترام التشريعات الصحية والبيئية في المواقع الخطرة. كما توجه المقترحات لتصميم واجهات البناء بالتنسيق بين السلطات المحلية والحماية المدنية.

### المبحث الثاني: الشهادات الإدارية للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة

بعد دراسة الرخص الإدارية في المبحث الأول سوف نتطرق في هذا المبحث إلى دراسة الشهادات الإدارية كونها أدوات رقابة بعدية تصدر في معظم الأحوال في شكل قرار إداري، لذا قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين نتطرق فيهما إلى شهادتا المطابقة والتقسيم ودورهما في حماية البيئة (مطلب أول) ثم إلى شهادة التعمير ودورها في حماية البيئة (مطلب ثان) أخيرا .

#### المطلب الأول: شهادتا المطابقة والتقسيم ودورهما في حماية البيئة

عرّف الاستاذ عزري الزين شهادة التقسيم بأنّها: "وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء، وهي تخوّل المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية"<sup>1</sup>. كما عرفت الدكتورة عائدة ديرم بأنّها: "رخصة رسمية بتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو إلى عدّة وحدات عقارية"<sup>2</sup> في حين بالمقابل عرفت شهادة المطابقة بانها: الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والمستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية السابقة والبعديّة أو اللاحقة وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالموصفات التي تضمنها قرار الترخيص بالبناء مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة<sup>3</sup> هذا ما نصت عليه المواد من 73 إلى 78 من القانون 90-29 تحت عنوان "المراقبة والمخالفات والعقوبات". ترتبط برخصة البناء بصلة وثيقة، حيث يتوجب على كل مُقترح للاستفادة من أي مبنى أو هيكل معماري أن يحصل على هذه الشهادة و بالنسبة لشهادة التقسيم، تقتصر دورها على تقسيم الأراضي المبنية. لذلك سنتطرق مباشرة الى إجراءات طلب شهادة المطابقة ودورها في حماية البيئة في الفرع الاول ومن ثم إجراءات طلب شهادة التقسيم ودورها في حماية البيئة في الفرع الثاني.

<sup>1</sup> عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص. 68.

<sup>2</sup> عائدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، باتنة 2011، ص. 101.

<sup>3</sup> عزوي عبد الرحمن، الإجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران (حالة شهادة المطابقة)، مجلة العلوم القانونية والإدارية كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سيدي بلعباس، العدد 4، 2008، ص 156.

## الفصل الثاني : الأليات الإدارية لرقابة عملية التهيئة و التعمير و دورها في حماية البيئة

### الفرع الاول: إجراءات طلب شهادة المطابقة ودورها في حماية البيئة

نصت المادة<sup>1</sup> 63 من المرسوم التنفيذي رقم 91/176 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة البناء والتجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليمها:(تطبيقا لأحكام المادة 75 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء).

#### - حالة التصريح بانتهاء الأشغال:

نصت عليها المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 91/176 المذكور أعلاه، يودع المستفيد من رخصة البناء، خلال أجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال، تصريحاً يعد في نسختين (2) ، يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال السكني ومحضر تسليم الأشغال معداً من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC) ، بالنسبة للتجهيزات والبناءات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البناءات المستقبلية للجمهور، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم.

- حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال عملية مطابقة الأشغال في هذه الحالة تكون وجوباً بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- تسليم شهادة المطابقة أو الامتناع عن تسليمها تسلم شهادة المطابقة في أجل ثلاثة وعشرون (15+08) يوماً ابتداء من تاريخ المعاينة إذا بين محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء المسلمة.<sup>2</sup>
- الطعن يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به ، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة ، أن يودع طعناً مقابل وصل إيداع لدى الولاية ، و في هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوماً.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 91/176 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة البناء والتجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليمها ، الجريدة الرسمية العدد 26 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 07/01/2006 ، الجريدة الرسمية العدد الأول المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 307/09 المؤرخ في 22/09/2009، الجريدة الرسمية العدد 55 .

<sup>2</sup> الموقع الخاص بمدونة العمران في الجزائر، تم الاطلاع عليه بتاريخ: 2024/06/19 على الساعة 18:23.

## الفصل الثاني : الأليات الإدارية لرقابة عملية التهيئة و التعمير و دورها في حماية البيئة

يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن، في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بأخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشرة (15) يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.<sup>1</sup>

### ثانيا: دور شهادة المطابقة في حماية البيئة

باعتبار شهادة المطابقة وسيلة رقابة بعدية لمطابقة البناء المنجزة لرخصة البناء، فبذلك لها دور فعال في حماية الجانب العمراني الجمالي والبيئي، حيث يظهر ذلك الدور من خلال رفض منح هذه الشهادة إذا كانت المشاريع المنجزة أو البناءات تمس بالبيئة وبصحة وأمن المواطنين وكذلك المناظر الطبيعية والمساحات الخضراء، ولا تتوافق مع رخصة البناء، كما أنه إذا كانت أشغال البناء بعد انتهائها لا تتوافق مع التوجهات الأساسية لأدوات التهيئة والتعمير وخاصة في مجال حماية البيئة فإنه يرفض كذلك منح هذه الشهادة، كما وضع المشرع العديد من الإجراءات الضرورية لحماية البيئة أثناء اعداد وتسليم هذه المطابقة، وشدد المشرع في القانون رقم 08-15 المحدد القواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها من العقوبات في التقيد باحترام الوسط الطبيعي والبيئة عند إتمام أشغال البناء وعند عدم مطابقة هذه الأشغال الرخصة البناء.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: إجراءات طلب شهادة التقسيم ودورها في حماية البيئة

تُعَدُّ شهادة التقسيم وثيقة قانونية توضِّح الشروط والمتطلبات اللازمة لتقسيم العقارات المبنية إلى قسمين أو أكثر<sup>3</sup>، وتأتي هذه الوثيقة كتدبير قانوني وفقاً لأحكام المادة 59 من القانون رقم: 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

وتُسَلَّم شهادة التقسيم لمالك العقار المبني على شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي. ومن الجدير بالذكر أنه في حالة العقارات المبنية على سبيل الملكية المشتركة، فإن المطلوب في هذه الحالة هو إعداد جدول وصفي للتقسيم دون الحاجة إلى شهادة التقسيم.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> الموقع الخاص بمدونة العمران في الجزائر، تم الاطلاع عليه بتاريخ: 2024/06/19 على الساعة 18:23

<sup>2</sup> سي مرابط شهرزاد، المرجع السابق، ص 203.

<sup>3</sup> حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 102.

<sup>4</sup> جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 109.

## الفصل الثاني : الأليات الإدارية لرقابة عملية التهيئة و التعمير و دورها في حماية البيئة

تهدف شهادة التقسيم إلى تنظيم عملية تقسيم العقارات بطريقة قانونية ومنظمة، مما يسهل عملية التنفيذ والتنظيم للأقسام المختلفة ويحد من النزاعات المحتملة بين المالكين والجهات المعنية.

### أولاً: إجراءات طلب شهادة التقسيم

تقريباً تمر شهادة التقسيم بنفس المراحل الاجرائية للشهادات والرخصا لآخرى في مجال التهيئة والتعمير .

### - مضمون ملف شهادة التقسيم

يرفق طلب شهادة التقسيم بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير، ويشتمل على الوثائق المذكورة أدناه مؤشراً عليها، كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له من طرف المهندس المعماري و مهندس مسح الأراضي و اللذين يمارسان نشاطهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها:

- 1- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع
  - 2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500، التي تشتمل على البيانات الآتية:
    - حدود القطعة الأرضية و مساحتها
    - مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية و المساحة الإجمالية للأرضية و المساحة المبنية من الأرض،
    - بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية و الخصائص التقنية الرئيسية لذلك
    - اقتراح تقسيم المساحة الأرضية
    - تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم
- ملاحظة: يرسل طلب شهادة التقسيم و الوثائق المرفقة به في خمس (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض.<sup>1</sup>

### مكان إيداع الطلب

يودع طلب شهادة التقسيم و الوثائق المرفقة به لدى مصالح الشباك الوحيد ، الواقع لدى المصالح التقنية للبلدية حيث يسجل تاريخ إيداع الطلب في وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي، في

<sup>1</sup> <http://apcbirkhadem.dz/ar-DZ/Documents/guichets/certificat-de-morcellement>

الموقع الرسمي لبلدية بئر خادم تم الاطلاع عليه بتاريخ: 2024/06/19 على الساعة 18:43 ،

## الفصل الثاني : الأليات الإدارية لرقابة عملية التهيئة و التعمير و دورها في حماية البيئة

نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه ويوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل.<sup>1</sup>

### - مكان تسليم الوثيقة المطلوبة

تسحب شهادة التقسيم من مصالح التعمير (المصالح التقنية) ، ومن الجدير بالذكر أنه في حالة العقارات المبنية على سبيل الملكية المشتركة، فإن المطلوب في هذه الحالة هو إعداد جدول وصفي للتقسيم دون الحاجة إلى شهادة التقسيم.<sup>2</sup>

### اجال المعالجة الإدارية

يبلغ القرار المتضمن شهادة التعمير، في غضون الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب. كيفية الطعن في حالة الرفض يمكن لصاحب طلب شهادة التقسيم الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية.<sup>3</sup>

### ثانيا: دور شهادة التقسيم في حماية البيئة

تحظى شهادة التقسيم بأهمية بالغة كونها ملزمة لكل مالك يرغب في التصرف بملكيته العقارية المبنية بعقد رسمي أمام الموثق، ذلك أن التقسيم سيكون موضوع عقد أمام الموثق يسمى إيداع وثائق التقسيم لإعطاء المالك عقد ملكية جديد يثبت ملكيته للعقارات الناتجة عن عملية التقسيم بأوصافها ومشتملاتها وحدودها الجديدة، بالإضافة إلى حق الانتفاع والتصرف بها وفقا لما يكلفه القانون.<sup>4</sup> كما تساهم شهادة التقسيم في حماية البيئة بكونها وسيلة قانونية أقرها المشرع للجهات المختصة المعاينة العقار موضوع التقسيم والتأكد من مدى احترام المالك الذي يريد التقسيم لمقتضيات البناء والتعمير<sup>5</sup> نصت المادة 35 من المرسوم التنفيذي 19/15 يحدد تحضير عقود التعمير وتسليمها على بيان شبكات التهيئة الموصولة بالأرض، إقتراح تقسيم المساحة الأرضية كونها إجراء يساهم في حماية البيئة.

<sup>1</sup> الموقع الرسمي لبلدية بئر خادم، نفس المرجع، تم الاطلاع عليه بتاريخ: 2024/06/19 على الساعة 18:43 .

<sup>2</sup> جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الج 1 زئر، 2006، ص 109.

<sup>3</sup> الموقع الرسمي لبلدية بئر خادم، نفس المرجع، تم الاطلاع عليه بتاريخ: 2024/06/19 على الساعة 18:43 .

<sup>4</sup> عايدة ديرم، مرجع سابق، ص 102

<sup>5</sup> سيف الدين نوادي دور التهيئة العمرانية في حماية المحيط والبيئة، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، شعبة الحقوق تخصص منازعات عمومية قسم الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي السنة الجامعية 2015 - 2016 ص

### المطلب الثاني: شهادة التعمير ودورها في حماية البيئة

سنتطرق لتعريف شهادة التعمير من الناحية الفقهية ثم من الناحية القانونية.

- التعريف الفقهي لشهادة التعمير: لقد وضع الفقهاء عدة تعاريف لشهادة التعمير أين عرفها الدكتور عزري الزين على أنها: " شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزوده بهذه المعلومات من اجل أن يتصور أي مدى تتسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك". كما عرفها الدكتور أفلولي أولد رابح صافية على أنها " وثيقة إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصة للشخص سواء كان طبيعيا أو معنويا بطلب منه، تعين حقوق الفرد في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية، ويكون الفرد على علم من أمره إذا أراد التصرف في الأرض"<sup>1</sup>
- التعريف القانوني لشهادة التعمير

لم يعرف قانون التهيئة و التعمير رقم 90-29 شهادة التعمير صراحة و إنما نص على مضمون هذه الأخيرة وكذا الأشخاص الذين لهم الحق في طلبها و هذا من خلال نص المادة 51 منه و التي جاء فيها "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء و الارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية أين ترك تعريفها للنصوص التنظيمية فجاء في المرسوم الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني ، تعين حقوقه في البناء و التنفيذ رقم 91 - 176 (ملغى) و في المادة الثانية منه تعريف شهادة التعمير على أنها الارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية. و هو ذات التعريف الذي جاءت به المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19.<sup>2</sup>

#### الفرع الاول: شروط وإجراءات طلب شهادة التعمير

ملف شهادة التعمير ملف شهادة التعمير<sup>3</sup>

<sup>1</sup> محمد صهييب بن عبيد، رخصة التجزئة على ضوء آخر التعديلات الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 20 - 342، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 08، العدد 1، تاريخ النشر: 18/06/2022، ص 1148

<sup>2</sup> محمد صهييب بن عبيد، المرجع السابق، ص 1149.

<sup>3</sup> <http://edossier.apc-husseindex.dz/Dossiers/DetailsDossier/5>

موقع الادارة لبلدية حسين داي اطلع عليه بتاريخ: 2024/06/19 على الساعة 12:00 ليلا.

## الفصل الثاني : الأليات الإدارية لرقابة عملية التهيئة و التعمير و دورها في حماية البيئة

في اطار احكام المادة 51 من القانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 01/12/1990 تعتبر شهادة التعمير الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني ، تعين حقوقه في البناء و الإرتفاعات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية.

زيادة على ذلك ، يمكن كل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية ان يحصل على بطاقة معلومات لإستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب و لا يمكنها بأي حال من الأحوال ان تحل محل شهادة التعمير

الوثائق الإدارية المطلوبة لهذا الملف الإداري:

ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء

- منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية

-نوع طوابق البنايات

• ملاحظة: عدد النسخ المطلوبة نسختين (2)

• نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة أو توكيلا طبقا لأحكام الأمر رقم 58 -

75 أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية أو نسخة

من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا نسخة واحدة (1)

• نسخة من عقد الملكية على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18

نوفمبر سنة 1990

• مخطط الموقع على سَلْم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع نسخة واحدة (1)

• مخطط الكتلة نسخة واحدة (1)

-مخطط الكتلة على سَلْم 1 / 200 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500

م<sup>2</sup> أو على سَلْم 1 / 500 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000 م<sup>2</sup> وتتعدى

500 م<sup>2</sup> وعلى سَلْم 1 / 1000 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000 م<sup>2</sup> ويحتوي

هذا المخطط على البيانات الآتية

- حدود القطعة الأرضية جاورة أو ارتفاعها أو عددها

- ارتفاع البنايات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص

المساحات المبنية وغير المبنية

- المساحة الإجمالية للأرضية و المساحة المبنية على الأرض

## الفصل الثاني : الأليات الإدارية لرقابة عملية التهيئة و التعمير و دورها في حماية البيئة

- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية

• طلب خطي لشهادة التعمير ممضي و مصادق عليه نسخة واحدة (1)

تسليم شهادة التعمير

تسلم شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي. وتبلغ شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات خلال 15يوما من إيداع ملف الطلب.

محتوى شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات

- أحكام التهيئة والتعمير المطبقة على الأرضية
- الإرتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والأحكام التقنية الأخرى
- إيصال القطعة الأرضية بشبكات الهياكل القاعدية العمومية الموجودة.
- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تمس الموقع المعني، أيضا الأخطار التي تم التعرف عليها أ والموضوعة على خرائط والتي تؤدي إلى تحديد أو إقصاء قابلية إقامة المشروع على القطعة الأرضية ولا سيما: حركة التربة، انزلاقات، إنهيارانسياب الطين ارتصاص، سقوط الحجارة
- الأخطار التكنولوجية التي تشكلها المؤسسات الصناعية الخطرة وقنوات نقل المواد البترولية والغاز وخطوط نقل الطاقة

صلاحية شهادة التعمير

صلاحية شهادة التعمير ترتبط بصلاحية المخطط الذي تم اعتماده لتهيئة وتعمير الأراضي، سواء كان ذلك وفقاً لمخطط شغل الأراضي المعمول به أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حال عدم وجود مخطط شغل الأراضي. وتكون صلاحية بطاقة المعلومات المرفقة مع شهادة التعمير لمدة ثلاثة أشهر<sup>1</sup>.

في المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 الذي ينظم كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، قد جاء بنص على إمكانية إيداع طعن بنفس الإجراءات المطبقة على شهادة المطابقة، مما يضمن حقوق المواطنين ويوفر لهم الوسائل القانونية اللازمة للطعن في القرارات ذات الصلة بشهادة التعمير.

<sup>1</sup>المادة 05 من نفس المرسوم التنفيذي 19/15 المرجع السابق، ص 6.

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

شهادة التعمير تلعب دوراً مهماً في حماية البيئة من خلال عدة جوانب:

تساهم في المحافظة على الجانب العمراني الجمالي والجانب البيئي، حيث أنه قبل بدء في الدراسات المتعلقة بمشروع البناء، يقوم صاحب البناء يطلب شهادة التعمير، فإن كان المشروع يمس سلباً بالمساحات الخضراء والوسط الطبيعي ويؤدي إلى قطع الأشجار وتجريد الأرض معها، فإن السلطات ترفض منح هذه الشهادة لطالبتها<sup>1</sup>

كما أنه يتم رفض منح هذه الشهادة إذا كانت البناءات المراد تشييدها لا توافق التوجهات الأساسية لمخطط شغل الأراضي، ومخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، وذلك من أجل حماية البيئة من كل الأخطار التي قد تحدثها، الذي يظهر من خلال النصوص التي وضعها المشرع، إلا أن الواقع يثبت العكس تماماً حيث أن

شهادة التعمير لا تشكل آلية رقابية فعالة لحماية البيئة وهذا راجع لعدة أسباب لعل أبرزها عدم كفاءة الجهات المحلية المختصة بإعداد وتسليم شهادة التعمير هذا من جهة، ومن جهة أخرى كونها مجرد وثيقة معلومات وإجراء إداري اختياري، فالمشرع لم يلزم المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول عليها بصفة إلزامية وهو ما أدى إلى عدم فعاليتها ميدانياً.<sup>2</sup>

وبالتالي، يمكن القول إن دور شهادة التعمير في حماية البيئة يتمثل في تعزيز التوافق البيئي للمشاريع العقارية والتنموية، وتحفيز الممارسات الصديقة للبيئة، وضمان المسؤولية البيئية لدى جميع الأطراف المعنية.

<sup>1</sup> يزيد عبد القادر، مدى مساهمة أدوات التعمير والتهيئة في حماية النظام العام الجمالي في الجزائر، مجلة التشريعات التعمير والبناء، العدد الخامس مارس 2018، ص75

<sup>2</sup> أفلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 74

### خلاصة الفصل:

تناولنا في هذا الفصل فقد تطرقنا إلى الوظيفة البيئية للرقابة الإدارية في ضبط الحركة العمرانية ، من خلال تحديد آليات الرقابة الإدارية السابقة لرخصة البناء، كإجراء وقائي، و اللاحقة لرخصة البناء كإجراء ردعي والمتمثلة في مجموعة من القرارات الإدارية التي تكون في شكل رخص وشهادات عمرانية ودراسات بيئية مسبقة، حيث أنه ويغض النظر عن حرية الفرد في العقار، فإنه لا يمكن له ممارسة حقه في البناء، إلا بعد حصوله على رخصة بناء تسلم له من قبل السلطة الإدارية المختصة، كما أنه ورغم ذلك فإنه لا يسلم من الرقابة السابقة للإدارة، وكذا الرقابة اللاحقة، وهذا من خلال إجراء المراقبة والمعينة للأعوان المؤهلين لكل ورشات البناء في طور الإنجاز ليلا ونهارا، سواء كانت زيارات منتظمة أو فجائية لأجل التحقق من مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء المسلمة، وبالتالي فإن جميع القرارات الإدارية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، يجب أن تكون مقيدة بالإشترطات البيئية، قصد تحقيق النظام العام البيئي.

# الخاتمة

### الخاتمة:

في نهاية المطاف ومن خلال دراستنا المتواضعة لموضوع دور أدوات التهيئة والتعمير يمكننا القول أن المشرع الجزائري لعب دورا كبيرا في تسيير التهيئة والتعمير عن طريق مجموعة النصوص القانونية والمراسيم التنظيمية التي لطالما اعتبرت النواة الأساسية في تكوين نظام التعمير الجزائري وفقا لما جاء به المشرع من أدوات التخطيط وكذا مجموعة الآليات والوسائل التي اعتبرت كضوابط سابقة لعملية البناء وأخرى لاحقة بحيث كان الهدف منها الحد من التجاوزات المتكررة في حركة البناء والتوسع العمراني، فلا يمكن لأي فرد القيام بعملية بناء أو تقسيم أو تجزئة ملكية عقارية دون حصوله على ترخيص مسبق يخوله القيام بإحدى هذه الأشغال.

كما يهدف كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي إلى تحقيق التسيير الاقتصادي للأراضي، بالإضافة إلى حماية المحيط والأوساط الطبيعية، والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي. ومع ذلك، فإن الواقع يظهر عدم تحقيق هذه الأهداف بشكل كافي، حيث تسود التناقضات والتضارب بين متطلبات التنمية الاقتصادية وحماية البيئة.

ان المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ساهم في سد بعض النقص الموجودة في المخططات المحلية و تحديد الأعمال التكميلية الضرورية لحماية مختلف القطاعات: من سواحل وجبال وسهوب ومناطق صحراوية وجنوبية، و ضمان المحافظة على البيئة في هذه المناطق من كل الأخطار المحدقة بها كأخطار التلوث والاعتداء على الطبيعة و استنزاف ثرواتها. إذ يعكس هذا المخطط إرادة الدولة في العناية بالبعد البيئي ضمن المشاريع الوطنية التنموية وفق طرق صديقة للبيئة

إن أدوات التعمير قد فشلت في مراقبة عمليات البناء والتنمية، مما أدى إلى التلوث بمختلف أشكاله وانتشار القمامة والنفايات دون مراقبة أو تنظيم. هذا التلوث يشكل تهديداً خطيراً على البيئة وصحة السكان.

إن الرقابة السابقة للأعمال التي تتعلق بالتهيئة والتعمير وتطبيقها لأحكام تنظيمية لا تكفي بمفردها مما يجعل من الصعب التأكد من مطابقة الأعمال لتلك الأحكام كما تساهم التراخيص والشهادات في تعزيز الرقابة العملية للتهيئة والتعمير، وذلك في مجال حماية البيئة والحفاظ على الجمال العمراني البيئي، بالرغم من عدم كفاية تلك التراخيص في بعض الأحيان لحماية البيئة والحفاظ على الجمال العمراني، مقارنة بالمخالفات البنائية غير المرخصة والتي تؤدي إلى تلوث البيئة وانتهاك المحميات

## الخاتمة

البيئية والنظافة العمومية، وهو الأمر الذي يظهر في الإحصاءات الوطنية التي تعدها الجهات المختصة.

ومنه بناءً على النتائج التي توصلنا إليها في دراستنا، يمكننا تقديم مجموعة من الاقتراحات المحتملة التي قد تساهم في حل المشكلات وتجاوز العقبات بفعالية:

لابد من إعادة النظر في النصوص القانونية وتعديلها لتتجلى صفة الصرامة والردع بالنسبة للأشغال المتعلقة بعمليات البناء العشوائي خاصة على الأراضي الفلاحية التي أصبحت ظاهرة رائجة في الآونة الأخيرة. إعادة النظر في العجز الذي تعاني منه الجماعات المحلية والإدارات العامة وتدعيمها بالوسائل والمتطلبات المالية والبشرية وكذا التقنية التي تؤهلها وتمكنها من التكيف مهامها على أحسن وجه . . تقليص أجال دراسة ومنح الرخص والشهادات العمرانية وكذا باقي الإجراءات المتعلقة بإعداد هذه الأدوات لتعزيز دور الشرطة العمرانية ومنحها سلطات أوسع لمكافحة البناء غير القانوني، الذي يعرقل التطور العمراني ويشوه مظهر ونسيج المدن والمحيط..

- العمل المستمر على نشر الوعي في المجتمع ضروري لتعزيز الثقافة العمرانية وتشجيعها.
- ضرورة توفير قضاء ردي و صارم لتنفيذ القوانين المتعلقة بالتعمير تأتي من خلال تعيين قضاة مؤهلين ومتخصصين في التعامل مع القضايا المتعلقة بالمسائل البيئية وحماية البيئة
- ينبغي تشديد العقوبات المفروضة في مجال العمران وتطبيقها دون تساهل، خاصة عند إنجاز المشاريع والبنائيات التي تشكل تهديداً وخطراً على البيئة.

# قائمة المراجع

### قائمة المراجع:

#### ❖ المراجع بالعربية

##### (1) الكتب

1. عمار بوحوش ومحمد الذنبيات، مناهج البحث العلمي وطرق اعداد البحوث الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1985
2. منصورى نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2010
3. حجري فؤاد، العقار. الأملاك العمومية وأملاك الدولة. ديوان المطبوعات الجامعية، بدون تاريخ، الجزائر
4. مجاجى منصور، " أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري". مجلة البحوث والدراسات العلمية، ن: ب. ع، 2007
5. نبيل صقر، العقار الفلاحي (النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة بالعقار الفلاحي)، دار الهدى للطباعة والنشر، الجزائر، 2008.
6. بوسماحة الشيخ، البيئة والترقية العقارية، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر. الواقع والأفاق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، فيفري، 2007.
7. طارق محمد، البيئة ومحاور تدهورها، مؤسسة شباب الجامعة، الاسكندرية، مصر، 2000.
8. فردي كريمة، إستراتيجية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة في تحقيق الإنصاف الإقليمي، مجلة السياسة العالمية المجلد 5، العدد الخاص 1، سنة 2021
9. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مدعمة بأحداث قرارات مجلس الدولة، دار الفجر للنشر والتوزيع، ط 1، 2005، ص 20.
10. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ط 1، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، 2005 .
11. سماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، د ط دار هومة الجزائر، 2004.
12. نواف كنعان، القانون الإداري، الكتاب الأول، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2006.

## قائمة المراجع

13. عائدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، باتنة 2011.

14. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.

15. افلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، ط 2، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.

### (2) المذكرات و الرسائل

1. سيف الدين نوادي دور التهيئة العمرانية في حماية المحيط والبيئة، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماجستير، شعبة الحقوق تخصص منازعات عمومية قسم الحقوق، جامعة العربي بن مهدي، أم البواقي السنة الجامعية 2015 - 2016.

2. لعويجي عبد الله، القرارات التهيئية والتعمير في التشريع الجزائري"، مذكرة ماجستير، قانون إداري وإدارة عامة، غير منشورة كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، (الجزائر)، 2012/2011

3. عبد الله لعويجي، "قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، 2012

4. العربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، منشورة، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة (الجزائر)، 2015/2014

5. الصادق بن عزة دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2011-2012،

6. لعوامر عفاف، دور الضبط الإداري في حماية البيئة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون إداري، غير منشورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2014/2013

7. محمد جمال عثمان جبريل، "الترخيص الإداري - دراسة مقارنة-"، رسالة دكتوراه في القانون العام، جامعة عين شمس، القاهرة، 1992

## قائمة المراجع

8. عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه تخصص الدولة و المؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، بن يوسف بن خدة ، 2015/2016 ، ص59
  9. طاع الله فوزي، كروش مليكة رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص ادارة و مالية قسم القانون العام، جامعة أكلي محدد أولحاج البويرة، تاريخ المناقشة 14/01/2016
  10. لعيدي خيرة ، رخصة البناء وشهادة المطابقة كالتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، الطور الثالث في الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019
  11. وناس يحي، الأليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون العام، تخصص قانون عام، جامعة أوبكر بلقايد، تلمسان، جويلية، 2007
  12. حلومي بلخير، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير قانون اداري، غ منشورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، (الجزائر)
  13. عباسي راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عام - جامعة الجزائر 2014-2015
  14. ايرباش الزهرة ،دور البلدية في ميدان التهيئة و التعمير ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، ، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر 2010-2011
  15. عوايد شهرزاد ، محاضرات قانون التهيئة والتعمير، السنة الأولى ماستر /تخصص جماعات محلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية/قسم الحقوق ،جامعة لمين دباغين سطيف2،ص بدون ترقيم.
  16. منصور مجاجي، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، 2001
- (3) المجالات**
1. محمد صهيبي بن عبيد، رخصة التجزئة على ضوء آخر التعديلات الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 20 - 342،مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 08،العدد1، تاريخ النشر: 18/06/2022.

## قائمة المراجع

2. يزيد عبد القادر، مدى مساهمة أدوات التعمير والتهيئة في حماية النظام العام الجمالي في الجزائر، مجلة التشريعات التعمير والبناء، العدد الخامس مارس 2018
  3. عزوي عبد الرحمن، الإجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران (حالة شهادة المطابقة)، مجلة العلوم القانونية والإدارية كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سيدي بلعباس، العدد 4، 2008
  4. بن ديدة محمد، حمر العين عبد القادر، اثر ضابط رخصة الهدم على حماية البيئة العمرانية ، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، المجلد 11، العدد 2، 2021/12/30
  5. عمار بوضياف : منازعات التعمير في القانون الجزائري رخصة البناء والهدم ، مجلة الفقه والقانون ، العدد 3 جانفي 2013.
  6. جمال دوبي بونوة، الأحكام القانونية والتنظيمية لرخصة البناء ورخصة التجزئة في تشريعات التعمير والبناء، المركز الجامعي غليزان - الجزائر، مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة تعنى بنشر الدراسات والبحوث في المجال العمراني تصدرها جامعة ابن خلدون تيارت - الجزائر
  7. بودهان (م)، "حماية البيئة في النظام القانوني الجزائري"، مجلة حقوق الإنسان، رقم 6، سبتمبر 1994
  8. غانم عبد الغني، العمران بين القانون والتطبيق، إشكالية البناء المخالف وتأثيره على استخدامات الأرض بمدينة قسنطينة، مقال منشور بمجلة العمران، الصادرة عن مخبر البحث في القانون والعمران والمحيط، كلية الحقوق، جامعة عنابة، عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران، يومي 04 و 05 جوان 2000
  9. النوعي احمد، مقال أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر ودورها في التنظيم العمراني وحماية البيئة، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية ،العدد الثاني، نشر المقال: 2022/09/15
- (4) مواقع الكترونية

1. موقع الادارة لبلدية حسين داي

<http://apcbirkhadem.dz/ar-DZ/Documents/guichets/certificat-de-morcellement>

2. بن سالم خيرة ، مقال :رخصة البناء كآلية لحماية البيئة في التشريع الجزائري،مدونة فضاء المعرفة القانونية(المقالات القانونية و الإدارية و الإقتصادية و التدبيرية و السياسية )، نوفمبر 2023،تاريخ

النشر <https://espaceconnaissancejuridique.com>

## قائمة المراجع

3. الموقع الخاص بمدونة العمران في الجزائر، تم الاطلاع عليه بتاريخ: 2024/06/18 على الساعة 7:43. [www.digiurbs.blogspot.com](http://www.digiurbs.blogspot.com)

### - الأوامر والمراسيم

1. المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، الجريدة الرسمية، العدد ، 26 لسنة 1991.
2. المرسوم التنفيذي رقم 05/317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، الجريدة الرسمية، العدد 62، لسنة 2005
3. المرسوم التنفيذي رقم 91/176 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة البناء والتجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليمها ، الجريدة الرسمية العدد 26 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 07/01/2006 ، الجريدة الرسمية العدد الأول المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 307/09 المؤرخ في 22/09/2009، الجريدة الرسمية العدد 55.
4. المرسوم التنفيذي رقم 05/318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المعدل والمتهم للمرسوم التنفيذي رقم 91/178 المؤرخ في 28/5/1991، المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه، الجريدة الرسمية، العدد ،62 لسنة، 2005
5. القانون رقم ،25/90 المؤرخ في ،18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري الجريدة الرسمية، العدد، 49 لسنة، 1990 ص2
6. القانون ،29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية رقم: 52، سنة 1990، ص 1658 الى 1664
7. التعليمات الصادرة عن رئيس الحكومة، المؤرخة في ،13/07/1996 المتعلقة بحماية الأراضي ذات الطابع الفلاحي والأراضي ذات الطابع الغابي

### ❖ المراجع الأجنبية

1. Jacqueline Morand -Deville, Jacqueline, droit de l'urbanisme, 2ème édition, Dalloz, Paris 1994.
2. Henri Jacquot et François Priet, droit de l'urbanisme, Dalloz, delta, 3ème édition, 1998.

# فهرس المحتويات

الصفحة	المحتوى
	الإهداء
	الشكر والتقدير
	قائمة المختصرات
أ-د	مقدمة
<b>الفصل الأول : أدوات تخطيط العمراني في الجزائر ودورها في حماية البيئة</b>	
02	تمهيد
03	المبحث الأول: أدوات التخطيط العمراني في الجزائر
03	المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
08	المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي (POS)
11	المبحث الثاني: أدوات تهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة
11	المطلب الأول: أدوات التهيئة والتعمير على المستوى المحلي ودورها في حماية البيئة
13	المطلب الثاني: أدوات التهيئة والتعمير على المستوى الوطني ودورها في حماية البيئة
17	خلاصة الفصل
<b>الفصل الثاني : الآليات الإدارية لرقابة عملية التهيئة و التعمير و دورها في حماية البيئة</b>	
19	تمهيد
20	المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لرخص الإدارية لتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة
20	المطلب الأول: رخصة البناء والهدم ودورهما في حماية البيئة
31	المطلب الثاني: رخصة التجزئة ودورها في حماية البيئة
36	المبحث الثاني: الشهادات الإدارية للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة
36	المطلب الأول: شهادتا المطابقة والتقسيم ودورهما في حماية البيئة

## فهرس المحتويات

41	المطلب الثاني: شهادة التعمير ودورها في حماية البيئة
45	خلاصة الفصل
48-46	الخاتمة
54-49	قائمة المراجع
57-55	فهرس المحتويات
	ملخص الدراسة

# ملخص الدراسة

## ملخص الدراسة:

يتطرق البحث لإشكالية مدى دور أدوات التعمير في حماية البيئة في الجزائر وبهدف الإجابة على الاشكالية المطروحة في الموضوع. تطرقنا لدور مخططات التعمير في حماية البيئة وقد خُصَّ البحث على وجود آليات لتجسيد التوجيهات الأساسية للتهيئة والتعمير وحماية البيئة على المستوى الجهوي، والوطني حيث تسعى الى تنظيم مجال العمران وأشغال التهيئة في السياق الذي يراعي حماية البيئة. ولما هذه الادوات من دور هام عمد المشرع الجزائري على إمامها و إحاطتها بالقدر المناسب من التشريعات و التنظيمات لضمان فعالية رقابتها من خلال استحداثه لتراخيص وشهادات إدارية تضمن حفظ الجانب الجمالي العمراني من جهة وحماية البيئة من جهة أخرى و بالتالي فإن التوسع العمراني لم يعد يتم بطريقة عشوائية ، بل يتم عن طريق دراسات علمية تحدد ما يجب أن يكون عليه هذا التوسع من الكفاءة التي تسمح بمراعاة الانظمة البيئية و حماية الأراضي الفلاحية و المساحات الخضراء و المناطق الأثرية و التاريخية التي تشكل الوسط البيئي الذي يعيش فيه الإنسان بهدف تفعيل قوانين البيئة، وفي ضوء هذه النتائج تم تقديم بعض التوصيات لتطوير الآليات المناسبة لحماية البيئة وتحديدها كأولوية في سياق التخطيط الحضري.

**الكلمات المفتاحية:** ادوات التعمير ، حماية البيئة ، التهيئة والتعمير ، قوانين البيئة.

### Summary:

The research addresses the issue of the extent of reconstruction tools' role in the protection of the environment in Algeria and with a view to answering the problem raised in the subject. We have discussed the role of reconstruction schemes in environmental protection. The research has found mechanisms to reflect the basic directives for regional and national development, reconstruction and environmental protection, where it seeks to regulate the area of urbanization and preparation work in the context of environmental protection. Because of the important role played by Algerian legislators, they are informed and informed of the appropriate legislation and regulations to ensure the effectiveness of their control through the introduction of administrative licenses and certificates that ensure the preservation of the urban aesthetic side on the one hand and the protection of the environment on the other. Thus, urbanization is no longer done in a random manner But it is done through scientific studies that determine what efficiency this expansion must be that allows for the observance of ecosystems and the protection of peasant lands, green spaces and archaeological and historical areas that form the environmental environment in which human beings live in order to give effect to environmental laws, In the light of these findings, some recommendations have been made to develop appropriate environmental protection mechanisms and to identify them as a priority in the context of urban planning.

### key words:

Construction tools, environmental protection, development and reconstruction, environmental laws.