جـامـعـة الشـهيـد الشيخ العـربـي التـبسـي
تبسـة
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم القانون الخاص

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: القانون العقاري

بعنوان:

تأثير القوانين البيئية على تطوير واستخدام العقار في الجزائر

إعداد الطالب:
أسامة صدار

إشراف الأستاذ:
الدكتور عزاز مراد

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم و اللقب	الرتبة	الصفة
منصوري نورة	أستاذ مساعد *أ*	رئيسا
عزاز مراد	أستاذ محاضر قسم*أ*	مشرفا
الوافي فيصل	أستاذ	مناقشا

السنة الجامعية: 2023-2024

جـامـعـة الشـهيـد الشيخ العـربـي التـبسـي
تبسـة
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم القانون الخاص

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: القانون العقاري

بعنوان:

تأثير القوانين البيئية على تطوير واستخدام العقار

إعداد الطالب:
أسامة صدار

إشراف الأستاذ:
الدكتور عزاز مراد

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم و اللقب	الرتبة	الصفة
منصوري نورة	أستاذ مساعد *أ*	رئيسا
عزاز مراد	أستاذ محاضر قسم*أ*	مشرفا
الوافي فيصل	أستاذ	مناقشا

السنة الجامعية: 2023-2024

لا تتحمل الكلية أي مسؤولية عن ما

يرد في المذكرة من آراء


بسم الله الرحمن الرحيم
١٤٢٠

الإهداء

الحمد لله الذي هيأ البدأ و يسر العسر و طيب المنتهى الذي أغدقني سرورا و جعل طريقي يسيرا والحمد لله الذي يسر البدايات و أكمل النهايات و بلغنا الغايات ، وصلى الله وسلم وبارك على سيدنا محمد ، خير الأنام ، وعلى آله الأطهار وصحبه الأخيار .

بسم كل من قال تشجع ، ومن العلم تشبع ، وفي درب الصواب أتبع ، وبعد جهد كبير أهدي هذه الثمرة الى من كان لي نورا في الظلام ، وأملا في الأنام ، وسندا على مدى الأيام ، إليك يا أبي "لزهر" ، كل الحب والسلام والى من أخص المولى النعيم تحتها قدميها . . إلى من أوصى بها خير البرية ثلاثا ، إلى حبيبتي وأجمل نساء الكون ،أمي العزيزة و إلى أخي وسندي في الحياة وإلى أصدقائي الأوفياء ، رفاق الدرب وشركاء ، وإلى كل من كانوا لي عونًا وسندا ، إليكم أهدي هذه الصفحات تعبيرا عن امتناني العميق لمساندتكم ودعمكم المستمر .

شكر و تقدير

أشكر الله العلي القدير على توفيقي لإتمام هذا العمل المتواضع فهو عز وجل أحق بالشكر والحمد سبحانه و تعالى لا يسعني في مستهل هذه الدراسة إلا أن أنسب الفضل و أرده لأصحابه وأخص بالذكر الأستاذ الدكتور عزاز مراد الذي قبل الاشراف على هذه المذكرة بسعة صدر و الذي ام يبخل علي بأي ارشاد أو معلومة أو نصائح قيمة.

و عظيم الامتنان الى أعضاء لجنة المناقشة هذا العمل المتواضع و تقييمه.

مقدمة

لقد حرص المجتمع الحديث بما فيه من المنظمات العالمية والوكالات الوطنية على تجسيد برامج تهدف إلى نشر ما يسمى بالوعي البيئي، بحيث أن مسؤولية رسم سياسات ووضع قوانين وتشريعات لازمة للحفاظ على سلامة الأنظمة الإيكولوجية وحمايتها من التلوث والاندثار تقع على عاتق المؤسسات الحكومية الاقليمية والدولية، وفي إطار عولمة قضية البيئة وازدياد الوعي العالمي بضرورة حمايتها والرقي بها إلى مستويات نقاء عالية، فإنه على الدول جميعا السعي إلى تنظيم خطط محلية في إطار استراتيجية عالمية لتحقيق أهداف السياسات البيئية باستخدام الأدوات الفعالة لذلك.

والجزائر كغيرها من الدول واكبت هذا التطور إلى حد ما، فوضعت قوانين خاصة بالعقار تحمل بعدا بيئيا، وذلك من خلال مراعات الطابع المتجدد للموارد وكذا احترام المساحات الخضراء وعقلانية استعمال الأراضي والمحافظة على التربة ومحاربة التصحر ...الخ، كما أن قانون حماية البيئة تضمّن قواعد عامة لتسيير البيئة وترقيتها والتخطيط للأنشطة البيئية، حيث تعد تلك القوانين البيئية عاملا أساسيا يؤثر بشكل كبير على تطوير أنشطة العقار، فتطبيق تلك القوانين يفرض تحديات وفرص على المطورين والمستخدمين لقطاع العقارات، فمن جهة، يتطلب الامتثال للقوانين البيئية تكاليف إضافية لتطوير المشاريع العقارية ومن جهة ثانية يتوجب التزام صارم للمضي نحو بيئة عقارية ناجحة .

فالمشرع الجزائري حاول من خلال القوانين المنظمة للعقار المزج بين قواعد العمران وأنظمة العقار وقواعد حماية البيئة باعتبار البيئة حق من حقوق الإنسان العامة، وهذا الحق له بعد مستقبلي يهدف إلى خلق بيئة نظيفة وسليمة مستعملا سياسات عامة في تفعيل المحافظة على البيئة الطبيعية وأيضا تحسين وإعادة تشكيل البيئة المبنية ودفع عجلة تطوير واستخدام العقار وتنظيم المجال الحضري وضبط التوسع العمراني محاولا في ذلك إيجاد حل للأزمات الحضرية.

أولا_ أهمية الموضوع:

يعد طرح موضوع تأثير القوانين البيئية على تطوير واستخدام العقار ذو أهمية كبيرة سواء من الجانب النظري أو الميداني، فعلى المستوى الأول تتجلى أهميته فيما جاء وفق تشريعات قانونية أدت إلى محاولة المزج بين العنصرين الأساسين في هذا الموضوع ألا وهما البيئة والعقار والتوفيق بينهما.

أما من الناحية العملية فإن هذا التأثير يخلق تحديات تطبيقية على أرض الواقع على حد سواء بين أجهزة الدولة وإداراتها وبين المواطن واستخداماته للعقار في المحيط البيئي.

وتكمن أهميته أيضا في كون البيئة العقارية أو العمرانية مرتبطة بحياة الانسان وحقه في بيئة سليمة خالية من أي تشوه، وكذلك أهمية مساهمة القوانين البيئية في تطوير المجال الحضري ودفع عجلة التنمية وتوجيهها لخدمة مستقبل الأجيال القادمة.

ثانيا_ دوافع إختيار الموضوع:

يرجع اختيار موضوع تأثير القوانين البيئية على تطوير واستخدام العقار لمجموعة من الدوافع الذاتية والموضوعية، كالتالي:

I-دوافع ذاتية:

_ يتعلق الأمر بالميل الخاص لمثل هذه المواضيع لكونها من بين أهم المواضيع في القانون العقاري خصوصا (التهيئة والتعمير)، بالإضافة إلى الانجذاب الشخصي للبحوث المتعلقة بالمجال الحضري بشكل عام، ومحاولة إبراز علاقة هذا القانون بالبيئة والمحيط.

_ إبراز علاقة البيئة بالتعمير والبناء كونهما يبدوان للوهلة الأولى موضوعيين مستقلين.

_ الميل في البحث لمجال البيئة لاسيما البيئة العمرانية والرغبة في معرفة المزيد عنها على إعتبارها ضرورة بشرية هامة .

_ تسليط الضوء على هذا الموضوع بسبب الانتهاكات العقارية التي نشهدها في محيطينا المعيشي وبعده التام على الأسس البيئة الصحيحة.

II-دوافع موضوعية:

ـ أما من الناحية الموضوعية، فترجع دوافع اختيار موضوع الدراسة إلى جديته وأهميته من الناحية العلمية، كون ذلك يمتد إلى جميع نواحي الحياة، لاسيما المتعلقة بالصحة والأمن والاستقرار السكني، والوقاية من جميع أشكال التلوث والمخاطر الطبيعية وحماية الفضاءات الطبيعية من كل تغيير سلبي، وأيضا تعزيز التنمية العمرانية المستدامة.

ـ إنتشار الانتهاكات العمرانية بشكل رهيب دون مراعات البيئة، خاصة في ظل إتباع السلطات الإدارية لسياسة الترقيع بهدف القضاء على أزمة السكن التي زادت في السنوات الاخيرة، ولو على حساب الأوساط الطبيعية، وضرورة إتباع الأسس البيئية الصحيحة لكونها ضرورة حتمية تأثر وتتأثر بالوسط العقاري، سواء من ناحية الاستخدام أو من ناحية التطوير، وأيضا تحديد أهم السياسات والوسائل المتبعة للمشرع الجزائري في التوفيق بين المجالين، العقاري والبيئي.

رابعا_ الإشكالية:

من خلال ما سبق يمكن طرح الإشكالية الآتية:

ـ ما مدى تأثير القوانين البيئية على تطوير واستخدام العقار في الجزائر؟

ويتفرع منها إشكالين رئيسيين كالتالي:

ـ هل وفق التشريع الجزائري في تحقيق نوع من التوازن بين وضعية المحيط العمراني والبيئة من خلال قواعد تنظيم البيئة العمرانية ؟

ـ ماهي الاعتبارات البيئية المتوخاة أثناء تطبيق أدوات التهيئة والتعمير؟

خامسا_ منهج الدراسة:

بغية الوصول لتحقيق أهداف الدراسة والإحاطة بمختلف جوانبها، تم الاعتماد على المنهج التحليلي الذي يمكننا من تحليل محتويات النصوص القانونية واستخراج أهم الأليات المتبعة في حماية البيئة العقارية.

وتم الإعتماد على المنهج الوصفي من خلال وصف وسرد لبعض المعلومات المتعلقة بمجال البيئة العقارية.

وأيضا المنهج التاريخي وذلك للإحاطة وتتبع مختلف التشريعات والسياسات المتبعة في تسيير المجال العمراني وحماية البيئة في الجزائر.

سادسا_ أهداف الدراسة:

تهدف دراسة هذا الموضوع إلى إبراز مجموعة أهداف علمية وعملية كالآتي:

I- من الناحية العلمية يتيح لنا الكشف عن العلاقة القائمة بين العمران والبيئة والتي تقوم على أساس التكامل والتكافؤ، ويهدف أيضا إلى تحليل قانوني يوضح ويبين أهم السياسات والتشريعات والأدوات التي كرسها المشرع لموازنة العقار بالبيئة.

II- أما من الناحية العملية ففيها تكريس لحق الإنسان في حياة كريمة، وذلك من خلال التقيد بالقواعد التي تضبط التوسع العمراني والحق في البناء من جهة وتمكين الفرد من ممارسة حقه البيئي في ظل احترام القانون واحترام حق الغير من جهة أخرى.

سابعا_ الدراسات السابقة:

استند هذا البحث على مجموعة من الدراسات السابقة، أهمها:

_ مذكرة ماجستير لمصباحي مقداد، تحت عنوان (قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة)، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2016/2015، والتي عالج فيها مختلف الأليات القانونية والادارية في حماية البيئة.

_ مذكرة دكتوراه في العلوم الإقتصادية لعبد الحميد زعباط، تحت عنوان (أثر استخدام العقار في البيئة)، جامعة الجزائر2008،2009/2، والتي عالج فيها أهم التأثيرات العقارية على البيئة.

_ مذكرة ماجستير لمحمد معيفي، تحت عنوان (آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري)، جامعة الجزائر1، بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق، 2014/2013، والتي عالج فيها أهم الأدوات القانونية لحماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري.

ثامنا: صعوبات الدراسة:

_ إن موضوع حماية البيئة يعتبر حديثا نوعا ما، إذ لا يزال يعرف شحا في الدراسات ناهيك عن موضوع تأثير القوانين البيئية على تطوير واستخدام العقار، ويتبين من خلال هذا العنوان مدى ارتباطه بكل الجوانب العقارية، وهذا يحدث صعوبة في ضبطه، ومحاولة عدم إغفال أي محطة قانونية.

_ قلة المراجع التي تجمع بين الجانب البيئي والجانب العقاري، وهذا ما أدى إلى ضرورة تحليل خاص للموازنة بين كلا الجانبين، ومحاولة جمع النصوص القانونية الكثيرة جدا المتشعبة والمتناثرة التي لها علاقة بهذا الموضوع.

تاسعا: التصريح بخطة الدراسة

ولدراسة هذا الموضوع اتبعنا خطة ثنائية الفصول تم التطرق ضمن الفصل الأول إلى قواعد تنظيم البيئة العمرانية وبذلك نبين الإطار المفاهيمي للبيئة العمرانية ومقوماتها أما في الفصل الثاني فقد تم تخصيصه للإحاطة بمختلف الأدوات القانونية للتهيئة والتعمير والخروج بأهم الاعتبارات البيئية لها.

الفصل الأول:

قواعد تنظيم البيئة العمرانية

يترك العمران أثرا بارزا على البيئة وحياة الإنسان، حيث يتجلى فيه العديد من الأبعاد والمفاهيم التي تتقاطع وتتداخل، ملتقية بين دراسات بيئية وقانونية واقتصادية واجتماعية، مهيئة بالشروط وحماية، وتفسر البيئة العمرانية كل ما يقوم به الإنسان من بناء في غابة الطبيعة، حيث يتحول البناء فيما بعد إلى جزء لا يتجزأ من البيئة، يثير ويتأثر بها.

ومن خلال دراسة قواعد تنظيم البيئة العمرانية، نجد انها تتكئ على أساس مبدئي يوجب التوجيه والتنسيق بدقة، تدفع دراستنا للقوانين البيئية إلى استكشاف طيات مفهوم البيئة العمرانية وسياسة التعمير وحماية البيئة العمرانية في الجزائر التي تهدف هذه السياسة في تحقيق التوازن بين التطور العمراني وحماية البيئة وتحسين جودة الحياة.

وذلك من خلال تحليل المقومات التي تسمو بها البيئة العمرانية من ممارسات تطبيقية للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، وتنظيم التوسع في المناطق الحساسة، ورعاية التنمية العمرانية المستدامة التي تعد جزءا أساسيا من هذه السياسة، حيث تسعى الجهود المبذولة إلى بناء مستقبل مستدام ومزدهر للأجيال الحالية والمستقبلية.

ومن خلال ما سبق، ومن أجل التطرق إلى تفاصيل هذا الفصل قمنا بتقسيمه إلى مبحثين سنعالج الإطار المفاهيمي للبيئة العمرانية (المبحث الأول) وفي (المبحث الثاني) سندرس فيه مقومات البيئة العمرانية.

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للبيئة العمرانية

لا شك في أهمية تنظيم عمليات بناء المباني والمدن، وضمان جماليتها وتناسقها، فهذا يتطلب تنظيما دقيقا وإدارة فعالة لحركة البناء والتشييد عموما، وفقا لسياسة محددة من قوانين وتنظيمات ذات الصلة بالتعمير، يمثل الإطار المفاهيمي الذي يحكم العمران و البناء جزءا أساسيا من تصور البيئة العمرانية، لذا يتعين دراسة هذا الإطار المفاهيمي للبيئة العمرانية، وسياسة التعمير المتبعة في الجزائر وتوضيح الأهداف المرجوة من تطبيق هذه السياسة على أرض الواقع والتطلعات البيئية التي يسعى لتحقيقها.

وبناء على ذلك، سيتم تقسيم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب، في (المطلب الأول) سيتم استعراض مفهوم البيئة العمرانية، بينما سيحاول (المطلب الثاني) تسليط الضوء على الأهداف الوطنية لسياسة التعمير المتبعة في الجزائر. وأخيرا، سيتم التطرق في (المطلب الثالث) إلى أهداف سياسة التعمير في الجزائر.

المطلب الأول: مفهوم البيئة العمرانية

يتعين علينا فهم مفهوم البيئة العمرانية من جميع جوانبها، وعليه سنسعى من خلال هذا المطلب الوقوف على تعريف البيئة والعمران والتعريف التركيبي لهما في الفرع الأول والثاني على التوالي.

الفرع الأول: تعريف البيئة العمرانية

أولا: التعريف اللغوي للبيئة

تعتبر كلمة "البيئة" مشتقة من الكلمة "بوأ"، وتتألف من أصلين: الأول هو الرجوع إلى الشيء، والثاني هو التساوي معه، وتتنوع مشتقات كلمة "البيئة" في صيغ الفعل الثلاثي الماضي، حيث يأتي "باء" في الماضي، و"يبوء بوئا" في المضارع، و"تبوأ" في الأمر[1]، وقد جاءت الكلمة بعدة معاني منها:

[1]– ابو الحسن احمد بن فارس بن زكريا، معجم مقاييس اللغة، ج1، دار الفكر، 1979، ص 312.

– المنزل: كما جاء في القرآن الكريم: "وَالَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ لَنُبَوِّئَنَّهُم مِّنَ الْجَنَّةِ غُرَفًا تَجْرِي مِن تَحْتِهَا الْأَنْهَارُ خَالِدِينَ فِيهَا"[1].

– إصلاح المكان وتهيئته للمبيت فيه، حيث يقال "تبوأه"، أي أصلحه وهيأه وجعله ملائما للمبيت[2].

– الرجوع، حيث يستخدم "باء" بالشيء للإشارة إلى العودة به، كما في قوله تعالى: "وَضُرِبَتْ عَلَيْهِمُ الذِّلَّةُ وَالْمَسْكَنَةُ وَبَاءوا بِغَضَبٍ مِنَ اللَّهِ" [3]، أي أنهم عادوا بغضب من عند الله.

– البواء، السواء والتعادل[4].

إذا البيئة لها عدة معاني في اللغة وهي: المنزل، و إصلاح المكان وتهيئته للمبيت فيه، و الرجوع، والبواء، والاعتراف بالذنب، والمعنى الأقرب للموضوع هو مصطلح كل من: المنزل وإصلاح المكان وتهيئته للمبيت فيه.

ثانيا– التعريف الإصطلاحي للبيئة:

ظهرت مفاهيم قانون البيئة نتيجة للتدهور البيئي الناجم عن التقدم الصناعي والنمو السكاني والنزاعات، مما أدى إلى الإحتباس الحراري ويعود بداية تاريخ قوانين البيئة إلى مؤتمرات دولية مثل مؤتمر الأمم المتحدة الأول للبيئة في ستوكهولم عام 1972، وقمة الأرض في ريو دي جانيرو عام 1992، وقمة جوهانسبرغ عام 2002، فقد تم إعتماد العديد من الإتفاقيات والمعاهدات الدولية خلال هذه المؤتمرات والتي صادقت عليها الدول ودمجتها

[1]– سورة العنكبوت، الأية 58.

[2]– عادل السيد محمد علي، اليات حماية البيئة في الفقه الاسلامي والقانون الوضعي، المعهد العالي للعلوم الادارية، البحيرة، د س، ص 5.

[3]– سورة البقرة، الأية 61.

[4]– مجد الدين محمد بن يعقوب الفيروز ابادي، القاموس المحيط، ط 8، الحديث، مؤسسة الرسالة للطباعة والنشر والتوزيع، 2005، ص 34.

في تشريعاتها الداخلية، وتم تبني تعريف للبيئة، حيث يصفها كمجموعة من النظم الطبيعية والإجتماعية والثقافية التي يعيش فيها الإنسان وغيره من الكائنات الحية[1].

وهي المجموعة الشاملة للعوامل الطبيعية والتي أنشأها الإنسان من خلال أنشطته، والذي تفاعل معها بتوازن دقيق، وتؤثر البيئة بشكل مباشر أو غير مباشر على الإنسان والكائنات الأخرى، وتشمل البيئة الأشياء التي يؤثر فيها الإنسان للإستفادة منها في حياته اليومية، ونتيجة لذلك، يتأثر الإنسان بشكل مباشر بالبيئة التي يعيش فيها، حيث يتمثل نشاطه اليومي في تأثيره على البيئة ومناخها، على سبيل المثال، يمارس الإنسان الزراعة في فصل محدد من السنة وفقا لنظام معين، بهدف تحقيق أفضل النتائج[2].

في التشريع الجزائري، وفي أواخر القرن العشرين، ظهر تعريف واسع للبيئة حين أحال التوازن بين مكوناتها الطبيعية والبشرية، فالعنصر الأول يشمل كل ما يحيط بالإنسان من عناصر الطبيعة مثل الماء والهواء والتربة والنباتات والحيوانات، بينما العنصر الثاني يشمل كل ما أنشأه الإنسان من مدن وصناعات ومطارات ووسائل نقل وسدود ونشاطات مدنية أخرى، هذا الإختلاف في تعريف البيئة له تأثير على التعريف القانوني لها، حيث تقسم آراء المشرعين إلى اتجاهين، الإتجاه الأول يحدد المفهوم بشكل ضيق محصورا في العناصر الطبيعية، بينما الثاني يوسع المفهوم ليشمل العناصر الطبيعية والحضارية[3].

رغم هذا لا يوجد تعريف صريح وخاص بالبيئة كمصطلح، ولكن تم ذكر عناصرها في المادة 40 من الفقرة 70 من القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، وتنص هذه المادة على أن "البيئة تتكون من الموارد الطبيعية الحيوية والغير

---

[1]- مفهوم البيئة ، المحاضرة الأولى، جامعة ام البواقي، على الموقع:

http://tele-ens.univ-oeb.dz/moodle/mod/resource/view.php?id=33272

[2]- عادل السيد حمد علي، آليات محاية البيئة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، المعهد العالي للعلوم الادارية، البحيرة، ص12

[3]- نفس المرجع، ص 13.

حيوية كالهواء والتربة والماء والأرض والنبات والحيوان، بالإضافة إلى التراث الوراثي، وأشكال التفاعل بين هذه الموارد، وكذلك الأماكن والمناظر والمعالم الطبيعية"[1].

يبدو أن المشرع الجزائري يميل إلى اتجاه يربط مفهوم البيئة بالوسط الطبيعي، حيث يحصره في العناصر الطبيعية مثل الماء والهواء والتربة والجو والمناظر الطبيعية، دون الإشارة إلى العناصر التي تم إنشاؤها بواسطة الإنسان (البيئة المشيدة).

والأمر الغريب هو عدم إدراج الإنسان ضمن العناصر المكونة للبيئة في التعريف القانوني، مما يوحي بتبني مفهوم ضيق للبيئة، لكن يتضح من مقتضيات قانون 03-10 أنه يوفر حماية لكل من البيئة الطبيعية والبيئة الصناعية، مما يظهر حرص المشرع الجزائري على توفير آليـات لحماية البيئة بشكل شامل وقد يكون عدم وضع تعريف عام ومحدد للبيئة في القانون يعود إلى خشية عدم كفاية التعريف في تغطية جميع جوانب البيئة التي يجب حمايتها وخوفا من دخول مفاهيم خارجة عن نطاق القانون.

ثالثا: تعريف العمران لغة

العمران هو مصطلح يأتي من الجذر "عمر"، وهو يشير إلى ما يعمر به البلاد ويحسن حالها من خلال الزراعة والصناعة والتجارة وتزايد السكان، ونجاح الأعمال والتقدم الحضاري، ويقول البحتري: "يسر بغمران الديار مضلل *** وعمرانها مستأنف من ترابها"، أما العمارة، فهي الحي العظيم، المبنى الضخم الشاهق المكون من عدة طوابق وشقق، وهي التي تعمر بها المكان، عكس الخراب[2].

ويوجد العديد من الإشارات في القرآن الكريم إلى العمارة والتعمير، منها الآية التي تقول: "وَجَعَلْنَا بَيْنَهُمْ وَبَيْنَ الْقُرَى الَّتِي بَارَكْنَا فِيهَا قُرًى ظَاهِرَةً وَقَدَّرْنَا فِيهَا السَّيْرَ "[3].

---

[1]- المادة 04، الفقرة 07، من قانون 03-10 المؤرخ في 19 يوليو 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر، العدد 43، المؤرخ في 20 يوليو 2003.

[2]- علي بن هادية، بلحسن البليش، الجلاني بن الحاج يحي، القاموس الجديد الألفبائي، الشركة التونسية للتوزيع، تونس، الطبعة الرابعة، سنة، 1983 ص 697-698.

[3]- سورة سبأ، الأية 18.

ويذكر في مقدمة ابن خلدون الشهيرة أيضا أهمية العمران، حيث يقول "فمتى كان العمران أكثر كانت الحضارة أكمل".

ويعتبر ابن خلدون من أوائل العلماء الذين ناقشوا مفهوم العمران، حيث استخدم هذا المصطلح لأول مرة في كتابه "المقدمة"، ويعزى استــخدامه في القرن العشرين إلى بداياته، ويرى أنه يعني "التساكن والتنازل في مصر، لأن الإنسان يحتاج إلى العشيرة وتلبية حاجاته، وهو يربط بين العمران وأسلوب الحياة وكسب الرزق، فيجعل تعاون الناس في تحقيق معاشهم هو ما يجمعهم في العمران[1].

رابعا_ العمران اصطلاحا: لا يوجد تعريف موحد للعمران فقد تعدد تعريفاته ومن بينها

العمران يشير إلى البيئة التي يتم تحديدها وتميزها بالإضافات إلى التي يقوم بها الإنسان في صراعه المستمر مع البيئة الطبيعية، بهدف تحقيق أهدافه وغاياته التي تمتد من المساكن إلى المدن، ويعرف العمران أيضا بأنه فن تنظيم المباني في المدينة وضواحيها وتجهيزها للاستخدام البشري بطريقة تضمن سهولة الوصول وتحقيق الوظائف والعلاقات بين السكان بطرق فعالة واقتصادية[2].

ويمكن القول إن مفهوم العمران نسبيا حديث العهد بنشأته، حيث شهد تطورا سريعا نسبيا فقد أصبح علما من العلوم المتخصصة في التخطيط العمراني والبيئة، حيث يركز على الجانب الهندسي للمدينة، ويعتبر أيضا فنا من الفنون، حيث أبدعت البشرية فيه عبر العصور المختلفة وينظر إليه أيضا كإطار تنظيمي يعنى بتنظيم العمران، وذلك وفقا للمعايير والأسس التي تحكم مختلف جوانب ومجالات علم العمران، وعموما، لا يوجد تعريف موحد متفق عليه للعمران.

---

[1]– سنتيلانا باسييفا، ترجمة رضوان إبراهيم، العمران البشري في مقدمة ابن خلدون، الهيئة المصرية العامة للكتاب، القاهرة، سنة، 1986 ص 157.

[2]– محمد معيفي، **آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري**، مذكرة ماجستير فرع قانون البيئة والعمران، كلية الحقوق، جامعة الجزائر ،1 سنة، 2014–2015، ص 13.

ومن الناحية القانونية يعتبر العمران قانونا وعلما في آن واحد، حيث ينظمان مجالا حساسا متشعبا يتصل بكل جوانب الحياة، هذا الوضع الذي أدى إلى تباين الآراء بين الفقهاء حول تحديد تعريف قانوني شامل ودقيق، وبناء على ذلك ظهرت تعاريف متعددة للعمران نظرا لتنوع النظرات والمنظورات لهذا المجال القانوني.

من بين هذه التعاريف البارزة، يعتبر العمران فرعا من فروع القانون العام، مرتبطا أساسا بالقانون الإداري، ويرمز إليه بمجموعة القواعد القانونية التي تهدف إلى تنظيم المجال العمراني والذي يتداخل بشكل نسبي في القوانين العامة، كما يهدف أيضا إلى تنظيم الأراضي والمجال العمراني بشكل شامل[1].

الفرع الثاني: التعريف التركيبي للبيئة العمرانية

البيئة العمرانية تمثل الخليط الاصطناعي الذي أقامه الإنسان في البيئة الطبيعية التي نشأ فيها وينظر إليها كإضافة بشرية تعد من جملة محاولات تعمير الأرض وجعلها أكثر توافقا مع احتياجاته وتحقيقا لأهدافه، فالإنسان بحاجة إلى مساكن يأوي إليها، ومشاريع يعمل عليها، وطرق وممرات يتجول فيها، وأماكن أخرى يحتاج إليها في حياته اليومية[2].

وينبغي الإشارة إلى أن بناء هذه المنشآت والمباني يجب أن يتم بشكل منظم وفقا لمعايير وضوابط محددة ودراسات متعمقة تحدد كيفية بنائها، ولا يمكن تحقيق ذلك إلا من خلال وضع قوانين تنظم هذه الخطوات، والتي تتمثل في قواعد العمران والتعمير، أو ما يعرف بقانون التخطيط العمراني.

يلاحظ أن القانون الجزائري لم يقدم تعريفا محددا للبيئة العمرانية، بل أشار إليها كلفظ فقط في المادة 03 من القانون رقم 02-08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، وتنص هذه المادة على أن "إنشاء المدن الجديدة يجب أن يكون ضمن السياسية الوطنية

[1]- السيد أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء، دار النهضة العربية، القاهرة، طبعة، 2002، ص 23.

[2]- ماجد راغب الحلو، قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2009، ص479.

الرامية إلى تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، بهدف إعادة توازن البيئة العمرانية المرغوب فيها من خلال أدوات تهيئة الإقليم وفقا للتشريع المعمول به[1]، "وبموجب هذه المادة، تسعى الدولة إلى إنشاء مدن جديدة تضمن توفير متطلبات الحياة، وذلك في إطار التنمية المستدامة التي تهدف إلى إعادة توازن البيئة العمرانية وفقا للسياسات الوطنية المعمول بها.

المطلب الثاني : سياسة التعمير وحماية البيئة العمرانية في الجزائر

شهدت سياسة التعمير في الجزائر منذ الاستقلال إلى يومنا هذا تحولات عدة، حاولت من خلالها تدارك الوضع الكارثي الموروث عن لاستعمار الفرنسي، وهو ما سعت إلى تحقيقه برامج الحكومات المتعاقبة بعد ذلك.

الفرع الأول: سياسة التعمير بعد الاستقلال (1962-1989)

بعد الاستقلال مباشرة، ولمواجهة التحديات التي تركها الاستعمار الفرنسي من تدهور وفراغات في مختلف مجالات البيئة العمرانية، اضطرت الحكومة الجزائرية إلى استمرار العمل بأحكام المرسوم الفرنسي المؤرخ في 31 ديسمبر 1958، المعروف باسم "مشروع قسنطينة" وجاء هذا القرار بناء على الحاجة الملحة لتحقيق الاستقرار وإعادة بناء البلاد بعد فترة الاستعمار.

ومن جهة أخرى فقد جرى استثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية أو ما يتضمن أحكاما استعمارية أو قوانين تمييز عنصري، وذلك وفقا لأحكام الأمر رقم 62-157 الصادر في 31 ديسمبر 1962 [2].

[1]- المادة 03 القانون 02-08، المتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة وتهيئتها، مؤرخ في 25 صفر 1432 الموافق ل 2002/5/8.

[2]- قانون رقم 62-157 المؤرخ في 31 ديسمبر ،1962 والرامي إلى تمديد حتى إشعار آخر لمفعول التشريع النافذ إلى غاية 31 ديسمبر 1962، ج. ر، رقم 02 لسنة 1962.

وبين عامي 1980 وحتى عام 1989، شهدت الجزائر عدة مخططات تنموية، بدأت بمخطط أولي في بداية العقد، ولكن بداية هذا المخطط تزامنت مع وقوع زلزال عنيف في ولاية شلف عام 1980، والذي أطلق عليه تسمية "زلزال الأصنام"، وخلف خسائر بشرية ومادية جسيمة لم تشهدها الجزائر من قبل، وبناء على ذلك، استدعى هذا الحادث المشرع الجزائري لإعادة النظر في المنظومة التشريعية المتعلقة بالبيئة العمرانية وإعادة التعمير.

وبناء على هذا السياق، بدأت بظهور عدة نصوص تشريعية في تلك الفترة، تناولت فيها مجالات مختلفة تتعلق بالبناء والتعمير، بهدف تعزيز السلامة والأمان في البنية التحتية والمباني، وتوفير الحماية للبيئة العمرانية للمواطنين والممتلكات من الكوارث الطبيعية مثل الزلازل.

وخلال الفترة الممتدة بين عامي 1982 و1987، أصدرت الحكومة الجزائرية عدة قوانين ومراسيم تتعلق بالبناء والتعمير وحماية البيئة، من بينها:

ـ القانون رقم 82-02 المؤرخ في 6 فيفري 1982، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء[1]، حيث تم إلغاء جميع الأحكام القانونية المخالفة له.

ـ القانون رقم 83-03 المؤرخ في 5 فيفري 1983، المتعلق بحماية البيئة[2].

ـ الأمر رقم 85-01 المؤرخ في 13 أوت 1985، الذي يحدد قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها[3].

[1]- القانون رقم 82-02 المؤرخ في 6 فيفري 1982، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج. ر، عدد 6، الصادرة في 1982/02/09.

[2]- القانون رقم 83-03 المؤرخ في 5 فيفري 1983، المتعلق بحماية البيئة، ج. ر، عدد 06 الصادرة في 1983/02/08.

[3]- الأمر رقم 85-01 المؤرخ في 13 أوت 1985، الذي يحدد قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها الأمر رقم 85-01 المؤرخ في 13 أوت 1985، الذي يحدد قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، ج. ر عدد 34 الصادرة في 1985/08/14.

ـ المرسوم رقم 85-2011 المؤرخ في 13 أوت 1985، الذي يحدد كيفيات تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي المخصصة للبناء[1].

ـ المرسوم رقم 85-212 المؤرخ في 13 أوت 1985، الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن[2].

ـ القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1987، المتعلق بالتهيئة العمرانية[3]، والذي يتضمن أدوات تعمير جديدة واستمر العمل بها حتى عام 1990.

الفرع الثاني: الفترة من سنة 1989 إلى يومنا هذا

تزامنا مع الإصلاحات الشاملة التي أدخلتها الجزائر في مجال الحكم، خاصة بعد دستور عام 1989، شهدت الحكومة جهودا متواصلة لتحديث القوانين والسياسات لتنظيم النمو الحضري والحفاظ على البيئة العمرانية، يعكس هذا النهج الإهتمام المتزايد بالتنمية المستدامة وضرورة تحقيق التوازن بين النمو الاقتصادي والحفاظ على البيئة.

وفي هذا السياق، فإن قوانين التهيئة والتعمير تشكل أساسا أساسيا لتحقيق هذا الهدف، حيث تهدف إلى تنظيم النشاط العمراني وتحقيق المصلحة العامة على الصعيدين السياسي

[1]- المرسوم رقم 85-2011 المؤرخ في 13 أوت 1985، الذي يحدد كيفيات تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي المخصصة للبناء، ج. ر عدد 34، الصادرة في 14 أوت 1985.

[2]- المرسوم رقم 85-212 المؤرخ في 13 أوت 1985، الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، ج.ر عدد 34، الصادرة في 14 اوت 1985.

[3]- قانون رقم 87-03 مؤرخ في 27 جانفي 1987، بتعلق بالتهيئة العمرانية، ج.ر عدد 5 المؤرخة في 28 جانفي 1987.

والاجتماعي، تسعى هذه القوانين إلى التوازن بين حقوق الأفراد في ممارسة النشاط العمراني وبين الحفاظ على النظام العام في المجال العمراني[1].

علاوة على ذلك، فإن هذه القوانين تحدد الآليات التي تمكن من خلالها الإدارة العمل في مجالات التهيئة والتعمير كسلطة عامة، مع مراعاة مبدأ خضوع الإدارة للقوانين واحترامها للشرعية، وقد تم إعادة النظر في العديـد من هذه القوانين لتوافقها مع التطـورات في القطاع[2]، بما في ذلك قانون التهيئة والتعمير الذي تم تعديله بموجب قانون جديد يضمن معالجة القضايا المعاصرة.

وبموجب هذا الإطار التشريعي، تم اعتماد العديد من القوانين والمراسيم التنفيذية التي تتعلق بالتهيئة والتعمير وحماية البيئة العمرانية وتطويرها، وتشمل هذه التشريعات:

ـ قانون رقم 90-29 في 14 جمادى الاولى 1411 الموافق ل اول ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير[3].

ـ القانون رقم 02-08 المؤرخ في 25 صفر 1423 الموافق ل 08 مايو 2002 ، المتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة وتهيئتها[4].

ـ القانون رقم 01-20 المؤرخ في 27 رمضان 1422 ل 12 ديسمبر 2001، يتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة[5].

---

[1]- ظاهر الطيب **توفيق، تدخل الجماعات الاقليمية البلدية في مجالي التعمير والبيئة،** مذكرة الطور الاول لمدرسة الدكتوراه، فرع دولة ومؤسسات، كلية الحقوق بن عكنون، سنة 2013/2012،ص 03.

[2]- جلول زناتـــي، **(تشريع التعمير والتطوير العقاري في الجزائر)**، مـجلة المخطط والتنـــمية، العـدد 28، سنة 2013، ص 02.

[3]- قانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الاولى 1411 الموافق ل اول ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج. ر عدد 52، الموافق 2 ديسمبر 1990.

[4]- قانون رقم 90-29 في 14 جمادى الاولى 1411 الموافق ل اول ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج. ر عدد 34 الصادرة في 14 ماي 2002.

[5]- القانون رقم 01-20المؤرخ في 27 رمضان 1422 ل 12 ديسمبر 2001، يتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة ج. ر عدد 77 الصادرة في 15 ديسمبر 2001 .

ـ القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جمادى الاولى 1424 الموافق ل19 يوليو 2003، يتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة[1].

ـ القانون رقم 01-19 المؤرخ في 27 رمضان 1422 الموافق ل 12 ديسمبر 2001، يتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها[2].

ـ القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي[3].

ـ القانون رقم 03-02 المؤرخ في 17 فيفري 2003، يحدد القواعد العامة لاستعمال واستغلال السياحيين للشواطئ[4]

كما تشمل التشريعات المراسيم التالية:

ـ المرسوم رقم 88-227 المؤرخ في 25 ربيع الاول 1409 الموافق ل 05 نوفمبر 1988 يتضمن اختصاصات اسلاك المفتشين المكلفين بحماية البيئة وتنظيمها وعملها[5].

ـ المرسوم التنفيذي قم 99-253 المؤرخ في 28 رجب 1420 الموافق ل 7 نوفمبر 1999، يتضمن تشكيلة لجنة حراسة ومراقبة المنشآت المصنفة وتنظيمها وسيرها[6].

---

[1]- القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جمادى الاولى 1424 الموافق ل19 يوليو 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج. ر عدد 43 الصادرة في 20 يوليو 2003.

[2]- القانون رقم 01-19 المؤرخ في 27 رمضان 1422 الموافق ل 12 ديسمبر 2001، يتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها، ج. ر عدد 76 الصادرة في 12 ديسمبر 2001.

[3]- القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج. ر عدد 94 الصادرة في 16 ديسمبر 1998

[4]- القانون رقم 03-02 المؤرخ في 17 فيفري 2003، يحدد القواعد العامة لاستعمال واستغلال السياحيين للشواطئ.

[5]- المرسوم رقم 88-227 المؤرخ في 25 ربيع الاول 1409 الموافق ل 05 نوفمبر 1988 يتضمن اختصاصات اسلاك المفتشين المكلفين بحماية البيئة وتنظيمها وعملها، عدد 83 الصادرة في 8 نوفمبر 1998.

[6]- المرسوم التنفيذي قم 99-253 المؤرخ في 28 رجب 1420 الموافق ل 7 نوفمبر 1999، يتضمن تشكيلة لجنة حراسة ومراقبة المنشآت المصنفة وتنظيمها وسيرها.

ـ المرسوم التنفيذي رقم 02-115 المؤرخ في 20 محرم 1423 الموافق ل 03 أفريل 2002، يتضمن إنشاء المرصد الوطني للبيئة والتنمية المستدامة[1].

ـ المرسوم التنفيذي رقم 2000-90 المؤرخ في 24 أفريل 2000 يتضمن التنظيم الحراري في البنايات الجديدة[2].

وبناء على الدستور الجزائري لعام 2020، يتضح أن البيئة العمرانية تعتبر من العناصر الأساسية التي يجب حمايتها والاعتناء بها بموجب القانون، تؤكد المادة 13 من الدستور على أهمية البيئة وتحديد عناصرها، وتقوم المواد 18 و20 بتأكيد الملكية العامة للدولة على العقارات الوطنية والممتلكات العامة، مما يعزز الإلتزام بحفظ الموارد الطبيعية والتراث الثقافي للأجيال الحالية والمستقبلية[3].

كما تضمنت المادة 19 من دستور 2020 إلتزام الدولة بالاستعمال الرشيد للموارد الطبيعية والحفاظ عليها، وتحديد القوانين لضمان تطبيق هذا الإلتزام، ويشجع على استغلال الموارد بحكمة وتقدير، مما يعكس الحرص على الإستدامة وتحقيق التوازن بين الاستخدام والحفاظ، وتؤكد المادة 38 على ضرورة ضمان الحقوق الأساسية للإنسان والمواطن، بما في ذلك الآثار العمرانية والتاريخية، مما يمثل تراثا مشتركا يجب الحفاظ عليه وتوارثه بين الأجيال، ومن جانبها تشير المادة 43 إلى حق الحرية في الثقافة وضمان حفظ التراث الثقافي الوطني، بينما تضمن المادة 48 حق إنشاء الجمعيات المساهمة في حفظ وتطوير البيئة العمرانية، مما يبرز إلتزام الدولة بتعزيز الاستدامة والتنمية المجتمعية.

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 02-115 المؤرخ في 20 محرم 1423 الموافق ل 03 أفريل 2002، يتضمن إنشاء المرصد الوطني للبيئة والتنمية المستدامة، ج. ر عدد 22، الصادرة في 3 أفريل 2002.

[2]- المرسوم التنفيذي رقم 2000-90 المؤرخ في 24 أفريل 2000، يتضمن التنظيم الحراري في البنايات الجديدة، ج. ر عدد 24 الصادرة في 26 أفريل 2000.

[3]- محمد معيفي، مرجع سابق، ص 61.

وتؤكد المادة 66 على حق المواطن في الرعاية الصحية، مع توفير الوقاية والعلاج ومكافحة الأمراض الوبائية، وتضمن حقوق وحريات الفرد والمجتمع، بما في ذلك الحقوق البيئية.

وتضيف المادة 140 بعض الجوانب المتعلقة بالبيئة العمرانية، بما في ذلك التقسيم الإقليمي للبلاد والقواعد العامة المتعلقة بالبيئة والصحة العمومية والسكان والتراث الثقافي والتاريخي والمحافظة عليه وتنظيم المياه والممتلكات والغابات والأراضي الرعوية[1].

وباعتبار هذه الأحكام والالتزامات الدستورية، يجب على السلطات المعنية اتخاذ التدابير اللازمة للحفاظ على البيئة العمرانية وتطويرها، مع الحرص على التوازن بين التنمية والحفاظ على الموارد الطبيعية والتراث الثقافي[2].

باختصار، توضح هذه التشريعات والمراسيم التنفيذية إلتزام الدولة الجزائرية بتعزيز الحفاظ على البيئة العمرانية وتنميتها، وتوفير الإطار القانوني اللازم لتحقيق التوازن بين النمو الإقتصادي والحفاظ على البيئة للأجيال الحالية والمستقبلية.

المطلب الثالث: أهداف سياسة التعمير في الجزائر

جاءت التشريعات الخاصة بالبيئة العمرانية من أجل تنظيم وتحديد القواعد العامة الهادفة إلى إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وإنشاء المباني من أجل التنمية العمرانية من جميع النواحي كحفظ الأمن العام والصحة والحفاظ على التراث الثقافي والبيئي.

[1]– دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، 2020.

[2]– فضيلة تركي، **(التكامل المعرفي بين مقاصد القرآن ومقاصد الشريعة في تفسير أطوار العمران من خلال مقدمة ابن خلدون)**، مجلة الإحياء، جامعة باتنة، المجلد 20، العدد، 42 ماي، 2020، ص 158.

الفرع الاول: حفظ النظام العام

من الواضح أن الفرد بحاجة إلى الأرض للبناء عليها، ولكن في الوقت نفسه يحتاج أيضا إلى الأرض لزراعتها واستغلالها للمصلحة العامة، هذا الاعتراف دفع المشرع الجزائري إلى إصدار مجموعة من القوانين والتشريعات التفصيلية لحماية العقارات الحضرية والفلاحية والصناعية، بهدف تحقيق الاستقرار ومنع تدهورها[1]، ومن هنا تتجلى أهمية النظام العام العمراني في استثمار الأراضي وضمان إستدامتها، وذلك عبر حماية الموارد الطبيعية وتحديد استخدامات الأراضي وتنظيم التخطيط العمراني للمناطق المختلفة.

إن تقييد حق الملكية بتراخيص أعمال البناء التي تصدر عن الإدارة المختصة بغرض الوصول لأهداف النظام العام المتضمنة في قواعد العمران تجسيدا للتوازن المراد بين حاجات الأفراد المختلفة للبناء من جهة والمحافظة على البيئة والإستغلال العقلاني للعقار من جهة أخرى[2].

لذا، يعد اللجوء إلى مفاهيم النظام العام ضروريا كوسيلة لإقناع الأفراد بضرورة الإمتثال للقوانين في مجال التعمير والبناء، من أجل تحقيق المصلحة العامة وتفادي التضارب بين الإرادات الفردية والمصالح الخاصة، وبفضل هذا النهج يمكن للسلطات الإدارية إتخاذ الإجراءات والسياسات الضرورية لضمان تحقيق الأهداف المرجوة من جهود التنظيم العمراني وفي الوقت نفسه، يشدد النظام العام العمراني على أهمية الحفاظ على الصحة العامة والسلامة العامة والتنسيق العام في عمليات البناء، بالإضافة إلى الإهتمام بالمظهر الجمالي للمدن[3].

---

[1]– فريدة مزياني، (**دور العقار في التنمية المحلية**)، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد السادس، جامعة ورقلة، الجزائر، سنة 2012، ص 51.

[2]– الزين عزري، (**النظام القانوني لرخصة البناء**)، مجلة المنبر البرلماني، مجلس الامة، الجزائر، عدد 09، سنة 2005، ص 132.

[3]– محمد الهادي لعروق، التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية، مخبر التهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، اشغال تسيير الجماعات المحلية، جانفي 2008،ص33.

والمراد بالنظام العام هو إتخاذ الإجراءات الإدارية الكفيلة بحماية أرواح الناس وممتلكاتهم، أي توفير الأمان والحماية للسكان وأموالهم وأعراضهم من أي إعتداء جائر، مهما كان مصدره من فعل الإنسان أو الحيوان أو حتى بفعل الطبيعة[1].

تهدف قواعد النظام العام العمراني إلى الحفاظ على الأمن العام في مجال البناء، حيث تعتبر السلامة والأمان أساسيين لضمان سلامة المجتمع، يتم تحقيق هذا من خلال إتخاذ الإجراءات اللازمة لحماية أفراد المجتمع والممتلكات من الإضطرابات والتحديات التي قد تواجه عمليات البناء والتعمير، ويعد وقوع الكوارث الطبيعية مثل الزلازل والبراكين والفيضانات والحرائق تحديات كبيرة، حيث يمكن أن تسفر عن خسائر فادحة إذا لم يتم التخطيط والتحضير بشكل صحيح، علاوة على ذلك يتم التركيز على منع إنهيار المباني القديمة التي قد تكون آيلة للسقوط نتيجة لتدهورها، بالإضافة إلى ضرورة التأكد من أن المباني الحديثة تتوافق مع المواصفات والمعايير الهندسية لضمان سلامة وأمان المقيمين والمستخدمين[2]، هذا يتطلب إدارة فعالة وتنفيذ دقيق لسياسات البناء والتعمير، بما في ذلك التفتيش الدوري وضمان الإمتثال للمعايير الفنية والبنائية، بشكل عام يسعى النظام العام العمراني إلى تعزيز السلامة والأمان في المجتمع وتحقيق التوازن بين التطور العمراني والحفاظ على البيئة والموارد الطبيعية، لضمان مستقبل مستدام ومزدهر للأجيال القادمة.

الفرع الثاني: الحفاظ على الصحة العمومية

ويعتبر اتخاذ التدابير الوقائية جزءا أساسيا من النظام العام العمراني، حيث تهدف هذه التدابير إلى منع انتشار الأوبئة والأمراض المعدية، يتمثل ذلك في العناية بنظافة المواد الاستهلاكية ، وتطهير مياه الشرب من قبل الجهات الإدارية المختصة.

---

[1]- عدنان عمرو، مبادئ القانون الإداري، نشاط الادارة ووسائلها، منشأة المعارف، الطبعة الثانية، مصر، سنة 2004ن ص17.

[2]- عليان بوزيان، النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 11-04، جامعة تيارت، الجزائر، بدون سنة نشر، ص05.

وحسب سياق المادة 25 من القانون 85-05 المتعلقة بحماية الصحة وترقيتها[1]، عرف المشرع الجزائري مفهوم الصحة العمومية كمجموعة من التدابير الوقائية والعلاجية والتربوية والاجتماعية التي تهدف إلى المحافظة على صحة الفرد والجماعة وتحسينها، وتشتمل هذه التدابير على شروط ومتطلبات صحية للمساكن والمباني ذات الطابع العمومي والمؤسسات الصناعية والتركيبات الأخرى، وبموجب المادة 40 من نفس القانون، يتوقف شغل هذه المساكن والمباني وتشغيل المؤسسات والتركيبات الأخرى على الحصول على رخصة من السلطات المختصة، مع مراعاة معايير النظافة والأمان.

الهدف من دراسة التأثير كما هو مبين في المادة الثانية من المرسوم رقم 87-91 المؤرخ في 21 أفريل 1987، المتعلق بدراسة تأثير التهيئة العمرانية، يتمثل في تحليل تأثير المشاريع أو أعمال التهيئة العمرانية العامة أو الخاصة التي قد تغير أشكال التنظيم الاقتصادي والحضري، وقد تؤثر بشكل مباشر أو غير مباشر على الصحة العمومية والزراعة وحماية الطبيعة والمحافظة على الأماكن والمعالم.

يلاحظ أن المشرع الجزائري يستند إلى المشاريع أو أعمال التهيئة العمرانية كمعيار لضرورة إجراء دراسة التأثير، مما يشير إلى أهمية أبعاد هذه المشاريع وتأثيرها على البيئة والمجتمع، ويعتبر هذا النهج أكثر شمولا من الناحية الكمية، حيث يتم التركيز على تحليل الآثار الشاملة للمشاريع بدلا من الاقتصار على معايير كمية فقط.

بالإضافة إلى ذلك، يتم إشارة إلى الاستثمارات ذات البعد الوطني والجهوي كمصدر للتأثير العمراني، مما يبرز أهمية دراسة التأثير على الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والمجالية لمثل هذه الاستثمارات، وذلك وفقا للمادة 50 من قانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية.

[1]- القانون 85-05 المؤرخ في 16 فيفري 1985، المتعلق بحماية الصحة وترقيتها الجريدة الرسمية، العدد08، الصادر بتاريخ 1985/02/17.

الفرع الثالث: المحافظة على السكينة العامة

تسعى الضوابط الإدارية العمرانية إلى حماية السكينة العامة من خلال الحرص على وضع المسافات المناسبة بين المنشآت وتصميمها بشكل يمنع انتشار الضوضاء إلى المناطق السكنية هذا يتماشى مع ما جاء في المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير، وتتمثل هذه الإجراءات في توفير الراحة والهدوء والطمأنينة للسكان، مما يسهم في تعزيز جودة الحياة في المجتمعات الحضرية والحفاظ على مستوى مقبول من الصحة النفسية والبيئية، ويمكن تصنيف المصادر الأساسية للضجيج إلى صنفين رئيسيين: المصادر الحضرية والمصادر الصناعية[1].

أولا- المصادر الحضرية: تعتبر حركة سير المركبات في معظم المدن الكبرى أحد الأسباب الرئيسية للضجيج وهذه ظاهرة مستمرة بمستويات عالي للغاية، مما يعيق التركيز والاسترخاء في الأماكن المجاورة للشوارع الرئيسية، ورغم ذلك فإنه غالبا ما لا يصل إلى مستوى الإضرار بالسمع، بالإضافة إلى ذلك يسهم الكثافة السكانية العالية في بعض المناطق في زيادة مستويات الضجيج.

ويحدد المرسوم رقم 93-184 المؤرخ في 27 جويلية 1993 المستوى الأقصى للضجيج في المناطق الحضرية خلال الليل والنهار، ومع ذلك فإن صعوبة تطبيق هذا القانون وإثارة الضجيج لم تسمحا بتحسين الوضع في هذا المجال[2].

ثانيا- المصادر الصناعية: عادة يحدد أن مستويات الضجيج في البيئات العملية لا يجب أن تتجاوز 85 إلى 90 وحدة قياس صوتية على مدار ثماني ساعات، ومع ذلك لم تفرض بعد أي قيود قانونية تضمن الامتثال لهذا الحد، وعلى الرغم من أن القانون رقم 07-88

[1]- محمد صغير بعلي، القانون الإداري، التنظيم الإداري النشاط الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2004

[2]- المرسوم رقم 93-184 المؤرخ بتاريخ 27 جويلية 1993، المتضمن تنظيم إثارة الضجيج، الجريدة الرسمية، العدد 50، الصادرة بتاريخ 1993/07/28.

المؤرخ في 26 جانفي 1988 يأخذ في الاعتبار مشاكل الضجيج في البيئة العملية[1]، إلا أنه لم يتم بعد إصدار أي تشريع تنفيذي لهذا القانون الذي يتضمن مراقبة مستويات الضجيج وضمان امتثال المؤسسات والمنشآت المهنية للمعايير المحددة.

وفي مجال البناء تنص المادة 07 من القانون على أهمية مراعاة الضجيج الجوي الناتج عن الأعمال داخل الهياكل القاعدية، سواء أثناء بنائها أو إنجازها أو استغلالها، بينما تشير المادة 08 إلى ضرورة تصميم البنايات السكنية أو المهنية بحيث تتمتع جدرانها وأرضيتها بقدرة على تخفيض الضوضاء[2]، كما تنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 مايو 1991، الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير[3]، على أنه إذا كانت البنايات عرضة للضرر الخطير نتيجة للضجيج، خاصة نظرا لموقعها، ويمكن رفض رخصة البناء أو منحها مع مراعاة الأحكام الخاصة المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات السارية.

الفرع الرابع: الحفاظ على النظام العام الجمالي للمدينة

يزداد الاهتمام بجمال المدن وجاذبيتها، فهو أمر ضروري وحاجة ماسة في حياة الأفراد والدول على حد سواء وإنه عنصر أساسي من عناصر حضارة الإنسان وتطوره ويعكس تطور المجتمعات، ويلعب تنظيم البناء والتخطيط العمراني دورا بارزا في تشكيل الملامح الخارجية للمدن، بما في ذلك إدماج المباني بشكل متناسق في البيئة المحيطة واحترام الطبيعة والتراث الثقافي والتاريخي.

حيث تعد هذه الجهود فوائدا عامة لكافة شرائح المجتمع والدولة، إذ تساهم في تعزيز الجذب السياحي والاقتصادي، وتخلق بيئة ملائمة وجاذبة للعيش والعمل، ومن خلال

[1]- القانون رقم 07-88 المؤرخ في 26 جانفي 1988، المتعلق بالوقاية الصحية والأمن وطلب العمل، الجريدة الرسمية، العدد 04، الصادرة بتاريخ 1988/01/27.

[2]- المادة 07 و08 من المرسوم رقم 93-184 سابق الذكر.

[3]- المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 26، الصادرة سنة 1991/06/01.

الاهتمام بجمال المدن ورونقها، يمكن تعزيز الرفاهية العامة وتحقيق التوازن بين التطور الحضري والاحترام للبيئة والتراث الثقافي.

وتعد فكرة النظام العام الجمالي واحدة من أهم الجوانب الحديثة للنظام العام، ويرجع الفضل في تطويرها إلى الفقه الفرنسي الذي تجاوز العناصر التقليدية للنظام العام، فقد تجاوز الفقه الفرنسي النظرية الثلاثية للنظام العام، وذلك بعد القرار الصادر عن القضاء الفرنسي في عام 1936 بشأن قضية إتحاد نقابات مطابع باريس، تمثلت القضية في أن السلطات الإدارية قد أصدرت لائحة تمنع توزيع الإعلانات على المارة في الطرق العامة، بحجة أن رمي هذه الإعلانات يؤدي إلى تشويه المنظر الجمالي العام للمدينة، اعتبر اتحاد نقابات المطابع أن هذه اللائحة تتجاوز الأهداف المرسومة للسلطات الإدارية، والتي تتمثل في الحفاظ على النظام العام بمفهومه التقليدي، لكن رفض مجلس الدولة هذا الطعن مؤكدا أن حماية جمال الرونق والرواء تعد أيضا من أهداف الضبط الإداري وهي أحد العناصر الجديرة بالحماية ضمن النظام العام[1].

ويمتاز القانون الجزائري بالاهتمام بجوانب الجمال والمظهر الخارجي للمدن، ورغم عدم استخدام مصطلح "النظام العام الجمالي" بشكل مباشر، إلا أنه يعبر عن هذه الفكرة من خلال عدة قوانين ذات وصلة على سبيل المثال، يتناول القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمامها، وتعرف المادة الثانية من هذا القانون المظهر الجمالي بأنه "انسجام الأشكال ونوعية واجهات البناية بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية"، كما تنص المادة 12 على أهمية المظهر الجمالي لإطار المبنى من منظور الصالح العام.

ومن أجل التأكيد على أهمية الاهتمام بالمظهر الخارجي للبنايات، أصدرت السلطات الإدارية تعليمات وزارية مشتركة لمعالجة أعمال إتمام الغلاف الخارجي للبنايات التي تخضع

[1]- محمد الأمين كمال، دروس في قانون التهيئة والتعمير، دار بلقيس، الجزائر، سنة2017، ص29.

لمطابقة البنايات وإتمامها[1]، تهدف هذه التعليمات بشكل خاص إلى وضع حد لحالات عدم إتمام البنايات التي تقع على المحاور الرئيسية ومداخل المدن، وتحديد شروط تنفيذ أعمال إتمام الغلاف الخارجي للبناية من أجل تحسين المظهر الجمالي لإطار المبنى وتجهيزه بشكل منسجم مع البيئة المحيطة.

[1]– الجريدة الرسمية العدد 44، الصادرة بتاريخ 2008/08/03 في التعليمة الوزارية المشتركة بين وزارة السكن والعمران والمدينة ووزارة التجارة ووزارة الداخلية والجماعات المحلية، رقم 02 المؤرخ في 21 فيفري سنة 2016، المحددة لكيفيات معالجة اشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنايات المعنمية بالمطابقة و الإتمام، غير منشور.

المبحث الثاني: مقومات البيئة العمرانية

تشهد التحولات العمرانية الهائلة في العديد من البلدان تحديات كبيرة للبيئة العمرانية، ونمو المدن بوتيرة سريعة، مما يفرض ضغوطا كبيرة على الموارد الطبيعية ويزيد من التلوث والاختناق البيئي، في هذا السياق تأتي التنمية المستدامة للبيئة العمرانية كحلا ضروريا للتصدي لهذه التحديات وضبط التوسع في المناطق الحساسة وذلك وفق قواعد وقوانين تحقق هذا الاخير.

وتعتبر القوانين والضوابط التي وضعها المشرع الجزائري بغية تنظيم التهيئة والتعمير أداة أساسية للحد من التعمير العشوائي والحفاظ على البيئة، وفي هذا السياق يأتي ضبط التوسع في المناطق الحساسة كخطوة ضرورية لضمان توازن النمو العمراني والحفاظ على التنوع البيولوجي والثقافي في هذه المناطق، وعلى الرغم من التحديات التي تواجه عمليات التهيئة والتعمير فقد تم وضع ضوابط جديدة تهدف إلى تحقيق التوازن بين التنمية الاقتصادية والاجتماعية والحفاظ على البيئة العمرانية، وبهذا تأتي جهود الحكومة الجزائرية كخطوة مهمة نحو تحقيق التنمية المستدامة وإعادة التوازن للبيئة الحضرية.

وبناء على ما سبق سنحاول من خلال هذا البحث تسليط الضوء على ثلاثة نقاط مهمة التي تعتبر اساس اقامة بيئة عمرانية سليمة بداية من القواعد العامة للتهيئة والتعمير في (المطلب الأول) وفي (المطلب الثاني) سنعالج ضبط التوسع في المناطق الحساسة والهامة في التراب الوطني وأخيرا مبدأ التنمية العمرانية المستدامة في (المطلب الثالث).

المطلب الأول: القواعد العامة للتهيئة والتعمير

لقد ظهر مفهوم التهيئة العمرانية مع بداية الثلاثينات في الاتحاد السوفياتي ثم تطور بعد ذلك في الدول الرأسمالية مثل فرنسا وباقي دول غرب أوروبا أين أستعمل كوسيلة في مجال تنظيم أوساطها الطبيعية العمرانية والريفية وكذلك الهداف سياسية واقتصادية واجتماعية التي دعت إليها هذه الدول وطبقتها بعد الحرب العالمية الثانية ويختلف تعريف التهيئة العمرانية من بلدة الى أخرى وهذا حسب النظام الاجتماعي المطبق وكذلك التقدم

الاقتصادي الذي تعرفه هذه الدول، ومن بين أهم التعاريف هو "أنها نوع من أساليب وتقنيات التدخل المباشر أما بالأفكار أو الدراسات مع الاستعانة بوسائل التنفيذ لتنظيم ظروف المعيشة في المستوطنات البشرية سوآءا إقليميا أو وطنيا أو محليا".

وتشكل مخططات التعمير الأساس للتهيئة العمرانية، وهي تتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي، وتعتبر هذه المخططات إطارا مرجعيا لعمليات التعمير والبناء، وفي حال عدم وجودها، ينص التشريع الجزائري على بديل، وهو القواعد العامة للتهيئة والتعمير المنصوص عليها في القانون رقم 90-29، وتحديدا ضمن الفصل الثاني المعنون بـ "القواعد العامة للتهيئة والتعمير" من المادة 03 إلى المادة 09.

ويؤكد ذلك صدور المرسوم التنفيذي رقم 91-175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء[1]، لفهم هذا الموضوع بشكل أفضل، سنتطرق في الدراسة إلى تعريف القواعد العامة للتهيئة والتعمير في الفرع الأول، ثم نستكشف مضمون هذه القواعد من خلال الفرع الثاني، ويتم تخصيص الفرع الثالث لدراسة الأحكام المتعلقة بالوقاية من الأخطار الكبرى.

الفرع الأول: تعريف القواعد العامة للتهيئة والتعمير

القواعد العامة للتهيئة والتعمير هي مجموعة من القواعد الوطنية التي تطبق في حالة عدم توفر أدوات التعمير، تهدف إلى تحديد الشروط الضرورية في مشاريع البناء لتحقيق توسع عمراني آمن وسليم، حيث تسمح هذه القواعد بإبراز قيمة المناطق الطبيعية أو الثقافية أو التاريخية، وحماية الأراضي الخصبة والغابات وغيرها من المناطق ذات الأهمية البيئية والثقافية، من خلال تنظيم وحماية البناء والأعمال المتعلقة به وموقعه، وتهيئة هذه المناطق بطريقة تسمح بتنظيمها وحمايتها[2].

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي ،1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية العدد ،26 الصادر بتاريخ 1991/06/01.

[2]- الصادق رحماني، المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية في الجزائر، ورقة عمل مقدمة ضمن الملتقى العلمي الدولي حول تسيير الجماعات المحلية، واقع وتحديات كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة سعد دحلب البليدة، بتاريخ2010/05/17، ص03.

تهدف القواعد العامة للتهيئة والتعمير إلى تنظيم عمليات البناء والتعمير من خلال القواعد المتعلقة بشغل الأراضي، وقد وضع المشرع الجزائري مجموعة من الضوابط لاستغلال الأراضي في مجال البناء، استنادا إلى طبيعة كل أرض تشمل هذه الضوابط الأراضي الفلاحية، التي تعرف كأراض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال فترة من السنين، وتكون إنتاجها قابلا للاستهلاك من قبل البشر أو الحيوانات أو للاستخدام في الصناعة سواء مباشرة أو بعد تحويله، كما تشمل القواعد المناطق السياحية ومناطق التوسع السياحي، والتي تعتبر جزءا من المناطق المحمية ذات الفائدة العامة، فضلا عن الأراضي الواقعة في المناطق العامرة وفقا لنص المادة 20 من قانون 90-25، حيث تعرف الأراضي العامرة وفق هذا القانون[1].

الفرع الثاني: مضمون محاور القواعد العامة للتهيئة والتعمير

يضع قانون رقم 90-29 المعدل والمتمم أحكاما عامة للنشاط العمراني يجب احترامها كحد أدنى في أي عملية تشييد بناء أو تجزئة أراض لأغراض البناء، في حالة عدم وجود مخططات عمرانية محددة، وتتمثل هذه الأحكام العامة في القواعد المتعلقة بشغل الأراضي، والقواعد المتعلقة بالشروط العامة للبناء، والتي تشمل مواقع البنايات وارتفاعاتها ومظاهرها، بالإضافة إلى الشروط المتعلقة بالصحة والنظافة والأمن، ويترك القانون تفاصيل تطبيق هذه الأحكام للتنظيم الذي يتم تجسيده فيما بعد في صدور المرسوم التنفيذي رقم 91-175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء بشكل محدد[2]، ويحدد كيفية تطبيق تلك القواعد والشروط بشكل عملي والتي تتمحور حول قواعد عامة متعلقة بالصحة ولأمن العمومي فيشترط للسماح بالبناء في المواقع التي لا تشملها مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط

[1]- قانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، مؤرخ ، اولى جمادى الاولى، عام 1411،الموافق،18 نوفمبر 1990،المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26، المؤرخ في، 25 سبتمبر 1995.

[2]- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175.

شغل الأراضي، والتأكد من أن البناية المراد إنجازها لا تكون جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها المساس بالسالمة والأمن العمومي[1].

فيما يتعلق بالقواعد المتعلقة بمقتضيات الصحة ومتطلباتها، يتطلب الحصول على رخصة البناء إرفاق دراسة تقييم تأثير البناء على البيئة، وهذا ينطبق على جميع أعمال البناء والتهيئة التي قد تسبب أضرارا مباشرة أو غير مباشرة للبيئة في الوقت الحاضر أو في المستقبل.

بالإضافة إلى ذلك، توجد قواعد وضوابط أخرى تتعلق بمتطلبات الصحة، والتي تشتمل على المواد 13 و14 و15 و16 و17 من المرسوم المذكور يشترط توفير المياه الصالحة للشرب للمباني المستخدمة للسكن أو لأغراض أخرى، وضمان صرف المياه المستعملة ومنع تجمع مياه الأمطار، كما ينبغي أن تكون أرضيات الساحات مائلة بشكل كاف لتسهيل تصريف المياه بسرعة، ويسمح بتصريف مياه الأمطار إلى الشبكة العامة للتطهير بشرط أن يتم معالجتها بشكل مناسب، وفقا لما ورد في المادة 17 من المرسوم ذاته[2].

وفقا لما نصت عليه المادة 38 في فقرتها الأخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، يتعين إنجاز بالوعات صرف خاصة بمياه الأمطار لضمان صرفها بسرعة وللحفاظ على الصحة العامة يجب أيضا تصفية البالوعات العامة بانتظام لإزالة بقايا مياه الأمطار، وذلك لمنع بطء الصرف أو انسداده، الذي قد يؤدي إلى حدوث أضرار جسيمة مادية وبشرية في المناطق السكنية والتي قد تتحول إلى فيضانات في حال تجاوزت نسبة الأمطار الحد الطبيعي، بالإضافة إلى ذلك تنص المادة 38 على ضرورة الفصل بين قنوات الصرف الصحي وقنوات صرف مياه الأمطار، وذلك لضمان الصرف السريع للمياه وللحفاظ على الصحة العامة، ويلاحظ أيضا أنه يمكن رفض منح رخصة بناء عمارة أو مجموعة عمارات

[1]- نسيمة بلعيد، **الجوانب القانونية السياسة المدينة والعمران في الجزائر**، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، سنة 2013 و 2014 ، ص 31.

[2]- عفت وصال حمزة، الكوارث الطبيعية، دار ابن حزم، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 2003، ص 182.

في حالة عدم الامتثال لشروط معينة، مثل عدم توفير الطرق العامة أو الخاصة بشكل مناسب للوصول إليها، خاصة فيما يتعلق بالسلامة من الحرائق ويمكن أيضا رفض منح الرخصة في حالة توفر منافذ قد تشكل خطرا على مستخدمي الطرق العامة أو تهديدا لأمن المنطقة، أو إذا تم بناء العمارات بمسافة أقل مما هو مقرر بالقانون ، وتتمور بنود القواعد العامة للتهيئة والتعمير ايضا على:

أولا: القواعد المتعلقة بالأحكام الخاصة بالبنايات ذات الاستعمال السكني

تحت عنوان "إجراءات عامة تطبق على العمارات ذات الاستعمال السكني"، جاء الفصل الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 بتحديد مجموعة من القواعد المحددة للأحكام العامة المتعلقة بالبنايات ذات الاستعمال السكني، من المادة 32 إلى المادة 45 هذه القواعد تناولت بشمول كل ما يتعلق بالمساكن الفردي والعمارة الجماعية، وقد نصت بإسهاب على مدى توفرها على أدنى معايير الرفاهية التي ينبغي ضمانها للسكان[1].

يمكن تصنيف هذه الشروط إلى فئتين رئيسيتين: شروط متعلقة بالتصميم الداخلي للمساكن وشروط متعلقة بالعمارة الجماعية، وتتضمن الشروط المتعلقة بالتصميم الداخلي للمساكن متطلبات تلبي احتياجات السكان للراحة والرفاهية داخل منازلهم، بينما تركز الشروط المتعلقة بالعمارة الجماعية على توفير مرافق وخدمات مشتركة تلبي إحتياجات السكان في البنايات ذات الاستعمال السكني بشكل جماعي وفعال.

I- الشروط المتعلقة بالتصاميم الداخلية للسكن:

يقصد بالتصميم الداخلي تخطيط وتنفيذ المرافق الداخلية الأساسية التي يتضمنها السكن، وهو عمل لا غنى عنه في الحياة الحديثة يبدأ هذا التصميم من تخطيط الأماكن المغلقة ويمتد إلى تحسين البنية الداخلية بشكل عام، فالسكن هو المأوى الذي يوفر الحماية

[1]- أنظر المواد من 32 إلى 45 من المرسوم التنفيذي 91-175، سالف الذكر.

للفرد من العوامل الخارجية، ويوفر له الاحتياجات الأساسية وعند تصميم المساكن، يجب مراعاة خصوصيات الساكنين وضمان تلبية احتياجاتهم بشكل فعال وملائم[1].

تركز هذه الشروط والمعايير على مساحة الغرف الرئيسية وارتفاعها، سواء كان السقف مستويا أو مائلا، دون النظر إلى وجود فتحات التهوية وتشمل أيضا توفير الإضاءة الملائمة من خلال فتحة أو فتحات معينة وفقا للمعايير المحددة قانونا، مع توفير الحماية اللازمة للنوافذ من الشمس يجب أيضا الالتزام بالمعايير المطبقة في المطابخ والحمامات والمغاسل ومساحات المرور في البهو والممرات لتسهيل التنقل داخل المسكن ومن أجل احترام خصوصية الساكنين وحرمة المسكن، ويجب عزل الغرف بواسطة الجدران، وتحدد المعايير مساحة كل غرفة رئيسية بعشرة أمتار مربعة على الأقل، مع ارتفاع لا يقل عن مترين وستين($2.60m^2$).

II- الشروط الخاصة المتعلقة بتصميم العمارات الجماعية

تعني العمارات المساكن الجماعية المشتركة بالطوابق العلوية التي تتألف من طوابق متكررة، وقد تحتوي على طابقين أو أكثر مع وجود شقق أو وحدات سكنية متصلة، وتعتبر هذه العمارات والمساكن بمفهوم الفصل المذكور من المرسوم السكن الدائم باستثناء الأماكن المخصصة للحياة الاجتماعية مثل الفنادق والدوائر الحكومية والمستشفيات والمدارس والمباني الإدارية عندما لا يتم استخدامها للسكن جزئيا على الأقل في نفس الوحدة السكنية ويشترط المشرع أن تكون العمارات المساكن مجهزة بأدراج وممرات وصالة، ويجب أن تتوفر المهويات بصورة دائمة بالإضافة إلى ذلك، يتطلب القانون توفير مصعد كهربائي في العمارات التي تتجاوز خمسة طوابق[2].

---

[1]– عبد الغاني غانم، **(العمران بين القانون والتطبيق إشكالية البناء المخالف وتأثيره على استخدامات الأرض)**، مدينة قسنطينة حالة لهذه الإشكالية، مجلة العمران، مخبر القانون والمحيط والعمران جامعة باجي مختار عنابة، الجزائر، عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران 4 و 5 جوان 2005.

[2]– عبد الغاني غانم ، المرجع السابق

ثانيا_ الأحكام المتعلقة بالوقاية من الأخطار الكبرى:

بناء على المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، يتطلب تأمين حماية أقصى للمنشآت في حالة عدم توفر أدوات التهيئة والتعمير مثل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي وبذلك يتوجب تحديد حد أدنى للحماية لتفادي حدوث المخاطر[1].

استنادا إلى هذا المبدأ، تنص المادة 19 من القانون المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى على منع بناء أي منشأة بسبب الخطر الكبير، ولا سيما في المناطق ذات الصدع الزلزالي النشط أو الخطر الجيولوجي أو خطر الفيضانات أو حيث تتواجد المباني على امتداد قنوات المحروقات أو الماء ويتم تحديد هذا المنع بوضوح في مخطط الوقاية من الخطر الكبير، الذي يوضح التوافق مع تلك الاحتمالات والخطورة المحتملة لعدم البناء[2]، وتم إخضاع المنشآت المعرضة لهذه المخاطر لرقابة ومتابعة خاصة تتماشى مع طبيعة الخطر على سبيل المثال، فيما يتعلق بخطر الزلازل، فإن المادة 22 من القانون تنص على الإجراءات التكميلية لتعزيز الرقابة على البنايات والمنشآت والبنية التحتية المنجزة قبل إدراج القواعد المضادة للزلازل وفي حالة إنشاء مباني أو منشآت في مناطق معرضة لخطر الزلازل يتطلب الحصول على رخصة البناء من المعني التزاما بالقواعد التقنية المضادة للزلازل واحترامها.

المطلب الثاني: ضبط التوسع في المناطق الحساسة

التزايد المستمر للكثافة السكانية يستدعي بالضرورة اللجوء إلى التوسع العمراني، ومع ذلك تتطلب هذه العملية إجراءات خاصة لحماية بعض المناطق الحساسة التي تحتوي على

---

[1] – reddaf Ahmed, le droit à construire, revue algérienne des sciences juridique et économique et politique, No 03, année 2008, p 79 .

[2] – القانون رقم 04-20 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، عدد 84، الصادر بتاريخ 2004/12/29.

مواد عضوية أو صخور أو ظواهر طبيعية مميزة، بالإضافة إلى التكوينات الطبيعية أو الجيولوجية أو الجغرافية أو التاريخية الفريدة.

وقام المشرع الجزائري بوضع نصوص تشريعية وتنظيمية تهدف إلى تنظيم المجال العمراني وحماية هذه المناطق الحساسة، وتشمل هذه النصوص فرض قيود لحماية الأمن والسلامة العموميين، مع التأكيد على ضرورة عدم تأثير أي بناء على السلامة والأمن العمومي، سواء من حيث موقعه أو حجمه أو استخدامه، ويتم فرض هذه القيود من خلال رخص البناء، حيث يلتزم المستفيد منها بالامتثال لمواصفات البناء والأبعاد المحددة ويتم رفض منح رخص البناء إذا كانت دراسة مصلحة التعمير تظهر وجود مخالفات تتعلق بموقع البناء، هذه النصوص التشريعية والتنظيمية تهدف إلى ضمان التوازن بين الحاجة إلى التنمية العمرانية وحماية البيئة والمواقع الطبيعية والثقافية الهامة[1].

والمناطق الحساسة تمثل أماكن ذات خصوصية طبيعية أو ثقافية أو تاريخية تجعلها تحتاج إلى حماية قانونية بسبب قيمتها الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ويشير القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير إلى أهمية تحديد تلك المناطق في المادة 43 وما يليها، حيث يتم تحديدها بالنسبة للسواحل والمناطق ذات الميزات الطبيعية والثقافية البارزة، وأيضا الأراضي الزراعية ذات الإنتاجية العالية.

تنص المادة 22 على ضرورة حماية المناطق ذات الأهمية التاريخية، سواء كانت ثقافية أو علمية أو أثرية أو معمارية أو سياحية بهدف الحفاظ على التنوع البيولوجي والحفاظ على هذه القيم، ويمكن أيضا تحديد مساحات أو مواقع ضمن تلك الفئات وفقا لأحكام قانونية محددة من قبل الجهات المختصة[2].

---

[1]- محمد الصغير بعلي، (**تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري**)، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، جامعة تبسة ، العدد 01 مارس 2007 ص 24.

[2]- قانون 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري (ج/49 مؤرخة في 1990/11/18) معدل ومتمم بالأمر 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر، مؤرخة في 1995/09/27.

الفرع الأول: المناطق الغابية والفلاحية

حيث سيتم التطرق في هذا الفرع إلى نوعين من المناطق وهي المناطق الغابية والمناطق الفلاحية:

أولا- المناطق الغابية:

في القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، قدم المشرع الجزائري تعريفا للغابة في المادة 13، حيث يعرف الغابة كأرض تغطيها نباتات بكثافة تفوق 300 شجرة في الهكتار الواحد في المناطق القاحلة على أن تمتد مساحتها الكلية إلى أكثر من 10 هكتارات متصلة وأولى المشرع الجزائري حماية خاصة للغابات من التوسع العمراني نظرا للدور الحيوي الذي تلعبه كمركز بيئي لعدة أنواع من النباتات والحيوانات ومن ذلك فقد منع المشرع بموجب القانون رقم 84-12 المتضمن النظام العام للغابات، البناء عليها إلا في الحالات الاستثنائية التي يتطلب فيها الحصول على ترخيص، كما جاء في المادة 35 من القانون نفسه[1]، كما ألزم التوجيه الفلاحي بإقامة المنشآت الأساسية للأملاك الغابية، وأشارت المواد 30 و31 من القانون ذاته إلى منع إقامة أي مصنع لنشر الخشب داخل الغابة أو على بعد أقل من 2 كيلومتر منها دون الحصول على رخصة من الوزارة المسؤولة عن الغابات.

ثانيا- المناطق الفلاحية:

نلاحظ أن التوسع العمراني في الجزائر قد امتد على حساب الأراضي الزراعية، خاصة في المناطق الفلاحية الواقعة في وسط المدن الجزائرية، خاصة مدن الشمال، سواء لإنشاء وحدات سكنية جديدة أو لإنشاء مناطق صناعية، بالإضافة إلى البناءات الفوضوية غير القانونية[2].

---

[1]- قانون رقم 84-12 مؤرخ في 23 يونيو 1984، يتضمن التوجيه الفلاحي (ج ر 46 مؤرخة في 2008/08/10) معدل ومتمم بالقانون رقم 91-20 مؤرخ في 02 ديسمبر 1991 (ج ر 62 مؤرخة في 1991/12/04).

[2]- حمان محمد، سياسة تهيئة الأقاليم في الجزائر، واقع وتقيم، مذكرة ماجستير في القانون فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2012 ص 33.

وتحدد المادتان 20 و21 من القانون رقم 90-25 السابق الذكر مفهومي "الأراضي العامرة" و"الأراضي القابلة للتعمير"، فتعرف الأراضي العامرة على أنها الأراضي التي تم احتلالها بشكل كامل بالبنى التحتية في المجالات الفضائية الخاصة بها، بينما تعرف الأراضي القابلة للتعمير على أنها القطع الأرضية المخصصة للتطوير العمراني في فترة زمنية محددة باستخدام أدوات التخطيط العمراني.

وتنص المواد 66 وما بعدها من القانون رقم 90-25 على أن أدوات التخطيط العمراني والتعمير يجب أن تستخدم بحيث تكون الأراضي مشغلة بشكل مكثف وفعال وذلك في إطار المحافظة على الأراضي الفلاحية[1].

الفرع الثاني: المناطق الساحلية والمناطق الثقافية والطبيعية البارزة

سنبرز في هذا الفرع نوعين من المناطق وهما منطقة الساحل والمناطق الثقافية والطبيعية البارزة:

أولا- الساحل:

المشرع الجزائري لم يقدم تعريفا شاملا للساحل، بل قام بتحديد مكوناته وفقا للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير في المادة 44 وفي هذه المادة، وصف الساحل على أنه يضم كلا من الجزر والجزرات، بالإضافة إلى شريط من الأرض يبلغ عرضه الأدنى 800 متر على طول البحر يشمل هذا الشريط كافة الأراضي والمنحدرات والتلال والجبال المرئية من البحر، طالما أنها لا تكون مفصولة عن الشاطئ بسهل ساحلي، وتشمل السهول الداخلية التي يقل عرضها عن ثلاث كيلومترات، وكذلك الغابات التي تمتد جزئيًا على طول الساحل والمناطق الرطبة وشواطئها على عرض 300 متر.

[1]- قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1996، يضمن التوجيه العقاري، ج ر 49، مؤرخة في 1990/11/18، معدل ومتمم بالأمر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر، ج ر 55، مؤرخة في 1995/09/27.

ويعرف القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتنميته[1]، الساحل أيضا من خلال مكوناته، حيث يشترط المشرع الجزائري شروطا للتوسع العمراني على الساحل، حيث ينص القانون 90-29 في المادة 45 على ضرورة أن يحافظ التوسع العمراني على الساحل على المساحات ويبرز قيمة المواقع والمناظر الطبيعية والثقافية والتاريخية للساحل والتراث الوطني، بالإضافة إلى البيئات الضرورية للتوازنات البيولوجية[2].

ويمنع بناء أي هيكل على قطعة أرض تقع على شريط يبلغ عرضه 100 متر ابتداء من الشاطئ، ما لم يتم الحصول على ترخيص، باستثناء البناء والأنشطة التي تتطلب الجوار المباشر للمياه، غير أنه لم يحدد نوع النشاطات الجوارية المرخص لها بالتشييد، فقد أحالها على التنظيم الذي لم يصدر بعد، هذا ما ترك ثغرات قانونية تم استغلالها بطريقة ما أدت الى عدت تجاوزات خطيرة، وهذا ما يستدعي توجيه التوسع نحو مناطق بعيدة عن الساحل والشواطئ البحرية[3]،

كما يهدف القانون الجزائري، وتحديدا القانون رقم 10-02 المتعلق بالمصادقة على المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية، إلى تحقيق التنمية النوعية والمستدامة للساحل، ويركز القانون على تنظيم عمليات التعمير بهدف كبح التوسع العمراني غير المتوازن على حساب الساحل والمساحات الداخلية وتتضمن أهم النقاط التي يركز عليها القانون ما يلي:

_ تقييد التوسع الطولي للمدن الشاطئية للحد من الضغوط البيئية.

_ تحديد التوسع الطولي للتجمعات الساحلية خلال فترة زمنية محددة بـ 20 سنة.

_ الحفاظ على المنافذ السياحية الطبيعية بتحديد مسافة لا تقل عن 5 كيلومترات بين التجمعات المجاورة للساحل.

---

[1]- القانون 02-02 المؤرخ في 05 فبراير 2002، يتعلق بحماية الساحل وتنميته (ج/10 المؤرخة في 2002/02/12).

[2]- القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

[3]- معيقي محمد، اليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، دار المجد للطباعة والنشر والتوزيع، ص 50.

_ تنظيم بناء المباني وعمليات الاستغلال المرتبطة بالأنشطة الاقتصادية على الشريط الساحلي.

أما القانون رقم 02-02، فيحظر بشكل عام عمليات البناء في المنطقة الساحلية بهدف كبح التوسع العمراني للمجمعات السكنية ويحظر التوسع في المجمعات السكنية المتجاورة على الشريط الساحلي إلا بموافقة خاصة، وتتضمن هذه المسافة النسيج العمراني الموجود والبنايات الجديدة، كما يشترط الحصول على رخصة بناء خاصة للمناطق المصنفة ضمن المعالم الثقافية، وفي حالة الانتهاك يتخذ الإجراءات القانونية اللازمة، بما في ذلك هدم المباني المخالفة وفقا للقانون[1].

ثانيا- المناطق الأثرية والطبيعية البارزة:

الإنسان لا يمكنه تغيير القواعد الجيولوجية والمناخية، لكنه يؤثر بشكل مباشر أو غير مباشر على شكل الأرض والبيئة وفقا لمصالحه الشخصية، ومن أسهل العناصر التي يمكن تعديلها هي المياه والنباتات والتربة، بالإضافة إلى تعديل انحدار سطح الأرض لإنشاء منشآت للري والصرف الصحي وقطع الغابات وإنشاء الطرق.

وهذا النوع من الأنشطة يمكن أن يؤثر سلبا على المناطق ذات الميزات الطبيعية والثقافية والتاريخية البارزة، والتي يحددها القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير في المادة 46 وفي هذه المادة يتم تحديد وتصنيف الأقاليم التي تتمتع بمجموعة من المميزات الطبيعية الرائعة والتاريخية والثقافية، سواء كانت هذه المميزات ناتجة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي أو غيرها[2]، كما حدد المادة 17 من نفس القانون شروط البناء عليها، وأحال ذلك إلى التنظيم لا سيما فيما يخص البناء وإقامة البنايات والهندسة وتهيئة المحيط في المناطق ذات التراث الطبيعي والثقافي والتاريخي وحمايته وتنميته.

---

[1]- حمود صبرينة، دعامة بيداغوجية في مقياس قانون التهيئة والتعمير، ادارة عامة، جامعة محمد لمين دباغين سطيف2، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2023/2022، ص29.

[2]- المادة 46 من القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير.

يمكن التطرق في هذا السياق إلى القانون رقم 11-02 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة[1]، حيث يهدف هذا القانون إلى تنظيم كيفية تسيير وحماية المحميات الطبيعية في إطار التنمية المستدامة، وتنص المادة 08 من هذا القانون على منع جميع الأنشطة، وخاصة الحفر والتنقيب وتسطيح الأرض والبناء، وكل الأعمال التي تؤدي إلى تغيير شكل الأرض أو الغطاء النباتي باستثناء المشاريع ذات الفائدة الوطنية بشرط موافقة مجلس الوزراء عليها.

ويمنع القانون الإشهار عن العقارات المصنفة ضمن الأثار التاريخية والطبيعية، وكذلك المواقع المصنفة والمساحات المحمية وذلك بما يشمل بناء الإدارات عليها، إذا كانت تتمتع بالطابع الجمالي أو التاريخي[2].

ثالثا: حماية المناطق الإرتفاقية ذات الطبيعة الخاصة:

_ الإرتفاقات العسكرية: وهي تشمل الثكنات وتهدف إلى حماية الاملاك والأشخاص على حدود هذه المنشات .

_ الارتفاقات المرتبطة بنقل الطاقة: وهي كذلك مهمة من ناحية سلامة السكان وتتمثل في أنابيب نقل الغاز والبترول وخطوط الضغط العالي والمتوسط.

_ الإرتفاقات المرتبطة بالاستغالات الخاصة: كالمناجم، الفضلات، وبعض الصناعات الثقيلة.

_ الإرتفاقات المرتبطة بالموارد: هدف ضمان سلامة الصحة والنظافة لموارد الشرب وحماية العيون، التنقيبات الموجهة للشرب و حماية الفضاء الذي يشمل الأنشطة المائية[3].

_ المسافات الامنية الخاصة بأهم الارتفاقات المتعلقة بالعمران :

---

[1]- قانون رقم 11-02، مؤرخ في 17 فبراير 2011، يتعلق بالمجالات المحمية في اطار التنمية المستدامة، ج ر، عدد 13، مؤرخة في 2011/11/28.

[2]- معيفي محمد، اليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، السالف الذكر، ص 52.

[3]- حمود صبرينة ، المرجع نفسه، ص 27.

- الارتفاق بالنسبة لخط نقل الغاز الطبيعي 150م.
- الارتفاق بالنسبة للساحل او شاطئ البحر 100م.
- الارتفاق بالنسبة لخط السكة الحديدية 80م.
- الارتفاق بالنسبة للطرق الوطنية 50م.
- الارتفاق بالنسبة للطرق الولائية 30م.
- الارتفاق بالنسبة لخط الضغط العالي والمتوسط 30م.
- الارتفاق بالنسبة لشبكات صرف المياه والمياه الصالحة للشرب 30م.

المطلب الثالث: التنمية العمرانية المستدامة

في ظل التحديات العمرانية المتزايدة، أصبح من الضروري تلبية احتياجات السكان وتطوير المدن بشكل مستدام، ولكن دون التضحية بالبيئة ومستقبل الأجيال القادمة، ولقد ركزت معظم دول العالم في السنوات الأخيرة على مواضيع حماية البيئة والتنمية المستدامة، وذلك بفهمها العميق لأهمية المحافظة على البيئة في عملية التنمية العمرانية.

تشمل تحديات التنمية العمرانية توفير السكن والمرافق العامة والمواصلات، والخدمات الأساسية للسكان، ومن أجل تحقيق هذه الأهداف يجب أن تكون العمليات التنموية مستدامة بيئياً، وهذا يتطلب تكامل الأبعاد البيئية في جميع جوانب التخطيط العمراني.

يجب أن تأخذ عمليات التنمية العمرانية بعين الاعتبار تأثيراتها على البيئة، وأن تتبنى استراتيجيات تـــحقيق التوازن بين النمو الاقتصادي والحفاظ على البيئة وينص القانون رقم 11-02 على حماية المجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، ويحظر جميع الأنشطة التي قد تؤثر سلبا على البيئة مثل الحفر والتنقيب والبناء ما لم تكن تخدم مصالح البيئة والتنمية المستدامة.

ومن المهم أن يتم التركيز على تعزيز المفاهيم المتعلقة بالتخطيط الحضري المستدام والمدن المستدامة، والتي تهدف إلى تطوير وإدارة المدن بطريقة تحقق الاستدامة البيئية والاجتماعية والاقتصادية، ويجب أن يكون لدى المخططين العمرانيين والمسؤولين الحكوميين رؤية شاملة لتنمية البيئة العمرانية، والتي تضمن استخدام الموارد بشكل فعال ومستدام، وتوفير بيئة صحية وآمنة للمجتمعات المحلية، والحفاظ على التراث البيئي والثقافي للأجيال الحالية والمستقبلية[1].

الفرع الأول: مفهوم التنمية المستدامة

في السنوات الأخيرة، أصبحت دراسة الاستدامة العمرانية البيئية ذات أهمية بالغة، خاصة في الدول النامية حيث يواجه العديد منها صعوبات في تحقيق أهداف الاستدامة الحضرية بشكل شامل، وخاصة في البلدان العربية، فقد أصبحت البيئة العمرانية تتغير بشكل مستمر نتيجة لتعقيدات وتطورات المتطلبات المعيشية والتقدم الحضري المتسارع.

وتتطلب هذه التحديات السيطرة على العوامل المتغيرة ومواجهة آثارها للحفاظ على نوعية الحياة في بيئة صحية وسليمة، إذ تتداخل استخدامات الأراضي ومتطلبات التنقل وتطوير البنية التحتية والعوامل الاقتصادية والاجتماعية والبيئية في مجموعة مترابطة، حيث يتفاعل تأثيرها سلبا أو إيجابا فيما بينها.

وبالتالي، تلعب هذه العناصر الدور الحيوي في تحديد نوعية البيئة المعيشية وتحقيق التوازن والتناغم بين العوامل البيئية والعمرانية، مما يساهم في تحقيق النمو المستدام والاستدامة البيئية، إن فهم هذه التفاعلات والتأثيرات المتبادلة يمثل تحديا مهما للسياسات العمرانية والبيئية، حيث يتعين على القرارات الاستراتيجية أن تأخذ بعين الاعتبار هذه

[1]– محمود حميدان قديد، **التخطيط الحضري ودور التشريعات التخطيطية في النهوض بعملية التنمية العمرانية**، مذكرة ماجستير، الأكاديمية العربية في الدنمارك، كلية الإدارة والاقتصاد، 2010، ص40.

العلاقات المعقدة وتعزز التوازن بين الأبعاد الاقتصادية والبيئية والاجتماعية من أجل تحقيق التنمية المستدامة[1].

ونظرا للتحديات المعقدة التي تواجه البيئة الحضرية في البلدان الصناعية، تبنت العديد من الدول الأوروبية مفهوم التنمية العمرانية المستدامة منذ الثمانينات، وتركز هذه المفاهيم على تحسين إدارة المدن الكبرى بطرق تعزز استدامة البيئة والتنمية الشاملة، ويتضمن هذا النهج التعاون بين القطاعين العام والخاص، واستثمارات في تطوير البنية التحتية والمؤسسات والابتكار التكنولوجي، والهدف من هذه الجهود هو تحقيق بيئة حضرية مستدامة تقوم على مبادئ المشاركة والعدالة والشفافية[2]، ويعد ذلك من أهم أهداف التنمية العمرانية المستدامة حيث تسعى إلى خلق بيئة متوازنة ومستدامة للأجيال الحالية والمستقبلية.

بعد المصادقة على إعلان ريو وتبني أجندة 21، تمت المطالبة بتطوير مؤشرات للتنمية المستدامة بهدف وضع قواعد موحدة لاتخاذ القرارات على مستويات مختلفة، واستجابة لهذه الحاجة، أصدرت اللجنة الأوروبية والمرصد العمراني العالمي "HABITAT–UN" بيانا عمرانيا نهائيا، يشير إلى أنه يجب أن تكون مجموعة المعايير العمرانية متماثلة في بعض الجوانب، على الرغم من أنه يمكن أن تختلف في بعض الجوانب الأخرى وهي كالاتي :

- تختلف باختلاف الجهات الباحثة في مجال تحقيقها.
- تختلف باختلاف الثقافات.
- تختلف باختلاف الموقع الجغرافي.

[1]– ريدة ديب، **التخطيط من اجل التمنية المستدامة**، اطروحة دكتوراه، جامعة دمشق، كلية الهندسة المعمارية، 2009، ص 487،488.

[2]– سعيدي نبيهة، **تسيير النفايات الحضرية في الجزائر بين الواقع والفاعلية المطلوبة**، دراسة حالة الجزائر العاصمة، مذكرة ماجستير، جامعة بومرداس كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير،2012، ص47.

– تختلف باختلاف مشكال المناطق.

– تختلف باختلاف وظيفتها ضمن عملية صنع القرار السياسي[1].

وحظيت مسألة التنمية العمرانية المستدامة بالاهتمام الدولي من خلال عقد العديد من المؤتمرات حول ما يعرف بالمدن المستدامة، ومن هذه المؤتمرات:

– مؤتمر المدن العالمي الذي عقد في إسطنبول في عام 1996، والذي حدد خلاله الجماعة الدولية هدفين رئيسيين "توفير المأوى اللائق للجميع وتحقيق التنمية الحضرية المستدامة في عالم متغير".

– المؤتمر الأوروبي حول المدن المستدامة الذي عقد في لشبونة في عام 1996.

– المؤتمر الأوروبي للمدن المستدامة الذي عقد في هانوفر بألمانيا في عام 2000، وقدم فيه أمثلة على أفضل الممارسات في تنفيذ التنمية العمرانية المستدامة في المدن حول العالم[2].

وظهر مفهوم التنمية العمرانية المستدامة مرة أخرى من خلال مؤتمر جوهانسبورغ في عام 2002، وتم تعريف التنمية العمرانية المستدامة على أنها "تحسين نوعية الحياة في المدن، وذلك من خلال النظر إلى الجوانب البيئية والثقافية والسياسية والمؤسسية والاجتماعية والاقتصادية بالإضافة إلى الجوانب العمرانية، دون تحميل الأجيال القادمة أعباء ناتجة عن استنزاف الموارد الرئيسية"[3].

وتبنت الجزائر تشريعات خاصة للتنمية المستدامة بهدف حماية الثروات الوطنية وتعزيز ازدهارها وتوزيعها بشكل عادل على المناطق المختلفة في البلاد، وتهدف هذه التشريعات

[1]– ريدة ديب، المرجع السابق، ص500.

[2]– مصباحي مقداد، **قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة**، مذكرة مقدمة نيل الماجستير في الحقوق، تخصص قانون البيئة، جامعة محمد لمين دباغين،سطيف2015،2016/2،ص60.

[3]– ريدة ديب، نفس المرجع، ص 498.

أيضا إلى دعم الأوساط الريفية والمناطق التي تواجه الصعوبات، بهدف تعزيز استقرار السكان والحفاظ على البيئة الحضرية[1].

ومن بين أهداف هذه التشريعات الحفاظ على البيئة العمرانية وتوافقها مع الحاجات المتغيرة للخدمات والوظائف الهوية والوطنية والدولية في المناطق المختلفة في البلاد، ويتم ذلك من خلال تنظيم البنية الحضرية لرفع مستوى الخدمات والوظائف والتوزيع العادل للثروات الوطنية مما يساهم في تحسين الاستفادة منها وتوزيعها وفق احتياجات المناطق المختلفة، هذه التشريعات تهدف أيضا إلى حماية المناطق والسكان من المخاطر المتعلقة بالتقلبات الطبيعية، والمحافظة على حقوق الأجيال القادمة في الاستفادة من الثروات الوطنية والطبيعية والتراثية.

حيث تتجسد فكرة المدن المستدامة في ضرورة تلبية الأهداف الثقافية والسياسية والبيئية والاجتماعية، بجانب الأهداف الاقتصادية والفيزيائية، وتعتبر المدن المستدامة أنظمة ديناميكية معقدة ومتجاوبة مع التحديات والمتغيرات المتعددة، وتعمل على تحقيق مجموعة من الأهداف، منها:

- **مدينة عادلة:** تكون مدينة حرة من الحواجز والعوائق التي تعيق حياة الأشخاص ذوي الاحتياجات الخاصة ويتم تحقيق ذلك من خلال تطبيق سياسات التصميم والبناء التي تضمن الوصول المناسب والمساوات في الفرص لجميع شرائح المجتمع.

- **مدينة جميلة:** تكون ذات بنية عمرانية متميزة وجميلة، تجمع بين حداثة العمارة والاحتفاظ بالطبيعة، وتحرك الفن والعمارة والحدائق الخيال والروح.

- **مدينة مبتكرة:** تكون مبتكرة ومتجاوبة مع التحديات والتغييرات بسرعة.

- **مدينة بيئية:** تكون تقلل من تأثيرها على البيئة وتستخدم الموارد الطبيعية بشكل مستدام وتعتمد على تقنيات نظيفة وفعالة.

[1]- المادة 04 من القانون 01-20، المؤرخ في 27 رمضان 1422، الموافق ل 12 ديسمر، 2001، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.

- **مدينة سهلة التواصل:** تشجع على التواصل وتبادل المعلومات بين سكانها.

- **مدينة متنوعة:** تشجع على مختلف النشاطات وتعزز الحياة الاجتماعية والاقتصادية.

ويعتمد تحقيق الاستدامة على التزامات سياسية قوية لتطوير تقنيات في الطاقة والبناء والتصنيع والنقل، وتوفير الإمكانيات اللازمة لتحقيق هذه الأهداف المتعددة[1].

الفرع الثاني: معوقات التنمية العمرانية المستدامة

على الرغم من التقدم الكبير الذي حدث خلال الفترة التي أعقبت إعلان ريو في مجال العمل البيئي ومسيرة التنمية المستدامة، إلا أن هناك بعض المعوقات التي تواجه العديد من الدول ولاسيما النامية منها في تبني خطط وبرامج التنمية المستدامة، لعل من أهمها ما يلي:

أولا_ الفقر: يعد أحد الأسباب الرئيسية للعديد من المشاكل الصحية والاجتماعية والأخلاقية في الدول النامية، حيث يؤدي إلى استنزاف الموارد الطبيعية واستخدامها بشكل عشوائي ويتمثل ذلك في استغلال الأراضي الهامشية بشكل يفضي إلى استنزافها، ويجدر بالذكر أن الجدلية بين الفقر واستنزاف الموارد الطبيعية ينبع من الضغوط التي يسببها انتشار الأمية والجهل، وزيادة عدد السكان، وارتفاع معدلات البطالة.

تلك الضغوط تؤدي إلى أن الأفراد الفقراء غالبا ما يكونون مركزين على مواجهة تحديات الحاضر فقط، دون النظر إلى المدى البعيد أو التفكير في استدامة الموارد، وبالتالي يميلون إلى الإستفادة السريعة من الموارد دون النظر إلى الآثار الطويلة الأجل، مما يزيد من حدة التدهور البيئي ويؤدي إلى مزيد من تفاقم المشكلات الاجتماعية والصحية[2].

ثانيا- النزوح الريفي: النمو السكاني الغير المنظم في المناطق الريفية يشكل تحديا كبيرا، حيث يؤدي إلى زيادة النزوح من الريف إلى المدن، ويتسبب هذا النزوح في تفاقم ظاهرة

[1]- مصباحي مقداد، نفس المرجع، ص 61.

[2]- سمر خيري مرسي غانم، معوقات التنمية المستدامة في دول العالم الإسلامي، دراسة تحليلية بالتطبيق على جمهورية مصر العربية، ص 05.

التوسع الحضري والتشكيلات العشوائية في المدن، ويؤثر النزوح على الظروف المعيشية والبيئية في المناطق الحضرية، ويضغط على البنية التحتية والخدمات العامة.

يحتاج التحدي الناجم عن النزوح الريفي إلى استراتيجيات متكاملة لمواجهته، ويتطلب ذلك التركيز على تطوير البنية التحتية الريفية وتوفير فرص العمل والخدمات الأساسية في هذه المناطق بالإضافة إلى ذلك يتطلب التحدي توجيه الاستثمارات نحو تنمية المجتمعات الريفية وتحسين مستوى المعيشة هناك، بما يحد من الضغط على المدن ويعزز التوازن بين الريف والمدينة[1].

ثالثا- تدهور قاعدة الموارد الطبيعية: واستمرار استنزافها لدعم أنماط الإنتاج والإستهلاك، مما يؤدي إلى نضوب الموارد الطبيعية وانتشار كافة أشكال التلوث وخاصة في المناطق الحضرية، ومن ثم إعاقة تحقيق التنمية المستدامة.

الفرع الثالث: تحقيق التنمية العمرانية المستدامة

تعاني منظومة البيئة العمرانية في البلدان من التفكك وعدم الاستقرار، ويعود ذلك إلى ابتعاد عمليات التخطيط العلمي والبيئي والعمراني المتكامل عند القيام بمشاريع التنمية العمرانية وينبغي أن تراعي هذه المشاريع التوازن بين احتياجات الأجيال الحالية والمستقبلية، وأن تأخذ في الاعتبار علاقتها بالبيئة والمحيط الحيوي العام، ومن المهم جدا ضمان أن يتم التخطيط والتنفيذ للمشاريع العمرانية بشكل مستدام، مما يعني أنها يجب أن تكون متكاملة وشاملة وتحترم البيئة والمجتمع المحلي ويجب أن تكون هناك استراتيجيات وسياسات تحفز على استخدام الموارد بشكل مستدام وتعزز الحفاظ على التنوع البيولوجي والمحيط الطبيعي[2].

ويعتبر تحقيق التنمية العمرانية المستدامة هو الهدف الأساسي لتنمية المجتمعات الحضرية ويتطلب ذلك سرعة التدخل لمتخذي القرار قصد تنظيم استعمالات الأراضي

[1]- مصباحي مقداد، نفس المرجع، ص 62.

[2]- على مهران هشام، نحو تنمية عمرانية متوازنة ومتجانسة في المدن المصرية، مقال منشور على الموقع:
http://kenanaonline.com/users/drmahran2020/posts/145019

بمختلف مستوياتها وتنمية وتطوير المناطق المتدهورة فيها والحفاظ على الخصائص المعمارية التي تعكس أصالة وحضارة المجتمع من أجل الارتقاء به.

ولضمان أداء السلطة العامة لدورها في المجال العمراني يتطلب الأمر عملية تخطيط وتوجيه لعمليات التنمية العمرانية بما يتماشى مع إطار تشريعي عمراني، وهذا التشريع يهدف إلى تعزيز التنمية الاجتماعية والاقتصادية، وحماية الموارد الطبيعية، وتتجلى أهمية هذه القوانين والتشريعات التخطيطية في تنظيم وتلبية احتياجات المجتمع والأفراد مما يحقق فوائد عامة وخاصة، ويحافظ على التوازن بين الاحتياجات المادية والمعنوية للفرد والمجتمع[1].

إذا القوانين والتشريعات المنظمة للعمران تشكل حجر الزاوية لتحقيق بيئة عمرانية مستدامة، فهي تضبط وتنظم أعمال المباني وحق الجوار والصحة العامة والأمن والراحة والسلامة لكي تؤدي التشريعات العمرانية دورها بفاعلية، ويجب أن تتمتع بالمقومات التالية:

- **المرجعية العلمية:** يجب أن تعتمد التشريعات على أسس ومنهجيات علمية في التخطيط الحضري والتنمية العمرانية.

-**الشمولية:** يجب أن تغطي التشريعات كافة مستويات العمل التخطيطي وتنظم مجمل المهام والإجراءات بشكل متكامل.

- **المرونة:** تحتاج التشريعات إلى ثبات وقوة في الضبط والتوجيه، وفي الوقت ذاته يجب أن تكون مرنة في التطبيق.

- **الملائمة والمواكبة:** يجب أن تتوافق التشريعات مع التطورات الزمانية والمكانية وأن تتبع التكنولوجيا الحديثة في إدارة التنمية العمرانية.

[1]- محمود حميدان قديد، المرجع السابق، ص 95.

- **الوضوح والشفافية:** يجب أن تكون النصوص القانونية واضحة ودقيقة ومعالجة بشكل شفاف لتجنب أي غموض قد يؤثر على تطبيقها[1].

تحقيق التنمية العمرانية المستدامة يتطلب أيضا مراعاة العديد من الجوانب والخصائص، مثل:

- مراعاة الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والنفسية.

- التعامل مع الخصائص الطبيعية والمواقع الجغرافية.

- تحقيق توازن إقليمي في توفير الخدمات والاستثمارات.

- مشاركة السكان في صنع القرارات وتنفيذها.

- المحافظة على التراث العمراني وتعدد طرق المواصلات وتسيير الأراضي العمرانية بشكل فعال.

- التحكم في النفايات و إعادة تدويرها.

- تحكم في المزعجات وترشيد استعمال الموارد مثل المياه والطاقة.

- تسيير المساحات الخضراء والمفتوحة، وتهيئة الأماكن العمومية، والمحافظة عليها يعتبر جزءا أساسيا من التخطيط العمراني المستدام، ويشمل ذلك إدارة الحدائق والمتنزهات والمساحات الخضراء العامة بشكل يتناسب مع الحفاظ على التوازن البيئي وتلبية إحتياجات السكان للمساحات الطبيعية والترفيهية[2].

إن تحقيق إدارة جيدة للموارد وتطوير شكل جديد من التخطيط الحضري الشامل يعتبران أساسيين في بناء مدن مستدامة، حيث يساعدان على تحقيق التوازن بين احتياجات المجتمع واحترام البيئة واستدامة الموارد للأجيال القادمة[3].

---

[1]- علي شعبان عبد الحميد، هاني خليل الفران، (**أهمية الخصائص والعناصر البصرية والجمالية في المدينة**)، مجلة العمران والتقنيات الحضرية، العدد الرابع، ص 04.

[2]- محمود حميدان قديد، المرجع السابق، ص 29.

[3]- سعيدي نبيهة، نفس المرجع، ص50.

خلاصة الفصل الأول:

يتناول هذا الفصل تأثير العمران على البيئة وحياة الإنسان، حيث تتداخل الأبعاد البيئية، والقانونية والاقتصادية والاجتماعية لتشكل بيئة عمرانية تعكس نشاط الإنسان في الطبيعة، تبرز هذه البيئة العمرانية كجزء لا يتجزأ من النظام البيئي، حيث تؤثر وتتأثر بالبناء والتعمير.

ومنذ استقلال الجزائر في عام 1962 وحتى اليوم، تم دراسة سياسة التعمير الوطنية حيث تم وضع العديد من القوانين التي تهدف إلى تنظيم المجال العمراني وحماية البيئة، وتهدف هذه السياسات إلى تحقيق التوازن بين التطور العمراني وحماية البيئة، وتحسين جودة الحياة وتشمل أهداف سياسة التعمير الحفاظ على النظام العام والصحة العامة والسكينة العامة والمظهر الجمالي للمدن والمناطق العمرانية.

وتستند سياسة التعمير في الجزائر إلى مقومات أساسية تتجلى في القواعد العامة للتهيئة والتعمير، حيث تشمل هذه القواعد الأحكام الخاصة بالبنايات ذات الاستعمال السكني مثل شروط التصميم الداخلي للسكن والشروط الخاصة بتصميم العمارات الجامعية، كما تشمل الأحكام المتعلقة بالوقاية من الأخطار الكبرى مثل الأخطار الجيولوجية وأخطار امتداد القنوات الرئيسية للمياه والمحروقات.

وشهدت الجزائر أيضا جهودا لضبط التوسع في المناطق الحساسة مثل المناطق الغابية والفلاحية والمناطق الطبيعية ذات الأهمية البيئية، وتسعى هذه الجهود إلى حماية التنوع البيولوجي والحفاظ على الموارد الطبيعية وضمان توازن التنمية العمرانية مع الحفاظ على البيئة حيث تستهدف هذه السياسة تحقيق تنمية مستدامة ومتوازنة تلبى احتياجات الحاضر دون المساس بقدرة الأجيال المستقبلية على تلبية إحتياجاتها، وتتضمن هذه الأهداف تحسين جودة الحياة في المدن وتقليل الفجوة بين المناطق الحضرية والريفية، والحفاظ على الموارد الطبيعية والبيئة وتعكس الجهود الحكومية في هذا الصدد إلتزام الجزائر ببناء مستقبل مزدهر

ومستدام للأجيال الحالية والمستقبلية من خلال وضع استراتيجيات شاملة تهدف إلى الحفاظ على البيئة وتحسين نوعية الحياة، وتقليل التلوث

الفصل الثانـي:

الاعتبارات البيئية لأدوات التهيئة والتعمير

تعتبر أدوات التهيئة والتعمير من أهم الوسائل التي تهدف إلى حماية البيئة وهذا ما تحمله في طياتها من الاعتبارات البيئية وذلك بداية من تهيئة وتمهيد لإعداد المجال وتحديد فضاءات التعمير والبناء وهذا تجسيدا لمضامين المخططات التعميرية التي بدورها تضبط وتحدد المجال العمراني وكل المشاريع التنموية والمحكمة بالقواعد التنظيمية التي تحدد الطابع العمراني للمدينة في نوع استعمال الأرض وارتفاع الأبنية والمساحات وما تشمله الأحياء السكنية من مناطق خضراء ومرافق ...إلخ، وغيرها من الأعمال والإنشاءات أو التحويلات التي تمس العقار المبنية والغير المبنية والتسيير العقلاني والاقتصاد للأرض، وهذا قصد اتباع منهجية دقيقة تكفل تحقيق التوازن بين متطلبات النمو العمراني وحماية البيئة، وهذا ما نعالجه في هذا الفصل من آليات قانونية تحقق هذا الهدف المرجو منها والتي تتمثل في البعد البيئي للمخططات التعمير في (المبحث الأول) والبعد البيئي لقرارات التعمير الفردية في (المبحث الثاني) وكذا البعد البيئي في الشهادات المتعلقة بالتعمير في (المبحث الثالث).

المبحث الأول: البعد البيئي للمخططات العمرانية

تعتبر مخططات تنظيم عملية التهيئة والتعمير الأدوات الأساسية للتخطيط العمراني في الجزائر، من أهم ما جاء به قانون التهيئة والتعمير 90-29[1] التي تحمل بعدا بيئيا هاما والمتمثلة في كل من مخطط الوطني للتهيئة والتعمير في (المطلب الأول) والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المطلب الثاني) ومخطط شغل الأراضي (المطلب الثالث).

المطلب الأول: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

يعتبر المخطط الوطني لتهيئة الإقليم على أنه أحد الوسائل الهامة للمحافظة على العقار والبيئة وعصرنة المدن وتحقيق التنمية المتكافئة والمستدامة[2]، وهو وثيقة استراتيجية موجهة من الجهات العليا تهدف إلى ايجاد خطة عامة طويلة المدى في تنظيم وتسيير التراب الوطني بكافة جوانبه بتوحيد السياسات العمومية وتفعيل الصلاحيات القطاعية وانسجام أعمالها مع التركيز على التحديات الديموغرافية والبيئية مع صياغة سيناريوهات الاستراتيجية في مواجهة المستقبل دون إغفال الوضع الحالي لتجنب أخطاء الماضي وإدارة المستقبل بفعالية[3].

الفرع الأول: تعريف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وإجراءات إعداده

استحدث هذا المخطط نتيجة النقائص والسلبيات التي عرفتها المخططات المحلية وقد تبنى المشرع الجزائري في تقنين خاص للتخطيط في مجابهته الإقليم ويتمثل هذا التقنين في القانون 10-02 المؤرخ في 29 جويلية 2010، المتضمن المصادقة على المخطط طويل

---

[1]-القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير،(ج، ر، عدد 71 ، المؤرخة في 10 نوفمبر 2004).

[2] – يوسفي نور الدين، (**المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، وسيلة للمحافظة على العقار والبيئة وعصرنة المدن**)، مجلة الحقوق والحريات، دورية متخصصة الصادرة عن جامعة بسكرة، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2013، ص 435.

[3]– شذى بنت ابراهيم فرح، (**التخطيط الاستراتيجي من منظور الإسلام**)، المجلة التربوية جامعة ام القرى، عدد سنة 2011، ص 434.

المدى حيث حدد مداه لمدة 20 سنة ويعدل كل خمس سنوات كما تلتزم جميع القطاعات سواء المركزية أو الإقليمية أو المحلية بقواعد موحدة حيث أدرج البعد البيئي ضمن سياسة تهيئة الاقليم[1].

أولا: تعريف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

أوردت وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الاقليم العديد من التعاريف اهمها:

I- التعريف الأول: يتمثل في الفعل الذي تعلنه الدولة من خلاله لسياستها لتهيئة الإقليم والذي يهدف إلى إنتاج نتائج خلال العشرين سنة القادمة ويعبر هذا المخطط الوطني بقوة عدم إهمال الإقليم، مشكلا في ذلك رهانات مستقبليه كبيره ويرتكز على المعاينة المتفق عليها لوضعية الاقليم[2].

II- التعريف الثاني: يعرف أيضا على أنه هو عبارة عن عمل تعلن من خلاله الدولة مشروعها الإقليمي حيث يوضح الطريقة التي تقوم الدولة من خلالها بضمان التوازن بين الإنصاف الاجتماعي والفعالية الاقتصادية والبعد في إطار التنمية المستدامة على مستوى كامل التراب الوطني.

ثانيا: إجراءات إعداد المخطط الوطني تهيئة الإقليم

تقوم الدولة من خلال الإدارة المركزية المسؤولة عن التعمير والتهيئة والتنمية المستدامة للإقليم، بإعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، وفقا لمبادرة تتخذها الدولة، حيث ينص القانون 01-02 في المادة 19 على أن " تتولى الدولة إعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم"، وتحددها العلاقة مع الجماعات الإقليمية في إطار اختصاص كل جماعة، وذلك بالتشاور مع الفاعلين الاقتصاديين والاجتماعيين للتنمية والحماية، كما يشارك المواطنون في إعداده وتنفيذه وفقا للتشريعات والتنظيمات السارية.

[1]- القانون رقم 10-02، المؤرخ في 2010/07/29، المتضمن المصادقة على المخطط الوطني للتهيئة والتعمير.

[2]- المرجع السابق.

الفرع الثاني: أهداف المخطط الوطني للتهيئة الاقليم

أساس كل عملية التعمير والتخطيط العمراني هو الإقليم دونه لا مكان ولا مجال للتطبيق أو الحماية إذ يهدف التخطيط الوطني الإقليمي إلى تبيان شخصية الإقليم وإبراز التباين فيه ومبدأ الارتباط الناتج عن علاقة التأثير والتأثر بين الانسان وبيئته، وبذلك فإن هذا المخطط هو الذي يحدد الصورة الاستشرافية لتهيئة الاقليم الوطني باعتبار التهيئة هي أشغال معالجة سطح الأرض وحددت المادة 04 من قانون 01_20 أهداف هذا المخطط وتتمثل في:

أولا: خلق الظروف الملائمة لتنمية الثروة الوطنية والتشغيل.

ثانيا: الحث على التوزيع المناسب بين الأقاليم والمناطق لدعائم البيئة ووسائلها باستهداف تخفيف الضغوط على الساحل والمدن الكبرى وترقية المناطق الجبلية والهضاب العليا والجنوب.

ثالثا: دعم تفعيل الأوساط الريفية والأقاليم والمناطق والجهات التي تعاني صعوبات من أجل الاستقرار.

رابعا: إعادة توازن البنية الحضارية وترقية الوظائف الجهوية والوطنية والدولية للمدن الكبرى.

خامسا: حماية الفضاءات والمجموعات الهشة إيكولوجيا واقتصاديا وتثمينها.

سادسا: الحماية والتثمين والتوظيف العقلاني للموارد والمواد التراثية والطبيعية والبيئية والثقافية وحفظها للأجيال القادمة[1].

الفرع الثالث: مبادرات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم لمختلف أقاليم الوطن

يساهم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في التوجهات الاستراتيجية لتنمية مختلف قطاع الوطن كل حسب طبيعتها الجغرافية نحددها في 4 مناطق:

[1]– حسونة عبد الغني، **الحماية القانونية للبيئة في اطار التنمية المستدامة**، اطروحة دكتورة في العلوم القانونية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة 2013،2013، ص 168.

أولا: الإقليم الساحلي

يهدف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في المناطق الساحلية إلى ضبط التوسع العمراني في هذه المناطق عبر وضع شروط للتمدين ووسائل لتشغيلها، وإلى جانب تعزيز أنشطة الصيد البحري واستغلال الموارد البحرية ويشجع على دمج الاقتصاد الوطني في مناطق التبادل الحر وتحديث هياكل المنشآت البحرية وفي سياق مادة 07 فقرة 2 من القانون 01-20، يتم التأكيد على أن المخطط التوجيهي لتهيئة السواحل يجب أن يكون متفقا مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ويشمل التوجهات والترتيبات الخاصة بكل برنامج، كما تنص المادة 13 من نفس القانون على ضرورة المحافظة على المناطق الساحلية وحمايتها، بما في ذلك احترام شروط التمدن، وتنمية أنشطة الصيد البحري وغيرها، وحماية المناطق الرطبة والتراث الثقافي المائي[1].

ثانيا: إقليم الهضاب العليا والسهوب

إن الهدف الرئيسي للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم هو تعزيز المحيط المعيشي ورفع مستوى العيش للمواطنين، وذلك من خلال توجيه المشاريع التنموية نحو المناطق الهضابية والسهوبية ويهدف المخطط إلى تنشيط المناطق الريفية وتحسينها بما يتماشى مع خصوصياتها الطبيعية والبشرية، عن طريق استخدام أنظمة استغلال ريفية ملائمة للموارد السهبية وتوجيه استخدام الأراضي السهبية بشكل فعال، ويشمل المخطط جهودا لمكافحة التصحر وزحف الرمال في مناطق الهضاب العليا والسهوب من خلال الزراعة الرعوية ومكافحة الرعي الجائر الذي يسبب ضررا بيئيا، ويعزز المخطط المبادرات الفردية والجماعية لسكان السهوب ويشجع مشاركتهم في جهود التنمية[2]، بالإضافة إلى ذلك، يعمل المخطط على تطوير التراث الثقافي في تلك المناطق والحفاظ عليه، وذلك في إطار القوانين المحددة مثل القانون رقم 01-20 الخاص بالتهيئة والتنمية المستدامة للإقليم.

[1]- المادة 13 من القانون 01-20، المتضمن المصادقة على المخطط الوطني للتهيئة والتعمير.

[2]- المادة 15 من القانون نفسه.

ثالثا: الإقليم الجبلي

يهدف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم إلى تطوير وتأهيل المناطق الجبلية، وذلك لتعزيز تنمية المناطق الجبلية والحفاظ على جماليتها وحمايتها من التدهور، ويسهم المخطط في استغلال الموارد المائية الجبلية بواسطة التكنولوجيا الحديثة لضمان الري وتطوير الزراعة وتربية المواشي المتكيفة مع بيئة المناطق الجبلية.

وتجسيدا لاستراتيجية المخطط، قامت الجهات المسؤولة بتنفيذه بتأسيس مساحات مسقية، وبادرت بجهود لإعادة تشجير الغابات والحفاظ على التراث الغابي، مع الحرص على حماية التنوع البيولوجي في المناطق الجبلية، وتشجيع الحرف والصناعات التقليدية المناسبة للاقتصاد الجبلي والذي يعد جزءا أساسيا من هذا المخطط[1].

رابعا: الإقليم الجنوبي

تتمحور إستراتيجية التنمية حول تعزيز الموارد الطبيعية، بما في ذلك المياه الجوفية والحفرية والسطحية، مع التركيز على حماية النظم البيئية في الواحات والصحاري.

ويشمل ذلك تطوير الزراعة من خلال إنشاء برامج شاملة لاستغلال الموارد المائية الجوفية بشكل مستدام، مع الحرص على حماية المناطق الرعوية وتطوير أنشطة إقتصادية تناسب ظروفها، بما في ذلك الصناعات ذات الصلة بحاجات السكان وتثمين الموارد المنجمية والمحروقات، بالإضافة إلى ذلك تشمل الاستراتيجية جهودا لمكافحة التصحر وزحف الرمال والمحافظة على التراث الطبيعي والثقافي والتاريخي في هذه المناطق، وتثمن التراث السياحي والصحراوي مع رصد حالة موارد حقول المائة الجوفية ومتابعتها باستمرار[2].

[1]– المادة 14، من القانون السابق.

[2]– المادة 16، القانون نفسه.

الفرع الرابع: الاعتبارات البيئة في المخطط الوطني لتهيئة والتعمير

يساهم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في حماية البيئة، حيث يعالج النقائص الموجودة في المخططات المحلية ويحدد الأعمال التكميلية اللازمة لحماية مختلف الفضاءات، بما في ذلك السواحل والجبال والسهوب والمناطق الصحراوية الجنوبية، ويضمن المخطط المحافظة على البيئة في هذه المناطق من جميع المخاطر المحتملة، مثل التلوث والتدخلات غير المستدامة في الطبيعة والتراث الحضري المادي في المناطق الساحلية، ويركز المخطط على حماية السواحل والمنحدرات القارية ومياه البحر من التلوث بينما في المناطق الجبلية يعمل على تطوير الزراعة المناسبة للبيئة الجبلية وتربية المواشي المتكيفة معها، بالإضافة إلى إنشاء وتحسين المساحات المسقية وإعادة التشجير، والحفاظ على التراث الغابي وإستفادته بشكل مستدام، إلى جانب حماية المعالم التاريخية والأثرية.

ويسعى المخطط الوطني لتهيئة الإقليم إلى حماية التنوع البيولوجي، الذي يعتبر جزءا أساسيا من حماية البيئة، وذلك بموجب المواد المتضمنة في القانون المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، كما يسعى المخطط أيضا إلى حماية المناطق الرعوية ومكافحة التصحر وتشجيع السياحة الصحراوية.

ويتضمن المخطط إحداث مخططات توجيهية للمباني الكبرى والخدمات الجماعية لتعزيز جهود حماية البيئة، وترجمة التوجيهات المركزية للمخطط إلى المخططات القطاعية والجهوية، وهذا يساهم في القضاء على التفاوت في إلتزام الجماعات المحلية بسياسات حماية البيئة، ومع ذلك، يتطلب تحقيق هذا الإنسجام مشاركة حقيقية لجميع الأطراف المعنية[1].

[1]– ناس يحي، **الأليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر**، أطروحة الدكتوراه في القانون العام، تخصص قانون عام، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، جويلية 2007، ص 46.

المطلب الثاني : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعد أداة عمرانية حيوية تحدد إطار التهيئة العامة للمناطق، ويأتي كبديل فعال للمخطط العمراني الموجه الذي تم التخلي عنه نتيجة لعدة سلبيات أثرت سلبا على جودته وفاعليته، من بين تلك السلبيات، تأخر عملية إعداد ومصادقة المخطط العمراني، بالإضافة إلى توجهه الأساسي نحو المجالات القابلة للتعمير في المستقبل، مما أدى إلى إهمال المجالات الموجودة فعليا في ذلك الوقت، كما أظهر المخطط العمراني السابق قصورا في التعامل مع التحديات والفرص الحالية، بالإضافة إلى عوامل أخرى، مما دفع المشرع إلى اتخاذ قرار بالتخلي عنه واعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كبديل يلبي متطلبات التطوير الحضري والعمراني بشكل أفضل.

وبنا على هذا سنتطرق لكل ما يخص بهذا المخطط ولا ننسى اعتبرته البيئة عملا بالأحكام والنصوص القانونية والتطبيقية وفق قانون 90-29 المتعلقة بالتهيئة والتعمير[1]، والمرسوم التنفيذي 91-177[2].

الذي يحدد إجراءات إعداد هذا المخطط والمصادقة عليه والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 05-317 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكيفية المصادقة عليها[3].

---

[1]- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج. ر، عدد 71 المؤرخة في 10 نوفمبر 2004.

[2]- المرسوم التنفيذي رقم 177/91، المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411هـ، الموافق ل28 مايو 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم، ج. ر، عدد 26، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05، المؤرخ في 2005/09/10.

[3]- المرسوم التنفيذي رقم 05-317 مؤرخ في 10 سبتمبر 2005، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.

الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يعرف المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفقا للمادة 16 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم كأداة قانونية للتخطيط المجالي والتسيير الحضري[1]، ويعمل هذا المخطط على تحديد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلديات والبلديات المعنية، مع مراعاة تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي، ويأتي هذا التعريف استنادا إلى الأحكام القانونية التي تنص عليها المادة 16، والتي تضع أسس قانونية لتنظيم وتنفيذ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كجزء من الأنظمة والقوانين المعمول بها في مجال التخطيط العمراني[2].

فيما يخص المشرع المصري، قرر استخدام تسمية المخطط الاستراتيجي العام بدلا من المخطط التوجيهي المشار إليه في المادة الثانية من قانون البناء المصري رقم 12008-119، ومثلما فعلت الجزائر، اتبعت العديد من الدول العربية نفس النهج في تطوير مخططات للتهيئة والتعمير بهدف تنظيم وتنمية المناطق الحضرية وبناء على ذلك، يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وثيقة تحدد أهداف التنمية وتهدف إلى وضع خطة شاملة تمكن من تحقيق التطلعات التنموية للمدينة ومناطقها، مع مراعاة الاحتياجات الاقتصادية والاجتماعية المتنوعة، وبالتالي يمثل المخطط التوجيهي أداة مستقبلية للتنبؤ وتوجيه عمليات التهيئة وتوسيع الأنشطة السكانية، ويحدد التوجهات العامة لاستخدام الأراضي[3].

ويحدد المشرع في هذا السياق التخصيص العام للأراضي على أنها مجموعة من التراب تشمل إما بلدية واحدة أو مجموعة من البلديات، يهدف هذا التخصيص إلى تحقيق التوازن بين الجوانب العمرانية والنشاط الحضري والاقتصادي والبيئي، وضمان الحماية من

---

[1]- المادة 16 من القانون 90-29 السالف الذكر.

[2]- بن عزة الصادق، **دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري**، مذكرة نيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، تخصص قانون إداري عام، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2012/2011، ص43.

[3]- باية بوزغاية، **(المخططات العمرانية كأحد عوامل توسع المجال الحضري من أجل تحقيق التنمية المستدامة)**، مجلة العلوم الانسانية والاجتماعية، العدد 15، جوان2014، الجزائر، ص44.

المخاطر الطبيعية بالإضافة إلى ذلك، ينظم التخصيص العام استخدام الأراضي المخصصة للتعمير وتحديد مواقع البناء، ويدار بمرونة لتحقيق التوازن بين السكن والعمل وللمحافظة على البيئة والتراث الثقافي.

كما يراعي المشرع توسيع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات، ويحدد طبيعة وموقع التجمعات الحضرية الكبرى والبنى التحتية المهمة، كما يحدد المناطق المعنية بالتدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق التي يجب حمايتها، بما يتماشى مع الأنظمة والقوانين الخاصة بالتخطيط العمراني[1].

أولا: مضمون مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

ينص القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم في المادة 17 على ضرورة أن يتضمن مخطط التهيئة والتعمير مجموعة من الوثائق الأساسية، تتنوع بين الوثائق الكتابية والبيانية وتشمل هذه الوثائق نظاما يصاحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية، وفقا لما جاء في المادة 17 والمادة 17 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم، وتتمثل هذه الوثائق في التقرير التوجيهي والمستندات البيانية، بالإضافة إلى التقنين المحدد لكل منطقة كلوائح تنظيمية[2]، ويتضمن المحتوى الأساسي للمخطط التهيئة والتعمير الأمور التالية:

I- التقرير التوجيهي

وفقا للمادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، يتضمن التقرير التوجيهي لمخطط التهيئة والتعمير عرضا شاملا للوضع الحالي والاحتمالات المستقبلية للتنمية، ويتناول التقرير تحليلا شاملا للتطورات الاقتصادية والديموغرافية والاجتماعية والثقافية للمنطقة المعنية، مع تقديم مجموعة من الخيارات والنماذج والفرضيات المقترحة للتهيئة، يلقى الضوء في التقرير

[1]- باية بوزغاية، المرجع نفسه، ص45.

[2]- محمد بلفضل، **(التخطيط العمراني والبيئة من اجل ترقية المدينة وإطار الحياة داخل التجمعات الحضرية)**، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، العدد السادس، الجزائر، سنة 2016، ص248.

على الجوانب الإيجابية والسلبية لكل منها، ويتم تقسيم التهيئة المقترحة وفقا لتوجيهات التهيئة العمرانية وحماية السواحل وتقليل المخاطر التكنولوجية والطبيعية، يجري إعداد هذا التقرير بالتنسيق الوثيق بين مديرية التخطيط ومديرية التعمير والبناء، مع مراعاة الظروف الفريدة لكل منطقة، ويشترط أن يكون هذا التقرير متكاملا مع اللوائح التنظيمية التي تحدد القواعد القانونية المطبقة على كل منطقة.

II- اللائحة التنظيمية أو التقنين

تحدد المواد 20 و21 و22 و23 من القانون رقم 29/90 المعدل والمكمل القواعد المطبقة لكل منطقة مشمولة في القطاعات، والتي يمكن الاحتجاج بها لدى الغير بصورة إجبارية، تشمل هذه القواعد جهة التخصيص الرئيسية للأراضي وطبيعة الأنشطة الممنوعة أو المخضعة لإجراءات خاصة، بما في ذلك تلك المنصوص عليها في مخطط تهيئة الساحل والمنصوص عليه في القانون رقم 02-02 المؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بحماية الساحل وتنميته.

كما تحدد هذه القواعد الكثافة العامة الناتجة عن معامل الشغل للأراضي والاتفاقيات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها، والمساحات التي تتداخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها، وتهدف إلى إبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها، وتحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها.

وبالإضافة إلى ذلك تحدد القواعد شروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء التراب الوطني كما هو محدد في الفصل الرابع من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وتشمل هذه الأماكن الساحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية البارزة والأراضي الفالحة ذات

المردود الفلاحي العالي أو الجيد، والمناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية، مثل التصدعات الزلزالية والانهيارات الأرضية والفيضانات[1].

وأخيرا، تحدد القواعد أيضا المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلازل، وتحديد الأخطار البيئية الكبرى في المخطط العام للوقاية.

III- الوثائق والمستندات البيانية

تنص المادة 17 الفقرة الثالثة من المرسوم التنفيذي 177/91 على أن الوثائق البيانية تتضمن المخططات التي توضح حدود كل قطاع من قطاعات المخطط، وتلك المخططات يجب أن تعد وفق مقاييس مناسبة لتكون واضحة ومقروءة، لتوضيح ما هو موجود في الملف الكتابي البياني[2]، وتشمل المخططات الأتية:

مخطط الوضع القائم يظهر البنية التحتية الحالية وأهم الطرق والشبكات المختلفة، في حين يبين مخطط التهيئة حدود القطاعات المعمرة القابلة للتعمير، بالإضافة إلى تلك المخصصة للتعمير في المستقبل، وتشمل أجزاء الأرض المختلفة مثل الساحل والأراضي الفلاحية ذات الإمكانات الزراعية المرتقبة أو الجيدة، والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة، وأما مخطط التجهيز فيظهر خطوط مرور الطرق ومسارات إمداد المياه والصرف الصحي، ويحدد مواقع التجهيزات الجماعية والمنشآت العامة.

ويتميز مخطط الاتفاقيات بتحديد المناطق والأراضي التي يجب الحفاظ عليها أو تعديلها أو إنشاؤها، بالإضافة إلى تحديد المناطق والأراضي المعرضة للمخاطر الطبيعية والتكنولوجية، وتقييم هذه المخططات يفرض شروط البناء وينظم استعمال الأراضي، ويحد

---

[1]– شهرزاد عوابد، (**البعد البيئي لأدوات التهيئة والتعمير ومقتضيات التنمية المستدامة**)، مجلة تشريعات التعمير والبناء، ع 05، 2018، ص4 و5.

[2]– مؤذن مأمون، محاضرات في مقياس التهيئة والتعمير، تخصص الدولة والمؤسسات، جامعة طاهري محمد، البليدة، 2019/2018، ص43.

من استخدامها الغير القانوني، مما يسهل عملية الرقابة وتنظيم المجال العمراني، ويحمي الأراضي الغابية والفلاحية والبيئة من التحويلات غير المناسبة [1].

الفرع الثاني : مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

حدد المرسوم التنفيذي 177/91 إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهي كالتالي:

أولا: إجراء المداولة في تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

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

وباعتبار البلدية هي الجماعة القاعدية، وإطار المؤسساتي لممارسة الديمقراطية على المستوى المحلي والتسيير الجواري في نظام اللامركزية وتحت رقابة السلطة المركزية، فإن المشرع منح سلطة إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق مداولة، وفي هذه المداولة، يعالج المجلس الشعبي البلدي شؤون البلدية بشكل خاص وفقا لأحكام قانون البلدية، خاصة المواد من 52 إلى 61[2].

I- تتضمن مداولة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير النقاط التالية:

ـ التوجهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة للتراب المقصود.

ـ كيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط.

---

[1]– شهرزاد عوابد، المرجع السابق، ص5.

[2]– ميداني شايب ذراع، **واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة**، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014/2013، ص73.

ـ القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية، مع مراعاة مشاريع المصلحة الوطنية التي تفرض نفسها على هذا المخطط وذلك من خلال التوافق بينه وبين المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وباقي المخططات الإقليمية[1].

ثانيا: إصدار قرار إداري يتضمن المداولة المتعلقة بمشروع PDAU

بعد إجراء مداولة المجلس الشعبي البلدي بشأن مشروع PDAU يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا يلخص نتائج تلك المداولة، ويتعين أن تبلغ هذه المداولة إلى الوالي المختص في الإقليم للمصادقة عليها وفي الوقت نفسه يتم نشر هذا القرار في مقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية لمدة شهر واحد، بالإضافة إلى ذلك يجب إبلاغ كل من رؤساء الغرفة التجارية والفلاحية ورؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين[2].

ويمنح هؤلاء المعنيين مهلة 15 يوما من تاريخ استلام الإخطار للتعبير عن رغبتهم في المشاركة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

ويشير القانون أيضا إلى مفهوم التخطيط التشاركي، حيث يسمح للجمعيات بالتعبير عن آرائها في دفتر الشروط الذي تعده البلدية والموجه لمكاتب الدراسات التي تقوم بإعداد هذا المخطط[3].

ثالثا: إصدار قرار يتضمن قائمة الجهات المشاركة في تحضير مشروع PDAU

يشمل القرار الصادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي قائمة بالأطراف التي أعربت عن رغبتها في الاستشارة بشأن المشروع سواء كانت الاستشارة إلزامية وفقا للمادة 08 من

---

[1]– مصباحي مقداد، **قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة**، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في حقوق تخصص قانون البيئية، كلية الحقوق، جامعة محمد الامين دباغين، سطيف2، 2016 ص 123.

[2]– صافية إقلولي ولد رابح، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الاراضي في ظل قانون 90-29، الملتقى الوطني الرابع حول التهيئة العمرانية، كلية الحقوق، عزابة سكيكدة، الجزائر، يومي 03-04 ماي 2010 ص 06.

[3]– المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المعدل والمتمم سابق الذكر.

المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمكمل، أو اختيارية وفقا للمادة 07 من نفس المرسوم[1]، ويتم إعداد هذه القائمة بهدف التنسيق والتشاور لتحسين وتعزيز دراسة المخططات ويمكن تصنيف هذه الهيئات في الآتي:

I- صنف الهيئات المستشارة وجوبا:

وتشمل هذه الأطراف كافة المصالح والإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المسؤولة على مستوى الولاية فيما يتعلق بالتعمير والفلاحة والتنظيم الاقتصادي والري والنقل والأشغال العمومية والمباني والمواقع الأثرية والطبيعية والبريد والمواصلات والبيئة والتهيئة العمرانية والسياحة ومصالح وإدارة الصناعة وترقية الاستثمار ومصالح الضبط العقارية بالإضافة إلا المصالح العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على المستوى المحلي في مصالح توزيع الطاقة والنقل وتوزيع المياه[2].

II- صنف الهيئات المستشارة اختياريا:

يحق لرئيس المجلس الشعبي البلدي استشارة هيئات أخرى اختياريا بهدف تعزيز وتقوية دراسة المشروع وتقديره، وقد جاء في النص القانوني للمادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 تحديد الهيئات التالية: الغرف التجارية والغرف الفلاحية والمنظمات المهني، والجمعيات المحلية.

بعد تحديد قائمة هذه الهيئات والمصالح العمومية، ينشر القرار على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي أو مقر المجالس الشعبية البلدية المعنية لمدة شهر واحد، مع إبلاغ جميع الجهات المعنية المدرجة فيه ويمنح لهذه الجهات مهلة 60 يوما من تاريخ تبليغها

[1]- المادة 08 و 07 من المرسوم 177/91.

[2]- المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المؤرخ في 23 افريل 2007، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونه الأساسي، الجريدة الرسمية عدد 27.

لتقديم آرائها وملاحظاتها حول مشروع PDAU وفقا لأحكام المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 177-91 المعدل والمكمل[1].

رابعا: إجراء تحقيق عمومي

التحقيق العمومي يعتبر نوعا من أشكال مشاركة الجمهور، حيث يقدم رئيس المجلس الشعبي البلدي المشروع التمهيدي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للمداولة والاعتماد ويعرض على الرأي العام للتعبير عن آرائهم وملاحظاتهم خلال فترة تحقيق عمومي تستمر يوما واحدا، ويتم ذلك بموجب قرار إداري يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المختصة، وفقا لأحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 يشمل هذا القرار تحديد الأماكن التي يمكن فيها استشارة مشروع المخطط التوجيهي وتعيين المفوض أو المفوضين المحققين وتحديد مدة بدء وانتهاء التحقيق[2].

ويتم نشر القرار الخاص بعرض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للتحقيق العمومي في مقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال فترة التحقيق، وترسل نسخة من القرار إلى الوالي المختص إقليميا وفقا لأحكام المادة 14 من القانون رقم 29/90.

وبعد انقضاء مهلة 54 يوم يغلق سجل التحقيق ويوقع عليه من قبل المفوض المحقق، ويقوم المفوض المحقق خلال الـ 15 يوم التالي بإعداد محضر إغلاق التحقيق ويرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للتحقيق، بما في ذلك الاستنتاجات[3].

---

[1]- محمد الطماوي، النظرية العامة للقرارات الإدارية، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، الطبعة الرابعة، القاهرة، سنة 1976، ص 571.

[2]- شهرزاد عوابد، مرجع سابق، ص 6.

[3]- شهرزاد عوابد، المرجع نفسه، ص7.

خامسا: مرحلة المصادقة

بعد تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عند الاقتضاء وبعد موافقة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية عليه، يتم إرساله إلى الوالي المختص إقليميا، الذي بدوره يحيله إلى المجلس الشعبي الولائي للنظر فيه خلال فترة استمرارها 61 يوما، بعد ذلك يتخذ القرار النهائي بالمصادقة عليه من قبل الوالي، أو بقرار وزاري مشترك يصدر بين وزير التهيئة والتعمير ووزير الداخلية، أو بمرسوم تنفيذي، وذلك بناء على تقرير يقدمه وزير التعمير بعد استشارة الوالي المعني أو الوالين المعنيين[1].

وبعد المصادقة، يحصل المخطط على القوة القانونية، ويصبح قابلا للمعارضة من قبل الغير وأمام القضاء ويمكن إعادة تعديله ومراجعته بنفس الطريقة في الحالات التالية:

ـ إذا استدعت الحاجة تعديل القطاعات التي تخضع لعملية التعمير.

ـ إذا لم يعد التطور الحالي للأوضاع أو المحيط يتماشى مع أهداف مشاريع التهيئة أو البنية الحضرية لمنطقة البلدية.

الفرع الثالث: أهداف مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وبعده البيئي

يعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير آلية مهمة في حماية البيئة من مخاطر العمران حيث يساهم في المحافظة على البيئة من الجانب الجمالي والعمراني البيئي وحماية البيئة من المشاكل التي يثيرها البناء الفوضوي، كالاعتداءات على المساحات الخضراء والمساس بالمواقع الاثرية والتاريخية و وقاية المحيط والأوساط الطبيعية ولا يقتصر دوره على هذه الأهداف فقط بل نعددها كالاتي[2]:

– تحديد الوجهات الأساسية لتهيئة مجال العمران للبلدية أو البلديات المعنية، استنادا إلى التوجهات العامة المقدمة من أدوات التهيئة والتعمير.

[1]– شوك مونية، **الوسائل القانونية لوقاية من مخاطر التعمير في التشريع الجزائري**، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، جامعة محمد الأمين دباغين، سطيف2، 2016، ص 26.

[2]– شهرزاد عوابد، المرجع السابق، ص 38.

– تحديد شروط استغلال العقارات وأفضل السبل للاستفادة من الموارد الاقتصادية المتاحة.

– تحديد الآجال الزمنية لإعداد مخططات توزيع الأراضي ومناطق التدخل في النسيج العمراني.

– تقسيم المجال المدني إلى قطاعات معمرة وقابلة للتعمير على المدى القريب والمتوسط.

– تحديد المناطق المخصصة للتعمير في المستقبل وتلك التي لا تصلح للتعمير.

– تحديد المناطق العمرانية الجديدة وتحديد شروطها والمواقع المناسبة للعمليات العمرانية عليها، مع مراعاة الأراضي الفلاحية والغابية والمساحات الخضراء والمواقع الطبيعية والتاريخية وفقا للتشريعات ذات الصلة.

– تحديد الأغراض العامة للاستخدام الأرضي وتعيين مواقع المناطق الغابية والزراعية والسكنية والصناعية والتجارية والسياحية.

– تحديد التجهيزات العامة الرئيسية مثل شبكة الطرق والمرافق الصحية والرياضية والتعليمية، مع الأخذ في الاعتبار احتياجات السكان ومتطلبات البنية التحتية.

يتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أهدافا وقائية واقتصادية من خلال تحديد شروط استغلال الأراضي وحماية النشاطات الفلاحية والمساحات الغابية، بالإضافة إلى تخصيص المساحات للنشاطات الاقتصادية الحالية والمستقبلية وفقا لاحتياجات السكانية.

يلاحظ أن أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا تقتصر فقط على تحديد المناطق المعمرة، بل تهدف أيضا إلى تحديد المناطق التي تتطلب حماية خاصة، يظهر المخطط التوجيهي أهميته كونه المرجع الأساسي لجميع أعمال التدخل في العقار، وبمجرد مصادقة عليه يعتبر ملزما لجميع الهيئات العاملة في إقليم البلدية، بما في ذلك الجهة التي أعدها[1]، بالإضافة إلى ذلك، يظهر المخطط التوجيهي أهميته في تحديد الاحتياجات العقارية

[1]– غواية حسينة، **الأليات القانونية لتسيير العمران**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2012/2011، ص 14.

وتوزيع العقارات في البلدية، ويتطلب ذلك معرفة الملكية العقارية وطرق استخدامها لتجنب النمو العشوائي والاستغلال غير المنظم للممتلكات العقارية في البلدية، بهدف تلبية الاحتياجات الأساسية داخلها.

ويعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة فعالة على مستوى البلدية أو عدة بلديات متحدة، بهدف توحيد وتنظيم التنمية لصياغة رؤية متكاملة تسمح بتطبيق سياسات عامة على المستوى المحلي[1].

المطلب الثالث: مخطط شغل الأراضي

نظرا للنقائص والثغرات التي طرأت في عمليات التهيئة العمرانية وتقسيم الأراضي, تم إنشاء مخطط شغل الأراضي كأداة مفصلة ودقيقة لتنظيم الأراضي والمجالات، وينص القانون الجزائري رقم 90-29 على مخطط شغل الأراضي كأداة ضمن أدوات التعمير، حيث يتضمن تفاصيله من المادة 31 إلى المادة 38، ويحدد مرسوم تنفيذي صادر بتاريخ 28 مايو 1991 (رقم 91-178) إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والموافقة عليه، ويشمل أيضا محتوى الوثائق المتعلقة به، كما تم تعديل وتكميل هذا المرسوم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، والمرسوم التنفيذي رقم 18-189 بتاريخ 15 جويلية 2018.

الفرع الأول: التعريف بمخطط شغل الأراضي

تم تعريف مخطط شغل الأراضي من قبل المشرع في المادة 31 من قانون 90-29 المعدل والمتمم، حيث يضح أنه الوثيقة التي تحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء[2].

[1]- المرجع نفسه، ص 17.

[2]- سماعين شامة، **الأدوات القانونية السياسية العقارية في الجزائر منذ 1990**، مذكرة ماجستير في العقود و المسؤولية، معهد العلوم القانونية والادارية، جامعة الجزائر 1999، ص 21.

يظهر هذا التعريف أن مخطط شغل الأراضي يشكل أداة لتحديد الشكل الحضري لكل منطقة، وذلك من خلال تنظيم حقوق البناء على الأراضي وتحديد كيفية استخدامها بما يتضمن نوع وحجم المباني المصرح بها ووجهتها، إضافة إلى حقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي والإتفاقات المبرمة عليها والأنشطة المسموح بها شريطة أن تكون هذه التوجيهات متماشية مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير[1].

ومن الضروري التأكد من أن هذا التحديد الذي تضمنه مخطط شغل الأراضي يتم في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وهذا الأمر طبيعي حيث يقوم المخطط التوجيهي بتحديد الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي، وبالتالي يشترط توافقه معه، وهو ما قد يسبب مشاكل عدة إذا لم يتم ذلك بشكل صحيح، في هذا السياق لاحظنا أن مجلس الدولة الفرنسي قد بدأ يشدد على تقدير توافق مخططات شغل الأراضي مع المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير بشكل أكبر.

وقد أدى ذلك إلى إبطال العديد من المخططات التي لم تكن متوافقة مع هذه التوجيهات، ومن الأمثلة على ذلك، تصنيف مساحات غابية ضمن القطاعات المعمرة من قبل مخطط شغل الأراضي، في حين كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير قد صنفها ضمن القطاعات المحمية الخاضعة لاتفاق عدم البناء[2].

وبالتالي يعد مخطط شغل الأراضي وثيقة أساسية لتنظيم عملية البناء والتشييد في الأراضي، وتحديد المظهر الخارجي للمباني والارتفاقات الملزمة عليها، ويقوم هذا المخطط بتحديد القواعد القانونية المتعلقة بالبناء والاستخدامات المسموح بها، بالإضافة إلى حماية المساحات العمرانية والطبيعية، أما بالنسبة لأهداف مخطط شغل الأراضي فهي تتضمن:

ـ تحديد أنماط المباني المسموح بها واستخداماتها، مع تنظيم المظهر الخارجي للمباني.

---

[1]– منصور مجاجي، (**أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائر**)، مجلة البحوث والدراسات العلمية، العدد الأول، المركز الجامعي يحي فارس بالمدية، الجزائر، نوفمبر 2007 ص 18.

[2]– ياسمين شريدي، **الرقابة الإدارية في مجال التعمير**، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، سنة 2008، ص 26.

ـ تحديد الحد الأدنى والأقصى لحجم البناء المسموح به، مع تحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء، والمواقع المخصصة للمنشآت العامة، وتخطيط الطرق والشوارع والمعالم والمواقع التي يجب حمايتها وتجسيدها وتطويرها.

ـ تحديد مواقع الأراضي الزراعية التي يجب حمايتها.

ـ تحديد نوعية المنشآت العامة وتخطيط البنية التحتية المختلفة التي تتحملها الدولة وفقا لما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بالإضافة إلى تحديد المواعيد الزمنية لإنجازها[1].

الفرع الثاني: مضمون مخطط شغل الأراضي

يتضمن مخطط شغل الاراضي حسب ما ورد في نص المادة 32 من قانون 90-29 المعدل والمتمم على نظام يعرف باللائحة التنظيمية تصحبه مستندات بيانية مرجعية اي الوثائق البيانية وهي كالتالي:

أولا: اللائحة التنظيمية

اللوائح التنظيمية تعد المرجع الأساسي والقانوني للوثائق البيانية، ومن ذلك ينبغي تحديدها بدقة وتفصيل واستثنائية تتناسب مع كل حالة، مما يضمن عدم وجود فجوات تؤثر على الوضع الفعلي للأرض[2]، فهي تحدد حقوق البناء والكثافة المسموح بها، والأهداف المحددة لها تتضمن هذه اللوائح العديد من الأمور، كما جاء في نص المادة 18 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 91-187 المعدل والمتمم.

---

[1]- عائشة شايب، **(بوجمعة خلف الله، مخطط شغل الأراضي والتنمية المستدامة الخارجية)**، مجلة العمران والتقنيات الحضرية، العدد الأول الجزائر، سنة 2009، ص 142.

[2]- المرسوم التنفيذي رقم 09-147، المؤرخ في 03 ماي 2009، المحدد لمحتوى مخطط تسيير المساحات الخضراء وكيفيات إعداده والمصادقة عليه وتنفيذه، الجريدة الرسمية، العدد 26، الصادرة بتاريخ 2005/05/03.

I-المذكرة التقديمية:

من خلال هذه المذكرة، يتم التأكيد والإثبات لمدى توافق أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بالإضافة إلى القواعد المحددة لكل منطقة وفقا للاتفاقيات تنميتها، تعد هذه المذكرة ضرورية لتعزيز التنسيق والترابط بين المخططين لتجنب أي تناقضات قد تنشأ.

وتحتوي القواعد المحددة لكل منطقة على مجموعة من الأمور المتجانسة، مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب، مثل السواحل والمناطق ذات الميزات الطبيعية والثقافية والأراضي الفلاحية ذات العائد الجيد، وتتضمن هذه القواعد نوع المباني المسموح بها أو الممنوعة ووجهتها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض، بالإضافة إلى الاتفاقيات المحتملة ويتم إعداد هذه القواعد باحترام الأحكام الخاصة المطبقة على بعض المناطق[1].

II- الشروط المرتبطة باستخدام الأراضي تشمل:

- المنافذ والطرق للوصول إليها.
- خصائص القطع الأرضية.
- موقع المباني بالنسبة للطرق العامة والمتصلة بها.
- موقع المباني بالنسبة للحدود الفاصلة.
- موقع المباني بعضها مقابل بعض على نفس الملكية.
- إرتفاع المباني.

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 05-318 مؤرخ في 10 سبتمبر 2005، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-178، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية عدد 62 الصادرة بتاريخ، 2005/09/11.

- المظهر الخارجي[1].

ثانيا: المستندات والوثائق البيانية

بالإضافة إلى ذلك، يتضمن مخطط شغل الأراضي مجموعة من الوثائق والمستندات البيانية، التي تجسد في الحقيقة محتوى دراسة مخطط شغل الأراضي على شكل وثائق بيانية، والتي عددتها المادة 18 من نفس المرسوم المعدل والمتمم[2].

الفرع الثالث: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

يعد إعداد مخطط شغل الأراضي بقرار مناقشة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية ذات الصلة، وفقا لأحكام المادة 35 من القانون رقم 90-29 والمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18-189 المعدل والمتمم، ينبغي أن تتضمن هذه المناقشة العناصر التالية:

ـ توضيح الحدود الأساسية لمخطط شغل الأراضي المطلوب إعداده وفقا للخطوات المحددة مسبقا في ذات الصلة.

ـ شرح كيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في عملية إعداد مخطط شغل الأراضي[3].

بعد ذلك، يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بقرار المناقشة للوالي أو الوالي المنتدب ذي الاختصاص الإقليمي ويأمر بنشره في مقر المجلس الشعبي البلدي لمدة شهر كامل، يتم أيضا إبلاغ رؤساء غرف التجارة والصناعة ورؤساء الجمعيات والمنظمات المهنية المحلية

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 05-318، سابق الذكر.

[2]- المخططات التي ذكرت في البند الثاني من المادة 18 من المرسوم التنفيذي لرقم 91-178 المعدل والمتمم.

[3]- نص المادة 08 من المرسوم 18-189، سابق الذكر

وغيرهم بخطاب رسمي لتعبيرهم عن رغبتهم في المشاركة في عملية إعداد مخطط شغل الأراضي[1].

وبعد انتهاء المهلة القانونية، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا يحتوي على قائمة بالإدارات العمومية غير المركزية والهيئات المحلية التي يجب استشارتها، وكذلك الجمعيات والمنظمات المهنية التي تمت استشارتها.

أولا: الهيئات الاستشارية

التعمير والتنظيم الاقتصادي والري والنقل والأشغال العمومية والمباني والمواقع الأثرية والطبيعية والبريد والمواصلات والبيئة والتهيئة العمرانية والسياحة والصناعة وترقية الاستثمار والهيئات على المستوى المحلي وتوزيع الطاقة و المياه والضبط العقاري[2].

وينشر هذا القرار لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي كما تبلغ الإدارات والهيئات العمومية والجمعيات والمصالح التابعة للدولة، وتمنح لهذه الجهات في آجل 60 يوم لإبداء أراءهم والسكوت هنا يعتبر موافقة.

ثانيا: مرحلة الاستقصاء العمومي

بعد إنتهاء المهلة القانونية، يخضع مشروع مخطط شغل الأراضي للاستقصاء العمومي لمدة تصل إلى 60 يوما، ويتم ذلك بقرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية ويتضمن هذا القرار[3]:

ـ تحديد المكان أو الأماكن التي يتم فيها الاستشارة.

ـ تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

---

[1]- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 18-189، السالف الذكر.

[2]- المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم.

[3]- المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، سالف الذكر.

ـ تحديد تواريخ بداية ونهاية مدة الاستقصاء, وتوضيح كيفية إجراء التحقيق العمومي.

وتبلغ نسخة من هذا القرار إلى الوالي أو الولاة المنتدبين المختصين إقليميا، وينشر القرار طوال فترة الاستقصاء العمومي في مقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، بعد ذلك يتم فتح سجل خاص بالاستقصاء يتم ترقيمه وتوقيعه من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، يسجل في هذا السجل جميع الملاحظات التي ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، بعد إغلاق المفوض المحقق للسجل، يعد محضر قفل الاستقصاء العمومي ويرسل مباشرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته ونتائجه[1].

ثالثا: مرحلة المصادقة على مخطط شغل الاراضي

على غرار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يتم المصادقة على مخطط شغل الأراضي عن طريق إرساله بعد تعديله إلى الوالي المختص إقليميا، مصحوبا بسجل الاستقصاء والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق، ويطلب من الوالي أو الولاة المنتدبين المختصين إقليميا الرد في غضون 30 يوما من استلام الملف, إذا لم يكن هناك رد خلال المهلة القانونية فإن ذلك يعتبر موافقة ضمنية، وتتم المصادقة على مخطط شغل الأراضي بقرار مداولة من المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي الوالي أو الولاة المنتدبين المختصين إقليميا، يلاحظ هنا أن القانون الجزائري لم يوضح الإجراءات المتخذة عند رفض الوالي أو الولاة لمشروع المخطط، ويصدر الوالي أو الولاة رأيا استشاريا وليس ملزما[2].

[1]– المادة 13 من المرسوم نفسه.

[2]– عباس راضية، **النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر**، اطروحة دكتوراه، تخصص قانون عام، جامعة الجزائر، 2015/2014، ص 123.

رابعا: مراجعة مخطط شغل الأراضي بعد المصادقة عليه

وينص القانون في المادة 37 على أنه لا يمكن مراجعة المخطط إلا في الحالات المحددة[1]، وفقا لنفس شروط إعداده والمصادقة عليه وهي كالاتي:

I- إذا لم ينجز في الآجال المقرر إتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البنايات المتوقعة في التقدير الأول.

II- إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده.

III- إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.

IV- إذا طلب ذلك وبعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه أغلبية مالك البنايات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.

V- إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية يصادق على مراجعات المخطط الساري المفعول في نفس الظروف والاشكال المنصوص عليها لإعداد مخطط شغل الاراضي[2].

الفرع الرابع: الاعتبارات البيئية في مخطط شغل الاراضي

يعتمد المشرع الجزائري في وصفه للقواعد القانونية المتعلقة بحماية البيئة على نهج شامل، حيث يركز على الإجراءات الوقائية لمنع الاعتداءات على البيئة ويحدد الإجراءات المتخذة في حالة المخالفة، عندما نتحدث عن الإجراءات الوقائية، فإننا نعني قواعد وخطط التهيئة والتعمير، مثل خطط مخطط شغل الاراضي، الذي يلعب دورا حيويا في حماية البيئة، ويتمثل هذا الدور في توجيه استخدام المساحات الحضرية والخضراء والمواقع الأثرية

[1]- أنظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي 91-178، السابق ذكره.

[2]- أنظر المادة 37 من القانون 90-29 السابق الذكر.

والزراعية، ويتم التأكيد على هذا الدور من خلال التشاور مع مديرية البيئة أثناء إعداد المخططات، وذلك لضمان حماية البيئة ضمن إطار التنمية المستدامة[1].

ويهدف مخطط شغل الأراضي أيضا إلى تنظيم العقار الصناعي واعتماد الإجراءات اللازمة والصحيحة للحفاظ على البيئة أثناء التخلص من مخلفات ونفايات هذا النوع من العقارات ومع ذلك على الرغم من أهمية هذه الخطط في حماية البيئة، إلا أنها تتعرض لبعض الانحرافات أثناء التطبيق بسبب عدم الالتزام بها، ونتيجة لتضخيم الأهداف المستمدة منها في عدة مجالات مثل السياحة والزراعة والسكن والتعليم والصحة والنقل والأشغال العامة، هذا يؤدي إلى تقليل فعالية هذا المخطط في حماية البيئة، خاصة فيما يتعلق بالحفاظ على المساحات الخضراء والأشجار والمشاهد الطبيعية والأثرية، نتيجة للاعتداءات المتكررة وإقامة المشاريع التنموية، وهذا يقلل من دورها الفعال في مجال الحماية[2].

[1]– لعويجي عبد الله، **قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري**، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012/2011.

[2]– طارق محمد، البيئة ومحاور تدهورها، مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية، مصر، 2000، ص18.

المبحث الثاني : البعد البيئي لقرارات التعمير الفردية

قضية التعمير وحماية البيئة تشكل محور اهتمام المشرعين في جميع أنحاء العالم، بما في ذلك المشرعين في الجزائر، فهي ترتبط بالحضارة والبناء، وهنا لا يتعلق الامر في دور الدولة في ذلك مثل ما تكلمنا في المبحث الأول عن مخططات التعمير, بل يتعلق بالمساحات التي يستخدمها الأفراد, سواء كانت بمثابة مساكن تأويهم أو أماكن عمل يرتادونها لتلبية احتياجاتهم وضمان استمرار وظائف الدولة.

من هنا يجب أن يكون هذا الفضاء المبني متوافقا مع شروط الأمن والسلامة والصحة، ويحمي من الحوادث الطبيعية والبشرية، ولا يمكن تحقيق هذه الشروط والأهداف دون وجود قواعد وأليات تنظيمية للبنايات تضمن سلامتها وسلامة البيئة المحيطة بها.

لذا فإن المشرع الجزائري قد خضع جميع الأنشطة العمرانية لنظام التراخيص الإدارية وفقا لقانون التهيئة والتعمير.

وتعتبر هذه التراخيص وسيلة فعالة من النواحي القانونية للرقابة، سواء قبلية أو بعدية حيث يهدف المشرع من وراءها إلى تحقيق سياسة عمرانية متوازنة من خلال ضبط المجال العمراني وحماية المجالات البيئية والمناطق السياحية والتراثية والأراضي بمختلف أنواعها.

وبناء على ذلك، فإن المشرع قد وضع تفاصيل لهذه التراخيص في المواد 60,57,52 من قانون التهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي 91-176 الذي يحدد الآليات والإجراءات المطلوبة لإعداد وتسليم هذه التراخيص، وسيتم التطرق في هذا المبحث إلى هذه التراخيص ودورها، بالإضافة إلى البعد البيئي لها.

المطلب الأول: رخصة البناء

تعتبر تراخيص أعمال البناء التي تصدرها الدولة استنادا أوليا لتقييد حق الملكية والحريات الفردية، بهدف تحقيق أهداف النظام العام، فإن ضمان احترام قواعد العمران يتم

من خلال ضبط أعمال البناء بواسطة التراخيص الإدارية، التي تلبي إحتياجات الأفراد في مجال التعمير والبناء وتحافظ في الوقت نفسه على مقتضيات البيئة العمرانية.

بالاستناد إلى القانون رقم 29/90 الذي ينظم المجال العمراني، يتضح دور رخصة البناء في ممارسة الرقابة على الاستهلاك العشوائي للمحيط، إذ تعتبر واحدة من أهم التراخيص التي تعبر عن الرقابة المسبقة على أعمال البناء والتعمير.

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء

الترخيص أو الرخصة يعتبر أداة فعالة في رقابة الأنشطة الفردية والسيطرة عليها، وتستخدم في مختلف المجالات، بما في ذلك الترخيص الإداري الذي يعتبر تصرفا إداريا مؤقتا قابلا للسحب أو التعديل.

وتعرف رخصة البناء على أنها "قرار إداري يصدره جهة إدارية مختصة ومحددة قانونا، مثل رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، أو الوزير المسؤول عن التعمير، في حدود ونطاق اختصاصه "[1].

وتم ربط مسألة حق البناء بملكية الأرض، حيث يتعين الحصول على ترخيص إداري مكتوب قبل بناء أي مبنى، وتم التأكيد على هذا الأمر بصراحة في المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 342/20 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020 والمحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها[2].

والقضاء المصري، في حكمه الصادر عن القضاء الإداري في القضية رقم 1909 بتاريخ 1980 حيث عرف رخصة البناء بأنها "صورة من نشاط الضبط الإداري، وهو ممارسة لسلطة تقديرية تضيق وتتسع حسبما يتطلبه القوانين واللوائح المنظمة لها من قيود

[1]– يزيد عبد القادر، (**مدى مساهمة أدوات التهيئة والتعمير في حماية النظام العام الجمالي في الجزائر**)، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة سيدي بلعباس، ع 5، مارس 2018، ص 81.

[2]– المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 342/20 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020، والمحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

واشتراطات"، ومن هذا التعريف الفقهي، يتبين أن هناك علاقة وثيقة بين نشاط الضبط الإداري ورخصة البناء، حيث تمثل رخصة البناء عملية ضبط إداري يمارسها السلطات المختصة[1]، وتكون محكومة بالقوانين واللوائح المعمول بها، والتي تحدد القيود والشروط التي يجب أن تتوافق معها أعمال البناء.

أما تعريف رخصة البناء بشكل شامل يكون كالتالي: "رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من السلطة المختصة قانونا، وتمنح بموجبه الحق للشخص، سواء كان طبيعيا أو معنويا، بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل بدء أعمال البناء، ويجب عليها أن تلتزم بقواعد قانون العمران"[2].

الفرع الثاني: إجراءات إعداد و تسليم رخص البناء

وضع المشرع الجزائري قواعد صارمة لمنح رخصة البناء وفقا لقانون التهيئة والتعمير والنصوص التنظيمية ذات الصلة، حيث حددت هذه القواعد الشروط التي يجب توفرها لدى كل من طالب رخصة البناء والعقار الذي يستضيف البناء، ولقد تم تحديد كيفيات إيداع الطلب وإجراءات المتابعة المتعلقة بذلك.

أولا: طلب الحصول على رخصة البناء

يحدد قانون التهيئة والتعمير، بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 19/15، الشروط الخاصة لطالب الرخصة وأعمال البناء المعنية بالرخصة، وفي طلب الحصول على رخصة البناء، يجب تقديم بيان من يمتلك صفة التقدم بالطلب ومضمون الطلب نفسه[3].

---

[1]– عبد الرحمان الزاوي، **الرخص الإدارية في التشريع الجزائري**، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر، 2006، ص 569.

[2]– عزيري الزين، **(النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري)**، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثامن، جوان 2008، ص 3.

[3]– كمال محمد الأمين، **الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء**، اطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، 2016/2015، ص 27.

I- صفة طالب الرخصة:

تحدد المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 أنه يجب على المالك أو من له السيطرة القانونية على العقار المبادرة بإصدار ترخيص إداري لطلب البناء، ويجب عليهم أن يقدموا الوثائق القانونية اللازمة لطلب الرخصة والتي تثبت هويتهم، وذلك وفقا للشروط المحددة في المادة المذكورة[1].

II- مضمون الطلب:

يطلب من صاحب الطلب لرخصة البناء تقديم دعم لطلبه عبر تقديم نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة وذلك بموجب قوانين التوجيه العقاري أو بوثيقة كوكيل وفقا للقانون المدني، أو نسخة من الوثيقة الأساسية إذا كان المالك أو الموكل هو شخص معنوي، ويرسل طلب رخصة البناء أو الملفات المرفقة به بثلاث نسخ للمشاريع السكنية الفردية، وبثماني نسخ للمشاريع التي تتطلب رأي المصالح العمومية ورئيس المجلس الشعبي البلدي، ويسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويوضح نوع الوثائق المقدمة بتفصيل، بالإضافة إلى ذلك، ينص المرسوم 19/15 في المادة 43 على مجموعة من الوثائق التقنية التي يجب تقديمها مع طلب رخصة البناء، وتكون الإدارة ملزمة قانونا بفحص محتوى الملف المقدم وإصدار قرارها بناء على القوانين والتنظيمات المعمول بها[2].

III- الجهة المختصة بمنح قرار رخصة البناء:

وفقا لما ورد في النصوص القانونية، يكون منح رخصة البناء من اختصاص الوالي المنتدب أو الوزير المكلف بالعمران، وفي بعض الحالات يمكن أن تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي أيضا، بناء على ما جاء في نصوص القانون، يكون من اختصاص الوالي تسليم رخصة البناء في الحالات التالية:

[1]– المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15،سابق الذكر.

[2]– المادة 43 من المرسوم 19/15، سابق الذكر

ـ في مشاريع السكن الجماعي أو الفردي التي تتجاوز عدد الوحدات السكنية فيها مئتي وحدة.

ـ في الأعمال والمباني والمنشآت التي تم إنشاؤها بالنيابة عن ممثلات الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية، وكذلك المنشآت الخاصة بالطاقة والماء في إقليم الولاية.

كما يشترك الوالي المنتدب والوالي في بعض المشاريع مثل:

ـ مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي، والتجهيزات العمومية أو الخاصة التي تمتاز بالفائدة المحلية بالنظر إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها.

ـ مشاريع البناء التي تشكل خطرا على المحيط المباشر.

ـ مشاريع السكن الجماعي أو الفردي التي تتجاوز عدد سكانها مائتي وحدة سكنية، بالإضافة إلى المشاريع التي يقل عدد وحدات السكن فيها عن ستمائة وحدة.

ومن جانبه، يتولى الوزير المكلف بالعمران تسليم رخص البناء في المشاريع التالي:

ـ مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي، ومشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة التي تمتاز بالفائدة الوطنية

ـ المنشآت الخاصة بالطاقة والماء المتواجدة في إقليم ولايتين أو أكثر[1].

IV- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي:

ماعدا الحالات المنصوص عليها قانونا للوالي المنتدب والوالي و للوزير المكلف بالعمران يكون تسليم باقي الرخص من اختصاص رئيس المجلس الشعيب البلدي[2]، ويكون تحظير الملف على المستوى الشباك الوحيد في البلدية او الولاية ويتم تحديد تشكيلته وكيفية سيره، ويتعين على السلطة المختصة أثناء إعداد رخصة البناء أن تجمع آراء الأشخاص

[1]– المادة 49 من المرسوم التنفيذي 342/20 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020 والمحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

[2]– المادة 48 و49 و58 من نفس المرسوم.

العموميين أو المصالح أو الجمعيات المعنية بالمشروع، وتقدم هذه المصالح ردودها في آجال محددة تبلغ ثمانية أيام من تاريخ الطلب، ويتم إبلاغ القرار المتضمن لرخصة البناء في غضون عشرين يوما من تاريخ الطلب[1].

قد يصدر القرار بالقبول أو الرفض أو التأجيل، حيث يجب أن يكون الرفض مبررا وأن لا يتجاوز التأجيل سنة واحدة، في حال عدم الرضا عن القرار المتخذ، أو في حال عدم الاستجابة من السلطة المختصة في الآجال المحددة، يحق لصاحب الطلب أن يقدم طعنا إداريا، وفي هذه الحالة، يكون الوقت المحدد لتسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر يوما، ويمنح المشرع الطرف المعني إمكانية رفع طعن إداري وفقا للإجراءات المحددة، ويمكن له أيضًا رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة[2].

الفرع الثالث: البعد البيئي لرخصة البناء

عند النظر في الأمور من الناحية الأولى، قد لا تظهر علاقة واضحة بين رخص البناء وحماية البيئة، ومع ذلك بتفحص مواد القانون المتعلقة بالتخطيط العمراني، يتبين أن هناك ارتباطا قويا بين حماية البيئة ومنح رخص البناء.

حيث تعتبر رخصة البناء أداة قانونية حيوية للسيطرة على أعمال البناء والنمو الحضري، وتمنح هذه الرخصة فقط بعد توفر الشروط والإجراءات المنصوص عليها في قوانين التخطيط العمراني، وتعتبر أحد الوسائل الرئيسية للحفاظ على البيئة من تأثيرات النمو العشوائي، حيث تفرض شروطا بيئية على المباني وتتطلب إجراءات بيئية مسبقة.

ومع ذلك يشهد الوسط العمراني العديد من الانتهاكات للبيئة نتيجة للبناء غير المشروع وغياب الرقابة الإدارية، ويرجع ذلك جزئيا إلى قلة الوعي لدى بعض الأفراد الذين يقومون بالبناء دون الحصول على التراخيص المناسبة، وبالتالي تتقلص أهمية رخص البناء في الحفاظ على البيئة، ويلاحظ ذلك من خلال البناء على المساحات الخضراء والأراضي

[1]– المادة 47 من المرسوم التنفيذي 19/15 سالف الذكر.

[2]– المادة 53 و62 من المرسوم السابق.

الزراعية دون الحصول على التراخيص المناسبة وقطع الأشجار لإقامة المباني أو المشاريع مما يؤدي إلى التلوث والإضرار بالبيئة.

ولكن برغم من ذلك، تظل رخص البناء واحدة من أهم الوسائل للحفاظ على البيئة من تأثيرات النمو العشوائي، مما يؤكد الارتباط الوثيق بينهما[1].

المطلب الثاني : رخصة التجزئة

تعتبر رخصة التجزئة وسيلة قانونية إدارية لممارسة الرقابة القبلية التي تسبق عمليات البناء، كما أنها وسيلة وقائية تهدف إلى الحفاظ على الصحة العامة وحماية النظام البيئي العام، سنتناول في هذا المطلب تعريف رخصة التجزئة ثم إجراءات إعدادها وتسليمها مبرزين دورها في حماية البيئة.

الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة

يقتصر التعريف القانوني لعملية التجزئة في القانون الجزائري على أنها" قسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير"، ويأتي هذا التعريف وفقا لقانون رقم 15/08 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها[2].

أما في التعاريف الفقهي، فقد عرفت رخصة التجزئة بأنها: " العملية التي تهدف إلى تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى اثنين أو إلى عدة قطع من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية"[3].

---

[1]– لشخم محمد، **دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة**، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015/2014، ص 41.

[2]– المادة 02 من القانون رقم 15/08، ج ر، ع44، المؤرخ في 20 جويلية 2008، المتعلق بقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

[3]– موهوبي نور الهدى، (**الحماية الوقائية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية "رخصة التجزئة ورخصة الهدم"**)، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة01، عدد02، ص344.

وبما أن رخصة التجزئة تعتبر كآلية رقابية مسبقة فإنها تصدر من جهة مختصة وتخضع لترخيص إداري مسبق، بهدف ضمان حفظ النظام العام العمراني، وبالتالي فإن إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة لا يقتصر على جهة واحدة في كل الحالات، بل قد يكون الاختصاص في ذلك لرئيس المجلس الشعبي البلدي، أو للوالي المختص إقليميا حسب الحالة، أو للوالي المنتدب، وذلك وفقا للنطاق المكاني والزماني الذي حدده المشرع[1]، وتختلف رخصة التجزئة عن رخص البناء، حيث تكون ضرورية في كل عملية تقسيم لملكية عقارية أو عدة ملكيات، بغض النظر عن موقعها، وبالتالي يمكن ترخيص أي مالك لقطعة أرض أو أكثر يرغب في تقسيمها بهدف إقامة بنايات عليها، ومن الجدير بالذكر أن ليست كل عملية تقسيم تعتبر تجزئة، حيث يمكن ملاحظة الاختلاف في نطاقها الموضعي والمكاني في أن واحد، وبموجب القانون، يجب أن تكون الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تحل محله، ويجب أن تكون الغاية من التجزئة هي إقامة بنايات على الأراضي المجزأة، مع بدء الأشغال التهيئة خلال سنوات معينة من تاريخ صدور قرار التجزئة.

الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة

تنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 بشكل واضح على شروط تقديم طلب التجزئة، حيث يجب أن يقدم صاحب الملكية أو وكيله طلب رخصة التجزئة مع نسخة من العقد أو التوكيل المناسب[2]، وهذا يتوافق مع أحكام القانون المدني، حيث ينبغي على المعني بالأمر تقديم الوثائق اللازمة لتدعيم طلبه، ومن الجدير بالذكر أن الاستثناءات تشمل المستأجر والهيئة المستفيدة من القطعة الأرضية المعنية، حيث لا يتوجب عليهم تقديم طلب للحصول على رخصة التجزئة، وهو ما يتفق مع الإجراءات المتبعة في رخصة البناء[3].

[1]– المادة 22 من المرسوم التنفيذي 342/20، سالف الذكر.

[2]– المادة 08 من المرسوم التنفيذي 19/15، سابق الذكر.

[3]– المادة 04 فقرة 03 من القانون 15/08، سابق الذكر.

يرفق طلب رخصة التجزئة بملف يشمل على تصميم للموقع يـعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية مع التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 او 500/1 التي تشتمل على البنايات الآتية: حدود القطعة الأرضية ومساحتها، ومنحنيات المستوى وسطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة، وتحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق وصرف المياه المستعملة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية مع تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الارتفاعات الخاصة، وموقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجامعية[1].

ويرسل الطلب في خمسة نسخ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي ويحدد تاريخ اداع الطلب مع وصل ايداع الطلب في نفس اليوم بعد التحقق من الوثائق والتي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف، ولا تسلم رخصة التجزئة الى إذا كانت الأرض المجزئة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقة لوثيقة تعمير التي تحل محل رخصة التجزئة، وفي حال عدم صدور قرار صريح من الجهة المختصة بالموافقة أو الرفض أو التأجيل على طلب الرخصة يجب اعتبار أن انقضاء الفترة القانونية المحددة والتي قد تكون ثلاثة أو أربعة أشهر تبعا للظروف تعتبر قرارا ضمنيا بالموافقة على الطلب، ويهدف هذا الإجراء إلى ضمان احترام الجهة المختصة للمهل الزمنية والرد السريع على طلبات المتقدمين[2]، ويحق لطالبين الرخصة تقديم طعن إداري أمام الولاية في حال عدم الرد في الوقت المناسب ويجب على الولاية الرد في غضون 15 يوما من تقديم الطعن، وفي حال عدم الاستجابة يحق لهم تقديم طعن مرة أخرى أمام الوزارة، بالإضافة إلى ذلك، يحق لهم رفع دعوى قضائية ضد الجهة المختصة، وتنص المادة 32 من المرسوم رقم 342/20 على أنه عند الانتهاء من أعمال البناء والتهيئة، يجب على

[1]– المادة 10 من المرسوم 19/15، سالف الذكر.

[2]– المادة 31، نفس المرسوم.

المستفيدين من رخصة التجزئة طلب شهادة قابلية الاستغلال لإثبات إكتمال الأعمال والتزامها مع الرخصة، ويجب طلب تقديم هذه الشهادة خلال كل عملية عقارية تشمل مبان موجودة في الأرض المجزأة[1].

الفرع الثالث: البعد البيئي لرخصة التجزئة

تعتبر رخصة التجزئة وسيلة أساسية من وسائل التنظيم القانوني التي تحدد التوجهات الأساسية لمخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وتهدف هذه الرخصة إلى تنظيم وتحديد الاستخدامات المختلفة للمساحات العقارية، مما يشمل توازنا بين السكن والصناعة والزراعة، بالإضافة إلى حماية المحيط والبيئة الطبيعية.

وتساهم رخصة التجزئة بشكل واضح في حماية البيئة والطابع العمراني الجمالي من خلال إجراءاتها، بما في ذلك الالتزام بدراسة مدى تأثير المشاريع على البيئة قبل إصدار الرخصة، وقد منح المشرع الجزائري الهيئة المختصة بإصدار الرخصة إمكانية رفض إصدارها في حال تضمنت المشاريع تأثيرا سلبيا على المناظر الطبيعية والمواقع التاريخية والأثرية والمساحات الخضراء، مما يعتبر خطوة مهمة في حماية البيئة.

ومن الجدير بالذكر أنه يمنع منح رخصة التجزئة إذا لم تتوافق الأراضي المقترحة مع مخطط شغل الأراضي أو الوثيقة التعميرية، وكذلك في البلديات غير الموافقة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومع ذلك فإن الواقع العملي يكشف عن عدم انعكاس هذا الدور بشكل فعال، حيث يلاحظ تقاعس الجهات المختصة في تطبيق إجراءات حماية البيئة والتزامها بالتوجيهات الأساسية للمخططات المحلية المتعلقة بالتهيئة والتعمير[2].

المطلب الثالث: رخصة الهدم

تعتبر رخصة الهدم من الوسائل القانونية التي تستعملها الإدارة في تسيير و رقابة عملية التهيئة والتعمير، والمحافظة على المجال البيئي، وتأكيدا على أهمية هذه الرخصة في

[1]– المادة 32 من المرسوم 342/20، سابق الذكر.

[2]– لشخم محمد، المرجع السابق، ص 46 و47.

ذلك سنتطرق في هذا المطلب إلى تعريفها ثم تبيان إجراءات إعدادها وتسليمها مبرزين بعدها البيئي.

الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم

لم ينص المشرع على رخصة التجزئة بنفس الطريقة التي اعتمدها لباقي الرخص والشهادات العمرانية، بدلا من ذلك اكتفى القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم بتحديد متطلبات الهدم والبناء، فالمادة 60 من هذا القانون أوضحت أنه "يخضع كل هدم كلي أو جزئي لرخصة البناء في المناطق المشار إليها"[1]، وأشارت المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 إلى ضرورة الحصول على رخصة الهدم قبل أي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية[2]، خاصة إذا كانت هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

وعرفت رخصة الهدم على أنها "قرار إداري يتضمن إزالة كلية أو جزئية لبناء قائم بسبب أنه أصبح غير معد للاستعمال أو أنه يؤول للسقوط، وبذلك تكون رخصة الهدم تشتمل على الإزالة للجزء أو الكل من البناية وتفكيكها متى كانت هاته البناية غير معدة للاستعمال لأي سبب كان أو أصبحت تشكل خطرا على الأفراد والبنايات المجاورة.

وتخضع عملية الهدم لإجراءات إدارية معينة تتطلب الحصول على قرار من رئيس المجلس الشعبي[3]، الذي يجب أن يتضمن أثرا قانونيا ويتمثل في محو آثار البناء بالكامل أو جزء منه، ويجب أن يكون الهدم ذو تأثير ملحوظ على الهيكل البنائي مما يعني أن عملية الهدم الجزئي لا تتعلق بحذف الزوائد البنائية التي تهدف إلى التحسين أو التعديل[4]، وينص

[1]– المادة 60 من القانون 29/90، سابق الذكر.

[2]– المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، سابق الذكر.

[3]– المادة 68 من القانون 29/90 سابق الذكر.

[4]– عزري الزين، (**إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري**)، مجلة الفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد3، فيفري 2008، ص23

القانون على نطاق تطبيق رخصة الهدم للمباني المجاورة لموقع الهدم أو المبنى الذي يشمل عملية الهدم، خاصة إذا كان هذا البناء جزءا من التراث الثقافي أو الطبيعي[1].

الفرع الثاني: إجراءات إعداد رخصة الهدم

وفقا للمادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، يحدد المشرع الجهة المختصة للمالك أو الحائز أو الهيئة العمومية المخولة لاستخراج ترخيص الهدم[2]، وينص القانون رقم 29/90 في المادة 61 على أنه يتم تقديم طلب ترخيص الهدم أو التجزئة في مقر المجلس الشعبي البلدي، حيث يرسل الطلب والمستندات المرفقة به إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في مكان موقع البناء، ويسجل تاريخ الإيداع على الوصل الذي يتم تسليمه لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، ويتعين على صاحب الطلب تقديم الطلب والتوقيع عليه، سواء كان المالك الفعلي للمبنى المعني بالهدم أو مفوضا عنه، أو الهيئة العمومية المخولة[3].

وتتضمن الوثائق المرفقة بطلب ترخيص الهدم نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة أو التوكيل، ونسخة من العقد الإداري الذي ينص على التخصيص الأساسي إذا كان المالك شخصا معنويا، كما يجب أن يتضمن الملف الذي يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية مخططات الموقع ومخطط للكتلة، والذي يعد على نسبة محددة من حجم البناء، ويجب أن تكون هذه المخططات متوافقة مع المرسوم الخاص بترخيص البناء[4].

بعد اجتياز جميع الإجراءات الإدارية والتأكد من استيفاء جميع الشروط، يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي ترخيص الهدم بعد موافقة الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية، ويتم تبليغ قرار الرفض أو الموافقة مع التحفظات إلى صاحب الطلب، كما يتعين

---

[1]– عربي بايزيد، **إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائر**، أطروحة دكتوراه في الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2015/2014، ص203.

[2]– المادة 72 من المرسوم 19/15، سابق الذكر.

[3]– المادة 91 من القانون 92/90، سابق الذكر.

[4]– المادة 79 من المرسوم التنفيذي 19/15، سابق الذكر.

على رئيس المجلس الشعبي البلدي إرفاق وصل إيداع طلب ترخيص الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال فترة تحضير ترخيص الهدم[1].

إذا لم يكن صاحب الطلب راضيا عن الرد أو إذا لم تستجب السلطة المختصة في الأوقات المحددة، يحق له التقدم بطلب للولاية، خاصة في الولايات التي تم فيها تقسيم الإدارات إلى مقاطعات، في هذه الحالة، يحدد أجل الرد بـ 15 يوما من تاريخ تقديم الطلب، وإذا لم يتم الرد في هذه المدة يمكنه رفع دعوى أمام السلطة القضائية[2].

أما بالنسبة لإنتهاء صلاحية رخصة الهدم قانونيا، فتنص المادة 85 من المرسوم 19/15 على عدة حالات لإلغاء الرخصة:

- إذا مرت خمس سنوات دون أن يتم بدء عملية الهدم.
- إذا توقفت أعمال الهدم لمدة سنة كاملة.
- إذا تم إلغاء الرخصة بقرار قضائي.

وقد منح القانون صلاحيات لرئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يتعلق بالمباني المعنية بالهدم، وأنشئت أجهزة تنفيذية جديدة لهذا الغرض، فيطلب من الرئيس إخطار صاحب الملكية بأمر الترميم أو الإصلاح أو الهدم، والبدء في الأعمال في فترة زمنية محددة بعد موافقة الوالي أو الوالي المنتدب في الولايات التي تم فيها تقسيم الإدارات إلى مقاطعات[3].

الفرع الثالث: البعد البيئي لرخصة الهدم

رخصة الهدم تلعب دورا هاما في الحفاظ على الطابع الجمالي والبيئي للمدن، حيث يتطلب هدم أو تعديل أي مبنى الحصول على هذه الرخصة مسبقا، ويكون ذلك خاصة إذا

---

[1]- المادة 80، المرسوم نفسه.

[2]- المادة 82، المرسوم نفسه.

[3]- المادة 87 من المرسوم التنفيذي 342/20، سابق الذكر.

كان المبنى في منطقة تم تصنيفها كموقع أثري أو ضمن التراث التاريخي، أو إذا كان جواره يضم بنايات ذات قيمة معمارية أو سياحية أو طبيعية[1].

وتأتي أهمية هذه الرخصة من دورها في حماية المناطق السياحية والثقافية والتاريخية والطبيعية، وبالتالي تحافظ على البيئة، ومع ذلك على الرغم من الدور المهم الذي تلعبه فإن تطبيقها قد يكون ضعيفا في بعض الأحيان، مما يؤدي إلى تدمير المشهد الطبيعي والثقافي والتاريخي للمدن، وهذا يعود جزئيا إلى ضعف الإدارات المحلية المسؤولة عن منح هذه الرخصة وعدم كفايتها في التعامل مع التحديات البيئية.

لذلك يجب تعزيز تطبيق قوانين الهدم وتحسين الإجراءات الإدارية لضمان حماية البيئة والتراث الثقافي والمعماري، ويجب أيضا تعزيز الوعي بأهمية الحفاظ على الطبيعة والتراث لدى المجتمع المحلي والسلطات المعنية، وتشجيع التعاون بين الجهات المختصة والمجتمع المدني لتحقيق هذه الأهداف.

[1]– عربي بايزيد، المرجع السابق، ص 204.

المبحث الثالث: البعد البيئي في الشهادات المتعلقة بالتعمير

بموجب النصوص القانونية التي تنظم الحركة العمرانية، يتم ممارسة الرقابة من قبل الجهات الإدارية المختصة عند الانتهاء من إنجاز البناء أو تهيئة القطعة الأرضية أو تجزئتها، تتم هذه الرقابة في مرحلة التنفيذ والإنجاز باستخدام الآليات والإمكانيات المتاحة، وفقا للضوابط البشرية والتنظيمية المنصوص عليها قانونا.

وعليه يمكن توفير بعض الشهادات لأصحاب العقارات الذين يقومون بتلك العمليات مثل شهادة التعمير التي توضح حقوقهم في البناء والاتفاقات التي يستفيدون منها بخصوص الأرض المعنية، وشهادة التقسيم في حال كانت هناك بناءات موجودة ويرغب مالكوها في تقسيمها إلى أقسام أو وحدات أكثر، بالإضافة إلى شهادة المطابقة التي تثبت مدى توافق البناء مع أحكام تراخيص البناء بعد الانتهاء من التنفيذ.

وبعد دراسة الرخص الإدارية ووضحنا أبعدها البيئية في المبحث الثاني سوف نتطرق الى دراسة الشهادات المتعلقة بالتعمير كونها أدوات رقابة بعدية تصدر في غالب الأمر على شكل قرار إداري وبالتوازي مع ضمان حماية بيئية لذا قسمنا هذا المبحث الى ثلاث مطالب نتطرق إلى شهادة التعمير في (المطلب الأول) ثم إلى شهادة التقسيم (المطلب الثاني) واخيرا شهادة المطابقة (المطلب الثالث).

المطلب الأول: شهادة التعمير

تعد شهادة التعمير من الأدوات الرقابية في عملية البناء بصفة مسبقة ومستمرة قصد التحكم الأكيد والمستمر في هذه العمليات ومن ثم ضبط التوسع العمراني حسب المقاييس والمواصفات المعمارية المرخص بها من أجل توفير محيط عمارني متجانس، ونظرا لأهمية هذه الشهادة على الصعيد البيئي ودورها الرقابي في مجال العمران سنتطرق في هذا المطلب إلى مفهوم هذه الشهادة ومحتوها ونبين إجراءات إعدادها مبرزين بعدها البيئي.

الفرع الأول: مفهوم شهادة التعمير

شهادة التعمير تعتبر الوثيقة التي تمنح من قبل الإدارة للمعني، تتبنى فيه حقوق البناء و الإرتفاقات التي تقع على العقار[1].

وحسب نص المادة 51 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير عرفت شهادة التعمير على أنها :" يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات، أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء والإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية، يحدد التنظيم شروط وكيفيات تسليم شهادة التعمير"[2].

وعرفتها المادة 20 من المرسوم التنفيذي 22/20 بالقول: "... شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني تعين حقوقه في البناء و الإرتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية"[3].

وعرفت شهادة التعمير بأنها عبارة عن وثيقة إدارية، تسلمها السلطة الإدارية المختصة إلى الشخص سواء كان طبيعيا أو معنويا بطلب منه، فهي تبين إذا كانت الأرض قابلة للبناء أو إذا كان بالإمكان تحقيق عملية معينة، فهي تمنح للفرد معلومات خاصة بأحكام و قواعد التعمير وحقوقه المتعلقة بتلك القطعة من الأرض وجميع الإرتفاقات المتعلقة بها[4].

وبناء على التعاريف القانونية والفقهية، يمكن القول إن شهادة التعمير هي وثيقة إدارية تصدرها السلطة الإدارية المختصة، استنادا إلى طلب كل شخص طبيعي أو معنوي، بهدف الحصول على معلومات دقيقة حول القطعة الأرضية المقصود البناء عليها، بالإضافة إلى حقوقه والإلتزامات المرتبطة بهذه الأرض.

---

[1]- عربي بايزيد، المرجع السابق، ص 205.

[2]- المادة 51 من القانون 29/90، سابق الذكر.

[3]- المادة 20 من المرسوم التنفيذي 20/22، سابق الذكر.

[4]- إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حصرية ووسائل قانونية، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 132-133.

أولا: محتوى شهادة التعمير

I- تحتوي شهادة التعمير على مختلف المعلومات الإدارية المتعلقة بالأرض المارد إنجاز البناء المنصوص عليها في بعض النصوص القانونية الخاصة.

II- الإرتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمتعلقة بالقيود التي ترد على البناء المنصوص عليها في بعض النصوص القانونية .

III- خدمة القطعة الأرضية بشبكات الهياكل القاعدية العمومية الموجودة والمتوقعة[1].

الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتسليم شهادة التعمير

بناء على المادة 03 من المرسوم رقم 19/15، فإن الشخص المعني بطلب شهادة التعمير يجب أن يكون مالك العقار أو وكيله، ويمكن للمالك أو وكيله طلب الشهادة، وفي حال عدم قدرة المالك على طلب الشهادة دون تحديد الوكالة، فإن أي شخص معني بالحصول على رخصة بناء للعقار لديه الحق في طلب الشهادة أيضا، وعليه فان الطلب يتضمن[2]:

ـ طلب خطي ممضي من طرف صاحب الطلب.

ـ اسم مالك الأرض.

ـ تصميم حول الوضعية، تحديد القطعة الأرضية.

ـ تصميما يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.

ـ بطاقة المعلومات فيها نفس البينات السابقة ماعدا هوية المالك.

ومنحى المشرع صلاحية دراسة الطلب سواء لشهادة التعمير أو بطاقة المعلومات لرئيس المجلس الشعيب البلدي مع إمكانية للاستعانة بمصلحة التعمير على مستوى الدائرة، بعد استفاء جميع الشروط المنصوص عليها لقانون منح شهادة التعمير خلال مدة 15 يوم

[1]– المادة 04 الفقرة 04 من المرسوم التنفيذي 19/15، سابق الذكر.

[2]– المادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15، سابق الذكر.

من تاريخ إيداع الطلب، فالمشرع قلص المدة بعد ما كانت شهر من تاريخ إيداع الطلب، ولقد أضاف المشرع أمرا جديدا يتعلق بالحالات التي تكون فيها آليات التعمير ولا سيما مخطط شغل الأراضي في طور المراجعة فلا يمكن في هذه الحالة أخذ التنظيم الجديد الخاص بالتهيئة و التعمير بعين الإعتبار إلى إذا تجاوز المخطط مرحلة التحقيق العمومي[1].

وتم تعديل صلاحية شهادة التعمير، حيث كانت سابقا صالحة لمدة سنة واحدة إبتداء من تاريخ تسليمها من البلدية حيث أصبحت الأن مرتبطة بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي، ويحق لصاحب الطلب أن يقدم طعنا لدى الولاية، وفي الولايات التي تتم فيها إنشاء المقاطعات الإدارية، خلال فترة تصل إلى 15 يوما من تاريخ تقديم الطلب، إذا لم ترد السلطة المختصة في الآجال المحددة، يصدر قرار بمنح الشهادة أو رفضها لسبب ما، وفي هذه الحالة، تقوم مصالح التعمير في البلدية بأمر من مصالح التعمير للولاية بأمر من مصالح الوزارة بالرد في خلال 15 يوما من تاريخ تقديم الطعن[2].

الفرع الثالث: البعد البيئي لشاهدة التعمير

شهادة التعمير تعتبر ألية رقابية هامة تساهم في المحافظة على الجانب العمراني والبيئي، عندما يتم تقديم طلب لشهادة التعمير يتم فحص المشروع المقترح بعناية لضمان أنه لا يؤثر سلبا على المناظر الطبيعية والمساحات الخضراء والمواقع الأثرية وإذا كان المشروع ينطوي على هدم عدد كبير من الأشجار أو إذا كان له تأثير سلبي على البيئة، فإن الشهادة قد لا تمنح، بالإضافة إلى ذلك يتم تقييم المشروعات المقترحة للتأكد من أنه يتوافق مع التوجهات الأساسية لمخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، إذا كان المشروع يتعارض مع هذه التوجهات أو إذا كان له تأثير سلبي على الجانب البيئي، فإن

[1]– زوامبية عبد النور، بن خشيبة أمباركة، **(عقود التعمير في ظل المرسوم التنفيذي 342/20 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 19/15)**، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 15، العدد 04، جامعة زيان عاشور الجلفة، الجزائر، 2022، ص 795.

[2]– المادة 06 من المرسوم التنفيذي 342/20، سابق الذكر.

الجهة المختصة ملزمة برفض منح الشهادة، بهذه الطريقة يتم ضمان أن عمليات البناء تتم بطريقة مستدامة وتحافظ على التوازن بين التطوير العمراني وحماية البيئة والموروث الثقافي.

ولكن بالرغم من الدور الذي تساهمه شهادة التعمير في حماية البيئة والمحافظ على الجانب الجمالي العمراني، فإن ذلك يظهر من خلال النصوص التي وضعها المشرع، أما على أرض الواقع فإن هذه الشهادة لا تشكل آلية رقابة فعالة لحماية البيئة، وهذا راجع إلى عدم كفاءة الجهات المحلية المختصة بإعداد وتسليم شهادة التعمير، وهذا ما أدى إلى عدم فعاليتها في مجال حماية البيئة.

المطلب الثاني: شهادة التـــــقسيم

نظرا لضرورة إخضاع أشغال تقسيم ملكية عقارية مبنية للرقابة من طرف الجهة الإدارية المختصة، فقد اشترط المشرع الحصول على شهادة خاصة تدعى شهادة التقسيم المتعلقة بأشغال التهيئة والتعمير.

إن شهادة التقسيم لا تتطلب نفس الشروط التي تتطلبها رخصة التجزئة، لأن العقار موضوع شهادة التقسيم يكون أصلا معدا للبناء، أي أنه عقار قد سبق تعميره على وثائق رسمية (شهادة التعمير، رخصة البناء...)، والتي سنتطرق إليها من خلال مفهوم شهادة التقسيم ثم نبين إجراءات إعداد وتسليم هذه الشهادة لنصل إلى إبراز اعتباراتها في حماية البيئة.

الفرع الأول: مفهوم شهادة التـــــقسيم

عرفتها المادة 59 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، " تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه، شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام... "[1]، وتطبيقا لنص المادة أقرت المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد تحضير العقود وتسليمها على أنه تعتبر شهادة التقسيم مجرد وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية

[1]- المادة 59 من القانون 29/90 سالف الذكر.

عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام[1]، ومنه إذن فهي شهادة تخص فقط العقارات المبنية ولا يمكن أن تقع على العقارات غير مبنية فهي ليست برخصة التجزئة، و تختلف شهادة القسمة عن رخصة التجزئة في كون أن الأولى لازمة لكل عملية تقسيم لعقارات مبنية دون القطع الأرضية بينما الثانية لازمة لكل عملية تقسيم لقطعة أرضية أو أكثر لغرض البناء.

وهذه الشهادة ملزمة لكل مالك عند تصرفه في أي جزء من ملكيته المبنية بعقد رسمي أمام الموثق، لأن هذا التقسيم سيكون موضوع عقد أمام الموثق يسمى إيداع وثائق لإعطاء المالك عقد ملكية جديد يثبت ملكية العقارات الناتجة عن التقسيم لمواصفاتها ومشتملاتها وحدودها الجديدة وبالتالي الحق في الانتفاع بها بكل الطرق القانونية ومنها البناء وحق التصرف في كل جزء[2].

أولا: محتوى شهادة التقسيم

حسب نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 بقوله: "ينبغي أن يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم الموقع عليه، والذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم[3]، مرفقا بالملف التالي[4]:

- عقد الملكية أو التوكيل.
- تصميم للموقع على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشمل على الوجهة وشبكات الخدمة.
- التصاميم الترشيدية معدة على سلم 1/200 أو 1/500.
- مخطط الكتلة للبناءات الموجودة على مساحة الأرض.
- المساحة الإجمالية الارضية والمساحة المبنية من الأرض.

[1]- انظر المادة 33 من المرسوم رقم 15_19 سالف الذكر.

[2]- زهيرة دبيح، **أزمة النيابة اللاشرعية وطرق معالجتها**، مذكرة من أجل نيل شهادة الماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2001/2000، ص24.

[3]- المادة 34 من المرسوم التنفيذي 19/15 سابق الذكر.

[4]- المادة 35 من المرسوم التنفيذي 19/15 سابق الذكر.

ـ بيان شبكات قابلية لاستغلال التي تخدم القطعة الارضية والمواصفات التقنية الرئيسية لذلك.

ـ اقتراح تقسيم المساحة الارضية.

ـ تخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار اقتراح التقسيم.

الفرع الثاني: إجراءات إعداد شهادة التقسيم

بناء على طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به، يجب إرسال (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في منطقة تواجد القطعة الأرضية[1]، وعلى الرغم من عدم تحديد الجهة المختصة بإصدار شهادة التقسيم، إلا أن المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 تحدد أن "تحضير طلب شهادة التقسيم تتم بنفس الأشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة البناء".

بناء على ذلك، يتم تسجيل تاريخ تقديم الطلب في وصل يسلم لرئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك في نفس اليوم بعد التحقق من الوثائق الضرورية ويجب أن تكون هذه الوثائق مطابقة لتشكيل الملف وفقا للمعايير المحددة، وعلى الوصل يجب توضيح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة بما يتوافق مع المتطلبات المنصوص عليها[2].

ويتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد المخصص للبلدية، وذلك باستخدام نفس الأشكال المنصوص عليها في المرسوم المتعلق برخصة البناء، ويلاحظ أن المشرع قدم إمكانية لطالب الشهادة الذي لم يكن راضيا عن قرار السلطة بالاحتجاج من خلال إيداع طعن مقابل وصل لدى الولاية خاصة في الولايات التي تم فيها إنشاء المقاطعات الإدارية في هذه الحالة تعلم مصالح الوزارة المختصة بالإعلام صاحب الطلب بالرفض

[1]– المادة 36 من المرسوم التنفيذي 19/15 سابق الذكر.

[2]– المادة 37 من المرسوم نفسه .

والأسباب في مدة لا تتجاوز خمسة عشر يوما، كما يحق للشخص المعني رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة[1].

الفرع الثالث: البعد البيئي لشهادة التقسيم

شهادة التقسيم تعد أداة حيوية في الحفاظ على البيئة، حيث تلعب دورا أساسيا في تنظيم عمليات التعمير وضمان الحماية البيئية، ومن خلال هذه الشهادة يتم ضمان استخدام الأراضي والمباني بما يتماشى مع توجيهات أدوات التخطيط العمراني، وخاصة المخططات المحلية التي تهدف في الأساس إلى تحقيق توازن بين وظائف السكن والفلاحة والصناعة، وحماية البيئة.

وتؤكد أهمية هذه الشهادة على الصعيد القانوني، حيث أقر المشرع رفض منحها في حال كانت قد تؤدي إلى المساس بالبيئة أو تشكل خطرا عليها، وهو ما يبرز حرص السلطات المحلية المختصة على ضمان حماية أفضل للبيئة خلال إعداد هذه الشهادة.

ومع ذلك يظهر أن هذا الدور المحوري للشهادة لم يتجسد بشكل فعال في الواقع، ويعود ذلك إلى ضعف الجهات الإدارية المحلية المسؤولة عن إعدادها وتسليمها، والتي تبدو أنها لم تولي الاهتمام الكافي لهاته الشهادة ودورها في الحفاظ على البيئة والصحة والأمن.

المطلب الثالث: شهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة من أهم الشهادات التي نص عليها المشرع في القانون29/90، وأوجب الحصول عليها بعد إتمام عملية البناء للتأكد من مدى مطابقتها للرخصة المسلمة، أما القانون 15/08 فقد أوجب الحصول عليها بعد إتمام إنجاز البناية، وذلك لتأكد من مطابقتها لرخصة إتمام الانجاز، حيث يتعين علينا في هذا المطلب أن نتطرق إلى مفهومها، ثم نبين قواعد ضبط إعدادها وتسليمها، وفي الأخير نبرز بعدها البيئي.

[1]– المادة 40 من المرسوم التنفيذي 342/20.

الفرع الأول: مفهوم شهادة المطابقة

أولا: تعريف شهادة المطابقة

في العادة يترك المشرع تفاصيل تنظيمية مثل شهادة المطابقة للفقه أو التفسير القانوني، أحد الباحثين وصف شهادة المطابقة على أنها تمنح للمالك أو صاحب المشروع بعد تقديم إشعار لمجلس الشعب البلدي بانتهاء البناء بهدف إثبات تطابق الأعمال مع رخصة البناء[1].

وفي تعريف آخر وصفت شهادة المطابقة كتصريح إداري فردي يحتوي على تصريح من الإدارة المختصة بأن أعمال البناء المرخص بها قد تمت وفقا للمخططات والتصاميم المرفقة برخصة البناء، مما يعتبر ترخيصا صريحا لاستخدام البناء المكتمل، سواء كان لأغراض سكنية أو تجارية[2].

وحسب ما جاء في القانون 19/15 تعتبر شهادة المطابقة أداة للتحقق من مدى تطابق استخدام المستفيد لرخصة البناء مع الأحكام المحددة، وتمنح هذه الشهادة للمالك أو صاحب المشروع بعد إشعار مجلس الشعبي البلدي والحصول على موافقة للبناء، وتشترط المادة 63 من المرسوم التنفيذي 19/15 أن يطلب من المستفيد من رخصة البناء الحصول على شهادة المطابقة عند الانتهاء من الأعمال.

وتعتبر هذه الوثيقة الإدارية ملزمة وتعبر عن العلاقة بين الجهة الإدارية والشخص المستفيد من الرخصة، وتظهر الإدارة من خلالها سلطتها الرقابية الفعالة وتتحقق من مدى امتثال المرخص له لقوانين البناء والتزامه بالشروط[3].

---

[1]–عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع ،الجزائر،2005، ص66.

[2]– عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، ط 22، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2014، ص165.

[3]– عبد الرحمان الزاوي، مرجع سابق، ص 633.

وتحدد شهادة المطابقة المواصفات المطلوبة في قرار الترخيص للبناء، معتمدة على الوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة، وبناء عليه يمكن الاستنتاج بأن شهادة المطابقة هي وثيقة إدارية رقابية ذات طابع إلزامي.

وقد حدد نطاق شهادة المطابقة وفقا للمادة 63 من المرسوم 15/19 في مراقبة الجهة الإدارية المختصة لتحقق مطابقة الأعمال المنجزة مع أعمال التهيئة.

ثانيا: خصائص شهادة المطابقة

تتميز شهادة المطابقة بالخصائص التالية:

ـ شهادة المطابقة تصدر كوثيقة إدارية في شكل قرار إداري من قبل السلطات الإدارية المؤهلة، وتكون ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا أو الوالي المختص إقليميا.

ـ ذات طابع وقائي من خلال إحكام الرقابة على تنفيذ عملية البناء تفاديا لوقوع كوارث.

ـ ليست أعمال تقديريا فحسب، وإنما هي اختصاص مقيد للإدارة، التي لا يمكنها منح أو رفض منح الشهادة بصفة تحكمية.

ـ إجراءات المطابقة وجوبية، إذا لم يقدم المستفيد من رخصة البناء التصريح بانتهاء الأشغال، حيث يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يبادر وجوبا بهذه الإجراءات[1].

الفرع الثاني: إجراءات إعداد شهادة المطابقة

يتحمل المستفيد من رخصة البناء مسؤولية تقديم طلب شهادة المطابقة، وهو المسؤول عن تحريك إجراءات الحصول عليها ويتطلب الحصول على شهادة المطابقة إيداع طلب بالنسختين في مقر المجلس الشعبي البلدي خلال مدة لا تتجاوز 30 يوما من انتهاء الأعمال، ويعلن فيه أنه تم الانتهاء من الأعمال وفقا للمواصفات المحددة في رخصة البناء،

[1]- عيسى مهزول، المرجع السابق، ص 167.

وبعد ذلك يرسل رئيس البلدية نسخة من التصريح إلى المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية[1].

ويكون استثناء من هذه الإجراءات عندما لا يتم إيداع التصريح بانتهاء الأعمال في الأجل المحدد، حيث يكون من الضروري تحريك المبادرة إلى الحصول على الشهادة إما من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية[2].

تتمثل إجراءات تحقيق اللجنة في مراقبة المطابقة بعد إيداع التصريح بانتهاء الأعمال في عقد اجتماع للجنة خلال مدة ثلاثة أسابيع، ويتم ذلك بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، حيث تقوم اللجنة بفحص الأشغال المنجزة للتحقق من مطابقتها، وتتألف اللجنة من ممثلين مؤهلين عن رئيس المجلس الشعبي البلدي وإدارة التعمير والبناء، بالإضافة إلى ممثلين عن المصالح المعنية الأخرى مثل مصالح الحماية المدنية في حالة الاستشارة المطلوبة قانونا قبل تسليم رخصة البناء[3]، ويقوم أعضاء اللجنة بإعداد تقرير شامل يحتوي على جرد للأعمال المفحوصة والمراقبة، ويقدم هذا التقرير إلى الجهة المختصة لاتخاذ القرار بشأن تسليم شهادة المطابقة.

ويمنح الاختصاص في تسليم شهادة المطابقة عادة لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، ولكن في بعض الحالات يمكن أن يعود الاختصاص إلى الوالي أو الوالي المنتدب وذلك حسب المادة 64 من المرسوم التنفيذي 342/20.

تنص المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 والمادة 75 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم على ذلك، في هذه الحالات تصدر السلطة المختصة قرارها النهائي بشأن تسليم شهادة المطابقة، حيث إذا تبين أن الأشغال المنجزة متطابقة يتم تسليم الشهادة

[1]- محمد حسين منصور، النظام القانوني للمباني والإنشاءات، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2011، ص 261.

[2]- المادة 57 من القانون 29/90.

[3]- المادة 57 من الفقرة الثالثة من المرسوم التنفيذي 176/91.

بناء على قرار إداري[1]، وفي حالة عدم مطابقة الأعمال المنجزة يصدر قرار رفض منح شهادة المطابقة، ويتم إخطار المعني بذلك ويطلب من صاحب الطلب تصحيح النقص وجعل البناية مطابقة للتصاميم المعتمدة ويحدد له مهلة لا تتجاوز 3 أشهر لتصحيح النقص وتصحيح أي اختلالات، وتحتسب هذه المهلة من تاريخ إشعاره بالقرار من السلطة الإدارية المختصة[2]، كما يمكن تسليم شهادة المطابقة على مراحل حسب الآجال المذكورة في قرار رخصة البناء التي تم تسليمها إما في مرحلة واحدة أو عدة مراحل وذلك إذا كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء من أشغاله[3].

وفي حالة عدم استجابة الجهة الإدارية المختصة أو رفض رئيس المجلس الشعبي البلدي لتسليم شهادة المطابقة، يحق لصاحب الطلب أن يقدم طعنا إداريا يمكنه ذلك من خلال تقديم الطعن لدى الولاية أو المقاطعات الإدارية في الولايات التي توجد فيها، ويتم ذلك مقابل وصل الإيداع وخلال مدة لا تتجاوز 15 يوما من تاريخ إيداع الطعن الأول.

كما يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المعنية بالتعمير في حالة عدم الحصول على إجابة عن الطعن الأول، ووفقا للمادة 69 من المرسوم 342/20، يجب على المصالح الوزارية المعنية بالتعمير في الولاية الرد على الطعون في غضون 15 يوما من تاريخ إيداعها، ويخول القانون أيضا لصاحب الطلب اللجوء إلى الجهة الإدارية المختصة إذا اقتضت الحاجة لذلك[4].

---

[1]– غواس حسينة ، **الآليات القانونية لتسيير العمران**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، 2012، ص102.

[2]– أمعاش حكيمة و بن صافية حفيظة، **آليات وقواعد الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير**، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الجماعات المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، 2013 ص 53.

[3]– المادة 68 من المرسوم 342/20.

[4]– المادة 69 من المرسوم 342/20.

الفرع الثالث: البعد البيئي لشهادة المطابقة

شهادة المطابقة تلعب دورا بارزا في حماية البيئة، حيث لا يتم تسليم هذه الشهادة في حالة عدم انجاز الأعمال وفقا للتصاميم المعتمدة وحسب أحكام رخصة البناء، وبعد انقضاء الآجال القانونية لإجراء المطابقة، يتم الشروع في المحاكمات بناء على أحكام المادتين 76 و77 من القانون 29/90، حيث تأمر الجهة القضائية المختصة إما بمطابقة المواقع أو المنشآت مع رخصة البناء، وإما بالهدم أو إعادة تخصيص الأراضي لإعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل[1].

ومن الجدير بالذكر أن شهادة المطابقة تعتبر وسيلة رقابية بعدية تتخذها الإدارة لمعرفة مدى تطابق البنايات المنجزة مع أحكام رخصة البناء، وعندما يتم المساس بالمناظر الطبيعية والمساحات الخضراء والمناطق الأثرية، أو عندما لا تتوافق أعمال البناء مع التوجيهات الأساسية لأدوات التعمير، وخاصة المتعلقة بالمجال البيئي يجب على الإدارة رفض منح هذه الشهادات.

ومع ذلك، يظهر الواقع العملي تضاءل دور هذه الشهادة في حماية البيئة والحفاظ على الجانب العمراني الجمالي نتيجة لعدم الالتزام بالإجراءات القانونية وقلة كفاءة بعض الجهات الإدارية المختصة بمنح هذه الشهادة أثناء الدراسة وإجراء المطابقة، ويظهر أيضا وجود مخالفات مهمة في البيئة رغم عدم مطابقة العديد من المشاريع لرخص البناء، لغياب روح المسؤولية لدى الطالب أو المانح في بعض الأحيان.

لذا، ينبغي تفعيل دور شهادة المطابقة لضمان حماية أكبر للمجال العمراني والبيئي، وتحقيق الالتزام بالإجراءات القانونية المطبقة.

[1]– المادة 78 من القانون 29/90، سالف الذكر.

خلاصة الفصل الثاني:

تعتبر أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر من أبرز الوسائل الهادفة إلى تحقيق التوازن بين النمو العمراني وحماية البيئة حيث تبدأ هذه الجهود من مرحلة إعداد المخططات التعميرية التي تحدد الفضاءات العمرانية وتوجه استعمال الأرض، مرورا بضبط ارتفاع الأبنية وتخصيص المساحات الخضراء وصولا إلى توفير المرافق العامة الضرورية، وتسعى هذه المخططات إلى تجسيد رؤية مستدامة تحافظ على البيئة وتدعم التنمية المتكافئة.

وتعد المخططات التعميرية أدوات حيوية للتخطيط العمراني حيث يشمل ذلك المخطط الوطني للتهيئة والتعمير، الذي يعتبر وثيقة استراتيجية تهدف إلى الحفاظ على العقار والبيئة، وتطوير المدن، وتحقيق التنمية المستدامة من خلال توجيه طويل المدى يتعامل بفعالية مع التحديات الديموغرافية والبيئية، أما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعـمير، فيحل محل المخطط العمراني الموجه السابق، ويأتــي لمعالجة القصور السابق بفعالية أكبر من خلال تركيزه على التهيئة العامة للمناطق، ومخطـط شغل الأراضـــــي كما هو منصوص عليه في القـانون رقــم 90-29 والمرسوم التنفيذي 91-178 المعدل، يمثل أداة دقيقة لتنظيم الأراضي، حيث تحدد تفاصيله بوضوح إجراءات الإعداد والمصادقة لضمان توافق العمليات العمرانية مع المعايير البيئية والتنموية.

وتحتل قضية التعمير وحماية البيئة مكانة خاصة في التشريعات الجزائرية، حيث ترتبط بالحفاظ على الفضاءات المبنية المستخدمة من قبل الأفراد كمساكن وأماكن العمل، وتتطلب هذه الفضاءات الالتزام بشروط الأمن والسلامة والصحة، وهو ما لا يمكن تحقيقه بدون قواعد وآليات تنظيمية صارمة تضمن سلامة البنايات والبيئة المحيطة بها، لهذا خضعت جميع الأنشطة العمرانية لنظام التراخيص الإدارية وفقا لقانون التهيئة والتعمير، كأداة رقابية فعالة قبلية وبعدية تهدف إلى تحقيق سياسة عمرانية متوازنة وحماية البيئات الطبيعية والمناطق السياحية والتراثية وتشمل التراخيص الأساسية في هذا السياق رخصة البناء، التي تقيد حقوق الملكية والحريات الفردية لصالح النظام العام، ورخصة التجزئة التي تمثل وسيلة وقائية

للحفاظ على الصحة العامة وحماية البيئة، وكذلك تستخدم الإدارة رخصة الهدم كأداة قانونية مهمة لتسيير ورقابة عملية التهيئة والتعمير.

وإلى جانب التراخيص، تمارس الجهات الإدارية رقابة صارمة على البناء والتعمير من خلال شهادات تمنح بعد إنجاز الأعمال، تشمل هذه الشهادات شهادة التعمير التي توضح حقوق البناء والإرتفاقات، وشهادة التقسيم، التي تمنح عند تقسيم بناءات قائمة، وشهادة المطابقة، التي تؤكد توافق البناء مع التراخيص الممنوحة والتي تضمن هذه الشهادات الرقابة البعدية، مما يساهم في ضبط التوسع العمراني وفقا للمعايير البيئية.

ومن خلال هذه الآليات القانونية والإدارية، يسعى المشرع الجزائري إلى تحقيق رؤية متكاملة للتنمية الحضرية، حيث تتوافق الأنشطة العمرانية مع متطلبات السلامة والبيئة، ويتمثل الهدف الأسمى في توفير بيئة عمرانية مستدامة، تجمع بين الجمال العمراني والحفاظ على البيئة، مما يضمن جودة حياة أفضل للأجيال الحالية والمستقبلية.

خاتمـــــــة

ختاما، يتضح أن الجزائر قد اعتمدت نهجا شاملا ومتكاملا لتحقيق التوازن بين التنمية العمرانية وحماية البيئة، وهو ما يتجلى بوضوح في السياسات والقوانين التي تهدف إلى تنظيم المجال العمراني وتوجيه استعمال الأراضي بشكل مستدام، ومنذ الاستقلال قامت الحكومة بوضع العديد من التشريعات التي تسعى للحفاظ على النظام البيئي وتحسين جودة الحياة للمواطنين، مع التركيز على الأبعاد البيئية والقانونية والاقتصادية والاجتماعية.

وتعتمد الجزائر في سياساتها العمرانية على مخططات تعميرية استراتيجية مثل المخطط الوطني للتهيئة والتعمير والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، وهذه المخططات تمثل أدوات حيوية تهدف إلى ضبط التوسع العمراني، وتنظيم استخدام الأراضي، وتوفير المرافق العامة الضرورية، وتخصيص المساحات الخضراء، وذلك لضمان تطوير بيئات عمرانية متوازنة ومستدامة، وتسعى هذه المخططات إلى معالجة التحديات الديموغرافية والبيئية بفعالية، مما يدعم رؤية تنموية بعيدة المدى توازن بين التطور الحضري والحفاظ على الموارد الطبيعية.

وتحتل قضية التعمير وحماية البيئة مكانة خاصة في التشريع الجزائري، حيث تخضع الأنشطة العمرانية لنظام تراخيص وشهادات صارمة، تشمل هذه التراخيص رخصة البناء، رخصة التجزئة، ورخصة الهدم، والتي تهدف إلى تنظيم وضبط عمليات البناء والتعمير لضمان التزامها بالمعايير البيئية والصحية بالإضافة إلى ذلك تمارس الجهات الإدارية رقابة صارمة من خلال شهادات التعمير والتقسيم والمطابقة، لضمان توافق المشاريع العمرانية مع التراخيص الممنوحة والمعايير البيئية.

ومن خلال هذه الآليات القانونية والإدارية، تسعى الجزائر إلى تحقيق رؤية متكاملة للتنمية الحضرية المستدامة، حيث تتوافق الأنشطة العمرانية مع متطلبات السلامة البيئية والجمالية، يعكس هذا النهج التزامها ببناء مستقبل مزدهر ومستدام للأجيال الحالية والمستقبلية، مع التركيز على تحسين نوعية الحياة، وحماية الموارد الطبيعية، وضمان تنمية حضرية متوازنة تشمل كافة مناطق البلاد.

ولذلك يكون الهدف الأسمى لهذه السياسات هو توفير بيئة عمرانية مستدامة وآمنة، تحقق توازنا بين التطور العمراني وحماية البيئة، مما يضمن جودة حياة أفضل للمجتمع ككل، ويعزز التنمية المستدامة التي تلبي احتياجات الحاضر دون المساس بقدرة الأجيال القادمة على تلبية احتياجاتها المستقبلية.

ومن خلال هاذه الدراسة نستنتج أن:

ـ أن المشرع حاول بجل السياسات والطرق القانونية أن يوازن بين العمران والبيئة لكونهما جزئيين متكاملين في الحياة.

ـ تحقيق التوازن بين النمو العمراني وحماية البيئة يعتبر أمرا ضروريا في سياسة التعمير في الجزائر.

ـ المخططات التعميرية تعد أدوات حيوية للتخطيط العمراني، وهي تسعى إلى تحقيق رؤية مستدامة تحافظ على البيئة وتدعم التنمية المتكافئة.

ـ قوانين التهيئة والتعمير والآليات القانونية والإدارية ذات الصلة توفر إطارًا قانونيا وتنظيميا للرقابة والمراقبة على الأنشطة العمرانية.

ـ يعتبر الحفاظ على الفضاءات المبنية وتنظيم الأنشطة العمرانية بما يتماشى مع البيئة من أهم الأولويات في السياسات الجزائرية.

ـ كثرت القوانين المتشعبة في مجال البيئة العمرانية.

ـ التركيز على توفير بيئة عمرانية مستدامة تساهم في تحقيق جودة حياة أفضل للمواطنين والأجيال القادمة.

ومن خلال ما سبق نخرج بعدت اقتراحات والمتمثلة في:

ـ ضرورة مواصلة وتعزيز تنفيذ السياسات التعميرية التي تحقق التوازن بين التطوير العمراني وحماية البيئة.

ـ تعزيز الرقابة والمتابعة لضمان احترام المعايير البيئية والقوانين المتعلقة بالتعمير والبناء.

ـ تشجيع الاستثمار في تطوير تقنيات وممارسات بناء مستدامة تحافظ على البيئة وتحسن جودة الحياة.

ـ تعزيز التوعية والتثقيف بأهمية حماية البيئة وضرورة المشاركة الفعالة في تحقيق التنمية المستدامة واحترام جميع القواعد في هذا الإطار.

ـ العمل على تطوير القوانين والتشريعات لتكون أكثر وضوحا وفعالية في ضبط العمران وحماية البيئة و مراجعة جميع الأنظمة والقوانين المتعلقة بالعمران وإصدار قانون خاص بالبيئة العمرانية ينظم حركة التعمير والبناء.

ـ تبسيط الإجراءات وتقليل الوقت المستغرق في الحصول على تراخيص البناء وتراخيص التجزئة من خلال جمع الشروط المطلوبة.

ـ ضرورة التطبيق الفعلي للقوانين المنظمة لعقود التعمير وتعزيز الثقافة العمرانية الحضرية.

من خلال هذه الاقتراحات، يمكن تعزيز الجهود المبذولة نحو تحقيق بيئة عمرانية مستدامة ومتوازنة في الجزائر، مما يساهم في تحقيق التنمية المستدامة على المدى الطويل وضمان رفاهية الأجيال الحالية والمستقبلية.

قائمة المصادر والمراجع

أولا: المصادر

القرآن الكريم :

1. سورة العنكبوت، الآية **58**

2. سورة البقرة، الآية **61**

3. سورة سبأ، الآية **18**

ثانيا: النصوص القانونية والتنظيمية

الدســـــــــــــــــتور:

1. دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية **2020**.

القوانيـــــــــــــــــن:

1. قانون رقم **62-157** المؤرخ في **31** ديسمبر **1962** والرامي إلى تمديد حتى إشعار آخر لمفعول التشريع النافذ إلى غاية **31** ديسمبر **1962**، ج ر عدد **02** لسنة **1962**.

2. القانون رقم **82-02** المؤرخ في **6** فيفري **1982**، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية، عدد **6**، الصادرة في **1982/02/09**.

3. القانون رقم **83-03** المؤرخ في **5** فيفري **1983**، المتعلق بحماية البيئة، الجريدة الرسمية، عدد **06** الصادرة في **1983/02/08**.

4. القانون **85-05** المؤرخ في **16** فيفري **1985**، المتعلق بحماية الصحة وترقيتها الجريدة الرسمية، العدد **08**، الصادر بتاريخ **1985/02/17**.

5. قانون رقم **87-03** مؤرخ في **27** جانفي **1987**، بتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية، عدد **5** المؤرخة في 28 جانفي **1987**.

6. القانون رقم **07-88** المؤرخ في **26** جانفي **1988**، المتعلق بالوقاية الصحية والأمن وطلب العمل، الجريدة الرسمية، العدد **04** الصادرة بتاريخ **1988/01/27**.

7. قانون رقم **90-25** مؤرخ في 18 نوفمبر **1990** يتضمن التوجيه العقاري الجريدة الرسمية، عدد **49** مؤرخة في **1990/11/18**، معدل ومتمم بالأمر **95-26** مؤرخ في **25** سبتمبر **1995**، الجريدة الرسمية، مؤرخة في **1995/09/27**.

8. القانون رقم **90-29** المؤرخ في **14** جمادى الاولى **1411** الموافق ل **1** ديسمبر **1990** يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، عدد **52**، الموافق **2** ديسمبر **1990**.

9. قانون رقم **84-12** مؤرخ في **23** يونيو **1984**، يتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية عدد **46**، مؤرخة في **2008/08/10**، معدل ومتمم بالقانون رقم 91-20 مؤرخ في **02** ديسمبر **1991**، الجريدة الرسمية عدد **62** مؤرخة في **1991/12/04**.

10. القانون رقم **98-04** المؤرخ في **15** يونيو **1998** يتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية، عدد **94**، الصادرة في **16** ديسمبر **1998**.

11. القانون رقم **01-19** ممضى في **27** رمضان **1422** الموافق ل **12** ديسمبر **2001**، يتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها، الجريدة الرسمية، عدد **76**، الصادرة في **12** ديسمبر **2001**.

12. القانون رقم **01-20** المؤرخ في **27** رمضان **1422** ل **12** ديسمبر **2001**، يتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة الجريدة الرسمية عدد **77** الصادرة في **15** ديسمبر **2001**.

13. القانون **02-02** المؤرخ في **05** فبراير **2002**، يتعلق بحماية الساحل وتنميته الجريدة الرسمية، عدد **10**، المؤرخة في **2002/02/12**.

14. القانون **02-08** يتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة وتهيئتها، مؤرخ في **25** صفر **1432** الموافق ل **2002/5/8**.

15. القانون رقم **03-02** المؤرخ في **17** فيفري **2003**، يحدد القواعد العامة لاستعمال واستغلال السياحيين للشواطئ، الجريدة الرسمية عدد **11**، الصدرة في **19** أفريل سنة **2003**.

16. القانون رقم: **03-10** المؤرخ في **19** يوليو **2003** المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، العدد **43** المؤرخ في **20** يوليو **2003**.

17. القانون رقم **04-20** المؤرخ في **25** ديسمبر **2004** المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد **84** الصادر بتاريخ **2004/12/29**.

18. القانون رقم **15/08**، المؤرخ في **20** جويلية **2008**، يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، عدد **44**، الصادرة في **2008/08/03**.

19. القانون رقم **10-02** في **2010/07/29** المتضمن المصادقة على المخطط الوطني للتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، عدد **61**، المؤرخة سنة **2010**.

20. قانون رقم **11-02**، مؤرخ في **17** فبراير **2011**، يتعلق بالمجالات المحمية في اطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، عدد **13**، مؤرخة في **2011/11/28**.

الأوامـــــــــــــــــــــــر:

1. الأمر رقم **85-01** المؤرخ في **13** أوت **1985**، الذي يحدد قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، الجريدة الرسمية، عدد **34**، الصادرة في **1985/08/14**.

المراسيـــــــــــــــــم:

1. المرسوم رقم **85-211**، المؤرخ في **13** اوت **1985**، الذي يحدد كيفيات تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي المخصصة للبناء، الجريدة الرسمية، عدد 34، الصادرة في **14** اوت **1985**.
2. المرسوم رقم **85-212** المؤرخ في **13** أوت **1985**، الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، الجريدة الرسمية، **عدد 34**، الصادرة في **14** اوت **1985**.
3. المرسوم رقم **88-227** المؤرخ في **25** ربيع الاول **1409** الموافق ل **05** نوفمبر **1988** يتضمن اختصاصات اسلاك المفتشين المكلفين بحماية البيئة وتنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية، عدد **83** الصادرة في **8** نوفمبر **1998**.
4. المرسوم التنفيذي رقم **91-175** المؤرخ في **28** ماي **1991**، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد **26**، الصادرة سنة **1991/06/01**.
5. المرسوم التنفيذي رقم **177/91** المؤرخ في **14** ذي القعدة **1411**، الموافق ل**28** مايو **1991**، يحدد اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليه ن ومحتوى الوثايق المتعلقة به، المعدل والمتمم، بموجب المرسوم التنفيذي رقم **317/05**، المؤرخ في **2005/09/10**، الجريدة الرسمية، عدد**62**، الصادرة في **1** سبتمبر **2005**.
6. المرسوم رقم **93-184** المؤرخ بتاريخ **27** جويلية **1993**، المتضمن تنظيم إثارة الضجيج، الجريدة الرسمية، العدد **50**، الصادرة بتاريخ **1993/07/28**.
7. المرسوم التنفيذي قم **99-253** المؤرخ في **28** رجب **1420** الموافق ل **7** نوفمبر 1999، يتضمن تشكيلة لجنة حراسة ومراقبة المنشآت المصنفة وتنظيمها وسيرها.
8. المرسوم التنفيذي رقم **2000-90** المؤرخ في **24** افريل **2000** يتضمن التنظيم الحراري في البنايات الجديدة، الجريدة الرسمية، عدد **24**، الصادرة في **26** افريل **2000**.

9. المرسوم التنفيذي رقم **02-115** المؤرخ في **20** محرم **1423** الموافق ل **03** أفريل **2002**، يتضمن إنشاء المرصد الوطني للبيئة والتنمية المستدامة، ج.ر عدد **22**، الصادرة في **3** أفريل **2002**.

10. المرسوم التنفيذي رقم **05-317** مؤرخ في **10** سبتمبر **2005**، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم **91-178**، المؤرخ في **28** ماي **1991**، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية عدد **62**، الصادرة بتاريخ، **2005/09/11**.

11. المرسوم التنفيذي رقم **07-119** المؤرخ في **23** أفريل **2007**، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونه الأساسي، الجريدة الرسمية عدد **27**، الصادرة سنة **2007**.

12. المرسوم التنفيذي رقم **09-147**، المؤرخ في **03** ماي **2009**، المحدد لمحتوى مخطط تسيير المساحات الخضراء وكيفيات اعداده والمصادقة عليه وتنفيذه، الجريدة الرسمية، العدد 26، الصادرة بتاريخ **2005/05/03**.

13. المرسوم التنفيذي رقم **19/15**، المؤرخ في **1** فبراير **2015**، ج. ر، عدد **07** الصادرة في **12** فبراير ،**2015** المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي **342/20**، المؤرخ في **22** نوفمبر 2020 والمحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، عدد 71، الصادرة في **02** ديسمبر **2020**.

التعليمات الوزارية المشتركة:

1. التعليمة الوزارية المشتركة بين وزارة السكن والعمران والمدينة ووزارة التجارة ووزارة الداخلية والجماعات المحلية، رقم **02** المؤرخ في **21** فيفري سنة **2016**، المحددة لكيفيات معالجة اشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنايات المعنية بالمطابقة و الإتمام، الجريدة الرسمية، العدد **44**، الصادرة بتاريخ **2016/08/03**.

المـــــــــؤلفات:

1. اقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، اهداف حصرية ووسائل قانونية، دار هومة، الجزائر، **2014**.
2. أبو الحسن احمد بن فارس بن زكريا، معجم مقاييس اللغة، ج**1**، دار الفكر، **1979**.

3. الطماوي محمد ، النظرية العامة للقرارات الإدارية، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، الطبعة الرابعة، القاهرة، سنة **1976**.
4. بعلي محمد صغير ، القانون الإداري، التنظيم الإداري النشاط الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة **2004**.
5. حمزة عفت وصال ، الكوارث الطبيعية، دار إبن حزم، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، **2003**.
6. سنتيلانا باسييفا، ترجمة رضوان إبراهيم، العمران البشري في مقدمة ابن خلدون، الهيئة المصرية العامة للكتاب، القاهرة، سنة **1986**.
7. علي بن هادية، بلحسن البليش، الجلاني بن الحاج يحي، القاموس الجديد الألفبائي، الشركة التونسية للتوزيع، تونس، الطبعة الرابعة، سنة **1983**.
8. عمرو عدنان ، مبادئ القانون الإداري، نشاط الإدارة ووسائلها، منشأة المعارف، الطبعة الثانية، مصر، سنة **2004**
9. عادل السيد محمد علي، آليات حماية البيئة في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، المعهد العالي للعلوم الإدارية، البحيرة، د س.
10. كمال محمد الأمين ، دروس في قانون التهيئة والتعمير، دار بلقيس، الجزائر، سنة **2017**.
11. لعروق محمد الهادي ، التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية، مخبر التهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، اشغال تسيير الجماعات المحلية، جانفي **2008**.
12. ماجد راغب الحلو، قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة، د ط، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، سنة **2009**.
13. محمد طارق ، البيئة ومحاور تدهورها، مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية، مصر، **2000**.
14. مرجان السيد أحمد ، تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء ، دار النهضة العربية، القاهرة، طبعة **2002**.
15. مجد الدين محمد بن يعقوب الفيروز آبادي، القاموس المحيط، ط **8**، الحديث، مؤسسة الرسالة للطباعة والنشر والتوزيع، **2005**.
16. مهزول عيسى ، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، ط،22 جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، **2014**.
17. منصور محمد حسين ، النظام القانوني للمباني والإنشاءات، دار الجامعة الجديدة، مصر، **2011**.

الرسائل الجامعية:

أطروحات الدكتوراه:

1. الزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر، **2006**.
2. عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عام، جامعة الجزائر، **2015/2014**.
3. عربي بايزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، **2015/2014**.
4. ديب ريدة، التخطيط من أجل التنمية المستدامة، أطروحة دكتوراه، جامعة دمشق، كلية الهندسة المعمارية، **2009**.
5. حسونة عبد الغني، الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، **2013**.
6. شايب ذراع ميداني، واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه جامعة محمد خيضر، بسكرة، **2014/2013**.
7. كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، **2016/2015**.
8. ناس يحي، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون العام، تخصص قانون عام، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، جويلية **2007**.

مذكرات الماجستير:

1. بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، تخصص قانون إداري عامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، **2012/2011**.
2. بلعيد نسيمة، الجوانب القانونية السياسة المدينة والعمران في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، سنة **2014/2013**.
3. حمان محمد، سياسة تهيئة الأقاليم في الجزائر، واقع وتقييم، مذكرة ماجستير في القانون فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر **01**، **2012**.

4. دبيح زهيرة، أزمة النيابة الشرعية وطرق معالجتها، مذكرة من أجل نيل شهادة الماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة بن عكنون، الجزائر، **2001/2000**.

5. سعيدي نبيهة، تسيير النفايات الحضرية في الجزائر بين الواقع والفاعلية المطلوبة، دراسة حالة الجزائر العاصمة، مذكرة ماجستير، جامعة بومرداس كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، **2012**.

6. سماعين شامة، الأدوات القانونية السياسية العقارية في الجزائر منذ 1990، مذكرة ماجستير في العقود والمسؤولية، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الجزائر، 1999.

7. شريدي ياسمين، الرقابة الإدارية في مجال التعمير، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر **1**، سنة **2008**.

8. شوك مونية، الوسائل القانونية للوقاية من مخاطر التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، جامعة محمد الأمين دباغين، سطيف**2**، **2016**.

9. ظاهر الطيب توفيق، تدخل الجماعات الإقليمية البلدية في مجالي التعمير والبيئة، مذكرة الطور الأول لمدرسة الدكتوراه، فرع دولة ومؤسسات، كلية الحقوق بن عكنون، سنة **2013/2012**.

10. غواية حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة منتوري قسنطينة، **2012/2011**.

11. غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، **2012**.

12. قديد محمود حميدان، التخطيط الحضري ودور التشريعات التخطيطية في النهوض بعملية التنمية العمرانية، مذكرة ماجستير، الأكاديمية العربية في الدنمارك، كلية الإدارة والاقتصاد، **2010**.

13. لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012/2011.

14. لشخم محمد، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، **2015/2014**.

15. معيفي محمد، آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير فرع قانون البيئة والعمران، كلية الحقوق، جامعة الجزائر **1**، سنة **2015/2014**.

16. مصباحي مقداد، قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، مذكرة مقدمة لنيل الماجستير في الحقوق، تخصص قانون البيئة، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف2، **2016/2015**.

المجـــــــــــــلات:

1. الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء، مجلة المنبر البرلماني، مجلس الأمة، الجزائر، عدد **09**، سنة **2005**.

2. باية بوزغاية، المخططات العمرانية كأحد عوامل توسع المجال الحضري من أجل تحقيق التنمية المستدامة، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد **15**، جوان **2014**، الجزائر.

3. جلول زناتي، تشريع التعمير والتطوير العقاري في الجزائر، مجلة المخطط والتنمية، العدد **28**، سنة.

4. زوامبية عبد النور، بن خشيبة امباركة، عقود التعمير في ظل المرسوم التنفيذي **342/20** المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي **19/15**، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد **15**، العدد **04**، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، **2022**.

5. شهرزاد عوابد، البعد البيئي لأدوات التهيئة والتعمير ومقتضيات التنمية المستدامة، مجلة تشريعات التعمير والبناء، ع **05**، **2018**.

6. شذى بنت إبراهيم فرح، "التخطيط الاستراتيجي من منظور الإسلام"، المجلة التربوية، جامعة أم القرى، عدد سنة **2011**.

7. شايب ذراع ميداني، واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة محمد خيضر، بسكرة، **2014/2013**.

8. عبد الغني غانم، العمران بين القانون والتطبيق إشكالية البناء المخالف وتأثيره على استخدامات الأرض، مدينة قسنطينة حالة لهذه الإشكالية، مجلة العمران، مخبر القانون والمحيط والعمران، جامعة باجي مختار عنابة، الجزائر، عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران **4** و **5** جوان **2005**.

9. عزيري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثامن، جوان **2008**.

10. عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد **3**، فيفري **2008**.

11. عائشة شايب، بوجمعة خلف الله، مخطط شغل الأراضي والتنمية المستدامة الخارجية، مجلة العمران والتقنيات الحضرية، العدد الأول، الجزائر، سنة **2009**.
12. علي شعبان عبد الحميد، هاني خليل الفران، أهمية الخصائص والعناصر البصرية والجمالية في المدينة، مجلة العمران والتقنيات الحضرية، العدد الرابع، **2008**.
13. فريدة مزياني، دور العقار في التنمية المحلية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد السادس، جامعة ورقلة، الجزائر، سنة **2012**.
14. فضيلة تركي، التكامل المعرفي بين مقاصد القرآن ومقاصد الشريعة في تفسير أطوار العمران من خلال مقدمة ابن خلدون، مجلة الإحياء، جامعة باتنة، المجلد **20**، العدد **42**، ماي **2020**.
15. محمد بلفضل، التخطيط العمراني والبيئة من أجل ترقية المدينة وإطار الحياة داخل التجمعات الحضرية، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، العدد السادس، الجزائر، سنة **2016**.
16. محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة تبسة، العدد **01** مارس **2007**.
17. منصور مجاجي، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائر، مجلة البحوث والدراسات العلمية، العدد الأول، المركز الجامعي يحي فارس بالمدية، الجزائر، نوفمبر **2007**.
18. موهوبي نور الهدى، الحماية الوقائية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية (رخصة التجزئة ورخصة الهدم)، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة **01**، عدد **02**.
19. يوسفي نور الدين، المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، وسيلة للمحافظة على العقار والبيئة وعصرنة المدن، مجلة الحقوق والحريات، دورية متخصصة الصادرة عن جامعة بسكرة، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، **2013**.
20. يزيد عبد القادر، مدى مساهمة أدوات التهيئة والتعمير في حماية النظام العام الجمالي في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة سيدي بلعباس، ع **5**، مارس **2018**.

الملتقيات:

1. الصادق رحماني، المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية في الجزائر، ورقة عمل مقدمة ضمن الملتقى العلمي الدولي حول تسيير الجماعات المحلية، واقع وتحديات، كلية العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير، جامعة سعد دحلب البليدة، بتاريخ **2010/05/17**.

2. صافية اقلولي ولد رابح، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الاراضي في ظل قانون **90-29**، الملتقى الوطني الرابع حول التهيئة العمرانية، كلية الحقوق ،عزابة سكيكدة، الجزائر، يومي **03-04 ماي 2010**.

3. عليان بوزيان، النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية **11-04**، أعمال الملتقى الوطني حول الترقية العقارية ، الواقع والآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي **27 و28** فيفري **2012**.

المحاضرات:

1. حمود صبرينة ، دعامة بيداغوجية في مقياس قانون التهيئة والتعمير ، ادارة عامة ، جامعة محمد لمين دباغين سطيف**2**، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق، **2023/2022**.

2. سمر خيري مرسي غانم، معوقات التنمية المستدامة في دول العالم الإسلامي، دراسة تحليلة بالتطبيق على جمهورية مصر العربية.

3. مؤذن مأمون، محاضرات في مقياس التهيئة والتعمير، تخصص الدولة والمؤسسات ،جامعة طاهري محمد، البليدة، **2019/2018**.

4. محمد الهادي لعروق، التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية، مخبر التهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، اشغال تسيير الجماعات المحلية، جانفي **2008**.

المواقع الإلكترونية :

1. مفهوم البيئة، المحاضرة الاولى، جامعة ام البواقي، على الموقع:

http://tele-ens.univ-oeb.dz/moodle/mod/resource/view.php?id=33272

بتاريخ : 2024/04/20

2. على مهران هشام، نحو تنمية عمرانية متوازنة ومتجانسة في المدن المصرية، مقال منشور على الموقع:

http://kenanaonline.com/users/drmahran2020/posts/145019

بتاريخ : 2024/04/26

المراجع باللغة الاجنبية:

2. reddaf Ahmed, le droit à construire, revue algérienne des sciences juridique et économique et politique, No 03, année 2008, p 79 .

الفهرس

المقدمة

الفصل الأول: قواعد تنظيم البيئة العمراني..... 1
المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للبيئة العمرانية 3
المطلب الأول: مفهوم البيئة العمرانية 3
الفرع الأول: تعريف البيئة العمرانية 3
الفرع الثاني: التعريف التركيبي للبيئة العمرانية 8
المطلب الثاني : سياسة التعمير وحماية البيئة العمرانية في الجزائر 9
الفرع الأول: سياسة التعمير بعد الإستقلال (1962-1989) 9
الفرع الثاني: الفترة من سنة 1989 إلى يومنا هذا 11
المطلب الثالث: أهداف سياسة التعمير في الجزائر..... 15
الفرع الأول: حفظ النظام العام 16
الفرع الثاني: الحفاظ على الصحة العمومية 17
الفرع الثالث: المحافظة على السكينة العامة..... 19
الفرع الرابع: الحفاظ على النظام العام الجمالي للمدينة..... 20
المبحث الثاني: مقومات البيئة العمرانية..... 23
المطلب الأول: القواعد العامة للتهيئة والتعمير 23
الفرع الأول: تعريف القواعد العامة للتهيئة والتعمير 24

الفرع الثاني: مضمون محاور القواعد العامة للتهيئة والتعمير 25

المطلب الثاني: ضبط التوسع في المناطق الحساسة 29

الفرع الأول: المناطق الغابية والفلاحية 31

الفرع الثاني: المناطق الساحلية والمناطق الثقافية والطبيعية البارزة 32

المطلب الثالث: التنمية العمرانية المستدامة 36

الفرع الأول: مفهوم التنمية المستدامة 37

الفرع الثاني: معوقات التنمية العمرانية المستدامة 41

الفرع الثالث: تحقيق التنمية العمرانية المستدامة 42

الفصل الثاني: الاعتبارات البيئية لأدوات التهيئة والتعمير 47

المبحث الأول: البعد البيئي للمخططات العمرانية 49

المطلب الأول: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم 49

الفرع الأول: تعريف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وإجراءات إعداده 49

الفرع الثاني: أهداف المخطط الوطني للتهيئة الاقليم 51

الفرع الثالث: مبادرات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم لمختلف أقاليم الوطن 51

الفرع الرابع: الاعتبارات البيئة في مخطط الوطني لتهيئة والتعمير 54

المطلب الثاني : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 55

الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 56

الفرع الثاني : مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 60

الفرع الثالث: اهداف مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وبعده البيئي 64
المطلب الثالث: مخطط شغل الاراضي 66
الفرع الأول: التعريف بمخطط شغل الاراضي..... 66
الفرع الثاني: مضمون مخطط شغل الاراضي..... 68
الفرع الثالث: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي..... 70
الفرع الرابع: الاعتبارات البيئية في مخطط شغل الاراضي 73
المبحث الثاني : البعد البيئي لقرارات التعمير الفردية..... 75
الفرع الأول: تعريف رخصة البناء 76
الفرع الثاني: إجراءات إعداد و تسليم رخص البناء 77
الفرع الثالث: البعد البيئي لرخصة البناء 80
المطلب الثاني : رخصة التجزئة 81
الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة 81
الفرع الثاني: اجراءات الحصول على رخصة التجزئة..... 82
الفرع الثالث: البعد البيئي لرخصة التجزئة..... 84
المطلب الثالث: رخصة الهدم 84
الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم..... 85
الفرع الثاني: إجراءات إعداد رخصة الهدم..... 86
الفرع الثالث: البعد البيئي لرخصة الهدم..... 87

المبحث الثالث: البعد البيئي في الشهادات المتعلقة بالتعمير 89

المطلب الأول: شهادة التعمير 89

الفرع الأول: مفهوم شهادة التعمير 90

الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتسليم شهادة التعمير 91

الفرع الثالث: البعد البيئي لشاهدة التعمير 92

المطلب الثاني: شهادة التـــــقسيم 93

الفرع الأول: مفهوم شهادة التـــــقسيم 93

الفرع الثاني: إجراءات إعداد شهادة التقسيم 95

الفرع الثالث: البعد البيئي لشهادة التقسيم 96

المطلب الثالث: شهادة المطابقة 96

الفرع الأول: مفهوم شهادة المطابقة 97

الفرع الثاني: إجراءات إعداد شهادة المطابقة 98

الفرع الثالث: البعد البيئي لشهادة المطابقة 101

خاتمـــة 104

قائمة المصادر والمراجع 108

ملخص:

يتضح تأثير القوانين البيئية على تطوير واستخدام العقار في الجزائر من خلال مجموع السياسات المتبعة للتعمير وحماية البيئة منذ الاستقلال الى يومنا هذا والتي تهدف بدورها إلى تحقيق التوازن بين التنمية العمرانية وحماية البيئة والتي تعتمد على عدت مقومات من بينها القواعد العامة للتهيئة والتعمير التي تشمل الأحكام الخاصة بالبنايات ذات الاستعمال السكني والعمارات وكذا شروط التصميم الداخلي بالإضافة إلى الوقاية من الأخطار الكبرى مثل الأخطار الجيولوجية وأيضا تسعى إلى ضبط التوسع في المناطق الحساسة مثل المناطق الغابية والفلاحية والمناطق الطبيعية ذات الأهمية البيئية، وحماية التنوع البيولوجي والحفاظ على الموارد الطبيعية، وتعتمد هذه السياسة أيضا على مجموعة من الأدوات المتعلقة بالتهيئة والتعمير والتي تضبط وتحدد مجالات ونطاق الاستخدام قبل وبعد التعمير والمتمثلة في المخططات والرخص والشهادات الإدارية وذلك لضمان توازن البيئة العمرانية، حيث تسعى كل الجهود إلى تحقيق تنمية المستدامة تلبي احتياجات الحاضر دون المساس بقدرة الأجيال المستقبلية على تلبية احتياجاتها، وتعكس هذه الجهود التزام الجزائر ببناء وتطوير بيئة عمرانية مستدامة ومتوازنة ومنظمة وتحسين نوعية الحياة في الحاضر والمستقبل.

الكلمات المفتاحية:

قانون البيئة، قانون التهيئة والتعمير، التنمية المستدامة، حماية البيئة، سياسة التعمير.

Abstract:

The impact of environmental laws on the development and use of real estate in Algeria is evident through the set of policies followed for urban planning and environmental protection since independence to the present day, These policies aim to achieve a balance between urban development and environmental protection, relying on several components, including general regulations for planning and urban development, These regulations encompass provisions for residential buildings and apartments, as well as interior design requirements and the prevention of major risks such as geological hazards.

Moreover, they seek to control expansion in sensitive areas such as forests, agricultural lands, and natural areas of environmental importance, in addition to protecting biodiversity and preserving natural resources, This policy also relies on a set of tools related to planning and urban development, which regulate and define the fields and scope of use before and after development, such as plans, permits, and administrative certificates. These tools ensure the balance of the urban environment.

All efforts aim to achieve sustainable development that meets the needs of the present without compromising the ability of future generations to meet their own needs, These efforts reflect Algeria's

commitment to building and developing a sustainable, balanced, and organized urban environment, improving the quality of life in the present and future.