



جامعة أكلي محند أولحاج - البويرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون العام



الرخص العمرانية ودورها في حماية البيئة

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون
تخصص: قانون إداري

تحت إشراف الدكتورة:

*د. بوترة سهيلة.

إعداد الطالب:

*موشن ردوان.

لجنة المناقحة

الأستاذ: د / عيسوي فاطمة..... رئيسا

الأستاذة: د / بوترة سهيلة..... مشرفا ومقررا

الأستاذ: مزهود حكيم..... ممتحنا

السنة الجامعية: 2023/2022

شكر وتقدير

أحمد الله عز وجل الذي وفقني في إتمام هذا البحث العلمي والذي الهمني
الصحة والعافية والعزيمة

يسعدني ان أتقدم بشكري وامتناني الى الدكتورة "بوترعة سهيلة" التي
أشرفت على هذا العمل ، كل التقدير لجهودها وتسهيلاتهما ومرافقتها الطيبة
والمثمرة في هذا المسار.

ردوان

إهداء

أهدي ثمرة جهدي المتواضع

إلى من لم تدخر نفسا في تربيّتي أُمّي

إلى من تشققت يداه في سبيل رعايتي أُمّي

إلى إخوتي وأخواتي الكرام

إلى كافة أصدقائي وزملائي ورفاق الدراسة

إلى كل من نصحني ووجهي

وإلى كل من ساهم في إتمام هذا البحث جزاكم الله كل خير

ردوان

مقدمة

على أثر تزايد النمو الديمغرافي والحاجة المتزايدة للبناء والتعمير، انتشر في مختلف مناطق البلاد ما يعرف بـ "الزحف العمراني". وقد تفتت ظاهرة البناءات القصدية وغير المنظمة، وأدت هذه الظاهرة إلى تكوّن أحياء تتميز بالفوضى وعدم الترتيب، وأصبحت الجزائر تعاني من وجود أحياء بالكامل تتميز بالفوضى وعدم الترتيب، وقد تسبب ذلك في أضرار كبيرة للنظام العام البيئي، تتجاوز تأثيرها الجمالي للمناظر العمرانية.

وبناءً على هذه الأضرار الجسيمة، ازدادت مطالب بضرورة حماية البيئة من خلال ضبط قواعد العمران ووضع شروط تلزم المشاركين بالالتزام بحفظ البيئة، سواء بشكل طوعي أو قسري. وقد أُطلق على هذه الفكرة اسم "المراعاة البيئية في العمران"، وكان الهدف منها تحقيق توازن بين ضرورة إقامة العمران وحماية البيئة كمطالب أساسية لتحقيق التنمية.

فموضوع حماية البيئة ليس موضوعاً جديداً، فقد كان هدفاً تسعى الدول إلى تحقيقه لعدة قرون. ومع ذلك، فإن نوعية الأضرار البيئية التي نشهدها اليوم جعلتها واحدة من المسائل المستمرة التي يتم مناقشتها. ولا عجب في ذلك بسبب العواقب الخطيرة التي يمكن أن تلحق بالنظام العام البيئي، خاصةً مع تأثير الثورة التكنولوجية الكبيرة التي أثرت على جوانب متعددة من الحياة.

وهذه الخلفية دفعت المشرع الجزائري لإصدار مجموعة من القوانين والمراسيم التي تعكس واضحاً إرادة الجزائر في مكافحة فوضى العمران والحد من التجاوزات البيئية الخطيرة. بدأ ذلك بقانون رقم 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وتلاه المرسوم التنفيذي رقم 15/19 الصادر في 25 يناير 2015 والذي يحدد كيفية إعداد عقود التعمير بما يشمل التراخيص والشهادات والشروط التي تتحكم في تنفيذها.

-أهمية الدراسة:

موضوع هذه الدراسة يرتبط بشكل مباشر بحماية البيئة في سياق التعمير والعمران. فعندما يتم تجاوز القواعد والاشتراطات المطلوبة قانونًا لإقامة المشاريع العمرانية، يمكن أن يتسبب ذلك في إلحاق أضرار جسيمة بالبيئة. وهذه المسألة تُعدّ مطلبًا حقيقيًا ينبغي الاستجابة له، وليس مجرد كمالية.

وفي هذا الصدد تبرز أهمية الدراسة بشكل أساسي في توضيح دور التراخيص والشهادات العمرانية التي تفرضها الدولة على المتعاملين في حماية البيئة العمرانية، وفي توضيح كيفية التعامل مع هذه التراخيص والشهادات في الواقع.

-أسباب اختيار الموضوع:

الموضوع الذي اخترته لدراستي يستند إلى نوعين من الأسباب. الأسباب الأولى ذاتية تتعلق بالشغف الشخصي والرغبة في مواجهة التحدي في دراسة موضوع يجمع بين جانبيين متناقضين، وهما حماية البيئة وإقامة العمران. حماية البيئة تُعدّ مطلبًا دوليًا يفرض على الجميع ضرورة الحفاظ على البيئة وتجنب أي ضرر لها، بينما إقامة العمران يمثل مطلبًا لتحقيق التنمية الاقتصادية ولكنه يشكل تهديدًا حقيقيًا للبيئة إذا لم يتم احترام الاشتراطات اللازمة لضمان بيئة آمنة وسليمة.

أما السبب الثاني، موضوعي يتعلق بطبيعة تخصصي وانتمائي لهذا المجال، حيث يعد موضوع دراستي واحدًا من أهم الموضوعات المطروحة على الساحة الوطنية والدولية، والتي تتطلب دراسة أحكامها وفقًا للتشريع الجزائري.

-أهداف الدراسة:

تقوم هذه الدراسة على تحقيق مجموعة من الأهداف أهمها:

- توضيح وتحديد المفاهيم المتعلقة بالرخص والشهادات العمرانية. يعتبر فهم المفاهيم ذات أهمية كبيرة لضبط الطبيعة القانونية لهذه الرخص والشهادات، وهذا يساعد في تحديد الأحكام القانونية التي يجب تطبيقها عليها، و يتضمن ذلك توضيح خصائص الرخص والشهادات المدروسة، وشرح إجراءات الحصول عليها. وبالتالي، فإن تحقيق هذين الأمرين يعد من أهداف الدراسة.
- توضيح دور الرخص و الشهادات العمرانية في حماية البيئة ، و هو الهدف الرئيسي ويعكس الإشكالية التي تم الانطلاق منها.

-إشكالية الدراسة:

انطلقت دراستنا من إشكالية أساسية مفادها: ما هي المكانة القانونية للرخص العمرانية في المحافظة على البيئة؟

وفي سياق الدراسة و بناء على التشريع الجزائري رافقت الإشكالية المحورية المذكورة مجموعة من التساؤلات الفرعية أهمها:

- ما المقصود الرخص العمرانية؟.
- هل يوجد فرق بين الرخص و الشهادات العمرانية؟.
- هل كل الرخص العمرانية تحقق الحماية البيئية؟
- هل القوانين المنظمة للرخص العمرانية كفيلة بتحقيق الحماية البيئية؟

-الدراسات السابقة:

اعتمدنا في انجاز هذه المذكرة على مجموعة من المراجع أذكر منها:

- مونيا شوك, الوسائل القانونية لوراق لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري, مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام تخصص قانون البيئة, كلية الحقوق والعلوم السياسية, جامعة محمد الأمين دباغين- سطيف-, 2016/2015.
- قدار أحمد, تأثير النظام الرخص العمرانية على البيئة وفق القانون الجزائري, مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص تخصص القانون المدني الأساسي, كلية الحقوق و العلوم السياسية, جامعة مستغانم, 2016/2015.

-المناهج المتبعة:

اتبعنا في دراستنا هذه منهجين أساسيين هما المنهج الوصفي والتحليلي:

- المنهج الوصفي: اعتمدنا عليه في عرض مختلف المفاهيم والتعريفات المتعلقة بموضوع الدراسة.
- المنهج التحليلي: اعتمدنا عليه في تحليل مختلف النصوص القانونية التي تخدم صلب الموضوع.

-خطة العمل:

وللإجابة على هذه الإشكالية تعين علينا التركيز التراخيص الإدارية كآلية وقائية لحماية البيئة العمرانية (الفصل الأول)، وكذا شهادات التعمير كآلية وقائية لحماية البيئة العمرانية (الفصل الثاني).

الفصل الأول:

التراخيص الإدارية كآلية وقائية لحماية
البيئة العمرانية.

الفصل الأول:

التراخيص الإدارية كآلية وقائية لحماية البيئة العمرانية.

تمكين الإدارة من صلاحيات من شأنها منع تحقق الضرر البيئي هي أحد الأبعاد الأساسية التي تسعى لتحقيقها القوانين ذات علاقة بالبيئة, ولحماية البيئة بمختلف أطرها تتطلب إجراءات سواء كانت وقائية أم ردعية، والتي تصب في مجملها في إطار قوانين حماية البيئة, ويعتبر نظام التراخيص الإداري العمراني من بين أهم الوسائل المعتمدة من طرف الإدارة و التي تستعملها للموازنة بين حماية البيئة وحق استغلال العقار, وذلك من خلال مراقبة مختلف النشاطات خاصة الخطيرة و كذا التحكم في مستعملي هذه النشاطات لما لها من ضرر على الإنسان و البيئة.

و لتحقيق الحماية البيئية أدرج المشرع الجزائري مجموعة من الرخص التي تتفاوت أهميتها حسب المرحلة التي تكون عليها التهيئة العمرانية، ولمساس النظام القانوني في حماية البيئة لهذه الرخص نعالج: دور رخصة البناء في حماية البيئة بالمبحث الأول، ورخصة التجزئة في البيئة العمرانية بالمبحث الثاني, بالإضافة إلى رخصة الهدم كوسيلة للحفاظ على التوازن البيئي في المبحث الثالث.

المبحث الأول:**رخصة البناء في البيئة العمرانية.**

تعتبر رخصة البناء ذات أهمية كبيرة في تنفيذ الرقابة القبلية على أعمال البناء. من خلال هذه الرخصة، يتم تحقيق توازن بين حقوق الأفراد في إقامة مشاريع بناء شرعية وحق المجتمع في فرض الرقابة على أعمال البناء على نحو يحقق ضمان التحكم في حركة البناء وتطوير المدن، وحماية البيئة من جميع جوانبها، بفضل المكانة البارزة التي تحظى بها رخصة البناء في المجال العمراني البيئي، سنحاول ضمن هذا المبحث التطرق إلى مفهوم رخصة البناء في المطلب الأول، وكذا إجراءات الحصول عليها في المطلب الثاني، بالإضافة إلى الدور الحساس الذي تلعبه رخصة البناء في حماية البيئة كمطلب الثالث.

المطلب الأول:**مفهوم رخصة البناء.**

تعتبر رخصة البناء أداة قبلية تكون بيد السلطة الإدارية المختصة، وذلك بهدف مراقبة أعمال البناء وأي استخدام للأراضي، وذلك وفقاً للوائح المعمول بها فيما يتعلق بالشروط المطلوبة للحصول على هذه الرخصة. وتعود إلى الإدارة مسؤولية التأكد من توفر الشروط القانونية ومطابقتها للقوانين والتنظيمات، وذلك قبل الموافقة على الطلب.

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء.

وفقاً لقانون التهيئة والتعمير المعدل المتمم، يشترط الحصول على رخصة البناء لإقامة مبانٍ جديدة، أو توسيع المباني الحالية، أو إدخال تعديلات عليها، أو حتى لأعمال التدعيم

أو التسييج. ولم يتم تقديم تعريف محدد لرخصة البناء في القانون، ولكن تم تحديد الأعمال التي تتطلب الحصول على تلك الرخصة¹.

ويمكن تعريف رخصة البناء على أنها القرار الإداري الصادر عن السلطة المختصة بموجب القانون، وتُمنح من خلاله الصلاحية للشخص طبيعي كان أو معنوي لإقامة بناء جديد أو تعديل بناء قائم، قبل بدء أعمال البناء التي يجب أن تتوافق مع قواعد العمران المحددة.²

فُتعد رخصة البناء وثيقة إدارية تُصدر بناءً على قرار إداري يُمنح فيه الحق للمالك في تنفيذ مشروعه العقاري، بعد التأكد من عدم انتهاكه لأحكام التهيئة والتعمير والبيئة. وبذلك تكون هذه الرخصة تثبت حق المالك في البناء.³

تُعد رخصة البناء الوسيلة القانونية الأساسية للسيطرة المنتظمة على التوسع العمراني، إذ تُعد شرطاً أساسياً قبل الشروع في أي مشروع لبناء جديد أو تغيير البناء. بفضل وجود هذه الرخصة، يتم ضمان السيطرة القانونية على عمليات التوسع العمراني بشكل منظم ومنتظم.⁴ وتعرف أيضاً على أنها قيود قانونية على عملية البناء، وتصدر من سلطة مختصة وفقاً للقانون. تشمل هذه القيود حصول على ترخيص لإنشاء بناية جديدة أو تعديل بناية موجودة، و قبل البدء في عملية البناء، يجب أن يلتزم مشروع البناء بأحكام قانون التعمير.⁵

¹ المادة 52 من القانون رقم 90-29، المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411هـ، الموافق لـ 01 ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخ في 02 ديسمبر سنة 1990.

² سميرة معاشي، أحكام رخصة البناء في التشريع الجزائري و مدى تأثيرها على البيئة، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد الثاني عشر، سبتمبر 2016، ص 162.

³ نورة منصور، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص 39.

⁴ شهرزاد سي مرابط، إشكالية البناءات الفوضوية وأثرها على البيئة العمرانية، مجلة الدراسات القانونية و السياسية، العدد 04، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عمار ثلجي، الأغواط، الجزائر، جوان 2016، ص 312.

⁵ عيسى بن دوحه، القيود القانونية على عملية البناء، مجلة الحقوق و العلوم السياسية، العدد الثاني، جامعة عباس لغورور، خنشلة، جويلية 2014، ص 29.

وبناءً على المعلومات المذكورة، يمكن القول بأن رخصة البناء هي قرار إداري يُمنح بموجبه الحق للشخص بإقامة بناء جديد أو تعديل بناء قائم، بعد التحقق من مطابقة البناء للتوجيهات والضوابط التهيئية والتعمير المحددة في القوانين. و من خلال استقراء مواد القانون 29/90 المتعلق بالتهيئية والتعمير، يُظهِر أن هناك ارتباطاً وثيقاً بين حماية البيئة ورخصة البناء. فعلاقة الرخصة البنائية بحماية البيئة تكمن في كونها تعد واحدة من أهم التراخيص التي تُعبر عن الرقابة السابقة على البيئة والمحيط الطبيعي.¹

الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء .

بالنظر إلى مجموعة التعاريف المذكورة سابقا يمكننا استنتاج مجموعة من الخصائص نذكرها كالاتي:

- رخصة البناء قرار قبلي: وهذا يعني أنها تُعتبر إجراءً إدارياً مسبقاً. فهي إجراء ضروري يجب الحصول عليه من السلطات الإدارية المختصة قبل البدء في أي عملية بناء جديدة أو تحويل للبناءية.²
- تعد رخصة البناء قراراً إدارياً فردياً يصدر لصالح شخص معين. تحتوي على إذن بالبناء من سلطة مختصة، وهذه السلطة يمكن أن تكون إما رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي، أو الوزير المكلف بشؤون التعمير.³
- رخصة البناء تعتبر وثيقة مرتبطة بملكية العقار، وأشار المشرع بذلك في المادة 50 من القانون رقم 29/90 التي تنص على: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض..."⁴

¹ تركية سايح, حماية البيئة في ظل التشريع الجزائري, الطبعة الأولى, مكتبة الوفاء القانونية, مصر, 2014, ص 75 .

² طيب عائشة , أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها , مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية, العدد 07 , جامعة البليدة , ص 205 .

³ عمار بوضياف , منازعات التعمير في القانون الجزائري رخصة البناء و الهدم , مجلة الفقه و القانون, العدد الثالث, جامعة ابن خلدوم - تيارت-, الجزائر, 2013, ص 29.

⁴ أنظر المادة رقم: 50 من القانون رقم 29/90, المرجع السابق.

- رخصة البناء من الرخص العمرانية الواقية من ظاهرة البناء الفوضوي.
- رخصة البناء تُعتبر وثيقة تصدرها الهيئة الإدارية المختصة بمنح تصاريح البناء. تحتوي هذه الوثيقة على تفاصيل مشروع البناء وتراخيصه، وتعتبر عن مشروع يخضع لمجموعة من القوانين والقواعد الإدارية المعمول بها في المنطقة المعنية، ويتم تضمين الشروط والأحكام التي يجب على صاحب الرخصة الالتزام بها في الوثيقة.¹

المطلب الثاني:

إجراءات الحصول على رخصة البناء.

رخصة البناء كقرار إداري تتطلب إجراءات خاصة قبل إصدارها، وعادةً ما تتكون عملية استصدار رخصة البناء حسب ما حدده المشرع الجزائري بين تقديم الطلب (الفرع الأول) والتحقق في الطلب (الفرع الثاني)، و أخيرا المنح من عدمه (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تقديم طلب رخصة البناء .

في التنظيم المعمول به في المرسوم 19/15، يشترط لمنح رخصة البناء تقديم طلب موقع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر الذي لديه الإذن القانوني بتقديم الطلب. ويجب أن يرفق الطلب بنموذج محدد بهذا المرسوم والذي يتم توقيعه، شرط أن يقدم صاحب الطلب أيضًا الوثائق والمستندات اللازمة لدعم طلبه²:

- نسخة طبق الأصل من عقد الملكية أو نسخة مطابقة من شهادة الحياة،
- أو توكيلا لأحكام الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 ،

¹ أفلولي ولد رابح صافيا ، قانون العمران الجزائري، الطبعة الأولى ، دار هومة للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2015، ص136.

² أنظر المادة رقم: 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 مؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436هـ ، الموافق لـ 25 يناير سنة 2015م، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، الجريدة الرسمية العدد 07 المؤرخة في 12 فبراير سنة 2015 .

- أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية،
 - أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا.
- يمكن صاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية في حصة أو عدة حصص. وفي هذه الحالة، يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة و البيانية التي تبين القوام.¹

ويرفق طلب رخصة البناء بالملفات الآتية² :

أولا: الملف الإداري:

ويحتوي هذا الملف على ما يلي:

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

¹ أنظر المادة رقم: 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق.

² أنظر المادة رقم: 43 المرجع نفسه.

ثانياً: الملف المتعلق بالهندسة المعمارية.

ويحتوي على:

- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.

ثالثاً: الملف التقني.

ويحتوي الملف التقني على:¹

1- باستثناء مشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية، يجب إرفاق المذكرة بالرسوم

البيانية الضرورية وتتضمن البيانات الآتية:

- عدد العمال وطاقة استقبال كل محل.

- طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة.

- وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه

الصالحة للشرب والتطهير والتهوية، -تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة.

- وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها

بالنسبة للبناءات الصناعية.

-الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق.

-نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضررة بالصحة العمومية وبالزراعة

والمحيط، الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعثات الغازات وأجهزة

المعالجة والتخزين والتصفية.

¹ أنظر المادة رقم: 43 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق.

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

2 - تتضمن دراسة الهندسة المدنية:

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

* تحديد ووصف الهيكل الحامل للبنائيات.

* توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل.

-تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.

الفرع الثاني: التحقيق في الطلب.

يتم إجراء التحقيق في طلب رخصة البناء من قبل الجهة المختصة بهذا الأمر. وقد قام
المشرع بتصميم هذه الجهة بطريقة مختلفة عن الجهة المسؤولة عن إصدار القرار المتعلق
برخصة البناء، وذلك لضمان تحقيق أعلى درجات الفعالية والموضوعية، كما تتولى مديرية
التعمير للولاية الدور المؤهل في التحقق من مدى تطابق مشروع طلب رخصة البناء مع
أدوات التعمير، وذلك بفضل وجود طاقم فني مؤهل يقوم بتقديم هذه الخدمة. يتم ذلك من
خلال إجراء المعاينات للتحقق من صحة ملف الطالب والتأكد من استيفاء جميع الشروط
المتعلقة بالبناء، مثل مطابقة المشروع لتخطيط الأراضي ومخطط التوجيهي للتهيئة
والتعمير. علاوة على ذلك، يجب أن يشمل عملية التحقيق مراعاة احترام مشاريع البناء
للأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأمن والنظافة والفن الجمالي. كما ينبغي أن يتم
التحقق من المشاريع من حيث حماية البيئة والحفاظ على الاقتصاد الفلاحي¹.

¹محمد الأخضر بن عمران، إجراءات منح القرار المتعلق برخصة البناء، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد السادس، جامعة باتنة 1، جوان 2017، ص128.

وفي الأخير تجتمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء لتفصل باسم السلطة المختصة الموافقات والآراء، شريطة أن، لا يتجاوز هذا أجل 8 أيام ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي أما عن الأشخاص العمومية التي تتم استشارتهم فقد نصت عليهم المادة 47 من المرسوم التنفيذي 19/15 وهم كالآتي¹:

- مصالح الدولة المكلفة بالعمران.
- مصالح الحماية المدنية لتشييد البناءات.
- المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية و السياحية.
- مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.
- مصلحة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.

وفي هذا الصدد تم دراسة طلب رخصة البناء من قبل الشباك الوحيد للبلدية إذا كانت صلاحية إصدار الرخصة تنتمي إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي. بعد تقديم الطلب، يتم إرسال نسخة من ملف الطلب من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى الشباك الوحيد للبلدية في غضون 8 أيام من تاريخ تقديم الطلب. من ثم يتم إعطاء الشباك الوحيد للبلدية مدة 15 يوماً لدراسة الطلب واتخاذ القرار بشأنه².

إذا كان تسليم رخصة البناء يخضع لاختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، فيقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال ملف الطلب مع رأي مصالح التعمير التابعة للبلدية بسبع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران. يتم ذلك بهدف الحصول على رأي مطابق، وذلك في أجل 8 أيام من تاريخ إيداع الطلب³.

¹أنظر المادة رقم: 47 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 , المرجع السابق.

²أنظر المادة رقم: 48 نفس المرجع.

³أنظر المادة رقم: 49 نفس المرجع.

الفرع الثالث: قرار قبول أو رفض منح رخصة البناء.

بعد الانتهاء من التحقيق في طلب رخصة البناء يتعين على الجهة المختصة لإصدار قرار اما بالقبول أو رفض منح رخصة البناء لصاحبها.

أولاً: قرار قبول طلب رخصة البناء

في حالة إذا استوفى طلب رخصة البناء كل الشروط القانونية فإن الجهة المختصة تصدر قرار الموافقة على منح رخصة البناء إلى صاحبها، وعليه يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية في جميع الحالات خلال العشرين (20) يوماً الموالية لتاريخ إيداع الطلب¹.

وعندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، يتوقف الأجل المحدد أعلاه ابتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص، و يسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات².

ويبلغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية من طرف³:

- المصلحة المكلفة بالتعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخص من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي.

¹ أنظر المادتان رقم: 50 و 51 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق.

² أنظر المادة 51 نفس المرجع.

³ أنظر المادتان رقم: 55 و 56 نفس المرجع.

- المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخص من طرف الوالي.

وأخيرا بعد التبليغ توضع نسخة مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي.

ثانيا: قرار رفض منح رخصة البناء.

في حالة ما إذا كان القرار رفض منح رخصة البناء من طرف السلطة المختصة فيجب أن يكون الرفض مسببا، ويبلغ القرار مرفقا بنسخة من ملف الطلب إلى صاحب الطلب .

ومن الشروط التي تفرضها السلطة المختصة لمنح رخصة البناء نذكر منها الآتي¹:

- يجب أن يكون المشروع موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي ومصادق عليه،
- يمنع الترخيص بالبناء في البلديات التي لا تملك الوثائق المبينة في الفقرة أعلاه و إذا كان غير مطابق للتوجيهات المنصوص عليها تطبيقا لأحكام المحددة في القواعد العامة لتهيئة و التعمير .
- لا يمكن الترخيص بالبناء في الأراضي المجزأة إلا إذا كانت مطابقة لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة.

المطلب الثالث:

الوقاية البيئية عن طريق رخصة البناء.

لكل وثيقة تُصدر من قبل السلطات الإدارية المختصة في الجزائر، يكون لها تأثير إيجابي في مجال محدد من مجالات الحياة. كذلك بالنسبة لرخصة البناء فهي وثيقة تمتاز بأهميتها البالغة في ربط بين المجال العمراني والمجال البيئي. وسنتناول في هذا السياق

¹ أنظر المادة رقم 52 من الرسوم التنفيذية رقم 19/15 المرجع السابق .

الدور الذي تلعبه رخصة البناء في حماية البيئة من تأثيرات النمو العمراني الضار، وذلك من خلال تقييمات الأثر البيئي في الفرع الأول ودراسة الخطر الفرع الثاني.

الفرع الأول: دراسة تقييم الأثر البيئي للمشاريع التنموية.

يعتمد مفهوم دراسات تقييم الأثر البيئي على فهم أساسي يستمد من اسمها. فهذه الدراسات تهدف إلى تحديد التأثيرات البيئية المحتملة لأنشطة معينة وتصنيفها، وتقديم بدائل للحد من التأثيرات السلبية المتوقعة. تهدف دراسات تقييم الأثر البيئي عمومًا إلى الحفاظ على البيئة وعناصرها، والوقاية من المخاطر المترتبة على التوسع العمراني والمشاريع البنائية والتنموية الأخرى. تعتبر هذه الدراسات جزءًا من جهود المراقبة والرقابة، حيث تهدف إلى ضمان عدم انحراف المشاريع عن المتطلبات البيئية اللازمة لنجاحها واستدامتها.¹

بالإضافة إلى ذلك، تساهم دراسات تقييم الأثر البيئي في التوعية بأهمية الحفاظ على البيئة وتشجيع اتخاذ قرارات مستدامة لتنمية المشاريع.

أولاً: صور دراسات تقييم الأثر البيئي للمشاريع التنموية.

تنقسم دراسات تقييم الأثر البيئي للمشاريع التنموية التي يتبناها المشرع الجزائري إلى صورتين رئيسيتين: دراسة مدى التأثير وموجز التأثير.

1- دراسة مدى التأثير على البيئة:

يتم تعريف دراسة مدى التأثير على البيئة في الفقه بأنها دراسة احتمالية للنتائج أو الآثار التي يمكن أن يتسبب فيها مشروع أو عدة مشاريع تنموية، بغض النظر عما إذا كانت مفيدة أم ضارة. ويهدف هذا النوع من الدراسات إلى توضيح هذه الآثار والسعي للتقليل منها أو

¹سايج تركية، المرجع السابق، ص136.

التعامل معها بشكل فعال. وتُعرف هذه الدراسة أيضًا بأنها وسيلة لحماية البيئة من التأثيرات الناتجة عن المشاريع الاستثمارية التي يتم تنفيذها بواسطة الإنسان وتأثيرها على المحيط¹.

وهي الطريقة التي يستند فيها البحث بشكل رئيسي على المعلومات والبيانات العلمية الحالية للتكهن بالتأثيرات المحتملة التي قد تنشأ عن الأنشطة الاقتصادية على البيئة وصحة الإنسان².

أما على مستوى القانون الجزائري، كانت دراسة مدى التأثير على البيئة تُعرف وفقًا للقانون رقم 83/03. الملغى في مادته رقم 130 بأنها: "تعتبر دراسة مدى التأثير وسيلة أساسية للنهوض بحماية البيئة أنها تهدف إلى معرفة وتقدير الانعكاسات المباشرة للمشاريع على التوازن البيئي، وكذا على إطار ونوعية معيشة السكان"، وفي القانون رقم 03/10، لاحظنا أنه لم يُعرفها بصراحة، ولكنه أشار إلى طبيعة المجالات التي يتم فيها إجراء دراسات التأثير. ويتضمن ذلك ما جاء في المادة 15 من القانون، التي تنص على: "تخضع مسبقًا، وحسب الحالة، لدراسة التأثير أو لموجز التأثير على البيئة، مشاريع التنمية والهياكل والمنشآت الثابتة والمصانع والأعمال الفنية الأخرى، وكل الأعمال وبرامج البناء والتهيئة التي تؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة فوراً أو لاحقاً على البيئة، لاسيما على الموارد والأوساط والفضاءات الطبيعية والتوازنات الإيكولوجية وكذلك على إطار ونوعية المعيشة"³.

¹ مونية شوك، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العام، تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد الأمين دباغين - سطيف 02-، 2016/2015، ص 97.

² حكيم شتوي، مبدأ الاحتياط في المسؤولية المدنية عن الأضرار بالبيئة، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2017، ص 94.

³ أنظر المادة رقم : 15 من القانون 10/03، المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 هـ، الموافق لـ 19 يوليو 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 43، المؤرخة في 20 جمادى الأولى عام 1424 هـ، الموافق لـ 20 يوليو سنة 2003 م.

وفقاً للمادة 5 من القانون رقم 05/14 المشتمل قانون المناجم، تم تعريفها على النحو التالي: " وثيقة يتم إعدادها وفقاً للشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة"¹.

كما وضحت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 07/145 الهدف الرئيسي لدراسة مدى التأثير على البيئة والذي يشمل عدة أهداف، والتي يتعين عليها أن تحدد مدى ملائمة إدخال المشروع في بيئته المحيطة، وذلك من خلال تحديد وتقييم الآثار المباشرة و غير المباشرة التي يمكن أن يسببها المشروع. كما يجب التأكد من التزام المشروع بالتعليمات والتوجيهات المتعلقة بحماية البيئة في سياق المشروع المعني².

في الأخير يمكن القول أن إجراء دراسة مدى التأثير هو عملية نسبية وجزئية، تعتمد على تقديرات وقرارات الشخص المسئول عن الدراسة. ويمكن أن يكون لديه رأي سلبي صارم أو رأي محايد إيجابي³.

2- دراسة موجز التأثير على البيئة.

تعتبر دراسة موجز التأثير على البيئة دراسة حديثة بموجب القانون رقم 03/10 ، والمرسوم التنفيذي رقم 07/145. لم تكن معروفة في السابق، سواء في القانون الملغى 83/03 أو القانون 90/78 السابق. يتم تحديد الفرق بين دراسة موجز التأثير على البيئة ودراسة مدى التأثير من خلال التسميات المستخدمة. إذا كانت دراسة مدى التأثير تتعامل

¹ أنظر المادة رقم: 05 من القانون 05/14 ، مؤرخ في 24 ربيع الثاني عام 1435هـ ، الموافق لـ 24 فبراير سنة 2014 ، متضمن قانون المناجم، الجريدة الرسمية العدد 18 ، المؤرخة في 28 جمادى الأولى عام 1435هـ، الموافق لـ 30 مارس سنة 2014م.

² أنظر المادة رقم : 02 من المرسوم التنفيذي 145/07 ، مؤرخ في 02 جمادى الأولى عام 1428هـ ، الموافق لـ 19 مايو 2007م ، يحدد مجال تطبيق و محتوى و كفاءات المصادقة على دراسة و موجز التأثير على البيئة.

³ مهدي بصحراوي، الاستثمار و حماية البيئة، مذكرة ماجستير في القانون العام، تخصص القانون العام الاقتصادي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة وهران، 2013/2014، ص 114 .

مع المشاريع التنموية الكبيرة التي تحمل مخاطر كبيرة وتأثيرات سلبية قوية على البيئة، فإن دراسة موجز التأثير على البيئة ترتبط بالمشاريع التنموية الصغيرة التي لها أيضًا تأثيرات على البيئة، ولكن ليست بنفس القدر الضار الذي يهدد التوازن البيئي بشكل كبير في الواقع. وبالتالي، فإن نتائج دراسة موجز التأثير على البيئة تكون بسيطة وتشكل خطرًا أقل وتأثيرًا أقل¹.

فيما يتعلق بالتشريع الجزائري، يلاحظ أنه لم يعرف دراسة موجزة التأثير، واكتفى التشريع بإشارة إلى درجة تأثيرها على البيئة، حيث يحدد التنظيم محتوى موجز التأثير ويتضمن قائمة بالأعمال التي يمكن أن تكون ذات تأثير ضعيف على البيئة وتخضع لإجراءات موجز التأثير. بالإضافة إلى ذلك، تم تحويل تقنية موجز التأثير إلى التنظيم الخاص من خلال هذه المادة².

ثانياً: مراحل دراسة مدى وموجز التأثير البيئيين.

تتمثل مراحل دراسة مدى و موجز التأثير البيئيين في الإجراءات التالية:

1. إجراءات الفحص لدراسة مدى و موجز التأثير البيئيين:

تهدف المادة 07/145 من القانون إلى تنظيم إجراءات فحص دراسات وموجزات التأثير البيئي. تم إصدار المرسوم التنفيذي رقم 18/255 لتعديل وتطوير هذا المرسوم السابق. في المرحلة الأولية من هذه العملية، يُشترط تقديم دراسة أو موجز التأثير البيئي إلى الوالي المختص إقليمياً في 14 نسخة، بالإضافة إلى نسختين رقميتين تحمل إشارة من مكتب الدراسات. تُكلف المصالح المعنية بالبيئة في المنطقة بمراجعة الدراسة و موجز التأثير وذلك

¹ محمد لعمرى ، مبدأ الوقاية من خطر الأضرار الجسيمة المضرّة بالبيئة، مذكرة ماجستير ، تخصص قانون إداري معمق،

كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد - تلمسان-، 2016/2013، ص 75

² أنظر المادة رقم: 16 من القانون 10/03، المرجع السابق.

بتكليف من الوالي، ويتم تحديد مهلة لا تتجاوز شهر واحد تبدأ من تاريخ تقديم الطلب لفحص محتوى الدراسة أو موجز التأثير. يحق لهذه المصالح أن تطلب من صاحب المشروع تقديم أي معلومات إضافية أو دراسات تكميلية ضرورية في غضون أجل لا يتجاوز شهرين. وفي حالة تجاوز هذه الآجال أو رفض تقديم أي معلومات إضافية للتمديد، يحق للمصالح المعنية بالبيئة رفض الدراسة وموجز التأثير وإخطار الطالب بذلك الرفض¹.

2. إجراءات التحقيق العمومي لدراسة وموجز التأثير البيئيين:

يتم اعتبار التحقيق العمومي المرحلة الثانية بعد مرحلة الفحص. يتم إعلانه من قبل الوالي بعد إجراءات الفحص السابقة وبناءً على قرار فتح تحقيق عمومي بناءً على الفحص الأولي وتقديم دراسة أو موجز تأثير. يتيح هذا التحقيق للأشخاص الطبيعيين والمعنويين المقيمين في منطقة الدراسة فرصة لإبداء آرائهم بشأن المشروع المقترح والتأثيرات المتوقعة على البيئة. تجدر الإشارة إلى أن هذه الأحكام لا تنطبق على المشاريع الموجودة في المناطق الصناعية ومناطق النشاط داخل الموانئ، والتي تخضع للرقابة الجمركية، والمشاريع التي تم تنفيذها في عرض مياه البحر والتي تم التحقيق العمومي فيها مسبقاً. بعد ذلك، يتم إصدار قرار فتح التحقيق العمومي في مقر الولاية والبلديات المعنية، وفي موقع المشروع الذي يحدد موضوع التحقيق بالتفصيل، بالإضافة إلى تحديد مدة التحقيق التي لا يجب أن تتجاوز 15 يوماً من تاريخ التعليق. وكذلك توفر الأوقات والأماكن التي يمكن للجمهور فيها تقديم ملاحظاتهم على سجل مرقم ومفتوح لهذا الغرض².

¹ أنظر المادتان رقم: 04 و05 من المرسوم التنفيذي رقم 255/18، المؤرخ في 29 محرم عام 1440 هـ، الموافق لـ 09 أكتوبر سنة 2018م، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم: 145/07 المؤرخ في 02 جمادى الأولى عام 1428 هـ، الموافق لـ 19 مايو سنة 2007، الذي يحدد مجال تطبيق و محتوى و كفاءات المصادقة على دراسة و موجز التأثير على البيئة.

² أنظر المادتان رقم: 06 و07 نفس المرجع.

بعد ذلك، يتم تقديم الطلبات المحتملة للفحص من قبل الوالي، الذي يستدعي الأشخاص المعنيين للاطلاع على دراسة أو موجز التأثير في مكان محدد لمدة 15 يومًا لإبداء آرائهم وملاحظاتهم. يتم أيضًا تعيين محافظ محقق لتولي مهمة الإشراف على جميع التعليمات المتعلقة بنشر وتعليق القرار وجمع الآراء. تتضمن مهامه الأساسية إجراء جميع التحقيقات اللازمة وجمع جميع المعلومات ذات الصلة لتوضيح العواقب المحتملة للمشروع على البيئة. في النهاية، يقوم بتحرير محضر يشمل جميع تفاصيل التحقيق ويرسله إلى الوالي. وفي دوره، يقوم الوالي بتحرير نسخة من مختصر الآراء المحصل عليها وفي حالة الضرورة، يستنتج من استنتاجات المحافظ المحقق. ثم يقوم بدعوة صاحب المشروع لحضور اجتماع في مهلة لا تتجاوز 10 أيام لتقديم مذكرة رد¹.

ثالثًا: إجراءات المصادقة على الدراسة مدى و موجز التأثير البيئيين.

بعد الانتهاء من التحقيق العام، تأتي المرحلة الثالثة وهي مرحلة المصادقة. يتم في هذه المرحلة إرسال ملف دراسة أو موجز التأثير الذي يتضمن آراء المصالح التقنية ونتائج التحقيق، ويُرفق بمحاضر المحافظ المحقق والمذكرة الجوابية لصاحب المشروع. يتم إرسال الملف إما إلى الوزير المسئول عن البيئة في حالة دراسة التأثير، أو إلى المصالح المختصة بالبيئة على المستوى الإقليمي في حالة موجز التأثير. تتولى هذه المصالح التقنية التي تم تكليفها من قبل الوالي البت في موجز التأثير في غضون شهر واحد من تاريخ استلام طلب الرأي. وفي حالة عدم استلام الرد من هذه المصالح التقنية في الموعد المحدد بعد تذكير واحد، يُعتبر رأيها موافقة².

تُصدر الموافقة على دراسة أو موجز التأثير بناءً على حالة المشروع إما من قبل الوزير المكلف بالبيئة أو من قبل الوالي المختص إقليميًا. وفي حالة الرفض، يتطلب ذلك توفير

¹ أنظر المواد 11, 12, 13, 14 من المرسوم التنفيذي 145/07, المرجع السابق.

² أنظر المادة رقم: 15 نفس المرجع.

أسباب مبررة. يتم إخطار صاحب المشروع بالموافقة أو الرفض من قبل الوالي المختص إقليمياً. إذا تم قبول الرفض، يحق لصاحب المشروع تقديم طعن إداري إلى الوزير المكلف بالبيئة، مرفقاً بجميع التبريرات اللازمة لإجراء دراسة جديدة. وكنتيجة لذلك، لا يجوز لصاحب المشروع البدء في أعمال البناء المتعلقة بالمشاريع التي تخضع لدراسة أو موجز التأثير قبل الحصول على الموافقة عليها¹.

بعد انتهاء الفحوصات واستيفاء جميع المتطلبات، يتم منح الموافقة. ووفقاً لأحكام المادة 06 و 16 و 17 و 18 من المرسوم التنفيذي رقم 198/06، يكون من الواجب على صاحب المشروع عدم الشروع في أعمال البناء إلا بعد الحصول على موافقة مسبقة في غضون فترة لا تتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ تقديم طلب الترخيص. يتطلب أيضاً أن يشير مقرر الموافقة إلى جميع الأحكام الناتجة عن دراسة ملف طلب ترخيص استغلال المنشأة المقترحة، وذلك وفقاً لنص المادة 06 و 19 من المرسوم التنفيذي رقم 06/198، بالإضافة إلى المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 07/145 التي تلزم اللجنة بزيارة الموقع بعد اكتمال المشروع للتحقق من تطابقه مع المستندات المرفقة في طلب الترخيص ومقرر الموافقة المسبقة.

الفرع الثاني: دراسة الخطر.

تتنوع طبيعة الدراسات التقنية وفقاً لدرجة خطورة المشاريع البيئية. في حالة وجود درجة خطورة متوسطة أو معقولة، فإن المنشآت تخضع لإجراءات دراسة المدى وموجز التأثير البيئي. ومع ذلك، عندما تكون درجة الخطورة عالية، يكون لآثار المنشآت تأثيرات غير عادية وتصبح بحد ذاتها مصدراً للخطر. وبالتالي يتم تطبيق دراسة الأخطار، أو ما يُعرف أيضاً بدراسة الخطر، على هذه المنشآت².

¹ أنظر المواد رقم: 18، 19، 21 من المرسوم التنفيذي رقم: 145/07، المرجع السابق.

² يحيى وناس، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، رسالة دكتوراه، تخصص قانون عام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد-تلمسان، -، جويلية 2006/2007، ص 185.

أولاً: تعريف دراسة الخطر.

صحيح أن التعريفات الخاصة بدراسة الخطر قليلة جداً وتكاد تكون عامة، وتشير إلى أنها دراسة تقنية يتم طلبها من قبل صاحب المنشأة وعلى نفقته. تقوم مكاتب دراسات معتمدة بإنجاز هذه الدراسة، وتهدف إلى تعيين المخاطر المحتملة التي يمكن أن تنشأ عن المنشأة، وتحديد التدابير اللازمة للتخفيف من تلك المخاطر. أما من الناحية الفقهية، يمكن اعتبار دراسة الخطر عملية لتحديد وتحليل مخاطر المنشأة وأسبابها الداخلية والخارجية. تهدف إلى خلق التشاور بين الفاعلين المحليين الذين يكون لهم دور أساسي في تحديد المناطق التي يتعين السيطرة على آثار الحوادث فيها¹. يتعين على هؤلاء الفاعلين تقديم توصياتهم ومشورتهم بناءً على نتائج دراسة الخطر، بهدف تعزيز السلامة وتقليل المخاطر الناجمة عن المنشأة.

في التشريع الجزائري، تم الإشارة إلى دراسة الخطر في العديد من نصوص و القوانين المتعلقة بالبيئة والصناعة. على سبيل المثال، يشير القانون رقم 10/03 إلى ضرورة تقديم دراسة التأثير أو موجز التأثير قبل تسليم الرخصة المطلوبة لتشغيل المشروع. هذه الدراسة تتعلق بتقييم المخاطر والتأثيرات المحتملة للمشروع على المصالح البيئية وغيرها المشار إليها في القانون². بالإضافة إلى ذلك، ينص القانون رقم 04/20 على ضرورة خضوع كل منشأة صناعية لدراسة الخطورة قبل البدء في استغلالها³. ويشدد القانون رقم 05/07 على ضرورة إعداد دراسة الخطر لأي شخص يعمل في مجال المحروقات، وتشمل هذه الدراسة تدابير

¹ مريم ملعب، المسؤولية الجزائرية للمنشآت المصنفة عن تلوث البيئة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العام، تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد الأمين دباغين-سطينف02، 2015/2016، ص 38.

² أنظر المادتان رقم: 21 و 22 من القانون رقم 10/03، المرجع السابق.

³ المادة رقم: 60 من القانون رقم: 20/04 مؤرخ في 13 ذي القعدة عام 1425هـ، الموافق لـ 25 ديسمبر سنة 2004، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 84 المؤرخة في 17 ذي القعدة عام 1425هـ، الموافق لـ 29 ديسمبر سنة 2004م.

الوقاية وإدارة المخاطر البيئية المتعلقة بالأنشطة ذات الصلة. من جانبه، يحاول المرسوم التنفيذي رقم 06/198 في المادة 12 أن يعطي تعريفاً لدراسة الخطر. ويتمثل هدف هذه الدراسة في تحديد المخاطر المباشرة أو غير المباشرة التي يتعرض لها الأشخاص والممتلكات والبيئة نتيجة لنشاط المؤسسة، سواء كانت الأسباب داخلية أو خارجية¹.

ينبغي أن تتضمن هذه الدراسة ضبط التدابير التقنية التي تهدف إلى تقليل احتمال وقوع الحوادث وتخفيف آثارها، بالإضافة إلى تنظيم التدابير الوقائية وإدارة الحوادث².

يمكن ملاحظة أن جميع نصوص القوانين السابقة تنص على توجيهها نحو هدف واحد وواضح. يعتبر هدف هذه النصوص دراسة الخطر كآلية تقنية، حيث تهدف إلى محاولة حصر جميع المخاطر المحتملة المتعلقة بالمشاريع التنموية.

ثانياً: إجراءات الفحص والمصادقة على دراسة الخطر.

تطبيقاً لما ورد في المادة رقم 15 من المرسوم التنفيذي رقم 198/06، يتم تحديد كفايات دراسة الخطر والمصادقة عليها من خلال قرار وزاري مشترك بين وزير الداخلية ووزير البيئة. يتضمن هذا القرار تفاصيل وإرشادات حول كيفية إجراء الفحص والموافقة على دراسة الخطر، وتتضمن الخطوات التالية³:

¹ أنظر المادة رقم: 12 من المرسوم التنفيذي 198/06، مؤرخ في 4 جمادى الأولى عام 1427 الموافق لـ 31 مايو سنة 2006، يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، الجريدة الرسمية العدد 37 المؤرخة في 08 جمادى الأولى عام 1427 هـ، الموافق لـ 04 يونيو سنة 2006.

² أنظر المادة رقم: 18 من القانون رقم: 07/05 مؤرخ في 19 ربيع الأول عام 1426 هـ، الموافق لـ 28 أبريل سنة 2005 م، يتعلق بالمحروقات، الجريدة الرسمية العدد 50 المؤرخة في 13 جمادى الثاني سنة 1426 هـ، الموافق لـ 19 يوليو سنة 2005.

³ أنظر المواد رقم: 01, 09, 10, 11, 12 من القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 19 ذي القعدة عام 1435 هـ، الموافق لـ 14 سبتمبر سنة 2014 م، يحدد كفايات فحص دراسات الخطر والمصادقة عليها، الجريدة الرسمية العدد 03 المؤرخة في 07 ربيع الثاني سنة 1436 هـ، الموافق لـ 27 يناير سنة 2015.

1. إجراءات فحص دراسة الخطر.

تطبيقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 198/06، يقوم صاحب المشروع الراغب في فحص دراسة الخطر بتقديم ثماني نسخ منها إلى الوالي المختص إقليمياً. يتولى الوالي إرسال هذه النسخ إلى اللجنة الوزارية المشتركة في حالة المؤسسات من الفئة الأولى، وإلى اللجنة الولائية في حالة المؤسسات من الفئة الثانية. يتم الفحص والتدقيق في الدراسة من قبل هذه اللجان، وقد يُطلب من صاحب المشروع تقديم معلومات إضافية أو دراسات تكميلية خلال مدة لا تتجاوز 45 يوماً من تاريخ إخطاره بذلك من قبل الوالي. وفي حالة انقضاء المدة المحددة للفحص، يحق للجان طلب تأجيل فحص دراسة الخطر لمدة إضافية تصل إلى 15 يوماً كمهلة إضافية. إلا أنه في حالة تجاوز هذه المهلة الإضافية، يمكن تأجيل فحص دراسة الخطر إلى وقت لاحق وفقاً للترتيبات المحددة في الأنظمة والتشريعات ذات الصلة.

2. إجراءات المصادقة على دراسة الخطر:

بعد انتهاء عملية فحص دراسة الخطر، تعقد اللجنة اجتماعاً للتوصل إلى قرار بالموافقة على الدراسة أو رفضها. يتم توثيق آراء أعضاء اللجنة في محضر اجتماعها. في حال وجود اختلاف في آراء أعضاء اللجنة، يتم إعداد مقرر الموافقة إذا كانت الدراسة مطابقة، أما إذا كانت غير مطابقة فإنه يتم إعداد مقرر الرفض. يقوم وزير المكلف بالداخلية ووزير المكلف بالبيئة بتوقيع مقرر الموافقة أو الرفض الخاص بالمؤسسات من الفئة الأولى. وبالمثل، يتم توقيع مقرر الموافقة أو الرفض الخاص بالمؤسسات من الفئة الثانية من قبل الوالي المختص إقليمياً. بعد ذلك، يتم إبلاغ صاحب المشروع بمقرر الموافقة أو الرفض الخاص بدراسة الخطر التي تخص مؤسسته.

فعلاً، قد لاحظ المشرع الجزائري أهمية دراسة الخطر في المجالات البيئية والعمرانية والاقتصادية، وتوعى بضرورة وجود إجراءات قانونية دقيقة تنظم هذه التقنية. وقد كان هناك

اهتمام محدود بتلك النقاط الأساسية في الفترة من عام 2006 إلى 2015، مما أدى إلى وجود ثغرات قانونية وعدم تطبيق القرارات المتعلقة بهذا الشأن. ومع ذلك، فقد قام المشرع الجزائري في وقت لاحق بتدارك هذا الأمر واتخذ إجراءات لتحسين تنظيم دراسة الخطر وتنفيذها بشكل محكم ومحدد. وقد تم اعتماد قرارات ومراسيم تنفيذية تنظم إجراءات فحص وموافقة دراسة الخطر بشكل أفضل، مما يعزز تنفيذ هذه العملية بشكل أكثر انتظامًا وفعالية.

بناءً على التنسيق بين الإدارتين العمرانية والبيئية، يمكن استنتاج أن رخصة البناء تلعب دورًا فعالاً في حماية البيئة. وذلك يتحقق من خلال الرقابة الفعلية التي تفرضها عملية منح رخص البناء على المحيط البيئي والوسط الطبيعي، بهدف تجنب أي ضرر قد يحدث للبيئة. فيتم تحقيق حماية البيئة عن طريق ضمان الامتثال لمعايير البناء والتشييد، والتأكد من عدم تشويه المناطق السياحية أو التأثير السلبي على الممتلكات التاريخية المصنفة ضمن التراث الثقافي. كما يهدف الأمر إلى تجنب حدوث أي مخاطر ناجمة عن البناءات ذات الطابع الصناعي¹.

بالتالي، يمكن القول أن رخصة البناء تلعب دورًا هامًا في ضمان الاستدامة البيئية وحماية الموارد الطبيعية، من خلال فرض معايير البناء الصحيحة والرقابة على تلك العمليات، وذلك للحفاظ على البيئة والمحافظة على التوازن البيئي في المناطق المختلفة.

¹ معمري محمد، دراسة الخطر كأداة قانونية لحماية البيئة من الأنشطة الصناعية و المنجمية، مجلة القانون و المجتمع، العدد 01، جامعة العربي التبسي -تبسة- الجزائر، 2021، ص 227.

المبحث الثاني:

رخصة التجزئة في البيئة العمرانية.

حسب ما أورده المشرع الجزائري ضمن نصوصه القانونية فإن كل عملية تقسيم لقطعة من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها يخضع لترخيص مسبق يعرف برخصة التجزئة، وليس كل عملية تقسيم تعتبر تجزئة، بل هناك معايير تضبط العملية تكون خاضعة لهذه الرخصة، و نظرا لأهمية هذه الرخصة سنتطرق إلى مدلولها في المطلب الأول ، و القواعد العامة المنظمة لهذه الرخصة في المطلب الثاني، وكذا إبراز دورها في حماية البيئة في المطلب الثالث.

المطلب الأول:

ماهية رخصة التجزئة.

رخصة التجزئة هي ليست أقل أهمية من رخصة البناء، لذلك فإن المشرع قد أولاهها عناية كبيرة ، لأنها هي الأخرى تساهم في تنظيم الحركة العمرانية البيئة المحيطة، لذلك سنحاول في هذا المطلب التطرق إلى تعريف رخصة التجزئة في (الفرع الأول)، ثم نبين خصائصها في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة.

على الرغم من وجود تعريف لرخصة التجزئة في القانون السابق الملغى وهو القانون 02/82 والذي عرفها بأن تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصها. إلا أن المشرع الجزائري لم يقدم تعريفا دقيقا لها في التشريعات الحالية.¹

¹ جمال دوبي بونوة، الأحكام القانونية و التنظيمية لرخصة البناء و رخصة التجزئة في التشريعات التعمير و البناء الجزائري، مجلة التعمير و البناء، العدد 04، المركز الجامعي غليزان، الجزائر، 2018، ص 61.

ووفقا للمرسوم التنفيذي 19/15 ، يتضح لنا أن هدف رخصة التجزئة الرئيسي هو تنظيم النشاطات المتعلقة بالبناء والتطوير العقاري ، ويتم منح هذه الرخصة للأشخاص أو الشركات الراغبين في القيام بأعمال البناء و التجزئة¹ .

كما أن مجموعة من الفقهاء اجتهدوا في تعريف رخصة التجزئة ووضعوا لها مجموعة من التعاريف ونذكر منها الآتي:

رخصة التجزئة هي قرار إداري صادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية² .

أو هي تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص الإدارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية غير مبنية عملية تقسيمها إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية³ .

كما أنها من القرارات الفردية للتعير التي أصبح يسلمها حاليا المنظم بعقود التعير في المرسوم التنفيذي 19/15 بحسب المادة 7 من هذا المرسوم فرخصة التجزئة تسلم في شكل آخر وتصدر بالإرادة المنفردة للسلطة المختصة في مادة التعير وهي البلدية والولاية ووزارة التعير بحسب الحالة طبقا للمادة 16 من المرسوم 19/15 ونظرا لما تحدثه من آثار مادية وأخرى قانونية بتقسيم ملكية عقارية غير مبنية إلى عدة وحدات عقارية بهدف تشييد بنايات عليها فهي تخضع إلى القضاء الإداري للتعير بالإضافة إلى القضاء العادي للتعير⁴ .

¹ أنظر المادة رقم 07 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق.

² الزين عزري ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر و التوزيع، مصر ، 2005، ص 43.

³ نورة منصور، قواعد التهيئة و التعير وفق التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة و النشر، عين مليلة -الجزائر-، 2010، ص 58.

⁴ كمال تكواشت، رخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي 19/15 ، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور خنشلة، العدد ، جوان 2015 ، ص 425.

الفرع الثاني: خصائص رخصة التجزئة.

من خلال هذه التعاريف الفقهية نستنتج مجموعة من الخصائص التي تميز رخصة التجزئة ونذكر من هذه الخصائص ما يلي¹:

- رخصة التجزئة هي قرار إداري تسلم في الحالات العادية من طرف المجلس الشعبي البلدي وفي الحالات الخاصة تسلم من طرف الولي أو الوزير المكلف بالعمران،
- تصدر رخصة التجزئة قبل عملية البناء وفي الأراضي الغير مبنية،
- تعتبر الرخصة التجزئة وسيلة عمرانية لتوفير سكن حضري منظم ومنسجم مع النسيج العمراني،
- يجب أن يكون العقار موضوع الرخصة ملك لطالب الرخصة سواء كان شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا،
- لا تقدم رخصة التجزئة إلا لمالك العقار أو موكله،
- تخضع رخصة التجزئة لإجراءات الشهر العقاري.
-

المطلب الثاني:

القواعد العامة المنظمة لرخصة التجزئة

باعتبار أن رخصة التجزئة ذات أهمية كبيرة في مجال حساس وهو البيئة العمرانية , نتطرق في هذا المطلب إلى تبيان الطرق الإجرائية لمنح رخصة التجزئة(الفرع الأول), وكذا السلطة الإدارية المختصة في تقديم هذه الرخصة(الفرع الثاني).

¹ المادة رقم:22 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 سابق الذكر.

الفرع الأول: إجراءات إصدار رخصة التجزئة.

أولاً: تقديم الطلب رخصة التجزئة.

اشترط المشرع الجزائري تقديم طلب رخصة التجزئة لشخصين فقط هما صاحب الملكية أو موكله و يجب أن يدعم المعني بطلب رخصة التجزئة طلبه إما بنسخة من عقد الملكية أو بتوكيل أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً¹.

ثانياً: الوثائق والملفات الإدارية المرفقة مع طالب رخصة التجزئة.

يرفق طلب رخصة التجزئة بملف يشتمل على الوثائق الآتية:²

1. تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية،
2. التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 التي تشتمل على البيانات الآتية :

- حدود القطع الأرضية ومساحاتها،
- منحنيات المستوى و سطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة،
- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق والقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق وصرف المياه المستعملة وكذا شبكة التوزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية،
- تحديد موقع مساحات توقف السيارات ومساحات الحرة ومساحات الارتفاقات الخاصة،
- موقع البناءات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني، بما في ذلك البناءات الخاصة بالتجهيزات الجماعي،

¹ جمال دوبي بونوة، المرجع السابق، ص 65 .

² المادة رقم: 9 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 سابق الذكر.

3. مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي:
- طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئية،
 - المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية،
 - تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي،
4. وذكر لا تشمل على البيانات الآتية
- قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها،
 - نوع مختلف الأشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب الشغل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين،
 - الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها،
 - طبيعة الارتفاقات والأضرار المحتملة،
 - دراسة التأثير في البيئة عند الاقتضاء،
 - دراسة جيوتقنية يعدها مخبر معتمد.
5. برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقررة إنجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وأجال ذلك عند الاقتضاء،
6. دفتر شروط يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزئة وكذا الشروط التي تتجزر بموجبها البنائيات.

الفرع الثاني: الجهات الإدارية المختصة في إصدار رخصة التجزئة.

لقد فصل المشرع الجزائري في القانون رقم 29/90 عن الجهات الإدارية المختصة في إصدار رخصة التجزئة وعلى سبيل الحصر رئيس المجلس الشعبي البلدي (أولا)، و الوالي مع الوزير المكلف بالعمران (ثانيا).

أولا: اختصاص رئيس مجلس الشعب الوطني في إصدار رخص التجزئة.

استنادا إلى المادة 65 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير فإن من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي منح رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية إذا كان العقار المعني بالتجزئة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، وفي هذه الحالة يلزم عليه أن يقدم نسخة من القرار الإداري المتعلق برخصة التجزئة إلى والي الولاية التابعة له إقليميا¹.

كما يختص أيضا رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثل البلدية في منح رخصة تجزئة إذا كانت قطعة الأرض في قطاع لا يغطيه شغل الأراضي لكن هذه الإجراءات المتعلقة بمنح رخصة التجزئة لا تتم إلا بعد موافقة الوالي المختص إقليميا².

ثانيا: اختصاص الوالي والوزير المكلف بالعمران في إصدار رخصة التجزئة³.

يصدر الوالي رخصة تجزئة في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الواحد للولاية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء.

وفي هذه الحالة يرسل الشباك الوحيد المكلف بدراسة الملف أربع نسخ من الملف إلى الهيئة المختصة في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع الملف على مستوى البلدية.

¹ أنظر المادة رقم: 65 من القانون رقم 29/90 المرجع السابق.

² جمال دوبي بونوة، المرجع السابق، ص 64 .

³ أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، المرجع السابق.

ويكون تسليم رخص التجزئة من اختصاص الوالي بالنسبة لما يأتي:

- المشاريع ذات الأهمية المحلية
 - المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي مصادقة عليه،
- ويعد تسليم رخصة تجزئة من اختصاص الوزير المكلف بالعمران بالنسبة للمشاريع ذات أهمية وطنية¹.

وهي التي تم ذكرها سابقاً وتتعلق بالنظام العام، يمكننا استنتاج الدور الهام الذي تلعبه هذه الرخصة في حماية البيئة. فهي تسهم بشكل فعّال في حماية الملكية العقارية نفسها والحفاظ على منظرها الخارجي²، وذلك عن طريق تجنب العديد من الأضرار التي يمكن أن تلحق بها.

المطلب الثاني:

تحقيق الاستدامة البيئية من خلال رخصة التجزئة.

في المطلب، نود تسليط الضوء على بعض المجالات التي يمكن أن يلعب فيها دور رخصة التجزئة في حماية البيئة، وأهمها: مجال الأراضي الفلاحية الفرع الأول) و مجال الأمن العام(الفرع الثاني).

الفرع الأول: دور رخصة التجزئة في حماية الأراضي الفلاحية.

قانون التوجيه العقاري الجزائري يعرف الأرض الفلاحية على أنها أي أرض تنتج عليها محاصيل زراعية يستهلكها البشر أو الحيوان، سواء كانت تلك المحاصيل تُنتج سنوياً أو

¹أنظر المادة رقم: 67 من القانون 29/90 المرجع السابق.

² زوييدة دهلوك، ماهية رخصة التجزئة باعتبارها أداة لضمان سلامة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 19/15، مجلة التعمير و البناء، العدد الثالث، جامعة ابن خلدون -تيارت، الجزائر، 2017، ص232.

على مدى عدة سنوات. وتشمل الأرض الفلاحية أيضًا الأراضي التي يتم تحويلها للاستخدام الصناعي بعد تحويلها من الاستخدام الزراعي المباشر¹.

وفيما يتعلق بشروط تجزئة الأراضي وحماية الأراضي الفلاحية والإنتاج، ينص المرسوم 490-97 على ضرورة أن تتم عملية تجزئة أرض فلاحية داخل حدود مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية²، وهي المساحة المحددة لاستثمار فلاحي محدد يمكن أن تحقق إنتاجًا فعالًا ومستدامًا.

بالإشارة إلى القانون 90-29، ينص على أن الأراضي القابلة للبناء تشمل أيضًا الأراضي الموجودة في الحدود المتوافقة مع القابلية للاستخدام الزراعي، عندما توجد على أراضي فلاحية. وهذا يعني أنه يجب أخذ الاعتبار للقابلية الزراعية عند تحديد المساحات المخصصة للبناء، حتى يتم ضمان الحفاظ على استدامة القطاع الزراعي وحماية الأراضي الفلاحية المهمة³.

يقينا بموجب مبدأ التسيير الاقتصادي للأراضي، أقر المشرع الجزائري قاعدة عدم قابلية الأراضي الفلاحية للبناء إلا في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلال الفلاحي. وهذا يعني أنه يتعين توفر استثناءات قليلة ومحدودة للسماح بالبناء في الأراضي الفلاحية لأغراض مثل السكن، الصناعة، التجارة، السياحة وغيرها. ويجب أن تكون هذه الاستثناءات مقتصرة على

¹ أنظر المادة رقم: 04 من القانون 25/90، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990م، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 18 نوفمبر سنة 1990، المعدل و المتمم بالأمر رقم: 95/26 مؤرخ في 25 سبتمبر سنة 1995، الجريدة الرسمية العدد 55 المؤرخة في 27 سبتمبر 1995م.

² أنظر المادة رقم، 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 490/97، مؤرخ في 20 شعبان عام 1418هـ، الموافق لـ 20 ديسمبر سنة 1997م، الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد 84، المؤرخة في 21 شعبان عام 1418هـ، الموافق لـ 21 ديسمبر 1997م.

³ أنظر المادتان رقم: 20 و 23 من القانون رقم: 29/90، المرجع السابق.

الحالات الاستثنائية التي تبرر ضرورة الاستخدام الغير فلاحي للأرض¹. بمعنى آخر، يجب تحقيق معايير وشروط صارمة للترخيص بالبناء في الأراضي الفلاحية، ويتم ذلك من خلال التقيد بالقوانين والتشريعات المنظمة للتجزئة العقارية وحماية الأراضي الفلاحية. يتطلب الحصول على ترخيص استثنائي في الحالات التي يتعذر فيها الاستخدام الفلاحي للأرض وتبرر الاستخدام الغير فلاحي.

هذا النهج يهدف إلى الحفاظ على الأراضي الفلاحية وضمان استدامة القطاع الزراعي، وحماية الموارد الطبيعية والبيئة في البلاد.

الفرع الثاني: تأثير رخصة التجزئة على الأمن العام.

تهدف عناصر الأمن العام إلى حماية السلامة العامة وحفظ النظام والاستقرار في المجتمع. تعمل هذه العناصر على ردع ومنع أي خطر يمكن أن يشكل تهديدًا لحياة الناس، وسلامة أجسادهم، وأموالهم. يتم تحقيق ذلك من خلال اتخاذ التدابير الوقائية اللازمة والوسائل الملائمة².

في السياق القانوني الجزائري، يتم التأكيد على حماية عنصر الأمن العام من خلال رخصة التجزئة. وبموجب هذه الرخصة، يحق للمشرع رفض منحها إذا كانت البناية المقترح إنشاؤها تشكل تهديدًا على السلامة والأمن العام من حيث موقعها أو حجمها. كما يمكن رفض منح رخصة التجزئة إذا تم تخطيط البناء أو التهيئة في منطقة تعرض للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات والانجرافات وانخفاض التربة والزلازل. لذلك، يتم تحديد المناطق المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والانزلاقات عند إعداد أدوات التهيئة

¹ كريمة العيفاوي، الاعتبارات البيئية في وثائق التعمير المحلية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، تخصص قانون العام : قانون الجماعات الإقليمية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية،

2020/2019، ص 148 .

² عمار عوادي، القانون الإداري، الطبعة الأولى، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2002 ، ص ص 30,31 .

والتعمير. وتتطلب الإجراءات التي تحدد أو تمنع البناء في هذه المناطق الامتثال للتشريعات والتنظيمات المعمول بها. بالإضافة إلى ذلك، تقوم السلطات بتحديد وتصنيف المناطق المعرضة للزلازل وفقاً لدرجة الخطورة ووضع قواعد البناء في تلك المناطق بواسطة التنظيم¹.

المبحث الثالث:

رخصة الهدم كوسيلة للحفاظ على التوازن البيئي.

تُعدُّ رخصة الهدم أداة للرقابة التي تمارسها الإدارة بهدف حماية البيئة من المخاطر التي تنشأ نتيجة عمليات الهدم للمباني. على الرغم من وجود حرية للأفراد في هدم مبانيهم دون الحاجة إلى ترخيص إداري مسبق، إلا أن التشريع الجزائري ينص على ضرورة الحصول على رخصة الهدم في حالة المباني المحمية بموجب قانون رقم 04/98، المتعلق بحماية التراث الثقافي، أو إذا استوجبت الظروف التقنية والأمنية ذلك. ولدراستها أكثر تطرقنا إلى مفهومها في (المطلب الأول)، وإجراءات منحها في (المطلب الثاني)، وكذا دورها في حماية البيئة في (المطلب الثالث).

المطلب الأول:

مفهوم رخصة الهدم.

تُعدُّ رخصة الهدم من آليات الرقابة الإدارية التي تسبق أعمال التعمير والبناء. يتطلب الأمر التطرق إلى مجموعة متنوعة من القواعد التنظيمية المتعلقة بها، ويتم ذلك من خلال تعريفها بوضوح (الفرع الأول) وبيان نطاق تطبيقها (الفرع الثاني).

¹ المادتان رقم 02 و 03 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411هـ، الموافق لـ 28 مايو سنة 1991م، يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، الجريدة الرسمية العدد 26 المؤرخة في 18 ذي القعدة عام 1411هـ، الموافق لـ 01 يونيو سنة 1991م.

الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم.

بما أن رخصة الهدم تعتبر رخصة مستحدثة مقارنة بالرخص الأخرى لم يرد أي تعريف قانوني لها، إلا أن القانون 29/90 كان قد أشار إليها في المادة 60 منه و التي تشترط وجوب الحصول على رخصة الهدم لكل هدم كلي أو جزئي للمباني في المناطق المحددة قانوناً، أو في حالة توفر الشروط التقنية و الأمنية¹. و تكمن أهمية هذا النص في إنهاء المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، التي أكدت على وجوب الحصول على رخصة الهدم قبل القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية للمباني المحمية بموجب قوانين حماية التراث الثقافي الصادرة بمقتضى القانون رقم 04/98².

ووفقاً لمختلف التعريفات الفقهية، تعد رخصة الهدم وثيقة إدارية تُصدر على شكل قرار إداري من الجهة المختصة³. كما أن معظم التعريفات الفقهية أجمعت على أن رخصة الهدم تمنح المستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً عندما يكون البناء مصنفاً أو يكون في طريق التصنيف. ومع ذلك، يجب التنويه إلى أن رخصة الهدم ليست مقتصرة فقط على المباني المحمية بموجب قانون حماية التراث الثقافي (رقم 04/98)، بل تطلب أيضاً في حالات البنايات المعرضة للانهدام.

وعليه يمكننا تعريف رخصة الهدم بأنها قرار إداري صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، بناء على طلب مقدم ممن له الصفة القانونية من أجل نقض البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء موجود في الموقع والممتلكات الثقافية العقارية أو كان البناء أيلال للسقوط وتعرف أيضاً على أنها قرار إداري صادر من الجهة المختصة، الذي يمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو طريق التصنيف⁴.

¹ أنظر المادة رقم 60 من القانون 29/90، المرجع السابق.

² أنظر المادة رقم 70 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق.

³ أنظر المادة رقم 75 المرجع نفسه.

⁴ الزين عزري، المرجع السابق، ص 57.

أما المقصود بهدم البناء هو تفكك البناء أو انفصاله عن الأرض التي يتصل بها اتصالاً قاراً إذ أن الهدم يكون كلياً عندما يتم هدم بناء ككل، وجزئياً عندما يتم هدم جزء منه فقط، سواء. مثل ذلك في أحد جوانبه أو طوابقه¹.

الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة الهدم.

وفقاً للمادتين 60 و 70 من القانون رقم 29/90 والمرسوم التنفيذي رقم 19/15 على التوالي، فقد قيّد المشرع مجال رخصة الهدم ولم يجعلها واجبة في كل عملية هدم، بل قصرها على مناطق محددة. يتم ذلك في حالة المباني المحمية بموجب قانون حماية التراث الثقافي رقم 04/98، أو عند توافر الشروط التقنية والأمنية المناسبة.

وبالتطرق إلى ما جاء به القانون 04/98 في مواده القانونية، فإن الممتلكات الثقافية المحمية تتمثل فيما يلي:²

- الممتلكات الثقافية العقارية: وتشمل المباني التاريخية والأثرية والمواقع الأثرية والمناظر الطبيعية ذات الأهمية الثقافية.
- الممتلكات الثقافية المنقولة: وتشمل القطع الأثرية والآثار التاريخية والتحف الفنية والمخطوطات والكتب النادرة وغيرها من العناصر ذات القيمة الثقافية التاريخية.
- الممتلكات الثقافية غير المادية: وتشمل التقاليد الثقافية والعادات والتراث الشفهي والفنون التقليدية والممارسات الاجتماعية والمهارات التقنية التقليدية والمعارف التقليدية وغيرها من الجوانب غير المادية للتراث الثقافي.

¹ محي الدين بربيع، المرجع السابق، ص 105.

² أنظر المادة رقم: 03 من القانون رقم 04/98، المؤرخ في 20 صفر عام 1419 هـ، الموافق لـ 15 يونيو 1998 م يتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية العدد 11 المؤرخة في 22 صفر 1419 هـ، الموافق لـ 17 يونيو سنة 1998 م.

وما يجب التركيز عليه هي الممتلكات الثقافية العقارية، فهي جزء من التراث الثقافي وقد تكون عرضة لعمليات الهدم. يتعين أن يتم التعامل مع هذه الممتلكات بعناية واحترام، ويجب إتباع الإجراءات القانونية والتنظيمية المنصوص عليها للحفاظ على القيمة الثقافية والتاريخية و البيئية لهذه الممتلكات¹.

وتشترط رخصة الهدم أيضًا في حالة البنايات التي تكون آيلة للسقوط والانهييار، وذلك لأسباب أمنية وحفاظًا على سلامة الأفراد وتجنبًا للأضرار في الجوار. هذا يعود للدور الحامي الذي تلعبه هذه البنايات كسند للبنايات المجاورة، ولتجنب المخاطر المحتملة على البيئة العمرانية التي يمكن أن تنشأ نتيجة الهدم غير المرخص به والعشوائي².

المطلب الثاني:

إجراءات إعداد ومنح رخصة الهدم.

لكي يتم منح رخصة الهدم حدد قانون التعمير إجراءات معينة يجب إتباعها بسبب خطورتها فعلى المعني تقديم طلب للحصول على رخصة الهدم(الفرع الأول)، وبعدها تتم السلطة المختصة إصدار القرار (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تقديم طلب رخصة الهدم.

يمكن تقسيم طلب رخصة الهدم في القانون الجزائري إلى مرحلتين رئيسيتين وفقًا للمشرع

الجزائري على النحو التالي:

أولاً: شروط طالب رخصة الهدم.

وفقًا للمشرع الجزائري، يحق لثلاثة أشخاص تقديم طلب رخصة الهدم وهم المالك، والوكيل،

¹ محي الدين بربيع، المرجع السابق، ص 105 .

² محي الدين بربيع، المرجع نفسه، ص 106 .

- والهيئة العمومية المخصصة للبناء. حيث يتعين على طالب الرخصة التوجه إلى الهيئة المختصة مرفقا بملف يحتوي على مجموعة من الوثائق والتي نذكرها كآلاتي¹:
- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة طبقا لأحكام القانون 25/90،
 - توكيل طبقا لأحكام الأمر 58/75،
 - نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناء المعنية،
 - نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.
- وبالإضافة إلى هذه الوثائق توجد مجموعة أخرى من الوثائق التي يجب على المعني تقديمها وهي²:

- تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع،
- مخططا للكتلة يعد على 500/1 أو 200/1 من البناء الآلية للهدم،
- تقريرا وتعهدا على القيام بعملية الهدم في مراه حل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفها لا تعكر استقرار المنطقة،
- عندما تتواجد البناء على بعد أقل من 3 م من البناء المجاورة يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشر عليه من طرف مهندس مدني، يشير إلى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية والعتاد المستعمل و الوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة،
- مخطط مراح الهدم وأجالها،
- مخططا على سلم 100/1 للبناء، يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الاحتفاظ به، في حالة الهدم الجزئي،
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره،

¹ أنظر المادة رقم: 72 من المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع السابق.

² أنظر المادة رقم: 72 المرجع نفسه.

ويرسل طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به في ثلاث نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي بمحل موقع البناء، مع تسجيل تاريخ الإيداع على الوصل الذي يسلمه هذا الأخير في نفس اليوم¹.

ثانيا: جهات التحقيق في الطلب.

تقوم المصالح المختصة في البلدية والمتمثلة في الشباك الوحيد بتحضير طلب رخصة الهدم حسب نفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء ويحدد أجل شهر واحد لتحضيرها ابتداء من تاريخ إيداع الملف².

الفرع الثاني: إصدار قرار الهدم.

لإصدار قرار الهدم يتوجب أولا معرفة الجهة المختصة بمنح رخصة الهدم ثم التطرق إلى مضمون القرار يا إما بالرفض أو القبول أو التأجيل.

أولا: الجهة المختصة بمنح رخصة الهدم.

وفقا للمشرع الجزائري، فإن السلطة المختصة بمنح رخصة الهدم هي رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتكون له صلاحية تنفيذ هذه المهمة واتخاذ القرار المناسب بعد استشارة الشباك الوحيد على مستوى البلدية. ويتم إبلاغ صاحب الطلب بقرار رخصة الهدم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، و يتم إعلامه بالموافقة مع تحفظات خاصة، أو برفض الطلب³.

يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي إصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي طوال فترة إعداد رخصة الهدم. بالإضافة إلى ذلك، يحق للمواطنين

¹ أنظر المادة رقم: 73 من المرسوم التنفيذي 19/15 المرجع السابق.

² أنظر المادة رقم: 75 نفس المرجع.

³ أنظر المادتان رقم: 78 و 79 نفس المرجع.

تقديم اعتراض كتابي على مشروع الهدم لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً. ومع ذلك، يجب أن يكون الاعتراض مبرراً ومدعماً بوثائق قانونية ترفق بعريضة الاعتراض¹.

ثانياً: تحديد مضمون قرار رخصة الهدم.

1. قرار منح رخصة الهدم:

تمنح رخصة الهدمة في حالة واحدة نص عليها القانون وهي المتعلقة بكون عملية الهدم هي الحل الوحيد لتجنب انهيار البناية الآيلة للسقوط، حيث يمنح قرار الموافقة وين طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد الرأي الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية، يصدر القرار بمجرد توفر الشروط القانونية كذلك يمكنه أن يصدر رأياً منح الرخصة مع تحفظات دون ذكر محتوى هذه التحفظات بشرط أن يكون الرأي معللاً².

وفي كلتا الحالتين سواء كان الرأي أو قرار، وجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يبلغه إلى صاحب طلب رخصة الهدم.

2. قرار رفض منح رخصة الهدم:

إذا ثبت عدم مطابقة طلب رخصة الهدم للشروط القانونية المنصوص عليها وجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار قرار برفض منح رخصة الهدم وتبليغه إلى صاحب الطلب والذي يجب أن يكون معللاً، أما في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة يمكن لصاحب الطلب أن يودع دعوة قضائية أو تظلم وهو ما نصت عليه المادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 بقولها: "يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد

¹ أنظر المادتان رقم: 80 و 81 من المرسوم التنفيذي 19/15.

² المادة رقم: 62 من القانون 29/90، المرجع السابق.

الذي تم تبليغه بيه أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجل المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل باستلام لدى الولاية¹.

وإذا لم يصدر القرار بعد فوات تلك الآجال، يمكن للمعني بالأمر إيداع طلب ثاني لدى وزارة المكلفة بالعمران، وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح تعميم الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفها بالرد بالإيجاب لصاحب الطلب أو إخطاره بالرفض مع التعليل في أجل 15 يوم من تاريخ إيداعه للطعن².

المطلب الثالث:

حماية البيئة من خلال تنظيم عملية الهدم.

نظرًا لأهمية السلامة والبيئة، قام المشرع بتنظيم عمليات الهدم بإطار قانوني يهدف إلى تحقيق توازن بين حقوق الأفراد والمصلحة العامة، وخاصة فيما يتعلق بالحفاظ على النظام العام البيئي. وبالتالي، يقوم المدقق بتقييم مدى تأثير عمليات الهدم على البيئة، وتحديد مدى تلك العمليات في حماية البيئة. وتتجلى أهمية حماية البيئة في عدة مظاهر، لخصناها في الفروع الآتية:

الفرع الأول: الاعتبارات البيئية في مشتملات ملف طلب رخصة الهدم وفي دراسته.

من بين عناصر استحضار البعد البيئي في ملف طلب رخصة الهدم، يتضمن الملف وثائق تهدف إلى حماية البيئة. على سبيل المثال، قد يتضمن التقرير والتعهد الذي يقدمه طالب الرخصة معلومات حول الإجراءات التي سيتم اتخاذها لضمان عدم تعكير استقرار المنطقة خلال عملية الهدم. قد يشمل ذلك استخدام وسائل وأدوات تقلل من التأثيرات السلبية على البيئة المحيطة. بالإضافة إلى ذلك، قد يتضمن الملف محضرًا يحدد الطرق التي يجب

¹ المادة رقم: 82 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق.

² نفس المرجع.

إتباعها في عملية الهدم، سواء كانت عملية ميكانيكية أو يدوية. يمكن أن يحدد المحضر العتاد والأدوات التي يجب استخدامها للحفاظ على استقرار المباني المجاورة وتجنب أي أضرار قد تنشأ¹. هذه الوثائق والتقارير والتعهدات تهدف جميعها إلى ضمان أن عملية الهدم تتم بطريقة مستدامة وتحمي البيئة والمحيط المحيط بها. وتساهم هذه المتطلبات في المحافظة على التوازن البيئي وحماية النظام البيئي من أي تأثيرات ضارة.

تزيد رخصة الهدم من أهميتها كوسيلة قانونية للرقابة السابقة على أعمال الهدم من خلال مساهم الشخصيات العمومية والمصالح والهيئات البيئية المعنية بإعطاء رأي استشاري خلال دراسة ملف الطلب. يتم تضمين أعضاء الشباك الوحيد البلدي الذين يملكون اختصاصات في حماية البيئة، مثل رئيس البلدية أو ممثله كعضو دائم. بالإضافة إلى ذلك، يتم دعوة أعضاء آخرين مثل رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله، وممثلين عن البيئة والصحة والسياحة والثقافة والحماية المدنية. هذا التنوع في الأعضاء يساهم في جعل رخصة الهدم وسيلة قانونية قادرة على تحقيق المراقبة والحماية البيئية بشكل وقائي. ويتم ذلك من خلال إصدار الرخصة بطريقة صحيحة ومناسبة، لكيلا تترتب عنها أي آثار سلبية بعد انتهاء عملية الهدم مادياً².

الفرع الثاني: تحديد نطاق تطبيق رخصة الهدم للاعتبارات بيئية.

تقيّد المشرع الجزائري حرية الأفراد في هدم بناياتهم بشروط محددة، وذلك عندما يكون البناء موجوداً في الأقاليم الثقافية أو الطبيعية أو التاريخية، سواء كانت تلك المناطق مصنفة رسمياً أو قيد التصنيف، أو عندما يكون البناء عرضة للسقوط. تأتي هذه القيود استناداً إلى الاعتبارات البيئية الآتية:

¹ بربيع محي الدين، المرجع السابق، ص 111.

² براهيم موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير و البناء، مذكرة ماجستير في القانون العام تخصص قانون إداري معمق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2016/ 2017، ص 173.

أولاً: تحديد النطاق المكاني لرخصة الهدم للاعتبارات بيئية.

تنص المادتين 60 من القانون رقم 90-29 و 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ضرورة الحصول على رخصة الهدم في حالة وجود البناء في المناطق المحمية وفقاً لأحكام القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يوليو 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، وتشمل هذه المناطق المعالم التاريخية والمواقع الأثرية في المجموعات الحضرية والريفية¹. ويذهب المشرع الجزائري بعيداً عن ذلك في المادة 69 من القانون رقم 90-29، حيث يمنع منح رخصة الهدم في المناطق المحددة أعلاه دون الحصول على موافقة مسبقة من المصالح المختصة. وتتمثل هذه المصالح أساساً في الوزارات المعنية، مثل وزارة السياحة في حالة المواقع السياحية، ووزارة الثقافة في حالة التراث الثقافي².

بناءً على ذلك، يجب الحصول على موافقة مسبقة من الجهات المختصة قبل منح رخصة الهدم في تلك المناطق المحمية، وذلك لضمان الحفاظ على القيم الثقافية والتراثية والسياحية. هذا يضمن أن عملية الهدم تتم بطريقة مسؤولة ومنسقة وتلتزم بالمعايير المحددة لحماية البيئة.

ويرجع الاهتمام البالغ بالمناطق والمساحات المحمية إلى حاجة الدولة والشعب في حماية المعالم الأثرية والثقافية والتاريخية التي تعود ملكيتها للدولة وشعبها. تتميز هذه المناطق بخصائص طبيعية فريدة وقيم تاريخية وثقافية وبيئية نابغة من موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي. لذلك، تم وضع قيود على البناء والهدم في تلك المناطق المحمية، وذلك للحفاظ على وظيفتها الفريدة التي تؤديها كل منطقة محمية. يعتبر هدم البنايات في هذه المناطق دون الحصول على رخصة مسبقة، بما في ذلك الهدم للمباني الآيلة للانهيار، جريمة يعاقب عليها القانون وفقاً للمادة 77 من قانون التهيئة والتعمير بغرامة مالية مابين 30.000 دج إلى

¹ أنظر المادة رقم: 08 من القانون رقم: 04/98، المرجع السابق.

² أنظر المادة رقم: 69 من القانون 29/90، المرجع السابق.

1.000.000 دج وتصل حتى إلى الحكم بالحبس لمدة من شهر إلى ستة أشهر. وهذا القانون ينطبق على جميع المخالفات لأحكام التهيئة والتعمير والتنظيمات التي تم اتخاذها لتنفيذه¹.

ثانياً: إلزامية الحصول على رخصة الهدم بالنسبة للبناءات الآلية للانهييار.

لحفاظ على السلامة العامة والأمن، يشترط الحصول على رخصة الهدم في حالة وجود بناية عُرضة للانهييار وتستدعي الهدم. هذا الشرط مشار إليه في المادة 60 من القانون رقم 90-29 التي تنص على أن أي هدم كلي أو جزئي يخضع لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 من نفس القانون². ويتم تطبيق هذا الشرط أيضاً في المادة 76 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، التي تنص على أنه لا يمكن منح رخصة الهدم إلا إذا كان الهدم الوسيلة الوحيدة المتاحة لوقف انهيار البناية³. ويهدف هذا الإجراء إلى تجنب المخاطر المحتملة والضرر المحتمل للمناطق المحيطة، نظراً لأن البناءات المتهالكة قد تشكل تهديداً للمباني المجاورة، وتزيد من احتمالية وقوع حوادث خطيرة. بالتالي، يتعين اتباع إجراءات الهدم المرخص بها لضمان السلامة العامة والحد من المخاطر التي قد تنجم عن الهدم غير المشروع أو غير المرخص به.

وفي نفس الموضوع تحدد التعليمات الوزارية رقم 004، التي أصدرتها وزارة السكن والعمران والمدينة في 7 سبتمبر 2017، التدابير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء ورخصة الهدم للمشاريع التي تشكل خطراً على المحيط المباشر وتؤثر سلباً على البيئة⁴، وذلك في حالات معينة، وتشمل:

¹ أنظر المادة رقم 77 من القانون 29/90، المرجع السابق.

² أنظر المادة رقم 60 المرجع نفسه.

³ أنظر المادة رقم : 76 من القانون رقم 19/15 المرجع السابق.

⁴ التعليمات الوزارية رقم 004 المؤرخة في 7 سبتمبر 2017 الصادرة عن وزارة السكن و العمران و المدينة ، المحددة للتدابير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء و رخصة الهدم للمشاريع التي تشكل أشغال التسطیح و/أو الحفر و/أو الهدم خطراً على محيطها المباشر .

- وجود بنايات مجاورة: عند هدم بناية، يجب مراعاة وجود البنايات المجاورة واتخاذ التدابير اللازمة لضمان سلامتها والحد من المخاطر المحتملة عليها.
- الهدم في الأحياء القديمة: عند هدم بناء يقع في مناطق عمرانية قديمة، يجب الانتباه إلى الأثر البيئي السلبي المحتمل واتخاذ التدابير المناسبة للحفاظ على البيئة المحيطة.
- تواجد شبكات تحت الأرض: في حال وجود شبكات تحت الأرض للمشروع، يجب الأخذ في الاعتبار حمايتها وعدم التأثير السلبي عليها أثناء أعمال التسطیح أو الحفر أو الهدم.
- قرب البنية التحتية والطرق: إذا كان المشروع قريباً من البنية التحتية للطرق والشبكات الأخرى، فيجب اتخاذ الاحتياطات اللازمة لتجنب أي تأثير سلبي على هذه البنية التحتية.
- طبيعة الأرضية: إذا كانت الأرضية غير منتظمة أو مائلة بشكل كبير، فيجب الاهتمام بتقييم تأثير ذلك على عمليات التسطیح أو الحفر أو الهدم، واتخاذ التدابير اللازمة للحفاظ على الاستقرار البيئي.
- هدم بناية بين طريقتين على مستويين مختلفين، حيث يكون الفارق بين المستويين أكبر من أو يساوي 6 أمتار، يتطلب ذلك اتخاذ تدابير خاصة للتعامل مع التحديات التقنية والأمنية المرتبطة بالهدم في هذه الحالة.
- حفر بعمق أكبر أو يساوي مترين: في حالة حفر الأرض بعمق يزيد عن مترين، يجب الانتباه إلى التدابير اللازمة للحفاظ على استقرار التربة وضمان عدم حدوث انهيارات أو مشاكل أخرى.

تلك التدابير الواردة في التعليمات الوزارية تهدف إلى ضمان سلامة العمليات التي تنطوي على التسطیح والحفر والهدم، والحفاظ على البيئة المحيطة وتجنب أي آثار سلبية قد تنشأ عن تلك الأعمال¹

¹ محي الدين بربيع، المرجع السابق، ص 113.

بالنسبة لإعداد عقود التعمير وخاصة رخصة الهدم، هناك تدابير خاصة تتعلق بالجوانب التقنية والأمنية. يتطلب ذلك إجراءات محددة للمهندس المعماري والمهندس المدني اللذين أعدوا طلب رخصة الهدم. أحد هذه الإجراءات هو ملء استمارة التصريح بشأن ضعف الموقع الناتج عن عمليات التسطيح والحفر والهدم، ويجب تضمينها في ملف طلب الرخصة. يهدف هذا الإجراء إلى تقييم وتوثيق تأثير أعمال الهدم المحتملة على هشاشة الموقع وضرورة اتخاذ التدابير اللازمة للتعامل معها. بالإضافة إلى ذلك، يتطلب ملف طلب رخصة الهدم بشكل إلزامي إجراء دراسة تكميلية للمشاريع التي تم تحديدها بأنها تشكل خطرًا على المحيط المباشر. تهدف هذه الدراسة إلى تحديد الآثار السلبية المحتملة للأعمال على المحيط واتخاذ التدابير اللازمة للحد من هذه الآثار وضمان سلامة الموقع والبيئة المحيطة¹.

على الرغم من الجوانب الإيجابية لهذا الإجراء الهادف للحفاظ على البيئة العمرانية وتقليل مخاطر الهدم، إلا أن تطبيقه لا يزال يعتمد على طلب الأفراد للحصول على تراخيص الهدم، مما يتعذر على البعض تحقيق مصلحتهم في إجراء الهدم بسرعة دون الخضوع للإجراءات المعقدة. ولذا، يجب تعزيز الدور الوقائي عن طريق جعل تراخيص الهدم إلزامية في جميع عمليات الهدم. ينبغي على المشرع الجزائري اعتماد هذا الموقف لحماية المصلحة العامة للبيئة العمرانية، حيث يجب تنظيم عمليات الهدم وتنصيب قواعد لها، وخاصة تقديم رخصة إدارية مسبقة كوسيلة فعالة للمراقبة ومراجعة كيفية تنفيذها والالتزام بالشروط المطلوبة لتنفيذها بشكل صحيح².

¹ محي الدين بربيج، المرجع السابق، ص 113..

² الشريف البقالي، رقابة القاضي الإداري على مشروعيات القرارات الصادرة في مجال التعمير، دار القلم للطباعة و النشر و التوزيع، ط2، المغرب، 2012، ص 286.

الفرع الثالث: الاعتبارات البيئية عند تنفيذ عملية الهدم

بعد الحصول على ترخيص الهدم، يتطلب القيام بأعمال الهدم إعداد تصريح لفتح الورشة¹، ويجب وضع لوحة مستطيلة الشكل بأبعاد تزيد عن 80 سم وتكون مرئية من الخارج. تحتوي هذه اللوحة على معلومات مثل مراجع تصريح الهدم الممنوح، ومساحة المبنى أو الأجزاء التي يجب هدمها. يجب أن يتضمن التصريح تاريخ فتح الورشة وتاريخ انتهاء الأعمال المتوقع، بالإضافة إلى ذكر اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات واسم المؤسسة المسؤولة عن تنفيذ أعمال الهدم.²

ربما تهدف هذه الإجراءات إلى توعية الآخرين حول المشروع وتوفير فرصة لأي شخص لديه مصلحة في طعن قرار الترخيص بالهدم إذا كان غير قانوني. كما تهدف أيضاً إلى ضمان راحة أصحاب المصلحة وتمكين الجهات المختصة من مراقبة العملية. إضافة إلى ذلك، ينبغي على المستفيد من ترخيص الهدم تنفيذ تدابير احترازية إذا كان المشروع قريباً من السكان أو البيئة بشكل عام، بهدف تجنب الأضرار والمخاطر المحتملة. ويجب أن يقوم المستفيد بإقامة سياج يفصل بين موقع الهدم والطرق والممرات العامة وأماكن التوقف ومناطق اللعب والمساحات العامة المجهزة، ويجب أن يكون هذا السياج قوياً ويتم صيانته بشكل منتظم على مدار اليوم والليل لضمان السلامة.³

على الرغم من دور الرخص العمرانية في حماية البيئة، إلا أنه لا ينكر أن هذا الدور لم يتجسد بشكل كاف في الواقع. فقد تم هدم العديد من المباني على حساب المناظر الطبيعية والثقافية والتاريخية، مما يؤثر سلباً على التراث الجمالي العمراني و يتسبب في اثار سلبية على البيئة.⁴

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

² أنظر المادة رقم :84 نفس المرجع.

³ براهيم موفق، المرجع السابق، ص 173.

⁴ أحمد قدار، تأثير نظام الرخص العمرانية على البيئة وفق القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص تخصص القانون المدني الأساسي، كلية الحقوق، جامعة منتوري-قسنطينة -، 2011/2012، ص77

و نظرا لقلّة فاعلية الجهات الإدارية المحلية في منح الرخص العمرانية و ضعف كفاءتها،
ينتج عن ذلك تأثير سلبي على الجانب الجمالي في المباني و أيضا على وجه الخصوص
البيئة¹.

¹ قدار أحمد، المرجع السابق، ص77.

ملخص الفصل الأول.

في هذا الفصل، تم استعراض دور الرخص الإدارية في حماية البيئة العمرانية وفقاً للتشريع الجزائري. وتم التركيز على أهمية كل نوع من هذه الرخ صفي تحقيق الحماية البيئية المرجوة، فهي تختلف باختلاف طبيعتها.

كما تم التعرف على الطرق الفردية ومزايا هذه الرخص في الحفاظ على البيئة ومنع الأضرار التي يمكن أن تتجم عن عدم الامتثال للمعايير البيئية المطلوبة للمشاريع العمرانية.

الفصل الثاني:

شهادات التعمير كآلية وقائية لحماية

الفصل الثاني:

شهادات التعمير كآلية وقائية لحماية البيئة

لا تختلف شهادات التهيئة و التعمير عن الرخص التي تطرقنا لها في الفصل الأول من حيث الأهمية, فهي أليات قانونية تعمل على تنظيم عمليات البناء و التعمير بحيث لا تشكل خطرا على البيئة و العمران, و تحدد المعايير و المتطلبات اللازمة لذلك.

حيث تعتبر النوع الثاني من القرارات الفردية المتعلقة بحماية البيئة العمرانية , و المعبر عنها بالشهادات وهي شهادة التعمير و شهادة المطابقة و شهادة التقسيم, و يعتبر الدور الأساسي لهذه الشهادات هو توضيح و عرض معلومات حول طبيعة و محتوى القيود التي يفرضها قانون التعمير على الأراضي المؤهلة للبناء, ولمساس النظام القانوني في حماية البيئة لهذه الشهادات نعالج: الاستدامة البيئية من خلال شهادة التعمير في المبحث الأول, و التوازن البيئي من خلال شهادة المطابقة, في المبحث الثاني, و كذا شهادة التقسيم كآلية رقابية على البيئة العمرانية في المبحث الثالث.

المبحث الأول:

الاستدامة البيئية من خلال شهادة التعمير

قبل الشروع في البناء، لابد التأكد من قابلية الوعاء العقاري للبناء و التعمير وكذا النظام البيئي، وهذا من المبادئ الأساسية قبل الشروع في كل عملية بناء، و يتضح ذلك من خلال الوسائل القانونية المتمثلة في الشهادات التي تسلمها الهيئات المختصة إقليميا، سواء كانت البلدية أو الولاية أو مصالح التهيئة و التعمير، ومن بين هذه الشهادات نذكر شهادة التعمير والتي سنتطرق إليها ضمن هذا المبحث من خلال عرض مدلولها في (المطلب الأول)، وإجراءات إصدارها في (المطلب الثاني)، بالإضافة إلى الوعي البيئي من خلال هذه الشهادة (المطلب الثالث).

المطلب الأول:

مفهوم شهادة التعمير.

تعتبر شهادة التعمير من القرارات التعمير الفردية السابقة لعملية البناء، موضوعة للتحكم في النشاط العمراني، وفي هذا المطلب سنتطرق إلى تعريفها (الفرع الأول)، بالإضافة على خصائصها في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير.

شهادة التعمير هي 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 وقواعد التعمير وحقوقه المتعلقة بتلك القطع من الأرض وجميع الارتفاقات المتعلقة بها.¹

¹ صافية اقلولي ولد رابح، قانون العمران الجزائري - أهداف حضرية ووسائل قانونية -، الطبعة الثانية 2015، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2014، ص 132، 133.

كما عرفها المشرع الجزائري في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 بأنها:

" الوثيقة التي تسلم بناء على طلب كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية "¹.

وبالتالي فشهادة التعمير هي عبارة عن وثيقة معلوماتية وتوضيحية من جهة، ومن جهة أخرى هي عبارة عن وسيلة ضبط بين الإدارة لمراقبة التوسع العمراني حسب المقاييس والمواصفات المعمارية المرخص بها من طرف الإدارة المختصة، وكذا توفير محيط عمراني متجانس عن طريق رقابة مشروع البناء وذلك بتحديد حجم القطع الأرضية المستهلكة والمتبقية.²

الفرع الثاني: خصائص شهادة التعمير.

نستنتج من التعريف السابق مجموعة من أهم الخصائص المميزة لشهادة التعمير، والتي قمنا بذكرها على النحو التالي³:

- تعتبر شهادة التعمير وثيقة إدارية صادرة عن البلدية، وتستند إليها أحكام رخصة البناء،
- تعتبر إجراء إداري يخضع لأحكام و قواعد القانون الإداري،
- كونها وسيلة رقابة أولية، تمكن الإدارة من السيطرة على التوسع العمراني حسب الشروط المرخصة بها في قانون العمران،

¹ أنظر المادة رقم: 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 سابق الذكر .

² صافية اقلولي ولد رابح، المرجع السابق، ص 133.

³ عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، الطبعة الأولى، جسور للنشر و التوزيع،

الجزائر، 2014، ص 95.

- تعتبر ذات طابع إعلامي، حيث تجعل صاحب البناء على دراية تامة بحقوقه، وهذا ما يجعله يتجنب مشقة المنازعات القضائية،
- شهادة التعمير اختيارية، فالقانون لم يلزم الحصول عليها بل جعلها اختيارية، بحيث أنه لم يترتب أي جزاء على عدم الحصول عليها.

المطلب الثاني:

إجراءات استصدار شهادة التعمير.

للحصول على شهادة التعمير ألزم المشرع طالبها بإتباع إجراءات محددة و التي سنتطرق إليها من خلال تقديم و دراسة طلب شهادة التعمير (الفرع الأول)، و تسليمها (الفرع الثاني)

الفرع الأول: تقديم الطلب والتحقق فيه.

و تكون هذه الإجراءات على النحو التالي:

أولاً: تقديم طلب شهادة التعمير.

يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني، ويجب أن يتضمن البيانات الآتية:¹

- طلباً خطياً ممضياً من طرف صاحب الطلب
- اسم مالك الأرض،
- تصميماً حول الوضعية،
- تصميماً يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني،

¹ أنظر المادة رقم 03 من المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع السابق.

ويودع طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات والوثائق المرفقة به في نسختين في مقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته.¹

ثانيا: دراسة طلب شهادة التعمير.

تتم دراسة الطلب من قبل مصالح التعمير للبلدية بالاعتماد على الأحكام المعمول بها في أداة التعمير.²

بعد تقديم طلب الحصول على شهادة التعمير لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، يتم دراسة الطلب من قبل مصالح التعمير التابعة للبلدية، فيتطلب ذلك التمييز بين ما إذا كانت البلدية مشمولة بمخطط شغل الأراضي أم لا. عندما يتم التحقيق في طلب شهادة التعمير، يُنظر في مدى انسجام الطلب مع توجيهات مخطط شغل الأراضي. وفي حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي، يتم التحقق من مدى انسجام الطلب مع توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، واحترام النصوص التشريعية والتنظيمية السارية المعمول بها في مجالات الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي وحماية البيئة والحفاظ على الاقتصاد الفلاحي.³

الفرع الثاني: تسليم شهادة التعمير.

بمجرد تقديم طلب الحصول على شهادة التعمير إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي واكتمال مرحلة التحقيق في الطلب، يأتي الخطوة النهائية وهي تسليم شهادة التعمير.

وتسلم شهادة التعمير وبعض المعلومات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وتبلغ في أجل 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب ويجب أن يوضح في شهادة

¹ أحمد عميري، شهادة التعمير و دورها في حماية النظام العام العمراني، مجلة التعمير و البناء، العدد الأول، جامعة ابن خلدون -تيارت-، 2017، ص 132 .

² المادة رقم: 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 سابق الذكر .

³ اقلولي صافية ولد رابح، المرجع السابق، ص 137 .

تعمير ما يأتي¹:

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطع الأرضية،
- الارتفاعات المدخلة على القطع الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى،
- خدمة القطع الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة،
- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني،

المطلب الثالث:

الوعي البيئي من خلال شهادة التعمير.

باستناد إلى الشروط والإجراءات المرتبطة بشهادة التعمير، والتي تشكل تهديدًا للكيان البيئي العمراني في حال عدم الامتثال لها، يمكننا أن ندرك الدور الحاسم الذي تلعبه هذه الشهادة في حماية البيئة. فهي تساهم بفعالية في حماية المناطق والأراضي التي لا يمكن بناء عليها نظرًا لقيمتها الطبيعية، الثقافية، السياحية، أو بسبب التهديدات التي تواجهها هذه الأراضي من فيضانات وزلازل. وفي هذا السياق، سنسلط الضوء على دور شهادة التعمير في حماية البيئة في بعض المجالات الهامة، مثل التراث الثقافي (الفرع الأول) والتراث الطبيعي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: دور شهادة التعمير في حماية التراث الثقافي.

تسهم شهادة التعمير في حماية البيئة من خلال حفظ المعالم التاريخية والمواقع الأثرية، التي تمثل تراثًا ثقافيًا. وفقًا للقانون رقم 98-04، يتم تعريف المعالم التاريخية على أنها "أي إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموعة من الإنشاءات، تشهد على حضارة معينة أو تطور

¹ المادة رقم: 4 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 سابق الذكر.

مهم أو حدث تاريخي"¹. وتشمل المواقع الأثرية المساحات المبنية وغير المبنية التي ليس لها وظيفة نشطة وتحمل قيمة تاريخية أو أثرية أو دينية أو فنية أو علمية أو إثنولوجية أو أنتروبولوجية. تتكون المواقع الأثرية من المحميات الأثرية، وهي المناطق التي لم يتم استكشافها أو تنقيبها من قبل، وقد تحتوي على آثار تخبئ تحت سطحها. كما تشمل الحظائر الثقافية المساحات التي تحتوي على تجمعات للممتلكات الثقافية أو تكتسب أهمية خاصة، ولا تتفصل عن البيئة الطبيعية المحيطة بها².

بناءً على المرسوم رقم 19/15، يمكننا استنتاج دور شهادة التعمير في حماية البيئة من خلال إرفاق طلب شهادة التعمير بتصميم يوضح الوضعية المرغوبة للمنطقة. يسمح هذا التصميم بتحديد القطعة الأرضية وتحديد حدودها ضمن المحيط العمراني. و يجب أن تشمل شهادة التعمير مواصفات النهوض والتنمية المطبقة على القطعة الأرضية، بالإضافة إلى أي ارتفاقات أخرى أو مواصفات تقنية ذات الصلة³.

الفرع الثاني: دور شهادة التعمير في حماية الساحل.

بموجب القانون 02-02، يؤكد المشرع الجزائري على تصنيف المواقع ذات الطابع الأيكولوجي، الطبيعي، الثقافي، أو السياحي في وثائق تهيئة الساحل كمساحات مصنفة تخضع لارتفاقات منع البناء عليها. ويتطلب تطوير الأنشطة على الساحل الالتزام بتعزيزها بشكل اقتصادي وبدون التسبب في تدهور البيئة. كما يجب أن تتخذ الدولة التدابير التنظيمية

¹ أنظر المادة رقم: 17 من القانون رقم: 04/98 مؤرخ في 20 صفر عام 1419هـ، الموافق لـ 15 يونيو سنة 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 22 صفر 1419هـ، الموافق لـ 17 يونيو سنة 1998.

² أنظر المواد رقم: 28، 32، 38، نفس المرجع.

³ أنظر المادتان رقم: 03 و 04 من المرسوم التنفيذي 19/15 المرجع السابق .

للاستفادة من الموارد الساحلية بطريقة مستدامة. فالمناطق الساحلية تعتبر مناطق غير قابلة للتعمير وتحتاج إلى حماية صارمة¹.

و بناءً على القانون المذكور، يتم تقييد وتحديد عمليات البناء ضمن المناطق الساحلية بشكل صارم. فيحظر التوسع الطولي للمحيط العمراني للمجمعات السكانية الموجودة على الشريط الساحلي لمسافة تزيد عن ثلاثة كيلومترات. ويشمل ذلك المناطق السكانية الحالية والبناءات الجديدة. كما يمنع التوسع في مجمعين سكانيين متجاورين على الشريط الساحلي، ما لم تكن المسافة الفاصلة بينهما تبلغ خمسة كيلومترات على الأقل من الشريط الساحلي².

الفرع الثالث: دور شهادة التعمير في حماية التراث الطبيعي.

تم إصدار القانون رقم 10/03 لحماية البيئة و تعزيز التنمية المستدامة، و الذي يتضمن تسمية المناطق ذات الخصائص الطبيعية المحمية وفقاً لنفس التسمية الموجودة في القانون رقم 02/11 المتعلق بالمجالات المحمية وفقاً للتنمية المستدامة.

يهدف القانون رقم 02/11 إلى تصنيف المجالات المحمية و تحديد كيفية إدارتها و حمايتها ، حيث يتم تصنيف المجالات المحمية وفقاً للمعايير البيئية و الإقتصادية و الاجتماعية المحددة في المادة 04 من هذا القانون. يتم تحديد التصنيف و الأهداف البيئية

¹ أنظر المادتان رقم: 03 و 06 من القانون 02/02 مؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422هـ، الموافق لـ 05 فبراير سنة 2002، يتعلق بحماية الساحل و تسميته، الجريدة الرسمية العدد 10 المؤرخة في 29 ذي القعدة عام 1422هـ، الموافق لـ 12 فبراير سنة 2002.

² أنظر المادة رقم: 12 المرجع نفسه.

المتعلقة بكل مجال محمي بناء على دراسة واقعية للتصنيف و استنادا إلى المعايير و الشروط المحددة في أحكام هذا القانون¹.

مما سبق يمكن القول أن القانون رقم 10/03 إضافة إلى القانون رقم 02/11، يعملان على توسيع نطاق حماية البيئة و تتميتها المستدامة ، ويوفر إطار قانونيا لتسمية و إدارة المجالات المحمية وفقا للمعايير و الشروط المحددة في القوانين المذكورة.

المبحث الثاني:

التوازن البيئي من خلال شهادة المطابقة.

فهم عناصر هذه الشهادة يعتبر وسيلة فعالة للمساهمة في حماية البيئة من تهديدات التطور العمراني، و عليه وجب علينا بالضرورة التطرق لمدلولها(المطلب الأول)، و طبيعتها القانونية (الفرع الثاني)، وكذا إجراءات إعدادها و تسليمها (الفرع الثالث).

المطلب الأول:

مفهوم شهادة المطابقة.

القانون الجزائري نظم شهادة المطابقة و جعلها لازمة لكل شخص مستفيد من رخصة البناء، تعين علينا التطرق إلى مدلولها(الفرع الأول)، مع تبيان طبيعتها القانونية (الفرع الثاني)، وكذا إجراءات إصدارها (الفرع الثالث).

¹أنظر المادة رقم 04 من القانون رقم 02/11 ، مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432هـ، الموافق لـ 17 فبراير سنة 2011، يتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 13 ،

الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة.

شهادة المطابقة هي الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والمستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية السابقة و البعدية أو اللاحقة وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له قانون البناء والتزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بالبناء مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة¹.

تعتبر شهادة المطابقة أيضًا وثيقة تؤكد أن بناء المبنى، بما في ذلك حدوده وطبيعته ومظهره الخارجي، يتوافق مع ما هو محدد في رخصة البناء المرتبطة به. وبالتالي، فإن شهادة المطابقة تكون محدودة ومقتصرة على النقاط المدروسة والمحددة في أحكام رخصة البناء.²

و بعبارة أخرى، يمكن القول على أن شهادة المطابقة قرار إداري يُصدر من قبل الجهة الإدارية المختصة، ويتضمن إقرارًا بصحة واكتمال أعمال البناء التي تمت، وفي نفس الوقت يُمنح إذنًا لاستخدام المبنى الذي تم بناؤه للأغراض التي شيد لها.³

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة.

جاء في المادة 64 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أنه يتم تسليم شهادة المطابقة بإرادة منفردة من السلطة الإدارية المختصة. وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، سواء كانت رخصة البناء مسلمة من طرفه أو من طرف الوالي المختص إقليميا أو الوزير

¹ عبد الرحمن عزوي، الإجراءات و المواعيد في مادة منازعات العمران (حالة شهادة المطابقة)، مجلة العلوم القانونية و الإدارية، العدد 04، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة سيدي بلعباس، 2008، ص 156.

² عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، الجزائر، 2011، ص 107

³ عزوي عبد الرحمن، المرجع نفسه، ص 159.

المكلف بالعمران، كسلطة أساسية في إجراء الرقابة عند انتهاء أشغال البناء¹.

كما أنها تحدث أثرا قانونيا يتمثل في تأكيد مشروعية الأشغال المنجزة ومطابقتها لرخصة البناء، ومن ثم تعتبر شهادة المطابقة قرارا إداري أو أداة قانونية لاستلام المشروع وتأكيدا لمحتوى رخصة البناء².

و يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء ، إذ يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال على رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي أو الوزير، و تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية أو تربية أو الخدمات أو الصناعة و التجارة³.

كما أنه يمنع استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على هذه الشهادة طبقا لأحكام المادة 10 من القانون 15/08 وعليه فإن شهادة المطابقة ضرورية لكل البنايات المتحصلة على رخصة البناء، كما أن القانون رقم 15/08 بين البنايات المعنية بشهادة المطابقة والبنايات المعفية منها⁴ وهي مبينة على النحو الآتي:

¹ أنظر المادة رقم: 64 من المرسوم التنفيذي 19/15 المرجع السابق .

² سعاد ميمونة، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني ، مجلة التعمير و البناء ، العدد 02، المجلد 04 ، جوان 2020، جامعة ابن خلدون - تيارت- الجزائر، ص 55.

³ سعاد ميمونة ، المرجع السابق ، ص 56 .

⁴ محمد بلاوي، سليمان عبد الرحمان، دور البلدية في الحفاظ على النظام العام العمراني ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أحمد دارية، أدرار، 2018/2019، ص 102 .

أولاً: البنايات المعنية بتحقيق المطابقة:

إن تحقيق المطابقة نصت عليه المادة 15 من القانون 15/08 ويشمل البنايات الآتية¹:

- البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء؛
- البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء و هي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة؛
- البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء؛
- البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

ثانياً: البنايات الغير قابلة لتحقيق المطابقة.

حسب المادة 16 من القانون 15/08, لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة البنايات الآتية²:

- البنايات المُشيّدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات و يمنع البناء عليها؛
- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع و المناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع و المعالم التاريخية و الأثرية، و بحماية البيئة و الساحل بما فيها مواقع الموانئ و المطارات و كذا مناطق الارتفاعات المرتبطة بها؛
- البنايات المُشيّدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني؛

¹ أنظر المادة رقم: 15 من القانون 15/08, المؤرخ في 17 رجب عام 1429 هـ, الموافق لـ 20 يوليو 2008 م, يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها, الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 03 غشت 2008 م.

² أنظر المادة رقم: 16 نفس المرجع.

- البنايات المُشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة و المنظر العام للموقع؛
- البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها و التي يستحيل نقلها.

المطلب الثاني:

إجراءات إعداد وتسليم شهادة المطابقة.

بعد الانتهاء من العمل يتوجب على صاحب رخصة البناء أن يطلب شهادة المطابقة من السلطات المختصة، بحيث تتولى هذه الأخيرة دراسة الطلب (الفرع الأول) و إجراء البحث اللازم حوله، و كذا تسليمها (الفرع الثاني)، وهذا ما سنفصل فيه في مطلبنا.

الفرع الأول: دراسة طلب شهادة المطابقة.

يودع المستفيد من رخصة البناء الطلب خلال أجل 30 يوما ابتداء من تاريخ انتهاء من الأشغال، تصريحاً يعد فيه نسختين ويشهد على انتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنايات ذات استعمال السكني، و محضر تسليم الأشغال معدا من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء، بالنسبة للتجهيزات والبنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنايات المستقبلية للجمهور، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم، ويتم التحقق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء من قبل لجنة تضم الممثلين المؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصالح المعنية الأخرى، لاسيما الحماية المدنية في الحالات المنصوص عليها في هذا المرسوم¹.

¹ أنظر المادة رقم:66 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المرجع السابق.

ثم تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وذلك في أجل 15 يوما بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال عند الاقتضاء ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعار بالمرور يحضر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل ثمانية أيام على الأقل¹.

يعد محضر الجرد مباشرة بعد إجراء عملية مراقبة المطابقة، ويوضع فيه رأي اللجنة حول مدى مطابقة البناء مع الرخصة المتحصل عليها ثم يوقع أعضاء اللجنة هذا المحضر ممثلا للبلدية وممثلا للقسم الفرعي للتعمير².

الفرع الثاني: تسليم شهادة المطابقة.

بعد قيام اللجنة بالبحث في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء وإعداد محضر الجرد الذي يثبت مطابقة الأشغال المنجزة يتم تسليم شهادة المطابقة. أما إذا أبرزت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال تبقى للتصاميم المصادقة عليها وفقا لأحكام رخصة البناء، تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له هو أنه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادقة عليها وحسب الأحكام المطبقة³.

لقد حدد القانون أجل إجراء المطابقة بثلاث أشهر من التاريخ التالي لإيجاد تصريح بالانتهاء من البناء وفي حالة غياب قرار يفصل في المطابقة يمكن لصاحب الطالب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الإعجاز المطلوبة أن يقدم طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية⁴.

¹ أنظر المادة رقم: 67 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المرجع السابق.

² المرجع نفسه.

³ أنظر المادة رقم: 68 المرجع نفسه .

⁴ أنظر المادة رقم: 69 المرجع نفسه.

المطلب الثالث:

الأهمية البيئية لشهادة المطابقة.

تلعب شهادة المطابقة دورا هاما في حماية البيئة من التوسع العمراني في الكثير من مجالات الحياة، وسنتطرق ضمن هذا المطلب إلى تبيان هذا الدور من خلال الفروع التالية.

الفرع الأول: تقييم الأثر البيئي.

التقييم البيئي للمشاريع العمرانية يتم تنظيمه بموجب التشريعات والتوجيهات البيئية المحلية. الهدف من التقييم البيئي في إطار شهادة المطابقة هو تحديد وتقييم الآثار البيئية المحتملة للمشاريع العمرانية وتحديد التدابير اللازمة للحد من هذه التأثيرات أو تجنبها تماما. يتم تنظيم التقييم البيئي للمشاريع العمرانية وفقاً للقانون رقم 03-10 المتعلق بالبيئة والتنمية المستدامة، والذي ينص على ضرورة إجراء تقييم الأثر البيئي للمشاريع العمرانية ذات الطابع البيئي والاجتماعي الهام. تحت هذا القانون، تُعتبر التقنية الأساسية لتقييم الأثر البيئي هي "دراسة تأثير المشروع على البيئة"

يشتمل التقييم البيئي في إطار شهادة المطابقة على عدة خطوات تتضمن:¹

- تحليل المشروع وتحديد نطاق التقييم: يتم في هذه الخطوة تحليل مكونات المشروع العمراني وتحديد الجوانب البيئية المحتملة التي يجب أن يتم تقييمها.
- تقييم الأثر البيئي: يتم في هذه المرحلة تقييم التأثيرات البيئية المحتملة للمشروع، وذلك من خلال دراسة تأثير المشروع على العناصر المحيطة بالموقع مثل التربة والماء والهواء والنظام البيئي المحلي.

¹ حمزة بالي، إلياس، شاهد، دراسة التقييم البيئي في الجزائر - دراسة تحليلية قانونية -، مجلة العلوم القانونية و السياسية، العدد 16، جامعة حمة لخضر بالوادي، الجزائر، جوان 2017، ص 88.

- اقتراح التدابير البيئية: استنادًا إلى نتائج التقييم البيئي، يتم اقتراح التدابير البيئية الملائمة للحد من التأثيرات البيئية السلبية وتعزيز الممارسات البيئية المستدامة. يمكن أن تشمل هذه التدابير تنفيذ تقنيات وأفضل الممارسات البيئية، مثل تنظيم إدارة النفايات وتحسين كفاءة استهلاك الموارد واستخدام الطاقة المتجددة.
- إعداد التقرير البيئي: يتم إعداد تقرير بيئي يشتمل على نتائج التقييم البيئي والتدابير البيئية المقترحة. يجب أن يتم تقديم هذا التقرير إلى الجهات المعنية والسلطات المختصة للحصول على الموافقة والتصريح بتنفيذ المشروع.
- المتابعة والرصد البيئي: يتضمن إطار شهادة المطابقة البيئية أيضًا نظامًا للمتابعة والرصد البيئي للمشروع بعد تنفيذه. يتم إجراء فحوصات دورية للتأكد من الامتثال المستمر للتدابير البيئية وتقييم تأثير المشروع على البيئة.

الفرع الثاني: توفير المساحات الخضراء.

تعد المساحات الخضراء أحد عناصر البيئة الحضرية الهامة، حيث تلعب دورًا كبيرًا في تحسين جودة الحياة والحفاظ على التوازن البيئي في المدن المتزايدة¹. يأتي دور شهادة المطابقة العمرانية في هذا السياق كوسيلة لتعزيز إنشاء وصيانة المساحات الخضراء في المشاريع العمرانية، وسنستعرض في هذا الفرع أهمية وفوائد هذه الشهادة في هذا الصدد.

أولاً: تحفيز التصميم الحضري المستدام.

تشجع شهادة المطابقة العمرانية على التصميم المستدام والذكي للمشاريع العمرانية، بما في ذلك النواحي البيئية والاجتماعية والاقتصادية. وتعتبر المساحات الخضراء جزءًا أساسيًا

¹ بلال بوغازي، تثمين المساحات الخضراء في مناطق العمرانية بالجزائر، مجلة الحقوق و العلوم الإنسانية، العدد 01، المجلد 11، جامعة بليلة 02، الجزائر، ص 573 .

من هذا التصميم المستدام، حيث يتم تخصيص المساحات لإنشاء حدائق وحدائق عامة ومناطق مشي وركوب الدراجات¹.

ثانياً: تعزيز التنوع البيولوجي.

تساهم المساحات الخضراء في توفير موطن للنباتات والحيوانات والطيور، وبالتالي تعزز التنوع البيولوجي في البيئة الحضرية. شهادة المطابقة العمرانية تعزز إنشاء المساحات الخضراء كجزء من المشاريع العمرانية، وتشجع على استخدام أنواع نباتية محلية ومتنوعة لدعم التنوع البيولوجي وتحسين جودة الحياة النباتية والحيوانية في البيئة الحضرية.

ثالثاً: تحسين جودة الهواء والمناخ.

تعمل المساحات الخضراء على تنقية الهواء من الشوائب وامتصاص الغازات الضارة مثل ثاني أكسيد الكربون. بالإضافة إلى ذلك، تساهم النباتات في تقليل درجة حرارة المدينة وتخفيف تأثير الجزر الحضرية، وبالتالي تساهم في التكيف مع التغيرات المناخية.²

رابعاً: تعزيز صحة السكان:

تعتبر المساحات الخضراء مكاناً لممارسة الأنشطة البدنية والترفيه والاسترخاء، مما يساهم في تحسين صحة ورفاهية السكان. توفر هذه المساحات بيئة مفتوحة للنشاط البدني وتقليل التوتر وتحسين الصحة العقلية.

خامساً: حماية التراث الطبيعي و الثقافي.

تعتبر المساحات الخضراء في المشاريع العمرانية فرصة للحفاظ على التراث الطبيعي والثقافي. يمكن تضمين المناظر الطبيعية الأصلية والأنواع النباتية والحيوانية المميزة في التصميم العمراني وإعادة إحيائها، مما يعزز الوعي بالبيئة والتراث الثقافي للمنطقة.¹

¹ بلال بوغازي، المرجع السابق، ص 583 .

² مصطفى عايدة، دور المساحات الخضراء في تجسيد التنمية العمرانية المستدامة، مجلة دراسات و أبحاث. العدد الثاني، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة البليدة 02، 2019، ص 161 .

المبحث الثالث:

شهادة التقسيم في البيئة العمرانية.

تعتبر شهادة التقسيم الشهادة الثانية التي أدرجها المشرع الجزائري في نظامه القانوني كوسيلة إضافية لحماية البيئة العمرانية بعد عملية البناء. نظرًا لأهمية هذه الوثيقة الإدارية، سنخصص هذا المطلب لدراسة مدلولها (الفرع الأول)، وإجراءات إعداد و منح شهادة التقسيم في (الفرع الثاني)، وأخيرًا طبيعتها القانونية (الفرع الثالث).

المطلب الأول:

مفهوم شهادة التقسيم.

بناء على ضرورة خضوع أعمال تقسيم الملكية العقارية المبنية للرقابة من قبل الجهة الإدارية المختصة، فإن المشرع اشترط الحصول على شهادة خاصة وهي شهادة التقسيم العمرانية المتعلقة بأعمال التهيئة و التعمير، و التي سنتطرق إليها من خلال مدلولها (الفرع الأول)، و طبيعتها القانونية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف شهادة التقسيم.

شهادة التقسيم هي وثيقة إدارية تمنح بوجود قرار إداري تبين فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية في قسمين أو عدة أقسام فهي شهادة تعني العقارات المبنية ولا يمكن أن تقع على العقارات الشاغرة². لأن المشرع ألزم مالك البناية الراغب في التقسيم العقار المبني

¹ عايدة مصطفى، المرجع السابق، ص 162 .

² محمد جبيري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير، في القانون فرع إدارة و مالية، كلية الحقوق

جامعة الجزائر، 2005، ص 106 .

بإحداث حصص مستقلة، على أن يشعر الإدارة بما ينوي الإقدام عليه مستجيبا للشروط الشكلية المقررة قانونا حتى تمكنه بذلك لتقاضي الأخطار أو أضرار المعني¹.

وبالتالي تعتبر شهادة التقسيم ضرورية لأنها تقسم الحدود المبنية المراد تجزئتها وعليه فلا يمكن تقسيم البناء إلا بالحصول على هذه الشهادة.

وبالنظر إلى تعريفها نجد أن البعض لا يجدون الفرقة بينها وبين رخصة التجزئة خاصة وأن الجهة المنح نفسها وما يمكن استنتاجه مما سبق دراسته أن العقار إذا كان شاغرا تمنح له رخصة التجزئة أما إذا كان العقار مبني تمنح له شهادة التقسيم².

وبالرجوع إلى شهادة التقسيم نجد أنها ذات أهمية كبيرة مثلها مثل عقود التعمير الأخرى وتكمن أهميتها بأنها شهادة ملزمة لكل مالك عند تصرفه في أي جزء من ملكيته المبنية ويكون ذلك بعقد رسمي أمام الموثق يسمى إيداع من أجل إعطاء المالك عقد ملكية جديدة يثبت ملكيته للعقارات الناتجة عن التقسيم بمواصفاتها ومشمولاتها وحدودها وبالتالي حق الانتفاع بها والتصرف فيها وفق القانون ونظرا لأهميتها فقد أخضعه المشرع لإجراءات الشهر العقاري على اعتبار أنها تصرف وارد على العقار³.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم.

إن شهادة التقسيم عبارة عن قرار إداري منشأ، حيث يحمل مضمون الشهادة آثارا قانونية تتمثل في تحديد حقوق تقسيم الملكية العقارية، ما بين الرجوع إلى مضمون الشهادة و الجهة

¹ نورة منصورى , قواعد التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري, دط, دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع, 2010, ص69 .

² عبد الله لعويجي, التعمير الغير القانوني و دور الإدارة في الحد منه, أطروحة دكتوراه في القانون العام, كلية الحقوق, جامعة أبي بكر القايد-تلمسان -2016/2017, ص312 .

³ حمدي باشا عمر , نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام, دط, دار هومة للنشر , 2002, ص93 .

المختصة بتسليمها كونها جهة إدارية مختصة حددها القانون نجدها مطابقة لخصائص القرار الإداري المتعارف عليه¹.

نصت المادة 33 من المرسوم 19/15 "هي وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم الملكية العقارية مبنية دون الشاغرة، وذلك من خلال تقسيمها إلى قسمين أو عدة أقسام".

فقد تم التطرق إلى طبيعة هذه الشهادة بأنها وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية العقارية كقاعدة عامة، أما الاستثناء ما تعلق بالعمارات ذات الملكية المشتركة، فيتم بشأنها إعداد جدول وصفي للتقسيم، وقد أعفى المشرع في هذا الصدد كل من وزارة الدفاع الوطني وبعض الهياكل القاعدية الخاصة التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات من وجوب استخراج هذه الشهادة، كما يجب تبرير تواجد البناية على القطع الأرضية المزمع تقسيمها وتكون بسند قانوني مثل عقد الملكية أو بسند إداري².

المطلب الثاني:

الإجراءات المتعلقة بشهادة التقسيم.

لكي تتحصل على شهادة التقسيم، يتوجب عليك الامتثال لمجموعة من الشروط والإجراءات القانونية المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير الجزائري رقم 29/90، و سنقوم بمراجعة هذه الشروط والإجراءات في هذا المطلب كالأتي.

الفرع الأول: تقديم طلب شهادة التقسيم.

يُشترط من قبل المشرع لتقديم طلب شهادة التقسيم الامتثال لشروط متعلقة بصاحب العقار والعقار نفسه.

¹ ناصر لباد ، الأساسي في القانون الإداري ، دار المجد للنشر والتوزيع ، الطبعة الثانية، الجزائر ، 2011 ، ص 178 .

² أنظر المادة 59 من القانون 29/90 ، المرجع السابق .

أولاً: الشروط المتعلقة بالطالب صاحب العقار.

في المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المادة 34 تحدد الشروط الإدارية للحصول على شهادة التقسيم. وتشمل هذه الشروط تقديم طلب من قبل المعني وضم صفة الطالب للشهادة وتوقيعه على الطلب، ويجب أن يتم تقديم الوثائق اللازمة لدعم طلب الشهادة وتوثيقها لتثبت صفة المالك للعقار المراد تقسيمه. وتتمثل هذه الوثائق فيما يلي¹:

- نسخة من عقد الملكية إذا كان المالك أصلي.
- وفي حالة ما اذا كان موكلاً قانونياً من المالك فيكون التوكيل وفقاً لأحكام الأمر 58/75.
- و في حالة كون المالك أو موكله شخصاً معنوياً فيكون الدعم الطلب بنسخة من القانون الأساسي.

ثانياً: الشروط المتعلقة بالعقار موضوع الطلب.

يتعين تقديم الطلب إلى الجهة المختصة على شكل ملف يحتوي على الوثائق الإدارية المذكورة في المادة 34، بالإضافة إلى الوثائق التقنية التي توضح مطابقة الطلب لقواعد العمران. تشمل الوثائق التقنية تصاميم الموقع وتحديد المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية، وطريقة استغلالها، ومدى توافقها مع المواصفات التقنية المتعلقة بالقطعة الأرضية المحددة في اقتراح التقسيم².

الفرع الثاني: طلب شهادة التقسيم.

ويكون طلب شهادة التقسيم على النحو الآتي:

¹ أنظر المادة رقم 34 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15، المرجع السابق.

² المرجع نفسه.

أولاً: تقديم الطلب.

يتم تقديم طلب شهادة التقسيم والملف المرفق به إلى الجهات الإدارية المختصة، وتتمثل هذه الجهات في رئيس المجلس الشعبي البلدي المسؤول عن المنطقة التي يقع فيها العقار¹. يتم تقديم الطلب والملف المرفق في خمس نسخ مع دفع وصل يتسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم. يتم التحقق من استكمال جميع الوثائق الضرورية قبل تسليم الوصل، ويتم توضيح هذا الأمر في الوصل الممنوح².

ثانياً: دراسة طلب.

يتم إجراء دراسة لطلب شهادة التقسيم من قبل الجهات المختصة، والتي تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي. فيقوم المشرع بتكليف مهمة إعداد الشهادة على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، وذلك وفقاً للإجراءات المحددة في المرسوم الخاص برخصة البناء. حيث يتم إتباع الأشكال والإجراءات المنصوص عليها في هذا المرسوم أثناء تحضير الشهادة³.

الفرع الثالث: البت في طلب شهادة التقسيم.

أولاً: الجهة المختصة بالمنح.

تُمنح شهادة التقسيم على مستوى الهيئات المختصة وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 176/91. يتم تحديد الجهة المسؤولة عن عملية التسليم وفقاً للحالة المحددة في المرسوم.

¹ أنظر المادة رقم 36 من المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع السابق.

² كاهنة مزوزي، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة ماجستير، في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر - باتنة - 2011/2012، ص 77.

³ أنظر المادة رقم 37 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق.

يكلف رئيس المجلس الشعبي البلدي، بصفته ممثلاً للبلدية أو الدولة، بتحضير الشهادة إذا كانت البنايات والمنشآت المنجزة تابعة للدولة أو الولاية. أما إذا كانت الأمور تتعلق بمشاريع هيكلية قاعدية ذات أهمية وطنية أو إقليمية، فإن وزير التعمير يتولى هذه المهمة¹. ونظراً لصلتها برخصة التجزئة، يُعتقد أن الجهة المختصة في منح رخصة التجزئة هي نفسها الجهة المسؤولة عن شهادة التقسيم، كما هو موضح في النصوص المتعلقة بالشروط المطلوبة لتسليمها.

ثانياً: مضمون شهادة التقسيم.

تقوم السلطات بإصدار قرار الموافقة على منح الشهادة لصاحب الطلب في غضون شهر من تاريخ تقديم الطلب². وتحدد الشهادة صلاحيتها لمدة ثلاث سنوات ابتداءً من تاريخ إبلاغها³. ورغم ذلك، فإن أحكام شهادة التقسيم لم تشر بوضوح إلى حالات رفض منح الشهادة أو تأجيل البت في الطلب. لذا، ينصح بالاستعانة بنصوص القوانين والتشريعات المتعلقة برخصة التجزئة للحصول على مزيد من التفاصيل حول تلك الحالات.

المطلب الثالث:

تعزيز الوعي البيئي من خلال شهادة التقسيم.

على الرغم من أن شهادة التقسيم ليست إلزامية، إلا أنها تحمل أهمية كبيرة في تنظيم وضبط النشاط العمراني. إنها تعتبر رابطاً غير مباشر للمجال البيئي وتسهم في منع تجزئة المباني إلى أقسام كثيرة تتجاوز الحدود المعقولة. وهذا يحمي المباني من العديد من

¹ عبد هلال لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون

إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر - باتنة - 2011/2012، ص 156.

² أنظر المادة رقم 38 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق.

³ أنظر المادة 39 المرجع نفسه.

المخاطر، سواء فيما يتعلق بالصحة أو الكوارث الطبيعية. هنا نستعرض دور شهادة التقسيم في حماية البيئة في مجالين رئيسيين: حماية العقارات الزراعية وحماية العقارات السياحية.

الفرع الأول: دور شهادة التقسيم في حماية العقار الفلاحي.

في الواقع، لم يذكر المشرع الجزائري صراحةً شهادة التقسيم في المناطق الفلاحية. إلا أنه تحدث عن رخصتي البناء والتجزئة. ومع ذلك، من خلال قراءتنا لبعض المواد المذكورة في القوانين المختلفة، يمكننا استنتاج بعض الإشارات إلى شهادة التقسيم.

ففي قانون التوجيه العقاري، يمنع على المطورين إنشاء أي منشأة أساسية أو بناء داخل المستثمرات الفلاحية الموجودة في أراض خصبة جدًا و/أو خصبة، إلا بعد الحصول على رخصة صريحة وفقًا للأشكال والشروط المحددة في القوانين المتعلقة بالتعمير وحق البناء. وينطبق الأمر نفسه على البناءات السكنية، حيث لا يتم منح رخصة إلا لأصحاب العقارات أو المستفيدين أو السكان الذين يحتاجون إلى السكن¹. وتتص المادتان 36 و 37 من نفس القانون على ضرورة الحصول على رخصة في حالة تحويل هذه الأراضي إلى أراضٍ قابلة للتعمير².

وفي المادة 49 من القانون رقم 29/90، تنص على ضرورة استشارة وزارة الفلاحة في حالة عدم وجود مخطط شغل أراضٍ معتمد للسماح بالتعديلات في البناءات الموجودة في الممتلكات الفلاحية³.

عند دراسة هذه القوانين، يمكن ملاحظة أنه قد يتم تقسيم العقار المبني إلى قسمين أو أكثر،

¹ أنظر المادتان رقم : 34 و 35 من القانون رقم: 25/90، المرجع السابق .

² أنظر المادتان رقم: 36 و 37 المرجع نفسه.

³ أنظر المادة رقم: 49 المرجع نفسه.

ومع ذلك عندما ننظر بعناية، نجد أن المشرع لم يحدد صراحة شهادة التقسيم. وفي المرسوم 97/490، جاء فيه ما يلي: لا يجوز تحويل ملكية الأراضي الفلاحية في حالتين¹:

- إذا كانت الأراضي الفلاحية تندرج تحت القانون الخاص أو المستثمرات الفلاحية المملوكة للأموال الوطنية وتكون مساحتها أقل من المساحة المحددة للمستثمرة الفلاحية في المادة 2 أعلاه.

- إذا أدت إلى إنشاء ملكيات تخضع للقانون الخاص أو مستثمرات فلاحية تابعة للأموال الوطنية، وتكون مساحتها أقل من المساحة المحددة للمستثمرة الفلاحية في المادة 2 أعلاه.

من خلال نص هذه المادة، يتبين أن المشرع قد منع بوضوح كل تحويل ملكية الأراضي الفلاحية في الحالتين المذكورتين أعلاه، دون تحديد المقصود من مصطلح "تحويل" والذي يمكن تفسيره على أنه أي تدخل يؤثر على الأراضي الفلاحية، سواء كان ذلك تجزئة أو تقسيماً أو غير ذلك.

الفرع الثاني: دور شهادة التقسيم في حماية العقار السياحي.

يتم تمثيل العقار السياحي بالمساحات والمواقع المحمية والمناطق السياحية. تناول المشرع الجزائري في حديثه كيفية منح تراخيص البناء في هذا النوع من العقارات، ولكنه لم يشر إلى شهادة التقسيم. وعند التدقيق في القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي، يلاحظ وجود عبارة تنص على أن أي تغيير أو إضافة أو تصليح يتعلق بالمعالم التاريخية أو العقارات الموجودة في المنطقة المحمية يخضع للحصول على ترخيص مسبق من الوزارة المسؤولة عن الثقافة. يتم إصدار شهادة التقسيم عندما يحدث تغيير في العقار المبني.²

¹ أنظر المادة رقم: 05 من المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المرجع السابق.

² أنظر المادة 21 من القانون رقم : 04/98، المرجع السابق.

وبالإضافة إلى ذلك، يتم حظر تجزئة المعالم التاريخية المصنفة أو المقترحة للتصنيف، ويتطلب تقسيمها أو تجزئتها الحصول على ترخيص مسبق من الوزير المسؤول عن الثقافة بعد استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية.

يمكن استنتاج أنه لا يتم تجزئة المعالم التاريخية أو العقارات الموجودة في المناطق المحمية إلا بعد الحصول على ترخيص مسبق من الوزير المسؤول عن الثقافة، بعد استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية. والملاحظة المهمة هنا هي أن المشرع لم يقصد بالمصطلحات "تجزئة" أو "تقسيم" تجزئة العقارات المبنية، بل قصد شهادة التقسيم التي تصدر في حالة العقارات المبنية¹.

¹ المواد من 70 إلى 77 من القانون رقم: 98/04 المرجع السابق.

ملخص الفصل الثاني

من خلال هذا الفصل تم تنظيم ثلاث شهادات للتهيئة والتعمير وهي شهادة التعمير وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة، وجميعها تعتبر قرارات فردية تتعلق بمجال التعمير. تخضع هذه الشهادات لأحكام وقواعد القانون الإداري وتصدر عن جهات مختصة تتبع إجراءات محددة وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 15-19.

تمت مناقشة مجموعة متنوعة من النصوص القانونية التي تهدف إلى حماية البيئة من خلال كل شهادة. تهدف هذه الشهادات إلى ضمان التوافق مع معايير حماية البيئة والاستدامة في عمليات التهيئة والتعمير، وتضمن تطبيق الممارسات البيئية السليمة والحفاظ على التوازن البيئي في المشاريع العمرانية.

خاتمة

خاتمة:

بعد استعراض المذكرة، لا يوجد خلاف في أن تحقيق التوازن بين "ال عمران" و"حماية البيئة" يشكل تحديًا صعبًا. ومن وجهة نظرنا، فإن هذا التحدي قابل للتحقيق عند استخدام الأدوات التشريعية المتاحة وتطبيقها بشكل صحيح.

العلاقة بين "ال عمران" و"حماية البيئة" هي علاقة تكاملية، حيث تتطلب عملية التنمية والتطوير مجموعة واسعة ومتنوعة من المداخل. وتشكل كلتا الجوانب أنواعًا هامة من تلك المداخل. والقول بأنهما تكاملية يعني أنه لا يمكن الاستغناء عن أيٍ منهما في سياق التنمية. وبالمثل، فإن تدهور العمران يؤدي بالضرورة إلى تدهور الحالة البيئية. وعندما يتم إقامة العمران بطريقة تأخذ في الاعتبار الأبعاد التنموية، فإنها تعكس البيئة بأفضل صورها، سواء من حيث الشكل أو المضمون.

هذه الفكرة دفعت الدولة إلى إعادة النظر في سياساتها العمرانية، حيث وضعت إجراءات وشروطًا تنظم عمليات البناء والتعمير بطريقة تأخذ الاعتبار البعد البيئي بشكل إلزامي. وتظهر هذه الإجراءات والشروط بشكل واضح عند مناقشة آليات الرقابة القبلية والاحترازية، ودورها في تحقيق التوازن بين البيئة والتعمير، كما تم توضيحه في الدراسة.

لذلك، يمكننا ملاحظة أن المشرع الجزائري قد اتخذ قرارات تتعلق بالتعمير والبناء لتحقيق الضبط الإداري للتهيئة العمرانية. تتضمن هذه القرارات مجموعة من الشروط والاعتبارات التي لا تهدف فقط إلى الحفاظ على النظام العام، ولكن أيضًا إلى الحفاظ على جمال وتناغم وتطوير المدن بشكل صحيح.

وعلى الرغم من الجهود المبذولة من الدولة في مجال موازنة التعمير وحماية البيئة عن طريق إدراج البعد البيئي في عقود التعمير، إلا أنه لا يمكننا أن نؤكد بشكل كامل على فعالية تلك العقود والشروط البيئية المتضمنة فيها، خاصةً مع وجود التجاوزات الخطيرة التي نشهدها في الواقع. كما أنه لا يمكننا أن نعتبر النص القانوني الذي ينظم هذه العقود كاملاً، حيث يعاني من العديد من النقائص.

-الإقتراحات:

1-ضرورة الإبقاء على العمل بالقوانين المنظمة للنشاط العمراني لفترات طويلة، لضمان وجود سياسة تشريعية واضحة، مع فتح المجال لتتقيح أحكامها وتعديلها متى أثبتت عدم فعاليتها.

2-حتمية تفعيل خانات التوعية الممكنة لإقناع المواطنين لضرورة احترام التشريعات الخاصة بالعمران، وتجنب البناء الفوضوي.

3-الوعي بأهمية المحافظة على البيئة من شأنه خلق المسؤولية التي تعتبر ركيزة اساسية لتحقيق تنمية بيئية المستدامة.

4-ضرورة إعادة النظر في الإجراءات المطلوبة لاستصدار الرخص والشهادات العمرانية، وتقليص كم الوثائق الهائل المطلوب في ملفات عقود التعمير عمومي.

5-تعميم رقمنة الوثائق والعقود متعلقة بالعمران على كافة الوطن، مع ضرورة تدعيم العمل بالرخص الالكترونية.

6-توفير الإمكانيات المادية اللازمة للإطارات البشرية لمصالح التعمير على مستوى البلدية لتمكنهم من أداء المهام الموكلة لهم، وابتسط الإمكانيات سيارة للتنقل في مختلف الاماكن التي يجرى بها العمل.

7-التأكيد على ضرورة التنسيق بين جميع المتدخلين الفاعلين الذين لهم علاقة بمجال التعمير: (مديرية البيئة، السياحة، الثقافة والغابات).



قائمة

المراجع

1- النصوص التشريعية والتنظيمية:

أ- القوانين:

- قانون رقم: 25/90 , المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 م , يتضمن التوجيه العقاري , الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 18 نوفمبر سنة 1990, المعدل و المتمم بالأمر رقم: 95/26 مؤرخ في 25 سبتمبر سنة 1995, الجريدة الرسمية العدد 55 المؤرخة في 27 سبتمبر 1995م.

- قانون رقم: 90- 29، المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411هـ , الموافق لـ 01 ديسمبر سنة 1990م يتعلق بالتهيئة و التعمير, الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخ في 15 جمادى الأولى عام 1411هـ, 02 ديسمبر سنة 1990.

- قانون رقم: 04/98 , المؤرخ في 20 صفر عام 1419هـ, الموافق لـ 15 يونيو 1998م ,يتعلق بحماية التراث الثقافي , الجريدة الرسمية العدد 11 المؤرخة في 22 صفر 1419هـ, الموافق لـ 17 يونيو سنة 1998 م .

- قانون رقم: 04/98 مؤرخ في 20 صفر عام 1419هـ, الموافق لـ 15 يونيو سنة 1998, يتعلق بحماية التراث الثقافي, الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 22 صفر 1419هـ, الموافق لـ 17 يونيو سنة 1998.

- قانون رقم: 02/02 مؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422هـ, الموافق لـ 05 فبراير سنة 2002, يتعلق بحماية الساحل و تثمينه, الجريدة الرسمية العدد 10 المؤرخة في 29 ذي القعدة عام 1422هـ, الموافق لـ 12 فبراير سنة 2002.

قائمة المراجع

- قانون رقم: 10/03 , المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 هـ , الموافق لـ 19 يوليو 2003, يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة, الجريدة الرسمية العدد 43, المؤرخة في 20 جمادى الأولى عام 1424 هـ, الموافق لـ 20 يوليو سنة 2003 م.

- قانون رقم: 20/04 مؤرخ في 13 ذي القعدة عام 1425 هـ, الموافق لـ 25 ديسمبر سنة 2004, المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة, الجريدة الرسمية العدد 84 المؤرخة في 17 ذي القعدة عام 1425 هـ , الموافق لـ 29 ديسمبر سنة 2004 م.

- قانون رقم: 07/05 مؤرخ في 19 ربيع الأول عام 1426 هـ, الموافق لـ 28 أبريل سنة 2005 م, يتعلق بالمحروقات, الجريدة الرسمية العدد 50 المؤرخة في 13 جمادى الثاني سنة 1426 هـ, الموافق لـ 19 يوليو سنة 2005.

- قانون رقم: 15/08, المؤرخ في 17 رجب عام 1429 هـ, الموافق لـ 20 يوليو 2008 م, يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها , الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 03 غشت 2008 م .

- قانون رقم: 02/11, مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 هـ, الموافق لـ 17 فبراير سنة 2011, يتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة, الجريدة الرسمية العدد 13

- قانون رقم: 05/14, مؤرخ في 24 ربيع الثاني عام 1435 هـ , الموافق لـ 24 فبراير سنة 2014 , متضمن قانون المناجم, الجريدة الرسمية العدد 18, المؤرخة في 28 جمادى الأولى عام 1435 هـ, الموافق لـ 30 مارس سنة 2014 م.

ب- المراسيم التنفيذية:

- مرسوم تنفيذي رقم: 175/91 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 هـ , الموافق لـ 28 مايو سنة 1991 م, يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء, الجريدة الرسمية العدد 26 المؤرخة في 18 ذي القعدة عام 1411 هـ, الموافق لـ 01 يونيو سنة 1991 م .

قائمة المراجع

- مرسوم تنفيذي رقم: 490/97 , مؤرخ في 20 شعبان عام 1418 هـ , الموافق لـ 20 ديسمبر سنة 1997م ,الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية, الجريدة الرسمية العدد 84, المؤرخة في 21 شعبان عام 1418 هـ, الموافق لـ 21 ديسمبر 1997م.
- مرسوم تنفيذي رقم: 198/06 , مؤرخ في 4 جمادى الأولى عام 1427 الموافق لـ 31 مايو سنة 2006, يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة, الجريدة الرسمية العدد 37 المؤرخة في 08 جمادى الأولى عام 1427 هـ, الموافق لـ 04 يونيو سنة 2006.
- مرسوم تنفيذي رقم: 145/07, مؤرخ في 02 جمادى الأولى عام 1428 هـ, الموافق لـ 19 مايو 2007م ,يحدد مجال تطبيق و محتوى و كفايات المصادقة على دراسة و موجز التأثير على البيئة.
- مرسوم التنفيذي رقم: 19/15 مؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 هـ, الموافق لـ 25 يناير سنة 2015م, يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها , الجريدة الرسمية العدد 07 المؤرخة في 12 فبراير سنة 2015 .
- مرسوم تنفيذي رقم: 255/18, المؤرخ في 29 محرم عام 1440 هـ, الموافق لـ 09 أكتوبر سنة 2018م , يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم: 145/07 المؤرخ في 02 جمادى الأولى عام 1428 هـ, الموافق لـ 19 مايو سنة 2007, الذي يحدد مجال تطبيق و محتوى و كفايات المصادقة على دراسة و موجز التأثير على البيئة.

ج-القرارات الوزارية:

- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 19 ذي القعدة عام 1435 هـ, الموافق لـ 14 سبتمبر سنة 2014م ,يحدد كفايات فحص دراسات الخطر والمصادقة عليها, الجريدة الرسمية العدد 03 المؤرخة في 07 ربيع الثاني سنة 1436 هـ , الموافق لـ 27 يناير سنة 2015.

- تعليمية وزارية رقم: 004 المؤرخة في 7 سبتمبر 2017 الصادرة عن وزارة السكن وال عمران و المدينة , المحددة للتدابير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء و رخصة الهدم للمشاريع التي تشكل أشغال التسطیح و/أو الحفر و/أو الهدم خطرا على محيطها المباشر .

2-الكتب:

-الزين عزري , قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة, الطبعة الأولى, دار الفجر للنشر و التوزيع, مصر, 2005,

-الشريف البقالي, رقابة القاضي الإداري على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير, الطبعة الثانية, دار القلم للطباعة و النشر و التوزيع, المغرب, 2012.

- تركية سايح, حماية البيئة في ظل التشريع الجزائري, الطبعة الأولى, مكتبة الوفاء القانونية, مصر 2014 .

- حكيم شتوي, مبدأ الاحتياط في المسؤولية المدنية عن الأضرار بالبيئة, دون طبعة, دار الجامعة الجديدة, مصر, 2017.

- صافيا أقلولي ولد رابح, قانون العمران الجزائري, الطبعة الأولى, دار هومة للنشر و التوزيع , الجزائر, 2015.

- عمار عوابدي, القانون الإداري, الطبعة الأولى, ديوان المطبوعات الجامعية, الجزائر, 2002.

- ناصر لباد, الأساسي في القانون الإداري , دار المجد للنشر والتوزيع , الطبعة الثانية, الجزائر, 2011.

- نورة منصوري, قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع الجزائري, دون طبعة, دار هومة للطباعة و النشر, عين مليلة -الجزائر-, 2010.

-حمدي باشا عمر , نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام, دون طبعة, دار هومة للنشر, 2002.

-صافية اقلولي ولد راجح, قانون العمران الجزائري - أهداف حضرية ووسائل قانونية -, الطبعة الثانية 2015, دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع, الجزائر , 2014 .

-عيسى مهزول, صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران, الطبعة الأولى, جسور للنشر و التوزيع, الجزائر, 2014.

3-المقالات:

- أحمد عميري, شهادة التعمير و دورها في حماية النظام العام العمراني, مجلة التعمير و البناء, العدد الأول, جامعة ابن خلدون تيارت, 2017,

- بلال بوغازي, تثمين المساحات الخضراء في مناطق العمرانية بالجزائر, مجلة الحقوق و العلوم الإنسانية, العدد 01, المجلد 11, جامعة بليدة 02, الجزائر.

- بن دوحة عيسى, القيود القانونية على عملية البناء, مجلة الحقوق و العلوم السياسية, العدد الثاني جامعة عباس لغرور, خنشلة, , جويلية 2014,

- جمال دوبي بونوة, الأحكام القانونية و التنظيمية لرخصة البناء و رخصة التجزئة في التشريعات التعمير و البناء الجزائري, مجلة التعمير و البناء, العدد 04, المركز الجامعي غليزان, الجزائر, 2018,.

- حمزة بالي, إلياس شاهد, دراسة التقييم البيئي في الجزائر- دراسة تحليلية قانونية -, مجلة العلوم القانونية و السياسية, العدد 16, جامعة حمة لخضر بالوادي, الجزائر, جوان 2017.

قائمة المراجع

- زوييدة دهلوك, ماهية رخصة التجزئة باعتبارها أداة لضمان سلامة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 19/15, مجلة التعمير و البناء, العدد الثالث , جامعة ابن خلدون - تيارت , الجزائر , 2017.
- سعاد ميمونة , شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني , مجلة التعمير و البناء, العدد 02, المجلد 04 , جوان 2020, جامعة ابن خلدون - تيارت- الجزائر.
- سميرة معاشي, أحكام رخصة البناء في التشريع الجزائري و مدى تأثيرها على البيئة, مجلة الاجتهاد القضائي, العدد الثاني عشر, سبتمبر 2016.
- شهرزاد سي مرابط, إشكالية البناءات الفوضوية وأثرها على البيئة العمرانية, مجلة الدراسات القانونية و السياسية, كلية الحقوق و العلوم السياسية, جامعة عمار ثليجي, الأغواط, الجزائر, العدد 04, جوان 2016.
- عائشة طيب, أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها, مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية, العدد 07, جامعة البليدة .
- عايدة مصطفىوي, دور المساحات الخضراء في تجسيد التنمية العمرانية المستدامة, العدد الثاني, كلية الحقوق و العلوم السياسية, جامعة البليدة 02, 2019.
- عبد الرحمن عزوي, الإجراءات و المواعيد في مادة منازعات العمران (حالة شهادة المطابقة), مجلة العلوم القانونية و الإدارية, العدد 04, كلية الحقوق و العلوم السياسية, جامعة سيدي بلعباس, 2008.
- عمار بوضياف , منازعات التعمير في القانون الجزائري رخصة البناء و الهدم , مجلة الفقه والقانون, العدد الثالث, جامعة ابن خلدون - تيارت-, الجزائر , 2013.
- كمال تكواشت, رخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي 19/15 , مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية, جامعة عباس لغرور خنشلة, جوان 2015 .

- محمد الأخضر بن عمران, إجراءات منح القرار المتعلق برخصة البناء, مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية , العدد السادس, جامعة باتنة 1, جوان 2017.
- محمد معمري, دراسة الخطر كأداة قانونية لحماية البيئة من الأنشطة الصناعية و المنجمية, مجلة القانون و المجتمع, العدد 01, جامعة العربي التبسي -تبسة- الجزائر, 2021,
- محي الدين بربيح, رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري, مجلة تشريعات التعمير و البناء, العدد الخامس, مارس 2018, مخبر القانون الاجتماعي جامعة وهران 2 -وهران- الجزائر.

4-الرسائل الجامعية:

أ-رسائل الدكتوراه:

- كريمة العيفاوي, الاعتبارات البيئية في وثائق التعمير المحلية في الجزائر, مذكرة لنيل شهادة دكتوراه في القانون, تخصص قانون العام : قانون الجماعات الإقليمية , كلية الحقوق و العلوم السياسية , جامعة عبد الرحمان ميرة -بجاية, 2020/2019.
- عبد الله لعويجي, التعمير الغير القانوني و دور الإدارة في الحد منه, أطروحة دكتوراه في القانون العام, كلية الحقوق, جامعة أبي بكر بلقايد-تلمسان -2017/2016 .
- يحيى وناس, الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر, رسالة دكتوراه, تخصص قانون عام, كلية الحقوق والعلوم السياسية, جامعة أبو بكر بلقايد-تلمسان-, جويلية 2007/2006 .

ب-رسائل ماجستير:

- أحمد قدار, تأثير نظام الرخص العمرانية على البيئة وفق القانون الجزائري, مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص تخصص القانون المدني الأساسي, كلية الحقوق, جامعة منتوري -قسنطينة -, 2012/2011.
- عبد هلال لعويجي, قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري, مذكرة ماجستير في العلوم القانونية , تخصص قانون إداري وإدارة عامة,جامعة الحاج لخضر -باتنة- 2012/2011 .
- كاهنة مزوزي, مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر, مذكرة ماجستير ,في العلوم القانونية, تخصص قانون إداري وإدارة عامة , قسم الحقوق, جامعة الحاج لخضر - باتنة - , 2012/2011 .
- محمد بلاوي, سليمان عبد الرحمان, دور البلدية في الحفاظ على النظام العام العمراني, مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري, كلية الحقوق و العلوم السياسية, قسم الحقوق,جامعة أحمد دارية, أدرار, 2019/2018.
- محمد جبري , التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر, مذكرة ماجستير, في القانون فرع إدارة و مالية, كلية الحقوق جامعة الجزائر, 2005 .
- محمد لعمرى, مبدأ الوقاية من خطر الأضرار الجسيمة المضرّة بالبيئة, مذكرة ماجستير , تخصص قانون إداري معمق, كلية الحقوق, جامعة أبو بكر بلقايد -تلمسان-, 2016/2013.
- مريم ملعب, المسؤولية الجزائرية للمنشآت المصنفة عن تلوث البيئة في القانون الجزائري, مذكرة ماجستير في القانون العام, تخصص قانون البيئة, كلية الحقوق و العلوم السياسية, جامعة محمد الأمين دباغين-سطيف02 , 2016/2015.
- مهدي بصحراوي, الاستثمار و حماية البيئة, مذكرة ماجستير في القانون العام, تخصص القانون العام الاقتصادي, كلية الحقوق و العلوم السياسية, جامعة وهران, 2014/2013.

- موفق براهيمى, البعد البيئي لقواعد التعمير و البناء, مذكرة ماجستير في القانون العام تخصص قانون إداري معمق, كلية الحقوق و العلوم السياسية, جامعة تلمسان,
- مونية شوك, الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري, مذكرة ماجستير في القانون العام, تخصص قانون البيئة, كلية الحقوق و العلوم السياسية, جامعة محمد الأمين دباغين -سطيف-02, 2016/2015.
- . 2017/ 2016

فهرس

المحتويات

الصفحة	العنوان
-	شكر وتقدير
-	إهداء
05	مقدمة
10	الفصل الأول: التراخيص الإدارية كآلية وقائية لحماية البيئة العمرانية.
11	المبحث الأول: رخصة البناء في البيئة العمرانية.
11	المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء.
11	الفرع الأول: تعريف رخصة البناء.
13	الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء.
13	المطلب الثاني: إجراءات الحصول على رخصة البناء.
14	الفرع الأول: تقديم طلب رخصة البناء .
15	أولاً: الملف الإداري.
16	ثانياً: الملف المتعلق بالهندسة المعمارية.
16	ثالثاً: الملف التقني.
17	الفرع الثاني: التحقيق في الطلب.
19	الفرع الثالث: قرار قبول أو رفض منح رخصة البناء.

19	أولاً: قرار قبول طلب رخصة البناء
20	ثانياً: قرار رفض منح رخصة البناء.
20	المطلب الثالث: الوقاية البيئية عن طريق رخصة البناء.
21	الفرع الأول: دراسة تقييم الأثر البيئي للمشاريع التنموية.
21	أولاً: صور دراسات تقييم الأثر البيئي للمشاريع التنموية.
24	ثانياً: مراحل دراسة مدى وموجز التأثير البيئيين.
26	ثالثاً: إجراءات المصادقة على الدراسة مدى و موجز التأثير البيئيين.
27	الفرع الثاني: دراسة الخطر.
29	ثانياً: إجراءات الفحص والمصادقة على دراسة الخطر.
32	المبحث الثاني: رخصة التجزئة في البيئة العمرانية.
32	المطلب الأول: ماهية رخصة التجزئة.
32	الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة.
34	الفرع الثاني: خصائص رخصة التجزئة.
34	المطلب الثاني: القواعد العامة المنظمة لرخصة التجزئة
35	الفرع الأول: إجراءات إصدار رخصة التجزئة.
35	أولاً: تقديم الطلب رخصة التجزئة.
35	ثانياً: الوثائق والملفات الإدارية المرفقة مع طالب رخصة التجزئة.
37	الفرع الثاني: الجهات الإدارية المختصة في إصدار رخصة التجزئة.
37	أولاً: اختصاص رئيس مجلس الشعب الوطني في إصدار رخص التجزئة.
37	ثانياً: اختصاص الوالي والوزير المكلف بالعمران في إصدار رخصة التجزئة
38	المطلب الثالث: تحقيق الاستدامة البيئية من خلال رخصة التجزئة.
38	الفرع الأول: دور رخصة التجزئة في حماية الأراضي الفلاحية.
40	الفرع الثاني: تأثير رخصة التجزئة على الأمن العام.
41	المبحث الثالث: رخصة الهدم كوسيلة للحفاظ على التوازن البيئي.
41	المطلب الأول: مفهوم رخصة الهدم.

42	الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم.
43	الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة الهدم.
44	المطلب الثاني: إجراءات إعداد ومنح رخصة الهدم.
44	الفرع الأول: تقديم طلب رخصة الهدم.
44	أولاً: شروط طالب رخصة الهدم.
46	ثانياً: جهات التحقيق في الطلب.
46	الفرع الثاني: إصدار قرار الهدم.
47	ثانياً: تحديد مضمون قرار رخصة الهدم.
48	المطلب الثالث: حماية البيئة من خلال تنظيم عملية الهدم.
48	الفرع الأول: الاعتبارات البيئية في مشتملات ملف طلب رخصة الهدم وفي دراسته.
49	الفرع الثاني: تحديد نطاق تطبيق رخصة الهدم للاعتبارات بيئية.
50	أولاً: تحديد النطاق المكاني لرخصة الهدم للاعتبارات بيئية.
51	ثانياً: إلزامية الحصول على رخصة الهدم بالنسبة للبنىات الآيلة للانهييار.
54	الفرع الثالث: الاعتبارات البيئية عند تنفيذ عملية الهدم
56	ملخص الفصل الأول.
58	الفصل الثاني: شهادات التعمير كآلية وقائية لحماية البيئة
59	المبحث الأول: الاستدامة البيئية من خلال شهادة التعمير
59	المطلب الأول: مفهوم شهادة التعمير.
59	الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير.
60	الفرع الثاني: خصائص شهادة التعمير.
61	المطلب الثاني: إجراءات استصدار شهادة التعمير.
61	الفرع الأول: تقديم الطلب والتحقق فيه.
61	أولاً: تقديم طلب شهادة التعمير.
62	ثانياً: دراسة طلب شهادة التعمير.

62	الفرع الثاني: تسليم شهادة التعمير .
63	المطلب الثالث: الوعي البيئي من خلال شهادة التعمير .
63	الفرع الأول: دور شهادة التعمير في حماية التراث الثقافي .
64	الفرع الثاني: دور شهادة التعمير في حماية الساحل .
65	الفرع الثالث: دور شهادة التعمير في حماية التراث الطبيعي .
66	المبحث الثاني: التوازن البيئي من خلال شهادة المطابقة .
66	المطلب الأول: مفهوم شهادة المطابقة .
67	الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة .
69	أولاً: البناءات المعنية بتحقيق المطابقة .
69	ثانياً: البناءات الغير قابلة لتحقيق المطابقة .
70	المطلب الثاني: إجراءات إعداد وتسليم شهادة المطابقة .
70	الفرع الأول: دراسة طلب شهادة المطابقة .
71	الفرع الثاني: تسليم شهادة المطابقة .
72	المطلب الثالث: الأهمية البيئية لشهادة المطابقة .
72	الفرع الأول: تقييم الأثر البيئي .
73	الفرع الثاني: توفير المساحات الخضراء .
73	أولاً: تحفيز التصميم الحضري المستدام .
74	ثانياً: تعزيز التنوع البيولوجي .
74	ثالثاً: تحسين جودة الهواء والمناخ .
74	رابعاً: تعزيز صحة السكان .
74	خامساً: حماية التراث الطبيعي و الثقافي .
	المبحث الثالث: شهادة التقسيم في البيئة العمرانية .
75	المطلب الأول: مفهوم شهادة التقسيم .
75	الفرع الأول: تعريف شهادة التقسيم .
76	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم .

77	المطلب الثاني: الإجراءات المتعلقة بشهادة التقسيم.
77	الفرع الأول: تقديم طلب شهادة التقسيم.
78	أولاً: الشروط المتعلقة بالطالب صاحب العقار.
78	ثانياً: الشروط المتعلقة بالعقار موضوع الطلب.
78	الفرع الثاني: طلب شهادة التقسيم.
79	أولاً: تقديم الطلب.
79	ثانياً: دراسة طلب.
79	الفرع الثالث: البت في طلب شهادة التقسيم.
79	أولاً: الجهة المختصة بالمنح.
80	ثانياً: مضمون شهادة التقسيم.
80	المطلب الثالث: تعزيز الوعي البيئي من خلال شهادة التقسيم.
81	الفرع الأول: دور شهادة التقسيم في حماية العقار الفلاحي.
82	الفرع الثاني: دور شهادة التقسيم في حماية العقار السياحي.
84	ملخص الفصل الثاني
86	خاتمة
89	قائمة المراجع