

جامعة غرداية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



دور التعمير الفردي في حماية البيئة

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص: قانون إداري

إشراف الأستاذ :

• عيساوي عبد القادر

إعداد الطالب :

• بن حديد إسماعيل

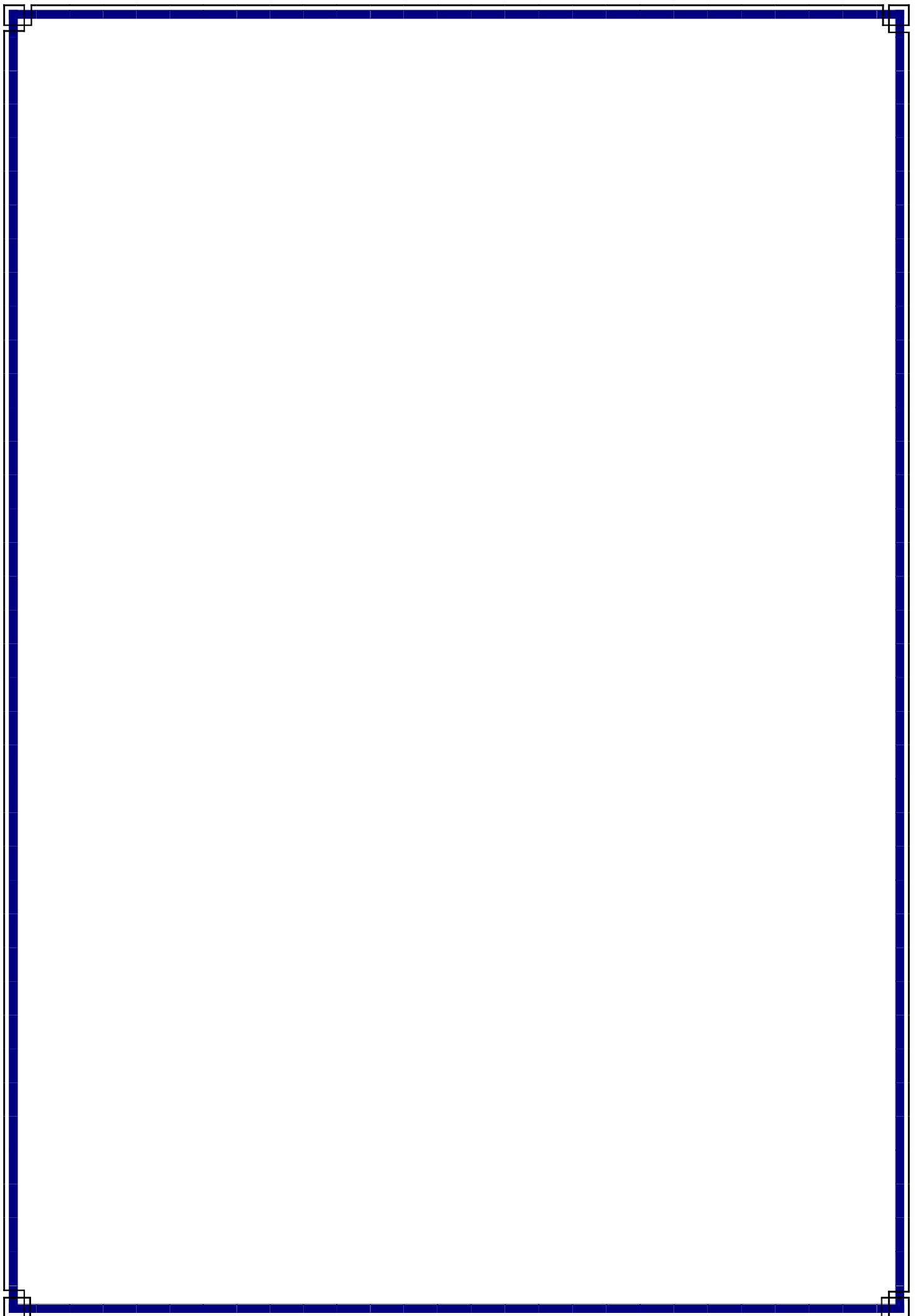
• دربالي إسماعيل

لجنة المناقشة:

الصفة	الجامعة	الرتبة	لقب واسم الأستاذ
رئيساً	جامعة غرداية	أستاذ محاضر " أ "	د. بوزكري سليمان
مشرفاً ومقرراً	جامعة غرداية	أستاذ محاضر " ب "	د. عيساوي عبد القادر
عضواً مناقشاً	جامعة غرداية	أستاذ محاضر " ب "	د. آيت عودية بلخير محمد

السنة الجامعية:

2022 /2021



جامعة غرداية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



دور التعمير الفردي في حماية البيئة

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص: قانون إداري

إشراف الأستاذ :

• عيساوي عبد القادر

إعداد الطالب :

• بن حديد إسماعيل

• دربالي إسماعيل

لجنة المناقشة:

الصفة	الجامعة	الرتبة	لقب واسم الأستاذ
رئيساً	جامعة غرداية	أستاذ محاضر " أ "	د. بوزكري سليمان
مشرفاً ومقرراً	جامعة غرداية	أستاذ محاضر " ب "	د. عيساوي عبد القادر
عضواً مناقشاً	جامعة غرداية	أستاذ محاضر " ب "	د. آيت عودية بلخير محمد

السنة الجامعية:

2022 /2021

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إهداء

اللهم لك الحمد في يقظتي وفي غفوتي وفيما خلقت وما رزقت

و لك الحمد كما هديتني للإسلام وعلمتني الحكمة والقرآن

إلى من قال فيهم المولى بعد بسم الله الرحمن الرحيم

"واخفض لهما جناح الذل من الرحمة وقل رب ارحمهما كما ربياني صغيراً"

وفرض طاعتها و جعل طاعتنا لهم من طاعته الذين لو أهديتهما النفيس لما وفيت.

إلى من منحني حق أول صرخة في الوجود وغمرتني بحبها وعلمتني معنى الحياة، إلى النبع

الصافي الذي طالما راودني حبا وحنانا والتي لا تزال صلواتها تنير لي الطريق وتضيء لي

درب الحياة إلى أعز ما املك أطل الله في عمرها

أمي الغالية.

إلى القلب الطيب الذي تعب من أجلي ومنحني الإرادة

الذي طالما انتظر ثمرة جهدي أتمنى له طول العمر

أبي العزيز.

إلى من قاسموني الحزن الأسري

إلى إخوتي وأخواتي.

إلى كل من وسعهم قبلي ولم تسعهم مذكرتي

إليكم أهدي جميعاً ثمرة جهدي

بن حديد إسماعيل
بن حديد إسماعيل

الإهداء

إلى من أضاعت شمعة حياتي وعلمتني الصبر و تكبدت العناء لأجلنا
أمي الحبيبة و الغالية حفظك الله و أطال في عمرك
إلى الذي يستحق كل التقدير و الاحترام و العرفان إلى من نذل لي كل غالي و سخر لي كل
ما ابغي

أبي العزيز رعاك الله و أطال في عمرك ،
واسأل الله العظيم أن ينير دربهما كما أنار لي مستقبلي .
إلى من يحلو الكلام بذكرهم و تفرح العين برؤيتهم
إلى أخواتي وأخواتي في الحياة
إلى كل طلبة دفعة شهادة الماستر تخصص قانون لسنة 2022
إلى كل من آمن بربه واهتدى...واعتر بوطنه وافتدى...وترخصت فيه المثل العليا...
وأحب العلم وأهل العلم.
إلى الدماء الزكية التي سقت أرض الجزائر الطيبة.
إلى كل من ساهم في إخراج هذا العمل من قريب أو بعيد أهدي ثمرة جهدي.

دري بالي إسماعيل

شكر وتقدير

نشكر ونحمد الله العظيم الذي يسر لنا السبل
و سخر لنا الأسباب حتى استطعنا إتمام هذا العمل بعونه جل شأنه .
نتقدم بالشكر الجزيل إلى الأستاذ

على قبوله الإشراف على هذه المذكرة و على نصائحه و توجيهاته العلمية
كما نتقدم بالشكر إلى كل أساتذة كلية الحقوق بجامعة غارداية .
وإلى كل من ساعدنا في إتمام هذا العمل من قريب أو بعيد
وفي الأخير نسأل الله التقدير أن يوفقنا لما يحب ويرضى
إنه ولي ذلك و القادر عليه
و الحمد لله رب العالمين

مقدمة

مقدمة

يعتبر العمران أحد مقومات الحضارة التي عرفتها البشرية عبر مختلف العصور والتي أدت إلى اهتمام مختلف المجتمعات بضرورة اعتماد سياسات عمرانية تهدف إلى تهيئة المدن والتمدن في مختلف جوانبها، آخذة بعين الاعتبار مظاهرها السياسية والاجتماعية والاقتصادية والإدارية فالعمران يبقى مستمرا ما بقي الإنسان يعمر الأرض و يستكشف خباياها .

يعد العمران مرآة عاكسة للدولة، فمقياس تطور ورفي أي مجتمع ينعكس على طريقة بناء المنشآت والبنائيات، وعلى الطابع الجمالي والمعماري لكيفية تأسيس مدنه على قواعد تهيئة معمارية بالغة الدقة والإتقان . ونظرا لأثر العمران على المحيط والبيئة، فإن سير حركة التعمير يكون وفقا لقواعد وأصول مرسومة ومحددة من طرف السلطات المعنية ولا تترك فيها الحرية للأفراد. لذلك كان لا بد من تدخل الدولة لتنظيم عمليات التعمير ومراقبتها، من أجل ضمان ممارستها في إطار المحافظة على المصلحة العامة والعمرانية .

تعتبر العلاقة بين العمران والبيئة علاقة وثيقة الصلة متداخلة ومترابطة فيما بينها، حيث يتوجب عند الاتجاه نحو التنمية مهما كان شكلها الأخذ بعين الاعتبار الظروف البيئية. لذا يعد التخطيط العمراني أسلوب علمي يتبع لمواجهة مقتضيات العمران الحديث، لاسيما من حيث ضمان الكثافة السكانية المتجانسة وتوفير المرافق والمساكن بكافة أنواعها، وانسجام المباني من حيث مظهرها وحجمها، وحماية الأراضي الزراعية والمساحات الخضراء .

ثم يأتي دور الضبط العمراني و وسائل التعمير من رخص وشهادات وهو ما يعرف بالتعمير الفردي، لتنظيم حركية التعمير والبناء، وربطها بصفة منسجمة وسلسلة مع قواعد حماية البيئة، ذلك أن عمليات التعمير هي من أكثر الأعمال والتصرفات المادية مساسا و إضرارا بالبيئة.

وقد عمدت السلطات العمومية إلى إنشاء أجهزة إدارية تتكفل بمراقبة مدى مطابقة النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة بالعمران، ولتحقيق هذه السياسة العمرانية أنشأت الدولة

مقدمة

أجهزة مختصة لذلك، تتمثل في مديريات ومصالح تقنية على مستوى البلديات والولايات، وتحت وزارة السكن والتعمير، وكذلك انشاء وزارة البيئة وتهيئة الإقليم.

وتكمن أهمية هذه الدراسة فيما يلي :

من الناحية العلمية :

- تولي السلطات العمومية في الآونة الأخيرة أهمية كبيرة لأدوات التهيئة والتعمير من خلال فرض الاجراءات المنظمة للنشاط العمراني، بمعنى ضبط المخالفات العمرانية وملاحقة المخالفين مما يوجب البحث في مدى فعالية هذه الإجراءات والوسائل .

- وجود التدهور العمراني البيئي رغم الترسانة القانونية من قواعد وآليات وقائية و تقنية متعلقة بالتهيئة والعمران، وهو ما تؤكد التقارير الوطنية حول العمران، الأمر الذي يدفع الباحثين للبحث في أسباب هذا التدهور وكيفية الوقاية منه .

أما من الناحية العملية:

تسليط الضوء حول مدى تحكم الجهات الإدارية المختصة في تطبيق نصوص التهيئة والتعمير، وتجسيدها على أرض الواقع، لما يستجيب لاستراتيجية البناء التي وضعها المشرع في التقنين العمراني، للحد قدر الإمكان من النشاط العمراني غير القانوني، والذي ينعكس سلبا على المظهر الجمالي للمدن الجزائرية ويهدد المحيط والبيئة .

للإلمام بجوانب البحث ومعالجة الإشكالية، يمكن تقديم الأسباب الذاتية والموضوعية كما

يلي :

الأسباب الذاتية :

- الرغبة في توسيع المعارف في مجال مادة التعمير ؛
- محاولة الإطلاع على الواقع الحالي لحماية البيئة بالجزائر .

مقدمة

- الأسباب الموضوعية :

- كون موضوع البحث من أهم المواضيع المطروحة على الساحة القانونية في السنوات الأخيرة؛

- الحدثة النسبية للموضوع محل الدراسة؛

- علاقة الموضوع بالتخصص؛

- وتتمثل أهداف الدراسة فيما يلي:

- تحديد مواطن القوة والضعف، بشأن دور النصوص القانونية والأدوات المختصة بالعمران في الوقاية من مخاطر النشاط العمراني .

- توضيح الاستراتيجية الموضوعية من طرف المشرع الجزائري في تنظيم النشاط

العمراني، لتجنب الغموض الذي يشوبها، و التعرف على كيفية تنظيمها من الناحية القانونية وتحديد اجراءاتها، ومدى فعاليتها في الواقع.

ولقد مرت فترة البحث وإعداد هذه المذكرة بجملة من الصعوبات تمثلت في :

- صعوبات في مجال البحث في هذا الموضوع، خاصة في جمع المعلومات التي يتم من

خلالها دراسة هذا الموضوع دراسة قانونية مفصلة ومدققة، ومن بين أهم الصعوبات التي واجهتنا كذلك قلة المراجع المتخصصة في مجال العمران.

- كثرة القوانين التي لها علاقة بالعمران وتشابهها بصورة يصعب جمعها والتمكن منها.

ومن خلال ما سبق يمكن طرح الإشكالية التالية:

" فيما يتمثل دور التعمير الفردي في حماية البيئة؟"

وبناء عليه يمكن صياغة الأسئلة الفرعية التالية :

1. فيما تتمثل الرخص الإدارية للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة؟

2. فيما تتمثل الشهادات الإدارية للتهيئة والتعمير و دورها في حماية البيئة؟

مقدمة

وقد تم اللجوء في هذه الدراسة إلى الاعتماد على المنهج الوصفي لتسليط الضوء على هذا الموضوع، وكذلك المنهج التحليلي الذي يعتمد على الاستنباط والتحليل والتفصيل لنصوص القانونية المتعلقة بالموضوع.

وتبعا للأهداف المتوخاة من البحث، ولمعالجة الإشكالية والتساؤلات الفرعية ، تم تقسيم هذه الدراسة إلى فصلين بحيث أنه :

يتناول الفصل الأول رخص التعمير ودورها في حماية البيئة ، ويتضمن ثلاث مباحث المبحث الأول تمحور حول رخصة البناء ودورها في حماية البيئة ، أما المبحث الثاني رخصة التجزئة ودورها في حماية البيئة أما فيما يخص المبحث الثالث : رخصة الهدم ودورها في حماية البيئة .

أما الفصل الثاني فيتناول شهادات التعمير ودورها في حماية البيئة ويتضمن ثلاث مباحث المبحث الأول حوكمة شهادة التعمير ودورها في حماية البيئة أما المبحث الثاني: شهادة التقسيم ودورها في حماية البيئة أما فيما يخص المبحث الثالث : شهادة المطابقة ودورها في حماية البيئة لتأتي بعدها الخاتمة .

الفصل الأول:

رخص التعمير ودورها في حماية

البيئة

الفصل الأول: رخص التعمير ودورها في حماية البيئة

تعد رخص التهيئة والتعمير وسائل قانونية لتحقيق انسجام التخطيط العمراني مع الصالح العام والأمن العمومي ، و تفاديا للأخطار التي يمكن أن تسببها المباني غير الشرعية ولمنع البناء العشوائي ولذا سنتناول في هذا الفصل ثلاثة مباحث بحيث:

المبحث الأول: لرخصة البناء

المبحث الثاني: لرخصة التجزئة

المبحث الثالث: لرخصة الهدم

الفصل الأول: رخص التعمير ودورها في حماية البيئة

المبحث الأول: رخصة البناء ودورها في حماية البيئة

تعتبر رخصة البناء أداة و وسيلة قانونية لتحقيق انسجام التخطيط العمراني مع الصالح العام والأمن العمومي، وذلك عن طريق عدم جواز إقامة المباني بصفة عامة، إلا بعد الحصول على ترخيص يصدر بقرار إداري، تقادياً للأخطار التي يمكن أن تسببها المباني غير الشرعية، ولمنع البناء العشوائي، ولذلك سنتناول في هذا المبحث مطلبين، حيث نخصص المطلب الأول مفهوم و كفيات تحضير وتسليم رخصة البناء والمطلب الثاني نبرز دور رخصة البناء في حماية البيئة.

المطلب الأول : مفهوم و كفيات تحضير وتسليم رخصة البناء

أقر المشرع الجزائري نصوصاً قانونية مختلفة منذ الاستقلال حتى الوقت الحاضر ، تهدف إلى تنظيم أنشطة البناء والتوسع العمراني ، وقيد أي من هذه الأعمال على ضرورة الحصول على رخصة البناء ، وتحديد إجراءات البناء للحصول على هذا الترخيص وبناءا عليه سنتطرق إلى مفهوم رخصة البناء (المطلب الأول) ثم التطرق إلى إجراءات الحصول عليها (المطلب الثاني).

الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء

سنتطرق إلى تعريف رخصة البناء ثم إلى خصائصها وبعد ذلك إلى أهم شروطها وذلك كالتالي :

أولاً: تعريف رخصة البناء

وردت عدة تعاريف فقهية لرخصة البناء، منها مثلاً، تعريفها بأنها:

الفصل الأول: رخص التعمير ودورها في حماية البيئة

"رخصة البناء عبارة عن ترخيص مسبق من رئيس البلدية التي سوف تجرى فيها أشغال البناء، وذلك بعد قيام المعني بالأمر بتقديم ملف يتضمن كافة الوثائق التي تثبت إحترام قواعد تنظيم عمران المدن و البناء".¹

" كما تعد رخصة البناء في التشريع العمراني الجزائري، هي قرار إداري تصدره جهات إدارية مختصة ومحددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في حدود ونطاق إختصاصه".²

" الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء ".³

وعرفت أيضا بأنها : " التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستم تحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران ".⁴

من خلال ما سبق يمكن تعريف رخصة البناء على أنها : " وثيقة تثبت قرار إداري تتخذه سلطة ذات اختصاص قانوني يتم بموجبه منح الحقوق لقيام شخص (بشكل طبيعي أو قانوني) ببناء مبنى جديد أو تغيير مبنى قائم قبل بدء البناء بحيث يجب أن تخضع لقواعد و قوانين العمران".

ثانياً : خصائص رخصة البناء

تكيف من الناحية القانونية على أنها قرار إداري من قبيل الأعمال الإدارية هذا بالنظر إلى الجهة الإدارية المصدرة للقرار (رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، أو الوزير المكلف

¹ إبتسام القرام، المصطلحات القانونية. قصر الكتاب البلدية، الجزائر طبعة 1998، ص. 212.

² حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة. دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص100.

³ Henri Jacquot ,François Ppriet , Droit de l'urbanisme ,Daloz ,Delta , 3e Edition1998,p.547.

⁴G.Peiser , Droit administratif –Edition Daloz ,1971,p.88.

الفصل الأول: رخص التعمير ودورها في حماية البيئة

بالتعمير) كل حسب اختصاصه المحدد قانونا، وبالتالي فإن خصائص رخصة البناء تتحدد فيما يلي:

- رخصة البناء قرار إداري مسبق، بمعنى أنها إجراء ضروري يسلم لتشييد البناء، فعدم الحصول على هذه الوثيقة لا يمكن من الشروع في البناء.¹

-رخصة البناء قرار إداري انفرادي، يصدر من الجهات الإدارية في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير حسب الحالة و إلا كان قرار الرخصة معيبا.²

-رخصة البناء رخصة مرتبطة بملكية العقار، وهو ما أشار إليه القانون الجزائري في صلبه ب: " حق البناء مرتبط بملكية الأرض ..."،³

-رخصة البناء من الرخص العمرانية الواقية من ظاهرة البناء الفوضوي.⁴

-رخصة البناء وثيقة مستخرجة من الهيئة الإدارية المكلفة بذلك (مرفق عام)، تعبر عن مشروع خاضع لمجموعة من القوانين والقواعد الإدارية، فهي تجبر صاحبها على الالتزام بالأحكام الموجودة فيها.⁵

-أن يشمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم.¹

¹ عائشة طيب، أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة البحوث و الدراسات القانونية والسياسية، العدد 07، جامعة البليدة، ص 205

² عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري رخصة البناء والهدم، "مجلة الفقه والقانون"، (العدد الثالث، 03 يناير 2013، جامعة ابن خلدون-تيارت)، الجزائر، 29.

³ المادة رقم: 50 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1414 هـ، الموافق لـ 01 ديسمبر سنة 1990م يتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 02 ديسمبر سنة 1990.

⁴ عائشة طيب، نفس المرجع السابق، ص 207.

⁵ أقلولي ولد رباح صافية، قانون العمران الجزائري، الطبعة الأولى، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 136.

الفصل الأول: رخص التعمير ودورها في حماية البيئة

ثالثاً: شروط رخصة البناء

قبل منح رخصة البناء ، من الضروري تحديد مقدم الطلب وتحديد أعمال البناء وقد اشترط المشرعون أن هذا يتطلب الحصول على رخصة بناء قبل البدء حيث تمنح تصاريح البناء في قانون العمران ، لا سيما في القانون ذي الصلة رقم 90 - 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم، وفي النصوص التنظيمية المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176 المعدل و المتمم)

1- الشروط المتعلقة بالطالب: حق البناء مرتبط بحق الملكية وبالتالي لا يجوز لغير مالك الأرض أن يحصل على هذه الرخصة طبقاً للمادة 50 من قانون التهيئة و التعمير المعدل و المتمم.² كما أضاف المرسوم التنفيذي رقم 91-176 أشخاصاً آخرين منحهم الحق في طلبها باعتبارهم يستمدون هذا الحق من المالك الأصلي، إذ نصت المادة 34 منه على انه "ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية".

كما أجاز قانون التوجيه العقاري رقم 90-25³ لصاحب شهادة الحياة الممنوحة من قبل رئيس المجلس الشعبي الحصول على رخصة بناء، و هذا ما يفهم من تعبير المادة 34 من المرسوم المذكور أعلاه والتي تستلزم أن يرفق طلب رخصة البناء بنسخة من شهادة الحياة وهذه الشهادة تمنح في الإطار الذي حددته المادة 39 من قانون رقم 90-25 المذكور أعلاه و التي تنص " يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 75-58

¹ حبة عفاف "دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران" مجلة المفكر ، عدد 6 ، 2010 ، آلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص310

² تنص المادة 50 : " حق البناء مرتبط بملكية الأرض و يمارس مع الإحترام الصارم للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض و يخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم "

³ قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/01/1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد ، 49 صادر في 19/12/1990.

الفصل الأول: رخص التعمير ودورها في حماية البيئة

المؤرخ في 26 سبتمبر، 1975 يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة، وغير منقطعة، وهادئة، وعلائية، لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة، و هي تخضع لشكليات التسجيل و الإشهار العقاري، و ذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي. "

2- أعمال البناء المعنية بالرخصة: يجمع الفقهاء على أن البناء هو كل المنشآت التي تقام وتتصل بالأرض ، وهي قد تتمثل في المباني أي ما يقيمه الإنسان ليتحرك بداخله وتقدم نوعا من الحماية والمأوى وهذا يشمل كل المباني بغض النظر عن الغرض المخصص له. سكن، إستغلال زراعي، أو صناعي أو المكان الموجود به الريف أو المدينة أو الشكل الذي تتخذه منازل، فيلات، عمارات، أسواق مغطاة... إلخ.

أما أعمال البناء بمفهومها الواسع، هي إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو تعليقاتها أو تدعيمها أو تغطية واجهات المباني القائمة بالبياض وخلافه.¹

تنص المادة 01/52 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على "تشتراط رخصة البناء من اجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان إستعمالها ولتتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج"

3- أعمال البناء غير المعنية برخصة بناء: تنص المادة 53 من القانون رقم 29 90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم "لا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء ". من خلال ما سبق إستثنى المشرع الجزائري البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني من أجل الحصول على رخصة البناء ذلك لكونها تتعلق بقطاع أمن الدولة ويتطلب السرية.

¹ محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية: أنواع المسؤولية- جرائم البناء- تعيب المباني - التصدع و الانهيار- الحوادث أثناء وبعد التشييد، دار الفكر الجامعي ، مصر ، 2006، ص ص. 283-284 .

الفصل الأول: رخص التعمير ودورها في حماية البيئة

الفرع الثاني: كفاءات تحضير وتسليم رخصة البناء

سننتظر في هذا الفرع إلى تقديم طلب الحصول على رخصة البناء (أولاً) و التحقيق في الطلب (ثانياً) وأخيراً قرار قبول أو رفض منح رخصة البناء (ثالثاً):

أولاً: تقديم طلب الحصول على رخصة البناء:

لقد أحال قانون التهيئة والتعمير لسنة 1990 في تفصيل شروط منح رخصة البناء للتنظيم المعمول به إلى المرسوم التنفيذي لعام، 1991 إلا أن هذا الأخير ألغي بموجب المرسوم 19/15 الذي اشترط لمنح الرخصة تقديم طلب عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه، شريطة أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه:¹

- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة على النحو المنصوص عليه في

القانون رقم 25/90

- أو توكيلاً طبقاً لأحكام الأمر رقم 58/75

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

- أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصاً معنوياً.

يمكن صاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص، وفي هذه الحالة، يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام.²

ثانياً: التحقيق في الطلب

¹ المادة رقم 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الصادر بتاريخ 2015/01/25 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 07 لسنة 2015 .

² نجاة قاسي ، مجلة القانون المجتمع والسلطة ، جامعة وهران محمد بن احمد، الجزائر، 2017

الفصل الأول: رخص التعمير ودورها في حماية البيئة

بعدها يتم تحضير الطلب بناء على مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة عدم وجوده لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتعليمات المنصوص عليها قانوناً.

لذا يجب أن يراعى التحضير للطلب:

-موقع البناية أو البنايات المبرمجة،

-نوعها،

-محل إنشائها،

-خدماتها وحجمها،

-مظهرها العام وتناسقها مع المكان،

-مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

ثالثاً: قرار قبول أو رفض منح رخصة البناء

بعد الفراغ من التحقيق في طلب رخص البناء يتعين على الجهة المختصة أن تصدر قراراً إما بقبول هذا الطلب ومنح الرخصة لصاحبها، أو رفض الطلب وعدم منح الرخصة لصاحبها.

أ/ قرار قبول طلب رخصة البناء

في حالة قبول طلب رخصة البناء فإنه يبلغ القرار الإيجابي الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم إلى صاحب الطلب مرفقاً بنسخة من ملف الطلب، بحي يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية، في جميع الحالات، خلال 20 يوماً الموالية صاحب الطلب أن يقدمها في آجال محددة من تاريخ تبليغ هذا النقص، ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات¹

¹المادتان رقم 51: و 52 من نفس المرسوم التنفيذي

الفصل الأول: رخص التعمير ودورها في حماية البيئة

يبلغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية، من طرف ¹:

-مصالح التعمير التابعة للبلدية،

-المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية،

-المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية،

ب/ قرار رفض طلب رخصة البناء:

في حالة رفض طلب رخصة البناء وجب أن يكون الرفض مسببا، ويبلغ قرار الرفض مرفقا بنسخ من ملف الطلب إلى صاحب الطلب ².

ويرفض طلب رخصة البناء استنادا لعدم توافر مجموعة من الشروط المحددة قانونا³:

-إذا كان المشروع المتعلق بالبناء غير موافق لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو في طور المصادقة عليه

-إذا كان البناء في البلديات التي تمتلك الوثائق المبينة في الفقرة أعلاه، أو إذا كان

مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير،

-إذا كان البناء سيشيد على أراض مجزأة.

¹المادتان رقم:55 و 57 من نفس المرسوم التنفيذي

² المادة رقم 51 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها

³ المادتان رقم:52 و 57 من نفس المرسوم التنفيذي

الفصل الأول: رخص التعمير ودورها في حماية البيئة

المطلب الثاني: دور رخصة البناء في حماية البيئة

تعد رخصة البناء وسيلة إستحدثها المشرع لبيسط رقابة الإدارة على المجال العمراني، لكل شخص يريد تشييد أو تعديل بناء الحصول على رخصة بناء، الهدف من الإجراء إحترام مبادئ وقوانين التعمير التي في النهاية دورها حماية البيئة .

إعتبر المشرع المخالف لهذه التدابير إرتكاب مخالفة يعاقب عليها القانون جاء النص على هذه المخالفة ما نصت عليه المادة 77 من القانون رقم 29/90: المتضمن التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، كل مخالف لهذه المادة يعاقب بغرامة من 3000 إلى 300.000 دج.

ويعاقب بهذه الغرامة مستعمل الأرض، أو المستفيد من الأشغال، أو المهندس المعماري أو المقاول، أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال.

وفي حالة العود لنفس المخالفة يعاقب المتسبب فيها بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر. منح القانون رقابة واسعة لكل من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المفوضين، أو الجمعيات التي تعمل على حماية المحيط، حق الرقابة على البناءات الجاري تشييدها، وفي حالة المخالفة يمكن لجمعيات حماية المحيط أن تتأسس كطرف مدني.¹

لا يمكن أن تمنح رخصة بناء إذا كانت المنشآت الصناعية التي من شأنها أن تضر بالبيئة، حسب المادة الثامنة والتاسعة من القانون رقم 29/90: المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، كما يقع على الإدارة إجراء تحقيق إداري يسمى " تحقيق الملائمة " .

وهذا بالنسبة لجميع المؤسسات الصناعية خاصة إذا كانت تنتج مواد ضارة بالبيئة أو الزراعة أو الإنسان، هذا الشرط يعد ضروري ومن النظام العام عند تهيئة وانجاز أي عقار

¹ الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار. دار هومة للطباعة والنشر، الطبعة الثالثة، الجزائر ، 2008ص.101.

الفصل الأول: رخص التعمير ودورها في حماية البيئة

صناعي، وعليه يرتبط منح رخصة البناء على نتيجة هذا التحقيق، وهذا ما نصت عليه المادة الرابعة والخامسة من المرسوم التنفيذي رقم: 91/175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

الموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط،¹ ولا يتأتى هذا إلا باحترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير والأدوات الأخرى المقررة قانونا بما فيها رخصة البناء.

يكمن البعد البيئي للمرسوم التنفيذي رقم 19/15 : المتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، من خلال مشاركة أكبر عدد من الجهات المسؤولة ومنها مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة، من جراء فتح الشباك الوحيد على مستوى البلدية والولاية وبالتالي إعطاء النسيج العمراني تناسق أكبر من جهة وحماية البيئة من جهة ثانية،² مع فرض رقابة عليها من قبل أجهزة التنفيذ ممثلة في كل من:

. الوزير المكلف بالعمران.

. الوالي.

. رئيس المجلس الشعبي البلدي.

في حالة البنائيات غير المعدة للسكنات الفردية، ينبغي إرفاق طلب رخصة البناء بمذكرة، تتضمن مجموعة من البيانات، وفقا لما نصت عليه المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 ومن بين البيانات التي يجب أن تتضمنها هذه المذكرة تلك المتعلقة بالجانب البيئي:

- طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة - التوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير
- والتهوية - تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة - نوع المواد السائلة والصلبة والغازية
- وكمياتها المضرة بالصحة العمومية والزراعة والمحيط الموجودة في المياه المستعملة
- المصرفية وانبعث الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية - مستوى الضجيج المنبعث

¹ المادة الأولى من القانون رقم 29/90: المتعمق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق ص 53.

² مهري أميرة، دور رخصة البناء في حماية البيئة بالتشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، في القانون العام، تخصص قانون إداري، مذكرة غير منشورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015/2014، ص 20.

الفصل الأول: رخص التعمير ودورها في حماية البيئة

بالنسبة للبيانات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور¹.

المبحث الثاني : رخصة التجزئة ودورها في حماية البيئة

أكد المشرع الجزائري في القوانين التي سنها على أن كل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها تخضع لترخيص مسبق يعرف برخصة التجزئة، وليست كل عملية تقسيم تعتبر تجزئة، بل هناك معايير تضبط العملية تكون خاضعة لهذه الرخصة، وبناء عليه، سنتناول مفهوم رخصة التجزئة وبيان كيفية تحضيرها وتسليمها في المطلب الأول، ثم سنتطرق إلى دور رخصة التجزئة في حماية البيئة في المطلب الثاني.

المطلب الأول : مفهوم و كيفية تحضير وتسليم رخصة التجزئة

يجدر بنا في هذا المطلب تحديد مفهوم رخصة التجزئة من خلال الفرع الأول، ثم توضيح كيفية تحضيرها وتسليمها في الفرع الثاني.

الفرع الأول : مفهوم رخصة التجزئة

سنتطرق في هذا الفرع إلى تعريف رخصة التجزئة ومن تم ذكر أهم خصائصها .

أولاً: تعريف رخصة التجزئة

لم يعرف المشرع رخصة التجزئة، ولكنه عرف عملية التجزئة محل الرخصة من خلال نصه على ما يلي: " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها".¹

¹ أنظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، مرجع سابق .

الفصل الأول: رخص التعمير ودورها في حماية البيئة

رخصة التجزئة هي ثاني القرارات الفردية المتعلقة بالتعمير، ودورها لا يقل عن دور رخصة البناء من حيث الأهمية في المحافظة على النسق العمراني، وكذا محاربة البناء الفوضوي.²

ثانياً: خصائص رخصة التجزئة

تتميز رخصة التجزئة بالخصائص التالية:

- هي إجراء إداري يتمخض عنه إصدار قرار إداري، يختص بتسليمها رئيس المجلس الشعبي البلدي، وفي حالات خاصة يسلمها الوالي أو الوزير المكلف بالعمران.
- رخصة التجزئة تكون على أرض غير مبنية.
- رخصة التجزئة هي سند اسمي تسمم باسم المالك أو وكيله، و اذا توقف المالك لابد من تقديم طلب جديد من الورثة.
- رخصة التجزئة تقرر حق كل مالك في ملكية شائعة بمجرد تسليمها.
- رخصة التجزئة تخضع لإجراءات الشهر العقاري.³

الفرع الثاني: كفاءات تحضير وتسليم رخصة التجزئة⁴

سننظر في هذا الفرع إلى :

أولاً: تحضير رخصة التجزئة:

¹ عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور للنشر والتوزيع الجزائر، ط، 2014، ص95.

² لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2011-2012، ص 12.

³ المواد 08 و 09 و 11 و 3/15 من المرسوم التنفيذي 19/15.

⁴ موقع وزارة السكن والعمران <https://www.mhuv.gov.dz> /رخصة-

التجزئة/#:~:text=تحضير20%رخصة20%التجزئة3%A,الوالي20%أو20%الوزير20%المكلف20%بالعمران تاريخ

الإطلاع 2022/05/13 على الساعة 23:40

الفصل الأول: رخص التعمير ودورها في حماية البيئة

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

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

ثانياً: تسليم رخصة التجزئة:

.تسلم رخصة التجزئة في غضون الشهرين (02) المواليين لتاريخ ايداع الطلب عندما

يكون تسليمها من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي و في غضون ثلاثة (03) أشهر في جميع الحالات الأخرى.

المطلب الثاني: دور رخصة التجزئة في حماية البيئة

إن اشتراط المشرع لرخصة التجزئة عند القيام بعمليات التقسيم للأراضي من أجل تشييد البنايات عليها، تعني أن أعمال البناء والتوسع العمراني عموماً لم تعد تتم بطريقة عشوائية. بل أصبحت تتم طبقاً لدراسات علمية يتم بموجبها التحكم في النشاط العمراني و تقييده بالضوابط البيئية التي تسمح بمراعاة الاشتراطات الصحية و حماية الأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء والمحميات الطبيعية والتي تشكل في مجموعها البيئة بشقها الطبيعي والمشيد.¹

لا يمكن منح رخصة التجزئة لطالباها سواء كان شخص طبيعى أو معنوي إلا بعد إتباع الشروط والإجراءات اللازمة بداية من تحضير ملف الطلب إلى صدور الرخصة وهذا نظراً للدور المهم التي تلعبه هذه الرخصة في حماية البيئة.

¹ موهوبي نور الهدى، الحماية الوقائية عن طريق الرخص العمرانية (رخصة التجزئة ورخصة الهدم)،المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية ، العدد الثاني ، جامعة عمار تليجي،الأغواط ،ص 348.

الفصل الأول: رخص التعمير ودورها في حماية البيئة

وعليه فإن رخصة التجزئة تعتبر وسيلة من وسائل الضبط الإداري الخاص بالتهيئة العمرانية التي تهدف إلى حماية البيئة في المنطقة التي تعنى بأشغال التجزئة و التهيئة.

كما أن دور الرخصة في حماية البيئة يظهر من خلال الإجراءات المتبعة بعد الحصول على رخصة التجزئة. وهذا بالزام صاحب الرخصة عند إتمام أشغال التهيئة و الإستغلال أن يتقدم بطلبه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي حتى تمنح له شهادة قابلية الإستغلال التي تثبت مطابقة الأشغال و إتمامها وفقا لأحكام الوثائق المكتوبة والبيانية التي سلمت على أساسها رخصة التجزئة.

المبحث الثالث : رخصة الهدم ودورها في حماية البيئة

سننترق في هذا المبحث لمطلبين، حيث نخصص المطلب الأول لمفهوم رخصة الهدم و كفايات تحضيرها وتسليمها، والمطلب الثاني لدور رخصة التجزئة في حماية البيئة

المطلب الأول : مفهوم و كفايات تحضير وتسليم رخصة الهدم

يجدر بنا في هذا المطلب تحديد مفهوم رخصة الهدم من خلال الفرع الأول، ثم توضيح كفايات تحضيرها وتسليمها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم

سننترق في هذا الفرع إلى تعريف رخصة الهدم ومن تم ذكر أهم خصائصها .

أولاً: تعريف رخصة الهدم

بالرجوع إلى النصوص القانونية لم نجد تعريفاً لرخصة الهدم، فوفقاً لنص المادة 60من قانون 90-29 المعدل و المتمم التي تنص على ما يلي " يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء

الفصل الأول: رخص التعمير ودورها في حماية البيئة

لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، أو كلما اقتضت ذلك شروط التقنية و الأمانة"

كذلك نصت المادة 70 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أنه " تطبيقاً لأحكام المادة 60 من القانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لأول ديسمبر سنة 1990 و المذكور أعلاه، لا يمكن القيام بأي عملية الهدم، جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم، و ذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 98-04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق ل 15 يونيو سنة 1990 و المذكور أعلاه ."

عرفها الدكتور عزري الزين على أنها " القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، و التي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلاً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طرق التصنيف".¹

ثانياً : خصائص رخصة الهدم

تتميز رخصة الهدم بجملة من الخصائص نورد منها ما يلي:

-رخصة الهدم قرار إداري إجباري مسبق، من جهة مختصة، فلا يصح قانوناً القيام بعملية هدم إلا استناداً إلى قرار إداري صادر عن الجهة المختصة بمنحه.

-أن يكون مضمون القرار إزالة كل جزء من البناية، ومفهوم الإزالة إما محو أثر البناء القائم تماماً وهي إزالة كمية، أو جزء منه، متى كان هدم هذا الجزء مؤثراً على مجموع البناء،

¹ عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة أولى، دار الفجر للنشر و التوزيع، الجزائر، سنة 2005 ص

الفصل الأول: رخص التعمير ودورها في حماية البيئة

أي لا تشكل عملية الهدم الجزئي حذفًا لبعض الزوائد من البناء والذي يكون من قبيل التحسين والتعديل لا الهدم.¹

- تتميز رخصة الهدم بالطابع الخاص²، كونها تفرض على مناطق حددها المشرع في المادة.

الفرع الثاني : كفايات تحضير وتسليم رخصة الهدم

3

الإيداع:

.يرسل طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به في ثلاثة (03) نسخ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

.يسجل تاريخ الإيداع على الوصل الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في

نفس اليوم

تحضير رخصة الهدم:

.يدرس ملف الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية

تسليم رخصة الهدم:

.يحدد أجل التحضير بشهر واحد (01)، ابتداء من تاريخ إيداع الطلب

صلاحية رخصة الهدم:

-تصبح رخصة الهدم منقضية في الحالات التالية:

¹ عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، كتاب الملتقى الوطني حول العقار في القانون الجزائري والقانون المقارن بجامعة بشار يومي 23، 22، أبريل، 2008 غير منشور، ص 23.

² إقلولي أولاد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص 200.

³ موقع وزارة السكن والعمران: <https://www.mhuv.gov.dz> /رخصة-الهدم/<https://www.mhuv.gov.dz>/رخصة-

الهدم/تاريخ الإطلاع 2022 /05/13 على الساعة 23:40

الفصل الأول: رخص التعمير ودورها في حماية البيئة

إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل خمس (05) سنوات،

إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة،

إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

الطعن:

يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت

السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، و في هذه الحالة تكون مدة أجل التسليم أو الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوما.

يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم

الرد خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن، في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بأخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشرة (15) يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

المطلب الثاني: دور رخصة الهدم في حماية البيئة

يتبين دور رخصة الهدم من خلال الوثائق التقنية الواجب توافرها في ملف الطلب. بحيث

ألزم المشرع طالب رخصة الهدم أثناء إيداع ملفه بتقديم تقرير وتعهد على القيام بعملية الهدم في مراحل مع تبيان الوسائل والعتاد المستعمل في عملية الهدم وهذا بهدف ضمان استقرار المباني المجاورة وبالتالي تحقيق السلامة والسكينة العامة.¹

كما يتضح دور رخصة الهدم في الوقاية من البيئة من خلال مشاركة ممثل مديرية البيئة

وإبداء رأيه في عملية دراسة ملف طلب رخصة الهدم .

¹المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

الفصل الأول: رخص التعمير ودورها في حماية البيئة

إن لرخصة الهدم دور فعال في وقاية البيئة من الأخطار التي قد تنجم عن أعمال الهدم للبنىات والتي تتسبب في تلوث البيئة والإضرار بهاء وطبقا لنص المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يتضح أن المشرع قيد حرية الأشخاص في هدم بناياتهم بضرورة الحصول على رخصة الهدم و هذا بالنسبة للمناطق ذات المميزات الطبيعية والتاريخية والثقافية.

بالرجوع لنص المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 نجد أن المشرع منع القيام بأي عملية هدم جزئي أو كلي لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم. و ذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي. وعليه يتبين أن الهدف من رخصة الهدم هو فرض حماية وقائية للأراضي والمباني ذات الطابع الخاص من الناحية الثقافية والتاريخية والجمالية

الفصل الأول: رخص التعمير ودورها في حماية البيئة

خلاصة الفصل

رأينا من خلال هذا الفصل أن المشرع أقر ثلاث رخص للتهيئة والتعمير، هي رخصة البناء ورخصة التجزئة ورخصة الهدم، وكل واحدة منها تعتبر قراراً إدارياً فردياً مسبقاً، يصدر عن جهات مختصة، باتباع إجراءات محددة في المرسوم التنفيذي، 15-19 وهي تخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري.

كما تطرقنا إلى مختلف النصوص القانونية التي كفلت حماية البيئة من خلال كل رخصة منيا، فبالنسبة لرخصة البناء فإن المشرع قيد مشاريع البناء بمعطيات بيئية خاصة، إذ أوجب على الإدارة ضرورة مراعاة بعض الاعتبارات المتعمقة بموقع البناية، ووضع مقاييس خاصة بالبناية نفسياً.

الفصل الثاني:

شهادات التعمير ودورها في

حماية البيئة

الفصل الثاني : شهادات التعمير ودورها في حماية البيئة

قبل الشروع في بناء أي مشروع لابد من التأكد من إذا كانت هذه الأرض قابلة للبناء أو أن هذا الوعاء العقاري قابل لبناء أو أنه غير قابل للبناء، ويتضح ذلك من خلال الوسائل القانونية المتاحة و المتمثلة في الشهادات التي تسلمها الهيئات المختصة إقليمياً (البلدية، الولاية ، مصالح التهيئة والتعمير) ولدراسة هذا الفصل سنتطرق لشهادة التعمير في المبحث الأول وشهادة التقسيم في المبحث الثاني وشهادة المطابقة في المبحث الثالث .

المبحث الأول : شهادة التعمير ودورها في حماية البيئة

سنتطرق في هذا المبحث من خلال التعرض إلى مفهوم شهادة التعمير وكيفية تحضيرها وتسليمها في المطلب الأول ومن ثم إلى دورها في حماية البيئة في المطلب الثاني

المطلب الأول : مفهوم و كيفية تحضير وتسليم شهادة التعمير

للولوج إلى هذا المطلب وجب التطرق في الفرع الأول إلى مفهوم شهادة التعمير وفي الفرع الثاني إلى كيفية تحضيرها وتسليمها.

الفرع الأول : مفهوم شهادة التعمير

تعتبر شهادة التعمير من بين أهم الشهادات الإدارية في المجال العمراني، وهي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تُعَيَّن حقوقه في البناء والارتفاعات التي تخضع لها الأرض المعنية بالبناء وعليه سنشرع في تعريفها وذكر أهم خصائصها وذلك كالآتي :

أولاً: تعريف شهادة التعمير

الفصل الثاني : شهادات التعمير ودورها في حماية البيئة

تعود أصل هذه الشهادة إلى القانون الفرنسي، أن كانت كل الشهادات المتعلقة بالتعمير تدخل ضمن الممارسات الإدارية، حيث بموجب قانون الفرنسي الصادر في 1971 أعطى لهذه الشهادة القاعدة الشرعية و جعلها منشأ للحقوق.¹

وقد عرفها المشرع الجزائري في نص المادة 02 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بأنها: "هي الوثيقة التي تسلم بنا على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية..."

اكتفى المشرع بتعريفها دون أن يميز بين نوعين منها، شهادة التعمير الحيادية والتي تمتاز بطابع معلوماتي حيادي ولا تستند إلى مشروع خاص، وشهادة ما قبل الأشغال التي تهدف إلى إعلام الطالب بالقابلية القانونية للمشروع على القطعة الأرضية المحددة كما فعل نظيره الفرنسي.²

قد عرف البعض شهادة التعمير بأنها: "أداة إعلام مسبقة للمتدخلين في التعمير لبيان حقوقهم في البناء، وقد تمّ النص عليها تفادياً لرفض تسليم الرخصة المتعلقة بالبناء حين تقديم الطلب".³

ثانياً: خصائص شهادة التعمير

تتميز خصائص شهادة التعمير بالخصائص التالية:

¹ Henri Jacquot, Certificat d'urbanisme, Dalloz Paris, 1996, P 32.

² Bernard Drobenko ,Droit de l'urbanisme, 6ème édition, Guolino éditeur, l'esctenso édition, 2011, P 205.

³ MAOUIA Saidouni, Eléments d'introduction à l'urbanisme Histoire méthodologie réglementation, CASBAH éditions (Alger), Année 2000, p189.

الفصل الثاني : شهادات التعمير ودورها في حماية البيئة

- 1- شهادة التعمير هي وثيقة إدارية صادرة عن شخص من أشخاص القانون العام المتمثل في البلدية، وعلى أساسها يتم دراسة ملف رخصة البناء، وبالتالي فهي عبارة عن عمل إداري يخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري
- 2- شهادة التعمير كما سبق ذكره هي عبارة عن بطاقة معلومات تبين كافة الارتفاقات المتعلقة بالقطعة الأرضية المراد تشييد البناء عليها.
- 3- باعتبار شهادة التعمير صادرة عن البلدية، وتخضع لأحكام القانون الإداري، فكل نزاع بشأنها يختص به القضاء الإداري.¹
- 4- تعتبر شهادة التعمير وسيلة مشروع البناء و كذا كثافة المستهلكة و المتبقية على الأرضية.²

الفرع الثاني : كفاءات تحضير وتسليم شهادة التعمير

يشترط القانون للحصول على شهادة التعمير إتباع إجراءات معينة في تحضير وتسليم هذه الشهادة وذلك من خلال ما يلي:

أولاً: التحضير

1- تقديم الطلب:

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

- طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب.

¹ صافية إقلولي أولد رايح، قانون العمران الجزائري ، أهداف حضرية ووسائل قانونية ، الطبعة الثانية ،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 134.

² عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2014-2015، ص 223.

الفصل الثاني : شهادات التعمير ودورها في حماية البيئة

- اسم مالك الأرض.

- تصميمًا حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية.

- تصميمًا يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.

2-مكان إيداع الطلب:¹

يودع طلب شهادة التعمير والوثائق المرفقة به في نسختين (2) بقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته.

3-دراسة الطلب:

يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية اعتمادا على أحكام أداة التعمير المعمول بها، يمكن مصالح التعمير الخاصة بالبلدية الاستعانة، عند الحاجة، بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى:

- القسم الفرعي للدائرة المعنية.
- أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية.

ثانياً: التسليم

تسلم شهادة التعمير من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
تبلغ شهادة التعمير، خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.
يجب أن تبين شهادة التعمير ما يأتي;
- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية،

¹ <https://kortobaimmo.blogspot.com/2015/06/blog-post.html> 11:05 2022/05/20.

الفصل الثاني : شهادات التعمير ودورها في حماية البيئة

- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى،
- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة،
- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني، وتلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك، لا سيما: [- ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح - تحركات القطعة الأرضية (انزلاق، انهيار، انسياب الوحل، رص، تميع، تساقط....) - القطع الأرضية المعرضة للفيضانات]
- الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.
- إن تنظيمات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية مستمدة من أحكام مخطط شغل الأراضي أو في حالة عدم وجوده من مواصفات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو من الأحكام المحددة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير، كما هو منصوص عليه في التنظيم المعمول به¹.
- إذا تم إيداع الطلب عند مراجعة مخطط شغل الأراضي، فإنه لا يتم أخذ التنظيم الجديد بعين الاعتبار إلا إذا تجاوزت حالة تقدم أشغال مراجعة مخطط شغل الأراضي مرحلة التحقيق العمومي، وتبقى الوجة العامة موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

المبحث الثاني : شهادة التقسيم ودورها في حماية البيئة

- سننظر في هذا المبحث لمطلبين، حيث نخصص المطلب الأول لمفهوم و كفيات تحضير وتسليم شهادة التقسيم، و في المطلب الثاني لدور شهادة التقسيم في حماية البيئة

¹ نفس المرجع السابق.

الفصل الثاني : شهادات التعمير ودورها في حماية البيئة

المطلب الأول : مفهوم و كفيات تحضير وتسليم شهادة التقسيم

سيتم التطرق في هذا المبحث إلى مفهوم و كفيات تحضير وتسليم شهادة التقسيم في المطلب الأول ثم دور شهادة التقسيم في حماية البيئة في المطلب الثاني.

الفرع الأول : مفهوم شهادة التقسيم

سننظر في هذا الفرع إلى تعريف الشهادة (أولاً) وذكر أهم خصائصها (ثانياً) :

أولاً: تعريف شهادة التقسيم

تعرف شهادة التقسيم بأنها:"وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار إداري تبين فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية إلى قسمين أو عدة أقسام".¹

و تعرف أيضا بأنها: "وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام وعليه فإن الشهادة تعني فقط العقارات المبنية دون العقارات الشاغرة".²

عرفت المادة 33 من م.ت رقم 15-19 شهادة التقسيم كما يلي: "تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام"³.

من التعاريف السابقة ، نستنتج أن شهادة تقسيم هي وثيقة إدارية تمنح بقرار إداري يجوز للمالك أو المرخص له تجزئة ملكية العقار تم بناء قطعتين أو أكثر وبناءً على هذه الشهادة ، تظل حقوق البناء ذات صلة دون تغيير مع الملكية.

ثانيا: خصائص شهادة التقسيم:

¹ منصورى نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع ، د.ر.ط ، دار هومة ، الجزائر ، 2010، ص60.

² جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، د.س.م ، ص104.

³ أنظر: المادة 33 من م.ت رقم 15-19.

الفصل الثاني : شهادات التعمير ودورها في حماية البيئة

يمكن استخلاص عدة خصائص معينة تميز شهادة التقسيم عن غيرها من الرخص والشهادات والمتمثلة فيما يلي:¹

- تمنح شهادة التقسيم في الأراضي المبنية في المجال الحضري لغرض الإسكان وتمنح وفقا للإجراءات المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير والمراسيم المنظمة له.
- تعتبر إجراء إداريا تسلم للشخص سواء كان طبيعيا أو معنويا بطلب منه شرط أن تتوفر كل الشروط اللازمة في التنظيم المعمول به.
- تسلم شهادة التقسيم لتقسيم ملكية عقارية إلى جزأين أو أكثر.
- تعتبر شهادة التقسيم قرار إداري ذو طابع إلزامي لذا تعد قواعده أمر لا يجوز للأفراد الإتفاق على مخالفتها إلاّ تعرضوا إلى جزاء قانوني وهذه قواعد ملزمة أيضا بالنسبة للسلطات الإدارية المكلفة بتطبيقها، وبالتالي فهي عمل إداري يخضع للأحكام وقواعد القانون الإداري.
- تخضع شهادة التقسيم لقواعد الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية لاعتبار أن الشهر له.

الفرع الثاني : كفاءات تحضير وتسليم شهادة التقسيم

نقسم هذا الفرع إلى :

أولاً: تحضير شهادة التقسيم

من أجل الحصول على شهادة التقسيم يجب على طالب الشهادة أو موكله أو الأجير المخول قانوناً² إرفاق طلبه بملف يشمل بعض الوثائق على الجهة المختصة بتسليم الشهادة

¹ هواري نجوى، التقسيم العقارية الحضرية للأماكن الخاصة، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2016-2017، ص 251.

² بورويس زيدان، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية، للتوثيق، العدد، 10 لسنة 2000. ص 13.

الفصل الثاني : شهادات التعمير ودورها في حماية البيئة

للحصول شهادة التقسيم ينبغي أن يتقدم مالك العقار أو موكله بطلب شهادة التقسيم والتوقيع عليه ويجب على المعني أن يدعم طلبه للحصول على شهادة التقسيم بما يلي:

1- نسخة من عقد ملكية العقار أو التوكل طبقاً لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975

2- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/500 يشمل على الوجهة وشبكات الخدمة مع بيان تسميتها المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 وتشتمل على البيانات التالية:

-حدود القطعة الأرضية ومساحتها.

-مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية الأرضية والمساحة المبنية من الأرض.

ثانياً: وتسليم شهادة التقسيم

إن تسليم شهادة التقسيم يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية أو باعتباره ممثلاً للدولة، وذلك بعد إرسال نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وذلك لإبداء الرأي بالموافقة هذا في حالة إصدار شهادة التقسيم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للدولة.

أما إذا تصرف باعتباره ممثلاً للبلدية، في هذه الحالة تكلف المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية باسم البلدية بتحضير الملف، هذا مع ضرورة إرسال نسخة من الملف إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية كما قد يكون تسليمها من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.¹

¹ جبري محمد، المرجع السابق، ص 106-107.

الفصل الثاني : شهادات التعمير ودورها في حماية البيئة

ومهما تكن الجهة المختصة عليها أن تبلغ شهادة التقسيم خلال الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب.¹

كما تحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم سنة واحدة ابتداء من تاريخ تبليغها² فإذا تم مشروع التقسيم كان بها وإلا فيعاد تكوين الملف من جديد وبنفس الطريقة التي تمت بها في الأول.³

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع لم ينص على إمكانية إثارة طعون ضد قرارات الجهة المختصة بشأن شهادة التقسيم في حالة رفض منحها هذه الشهادة وكذا إشكالية ضمت الإدارة ومدى تفسير هذا الموقف السلبي لها.⁴

المطلب الثاني : دور شهادة التقسيم في حماية البيئة

تساهم شهادة التقسيم كذلك في حماية البيئة، فهي الوسيلة القانونية التي تضمن لنا حماية الأراضي المبنية بحيث أنها يجب أن تكون موافقة لتوجهات الأساسية لمخططات المحلية المتمثلة في مخطط شغل الأراضي ومخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير المتمثلة في ترشيد استعمال المساحات والموازنة بين وظيفة السكن والفالحة والصناعة ووقاية المحيط و الأوساط الطبيعي، ويرفض المشرع منح هذه الرخصة إذا كانت تمس بالبيئة و تشكل خطرا عليها، وكذلك ضبط المشرع أثناء منح هذه الرخصة وإعدادها العديد من الإجراءات الضرورية والتي يجب على الجهات الإدارية المختصة التقيد بها من أجل ضمان حماية البيئة. ولكن بالرغم من الدور التي تساهمها هذه الرخصة في مجال حماية البيئة، إلا أن هذا الدور لم يتجسد على أرض

¹ عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، مصر، 2005، ص 69.

² المادة 32 من المرسوم 176/91. المرجع السابق.

³ جبيري محمد، المرجع السابق، ص 107.

⁴ عزري الزين، المرجع السابق، ص 69.

الفصل الثاني : شهادات التعمير ودورها في حماية البيئة

الواقع وهذا راجع إلى ضعف الجهات الإدارية المحلية المختصة بإعداد و تسليم منح شهادة التقسيم و عدم كفاءتها .ونظرا لإهمال الجهات المحلية للمجال البيئة والصحة والأمن عند إعداد هذه الرخصة هذا ما أدى التقليل من فعاليتها في مجال حماية البيئة ، وبذلك تبقى هذه شهادة غير فعالة في حماية المناظر الطبيعية والمساحات الخضراء. و بالتالي فإن عدم فعالية هذه الرخصة في مجال حماية البيئة ، ذلك راجع إلى إهمال السلطات المحلية المختصة بمنح هذه الشهادة بالإضافة إلى عدم كفاءتها.¹

يكن دور شهادة التقسيم في حماية البيئة بالنظر إلى الدور الذي تلعبه هذه الشهادة من خلال حماية الأراضي المبنية كونها يجب أن تكون مطابقة للتوجهات المحلية الأساسية للتهيئة والتعمير، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، خاصة في ترشيد إستعمال المساحات والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة والمحافظة على الوسط الطبيعي.²

نصت المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يحدد تحضير عقود التعمير وتسليمها على بيان شبكات التهيئة الموصولة بالأرض، اقتراح تقسيم المساحة الأرضية التي من شأنها كونها إجراء يساهم في حماية البيئة.³

¹ مزياني لطيفة ريمة، رباط محمد، " دور الرقابة بمجال التهيئة والتعمير في حماية البيئة "، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق - تخصص: قانون عام معمق ، معهد العلوم الاقتصادية التجارية وعلوم التسيير ،المركز الجامعي بلحاج بوشعيب -عين تموشنت - ،2017/2016 ص 41-42.

² مقلبد سعاد، "اقرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة ماستر قانون إداري، غير منشورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، (الجزائر)، ص.70.

³ أنظر المادة 35 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، مرجع سابق.

المبحث الثالث : شهادة المطابقة ودورها في حماية البيئة

تعتبر شهادة المطابقة من بين أهم أدوات التعمير الفردية في حماية البيئة ، لذلك يتعين التعريف بها وبيان إجراءات إعدادها وتسليمها أولاً ، وإبراز دورها في حماية البيئة ثانياً .

المطلب الأول : مفهوم و كفاءات تحضير وتسليم شهادة المطابقة

سيتم التطرق في هذا المطلب إلى مفهوم شهادة المطابقة الفرع الأول و كفاءات تحضيرها وتسليمها في الفرع الثاني .

الفرع الأول : مفهوم شهادة المطابقة

سننتظر في هذا الفرع إلى تعريف الشهادة (أولاً) وذكر أهم خصائصها (ثانياً) :

أولاً: تعريف شهادة المطابقة

لم يعرف المشرع شهادة المطابقة كما هو الحال في الغالب، تاركاً ذلك لمفقه،¹ وقد عرفها أحد الباحثين بالقول : " شهادة المطابقة تمنح للمالك أو صاحب المشروع، بعدما يشعر المجلس الشعبي البلدي وجوباً بإنهاء البناء، وذلك من أجل إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء."²

وعرفها آخر بأنها: " قرار إداري فردي، يتضمن تصريحاً من الإدارة المختصة قانوناً بأن أشغال البناء المرخص بها إدارياً قد أنجزت وفقاً للمخططات والتصاميم المرفقة برخصة البناء، وهو ما يشكل ترخيصاً صريحاً باستعمال البناء المنجز سواء كان ذا طابع سكني أو مخصصاً لنشاط ما."³

¹ عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسر للنشر والتوزيع، ط1، الجزائر، 2014 ، ص95 .

² عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص66.

³ عيسى مهزول، المرجع السابق، ص165.

الفصل الثاني : شهادات التعمير ودورها في حماية البيئة

وتعرف أنها " قرار إداري تصرح بمقتضاه الجهة الإدارية المختصة مدى توافق وتطابق أشغال البناء والتهيئة المنجزة لما ورد في رخصة البناء المتعلقة بها ".¹

تعتبر شهادة المطابقة وثيقة إدارية تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد إتمام الأشغال لتبين مدى مطابقتها وانسجامها مع أحكام رخصة البناء، طبقا لأحكام المادة 02 من القانون 08-15 وهي بمثابة ترخيص رسمي من طرف الجهة المعنية لاستعمال العقار الذي تم بناءه دون أي خطر على من يشغله.²

ثانيا: خصائص شهادة المطابقة

بناء على ما سبق ذكره يمكن استخلاص خصائص شهادة المطابقة في النقاط التالية :

1. **شهادة المطابقة إجراء إلزامي:** يعقد لشهادة المطابقة الطابع الإلزامي رغم أن تفعيلها يكون بطلب من صاحب البناء إذ يفرض القانون عليهم طلب إصدارها وإلا تقرر معاقبتهم بغرامة مع هدم البناء إن استلزم ذلك؛ طالما أن القانون يقتضي عدم استغلال المبنى إلا بعد إصدار هذه الشهادة.³

2. **شهادة المطابقة وثيقة إدارية:** لأن صاحب الاختصاص في إصدارها هي سلطة إدارية محددة بموجب نص في القانون، فلا يمكن لجهة أخرى غيرها أن تمنح هذه الشهادة وإلا تبطل لعيب عدم الاختصاص؛ تتمثل السلطة الادارية المختصة في رئيس المجلس الشعبي

¹ عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط 07، دار هومة، الجزائر، 2007 ص 103.

² راضية عباس، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2015، ص 283.

³ منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري؛ دار الهدى الجزائر، دون طبعة ودون سنة النشر، ص 70.

الفصل الثاني : شهادات التعمير ودورها في حماية البيئة

البلدي؛ يتعين عليه الرجوع إلى الإدارة المعنية وطلب الحصول على هذه الشهادة بحسب الإجراءات المنصوص عليها في النصوص ذات الصلة بموضوع الشهادة.¹

3. **شهادة المطابقة رخصة إدارية:** ذلك أنها تسمح للمستفيد من رخصة البناء من

استعمال المبنى أو العقار واستغلاله في الغرض الذي شيد من أجله؛ سواء تمثل في استعماله للسكن أو لممارسة نشاط أو مهنة أو حرفة معينة معترف بها قانونا.²

4. **شهادة المطابقة ذات طابع وقائي:** في إطار الرقابة اللاحقة وذلك من خلال

أحكام الرقابة على تنفيذ عملية البناء تفاديا لوقوع كوارث كما نصت عليه المواد 21-22-23 من قانون 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.³

5. **هي قرار إداري إنفرادي قابل للطعن فيه:** يصدر من جهة إدارية محددة يحق

للمتضرر من القرار رفع دعوى الطعن فيه لدى القضاء الإداري والقضاء العادي.

6. **العصر الزمني:** تقييد تسليم شهادة المطابقة بمدة محددة في القانون وهي 30

يوم تحسب ابتداء من تاريخ طلب الشهادة.

7. **تكييفها القانوني:** أنها سند اسمي لأنها تقدم باسم الشخص الذي يطلبها.

8. **من حيث موضوعها:** هي مقياس لرقابة مدى احترام المستفيد منها لمقتضيات

وشروط الترخيص بالبناء.⁴

¹ إقلولي ولد رابح صافية؛ مرجع سابق، ص 191.

² دردوري زوليخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة مقدّمة لنيل شهادة الماستر؛ تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية؛ قسم الحقوق؛ جامعة قاصدي مرباح؛ ورقلة، 2013-2014، ص 10

³ انظر المواد 21-22-23؛ من قانون 04-20 مؤرخ في 25 ديسمبر 2004 يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة؛ ج.ر؛ عدد 84 صادر في 29 ديسمبر 2004.

⁴ فرج مسعود، آليات التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، المدينة، 2011-2012 ص 61.

الفصل الثاني : شهادات التعمير ودورها في حماية البيئة

الفرع الثاني: كفاءات تحضير وتسليم شهادة المطابقة

تمنح هذه الشهادة طبقاً لأحكام المادة 56 من القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة و التعمير لمالك أو صاحب المشروع وجوباً من أجل إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء، وبعد انتهاء الأشغال يقوم المستفيد من رخصة البناء خلال ثلاثون 30 يوم بتقديم تصريح في نسختين، يشهد بمقتضاه على انتهاء الأشغال الموصفة برخصة البناء، ويودع التصريح بمقر البلدية لمكان البناء مقابل وصل و بعدها يرسل رئيس البلدية نسخة من التصريح إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية .

و تشكل لجنة لدراسة مطابقة الأشغال لرخصة البناء و يخطر رئيس البلدية المستفيدين من الرخصة عن تاريخ فحص المطابقة قبل ثمانية 08 أيام من المراقبة و يتم ذلك بموجب إشعار تثبت هذه اللجنة عملها بموجب محضر تبدي فيها رأيها حول المطابقة، هذا الرأي مطابق و ليس إلزامي فعلى أساسه يتخذ رئيس البلدية قراره .¹

أما إذا كان رأي اللجنة هو عدم المطابقة يصدر رئيس البلدية قرار رفض منح الشهادة، و يبين للمعني أنه عليه القيام بإجراء المطابقة حسب الرخصة، وإلا سيتعرض للعقوبات المنصوص عليها في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

و إذا كانت رخصة البناء مسلمة من قبل الوالي، فإن شهادة المطابقة تسلم من الوالي .

و يكون أجل تسليم هذه الشهادة هو ثلاثة 03 أشهر من تقديم الطلب.

¹ المرسوم التنفيذي 176/91، المصدر السابق، ص 971

الفصل الثاني : شهادات التعمير ودورها في حماية البيئة

المطلب الثاني : دور شهادة المطابقة في حماية البيئة

يمكن القول بأن شهادة المطابقة تعتبر من أهم آليات الرقابة الإدارية البعدية على أشغال البناء والتعمير، إذ من خلالها تتمكن الجهة الإدارية المختصة من الرقابة على ما تمّ إنجازه من أعمال البناء ومعرفة مدى مطابقتها لأحكام رخصة البناء المتعلقة به؛ كما أنها تثبت إنجاز الأشغال طبقاً للتصاميم المصادق عليها، ووفقاً لبنود وأحكام رخصة البناء؛ وتعتبر هذه الشهادة وسيلة قانونية لإستلام المشروع والتأكيد على إحترام صاحب الرخصة لقواعد التعمير وأدواته ومخططات التهيئة والتعمير.¹

ولأنّ شهادة المطابقة هي آخر وسيلة رقابية بعدية يمكن تطبيقها على البنايات والمنشآت المبنية؛ وعليه فإنّ أيّ مخالفة لما ورد في رخصة البناء؛ خاصة إذا تعلّق الأمر بالمساح بأحد عناصر البيئة والنظام الايكولوجي والعمراني؛ يؤدّي بصاحبها حتماً إلى رفض منحه وتسليمه شهادة المطابقة؛ والتي صدر بخصوصها قانون كامل هو القانون (08/15) المتضمن قواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها، حيث شدّد فيه المشرّع الجزائري على العقوبات جزاءً لعدم الإلتزام بإحترام الطبيعة ومكوّناتها، والبيئة وعناصرها، وأيضاً عند إتمام أشغال البناء وعدم مطابقة هذه الأشغال لرخصة البناء .

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق؛ ص103.

خلاصة الفصل

من خلال هذا الفصل لاحظنا أن المشرع أقر ثلاث شهادات للتهيئة والتعمير؛ وهي شهادة التعمير، شهادة التقسيم، وشهادة المطابقة، والتي تعتبر أيضا من القرارات الفردية المتعلقة بالتعمير، تخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري؛ وتصدر عن جهات مختصة؛ باتباع إجراءات محددة فصلها المرسوم التنفيذي 15-19.

حيث تم التطرق إلى مختلف النصوص القانونية التي كفلت حماية البيئة من خلال كل شهادة منها، فبالنسبة لشهادة التعمير التي تتميز بأنها إعلامية واختيارية؛ فإن دورها في حماية البيئة يبرز من خلال حماية الأراضي غير القابلة للبناء؛ ويتعلق الأمر بالمناطق ذات المميزات الثقافية والطبيعية، من أجل حماية التراث الثقافي والتراث الطبيعي والساحل، إضافة إلى دورها في حماية الأراضي المهددة بالأخطار.

وأما بالنسبة لشهادة التقسيم؛ والتي تتعلق بال عقار المبنى؛ فإن دورها ينحصر قليلا مقارنة مع بقية الرخص والشهادات؛ إلا أنه باستقراء النصوص القانونية فإننا نجد أنها تساهم في حماية البيئة من خلال حماية العقار الفلاحي وحماية العقار السياحي.

أما بالنسبة لشهادة المطابقة؛ والتي تتميز بكونها وجوبية؛ فإن دورها كبير في حماية البيئة؛ باعتبارها وسيلة لمكافحة التلوث البصري من خلال ضمان حماية المنظر الجمالي للمحيط؛ وتجنب الفوضى المعمارية؛ والحفاظ على ما يسمى برونق المدينة؛ كما تضمن احترام المواصفات والقواعد المحددة للتهيئة والتعمير ورخصة البناء.

خاتمة

خاتمة

من خلال هذه الدراسة وفي نهايتها؛ يمكن القول بأن المشرع الجزائري حاول وضع إطار قانوني؛ من أجل جعل تدخل الدولة في مجال العمران تدخلًا فعالاً، فبذل في سبيل ذلك مجهودات كبيرة في مجال التشريع العمراني لمنح السلطات المعنية الآليات القانونية الضرورية لتنظيم عملية البناء والتعمير؛ وتجسيد ذلك من خلال ترسانة من النصوص القانونية التي كانت بمثابة الركيزة الأساسية في تكوين قانون التعمير الذي أوجد آليات ووسائل لتسيير المجال العمراني بهدف المحافظة على النظام العام وحماية لبيئة؛ وذلك ما كرّسه المشرع من خلال الرخص والشهادات الإدارية العمرانية.

حيث يمكن الإشارة إلى أن الدور الرقابي الذي فرضه القانون على ممارسي نشاطي التهيئة والتعمير من خلال الرخص والشهادات لأجل إحترام القانون وحماية البيئة والمحافظة على الجانب العمراني ؛ يظهر من خلال النصوص القانونية فقط.

أما على أرض الواقع فإن هذه الرخص والشهادات ليس لها دور فعال ومؤثر في مجال حماية البيئة والمحافظة على العمران، وهذا يعود إلى إهمال السلطات المحلية المختصة ولامبالاتها بعواقب وأثار عدم الإلتزام بتنفيذ الأحكام والقواعد القانونية التي جاءت بها مختلف النصوص المتعلقة بمجال التهيئة والتعمير. فقد أثبتت الدراسات والإحصائيات على المستوى الوطني وجود عشرات الآلاف من المخالفات المتعلقة بالبنائيات غير المرخصة، والآلاف أيضا من المخالفات المتعلقة بالمساحات بالمقاييس والمعايير البيئية المعتمدة ونقص معايير النظافة والصحة العمومية؛ وهذا ما يؤكد تفاوت فعالية و نجاعة هذه الرخص والشهادات في أداء دورها الرقابي على أكمل وجه ممكن.

قائمة المصادر و المراجع

قائمة المصادر و المراجع

أولاً: باللغة العربية

- الكتب

1. إبتسام القرام، المصطلحات القانونية. قصر الكتاب البلدية، الجزائر طبعة 1998.
2. إقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع- الجزائر، ط2، 2015.
3. أقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، الطبعة الأولى، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
4. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة. دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر، 2003.
5. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة أولى ،دار الفجر للنشر و التوزيع، الجزائر، سنة2005
6. عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط 07، دار هومة، الجزائر، 2007
7. عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور للنشر والتوزيع الجزائر، ط،2014
8. الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار. دار هومة للطباعة والنشر، الطبعة الثالثة، الجزائر ، 2008
9. محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية: أنواع المسؤولية- جرائم البناء- تعيب المباني - التصدع و الانهيار- الحوادث أثناء وبعد التشييد، دار الفكر الجامعي ، مصر، 2006،

قائمة المصادر و المراجع

10. منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع ، د. ط ،دار هومة ،

الجزائر، 2010

- المذكرات (الأطروحات،رسائل الماجستير، مذكرات الماستر) :

أ- الأطروحات:

1.راضية عباس، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص

القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2015.

2.عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير، أطروحة لنيل

شهادة دكتوراه في الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة2014-2015

3.هوارى نجوى، التقسيم العقارية الحضرية للأماكن الخاصة، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه

علوم في القانون، كلية الحقوق ،جامعة الجزائر 01، 2016-2017.

ب- رسائل الماجستير:

1.جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة

الماجستير، فرع إدارة ومالية،كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، د.س.م

2.لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير،

جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق ،باتنة، 2011-2012

ج- مذكرات الماستر :

1.دردوري زوليخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة مقدّمة لنيل شهادة

الماستر؛ تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية؛ قسم الحقوق؛ جامعة قاصدي

مرباح؛ ورقلة، 2013-2014

قائمة المصادر و المراجع

2. فرج مسعود، آليات التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، المدينة، 2011-2012

3. مزياني لطيفة ريمة، رباط محمد، " دور الرقابة بمجال التهيئة والتعمير في حماية البيئة"، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق - تخصص: قانون عام معمق، معهد العلوم الاقتصادية التجارية وعلوم التسيير، المركز الجامعي بلحاج بوشعيب - عين تموشنت - 2016/2017.

4. مقلد سعاد، "اقرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة ماستر قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، (الجزائر)، غير منشورة

5. مهري أميرة، "دور رخصة البناء في حماية البيئة بالتشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الماستر، في القانون العام، تخصص قانون إداري، مذكرة غير منشورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014/2015.

د - المقالات العلمية :

1. بورويس زيدان، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية، للتوثيق، العدد 10، لسنة 2000.

2. حبة عفاف "دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران" مجلة المفكر، عدد 6، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2010.

3. عائشة طيب، أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة البحوث و الدراسات القانونية والسياسية، العدد 07، جامعة البليدة.

قائمة المصادر و المراجع

4. عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، الملتقى الوطني حول العقار في القانون الجزائري والقانون المقارن بجامعة بشار يومي 23، 22 أبريل، 2008 غير منشور.

5. عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري رخصة البناء والهدم، "مجلة الفقه والقانون"، (العدد الثالث ، 03 يناير 2013 ،جامعة ابن خلدون-تيارت)، الجزائر.

6. موهوبي نور الهدى، الحماية الوقائية عن طريق الرخص العمرانية (رخصة التجزئة ورخصة الهدم)، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية ، العدد الثاني ، جامعة عمار ثليجي، الأغواط.

7. نجاة قاسي ، مجلة القانون المجتمع والسلطة ، جامعة وهران محمد بن احمد، الجزائر، 2017

- نصوص قانونية :

1. قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/01/1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد ، 49 صادر في 19/12/1990

2. المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادات التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، العدد 26.

3. قانون 04-20 مؤرخ في 25 ديسمبر 2004 يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة؛ ج.ر؛ عدد 84 صادر في 29 ديسمبر 2004.

4. المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الصادر بتاريخ 25/01/2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، الجريدة الرسمية العدد 7 لسنة 2015.

قائمة المصادر و المراجع

5. القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1414 هـ ، الموافق لـ 01 ديسمبر سنة 1990م يتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 02 ديسمبر سنة 1990

- مواقع الأنترنت :

1. <https://www.mhuv.gov.dz> /رخصة-

<https://www.mhuv.gov.dz> /رخصة-الهدم/ التجزئة/#:~:text=تحضير%20رخصة%20التجزئة%3A,الوالي%20أو%20الوزير%20المكلف%20بالعمران.
مران.

2. <https://www.mhuv.gov.dz> /رخصة-الهدم/

<https://kortobaimmo.blogspot.com/2015/06/blog-post.html>

ثانياً :مراجع باللغة الفرنسية :

1. Bernard Drobenko ,Droit de l'urbanisme,6ème édition, Guolino éditeur, l'escsenso édition,2011.
2. G.Peiser , Droit administratif –Edition Dalloz ,1971 .
3. Henri Jacquot ,François Ppriet , Droit de l'urbanisme ,Dalloz ,Delta , 3e Edition1998.
4. Henri Jacquot, Certificat d'urbanisme, Dalloz Paris,1996
5. MAOUIA Saidouni, Eléments d'introductionnal urbanisme Histoire méthodologie réglementation, CASBAH éditions (Alger), Année 2000

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

الإهداء

الشكر

1.....	مقدمة
6.....	الفصل الأول: رخص التعمير ودورها في حماية البيئة
8.....	المبحث الأول: رخصة البناء ودورها في حماية البيئة
8.....	المطلب الأول : مفهوم و كفيات تحضير وتسليم رخصة البناء
16.....	المطلب الثاني: دور رخصة البناء في حماية البيئة
18.....	المبحث الثاني : رخصة التجزئة ودورها في حماية البيئة
18.....	المطلب الأول : مفهوم و كفيات تحضير وتسليم رخصة التجزئة
20.....	المطلب الثاني: دور رخصة التجزئة في حماية البيئة
21.....	المبحث الثالث : رخصة الهدم ودورها في حماية البيئة
21.....	المطلب الأول : مفهوم و كفيات تحضير وتسليم رخصة الهدم
24.....	المطلب الثاني: دور رخصة الهدم في حماية البيئة
26.....	خلاصة الفصل
27.....	الفصل الثاني: شهادات التعمير ودورها في حماية البيئة
28.....	المبحث الأول : شهادة التعمير ودورها في حماية البيئة
28.....	المطلب الأول : مفهوم و كفيات تحضير وتسليم شهادة التعمير
32.....	المبحث الثاني : شهادة التقسيم ودورها في حماية البيئة
33.....	المطلب الأول : مفهوم و كفيات تحضير وتسليم شهادة التقسيم

فهرس المحتويات

36	المطلب الثاني : دور شهادة التقسيم في حماية البيئة
38	المبحث الثالث : شهادة المطابقة ودورها في حماية البيئة
38	المطلب الأول : مفهوم و كفيات تحضير وتسليم شهادة المطابقة
42	المطلب الثاني : دور شهادة المطابقة في حماية البيئة
43	خلاصة الفصل
44	خاتمة
44	قائمة المصادر و المراجع
44	فهرس المحتويات
	المخلص

المخلص

الملخص

تتناول الدراسة موضوع " دور التعمير الفردي في حماية البيئة"، والتي حددها المشرع في ثلاث

رخص:

رخصة البناء؛ رخصة التجزئة ورخصة الهدم؛

وثلاث شهادات:

شهادة التعمير؛ شهادة التقسيم وشهادة المطابقة.

تعتبر كل من الرخص والشهادات قرارا إداريا فرديا، يصدر عن جهات مختصة؛ باتباع إجراءات محددة؛ وتخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري.

وقد بينا من خلال هذه الدراسة مجموعة من الضوابط التي وضعها المشرع بغية التوفيق بين مقتضيات ثلثية الحاجة إلى البناء والتعمير ومتطلبات حماية البيئة والحفاظ عليها.

الكلمات المفتاحية : حماية البيئة؛ تعميم فردي؛ رخص التهيئة والتعمير؛ شهادات التهيئة والتعمير.

Résumé :

L'étude aborde le thème du « rôle de la reconstruction individuelle dans la protection de l'environnement », qui a été défini par le législateur dans trois licences :

permis de construire; Permis de vente au détail et permis de démolition ;

Et trois certificats :

certificat de construction; Certificat de partition et certificat de conformité.

Chacune des licences et des certificats est considérée comme une décision administrative individuelle, délivrée par les autorités compétentes. en suivant des procédures spécifiques ; Elle est soumise aux dispositions et règles du droit administratif.

Nous avons mis en évidence à travers cette étude un ensemble de contrôles mis en place par le législateur afin de concilier les impératifs de satisfaction des besoins de construction et de reconstruction et les impératifs de protection et de préservation de l'environnement.

les mots clés : Protection de l'environnement; reconstruction individuelle; licences de développement et de construction ; Certificats de construction et de développement.

cmpf2i-g

اسم الملف:

الدليل:

C:\Users\NacerInfo\AppData\Local\Temp\ABBY\FineReader\15\PDFTransformer

القالب:

C:\Users\NacerInfo\AppData\Roaming\Microsoft\Templates\Normal.dotm

الفصل الأول: مشروعية عمليات زرع ونقل الأعضاء البشرية

العنوان:

الموضوع:

LENOVO

الكاتب:

الكلمات الأساسية:

تعليقات:

21:17:00 2022/03/18

تاريخ الإنشاء:

113

رقم التغيير:

21:53:00 2022/07/03

الحفظ الأخير بتاريخ:

NacerInfo

الحفظ الأخير بقلم:

098 25 دقائق

زمن التحرير الإجمالي:

21:54:00 2022/07/03

الطباعة الأخيرة:

منذ آخر طباعة كاملة

63

عدد الصفحات:

982 9 (تقريباً)

عدد الكلمات:

901 54 (تقريباً)

عدد الأحرف: