جامعة محمد خيضر - بسكرة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

الآليات الرقابية على النشاط العمراني في إطار التنمية المستدامة

أطروحة مقدمة لنيل دكتوراه العلوم في الحقوق تخصص قانون إداري وإدارة عامة

إعداد الطالبة:
مـــزوزي كـاهنـة

إشراف
الأستاذ الدكتور عزري الزين

أعضاء لجنة المناقشة:

اللقب والاسم	الرتبة	الصفة	الجامعة
حوحو رمزي	أستاذ	رئيسا	جامعة بسكرة
عزري الزين	أستاذ	مشرفا ومقررا	جامعة بسكرة
خلف فاروق	أستاذ	مناقشا	جامعة الوادي
خان فضيل	أستاذ محاضر أ	مناقشا	جامعة بسكرة
رابعي ابراهيم	أستاذ محاضر أ	مناقشا	جامعة مسيلة
عمورة حكيمة	أستاذ محاضر أ	مناقشا	جامعة باتنة

السنة الجامعية: 2026-2025



الآية 114 سورة طه

الإهداء

أهدي هذا العمل:

الى مصدر فخري واعتزازي نبع الحنان والصبر والتفاؤل الوالدين الكريمين حفظهما الله ورعاهما

الى سندي ورفيق دربي زوجي سدد الله خطاه

الى قرة عيني أبنائي وفقهم الله لما يحب ويرضا

الى من أشد بهم أزري إخوتي وأخواتي وخالتي أنار الله دربهم

الى جميع الزملاء وفقهم الله

الى كل من يسهر ويسعى لتطوير وازدهار بلدي الجزائر بارك الله في مسعاهم

الطالبة الباحثة



الحمد لله أن منّ علينا بنعمة طلب العلم

ووفقنا لإتمام هذا العمل وبعد

أتوجه بالشكر الجزيل إلى أستاذي الفاضل

الأستاذ الدكتور عزري الزين على قبوله الإشراف على هذه الأطروحة

و وأنار لي طريق البحث العلمي وعلى ما قدمه من توجيهات وملاحظات

كما أتقدم بالشكر الجزيل لأعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة وتصويب هذا العمل

ولكل أساتذتي بكلية الحقوق جامعة بسكرة وجامعة باتنة

وكل من ساعدني في انجاز الأطروحة

من قريب أو بعيد

مقدمة

مقدمة

يعد موضـــوع حماية البيئة من المواضـــيع التي تزايد الاهتمام بها من طرف المجتمع الدولي منذ القرن الماضـي إلى يومنا هذا، نظرا للمشـاكل البيئية التي لم يسـبق وأن عرفتها البشـرية، وما لها من تداعيات خطيرة على حياة الانســان في جميع المجالات في الحاضــر والمســتقبل، بما فيها المجال العمراني الذي يمثل الركيزة الأســاســية للعملية التنموية، وتتمثل مجهودات الدول في مدى قدرتها على إيجاد آليات قانونية كفيلة للحد من المشاكل البيئية وبالأخص حماية البيئة في الوسط العمراني في ظل متطلبات التنمية الحديثة.

التعريف بالموضوع:

يعتبر النشـاط العمراني في مختلف صـوره "من بناء، تعديل، وهدم" أحد الأنشـطة التنموية المتغيرة والمتطورة بشـكل دائم، إذ بعد أن تميزت المباني بالبسـاطة والسـهولة من حيث اعتماد مواد بناء مسـتمدة من الطبيعة، واعتماد طرق إنجاز سـهلة خالية من التعقيدات تتوافق مع احتياجات الإنسـان والبيئة المحيطة به. أصـبحت مع التقدم العلمي والصـناعي عموما والحاصـل في مجال العمران على وجه الخصـوص من الطرق المعقدة، خاصـة مع التزايد السكاني الذي صـاحبه تزايد الطلب على السـكن بحثا عن الاسـتقرار ورفاهية العيش، إذ لم تعد الإمكانيات والمواد البسـيطة تحقق طموحاتهم، ففي ظل هذه التطورات تغيرت نظم البناء وبالأخص طرق الإنجاز ومواد البناء المعتمدة لتوفير السكن الملائم، حيث أصبحت طرق وعمليات البناء تستهلك بشكل مفرط الموارد الطبيعية المتاحة، خاصة المساحات الخضـراء، والأراضـي الفلاحية عالية، كما يتم اعتماد مواد البناء المصـنعة الأكثر اسـتهلاكا للطاقة من جهة والأكثر تلويثا للبيئـة من جهـة أخرى وفي مختلف مراحل حياة البنـاء، فلإنتـاج مواد البنـاء مثلا يتم جلبها من الطبيعـة ويتم تحويلها وهذه المرحلة تتطلب اسـتهلاك نسـبة عالية من الطاقة الملوثة للجو، واذا انتقلنا لمرحلة أشـغال البناء فإنها تسـتهلك قدرا كبيرا من الماء، وأيضـا في مرحلة اسـتعمال البناء نجدها تسـتهلك نسـبة عالية من الطاقة صـيفا وشـتاء لأنها مباني لا تتفاعل مع الوسـط البيئي، حتى في حالة هدم البناء تتطلب العملية اسـتهلاك الطاقة ويكون مآل هذه النفايات هو العودة للطبيعة لكن بشكل مضر بها.

وعليه في ظل هذا المفهوم السـائد عن التنمية أصـبح من غير الممكن توفير سـكن دون إلحاق ضـرر بالعناصر الطبيعية المكونة للبيئة (تربة، ماء، هواء) وخاصـة ظاهرة التلوث البيئي التي نتج عنها مشاكل بيئية خطيرة أخلت بتوازن النظام البيئي.

أمام هذه التنمية المستنزفة للموارد الطبيعية، والمجحفة في حق حياة الإنسان والبيئة ومختلف الكائنات الحية، بات من الضروري إعادة النظر فيها للحد من المشاكل البيئية، ومن هذا المنطلق تسارع المجتمع الدولي لإيجاد حلول بشـأنها بعقد مؤتمرات دولية تعنى بحماية البيئة كان أولها مؤتمر الأمم المتحدة المعني بالبيئة البشـرية في سـتوكهولم

1972 توجت هذه الجهود بظهور فكرة التنمية المستدامة وهي التنمية التي تأخذ في الحسبان إشباع حاجيات أجيال الحاضر دون المساس بحقوق الأجيال القادمة في إشباع حاجياتهم ولا يتحقق ذلك إلا بالتوفيق بين متطلبات التنمية وحماية البيئة بشكل مستدام.

مع توالي انعقاد المؤتمرات الدولية خاصة مؤتمر ريودي جانيرو 1992 الذي تبني مفهوم التنمية المستدامة بشكل صريح، وفي المؤتمر نفسه وكذلك في مؤتمر اسطنبول 1996 المتعلق بالمستوطنات البشرية برز مصطلح التنمية العمرانية المستدامة، الذي حدد لها هدفين أساسيين: يتعلق الأول بتوفير المأوى اللائق للجميع، ويتعلق الثاني بالتنمية الحضرية المستدامة، وقد أوصى المؤتمر بالحق في أن يمتلك كل فرد مساحة مخصصة.

كما قدمت معارض دولية وبالأخص معرض إكسبو لسنة 2000 بمدينة هانوفر بألمانيا تحت شعار (الانسان، الطبيعة، البيئة) أفكارا لعمارة المستقبل معتمدا على فكرة الاستدامة وهي بنايات تقلل من النفايات الصلبة التي تنتج عند صناعة البناء ونماذج أخرى تعكس مبادئ الاستدامة التي تم الإتفاق عليها في مؤتمر ريودي جانيرو، وهي نماذج لمباني خضراء صديقة للبيئة في جميع مراحل البناء، ومن الشروط التي يجب أخذها بعين الاعتبار:

– يتم اختيار الأراضي المناسبة دون تعدي على المساحات الخضراء والأراضي الفلاحية والغابية، وتكون آمنة غير مهددة بمخاطر الكوارث الطبيعية كالزلازل والفيضانات وانزلاق التربة...،

– يتم اعتماد مواد بناء صديقة للبيئة وهي مواد مستمدة من الطبيعة المحيطة وأقل استهلاكا للطاقة الملوثة وللماء في جميع مراحل صنعها واستخدامها، إذ تتلاءم وتتفاعل مع الوسط البيئي من حيث قدرتها وكفاءتها على مقاومة الظروف الطبيعية خاصة الحرارة والبرودة أو ما يسمى بنظام العزل الحراري الذي يحد من تسرب الحرارة من خارج المبنى إلى داخله في فصل الصيف، ولا يسمح بتسربها من داخل المبنى إلى خارجه .

– اعتماد تصاميم معمارية صديقة للبيئة تتلائم مع المناخ السائد، كنظام التهوية والإنارة الطبيعية بالاستفادة من الضوء الطبيعي والتيارات الهوائية ويتم ذلك بإنجاز فتحات مناسبة تسمح بوصولها لمختلف أرجاء المسكن.

– اعتماد تقنيات ترشيد استهلاك الطاقة، وهي أجهزة وأنظمة ذكية تقلل استهلاك الطاقة من كهرباء، وغاز، وماء،

– دعم البنايات بأنظمة الطاقة المتجددة النظيفة كاعتماد ألواح الطاقة الشمسية خاصة في المناطق التي تكون فيه الشمس معظم أوقات السنة لتزويد مختلف الأجهزة الكهربائية، وفي الاستعمال اليومي داخل المبنى.

– اعتماد طرق الرسكلة وإعادة التدوير بالنسبة لمواد البناء الناتجة عن عملية الهدم، كما يجب اعتماد تقنيات تقلل من استهلاك الطاقة وأقل تلويثا للبيئة خاصة الهواء وأقل ضجيجا أثناء عملية الهدم.

إن جل المؤتمرات الدولية المتعلقة بحماية البيئة دفعت الدول نحو تبني مفهوم التنمية المستدامة في مختلف قوانينها الداخلية.

أهمية الدراسة:

إن المجال العمراني من أولى القطاعات الحيوية المحركة لعجلة التنمية، إذ لا يمكن إقامة أي مشروع تنموي في أي مجال من غير بناء أو تعمير، واستحضار مبادئ وأبعاد التنمية المستدامة خاصة البعد البيئي عند ممارسة هذا النشاط العمراني يعتبر أولى الخطوات نحو التنمية العمرانية المستدامة، ويمثل عاملا أساسيا لزيادة معدل التنمية كما ورد في المبدأ الرابع من إعلان ريودي جانيرو الذي ينص على أنه "**من أجل تنمية مستدامة يجب أن تكون حماية البيئة جزء لا يتجزأ من عملية التنمية ولا يمكن النظر إليها بمعزل منها**"

والدولة الجزائرية على غرار باقي الدول تبنت هذا المفهوم الجديد للتنمية وحاولت تكييف قوانينها الداخلية وفقه، ففي مجال العمران نجد التعديل الدستوري لسنة 2020[1] في المادة 60 منه قد كفل حق الفرد في الملكية الخاصة، وفي المادة 63 منه نجد أن الدولة تسهر على تمكين المواطن من الحصول على السكن، غير أن هذا الحق لن يكون على مطلقه، بل تحكمه ضوابط قانونية يجب مراعاتها للموازنة بين حق الفرد في السكن والمصلحة العامة العمرانية، خاصة الحق في بيئة سليمة الذي أشارت إليه المادة 64 من التعديل الدستوري أعلاه، وفي سبيل ذلك أصدر ترسانة قانونية تتضمن جملة من الآليات القانونية والقواعد التقنية التي يجب أخذها بعين الاعتبار عند ممارسة النشاط العمراني في مختلف صوره من بناء أو تعديل أو هدم لتنظيم العمران الذي يمثل البيئة المشيدة، وحماية الوسط البيئي بمختلف عناصره الذي يمثل البيئة الطبيعية من الاستنزاف والتلوث، هذا الأخير الذي أصبح مشكلا مؤرقا للسلطات لما له من تداعيات صحية ونفسية وجسدية على المواطنين.

وعليه فإدماج مسألة حماية البيئة في المجال العمراني ضمن المنظومة القانونية أصبح معيارا ضروريا لقياس مدى التقدم نحو تحقيق التنمية العمرانية المستدامة.

ومن أبرز القوانين التي أصدرها المشرع الجزائري في هذا الإطار نذكر القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي تعالج مجمل أحكامه مسألة تنظيم وضبط حركة التوسع العمراني.

نذكر أيضا القانون 09/99 المتعلق بالتحكم في الطاقة الذي يهدف إلى تحديد شروط السياسة الوطنية للتحكم في الطاقة ووسائل تأطيرها ووضعها حيز التنفيذ، والقانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم في إطار التنمية المستدامة الذي يحدد مبادئ وأسس السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، كما صدر القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة الذي حدد الأحكام الخاصة بضمان إطار معيشي سليم، والقانون 09/04 المتعلق بترقية الطاقات المتجددة في إطار التنمية المستدامة الذي يهدف إلى المساهمة في السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم بتثمين مصادر الطاقة المتجددة بتعميم استعمالها.

---

[1] – الجريدة الرسمية العدد 82 الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2020.

من خلال ما سبق ذكره من النصوص القانونية يمكن القول أن هناك إرادة حقيقية وجادة من طرف المشرع في إدراج الاعتبارات البيئية ضمن القطاع العمراني، وهذا التوجه يقتضي إيجاد الآليات القانونية المناسبة والكفيلة بوضع حد لكل الأنشطة العمرانية غير القانونية، ومجابهة كل التصرفات والسلوكيات التي تعرقل التوجه نحو تحقيق الاستدامة للنشاط العمراني، ولا يتأتى ذلك إلا بتحقيق الموازنة بين الحق في النشاط العمراني وبين الحق في بيئة سليمة صحية وآمنة.

وعليه تكمن أهمية موضوع الدراسة "الآليات الرقابية على النشاط العمراني في إطار التنمية المستدامة" في دراسة وتحليل مختلف النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير ومقارنتها بما هو واقع وموجود في الميدان للوقوف على مدى استجابة الآليات الرقابية التي وضعها المشرع لمتطلبات حماية البيئة بما يضمن تحقيق الاستدامة للنشاط العمراني خاصة المخططات العمرانية وعقود التعمير.

كما تبرز أهمية البحث من خلال دراسة النظام القانوني لأجهزة الرقابة الإدارية على النشاط العمراني ودورها في الحد من المخالفات العمرانية عموما والمضرة بالبيئة على وجه الخصوص ومدى مساهمتها في تحقيق الاستدامة للأنشطة العمرانية.

أهداف الدراسة:

يتمثل الهدف الأساسي من هذه الدراسة في بيان الآليات الرقابية على النشط العمراني التي أدرج رصدها المشرع الجزائري لحماية البيئة بشكل مستدام في المحيط العمراني وفاعليتها،

وأيضا توضيح واقع الرقابة الإدارية على النشاط العمراني في المدن الجزائرية، وإبراز مختلف الآثار السلبية الناتجة عن مخالفة النصوص القانونية الموجودة، وكذا الوقوف على جملة الثغرات والنقائص التي تشوب الأحكام القانونية المنظمة للآليات الرقابية والتي تقلل من فاعليتها خاصة في مجال الاستدامة.

أسباب اختيار موضوع الدراسة:

تتراوح دوافع اختيارنا لهذا الموضوع إلى أسباب ذاتية وأخرى موضوعية

– **الأسباب الذاتية:** تتمثل دوافع اختيارنا لهذا الموضوع في الرغبة في مواصلة البحث في مجال العمران وربطها بمفهوم البيئة والتنمية المستدامة، فقد سبق لي البحث في هذا المجال بإعداد مذكرة لنيل شهادة الماجستير بعنوان "مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر".

– نلاحظ انتشار واسع للمخالفات العمرانية شوهت المنظر الجمالي للأحياء والمدن رغم وجود ترسانة قانونية تنظم النشاط العمراني وهذا ما دفعنا للبحث في هذا الموضوع من أجل البحث عن مواطن القوة ومواطن الخلل وتدعيمها بما يحقق الاستدامة للنشاط العمراني.

– **الأسباب الموضوعية** فتوجهنا لدراسة هذا الموضوع يعود أساسا إلى:

– الاهتمام الذي حظي به هذا الموضـوع سـواء على المسـتوى الوطني أو الدولي، إذ نجد الدولة الجزائرية قد أولت اهتماما كبيرا لمسـألة حماية البيئة وتحقيق التنمية المسـتدامة في القطاع العمراني ويبرز هذا الاهتمام من خلال كثرة النصوص القانونية المتعلقة بضبط النشاط العمراني وتنظيمه وإدراج تعديلات بشكل دوري بما يتوافق ومتطلبات حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة، وكذا بحث الحلول الناجعة لظاهرة البناءات غير القانونية التي عرفت انتشارا واسعا ومستمرا والتي تشكل تعديا صارخا على البيئة وتعد عائقا حقيقا أمام تحقيق التنمية العمرانية المستدامة.

– كما لاحظنا شح في الدراسات القانونية السابقة التي تربط بين المفاهيم المتعلقة بالعمران والتنمية المستدامة وحماية البيئة، إذ نجد معظم الدراسات المتوفرة تتناول العمران بشكل مستقل عن البيئة وعن التنمية المستدامة وإن وجدت فهي مدروسة ضمن اختصاصات أخرى كعلم الاجتماع، أو الهندسة المعمارية ...الخ.

6- إشكالية الدراسة:

إن العلاقة بين العمران والبيئة هي علاقة تبادلية فكل مجال يؤثر في الآخر كونهما يتقاسـمان مجال التدخل نفسـه؛ فالتعمير ينظم عمليات التهيئة والبناء ويضـبط عمليات شـغل واسـتعمالات الأراضـي المختلفة بواسـطة المخططات العمرانية ، والبيئة تمثل الوعاء الذي يحوي هذه العمليات، والمواد المسـتعملة في عمليات البناء تسـتخرج من البيئة الطبيعية واسـتنزافها وكذا عمليات تحويلها وتصـنيعها تلحق ضـررا بالبيئة وتلوثها، وعليه يجب أخذ الاعتبارات البيئية بعين الاعتبار عند ممارسة النشاط العمراني في مختلف مراحله (تصميم، بناء، هدم)، بمعنى إنجاز أشـغال البناء والتعمير دون تعدي على البيئة الطبيعية من أراض فلاحية، غابية، سـاحلية، تراثية، سـياحية...إلخ، ومراعاة الظروف المناخية لكل منطقة عند تصميم المباني واستغلالها، واستعمال مواد البناء الأكثر صداقة مع البيئة، ومن أجل تحقيق التوازن في هذه العلاقة بما يحقق الاستدامة للنشاط العمراني عموما كان لابد للمشرع الجزائري أن يدرج الاعتبارات البيئية ضمن التشريعات العمرانية ويسهر على احترامها، ومن ذلك لابد أن يشدد الرقابة بأنواعها " الرقابة الإدارية، الرقابة القضائية، رقابة المجتمع المدني" على النشاط العمراني، ويجد الآليات القانونية المناسبة لكل منها لتحقيق هذا التوازن، وسنركز في دراستنا على آليات الرقابة الإدارية على النشاط العمراني، إذ تعد المخططات العمرانية وعقود التعمير أهم الآليات التي تسهر عديد الأجهزة الإدارية على التطبيق السليم لها، ومن هذا المنطلق فإن الإشكالية التي تفرض نفسها في هذا الشأن هي:

كيف يمكن لآليات الرقابة الإدارية على النشـاط العمراني أن تسـاهم في تحقيق التنمية المسـتدامة وفقا للتشـريع الجزائري؟

وتتفرع عن هذه الإشكالية عدة تساؤلات فرعية:

- هل أدرج المشرع الجزائري الاعتبارات البيئية ضمن أدوات التهيئة والتعمير؟
- هل ألزم المشرع الجزائري المعنيين بطلب عقود التعمير إرفاق الطلب بوثائق تثبت احترامهم للجانب البيئي؟
- هل أجهزة الرقابة الإدارية التي أوجدها المشرع الجزائري كافية لضمان الاستدامة في النشاط العمراني؟
- هل تتمتع أجهزة الرقابة الإدارية المكلفة بمتابعة النشـــاط العمراني بصـــلاحيات ووســـائل كافية للحد من المخالفات العمرانية؟
- هل حضي أعوان الرقابة بالحماية الكافية لأداء مهامهم بكل أريحية؟

منهج الدراسة:

يعتمد الباحث في دراساته العلمية على المناهج العلمية المناسبة للحصول على الإجابة الكافية على الإشكالية المطروحة، وعلية اعتمدنا المنهج الوصـــفي التحليلي الذي من خلاله تتوضـــح المفاهيم المتعلقة بالموضـــوع، والذي يمكننا من تحليل النصـــوص القانونية المختلفة المتعلقة بالعمران والبحث في مدى إدراج المشـــرع الجزائري لمفهوم التنمية المســـتدامة، مع مقارنتها بالواقع العملي، والمنهج التاريخي الذي يظهر من خلال دراســـة وتتبع مراحل ظهور مصطلح التنمية المستدامة والتنمية العمرانية المستدامة، والمنهج المقارن استخدمناه في بعض الأحيان من أجل مقارنة القوانين المتعلقة بالعمران الموجودة أو الصادرة حديثا وكذا عند إدراج تعديلات عليها.

صعوبات الدراسة:

بما أن موضـــوع دراســـتنا يغلب عليه الطابع التقني فإنه بذلك يمثل أحد العقبات التي واجهتنا أثناء دراســـة الموضوع، كما أن موضوع الدراسة يرتبط بكثير من التخصصات كعلم الاجتماع، الهندسة المعمارية والمدنية، ...إلخ فإن ذلك شـكل لنا صـعوبة وكان لابد للإلمام بمختلف جوانب الدراسـة الاطلاع على الدراسـات السـابقة في مختلف التخصصات، كما وجدنا كثرة في النصوص القانونية المتعلقة بالعمران وإدراج تعديلات عليها في كل مرة خلال إعداد الدراسة والإحالة للنصوص التنظيمية، كما أن الدراسة تتطلب ربط الجانب القانوني والنظري بالجانب التطبيقي لقواعد التهيئة والتعمير ومدى تجسيدها في الميدان بالتواصل مع عديد الهيئات الإدارية ذات الصلة بالعمران.

خطة الدراسة:

وللإجابة على الإشـكالية المطروحة تم تقسـيم الدراسـة إلى بابين يسـبقهما فصـل تمهيدي يتضـمن الإطار المفاهيمي للنشاط العمراني والتنمية المستدامة. حيث سلطنا الضوء في الباب الأول على آليات الرقابة الإدارية القبلية لاستدامة النشـاط العمراني، حيث خصـصـنا الفصـل الأول لدراسـة المخططات العمرانية كآلية رقابية قبلية لاسـتدامة النشـاط العمراني والفصـل الثاني لعقود التعمير كآلية رقابية قبلية لاسـتدامة النشـاط العمراني وفي الباب الثاني تناولنا آليات الرقابة الإدارية البعدية لاستدامة النشاط العمراني، حيث خصصنا الفصل الأول لشهادة المطابقة وإجراء التسوية

وبعض الأجهزة ذات الصلة بالرقابة الإدارية كآليات لتحقيق الاستدامة للنشاط العمراني، أما الفصل الثاني فقد تطرقنا فيه لشرطة العمران والبيئة كآلية لتحقيق الاستدامة للنشاط العمراني باعتباره الجهاز الأول الذي يسهر على المراقبة الآنية والبعدية لمختلف الأنشطة العمرانية ميدانيا.

فصل تمهيدي

مفهوم النشاط العمراني والتنمية المستدامة

فصل تمهيدي

مفهوم النشاط العمراني والتنمية المستدامة

قبل الخوض في دراسة الآليات القانونية المتعلقة بمراقبة النشاط العمراني في إطار التنمية المستدامة بما يضـمن تحقيق التوازن بين الحق في ممارسـة النشـاط العمراني والحق في حماية البيئة، ارتأينا أن نمهد لهذه الدراسة بتوضيح معظم المفاهيم المفتاحية المتعلقة أساسا بالمجال العمراني والتنمية المستدامة.

إن عملية البحث في التعريفات وصـياغة المصـطلحات وتصـنيف الآليات القانونية يشـكل وظيفة حيوية وضرورية لرجل القانون، إذ تساعد على توضيح الفكر القانوني بما يسهل فهم القاعدة القانونية ويضمن استقرارها داخل المجتمع[1]، كما أنها وسـيلة تسـمح بترتيب الأفكار عن طريق تمييزها عن بعضـها البعض، مما يجعلها وسيلة لتوضيح الفكر القانوني عامة، وهذه الوسيلة تسمح أيضا بتكييف الظواهر القانونية من اجل إلحاق القواعد القانونية المناسبة لها، لان اختلاف طبيعة الظاهرة القانونية يوجب اختلاف النظام القانوني الواجب التطبيق[(2)].

لقد أدت الأنشطة التنموية التي يقوم بها الإنسان مع مرور الزمن في مختلف المجالات واستغلاله غير العقلاني للموارد الطبيعية المتاحة إلى اختلال التوازن البيئي وظهور المشـكلات البيئية، وهو الوضـع الذي نتج عنه ظهور فكرة التنمية المسـتدامة باعتبارها مفهوم جديد غايتها اسـتحضـار متطلبات حماية البيئة في جل السياسات والبرامج المتعلقة بالتنمية، الأمر الذي يقتضي منا بيان مفهومه من خلال تحديد تعريفه وبيان المبادئ التي يسـتند إليها هذا المفهوم، وكذا مراحل تبلور هذا المفهوم الجديد للتنمية، على غرار الأبعاد المتداخلة فيما بينها مشكلة أسس متكاملة تخدم الأهداف العامة للتنمية المستدامة، كل ذلك سنبينه في (المبحث الثاني)، كما سنبين مفهوم النشاط العمراني بتوضيح تعريفه وصوره ومجالاته من خلال (المبحث الاول)، والتنمية المستدامة ليست محصورة في مجال محدد بل تشمل كل مجالات الحياة البشرية تسعى من خلال أهدافها الأساسية إلى

---

(1) - Mazeaud (H.L.et J.), **leçons de droit civil, introduction à l'étude de droit**, T.I , 12 eme éd, montchrestion et delta, P.P 29, 30. en :

– سـير توفيق، **محاولة من أجل: نظرية التصـرف القانوني الثلاثي**، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، جامعة تيزي وزو، الجزائر، تاريخ المناقشة: 30 أكتوبر 2014، ص 13.

(2) - Bergl (J.L.), **différence de nature égale différance de régime**, RTD.CIV., 1984, p 255 et s, p 263 et s. en :

– سير توفيق، **المرجع نفسه:** ص 14.

ضـمان التنمية المتوازنة والمسـتمرة للأجيال الحالية والمقبلة، ويعد مجال العمران أحد أهم الميادين التنموية التي تساهم بشكل كبير في استمرارية التنمية، والتفاعلية بين النشاط العمراني والتنمية المستدامة (المبحث الثالث).

المبحث الأول

مفهوم النشاط العمراني

تغيرت العلاقة بين الإنسان وبيئته الطبيعة والمشيدة، قديما كان الإنسان يستغل المواد الطبيعية المتوفرة لبناء مسـكنه وتوفير قوت عيشـه قدر حاجته، مع ازدياد رغباته في الحصـول على مزيد من الارتقاء بمسـتوى المعيشـة ومع تقدم و تطور العلوم – عصـر الثورة الصـناعية– تطورت معه وسـائل و طرق اسـتغلال الموارد الطبيعية وبشكل مستمر، وشمل مختلف المجالات (زراعة، صـناعة، تجارة، عمران...)، هذا التطور الذي بلغ ذروته بدءا من النصف الثاني من القرن العشرين أين أسرف الإنسان في استخدام بيئته و تعسف في استغلال مواردها واستنزاف ثرواتها، هذا الاستغلال المفرط وغير الرشيد للموارد الطبيعية– بحثا عن الثروة والرفاهية– أثر سـلبا على البيئة وتسـبب في اختلال النظام البيئي، حيث أفرز عديد المشـكلات البيئية وخاصـة ظاهرة التلوث (تلوث مختلف العناصر المكونة للبيئة من ماء وهواء وتربة) التي أصبحت تهدد حياة الإنسان.

وأمام هذا الوضـع الخطير بدأت دعوات دولية تنادي بالمحافظة على البيئة، فعقدت ندوات ومؤتمرات دولية بحثا عن حلول لهذا الوضع البيئي الخطير، حيث كانت مسألة التوفيق بين استمرار التنمية وبين المحافظة على البيئة موضـوع النقاش، وتوصـل المجتمع الدولي في أواخر القرن العشـرين تحت مظلة الأمم المتحدة إلى ما يسـمى بالتنمية المسـتدامة وهي التنمية التي تلبي احتياجات الأجيال الحاضـرة دون حرمان الأجيال المقبلة من حقها في التنمية ويتحقق ذلك من خلال إدماج البعد البيئي في مختلف السياسات والبرامج لمختلف القطاعات التنموية بما فيها قطاع العمران الذي يلعب دورا فعالا في العملية التنموية.

يعتبر العمران من أهم المجالات المرتبطة والمؤثرة في البيئة بحكم تقاسمها نفس نطاق التدخل، فالعمران أقيم على جزء مقتطع من البيئة الطبيعية، أدخل عليها الإنسـان تعديلات وكيفها لتتناسـب ومتطلباته وأصـبحت تسـمى: "البيئة العمرانية" وعليه أصـبح لزاما أن تسـتجيب هذه الأخيرة لمتطلبات حماية البيئة الطبيعية – البيئة الأم– وأن تجعل من الأنشطة المتعلقة بالعمران أنشطة خضراء بما يحقق أهداف التنمية المستدامة. سنحاول من خلال هذا المبحث أن نتطرق لتعريف النشاط العمراني وتوضيح صوره وأطرافه مجالات تدخله كالآتي:

نبدأ بتعريف النشـاط العمراني وصـوره (المطلب الأول) ثم الأطراف المشـاركة في النشـاط العمراني (المطلب الثاني)، ثم نوضح مجالات النشاط العمراني (المطلب الثالث)

المطلب الأول

تعريف النشاط العمراني وصوره

يتطلب الأمر للانطلاق في معظم المشاريع التنموية إنجاز المباني الضرورية بممارسة الأنشطة العمرانية اللازمة في مختلف المجالات وحسب طبيعة المشروع، وهي أنشطة تسير في تزايد مستمر، نظرا لما تشهده المجتمعات من تطورات وتزايد الطلب على مختلف الحاجات بحثا عن الرفاهية (سكنية، مرفقية، خدماتية...)، فالفرد يقضي معظم وقته داخل المبنى من المنزل باتجاه مكان العمل، أو لمرفق الصحة أو التعليم أو...إلخ، ومن أجل توضيح أكثر لمفهوم النشاط العمراني سيتم ضبط كلا من تعريف النشاط العمراني في (الفرع الأول) وذكر صوره في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف النشاط العمراني

يتطلب دراسة تعريف النشاط العمراني باعتباره مفهوم مركب التطرق لتعريف كلا من كلمة النشاط ثم كلمة العمران كالتالي:

أولا: تعريف النشاط: سنوضح تعريف النشاط في اللغة وفي الاصطلاح.

1/ تعريف النشاط لغة: كلمة النشاط في اللغة هي ضد الكسل وهي مشتقة من الفعل نشط الإنسان، ينشط، نشاطا، فهو ناشط ونشيط ونشط في عمله بمعنى عمل فيه بحيوية وخفة، طابت نفسه فيه وجد فيه، ويقال عمل بنشاط أي بهمة وبسرعة[1].

2/ تعريف النشاط اصطلاحا: يقصد بالنشاط في الاصطلاح الممارسة الفعلية لعمل من الأعمال و يقال لفلان نشاط زراعي، نشاط صناعي، تجاري... ، وقال ابن الأثير النشاط هو أن يخف الإنسان إلى الأمر ويؤثر فعله.[2]

ثانيا: تعريف العمران: سنوضح تعريف العمران لغة واصطلاحا

1/ العمران في اللغة: العمران في اللغة مشتق من عمر يعمر عمرانا عمارة، فنقول عمر الناس الأرض، يعمرونها، عمارة، فهي عامرة معمورة، ومنها العمران. واستعمر الله الناس الأرض ليعمروها والله أعمر الدنيا عمرانا فجعلها تعمر[3].

---

[1]– مجمع اللغة العربية، **المعجم الوسيط**، الطبعة الرابعة، جمهورية مصر العربية، 2004، ص922.

[2]– **المرجع نفسه**، ص 922.

[3]– أبو عبد الرحمن الخليل بن أحمد الفراهيدي، **كتاب العين**، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، الطبعة الثانية، 2005، ص681.

ففي اللغة العربية نقول (عمر المكان) أي كان مسـكونا بالناس، و(عمر الدار) أي بناها والعمران هو البنيان أو ما يعمر به البلد بواسطة الصناعة والتجارة والبناء[1].

2/ العمران اصطلاحا: لقد تعددت التعاريف المتعلقة بالعمران ولا يوجد تعريف موحد له، نذكر منه:

- ✓ يقصـد بالعمران البيئة التي يغلب عليها ويميزها إضـافات الانسـان في صـراعه المسـتمر مع البيئة الطبيعية لتحقيق أهدافه وغاياته وتمتد من المسكن إلى المدينة[2].
- ✓ كما يعرف العمران على أنه ذلك التنظيم المجالي الذي يعبر عن ظاهرة التوسع المستمر للمدينة ويهدف إلى إعطـاء نظـام معين بهـا وهو يختلف من فترة زمنيـة إلى أخرى ومن مكـان إلى آخر، فنقول عمران قـديم، وعمران حديث، وعمران إسلامي، وعمران أوروبي، وعمران آسيوي.. [3].

إن العمران كمصـطلح هو في الأصـل كلمة لاتينية "Urbs" والتي تعني المدينة، ومنه جاء مصـطلح Urbanizacion في إسـبانيا سـنة 1867. من طرف المهندس الاسـباني Cerdra Ildefonso في كتابه " النظرية العامة للعمران "l'urbanizacion de Teoriageneral"[4]، وفي اللغة الفرنسية فهو "Urbanisme" وهو حديث النشـأة ظهر ما بين 1910 و 1914[5] ليعبر عن مجال متعدد التخصـصـات، حيث ظهر نتيجة المتطلبات بالمجتمع الصناعي، ومنه تطورت فكرة وطريقة التفكير حول المدينة[6].

ويعد ابن خلدون من أوائل العلماء الذين تناولوا مفهوم العمران وهو يعرفه على أنه: "التسـاكن أو التنازل في مصر أو حلة للأنس بالعشيرة واقتضاء الحاجات" وبهذا المعنى فإنه يجعل العمران الحياة الاجتماعية للبشر في جميع ظواهرها، إذ يربط بين العمران وأسـلوب الحياة وكسـب الرزق، وهناك من الفقه من يتناول العمران من منظورين:

---

[1]– إعداد كبار اللغويين العرب، **المعجم العربي الأسـاسـي**، المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم، طبعة لاروس، 1989، ص866.

[2]– نسمات عبد القادر، سيد محمد التوني، **عن الإسكان والعمران**، أبحاث مختارة من المؤتمرات الدولية، العربي للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، 1992، ص10.

[3]– محمد معيفي، **آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري**، رسالة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014، ص 12.

[4] -Pierre merlin et François echoay, **dictionnaire de l'urbanisme et l'aménagement**, Quadring, 2éme édition, 2009, p 911.

[5] - Pierre merlin et François echoay**, op.cit**, p 912.

[6]– فؤاد بن غضبان، **المدن المستدامة والمشروع الحضري: نحو تخطيط استراتيجي مستدام**، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان، الطبعة الأولى، 2014، ص192.

- ✓ الاتجاه الأول يرى أن العمران هو نتيجة تفاعل ذكاء الإنسان مع البيئة الطبيعية في استيفاء حاجاته المادية والروحية
- ✓ الاتجاه الثاني فيتناول العمران باعتباره أداة المجتمع ووسيلة لصياغة وتحديد معارفه ومفاهيمه الأساسية وشحذ طاقات أفراده الإبداعية.

ونرى أن كلا الاتجاهين يعبران بصدق عن العلاقة التبادلية بين الإنسان والعمران، فالاتجاه الأول يعبر عن أن الإنسان هو الذي يصنع العمران ويصوغه ليحقق احتياجاته، والاتجاه الثاني يظهر قدرة وسلطة في التأثير على المجتمع وصياغة مفاهيمه، وبذلك فالعمران يعتبر الإطار المادي الذي يحتوي جماعة من الأفراد وهو ناتج وجود الجماعة في حيز معين[1]. ومن التعريفات التي وردت في العمران نذكر:

- ✓ يعرف على أنه "**مجموعة المقاربات المتكاملة والمتعلقة بدراسة الأنظمة الحضرية، ويشمل جميع أنواع التدخلات المنظمة على المجال المبني والقابل للبناء.**"
- ✓ ويعرف من قبل اللجنة الأوروبية COM على أنه: "**تلك العملية التي يتمكن من خلالها الفاعلون سواء كانوا أفرادا أو هيئات إدارية، وطنية، أو محلية، أو مجتمع مدني على العمل من أجل دمج الاعتبارات الوظيفية والبيئية والنوعية في عمليات تخطيط وبناء المحيط المبني**"[2].
- ✓ ويعرف الأستاذ أوبي (AUBY) العمران بأنه: مجموعة الإجراءات التقنية والقانونية والاقتصادية والاجتماعية التي تساعد على تطوير المجتمعات بشكل منسجم وعقلاني وإنساني[3].

نستنتج مما سبق أن العمران علم وفن من الفنون[4] التي تهتم بتهيئة المدن في مختلف جوانبها بما يضفي عليها جمالا وتناسقا في تشييد المباني وتخطيط المرافق فيبدأ النشاط العمراني بإنشاء المباني الجديدة أو ترميم وصيانة المباني القائمة ويتعدى الأمر ليشمل واجهات الطرق والأرصفة، فالعمران عبارة عن مجموع المباني المختلفة الأشكال والحجوم والوظائف التي تكون معا بيئة عمرانية يستفيد منها الإنسان

---

[1]– مديحة حامد عبد الستار، **الهوية كمدخل لاستدامة العمران في ضوء شراكة المجتمع**، رسالة ماجستير، جامعة المنصورة، مصر، 2010، ص94.

[2]– فؤاد بن غضبان، **المرجع سابق**، ص 192.

[3]– الهادي مقداد، **السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكن**، الطبعة الأولى، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، 2004، ص17. أشار إليه: أسعد معتوق، محمد زياد الملا، محمد طلال عقيلي،" **تطوير التشريعات العمرانية وفق توجهات المخططات التنظيمية** "**دراسة حالة دمشق**"، **مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية**، المجلد الثلاثون، العدد الأول، 2014، ص145.

[4] –Jacquot Henri et Priet François, **droit de l'urbanisme**, 3éme édition, Dalloz , 1998, p13.

ويعيش فيها حياة لائقة مع المحافظة عليها، حفاظا علي جيله والأجيال القادمة[1].

3/ العمران قانونا: إن مصطلح العمران يستعمل في العديد من العلوم والتخصصات وتعتبر الهندسة المعمارية وعلم الاجتماع الحضري وجغرافية العمران من أكثر التخصصات استعمالا له.

أما استعمال مصطلح العمران في المجال القانوني أو بالأحرى دراسة العمران كفرع من فروع القانون فقد ظهر مع بدايات القرن العشرين، وهو يهتم بمختلف الدراسات المتعلقة بتدخل الأشخاص العامة في استعمال الأراضي وتنظيم المجال في الوسط العمراني في المدينة والريف[2]،

وتطور مع منتصف القرن العشرين ليضيف لاهتماماته الجوانب البيئية والاجتماعية والاقتصادية للعمران وازداد تطورا مع بدايات القرن الواحد والعشرون ليشمل مقاصد التنمية المستدامة وبذلك تتوسع مجالات تدخل المشرع في المجال العمراني.

وإذا ما بحثنا في التعاريف التي وردت في قانون العمران فلا نجد له تعريفا متفقا عليه، ولا نجد من النصوص التشريعية ما يعطيه تعريفا قانونيا، فطبيعة القواعد القانونية أنها تتفادى تقديم تعاريف للمصطلحات بل تقدم خصائص أو أركان أو أهداف المصطلح تاركة المجال للفقه لتقديم التعاريف حسب الزاوية التي ينظر منها كل فقيه وحسب التخصص الذي يدرس فيه المصطلح .

وعليه سندرج بعض التعاريف الفقهية التي تناولت هذا الموضوع.

- ✓ عرف العمران على أنه: مجموعة القواعد المتعلقة بتنظيم وتهيئة المجال[3].
- ✓ وعرف أيضا بأنه مجموعة قواعد متعلقة بالتهيئة والتوسع العمراني[4] وعرف أيضا بأنه: مجموعة القواعد القانونية التي تهدف إلى تنظيم الأراضي كما تهدف إلى تنظيم المجال العمراني[5].
- ✓ وعرف أيضا بأنه: مجموعة القواعد القانونية المتعلقة بعمليات التعمير ومنها القواعد المتعلقة برخص البناء، وهو مجموعة العمليات والإجراءات التقنية المتعلقة بتهيئة المدينة بمعناها الواسع وله آثاره الواضحة على حياة السكان في مختلف جوانبها، وقانون العمران له علاقة بمختلف فروع المعرفة إذ أنه يهتم بالمجالات الاقتصادية

---

[1]– عدنان الزنكة، **سلطة الضبط الإداري في المحافظة على جمال المدن وروائها**، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2011، ص ص 76، 83.

[2] –Couteux Pierre soler, **droit de l'urbanisme**, 3éme édition, Dalloz, paris , 2000, p30.

[3] - Jacqueline Morand-Deviller, **droit de l'urbanisme**, Dalloz, 7éme édition, paris, 2000,p10

[4] - Henri Jacquot et François Priet**, Op.cit**, p8.

[5]- Adja Djillali et Drobenko Bernard, **droit de l'urbanisme**, Berti, Alger, 2007, p23.

والاجتماعية والبيئية[1].

✓ كما عرف بأنه العمليات التي تهدف إلى تحقيق العمليات والتجهيز ومراقبتها كما توضـــح مجالات تدخل الدولة والإدارات المحلية في المجال العمراني وكذا تنظيم إجراءات التعمير والمنازعات المترتبة عنها والجهات المختصة بالنظر فيها[2].

بناء على ما سـبق ذكره من التعاريف نجدها متفقة على أن للعمران جانبين، جانب قانوني نظري، وآخر عملي تطبيقي:

✓ **الجانب القانوني** يتمثل في التشريعات المنظمة للمجال العمراني الريفي والحضري كالقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي وضع أدوات تنظيم استخدامات الأراضي ووسائل وأجهزة رقابة تسهر على التطبيق السليم للقواعد القانونية المنظمة للنشاط العمراني.

✓ **الجانب العملي** فيتمثل في نقل مضمون النصوص القانونية من الجانب النظري إلى الجانب التطبيقي، أي التجسيد الفعلي لها في الميدان من خلال برامج ومشاريع مدروسة [3] كمشاريع بناء التجمعات السكنية، إنشاء مرافق عمومية، ترميم وصيانة المباني.....إلخ

كما نســـتخلص أن قانون العمران هو فرع من فروع القانون الإداري[4] وبذلك فهو يمنح للهيئات الإدارية المختصـة بالعمران مجموعة من امتيازات السـلطة العامة لحماية المصـلحة العامة. ومن ثم فهي تتدخل لحماية استعمالات الأراضي (أراضي فلاحية، أراضي سكنية، أراضي صناعية، أراضي سياحية...) المحددة في أدوات التعمير (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي) وتراقب العمليات العمرانية من خلال عقود التعمير. وعليه فالتشريعات العمرانية هي مجموعة القواعد القانونية المكتوبة الصادرة عن السلطة المختصة التي تحكم وتضبط عملية التخطيط العمراني بمستوياته كلها الوطنية والجهوية والمحلية ومدخلاته الأساسية والفرعية كلها، وتحدد شكل العلاقات بين الأطراف المرتبطة بالتخطيط العمراني، وتحدد الإجراءات والمتطلبات التنظيمية

---

[1]– محمد الصغير بعلي، " **تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري**"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة تبسة، العدد01، مارس 2007، ص16.

[2]–Adja Djillali et Drobenko Bernand **, Ibid**, P 26

[3]–فؤاد بن غضبان، **المرجع سابق**، ص193

[4]- Jacqueline morand-deviller, **op.cit**, p8, voir aussi :

– إقلولي أولد رابح صـــافية، **قانون العمران الجزائري، أهداف حضـــرية ووســـائل قانونية**، دار هومة للطباعة والنشـــر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثانية، 2015، ص27.

والإدارية اللازمة لتحقيق أغراض التخطيط العمراني [1].

ثالثا: تعريف النشـــاط العمراني: إن كلمة النشـــاط كلمة متعددة المعاني لو اقترنت بمجال معين من الأنشـــطة، وعندما يقترن مصطلح النشاط بمصطلح العمران، أي النشاط العمراني، يكون المقصود به: **مجموع الأعمال التي تهدف إلى إنشـــاء أو تعديل أو هدم أو ترميم وصـــيانة المباني. ويشـــترك في هذا النشـــاط عدة أطراف أهمها صـــاحب البناء (المســـتفيد) والمهندس المعماري والمقاول،** وللأطراف الثلاثة دور مهم في إنجاز المبنى، ولا يقتصر دورهم على هذه المرحلة فقط بل يمتد إلى مختلف مراحل عمر المبنى وقد تصل إلى مرحلة هدم البناء.[2]

الفرع الثاني: صور النشاط العمراني

إن النشـاط العمراني عبارة عن مجموع الأعمال التي يباشـرها الشـخص لإنجاز بناء أو تعديله أو ترميمه وصـيانته أو هدمه، نجد أن هذا التعريف قدم لنا معظم صـور النشـاط العمراني المتمثلة في: عملية البناء، الهدم، الترميم ونضـيف صـورا أخرى لعملية التجزئة، وعملية التقسـيم وكلها صـور قد أشـار إليها المشـرع الجزائري في القانون 29/90 المتعلقة بالتهيئة والتعمير سنتناولها كالآتي:

أولا- إنشاء البناء: يقصـد بالبناء مجموعة من المواد أيا كان نوعها (خشـبا، جيرا، جبسـا، حديدا أو كل هذا معا أو شـيئا غير ذلك) شـيدتها يد الإنسـان لتتصـل بالأرض اتصـال قرار، ويعرف أيضـا بأنه كل شـيء من صـنع الإنسـان ثابت في حيزه متصـل بالأرض اتصـال قرار، ويعرف أيضـا بأنه كل عمل أقامته يد الإنسـان ثابت في حيزه من الأرض متصـــل بها اتصـــال قرار عن طريق الربط، ربط غير قابل للفك دون تعيب، بين مجموعة من المواد أيا كان نوعها ، جرت العادة على اسـتعمالها في مثل هذا العمل طبقا لمقتضـيات الزمان والمكان[3] بغض النظر عن الغرض الذي أنشئ لأجله (سكن، صناعة، تجارة، تعليم، صحة..).

وبمعنى آخر فالبناء هو كل شـيء متماسك من صـنع الإنسـان واتصـل بالأرض اتصـال قرار فالحائط من طوب واسمنت يعتبر بناء إن اتصـل بالأرض اتصـال قرار، وكذلك الحائط الذي ينجزه الإنسـان من حجارة واسمنت أو المسلح أو الطوب المخلوط بالطين والتبن، والاتصـال بالأرض قد يكون مباشرا كبناء غرف أو جدار في الطابق

---

[1]- محمود حميدان قديد، **التخطيط الحضـــري ودور التشـــريعات التخطيطية في النهوض بعملية التنمية العمرانية**، إمارة دبي نموذجا، رســالة ماجســتير في التخطيط الحضــري والإقليمي، كلية الإدارة والاقتصــاد، الأكاديمية العربية في الدانمارك، 2010، ص97.

[2]- هاشـم عبد الله الصـالح، "**ممارسـة العمارة في ظل مفهوم التنمية الشـاملة والمسـتدامة**"، المجلة العلمية لجامعة الملك فيصـل (العلوم الأساسية والتطبيقية)، المجلد الخامس، العدد الثاني، 2004، ص110

[3]- عبد الرزاق حسـين يس، **المسـؤولية الخاصـة بالمهندس المعماري ومقاول البناء**، الطبعة الأولى، جامعة أسـيوط، مصـر، 1987، ص ص 658، 659.

العلوي متصل بالطابق الأرضي اتصال قرار. ويعرف القضاء المصري المباني بأنها كل عقار مبني يكون محلا للانتفاع والاستغلال أيا كان نوعه[1].

ثانيا: تعديل المباني القائمة: يقصـــد بإدخال تعديلات في المبنى تغيير معالمه ســـواء من الداخل أو الخارج كتوسـيع مسـاحة الغرفة بإضـافة غرفة إليها بعد هدم الحائط الفاصـل بينهما، أو تحويل شـقة إلى شـقتين بإقامة حائط بينهما. كما يضم مفهوم التعديل تعلية المباني أو إدخال تغييرات في الواجهة الخارجية للمباني، والمقصـــود بالتعلية الزيادة بالبناء على المباني القائمة أي إقامة مبان جديدة فوق المباني الموجودة، أما التدعيم فيقصـد به تقوية المباني القائمة وإزالة ما بها من خلل كهدم حائط مهترئ (جدار متصـدع) ثم إعادة بنائه لتقوية المبنى كله.[2]

ثالثا: الترميم: لا يقصد به القيام بإنشاءات جديدة، وإنما يقصد به القيام بالإصلاحات التي تقتضيها الضرورية لإزالة الخلل الموجود في البناء فهي عملية إصـلاح للأجزاء المعيبة من المبنى وملحقاته، سـواء كان هذا العيب نتيجة خطأ في الإنشـــاء أو نتيجة خطأ في الاســـتعمال (خطأ في اســـتعمال مواد البناء) أو نتيجة تلف لكثرة الاستعمال أو يسبب ما يتطلبه الاستعمال العادي[3].

رابعا: الهدم: يقصـد بهدم البناء إزالته كليا أو جزئيا بشـكل يكون فيه الجزء المهدوم غير صـالح للاسـتعمال فيما أعد له، والهدم الكلي للبناء هو إزالة للبناء بأكمله أما الهدم الجزئي يكون بإزالة جزء من البناء كهدم طابق من البناء، أو هدم حائط شـقة أو هدم شـقة أو أكثر من البناء[4]. أما **مدلول التهدم الكلي أو الجزئي للمبنى:** فيقصـد به حدوث تفكك أو انفصـــال أجزاء البناء عن بعضـــها البعض أو الأرض ذاتها دون تدخل إرادي من الإنســـان بغض النظر عن ســـبب التهدم، ســـواء أكان الســـبب أثناء عملية التشـــييد كعدم مراعاة الربط بين أجزاء البناء ببعضـــها، أو عدم مراعات الترتيب الزمني بين العمليات المختلفة المكونة للبناء أو وجود عيب في المواد المسـتعملة في عملية البناء[5]. إن الهدم الكلي أو الجزئي للمبنى يعتبر شـرطا أسـاسـيا لتحقيق الضـمان العشـري لسريان أحكام المسؤولية الخاصة في حق المهندس المعماري والمقاول لصالح رب العمل حيث يضمن المهندس

---

[1]– حامد عبد الحليم الشـــريف، **المشـــكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص**، الطبعة الثانية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1994، ص ص 30، 31.

[2]– **المرجع نفسه**، ص 33.

[3]– **المرجع نفسه**، ص 34.

[4]– حامد عبد الحليم الشريف، المرجع السابق، ص35.

[5]– عمرو طه بدوي محمد علي، **الالتزام بالضمان في عقود البناء والتشييد، دراسة تطبيقية على عقود الإنشاءات الدولية**، دار النهضـة العربية، القاهرة، 2006، ص241، و أيضـا: عبد الرزاق حسـين يس، عبد الرزاق حسـين يس، **المسـؤولية الخاصـة للمهندس المعماري و مقاول البناء**، الطبعة الأولى، (ب.د.ن)، الإسكندرية، 1987 ، ص698.

المعماري والمقاول للمالك ما يحدث بالمباني خلال عشر سنوات (10) من تهدم كلي أو جزئي وما يوجد بها من عيوب تهدد متانتها و سلامتها[1].

أما المشـرع الجزائري فقد عرف عملية تشـييد المباني في نص المادة 23 الفقرة 3 من القرار الوزاري المشـترك الصادر بتاريخ 1988/05/15 بأنها: كل أشغال الأساسيات والهياكل الفوقية والأسوار والأسقف.

خامسا: عمليات تجزئة الأرض من أجل البناء وتقسيم المباني: يدخل ضمن صور النشاط العمراني عمليات تجزئة الأراضي لأجل البناء ويقصد بها تقسيم الملكية العقارية الشاغرة لقطعتين أو عدة قطع أرضية لأجل البناء عليها، أما عملية تقسيم المباني فيقصد بها تقسيم الملكية العقارية المبنية إلى قسمين أو عدة أقسام وهذا ما جاءت به المادتين 7 و33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها[2].

المطلب الثاني

الأطراف المشاركة في النشاط العمراني

كانت الطرق المعتمدة قديما في تشـييد المباني بسـيطة وخالية من التعقيد، تعتمد على أدوات وتقنيات سـهلة، ومواد بناء متوفرة في البيئة المحيطة، ومع تطور الصـناعات وتقنيات البناء والتشـييد تطورت الأدوات والأساليب المستخدمة في عمليات التشييد وهو ما يسمح بظهور أنماط حديثة للبناء.

زد على ذلك غزو الفن المعماري الغربي على المجتمع العالمي، أين أصبحت عمليات البناء من الأعمال المعقدة التي تحتاج إلى أصـحاب الاختصـاص ممن يتمتع بمؤهلات علمية وخبرات فنية في عمليات تصـميم المباني وتنفيذها.

يعتبر المهندس المعماري والمقاول أهم الأطراف التي تلعب دورا فعالا في نجاح عملية البناء ويبقى صاحب المبنى هو المستفيد الأول من هذه العملية، إن هذه الأطراف الثلاثة لا يقتصر تأثيرها فقط على مرحلة تصنيع وإنتاج المشروع العمراني بل يمتد إلى مختلف مراحل عمر المشروع (البناء) وقد تصل إلى مرحلة هدم البناء (المنشأة العمرانية).

---

[1]- راجع: محمد حسين منصور، **المسؤولية المعمارية**، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2006، ص77 وما بعدها.

[2]- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 43 المعدل والمتمم.

الفرع الأول: المهندس المعماري:

كلمة المهندس المعماري كلمة شاملة في جميع التخصصات الحاضرة والمستجدة مستقبلا نتيجة للتطور التقني وتزايد الاختصـــاصـــات، ومثالها (المهندس المعماري، المدني، التبريد والتدفئة، الالكترونيات، الأشـــغال العامة)، ومنه فالمهندس كلمة تستعمل للدلالة على الصفة التقنية[1].

فالمهندس هو الشخص الحائز على شهادة من مدرسة هندسية معترف بها أو على من سبق له الاشتغال أو التمهين بهذه الحرفة، وتوفرت فيه الشروط اللازمة لهذه الحرفة واعترف له بها من قبل الهيئات الرسمية المختصة بالهندسة[2].

أما مصـــطلح المعماري في اليونانية القديمة مركب من كلمتين Archi أي رئيس، وTectura وتعني البناؤون، فالمعماري هو رئيس البنائين، وهناك من يعرف المعماري بأنه: الشـــخص الذي يصـــمم المباني من كل الأنواع ويدير تنفيذها[3].

أما المهندس المعماري فهو المهندس الذي يعهد إليه تشييد البنايات، ويعرفه الدكتور عبد الرزاق السنهوري بأنه: " ذلك الذي يعهد إليه بوضع التصميمات والرسوم والنماذج لإقامة المنشآت وقد يعهد إليه بإدارة العمل والإشراف على تنفيذه ومراجعة حسابات المقاول والتصديق عليها وصرف المبالغ المستحقة"[4].

ونجد المشرع الجزائري قد عرف الهندسة المعمارية بأنها "التعبير عن مجموعة من المعارف والمهارات المجتمعة في فن البناء كما هي انبعاث لثقافة ما وترجمة"

وقد عبر المشرع عن المهندس المعماري المعتمد بـــ "صاحب العمل" في مجال الهندسة المعمارية فعرفه بأنه: يتولى تصـــور إنجاز البناء ومتابعته، شـــرط أن يكون معتمدا، هذا الشـــرط الذي يعني به أن يكون المهندس المعماري مســـجلا في الجدول الوطني للمهندســـين المعماريين حتى يتمتع بهذه الصـــفة ويمارس مهنته[5]. ونجده كذلك في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 ماي 1988 المعدل والمتمم يعتبر المهندس المعماري مستشار فني ويعرفه بصيغة أكثر وضوحا بأنه كل شخص طبيعي أو معنوي تتوفر فيه الشروط والمؤهلات المهنية

---

[1]– نعيم مغبغب، **عقود البناء والأشغال**، كلية الاقتصاد، لبنان، 1997، ص16.

[2]– وسيم حسام الدين الأحمد، **المسؤوليات المهنية في ضوء أحكام الشريعة الإسلامية والأنظمة**، (ب.د.ن)، (ب.س.ن)، ص ص189، 190.

[3]– انظر: الموسوعة الالكترونية http://ar.m.wikipedia.org، تاريخ الزيارة: 2019/02/13.

[4]– الســنهوري عبد الرزاق، **الوســيط في شــرح القانون المدني الجزء الســابع**، العقود الواردة على العمل، المجلد الأول، منشــأة المعارف، الإسكندرية، 2004، ص109.

[5]– المرســوم التشــريعي رقم 94-04 المؤرخ في 18مايو 1994 المتعلق بشــروط الإنتاج المعماري وممارســة مهنة المهندس المعماري بالقانون رقم06-04 المؤرخ في 14 أوت 2004.

والكفاءات التقنية والوسائل اللازمة الفنية في مجال البناء لصالح رب العمل وذلك بالتزامه إزاء هذا الأخير على أساس الغرض المطلوب وأجل محدد ومقاييس نوعية[1].

لقد أوجب المشرع الجزائري في المادة 55 من القانون 29/90 على أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس معتمدين في إطار العقد المبرم بينهما وبين صاحب المشروع، كما نصت المادة 4 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 على وجوب اللجوء إلى المهندس المعماري بالنسبة لكل شخص (طبيعي أو معنوي) يرغب في إنجاز بناء خاضع لتأشيرة مهندس معماري.

ونصت المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها حيث أوجبت أن تعد الوثائق المرفقة بطلب رخصة البناء المتعلقة بالتصميم المعماري وبدراسات الهندسة المدنية بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين وأن تؤشر من طرفهما.

إن الغاية من إلزامية اللجوء إلى المهندس المعماري في عمليات البناء والتشييد كونه يتمتع بمعارف فنية بهذا الميدان، تسمح له بمراعاة الخصوصيات المحلية والحضرية للمجتمع كما يأخذ بعين الاعتبار البيئة المحيطة بالمبنى دون تأثير سلبي عليها[2]. كأن يراعي المهندس المعماري عند وضعه للتصميمات طبيعة الأرض والمناخ وتحديد نوعية مواد البناء الواجب استخدامها... إلخ.

بعد ظهور مفهوم التنمية المستدامة وغزوه لمختلف المجالات بما فيها مجال العمران، هذا المجال الذي يلعب المهندس المعماري فيه دورا مهما في تحقيق مقاصد التنمية المستدامة بإنشاء مباني مستدامة صديقة للبيئة تركز على أهمية علاقة البناء بالطبيعة بإتباع الأساليب التصميمة السليمة للمحافظة على البيئة وتوفير استهلاك الطاقة والموارد الطبيعية

فعملية تصميم المباني تعد جزءا من عملية تشغيل النظام البيئي ككل، وعليه يتوجب على المهندس المعماري أن يلتزم بتصميم مباني تتوافق مع خصوصية البيئة البيولوجية والعضوية المحيطة به، فلكل بيئة ولكل موقع خصائص ومكونات مختلفة عن الموقع الأخر وعلى المصمم أن يراعي الحدود البيئية لكل مبنى[3]. وبذلك

---

[1]– المادة 2، و3 من القرار المشترك المؤرخ في 15 ماي 1988 المتضمن كيفيات ممارسة وتنفيذ الأشغال في ميدان البناء وأجر ذلك، الجريدة الرسمية العدد 43 المؤرخة في 1988/10/26، المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 4 جويلية 2001، الجريدة الرسمية العدد 45، المواد 2، 15 منه.

[2]– Bouaiche, **"le statut de l'architecte en droit Algérien"**, IDARA Revue de l'école Nationale d'administration, N° 1, 2000,p108.

[3]– ندى القصيباتي، " **أثر البيئة المبنية على التوازن البيئي والعمراني**"، مجلة التواصل في العلوم الانسانية والاجتماعية، العدد 36، ديسمبر 2013، ص ص، 135، 136.

يعتبر المهندس المعماري المسـؤول الأول للحفاظ وتطبيق كل ما يتناسـب ولا يتنافى مع أخلاقيات المهنة التي تتطلب منهم توجيه الأفراد لتنظيم المجال المعماري والعمراني وترقيته باعتباره ملاذهم ومحصـنهم في إطار قيم المجتمع وثقافته[1]. كما يعتبر المعماري أحد أهم المسؤولين في رسم الواجهة الحضارية لبلده [2] من خلال إتباع الأساليب التصميمية السليمة للمحافظة على البيئة وتوفير استهلاك الموارد الطبيعية وتحقيق الراحة الحرارية بأكبر قدر ممكن للطاقة[3].

الفرع الثاني: الأطراف الأخرى المشاركة في النشاط العمراني

إلى جانب المهندس المعماري توجد أطراف أخرى مكملة لعمله، لها دور مهم في الحرص على إنجاز بناءات تتوافق مع القانون ووفقا للمعايير البيئية المطلوبة، نذكرها كالآتي:

أولا: المقاول: يعرف الدكتور شنب المقاول بأنه: "**كل شخص تعهد لرب العمل بإقامة بناء أو منشآت ثابتة أخرى في مقابل أجر دون أن يخضع في عمله لإشراف أو إدارة**"[4]. من ثم فهو كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم بتنفيذ التصميمات الهندسية للبناء التي وضعها المعماري ويخرجها إلى حيز الواقع[5].

ثانيا: صاحب المشروع (المالك): صاحب المشروع هو الشخص المستفيد من البناء، أو هو الشخص الذي ينجز البناء لصالحه، وقد عرفه المشرع بأنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالكا لها أو يكون حائزا حقوق البناء عليها".[6]

ثالثا: الهيئات الإدارية المكلفة بتنظيم العمران ومراقبته: تعتبر البلدية أولى الهيئات الإدارية المعنية بتنظيم النشاط العمراني، فهي التي تتولى مسألة منح إشارة الانطلاق في إنجاز المباني من خلال الموافقة على طلبات منح رخص البناء عندما يكون مضـمون الملف المرفق بطلب الرخص مطابقا للقانون، إلى جانب هيئات أخرى سيأتي الحديث عنها بشكل مفصل فيما بعد، كما تتولى مسألة مراقبة التطبيق السليم لمضمون رخص البناء والسهر على عدم مخالفة عمليات الإنجاز لما ورد في التصميمات المقدمة مع طلب رخصة البناء، وقد نصت

---

[1]– بقاسم ديب، نذير زريبي، فاضل بن الشيخ الحسين، "**البيئة العمرانية بين التخطيط والواقع: الأبعاد التخطيطية والتحديات الاجتماعية**"، مجلة العلوم الاجتماعية، العدد13، جامعة قسنطينة، 2000، ص1341

[2]– مها سامي كامل، "**عمران المدن، نحو مستقبل أفضل**"، بحث مقدم في مؤتمر الإسكان العربي الأول حول: "**دور استدامة البناء في المنطقة العربية وخاصة البيئة الصحراوية**"، 23–26 ديسمبر 2010، جمهورية مصر، ص6.

[3]– ندى القصيباتي، **مرجع سابق**، ص 136.

[4]– شنب محمد لبيب، **شرح أحكام عقد المقاولة في ضوء الفقه والقضاء**، الطبعة الثانية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1996، ص159.

[5]– وسيم حسام الدين الأحمد، **المرجع السابق**، ص189.

[6]– المادة 7 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المعدل.

على ذلك المادة 73 من القانون 29/90 المتعلق بالهيئة والتعمير، إذ يتوجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانونا زيارة كل البنايات في طور الانجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضـــرورية في أي وقت.

يعتبر المهندس المعماري والمقاول الطرفان الأســاســيان في عمليات التشــييد لإلمامهما بتقنيات البناء وبأصول المهنة، ولذلك يلجأ إليهما صاحب المشروع لإنجاز مشروعه فيبرم عقد مقاولة معهما، هذا الأخير الذي هو عبارة عن عقد يتعهد به شـخص بعمل معين لحسـاب شـخص آخر في مقابل أجر دون الخضـوع لإشـرافه وإرادته[1]. ويعرفه المشـــرع الجزائري في المادة 549 من القانون المدني بأن المقاولة عقد يتعهد بمقتضـــاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو أن يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر.

ينشـــأ عن عقد المقاولة عدة التزامات تقع على عاتق الاطراف المتعاقدة، فتتمثل التزامات المهندس المعماري والمقاول في تنفيذ الأشغال المتفق عليها وتسليم المبنى المشيد مطابقا للتصميمات والمواصفات المطلوبة، وسليما من العيوب، أما صاحب المشروع فيلتزم بدفع الأجر والمساهمة في حسن تنفيذ العقد.

في حالة إخلال المهندس المعماري والمقاول بالتزاماتهما في تنفيذ العقد، وترتب عن ذلك أضـرار في غاية الخطورة، نتيجة ارتكابهما لخطأ في الإنجاز أو عدم بذل العناية واتخاذ الاحتياطات اللازمة والممكنة لتكون المباني والمنشآت التي يقيمونها متينة وسليمة، وفي هذه الحالة فإنه تتقرر المسؤولية المدنية للمهندس المعماري والمقاول في تعويض المضرور عما لحق به من أضرار بسبب الخطأ المعماري إلى جانب تقرير مسؤولية خاصة للمهندس المعماري والمقاول بعد إنجاز المشروع و تسليمه لرب العمل، وهي مسؤولية مفترضة بقوة القانون تسمى "مسؤولية الضمان العشري".

أشــار المشــرع الجزائري إلى المســؤولية العشــرية في المادة 554 إلى أنه: يضــمن المهندس المعماري والمقاول متضـــامنين ما يحدث خلال عشـــر ســـنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شـــيداه من مبان وأقاماه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض.

يشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسـلامته، وتبدأ مدة السـنوات العشـر من وقت تسـليم العمل نهائيا. ولا تسـري هذه المادة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين الفرعيين.

إن المشـــرع الجزائري قد أخضـــع المهندس المعماري والمقاول إلى جانب الأحكام العامة المتعلقة بالمسـؤولية العقدية والتقصـيرية فقد أخضـعهما أيضـا لمسـؤولية خاصـة لهما خلافا لما تقضـي به القواعد العامة

[1]– نعيم مغبغب، **المرجع السابق**، ص17.

تتعلق بمسؤولية الضمان العشري بعد استلام المشروع، أي ثمة ازدواج في التنظيم التشريعي للمسؤولية المدنية للمهندس المعماري و المقاول[1] نظرا لخطورة أعمال المهندسين المعماريين والمقاولين على الصالح كون الأضرار الناتجة عن المباني تتعدى أصحاب المباني القاطنين بها إلى الغير سواء الجوار أو المارين بقربها، وبالتالي فهم مسؤولون عن أمن وسلامة المجتمع[2].

المطلب الثاني

مجالات النشاط العمراني

إن كل عملية تنموية تتطلب إنجازا لمباني جديدة أو تعديلا في المباني القائمة أو ترميمها ولمباشـــرة أي من هذه الأعمال فقد فرض المشـرع الجزائري ضـرورة الحصـول على الترخيص قبل مباشـرة أي نشـاط عمراني لضمان إنجاز مباني منتظمة ومتناسقة ومنسجمة غير أن شروط البناء ومنح الترخيص تختلف باختلاف المنطقة والأرض "العقار" المراد إنجاز البناء فيه.

فشـــروط البناء في المناطق القابلة للتعمير تختلف عنه في المناطق الفلاحية، الغابية، الســـياحية، والمناطق ذات الميزات الطبيعية أين أخضعها المشرع لشروط خاصة في البناء

الفرع الأول: المناطق القابلة للتعمير الموجهة للنشاط العمراني

يقصد بالمناطق القابلة للتعمير المناطق الموجهة أساسا لإنجاز المباني السكنية على المدى القريب أو المتوسط أو البعيد، وهي مناطق مجزئة معدة سلفا قابلة للتعمير وممارسة الأنشطة العمرانية عليها.

وتخضـــع هذه المناطق لشـروط البناء العادية المحددة في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وقد قسـمها المشرع إلى قطاعات معمرة وأخرى مبرمجة للتعمير وقطاعات التعمير المستقبلية.

أولا: القطاعات المعمرة: تشمل كل الأراضي المبنية في شكل تجمعات سكنية وإن كانت غير مهيئة بشكل كلي، وأيضا المساحات الفاصلة ما بينها، بالإضافة إلى أماكن الترفيه ولو كانت غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية، وتشمل كذلك الأراضي المبنية الواجب تجديدها وإصلاحها

---

[1]– ياقوت محمد ناجي، **مســؤولية المعماريين بعد إتمام الأعمال وتســلمها مقبولة من رب العمل**، دار ومدان للطباعة والنشــر، الاسكندرية، (د.س.ن)، ص8.

[2]– نعيم مغبغب، **المرجع الســابق**، ص303، لمزيد من التفاصـــيل حول المســـؤولية المدنية للمهندس المعماري والمقاول راجع: المرجع نفسه، ص 239 وما بعدها، وفي المسؤولية العشرية راجع: عبد الرزاق حسين يس، **المرجع السابق**، ص696 وما بعدها. وطه بدوي محمد علي، **الالتزام بالضمان في عقود البناء والتشييد**، دار النهضة العربية، القاهرة، 2006، ص240 وما بعدها.

وحمايتها[1] كالمباني التاريخية والأثرية ومدينة القصبة أفضل مثال على ذلك فهي من التراث العالمي لليونسكو*.

ثانيا: القطاعات المبرمجة للتعمير: ويقصد بها الأراضي المخصصة للتعمير على المدى القصير والمتوسط في آفاق عشر سنوات حسب جدول الأولويات الوارد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير[2].

ثالثا: قطاعات التعمير المستقبلية: إن هذا الجزء من الأراضي يدخل في إطار الأراضي الموجهة للنشاط العمراني، وتشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد أي في آفاق 20 سنة حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وتكون هذه الأراضي خاضعة مؤقتا للارتفاق بعدم البناء، ولا يرفع هذا المنع إلا بالنسبة للأراضي التي يشملها مخطط شغل الأراضي المصادق عليه وفي حالة غياب مخطط شغل الأراضي بقطاعات التعمير المستقبلية فإنه تمنع كافة الاستثمارات التي تتجاوز مدة اندثارها الآجال المنصوص عليها للتعمير وأيضا التعديلات أو الإصلاحات الكبرى للبنايات المعنية بالهدم. ومع ذلك فإنه يرخص لهذه القطاعات بـ:

- تجديد وتعويض وتوسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي.
- البناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وإنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية.
- البناءات التي تقتضيها مصلحة البلدية والمرخص بها بموجب القانون من قبل الوالي بناء على طلب معلل من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد الأخذ برأي المجلس الشعبي البلدي مسبقا[3].

الفرع الثاني: المناطق غير القابلة للتعمير

إن القاعدة العامة في المجال القانوني أن الحق في الملكية و الحق في النشاط العمراني حق يتمتع به جميع المواطنين، غير أنه وبهدف ضبط العمليات العمرانية بشكل منسجم ومتناسق وذي مظهر جمالي فقد قيدها المشرع الجزائري بضرورة الحصول على ترخيص من الإدارات المعنية بالعمران لمباشرة أي صورة من صور النشاط العمراني، ومن جانب آخر فقد استثنى المشرع بعض الأجزاء من التراب الوطني وأخضعها لأحكام خاصة نظرا لما تحتوي عليه من مميزات بيئية و نوعية أو نظرا للاعتبارات التاريخية والأثرية والمعمارية أو

---

[1]– المادة 20 من القانون 90–25 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم، والمادة 20 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

* تم تصنيف قصبة الجزائر "المدينة العتيقة" ضمن مواقع التراث العالمي لليونسكو منذ سنة 1992، تقع في وسط مدينة الجزائر، تعتبر رمزا للثقافة الجزائرية، وتعتبر ممتلكات ثقافية ذات أهمية عالمية بسبب تراثها القديم والتاريخ الذي تشهد عليه، انظر: الموسوعة الالكترونية https://ar.m.wikipedia.org ، تاريخ الزيارة 20-05- 2020.

[2]–المادة 21 من القانون 29/90 المعدل والمتمم.

[3]– المادة 22 من القانون 29/90 المعدل والمتمم.

الســياحية لهذه المناطق وهي أحكام جاءت تعزيزا للأحكام العامة المنصــوص عليها في قانون التهيئة والتعمير والتي تهدف إلى تضـــييق حقوق البناء فيها و قد بلغت هذه الحماية إلى حد المنع المطلق للبناء وفوقها لما لها من منفعة للاقتصـاد الوطني وهي مناطق أطلق عليها المشرع تسمية "المناطق المحمية" أو "المناطق الخاصـة" أو تسـمية "المناطق الحسـاسـة" أو المسـاحات و المواقع المحمية" ويمكن أن نعرفها بأنها: تلك المناطق والأقاليم التي تتوفر على مميزات ومقومات واعتبارات خاصـة إما طبيعية أو ثقافية أو تاريخية أو حضـارية بارزة تستدعي حماية اســـتثنائية لما لها من قيمة اقتصـــادية واجتماعية وثقافية ومن أمثلة هذه المناطق الأراضـــي الفلاحية والأراضـي الغابية، وكذا المناطق السياحية والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية والتاريخية البارزة، وسنوضـحها كالآتي:

أولا: المناطق الفلاحية: إن توفر الأراضـــي الفلاحية خاصـــة الزراعية منها تســـاعد على تحقيق الأمن الغذائي وتساهم في التنمية الاقتصادية والاجتماعية كون النشاط الفلاحي والزراعي يشكلان مصدرا رئيسيا للغذاء ويستوعب نسبة كبيرة من اليد العاملة، كما يسهم في توفير المواد الأولية للعديد من الصناعات.[1]

وتعرف المناطق الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية بأنها: كل أرض تنتج بتدخل الإنسـان سنويا أو خلال سنوات إنتاجا يسـتهلك في الصـناعة اسـتهلاكا مباشـرا أو بعد تحويله، وهذا ما نصـت عليه المادة 4 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، وقد صنفت المادة نفسها الأراضـي الفلاحية إلى أراضـي خصبة جدا وأراضـي خصبة ومتوسطة الخصب، وضعيفة الخصب.

رغم أن المبدأ هو عدم إمكانية البناء في الأراضـــي الفلاحية إلا أن المشـرع أورد اسـتثناءات حيث أجاز البناء في الأراضـــي الفلاحية ذات المردود العالي أو الجيد وحصـــر ذلك في البناءات الضـــرورية الحيوية، للاستغلالات الفلاحية والبناءات ذات المنفعة العمومية والتي يجب أن يتضمنها مخطط شغل الأراضي[2] وحسب المادة 33 من القانون 25/90 فكل نشاط عمراني يجب في المستثمرات الفلاحية يجب أن يساهم في رفع طاقتها الإنتاجية وطبقا للمادة 35 من القانون 25/90 فإن البنايات ذات الاسـتعمال السـلبي في الأراضـي الخصـبة أو الخصبة جدا تبقى خاضعة لرخصة صريحة تسلم وفق الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء وتدعيما لما ورد في القانون 29/90 والقانون 25/90 بشـــأن الحماية القانونية للأراضـــي

---

[1]– محمد أمين لزعر، "**التنمية في القطاع الزراعي والأمن الغذائي العربي**"، مجلة جسر التنمية، سلسلة دورية تعنى بقضايا التنمية في الدول العربية، صادرة عن المعهد العربي للتخطيط بالكويت، العدد121، يناير 2015، ص02.

[2]– المادة 48 من القانون 29/90 المعدل والمتمم.

الفلاحية صـدر القانون 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي مشـيرا إلى أنه يجب منع كل اسـتعمال غير فلاحي لأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية كما يمنع كل تصرف عليها قد يفضي إلى تغيير وجهتها الفلاحية[1].
يتضح مما سبق أن الترخيص بممارسة النشاط العمراني في الأراضي الفلاحية يجب أن يكون بهدف الاستغلال الفلاحي أو الاستعمال السكني معلقا على شرط الزيادة في المردود الفلاحي.

ثانيا: المناطق الغابية: للأراضـــي الغابية دور مهم في تحقيق التوازن الايكولوجي للمحيط ومن ثم فإن المحافظة عليها وحمايتها وتنميتها هو حماية للبيئة ككل.
وتعرف الغابة بأنها كل أرض تغطيها غابة في شـــكل نباتات تفوق كثافتها 300 شـــجرة في الهكتار بالنســـبة للمناطق الرطبة وشبه الرطبة، و100 شجرة بالنسبة للمناطق القاحلة وشبه القاحلة على أن تفوق مساحتها الكلية 10 هكتارات متصـلة[2] وعرفها أسـتاذ هنوني بأنها: "كل أرض مغطاة بتجمعات نباتية مشـجرة متكونة من نوع أو أنواع غابية سواء في حالة طبيعية أو إثر عملية التشـجير أو إعادة التشـجير على مسـاحة تفوق عشـرة هكتارات متصلة"[3].

إن الثروة الغابية باعتبارها من الأملاك العمومية بحكم طبيعتها، وبهدف المحافظة عليها فقد منع المشرع الجزائري التعدي على الغابات بأي شكل من الأشكال وقيد النشاط الغابي بمجموعة من الإجراءات، وبخصوص ممارسة النشاط العمراني في الأراضي الغابية فالأصل فيه المنع المطلق، غير أنه سمح بإنجاز بعض المنشآت التي يكون الهدف منها خدمة الاحتياجات الخاصـــة بالثروة الغابية الوطنية ويكون ذلك بموجب ترخيص مســـبق من الوزارة المكلفة بالغابات وهذا ما نصـــت عليه المادة 31 من القانون 84-12 المتعلق بالنظام العام للغابات الملغى[4]،أما المادة 97 من القانون 12/23 منحت للإدارة المكلفة بالغابات حق إقامة بنايات لتســـيير الغابات دون حاجة إلى ترخيص مسبق من الوزارة المكلفة بالغابات، كما منع المشرع إقامة أية ورشـة لصـنع الخشـب أو مخزن لتجارة الخشـــب أو المنتجات المشـــتقة منه داخل الأملاك الغابية الوطنية على بعد يقل عن 500 متر إلا بمقتضـــى رخصـــة تمنحها الوزارة المكلفة بالغابات طبقا لنص المادة 27 من القانون 12/84، والأمر نفســـه في المادة 99 من القانون 12/23 غير أن المشـرع ألغى مسـافة 500 متر. وفي المادة 100 من القانون 12/23

---

[1]- المادتين 14، 22 من القانون 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية العدد 35.

[2]- المادة 13 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري.

[3]- نصـر الدين هنوني، **الوسـائل القانونية والمؤسـساتية لحماية الغابات في الجزائر**، الديوان الوطني للأشـغال التربوية، الطبعة 2001، ص23.

[4]- القانون 84-12المؤرخ في 23 يونيو 1984 المتعلق بالنظام العام للغابات، الجريدة الرســـمية، العدد 26. الملغى بالقانون رقم 21/23 المؤرخ في 23 ديسمبر 2023 المتعلق بالغابات والثروات الغابية، الجريدة الرسمية العدد 83.

منع إقامة أي بناية يمكن أن يكون نشـاطها مصـدرا للحرائق داخل الملك الغابي على بعد يقل عن كيلومتر من الملك الغابي بدون رخصة من الإدارة المكلفة بالغابات. نلاحظ أن المشرع قد أعطى صلاحية الترخيص لمديرية الغابات دون حاجة إلى ترخيص الوزارة المكلفة بالغابات.

ثالثا: المناطق الساحلية: للساحل قيمة اقتصادية وبيئية مهمة، فهو منطقة تمركز الأنشطة الاقتصادية، كما أنه يدمج ضمن مناطق التوسع السياحي لما يتمتع به من خصوصيات طبيعية ومظاهر خلابة.

يشـمل السـاحل في مفهوم القانون 02/02 [1] على جميع الجزر والجزيرات والجرف القاري وكذا شـريطا ترابيا بعرض أقله 800 متر على طول البحر ويضـم: سـفوح التلال والجبال المرئية من البحر وغير المفصـولة عن الشاطئ بسهل ساحلي، السهول الساحلية التي يقل عمقها عن 3 كيلومترات والأجمات الغابية والأراضي الفلاحية والمناطق الرطبة وشواطئها التي جزء منها في الساحل ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر، كما يشمل المواقع التي تضم مناظرا طبيعية أو تحمل طابعا ثقافيا أو تاريخيا.

لقد قيد المشـرع الجزائري حقوق البناء في المناطق السـاحلية في حدود ضـيقة حيث أجاز للإدارات المختصة الترخيص بإنجاز المباني و إقامة النشاطات التي تتطلب العديد من الجوار المباشر للمياه[2].

فالساحل كونه يشمل العديد من الفضاءات المحمية وذات القيمة الإيكولوجية فقد سمح القانون بإقامة المنشآت والبناءات الخفيفة الضرورية لتسيير أعمال الفضاءات وتشغيلها وتثمينها[3]، كما جاز المشرع بممارسة بعض الأنشطة الصناعية ذات أهمية وطنية في إطار أدوات تهيئة الإقليم ومع مراعاة خصوصية هذه الفضاءات كإقامة مصـانع تعليب الثروة السـمكية الموجودة بمحاذاة الشـواطئ وهذا وفقا لنص المادة 15 من القانون 02/02.

نذكر في هذا الصدد أن المشرع قد منع انجاز السكنات على الشريط الساحلي على مسافة تزيد عن ثلاث كيلومترات من الشريط الساحلي[4]، فكل بناء على شريط ساحلي عرضه 300 متر ابتداء من الشاطئ فإنه يخضع لارتفاق هذه المسافة تبدأ من أعلى نقطة تصل إلى مياه البحر، ويمكن أن تمتد هذه المسافة بموجب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي[5] وفي هذا السياق وتدعيما للحماية القانونية للمناطق الساحلية صدر المرسوم التنفيذي رقم 07-206 المحدد لشروط و كيفيات البناء و شغل الأراضي على الشريط

---

[1]- المادة 07 القانون 02-02 المؤرخ في 05 فيفري 2002، المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، الجريدة الرسمية العدد 10، والمادة 44 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

[2]- المادة 45 من القانون 90-29 المعدل والمتمم.

[3]- المادة 10 من القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه.

[4]- المادة 12 من القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه.

[5] -Adja Djillali et Drobenko Bernard **, Op.Cit**, p 126.

الساحلي و شغل الأجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ و توسيع المنطقة موضوع منع البناء عليها الذي يهدف إلى:

- وضع شروط وكيفيات البناء وشغل الأراضي المرتبطة مباشرة بوظائف الأنشطة الاقتصادية المرخص بها على شريط ساحلي يمتد على مساحة ثلاث كيلومترات.
- وضع شروط شغل الأجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ والتي تساهم في الحفاظ على حركيتها وتوازن الرسوبات بها وكذلك الكثبان المتاخمة والأشرطة الرملية للأجزاء العليا من الشواطئ التي لا تصل إليها مياه البحر.
- شروط وكيفيات توسيع المنطقة موضوع منع البناء إلى مسافة 300 متر أيضا الشروط التي يرخص بموجبها للأنشطة والخدمات التي تقتضي مجاورة البحر المذكورة في المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 07-206 على أساس دراسة تدعى دراسة تهيئة الإقليم[1].

رابعا: المناطق ذات الميزات الطبيعية والثقافية والتاريخية البارزة: تزخر الجزائر بمواقع تاريخية وتراثية وأخرى ذات مميزات طبيعية خلابة وتمثل تراثا ثقافيا للأمة حاضرا ومستقبلا، تعبر عن الحضارة المعمارية للجزائر عبر العصور كما تعبر عن الهوية العمرانية الأصلية للمجتمع، هذا التراث الذي يواجه خطر التعرض للتشويه والتدمير بما نقل إليه من عمارة غريبة بعيدة من موروثنا التراثي والثقافي والاجتماعي[2].

تنص المادة 8 من القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي[3] على أنه: "تشمل الممتلكات العقارية الثقافية ما يأتي: المعالم التاريخية، المواقع الأثرية، والمجموعات الحضرية أو الريفية..."

تعرف المادة 17 من القانون نفسه المعالم التاريخية بأنها أي إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع يقوم شاهدا على حضارة معينة أو تطور هام أو حادثة تاريخية.

إن المعالم المعنية بالخصوص هي المنجزات المعمارية الكبرى والرسم والنقش والفن الزخرفي والخط العربي والمباني أو المجمعات المعلمية الفخمة ذات الطابع الديني أو العسكري أو المدني أو الزراعي أو الصناعي،

---

[1]- المواد من 1 إلى 7 من المرسوم التنفيذي رقم 07-206 المؤرخ في 30 جوان 2007 المحدد لشروط وكيفيات البناء وشغل الأراضي على الشريط الساحلي وشغل الأجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ وتوسيع المنطقة موضوع منع البناء عليها، الجريدة الرسمية العدد 43.

[2]- لكحل طافر غنية، "**قراءة في تاريخ وأصالة التراث المعماري العربي**"، مداخلة مقدمة للملتقى الدولي حول: "**حفظ وحماية وإحياء التراث المعماري**"، بتاريخ 23، 24 ماي 2001، جامعة تلمسان، ص1.

[3]- القانون 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية العدد 44.

وهياكل عصـــر ما قبل التاريخ والمعالم الجنائزية أو المدافن والمغارات والكهوف واللوحات والرســوم الصـــخرية والنصب التذكارية والهياكل أو العناصر المعزولة التي لها صلة بالأحداث الكبرى في التاريخ الوطني.

أما المواقع الأثرية فتعرفها المادة 28 من القانون 98-04 بأنها مســـاحات مبنية أو غير مبنية دونما وظيفة نشـطة وتشـهد بأعمال الإنسـان أو بتفاعله مع الطبيعة بما في ذلك باطن الأرض المتصـلة بها ولها قيمة من الوجهة التاريخية، الأثرية، الدينية، الفنية، العلمية، أو الأنثروبولوجية، والمقصـــود بها على الخصـــوص المواقع الأثرية بما فيها المحميات الأثرية والحضائر الثقافية.

أما القطاعات المحفوظة فقد عرفتها المادة 41 من القانون 98-04 بأنها المجموعات العقارية الحضـــرية أو الريفية مثل القصـبات والمدن والقصـور والقرى المجمعات السكنية التقليدية المميزة بأغلبية المنطقة السكنية فيها والتي تكتسـي بتجانسـها ووحدتها المعمارية والجمالية أهمية تاريخية أو معمارية أو فنية أو تقليدية من شـأنها أن تبرر حمايتها وإصلاحها وإعادة تأهيلها وتثمينها،

أما المجالات المحمية فهي تلك المناطق الخاضعة إلى أنظمة خاصة لحماية المواقع والأرض والنباتات والحيوان والأنظمة البيئية وبصـفة عامة تلك المتعلقة بحماية البيئة وتتكون هذه المجالات من: المحميات الطبيعية التامة، الحدائق الوطنية، المعالم الطبيعية، مجالات تسـيير المواضـع والسـلالات، المناظر الأرضـية والبحرية المحمية وكذا المجالات المحمية للمصـادر الطبيعية المسـيرة[1] بما أن المناطق المذكورة أعلاه هي جزء من الثروة الوطنية فإنه يمنع مباشرة النشاط العمراني عليها إلا في حدود ما يسمح به القانون.

وفي هذا الصدد تنص المادة 31 من القانون 98-04 بأنه تخضع الأشغال المباشر إنجازها أو المزمع القيام بها ضـمن حدود الموقع أو منطقة المحمية لترخيص مسـبق من مصـالح وزارة الثقافة مثل ترميم العقارات الموجودة بالموقع الأثري وإعادة تأهيلها أو إضـافة بناء جديد إليها أو إصـلاحها فالحصـول على الموافقة المسـبقة من وزارة الثقافة شرط يجب تحقيقه قبل مباشرة إنجاز أي مشروع بناء أو تجزئة من أجل البناء على المحمية الأثرية المقترح تصنيفها أو المصنفة[2] والأمر نفسه بالنسبة للمناطق ذات الميزة التاريخية[3].

---

[1]- المادة 29، 31 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 2003/07/19 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المسـتدامة الجريدة الرسمية العدد43.

[2]- المادة 20 من القانون رقم 98-04.

[3]- المادة 21 من القانون رقم 98-04.

عموما فالترخيص بالبناء بالنسبة للمشاريع الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية فهي تخضع للرأي المسبق للإدارة المكلفة بالسياحة، وعندما تكون مشاريع البناء واقعة في مناطق مصنفة بأمها مواقع ثقافية فإن الترخيص بالبناء يخضع للرأي المسبق للإدارة المكلفة بالثقافة[1].

خامسا: المناطق المعرضة للكوارث الطبيعية: إن الوقاية من مخاطر الكوارث الطبيعية في مجال العمران يدخل ضمن الأهداف الأساسية للأمم المتحدة كون المباني من أكثر المجالات تضررا من جراء الكوارث الطبيعية كما أنه يعرقل مسار التنمية نظرا للأضرار التي تلحق بالجانب الاقتصادي والاجتماعي والبيئي للمجتمعات ، وعليه فقد أخذت الحكومات ومن خلال تشريعاتها الداخلية مسألة الوقاية من الكوارث الطبيعية، والمشرع الجزائري بدوره قد وضع منظومة قانونية ولتحقيق هذا المسعى عدل القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير بالقانون 04-05 لاستدراك النقائص التي أثبتها تطبق القانون بالميدان، أين أدرج البعد الوقائي من الكوارث الطبيعية في وثائق التعمير، كما اصدر القانون 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة الملغى فيما بعد بالقانون رقم 24-04[2] الذي حدد الإجراءات التي يجب الالتزام بها للبناء في المناطق المهددة بالكوارث الطبيعية.

إن الأصل في هذه المناطق أنها غير قابلة للبناء، غير أنه وكما هو متعارف عليه في المجال القانوني فلكل قاعدة استثناء وعليه فالأصل أن المشرع الجزائري قد منع منعا باتا إنجاز مباني جديدة في المناطق ذات النشاط الزلزالي الكبير، وضرورة إبعاد السكان عن هذه المناطق بالنسبة للمباني المنجزة قبل صدور القانون 20/04 واتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة بشأنها[3]. أما بالنسبة للمناطق الأقل خطرا والمعرضة للزلازل والأخطار الجيولوجية فيجب اتخاذ إجراءات تكميلية لمراقبة البنايات والمنشآت والهياكل القاعدية المنجزة قبل إدراج قواعد البناء المضاد للزلازل، أما المباني الجديدة فيجب أن تخضع لهذه القواعد وأن تكون مطابقة لها[4] وإلا

---

[1]- المادة 2، 5 من المرسوم التنفيذي رقم 04- 421 المؤرخ في 20 ديسمبر 2004 المحدد لكيفيات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية العدد 83، وأيضا المادة 24 من القانون 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية العدد 11.

[2]- القانون رقم 24-04 المؤرخ في 26 فبراير 2024 المتضمن قواعد الوقاية من والتدخل والحد من أخطار الكوارث الطبيعية في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 16 الصادرة في 6 مارس 2024.

[3]- المادة 19 من القانون 20/04 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة الجريدة الرسمية العدد84. الملغى بالقانون رقم 24-04 المؤرخ في 26 فبراير 2024 المتضمن قواعد الوقاية والتدخل والحد من أخطار الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 16.

[4]- المادة 22 من القانون 20/04.

كان البناء مخالفا لقواعد التعمير فيجب تصحيح قواعد البناء بشأنها أو أنها ستكون محل هدم وحتى مسألة ترميم المباني المتضررة من الزلازل (انهيار كلي أو جزئي للمبنى) فلا يجوز مباشرة ذلك إلا بعد إجراء المراقبة بشأنها للتأكد من التكفل بأسباب الانهيار[1].

وبخصوص البناء في المناطق المعرضة لخطر الفيضانات فقد حدد المشرع شروط البناء بالنظر إلى الارتفاع المرجعي لمستوى المياه بالمناطق المعرضة للفيضانات:

- ✓ ففي المناطق التي تقع ما دون الارتفاع المرجعي للتعرض للفيضانات يكون البناء فيها غير مسموح، فهي مثقلة بارتفاق عدم البناء[2].
- ✓ ويكون البناء جائزا في المناطق التي تقع فوق مستوى قابلية الإغراق التي تقلل من خطر التعرض للفيضانات لضمان حماية الأشخاص والممتلكات[3]، ويتكفل المخطط العام للوقاية من الزلازل والأخطار الجيولوجية والمخطط العام للوقاية من الفيضانات بتحديد المناطق المعرضة للزلازل والفيضانات والمناطق المثقلة بارتفاق عدم البناء[4]

المبحث الثاني

مفهوم البيئة والتنمية المستدامة

وصلت التنمية الاقتصادية والاجتماعية ذروتها نتيجة الاستغلال المكثف والمتزايد للموارد البيئية التي نتج عنها تعاظم خطر المشكلات البيئية وبالأخص التلوث البيئي الذي تجاوزت آثاره الحدود الجغرافية للدول، حيث استنفذت بعض المصادر الطبيعية، وأفسدت قدرة الأنظمة البيئية على التجديد التلقائي وأخلت بتوازنها[(1)]، ما شكل عائقا أمام مواصلة التنمية، ومن هذا المنطلق بدأت جميع دول العالم سواء المتقدمة أو النامية تولي مسألة التدهور البيئي اهتماماً متزايداً منذ السبعينيات من القرن العشرين وبالأخص بعد انعقاد مؤتمر استكهولهم 1972 المعني بالبيئة الإنسانية والتي تابعها انعقاد مؤتمر فانكوفر 1976 المتعلق بالمستوطنات البشرية ومنذ ذلك الحين توالى انعقاد العديد من المؤتمرات الدولية تحت مظلة الأمم المتحدة والمنظمات الدولية من أجل

---

[1]– المادة 23 من القانون رقم 20/04.

[2]– المادة 24 من القانون رقم 20/04.

[3]– المادة 25 من القانون 20/04 والمادة 31 الفقرة 2 من القانون 04/24.

[4]– المادتين 21، 24 من القانون 20/04، والمادة 23 من القانون 04/24.

[(1)]– محمد العويدات، **النظام البيئي والتلوث**، الإدارة العامة للتوعية العلمية والنشر، الرياض، الجمهورية العربية السعودية، 2000، ص 5.

إيجاد حلول لها في إطار عالمي[2]، وتوجت هاته الجهود بظهور فكرة التنمية المستدامة التي تلقت استحسانا من المجتمع الدولي وتجاوبا بشكل تدريجي وقبولا لها فيما بعد لدرجة أن تم تكريسه ضمن التشريعات الداخلية للدول بعد المصادقة على الاتفاقيات المتعلقة بحماية البيئة، وبدأت سيطرة مصطلح الاستدامة على البيئة حتى أصبح هذا المصطلح أساس للدلالة على السياسات الحديثة، ولهذا فإن أي سياسات للتنمية يجب أن يتم برمجتها في إطار مفهوم التنمية المستدامة، وبذلك أصبحت المعيار الأساسي المعتمد في وضع البرامج التنموية لمختلف القطاعات بما فيها قطاع العمران لجميع الدول، وسنحاول من خلال هذا المبحث توضيح فكرة التنمية المستدامة كمفهوم تبلور نتاج جهود متعاقبة من طرف المجتمع الدولي، محاولين في البداية الإشارة إلى التعريف بمصطلح البيئة (المطلب الأول) ثم مصطلح التنمية المستدامة والمبادئ التي يستند عليها (المطلب الثاني)، ثم نشير إلى مراحل بروز مفهوم التنمية المستدامة (المطلب الثالث)، وفي الأخير نتناول أبعاد التنمية المستدامة (المطلب الرابع)

المطلب الأول

مفهوم البيئة

للبيئة مفاهيم متعددة ومختلفة تبعا للجانب الذي يتم دراستها، إذ نجد الجانب الاجتماعي، الجانب الاقتصادي، الجانب الثقافي، الجانب القانوني...، وستكون دراستنا للبيئة وفقا لهذا الأخير بتوضح تعريف البيئة من ناحية اللغة والاصطلاح والتشريع (الفرع الأول) ثم نتطرق لعناصرها المختلفة (الفرع الثاني)

الفرع الأول: تعريف البيئة:

سنوضح في هذا العنصر التعريف اللغوي للبيئة (أولا) ثم التعريف الاصطلاحي (ثانيا) ثم التعريف القانوني للبيئة (ثالثا)

أولا: المفهوم اللغوي للبيئة: كلمة البيئة هي اسم مأخوذ من الفعل باءَ، يبوءُ، بوءاً، مباءةً، ولها عدة معان: يستعمل أحيانا بمعنى حل ونزل وأقام[1]، ونجد في القران الكريم عديد الآيات تشير إلى هذا المعنى اللغوي للبيئة، كقوله تعالى:" وَالذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ لَنُبَوِّئَنَّهُمْ مِنَ الْجَنَّةِ غُرَفًا تَجْرِي مِنْ تَحْتِهَا الْأَنْهَارُ خَالِدِينَ فِيهَا"[2]، أي لنسكننهم منازل عالية في الجنة تجري من تحتها الأنهار على اختلاف أصنافها من ماء وخمر

---

[2]– صلاح على صالح فضل لله، "**التلوث البيئي وأثره على التنمية الاقتصادية الزراعية**"، مجلة أسيوط للدراسات البيئية، العدد العشرون، يناير 2001، ص 71.

[1] - ابن منظور، لسان العرب، الجزء الأول (أ– ش) مادة بوأ، الجزء الأول، الطبعة الأولى، دار صادر، لبنان، 1993، ص 115. وأيضا: مجد الدين الفيروز آبادي، القاموس المحيط، الجزء الأول، المطبعة الحسينية، القاهرة، مصر، د س ن، ص 09.

[2] - سورة العنكبوت، الآية 58، راجع أيضا: سورة يوسف– الآية 56، سورة الحج– الآية 26، سورة الحشر– الآية 09.

وعسل ولبن[1]، والمعنى نفسه في قوله تعالى : " وَاذْكُرُوا إِذْ جَعَلَكُمْ خُلَفَاءَ مِنْ بَعْدِ عَادٍ وَبَوَّأَكُمْ فِي الأَرْضِ تَتَّخِذُونَ مِنْ سُهُولِهَا قُصُورًا وَتَنْحِتُونَ مِنَ الْجِبَالِ بُيُوتًا..."[2] ، وقوله صلى الله عليه وسلم فيما رواه عنه المغيرة بن شعبة رضي الله عنه أنه قال:" إِنَّ كَذِبًا عَلَيَّ لَيْسَ كَكَذَبٍ عَلَى أَحَدٍ، فَمَنْ كَذَبَ عَلَيَّ مُتَعَمِّدًا فَلْيَتَبَوَّأْ مَقْعَدَهُ مِنَ النَّارِ"[3]، وقد يراد به الرجوع والاعتراف، يقال باء بحقه، أي رجع واعترف به وأقره، وقد يقصد به الثقل يقال باء بذنبه أي ثقل به، أو يراد به الالتزام كما جاء في الحديث النبوي الشريف عن عبد الله بن عمر أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال:" أَيُّمَا رَجُلٍ قَالَ لِأَخِيهِ يَا كَافِرْ فَقَدْ بَاءَ بِها أَحَدَهُمَا" أي التزمه هذا الوصف[4]، كما يقال المباءة ويقصد به معطن الإبل حيث تناخ في الموارد أو المراح الذي تبيت فيه[5]، ويتضح من هذه المعاني أن البيئة هي منزل الإنسان والحيوان[6].

ومصطلح البيئة في اللغة الفرنسية تستعمل مفردة « l'environnement » للدلالة على الظروف أو المحيط أو الشرائط التي تؤثر على وجود الكائنات الحية، أو مجموعة الظروف الخارجية والطبيعية المحيطة بالإنسان أو الوسط الذي يتواجد فيه سواء أكانت هواء أو ماء أو كائنات حية أخرى. وتستخدم في اللغة الإنجليزية كلمة « Environnement » للدلالة على الظروف والمؤثرات المحيطة والشرائط التي تؤثر على نمو وتنمية الكائنات الحية، أو الشروط التي تعيشها، مثلا في العمل، في البيت .... أو الظروف الطبيعية، مثل الماء، الهواء، الأرض[7].

بناء على ما سبق شرحه يتبين لنا أن اللغة العربية موثقة بالقرآن الكريم والسنة النبوية الشريفة، قد وضحت أن كلمة البيئة أصلها عربية وليست كما يعتقد الكثير تعريبا لاسمها المتداول في الغرب"Environnement" وقد أكد هذا علماء العرب والمسلمين، وخاصة العلامة عبد الرحمان بن خلدون الذي تكلم كثيرا عن البيئة بشكل عام وعن البيئة العمرانية بشكل خاص، إذ حدد مفهومها وعلاقتها بالعمران،

---

[1] - محمد علي الصابوني، مختصر تفسير ابن كثير، المجلد الثالث، الطبعة السابعة منقحة، دار القرآن الكريم، بيروت، ص 42.

[2] - سورة الأعراف، الآية 74.

[3] - رواه الإمام البخاري.

[4] - الحديث الشريف رواه الإمام البخاري، انظر أيضا في معنى البيئة: أحمد رضا، **معجم متن اللغة**، المجلد الأول، دار مكتبة الحياة، بيروت، لبنان، 1958، ص 262، وأيضا: حيدر المولى، **الوجيز في القانون الإداري البيئي المقارن**، دراسة تحليلية للعناصر والمبادئ والضوابط الايكولوجية، منشورات زين الحقوقية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 2016، ص 99. وأيضا: إسماعيل نجم الدين زنكه، **القانون الإداري البيئي**، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2012، ص 25.

[5] - ابن منظور، لسان العرب، المرجع السابق، ص 382.

[6] - المرجع نفسه، ص 382.

[7] - حيدر عبد المولى، المرجع السابق، ص 100.

وذلك أن العمران الحقيقي يبدأ من فكر الانسـان وتنمية وعيه بقيم الحقوق والواجبات العمرانية، ولو فقدت هذه الأحكام والمبادئ لأصـبحت مهمة العمران من مفاسد الأرض (البيئة) وجلب الظلم وانتهاك حقوق الأفراد، وأكد أيضا أن الحضارة هي مفسدة العمران[1].

ثانيا: التعريف الاصــطلاحي للبيئة إن الباحث في تعريف مصــطلح البيئة لا يجد تعريفا يتفق عليه جميع الباحثين والمختصـين. إذ نجد أن علماء البيئة والطبيعة والعلوم الطبيعية يضـعون تعريفا علميا للبيئة باعتبارها:" مجموع الظروف والعوامل الخارجية التي تعيش فيها الكائنات الحية وتؤثر في العمليات الحيوية التي تقوم بها"[2].

أو أنها "الوسـط الذي يعيش فيه الإنسـان بما يضـم من مظاهر طبيعية خلقها الله تعالى يتأثر بها ويؤثر فيها"[3].

أو هي" المحيط المادي الذي يعيش فيه الإنسـان بما يشـمل من ماء وهواء وفضـاء وتربة وكائنات حية، ومنشآت أقامها لإشباع حاجاته"[4].

وأول من اسـتخدم المعنى الاصـطلاحي للبيئة « Ecology» هو العالم الألماني أرنسـت هايكل سـنة 1929 وهو تعبير لاتيني يعني علم البيئة بمعنى العلاقة بين المكان والكائن الحي إنسانا كان أو نباتا أو حيوانا فهو يستعمل للإشارة إلى علاقة الكائن ببيئته العضوية وغير العضـوية، والجدير بالذكر أن أصـل الكلمة يوناني مكون من مقطعين « oikos » بمعنى المنزل أو المسكن أو محل المعيشة « logos » بمعنى علم المعرفة

وأصبحت الكلمة تشير إلى علم البيئة أي العلاقة المتبادلة بين الكائنات الحية وبيئتها[5]. والمتمثلة بعلاقة الكائنات الحية مع بعضها البعض من جهة أو مع مكونات البيئة غير الحية التي تعيش فيها من جهة أخرى[6].

ثالثا: التعريف القانوني للبيئة: لقد أكد إعلان استكهولم الطابع العالمي للمشكلات البيئية إذ أنها مشكلات امتد نطاقها ليتحول من مشـكلات محلية محدودة النطاق إلى مشـكلات إقليمية وحتى عالمية لا تعترف بالحدود الجغرافية للدول، إذ كان له الفضـل في نشـر الفكر البيئي بالدعوة إلى التعايش مع البيئة والكف عن الاسـتغلال غير العقلاني للموارد، ووقع تجاوب كبير لمعظم الدول مع هذا الطرح الجديد وجسدته في تشريعاتها الداخلية.

---

[1] - مكي حمشة، المرجع السابق، ص 24.

[2] - حيدر مولى، المرجع السابق، ص 100.

[3] - محمد مرسي محمد مرسي، المرجع السابق، ص 18.

[4] - ماجد راغب الحلو، **قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة**، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007، ص 44.

[5] - فؤاد عبد المنعم أحمد، **رعاية البيئة بين هدي الإسلام ووثيقة حقوق الإنسان**، المجلة العربية للدراسات الأمنية والتدريب، المجلد 20 العدد 39، ص 86.

[6] - شكري إبراهيم الحسن، **مقدمة في علم البيئة ومشكلاتها**، دار المعارف للكتب الجامعية، الطبعة الثانية، 2019، العراق، ص 13.

لابد أن نشـير في هذا الصـدد إلى تعريف البيئة الذي قدمه مؤتمر التنمية البشـرية في اسـتكهولم عام 1972 أول مؤتمر لهيئة الأمم المتحدة عن بيئة الإنسـان بأنها: " مجموعة من النظم الطبيعية والاجتماعية والثقافية التي يعيش فيها الإنسان والكائنات الأخرى والتي يستمدون منها زادهم ويؤدون فيها أنشطتهم" أو بإيجاز شديد هي " كل شـيء يحيط بالإنسـان"[1]، وبهذا الفهم الموسع للبيئة أصبحت تدل على أكثر من مجرد عناصر طبيعية (ماء هواء وتربة ومعادن ومصـادر للطاقة ونباتات وحيوانات) ... بل هي رصـيد الموارد المادية والاجتماعية المتاحة في وقت ما وفي مكان ما لإشباع حاجات الإنسان وتطلعاته[2]، إنه تعريف يوسع من مفهوم البيئة لتشمل كل شيء سواء كان من صنع الإنسان أو موجود في الطبيعة بفعل الخالق.

وبالعودة للتشريعات الداخلية لبعض الدول نجد مثلا التشريع الفرنسي قد عرف البيئة ضمن المادة الأولى من القانون 10-07-1976 المتعلق بحماية البيئة بأنها:" مجموعة العناصـر التي تتمثل في الطبيعة، الفصـائل الحيوية والنباتية، الهواء، الأرض، الثروة المنجمية، والمظاهر الطبيعية المختلفة" نسـتنتج من هذا التعريف أن المشرع الفرنسي حصر مفهوم البيئة في العناصر الطبيعية المكونة للبيئة أي البيئة الطبيعية دون البيئة المشيدة التي للإنسـان دور في إنجازها. أما التشـريع المصـري قد نص في المادة الأولى الفقرة واحد منه بأن البيئة هي:" المحيط الحيوي الذي يشـمل الكائنات الحية وما يحتويه من مواد وما يحيط بها من هواء وماء وتربة وما يقيمه الإنسان من منشآت"[3]، نلاحظ أن التشريع المصري قد أعطى مفهوما أوسع للبيئة مقارنة بالتشريع الفرنسي حيث اعتبر البيئة المنشـأة من الإنسـان جزء من البيئة، يرى الدكتور رفعت رشـوان بأن هذا التعريف لا يمكن أن نعده من قبيل التعريف الجامع المانع لها بل مجرد ترديد لعناصـر البيئة، فعلى سـبيل المثال لا الحصـر اسـتعمل مصـطلح المحيط الحيوي والذي يعني في العلوم البيئية الغلاف الجوي وبالتالي فهو مجرد عنصـر من عناصـر البيئة[4].

أما التشـريع الجزائري نجد المادة 4 الفقرة 7 من القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المسـتدامة[5] تنص على أن: "البيئة تتضـمن الموارد الطبيعية اللاحيوية والحيوية والجو والماء والأرض وباطن

---

[1]- حيدر المولى، المرجع السابق، ص 102.

[2]- رشـيد الحمد، محمد سـعيد صـباريني، **البيئة ومشـكلاتها**، عالم المعرفة، المجلس الوطني للثقافة والفنون الآداب، الكويت، العدد 22، أكتوبر 1979، ص 24

[3] - عبد الفتاح مراد، **شـرح تشـريعات البيئة**، الهيئة القومية لدار الكتب والوثائق المصـرية، مصـر، ص 13، وأيضـا: محمد خالد جمال رستم، **التنظيم القانوني للبيئة في العالم**، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان- بيروت، 2006، ص 12.

[4] - حيدر المولى، المرجع نفسه، ص 105.

[5] - القانون رقم 10/03 المؤرخ في 19 جوان 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 43.

الأرض والنبات والحيوان بما في ذلك التراث الوراثي وأشـــكال التفاعل بين هذه الموارد وكذا الأماكن والمناظر والمعالم الطبيعية".

الملاحظ في هذا التعريف أن المشرع الجزائري سار على خطى المشرع الفرنسي عند تعريفه للبيئة، حيث حصـر معنى البيئة محل الحماية القانونية في العناصـر الطبيعية سـواء الحيوية أو غير الحيوية دون العناصـر التي للإنســان دخل فيها (البيئة المشـيدة)، وهو ما يتعارض مع مسـاعي المشـرع التي تهدف إلى حماية البيئة الطبيعية والبيئة المشـــيدة على الســـواء في العديد من النصـــوص القانونية الأخرى ذات الصـــلة بحماية البيئة وبالأخص القواعد القانونية المنظمة للنشاط العمراني ضمن القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وكذا القانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي والذي يســـعى إلى حماية التراث المادي والتراث اللامادي للنشاط الإنساني، لذلك ندعو المشرع إلى إدخال تعديلات على مضمون المادة 04 من القانون 10/03 عناصر البيئة المشيدة من قبل الإنسان كون هذا القانون يبقى الإطار العام لحماية البيئة[1].

الفرع الثاني: عناصر البيئة:

لقد اتجهت غالبية دول العالم إلى تأكيد مفهوم البيئة كقيمة في قوانينها بل وفي بعض الدســـاتير[2] وفي الإعلانات الدولية بصـورة جعلتها حقا من حقوق الإنسـان، وأكدت بعض القوانين أن حماية البيئة واجبا من واجبات الدولة ومع ذلك لم تحدد الغالبية العظمى من التشـريعات المعنى القانوني الدقيق للبيئة، سـواء أكانت تشـريعات خاصـة بحماية البيئة أم النصـوص الواردة في التشـريعات الجنائية لمعظم الدول ولم تتضـمن تحديدا كافيا لعناصر البيئة، بل اختلف الرأي بشأنها[3]، إذ هناك اتجاهين في تحديد عناصرها اتجاه موسع يعترف بالبيئة الطبيعية والبيئة المشـيدة عند تحديده لمعنى البيئة، واتجاه مضـيق يقتصـر معنى البيئة عندهم على العناصـر الطبيعية المكونة للوسط الطبيعي[4]، وفي هذا الإطار يمكن القول إن هذه التشريعات تقسم عناصر البيئة الجديرة بالحماية القانونية إلى قسمين سنتطرق لهما على النحو الآتي:

أولا: العناصر الطبيعية للبيئة: ويقصـد بها العناصـر المتواجدة بفعل الخالق وتشمل كل ما يحيط بالإنسـان من عناصـــر وظواهر حية وغير حية لا دخل له في وجودها، وإنما هي ســـابقة في وجودها على وجود الإنســـان[5]،

---

[1] – حسونة عبد الغني، المرجع السابق، ص 15

[2] – المرجع نفسه، ص 15.

[3]– عبد الفتاح مراد، المرجع الســـابق، ص 13. انظر أيضـــا: أحمد حميد عجم البدري، **الحماية الدولية للبيئة أثناء النزاعات المسلحة**، منشورات زين الحقوقية، بيروت– لبنان، د س ط، ص 22.

[4]– حيدر عبد المولى، المرجع السابق، ص 105، 106.

[5]– حسـين مصـطفى غانم، **الإسـلام وحماية البيئة من التلوث**، مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشـر، المملكة العربية السـعودية، 1997، ص 14.

وتشـمل هذه العناصـر الماء والهواء والتربة والصـحراء والتضـاريس والبحار والمحيطات والنباتات والحيوانات، وتشـمل أيضـا المناخ والموارد الطبيعية المتجددة كالزراعة والغابات والموارد الطبيعية غير المتجددة كالمعادن والبترول[1]، إذ تتميز هذه العناصـر الطبيعية للبيئة بالتوازن الدقيق ولو حدث لسـبب ما تغير نوع منها كالنباتات الطبيعية مثلا فإنه بعد فترة ليسـت بطويلة تتلاشـى آثار هذا التغير وتعود إلى حالتها الأصـلية وهذا ما يسـمى بالتوازن البيئي، وهو نظام متكامل تعيش فيه كل العناصـر في توازن تام وتكامل مع بعضـها في تحقيق احتياجاتها، والإنسـان يمثل أحد العوامل الهامة في النظام البيئي فإذا تدخل في هذا التوازن دون وعي وبإسـراف واستنزاف للموارد والثروات الطبيعية أفسد هذا التوازن[2]، وسوف نتطرق لعناصر البيئة الطبيعية كما يأتي:

أ-1 الهواء: يعد الهواء أثمن عنصر من عناصر البيئة، فهو روح الحياة وسرها ولهذا جعله الله تعالى مباحا في الكون على سعته، ويطلق عليه اسم الغلاف الجوي للكرة الأرضية، ويسمى علميا بالغلاف الغازي لكونه يتكون من خليط عدة غازات تعد أساسيات لحياة بالنسبة لجميع الكائنات الحية أهمها غاز الأكسجين وغاز النتروجين وهما يكونان نحو 21% و78% من وزن الهواء على الترتيب، بالإضـافة إلى بعض الغازات الأخرى التي توجد بنسـبة أقل مثل غاز ثاني أكسـيد الكربون الذي يوجد في الهواء بنسـبة 0,03% وبعض الغازات الأخرى مثل الهليوم والنيون والأرجون والكريبتن التي توجد في الغلاف الجوي للأرض بنسب ضئيلة جدا[3]. ولكن هذا الغلاف لم يبق على مكوناته الأصلية بل تعرض إلى موجة من الملوثات التي أختل بسببها توازنه، ويقصد بتلوث الهواء تراكم مواد ضـارة في الغلاف الجوي بتراكيز تكفي للتسبب بخطر على صـحة الإنسـان ومختلف الكائنات الحية ومن أهم مصـادر تلوث الهواء تلك الكميات الهائلة من الوقود التي تحرقها المنشـآت الصـناعية ومحطات توليد الطاقة ووسـائل النقل والمواصـلات وغيرها من الملوثات التي أدت إلى تركيز غاز ثنائي أكسـيد الكربون في الغلاف الجوي التي أدت بدورها إلى ارتفاع معدل درجات الحرارة فوق كوكب الأرض وما لذلك من تداعيات بيئية وخيمة، كما تعمل بعض الملوثات على نضـوب طبقة الأوزون الجوي المفيدة لحماية سـطح الأرض من الأشـعة فوق البنفسجية التي تؤدي إلى تلف النباتات وانتشار العديد من الأمراض[4].

أ-2 الماء: الماء هو مركب كيميائي ينتج عن تفاعل غاز الأكسـجين مع غاز الهيدروجين ويتميز بخواص كيميائية وفيزيائية وحيوية تجعله من مقومات الحياة على الأرض، وللماء دورة في الطبيعة ويغطي نسـبة 70%

---

[1] – عبد الفتاح مراد، المرجع السابق، ص 14.

[2] – أحمد خالد علام وعصمت عاشور أحمد، **التلوث والتوازن البيئي**، دار النهضة للنشر والتوزيع، مصر،1999، ص 2.

[3] – أحمد مدحت إسلام، **التلوث مشكلة العصر**، المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب، الكويت، 1990، ص 19

[4] – شكري إبراهيم الحسن، المرجع السابق، ص 101، وأيضا: حيدر المولى، المرجع السابق، ص 121.

من مساحة الأرض، فالماء عنصر ذو أهمية بالغة بالنسبة للكائنات الحية وللإنسان، ولا يمكن استمرار الحياة على كوكب الأرض من دون وجود الماء، غير أن هذا العنصر وإن كان موردا متجددا فيجب التعامل معه في حدود وبقيود للمحافظة عليه، ونشير هنا أن الماء في وقتنا الحالي أصبح من الموارد الشحيحة، كما تعرضت لمختلف أنواع الملوثات التي تسببت في تردي نوعية المياه والتقليل من صلاحيتها للاستخدامات المختلفة (الشرب، الاستعمال المنزلي، الزراعي، الصناعي ...) وما ينتج عن ذلك من أخطار على الصحة العامة، لذلك تحاول التشريعات سن نصوص قانونية للمحافظة عليه من التلوث والحد من الممارسات التي تؤثر سلبا على الماء سواء المياه العذبة أو مياه البحار والمحيطات[1].

أ-3 التربة: يقصد بالتربة ذلك الغطاء الرقيق الذي يكسو سطح الأرض، أوهي تلك الطبقة الهشة التي تغطي الصخور القشرة الأرضية وتتكون من مزيج معقد من المواد الطبيعية والمواد العضوية والماء والهواء وهي من الموارد البيئية المتجددة وأحد المتطلبات الأساسية للحياة فوق سطح الأرض لأنها أساس[2]، فهي أساس مختلف الأنشطة الزراعية والثروة الغابية، وعلى الرغم من أن اليابسة تمثل حوالي ربع مساحة الأرض إلا أن الصالح منها للزراعة لا يزيد عن 11% ومع ذلك أصبحت معرضة للتلوث، ويقصد بتلوث التربة تدهور سطح الأرض جراء سوء استخدام التربة بفعل إتباع ممارسات زراعيه خاطئة وسوء التنقيب عن المعادن وطرح المخلفات الصناعية والتكديس العشوائي لنفايات المدن، كما أن التوسع المستمر للمشاريع الصناعية والسكنية على حساب المساحات الصالحة للزراعة وخاصة العالية الجودة تعد عاملا آخر مهددا للتربة، ومن الإجراءات التي التي أقرتها التشريعات للتخلص من النفايات الصناعية والمنزلية عملية إعادة التدوير[3].

ب/ العناصر المشيدة: يقصد بها العناصر الاصطناعية، والمتمثلة في مجموعة النظم الاجتماعية والسياسية والاقتصادية والثقافية والإدارية التي وضعها الإنسان لينظم بها حياته في البيئة الطبيعية ويدير من خلالها نشاطه وعلاقاته الاجتماعية، ويدخل ضمن هذا المفهوم الأدوات والوسائل التي ابتكرها الإنسان للسيطرة على الطبيعة كالاستعمالات المختلفة للأراضي الزراعية والتنقيب واستخراج الموارد الطبيعية، وكل ما أنشأه في الوسط الحيوي من مدن وطرق ومصانع ومطارات ومواصلات وغيره من كافة أنشطة الإنسان في البيئة[4]. وتتحدد علاقة

---

[1] – حيدر المولى، المرجع السابق، ص 119، وأيضا: شكري إبراهيم الحسن، المرجع السابق، ص 104.

[2] – عادل أحمد الجرار، **البيئة والموارد الطبيعية**، مركز غنيم، عمان، 1992، ص 39، وأيضا حيدر المولى، المرجع نفسه، ص 116.

[3] – شكري إبراهيم الحسن، المرجع نفسه، ص 106 وأيضا: عادل أحمد الجرار، المرجع نفسه، ص 39. وأيضا، حيدر المولى، المرجع نفسه، ص 117.

[4] – حيدر عبد المولى، المرجع نفسه، ص 115. وأيضا: عبد الفتاح مراد، المرجع السابق، ص 19.

الإنسان بالبيئة في دائرتين، فهي إطار للحياة يتوجب عليه أن يحافظ عليه ويصونه من التلوث[1] والتدهور، وهي مصدر للثروات الطبيعية يجب عليه أن يرشد استغلاله وعدم إغفال حقوق الأجيال القادمة[2].

المطلب الثاني

تعريف التنمية المستدامة ومبادئها

كان المفهوم السائد مع بدايات النصف الثاني من القرن العشرين هو التنمية بمعناها التقليدي التي زاد الاهتمام بها بعد الحرب العالمية الثانية مرتبطا بالدول حديثة الاستقلال السياسي أين طرحت فكرة التنمية كأداة تستطيع من خلالها تلك الدول من تنمية اقتصادياتها وتطويرها واللحاق بمستوى الدول الصناعية[3]. وتدل التنمية لغويا على الحدث الدال على تغير الشيء في ذاته أو في موضوعه نحو الزيادة أو الارتقاء[4] وتعني أيضا النمو والزيادة والارتفاع في الشيء من مكانه إلى مكان آخر[5]، أما في الاصطلاح فيختلف تعريفها من مجال لآخر والتعريف العام للتنمية هي: "عملية تطور شامل أو جزئي مستمر تهدف إلى الرقي بالوضع الإنساني إلى الرفاه

---

[1] - يقصد بالتلوث كل تغير مباشر أو غير مباشر يطرأ على أي جزء من أجزاء البيئة وذلك من جراء تصريف أو انبعاث أو ترسيب فضلات أو مواد بكميات تؤثر على البيئة تأثيرا ضارا مما يسبب خطورة على الصحة البشرية ويهدد سلامة الأحياء النباتية والحيوانية بشتى أنواعها، للمزيد حول أنواع التلوث ومصادره وآثاره راجع: شكري إبراهيم الحسن، المرجع السابق، ص 102 وما بعدها. وأيضا: فؤاد بن غضبان، **السياحة البيئية المستدامة بين النظرية والتطبيق**، دار صفاء للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان، 2015، ص 125 وما بعدها.

[2] - محمد صابر، **الإنسان وتلوث البيئة**، الناشر مدينة الملك عبد العزيز للعلوم والتقنية، 2000، ص 5.

[3] –العايب عبد الرحمان، **التحكم في الأداء الشامل للمؤسسة الاقتصادية في الجزائر في ظل تحديات التنمية المستدامة**، رسالة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، 2011/2010، ص 6.

[4] – صفاء الدين محمد عبد الحكيم الصافي، **حق الإنسان في التنمية الاقتصادية وحمايته دوليا**، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ص 122.

[5] – هناك اختلاف كبير بين مفهوم التنمية في اللغة العربية وفي اللغات الغربية بما في ذلك اللغة الإنجليزية ويظهر هذا الاختلاف من أن لفظ "التنمية "مشتق من" نمّى " بمعنى الزيادة والانتشار؛ أما لفظ "النمو "فإنه يعني الزيادة .وإذا كان لفظ النمو أقرب إلى الاشتقاق العربي الصحيح، فإن إطلاق هذا اللفظ على المفهوم الأوروبي ينحرف باللفظ العربي عن معناه؛ فالنماء يعني أن الشيء يزيد حالاً بعد حال من نفسه، لا بالإضافة إليه، وطبقاً لمفهوم التنمية (Development) في اللغة الإنجليزية، الذي يعني التغيير الجذري للنظام القائم واستبداله بنظام آخر أكثر كفاءة وقدرة على تحقيق الأهداف وذلك وفق رؤية المخطط الاقتصادي ذي الأصول الخارجية في أغالب الأحوال، وليس وفق رؤية جماهير المواطنين وثقافتها ومصالحها الوطنية بالضرورة، أنظر: دراسة بجامعة الملك عبد العزيز بعنوان: "**التنمية المستدامة في الوطن العربي بين الواقع والمأمول**"، نحو مجتمع المعرفة، الإصدار الحادي عشر، سلسلة دراسات يصدرها مركز الإنتاج الإعلامي، جدة، العربية السعودية، 2006، ص64.

والاستقرار والتطور بما يتوافق واحتياجاته وإمكانياته الاقتصادية والاجتماعية والفكرية"[1]، وقد ورد تعريف للتنمية من قبل هيئة الأمم المتحدة بأنها: "العمليات التي بمقتضاها توجه الجهود لكل من الأهالي والحكومة بتحسين الأحوال الاقتصادية والاجتماعية والثقافية في المجتمعات المحلية لمساعدتها على الاندماج في حياة الأمم والإسهام في تقدمها بأفضل ما يمكن"[2].

ونتيجة لهذا المفهوم التقليدي للتنمية الذي ارتبط بنمط الحياة الاستهلاكية والذي انبثقت عنه أزمات بيئية خطيرة مثل: التدهور الايكولوجي، فقدان التنوع البيئي، الكوارث الطبيعية، تقلص مساحات الغابات، تهديد الأمن الغذائي...إلخ، ومن ثم تعالت الأصوات الدولية بالدعوة لإيجاد نموذج تنموي بديل يعمل على تحقيق الانسجام بين تحقيق الأهداف التنموية من جهة وحماية البيئة وديمومتها من جهة أخرى؛ أي التوفيق بين متطلبات التنمية والحفاظ على البيئة، فتم ربط التنمية بمصطلح الاستدامة فكونت عبارة التنمية المستدامة وسنحاول أن نتناول التعاريف التي اقترحت للتنمية المستدامة (الفرع الأول) ثم نعرج على المبادئ التي تقوم عليها (الفرع الثاني)

الفرع الأول: تعريف التنمية المستدامة

لقد ظهر مفهوم التنمية المستدامة نتيجة لإهمال التنمية للجوانب البيئية، فكان الوضع ملحا لإيجاد فلسفة تنموية جديدة تساعد في التغلب على المشكلات البيئية، ونتج عن الجهود الدولية ظهور مفهوم جديد للتنمية عرف باسم (التنمية المستدامة)[3] وهو اصطلاح نال اهتمامًا كبيرا في المحافل الدولية وبرز بروزا شديدا عندما خصصت له الأمم المتحدة مؤتمرات بعد ظهور **تقرير بريتلاند** الذي يعتبر أول من استخدم مصطلح التنمية المستدامة بشكل رسمي 1987 **وصاغ أول تعريف لها** على أنها: " **التنمية التي تلبي حاجات الحاضر دون المساومة على قدرة الأجيال المقبلة في تلبية حاجاتهم**"[4] ، و مفاد ذلك أنه يتوجب على الأجيال الحاضرة الأخذ بعين الاعتبار حقوق الأجيال المقبلة في التنمية بالمحافظة على البيئة و الموارد الطبيعية عند استغلالها، فالحفاظ على الموارد الطبيعية دون إجهاد للطبيعة يؤدي إلى تحقيق التقدم الاقتصادي و الاجتماعي المنشود، أما إذا استنزفت الموارد الطبيعية فإنها ستؤدي إلى الإخلال بالنظام البيئي الذي تترتب عنه آثار وخيمة

---

[1] – الموسوعة الالكترونية: https//:ar.m.wikipedia.org ، تاريخ الزيارة: 20-05-2020.

[2] – المرجع نفسه.

[3] – عبد الله حسون محمد وآخرون، "**التنمية المستدامة المفهوم والعناصر والأبعاد**"، مجلة ديالى، العدد السابع والستون، 2015، ص338.

[4] – اللجنة العالمية للبيئة والتنمية، **مستقبلنا المشترك**، ترجمة محمد كامل عارف، مراجعة علي حسين حجاج، عالم المعرفة، سلسلة يصدرها المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب، الكويت، العدد 142 ، أكتوبر1989، ص 69.

ستعود سلبا على الأجيال الحالية والمستقبلية. و بصورة عامة فإن هذا التعريف يحدد الإطار العام للتنمية المستدامة التي تطالب بالتساوي بين الأجيال من حيث إشباع الحاجيات الأساسية[1]، فهي تنمية تحاول تحقيق الإشباع الدائم للحاجات الإنسانية وتحسين الظروف المعيشية والصحية والاقتصادية للسكان في إطار الاستغلال الأمثل للمواد المتاحة. وقد انتهت اللجنة في تقريرها المعنون "بمستقبلنا المشترك" إلى أن هناك حاجة إلى طريق جديد للتنمية طريق يستديم التقدم البشري لا في مجرد أماكن قليلة أو بضع سنوات قليلة بل للكرة الأرضية بأسرها

وصولا للمستقبل البعيد[2].

ويعرف البنك الدولي التنمية المستدامة بأنها "**تلك العملية التي تهتم بتحقيق التكافؤ المتصل الذي يمنح نفس الفرص التنموية الحالية للأجيال القادمة وذلك بضمان ثبات رأس المال الشامل أو زيادته المستمرة عبر الزمن**"[3].

وباتساع مجالات استخدام مفهوم التنمية المستدامة؛ الذي أصبح يتداول في مختلف المجالات، وتعددت بذلك التعاريف والمعاني الموضوعة بشأنه حسب المجال الذي يستعمله إلا أن كلاً منها يدور حول معان متقاربة،

لذلك فقد حصر التقرير الصادر عن معهد الموارد الطبيعية، بذكر عشر تعاريف واسعة التداول للتنمية المستدامة، مقسما هذه التعاريف إلى أربع مجموعات اقتصادية، اجتماعية، بيئية وتكنولوجية.

- **على الصعيد الاقتصادي:** تعني التنمية المستدامة للدول المتقدمة إجراء خفض في استهلاك الطاقة، والموارد أما بالنسبة للدول المتخلفة فهي تعني توظيف الموارد من أجل رفع مستوى المعيشة والحد من الفقر.
- **على الصعيد الاجتماعي والإنساني:** تعني التنمية المستدامة السعي من أجل استقرار النمو السكاني ورفع مستوى الخدمات الصحية والتعليمية خاصة في الريف.
- **على الصعيد البيئي:** تعني حماية الموارد الطبيعية والاستخدام الأمثل للأرضي الزراعية والموارد المائية.

---

[1] – حسونة عبد الغني، **الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة**، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013/2012، ص 23.

[2] – بوزيد سايح، "**سبل تطبيق أبعاد التنمية المستدامة في الدول العربية**"، مجلة مخبر السياحة، الإقليم والمؤسسات للدراسات والبحوث الأكاديمية، جامعة غرداية، ماي 2012، ص 54.

[3] – **المرجع نفسه**، ص 54.

- **على الصعيد التكنولوجي:** فهي تعني نقل المجتمع إلى عصر الصناعات النظيفة التي تستخدم تكنولوجيا منظفة للبيئة، وتنتج الحد الأدنى من الغازات الملوثة والحابسة للحرارة والضارة بالأوزون.

وذكر تقرير الموارد الطبيعية أن القاسم المشترك لهذه التعريفات والتي سبق ذكرها هو أن التنمية لكي تكون تنمية مستدامة يجب ألا تتجاهل الضغوط البيئية، وألا تؤدي إلى دمار واستنزاف الموارد الطبيعية، كما يجب أن تحدث تحولات في القاعدة الصناعية والتكنولوجية السائدة[1].

يلاحظ على التعاريف المذكورة آنفا أنها جاءت قاصرة ولم توضح جوهر التنمية المستدامة مكتفية بالإشارة إلى متطلباتها وأبعادها[2]، وعموما لم يتم الاتفاق على وضع تعريف محدد للتنمية المستدامة، وبقي المجال مفتوحا أمام محاولات الباحثين.

فحسب الأستاذ M.PRIEUR فالتنمية المستدامة: " تعبر عن تنمية لا تستهلك الموارد الطبيعية إلى درجة تصبح غير قادرة على التجديد في المدى البعيد، بل يجب ضمان توفرها لعدم الإضرار بالأجيال المقبلة و بالموارد العامة المشتركة كالماء والهواء والتربة والتنوع البيولوجي"[3].

وعرفت التنمية المستدامة من قبل S. FAUCHEUX et J. FNOEL على أنها: " تلك التنمية التي تتطور فيها الأنظمة الاقتصادية، بدعم العوامل الايكولوجية والعناصر الطبيعية على تحديد حيويتها وقابليتها للتكيف"[4]. والمشرع الجزائري بدوره قدم تعريف للتنمية المستدامة بأنها " نمط تنمية تضمن فيه الخيارات وفرص التنمية التي تحافظ على البيئة والموارد الطبيعية والتراث الثقافي للأجيال القادمة"[5] وما يلاحظ على هذا التعريف

---

[1] – عبد الله الصعيدي، **الاقتصاد والبيئة: دراسة بعض الجوانب الاقتصادية لمشكلات البيئة**، دار النهضة العربية، 1993، ص6، وأيضا: محمد صالح الشيخ، **الآثار الاقتصادية والمالية لتلوث البيئة ووسائل الحماية منه**، الطبعة الأولى، مطبعة الإشعاع الفنية، الإسكندرية، 2002، ص 94.

[2] – زيد المال صافية، **حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على ضوء أحكام القانون الدولي**، أطروحة دكتوراه في العلوم، جامعة مولود معمري – تيزي وزو، تاريخ المناقشة: 2013/02/27، ص 24.

[3] –Michel prieur, **Droit de l'environnement**, 4ème édition, Dalloz, 2004, p 64-65.

أشارت إليه: زيد المال صافية، **حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على ضوء أحكام القانون الدولي، مرجع سابق**، ص 25

[4] – Sylvie Facheux et Jean françois Noêl, **Lmenaces globales sur l'environnement**, édition la découverte, 1990, p106.

أشارت إليه: زيد المال صافية، **حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على ضوء أحكام القانون الدولي، مرجع السابق**، ص25.

[5]– المادة 03 من القانون رقم 03–01 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية العدد 11 الصادرة بتاريخ 19 فبراير 2003.

أنه ربط التنمية المستدامة بالأجيال القادمة دون الإشارة إلى الأجيال الحاضرة، وعليه تم استدراك الأمر بإدراج تعريف ثاني للتنمية المستدامة ضمن القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة كالآتي:" التنمية المستدامة مفهوم يعني التوفيق بين تنمية اجتماعية واقتصادية قابلة للاستمرار وحماية البيئة أي إدراج البعد البيئي في إطار تنمية تضمن تلبية حاجات الأجيال الحاضرة والأجيال المستقبلية"[1]. ونجد التعريف نفسه تقريبا في المادة 2 من القانون 24-04[2]، وعموما فإن التعريف الأكثر وضوحاً للتنمية المستدامة بأنها التنمية التي تأخذ في الاعتبار القيود الثلاثة الرئيسة التي تفرضها البيئة على جهد التنمية، ألا وهي عدم التبذير في استخدام الموارد الناضبة، والالتزام باستخدام الموارد المتجددة بحدود قدرتها على تجديد نفسها، وعدم تجاوز قدرة البيئة على هضم ما يلقيه فيها جهد التنمية من مخلفات[3].

بناء على ما سبق ذكره نلاحظ أنه تم تداول تعريفات مختلفة لمفهوم التنمية المستدامة إلا أنها تشير في الأساس إلى" **توفير احتياجات الجيل الحالي دون الإضرار باحتياجات أجيال المستقبل** ."وتشير هذه الجملة ضمناً إلى أن النمو المستقبلي ونوعية الحياة الشاملة تعتمد بشكل جوهري على نوعية البيئة[4]. وبمعنى أوضح فإن التنمية المستدامة تقوم على توجهات جديدة تختلف عن التنمية الاقتصادية التقليدية، إذ أصبحت مقيدة بالحدود الايكولوجية والطبيعية، كإمكانية الاستيعاب والتجديد والمحافظة على التنوع البيولوجي، إضافة إلى عدم الإضرار بالأجيال الحالية والمقبلة والمحافظة على مخزون الطاقة ليبقى مستقرا وثابتا مع مرور الزمن[5].

الفرع الثاني: مبادئ التنمية المستدامة:

اكتسب مفهوم التنمية المستدامة أهمية كبيرة في مختلف المجالات عند وضع السياسات والبرامج التنموية نتيجة لتنامي الوعي حيال تفاقم الأزمات البيئية وتسارع نضوب الموارد الطبيعية، وقد جاء الدافع الأكبر لهذا

---

[1] – المادة 04 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 43، الصادرة بتاريخ 20 يوليو 2003.

[2] – القانون 24-04 المؤرخ في 26 فبراير 2024 المتضمن قواعد الوقاية والتدخل والحد من أخطار الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 16 الصادرة بتاريخ 6 مارس 2024.

[3] – أسامة الخولي، **البيئة وقضايا التنمية والتصنيع: دراسات حول الواقع البيئي في الوطن العربي والدول النامية**، سلسلة عالم المعرفة، المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب، الكويت، 2002، ص 173 – 174،

[4]– نوزاد عبد الرحمن الهيتي وحسن إبراهيم المهندي، **التنمية المستدامة في دولة قطر الانجازات والتحديات**، الطبعة الأولى، اللجنة الدائمة للسكان للنشر، الدوحة، قطر، 2008، ص 13.

[5] -Sylvie Ferran, « **Environnement et ressources énergétique soutenable** », Revue D'économie Régionale et Urbaine, N°4, 1994, p 571.

أشارت إليه: زيد المال صافية، **حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على ضوء أحكام القانون الدولي، مرجع سابق**، ص26

التحول في أعقاب مؤتمر الأمم المتحدة حول البيئة والتنمية الذي انعقد في مدينة ريو عام 1992م الذي اعترف فيه كل قادة العالم تقريباً بأن التنمية كما تمارس حالياً لم تعد مستدامة للمستقبل وأن الجيل الحالي يُحمّل الأجيال القادمة تبعات اجتماعية بيئية هائلة، ومنذ ذلك الحين هيمن مفهوم التنمية المستدامة على استراتيجيات السياسة البيئية على مختلف المستويات الدولية والإقليمية والمحلية ، ونشط أنصار هذا التوجه لاستكشاف التبعات البيئية للأنشطة التنموية وتبني سياسات صديقه للبيئة واقتراح معايير مؤسسية وقانونيه للحماية البيئية وترويج مبادئ الاستدامة في المحافل الدولية[1]، هذه الأخيرة التي تشكل الركائز التي تستند إليها التنمية المستدامة في تحقيق إستراتيجيتها الهادفة إلى تحقيق تنمية و رفاه الأجيال الحالية دون المساس بقدرة الأجيال القادمة من تلبية حاجياتهم، و تتمثل أهم هذه المبادئ في:

أولا : مبدأ الحيطة: لقد وضعت منظمة الأمم المتحدة من خلال مؤتمر ستوكهولم 1972 أولى اللبنات لترسيخ الاهتمام البيئي على المستوى الدولي وإرساء القواعد الأولية للمسؤولية الدولية عن الأضرار البيئية، و انبثقت عنه عديد الاتفاقيات الدولية والإقليمية تعنى بمجالات بيئية مختلفة، ساهمت في إثراء القانون الدولي البيئي[2] وتم استحداث مبادئ قانونية جديدة تتماشى وحماية البيئة، فكان مؤتمر ريو دي جانيرو 1992 تجسيدا لإرادة المجتمع الدولي في إرساء قواعد القانون الدولي، ومن خلاله تم اعتماد 27 مبدأ يعول عليها في تطبيق برامج حماية البيئة، وأبرز هذه المبادئ المبدأ الخامس عشر وهو مبدأ الحيطة الذي يعد من المبادئ الجديدة الهامة والمستحدثة في مجال حماية البيئة على المستوى الدولي[3] لتحقيق السلم البيئي على المستوى العالمي والإقليمي

---

[1] – عبد الله بن جمعان الغامدي، "**التنمية المستدامة بين الحق في استغلال الموارد الطبيعية والمسئولية عن حماية البيئة**"، مقال منشور على الموقع الالكتروني التالي: http://www.ao-academy.org/ar/2009/4/1969.html - الزيارة بتاريخ 2021/10/13.

[2] – لقد أخذت الحكومات في التركيز على القانون الدولي للبيئة كفرع جديد من فروع القانون الدولي العام و كوسيلة للحد من المشاكل البيئية البشرية منذ مؤتمر استوكهولم للبيئة ضمن إطار برنامج الأمم المتحدة للبيئة الذي أعطى دفعا قويا لتطوره وإثرائه، فأتى بدافع الضبط والتنظيم وحدا لآثار ما تخلفه السلوكات الدولية من دمار على البيئة، هذا الدور الرئيسي للقانون الدولي للبيئة أكد عليه التقرير الصادر عن الاجتماع الخاص لكبار المسئولين الحكوميين للخبراء في القانون الدولي للبيئة في اجتماعه في مونتيفيديو (عاصمة الأورغواي) لعام 1981. بهذا الشأن انظر: قويدر رابحي، **القانون الدولي للبيئة: المفهوم والتطور**، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، المركز الجامعي غرداية، الجزائر، العدد 5، 2009، ص 192.

[3] – لقد أشارت ديباجة البروتوكول الإضافي الخامس لاتفاقية اللجنة الاقتصادية للأمم المتحدة لأوروبا المتعلقة بتلوث الجو العابر للحدود المتبنى سنة 1998 بالدانمارك والخاص بتلوث الهواء والجو بالملوثات العضوية الثابتة إلى مبدأ الحيطة بشكل صريح، حيث ورد في الديباجة ما يأتي: « **يعد هذا البروتوكول امتدادا للاتفاقية الرامية في الأساس إلى الحد من الإنبعاثات الملوثة**

والمحلي، وتحقيق المصالحة بين الإنسان وبيئته، وقبل ظهور مبدأ الحيطة كانت الإجراءات الوقائية المنتهجة لمواجهة الأخطار المحدقة بالبيئة تؤسس على حقائق علمية يقينية مسبقة، مما جعل هذه الإجراءات متسمة بالمشروعية، ولا تشكل عائقا أمام مسار التطور التكنولوجي والتنمية الاقتصادية، غير أن الواقع فرض نشوء مبدأ الحيطة ليكون الأداة التي تمكن من اتخاذ الإجراءات الملزمة لا ترتكز في وجودها إلى توفر الدلائل العلمية التي ترتقي إلى درجة اليقين العلمي[1]؛ وقد ارتبط وجود هذا المبدأ بظهور أخطار من نوع خاص تتعلق بظهور التكنولوجيات الحديثة واستحداث طرق علمية جديدة للإنتاج، و المبالغة في استنزاف مصادر الطاقة، المصدر الرئيس لانبعاث الغازات الدفيئة نحو الجو، و نتيجة لعجز المبادئ القانونية المألوفة عن تغطية هذه المخاطر، التي لم تعد قادرة على مجابهتها، فدعت الضرورة إلى إيجاد مبدأ جديد يتناسب ودرجة المخاطر المستجدة، فكان مبدأ الحيطة، الذي يرى فيه كثير من الباحثين كونه امتدادا للمبادئ المعروفة سلفا في مجالات أخرى، خاصة مبدأ الوقاية، الذي لم يعد بمقدوره أن يواجه و يساير المخاطر الناجمة عن التطور الحاصل في جميع المجالات، فظهور بعض الأزمات البيئية و الصحية عجلت لإيجاد بديل عن مبدأ الوقاية والمبادئ الأخرى التي لم يفلح تطبيقها في تدارك الموقف ومعالجة الآثار السلبية على البيئة والصحة[2].

وهذا المبدأ يقتضي على الدول اتخاذ التدابير اللازمة لاستدراك تدهور البيئة، حتى في حالة غياب اليقين العلمي القاطع حول الآثار الناتجة عن الأنشطة المزمع القيام بها، فالضرر الذي يسعى هذا المبدأ إلى منع وقوعه هو ضرر يستعصي على المعرفة العلمية المتاحة أن تؤكد وقوعه أو تحدد آثاره ونتائجه على البيئة إذا ما وقع، أي أن يكون هناك عدم وجود يقين علمي فيما يتعلق بماهية

للهواء و الجو، فهو يعتبر تكريسا لرغبة الأطراف في انتهاج السبل و الإجراءات الحديثة، و تبني المبادئ المستحدثة لمواجهة التحديات البيئية، على غرار مبدأ الحيطة، الذي كان قد أشير إليه في مؤتمر ريو لسنة 1992 حول البيئة » أنظر:

- Protocole à la convention sur la pollution atmosphérique transfrontière à longue distance de 1979, relatif aux Polluants Organiques Persistants (POPs), 24 juin 1998, entrée en vigueur le 18 décembre 2009. Préambule, https://www.unece.org/fileadmin/DAM/env/lrtap/full%20text/1998.Pops.f.pdf.

en:

- خالد عبد العزيز، **مبدأ الحيطة في المجال البيئي**، رسالة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015/2014، ص ص 6، 7.

[1] - Franz-Xaver Perrez**, the world summit on sustainable development: environment**, precaution and trade a potential for success and/or failure, RECIEL, Avril 2003, p 15:

- أشار إليه خالد عبد العزيز، **المرجع نفسه**، ص 14.

[2] - خالد عبد العزيز، **المرجع نفسه**، ص 7.

الضـرر[1] وتجدر الإشـارة في هذا السـياق إلى وجود تداخل بين تصـور مبدأ الوقاية وتصـور مبدأ الحيطة، لكن الأخذ بعين الاعتبار عدم اليقين العلمي الذي يمثل الخاصـــية الأســاســية لمبدأ الحيطة التي تميزه عن مبدأ الوقاية، إذ اليقين حول وجود آثار ضـارة لمشـروع ما قد يؤدي إلى تبني إجراءات وقائية تهدف إلى التقليل من هذه الآثار أو تفاديها على البيئة، بينما الحيطة أو الاحتياط هو موجه أساساً لمواجهة الخطر المجهول[2]، وقد تابع مبدأ الحيطة تطوره بعد ذلك من خلال العديد من الإتفاقات الدولية الملزمة في مجال حماية البيئة، وكذلك الإعلانات الدولية، حتى أصـبح بمثابة قاعدة عرفية عامة، وقد تأثرت العديد من التشـريعات الوطنية الحديثة بهذا المبدأ وضمنته في قوانينها البيئية[3].

لقد أخذ المشرع الجزائري بمبدأ الحيطة في نص المادة 3 من القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة وكذا المادة 8 من القانون رقم 04-20 [4] المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة الملغى والمادة فقرة 2 من القانون 24-04 المتضـمن قواعد الوقاية والتدخل والحد من أخطار الكوارث في إطار التنمية المستدامة.

ثانيا: مبدأ المشاركة: يولي المجتمع الدولي مكانة هامة لمبدأ مشاركة الأفراد في السياسة العامة للدولة خاصة في مجال التنمية وحماية البيئة، وهو المبدأ العاشر الذي تبناه مؤتمر ريو دي جانيرو لسنة 1992 مشيرا إلى أن: " قضايا البيئة تعالج على أفضل وجه بمشاركة جميع المواطنين المعنيين، على المستوى ذى الصلة

---

[1] – محمـــــد صـافي يوسـف، **مبدأ الاحتياط لوقوع الأضـرار البيئية: دراسـة في إطار القانون الدولي**، دار النهضـة العربية، القاهرة،2007 ، ص60. وأيضا:

- Déclaration de Rio sur L'environnement et Le développement, adoptée lors de la conférence des Nations Unis sur l'environnement et le développement, du 03 Au 14 Juin 1992, Rio Brésil, p 4.en :

خالد عبد العزيز، **المرجع نفسه**، ص 7.

[2] –يوســـف العزوزي، "**أي دور لمبدأ الوقاية في تعزيز فرص الاســـتدامة البيئية**"، ملف البيئة والتنمية في الوطن العربي، مجلة المستقبل العربي، العدد 451، صادرة عن مركز الدراسات للوحدة العربية، سبتمبر 2016، ص 105. وأيضا:

- Martín Bidou**, le principe de précaution en droit international de l'environnement**, RGDIP, octobre décembre, 1999, N 03, P 633.en :

– خالد عبد العزيز، **المرجع نفسه**، ص 7.

[3] – شـعشـوع قويدر، **دور المنظمات غير الحكومية في تطوير القانون الدولي البيئي**، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، 2014/2013، ص 209.

[4] – القانون رقم 04-20 المؤرخ في 25 ديسـمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسـير الكوارث في إطار التنمية المســتدامة، الجريدة الرســمية العدد 84، الملغى بالقانون 24-04 المؤرخ في 26 فبراير 2024 المتضــمن قواعد الوقاية والتدخل والحد من أخطار الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 16 الصادرة بتاريخ 6 مارس 2024.

وتتوفر لكل فرد فرصة مناسبة، على الصعيد الوطني، للوصول إلى المعلومات التي تحتفظ بها السلطات العامة بشأن البيئة، بما في ذلك المعلومات المتعلقة بالمواد والأنشطة الخطرة في مجتمعاتهم، وفرصة المشاركة في عمليات صنع القرار".

وبذلك فمبدأ المشاركة ينطلق من ضرورة وجود وعي بما سيقوم به الفرد العضو في المجتمع من مهام ومسؤوليات محددة ومدققة في الزمان والمكان، وفي أهدافها وفي وسائل إنجازها، وهي ليست مشاركة كمية جماهيرية عرضية بل هي مشاركة كيفية ونوعية تفترض وجود التزام بنوعية العمل المطلوب[1]، وبما أن قضايا الأمن البشري والبيئة والتنمية المستدامة أصبحت من بين أهم القضايا التي تشغل العالم، فقد عقد بمناسبتها عديد المؤتمرات والندوات والملتقيات علمية، وخلالها تم التأكيد على أهمية وضرورة مشاركة جميع الجهات ذات العلاقة والفاعلة في اتخاذ القرارات الجماعية عن طريق الحوار، خصوصا في مجال التخطيط ووضع السياسات وتنفيذها[2] ؛ على ألا تنحصر هذه المشاركات على الجهات الرسمية والحكومية بل تعدت لتشمل كثير من المؤسسات والتنظيمات الحزبية والمهنية، ومختلف تنظيمات المجتمع المدني الدولية منها والمحلية بمختلف نشاطاتها، بأن تساهم بعدة أنشطة اجتماعية واقتصادية وثقافية وايكولوجية عن طريق رسم خطط إصلاحية وتغييرية حاضرا ومستقبلا، لأنها أساس التنمية، فلا يمكن تصور أية تنمية بدون مشاركة الكل وبالأخص المجتمع المدني الذي يساهم بكل طاقاته التطوعية إلى جانب عمل الحكومات عن طريق التدخل والمساعدة واقتراح المشاريع والحلول الصائبة والخطط الناجعة للخروج من الأزمات والمشاكل[3].

بات تعزيز دور المجتمع المدني في التنمية بصفة عامة والتنمية المستدامة بصفة خاصة مطلب أساسي لتحقيق العدالة والإنصاف، حيث أن تحقيق التنمية المستدامة يتطلب توجيه الاهتمام بمنظمات المجتمع المدني ومؤسسات القطاع الخاص وتفعيلها لأداء وظائفها، كما يتطلب إشراكهما في صنع القرارات التنموية والسياسات العامة، وذلك من خلال فسح المجال أمامهما للتعاون مع المؤسسات الحكومية، الأمر الذي سيخفف العبء عن الدولة[4]. ومن ثم فالتنمية المستدامة تبدأ من المستوى المحلي، و هذا يعني أنها تنمية من أسفل،

---

[1]– دون اسم الباحث، "**صلاحيات الجمعيات البيئية في مجال حماية البيئة**"، مقال منشور بالموقع الالكتروني: http://www.startimes.com/f.aspx?t=9421160 الاطلاع على الموقع بتاريخ: 2017/04/01.

[2]– عثمان محمد غنيم وماجدة أحمد أبو زيط، **التنمية المستدامة، الطبعة الأولى**، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان، 2007، ص 31.

[3]– منى هرموش، **دور تنظيمات المجتمع المدني في تحقيق التنمية المستدامة**، رسالة ماجستير في العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر –باتنة، 2010/2009، ص ز.

[4] – **المرجع نفسه**، ص ط.

يتطلب تحقيقها بشكل فاعل توفير شكل مناسب من أشكال اللامركزية، والتي تمكن الهيئات الرسمية والشعبية بوجه عام من المشاركة في خطوات إعداد و تنفيذ و متابعة خطط التنمية[1].

إن مبدأ المشاركة يجعل من عملية الحفاظ على البيئة وحمايتها بعدا استراتيجيا للإدارة الرشيدة للموارد الطبيعية لأنه شرط أساسي لتحقيق التنمية المستدامة بغية التقليل من المشاكل البيئية جراء تفاعل الأفراد والهيئات والمؤسسات مع البيئة انطلاقا من السياسة البيئية التي تضعها الدولة من جهة ونشر الثقافة البيئية بين الأفراد وأوساط المجتمع من جهة أخرى، لأنه بانتشار الوعي البيئي بين الأفراد والهيئات المركزية واللامركزية للدولة والمؤسسات على السواء يتم اكتساب الاتجاهات البيئية و المهارات الأساسية لمواجهة مشاكلها والمحافظة عليها، وبالنتيجة غرس قيم جديدة وبناء أفكار توجه السلوكيات الإنسانية نحو الأفضل[2].

لقد دعت هيئات الأمم المتحدة إلى تبني مبدأ المشاركة في إطار التنمية الحضرية المستدامة في كثير من الاتفاقيات الدولية آخرها إعلان كيتو بشأن المدن والمستوطنات البشرية المستدامة للجميع (الموئل الثالث) أين دعى إلى الالتزام بتعزيز الآليات المؤسسية والسياسية والقانونية والمالية في المدن والمستوطنات البشرية من أجل اعتماد برامج موسعة النطاق، تمشياً مع السياسات الوطنية، تتيح للجميع المشاركة في عمليات صنع القرارات والتخطيط والمتابعة، فضلاً عن تعزيز المشاركة المدنية وتقاسم مهام التموين والإنتاج، و كذا تشجيع المزيد من التنسيق والتعاون بين الحكومات الوطنية والمحلية، من خلال آليات تشاور متعددة المستويات وذلك بالتحديد الواضح للاختصاصات والأدوات والموارد ذات الصلة لكل مستوى من مستويات الحكومة[3].

وقد أخذ المشرع الجزائري بهذا المبدأ الذي نص عليه في المادة 3 من القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، كما أدرجه في القانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية[4] أين أفرد له باب مكون من أربعة مواد معنون بـــ " مشاركة المواطنين في تسيير شؤون البلدية "، بموجبه يمكن للمواطنين ولكل شخص حق المشاركة في تسوية مشاكلهم وتحسين إطارهم المعيشي بما في ذلك حماية البيئة بشكل مستديم.

---

[1] – عثمان محمد غنيم وماجدة أحمد أبو زيط، **المرجع السابق**، ص 31.

[2] – عزاوي أعمر، لعمى أحمد، "**الثقافة البيئية بعد استراتيجي لحماية البيئة**"، مشاركة في المؤتمر العلمي الدولي الأول حول سلوك المؤسسة الاقتصادية في ظل رهانات التنمية المستدامة والعدالة الاجتماعية يومي**20**، **21** نوفمبر **2012**، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، ص 41، 49.

[3] – قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة رقم A/71/L. 23، المتعلق بتأييد الخطة الحضرية الجديدة الصادر في 2016/11/21.

[4]– القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية العدد 37 الصادرة بتاريخ 3 يوليو 2011.

إنّ إقرار الاتفاقيات الدولية والدساتير الحديثة بحق الإنسان في العيش في بيئة سليمة يخلق فضاء للحرية وإمكانيّات حقيقية للمشاركة بين مختلف المتدخلين داخل البلد الواحد أو بين عديد الدّول عن طريق المعاهدات[1]،

ثالثا: مبدأ الإدماج: يعد مبدأ الإدماج من أهم المبادئ المكرسة لمفهوم التنمية المستدامة، فقبل أواخر الستينات من القرن الماضي لم تكن قضية البيئة مطروحة، فالمفهوم السائد للتنمية كذلك هي مجرد زيادة استغلال الموارد الاقتصادية لإشباع الحاجات الإنسانية[2] المتعددة والمتجددة، فثمة تجاهل لطبيعة العلاقة المزدوجة بين الموارد البيئية من جهة ومستوى النشاط الاقتصادي كما ونوعا من أخرى[3].

وبعدما تبين أن مشكلة البيئة تولدت كنتيجة حتمية للطريقة التي انتهجتها الدول لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية[4]، أي أن النشاط الاقتصادي وتسارعه هو المصدر الأساسي للتلوث[5]، ظهرت دعوات تنادي بضرورة المحافظة على الموارد البيئية وحماية البيئة، وعليه طرحت المشاكل البيئية تباعا في المحافل الدولية، وبدأ المجتمع الدولي ينادي بضرورة إتباع استراتيجيات مختلفة لإدماج الاعتبارات والأهداف البيئية في الخطط الإنمائية، وعند وضع السياسات العامة للدول بشكل يسمح بمراعاة الأبعاد البيئية عند اتخاذ القرارات[6].

فقد أشار إعلان ستوكهولم بشأن البشرية سنة 1972 إلى مبدأ الإدماج عندما نص في المبادئ (8-12) على أهمية التنسيق والتوفيق بين متطلبات التنمية ومتطلبات حماية البيئة واعتبر التخطيط الرشيد الوسيلة الأمثل لخلق بيئة نظيفة خالية من التلوث.

كما تم إقرار مبدأ الإدماج ضمنا في مؤتمر ريو دي جانيرو لعام 1992 الذي يعد امتدادا لمؤتمر ستوكهولم عندما أشار في المبدأ الرابع إلى أنه: " لكي تتحقق التنمية المستدامة ينبغي أن تمثل الحماية البيئية جزءا لا يتجزأ من عملية التنمية ولا يمكن التفكير فيها بمعزل عنها"، كما أكد المبدأ الخامس والعشرون على أن السلام

---

[1] – ليلى اليعقوبي، "**الحق في بيئة سليمة**"، مجلة جيل حقوق الإنسان، العدد الثاني، عدد خاص بالبيئة، مركز جيل حقوق الإنسان، يونيو 2013، ص 49.

[2]– يوسف العزوزي، **المرجع السابق**، ص103.

[3]– محمد عبد الكريم عبد ربه، محمد عزت إبراهيم غزلان، **اقتصاديات الموارد والبيئة**، دار المعرفة الجامعية، مصر، 2000، ص18.

[4]– يوسف العزوزي، **المرجع نفسه**، ص103.

[5]– محمد عبد الكريم عبد ربه، محمد عزت إبراهيم غزلان، **المرجع نفسه**، ص19.

[6]–رابعة حسين، "**إدماج البعد البيئي في التنمية**"، مجلة بيئتا، مجلة شهرية صادرة عن الهيئة العامة للبيئة، الكويت، العدد 17، نوفمبر 2000، السنة الثالثة، ص15

والتنمية وحماية البيئة جميعها أمور ومسائل مترابطة ومتداخلة يعتم بعضها على بعض[1].

لقد أصبح من الواضح أن وضع الاعتبارات البيئية في حسابات المخططات التنموية بما في ذلك تقييم الآثار البيئية للمشـــروع قبل البدء في تنفيذه يعطي أبعادا جديدة لقيمة الموارد واســـتخدامها على أســـاس تحليل التكلفة والفائدة، وكيف يمكن المحافظة عليها فضلا عما سيعود عن ذلك من فوائد اقتصادية، بالإضافة طبعا لتحقيق هدف المحافظة[2]. يعد قطاع البناء والعمران الركيزة الأساسية في عملية التنمية، والتنمية الناجمة تتطلب سـياسـة عامة تأخذ الاعتبارات البيئية في الحسـبان كونها موردا أسـاسـيا للتنمية، فإجهاد البيئة سـيؤدي بالضرورة إلى إعاقة التنمية على المدى الطويل[3] وحرمان الأجيال القادمة من حقها في التنمية.

وقطاع البناء والعمران يعد أكبر مستهلك للموارد الطبيعية (باستخراج المواد الأولية للبناء من الطبيعة، استهلاك الطاقة والماء بشكل كبير واستهلاك مساحات شاسعة من الأراضي) إضافة إلى التلوث الناتج عن مصانع مواد البناء وأثناء إنجاز البناء إضافة إلى بقايا البناء بعد الإنجاز أو بعد الهدم وأثناء الترميم وبعده، التي بدورها تشوه المنظر الجمالي للمدن وتستولي على مساحات الأراضي.

بناء على ما ســـبق فإن قطاع العمران يعد أولى القطاعات المعنية بإدراج الاعتبارات البيئية ضـــمن مخططاتها التنموية، فبعدما تم الربط بين البيئة والتنمية بدأ الترويج لبيئات صحية ضمن المناطق المبنية بالدعوة لتبني الممارسات الخضراء في المباني والمدن، برزت مصطلحات جديدة في قطاع العمران: كالمباني والعمارات الخضراء، المستدامة، المباني الصديقة للبيئة، المباني الذكية، وكلها مفاهيم تستعمل لوصف المباني التي تتميز بكفاءة عالية في استخدام الطاقة وتخفيض استهلاك المياه والموارد الطبيعية وتحسين الصحة والبيئة بشكل يقلل من الآثار السلبية[4].

---

[1]– حيدر خضر المولى، **الوجيز في القانون البيئي المقارن**، دراسة تحليلية للعناصر والمبادئ والضوابط الايكولوجية، مكتبة زين الحقوقية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 2016، ص ص 149، 153.

[2]– محـــــمد غنايم، "**دمج البعد البيئي في التخطيط الإنمائي**"، مقال منشـور بالموقع الالكتروني، www.ao.academy.org، الاطلاع على الموقع بتاريخ، 2017/04/10.

[3]– صفاء الدين محـــمد عبد الحكيم الصافي، **حق الإنسان في التنمية الاقتصادية وحمايته دوليا**، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، بيروت، لبنان، 2005، ص 282.

[4]– محـــمد الأسد، طارق المطيرة، **المدن والمباني**، عنوان للفصل السادس من تقرير المنتدى العربي للبيئة والتنمية، بعنوان: **البيئة العربية 4: الاقتصاد الأخضر في عالم متغير**، 2011، ص 176.

رابعا: مبدأ الوقاية: يقصد بمبدأ الوقاية باعتباره مبدأ أساسيا لتحقيق الحماية الفعالة للبيئة أن يتم اتخاذ الإجراءات الضرورية واللازمة لتفادي وقوع أضرار محتملة قد تمس بجودة البيئة يصعب تداركها بعد وقوعها[1]، وقد أشار إليه المبدأ الخامس عشر من إعلان ريودي جانيرو المتعلق بالبيئة والتنمية حيث ذكر أنه: " من اجل حماية البيئة، تأخذ الدول على نطاق واسع بالمنهج الوقائي حسب قدراتها، و في حال ظهور خطر حدوث ضرر جسيم لا سبيل إلى عكس اتجاهه، لا يستخدم الافتقار إلى التيقن العلمي الكامل سببا لتأجيل اتخاذ تدابير فعالة من حيث التكلفة لمنع تدهور البيئة". وقد تم التطرق لهذا المبدأ من قبل المشرع الجزائري في المادة 3/08 من القانون رقم 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة[2] بأن العمل الوقائي والتصحيحي بالأولوية عند المصدر يجب بمقتضاه أن تحرص أعمال الوقاية قدر الإمكان باستعمال أحسن التقنيات على التكفل بأسباب القابلية للإصابة قبل سن التدابير التي تسمح بالتحكم في آثار هذه القابلية. كما نص القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة[3] في المادة 5/3 على أن: "مبدأ النشاط الوقائي وتصحيح الأضرار البيئية بالأولوية عند المصدر ويكون ذلك باستعمال أحسن التقنيات مقبولة ويلزم كل شخص يمكن أن يلحق نشاطه ضررا كبيرا بالبيئة مراعاة مصالح الغير قبل التصرف.

وحتى يتم تجسيد هذا المبدأ في الميدان فقد تم وضع الأدوات الملائمة التي تضمن الحماية الدائمة للبيئة وذلك من خلال:

- دراسة التأثير في البيئة
- الترخيص المسبق لمزاولة النشاطات الملوثة للبيئة.
- مكافحة الآثار عند المنبع

نشير في هذا الصدد أنه تم الأخذ بهذا المبدأ في مجال العمران عندما اشترط المشرع ضرورة إجراء دراسة التأثير في البيئة وإرفاق الوثائق المتعلقة به بملف طلب رخصة التجزئة والبناء وأيضا وثائق توضح المواد الضارة بالصحة العمومية ومستوى الضجيج بالنسبة للمنشآت الصناعية والتجارية[4]،كما يمكن الأخذ بالمبدأ نفسه بمنع البناء بمواد تلحق أضرار بالبيئة الداخلية والخارجية للبناء.

---

[1] – يوسف العزوزي، **المرجع السابق**، ص 104 .

[2]– القانون رقم 04-20 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة الملغى.

[3]– القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمي عدد 43.

[4] – المادتين 9، 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل، الجريدة الرسمية العدد 07، الصادرة بتاريخ 12 فبراير 2015.

بما أن مبدأ الوقاية يهدف إلى حماية البيئة فهو بذلك يعد من المبادئ المتعلقة مباشـــرة بتحقيق التنمية المسـتدامة باعتبار البعد البيئي من الأبعاد الرئيسـية للتنمية المسـتدامة، فمسـألة فعالية تطبيق التنمية المسـتدامة مرتبطة أســاســا بالتدابير الوقائية المتخذة عند اســتغلال مختلف الموارد الطبيعية. كما أن الأخذ بعين الاعتبار مســتقبل الأجيال القادمة كهدف لإدارة البيئة يلقي على عاتق الجيل الحاضــر التعهد بحماية و تحســين و تنوع وإنتاجية الموارد الطبيعية لمصلحة الأجيال القادمة، وعليه فمبدأ الوقاية هو جزء لا يتجزأ من القواعد التي تتماشى ومفهوم العدالة ما بين الأجيال، لذلك نجد أن هناك علاقة وطيدة بين مبدأ الوقاية و فكرة العدالة ما بين الأجيال إذ بموجب هذه الأخيرة يلزم على الجيل الحاضـر السـهر على ضـمان تنوع الموارد الطبيعية واسـتمرارها للأجيال القادمة، كما أنه يظل من الوسائل المهمة في وضع العمل الوقائي حيز التطبيق[1].

إن المبادئ المذكورة سابقا وغيرها من المبادئ التي أشار إليها المشرع الجزائري في القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المســـتدامة والقانون رقم 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتســـيير الكوارث في إطار التنمية المسـتدامة، يمكن إدراجها ضـمن التشـريعات المتعلقة بالعمران ووضـع الأدوات الكفيلة لنقلها إلى حيز التطبيق، ولا يتحقق ذلك الأمن خلال تفعيل دور الأجهزة الحكومية في مجال حماية البيئة العمرانية لما لها من دور طليعي وضــع وتنفيذ الســياســات والتشــريعات الفاعلة من أجل حماية البيئة و تحقيق التنمية المســتدامة و هذا من جهة وبتفعيل الإدارات المحلية التي لا تقل أهمية فضــلا عن دور المجتمع المدني في هذا الإطار من جهة أخرى[2].

الفرع الثالث: أبعاد التنمية المستدامة

لقد برز مفهوم التنمية المستدامة نتيجة الربط بين حماية البيئة وتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية. فحتى تتحقق التنمية المسـتدامة بشـكل متوازن لابد من التنسـيق والتوافق بين الأبعاد الثلاثة (البعد الاقتصـادي، البعد الاجتماعي، البعد البيئي) وكل بعد من هذه الأبعاد يعتبر دعامة أساسية للأبعاد الأخرى، وقيام أحدها على حســاب الأخرى ســيؤدي حتما إلى تنمية عرجاء، وانهيار الأبعاد الأخرى للتنمية المســتدامة ومن ثم اســتحالة استمرارية التنمية وسنوضح هذه الأبعاد فيما يلي:

---

[1]- يوسف العزوزي، **المرجع السابق**، ص 112، 113.

[2]- مؤتمر الأمم المتحدة المعني بالإسكان والتنمية الحضرية المستدامة (الموئل الثالث)، المرفق الخطة الحضرية الجديدة، الفقرة 15، ص 07.

أولا: البعد الاقتصادي: يرتكز البعد الاقتصادي للتنمية المستدامة على الاستغلال الأمثل للموارد الطبيعية في ممارسة الأنشطة الاقتصادية على نحو يسمح بالمحافظة على البيئة من جهة، ويحقق رفاهية الأجيال الحالية والمقبلة من جهة أخرى بتلبية حاجات كلا الجيلين من السلع والخدمات، ومفاد ذلك أن البيئة بمكوناتها هي المورد الأساسي للأنشطة الاقتصادية، إذ تزود الاقتصاد بالمواد الخام التي تتحول إلى منتجات استهلاكية من خلال عملية الإنتاج والطاقة التي تغذي عملية التحول وتلك المواد الخام والطاقة تعود إلى البيئة على شكل نفايات[1]. ومن ثم فاستمرار التنمية الاقتصادية مرهونا بقدرة النظام البيئي على القيام بوظائفه من حيث الموارد والتخلص من المخلفات؛ من المسلمات أن الموارد الطبيعية المتاحة محدودة أمام حاجات الإنسان المتعددة والمتجددة، لذلك فالحال يستوجب استغلالها وترشيدها ومراعاة محدودية قدرات عناصر البيئة الإنتاجية والاستيعابية بما يضمن رفاهية الأجيال الحالية والمقبلة[2]،

إن الأمر يستدعي ضرورة تحسين مستوى الكفاءة، للحصول على أكبر إنتاج بأقل كمية من الموارد عن طريق التخفيض في استهلاك المنتوجات المبددة للطاقة والموارد الطبيعية وتغيير أنماط الاستهلاك التي تهدد النظام البيئي[3] ومثال ذلك استخدام الطاقات المتجددة بدل استخدام الوقود الأحفوري واستخدام منظومة الطاقة الشمسية و نظام العزل الحراري في المباني، واستخدام مواد البناء القابلة للتدوير وهي أمثلة عن الأساليب التي تسهم بشكل مباشر أو غير مباشر في التقليص من التدهور البيئي، كما تساهم في رفع المستوى المعيشي للمجتمعات المحلية، كما أن تعويض طريقة البناء التقليدية بالمباني الخضراء بواسطة استخدام أنظمة الطاقات المتجددة واستخدام مواد البناء القابلة للتدوير كلها طرق تقلل من استهلاك الطاقة وتقلل من التأثيرات السلبية على البيئة كما تسهم في الدفع بالتنمية الاقتصادية

ثانيا: البعد الاجتماعي: يشير البعد الاجتماعي إلى العلاقة بين الطبيعية والبشر وتحقيق الرفاهية من خلال الحصول على الخدمات الصحية والتعليمية ووضع المعايير الأمنية واحترام حقوق الإنسان[4] ، فالبعد

---

[1]– دوناتو رومانو، **الاقتصاد البيئي والتنمية المستدامة**، جزء من مواد تدريبية من برنامج دراسة **حول" التنمية الريفية المستدامة"**، المركز الوطني للسياسات الزراعية، دمشق، كانون الأول 2003، ص 45.

[2] –مصطفى بابكر، "**السياسات البيئية**"، جسر التنمية، سلسلة دورية تعنى بقضايا التنمية في الأقطار العربية، العدد الخامس والعشرون، السنة الثالثة، المعهد العربي للتخطيط بالكويت، يناير 2004، ص 3.

[3] – أحمد جابر بدران، **اقتصاد البيئة**، الطبعة الأولى، سلسلة كتب اقتصادية جامعية صادرة عن مركز الدراسات الفقهية والاقتصادية، القاهرة، 2013، ص 198.

[4]– خالد مصطفى قاسم، **إدارة البيئة والتنمية المستدامة في ظل العولمة المعاصرة**، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2007، ص 31، وأيضا: بقة شريف، العيب عبد الرحمان، "**العمل والبطالة كمؤشرين لقياس التنمية المستدامة**"، أبحاث اقتصادية وإدارية، مجلة علمية محكمة تصدر عن كلية العلوم الاقتصادية، جامعة بسكرة، العدد 4، 2008، ص100 .

الاجتماعي للتنمية المستدامة يسعى إلى استقرار النمو الديموغرافي، ووقف النزوح إلى المدن، وتحقيق أكبر قدر من المشـاركة الشـعبية في تخطيط التنمية، وتحسـين قدرة الحكومات على توفير الخدمات المختلفة للسـكان[1]، ولتحقيق ذلك يجب تبني مجموعة من القواعد والبرامج والسياسات في مختلف المجالات الاجتماعية والتي تساعد في تحقيق الرفاهية للبشرية وعلى رأسـها تثبيت النمو السكاني، فارتفاع معدلات النمو السكاني يؤدي إلى توسـع الطلب على الحاجات الأساسية أمام الموارد الطبيعية المتاحة والمحدودة الأمر الذي يؤدي إلى استهلاك الطاقات غير المتجددة بشكل أكبر كاستهلاك المساحات الخضراء والأراضي الفلاحية من أجل البناء.

كما أن تركز السـكان بالمدن وهجر الأرياف يمثل ضـغطا آخر على البيئة (ارتفاع معدلات التلوث) وصـعوبة توفير الخدمات وعليه فالاستغلال الأمثل للموارد الطبيعية يمثل إجراء أساسيا لضمان الوفاء بالحاجات الأساسية للأفراد مثل التعليم، الحق في المسـكن الملائم، والرعاية الصـحية والمياه، وقد تعدى البعد الاجتماعي للتنمية المستدامة توفير الحاجات الأساسية إلى مسألة الاستثمار في رأس المال البشري أو ما يعرف بالتنمية البشرية المستدامة التي عرفها برنامج الأمم المتحدة الإنمائي بأنها: " عملية توسيع خيارات أمام الأفراد وذلك بزيادة فرصتهم في التعليم والرعاية الصحية والدخل والعمالة" [2] .

ووفقا لهذا البعد فالتنمية المستدامة تعتمد اعتمادًا كبيرًا على مشاركة جميع أفراد المجتمع فيها، لذا يمكن القول عنها بأنها تنمية الناس من أجل الناس بواسطة الناس وتنمية الناس معناها الاستثمار في قدرات البشر وتوزيع نطاق الخبرات المتاحة لهم سواء في التعليم أو الصحة أو المهارات حتى يمكنهم العمل على نحو منتج وخلاق، والتنمية من أجل الناس معناها كفالة توزيع ثمار النمو الاقتصادي الذي يحققونه توزيعًا واسع النطاق، أما التنمية بواسطة الناس أي إعطاء كل فرد فرصة للمشاركة فيها، وأكثر أشكال المشاركة في السوق كفاءة هو الحصول على عمالة منتجة أو مأجورة[3].

ثالثا: البعد البيئـــــي: تتعامل التنمية المستدامة مع الموارد الطبيعية على أنها موارد محدودة يجب عدم اسـتنزافها أو تدميرها، وتعمل على اسـتخدامها وتوظيفها بصـورة عقلانية[4] باعتبارها عاملا أسـاسـيا لاسـتمرار

---

[1] – أحمد جابر بدران، **المرجع السابق**، ص ص 203، 204.

[2]– المعتصم بالله سليمان الجوارنة، **التنمية البشرية والنظم التعليمية**، دار الخليج للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2017، (دون ترقيم للصفحات).

[3] – زرنوح ياسمينة، **إشكالية التنمية المستدامة في الجزائر**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، فرع التخطيط، 2005، ص 124.

[4]– نوزاد عبد الرحمن الهيتي، حســـن إبراهيم المهندي، **التنمية المســـتدامة في دولة قطر، الإنجازات والتحديات**، اللجنة الدائمة للسكان، الدوحة، قطر، ديسمبر، 2008، ص15.

التنمية. لذا يتوجب على الأنشطة البشرية بمختلف مجالاتها أن تراعي الحدود البيئية بحيث يكون لكل نظام بيئي حدود معينة لا يمكن تجاوزها من الاستهلاك والاستنزاف، وفي حالة تجاوز تلك الحدود فإنه يؤدي إلى تدهور النظام البيئي، وعلى هذا الأساس يجب وضع الحدود أمام الاستهلاك والنمو السكاني والتلوث وأنماط الإنتاج السيئة واستنزاف المياه وقطع الغابات وانجراف التربة[1].

إن الأراضي الفلاحية مورد طبيعي مهم في حياة البشرية وهو غير قابل للتجديد لذا يتوجب حمايتها من التوسعات العمرانية العشوائية، ومن جانب آخر فإن الاستخدام الأكثر كفاءة للتربة الزراعية باعتماد أساليب حديثة آمنة للبيئة تساعد على زيادة معدل الإنتاج دون إجهادها، سيكون كفيلا لتحقيق الأمن الغذائي المحلي للأجيال الحالية دون تهديد الأجيال المقبلة في أمنها الغذائي. ومن الموارد الطبيعية الأساسية في حياة البشرية نجد المياه التي تعتبر دعامة حقيقية للتنمية المستدامة، فهو الضامن على بقاء الإنسان ومختلف الكائنات الحية واستمرارها، وعندما يصبح بمواصفات نوعية وكمية متدنية جدا جراء التلوث فإن الحياة على سطح الأرض ستصبح صعبة للغاية وربما مستحيلة نتيجة الاختلال في النظم الإيكولوجية التي تعتمد على هذه المياه [2].

لا تقل الغابات أهمية كمورد طبيعي يشكل عاملا أساسيا في الحفاظ على التوازن البيئي على سطح الأرض، بل تعد أحد مكونات النظام البيئي، ولذا فإن تدهورها أو إزالتها يؤدي إلى انعكاسات خطيرة في النظام البيئي منها انقراض الأنواع الحيوانية والنباتية والتنمية المستدامة في هذا الإطار تسعى إلى أن يتم ثراء الأراضي في التنوع البيولوجي للأجيال القادمة وإبطاء عمليات الانقراض وتدمير الملاجئ والإيكولوجية وإن أمكن وقفها [3].

الفرع الرابع: التطور التاريخي لمفهوم التنمية المستدامة:

تعود الجذور التاريخية لمفهوم التنمية المستدامة إلى ما قبل تقرير بريتلاند، وتحديدا إلى القرن الثامن عشر إلى المفكر الألماني Hans Carl Vocarlowitz، ففي عام 1866 دفعه الوضع المتعلق بالاستغلال المكثف للغابات الذي أدى إلى تعرية الجبال وارتفاع سعر الخشب إلى التفكير في أسلوب جديد لإدارة الغابات وكان يعتبر أن الأجيال الحاضرة مسؤولة أمام الأجيال القادمة عن الاستهلاك المفرط للموارد الأولية

---

[1]– ناصر مراد، "**التنمية المستدامة وتحدياتها في الجزائر**"، مجلة بحوث اقتصادية عربية، مركز دراسات الوحدة العربية، العدد 46، 2009، ص ص 108– 109

[2]– عماد محمد ذياب الحفيظ، **البيئة، حمايتها، تلوثها، مخاطرها**، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان الأردن، الطبعة الأولى، 2011، ص95.

[3]– خالد مصطفى قاسم، **المرجع السابق**، ص 35. وأيضا: مصطفى يوسف كافي، **اقتصاديات البيئة والعولمة**، دار مؤسسة رسلان للطباعة والنشر والتوزيع، دمشق، سوريا 2013، ص95.

كالخشب[1]، وهناك آراء أخرى تشير إلى أن مفهوم التنمية المستدامة ظهر لأول مرة تحت تسمية التنمية الإيكولوجية واستعمل لأول سنة 1971 من طرف Maurice Strong في ملتقى Founex في إطار التحضير لأول مؤتمر عالمي للأمم المتحدة محاولة منه للتوفيق بين وجهات النظر المتعارضة بين مؤيدي التطور الاقتصادي والمحافظين على البيئة، و قدم برنامج الأمم المتحدة للبيئة مصطلح التنمية الإيكولوجية بهدف القضاء على التعارض بين الاقتصاد و البيئة، كما قدم البرنامج نفسه مصطلح " التنمية بدون تدمير" واعتبرها أسلوب يسمح بالحصول على أفضل فائدة من موارد منطقة معينة بفضل تصورات تكنولوجية مبتكرة و مستقلة، أي أنه أسلوب يحول الأنظمة الإيكولوجية في اتجاه تنمية عقلانية رشيدة على المستوى المحلي[2].

ثم ظهر بعد ذلك مصطلح التنمية الممكن تحملها الذي نصت عليه ولأول مرة الإستراتيجية الدولية لصون الطبيعة 1980 إذ جاء في الإستراتيجية أنه: " من المستبعد أن يكون المحافظة على البيئة عائقا أمام التنمية وأنها ضرورة ملحة لتنمية لن تكون فقط ظاهرة ظرفية أو طارئة بل تنمية مستقرة على المدى الطويل" وتضيف الإستراتيجية: " أنه من أجل الوصول إلى صيانة دائمة للموارد يجب الأخذ في الاعتبار تكاليف وفوائد الموارد على المدى الطويل بهدف التوفيق بين التنمية والمجتمعات البشرية والمحافظة على البيئة"[3].

ثم ظهر مصطلح التنمية الممكن تحملها والفرنسيون فضلوا استعمال مصطلح التنمية المستدامة (Sustainable developpment) من خلال التقرير الذي جاءت به اللجنة العالمية للبيئة والتنمية 1987 بعنوان "مستقبلنا المشترك"، هذا التقرير الذي أكسب المفهوم الشعبية والثقة، مما جعله بمثابة الميلاد الحقيقي لمصطلح التنمية المستدامة[4].

غير أن السعي الرسمي الدولي لمحاولة إيجاد مفهوم يوفق بين التنمية وحماية البيئة ومن ثم منحه معنى يتناسب والهدف الذي وضع لأجله لم يكن إلا من خلال المؤتمرين اللذين نظمتهما الأمم المتحدة (استكهولم 1972،

---

[1]- Kristin Bartenstein, **«Les origines du concept de DD »,**R.J.E, N 3, 2005, P 290, 292,293

أشارت إليه: زيد المال صافية، **الحماية القانونية للبيئة في إطار القانون الدولي، مرجع سابق،** ص19.

[2] -May da JARO, **droit et éco gestion**, p 431.

أشارت إليه: زيد المال صافية، **الحماية للبيئة في إطار القانون الدولي، مرجع سابق،** ص20.

[3]-Jean Paul Marechal, « **de la religion de la croissance à l'éxigence du développement durable** » in :Jean Paul Marechal et Béatrice Quenault, **le développment durable une prespective par le 21 siècle**, collection des sociètès, sans annés de publication, P40.

أشارت إليه: زيد المال صافية، **الحماية للبيئة في إطار القانون الدولي، مرجع سابق** ، ص22.

[4]- gertrude pieratti Jean luc Prat , « **droit économie, écologie et développement durable : des relation nécessairement, mais inévitablement ambigues** », R.J.E, N 3 /2003, P422.

أشارت إليه: زيد المال صافية، **الحماية للبيئة في إطار القانون الدولي، مرجع سابق** ، ص22.

وريو دي جانيرو 1992) واللذين كانا بمثابة لبنة أساسية فتحت المجال لعقد مؤتمرات دولية أخرى ذات صلة بحماية البيئة وسوف نوضحها كالآتي:

أولا: مؤتمر الأمم المتحدة المتعلق بالبيئة الإنسانية (استوكهولم 1972)

إن الاعتقاد السائد لدى الدول النامية والدول المتقدمة قبل سنة 1972 هو تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية دون أدنى اهتمام بحماية البيئة غير أن هذا الاعتقاد أفرز مشاكل بيئية خطيرة وخاصة التلوث البيئي الذي أصبح من الأمور التي يصعب على دولة واحدة مجابهتها والحد من آثارها التي تعدت حدود الدولة بل يستدعي الأمر تعاونا وتنسيقا دوليين[1]. وقد ظهر تباين في وجهات النظر بين الدول النامية والدول المتقدمة بخصوص العلاقة بين حماية البيئة من التلوث والتنمية لأن المشاكل البيئية في الدول المتقدمة مرتبطة بالتقدم الصناعي (التلوث، الضوضاء، الملفات الناجمة عن التصنيع والاستهلاك)، أما المشاكل البيئية بالنسبة للدول النامية متعلقة بالفقر وسوء التغذية والأمية [2] وكلها مشاكل ناتجة عن نقص التنمية أو غيابها وسادت رؤى بعدم إمكانية الاهتمام بالبيئة على حساب التنمية.

أمام هذا الوضع وفي الفترة ما بين 1968 و1969 خلصت الجمعية وبقراريها 2398 (د-23) و2581 (د-24) إلى أن تعقد في عام 1972 مؤتمرا عالميا في استكهولم يتمثل غرضه الأساسي في أن يشكل وسيلة عملية للتشجيع وطرح المبادئ التوجيهية لحماية وتحسين البيئة البشرية ومنع الإخلال بها [3]. في العام نفسه 1968 تم تأسيس نادي روما الذي دعى إلى ضرورة إجراء أبحاث تخص مجالات التطوير العلمي لتحديد حدود النمو في البلدان المتقدمة[4]، وفي سنة 1972 قام بنشر تقرير مفصل حول تطور المجتمع البشري وعلاقة ذلك باستغلال الموارد الاقتصادية وتوقعات ذلك إلى غاية سنة 2100 ومن أهم نتائجه، أنه سوف يحدث خلل خلال القرن 21 بسبب التلوث واستنزاف الموارد الطبيعية وتعرية التربة[5].

---

[1]- حيدر خضر المولى، **المرجع السابق**، ص148.

[2]- صالح محمد محمود بدر الدين، **الالتزام الدولي بحماية البيئة من التلوث على ضوء قواعد القانون الدولي للبيئة وقرارات وتوصيات المنظمة الدولية**، دار النهضة العربية، 2006، ص101.

[3]- غونتر هاندل، "**إعلان مؤتمر الأمم المتحدة بشأن البيئة البشرية (إعلان ستكهولم) 1972، وإعلان ريو بشأن البيئة والتنمية**، 1992": www.un.org/low/avl، الاطلاع على الموقع بتاريخ 14-10-2017

[4]- محمد عبد البديع، **اقتصاد حماية البيئة**، دار الأمين، مصر، 2000، ص294.

[5]- عماري عمار، "**إشكالية التنمية المستدامة وأبعادها**"، مداخلة مقدمة للمؤتمر العلمي الدولي بعنوان "**التنمية المستدامة والكفاءة الإستخدامية للموارد المتاحة**" أيام 08/07 أفريل 2008، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس، سطيف، ص 02.

بحلول تاريخ 05 إلى 16 جويلية 1972 تم عقد مؤتمر الأمم المتحدة حول البيئة البشـــرية في مدينة استكهولم السويدية بحضور ممثلي 113 دولة و مشاركة الوكالات المتخصصة المرتبطة بالأمم المتحدة، وحضره مراقبون من بعض المنظمات الحكومية وحوالي 400 من المنظمات غير حكومية وهو بذلك أول عمل على المستوى الدولي لبحث مشكلات البيئة، قد توج هذا المؤتمر بصدور إعلان حول البيئة[1] الذي عرف بـــ "إعلان اســتكهولم حول البيئة لعام 1972" والذي اعتبر أول وثيقة دولية تعنى بمبادئ العلاقات الدولية في شــأن البيئة التعامل معها والمسؤولية عما يصيبها من أضرار. كما تبنى المؤتمر فكرة إنشاء آلية دولية أو جهاز دولي يعنى بأمور البيئة الدولية ويدعو إلى عقد المؤتمرات الدولية لمكافحة التلوث البيئي، وتم إنشـــاء هذا الجهاز من قبل منظمة الأمم المتحدة تحت مسمى " برنامج الأمم المتحدة للبيئة PNUE في 1972/12/15 [2].

لقد احتوى إعلان اسـتكهولم على ديباجة و26 مبدأ و109 توصـية أكدت الديباجة على اعتبار الإنسـان هو العنصر الأساس المؤثر في البيئة، وأن المحافظة على البيئة وتحسينها يعد أمرا مهما لبقاء الجنس البشري، وكذلك لديمومة التنمية الاقتصـادية[3]. كما تم التأكيد على أن كلا من جانبي البيئة الطبيعي، والذي هو من صـنع البشر لازمان ومتكاملان لرفاه الإنسان[4].

أما عن مبادئ الإعلان فقد أكد المبدأ الأول على حق الإنســـان في الحرية والمســـاواة وحقه في العيش في بيئة ذات نوعية تســـمح لها بالعيش في كرامة و رفاهية كما أكد من خلال المبادئ (8-15) بأن التنمية الاقتصـادية والاجتماعية ضـرورة لأجل تأمين بيئة ملائمة لحياة وعمل الإنسـان وتضـمنت أهمية التنسـيق بين متطلبات التنمية و متطلبات حماية البيئة، وإن مشـــاكل البيئة في الدول النامية ترجع في المقام الأول إلى التخلف، وإن على الدول الصـــناعية أو توحد جهودها مع الدول النامية للمحافظة على البيئة الإنســـانية ورفع

---

[1]- نشأت فكرة إصدار إعلان للمؤتمر باقتراح مقدم من منظمة الأمم المتحدة للتربية والعلم والثقافة (اليونسكو) يقضي بأن يصيغ المؤتمر بيانا عالميا بشأن حماية وحفظ البيئة البشرية وقد تولت العمل بشأن الإعلان اللجنة التحضيرية للمؤتمر في عام 1971، فيما أوكلت الصـياغة الفعلية للنص إلى فريق حكومي دولي عامل وقد سـاد اتفاق بأن الإعلان لن يصـاغ في لغة ملزمة قانونا. أنظر: غونتر هاندل، المرجع **السابق**، ص2

[2]- حيدر خضر المولى، **المرجع السابق**، ص ص 148، 149. وأيضا: صالح محمد محمود بدر الدين، **المرجع السابق**، ص ص 36- 39.

[3]- حيدر خضر المولى، **المرجع نفسه**، ص 149

[4]- غونتر هاندل، **المرجع نفسه**، ص 6.

مستواها لصالح الشعوب والأجيال القادمة[1]. كما تؤكد المبادئ على الحاجة إلى التخطيط البيئي والإنمائي[2]؛ أي التخطيط الرشيد الذي يتحقق عند إدراج تدابير حماية البيئة في إطار خطط التنمية والتعمير [3].

أما المبدأ 16 فقد تناول معالجة مشكلة تأثير الزيادة السكانية على تلوث البيئة، وجاءت المبادئ (17-20) لتؤكد على الوسائل التي يمكن اللجوء إليها عند رسم السياسات المتعلقة بالبيئة إذ تتضمن تكليف مؤسسات وطنية معينة بمهمة تخطيط وإدارة وتنظيم الموارد البيئية، والاهتمام بالجانب العلمي والدراسات العلمية وتبني الوسائل التكنولوجية للكشف عن الأخطار التي تهدد البيئة ومحاولة الحد منها[4].

لقد تضمن المبدأ 21 مسؤولية الدول الناشئة عن الأضرار البيئية وأكدت المبادئ (22 إلى 25) على ضرورة التعاون الدولي لحماية البيئة وتطور قواعد القانون الدولي فيما يتعلق بالمسؤولية الدولية عن الأضرار البيئية وتعويض ضحايا التلوث.

وأكد المبدأ 26 على وجوب المحافظة على بيئة الإنسان من آثار أسلحة الدمار الشامل بما فيها الأسلحة النووية وعلى الدول التعاون في إطار المنظمات الدولية للوصول إلى اتفاق يرمي إلى حظر وتدمير تلك الأسلحة بشكل كامل[5].

بناء على ما سبق ذكره نجد أن الإعلان قد ربط بين موضوعين كانا محل جدال قبل 1972، فقد ربط بين التنمية وحماية البيئة، وهي البداية لظهور مصطلح التنمية المستدامة فيما بعد.

ثانيا: مؤتمر فانكوفر للمستوطنات البشرية 1976 (الموئل الأول): لقد أعطى قبول العلاقة الموجودة بين التنمية وحماية البيئة من قبل الدول أهمية في المحافل الدولية والذي أدى إلى توسيع مجالات حماية البيئة بما فيها المجال العمراني وبالأخص مسألة النمو الحضري. حيث استطاعت الجمعية العامة للأمم المتحدة البدء في اتخاذ إجراءات ملموسة بشأن مسائل التوسع الحضري بعد مؤتمر استكهولم 1972م رغم حثها لأعضائها قبل هذا التاريخ على تناول هذه المسألة والبحث في سبل التعامل مع النمو السريع والعشوائي للمدن في أغلب الأحيان.

---

[1]- صالح محمد محمود بدر الدين، **المرجع السابق**، ص39.

[2]- غونتر هاندل، **المرجع السابق**، ص8

[3]-حيدر خضر المولى، **المرجع السابق**، 149.

[4]- رياض صالح أبو العطاء، **حماية البيئة من منظور القانون الدولي العام**، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2009، ص 99.

[5]- حيدر خضر المولى، **المرجع نفسه**، ص 150. وأيضا: صالح محمد محمود بدر الدين، **المرجع السابق**، ص44.

بتاريخ 31 ماي إلى 11 جوان 1976 انعقد مؤتمر في فانكوفر بكندا أول مؤتمر دولي للأمم المتحدة يعترف صراحة بتحدي التوسع الحضري، و تبين خلال المؤتمر أن ظروف المستوطنات البشرية تؤثر بشكل مباشر على التنمية البشرية والاجتماعية والاقتصادية وتم التأكيد على أن التوسع الحضري العشوائي يمكن أن يترتب عليه آثار بيئية حادة، وقد صدر عن المؤتمر إعلان فانكوفر للمستوطنات البشرية الذي وضح التحديات العمرانية التي يواجهها المجتمع الدولي والمتمثلة في النمو الاقتصادي غير العادل، والتدهور الاجتماعي والاقتصادي والبيئي، والنمو السكاني المطرد، والتحضر دون السيطرة، وتأخر تنمية الريف وتفككه، والهجرة الدولية القسرية[1] ،كما خرج المؤتمر بخطة عمل فانكوفر حددت الاستراتيجيات الأولى على المستوى الدولي للتعامل مع التحديات العمرانية وقضايا النمو الحضري و السيطرة عليها بالربط بين مختلف الجوانب السياسية، العمرانية، الاجتماعية، الثقافية، الاقتصادية و البيئية، حيث حددها في محاور وهي[2]: سياسات واستراتيجيات

التنمية، التخطيط العمراني، المأوى والبنية الأساسية والخدمات، الأرض، المشاركة الشعبية، المؤسسات والإدارة

من بين التوصيات التي خرج بها المؤتمر حث الدول والحكومات على تطوير الاستراتيجيات والسياسات الوطنية للتعامل مع استخدام الأراضي وحيازتها وكذا النمو السكاني وتوفير الإسكان اللائق مع الأخذ في الاعتبار الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية، كما أوصى بإنشاء مؤسسة الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، وتقرر أيضا إقامة مؤتمرات الموئل مرة كل عشرين عام[3].

بموجب قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة رقم 3327 (XXIX) بتاريخ 1 يناير 1975 تم تأسيس مؤسسة الأمم المتحدة للموئل والمستوطنات البشرية كأول هيئة رسمية بالأمم المتحدة مخصصة لقضية التوسع العمراني، وبموجب قرار الجمعية العامة 32/162 بتاريخ 1977/12/19 تم تحويل لجنة الإسكان والبناء والتخطيط إلى لجنة المستوطنات البشرية (هيئة حكومية دولية) وأيضا مركز الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الموئل) الذي عمل كأمانة تنفيذية للجنة ثم تم تكليفه بعد ذلك لإدارة أموال مؤسسة الأمم المتحدة للموئل والمستوطنات البشرية[4].

---

[1] – **الدليل الإرشادي للموئل الثالث**، متاح على الموقع الالكتروني: http:// www.tadamun.info/2016/11/30/

[2] – **المرجع نفسه.**

[3] – **المرجع نفسه.**

[4] – **تاريخ الموئل وتكليفه ودوره ضمن منظومة الأمم المتحدة**، مقال متاح على الموقع الالكتروني لبرنامج الأمم المتحدة بشأن المستوطنات البشرية (الموئل): www.ar-un.habitat.org، الزيارة بتاريخ 2016/10/30 .

بتاريخ 2002/01/1 ومن خلال قرار الجمعية العامة رقم A/56/206 دمجت الجمعية العامة للأمم المتحدة مؤسسة الأمم المتحدة للموئل والمستوطنات البشرية مع لجنة المستوطنات البشرية ومركز الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الموئل) في برنامج الموئل ليصدر بذلك برنامج متكامل بمنظومة الأمم المتحدة يدعى: "برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الموئل)" الذي تبنى استراتيجيات جديدة بهدف تحقيق مسائل التنمية الحضرية وتوفير المأوى لفترة 15 عاما القادمين والحد من الفقر وتعزيز التنمية المستدامة[1].

ورغم تركيز إعلان فانكوفر على تداخل وترابط العلاقة بين مختلف المشاكل العمرانية إلا أن المبادرات التي تبنتها الحكومات بشأن ظاهرة التوسع العمراني كانت ذات طابع تقني خاصة في الدول النامية أين ركزت جهودها على البنية التحتية والمشروعات الكبرى وإنشاء وحدات سكنية إضافية دون معالجة الظاهرة في سياق اجتماعي وسياسي واقتصادي وتاريخي بالنظر للعوامل التي أدت إلى تغير شكل المدن[2].

ثالثا: مؤتمر الأمم المتحدة المعني بالبيئة والتنمية (ريو دي جانيرو 1992)

في سنة 1992 انعقد مؤتمر الأمم المتحدة المعني بالبيئة والتنمية في مدينة ريو دي جانيرو بالبرازيل الذي من خلاله تم تطوير مبادئ التنمية المستدامة وتم وضع ثلاث ركائز أساسية للاستدامة ممثلة في الركائز الاقتصادية والاجتماعية والبيئية التي تندرج ضمن النهج الكامل للتنمية المستدامة وقد خرج هذا المؤتمر بـ: إعلان ريو بشأن البيئة والتنمية وجدول أعمال القرن الحادي والعشرين[3].

لقد تضمن إعلان ريو 27 مبدأ للتنمية المستدامة أهمها المبدأ الثامن الذي يلقي على عاتق الدول واجب التخلي عن وسائل الإنتاج والاستهلاك التي تتعارض مع تحقيق نمو دائم ورفع مستوى معيشة الشعوب وأكد المبدأ الخامس والعشرون على أن السلام والتنمية وحماية البيئة جميعها أمور ومسائل مترابطة ومتداخلة يعتمد بعضها على بعض[4]. وهي مبادئ تلتزم بها الشعوب في العلاقات فيما بينها ومع البيئة وتؤكد على استراتيجيات قابلة للاستمرار.

رغم أهمية المحتوى الذي تضمنه الإعلان إلا أن شأنه شأن إعلان استكهولم فهي قواعد قانونية غير ملزمة

---

[1] – **تاريخ الموئل وتكليفه ودوره ضمن منظومة الأمم المتحدة**، مقال متاح على الموقع الالكتروني لبرنامج الأمم المتحدة بشأن المستوطنات البشرية (الموئل)، **المرجع السابق**.

[2] – **الدليل الإرشادي لمؤتمر الموئل الثالث: التاريخ والتحديات والطموحات**، سلسلة متاحة على الموقع الالكتروني: http:// www.tadamun.info، الزيارة بتاريخ 2016/10/30

[3] – فاطمة مبارك، "**التنمية المستدامة أصلها ونشأتها**"، مجلة بيئة المدن الالكترونية، العدد 13، يناير 2016، ص ص 13، 15

[4] – حيدر المولى، **المرجع السابق**، ص 153، وأيضا: ماجد راغب الحلو، **قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة**، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2007، ص26.

للدول لأنه لم يصـــدر في شـــكل معاهدة أو اتفاقية غير أنه قد يســـاهم في حماية البيئة عن طريق خلق عرض دولي أو يكون بمثابة مرجع أو مصدر لاتفاقيات ومعاهدات مستقبلية تبرمها الدول فيما بينها[1].

إلى جانب إعلان ريو وأجندة ريو (جدول أعمال القرن 21) تم إنشاء ثلاث آليات للحوكمة البيئية خلال القمة تتمثل في اتفاقية التنوع البيولوجي، واتفاقية الأمم المتحدة الإطارية بشأن تغير المناخ، وإعلان مبادئ حماية الغابات الذي أوجب اتخاذ إجراءات فردية تتوافق والالتزامات الدولية بشـــأن إدارة جميع أنواع الغابات وحفظها وتنميتها المستدامة.[2]

رابعا: مؤتمر اسطنبول للمستوطنات البشرية 1996 (الموئل الثاني)

في الفترة من 3 إلى 14 يونيو 1996 انعقد في مدينة اسطنبول بتركيا مؤتمر الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الموئل الثاني) لتقييم مستوى الدول الأعضاء بشأن التعامل مع قضايا التوسع الحضري والعمراني منذ عقدين من الزمن أي منذ صدور إعلان فانكوفر 1976 (الموئل الأول)، وقد أبدت الدول المشاركة في المؤتمر قلقها بشأن استمرار تدهور أوضاع المأوى والمستوطنات البشرية على المستوى العالمي خاصة في الدول النامية، وقد نتج عن هذا المؤتمر صدور صكين مهمين يتمثلان في[3] :

- "إعلان اسطنبول بشأن المستوطنات البشرية"
- "جدول أعمال الموئل"

<u>أ: إعلان اسطنبول بشأن المستوطنات البشرية:</u> قد تم من خلاله صياغة هدفين رئيسيين للمؤتمر:

- توفير المأوى الملائم للجميع
- تنمية المستوطنات البشرية المستدامة في عالم آخذ في التحضر

وكما أكد الإعلان في الفقرة 7 منه على أن التنمية المستدامة تتركز على البشر وبذلك يجب توفير الأوضاع المعيشية السليمة والصحية والآمنة في المستوطنات البشرية، وضمان تهيئة بيئات معيشية أفضل لجميع البشر وأكدت الفقرة 8 على الالتزام بضمان الحق في السكن الملائم للجميع، وفي الفقرة 10 أكد على الالتزام بإتباع أنماط مستدامة للإنتاج والاستهلاك والنقل وتنمية المستوطنات البشرية بالوقاية من التلوث وباحترام قدرة النظم الإيكولوجية على التحمل والإدارة الفعالة للنفايات وبحفظ الفرص المتاحة من أجل الأجيال القادمة ومن أجل استدامة البيئة العالمية وتحسين نوعية المعيشة في المستوطنات البشرية. كما شجعت الفقرة 11 على حفظ

---

[1]– رياض صالح أبو العطا، **المرجع السابق**، ص 111، وأيضا: غونتر هاندل، **المرجع السابق**، ص4.

[2]– فاطمة مبارك، **المرجع السابق**، ص 16.

[3]– تقرير مؤتمر الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الموئل الثاني) الصادر تحت رقم A/CONF.165/14، **المرفق الأول المتعلق بإعلان اسطنبول بشأن المستوطنات البشرية**، ص 6.

وترميم وصـــيانة المباني والصـــروح والمســـاحات المفتوحة والمناظر الطبيعية وأنماط المباني التي تتســـم بقيمة تاريخية وثقافية ومعمارية وطبيعية ودينية[1].

ب: جدول أعمال الموئل: عبارة عن إسـتراتيجية لتحسـين نوعية المسـتوطنات البشـرية وتنميتها بشـكل مسـتدام للعقدين المقبلين من القرن الواحد والعشرين، تبنته 171 دولة، تتضـمن جدول أعمال الموئل أربعة فصـول ذكرها في 241 فقرة تحتوي على ديباجة ومجموعة من الغايات والمبادئ والالتزامات تتعلق بالحق في المأوى الملائم للجميع[2] وبتنمية المسـتوطنات البشـرية بشـكل مسـتدام، إضـافة إلى خطة عمل عالمية تضـم مجموع الإجراءات الواجب اتخاذها لمساعدة الدول في تنفيذ التزاماتها بخصوص تنمية المستوطنات البشرية بصورة مستدامة.

لقد حدد جدول أعمال الموئل عدة مجالات جوهرية ضرورية من أجل التطور الحضري الفعال والتحسين من جودة الحياة في المناطق الحضـرية والمستوطنات البشرية ومثال ذلك التخطيط الحضـري المناسـب وتصـميم المدنية ومظاهرها الجمالية وأنماط اســتخدام الأراضــي والكثافة الاقتصــادية والاجتماعية والبيئية، إضــافة إلى تحسين التخطيط والتصميم والتشييد والصيانة.

لقد أشار إلى وجوب تخطيط المستوطنات البشرية وتنميتها وتحسينها بأسلوب يراعي مبادئ التنمية المستدامة وجميع عناصرها على النحو المبين في جدول أعمال القرن 21 والنتائج ذات الصلة التي توصل إليها مؤتمر الأمم المتحدة المعني بالبيئة والتنمية بالأخص مبادئ النهج التحوطي والوقاية من التلوث واستخدام الموارد بكفاءة وفي حدود القدرة الاستيعابية للنظم الإيكولوجية بما فيها الكفاءة في استخدام الطاقة[3].

خامســا: مؤتمر الأمم المتحدة للمســتوطنات البشــرية 2016 (الموئل الثالث): قبل انعقاد الموئل الثالث المتعلق بالمستوطنات البشرية سبقه انعقاد العديد من المؤتمرات والاجتماعات منذ سنة 1996 بما فيها الاجتماع المنعقد شهر سبتمبر من سنة 2000 تحت مظلة الأمم المتحدة الذي حدد الأهداف الإنمائية للألفية قصد إيجاد

---

[1] – تقرير مؤتمر الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الموئل الثاني) الصادر تحت رقم A/CONF.165/14، **المرجع السابق**، ص8.

[2]– يقصد بالمأوى الملائم: أن يتعدى المرء أن يظل بسقف ليشمل أيضا الخصوصية الكافية والحيز الكافي والأمن الكافي وسهولة الوصـول إليه بما في ذلك ضـمان الحيازة ومثابة البناء وتوفر الإنارة والتدفئة والتهوية المناسـبة والمرافق الأسـاسـية (المياه، المرافق الصـــحية، ومرافق إدارة النفايات والجودة البيئية..) كل ذلك يكون بكلفة معقولة. أنظر: تقرير مؤتمر الأمم المتحدة للمســـتوطنات البشـرية (الموئل الثاني) الصـادر تحت رقم A/CONF.165/14، **المرفق الأول المتعلق بإعلان اسـطنبول بشـأن المسـتوطنات البشرية**

[3]– تقرير مؤتمر الأمم المتحدة للمســتوطنات البشــرية (الموئل الثاني) الصــادر تحت رقم A/CONF.165/14، **المرفق الثاني المتعلق بجدول أعمال الموئل**، ص 17.

حلول للقضـايا المتعلقة بفوارق التنمية بين الدول المتقدمة والدول النامية والبحث في آليات التعاون فيما بينها في إطار المنظمة أو خارجها [1]، وهي ثمانية أهداف تنتهي بحلول 2015 تصـبو في مجملها إلى تحقيق التوازن بين الأبعاد الثلاث للتنمية المستدامة (البعد الاقتصادي، الاجتماعي، البيئي) ، وأهمها الهدف السابع الذي يسعى إلى كفالة الاستدامة البيئية من خلال:

- إدماج مبادئ التنمية المستدامة في السياسات والبرامج القطرية والتقليص من فقدان الموارد البيئية .
- العمل على التخفيض من نسـبة السـكان الذي لا يمكنهم الحصـول بشـكل مسـتمر على مياه الشـرب المأمونة وخدمات الصرف الصحي الأساسي
- تحسين معيشة سكان الأحياء الفقيرة

وبحلول 2015 لم تتحقق مجمل الأهداف الإنمائية للألفية[2] وعليه تم وضع خطة تنمية مستدامة لعام 2030 2030 تشمل 17 هدفا و169 غاية بغية مواصلة تحقيق ما لم يتحقق من الأهداف الإنمائية للألفية تم اعتمادها في اجتماع نيويورك بتاريخ 25 سـبتمبر 2015 وبدأ العمل فيها من 2016 إلى 2030 بما يحقق الحماية المسـتمرة والدائمة للأرض ومواردها الطبيعية، وقد أشـار الهدف 11 إلى جعل المدن والمسـتوطنات الإنسـانية شاملة وآمنة ومرنة ومستدامة[3].

في شهر أكتوبر لسنة 2016 انعقد مؤتمر الأمم المتحدة المعني بالإسكان والتنمية الحضرية المستدامة (الموئل الثالث) تماشـيا مع الدورة التي تعقد كل 20 سنة (1976، 1996، 2016) بمدينة كيتو بالإكوادور في الفترة من 17 إلى 20 أكتوبر 2016 من أجل اعتماد خطة حضـرية جديدة تسـاعد على تخطيط المدن والمسـتوطنات البشـرية بشـكل مسـتدام، هذه الخطة الحضـرية الجديدة التي اعتمدها مؤتمر الأمم المتحدة المعني بالإسكان والتنمية الحضرية المستدامة عبارة عن [4]:

- إعلان كيتو بشأن المدن والمستوطنات البشرية المستدامة للجميع.

---

[1]– ناصري عبد القادر، "**الأهداف الإنمائية للألفية الثالثة قبل سنة من موعد انتهائها 2015**"، مجلة المفكر، العدد الثاني عشر، مجلة صادرة عن كلية الحقوق، جامعة بسكرة، ص 270.

[2]– **المرجع نفسه**، ص 271.

[3]– قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة الخاص بالدورة الحادية والسـبعون A/71/L.23 ، الصـادر بتاريخ 21 نوفمبر 2016 المتعلق بتأييد الخطة الحضرية الجديدة، ص 4.

[4]– قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة الخاص بالدورة الحادية والسـبعون A/71/L.23 ، الصـادر بتاريخ 21 نوفمبر 2016 المتعلق بتأييد الخطة الحضـرية الجديدة التي اعتمدها مؤتمر الأمم المتحدة المعني بالإسكان والتنمية الحضـرية المستدامة (الموئل الثالث)، **المرفق الخطة الحضـرية الجديدة : إعلان كيتو بشـأن المدن والمسـتوطنات البشـرية المسـتدامة للجميع، وخطة كيتو لتنفيذ الخطة الحضرية الجديدة.**

- خطة كيتو لتنفيذ الخطة الحضرية الجديدة.

أ: إعلان كيتو بشأن المدن والمستوطنات البشرية المستدامة للجميع: يشير إعلان كيتو بشأن المدن والمستوطنات البشرية المستدامة للجميع في الفقرة 9 إلى أن الخطة الحضرية الجديدة تسهم في تنفيذ أهداف التنمية المستدامة وغاياتها لعام 2030 بما في ذلك الهدف 11 المتمثل في جعل المدن والمستوطنات البشرية شاملة للجميع وآمنة وقادرة على الصمود ومستدامة، كما أشار الإعلان في الفقرة 14 إلى ثلاث مبادئ مترابطة تسترشدها الخطة الحضرية الجديدة وهي[1]:

- عدم ترك أي أحد خلف الركب عن طريق تحقيق مجموعة من الغايات بما في ذلك تعزيز منها... فضلا عن السكن اللائق بأسعار معقولة
- كفالة قيام اقتصاديات حضرية مستدامة وشاملة للجميع عن طريق الاستفادة عن منافع التكتل الناجمة عن التوسع الحضري الجيد التخطيط.
- كفالة الاستدامة البيئية بتشجيع استخدام الطاقة النظيفة والاستخدام المستدام للأراضي والموارد في التنمية الحضرية وحماية النظم الإيكولوجية والتنوع البيولوجي

إضافة إلى هذه المبادئ فقد دعى الإعلان في الفقرة 15 (أ) (3) إلى إعادة إحياء التخطيط والتصميم الحضريين والإقليميين الطويلي الأجل والمتكاملين من أجل الاستفادة بأكبر قدر ممكن من مساحات المدن وتحقيق النتائج الإيجابية للتوسع الحضري.

ب: خطة كيتو لتنفيذ الخطة الحضرية الجديدة: إن خطة كيتو لتنفيذ الخطة الحضرية الجديدة هي عبارة عن مجموعة من الالتزامات لتحقيق التنمية الحضرية المستدامة نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر[2]:

- الالتزام بتشجيع سياسة الإسكان التي تدعم الحق في السكن اللائق.
- الالتزام بتشجيع إقامة مساحات عامة آمنة مفتوحة وخضراء.
- الالتزام بتشجيع إقامة بيئة وصحية وشاملة للجميع آمنة في المدن والمستوطنات البشرية.
- تعزيز تنمية الأطر المكانية الحضرية بما في ذلك تخطيط المدن وأدوات التصميم التي تدعم الإدارة والاستخدام المستدامين للموارد الطبيعية والأراضي.
- الالتزام باعتماد نهج المدن الذكية الذي يستغل ما تنتجه الرقمنة ومصادر الطاقة النظيفة والتكنولوجيا من فرص.

---

[1] – قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة الخاص بالدورة الحادية والسبعون A/71/L.23، **المرجع السابق**، ص 2 وما بعدها.

[2] – المرجع نفسه، ص 9 وما بعدها.

- تحسين قدرة المدن على مواجهة الكوارث وتغير المناخ.

المبحث الثالث

علاقة العمران بالتنمية المستدامة

مع بدايات القرن الواحد والعشـــرين برزت مفاهيم جديدة في المحافل الدولية أفرزها تداخل مســـتلزمات التنمية ومتطلبات حماية البيئة، وهي مفاهيم ظهرت نتيجة التطور الهائل في المجال الاقتصـــادي دون مراعاة للجوانب البيئية وهو الأمر الذي تسبب في الإخلال بالنظام البيئي.

ومن هذا المنطلق جاءت الدعوة إلى تنمية شـاملة ومسـتدامة بأن تعدل كافة القطاعات التنموية من ممارسـاتها حتى تأتي منســـجمة مع هذا الطرح الجديد. وبما أن قطاع العمران والبناء يعتبر من القطاعات التي تلعب دورا مهما في المجال التنموي وبشكل مؤثر وفعال فقد بات من الضـروري أن يسـتجيب هذا القطاع لمتطلبات التنمية المســـتدامة بأن يجعل من حماية البيئة في صـــدارة أولوياته، وفي هذا الإطار انبثقت فكرة التنمية العمرانية المسـتدامة والتي تهدف إلى جعل النشـاط العمراني بمجمله أكثر انسـجاما مع المتطلبات البيئية أو جعله نشـاطا عمرانيا أخضرا[1].

إن التنمية العمرانية المستدامة لا يمكن أن نفهمها بمعزل عن الفكرة الأم وهي التنمية الشاملة والمستدامة هذه الأخيرة التي ظهرت كحل للآثار الســـلبية على البيئة الناتجة عن المفهوم التقليدي للتنمية أين كان ينظر للبيئة على أنها محيط يختزن الموارد والطاقات بلا حدود، وأنها مسـتودع يحتوي النفايات التي تصـاحب الحركة التنموية. ومن الآثار السلبية للعملية التنموية على البيئة نجد ظاهرة التلوث بأنواعها إلى جانب خطر نضوب الكثير من الموارد ومصادر الطاقة المتوفرة.

إن مصـطلح التنمية المسـتدامة يدعو إلى انسـجام مختلف القطاعات التنموية مع متطلبات حماية البيئة وإقامة علاقة مسالمة معها في كافة أنواع الأنشطة التنموية ومن هذا جاءت التنمية العمرانية المستدامة كاستجابة من القطاع العمراني للدعوات المطالبة بالعمارة الخضراء[2].

---

[1]– هاشم عبد الله الصـالح، "**ممارسـة العمارة في ظل مفهوم التنمية الشـاملة والمسـتدامة**"، المجلة العلمية لجامعة الملك فيصـل، المجلد الخامس، العدد الثاني، 2004، ص 107، 109.

[2] - **المرجع نفسه**، ص 110.

المطلب الأول

علاقة العمران بالاستدامة

إن المتفق عليه أن ظهور مصـطلح التنمية المسـتدامة كان كحل للمعضـلة القائمة حول كيفية تحقيق توافق بين اسـتمرار التنمية من جهة وحماية البيئة في الوقت نفسـه من جهة أخرى، لأن التنمية في فترة ما قبل السـبعينات ترتب عنها مشـكلات بيئية خطيرة نتيجة الاسـتغلال غير العقلاني للموارد الطبيعية ما أخل بالنظام البيئي، فكان ينظر للبيئة على أنها مخزون غير نافذ من المصـادر والموارد الطبيعية، كما أنها مستودع للنفايات الناتجة عن الأنشطة التنموية[1].

إن فكرة التنمية المسـتدامة مفادها أن تتكفل التنمية بتلبية حاجات أجيال الحاضـر مع اسـتحضـار البعد البيئي دون رهن حاجات أجيال المستقبل، فهي تقوم على استمرار الإنسان في مزاولة نشاطاته المختلفة والمتنوعة بقدر الحاجة دون تبذير و استنزاف للمواد الطبيعية، و المحافظة على البيئة للأجيال المقبلة، والبيئة هي الوسط الذي تعيش فيه مختلف الكائنات الحية بما فيها الإنسـان، ويمكن تقسـيمها إلى بيئة طبيعية مشـكلة من الماء والهواء و التربة و النبات... و بيئة مصنعة أنشأها الإنسان و هي جزء مقتطع من البيئة الطبيعية و أدخل عليها تعديلات[2] لتتناسـب و متطلباته كإنشـاء المسـاكن، المصـانع، و مختلف المرافق... و تدعى بالبيئة العمرانية أو المبنية أو المشـيدة، وظل الإنسـان يدخل تعديلات باسـتمرار و بشـكل لامتناهي دون احترام للبيئة الأصـلية "الطبيعية" الوضـع الذي تزامن و التطور التكنولوجي و ارتفاع الكثافة السـكانية أين تزايد الطلب على السـكنات ومختلف المرافق، ما جعل من القطاع العمراني من أهم القطاعات التي لها دور فعال في العملية التنموية، كما أصـبح في الوقت نفسـه من أحد أكبر المسـتهلكين للموارد الطبيعية كالأرض والماء والطاقة، كما باتت العمليات المكثفة للبناء والتشـييد تصـاحبها كميات كبيرة من النفايات إضـافة إلى التلوث[3] بمختلف صـوره السـمعي (الضجيجي) والبصري والهوائي والمائي، وهو الوضع الذي أثر سلبا على البيئة الطبيعية والعمرانية على السواء، مع انتشـار فكرة التنمية المسـتدامة التي أصـبحت ذات بعد عالمي وتلقيها قبولا على المسـتوى الدولي، وتنامي الوعي بالآثار البيئية المصـاحبة لعمليات البناء[4]، ظهرت اتجاهات جادة في مجال العمران تدعو إلى الاهتمام بالعلاقة بين المبنى والبيئة الطبيعية والعمرانية على السـواء، وضـرورة النظر إلى المبنى على أنه نظام بيئي

---

[1]– هاشم عبد الله المصلح **المرجع السابق**، ص109.

[2]– **المرجع نفسه**، ص111.

[3]– فؤاد بن غضبان، **المرجع السابق**، ص222.

[4] – **المرجع نفسه**، ص 222.

مصغر يتفاعل و يتداخل مع النظام البيئي الأكبر، وقد أفرز الفكر المعماري الحديث انطلاقا من فكرة الاستدامة ظهور أساليب وطرق بناء جديدة متوافقة بيئيا، تركز على إيجاد علاقة ناجحة بين المبنى والبيئة والمستخدم من خلال تطبيق مبادئ الاستدامة[1].

ومن التسميات التي أطلقت على هذه الأنواع من المباني: المباني الصديقة للبيئة، المباني البيئية، المباني المستدامة، المباني الخضراء، المباني الكفأة بالطاقة، المباني الإيكولوجية، وهي في مجملها مفاهيم تعكس مساهمتها في حماية البيئة، إذ تستعمل للدلالة على مجموع العمليات التي تهدف إلى تصميم البناءات بأسلوب يحترم البيئة مع الأخذ في الاعتبار تقليل استهلاك الطاقة والموارد الطبيعية، وبمعنى أوضح تقليل تأثير عمليات التشييد والاستعمال على البيئة وتحقيق الانسجام مع الطبيعة.[2] وقد تم تأكيد هذه المفاهيم العمرانية الجديدة[3] في عديد المحافل الدولية، كما دعت المنظمات الدولية وخاصة الأمم المتحدة بالعمل على دمج مفاهيم التنمية المستدامة عموما والتنمية الحضرية المستدامة وحماية البيئة على وجه الخصوص في المنظومة التشريعية العمرانية للحكومات وتبني سياسات وطنية تسمح بتجسيدها في الميدان لأن دمج هذه المفاهيم في التشريعات الوطنية هو ما يجعلها قابلة للتطبيق، فالنصوص القانونية تمنح للسلطات العمومية آليات تتمكن بموجبها من أداء الدور المنوط بها في المجال العمراني[4] من تنظيم للأنشطة العمرانية والسهر على استدامتها في إطار تشاركي مع مختلف الجهات الفاعلة من قطاع خاص ومجتمع مدني.

---

[1]– محسن محمد إبراهيم، "**العمارة المستدامة**"، ورقة بحثية مقدمة في المؤتمر العلمي الأول بعنوان: "**العمارة والعمران في إطار التنمية**"، متاح على الموقع الالكتروني:http://repository.ksu.edu.sa

[2]– **المرجع نفسه.**

[3]– إن هذه المفاهيم قديمة وقد تم تجديدها بالعودة للطبيعة، فنجد تكاملا بين طبيعة البناء وطبيعة البيئة المحيطة بالبناء، للاطلاع على مظاهر الاستدامة في العمران القديم راجع: يحي وزيري، **التصميم المعماري الصديق للبيئة، نحو عمارة خضراء**، مطبعة مدبولي، القاهرة، ص64 وما بعدها. وللمؤلف نفسه، **العمارة الإسلامية والبيئة**، سلسلة عالم المعرفة، المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب، الكويت، 2004، ص14 وما بعدها. وأيضا: فريد بوبيش، **ملامح الاستدامة البيئية في العمران قديما وحديثا**، مجلة الدراسات والبحوث الاجتماعية، جامعة الوادي، العدد 14/13 ديسمبر 2015، ص171 وما بعده.

[4]– محمود حميدان قديد، **التخطيط الحضري ودور التشريعات التخطيطية في النهوض بعملية التنمية العمرانية في إمارة دبي نموذجا**، رسالة ماجستير في التخطيط الحضري والإقليمي، كلية الإدارة والاقتصاد، الأكاديمية العربية في الدانمارك، 2010، ص95.

المطلب الثاني

مجالات ارتباط النشاط العمراني مع البيئة

يعد العمران من أبرز المجالات المرتبطة بالبيئة، المؤثر فيها والمتأثر بها كونهما يتقاسمان نفس نطاق التدخل[1]، فإذا كانت قواعد العمران تتولى مسألة تنظيم استعمالات الأراضي فإن البيئة هي الفضاء الذي تنجز فوقه الأنشطة العمرانية وتتأثر بها، وسنحاول من خلال هذا المطلب أن نوضح مجالات تشابك النشاط العمراني مع البيئة في الآتي:

الفرع الأول: تعديل البيئة المحيطة لإيجاد بيئة خاصة بالإنسان:

لقد حاول الإنسان وعلى مر الزمن أن يصنع بيئة تتناسب و متطلباته، فأخذ يقتطع من البيئة الطبيعية ويكيفها ويدخل تعديلات عليها حتى تصبح مناسبة لاشباع حاجياته المختلفة والمتنوعة و المتجددة إلى أن وصل الحال إلى ما هو عليه في العصر الحديث، غير أن التعديل المقصود هنا لا يقتصر فقط باقتطاع جزء من البيئة الطبيعية و تصنيعها كبيئة عمرانية (بيئة مبنية) خاصة بالإنسان، بل إن الأمر يتجاوز ذلك ليمتد إلى إحداث تعديلات بما يحيط البيئة المبنية وجعلها بيئة مكملة ومساعدة للبيئة الجديدة (البيئة المصنعة) أو كما يفضل المختصين بتسميته البيئة الداخلية والبيئة الخارجية للمبنى[2].

والتنمية العمرانية المستدامة في هذا الإطار تدعو إلى إدخال التعديلات على البيئة سواء الطبيعية منها أو المصنعة بشكل يحقق التوازن بين حاجات المستفيد (أصحاب المباني) ومتطلبات البيئة المادية والجمالية وغياب هذه الأخيرة عند ممارسة الأنشطة العمرانية يجعل من التعديلات على البيئة بنوعيها ما هو إلا استجابة لإشباع احتياجات المستفيد فقط وهي في الأغلب رغبات أكثر مما هي حاجات حقيقية.

الفرع الثاني: استخدام المواد ومصادر الطاقة الطبيعية لإنتاج واستعمال وترميم البيئة المبنية:

تحتوي الأرض على مخزون كبير من الموارد الطبيعية و مصادر الطاقة تستعمل كمواد أولية في مختلف الأنشطة التنموية، والأنشطة العمرانية باعتبارها إحدى أهم الأنشطة التي لها دور فعال في عملية التنمية فهي تستهلك الكثير من المواد ومصادر الطاقة في كل مراحل إنجاز المبنى و تستمر إلى المراحل اللاحقة وتشغيل وصيانة وترميم المبنى، وهو الأمر الذي يجعل من قطاع العمران يتحمل جزء كبير من

---

[1] – بودريوة عبد الكريم، "**الاعتبارات البيئية في مخططات التعمير المحلية**"، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص 417.

[2] – هاشم عبد الله الصالح، **المرجع السابق**، ص111.

المسؤولية عن تدهور البيئة الطبيعية[1]، وعليه فإن إدماج البعد البيئي ضمن الأنشطة العمرانية أو ما يسمى بتخضير قطاع العمران أصبح ضرورة ملحة نظرا إلى حجم التأثيرات البيئية الناجمة عن المباني وأعمال البناء. فقد أثبتت دراسة مصدرها (UNEP2007) أن المباني تستهلك 40% من الاستهلاك العالمي للطاقة، وتسبب نحو 35% من انبعاث ثاني أكسيد الكربون العالمية، وفي دراسة مصدرها (MED-ENEC2006) أشارت إلى أنه في البلدان العربية تشكل المباني ما معدله 35%من المجموع النهائي لاستهلاك الطاقة وقطاع البناء في الجزائر يستهلك 31% من مجموع استهلاك الطاقة[2].

بناء على ما سبق ذكره فإن مسؤولية قطاع العمران في مجال حماية البيئة تتمثل في ترشيد ما يستخدم من المواد الأولية ومصادر الطاقة عند ممارسة الأنشطة العمرانية، فمجرد اتخاذ قرار باختيار مواد بناء معينة فإنه يترتب عليه تحمل مسؤولية ما يلي:

- مسؤولية ما صرف من طاقة لإنتاج وتصنيع ونقل هذه المواد.
- معرفة ما إذا كانت هذه المواد تساهم في نضوب الموارد الطبيعية أم لا.
- معرفة مقدار ما تنتجه من مخلفات وانبعاثات ضارة[3].

وعليه فتخفيض استهلاك الطاقة والمياه في مبنى ما على المدى الطويل مهم جدا لتحقيق تحول مستدام في قطاع العمران، كما أنه يدخل ضمن الطرق الأكثر فاعلية من حيث الكلفة لمكافحة تغير المناخ[4].

الفرع الثالث: التخلص من النفايات والانبعاثات المصاحبة لمراحل إنجاز البناء والترميم والهدم:

يصاحب الأنشطة العمرانية الكثير من المخلفات والانبعاثات تؤثر بشكل مباشر أو غير مباشر في الإخلال بالتوازن البيئي باستهلاك الكثير من الطاقة والموارد الطبيعية وتلويث التربة، الهواء، والماء.

لقد أشارت الكثير من الدراسات إلى أن حوالي 23% من المخلفات الصلبة هي مخلفات إنشائية والبعض من هذه المخلفات تعتبر مصادرا قوية لتلويث بيئتنا[5]، ففي الولايات المتحدة الأمريكية تتراوح نسبة النفايات الناتجة عن عمليات البناء والهدم والترميم ما بين 10 إلى 30% من النفايات البلدية، كما أظهرت دراسات سابقة

---

[1]– هاشم عبد الله الصالح، **المرجع السابق**، ص 112.

[2]– محمد الأسد، طارق المطيرة، **المدن والمباني**، الفصل السادس من التقرير السنوي للمنتدى العربي للبيئة والتنمية بعنوان: " **الاقتصاد الأخضر في عالم عربي متغير**"، 2011، ص 176.

[3]– هاشم عبد الله الصالح، **المرجع نفسه** ، ص112.

[4]– محمد الأسد، طارق المطيرة، **المرجع نفسه**، ص ص 176، 180.

[5]– هاشم عبد الله الصالح، **المرجع نفسه**، ص113.

أن المباني في الاتحاد الأوروبي تستهلك ما يمثل 40% من الطاقة بالإضافة إلى أنها المسبب لما يقارب من 30% من ثاني أكسيد الكربون، وما يعادل 40% من المواد المهدرة (النفايات)[1].

نظرا لعدم قدرة البيئة على تحمل المزيد من التلوث فقد تبنت العديد من الدول مفاهيما للتنمية المستدامة تتمحور حول بيئة صحية وإدارتها بمسؤولية بناء على الاستغلال الفعال للموارد، وتبني سياسات تجعل قطاع العمران والبناء أكثر سلامة وأكثر توافقا مع البيئة، كاستخدام مواد للبناء قابلة لإعادة الاستخدام (للتدوير) بما يستجيب لتحديات المبنى الأخضر[2]. وهناك من يرى ضرورة تخفيض مصادر النفايات أو ما يسمى ب "منع الهدر" أو "كفاءة التقليل والتقليص" بدلا من التفكير في إعادة استخدامها، فمن مصادر الهدر في عملية البناء: المواصفات الزائدة عن الحاجة، والطلب غير المدروس و بكميات تفوق حاجة البناء والخسائر أثناء عملية الإنشاء بما في ذلك خسائر التصنيع والخسائر أثناء نقل المواد إلى الموقع والخسائر في الموقع نفسه، وعليه فإن منع النفايات من المصدر (منع الهدر) يعد خطوة رئيسية في إدارة نفايات عمليات البناء، فتبني مفهوم منع لهدر أو تقليل الهدر يكون من خلال استخدام مواد بناء استخدمت سابقا وتصميم مباني يمكن إعادة استخدامها في المستقبل وهو مفهوم (منع الهدر) اعتبرته الأمم المتحدة عنصرا رئيسيا في تحقيق الاستدامة البيئية[3].

المطلب الثالث

القواعد الرئيسية للتنمية العمرانية المستدامة

لقد ظهر مفهوم التنمية العمرانية المستدامة نتيجة استجابة قطاع العمران كغيره من القطاعات التنموية لتوجهات التنمية المستدامة و تطبيقا لمبادئها ضمن السياسات العمرانية المنتهجة، و القواعد الرئيسية للتنمية المستدامة ما هي إلا مبادئ و ضوابط لاستدامة قطاع العمران ككل، تمت صياغتها تماشيا مع أهداف التنمية المستدامة و التي تدعو إلى تحقيق التوازن بين التنمية و حماية البيئة من خلال عقلانية استهلاك الموارد الطبيعية و الطاقة أي استهلاكها قدر الحاجة بانتهاج أساليب ووضع سياسات تلبي حاجيات الأجيال الحالية دون حرمان الأجيال المقبلة من حقها في الموارد الطبيعية و الطاقة كونها أساس استمرار التنمية واستمرار الحياة البشرية.

---

[1]–مشاري عبد الله النعيم، خالد عسكر الشيباني، "**اعتبارات التنمية المستدامة للتقليل من أنقاض البناء**"، مجلة التعاون الصناعي، العدد 89، (ب، د، ن)، يوليو 2002، ص16.

[2]– **المرجع نفسه**، ص 16

[3]– **المرجع نفسه**، ص ص 17، 18.

الفرع الأول: ترشيد استخدام الموارد الطبيعية العملية العمرانية:

لقد صاحب الاستخدام الزائد عن الحاجة للموارد الطبيعية "استنزاف الموارد" والإسراف في الإنتاج طرح الكثير من النفايات و الانبعاثات في الطبيعة تجاوزت قدرات البيئة على احتوائها، الأمر الذي عرضـــها لخطر نضــوب الكثير من الموارد الطبيعية، و بما أن قطاع العمران يســتهلك من الموارد الطبيعية و الطاقة فهو معني بترشيد استخدام الموارد قدر الإمكان، فقد أثبتت دراسة في الولايات المتحدة الأمريكية أن القطاع العمراني يستهلك في حدود 30%من المواد الأولية، كما أن 46% من الطاقة المنتجة تذهب إلى المباني والمنشــآت العمرانية كما أشارت دراسة في بريطانيا إلى أن 56% من الطاقة المنتجة تذهب لقطاع البناء والعمران[1]، و في دراسة أخرى أظهرت أن المباني في الاتحاد الأوروبي تســتهلك ما يمثل 40% من الطاقة، بالإضــافة إلى أنها المســبب لما يقارب من 30% من ثاني أكسيد الكربون، وما يعادل 40% من المواد المهدرة[2].

وعليه فترشــيد اســتهلاك الطاقة في المباني له دور فعال في الحفاظ على الموارد الطبيعية وكذا التقليل من الانبعاثات المضرة بالبيئة والمسببة للكثير من المشاكل كظاهرة الاحتباس الحراري. و من صور الحفاظ على الطاقة في المباني أن تصــمم المباني و تشــيد بأســاليب تعتمد بشــكل أكبر على الطاقات الطبيعية في التبريد والتدفئة بدلا من الوقود الأحفوري، و اعتماد مواد البناء الأقل اســتهلاكا للطاقة عند الاســتخراج و عند التصــنيع وكذا التنقل، و أيضــا اســتخدام مواد البناء المحلية الأقل تأثيرا في البيئة، و منها أيضــا المواد العازلة للحرارة للمباني، فالعزل الحراري يمثل أحد العناصــر الأســاســية لتصــميم المبنى المســتدام، فهو يحافظ على التدفئة في المبنى شــتاء و البرودة صــيفا مما يقلل من اســتهلاك الطاقة و بذلك يقلل من انبعاثات الكربون المرتبطة بالتغير المناخي، وكذلك استخدام أجهزة كهربائية تعمل بكفاءة أكبر[3].

وفي الســياق ذاته تم اســتحداث أنظمة بيئية للبناء ومقاييس البناء الكفؤة بالطاقة لتحديد الحد الأدنى لمتطلبات التصــميم والإنشــاء الكفؤين بالطاقة بالنســبة للمباني الجديدة والمجددة التي تؤثر في اســتعمال الطاقة والانبعاثات الناتجة عنها طوال حياة المبنى، و في هذا الإطار فقد أعلنت عدد من الدول العربية أهدافا تتعلق بكفاءة الطاقة، الجزائر بدورها حددت هدفا لتحقيق وفر بنسبة 16% بحلول 2020، ومصر حددت وفر بنسبة 10%بحلول

---

[1]– هاشم عبد الله الصالح، **المرجع السابق**، ص 112.

[2]– مشاري عبد الله النعيم، خالد عسكر الشيباني، **المرجع نفسه**، ص 14.

[3]– وزيري يحي، **التصــميم المعماري الصــديق للبيئة نحو عمارة خضــراء**، **المرجع الســابق**، ص79، و أيضــا: هادي كارا، "**مواد البناء المستدامة**"، مجلة بيئة المدن الالكترونية، العدد العاشر، يناير 2015، ص 30.

2020، و15% بحلول 2030[1].

عموما يمثل ترشـــيد اســـتهلاك الموارد الطبيعية والطاقة من خلال أنظمة البناء الكفؤة بالطاقة مســـعى عالمي لمختلف الدول المتقدمة والنامية باعتباره من أكثر الأنظمة أمانا من حيث تخفيض اســـتهلاك الطاقة وتقليل انبعاثات غازات الدفيئة، كما أن لها فوائدا اقتصـادية فهي تفتح المجال للاسـتثمار في مجال الصـناعات والتقنيات الجديدة المتعلقة بترشيد الطاقة[2].

الفرع الثاني: إعادة استخدام المواد الناتجة عن عملية العمران:

يقصـد بإعادة اسـتخدام الموارد هو إعادة اسـتخدامها لأكبر عدد ممكن من المرات دون اسـتهلاك طاقة كبيرة لتعديلها و تهيئتها لتكون قابلة للاســـتخدام مرة أخرى، و يعتبر التقليل من النفايات الناتجة عن عمليات البناء و الهدم أو تحويلها إلى موارد مفيدة من العناصـــر الرئيســـية لبناء مجتمعات مســـتديمة، فتجنب رميها كمخلفات فيه محاولة للتقليل من التلوث البيئي و من المضـــار البيئية ككل، و كما أن محدودية الموارد الطبيعية يتطلب إعادة تدوير نفايات المباني لاستخدامها لأطول فترة ممكنة و هو الأمر الذي يحقق استدامة المواد الأولية المستخدمة في البناء.[3]

إن تطبيق هذا المبدأ يفرض على المصـممين في مجال العمران اختيار مواد البناء القابلة لإعادة التدوير لإنشـاء مباني جديدة، إلى جانب اعتماد أســـاليب البناء التي تقلل من نفايات المباني عند المصـــدر، فالوكالة الأمريكية للحماية البيئية (EPA) تبنت مفهوم تجفيف مصـــادر النفايات (منع الهدر) بدلا من البحث عن طرق للتخلص منها (إدارة الهدر النـاتج)، و هي من الأفكـار الرائـدة في ميـدان إدارة النفـايـات، كمـا أن منظمـة (USGBC) الأمريكية تؤكد على أهمية التقليل من النفايات الناتجة عن عمليات البناء و الهدم بإدراجه ضـــمن معايير التقييم الخاصة بالتصميم البيئي[4].

ففي بريطـانيا هنـاك 13 مليون طن من النفايات النـاتجـة عن عمليـة البنـاء، و24 مليون طن نـاتجـة عن عمليـة الهدم (أكثر من 80% منها خرســـانة و طابوق) على أن 50% من هذه النفايات يعاد تدويرها، و عليه و نظرا للحجم الكبير للنفايات الناتجة عن عمليات البناء فقد اعتبرت الأمم المتحدة مبدأ منع الهدر يعد عنصـــرا رئيســـيا في تحقيق التنمية المســـتدامة، و هو ما ســـعت الدول الأوروبية إلى تطبيقه، ففي ألمانيا مثلا توصـــلت الحكومة

---

[1]– إبراهيم عبد الجليل وآخرون، الفصل الثالث من التقرير السنوي للمنتدى العربي للبيئة والتنمية، **المرجع السابق**، ص136.

[2]– **المرجع نفسه**، ص136.

[3]– هاشم عبد الله الصالح، **المرجع السابق**، ص115.

[4]– مشاري عبد الله النعيم، خالد عسكر الشيباني، **المرجع السابق**، ص17.

وقطاع العمران إلى اتفاق سنة 1996 بموجبه يتم تقليل النفايات الناتجة عن عمليات البناء والهدم المرسلة إلى المدافن في عام 2005 بنسبة 50% من المستويات التي كانت عليه في عام 1995[1].

وفي ذات السياق فقد دعت أيضا وكالة الحماية البيئية السويدية إلى تقليل كمية النفايات المتولدة من عمليات التشييد والهدم المرسلة إلى مواقع الردم (المدافن) بنسبة 50% خلال العشر سنوات القادمة[2]

ومن صور إعادة استخدام الموارد القابلة للاستخدام نشير أيضا إلى إعادة استعمال المباني لوظائف أخرى بدلا من هدمها كتحويل بعض المباني الحكومية لمكاتب عمومية أو مواقع ثقافية أو مسرح وغيرها، وهو أسلوب لتطبيق مفهوم الاستدامة في المباني في ظل قلة الموارد، بما يسمح بتوفر الموارد للأجيال القادمة.

الفرع الثالث: الاعتماد على استخدام مصادر الطاقة المتجددة في القطاع العمراني:

تزخر البيئة الطبيعية بالكثير من مصادر الطاقة المتجددة كالطاقة المتولدة من الشمس والمياه وكذا المتولدة من حركة الرياح وغيرها، ولتحقيق استدامة أكثر في قطاع العمران ينبغي الاستثمار في مجال الطاقات المتجددة واعتمادها في تصميم وإنجاز وتشغيل المباني الخضراء الأقل استهلاكا للطاقة الخارجية. وهي فرصة للتخفيض من الانبعاثات الغازية والتخفيف من التأثير على التغير المناخي.

ويعرف معهد دارمشتات (Darmstadt) التقني بألمانيا المباني ذات الاستهلاك المنخفض للطاقة بأنها "المبنى الذي تتحقق فيه وسائل الراحة الحرارية من خلال الاعتماد فقط على إعادة تدفئة أو تبريد تيار الهواء الطبيعي داخل المبنى، وهو ما يلزم لجودة كافية للهواء دون الحاجة إلى استخدام وسائل إضافية لتوزيع الهواء"[3]، ومعنى ذلك أن كل مبنى منخفض في نسبة الطلب أو الاستهلاك من الطاقة فهو مبنى مستدام. وقد ذهب المختصون إلى أبعد من ذلك حيث يكون المبنى مستداما عندما ينتج طاقة زائدة عن الحاجة باستخدام مصادر الطاقة المتجددة[4].

إن هذه المفاهيم الجديدة جديرة بالأخذ بعين الاعتبار وإدماجها في التشريعات العمرانية نظرا لفاعليتها في المحافظة على الموارد الطبيعية للأجيال القادمة.

إنه لتحقيق تنمية عمرانية مستدامة يجب الاعتماد على الطاقة الشمسية كعنصر رئيسي في تصميم المباني

---

[1]– مشاري عبد الله النعيم، خالد عسكر الشيباني، **المرجع السابق**، ص17.

[2]– **المرجع نفسه**، ص17

[3]– توماس أنتون، "**المباني الخضراء: المباني ذات الاستهلاك المنخفض للطاقة والمباني ذات الإنتاج الزائد للطاقة**"، مجلة بيئة المدن الالكترونية، العدد العاشر، يناير 2015، ص22.

[4]– **المرجع نفسه**، ص 22.

العمرانية على اعتبار أن هذا النوع من الطاقة يعتبر ثاني أسرع نمو من بين مصادر الطاقة في العالم[1].

الفرع الرابع: التكيف مع المناخ وحماية المظاهر الطبيعية

إن الاستدامة في مجال العمران تقتضي إنجاز مباني تتكيف مع المناخ السائد بالبيئة المحيطة وهو ما يسمى "بالمباني المتوازنة مناخيا"، باختيار مواد البناء الأنسب والأكثر ملاءمة للبيئة والظروف المناخية السائدة، فالبناء في المناطق الممطرة يختلف عنه في المناطق الحارة، إنه بعد الانتهاء من إنجاز مبنى ما يصبح جزءا من "البيئة العمرانية" يتعرض لمختلف المؤثرات الجوية و المناخية (شمس، رياح، أمطار...)[2] وحتى يكون المبنى مستداما يجب أن يكون قادرا على الصمود لأطول فترة في مواجهة هذه التأثيرات المناخية إضافة إلى قدرته على الصمود في وجه الظواهر الطبيعية كالزلازل فمن أنجز البناء في مناطق معرضة للأخطار الطبيعية يتوجب أن يكون البناء مدعما بقواعد البناء المضاد للزلازل.

إن البيئة العمرانية هي جزء مقتطع من البيئة الطبيعية وأدخل عليها الإنسان تعديلات حتى تتوافق ومتطلباته وتلبي حاجياته المتعددة والمتجددة والمتغيرة، وهذه التعديلات لا بد أن يكون لها تأثير على البيئة الطبيعية المحيطة ومن هذا المنطلق فالتنمية العمرانية المستدامة تدعو إلى أن يكون للأنشطة العمرانية تأثير إيجابي على البيئة الطبيعية من خلال:

- انسجام المبنى من حيث مواصفاته ومكوناته مع المقتضيات المادية والجمالية للبيئة المحيطة.
- استخدام مواد البناء الأقل تأثيرا في البيئة الطبيعية سواء من جانب نسبة استهلاكها للطاقة أو من جانب

إلحاقها ضررا بالبيئة.[3] فللمحافظة على المظاهر الطبيعية يجب على المصممين ضرورة احترام المواقع الطبيعية محل البناء بألا تحدث تغييرات جوهرية في معالم الموقع، ومقتضاه أنه عندما يتم إزالة المبنى يكون له إمكانية العودة إلى حالته السابقة التي كان عليها قبل إنجاز البناء، كما يقتضي ذلك تقريب الطبيعة من أماكن العيش بالمحافظة على المساحات الخضراء والمساحات المشجرة وحماية الأنواع الحيوانية والنباتية وتنمية التنوع البيولوجي في العمليات العمرانية[4].

وعموما فالأنشطة العمرانية المستدامة إلى جانب مساهمتها في التقليل من آثارها الضارة بالبيئة فهي تدعم

---

[1]– هاشم عبد الله الصالح، **المرجع السابق**، ص116.

[2]– وزيري يحي، **التصميم المعماري الصديق للبيئة نحو عمارة خضراء**، المرجع السابق، ص83.

[3]– هاشم عبد الله الصالح، **المرجع نفسه**، ص116.

[4]– فؤاد بن غضبان، **المرجع السابق**، ص256.

الأنظمة البيئية[1] وتساهم في تحسين نوعية الإطار المعيشي بضمان بيئة صحية وآمنة في البيئة الداخلية والخارجية للبناء، غير أن ذلك لن يتحقق إلا بالجودة العالية والجدية سواء من حيث التصميم أو من حيث المواد المستخدمة في النشاط العمراني.

بناء على ما سبق تناوله فإن مبادئ التنمية العمرانية المستدامة هي ضوابط مكملة لبعضها البعض فتطبيق إحداها يحقق الأخرى، فهي مبادئ لها دور فعال في تحقيق الأهداف المرجوة من التنمية المستدامة في شقها المتعلق بالعمران، هذا الأخير الذي يدخل ضمن ركائز وأساسيات العملية التنموية وبالتالي لا بد له أن يعيد التوازن المفقود بين البيئة العمرانية والبيئة الطبيعية ويخفف من الهوة الموجودة بينهما.

المطلب الرابع

المفاهيم المرتبطة باستدامة العمران

إن أنماط العمران القديم قام بتوظيف المواد المحلية المتوفرة التي تتلاءم بطبيعتها مع البيئة المحيطة وبذلك فهو يمثل رمزا من رموز التطور الإنساني لتعبيرها عن قدرات الإنسان وتأقلمه مع البيئة المحيطة، وبذلك يصبح العمران من التراث الواجب المحافظة عليه من الزوال[2].

مع التطور الصناعي والتكنولوجي وارتفاع عدد السكان ظهرت أنماط جديدة من العمران تزامنت مع المفهوم

السائد للتنمية الاقتصادية آنذاك التي يغلب عليها طابع السرعة في الإنجاز، وتحقيق الربح دون اعتبار للجانب البيئي، فتم استغلال العناصر البيئية بشكل مفرط في مختلف الميادين بما فيها مجال البناء، أين تحولت المباني إلى أسوار وأسقف تأوي ساكنيها تفتقر للجو الداخلي أو الخارجي المريح وللمعايير البيئية نتيجة للاستغلال السيئ وغير العقلاني للأنظمة البيئية والموارد الطبيعية وترتب على ذلك ظهور مخاطر ومشكلات لبيئة صحية كان لقطاع العمران دور في ذلك.

مع تنامي الوعي بأهمية المحافظة على البيئة وحمايتها ومع تظافر الجهود على المستوى الدولي ظهر مصطلح التنمية المستدامة الذي لا يستثني أي قطاع تنموي أو نشاط إنساني بما فيها قطاع العمران الذي له دور كبير

---

[1]– يحي وزيري، **التصميم المعماري الصديق للبيئة نحو عمارة خضراء، المرجع السابق**، ص90. وأيضا: هاشم عبد الله الصالح، **المرجع السابق**، ص117.

[2]–أورانس عبد الواحد علوان، حيدر عبد الرزاق كمونة، "**توظيف موارد البيئة المحلية في إطار الحفاظ على التراث العمراني**"، مجلة المخطط والتنمية، صادرة عن معهد التخطيط الحضري، جامعة بغداد، العدد 22، 2010، ص3.

في العملية التنموية ولما له من تأثير واسع في البيئة المحيطة بالإنسان[1] إذ أصبحت مختلف القطاعات معنية بهذا المفهوم.

هذه الصياغة الجديدة للتنمية تهدف إلى إدماج البعد البيئي في مختلف السياسات والبرامج التنموية، بما فيها السياسات العمرانية، ومع دخول هذا المفهوم حيز التطبيق، استحدثت مصطلحات ومفاهيم جديدة في قطاع العمران ذاته تتوافق ومبادئ التنمية المستدامة بدأ الترويج لها مع التسعينات من القرن الماضي، كالمباني الخضراء، الصديقة للبيئة، المباني المستدامة، المباني الكفؤة بالطاقة، المباني الذكية، وكلها تحقيق للتنمية المستدامة بالبيئة العمرانية وبمعنى آخر تحقيق للتنمية العمرانية المستدامة.

الفرع الأول: التنمية العمرانية المستدامة:

انطلاقا من التوجه الجديد للتنمية "التنمية المستدامة" الذي كان نتاجا التشابك بين مفهوم التنمية وضرورة حماية البيئة، وتظافر الجهود على المستوى العالمي وجعل البيئة محورا رئيسيا في عملية التنمية، أصبحت مختلف القطاعات التنموية تعدل سياساتها لتنسجم و تتوافق مع هذا المفهوم الجديد للتنمية وبما أن قطاع العمران ويمثل الركيزة الأساسية في العملية التنموية فهو القطاع الذي أصبح من الضروري أن يستجيب لمتطلبات التنمية و يمثل الركيزة الأساسية في العملية التنموية فهو القطاع الذي أصبح الضروري أن يستجيب لمتطلبات التنمية المستدامة، ومن هذا المنطلق جاءت فكرة التنمية العمرانية المستدامة التي تسعى إلى جعل النشاط العمراني بمختلف صوره نشاطا منسجما ومتوافقا مع مقتضيات حماية البيئة[2] أي جعل النشاط العمراني أخضرا، صديقا للبيئة، وجعله مستداما.

وعلى هذا الأساس توالى ظهور مفاهيم جديدة في القطاع العمراني تساهم في تطبيق مبادئ التنمية المستدامة ضمن النشاط العمراني وأبرزها نذكر: المباني الخضراء، أو العمارات والمدن الخضراء، المباني الصديقة للبيئة المباني الذكية.

أولا: العمران المستدام: إن العمران المستدام هو محاولة للتوزيع الذكي للكثافة السكانية والتنظيم المتباين للمجالات الحضرية (مراعاة خصوصية كل مجال واستغلال الموارد المحيطة به) بغية توفير إطار معيشي مناسب لكل سكان دون المساس بقدرة الأنظمة الطبيعية على الإنتاج على المدى الطويل؛ أي توفير نوعية

---

[1]– حفيظ علوي قاديري، "**الإطار المفاهيمي للتنمية العمرانية المستدامة**"، جريدة قانونية إلكترونية، متوفر على الموقع http://www.alkanounia.com ، الاطلاع عليه بتاريخ 18 ماي 2015.

[2]– هاشم عبد الله الصالح، **مرجع سابق**، ص109، وأيضا: ريمان محمد ريحان حسين، غادة محمد ريحان حسين، "**دور المجتمع في تحقيق التنمية العمرانية المستدامة**"، مقال متوفر على الموقع الالكتروني: www.vobay.edu.iq

للإطار المعيشي للأجيال الحالية دون حرمان الأجيال القادمة من حقها في إطار معيشي مناسب بسبب استنزاف الموارد الطبيعية، ولا يتحقق العمران المستدام إلا من خلال العملية التشاركية التي تدمج المعايير البيئية والاجتماعية والاقتصادية عند اتخاذ القرارات المتعلقة بتسيير وتشييد المدن ومن خصوصياته:

- أن يأخذ التشريع العمراني الاعتبارات البيئية عند إعداده بهدف تلبية حاجات الأجيال الحالية وحماية البيئة للأجيال المقبل من خلال دمج مقتضيات حماية البيئة في وثائق التعمير (مخططات وعقود التعمير)
- عبارة عن مجموعة مميزات وإمكانيات للتنمية المحلية يجب تثمينها، لضمان بيئة و إطار معيشي ذو نوعية، والذي بدوره يعتبر من المعايير التي تقوم عليها تنافسية المدن والأقاليم من حيث جذب السكان والمشاريع الاستثمارية، بالإضافة إلى ذلك فإن العمران المستدام يعمل من أجل ضمان سلامة البيئة المحيطة بالإنسان لا تتعارض مع الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية للتنمية في كل المراحل التي تمر بها مشاريع التهيئة والعمران بدءا بمرحلة إنجاز الدراسات الأولية مرورا بمرحلة إعداد المشاريع ثم مرحلة الإنجاز أضف إليه أن العمران المستدام يهدف إلى تقليص انبعاث غازات الدفيئة والاقتصاد من اجل توجيه أمثل للمباني والطرقات والتوجه نحو الطاقات المتجددة المحلية.
- كما يهدف إلى الاستغلال الأمثل للمواد الأولية من خلال استعمال الموارد الصديقة للبيئة في عملية البناء والتهيئة.
- كما يهدف إلى حماية المساحات الخضراء والمحافظة عليها، وكذا تثمين وترقية التراث المعماري وحماية التراث الطبيعي وتثمينه[1].

ثانيا: البناء المستدام أو البناء الأخضر أو البناء الصديق للبيئة: إن هذه المفاهيم ترمز إلى المباني التي تأخذ في الاعتبار حماية البيئة، كما تستعمل لوصف المباني التي تتميز بكفاءة عالية في استخدام الطاقة [2] وتخفيض استهلاك المياه والمواد وتحسين الصحة والبيئة[3]. ويعرف البناء المستدام على أنه ذلك البناء الذي يستخدم المواد والمنتجات في المباني القابلة لإعادة الاستخدام بما يقلل من استخدام الموارد الطبيعية ويقلل من المخلفات[4].

---

[1]– فؤاد بن غضبان، **المرجع السابق**، ص256 وما بعدها.

[2]– محمد الأسد، طارق المطيرة، **المرجع السابق**، ص176.

[3]– **المرجع نفسه**، 176.

[4]– هادي كارا، **المرجع السابق**، ص29.

نلاحظ من هذا التعريف أنه عرف البناء المســـتدام من منظور التقليل من المخلفات الناتجة عن عمليات البناء، فالتقليل منها أو تحويلها وإعادة تدويرها هو عنصر رئيسي في بناء مجتمعات مستديمة.[1]

وتعرف المباني الخضراء أيضا بأنها المباني التي تسعى إلى التخفيف من تأثيراتها على البيئة الطبيعية بصورة مباشــرة أو غير مباشــرة، خلال دورة حياة المبنى بدءا بالتخطيط فالتصــميم فالإنشــاء ثم التشــغيل حتى الترميم والهدم. فالمبنى يســـتهلك نســـبة عالية من الطاقة، والمياه، والمواد الأولية، كما يولد نفايات تنتج انبعاثات في الغلاف الجوي[2]، ومن ثم فإن له تأثيرا كبيرا على البيئة يستلزم الاستجابة سريعا لمفهوم المباني الخضراء ودمجها بالمخططات التنموية لقطاع العمران. فمن خصائص المباني الخضراء أنها[3]:

- خاصـــية التنمية العمرانية المســـتدامة، التي تهدف إلى إطالة عمر البناء المنجز بمواد مأخوذة من البيئة المحيطة وبتقنيات الاستدامة التي تراعي حقوق الأجيال الحالية والمستقبلية.
- خاصية حماية البيئة من التلوث بكل أشكاله.

ومن التعاريف الأكثر وضــوحا التي قدمت في المباني الخضــراء أنها تلك المباني التي تصــمم بأســلوب يحترم البيئة مع الأخذ في الاعتبار تخفيض استهلاك الطاقة والموارد مع تقليل تأثيرات الإنشاء والاستعمال على البيئة بشكل أكثر انسجاما مع الطبيعة.[4]

رابعا: العمارة المستدامة: يعد أحد المفاهيم الحديثة في المجال المعماري المنبثقة عن التنمية العمرانية المستدامة والتي تهتم بالعلاقة بين المباني والبيئة ومن التعريفات التي وردت بشأن العمارة الخضراء أو المستدامة نذكر:

- تعريف Norman Foster لها بأنها عملية تصميم المباني بأسلوب يحترم البيئة مع الأخذ في الاعتبار تقليل استهلاك الطاقة والموارد وتقليل تأثيرات الانشاء والاستعمال على البيئة مع تعظيم الانسجام مع الطبيعة[5].

✓ أما Brand Robert فقد أشار إلى أن المدخل الأخضر للبيئة المبنية هو مدخل شمولي لتصميم المباني، حيث أن كل الموارد في صورة المواد أو الطاقات يجب أخذها في الاعتبار إذا أردنا أن نحقق العمارة المستدامة

---

[1]– مشاري عبد الله النعيم، خالد عسكر الشيباني، **المرجع السابق**، ص7.

[2]– مارك إيفن، "**قوانين ولوائح المباني الخضراء**"، مجلة بيئة المدن الإلكترونية، العدد العاشر، يناير 2015، ص ص 38، 39.

[3]– لطرش علي عيسى عبد القادر، **حماية البيئة والتنمية المستدامة: آفاق وتحديات بين التشريعات العربية والدولية**، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2016، ص 104.

[4]– بهمن إبراهيم عبــاس، بحــث بعنوان: "**العمــارة الخضـــراء**"، 2013–2014، ص 08. راجع الموقع الالكتروني: http://www.keu92.org/3emara xazra bahman

[5]– يحي وزيري، **التصميم المعماري الصديق للبيئة نحو عمارة خضراء، المرجع السابق**، ص 64.

أو المتواصلة[1]. من التعريفين السابقين نستخلص أن العمارة الخضراء هي تلك العملية التي تقوم على تصميم المباني بأسلوب يحترم البيئة مع الأخذ في الاعتبار تقليل استهلاك الطاقة والمواد والموارد مع تقليل تأثيرات الإنشاء والاستعمال على البيئة بالإضافة إلى تنظيم الانسجام مع الطبيعة، فالعمارة البيئية المستدامة هي العمارة التي تحترم موارد الأرض وجمالها الطبيعي فهي تعتمد على أساليب الاستدامة البيئية في استخدام المواد والطاقة والأرض (الفضاء) بشكل لا يحرم الأجيال القادمة من حقها في بيئة صحية وآمنة، وبذلك فالعمارة الخضراء المستدامة تقوم على أساس التصميم المستدام، أي تصميم المباني بأسلوب يحترم البيئة مع الأخذ في الاعتبار تقليل استهلاك الطاقة والمواد والموارد مع تقليل تأثيرات الإنشاء والاستعمال على البيئة بالإضافة إلى تنظيم الانسجام مع الطبيعة[2].

خامسا: التصميم المستدام: يعرف بأنه منهج فلسفي للبناء تتكامل فيه العمارة مع التخصصات الأخرى (كالهندسة الإنشائية والميكانيكية) بالإضافة إلى إعطاء أولوية للجانب الجمالي للبناء كالحجم والشكل والمقياس والظل والإضاءة ليعمل على تخفيض استهلاك الموارد والطاقة وإطالة عمر المبنى، ومراعاة الظروف البيئية والمناخية المحيطة عند تصميم البناء[3]. وقد حاول المختصون لأجل تحقيق الاستدامة في العمارة إلى ترجمة أبعاد التنمية المستدامة (الاقتصاد، البيئة، المجتمع) إلى مبادئ للاستدامة في التصميم وهي كالآتي:

- الاقتصاد في الموارد، بتخفيض وإعادة الاستخدام وإعادة تدوير الموارد الطبيعية المستخدمة في البناء
- دورة حياة التصميم ومعنى ذلك أن تركز عملية التصميم على التفاعلات بين الإنسان والبيئة الطبيعية وتأثيراتها[4].

فالتصميم المستدام يسعى إلى تحقيق التكامل من حيث الجودة مع الجانب الاقتصادي والاجتماعي والبيئي للمباني والعمارات.

---

[1]– محمود منصور السباعي، **العمارة الخضراء مدخل لتكامل البيئة المبنية مع البيئة الطبيعية**، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير، جامعة الأزهر، مصر، 2012، ص102. أيضا: يحي وزيري، **التصميم المعماري الصديق للبيئة نحو عمارة خضراء، المرجع السابق**، ص63.

[2] – مها سامي كامل، "**عمران المدن، نحو مستقبل أفضل**"، بحث في مؤتمر الإسكان العربي الأول حول: "**استدامة البناء في المنطقة العربية وخاصة البيئة الصحراوية**"، بتاريخ 23–26 ديسمبر 2010، بالاشتراك بين مجلس وزراء الإسكان والتعمير العرب والمركز القومي لبحوث الإسكان والبناء، جمهورية مصر، ص5.

[3]– محمود منصور السباعي، **المرجع نفسه**، ص7.

[4]– محمد علي مسعود نعيم، "**الاستدامة و العمارة: المفاهيم والأبعاد التطبيقية**"، متوفرة على الموقع الالكتروني: https://issuu.com/mohadneem/docs ، الاطلاع على الموقع بتاريخ: 2016/10/10.

بناء على ما سبق فالعمارة المستدامة أو الخضراء تسعى إلى التقليل من الأثر السلبي على البيئة الطبيعية والمشيدة، والحد من استهلاك الموارد غير القابلة للتجديد والحد من استخدام المواد الضارة بالبيئة وتقليل استهلاك الطاقة[1].

سادسا: الأحياء البيئية أو المستدامة: وهي الأحياء التي تهتم بالجانب البيئي للمباني وبالمظهر الجمالي وبالمساحات الخضراء في الأحياء، فهو مفهوم يسمح بإعادة تحسين الأحياء والمباني السكنية الاجتماعية الموجودة التي تفتقر لمعايير حماية البيئة وخاصة التي تعاني من ظاهرة التلوث. إن الأحياء المستدامة عبارة عن أقطاب عمرانية تستجيب إلى مبدأ الاستدامة، ولكل حي خصائص تميزه عن باقي الأحياء، وهو يمثل مرحلة من مراحل التوجه نحو المدن المستدامة.[2]

سابعا: المدينة المستدامة: المدينة عبارة عن تجمع معتبر من السكان والبنايات والأنشطة في مجال جغرافي محدود متعدد متغير الوظائف. أما المدينة المستدامة فهي المدينة التي تطبق مبادئ التنمية المستدامة والعمران البيئي، وتعمل من اجل تسهيل أساليب العمل والتنقل من أجل تفعيل استهلاك الطاقات المتجددة، وعموما فالمدينة عبارة عن تجمع من الأحياء البيئية والمستدامة التي تسعى إلى التأثير الإيجابي على البيئة[3].

وعموما يمكن القول أم المباني الخضراء أو العمارة الخضراء وحتى المدينة الخضراء كلها مفاهيم تركز على العلاقة بين البناء والبيئة.

الفرع الثاني: العمران الذكي

في ظل التكنولوجيا المتطورة كان علينا التطرق لبعض المفاهيم التي لها علاقة بالعمران وتخدم هذا المجال، وعليه سنوضح المقصود بالبناء الذكي والمدينة الذكية كالآتي:

أولا: البناء الذكي: يقصد بالمباني الذكية المباني القائمة على ذلك التكامل بين الخدمات والأنظمة مع التكنولوجيا أي دمج الذكاء في المباني لجعل الحياة أكثر سهولة فهو يهدف إلى تعزيز أعلى مستويات التحكم على الجوانب المختلفة داخل المبنى والتي من شأنها تحديد مدى صحة البيئة داخله، فالمبنى الذكي إلى جانب تعزيزه للإنتاجية ورفاهية المستخدمين فهو يساعد أيضا على تحقيق فاعلية الموارد وفاعلية التكلفة والمرونة وقابلية التكيف:

---

[1] - محمود منصور السباعي، **المرجع السابق**، ص 8.

[2] – للإطلاع على نماذج عن الأحياء المستدامة لبعض المدن بدول العالم، كفرنسا، الإمارات العربية المتحدة (أبو ظبي). راجع: فؤاد بن غضبان، **المرجع السابق**، ص ص 174، 175. وأيضا: محمد الإدريسي، "**من أجل مدينة عربية بيئية ومستدامة: إشكالية تنمية المدن العربية المعاصرة**"، مجلة المستقبل العربي، ص117 وما بعدها.

[3] – فؤاد بن غضبان، **المرجع نفسه**، ص153.

- فاعلية الموارد: ترشيد استهلاك الطاقة بقدر الحاجة وبنسبة أقل
- فاعلية التكلفة: التقليل من استهلاك الطاقة والمياه بدوره يقلل من تكلفة الاستهلاك
- المرونة وقابلية التكيف: المبنى الذكي يكون قابلا للتغير وفقا لاحتياجات المستخدمين وقابلا للتعديل بتزويده إدماج التكنولوجيا والتقنية والابتكارات الجديدة[1].

إن المباني الذكية هي تلك المباني التي تستخدم أساليب ذكية في كل مراحل المبنى:

✓ في مرحلة التصميم بتصميم مباني تتكيف مع البيئة والمناخ السائد وتحقيق معايير الاستدامة

✓ اعتماد الذكاء الاصـــطناعي، فيما يتعلق بأجهزة الإنذار وأجهزة التحكم عن بعد في مختلف أجزاء المبنى إلى جانب تزويدها بشبكة اتصالات ذكية وأنظمة توليد ذكية تسمح باستخدام مصادر الطاقة المتجددة في تشغيل المبنى[2] وقد عرفها معهد المباني الذكية في الولايات المتحدة الأمريكية بأنها: مباني تدمج فيها أنظمة متعددة بكفاءة عالية لإدارة الموارد والإمكانيات من أجل تعظيم الأداء الفني وزيادة العائد وترشيد تكلفة التشغيل وتحقيق المرونة[3].

ثانيا: المدينة الذكية: لتحقيق عمران ذكي مستدام يتوافق ومبادئ التنمية المستدامة وحماية البيئة يجب رسم سياسات إستراتيجية تسمح بالانتقال من المباني الفردية الذكية إلى العمارة الذكية إلى الحي الذكي وصولا إلى المدينة الذكية.[4] فالمدينة الذكية هي تجمع عمراني يضم ثلاثة عناصر أساسية تقني واجتماعي وأساس بيئي، فهي افتراضية ومعلوماتية، معرفية وبيئية، هي المكان الذي يلتقي فيه العالمين الافتراضي والواقعي.

✓ فهي من الناحية التقنية مدينة رقمية وافتراضـــية مزودة بتقنيات المعلومات والاتصـــالات بشـــبكة أجهزة الاستشعار إذ تصبح عناصرا أساسية تشكل البيئة العمرانية. فهي نظام للإدارة العمرانية الذكية ولتشغيل المجتمع الذكي أو البيئات الذكية الرقمية.

✓ ومن الناحية الاجتماعية فهي مدينة تركز على النشاطات المعرفية من خلال التعليم والإبداع فهي تعتمد بشكل أساسي على إبداع الأفراد.

---

[1]– حسيم علتان، "**المباني الذكية ليست خضراء فحسب، بل أيضا ذكية**"، مجلة بيئة المدن الالكترونية، العدد العاشر، يناير 2015، ص 33.

[2]– فاهد أحمد عثمان الحاج، **استخدام الحلول الذكية في المباني**، رسالة مقدمة للاستيفاء الجزئي لمتطلبات الماجستير في التصميم العمراني، جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا، مارس 2013، ص د. وأيضا: حسيم علتان، **المرجع السابق**، ص34.

[3]– لطرش علي عيسى عبد القادر، **المرجع السابق**، ص 112.

[4]– **المرجع نفسه**، ص 112.

✓ ومن الناحية البيئية فهي مدينة تتوفر فيها شـــبكات لتوزيع الطاقة والتقنيات البيئية النظيفة واســـتخدام موارد الطاقة المتجددة، ومن تطبيقات المدينة الذكية: الحكومة الالكترونية، التجارة الالكترونية والتعليم الالكتروني والمباني الذكية، والتنقل الذكي[1].

ويعرف الاتحاد الأوروبي المدن الذكية بأنها: تلك المدن التي تجمع المدينة والصـــناعة والمواطنين معا لتحســين الحياة في المناطق الحضــرية من خلال حلول متكاملة أكثر اســتدامة ويشــمل ذلك ابتكارات تطبيقية، وتخطيطا أفضـــل، وإتباع منهجية أكثر تشـــاركية، وكفاءة طاقة أكثر، وحلول نقل أفضـــل، واســـتخدام ذكي لتكنولوجيا المعلومات والاتصـــالات...إلخ، وبذلك فالمدينة الذكية هي المدينة التي تحقق أداء جيدا في جميع المجالات من خلال تفاعل مشترك بين القطاعات المختلفة والأطراف (الاقتصاد، النقل، البيئة، تكنولوجيا المعلومات والاتصالات، المجتمع المدني) [2].

وعموما إن المدينة الذكية هي المدينة التي تعتمد على الأنظمة الالكترونية في تســيير شــؤونها في مختلف مشتملاتها إذ يشمل على جميع أنماط المباني وعناصر المدينة و خدماتها ومرافقها والشبكات والهياكل الأساسية ووسائل المواصلات وشبكات الطرق، وهي المدينة التي تأخذ في الاعتبار أنظمة البيئة والتكنولوجيا لتعمل بكفاءة أكبر وتســـمى " الشـــبكة الذكية" مثل اســـتخدام الطاقة والتحكم في درجات الحرارة والصـــوت والاتصـــالات ، فكلما ارتكزت المدينة على التكنولوجيا في تشـييد عناصـــر المدينة المختلفة فإن المدينة تسـمى **المدينة التكنولوجية**، وعندما تســـتخدم الأنظمة الالكترونية في التحكم في كافة وظائفها عناصـــرها المختلفة والأنشـطة المختلفة بها، فهي **مدينة ذكية متكاملة، وتتوقف درجة وصـف المدينة بالذكية على مدى اعتمادها على تكنولوجيا المعلومات والاتصالات التي تحدث تغيرا كبيرا في تكوينها و أسلوب تنميتها[3].**

يرتبط مفهوم المدن الذكية مع أهداف ومقومات المدينة الخضـــراء عندما يكون للمدن الذكية تأثيرا إيجابيا على النواحي البيئية من خلال تقليل اسـتهلاك الطاقة بواسـطة الأنظمة الذكية، والاسـتفادة من مصـادر الطاقة المتجددة كبديل لاسـتخدام الطاقة التقليدية الملوثة للبيئة، كما تضـاف محطات لمراقبة التلوث والتحكم في المناخ المحلي لكل المدينة ليصل معدل ما يبعثه المبنى داخل المدينة من الكربون الملوث للجو درجة الصفر

---

[1]– خلود صـادق، محمد حيان سفور، "**المدن الذكية ودورها في إيجاد حلول للمشكلات العمرانية**"، مجلة دمشق للعلوم الهندسية، المجلد التاسع والعشرون، العدد الثاني، 2013، ص585.

[2]– ماريتسـا فارجاس، "**المدن الذكية بين الحلم والحقيقة**"، مجلة بيئة المدن الالكترونية، العدد الثامن، مايو2014، ص4. وأيضـا: أليس كومن، "**هل المدن الذكية هي مدن مستدامة**"، مجلة بيئة المدن الالكترونية، العدد الثامن، مايو 2014، ص 08.

[3]– مها سامي كامل، **المرجع السابق**، ص10.

وهذا يتطلب مواصـــفات عالية من العزل الحراري واســـتعمال الأجهزة التي تســـتعمل غازات لا تصـــدر التلوث[1].

المطلب الرابع

تحديات التنمية العمرانية المستدامة

تمثل التنمية العمرانية المستدامة إحدى جوانب التنمية المستدامة التي تسعى للارتقاء بالمجتمع وتحسين الإطار المعيشي للأفراد بأساليب توازن بين احتياجات أجيال الحاضر والمستقبل في إطار الموارد والإمكانيات المتاحة وبذلك فهي تهدف إلى[2]:

- تنظيم استعمالات الأراضي واستغلالها بأكثر فعالية ممكنة.
- التحكم في التوسع العمراني بتوجيه النمو العمراني نحو المناطق الأقل كثافة من خلال تنمية محاور عمرانية جديدة وتوفير الخدمات والمرافق الأساسية.
- تحسين واقع المناطق العشوائية وترقيتها.
- اعتماد أنماط البناء المقتصدة للطاقة كالمباني الكفؤة بالطاقة.
- المحافظة على المناطق الحســـاســـة واحترام وتثمين المكتســـبات الثقافية (المباني التراثية، التاريخية، والآثار والمناظر الخلابة والمناطق ذات الميزات الطبيعية).

لتحقيق الأهداف المذكورة أعلاه فإن قطاع العمران يواجه مجموعة من التحديات يجب التغلب عليها والتخفيف من حدتها أبرزها:

أولا: محاربة التغيرات المناخية وحماية الغلاف الجوي:

تعد ظاهرة التغيرات المناخية ذات طابع عالمي ناتجة عن الغازات المنبثقة من المدن، وللمباني نصـــيب ليس بقليل من هذه الانبعاثات لذلك فالتنمية العمرانية المســـتدامة تدعو إلى اعتماد الطاقات المتجددة والاقتصـــاد في كمية الطاقة التقليدية التي تستهلكها المباني، وتعزيزا لذلك فإنها تأخذ بعين الاعتبار خصائص المناخ المحلي من أجل توجيه أمثل للمباني والطرقات، إضـــافة إلى توجيه النمو العمراني نحو المناطق الأقل تعرضـــا للكوارث الطبيعية كون هذه الأخيرة تمثل أهم نتائج التغيرات المناخية[3].

---

[1]– مها سامي كامل، **المرجع السابق**، ص ص 9، 10.

[2] – فؤاد بن غضبان، **المرجع السابق**، ص 78 وما بعدها، وأيضا ص 249.

[3] – **المرجع نفسه**، ص 250.

ثانيا: حماية المخزون الثابت للموارد الطبيعية والتنوع البيئي:

لحماية الموارد والمصـــادر الطبيعية يجب تجنب الأنشـــطة الأكثر اســـتهلاكا لهذه المصـــادر والملوثة للأوساط الطبيعية وعلى رأسها الأنشطة العمرانية المستهلكة للمياه والتربة والهواء وعليه لا بد من تحسين تسيير المياه خلال مرحلة البناء والحفاظ على الأراضي الفلاحية الجيدة.

بالإضافة إلى استعمال مواد البناء الصديقة للبيئة عند تشييد البناءات[1].

ثالثا: تحسين نوعية البيئة الداخلية والخارجية للوسط العمراني:

لتحقيق بيئة صـــحية وآمنة بالمحيط العمراني فيجب إنشـــاء مباني ذات طابع جمالي منســـجم، مقتصـــدة للطاقة، وضـــمان بيئة داخلية مريحة لســـاكنيها. كما يمكن تحســـين نوعية البيئة من خلال حماية المســـاحات الخضراء[2] وتنميتها بالأوساط الحضرية وتقليل من حجم النفايات الناتجة عن عمليات البناء وإعادة استخدامها في إنشاء مباني جديدة.

[1]– فؤاد بن غضبان، المرجع السابق، ص 252.

[2]– المرجع نفسه، ص254 وما بعدها.

الباب الأول

استدامة آليات الرقابــة الإداريـة القبليــة على النشاط العمرانـي

تعرف التنمية المستدامة وفقا لتقرير لجنة بروتلاند بأنها "التنمية التي تأخذ في الاعتبار حاجات الأجيال الحاضرة دون المساس بحقوق الأجيال القادمة في إشباع حاجياتهم"، وبانعقاد مؤتمر ريو دي جانيرو 1992 تم تبني مفهوم التنمية المستدامة بشكل صريح وواضح من قبل جميع الدول المشاركة في المؤتمر، وعرفها المبدأ الثالث من المؤتمر على أنها: ضرورة إنجاز الحق في التنمية على نحو متساو بإشباع الحاجات التنموية والبيئية لأجيال الحاضر والمستقبل[1]. وفي المؤتمر نفسه ظهر مصطلح التنمية العمرانية المستدامة وكرسه مؤتمر اسطنبول 1996 المتعلق بالمستوطنات البشرية الذي حدد هدفين أساسيين بهذا الشأن:

الهدف الأول يتمثل في توفير المأوى اللائق للجميع، و يتمثل الهدف الثاني في: التنمية الحضرية المستدامة في عالم آخذ في التحضر، كما أوصى المؤتمر بالحق في أن يمتلك كل فرد مساحة مخصصة للسكن، كما قدم معرض إكسبو 2000 الذي أقيم بمدينة هانوفر بألمانيا[2] أفكارا لعمارة المستقبل التي تعتمد على فكرة الاستدامة وتقلل من النفايات الصلبة التي تنتج عن صناعة البناء، فقد حاول المعرض أن يقدم نماذج لمباني تعكس مبادئ الاستدامة التي تم الاتفاق عليها في مؤتمر ريو دي جانيرو 1992 والمحددة في أجندة برنامج العمل للقرن 21 كما تطرق المعرض لمواضيع تعمق مفهوم العمارة المستدامة وتجعلها الخيار الوحيد أمام متخذي القرار في البيئة العمرانية[3] كما ظهر مجددا مفهوم التنمية العمرانية المستدامة من خلال مؤتمر جوهانسبورغ 2002. وتم تعريف التنمية العمرانية المستدامة على أنها: "تحسين نوعية الحياة في المدينة، ويتضمن ذلك فضلا عن الجانب العمراني الجانب البيئي، الثقافي، السياسي، الاجتماعي والاقتصادي دون ترك أعباء للأجيال القادمة نتيجة استنزاف الموارد الرئيسية، فالغاية هي التوصل إلى المبدأ الذي يقوم على أساس التوازن بين المواد والطاقة وكذلك المدخلات والمخرجات المالية التي تؤدي دورا مهما في جميع القرارات المستقبلية لتنمية المناطق العمرانية[4]

---

[1] – عايلي رضوان، "**مخططات التعمير كوسيلة لتنفيذ السياسة الوطنية للتعمير**"، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، العدد 16، جوان 2016، ص132.

[2]– تاريخيا لقد عقد المهتمون بالشؤون العمرانية المعرض الأول في لندن عام 1851 وسمي بالقصر البلوري، حيث قدم الفولاذ والزجاج كمعايير تقنية للمعماريين، وغير وجه العمارة في القرن 19، مرورا ببرج إيفل عام 1889 الذي قدم مدارس الدولي تكنيك ذات الاتجاه الهندسي مقابل مدارس العمارة ذات الاتجاه الفني، وعام 1958 كان معرض بريكس قائما على الإبداع المعماري في مجال التقدم التقني، وأما أثناء وبعد معرض هانوفر 2000 أصبح المعماريون يقدمون أفكارا تحترم البيئة وتربط بينها وبين النمو الاقتصادي العالمي. أنظر: مشاري عبد الله النعيم، خالد عسكر الشيباني، **المرجع السابق**، ص ص 9، 12.

[3]– **المرجع نفسه**، ص ص7، 9.

[4]– ريدة ديب، سليمان مهنا، "**التخطيط من أجل التنمية المستدامة**"، مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية، المجلد الخامس والعشرون، العدد الأول، 2009، ص 498– 499.

وفي 17-20 أكتوبر 2016 تم عقد مؤتمر الأمم المتحدة المعني بالإسكان والتنمية الحضرية المستدامة (الموئل الثالث) بمدينة كيتو بموجبه تم اعتماد خطة حضـــرية جديدة آخذة في عين الاعتبار انجازات مؤتمر فانكوفر 1976 (الموئل الأول) ومؤتمر اســـطنبول 1996 (الموئل الثاني) وكذا الأهداف الإنمائية للألفية عام 2000، كما أشارت الخطة الحضرية الجديدة إلى مساهمتها في تنفيذ خطة التنمية المستدامة لعام 2030 خاصة الهدف 11 المتمثل في جعل المدن والمستوطنات البشرية شاملة للجميع وآمنة وقادرة على الصمود والاستدامة من خلال: التكفل بتمكين الجميع من الأجيال الحاضرة والمستقبلية من السكن في مدن ومستوطنات بشرية عادلة وآمنة وصـــحية وميســـورة التكلفة وقادرة على التكيف ومســـتدامة دون تمييز من أي شـــكل من أجل النهوض بالازدهار وبنوعية الحياة للجميع وهو ما يسمى " **بالحق في المدينة**" إلى جانب تشجيع إتباع سياسات حكومية توفر سكنا ملائما، باستخدام مستدام للموارد الطبيعية والأراضي استنادا إلى مبادئ الاستدامة البيئية[1].

لقد دفعت مجموعة المؤتمرات الدولية المتعلقة بحماية البيئة كافة الدول نحو تبني مفهوم التنمية المستدامة من خلال وضع مجموعة سياسات تنموية أصبحت تمثل مبادئ والتزامات وخطط عمل دولية، حيث دعت إلى دمج البعد البيئي ضمن استراتيجيات اقتصادية مسؤولة اجتماعيا مع العمل في الوقت نفسه على حفظ قاعدة الموارد والبيئة لصالح أجيال المستقبل، وضمان أوسع مشاركة جماهيرية (شعبية) في الميدان واتخاذ القرار[2]. وقد دعيت الدول خاصـــة النامية منها إلى وضـــع منظومة تشـــريعية خاصـــة بالعمران وتمكين مختلف الجهات غير الحكومية والمجتمع المدني والقطاع الخاص في المشـــاركة في توفير المأوى الملائم للجميع وتنمية المستوطنات البشرية المستدامة وفقا للأهداف والمفاهيم المتفق عليها عالميا للتنمية العمرانية[3].

لقد أصـــبحت التنمية المســـتدامة في مجال العمران تأخذ معنى التناظر الوثيق بين متطلبات حماية البيئة والتخطيط العمراني الذي يراعي التوازنات بين النشاطات الاقتصادية والفلاحية والغابية وبين المشاريع السكنية والمناطق الأثرية والتاريخية، و تمثل المخططات العمرانية الأدوات القانونية التي وضـــعها المشـــرع لتجســـد الإستراتيجية العمرانية المتبناه ميدانيا، حيث تتولى مسألة إدراج مقتضيات التنمية المستدامة عموما والانشغالات

---

[1]- القرار الصادر عن الجمعية العامة للأمم المتحدة A/71/L.23 بتاريخ 21 نوفمبر 2016 المتضمن الخطة الحضرية الجديدة

[2]- الباحث غير معروف، "**العمارة البيئية بين جمال الشـــكل والوظيفة والاســـتدامة في المنازل المصـــرية القديمة**"، بحث مقدم للمؤتمر الدولي الثالث حول، "**التأثير والتأثر بين الحضارات القديمة**"، مركز الدراسات البردية والنقوش، جامعة عين شمس، مصر، (د.س.ن)، ص27.

[3]- إيهاب محمود عقبة، "**التحولات العالمية المؤثرة في مفاهيم وسـياسـات التنمية العمرانية المسـتدامة بالدول النامية**"، ص5، متوفر على الموقع الالكتروني: www.unhabitat.org/office/roaas/egypt.asp، الاطلاع على الموقع بتاريخ: 2016/06/10.

البيئية بالضرورة ضمنها حين إعدادها وتنفيذها[1]، وإضافة إلى ذلك فقد وضع المشرع وسائل رقابية تسهر على التطبيق السليم لمضمون المخططات العمرانية وسنحاول أن نوضح كل ذلك كالتالي:

- الفصل الأول: المخططات العمرانية كآلية رقابية لاستدامة النشاط العمراني.
- الفصل الثاني: عقود التعمير كآلية رقابية لاستدامة النشاط العمراني.

[1] – بودريوة عبد الكريم، "**الاعتبارات البيئية في مخططات التعمير المحلية**"، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص ص417، 418

الفصل الأول

المخططات العمرانية كآلية رقابية لاستدامة النشاط العمراني

في بدايات تشـــكل التجمعات العمرانية والمدن لم تكن هناك حاجة للتخطيط فالعناصـــر المكونة لها والوظائف والأنشـطة السـائدة فيها محدودة، مع التطور العلمي والتكنولوجي والارتفاع المسـتمر للكثافة السـكانية الذي رافقه تعدد الأنشطة والوظائف وتشكل المناطق الحضرية والمدن، ظهرت الحاجة إلى عملية تخطيط محكم للتجمعات العمرانية بأسـلوب علمي وعملي مدروس يسـاير التطور بل ويسـبقه لتفادي العشـوائية التي تنتج عن النمو العمراني غير المدروس وغير المخطط له[1].

مع انتشار الفكر التخطيطي أصبحت الدول تأخذ بأساليب التخطيط للنهوض بشتى القطاعات اقتصادية، اجتماعية وعمرانية وفقا لأهداف محددة واضحة المعالم[2].

لقد أصـبحت العملية التخطيطية تمثل إحدى المقومات الرئيسـية التي تسـعى الدول من ورائها إلى تطوير بيئتها العمرانية وتعتبره مؤشرا حضاريا تسعى من خلاله إلى المحافظة على عوامل رقيها وسبيل وصولها لتحقيق التنمية العمرانية للارتقاء بالمستوى المعيشي للأفراد[3].

تعتبر التشـــريعات العمرانية المحرك الحقيقي للعملية التخطيطية والمنظمة لعملية التنمية العمرانية، فهي أداة مهمة لتنفيذ الرؤى والســياســات والتوجهات التي تطرحها المخططات العمرانية بآليات متطورة تحقق أهدافها التنموية[4]، وبمعنى أكثر وضـوحا فالتشـريعات العمرانية تمنح لإدارة للإدارة المختصـة أدوات بمقتضـاها تمتلك القدرة الفعالة في تخطيط وتوجيه عمليات التنمية العمرانية وما يتعلق بها من تنمية اجتماعية واقتصـادية والحفاظ على الموارد الطبيعية مع التركيز على تحسين الكفاءة البيئية ذلك بموجب ما تتميز به هذه التشـريعات العمرانية من تأثير على الأفراد والمجتمعات – قواعد قانونية من النظام العام– بالإضـــافة إلى تطوير البرامج والخطط

---

[1]–فؤاد بن غضبان، **المرجع السابق**، ص 101.

[2]– بوزغاية باية، "**المخططات العمرانية كأحد عوامل توسـع المجال الحضـري من أجل تحقيق التنمية المسـتدامة**"، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد15، جوان 2014، ص40.

[3]– محمود حميدان قديد، **التخطيط الحضـــري ودور التشـــريعات التخطيطية في النهوض بعملية التنمية العمرانية في إمارة دبي نموذجا**، رسـالة ماجسـتير في التخطيط الحضـري والإقليمي، كلية الإدارة والاقتصـاد، الأكاديمية العربية في الدانمارك، 2010، ص27.

[4]– أسعد معتوق، محمد زياد الملا، محمد طلال عقيلي، "**تطوير التشريعات العمرانية وفق توجهات المخططات التنظيمية: دراسة حالة مدينة دمشق**"، مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية، المجلد الثلاثون، العدد الأول، 2014، ص143.

التنموية[1]، بما يتوافق والتوجهات العالمية بهذا الشأن والمتعلقة أساسا بمفاهيم التنمية المستدامة من خلال إدماج البعد البيئي ضمن التشريعات العمرانية والمخططات العمرانية الذي أصبح أمرا ضروريا وملحا للوصول إلى تخطيط عمراني مستدام من أجل تنمية مجتمعية وعمرانية مستدامة.

إن التخطيط لفظ عام تتعدد مجالاته وتتشعب فروعه إذ يستخدم في جميع المجالات الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية والبيئية، لذلك لا نجد تعريفا متفقا عليه للتخطيط، وعموما فهو محاولة رسم سياسة علمية للاستخدام الأمثل للموارد المتاحة سواء كانت هذه الموارد مادية أو بشرية أو طبيعية لتحقيق أهداف اجتماعية واقتصادية تهدف مهما اختلفت من مجتمع لآخر إلى تحقيق حياة أفضل للمواطنين[2].

ويعرف أيضا بأنه أسلوب ومنهج يهدف إلى حصر ودراسة كافة الإمكانات والموارد المتوفرة في الإقليم أو الدولة أو أي موقع آخر على كافة المستويات، ومن قبل الجميع ابتداء من الفرد والعائلة حتى المستويات المحلية والوطنية والعالمية، وتحديد كيفية استغلال هذه الموارد والإمكانات أفضل استغلال لتحقيق أقصى درجات الأهداف المرسومة حسب الزمن المقدر لها سواء في المدى القريب أو المتوسط أو البعيد[3].

ويعرف أيضا بأنه دراسة منتظمة ومتسلسلة للوصول إلى الهدف المنشود بأقل تكلفة وأعلى مردود، وهو عملية متغيرة باستمرار مع تغير الزمن وظروف البيئة وجد في أصله لوضع حلول للمشاكل المعاصرة والتي تعاني منها المدينة أو قد تحدث في المستقبل[4].

إن اقتران مفهوم التخطيط بالاستدامة يعتبر توجها جديدا في ظل التطورات العالمية الحالية، أي في إطار تحقيق ما يعرف بالتنمية المستدامة، ويعرف بالتخطيط المستدام وهو ذلك التخطيط الذي يحقق متطلبات وأهداف التنمية المستدامة وبالضرورة يحقق إستراتيجية العيش المستديم، وذلك يعني أنه لا يجب الاكتفاء بمعالجة الآثار البيئية السالبة وإن كان لا بد من الاستمرار في ذلك وتعزيزه، إلا أن المطلوب هو إتباع أسلوب تخطيطي يجمع بين الإنتاج وحماية البيئة والمحافظة عليها[5].

---

[1]– بوزغاية باية، **المرجع السابق**، ص 38.

[2]– **المرجع نفسه**، ص 40.

[3]– فؤاد بن غضبان، **المرجع السابق**، ص102. وأيضا: مدحت محمد أبو النصر، **التخطيط للمستقبل في المنظمات الذكية**، الطبعة الأولى، المجموعة العربية للتدوين والنشر، القاهرة، 2012، ص119.

[4]– عبد الرزاق أحمد سعيد مصعب، "**التخطيط الحضري للمدينة بين التطبيق والنسيان**"، دراسات تربوية، العدد السابع، 2009، ص 162.

[5]– عثمان محمد غنيم، ماجدة أحمد أبو زنط، **التنمية المستديمة: فلسفتها وأساليب تخطيطها وأدوات قياسها**، الطبعة الأولى، دار صفاء للنشر والتوزيع، الأردن، 2007، ص 145.

تعود أهمية الأخذ بأسـلوب التخطيط بالنظر إلى الأهداف والدوافع التي يصـبو لتحقيقها ويمكن إجمالها في الآتي:

- الاستغلال الرشيد للموارد الطبيعية المتوفرة والتوظيف السليم للموارد البشرية.
- تحقيق التوازن بين السكان والأقاليم من حيث توزيع وإعادة توزيع الدخل وحيث توزيع المكاسب.
- الرفع من معدلات النمو الاقتصادي وتحسين الإطار المعيشي للسكان.
- المساهمة في استدراك النقائص ووضع الحلول المناسبة للمشكلات في شتى الميادين[1] اقتصادية، بيئية وعمرانية...الخ.

يعتبر التخطيط العمراني أحد أهم مجالات التخطيط المعتمدة من طرف أغلب الدول وهو عبارة عن أداة ووسيلة لتحقيق المصلحة العامة لجميع القطاعات وفئات المجتمع من خلال وضع تصورات ورؤى لأوضاع مستقبلية مرغوبة ومفضلة لتوزيع الأنشطة والاستعمالات المجتمعية في المكان الملائم وفي الوقت المناسب[2].

إلى جانب ما سبق فإن التخطيط العمراني المستدام صار يستوجب عليه الحال أن يحقق التوازن بين احتياجات التنمية حاضرا ومستقبلا، ويساهم بشكل فاعل في حماية البيئة ووضع حد لتدهورها في مختلف القرارات التي تعنى بالتنمية العمرانية حتى تتحقق التنمية المستدامة، ولن يتحقق ذلك إلا في ظل قوانين واضحة وملزمة، من خلال إجراءات محددة وبضمان مشاركة مجتمعية كاملة في جميع مراحل العملية التخطيطية[3].

لقد انتهج المشرع الجزائري أسلوب التخطيط العمراني ونظمه بموجب عدة قوانين أهمها القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والقانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميتة المستدامة، استحدث بمقتضاها أدوات للتهيئة والتعمير تتولى مسألة تنظيم المجال العمراني وحماية البيئة باعتبارها أحد الأبعاد الأساسية للتنمية المستدامة سواء على المستوى الوطني أو الجهوي أو المحلي كل أداة والنطاق المحدد لها، وتتمثل في مخططات التهيئة الإقليمية (المبحث الأول) المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المبحث الثاني) مخطط شغل الأراضي (المبحث الثالث)

---

[1]- عثمان محمد غنيم، **التخطيط: أسس ومبادئ**، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2006، ص 44.

[2]- بوزغاية باية، **المرجع السابق**، ص 41.

[3]- بشير التجاني، **مفاهيم وآراء حول تنظيم الإقليم وتوطن الصناعة**، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1995، ص 55.

المبحث الأول

مخططات التهيئة الإقليمية كآلية رقابية لاستدامة النشاط العمراني

في ظل التطورات والتوجهات العالمية الحالية ونظرا للاختلالات الخطيرة التي تعرض لها الإقليم الوطني نتيجة تدهور إستراتيجية التخطيط الإقليمي المعتمدة منذ الاستقلال التي أفرزت مشاكل تتعلق بالتحكم في المدن والأرياف وفي تسييرها، كما أدت إلى اختلالات وأشكال نمو مفرطة وتفاوت كبير في مجالات المدن الكبرى، وكذا بروز اختلافات تنبئ بتفكك النسيج العمراني، وهي وضعية تتطلب حتمية انتهاج سياسة جديدة للتهيئة العمرانية تدخل في إطار الإستراتيجية الوطنية للتنمية الدائمة والمستدامة تعطي دفعا جديدا للفضاءات الوطنية من خلال إتخاذ الإجراءات والتدابير الضرورية لتحقيق تنمية منسجمة ومتوازنة لمختلف الفضاءات على أساس خصائص ومؤهلات كل فضاء، وكذا وضع أدوات ناجعة لتنظيم المدن والتحكم في توسعها العمراني وترقيتها للحصول على نسيج منتظم وذي قابلية على الاستمرار[1] وتفادي التوسعات العمرانية الفوضوية، إلى جانب إدراج متطلبات حماية البيئة ضمن السياسة الجديدة للتهيئة العمرانية مدعمة بإطار قانوني ومؤسساتي يسهر على تجسيدها في أرض الواقع.

إن السياسة الجديدة للتهيئة العمرانية تدعى بـــ: "السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة"، يعود أساسها القانوني إلى القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة[2] وهي عبارة عن مجموعة من القواعد والتنظيمات التي تضعها الجهات المركزية ولمطبقة على كامل التراب الوطني، وهي تحديد لكيفية التدخل في المجال العمراني من أجل ضمان تطور عمراني متناسق وتنمية مستدامة على كامل إقليم الدولة وهذا على أساس:

- الاختيارات الإستراتيجية التي تقتضيها تنمية من هذا النوع.
- السياسات التي تساعد على تحقيق هذه الاختيارات.
- تدرج أدوات تنفيذ سياسة تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.

تتجسد السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة في شكل مخططات مختلفة ومتنوعة ومتكاملة تعمل على تعزيز الوحدة الوطنية إقليميا وسكانيا عن طريق إرساء شبكة عمرانية متناسقة ومنسجمة

---

[1]- المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، **رأي في ملف "الجزائر غدا"**، أكتوبر 1995، الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة بتاريخ 9 أفريل 1997.

[2]- القانون 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية العدد77 الذي ألغي بموجب المادة 61 من القانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية.

على كامل التراب الوطني[1] في إطار مبادئ التنمية المستدامة التي تعمل على ضمان التساوي بين حقوق الأجيال الحالية والمقبلة في شتى مجالات التنمية الاجتماعية والاقتصادية والبيئية.

إن أسلوب التخطيط الإقليمي* هو أسلوب معتمد لدى غالبية الدول كأداة أساسية لتسيير الإقليم وتنظيمه وتنميته تنمية أكثر شمولا وطموحا، في حدود الإمكانيات والموارد الطبيعية المتاحة، وينظر للتخطيط الإقليمي على أنه أحد أساليب التخطيط التنموي التي تركز على إقليم معين بهدف دراسة الموارد والإمكانات المتوفرة في ذلك الإقليم واستغلالها خلال فترة زمنية معينة بأعلى معدل واقل تكلفة ممكنة وفي أقصر وقت، مع تعزيز المشاركة الشعبية على المستوى المحلي وتوجيهها للعمل المشترك بإشراف السلطات المحلية في الإقليم وفي إطار الإستراتيجية العامة للدولة بغية النهوض بالإقليم وتنميته، بحيث يتحقق بناء على ذلك أعلى معدل نمو وطني، يقلل من الفوارق بين المستويات الاقتصادية والاجتماعية ويعمل على حل المشاكل العمرانية[2].

بظهور فكرة التنمية المستدامة تطور الفكر التخطيطي الإقليمي، إذ أصبح العمل منصبا على كيفية إدماج الأبعاد الرئيسية للتنمية المستدامة (البعد الاقتصادي، البعد الاجتماعي، البعد البيئي) ضمن التخطيطي الإقليمي بما يحقق استدامته وهو ما عمل عليه المشرع الجزائري، إذ أصبح مهتما بمسألة تحقيق التوازن بين التوسع العمراني ومتطلبات حماية البيئة من خلال دمج الاعتبارات البيئية ضمن مخططات التهيئة الإقليمية في إطار السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة التي نظمها أحكام القانون 01-20، هذا القانون الذي يعمل على تأكيد أهداف قانون التهيئة والتعمير في إطار مبادئ التنمية المستدامة كإطار متكامل متعدد الأطراف والأبعاد والقطاعات. حيث يعمل على تحديد الأدوات المتعلقة بتهيئة الإقليم التي تسعى إلى ضمان تنمية الإقليم الوطني تنمية منهجية ومستدامة، وذلك بالتوجه نحو تعمير المناطق الداخلية لإعادة التوازن الجهوي للمنظومة الحضرية وترقيتها[3].

---

[1] -Djillali Adja, Bernard Drobenko, **Op.Cit**, p 78- 80

* لقد ظهرت فكرة الأخذ بالتخطيط الإقليمي كأسلوب فعال لحل مشاكل المدن الصناعية الكبرى، أين أفرز تركز الصناعات بها دون توجيه أو تخطيط إلى تلوث البيئة الحضرية و انتشار الأحياء المتخلفة على ضفاف المدن و حدوث خلل في التوازن بين المدن والأرياف نتيجة الهجرة نحو المدن، فلم يكن لتخطيط المدينة إمكانية حلها، فكان لا بد من التخطيط على مستوى المدينة و إقليمها، و كان من الرواد الأوائل الذين نادوا بفكرة التخطيط الإقليمي: سيرباتريك جيدس (1854-1931) الذي نادى بضرورة تكامل التخطيط العمراني مع عمليات التنمية الاقتصادية و الاجتماعية، على أن يأخذ تخطيط توفير البيئة الصحية والجذابة بعين الاعتبار. كما على المخطط الإقليمي أن ينظر للمدينة ككل واعتبارها جزء من الإقليم الذي تقع فيه. للمزيد حول نشأة التخطيط الإقليمي راجع: ثائر مطلق محمد عياصرة، **التخطيط الإقليمي: دراسة نظرية وتطبيقية**، دار الحامد للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، 2009، ص ص 106، 107.

[2]- **المرجع نفسه**، ص 102.

[3]- فؤاد بن غضبان، **المرجع السابق**، ص380.

تتمثل الأدوات والوسائل التي اعتمدها المشرع الجزائري في سبيل تنفيذ السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم في:

- المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (المطلب الأول)
- مخططات التهيئة الإقليمية الأخرى (المطلب الثاني)

المطلب الأول

المخطط الوطني لتهيئة الإقليم كآلية رقابية لاستدامة النشاط العمراني

لقد استحدث المشرع الجزائري المخطط الوطني لتهيئة الإقليم كأسلوب تخطيطي مركزي في مجال العمران بموجب القانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة في إطار الإصلاحات العميقة التي يشهدها موضوع حماية البيئة[1].

فقد صدر هذا القانون كدعامة أساسية وكقانون مكمل للمنظومة القانونية المتعلقة بالعمران والمتمثلة أساسا في القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري والقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير

الفرع الأول: مفهوم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

لم يظهر الاهتمام بحماية البيئة في المجال العمراني إلا من خلال الأمر 03/87[2] المتعلق بالتهيئة العمرانية باعتباره أول قانون ينظم المجال العمراني الذي جاء في وقت متأخر[3]، والذي أقر بأن أدوات التهيئة الإقليمية[4] تهدف إلى محور الفوارق الجهوية والتحكم في التوسع العمراني وحماية المناطق الحساسة (الفلاحية، الساحلية...) وكذا التحكم في تنمية الحواضر العمرانية الكبرى، وقد استمر العمل بهذه الأدوات لغاية صدور القانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم ملغيا بذلك الأمر رقم 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية.

وسنحاول من خلال هذا العنصر أن نوضح مفهوم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم باعتباره أحد أهم الأدوات التي جاء بها القانون 01-20 من خلال تعريفه (أولا) وذكر خصائصه (ثانيا) ودوره في استدامة النشاط العمراني (ثالثا).

---

[1]- وناس يحي، **الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، جامعة تلمسان، 2007، ص 44.

[2]- الأمر رقم 87-03 المؤرخ في 27 يناير 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية، العدد 05.

[3]- صافية اقلولي أولد رابح، **قانون العمران الجزائري**، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، 2015، ص19.

[4]- تتمثل هذه الأدوات في المخطط الوطني للتهيئة المجالية (S.N.A.T)، والمخطط الولائي للتهيئة (PAW).

أولا- تعريف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم:

استحدث القانون رقم 01-20 المخطط الوطني لتهيئة الإقليم كأداة تعمل على تنمية الفضاء الوطني تنمية مستدامة ومنسجمة لمواجهة التحديات الكبرى مستقبلا[1]. وهو عبارة عن فعل بموجبه تعلن الدولة عن مشروعها الإقليمي الذي يبرز الطريقة التي تعتزم من خلالها وفي إطار التنمية المستدامة ضمان التوازن المستدام والإنصاف وجاذبية التراب الوطني بجميع مكوناته خلال عشرون سنة (20 سنة) المقبلة قابلة للتحيين كل خمس سنوات[2].

كما يعد وثيقة للتخطيط الاستراتيجي على المدى الطويل يقوم بتوحيد السياسات العمومية لمختلف القطاعات ويعمل على انسجامها مرتكزا على الرهان الديمغرافي والاقتصادي والإيكولوجي على اعتبار أن التهيئة الإقليمية لا تحل مشاكل القطاعات بل تسهر على تفعيلها [3].

فالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم يقوم على توجيهات أساسية تتمحور حول الاستغلال العقلاني الوطني وتثمين الموارد الطبيعية واستغلالها الرشيد، والتوزيع القضائي الملائم للمدن والمستوطنات البشرية وحماية التراث الإيكولوجي، وتنميته وكذا التراث التاريخي والثقافي وترميمه وتماسك الاختيارات الوطنية مع المشاريع التكاملية الجهوية[4].

إن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم هو أداة قانونية تكتسب القوة القانونية بعد المصادقة عليه، ويصبح ملزما لمختلف القطاعات الوزارية والجماعات الإقليمية والمؤسسات الوطنية والمحلية عند إعداد مشاريعها ومخططاتها[5] بما في ذلك قطاع العمران فعند إعداد أدوات التهيئة والتعمير يجب أن تكون متوافقة والسياسة الوطنية للتهيئة العمرانية[6] احتراما لمبدأ التدرج.

وبذلك فالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم هو المخطط الأول لأدوات تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة من حيث تدرجها، له بعد وطني يتم تسييره على المستوى المركزي له منظور مستقبلي، يأخذ في الاعتبار خصوصيات

---

[1]- المادة 01 من القانون رقم 01-20.

[2]- المادة 20 من القانون 01-20.

[3]- القانون 10-02 المؤرخ في يونيو 29 يونيو2010 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، الجريدة الرسمية العدد 61 الصادرة بتاريخ 21 أكتوبر 2010، ص9.

[4]- المادة 9 من القانون 01-20.

[5]- القانون رقم 10-02، ص45.

[6]- المادة 11 من القانون 29/90

ومميزات كل إقليم من الوطن[1] ويشكل الإطار المرجعي لعمل السلطات العمومية طبقا لنص المادة 08 من القانون 01-20 نظرا لطابعه الإلزامي لمختلف القطاعات والإدارات على المستوى المركزي والمحلي على السواء، وتعتبر المخططات الخماسية المقبلة الإطار الملائم لتجسيد الإستراتيجية المقترحة في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم[2]. وهذه المخططات هي بمثابة مخططات مكملة ومساعدة لتنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتتمثل في 21 مخططا توجيهيا قطاعيا، و20 برنامج عمل إقليمي، 04 مخططات توجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى، و03 مخططات لتهيئة الإقليم، 48 مخططا للتهيئة الولائية[3].

ثانيا- أهداف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

إن الهدف الأساسي للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم هو السعي نحو إقليم وطني مستدام من خلال إدماج البعد البيئي ضمن إستراتيجية وطنية تعمل على إقامة علاقة متينة بين تهيئة الإقليم والاستدامة ويجعل بذلك هذه الأخيرة انشغالا مسبقا لأي تدخل في ميدان التهيئة[4] ليصبح بذلك مبدأ الاستدامة البيئية عاملا للتحكم في استراتيجيات تهيئة الإقليم والتنمية الاقتصادية[5].

لقد أشار القانون 01-20 إلى مجمل الأهداف التي يصبو المخطط الوطني لتهيئة الإقليم لتحقيقها ومن هذه الأهداف نذكر ما يلي:

- العمل على خلق وتوفير الظروف الملائمة لتنمية الثروة الوطنية والتشغيل
- تساوي الحظوظ بين جميع المواطنين في الترقية والازدهار.
- الحث على التوزيع المناسب لدعائم التنمية ووسائلها بين مختلف المناطق والأقاليم وذلك بالتركيز على تخفيف الضغوط على المناطق الساحلية والمدن الكبرى والتوجه نحو ترقية المناطق الجبلية والهضاب العليا والجنوب.
- العمل على استقرار السكان في الأقاليم والمناطق الريفية عن طريق دعمها للتغلب على الصعوبات التي تعاني منها.
- إعادة توازن البنية الحضرية وترقية الوظائف الجهوية والوطنية والدولية للحواضر والمدن الكبرى

---

[1]- تكواشت كمال، **الآليات القانونية للحد من البناء الفوضوي في الجزائر**، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة محمد لخضر، باتنة، 2009/2008، ص72.

[2]- القانون 10-02، ص 128.

[3]- تكواشت كمال، المرجع نفسه، ص 73.

[4]- القانون 10-02، ص 45.

[5]- القانون 10-02، ص 43.

- حماية المناطق والفضاءات الحساسة والمجموعات الهشة إيكولوجيا واقتصاديا وتثمينها.
- حماية الأقاليم والسكان من الأخطار المرتبطة بالتقلبات الطبيعية.
- التوظيف العقلاني للموارد الطبيعية والتراثية والثقافية وحمايتها وتثمينها وكذا الحفاظ عليها للأجيال المقبلة[1].

إضافة إلى الأهداف المذكورة سلفا فالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم يهدف إلى:

- ضمان الاستغلال العقلاني للفضاء الوطني وللموارد الطبيعية وتثمينها.
- التوزيع الملائم للمدن من خلال التحكم في التوسع العمراني.
- حماية التراث الإيكولوجي الوطني وكذا التراث التاريخي والثقافي وترميمه[2].
- تحديد مبادئ وأعمال التنظيم الفضـــائي المتعلق بالفضـــاءات الطبيعية والمســـاحات المحمية، وتعبئة الموارد المائية وتوزيعها وتحويلها وأيضا برامج الاستصلاح الزراعي والري[3].

إن الأهداف التي وضـــعها المخطط الوطني لتحقيقها تعكس جملة الرهانات والتحديات الاقتصـــادية والاجتماعية والبيئية التي تسـعى السـياسـة الوطنية لتهيئة الإقليم للتغلب عليها لضـمان تنمية مسـتدامة للإقليم الوطني، ولقد لخص المخطط الوطني هذه الرهانات كما يلي:

- إعادة شغل الإقليم،
- تكييف النظام مع متطلبات المستقبل،
- التنافسية الإقليمية، الإنصاف الإقليمي،
- الاستدامة الإقليمية، والحكم الراشد للإقليم[4].

ومن أجل ضـمان حسن تنفيذ مضـمون المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتحقيق الأهداف المسطرة فقد تم تدعيمه من الناحية المؤسساتية[5] بإنشاء المجلس الوطني لتهيئة الإقليم الذي يتولى مسألة:

- اقتراح التقييم والتحديث الدوري على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.
- المساهمة في إعداد المخططات التوجيهية الوطنية والجهوية.
- يقدم تقريرا سنويا عن تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم أمام غرفتي البرلمان[6].

---

[1]- المادة 4 من القانون 01-20.

[2]- المادة 9 من القانون 01-20.

[3]- راجع: المواد 11، 12، 13، 14 من القانون 01-20

[4]- القانون رقم 10-02، ص118

[5]- يحي وناس، **المرجع السابق**، ص45.

[6]- المادة 21 من القانون 01-20، وأكثر تفصيلا راجع:

-Adja Djillali et DRobenko Bernard, **Op.Cit**, p77

الفرع الثاني: دور المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في تحقيق الاستدامة للنشاط العمراني

يعتبر المخطط الوطني لتهيئة الإقليم أداة مهمة لتحقيق مبادئ الاستدامة وأهدافها على مستوى الإقليم، هذا الأخير عبارة عن مجموع الأراضي والعقارات التي تنجز فوقها كل العمليات العمرانية بمختلف مجالاتها (السكنية، التجارية، الصناعية، الفلاحية والسياحية...)، إذن فممارسة الأنشطة العمرانية (بناء، هدم وترميم..) تتم بتوفر العقار الذي يُكَوِّن الإقليم.

إن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم هو وسيلة مهمة تعزز مسار التنمية المستدامة في المجال العمراني، والتوسع العمراني غير المستدام الذي لا يأخذ متطلبات حماية البيئة في الحسبان بالنتيجة سيؤدي إلى نتائج سلبية تؤثر في البيئة الحضرية والريفية يصعب تداركها، وتؤدي إلى غياب الطابع الفلاحي للأرياف واكتظاظ وتلوث البيئة الحضرية، فالمدن الجزائرية تعرف نموا ديموغرافيا استثنائيا نتيجة نموها الطبيعي ومساهمة النزوح الريفي، إذ تضم حاليا 70%من العدد الإجمالي للسكان، وهو ما أفرز لنا توسعا مفرطا للنسيج العمراني دون مراعاة التوازن الحضري، فقد تضاعف معه الضغط وتزايد الطلب على السكن وتفاقم ظاهرة السكنات العشوائية في مقابل السير البطيء لجانب التهيئة والمرافق الخدماتية والتجهيزات وهو ما خلق تفاوتا وتباينا ما بين الفضاءات وفوارقا ما بين الأقاليم لان السياسة العمرانية غير المتوازنة تؤدي إلى ريف قاحل وبيئة عقيمة[1]، وعليه فقد جعل المخطط الوطني لتهيئة الإقليم من الإنصاف الإقليمي إحدى أولوياته[2] بدعم الأوساط الريفية وتنميتها وخلق أقطاب جديدة للتخفيف على المدن الكبرى بشكل يسمح بالمحافظة على الموارد الطبيعية وحمايتها وتثمينها والحد من مخاطر التعمير على البيئة الريفية والحضرية على السواء.

إن إنشاء المدن الجديدة غايته التحكم في التوسع العمراني وإعادة التوازن في الهضاب العليا والجنوب، كما أنها فرصة لخلق أقطاب تتمتع بمظاهر الاستدامة عموما والاستدامة العمرانية على الخصوص، التي تعد حماية البيئة أحد أبعادها الأساسية، فسياسة المدن الجديدة هو توجه بإعادة نوع من التوازن للأقاليم بمراعاة السمات الطبيعية من موقع ومناخ وتضاريس وجيولوجيا وتربة، والاهتمام بالموارد الطبيعية بأنواعها المختلفة والموروث العمراني والتاريخي والثقافي واستعمالات الأراضي بجميع أنماطها على مستوى الإقليم الوطني[3].

لقد سعى المشرع الجزائري ومن خلال المخطط الوطني لتهيئة الإقليم إلى تحقيق التنمية المستدامة في المجال العمراني بالمحافظة على العقار الحضري وفرض الرقابة على الأنشطة العمرانية خاصة في المناطق

---

[1]- القانون 10-02، ص44.

[2]- القانون 10-02، ص95، 96.

[3]- عثمان محمد غنيم، **المخططات الإقليمية والعمرانية: دراسة في منهجية إعدادها من منظور التخطيط العمراني**، الطبعة الأولى، دار صفاء، الأردن، 2012، ص35، 36.

المهددة بالمخاطر الطبيعية وذلك بالحد من عمليات البناء في المناطق ذات النشاط الزلزالي (المناطق الشمالية)، وتوجيه التوسع العمراني نحو المناطق الداخلية الأقل عرضة للأخطار الطبيعية، وكذا العمل على نقل المؤسسات الصـــناعية وإخراجها من المحيط العمراني[1]، وقد عمل المشــرع الجزائري على تفعيل جانب الوقاية من المخاطر الطبيعية والتكنولوجية بإدماجه ضمن مخططات التهيئة والتعمير على المستوى المحلي منذ 2004 سنة تعديل القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير بالقانون 05/04.

وعلى الرغم من تأكيد المشــرع لهذا التوجه بالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم 2010 إلا أن تضــرر المباني والســكان من أخطار الكوارث الطبيعية والتكنولوجية لا يزال قائما بســبب التســاهل في تطبيق الأحكام القانونية المتعلقة بالرقابة على الأنشطة العمرانية وغياب الرقابة المستمرة أثناء عمليات البناء.

المطلب الثاني

مخططات التهيئة الإقليمية الأخرى

لقد اعتمد المشرع الجزائري مخططات جهوية لمساعدة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في تجسيد أهداف السياســة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المســتدامة، حيث تتولى مســألة تحديد التوجيهات الأســاســية والترتيبات الخاصــة بكل إقليم، وتتمثل هذه المخططات في: المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم (الفرع الأول)، المخطط الولائي لتهيئة الإقليم ومخططات تهيئة الحواضـر الكبرى (الفرع الثاني)، ثم نوضـح دورها في تحقيق الاسـتدامة للنشـاط العمراني (الفرع الثالث).

الفرع الأول: المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم

سندرس من خلال هذا العنصر تعريف المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم (أولا) ثم إجراءات إعداده (ثانيا)

أولا: تعريف المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم: يعد التخطيط الجهوي أداة لتهيئة الإقليم بموجب الأمر رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية، أخذ بها المشــرع الجزائري لوضــع حد أو للتقليص من الاختلالات والفوارق الجهوية الناتجة عن السياسة التنموية المنتهجة في ذلك الوقت، وبصدور القانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة الملغي للأمر 87-03 والذي بمقتضاه تم تكريس مفهوم التنمية المستدامة، كما ارتقى المخطط الجهوي إلى أداة لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، حيث يحدد وبالتوافق مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

[1]- يوســفي نور الدين، "**المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وســيلة للمحافظة على العقار والبيئة عصــرية المدن**"، مجلة الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، سبتمبر 2013، ص437.

التوجيهات والترتيبات الخاصة بكل برنامج جهة[1].

يتكفل المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم باعتباره أداة لتنظيم المجال ذات بعد إقليمي، بتهيئة مجموعة من الولايات التي تتشكل في مجموعها جهة أو إقليم، تتمتع بخصوصيات تضاريسية مشتركة ووجهات إنمائية متكاملة متبادلة للموارد الطبيعية، كما يمكن اعتبارها أيضا أداة إستراتيجية ذات طبيعة توجيهية، فوفقا لنص المادة 49 من القانون 01-20 يمكنه أن يوصي بوضع أدوات للتهيئة والتخطيط الحضري أو البيئي لكل فضاء، فهو يكرس فكرة التنظيم العمودي للإقليم من خلال مراعاتها للمبادئ والأهداف المقررة في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم باعتباره قانونا يتميز بالطابع الإلزامي[2]، كما تهدف إلى القضاء التدريجي على الاختلالات والفوارق الجهوية وتشجيع التنمية الجهوية المستدامة من خلال تهيئة فضاءات البرمجة الإقليمية باعتبارها فضاء للتشاور حول المشاريع والبرامج المشتركة للعديد من الولايات[3].

إلى جانب ذلك فالقانون رقم 10-02 أشار إلى المخططات الجهوية تحت اسم مخططات تهيئة فضاءات البرمجة الإقليمية، والتي يبلغ عددها تسعة، وتتمركز حول المدن الكبرى، مدن الربط في التل، مدن توازن الهضاب العليا، مدن تنمية الهضاب العليا ومدن تنمية الجنوب[4].

ثانيا: إعداد المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم: بالرجوع للقانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة نجد أن المشرع الجزائري قد كرس الطابع الجهوي في التسيير، الذي يحكمه ويديره جهاز مركزي، كبديل عن الطابع المحلي والإقليمي الإداري، باعتباره أسلوبا حديثا ومبتكرا للتسيير والحفاظ على البيئة، مراعيا بذلك الامتداد الطبيعي للأقاليم، حيث يمكن الاعتماد على الطابع الساحلي، الصحراوي، السهوب...إلخ، كبديل عن الولايات والبلديات من أجل الحفاظ على الطبيعة[5].

وقد أكد المجلس الاقتصادي والاجتماعي في تقريره "الجزائر غدا" علي ضرورة تفعيل دور المخططات الجهوية لزيادة التكامل بين الولايات على المستوى الجهوي[6]. إذ يعتبر التخطيط الجهوي الإطار الأنسب لتحقيق

---

[1]- المادة 03 من القانون رقم 20/01 توضح أن برنامج الجهة لتهيئة الإقليم وتنميته يقصد به الإقليم الذي يتكون من عدة ولايات متاخمة، لها خصوصيات فيزيائية ووجهات إنمائية مماثلة ومتكاملة.

[2] – إقلولي أولد رابح صافية، **قانون العمران الجزائري: أهداف حضرية ووسائل قانونية**، مرجع سابق، ص 126. وأيضا:
- Adja Djillali et DRobenko Bernard, **Op.Cit**, p 93.

[3] – شوك مونية، **المرجع السابق**، ص 39.

[4]- القانون رقم 10-02، ص122.

[5]- محمد بن محمد، "**دور الجماعات الإقليمية في حماية البيئة**"، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد السادس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، ص149.

[6]- المجلس الاقتصادي والاجتماعي، **تقرير "الجزائر غدا"**، الجريدة الرسمية العدد 21، المؤرخة في 09 أفريل 1997.

التنمية الاقتصادية، الاجتماعية والمحلية وكذلك الإطار الأنسب لتحقيق الحماية الوقائية للبيئة، فبعد ما أظهرت المخططات البيئية المحلية عدم قدرتها على استيعاب المشاكل البيئية، ظهر التخطيط الجهوي كإطار أوسع وملائم لمواجهة هذه المشاكل، وهذا لتوافق توجهاته مع خصائص الأضرار البيئية التي تعترف بالحدود الإقليمية والتقسيمات الإدارية، كما أنه يراعي أيضا التمايز البيئي لمختلف الأقاليم[1].

كما أشار المخطط الأزرق، وهو تقرير أعدته وزارة الداخلية إلى الآثار السلبية لنظام التوزيع الإقليمي للاختصاصات المحلية لمكافحة التلوث، وأفضل مثال قدمته تلوث وادي السلف الذي يتكون من تجمع عمراني لأزيد من 05 ولايات[2].

وفي حقيقة الأمر، تعتبر المخططات الجهوية ذات طابع فني تقني فقط، وهي أداة للتنسيق والتشاور والتنبؤ نظرا لغياب تنظيم قانوني يحكمها ويبين تنظيمها وسير عملها[3].

وعند إعدادها تمر بخمسة مراحل أساسية وهي:

- مرحلة التشخيص وتحديد الاتجاهات والرهانات الكبرى للعشرين سنة المقبلة.
- مرحلة السيناريوهات التنموية والخيار البديل.
- مرحلة تحديد التوجيهات الأساسية والمحاور الإستراتيجية للتهيئة.
- مرحلة إعداد مخطط برنامج التهيئة وأولويات الإنجاز.
- مرحلة إعداد لوحة القيادة لمتابعة وتقسيم وإنجاز المخطط.

وما تجدر الإشارة إليه أن معظم المخططات الجهوية هي في مرحلة التشاور والدراسة من طرف لجان المتابعة للولايات التسع لفضاءات البرمجة الإقليمية، ومن طرف لجنة ما بين القطاعات التي تتكون من ممثلي الدوائر الوزارية والهيئات العمومية والمنتخبين والخبراء[4].

الفرع الثاني: مخطط تهيئة الإقليم الولائي

لنجاح أي سياسة تنموية يجب التنسيق بين مختلف الفاعلين في المجال، وبشأن حماية البيئة والعمران على السواء فنظرا لتوسع المشاكل البيئية و كثرة المتدخلين فيها فإن مخطط تهيئة الإقليم الولائي يعد الوسيلة المناسبة في نظر المشرع الجزائري للمحافظة على البيئة وترقيتها، خاصة بين الجماعات الإقليمية، و يعتبر مخطط تهيئة الإقليم الولائي فضاء للتنسيق والتشاور، وهو الحلقة الأخيرة من سلسلة مخططات التهيئة الإقليمية،

---

[1]- شوك مونية، **المرجع السابق**، 39.

[2]- المرجع نفسه، ص 39.

[3]- محمد بن محمد، **المرجع السابق**، ص157.

[4]- القانون رقم 10-02، ص 122.

إذ يشمل إقليم ولاية أو مجموعة من البلديات، تم تكريسه بشكل صريح بموجب القانون رقم 01-02 المتعلق بتهيئة الإقليم في إطار التنمية المستدامة، كأداة لتنفيذ توجيهات المخططات الجهوية لتهيئة الإقليم والمخطط الوطني لتهيئة الاقليم على المستوى المحلي.

يبادر الوالي لإعداد هذا المخطط بالتشاور مع مختلف الأعوان الأعوان الاقتصاديين والاجتماعيين للولاية والمجلس الولائي، ومجالس البلديات وممثلي الجمعيات المهنية، وهذا في إطار توجيهات ومبادئ كل من المخطط الوطني والمخطط الجهوي لتهيئة الإقليم، بحيث يعمل على توضيح التوجيهات المعدة في كلا المخططين وتثمين الترتيبات الخاصة بكل إقليم ولاية فيما يتعلق بالخدمات العمومية، التنمية المشتركة ما بين البلديات، مجال البيئة، السلم الترتيبي والحدود المتعلقة بالبنية الحضرية[1].

ونشير بذا الشأن إلى أن المدن الكبرى المتمثلة في مدينة وهران، الجزائر العاصمة، قسنطينة، عنابة، تتم تهيئتها بموجب مخططات خاصة تسمى "**مخططات تهيئة فضاءات الحواضر الكبرى**"، تم استحدثها بموجب القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة[2]، نظرا للضغوط التي تعاني منه هذه الولايات كارتفاع نسبة السكان وتزايد الطلب على السكن، وتفاقم الآفات الاجتماعية وانتشار البناءات غير القانونية على ضفافها ما شوه المنظر الجمالي للمدن الكبرى، إلى جانب الاستهلاك الغير عقلاني للأراضي الفلاحية والساحلية وما يترتب عليه من انتشار للتلوث وتدهور النظام الايكولوجي.

الفرع الثالث: دور مخططات تهيئة الاقليم الجهوية والولائية في استدامة النشاط العمراني

لمخطط تهيئة الإقليم الجهوي والولائي ومخطط تهيئة الفضاءات الكبرى دور مهم في تطبيق مبادئ الاستدامة العمرانية بتنظيم مناطق التوسع العمراني وحماية البيئة في إطار متطلبات التنمية المستدامة وتنظيم شغل الأراضي، كالاستعمال الأمثل للأراضي الفلاحية التي استهلكتها البناءات العشوائية، والعمل على تطبيق المشاريع الصديقة للبيئة في الوسط العمراني[3]. وبهذه الصورة فهي تتكفل بتحديد التوجيهات الرئيسية للتنمية المستدامة من خلال:

- الحفاظ على الموارد خاصة الماء واستعمالها بطرق رشيدة.
- تنظيم العمران بما يسمح ويشجع التطور الاقتصادي والتضامن واندماج السكان وتوزيع الأنشطة والخدمات والتسيير المحكم للفضاء.
- ترقية الأنشطة الفلاحية وتجديد إحياء الفضاءات الريفية مع مراعاة تنوعها وضمان تحسين الإطار المعيشي

---

[1]- المادتان 07 و33 من القانون رقم 01-20.

[2]- المادة 07 من القانون رقم 01-20.

[3]- شوك مونية، **المرجع السابق**، ص 40.

للسكان وتنوع الأنشطة الاقتصادية لاسيما غير الفلاحية منها.

- الأعمال المتعلقة بتفعيل الاقتصـــاد الجهوي عن طريق دعم تطوير الأنشــطة والشــغل وإعادة تجديد وإحياء الفضاءات المهددة.
- ترتيبات تنظيم البنية الحضرية والتطوير المنسجم للمدن.
- الأعمال التي تتطلبها الفضاءات الهشة بيئيا أو اقتصاديا وسبل معالجتها.
- كما يمكن للمخطط الجهوي لتهيئة الإقليم أن يوصي بوضع أدوات التهيئة والتخطيط الحضري أو البيئي لكل فضــاء خاضــع للأحكام والإجراءات الخاصــة، له طابع إلزامي إذ يلتزم المتعاملون في مجال العمران وتهيئة الإقليم بالعمل وفق قواعد المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم خاصة أنه يحدد التوجيهات والترتيبات الخاصة بكل برنامج جهة بالتوافق مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم[1].

المبحث الثاني

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير آلية رقابية لاستدامة النشاط العمراني

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الصـــورة الأولى للتخطيط العمراني على مســـتوى المحلي، استحدثه المشرع الجزائري في إطار لامركزية التخطيط بموجب القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم لتنظيم النشاط العمراني والتحكم في توسيعه وتوجيهه محليا ومسايرة التطور الحاصل في المدن هذا من جهة وحماية البيئة في الوسـط العمراني من جهة أخرى باقتراح حلول آنية وتدارك الوضــع قبل تأزمه، وهو بذلك آلية تستوعب المتغيرات الاقتصـادية والاجتماعية والبيئية الحادث والمتوقع حدوثها[2] بشكل يساهم في خلق بيئة عمرانية مستدامة في الوسط الحضري.

وحتى يتسنى لنا دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ودوره الرقابي في استدامة النشاط العمراني يتوجب علينا أن نتوقف عند تحديد مفهوم المخطط (المطلب الأول) وبيان الآثار المترتبة عليه (المطلب الثاني) من ثم ننتقل إلى دراســـة إجراءات إعداده ومراجعته وكذا محتواه (المطلب الثالث) وبعد ذلك نتطرق إلى الدور الرقابي للمخطط في استدامة النشاط العمراني (المطلب الرابع)، وفي غياب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

---

[1] – القانون رقم 10-02، ص 100-102

[2]– حيدر ماجد حسن، "**أثر القوانين والتشريعات التخطيطية على كفاءة المخطط الأساسي للمدينة**"، مجلة واسط للعلوم الإنسانية، كلية التربية، العراق، المجلد الأول، العدد 27، 2017، ص289. وأيضـــا: كمال تكواشـــت، **التعمير والبناء في تنظيم وإعادة التنظيم**، أطروحة مقدمة لنيل شـهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السـياسـية، جامعة الحاج لخضـر، باتنة، 2017/2016، ص 54.

تحل محله القواعد العامة للتهيئة والتعمير (المطلب الخامس)

المطلب الأول

مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لدراسة مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يقتضي منا التعريف به باعتباره أساس الرقابة العمرانية ثم بيان أهدافه (الفرع الأول) ثم توضيح طبيعة المخطط ومجال تطبيقه (الفرع الثاني)

الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وأهدافه

سنتطرق إلى تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (أولا) ثم توضيح أهدافه (ثانيا)

أولا: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: إن المشـــرع الجزائري عادة يتفادى تقديم التعاريف ويترك المســألة للفقه وللاجتهاد القضــائي[1] غير أنه بشــأن هذا المخطط فقد ورد تعريفه بنص المادة 16 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه أداة للتخطيط المجالي والتســيير الحضــري، يحدد بموجبه التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية مع مراعاة تصاميم التهيئة ومخططات التنمية كما يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

من خلال التعريف المذكور أعلاه بموجب القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير نلاحظ اهتمام المشرع بوضع تخطيط للمجال الحضري ووعيه التام بأنه الوسيلة المثلى لتحقيق إطار أفضل للعيش الإنساني في المدن والأرياف، وأنه الأداة الأساسية لترشيد استعمالات الأراضي المختلفة وتحقيق الموازنة بينها من فلاحة، صناعة، سكن، وتجارة...إلخ وتسيير المدن تسييرا مستديما في إطار السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وفقا للتدرج الهرمي للتخطيط العمراني من الأعلى إلى الأسفل[2]، كما أنها إرادة صريحة من المشرع الجزائري خالف فيها ما كان معمول به ســابقا قبل ســنة 1990 إذ لا يهتم بالتهيئة العمرانية داخل حدود المخطط العمراني للتجمع الحضــري فقط، بقدر ما يتناول التجمع الحضــري داخل إطاره الطبيعي والبيئي وينظم العلاقة بينه وبين باقي التجمعات الحضرية الأخرى الموجودة على المستوي المحلي والإقليمي، ويراعي جوانب التكامل والتناسق بينه وبين جميع المراكز الحضرية المجاورة[3] مساير في ذلك وبشكل غير مباشر الطروحات السائدة على المستوى الدولي والمتعلقة أساسا بالتنمية الحضارية المستدامة.

---

[1]– ياسمين شريدي، **الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2008/2007، ص 16.

[2]– كمال تكواشت، **التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم**، المرجع السابق، ص54.

3– بشير التجاني، **التحضير والتهيئة العمرانية في الجزائر**، المرجع السابق، 66.

أضـف إلى ذلك فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الأداة القانونية والتقنية[1] المناسـبة للإدارة المحلية (البلدية) إذ تمكنها من التحكم في التوسـيع العمراني وتوجيهه نحو مناطق معينة لتخفيف الضـغط على مناطق أخرى، وتفادي البناءات الفوضـوية التي تقف حائلا أمام التنمية المسـتدامة، كما أنه يسـمح من خلال المخطط دمج أبعاد التنمية المستدامة (البعد البيئي، البعد الاقتصادي، البعد الاجتماعي، البعد التكنولوجي) ضمن السياسة العمرانية المحلية وبذلك يسهم في إحداث تنمية متوازية ومستدامة في المدن.

إضـافة إلى ما سبق فإن المخطط يعد وثيقة مرجعية ملزمة للبلدية ولكل الهيئات المتواجدة على إقليمها[2] بعد المصـادقة عليه كونه يوضـح حقوق البناء على إقليم البلدية لضـمان أوعية عقارية مهيأة لإقامة الأنشـطة العمرانية وتجسـيد مختلف مشـاريع التنمية المحلية، فهو يشـكل دليلا لتيسـير المجال العمراني موضـوعا في يد المسـيرين المحليين ووثيقة تقديرية مسـتقبلية للتنبؤ يشـمل تقدير الاحتياطات في شـتي المجالات الاقتصـادية والاجتماعية[3] فهو يعطي إمكانية وضـع توقعات حول واقع ومآل المجال بناء على معطيات محددة ضـمن وثائق التعمير[4].

ثانيا: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: انطلاقا من التعريف القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير نسـتخلص أن المخطط يسـعى إلى تحقيق أهداف تتعلق بالمجال العمراني وأخرى تتعلق بالمجال البيئي فهو من جهة يهدف إلى تنظيم التوسـع العمراني بتحديد المناطق التي يمكن تعميرها حسـب ما يقتضـيه النسـيج العمراني وبالمقابل يهدف إلى حماية البيئة من التوسـيع العمراني غير العقلاني بتحديد المناطق الواجب حمايتها وسنوضح ذلك كالآتي:

1/ أهداف تتعلق بالتنمية المحلية: من الرهانات الوطنية التي نص عليها المخطط الوطني لتهيئة الإقليم التحكم في النمو الحضـري وتحقيق التنمية النوعية للمدن، وعلى هذا الأسـاس يتولى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في إطار المخططات الأعلى منه على توسـيع المجال العمراني تدريجيا على مسـتوى البلدية في شـكل عمليات إنشـاء وتطوير التجمعات البشـرية على نحو يتوافق مع المتغيرات الاقتصـادية والاجتماعية والبيئية...الخ التي تحدث باستمرار طوال مراحل نمو المدينة ما يضمن تحقيق بيئة عمرانية مستدامة.

---

[1]– Henri jacquot et françois priet, op. cit, p145

[2]– الشريف البقالي، **رقابة القاضي الإداري على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير**، دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الرباط، 2006، ص 125.

[3]– حسينة غواس، **دور التخطيط العمراني في حماية البيئة**، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، عدد خاص 2017، ص 349.

[4]– كمال تكواشت، المرجع نفسه، ص 58 .

يتميز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بالطابع الاستدراكي التصحيحي للتعمير بوضع حلول لتدهور النسيج العمراني في المدن الجزائرية الذي أفقدها رونقها وجمالها، حيث يتكفل بعمليات التجديد الحضاري وإعادة تأهيل المدن من الداخل أي التركيز على التعمير النوعي بدل من التعمير الكمي حتى تستعيد المدن مظهرها الجمالي وتناسقها وتحويلها إلى مدن صديقة للبيئة ومستدامة وحتى مدن ذكية[1].

إلى جانب الطابع الاستدراكي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فهو يتميز بالتقدير المستقبلي للتعمير أي تقدير آفاق التعمير على المدى البعيد من 15 إلى 20 سنة عن طريق تقسيمه إلى قطاعات ثم تقسيم هذه الأخيرة إلى قطاعات فرعية تخصص بحسب الأولوية ووفق أجال زمنية محددة لإنجاز مختلف المشاريع والبني التحتية التي يتطلبها التسيير العمراني الحسن للمدينة[2] والحد من العمران الفوضوي الذي يقف عائقا أمام توفير ظروف عيش مقبولة كما ونوعا وحائلا أمام توفير بيئة حضرية لائقة جماليا واقتصاديا وإنسانيا[3] وكل ذلك يصب في مفهوم التنمية المستدامة، وتتمثل هذه القطاعات في التالي :

أ/ **القطاعات المعمرة:** وهي قطاعات تم تعميرها مسبقا أو في طور التعمير في أجل 5 سنوات فهي عبارة عن مناطق سكنية ومناطق ذات تعدد وظيفي في صورة سكنات فردية وسكنات جماعية، ومباني للتجارة وتقديم الخدمات، فهي مناطق مشبعة لا يقترح بناءات جديدة في هذا النوع من القطاعات، وعليه فالتدخل في هذه القطاعات يكون حسب المخطط التوجيهي عن طريق:

التكثيف للمحيط أو لتجديد أو إعادة الهيكلة أو التأهيل أو ترميم لبعض البناءات حتى تتكيف مع المنتجات الجديدة لمواد البناء المطروحة في السوق وتتماشي مع الأشكال الهندسية والمعمارية الحديثة ومثالها إدخال مواد البناء الصديقة للبيئة في مكونات البناء وإتباع الأساليب المستدامة في شغله، وفي السياق ذاته فإنه يمكن إدماج بعض الأحياء الفوضوية في النسيج العمراني كحل تصحيحي علاجي للظاهرة والقيام ببعض العمليات الخاصة لحماية الأماكن ذات القيمة التاريخية أو المعمارية التي تشكل قطاعات ذات خصوصية تتطلب المصلحة العامة حمايتها، وبناء على ما سبق يجب أن يمتاز هذا النوع من القطاعات بالمرونة التي تسمح للأفراد في أن تبادر

---

[1]– رفيقة سنوسي، **أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق**، دراسة حالة مدنية باتنة، مذكرة ماجستير في الهندسة المعمارية، 2010–2011، ص37.

[2] –Maouia Saidouni, **Elément d'introctuction à l'urbanisme**, Casabah Edition, Algérie, 2000, p 146, 147

[3]– معاوية سعيدوني، **أزمة التحديث والتخطيط العمراني في الجزائر: جذورها، واقعها، آفاقها**، مجلة عمران، العدد 4/16، 2016، ص39.

بعمليات تجديد وتحسين المظهر الجمالي للمحيط العمراني[1].

ب/ القطاعات المبرمجة للتعمير: وهي الأوعية العقارية الموجهة للتعمير في آجال لا تتجاوز 10 سنوات طبقا لنص المادة 21 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، إن هذا النوع من القطاعات يكون مجانبا للأراضي المعمرة وقابلة للتعدي عليها عن طريق البناءات الفوضوية لذلك يتم تقنينها من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. فهي قطاعات حساسة جدا يجب تكثيف الرقابة القبلية من قبل الهيئات المكلفة بمراقبة النشاط العمراني[2] لتفادي المخالفات العمرانية التي تفرض سياسة الأمر الواقع التي يجب تقبلها فيما بعد والبحث في حلول لإدماجها في الوسط العمراني.

ج/ قطاعات التعمير المستقبلي: تتمثل في الأراضي الموجهة للتعمير على المدى البعيد في أفاق 20 سنة حسب المادة 22 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، إن احتواء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمثل هذا النوع من القطاعات له أهمية كبيرة، إذ يمثل فرصة لضمان توسع عمراني منظم في المستقبل من شأنه أن يكون متوافقا ومتطلبات حماية البيئة وهو الأمر الذي يدخل في صلب التنمية المستدامة للمدن.

إن هذا القطاع يخضع للارتفاق بعدم البناء بصفة مؤقتة إلى أجل محدد واستثناء يمكن الترخيص بالبناء في هذه القطاعات في الحالات التالية:

- تجديد وتعويض وتوسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي.
- البناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وانجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية.
- البناءات التي تبرزها المصلحة البلدية والمرخص بها قانونيا من قبل الوالي بناء علي طلب محلل رئيس المجلس الشعبي البلدي.

د/ القطاعات الغير قابلة للتعمير: نصت عليها المادة 23 من القانون 29/90 حيث تمثل هذه القطاعات جزءا من الأراضي التي تكون داخل المحيط العمراني للبلدية غير مرخص بالبناء فوقها كأصل عام بسبب وجود ارتفاقات خاصة، واستثناء يمكن الترخيص بإنجاز البناء في هذه المناطق بنسب ضئيلة جدا تتناسب والاستغلال العام للقطعة الأرضية وتتمثل هذه المناطق المثقلة بارتفاق عدم البناء في: الأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية، والأراضي ذات الاستغلال المنجمي وكذا الأراضي التي تحتوي مناظر طبيعية ذات قيمة عالية، أضف إليه المناطق الساحلية الحساسية والمناطق الأثرية والسياحية والغابية وأيضا المناطق المعرضة للأخطار

---

[1]- كمال تكواشت، **الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر**، المرجع السابق، ص 86، وأيضا: رفيقة سنوسي، المرجع السابق، ص 38.

[2]- رفيقة سنوسي المرجع نفسه، ص 39. وأيضا: كمال تكواشت، المرجع نفسه، ص 87.

الطبيعية وهذه الأخيرة المهددة بمخاطر الزلازل والفيضـــانات وانجراف التربة فهي تشـــكل خطرا على الأرواح والممتلكات لذلك لا يرخص بالبناء فيها، كما يجب أن تخضع للرقابة بشكل دوري.

إضــافة إلى تقســيم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أراضــي إقليم البلدية إلى القطاعات الأربعة فإنه يقوم بتخصــيص بعض الأراضــي لاســتقبال بعض المشــاريع ذات الأهمية بتوطين التجهيزات الجماعية الكبرى والبنى التحتية لا ســيما تلك المتعلقة بالنقل وشــبكات التهيئة المختلفة التي تمثل عاملا مهما يســاهم في تحقيق الاستدامة في المحيط العمراني فالمخطط ينص على تثبيت جميع المشـاريع التي تكون قاعدته محل نزع الملكية أو ممارسة حق الشفقة الإدارية لصالح الجماعات المحلية نظرا لطابعها الهادف إلى تحقيق النفع العام، كما نجد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير قد يخصــص مناطق خاصــة مســتقلة موجودة في مختلف قطاعات التعمير وهي مناطق تم خلقها من طرف المخطط العمراني الموجه المعمول به ســابقا مثل مناطق النشــاطات التجارية ومناطق النشاطات الصناعية، ومناطق التوسع السياحي، والمناطق السكنية الحضرية الجديدة ، ومناطق أخرى تخصص للمفارغ العمومية والمقابر... الخ[1].

ب/ أهداف تتعلق بحماية الوسط العمراني البيئي: إلى جانب الهدف التنظيمي والتصــحيحي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يســعى إلى التحكم في التوســيع العمراني وتوجيهه من خلال تقســيم المجال إلى قطاعات للتعمير، وتصــحيح بعض الوضــعيات بإدماجها في الوسط العمراني المنظم، وكذا تجديد أو تأهيل بعض الأحياء القائمة وهي في مجملها أهداف تحقق هدفا أخر لا يقل أهمية منها ويتمثل في حماية البيئة في الوســط العمراني فمنع البناء في المناطق الفلاحية والغابية والسياحية والساحلية والتاريخية والأثرية التي تمثل البيئية الطبيعية يعكس الدور الوقائي للمخطط في حماية الأوساط الطبيعية من التوسيع العمراني.

إن الطابع الوقائي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتمثل في رســم الصــورة المســتقبلية المتوقعة للتجمعات العمرانية يسمح باستحضـار البعد البيئي في عمليات التعمير مستقبلا الأمر الذي يكفل وقاية مسبقة ضد المخاطر المحدقة بالمكون البيئي وضد كل أشكال الاستغلال غير العقلاني للمجال وهو ما يتماشى وأهداف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الذي يسعى إلى تحقيق التنمية المستدامة[2] على مستوى الإقليم الوطني وهو تطبيق لمبدأ المطابقة الذي يتوجب بمقتضاه احترام القاعدة الدنيا للقاعدة العليا[3].

---

[1] – رفيقة ســنوســي، المرجع الســابق، ص39، وأكثر تفصــيلا راجع: كمال تكواشــت، **الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر**، المرجع السابق، ص88، 89. وأيضا:

- Maoiua Saidouni, op.cit, p148. et Henri jacquot , françois priet , op.cit, 179

[2]– كمال تكواشت، **التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم**، المرجع السابق، ص58، 59.

[3]- Adja djillali et drobeko brenard, op.cit, p88

الفرع الثاني: طبيعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومجال تطبيقه

سنوضح طبيعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (أولا) ثم مجال تطبيقه (ثانيا)

أولا: طبيعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: تقسم القرارات الإدارية إلى قرارات إدارية فردية وقرارات إدارية تنظيمية هذه الأخيرة عبارة عن قواعد عامة ومجردة صادرة عن السلطة الإدارية تطبق على عدد من الحالات غير محددة بذاتها وموجهة لعدد غير محدد من الأشخاص[1]. والمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي تكيف على أنها قرارات إدارية تنظيمية كونها تتضمن الضوابط العامة للنسيج العمراني يخضع لها جميع الأشخاص من أفراد وهيئات عمومية وخاصة الذين يطالبون بالتراخيص لممارسة النشاط العمراني وكذلك السلطة الإدارية المختصة بمنح الترخيص تكون ملتزمة بهذه الضوابط والأحكام، فهي تقع في حكم القواعد الجوهرية الآمرة المتصلة بالنظام العام العمراني والتي لا يجوز الاتفاق على مخالفتها[2]، إذ جعلها المشرع ملزمة للجميع بما فيها الإدارة التي أنجزتها وهذا بمقتضى المادة 14 من القانون29/90 "... وتلتزم السلطة التي وضعتها باحترام محتواها" بغية تنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار ومسايرة ومراقبة التوسع العمراني للمدن، كما أنه يحاول من خلال

هذا المخطط إيجاد أحسن توازن لمختلف وظائف المجال من حيث البناء وممارسة النشاطات الاجتماعية والاقتصادية والفلاحية والثقافية والدينية.[3]

إن القرارات الإدارية التنظيمية يحكم أثارها مبدأ مؤداه ضرورة احترام كل التصرفات والأعمال الإدارية الأخرى لأحكامه وللترتيبات التي يضعها[4] وفي مجال العمران على كل الرخص والشهادات العمرانية الفردية والمخططات الفرعية المرفقة بطلب الترخيص أن يكون مضمونها موافق لأحكام مخطط شغل الأراضي أو لمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عبارة عن أداة ذات طبيعة توقعية وذات طبيعة مزدوجة قانونية وتقنية[5] فيما يتعلق بالطبيعة التوقعية للمخطط فهو يقوم بدراسة شاملة للأرض ويحدد كيفيات استخدامها حاضرا

---

[1] – محمد الصغير بعلي، **القرارات الإدارية**، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، ص 35.

[2]– ياسمين شريدي، المرجع السابق، ص10.

[3]– محمد جبري، **التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر**، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، ص 12.

[4]– عبد الرحمان عزاوي، **الرخص الإدارية في التشريع الجزائري**، أطروحة لنيل درجة دكتوراه الدولة في قانون العام، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2007, ص 597.

[5]- Adja Djillali et Bernard Drobenko, op.cit, p137, et aussi: Henri Jacquot et François Priet, op.cit, p 145.

ومستقبلا في آفاق 20 سنة، وفيما يتعلق بالطبيعة القانونية للمخطط فهو يتمتع بالطابع الإلزامي بعد المصادقة عليه ويكون قابلا للمعارضة من قبل الغير فلا يجوز القيام بأي نشاط عمراني يخالف أحكامه وإلا تعرض مرتكب المخالفة للعقوبات المقررة قانونيا وهو ما جاءت به المادة 10 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

يظهر الطابع التقني للمخطط من خلال تحديده للتوجيهات الرئيسة للتهيئة والعمرانية وضبطه الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي، فهو يتكون من تقرير تقني وخرائط ووثائق بيانية، كما أنه يحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة واقعة ضمن قطاعات التعمير التي يغطيها المخطط المشار إليها في المادة 19 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

بالنظر لأهمية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تمكين البلديات من وضع سياسة عمرانية طموحة فقد ألزمها المشرع بإعداده على مستوى إقليمها وفي غياب المخطط تحل محله القواعد العامة للتهيئة والتعمير وهي قواعد لا تمنح للبلديات مجالا واسعا لوضع رؤى تقديرية توقعية مستقبلية لطرح وتجسيد سياسة الدولة في الميدان بإنشاء أنسجة حضرية منظمة وتزويدها بمختلف المرافق الضرورية وبوسائل الراحة والطمأنينة والتحكم في حركة النشاط العمراني في إقليم البلدية وبالأخص ظاهرة البناء الفوضوي والحد منه[1]، هذه الأخيرة التي تمثل التعدي الحقيقي على الأوساط الطبيعة وتلحق أضرارا كبيرة بالبيئة وتشوه المظهر الجمالي للمدن وعموما فهذا النوع من البناءات تفتقر لشروط الصحة والسلامة والأمن وتغيب فيها المتطلبات البيئية التي تمثل المدخل الرئيسي نحو تحقيق التنمية المستدامة.

ثانيا: مجال تطبيق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: إن الغاية من تحديد مجال تطبيق المخطط هو تحديد نطاق فرض الرقابة على الأنشطة العمرانية من قبل الهيئات الإدارية المختصة؛ بمعنى أن رسم الحدود الجغرافية لكل إقليم خاضع لأحكام المخطط من شأنه أن يسهل عملية الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير دون تنازع في الاختصاص بين الجهات المكلفة بالرقابة ومتابعة المخالفات.

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير باعتباره المرجع الأول للرقابة على النشاط العمراني الغرض منه وضع حد للتجاوزات المتكررة على المناطق الطبيعية خاصة الأراضي الفلاحية والقضاء على البناءات الفوضوية التي تعيق التنمية المستدامة وذلك بتحديد الأحكام العامة حول استخدامات الأراضي للتحكم في المجال وضبط العمليات العمرانية وتوجيهها، ولأجل ذلك وانطلاقا من المواد 12 ، 24، 25، من القانون رقم 29/90 المتعلق

– كمال تكواشت، **الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناءات الفوضوية بالجزائر**، المرجع السابق، ص81. وللباحث نفسه: **التعمير والبناء في تنظيم وإعادة التنظيم**، المرجع السابق، ص55. أنظر أيضا:

-Henri jacqout et françois priet, op.cit, p6.

بالتهيئة والتعمير يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، ويمكن للمخطط أن يغطي إقليم بلديتين فأكثر تابعة لولاية واحدة وفي هذه الحالة يتولى الوالي مسألة إصدار القرار الذي يحدد بمقتضاه مجال تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بناء على اقتراح رؤساء المجالس الشعبية البلدية وبعد مداولة صادرة عنهم ، كما يمكن للمخطط أن يغطي أراضي بلدية تابعة لعدة ولايات تجمع بينها مصالح مشتركة في المجالات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، وفي هذه الحالة يحدد مجال تدخل المخطط بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية.

المطلب الثالث

إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومراجعته ومحتواه

يحدد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية على المستوى المحلي ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي، وعلى هذا الأساس ورغبة من المشرع في توحيد مراحل انجاز المخطط على المستوى الوطني حتى يتوافق في مجمله مع السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم الهادفة إلى إعادة التوازن الجهوي بين الأقاليم والاستدامة في شغل وتسيير المجال، ويتفادى الارتجالية في التخطيط، فإنه لم يترك مسألة إعداد المخطط للسلطة التقديرية للإدارة وإنما خاطبها بصيغة الوجوب، حيث ألزم كل بلدية على مستوى القطر الجزائري أن تتكفل بإنجاز المخطط وفق مجموعة من الإجراءات بدءا بإعداد مشروع المخطط ثم المصادقة عليه ومراجعته (الفرع الأول) كما وضح محتواها (الفرع الثاني)، أشار إليها القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وتناولها بشكل مفصل المرسوم التنفيذي رقم 91 -177 الذي يحدد إجراءات إعداده ومحتواه والمصادقة علية المعدل والمتمم[1].

الفرع الأول: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومراجعته

سنوضح مختلف الإجراءات الخاصة بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (أولا) والمصادقة عليه (ثانيا) ومراجعته (ثالثا) كالآتي:

[1]- المرسوم التنفيذي رقم91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية العدد 26. المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، الجريدة الرسمية العدد 62، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 148/12 المؤرخ في 28 مارس 2012، الجريدة الرسمية العدد 19 لسنة 2012.

أولا: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: يجب أن تغطى كل بلدية[1] بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير بناء على نص المادة 24 من القانون 90-29 التي تنص على أنه: "يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته".

باستقراء النص القانوني أعلاه يتبين لنا تراجع دور الدولة في السياسة التنموية عموما والعمرانية على وجه الخصوص، حيث توجه المشرع الجزائري نحو تكريس السياسة العمرانية اللامركزية والتحول إلى التعمير التشاوري المتنوع بعدما كان التعمير مركزي منمط[2]، ومن إيجابيات الاعتماد على اللامركزية في التخطيط أن الإدارة المحلية هي الأقرب والأكثر دراية بأولويات التنمية والأقدر على مواجهة الواقع، وهو ما يسمح بخلق ظروف جديدة للمراقبة المحلية لنمو المدن (التوسع العمراني) والتي تترجم على أرض الواقع من خلال زيادة أهمية الفاعلين المحليين (من منتخبين وسكان) المرتبطين مباشرة بالواقع الخاص بكل مدينة[3].

بناء على نص المادة 24 المذكورة سابقا يعود اختصاص المبادرة بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى المجلس الشعبي البلدي المعني وتحت مسؤوليته بموجب مداولة يبين فيها:

- التوجيهات التي يحددها مخطط التنمية بالمنطقة المعينة.
- طرق مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية[4] في إطار تنفيذ المادة 13 من القانون90-29 التي تشير إلى تكفل المخطط ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية، إضافة إلى المشاريع ذات المصلحة الوطنية التي تفرض نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

إن مبادرة البلدية ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة هو شكل من أشكال ممارسة الديمقراطية على المستوى القاعدي إذ يعمق طرق التشاور والتحاور وترقية الحس المدني وروح المسؤولية لدى المواطن[5]، بذلك يكون المشرع قد تبنى فكرة الديمقراطية التشاركية كآلية فعالة وعنصرا مهما في تحقيق التنمية الحضرية المستدامة من شأنها معالجة بعض المشاكل التي فرضها

---

[1] – بلغ عدد البلديات على المستوى الوطني 1541 بلدية.

[2] – شوك مونية، المرجع السابق، ص 24.

[3] – فؤاد بن غضبان، المرجع السابق، ص 235.

[4] – المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم.

[5] – محمد جبري، **المرجع السابق**، ص 18.

تطور المجتمع والسعي نحو تفعيل دور المواطن ومساهمته في الحياة العامة بما يحقق مصداقية عمل البلدية، وقد تأكد هذا التوجه أكثر من خلال نص المادة 12 من القانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية إذ يسهر رئيس المجلس الشعبي على وضع إطار ملائم للمبادرات المحلية التي تهدف إلى تحفيز المواطنين وحثهم على المشاركة في تسوية مشاكلهم وتحسين ظروف معيشتهم، ويعد المجتمع المدني وعلى رأسها الجمعيات الآلية القانونية التي تسمح بتشجيع المشاركة الجماهيرية[1].

إن المداولة تحدد قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات المشاركة وطرق مشاركتها في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وهو ما كرسه قانون البلدية المذكور أعلاه الذي مكن رئيس المجلس الشعبي البلدي من الاستعانة بصفة استشارية بكل شخصية محلية وكل خبير و/ أو كل ممثل جمعية معتمدة قانونا من شأنها تقديم أي مساهمة لأشغال المجلس أو لجانه بحكم مؤهلاتهم أو طبيعة نشاطهم[2]. وعليه فإن العمل بنظام المداولات يعد عملا ايجابيا إذ يساهم في دعم روح التشاور والتحاور في إطار منظم ومنسجم داخل إطار مسؤول وهو البلدية[3].

وبعدها تبلغ المداولة للوالي المختص إقليميا، وتنشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعينة ليطلع عليها المعنيون بالأمر. وبعد انقضاء المدة المحددة يصدر القرار[4] الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من قِبَل:

- الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.
- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لعدة ولايات.
- إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداد إلى مؤسسة عمومية بين البلديات.

تظل المقررات التي يتخذها الوالي أو الوزير غير قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية. وعلى رئيس البلدية المعنية أن يُطلع كتابيا بالمقرر القاضي إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في إطار العمل التشاوري لكل من رؤساء غرف التجارة، رؤساء غرف الفلاحة، رؤساء المنظمات المهنية، رؤساء الجمعيات المحلية المعنية خاصة الناشطة في المجال العمراني

---

[1] – كمال محمد الأمين، **الديمقراطية التشاركية في مادة التعمير**، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد الثاني، العدد الرابع، جامعة ابن خلدون، تيارت، ص 45.

[2] – المادة 13 من القانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية

[3] – محمد جبري، **المرجع السابق**، ص 19.

[4] – يصدر القرار بناء على ملف يتكون من: مذكرة تقديم، يشمله المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمداولة المتعلق به.

والبيئي من أجل معرفة الحاجيات الحقيقية للمواطنين وتحديد الفرص المتاحة للتنمية الاقتصـــادية الحضـــرية وتحديد ومعالجة التحديات القائمة والناشـــئة. وعليهم الإفصـــاح عن إرادتهم بالمشـــاركة في إعداد المخطط (P.D.A.U) خلال 15 يوما بدءً من تاريخ اســتلامهم للمقرر، وبانقضـــاء المهلة المحددة على رئيس المجلس البلدي إصدار قرار يوضح قائمة الإدارات والمصالح والجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير[1].

ورغبة من المشرع العمراني في توسيع دائرة التشاور، وجعل المخطط أكثر شمولا ووضوحا وأكثر فاعلية، فقد ألزم البلدية بضرورة طلب استشارة الإدارات والمصالح والهيئات العمومية كما هو موضح في نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم كما يأتي:

أ – **على مستوى الولاية:** يجب استشارة الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصـــادي، الري، النقل، الأشـــغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصـــلات، وبعدما أصـــبحت مســألة التوســع العمراني وحماية البيئة من ضـــمن أولويات الدولة أضـــاف المشـــرع من خلال المرسوم التنفيذي 05-318 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي91-177 الإدارات والمصالح التابعة للدولة المكلفة بـــــالبيئة، التهيئة العمرانية، والسياحة كونها[2] الأكثر علاقة وارتباطا ودراية بمجال التعمير، كما أضاف مصالح الدولة المكلفة بالصناعة وترقية الاستثمار[3].

إن الطابع التقني الغالب على مضمون المخطط، يفرض إشراك جهات أكثر تخصصا في ميدان البناء والتعمير وعليه ألزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بضرورة استشارة اللجنة الهندسية المعمارية والتعمير والمحيط المبني عند إعداد أدوات التعمير طبقا لنص المادة 40 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس[4].

ب – **على مستوى البلدية:** يجب استشارة الهيئات والمصالح المكلفة بـــــتوزيع الطاقة، والنقل، وتوزيع المياه والضـــبط العقاري[5]. إن الاســتشـــارة الوجوبية المعمول بها عند إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير خاصـــة

---

[1] – المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 91 –177 المعدل والمتمم.

[2]– إن تسمية مصـالح الدولة المكلفة بالتعمير تم تعديل تسـميتها مرارا تزامنا مع كل تعديل لتسـمية الوزارة المكلفة بالتهيئة والعمران وحاليا تسمى وزارة السكن والعمران والمدينة.

[3]– أضافها المشرع بموجب المادة 02 الفقرة أ من المرسوم التنفيذي رقم12-148 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-177.

[4]– المرســوم التشــريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1990 المتعلق بشــروط الإنتاج المعماري وممارســة مهنة المهندس، الجريدة الرسمية العدد 32 الذي ألغيت بعض أحكامه بموجب القانون 04-06 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية العدد 51.

[5] – أضافتها المادة 02 الفقرة ب من المرسوم التنفيذي رقم 148/12 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 177/91.

مشاركة الجمعيات الناشطة مجال التعمير والبناء وحماية البيئة تعكس الإرادة الجادة للمشرع في إشراك مختلف فئات المجتمع المنخرطة في تنظيم قانوني وتشجيع العمل الجماعي لحماية المحيط المبني وضمان بيئة عمرانية صحية ومستدامة ، تم التأكيد عليها في القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة بحيث يكون لكل شخص الحق في أن يكون على علم بحالة البيئة والمشاركة في الإجراءات المسبقة عند اتخاذ القرارات التي قد تضر بالبيئة[1].

ونشير بهذا الشأن إلى أن فاعلية الاستشارة تكمن في مدى التقيد بها، فإجراء الاستشارة الوجوبية دون العمل بمضمونها يفرغ الاستشارة من محتواها، ويجعل من القيام بها أو عدمها سيان.

حيث ينشر هذا القرار مدة شهر بمقر البلدية المعنية أو البلديات المعنية مع تبليغ الإدارات والمصالح التابعة للدولة والجمعيات المعنية[2].

وبموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي تتم المصادقة على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وتُبَلغ الإدارات والجمعيات المعنية بذلك، مع منحهم مهلة 60 يوما لإبداء آرائها وملاحظاتها، وبانقضاء المدة المحددة دون رد يفسر رأيها بأنه موافقة على المشروع طبقا لنص المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، وقد أصاب المشرع في اعتبار حالة سكوت الإدارة موافقة بعد انقضاء المدة المحددة، وبهذا يكون قد سد باب التماطل أمام الجهات المعنية، وحتى لا يعرقل سكوتها الإجراءات الموالية على إعداده. وهذا لا ينفي أهمية إدلاء الجهات المعنية آرائها بشأن مشروع المخطط التوجيهي لما له من مشاركة وتكاتف الجهود في تحقيق التنمية بالبلدية المعنية في شتى الميادين كل في اختصاصه.

ما يمكن الإشارة إليه بخصوص الأطراف المشاركة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو تقصير واضح في عملية المشاركة والمساهمة في إثراء المخطط من قبل الإدارات المدعوة لذلك، وحتى إدارة البلدية بمنتخبيها وموظفيها التابعين لمصلحة التعمير يتخلون عن دورهم في انجاز المخطط تاركين الأمر لمكتب الدراسات ومديرية التعمير والبناء نظرا لضعف الموارد البشرية والهياكل التقنية المتمكنة في معظم البلديات[3]، بل إن هذه الأخيرة هي التي تهيمن كليا على أشغال الدراسة وتوجهها بحسب الرؤية والمقاربة التي تتبناها، وما وجود

---

[1]- المادة 3 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 43.

[2]- المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177.

[3]- قام المركز الوطني لدراسات التخطيط والسكان بدراسة عام 2000 أكد فيها أن نسبة التأطير الفني والتقني في البديات الجزائرية تمثل0.2 % للمهندسين المعماريينو0.5 % لمهندسي الدولة في التخصصات التقنية والفنية و0.1 % للبياطرة و1.6 % من حملة شهادة الليسانس. انظر: محمد الهادي لعروق، " **التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية** " مداخلة مقدمة في ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية 09-10 جانفي 2008، مخبر المغرب الكبير الاقتصاد والمجتمع، ص 37.

الأعضاء الأخرى وكذا ممثلي البلدية في اجتماع مناقشة وإثراء مراحل إعداد الدراسة هو حضور شرفي، وهذا ما يؤثر سلبا على واقعية ونجاعة المنتج التخطيطي وقدرته على التعبير عن تطلعات وتوجهات ومصالح وأولويات البلدية، وهو ما يتنافى تماما مع إرادة المشرع الجزائري المكرسة في القوانين المنظمة للنشاط العمراني[1] التي تدعو إلى ضرورة أن يتم العمل وفق فريق متكامل تتقاسم فيه الأدوار، حيث كل إدارة معنية بالاجتماع لها أن تدافع بإيجابية على قطاعها ويتم ترتيب أولوياتها في هذا المخطط الذي تتقاطع فيه مصالح مختلف القطاعات[2].

تواجه الأوساط العمرانية تهديدات بيئية خطيرة بسبب أنماط الإنتاج والاستهلاك غير المستدامة وآثارها على البيئة وعلى تغيرات المناخ المتعلقة أساسا بالجفاف في مناطق وحدوث الكوارث الطبيعية في مناطق أخرى من العالم ، لذا يستوجب الحال تكاتف الجهود ومشاركة مختلف القطاعات بجدية تامة في إعداد المخطط[3]، فالأسلوب التشاركي في تخطيط وتنمية وتسيير المجال العمراني له أثر مباشر على الاستدامة والقدرة على مواجهة الأوضاع الحالية والمستقبلية محليا ووطنيا، كما أن المساهمة في وضع الحلول للمشكلات البيئية وللتغير المناخي العالمي ينطلق من السياسات المنتهجة على المستوى المحلي للدول.

إضافة إلى ما سبق نسجل ضعف دور الجمعيات في الواقع، وإن وجدت فلم تفعّل دورها بعد، وبما أن مصلحة المواطن هي المعنية في هذا المخطط، كان لزاما عليه المشاركة بقوة تحت مظلة الجمعيات بعرض وبحث مشاكله اليومية والمساهمة في إيجاد الحلول بشأنها والرفع من روح المسؤولية لدى مختلف المشاركين وتدعيم الرقابة على الأنشطة العمرانية.

بعد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U) يخضع للاستقصاء العمومي مدة 45 يوما وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يصدر بشأن الاستقصاء قرار يبين فيه[4] :

- الأماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيها.
- يعين المفوض المحقق أو أكثر.
- يحدد كيفيات إجراء التحقيق.

---

[1]- القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 04-05، والمرسوم التنفيذي رقم91-177 الذي يحدد إجراءات إعداد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 وبالمرسوم التنفيذي رقم 12-148.

[2]- أمال حاج جاب الله، **الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر**، دار بلقيس، الجزائر، 2014، ص155، وأيضا: كمال تكواشت، **التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم**، المرجع السابق، ص 61.

[3]- الموئل الثالث للأمم المتحدة، **الخطة الحضرية الجديدة " إعلان كيتو للمدن والمستوطنات البشرية المستدامة للجميع"**، الفقرة 14/ج، ص 6.

[4] - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم.

– تاريخ انطلاق وانتهاء مدة التحقيق.

كما يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي نشر القرار القاضي بعرض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على الاستقصاء العمومي بمقر البلدية، وتبليغ نسخة منه للوالي المختص. وهو إجراء يفتح المجال أمام المواطن للمشاركة في إعداد المخطط كونه عضوا فاعلا في تحقيق التنمية العمرانية المستدامة.

بانقضاء مدة الاستقصاء وخلال 15 يوما الموالية يرسل محضر قفل الاستقصاء والملف الخاص به واستنتاجاته من طرف المفوض أو المفوضين المحققين إلى المجلس الشعبي البلدي وبناء عليها يعدل مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهذا ما نصت عليه المادة 2/26 من القانون 90–29 على أنه: " يعدل مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد التحقيق العمومي ليأخذ بعين الاعتبار خلاصات التحقيق... ".

تعد قوانين التعمير من القوانين التي ميزها المشرع بضرورة عرض مشروع المخطط على المواطنين قبل إصداره وطلب استشارتهم بشأنه، حيث ألزم البلدية بضرورة فتح سجلات التحقيق العمومي حول منافع ومضار المخطط التي تهم قاطني البلدية، غير أن التطبيق الميداني لهذا الإجراء يضعف من أهميتها، بسبب عدم إحاطة العملية بإشهار كاف بين المواطنين يوضح لهم دور المخطط في تحسين الإطار المعيشي، ويدعوهم إلى تسجيل ملاحظاتهم في الآجال القانونية، وهو تقييد للحق في الإعلام والمشاركة، حتى في حالة تسجيل ملاحظاتهم قلما تؤخذ بعين الاعتبار، وتبقى هذه الاستشارة مجرد إجراء شكلي ينص عليه القانون[1].

إضافة إلى ذلك يؤخذ على المشرع الجزائري أنه لم يحدد صفة المفوض المحقق ولا الشروط الواجب توفرها فيه للقيام بهذه المهمة كأن يكون مهندسا أو خبيرا[2] ملما بالجانب التقني والقانوني في مجال العمران والبناء، بل منح السلطة التقديرية لرئيس المجلس الشعبي البلدي في اختيار الشخص الذي يراه مناسبا لأداء هذه المهمة، وربما هذا ما يفسر عدم أخذ هذه المرحلة بالجدية الكافية التي تعتبر فرصة في غاية الأهمية بالنسبة للمواطنين في إبداء ملاحظاتهم وتجسيد طموحاتهم، وهو ما يجب أن يتداركه المشرع مستقبلا.

بعد الانتهاء من مرحلة إعداد مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وحتى يكون قابلا للتنفيذ فإنه يخضع للمصادقة عليه من قبل السلطة المختصة وهذا ما سيتناوله العنصر الموالي.

ثانيا: المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: يخضع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للمصادقة على مستويين: المصادقة من طرف المجلس الشعبي البلدي بموجب مداولة بعد الاطلاع على نتائج

---

[1] – كمال تكواشت، **التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم**، المرجع السابق، ص 63. وأيضا:

– Ahmed Reddaf, de quelques réflexions sommaires sur l'effectivité relative au droit l'environnement en Algérie, revue des sciences juridiques et administratives, N° 01, 2003, p81.

[2] – عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 36.

التحقيق. ثم يرسل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مصحوبا بسجل الاستقصاء ومحضر قفل الاستقصاء ونتائج التحقيق إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي بشأنه في غضون 15 يوما من تاريخ استلام الملف، ثم تتم المصادقة عليه طبقا للمادة 15 من المرسوم التنفيذي 91-177 والمادة 27 من القانون 90-29 حسب الحالة:

- بقرار من الوالي وذلك بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل سكانها عن 200.000 ساكن.

- بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها عن200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن.

- بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة البلديات التي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر.

نلاحظ أن هناك حضور قوي للدولة من خلال قرار المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بغرض ضمان تناسق أدوات التهيئة والتعمير المحلية مع السياسة الوطنية للتهيئة الإقليمية المحددة على المستوى المركزي، رغم أن إعداد الملف تتكفل به البلدية كهيئة منتخبة على المستوى القاعدي[1].

ونشير في هذا الصدد إلى أن المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 جاءت تطبيقا لنص المادة 27 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، إلا أننا نلاحظ عدم التطابق بين النصين وبالتحديد في الفقرة الثالثة والرابعة منهما في مسألة استشارة الوالي المعني قبل اتخاذ القرار، حيث وردت مسألة استشارة الوالي المعني في المادة 15 من المرسوم التنفيذي وتم التغاضي عنها في نص المادة 27 من القانون نفسه. وعليه يجب على المشرع أن يتدارك هذه الثغرة القانونية بتحقيق التطابق بين النصين لرفع اللبس ومن ثم التطبيق السليم لأحكامهما.

بعد إجراء المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يوضع تحت تصرف الجمهور[2] الذي يتمتع بحق الاطلاع على مستخرجات مداولات المجلس الشعبي البلدي وكذا قرارات البلدية[3].

---

[1] - كمال تكواشت، **التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم**، المرجع السابق، ص 64.

[2]- يقصد بالجمهور السكان وأصحاب الارتفاق والجمعيات خاصة المهتمة بمجال العمران وحماية البيئة.

[3]- المادتين 14، 30 من القانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية.

كما تبلغ النســـخة النهائية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للجهات المركزية والمحلية المعنية[1] وهو إجراء – النشــر – يجعل من قرارات رئيس المجلس الشــعبي البلدي قابلة للتنفيذ[2]، كما يجعل من المخطط ملزما لمختلف الهيئات والمصالح وعلى رأسها البلدية كما يصبح المرجع الرئيسي في تسجيل المشاريع وتجسيدها ميدانيا.

نلاحظ مما ســبق تناوله إصــرار المشــرع على تفعيل دور الهيئات المنتخبة –المجلس الشــعبي البلدي والولائي – كجهة رقابية على محتوى المخطط من خلال المصــادقة عليه بموجب مداولة ما يســمح بحث وطرح آفاق التنمية المحلية بما يتوافق وطموحات المواطن بالمناطق المعنية.

حتى يكون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ذو فاعلية لا بد من تحســـيس المواطن بمدى أهمية مشــاركته والتزامه بمضــمون المخطط[3]، لأن ارتفاع نسبة الوعي لدى المواطنين له دور فاعل في تسـهيل عملية تنفيذ محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير[4]. كما لا ننســـى مســـاهمة المجتمع المدني في نشـــر الثقافة العمرانية وتشجيع المشاركة الجماهيرية في هذا المجال.

غير أن ما يعاب على مختلف مراحل إعداد المخطط بطئ إجراءات الإعداد والمصادقة عليه بالنظر إلى الفترة الزمنية التي يتطلبها إعداد مشـروع المخطط والمصـادقة عليه، في مجملها تقدر بخمسـة (05) سـنوات في المتوســط ما يؤدي عدم الاســتجابة الآنية لحل بعض المشــكلات البيئية التي تتطلب تدخلا ســريعا في المجال العمراني وبالنتيجة عدم نجاعة الحلول المقترحة نتيجة نشوء واقع ميداني جديد[5] يتطلب بدائل أنجع، وهو الوضـع الذي يؤدي إلى تفاقم المشاكل ويصـعب عملية حصـرها والحد منها هذا من جهة كما هو الشـأن بالنسـبة للمباني الفوضـــوية والتعدي على الأراضـــي الزراعية، إلى جانب تأخر إنجاز مشـــاريع التنمية المبرمجة وبالنتيجة عدم مسـايرة حاجات السـكان المتجددة والمتغيرة، وتعطيل مختلف مصـالح فئات المجتمع من جهة أخرى، إلى جانب التأخر في استيعاب الجديد من المعارف المطروحة في سوق المعرفة سواء ما تعلق بالمسائل البيئية والاجتماعية والاقتصادية والثقافية وغيرها وهو سبب آخر قد يؤخر ويصعب عملية إعداده وضبط محتواه[6] إذا ما حاولت

---

[1] – تتمثل هذه الجهات في: الوزير المكلف بالتعمير، الوزير المكلف بالجماعات المحلية، مختلف الأقســـام الوزارية المعنية، رئيس المجلس الشــعبي البلدي المعني، رئيس المجلس الشــعبي الولائي المعني، المصـــالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مســتوى الولاية، الغرف التجارية، الغرف الفلاحية، بناء على نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91–177 المعدل والمتمم.

[2]– المادة 97 من القانون رقم 11–10 المتعلق بالبلدية.

[3]– تنص المادة 12 من قانون رقم 11–10 المتعلق بالبلدية على أنه: ".. **يسهر المجلس الشعبي البلدي على وضع إطار ملائم للمبادرات المحلية التي تهدف إلى تحفيز المواطنين وحثهم على المشاركة في تسوية مشاكلهم وتحسين ظروف معيشتهم ...**"

[4]– بشير التجاني، **المرجع السابق**، ص 69.

[5] – محمد الهادي العروق، **المرجع السابق**، ص 37.

[6] – كمال تكواشت، **التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم**، المرجع السابق، ص 82.

الإدارة البلدية في كل مرة الإحاطة بمختلف هذه المعارف.

ثالثا: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتعديله: لقد جعل القانون من مسألة مراجعة أو تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أمرا ممكنا قصد توسيع رقعة عمران البلدية المعنية أو البلديات المعنية وتلبية حاجيات الأفراد والمصلحة العامة على السواء، وحتى لا يخرج نطاق التعديل عن هدفه وحفاظا على استقرار المعاملات أمام كثرة المراجعات التي تهز الثقة في نفوس الأشخاص المخاطبين بها[1] تم حصر أسباب المراجعة والتعديل[2] في حالتين ذكرتهما المادة 28 من القانون 90-29 كالآتي:

- حالة القطاعات المراد تعميرها في طريق الإشباع.
- حالة تطور المحيط لدرجة يصبح المخطط لا يستجيب لأهداف مشاريع التهيئة ولا يلبي طموحات مواطني البلدية المعنية.

وبناء على ما تقدم فإن حق مراجعة وتعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من شأنه أن يسمح بإدراج آخر التطورات في تسيير المجال الحاصلة على المستوى المحلي والوطني وحتى على الساحة الدولية ولما لا بما يضمن الحماية الوقائية للبيئة العمرانية ويحقق استدامتها، وتبقى إجراءات مراجعة أو تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير نفسها إجراءات الإعداد والمصادقة على هذا المخطط[3].

الفرع الثاني: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يقوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على مجموعة من الأهداف تسعى في مجملها إلى تحقيق المصلحة العامة، لكافة القطاعات وفئات المجتمع، بوضع تصورات لأوضاع مستقبلية تتعلق بتوزيع الأنشطة واستعمالات الأراضي في المكان الملائم وفي الوقت المناسب .وبما يحقق التوازن بين احتياجات التنمية في الحاضر والمستقبل القريب من ناحية، وبين احتياجات التنمية لأجيال المستقبل البعيد، من ناحية أخرى، أي

---

[1]- Henri Jacquot et François Priet, op.cit, p 13.

[2] – لقد ميز المشرع الفرنسي بين مراجعة وتنقيح وتحيين المخطط، فمراجعته تخضع لنفس إجراءات إعداده، أما التنقيح فهو عملية ملاءمة مع وضعيات جديدة ولا تمس كما هو منصوص عليه بالاقتصاد العام للمخطط أي دون أن تنجر عنه تغيير جذري على المحيط أو على تركيز التجهيزات الجماعية أو غيرها من وتبقى مسالة ضبط المعايير مسالة اجتهاد، أما التحيين فإنه الأخذ بعين الاعتبار لأحكام عمرانية جديدة تصدر بمقتضى أحكام تشريعية وتنظيمية بعد المصادقة على المخطط كإحداث ارتفاق أو إحداث منطقة صناعية. انظر: كمال تكواشت، المرجع نفسه، ص 65-66،

وأيضا: - Henri Jacquot et François Priet,Ibid, p 140

[3] – المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177.

تحقيق ما يعرف بالتنمية المســـتدامة[1]، تتجســـد هذه التصـــورات والأهداف في نظام يصـــحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية ومرجعية طبقا لما جاء في نص المادة 17 من القانون 90-29 والمرسوم التنفيذي رقم 91-177 كالآتي:

أ – تقرير توجيهي: يقدم فيه عرض ما يلي:

– تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديموغرافي والاجتماعي والثقافي لتراب البلدية أو البلديات المعنية.

– قسم التهيئة المقترح بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية[2].

ب – لائحة التنظيم: تحدد اللائحة القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة في القطاعات المحددة في المواد 19، 20، 21 22، 23 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم والتي سبق التطرق إليها، فتحدد ما يلي:

– التخصص الغالب للأراضي عند الاقتضاء، وطبيعة النشاطات الممنوعة والخاضعة لإجراءات خاصة، سيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليها في القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه[3].

– الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض.

– الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

– المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها.

– تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسي والخدمات ونوعها.

– المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية سيما التصدعات الزلزالية أو الانزلاق أو انهيار التربة والفيضانات.

– مساحات حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات والمنشآت الكيماوية والبتروكيمياوية وقنوات نقل المحروقات والغاز والخطوط الناقلة للطاقة.

– المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلزال.

---

[1] – علي شعبان عبد الحميد، **سياسات التخطيط العمراني ودورها في التنمية العمرانية المستدامة في الأراضي الفلسطينية**، بحث مقدم للمشـاركة في المؤتمر الجغرافي الفلسـطيني الثالث جامعة النجاح الوطنية كلية الآداب، قسـم الجغرافيا، نابلس، 12- 16 تموز 2010.

[2] – فقرة استحدثها المرسوم التنفيذي رقم 05-317.

[3] – القانون رقم 02- 02 المؤرخ في 05 فيفري 2002 متعلق بحماية الساحل وتثمينه، الجريدة الرسمية العدد 10.

– الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل.

ج – المستندات البيانية والمرجعية: وتشمل على:

– مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا وأهم الطرق والشبكات المختلفة.

– مخطط تهيئة يبين حدود القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير وقطاعات التعمير المستقبلية وقطاعات غير القابلة للتعمير.

– مخطط ارتفاقات يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

– مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير وأيضا تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.

– مخطط يحدد مساحات المناطق، كما يحدد الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية[1] والمخططات الخاصة بالتدخل.

المطلب الرابع

دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في مراقبة استدامة النشاط العمراني

تعد حماية البيئة أحد الركائز الأساسية للتنمية المستدامة، ويبرز الدور الرقابي للمخطط في استدامة النشاط العمراني باعتباره القاعدة المرجعية للرقابة على أشغال التهيئة والتعمير، بالنظر إلى مدى استحضاره للانشغالات البيئية. وقد أولى المشرع اهتماما كبيرا لمسألة التوفيق بين حماية البيئة وقواعد التهيئة والتعمير التي تعتبر من ضمن أولويات الدولة حماية للصحة العامة، وعلى هذا الأساس سنحاول أن نوضح الدور الرقابي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في استدامة النشاط العمراني بتبيان مظاهر الاستدامة انطلاقا من أهداف المخطط ومحتواه (الفرع الأول) ثم استنباطها من خلال مراحل انجاز المخطط (الفرع الثاني)

الفرع الأول: مظاهر استدامة النشاط العمراني من خلال أهداف المخطط ومحتواه

إن إدماج الانشغالات البيئية في النشاط العمراني يتم من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على اعتبار انه المتكفل ببرمجة مختلف العمليات التنموية على المستوى المحلي في إطار المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة والمخططات الجهوية والقطاعية وهي مرجعية مركزية من شأنها أن تؤدي إلى التكامل والانسجام بين الجماعات الإقليمية وتوحيد الأهداف للتدخل الوقائي من أجل حماية البيئة[2] والاستدامة في شغل

[1] – تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية عن طريق الدراسات الخاصة بالزلازل والدراسات الجيوتقنية.

[2] – وناس يحي، **الحماية القانونية للبيئة في الجزائر**، المرجع السابق، ص 50.

وتسيير المجال، ونشير في هذا الصدد أن صدور القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة كان سنة 2001 وتمت المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة سنة 2010، وأدوات التعمير تم تحديد أهدافها ومحتواها قبل سنة 2001 رغم بعض التعديلات التي أجريت على النصوص المنظمة لها فيما بعد، وهو ما لا يرقى وأهداف المخطط الوطني، كما أن اعتماد توجيهات المخطط الوطني وتبني مبادئه القائمة أساسا على الاستدامة في شغل المجال ضمن المخططات العمرانية المحلية المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي تبدأ منذ دخول المخطط الوطني حيز التنفيذ، أي بعد سنة 2010، والأمر نفسه ينطبق على المخططات التوجيهية الإقليمية القطاعية وهي فترة متأخرة جدا مقارنة بالوسط العمراني والبيئي المتدهور الذي يتطلب وقتا طويلا حتى تظهر فاعلية هذه المخططات بالنظر للنتائج المحققة، كما أنه يفقد التكامل بين المخططات المحلية والمركزية، وعلية ندعو إلى مراجعة النصوص القانونية المنظمة للمخططات العمرانية المحلية ومطابقتها مع أهداف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة والمخططات الإقليمية الجهوية والقطاعية.

ومن هذا المنطلق ومن خلال أهداف ومحتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فإننا لا نجد صياغة مباشرة صريحة فيما يتعلق بحماية البيئة وكذلك نسجل غياب تام لعبارات تدل على التوجه نحو استدامة الأنشطة العمرانية بتحديد أساليب خضراء صديقة للبيئة وموفرة للطاقة وهو ما يعاب على النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، غير أن هذا لا ينفي تسجيل بعض مظاهر حماية البيئة، وهنا نشير إلى أن المخطط يهتم بالتدخل في المجال الطبيعي والمبني في آن واحد للتجمعات العمرانية، فيتعامل مع الإقليم الحضري كمجموعة مترابطة ومتكاملة لا يمكن الفصل بينها، كما ينظم العلاقة بينه وبين باقي الأقاليم الحضرية الموجودة على المستوى المحلي والوطني، ويراعي جوانب الانسجام والتناسق بينه وبين جميع المراكز الحضرية المجاورة[1] ملتزما في ذلك بتوجيهات السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.

أضف إلى ذلك فالمخطط وسيلة قانونية تقنية وقائية يهدف إلى تلافي الآثار السلبية المحتملة على البيئة ومنع حدوثها مسبقا فهو يصبو إلى التحكم الرشيد والتوجيه السديد للتوسع العمراني وحماية الأراضي الطبيعية وتحقيق التوازن بين مختلف وظائف المجال المحلي حاضرا ومستقبلا (سكن، فلاحة، صناعة، ...الخ)، فاختيار أنماط استخدام مستدامة للأرض تزيد من الإنتاج، وتلبي حاجات السكان وتحافظ على البيئة.

وبهذا الشأن نصت المادة 19 من القانون 29/90 على ضرورة التقسيم الدقيق للمجال إلى عدة قطاعات: عامرة وقابلة للتعمير، وقطاعات للتعمير المستقبلي وأخرى غير قابلة للبناء، وأدرجت المواد 20،21، 22، 25 من

[1] – فؤاد بن غضبان، **المرجع السابق**، ص 220، وأيضا: بشير التجاني، **المرجع السابق**، ص 66.

القانون نفسه مشتملات كل قطاع بشكل مفصل لتفادي التداخل بين القطاعات وتحقيق الانسجام في توزيع المجال، الأمر الذي يعكس اهتمام المشرع بمسألة التحكم في المجال وبالمستقبل العمراني. فوضع وصياغة الرؤى والاستراتيجيات المختلفة، والدراسات والبحوث الاستشرافية، الكفيلة برسم صورة أكثر وضوحا وتأكيدا عن المستقبل القريب والبعيد للمجال[1] ، واحترام تخصيصات الأراضي يسمح بإنشاء وتطوير وتحديث البيئة العمرانية والاستجابة للقضايا البيئية بما يزيد من فعاليتها حاضرا ومستقبلا[2]؛ بمعنى ترشيد استغلال المجال[3] والموارد المتاحة من شأنه إعادة التوازن للشبكة الحضرية وتقوية قدراتها على التكيف والتأقلم مع مختلف التحولات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والتكنولوجية[4].

أضف إلى ذلك فالمخطط بتوليه مسألة تحديد الأراضي المثقلة بارتفاق عدم البناء من أراضي فلاحية وغابية ومناطق ساحلية وسياحية وكذا المساحات الحساسة والمواقع والأوساط الطبيعية ذات المناظر البارزة والأراضي المهددة بمخاطر الكوارث الطبيعية والتكنولوجية والتراث التاريخي والثقافي التي تشكل في مجموعها البيئة الطبيعية تعكس الدور المهم المنوط بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حماية البيئة، ومساهمته ولو بطريقة غير مباشرة في الحد من التدهور البيئي[5] ، هذا الأخير الذي نجزم أنه في كثير من الحالات يكاد يكون

---

[1] – فائق جمعه المنديل، "**سياسات التخطيط العمراني ودورها في التنمية المستدامة والشاملة للمجتمعات العربية**"، ورقة مقدمة في المؤتمر الإقليمي المبادرات والإبداع التنموي في المدينة العربية المملكة الأردنية الهاشمية – عمان 14 – 17 يناير 2008، ص 18.

[2] – محمد جاسم شعبان العاني، **التخطيط الإقليمي، المبادئ والأسس– نظريات وأساليب**، الطبعة الأولى، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2011، ص 190.

[3] – يقصد بترشيد استغلال المجال: التوظيف الأمثل للأراضي، فعملية التخطيط الأمثل لاستخدام الأرض الحضرية هي جزء من عملية تخطيط شاملة تقوم بوضع التصورات المستقبلية للتنمية العمرانية والإدارية والاجتماعية والثقافية والاقتصادية والخدمية والبيئية وأنماط استخدامات الأرض المستقبلية. ويمكن وضع أهم مبادئ التوظيف الأمثل للأراضي كالتالي:

أ –**<u>مبدأ الاستخدام الأمثل:</u>** فكل قطعة أرض يجب أن تؤدي وظيفة معينة في الاقتصاد الوطني بما يخدم المصلحة العامة وتحقيق أقصى منفعة ممكنة، مع تأكيد أهمية التخطيط الحديث والمستدام، وهذا المفهوم نسبي فما هو أمثل في منطقة ما قد لا يكون كذلك في منطقة أخرى.

ب – **<u>مبدأ تعدد الاستخدام</u>:** أي تعدد استخدامات القطعة الواحدة خاصة حيث تندر الأراضي الجيدة والخدمات، **إذ** تعد الأرض موردًا مهمًا للغاية من موارد الإنتاج وتشكل ثروة الوطن وأصوله الثابتة وهو الوعاء المكاني للتنمية المستدامة الشاملة.

لا تقوم بعملية تدمير للبيئة والتي تزيد من قدرة المدينة على الاستدامة اقتصاديًا واجتماعيًا. انظر: محمد محمود عبد الله يوسف، "**التوظيف الأمثل للأراضي والتنمية المستدامة بالتطبيق على مدينة 06 أكتوبر بمصر**"، بحث نشر بالندوة العلمية الدولية الحادية عشره لمنظمة العواصم والمدن الإسلامية بعنوان "**تشريعات حماية البيئة: من أجل تنمية مستدامة**" والتي عقدت بمكة المكرمة في سبتمبر 2013، ص 12.

[4] – فؤاد بن غضبان، **المرجع السابق**، ص 220

[5]– مونية شوك، **المرجع السابق**، ص 31.

متلازما وحتى متزامنا مع الوتيرة المتسارعة للنشاط العمراني، ومن أمثلة حرص المشرع على حماية المناطق المحمية عند إعداد المخططات العمرانية المحلية ما نصت عليه المادة 4 من القانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه التي ألزمت كل من الدولة والجماعات الإقليمية في إطار إعداد أدوات التهيئة والتعمير أن تسهر على توجيه توسع المراكز الحضرية القائمة نحو مناطق بعيدة عن الساحل والشاطئ البحري.

إضافة إلى ما سبق ذكره ولضمان توسع عمراني رشيد متوافق بيئيا فالمخطط يحدد الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض؛ بمراعاة الطاقة الاستيعابية للمجالات الحضرية، فلها حدود معينة لا يمكن تجاوزها[1]، وتتجلى هذه الحدود في نقطة التوازن بين عدد السكان وكيفية توزيعهم فيه وبين التجهيزات الأساسية المنجزة داخل المجال الحضري نفسه[2]، وعدم مراعاة الطاقة الاستيعابية هذه يشكل لنا ظاهرة التكدس العمراني التي تؤدي إلى استنزاف الموارد الطبيعية (الاستهلاك المفرط للأرض، الهواء، الماء، والطاقة) ويسبب بالتبعية إجهاد للبيئة خاصة تراكم النفايات بأن تحمل ما يفوق قدرتها وبالنتيجة تتكون ظاهرة التلوث البيئي بمختلف صوره: التلوث البصري، والهوائي، الضوضائي، المائي والأرضي...إلخ، وهو ما يؤدي إلى غياب شبه تام لمظاهر الاستدامة في المباني داخليا وخارجيا؛ أو ما يسمى بالمباني الخضراء، الصديقة للبيئة، والمستدامة.

كما يقوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من خلال التقرير التوجيهي بتحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديمغرافي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني دون إشارة إلى التقييم البيئي للمشاريع التنموية المختلفة[3] وهو ما يوحي بتغليب الأهداف التنموية على الأهداف البيئية.

نشير هنا إلى أنه لم يتم اعتماد التقييم البيئي في المخططات العمرانية إلا بعدما تأكد لدى كثير من الدول عدم كفاية تقدير الآثار البيئية للمشروعات في مرحلة اتخاذ قرار إنجازها وضرورة مده ليشمل وثائق التخطيط التي تفتح المجال لهذا الإنجاز وتجعله ممكنا[4]،

إن التقويم البيئي لوثائق التعمير هو عملية مندمجة ضمن عملية الإعداد نفسها فهو بمثابة مسعى لاتخاذ القرار المساعد على تحضير ومواكبة بناء وتركيب وثيقة التعمير يسمح بملائمتها ومطابقتها طوال المدة

---

[1] - Djilali Adja Bernard Drobenko**, op.cit**, p159.

[2]– كمال تكواشت، **التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم**، المرجع السابق ص 55.

[3]– عرفت المادة 15 من القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة دراسة التأثير على أنه: "تخضع مسبقا وحسب الحالة لدراسة التأثير أو لموجز التأثير على البيئة مشاريع التنمية والهياكل والمنشآت الثابتة والمصانع والأعمال الفنية نص الأخرى، وكل الأعمال وبرامج البناء والتهيئة التي تؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة فورا أو لاحقا على البيئة لاسيما الأنواع والموارد والأوساط والفضاءات الطبيعية والتوازنات الإيكولوجية وكذلك على الإطار ونوعية المعيشة".

[4]– عبد الكريم بودريوة، **المرجع السابق**، ص426.

التي يستغرق إعدادها فتكون بذلك الأساس بالنسبة لكل وثيقة تعمير يتم وضعها وتحضيرها كمشروع للتنمية المستدامة للإقليم[1] والهدف منه هو مراعاة الاعتبارات البيئية والمعايير الايكولوجية أثناء التخطيط والتصميم والتنفيذ والتشغيل للمشاريع التنموية حتى يسهل عملية اتخاذ القرار السليم والرشيد بشأن مشروع معين ويضمن مراعاة الاعتبارات البيئية بوضوح وتحديد وتقييم الآثار البيئية والآثار الأخرى المرتبطة بالمشاريع الاقتصادية التي قد تضر بالبيئة الطبيعية، واقتراح الحلول المناسبة للحد من التلوث والمحافظة على الموارد وحماية الصحة العامة والبيئة عموما[2].

في إطار التقييم البيئي للمشاريع العمرانية نص المشرع الفرنسي من خلال التقرير التوجيهي لأدوات التهيئة والتعمير تحليل الوضع القائم للبيئة وتقييم التوجهات العمرانية وتأثيراها على البيئة من خلال تنظيم هرمي للرهانات البيئية الخاصة بمنطقة معينة وتوجيه القرارات المتخذة في مجال التهيئة والتعمير وعرض هذا التحليل البيئي لاستشارة الجمهور بعد أن يتم إعداده بناء على المعلومات المتوفرة عن طريق الجرد والدراسات القطاعية والعقارية (حول المخاطر الطبيعية الكبرى، المناظر، التراث المبني والطبيعي، التنوع البيولوجي، المضار السمعية....) واستنادا إلى الوثائق المعتمدة في تهيئة الإقليم وكذا المعلومات التي يقدمها مختلف الشركاء المساهمين في إعداد وثائق التعمير، أما في التشريع العمراني الجزائري لا نجد ما ينص صراحة على ضرورة وجود وثيقة خاصة بتقييم وتحليل الأوضاع البيئية ضمن المستندات المكونة لأدوات التهيئة والتعمير[3].

الفرع الثاني: مظاهر استدامة النشاط العمراني من خلال مراحل إنجاز المخطط

من منطلق انه لكل إنسان الحق في بيئة سليمة ومستقرة وباستقرائنا لمختلف مراحل إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير نستشف أن المشرع قد تبنى مبدأ التعاون والمشاركة في مختلف مراحل إعداد مشروع المخطط بالتشاور مع مختلف الفاعلين في مجال العمران وحماية البيئة من مؤسسات عمومية وجمعيات، ففي مرحلة المبادرة بإعداد مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يوجه رئيس المجلس الشعبي البلدي دعوة لرؤساء غرف التجارة والفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية وبالأخص الناشطة في مجال العمران وحماية البيئة للمشاركة في إعداد المخطط ومنحها مهلة 15 يوما للرد بالقبول أو الرفض بخصوص مشاركتها، وهو إجراء يعكس حرص معلن من المشرع على دعم وتفعيل دور مؤسسات المجتمع المدني في تحسين البيئة المعيشية والبيئة الطبيعية من خلال المجالس الشعبية البلدية باعتبارها فضاء يتيح

---

[1] – عبد الكريم بودريوة، **المرجع السابق**، ص425.

[2] – محمد محمود عبد الله يوسف، **المرجع السابق**، ص15، وأيضا: حسينة غواس، **دور التخطيط العمراني في حماية البيئة**، المرجع السابق، ص 355.

[3] – حسينة غواس، المرجع نفسه، ص 356.

للمواطنين وللمجتمع المدني عموما إبداء آرائهم حول عمليات التهيئة والتعمير المقترحة في مشـــروع المخطط وتوضيح متطلبات السكان وأولوياتهم مع مراعاة خصوصية المجتمع الأمر الذي يحقق خدمات عمرانية أفضل، وأكثر ارتباطا بالواقع[1].

إن توسيع المشرع دائرة التشاور بشأن مشروع المخطط باستشارة وجوبية ، لمجموعة من المصالح التابعة للدولة المعنية بمختلف جوانب تـــــنمية المجتمع هو إرسـاء لأسـس الديمقراطية التشـاركية في المجال العمراني والبيئي الغرض منها التنسيق بين القطاعات المختلفة وتقديم المساعدة التقنية الأساسية للبلديات، نذكر من بينها المصـالح التي نرى أنها تساهم بشكل مباشر أو غير مباشر في استدامة النشاط العمراني، على مستوى الولاية تســتشـــار وجوبا المصـــالح المكلفة بالتعمير، والفلاحة، والري، والبيئة، والتهيئة والعمران، والســياحة، والمباني والمواقع الأثرية والطبيعية، وكذلك اللجنة الهندســـية المعمارية والمحيط المبني، وعلى المســـتوى البلدي نذكر المصـالح المكلفة بتوزيع الطاقة والمياه التي تلعب دورا مهما في ضـمان مباني خضـراء مسـتدامة باقتراح حلول صديقة للبيئة بخصوص إتباع أفضل الممارسات لتخفيض استهلاك الطاقة والمياه، إذ لم تعد الاستدامة مقتصرة حماية الغطاء الأخضــر وتنميته – البيئة الطبيعية– بل تعداه المفهوم ليشــمل أيضــا الاهتمام بتحســين البيئة الداخلية للمباني واستخدام تقنيات كفاءة الطاقة والمياه في مختلف دورة حياة المبنى،.وهو الجانب الغائب ضمن أهداف ومحتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير رغم أهمتيه في ضمان مباني صحية وتشجيع حماية البيئة في الســـكنات بتخفيض الانبعاثات الغازيـة التي بـدورها تخفف من تـأثيرها على التغير المنـاخي الإقليمي والعالمي[2].

إن مشـــاركة مختلف القطاعات التابعة للدولة في إعداد مشـــروع المخطط باعتبارها تمثل الدولة على المستوى المحلي يساهم في إثراء المخطط وجعله أكثر شمولا وتنوعا، ويسمح بالاتفاق على توحيد الجهود لتنفيذ

---

[1] – فائق جمعه المنديل، **المرجع السابق**، ص 16.

[2] – تشير مبادرة المباني المستدامة والمناخ لبرنامج الأمم المتحدة للبيئة UNEP SBCI على أن المباني تستخدم ما يقارب من (40%) من الطاقة العالمية، و 25 %من المياه في العالم، و40 %من المصادر العالمية بينما تقوم تقريبا بطرح ثلث الانبعاثات الغازية التي تسبب الاحتباس الحراري، لذلك تقدم فكرة إنجاز المباني الخضراء الإمكانيات الأكبر لتخفيض نسبة الانبعاثات الغازية للاحتباس الحراري في البلدان المتقدمة والنامية، وكذلك يمكن تخفيض اسـتهلاك الطاقة في المباني بنسـبة 30 % إلى80 % باستخدام تقنيات حديثة ذات كفاءة عالية ومتاحة تجارياً وهو الأمر الذي يجعل كفاءة الطاقة في المباني بمثابة الغرض الأساسي لخطة الطاقة على المستويات المحلية والإقليمية والعالمية، وبحسب معهد وبرتال للمناخ والبيئة والطاقة1 Wupperta Institute, for climate, environment, and energy l) " تعتبر كفاءة الطاقة على المدى القصير والمتوسط، بمثابة الخيار الأفضل والأسرع والمراعي للتكلفة لتخفيف آثار التغير المناخي وحماية مواردنا..". أنظر: ماريتسا فارجاس، **المباني الخضراء – أكثر من مجرد لون**، مجلة بيئة المدن الالكترونية، مجلة صادرة عن مركز بيئة المدن العربية، العدد العاشر، يناير 2015، ص 12.

المشاريع ذات الأولوية للمنطقة دون تعارض بين القطاعات. وهو الأمر الذي يعني ضمنا، إمكانية تحقيق أكبر تنسيق ممكن[1] بين التخطيط العمراني المركزي والمحلي ويضمن تطبيق توجيهات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يأخذ صبغة أوسع في تهيئة المجال وعلى مستوى أكبر، وهذا يهدف إلى تحقيق عمران تشاركي يضمن إلى حد ما إطلاع المواطن وإشراكه في أخذ القرار بغية الوصول لتعاون وتعامل جماعي واعي مع المجال الحضري باعتبار العمران مشكلة الجميع [2].

وعليه فالمخطط التوجيهي يخضع للتحقيق العمومي قبل المصادقة النهائية على مشروع المخطط، وهي مكنة قانونية يتم بموجبها نشر مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بما يحتويه من وثائق (تقرير توجيهي، لائحة تنظيم، وثائق بيانية ومرجعية) بغية إعلام كل المعنيين بذلك من سكان الحضر أو الريف.

إن إعلام المواطنين بمضمون المخطط خاصة ما يتعلق بالأنشطة المرتبطة بحماية البيئة العمرانية كأساليب استدامة الموارد الطبيعية المتاحة عند مزاولة الأنشطة العمرانية على المستوى المحلي، وترشيد استهلاك الطاقات المتوفرة مع إمكانية استخدام الطاقات المتجددة (الطاقة الشمسية مثلا)، وتوضيح الأنشطة التي يجب الإستغناء عليها كونها تحدث ضررا بالأمن البيئي ...إلخ، من شأن ذلك كله أن يسهم في توعية المعنيين بالأمر وإدراكهم بأهمية المسائل البيئية ما يسهل عملية تطبيق المخطط وبالتالي انسجام الأنشطة العمرانية مع الاعتبارات البيئية.

غير أن الواقع الميداني أكد حصر عملية التحقيق العمومي على سكان الحضر دون سكان الريف وهذا يعد إجحاف في حقهم بخصوص المشاركة والمساهمة في كيفية إعداد مستقبل البلدية، وهذا التغيب سواء مقصودا أم لا فهو يحرم شريحة معتبرة من حقهم[3] في المشاركة في إعداد المخطط، وهو إجراء كان على المسؤولين المحليين تفعيله لنشر الثقافة العمرانية وإبراز مسائل حماية البيئة، حتى لا يتحول المواطنين في هذه المناطق من مدعم ومساهم إلى معرقل لمسيرة التنمية المستدامة. وجدير بالذكر أن إشراك مختلف فئات المجتمع ومختلف قطاعات الدولة والقطاع الخاص[4] في الشؤون العمرانية المحلية يعتبر هدفا أساسيا للخطة الحضرية

---

[1] – فائق جمعه المنديل، المرجع السابق، ص 16.

[2] – نذير زريبي، بلقاسم ديب، فاضل بن الشيخ الحسين،" **البيئة العمرانية بين التخطيط والواقع**"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 13، جوان 2000، ص36 .

[3] – لأكثر تفصيلا راجع: كمال تكواشت، **التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم**، المرجع السابق، ص 62 وما بعدها.

[4] – من الصور التي جاء بها الحكم الراشد هي مشاركة جميع المتدخلين والفاعلين لمعالجة المشاكل عن طريق مقاربة وإستراتيجية مفتوحة تأخذ بعين الاعتبار خصوصية المجتمع، فهي طرق حكم وقرارات متعددة تحدث تضارب على مستوى التنسيق ويسعى إلى الربط بين مختلف الاهتمامات، فهو يحاول إدماج جميع الاختلافات والاصطدامات بين مختلف الفاعلين في المدينة ويحاول تجنب

الجديدة المتفق عليها في الموئل الثالث للأمم المتحدة الذي سبق ذكره، إذ يكفل إمكانية تبادل المعارف والخبرات على نطاق أوسع، كما أن تنوع الشركاء واستيعابهم لأهداف المخطط وأنه أداة أساسية للتنمية يسهم بشكل أو بآخر في تنفيذ المخطط، ويعطي دافعا قويا نحو تنفيذ غايات التنمية المستدامة المتصلة بالمسائل الحضرية[1]. وبالنتيجة تحسين المشهد العمراني على الساحة المحلية والوطنية والدولية.

تجدر الإشارة أيضا أنه لضمان إدراج مفهوم التنمية المستدامة وتنفيذ أهدافه على مستوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتطلب الأمر توفير الموارد البشرية الملمة بمختلف المعارف المرتبطة بهذا المفهوم، بشكل يؤهلها لإعداد مخططات عمرانية محلية متوافقة بيئيا؛ بمعنى تحقق تنمية عمرانية مستدامة ومتكاملة.

بناء على ما سبق ذكره نلاحظ أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يمثل أساسا هاما في مسألة استدامة النشاط العمراني وحماية البيئة كما يعتبر أداة أساسية في النهوض بالتنمية المحلية في مختلف جوانبها، ومن ثم فالمفترض فيه أن يكفل مسألة حماية البيئة العمرانية بما يضمن استدامتها كون مستقبل الحياة في المدن والأرياف مرتبط بالدرجة الأولى بتحقيق التوازن بين البيئة الطبيعية والنمو العمراني وهذا من خلال التحكم في التوسع العمراني والحد من التجمعات العشوائية والحفاظ على المناطق الطبيعية وحمايتها وتحسين الإطار المعيشي للمواطنين نحو الأفضل، غير أن الواقع العملي يشهد عجز المخطط في أداء الدور المنوط به وتحقيق الأهداف المنتظرة منه؛ ويظهر ذلك جليا من خلال التوسع العمراني غير القانوني على حساب الأراضي الطبيعية، باستهلاك الأراضي الفلاحية والغابية والمساحات الخضراء في العمليات العمرانية وفي المشاريع التنموية هذه الأخيرة التي تسبق الاعتبارات البيئية من حيث الأولوية ، أضف إليه مكبات النفايات العشوائية غير المدروسة في المخطط التوجيهي أو المخالفة له المنتشرة هنا وهناك المضرة بصحة السكان وغيرها من مظاهر الاعتداء على الطبيعة والمعادية للبيئة التي تحدث في مجملها خللا في النظام البيئي وتمثل خطرا يهدد حياة مختلف الكائنات الحية بما فيها الإنسان، دون أن ننسى غياب المظهر الجمالي المتناسق والمنسجم، فعلى الرغم من كثرة النصوص القانونية إلا أن التهيئة العمرانية في بلادنا تعيش أزمة حادة ليس من ناحية الذوق فقط بل أيضا من ناحية الانسجام في توزيع المجال الجغرافي بما يخدم المواطنين[2] رغم أن الجانب الجمالي للمباني

التغيرات غير المرغوب فيها عن طريق وضع تحكيم ديمقراطي للاختيارات الجماعية. راجع: فؤاد بن غضبان، **المرجع السابق**، ص ص218، 220.

[1] – الموئل الثالث للأمم المتحدة، **الخطة الحضرية الجديدة " إعلان كيتو بشأن المدن والمستوطنات البشرية المستدامة للجميع"**، البند رقم 13 الفقرة ب، ص 5.

[2] – علي سعيدان، **الحماية القانونية للبيئة من التلوث بالمواد الخطرة في التشريع الجزائري**، (رسالة دكتوراه)، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007/2006، ص 240.

أصبح من المسائل المتعلقة بالصالح العام منذ صدور القانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات[1]، لذلك يتوجب علينا جميعا أن نسعى لجعل مختلف فئات المجتمع تهتم أكثر بالمسائل البيئية قبل تكليفها بجعل المباني مستدامة.

وعموما يبقى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المرجع الأساسي للرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير وتحقيق التوازن بين مختلف وظائف الأراضي وأنواع البناء والنشاطات المختلفة[2] بما فيها النشاط العمراني وهو في حاجة إلى دعامة قوية تسهر على التجسيد الفعلي لمحتواه وتحقيق الفاعلية لأهدافه المرسومة.

المطلب الخامس

القواعد العامة للتهيئة والتعمير كآلية لاستدامة النشاط العمراني

ألزم المشرع الجزائري جميع البلديات بضرورة تغطيتها بأدوات التهيئة والتعمير كونها الأدوات الأساسية للتحكم في التوسع العمراني وتنظيمه ومراقبته على المستوى المحلي، إذ تعد مرجعا رئيسيا للإدارات المختصة عند البت في طلبات عقود التعمير، كما تعد الوسيلة الأمثل لإدخال متطلبات حماية البيئة في النشاط العمراني وهو ما أخذ به المشرع ولو أن ذلك كان بصورة ضمنية، وفي حالة غياب هذه الأدوات فلا تتم مزاولة مختلف الأنشطة العمرانية بشكل ارتجالي وإنما نجد بديلا لها حيث تخضع مختلف العمليات العمرانية للقواعد العامة للتهيئة والتعمير[3].

لقد نص المشرع على أن تحل القواعد العامة للتهيئة والتعمير محل أدوات التعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي بموجب المادة 3 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وبذلك ألزم الإدارة المختصة عند البت في طلبات عقود التعمير بأن تتقيد بأحكام مخطط شغل الأراضي، وفي غيابه تعود لأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/ أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير وذلك بمقتضى المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ومعنى ذلك أن القواعد العامة للتهيئة والتعمير تطبق في حالة غياب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كما

---

[1] – المادة 12 من القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية العدد 44، الذي تم تمديد العمل به لغاية 30 ديسمبر 2026. كما صدر المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في 02 فيفري 2022 الذي يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء. الجريدة الرسمية العدد 9.

[2]– عايدة ديرم، المرجع السابق، ص13.

[3] – تنص المادة 3 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: " مع مراعاة الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بشغل الأراضي وفي غياب أدوات التهيئة والتعمير تخضع البنايات للقواعد العامة للتهيئة والتعمير".

تطبق في حالة وجوده كبديل لمخطط شـــغل الأراضـــي، لأن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يكتفي بتحديد التوجيهات الأساسية والعامة للتهيئة والتعمير، وفي غياب مخطط شغل الأراضي الذي يحدد حقوق البناء بدقة، فإن الإدارة المختصـــة لا يمكنها البت في طلبات عقود التعمير بناء على أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وحده، بل تحتكم أيضـــا للقواعد العامة للتهيئة والتعمير[1]. لذلك فالقواعد العامة للتهيئة والتعمير قد تكون بديل للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وقد تكون بديل لمخطط شـــغل الأراضـــي، وســـندرس هذه القواعد بالتفصـيل بالتطرق إلى تعريفها (الفرع الأول) ثم محتواها (الفرع الثاني) ثم دورها في اسـتدامة النشـاط العمراني (الفرع الثالث)

الفرع الأول: تعريف القواعد العامة للتهيئة والتعمير

نظم القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم القواعد العامة للتهيئة والتعمير بشـكل عام في الفصـل الثاني منه الذي جاء بعنوان "القواعد العامة للتهيئة والتعمير" من المادة 03 إلى المادة 09 منه، إلى جانب المرسـوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير[2]. ولم يقدم المشـرع الجزائري تعريفا صـــريحا لها، غير أنه يمكن تعريف هذه القواعد بأنها: "مجموعة القواعد العامة والوطنية التي تطبق في حالة غياب أدوات التعمير والتي تهدف إلى تحديد الشـروط الواجب توافرها في مشـاريع البناء قصـد تحقيق توســع عمراني آمن وســليم، يســمح بإبراز قيمة المناطق التي تتوفر على منجزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية، وكذلك حماية الأراضـــي الفلاحية والغابات إلى غيرها من المناطق ذات المميزات البارزة، لاسـيما فيما يخص البناء والأعمال المتعلقة به وموقعه، وتهيئة هذه المناطق على نحو يســـمح بتنظيمها وحمايتها[3]، وهو ما أكده القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، حيث

حيث لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية التي:

- تراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الأجزاء المعمرة للبلدية.
- تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلال الفلاحي عندما تكون موجودة على أراض فلاحية.

---

[1] – شامة سماعين، المرجع السابق، ص 218.

[2] – المرســـوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية العدد 26.

[3]– الصادق رحماني، " **المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية في الجزائر**"، ورقة عمل مقدمة إلى الملتقى العلمي الدولي حول تسيير الجماعات المحلية الواقع والتحديات، كلية العلوم الاقتصـــادية وعلوم التســـيير، جامعة ســـعد دحلب، البليدة، بتاريخ 17-18 ماي 2010، ص 03.

- تكون في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية.
- تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية الثقافية.
- تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية.

الفرع الثاني: محتوى القواعد العامة للتهيئة والتعمير

في غياب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير رغم وجوب توفره يظل للقواعد العامة للتهيئة والتعمير دور مهم في ضبط مختلف الأنشطة العمرانية خاصة عملية البناء والتجزئة وضمان الحد الأدنى من الصحة والأمن والسلامة للمباني وبالنتيجة إضفاء نوع من الحماية للبيئة العمرانية، ودراية من المشرع بوجود كثير من بلديات الوطن تفتقر لأدوات التعمير فقد جاء المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 مايو 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء لينظمها بشكل مستقل ومفصل وبأسلوب مبسط حتى يسهل عملية تنفيذها واحترامها دون لبس، وبعد استقرائنا لأحكامه يمكن تقسيم هذه القواعد إلى ثلاث محاور قواعد تتعلق بالسلامة والأمن العمومي (أولا)، وقواعد تتعلق بمظهر البنايات (ثانيا) وقواعد تتعلق بالعمارات ذات الاستعمال السكني (ثالثا)

أولا: **قواعد تتعلق بالصحة والسلامة والأمن العمومي:** باستقرائنا لمضمون المرسوم أعلاه يتبين أن المشرع قد أكد في كثير من القواعد على ضرورة الأخذ بعين الاعتبار جانب الصحة والسلامة والأمن عند منح التراخيص، نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر حالات يمكن فيها للإدارة المختصة رفض منح الترخيص بالبناء أو التجزئة من أجل البناء أو منحها بتحفظ عندما:

- تكون البناءات المراد إنجازها من طبيعتها أن تمس بالسلامة أو بالأمن العمومي بسبب موقعها أو حجمها أو استعمالها.
- تكون البناءات مزمع إنجازها على قطعة أرضية مهددة بالأخطار الطبيعية من زلازل وفيضانات وانجراف وانزلاق للتربة.
- تكون البناءات نظرا لموقعها عرضة لأضرار خطيرة يتسبب فيها الضجيج.
- عندما تكون العمارة المراد إنجازها لا تصل إليها الطرق العمومية ويمنع تقديم خدمة فعالة بخصوص مكافحة الحرائق، أو عندما تشكل منافذ العمارات خطرا على أمن مستعمليها أو على أمن مستعملي الطرق العمومية[1].

[1] – المواد 2، 3، 4 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

وفي السياق ذاته وحفظا لصحة وأمن وطمأنينة السكان فلا يرخص بإنجاز بناية مخصصة للسكن إذا كان بعدها يقل عن (خمسين) 50 مترا من كلا جانبي الطريق السريع أو ثلاثين (30) مترا بالنسبة للطرق الوطنية والطرق الأخرى المسجلة في قائمة تحدد بموجب مرسوم، أما إذا كانت البناية غير مخصصة للسكن فلا تقل المسافة عن أربعين (40) مترا وخمسة وعشرين (25) مترا، وكاستثناء من القاعدة فإنه يجوز مخالفة مسافة الابتعاد عن الطريق إذا كانت البناية مرتبطة باستعمال خاص بالطريق كمركز توزيع الوقود، وبالنسبة للطرق التي ليس لها مخطط تصفيف مصادق عليه فتكون مسافة الابتعاد عن الطريق لا تقل عن ستة أمتار عن محور الطريق[1].

إضافة إلى ما سبق وضمانا لحماية البيئة فالأصل أنه لا يرخص بإنجاز المباني التي تؤثر سلبا على البيئة بحكم أهميتها وموقعها ومآلها أو حجمها، غير أنه يمكن الترخيص بذلك عندما يكون الملف المصحوب بطلب الترخيص متضمنا دراسة مدى التأثير في البيئة التي تسمح بمعرفة مختلف الأضرار المحتمل وقوعها مستقبلا، وكذلك ضرورة وجود شبكة للبالوعات تتلقى المياه الراسبة الصناعية وربطها بشبكة التطهير أو منشأة التصفية والصب في الوسط الطبيعي، وكذلك تصفية كل أنواع الدخان والتسربات الغازية من كل المواد المضرة بالصحة العمومية[2]، إضافة إليه نص المشرع على ضرورة ضمان تزويد البنايات السكنية بشبكة لتوزيع المياه الصالحة للشرب والتطهير وأخرى لصرف المياه المستعملة، وفي حالة المناطق ذات الكثافة البنائية الضعيفة يتوجب إنجاز تجهيزات جماعية لتوزيع الماء الصالح للشرب مع ضمان صلاحيتها وحمايتها من خطر التلوث وأخرى للتطهير ، كما يتوجب ضمان صرف سريع لمياه الأمطار وغيرها من القواعد التي تراعي أمن السكان وصحتهم وحماية البيئة عموما، كما يمكن تعليق منح رخصة البناء بشرط تهيئة حاجز الخطورة وسياج أو فرض حد من الارتجاع في حالة إنشاء أو توسيع مجموعة سكنية او بنايات ذات طابع صناعي أو مستودعات وأيضا البناءات الخفيفة أو المؤقتة[3].

ثانيا: قواعد تتعلق بمظهر البنايات: في إطار احترام المنظر العام للمدينة وانسجامه فلا يسمح بإنجاز المباني والمنشآت التي تؤدي بحكم موقعها أو حجمها أو مظهرها الخارجي إلى المساس بأهمية الأماكن المجاورة وبطابعها الحضري أو الطبيعي أو الأثر كالمناطق الحضرية أو المناطق ذات المعالم الأثرية أو المتميزة بمناظر طبيعية وهذا بموجب المادة 27 من المرسوم السابق ذكره، وأيضا يجب أن يكون للمباني المزمع إنجازها مظهر منسجم مع مظهر الواجهات الرئيسية وأن تنسجم البنايات الملحقة مع كافة الهندسة المعمارية والمنظر العام، كما

---

[1] – المادتين 10، 11 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

[2] – المواد 5، 2/17، 18، من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

[3] – المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

يجب عند إنجاز بناية معينة ألا يفوق علوها معدل علو المباني المجاورة وأن ينجز السياج بارتفاع يضمن الانسجام مع جميع البنايات الرئيسية في إطار احترام القواعد المعمارية والبناء في ذلك[1].

وفي السياق ذاته وضمانا لاستفادة غرف المساكن من الإنارة الطبيعية "ضوء الشمس" بمعدل ساعتين في اليوم على الأقل في السنة فيمكن فرض مساحة لا تقل عن أربعة أمتار بين عمارتين متجاورتين.

ثالثا: قواعد تتعلق بالعمارات ذات الاستعمال السكني: يقصد بالعمارات ذات الاستعمال السكني بمفهوم المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المحلات التي تستعمل للسكن ليل نهار دون المساكن المعدة للحياة الجماعية كالفنادق والداخليات والمدارس والمستشفيات والملاجئ والمحلات المعدة للحياة المهنية عندما لا يتم الإسكان فيها ولو جزئيا على الأقل في نفس مجموعة الغرف المخصصة للحياة العائلية[2]. ومن القواعد التي أشار إليها المشرع بشأن الوضع الداخلي للبنايات السكنية ألا تقل مساحة الغرف الرئيسية عن عشرة (10) أمتار وألا يقل علوها على مترين وستين سنتمترا تحسب انطلاقا من الأرضية التامة للتهيئة إلى السقف كما يجب تتوفر على إنارة وتهوية بواسطة فتحة أو فتحات تمثل مساحتها ثمن مساحة الغرفة كحد أدنى ولا يطبق ذلك على المباني الواقعة في المناطق الجنوبية التي تكون فتحاته تتلاءم مع الظروف الطبيعية والمناخية والاجتماعية لها حيث لا يتعدى مجموع مساحة الفتحات 12/1 من مساحة الغرفة الرئيسية[3].

إلى جانب فتحات النوافذ التي يجب أن تتزود بما يضمن حماية فعالة من الإشعاع الشمسي، كما يجب أن تتوفر العمارات الجماعية على مفرغات للقمامات في شكل محلات مغلقة تحدد وضعيتها بكيفية تمنع تسرب الرائحة والغازات المضرة إلى داخل المساكن وتزود بجهاز دائم للتنظيف، كما يجب إقرار قنوات للدخان لكل مسكن لإفراز الغازات المحروقة بما يضمن الأمن والسلامة وغيرها من القواعد التي تهدف إلى حماية صحة السكان وتسهيل الوصول إلى السكنات واستعمالها وبث الراحة والطمأنينة في نفوس قاطنيها[4].

الفرع الثالث: دور القواعد العامة للتهيئة والتعمير في استدامة النشاط العمراني

من منطلق المفهوم الجديد السائد بأن حماية البيئة يمثل الركيزة الأساسية للتنمية المستدامة ومن خلال استقراء مضمون القواعد العامة للتهيئة والتعمير نلاحظ بعض المظاهر التي تجسد اهتمام المشرع بالجانب البيئي منذ سنة 1991، ويتضح ذلك من خلال الآتي:

---

[1] – المواد 28، 29، من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

[2] – المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

[3]– المادة 20 من الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 27/14 المؤرخ في 01 فبراير 2014 المحدد للمواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب، الجريدة الرسمية العدد 06.

[4] – المادة 33–45 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

لقد ربط المشرع منح الترخيص بالبناء بضرورة احترام السلامة والأمن العمومي، وضرورة إلحاق طلب الترخيص بدراسة التأثير في البيئة عندما يكون البناء بحكم موضعه ومآله أو حجمه أن تترتب عليه آثار مضرة بالبيئة، وأيضا سعى المشرع إلى حماية السكان من مختلف أنواع التلوث الهوائي والمائي والسمعي والبصري باشتراط اتخاذ التدابير اللازمة لمنع حدوثه أو للتقليل من مستواه وذلك بضرورة تزويد المناطق السكنية بالماء الشروب وشبكات لصرف المياه المستعملة[1]، وبالنسبة للمنشآت الصناعية نصت القواعد على ضرورة وجود شبكة للبالوعات تتلقى المياه الراسبة الصناعية وربطها بشبكة التطهير أو منشأة التصفية والصب في الوسط الطبيعي، وكذلك تصفية كل أنواع الدخان والتسربات الغازية من كل المواد المضرة بالصحة العمومية، ولضمان مظهر جمالي منسجم فقد أكد المشرع بأن يكون للمباني المزمع إنجازها مظهر منسجم مع مظهر الواجهات الرئيسية وأن تنسجم البنايات الملحقة مع كافة الهندسة المعمارية والمنظر العام. كما يجب أن تتوفر العمارات الجماعية على مفرغات للقمامات في شكل محلات مغلقة تحدد وضعيتها بكيفية تمنع تسرب الرائحة والغازات المضرة إلى داخل المساكن وتزود بجهاز دائم للتنظيف حماية لصحة السكان وحفاظا على المظهر العام العمراني.

لحماية الأفراد من مخاطر الكوارث الطبيعية من زلازل وفيضانات... إلخ فقد منع إنجاز البناء في هذه المواقع المهددة بالأخطار أو منح الترخيص مع مراعاة الأحكام الخاصة الواردة في القوانين المعمول بها كاعتماد قواعد البناء المضادة للزلازل، كما نصت القواعد على ضرورة ضمان صرف مياه الأمطار دون ركود ويجب أن تكون أرضيات الساحات منحدرة بصفة كافية منظمة ولها الترتيبات الضرورية لصرف سريع للمياه، ويمكن صرف مياه الأمطار في الشبكة العمومية للتطهير شريطه معالجة ملائمة[2] وقاية من حدوث فيضانات في المناطق السكنية وتجنب تشكل البرك المائية والمستنقعات التي ينجر عنها كثير من الآثار غير الصحية كانتشار الروائح والحشرات الضارة.[3] كما نصت على وجوب إنجاز بالوعات صرف خاصة بمياه الأمطار تضمن الصرف السريع. ووجوب التصفية الدورية للبالوعات من بقايا صرف مياه

---

[1]– حسب التحقيق الذي قام به البنك العالمي في الجزائر فإن المنازل والمؤسسات الصناعية ترمي سنويا ما يقارب ثلاثة ملايين لتر من المياه المستعملة مباشرة في البحر بالنسبة للمدن الساحلية أو في الأودية بالنسبة للمدن الداخلية، كما أن أكثر من 80% من أربعين (40) محطة لمعالجة المياه المستعملة متوقفة عن العمل. انظر: مجلس الأمة، **تقديم ليوم دراسي حول الصحة والمحيط** بتاريخ 01 جويلية 2003، منشورات مجلس الأمة، متخصصة في تقديم المحاضرات والندوات التي ينظمها مجلس الأمة، ص 5.

[2] – المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

[3] – المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

الأمطار[1] حتى لا يتسبب بطء صرفها أو انسدادها في إلحاق أضرار جسيمة مادية وبشرية من جراء المسار غير الطبيعي للمياه في وسط المناطق السكنية والتي قد تتحول إلى فيضانات إذا ما تجاوزت نسبتها الحد المعقول وحرصا على ضمان الصرف السريع للمياه والحفاظ على الصحة فقد نصت المادة 38 في الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي 91-175 على وجوب الفصل بين قنوات إفراز المراحيض وقنوات صرف مياه الأمطار.

كما يبرز الدور الوقائي للبيئة من خلال القواعد برفض طلب الترخيص بالبناء عندما تكون المباني من طبيعتها أو حجمها أن تخل بالمحافظة على المكان أو بإصلاحه أو بالآثار التاريخية، والأمر نفسه مع المباني والمنشآت التي تؤدي بحكم موقعها أو حجمها أو مظهرها الخارجي إلى المساس بأهمية الأماكن المجاورة وبطابعها كالمناطق ذات المعالم الأثرية أو المتميزة بمناظر طبيعية أو حضرية، كما اهتم المشرع بالمساحات الخضراء وبالأشجار برفض منح رخصة البناء بالنسبة للمشاريع التي تمثل المساحات الخضراء أهمية أكيدة ولم يتم ضمانها أو إذا كان إنجاز المشروع ينجر عنه هدم عدد كبير من الأشجار ويمكن منحها بشرط إنشاء وتهيئة مساحات خضراء تتناسب مع أهمية وطبيعة المشروع المزمع إنجازه[2].

إضافة إلى ما سبق وحماية للمناطق الطبيعية فلا تمنح رخصة البناء بالنسبة للمباني التي بطبيعتها أو بحكم موقعها ومآلها لا تتلاءم مع خصوصية المساحات الطبيعية المجاورة وتعرقل النشاط الفلاحي والغابي، ويمكن الترخيص بالبناء في إطار ضيق ضمن أحكام خاصة مثل بناء منشآت التجهيزات التي تزيد في الاقتصاد العام للنشاط أو للمسكن المستغل. وبما يضمن المحافظة على التوازنات البيئية بالنسبة للبناء في المواقع الطبيعية[3].

---

[1]– نجد معظم الفيضانات تحدث نتيجة الانسداد في البالوعات أو عدم إنجازها أو البناء في مسار الوادي ومثال ذلك : فيضان ببرج الكيفان يوم 2009/09/20 نتيجة انسداد البالوعات التي لم تسرح منذ دخول المواطنين الشاليهات، وتعد المصالح التقنية بالبلدية الجهة المختصة بعملية التسريح، وغيرها من الفيضانات التي وقعت إلى يومنا هذا جراء انسداد البالوعات خاصة فيضان تبسة وسيدي بلعباس وأم البواقي في سبتمبر 2018، وفيضان قسنطينة في سبتمبر 2018 الذي كان نتيجة تغيير المسار الطبيعي للوادي. وفيضان بشار لسنة 2024 بسبب البناء في مسار الوادي، الذي لمساره الطبيعي بعد عقد من الزمن أو أكثر من الجفاف وهو ما يسمى بذاكرة الوديان، بشأن الإحصائيات راجع: المديرية العامة للحماية المدنية، احصائيات الأخطار الكبرى، الموقع الرسمي من خلال: www.protectioncivile.dz

[2] – المواد 07، 27، 30 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

[3] – المادة 4 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، والمادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، والمادة 01 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات المتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18 نوفمبر 2015، الجريدة الرسمية العدد 03، والمادة 27 من القانون رقم 12/84 المتعلق بالنظام العام للغابات، الجريدة الرسمية العدد 26.

بناء على ما سبق ذكره نخلص إلى أن للقواعد العامة للتهيئة والتعمير في غياب أدوات التعمير دور في حماية البيئة بالوسط العمراني، إذ تسعى إلى حماية المناطق الطبيعية والفلاحية والغابية والتخفيف من مخاطر الكوارث الطبيعية بمنع البناء فيها أو الترخيص بالبناء مع مراعاة الأحكام الخاصة المعمول بها، كما حثت على ضرورة مراعاة بعض معايير البناء المتعلقة بالصحة والسلامة والأمن العمومي، غير أن هذا لا يعني أنها ستقوم مقام أدوات التهيئة والتعمير التي تعتبر الأداة الرسمية لرسم السياسة العمرانية وضبطها في قوالب تقنية[1]، القائمة أساسا على التخطيط بوضع الرؤى والتقديرات للأوضاع الحالية والمستقبلية للمجال واقتراح الحلول المناسبة لها وتوضيح احتمالات التنمية على المدى القريب والمتوسط والبعيد بما يضمن حماية للمجال وتوزيع محكم للأنشطة التنموية وتنمية مستدامة للإقليم. حيث تكون توجيهاتها وأحكامها في إطار المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وفي إطار المخططات الجهوية والقطاعية، وفي غيابها تظل القواعد العامة للتهيئة والتعمير سارية المفعول وتبقى بديلا وحلا مؤقتا في تنظيم العمليات العمرانية بالنسبة للبلديات التي لم تتمكن من إنجاز المخططات العمرانية المحلية وهي مجرد قواعد بسيطة لا تساهم في تنفيذ توجيهات السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.

المبحث الثاني

مخطط شغل الأراضي آلية رقابية لاستدامة النشاط العمراني

إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U) يمثل الصورة الأولى للتخطيط العمراني المحلي يرسم التوجيهات الأساسية للسياسة العمرانية للبلدية أو البلديات المعينة ويحدد الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي (P.O.S) في إطار السياسة الوطنية للتهيئة والتنمية المستدامة للإقليم فإن مخطط شغل الأراضي يمثل الصورة الثانية للتخطيط العمراني المحلي وآخر مستوى للتخطيط العمراني عموما يحدد حقوق البناء واستعمال الأراضي بشكل مفصل ودقيق وفقا لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، استحدثه المشرع الجزائري كآلية تنظيمية للعمران ومصدر مرجعي أساسي للرقابة على النشاط العمراني بالنسبة لقرارات العمران الفردية، كما يسمح بخلق ربط[2] وتوليد علاقة غير مباشرة – يأخذ دور الوسيط – بين المخططات الأعلى بما فيها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وعقود التعمير على مستوى إقليم البلدية ، نص عليه القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وضبط كيفيات إعداده والمصادقة عليه المرسوم التنفيذي رقم

[1] – سماعين شامة، **النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية وتحليلية)**، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 216.

[2] - Moauia Saidouni, op.cit, p 155.

178/91 المعـدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 318/05 وبالمرسوم التنفيذي رقم 166/12 والمرسوم التنفيذي رقم 18/ 189[1]، وعليه سيتم دراسة مخطط شغل الأراضي بالتطرق لمفهوم مخطط شغل الأراضي (المطلب الأول) والآثار المترتبة عليه (المطلب الثاني)، ثم نتناول بالدراسة إجراءات إعداده (المطلب الثالث)، ودوره الرقابي في استدامة النشاط العمراني (المطلب الرابع)

المطلب الأول

مفهوم مخطط شغل الأراضي

بعد أن تطرقنا وبشيء من التفصيل للنظام القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كأداة قانونية تضطلع إلى تنظيم المجال الحضري عموما، وحماية المجال الطبيعي من النمو العمراني الفوضوي على وجه الخصوص بما يحقق الاستدامة للنشاط العمراني، سنتناول في هذا العنصر مفهوم مخطط شغل الأراضي باعتباره أداة مكملة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بالتطرق لتعريفه وأهدافه (الفرع الأول)، ثم توضيح طبيعته ومجال تطبيقه (الفرع الثاني)

الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي وأهدافه

مخطط شغل الأراضي باعتباره أداة تابعة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا تكون إلا بوجود هذا الأخير، نص عليه القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم في القسم الثالث منه بعنوان "أدوات التهيئة والتعمير" من المادة 31 إلى المادة 38، وضبط كيفيات إعداده والمصادقة عليه المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم، سنتطرق لتعريف المخطط (أولا) ثم نبين أهدافه (ثانيا)

أولا: تعريف مخطط شغل الأراضي: انطلاقا من نص المادة 31 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم يمكن أن نعرف مخطط شغل الأرضي بأنه أداة للتعمير يتولى مسألة التحديد المفصل لقواعد البناء وحقوق استعمالات الأراضي وفقا لأحكام وتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير باعتباره أعلى درجة منه، وهذا الأخير الذي لا تخرج أحكامه عن توجيهات المخططات الجهوية الإقليمية والمخطط الوطني لتهيئة الإقليم، تطبيقا لمبدأ التدرج حيث القاعدة الأدنى تخضع للقاعدة الأعلى.

---

[1]- المرسوم رقم 91- 178 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية العدد 26، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05- 318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، الجريدة الرسمية العدد 62، وبالمرسوم التنفيذي رقم 166/12 المؤرخ في 2012/04/05، الجريدة الرسمية العدد 21. والمرسوم التنفيذي رقم 189/18 المؤرخ في 15 يوليو 2018 الجريدة الرسمية العدد 43.

كما يعرف مخطط شغل الأراضي بأنه الأداة التي يمكن من خلالها تحديد الشكل الحضاري لكل منطقة، كتحديده للمناطق السكنية ومناطق الخدمات والتجارة ومناطق الصناعة والغابات والمساحات الخضراء والأراضي الفلاحية الواجب حمايتها والفضـــاءات العمومية وأماكن الراحة والترفيه[1]، ويضـــبط القواعد المتعلقة بالكثافة وبالمظهر الخارجي للمباني والارتفاعات والأحياء والشوارع ...إلخ، ومن ثم فهو وثيقة تحدد القواعد القانونية التي تنظم عمليات البناء ومظهرها الخارجي والقواعد المتعلقة بشـــغل الأرض ، وبذلك فهي وثيقة توجيهية ورقابية وتنظيمية وتخطيطية في المجال العمراني[2]،

كما يعدّ المخطط بمثابة الوثيقة الأســاســية التي تحتكم إليها البلدية ميدان تنظيم العقار، لأنّه ينظم وبالدقة المطلوبة شروط استعمال الأرض وشغلها .كما يشكّل أداة يمكن من خلالها تحديد الشكل الحضري لكل منطقة من خلال تنظيم حقوق البناء على الأراضي، وكذا تبيان كيفية استعمالها لاسيما فيما يتعلق بنوع المباني المرخص وحجمها ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي والارتفاقات المقررة عليها والنشاطات المسموح بها إلى غيرها من التوجهات الأساسية [3] .

وعموما فإن مخطط شـغل الأراضـي هو وثيقة تعمير تنظيمية تعده الإدارة المختصـة بمقتضـى القانون توزع بموجبه الوظائف المختلفة على المناطق في نطاق المخطط بما يتلاءم وخصـــائص ومميزات كل منطقة بشـكل يلبي حاجيات السـكان ويحقق تطلعاتهم، ويحدد القواعد القانونية المطبقة على الأنشـطة العمرانية بصـورة مفصلة ومستدامة باستحضار الانشغالات البيئية بما يتوافق وأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتوجيهاته الحالية والمستقبلية؛ بمعنى كون المخطط المرجع الأساسي القاعدي – في غيابه يحل محله (PDAU) – لعقود التعمير فلا يرخص بها إلا إذا كانت مطابقة لأحكامه، لذا يجب مراعاة معايير حماية البيئة في عمليات البناء والهدم والتجزئة والتقسيم وفي عمليات الترميم والصيانة لحماية الإطار الطبيعي والمبني.

وتظهر أهمية مخطط شـــغل الأراضـــي في كونه يوضـــح التوجيهات العامة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بشكل دقيق، إذ يركز على ترجمة الرسوم العامة للمخطط (PDAU) في شكل قوالب تقنية[4] عبارة عن أشـكال معمارية مجسـمة ومفصـلة واضـحة المعالم، بما يسـهل على الإدارة المعنية والمخاطبين بالمخطط تنفيذ أحكامه على أرض الواقع، وبهذه القواعد والرسومات المفصلة لمخطط شـغل الأراضـي تتقلص السلطة التقديرية للإدارة من جهة عند منح عقود التعمير التي يجب أن تكون متطابقة ومضـــمون المخطط (POS) في حين

---

[1] – بشير التجاني، **التحضر والتهيئة العمرانية**، المرجع السابق، ص 69.

[2] – عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 42.

[3] – شامة سماعين، **المرجع السابق**، ص 122.

[4] – المرجع نفسه، ص 216.

تتوسع دائرة رقابة القاضي الإداري، وبالعكس من ذلك ففي حالة غياب مخطط شغل الأراضي يعوضه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير القائم على توجيهات عامة لتنظيم المجال، وبذلك تتوسع السلطة التقديرية للإدارة وتضيق دائرة رقابة القاضي الإداري كون الوضع قائم على تقديرات ورؤى مستقبلية للمجال وليس على حقائق ووقائع ثابتة[1].

ثانيا: أهداف مخطط شغل الأراضي: لقد نص المشرع الجزائري على إلزامية تغطية كل بلدية بمخطط شغل الأراضي حتى تتمكن من خلاله تحقيق جملة الأهداف المستنبطة من التوجيهات العامة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمساهمة في رسم السياسة العمرانية للبلدية المعنية وتتجلى هذه الأهداف مثلما ذكرها القانون[2] فيما يلي:

- ✓ يحدد بصفة مفصلة الشكل الحضري للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية وتنظيم استعمالات الأراضي وحقوق البناء عليها.
- ✓ يعين الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام، وأنماط البنايات المسموح بها واستعمالاتها.
- ✓ يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارج للبنايات وارتفاعها.
- ✓ يحدد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذلك تخطيطات وميزات طرق المرور.
- ✓ يحدد الارتفاقات.
- ✓ يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.
- ✓ يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

كما يهدف مخطط شغل الأراضي إلى جعل مختلف عقود التعمير موافقة لأهداف وتوجيهات المشروع البلدي المحتوى في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفيه تلتقي مصالح الأفراد وإرادة الجماعات المحلية، فيرشد الأفراد إلى ما هو مرخص به وما هو ممنوع ويدلهم على الشروط الأساسية وخصائص التعمير والبناء[3].

نلاحظ من مختلف أهداف مخطط شغل الأراضي التي حددها المشرع أنها تركز في مجملها على هدفين أساسيين يتعلق الأول بالتوظيف الأمثل للأراضي في محاولة للتحكم في التوسع العمراني ومراقبته بتقسيمها إلى

---

[1] – كمال تكواشت، **التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم**، المرجع السابق، ص81، وأيضا:
- Henri Jacquot et françois Priet, op.cit, p 689-690.

[2] – المادة 31 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

[3] – حسينة غواس، **الآليات القانونية لتسيير العمران**، المرجع السابق، ص 28.

مناطق وكل منطقة لها وظيفة محددة (منطقة سكنية، فلاحية، صناعية ، غابية....) بغية خلق نسيج حضري يساعد الإدارة على التدبير المعقلن لحاجيات ومتطلبات السكان الآنية والمستقبلية[1]، ويتعلق الثاني بالجانب الجمالي والسلامة للمجال الذي كرسه المشرع من خلال تعيينه الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به، وأنماط البنايات المسموح بها واستعمالاتها، والاهتمام بالمظهر الخارج للبنايات وارتفاعها، وتحديد المساحات الخضراء والأراضي والمناطق المعرضة للأخطار الطبيعية[2]، وهي أهداف تحقق الحماية للبيئة الحضرية بشكل مباشر أو غير مباشر، والذي قد نلمسه في وقت قريب أو بعد زمن حسب كل هدف والتي يبقى بعضها معلقا على الإمكانيات المادية المتوفرة والمدة الزمنية والتي يتطلبها لتجسيده وبروز نتائجه، وكذا وفق أولويات السياسة العمرانية على مستوى كل بلدية، غير أن ما يعاب على أهداف المخطط أنها تفتقر لصياغة صريحة حول متطلبات حماية البيئة، وغياب كلي لما يدل على إقامة بنايات مستدامة صديقة للبيئة من حيث استهلاك الطاقة والمحافظة على الموارد الطبيعية المتاحة للأجيال القادمة التي تمثل هدفا أساسيا لتحقيق التنمية المستدامة.

الفرع الثاني: طبيعة مخطط شغل الأراضي ومجال تطبيقه

سنتناول التكييف القانوني لمخطط شغل الأراضي (أولا) ثم مجال تطبيقه (ثانيا)

أولا: طبيعة مخطط شغل الأراضي: يعود الأساس القانوني لمخطط شغل الأراضي إلى القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم والقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، فبموجب المادة 10 من هذا الأخير يعد مخطط شغل الأراضي إحدى أدوات التهيئة والتعمير التي تهتم بتنظيم المجال وتحديد استعمالات الأراضي وحقوق البناء، ويكيف على أنه عبارة عن قرار إداري تنظيمي صادر عن السلطة المختصة يحدد القواعد العامة والمجردة التي تنطبق على عدد من الحالات غير محددة بذاتها وموجهة لعدد غير محدد من الأشخاص[3]. أي أنه يتضمن الضوابط العامة للنسيج العمراني يخضع لها جميع الأشخاص من أفراد وهيئات عمومية وخاصة الذين يطالبون بالتراخيص لممارسة النشاط العمراني وكذلك السلطة الإدارية المختصة بمنح الترخيص تكون ملتزمة بهذه الضوابط والأحكام، فهي تقع في حكم القواعد الجوهرية الآمرة المتصلة بالنظام العام العمراني والتي لا يجوز الاتفاق على مخالفتها[4]، إذ جعلها المشرع ملزمة للجميع بما فيها

---

[1] – كمال تكواشت، **التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم**، المرجع السابق، ص 82. وأيضا: عبد الرحمان البكريوي، **التعمير بين المركزية واللامركزية**، الطبعة الأولى، الشركة المغربية للطباعة والنشر، الرباط، المغرب، 1993، ص 106– 110.

[2] – كمال تكواشت، المرجع نفسه، ص 83.

[3] – محمد الصغير بعلي، **القرارات الإدارية**، المرجع السابق، ص ص 35، 36.

[4]– ياسمين شريدي، المرجع السابق، ص10.

الإدارة التي أنجزتها وهذا بمقتضـــى المادة 14 من القانون29/90 "... وتلتزم الســـلطة التي وضـــعتها باحترام محتواها".

إن مخطط شـغل الأراضـي عبارة عن وثيقة قانونية تقنية شـأنها في ذلك شـأن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير غير أنها تأتي مفصـلة لأحكام هذا الأخير بشـكل دقيق، وهو ملزم لكل بلدية بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وقابل للمعارضة والإحتجاج به أمام الغير، إذ يكتسب القوة القانونية الإلزامية له من خلال القواعد القانونية التي تفرض عقوبات على كل من يخالف مضمون مخطط شغل الأراضي، ويبرز الجانب التقني الغالب على المخطط من خلال محتواه الذي يتكون من وثائق بيانية وتقارير تقنية ومخططات وخرائط طبوغرافية.

ثانيا: مجال تطبيق مخطط شـــغل الأراضـــي: بما أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدد قواعد وأحكام توجيهية عامة حول الاسـتخدام الأمثل للمجال وحمايته في آن واحد، وانطلاقا من نص المواد 12، 34، 35 من القانون رقم 29/90 فإن الأصل في استحداث مخطط شغل الأراضي أن يغطي جزء من بلدية حتى يلم بكل التفاصـيل بشـكل دقيق لمختلف عمليات البناء وحقوق اسـتخدامات الأراضـي للرقعة الجغرافية المعنية دون فسح المجال لتأويلات السلطة الإدارية المختصة واستعمال سلطتها التقديرية في ذلك، ويمكن لمخطط شغل الأراضي أن يغطي إقليم بلدية واحدة بالنسبة للبلديات ذات المساحات الصغيرة التابعة للمدن التي لا تعرف ظاهرة التمدد الحضري كما هو الحال بالنسبة لبعض مدن الهضاب العليا ومدن الجنوب[1].

كما يمكن للمخطط أن يغطي رقعة أرضـــية تابعة لأكثر من بلدية أو أراضـــي بلدية تابعة لعدة ولايات تجمعها مصـــالح مشـــتركة نظرا للترابط القائم بين مكوناتها في المجالات الاقتصـــادية والتجارية والاجتماعية والثقافية وحتى الإدارية[2] والبيئية.

المطلب الثاني

الآثار المترتبة على مخطط شغل الأراضي

إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الأداة الأولى لتحديد التوجيهات الكبرى والإطار العام للنشـاط العمراني في البلديات، فان الأداة الثانية هي مخطط شـغل الأراضـي الذي يحدد بصـفة دقيقة حدود استعمال الأرض، ويشمل في اغلب الأحيان تراب بلدية كاملة في إطار احترام القواعد التي ضبطها المخطط

[1] – كمال تكواشت، **التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم**، المرجع السابق، 79.

[2] – بشير التجاني، **التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر**، المرجع السابق، ص 67.

التوجيهي للهيئة والتعمير[1]، ويكون قابلا للتنفيذ بعد المصـــادقة عليه ونشـــره، ويترتب عنه مجموعة من الآثار بالنسبة للإدارة (الفرع الأول) والأفراد (الفرع الثاني)

الفرع الأول: الآثار المترتبة على مخطط شغل الأراضي بالنسبة للإدارة

يترتب على المصـادقة على مخطط شـغل الأراضـي أن يصـبح ملزما لجميع الإدارات العمومية بما فيه الإدارة التي أعدته، وتصـبح مختلف عقود التعمير الصـادرة بشـأن تنفيذه والمتعلقة بمزوالة مختلف الأنشـطة العمرانية من قبل السلطات العمومية خاضعة لأحكام المخطط شكلا ومضمونا، وبالنظر في مضمون المخطط نجد أنه يحتوي مجموعة من المشاريع التنموية المتنوعة وفي مختلف المجالات قصد النهوض بالمناطق المعنية وتنميتها اقتصـاديا واجتماعيا ثقافيا وبيئيا، بعضـها تتكفل به الدولة والبعض الآخر تتكفل به الجماعات المحلية. وعليه بعد نشـر مخطط شـغل الأراضـي يدخل حيز التنفيذ وبذلك يقع على عاتق مختلف السـلطات العمومية مسؤولية إنجازها، ومن ثم تشرع في تجسيد هذه المشاريع كل في مجال اختصاصه بتحويلها من مجرد رسوم وقواعد على ورق إلى منشـآت وتجهيزات قائمة ومكتملة في الميدان مع الخضـوع المطلق لقواعد ومقتضـيات المخطط خاصـة عند اسـتخراج عقود التعمير بمناسـبة إنجازها لهذه المشـاريع والتي تمثل التجسـيد الميداني لمضمون المخطط، وتبقى إدارة البلدية هي المسؤولة الأولى عن تنفيذه طيلة مدة سريانه[2]، كونها تضطلع بمهام الضـبط الإداري في المجال العمراني عن طريق ممارسـة الرقابة القبلية والبعدية على مختلف الأنشـطة العمرانية حماية للنظام العام العمراني، وتؤكد ذلك المادة 94 من القانون رقم 10/11 المتعلق بالبلدية التي تكلف رئيس المجلس الشـعبي البلدي بالسـهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسـكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري.

الفرع الثاني: الآثار المترتبة على مخطط شغل الأراضي بالنسبة للأفراد

سبق لنا وأن أشرنا إلى أنه بعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي يصبح ملزما لجميع المخاطبين به، وعليه فإن مختلف الأنشـــطة العمرانية التي يزاولها الأفراد داخل نطاق المخطط بموجب عقود التعمير يجب أن تكون مطابقة لمحتواه الذي عرضـه المخطط في شكل التزامات وقيود على حق الأفراد في التصـرف في ملكيتهم الخاصة حماية للمصلحة العامة، كالالتزام بإنجاز المباني في المناطق القابلة للتعمير دون المناطق الواقعة تحت الحماية مع التقيد بقواعد البناء محددة ومستوى ارتفاع للمباني ومظهر خارجي معين دون التعدي على الارتفاقات الموجودة وغيرها من القواعد والأحكام المبينة في المخطط.

---

[1] – حمدي باشا عمر، **نقل الملكية العقارية**، دار هومه، للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة السابعة، الجزائر، 2009، ص99

[2] – كمال تكواشت، **التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم**، المرجع السابق ص ص 93-94.

وجدير بالذكر أنه عندما يكون مخطط شـغل الأراضـي لا يزال قيد الإعداد وقبل المصـادقة عليه فإنه يرتب آثاره أيضـا بحيث يمكن للبلدية أن تؤجل الفصـل في ملفات عقود التعمير إلى ما بعد المصـادقة عليه[1]، وذلك بغرض حماية المخطط من احتمال عرقلة تنفيذه في الميدان أو جعل تنفيذه مكلف اقتصـاديا[2]، كما يجوز للبلدية الفصـل في الملفات في إطار القواعد العامة للتهيئة والتعمير[3] وهنا نلاحظ أن المشـرع قد منح السـلطة التقديرية للإدارة المعنية في الفصل في هاته الملفات أو تأجيل ذلك بالنظر إلى ما يخدم المصلحة العامة.

المطلب الثالث

إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي ومراجعته ومحتواه

يعد مخطط شـغل الأراضـي أداة مكملة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم المجال الحضـري، كون هذا الأخير يرسـم التوجيهات العامة للتهيئة والعمران وفي ظل أحكامه يتكفل مخطط شـغل الأراضـي برسـم توجيهات مفصـلة للتهيئة والعمران موضـحا قواعد البناء وحقوق اسـتخدامات الأراضـي، وسـندرس مراحل إنجازه بالتطرق إلى الإجراءات الخاصـة بإعداده والمصـادقة عليه ومراجعته (الفرع الأول) ثم نوضـح محتواه (الفرع الثاني)

الفرع الأول: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي ومراجعته

سنوضح مختلف الإجراءات الخاصة إعداد مخطط شغل الأراضي (أولا) والمصادقة عليه (ثانيـا) ومراجعته (ثالثـا) كـالآتي:

أولا: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي: نشير إلى أن دراسة إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي هي نفسها إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير، حيث يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته[4]، وإذا كان يضم بلديتين أو أكثر يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية إسناد مهمة إعداده غلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، وننوه هنا إلى أن المقررات التي تتخذها هذه الأخيرة غير قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية[5].

---

[1] – المادة 64 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

[2] – كمال تكواشت، **التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم**، المرجع السابق، ص95، وأيضـا: عبد الرحمان البكريوي، **المرجع السابق**، ص 117.

[3] – المادة 3 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

[4] – المادة 34 من القانون 29/90 المعدل والمتمم.

[5] – المادة 2/06 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم.

بما أن مخطط شـــغل الأراضـــي يمثل آخر مخطط ضـــمن التدرج الهرمي للمخططات العمرانية، وعليه يجب أن يراعي المعنيين عند إعداده توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من حيث تحديد حقوق البناء واستعمالات الأراضي، كما نذكر إلى أن مخطط شغل الأراضي يمثل مرجعا عند منح عقود التعمير.

تكون الموافقة على مشروع إعداد مخطط شغل الأراضي بموجب مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية عندما يغطي المخطط بلدية أو أكثر وتتضمن المداولة:

- تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي المعد وفق توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- بيان لكيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد هذا المخطط[1].

بعدها تبلغ المداولة للوالي المختص إقليميا أو للوالي المنتدب المختص إقليميا، وتنشـر لمدة شـهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية[2]، وبعد انقضاء المدة المحددة يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي استناد إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم للمخطط، مخطط يعد على المقياس الخاص بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويعين حدود التراب المغطى بمخطط شغل الأراضي. ويصدر القرار من طرف:

* للوالي المنتدب اذا كان تراب المعني ينتمي لنفس المقاطعة الإدارية.

*أو للوالي إذا كان التراب المعني بإعداد المخطط تابع لولاية واحدة خارج الحالة المذكورة سابقا.

* أو للوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية، إذا كان التراب المعني بإعداد مخطط شغل الأراضي تابع لعدة ولايات مختلفة[3].

على رئيس البلدية المعنية أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة ما بين البلديات في إطار العمل التشـاوري أن يُطلعوا كتابيا بالمقرر القاضـي إعداد مخطط شـغل الأراضـي لكل من رؤساء غرف التجارة، رؤساء غرف الفلاحة، رؤساء المنظمات المهنية، رؤساء الجمعيات المحلية المعنية خاصة الناشـــطة في المجال العمراني والبيئي من أجل معرفة الحاجيات الحقيقية للمواطنين وتحديد الفرص المتاحة للتنمية الاقتصادية الحضرية وتحديد ومعالجة التحديات القائمة والناشئة. وعليهم الإفصاح عن إرادتهم بالمشاركة في إعداد المخطط (P.O.S) خلال 15 يوما بدءً من تاريخ اسـتلامهم للمقرر، ونشـير هنا إلى أنه توجد بعض الهيئات تستشار وجوبا رغبة من المشرع العمراني في توسيع دائرة التشاور، وجعل المخطط أكثر شمولا ووضوحا وأكثر فاعلية كالإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، الفلاحة، التنظيم

[1] – المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم.

[2] – المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم.

[3] – المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91.

الاقتصـادي، الري، النقل، الأشـغال العمومية، المباني، المواقع الأثرية والطبيعية والبريد والمواصـلات، البيئة، التهيئة العمرانية، السـياحة، الصـناعة وترقية الاسـتثمار، التجارة والموارد المائية، أما على المسـتوى المحلي، فتسـتشـار كل من الهيئات والمصـالح العمومية المكلفة بتوزيع الطاقة، النقل، توزيع المياه، الضـبط العقاري، وبانقضاء المهلة المحددة على رئيس المجلس البلدي إصدار قرار يوضح قائمة الإدارات والمصالح والجمعيات التي طلبت استشارتها ووافقت بشأن مشروع مخطط شغل الأراضي[1].

ونشير بهذا الشأن إلى أن فاعلية الاستشارة تكمن في مدى التقيد بها، فإجراء الاستشارة الوجوبية دون العمل بمضمونها يفرغ الاستشارة من محتواها، ويجعل من القيام بها أو عدمها سيان.

حيث ينشـر هذا القرار مدة شـهر بمقر البلدية المعنية أو البلديات المعنية مع تبليغ الإدارات والمصـالح التابعة للدولة والجمعيات المعنية الموافقة على إعداد هذا المخطط[2]. مع منحهم مهلة 60 يوما لإبداء آرائها وملاحظاتها، وبانقضـاء المدة المحددة دون رد يفسـر رأيها بأنه موافقة على المشـروع طبقا لنص المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقـم 91-178، وقد أصاب المشرع في اعتبار حالة سكوت الإدارة موافقة بعد انقضاء المدة المحددة، وبهذا يكون قد سد باب التماطل أمام الجهات المعنية، وحتى لا يعرقل سكوتها الإجراءات الموالية على إعداده. وهذا لا ينفي أهمية إدلاء الجهات المعنية آرائها بشـأن مشـروع المخطط لما له من مشـاركة وتكاتف الجهود في تحقيق التنمية بالبلدية المعنية في شتى الميادين كل في اختصاصه.

إن الأسلوب التشاركي في تخطيط وتنمية وتسيير المجال العمراني له أثر مباشر على الاستدامة والقدرة على مواجهة الأوضـاع الحالية والمستقبلية محليا ووطنيا، كما أن المساهمة في وضـع الحلول للمشكلات البيئية وللتغير المناخي العالمي ينطلق من السياسات المنتهجة على المستوى المحلي للدول.

بما أن مصلحة المواطن هي المعنية في هذا المخطط، يجب عليهم المشاركة بقوة تحت مظلة الجمعيات بعرض وبحث مشـاكلهم اليومية والمسـاهمة في إيجاد الحلول بشـأنها والرفع من روح المسـؤولية لدى مختلف المشاركين وتكريس رقابتهم على مختلف الأنشطة العمرانية.

يتولى رئيس المجلس الشـعبي البلدي نشـر القرار القاضـي بعرض مشـروع مخطط شـغل الأراضـي المصادق عليه على الاستقصاء العمومي بمقر البلدية، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء وتبليغ نسـخة منه للوالي أو الوالي المنتدب المختص. وهو إجراء يفتح المجال أمام المواطن للمشـاركة في إعداد المخطط كونه عضوا رئيسيا له دور محوري في تحقيق التنمية العمرانية المستدامة. ويتضمن القرار:

---

[1] – المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91 -178.

[2]– المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177.

- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع مخطط شغل الأراضي،
- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين،
- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها،
- يحدد كيفيات إجراء التحقيق العمومي،

ما يؤخذ على المشرع الجزائري أنه لم يحدد صفة المفوض المحقق ولا الشروط الواجب توفرها فيه للقيام بهذه المهمة كأن يكون مهندســـا أو خبيرا[1] ملما بالجانب التقني والقانوني في مجال العمران والبناء، بل منح السلطة التقديرية لرئيس المجلس الشعبي البلدي في اختيار الشخص الذي يراه مناسبا لأداء هذه المهمة.

إن الاختلاف الوحيد بين المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شـــغل الأراضـــي يكمن في مدة الاستقصاء العمومي حيث حددها المشرع بـ 45 يوما في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بينما حددها المشرع بـــ 60 يوما في الاستقصاء العمومي مخطط شغل الأراضي طبقا لنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91- 178 المعدل والمتمم ويمكن تفســير ذلك كون مخطط شـــغل الأراضـــي لا يعني فقط الدولة والجماعات المحلية وكذا المؤسسات العمومية بل يهم ومن قريب المواطنين المعنيين بالبناء فهو أكثر حساسية ودقة من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إذ عن طريق مخطط شغل الأراضي يتم معارضة طالبي عقود التعمير[2]،

ونشير أيضا بهذا الشأن إلى أن الاستقصاء العمومي الذي يقوم به المفوض المحقق يشهد انخفاض في نســـبة مشـــاركة المواطنين في معظم الأحيان، ويرجع ذلك إلى كون البلدية لا تقوم بالدور الإعلامي الكافي، وهو الأمر الذي يؤثر في عملية الإحاطة وإدماج احتياجات الســكان في مخطط شــغل الأراضـــي، إلى جانب نقص الثقافية العمرانية وعليه لابد من التحسـيس بأن احترام قواعد العمران وحماية البيئة العمرانية وإنشــاء مدن صحية آمنة هي مسؤولية الجميع كما يجب الحرص على تفعيل عنصر المشاركة من قبل السكان والمجتمع المدني ككل في إعداد الدراســـات العمرانية[3]، ونظرا للطابع التقني الغالب على المجال العمراني عموما وأدوات التعمير على وجه الخصوص فلابد من دورات تكوينية من حين لآخر بالنسبة لرؤساء البلديات للإحاطة بمختلف المستجدات في المجال العمراني خاصة ما يتعلق بالتنمية المستدامة في المناطق العمرانية.

بعد انقضــاء مدة الاسـتقصــاء العمومي يوقعه المفوض المحقق أو المفوضــين المحققين ويقومون خلال (15) يوما الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء ويرسلونه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس

---

[1] – عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 36.

[2] – كمال تكواشت، **التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم**، المرجع السابق، ص75.

[3] – المرجع نفسه، ص75.

الشعبية البلدية المعنية مصحوبة بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته[1].

ثانيا: المصادقة على مخطط شغل الأراضي: بعد تعديل مخطط شغل الأراضي وفقا لما جاء في التحقيق عند الاقتضاء فانه يرسل إلى الوالي المختص إقليميا أو الوالي المنتدب مصحوبا بسجل الاستقصاء ومحضر قفل الاستقصاء ونتائج التحقيق حتى يبدي رأيه بشأنه في غضون 30 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف وبانقضائها دون رد منهما عد رأيهما موافقة. وبعد أخذ رأي الوالي أو الوالي المنتدب المختصين إقليميا بعين الاعتبار وكذلك نتائج الاستقصاء يصادق المجلس الشعبي البلدي بموجب مداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء، ثم يبلغ هذا الأخير إلى الجهات المعنية[2] وبموجب بقرار صادر من رئيس المجلس الشعبي البلدي يوضع مخطط شغل الأراضي تحت تصرف الجمهور[3].

ثالثا: مراجعة مخطط شغل الأراضي: طبقا للمادة 19من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 بعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي لا يمكن مراجعته إلا إذا توفرت الشروط الواردة في المادة 37 من القانون 90-29 وهي:

- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه في التقدير الأول.
- إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده.
- إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.
- إذا طلب ذلك، الملاك الحائزين على الأقل لنصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.
- إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية. وتبقى إجراءات مراجعة المخطط الساري المفعول نفسها إجراءات الإعداد والمصادقة على مخطط شغل الأراضي.

وفي السياق ذاته فإن المادة 33 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير لا تخضع القواعد والارتفاقات المحددة بموجب مخطط الأراضي لأي ترخيص بالتعديل إلا ما يتعلق بالتعديلات الطفيفة التي تفرضها طبيعة الأرض أو شكل قطع الأراضي أو طابع البنايات المجاورة.

---

[1] – المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم.

[2]– تبلغ على الأخص للوالي المختص أو الولاة أو الولاة المنتدبين المختصين إقليميا، المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير في مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية، الغرف التجارية، الغرف الفلاحية. انظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91- 178 المعدل والمتمم.

[3]– يبين القرار: تاريخ بدا عملية الوضع تحت التصرف، المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها، قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون منها الملف. انظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178.

الفرع الثاني: محتوى مخطط شغل الأراضي

إن تحقيق أهداف مخطط شـــغل الأراضـــي تتجســـد من خلال محتواه وبحكم الطابع التقني الغالب على المخطط وبناء على نص المادة 32 من القانون 90-29 فإن مخطط شغل الأراضي يتكون من لائحة نظام في شكل قواعد ووثائق بيانية مرجعية في شكل مخططات وخرائط نوضحها كالآتي:

<u>أولا: لائحة تنظيم:</u> تتضمن اللائحة التنظيمية

_ مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شـــغل الأراضـــي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والبرامج المعتمدة للبلدية أو البلديات المعنية مع مراعاة آفاق التنمية فيها – جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانســة، مع مراعاة الأحكام المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في الفصــل الرابع من القانون رقم 90-29 من حيث نوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها بمعامل الأرض[1]ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض[2] مع جميع الارتفاقات المحتملة.

- كما يحدد التقنين شروط شغل الأراضي المرتبطة بما يلي:
  - بالمنافذ والطرق.
  - وصول الشبكات إليها
  - خصائص القطع الأرضية.
  - موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها.
  - موقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة.
  - موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة.
  - ارتفاع المباني
  - المظهر الخارجي.
  - موقف السيارات
  - المساحات الفارغة والمغارس.

[1]– إن معامل شغل الأرض يحدد بالعلاقة القائمة بين مساحة أرضية مع خالص ما يتصل بها من البناء ومساحة قطعة الأرض. لمزيد من التفاصيل انظر: المادة 18 في الفقرة الرابعة منها وما بعدها ن المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم.

[2]– يحدد معامل ما يؤخذ من الأرض بالعلاقة القائمة بين مســاحة المبنى الأرضــية ومســاحة قطعة الأرض طبقا للمادة 18 الفقرة الحادي عشرة منها.

- إضافة إلى ذلك فإن اللائحة تبين نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقفها وتحدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة، والتي تتحملها الجماعات المحلية من جهة أخرى، كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك آجال إنجازها.

ثانيا: وثائق بيانية: تشتمل المستندات البيانية المرجعية على ما يلي:

- مخطط بيان الموقع بمقياس2000/1 أو5000/1
- مخطط طوبوغرافي بمقياس500/1 أو 1000/1
- خارطة بمقياس 1/500 أو 1/1000 تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية[1] مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك والأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية
- مخطط الواقع القائم بمقياس 500/1 أو 1000/1 يبرز الإطار المشيد حاليا والطرق والشبكات المختلفة والارتفاقات الموجودة.
- مخطط تهيئة عامة بمقياس 500/1 أو 1000/1 يحدد:
  - المناطق القانونية المتجانسة.
  - موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية.
  - خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة منها كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وما تتحمله الجماعات المحلية.
  - المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.
- مخطط التراكيب العمراني بمقياس 500/1 أو 1000/1 يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم مصحوبا بما يجسد الأشكال التعميرية والمعمارية المنشودة بالنسبة إلى القطاع المقصود أو القطاعات المقصودة.

يتبين من خلال ما سبق تناوله، أن لأدوات التهيئة والتعمير دور جد مهم في خلق نسيج عمراني منسجم ومنظم ومواكبة التطورات والمستجدات على جميع المستويات، ويفتح المجال لإدماج احتياجات السكان المختلفة في عمليات التخطيط، كما أنها الأداة الأنسب لإدراج متطلبات حماية البيئة باعتبارها عاملا أساسيا لتحقيق التنمية المستدامة في الأوساط العمرانية، وبما أن البلدية هي العنصر الأساسي في إعداد أدوات التعمير، فعليها

[1]– تحدد المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير والمختصة إقليميا بالأشكال نفسها التي أملت الموافقة على مخطط شغل الأراضي، انظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 05–318.

أن تسهر على شرعية هذه المخططات ومختلف مراحل إنجازها والنقل الحقيقي لما هو موجود في الواقع نظرا لما لها من تأثير على تنفيذها[1].

المطلب الرابع

دور مخطط شغل الأراضي في مراقبة استدامة النشاط العمراني

يعد مخطط شغل الأراضي وثيقة تنظيمية رقابية للنشاط العمراني، يوضح بشكل مفصل استخدامات الأراضي وحقوق البناء في إطار مقتضيات وتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كما يمثل المرجع الذي تمنح على أساسه عقود التعمير، لذا فاستحضار متطلبات حماية البيئة ضمن المخطط يلعب دورا كبيرا في إنشاء مناطق عمرانية مستدامة، وقد أبدى المشرع الجزائري اهتمامه بمسألة تحقيق التوازن بين العمران والبيئة في مخطط شغل الأراضي التي تعد أساس استدامة الأوساط العمرانية وهذا ما سنحاول أن نوضحه بتبيان مظاهر الاستدامة انطلاقا من أهداف المخطط ومحتواه (الفرع الأول) ثم من خلال مراحل انجاز المخطط (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مظاهر استدامة النشاط العمراني من حيث أهداف ومحتوى مخطط شغل الأراضي

تتمثل الغاية من استحداث أدوات التهيئة التعمير عموما ومخطط شغل الأراضي على وجه الخصوص فرض الرقابة المسبقة على عمليات البناء والتحكم في الوتيرة المتسارعة للنمو العمراني على المستوى المحلي في ظل الانتشار اللامتناهي لظاهرة البناءات المخالفة للتشريع العمراني (الفوضوية) بالتعدي على مختلف المناطق الطبيعية خاصة الأراضي الفلاحية مشكلة أحياء وتجمعات عمرانية فوضوية على حواف المدن خاصة المدن الكبرى، تفتقر لمختلف نواحي العيش السليم، الصحي والآمن، محدثة تلوثا بيئيا بشتى صوره وبالنتيجة تشوه المظهر الجمالي العمراني للمدن والأرياف على السواء، والتي أصبحت بوتقة لتفشي الجريمة والأمراض. وعليه فاستحداث مخطط شغل الأراضي يمثل حلا وقائيا استدراكيا للظاهرة، ووضع حد لمختلف المظاهر السلبية المضرة بالبيئة الناتجة عن الأنشطة العمرانية غير أننا لا نجد ما يشير بصورة مباشرة إلى الأنشطة الصديقة للبيئة، الموفرة للطاقة من حيث المحافظة على الموارد الطبيعية المتاحة والاقتصاد في استهلاك الطاقة في مختلف مراحل إعداد المبنى وشغله وصيانته التي تمثل العامل الأساسي لتحقيق التنمية المستدامة.

غير أنه يمكن أن نسجل للمشرع بعضا من مظاهر استدامة النشاط العمراني بدلالات غير مباشرة كتحديد مخطط شغل الأراضي وظيفة كل منطقة من المناطق التي يشملها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على نحو يفصل فيه بين المناطق، حيث المناطق الصناعية تكون بعيدة عن المناطق العمرانية لما لذلك من

---

[1]– خلف الله بوجمعة وشايب عائشة، "**أدوات التهيئة والتعمير والتهيئة المستدامة للفضاءات الخارجية**"، مجلة العمران والتقنيات الحضرية، جامعة المسيلة العدد الثالث، مارس 2008، ص 5.

أثر سلبي على صحة السكان وزيادة نسبة التلوث، وكذا وتحديد المناطق التجارية والمناطق السكنية، ومناطق أخرى للطرق والمنشآت العمومية وأخرى للمساحات الخضراء....إلخ، يوضحها المخطط بما يحقق التوازن بين مختلف هذه الوظائف ويضمن عدم التداخل بينها كما يضمن وقايتها من مخاطر التلوث البيئي، فعندما تكون وظيفة كل قطعة ارض في كل منطقة من كل قطاع عمراني واضحة ومحددة بدقة فإن ذلك يسهل عملية الحصول على تخطيط مثالي للبلدية ومن ثم للمدينة ككل، كما يسهل عملية تنفيذه، ونشير بهذا الصدد أنه لا يوجد تقسيم معين للوظائف المختلفة بالمناطق الجغرافية، وإنما كل بلدية تتولى عملية التقسيم بما يناسب احتياجات السكان على مستوى البلدية.

كما سعى المخطط من خلال أهدافه إلى حماية المناطق الطبيعية التي أشار إليها بالمساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها، مع التركيز على الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها التي تساهم بشكل كبير في توازن النظام البيئي، إضافة إلى دورها في تحقيق الأمن الغذائي للمجتمعات، كما يحدد المخطط المناطق المعرضة لأخطار الكوارث الطبيعية لما يترتب عليها من آثار سلبية على البيئة، بالإضافة إلى عرقلتها عمليات التنمية العمرانية واستنزاف أموال الخزينة العمومية بالنظر إلى ما يصرف من أموال في إعادة إعمار وتهيئة المناطق المتضررة، وعليه فالأجدر تحديد هذه المناطق ومنع البناء فيها والتقيد بقواعد البناء المضاد للزلازل والفيضانات في المناطق الأقل تعرضا لهذه الأخطار.

إضافة إلى ما سبق فالمخطط يهدف إلى تحديد الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به قصد تجنب ازدحام واختناق المراكز الحضرية بالمدن وما ينجر عنه من تأثير على البيئة خاصة ظاهرة التلوث التي تعد السبب الرئيس في التغيرات المناخية، وهذا بوضع حد للبناءات العالية وإلزام المقاولين وأصحاب المشاريع على نشر التعمير أفقيا، كما أكد مرة أخرى على تحديد علو المباني ومظهرها الخارجي، إضافة إلى ذلك فهو يحدد حقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها **بمعامل شغل الأرض** بغية ضمان الاستغلال الحسن والمنسجم للبناية من حيث الطول والعرض والارتفاع، وأيضا **معامل ما يؤخذ من الأرض** قصد إلزام أصحاب رخص البناء بإنشاء مساحات خضراء في واجهة البناء المراد إنجازه[1]، وقصد تحسين نوعية البيئة فقد أكد المخطط على إنشاء وحماية المساحات الخضراء ومختلف شبكات التهيئة، وبهذا الشكل يساهم مخطط شغل الأراضي باعتباره آلية رقابية على النشاط العمراني في حماية البيئة الطبيعية في الوسط العمراني ويضمن إنجاز مباني ملائمة للبيئة المحيطة وهو ما يتوافق مع أهداف التنمية المستدامة المتعلقة بالمستوطنات البشرية وبالأخص الحق في السكن الملائم وإقامة مدن صحية آمنة ومستقرة.

[1] – كمال تكواشت، **الآليات القانونية للحد من البناءات الفوضوية في الجزائر**، المرجع السابق، ص 91-92.

غير أن هذا المســـعى لم يتحقق بالقدر المطلوب منه ولا يعكس طموحات المواطن في هذا المجال، بالنظر إلى ما تعرفه البيئة من تدهور، كما أنه لا يساير التطورات الحاصلة على المستوى الإقليمي والعالمي في مجال إدماج التقنيات والتكنولوجيات الحديثة في إعداده، ووضـع قواعد تحقق الاستدامة للمباني خاصـة ما يتعلق بترشيد استهلاك الطاقة والاقتصـاد في استغلال الموارد واعتماد الطاقات المتجددة التي لا نجد لها ذكر في هذا الشأن.

الفرع الثاني: مظاهر استدامة النشاط العمراني من حيث إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

لقد تبنى المشـرع مبدأ المشـاركة والتشـاور في إعداد مخطط شـغل الأراضـي مع الهيئات والمصـالح العمومية والإدارات العمومية والجمعيات، نجد فيه من المشـاركة ما هو وجوبي ومنها ما هو اختياري على غرار ما عمل به عند إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهو تأكيد أكثر على إرادة المشـرع في تفعيل مشـاركة مختلف الفاعلين في تسيير شؤونهم المحلية خاصة في مجال حماية البيئة من الأنشطة العمرانية.

تكون المشـــاركة اختيارية في إعداد المخطط بالنســـبة لغرف التجارة وغرف الفلاحة والمنظمات المهنية والجمعيات المحلية، وتكون الاستشارة وجوبية بشأن مشروع المخطط بالنسبة للمصالح التابعة للدولة على مستوى الولاية المكلفة بالتعمير، والفلاحة، والتنظيم الاقتصـــادي، والري، والنقل، والأشـــغال العمومية، والمباني والمواقع الأثرية والطبيعية، والبريد والمواصـلات، والبيئة، والتهيئة العمرانية، والسياحة، والصـناعة وترقية الاستثمار وعلى المسـتوى المحلي نجد المصـالح العمومية المكلفة بالنقل، وتوزيع الطاقة والماء، والضـبط العقاري. كما يخضـع مشروع المخطط للاسـتقصـاء العمومي مدة 60 يوما، وفي الأخير وبعد الأخذ بنتائج الاسـتقصـاء العمومي تتم المصادقة على مخطط شغل الأراضي بعد أخذ رأي الوالي في الحسبان ويوضع تحت تصرف الجمهور بموجب قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي يتضمن قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون منها المخطط.

إن من شأن هذا التشاور الديناميكي تدعيم مشروعية عملية اتخاذ القرار باختبار مدى جاذبية المشروع لدى السكان، وبإثراء الموقف والرأي السائد عن المشروع لدى الجماعة الإقليمية بوجهات نظر مختلفة، وبالعمل على تحقيق التناسـق بين مختلف المشـاريع على الإقليم نفسـه، كما يمكن البلدية من تطوير مشـروعها المبدئي بالاعتماد على حلول مبتكرة والعمل على بلوغ الأهداف العامة في المجال الايكولوجي التي تتمثل في المحافظة على التنوع البيولوجي وترشـيد اسـتهلاك الموارد الطبيعية وتبني الأعمال الأقل إضـرارا بالبيئة وإدماج مختلف التدابير المتعلقة بحماية البيئة وتحقيق التنمية المسـتدامة في إعداد المخطط[1]. كما أن إعلام المواطنين بمشـروع المخطط ومختلف الفاعلين من خواص ومجتمع مدني وعرضـه على التحقيق العمومي من شأنه أن يسـهل تنفيذه

[1] – عبد الكريم بودريوة، **المرجع السابق**، ص 428.

بأن يقلل من الأطراف المعارضة ضد جزء معين من المخطط لتعارضه مع مصالحهم الخاصة، كما أنه في حالة المعارضة على إنجاز مشروع ما فالاستقصاء العمومي يفتح المجال للحوار لإيجاد حلول مناسبة مرضية للجميع، ويغلق مجال إعادة برمجة بعض المشاريع بعد دخول المخطط حيز التنفيذ بسبب معارضة فئة من السكان عليها وتفادي تأخر إنجازها أو التنازل عليها كليا.

على الرغم من أن أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي تعد أهم وسيلة على المستوى المحلي لتحقيق التوازن بين البيئة العمرانية والبيئة الطبيعية وتحسين الإطار المعيشي للسكان، وأنسبها لإدماج مفهوم التنمية المستدامة في المناطق الحضرية التي تعدّ المحافظة على البيئة إحدى ركائزها الأساسية إلا أنها تفتقر إلى تطبيق مبادئ وأهداف الاستدامة عموما، وخلوها من الحث الصريح على تحقيق الاستدامة للأنشطة العمرانية على وجه الخصوص.

وبناء على ما سبق ذكره فلا يمكن الاستغناء عن أدوات التهيئة والتعمير ويجب على كل بلدية أن تتدعم بهذه الآليات التنظيمية الرقابية للنشاط العمراني رغم النقائص والسلبيات التي تتخلل محتواها وإجراءات إعدادها، ورغم ما أثبته الميدان في عدم قدرتها على التحكم في وتيرة النمو العمراني المتسارعة، غير أنها حاولت توجيهه والحد نوعا ما من العمران الفوضوي في كثير من المناطق الحديثة التعمير وتحقيق بعض من مظاهر الاستدامة للنشاط العمراني بهذه المناطق خاصة ما يتعلق بإنشاء مساحات خضراء وأماكن للترفيه وحماية بعض الأراضي الفلاحية في ظل توسع أشغال التهيئة والتعمير.

ونذكر في هذا الشأن أن محتوى المخططات يبقى مجرد قواعد ورسومات هندسية على ورق يجب أن يدعمها المشرع بآليات قانونية تعمل على تجسيد محتواها ونقله إلى الواقع في شكل منشآت ومباني جاهزة للاستعمال لمختلف الوظائف المخصصة لها وهذا ما سنتناوله في الفصل الموالي.

الفصل الثاني

عقود التعمير آلية رقابية لاستدامة النشاط العمراني

بما أن التنمية المستدامة أصبحت مقترنة بحماية البيئة فإن تقييم مدى تجسد المدلول الأول يقاس بمدى إدراج الاعتبارات البيئية في مختلف السياسات التنموية وفي جميع الميادين، وبما أن تجسيد المشاريع التنموية يكون بإنشاء مختلف البناءات والنشاطات والمرافق والمنشآت الصناعية والتجارية العامة والخاصة، التي تلبي حاجيات المواطنين، بالإضافة إلى البناءات السكنية الجماعية والفردية التي يتخذها الأفراد مأوى لهم وهي الجزء الغالب على الوسط العمراني وهي في تزايد مستمر باستمرار الحياة البشرية، والتي في مجملها تشكل البيئة المشيدة، وحتما سيكون لها تأثير على البيئة لأنها عمليات تتم بتبديل ما هو طبيعي بما صنعه الإنسان[1]؛ إذ يتطلب إنجازها استهلاك جزء كبير من الموارد الطبيعية المتوفرة بشكل مستمر من عقار " الأرض" ومياه وطاقة، وقد انجر على الاستهلاك المكثف وغير الرشيد لهذه الموارد تأثيرات سلبية على البيئة المحيطة خاصة ظاهرة التلوث البيئي التي تعدت آثارها الحدود المحلية والوطنية لتصبح ذات طابع عالمي تسعى جميع الدول في إطار التعاون الدولي إلى الحد منها، إذ أصبحت تشكل تهديدا على حياة الإنسان وجميع الكائنات الحية، وبناء على ذلك فإن استحضار المتطلبات البيئية عند مزاولة الأنشطة العمرانية المختلفة صورها والمتعددة غاياتها وفي جميع مراحل حياتها يعد أكثر من ضرورة لتكريس مفهوم التنمية المستدامة في الأوساط العمرانية.

لقد اعتبر المشرع الجزائري مخططات التهيئة والتعمير الأدوات المناسبة لإدماج معايير حماية البيئة في السياسية العمرانية، لأن هذه الأخيرة تشكل أقوى وأكثر الخدمات المحلية التصاقا وتأثيرا في حياة السكان، لما لها من مردود فعال في توفير الخدمات والمرافق والمنشآت التي تضمن ترقية إطار المعيشة وتحسين رفاه البيئة الحضرية[2]، كما أنها تخضع لمنطق التعمير الوقائي الذي يسعى في المقام الأول توقع واستشراف الصورة المستقبلية للتجمعات العمرانية بما يضمن وقاية مسبقة ضد المخاطر المحدقة بالمكون البيئي وضد كل صور الاستغلال غير الرشيد للأراضي[3]، ولتفعيل الدور الوقائي لمخططات التعمير فقد اعتبرها المشرع المرجع الأساسي للرقابة الإدارية على النشاط العمراني، من خلال عقود التعمير سواء كانت رخص أو شهادات عمرانية

---

[1] – مبروك محمد الشليبي، **"البعد البيئي لمشروعات الارتقاء بالبيئة العشوائية بجمهورية مصر العربية"**، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير في التخطيط العمراني، جامعة عين شمس، القاهرة، 2003، ص 14.

[2] – أمال حاج جاب الله، **المرجع السابق**، ص 33 .

[3]– أحمد مالكي، " **البعد البيئي في وثائق التعمير بالمغرب** "، مجلة الاجتهاد القضائي، صادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 12، سبتمبر 2016، ص24.

التي تتقيد بأحكام أدوات التعمير وهي بهذه الصفة تكتسب الطابع الإلزامي اتجاه الأشخاص والسلطات العامة[1].

وتعرف عقود التعمير بأنها "عقود مكتوبة في مفهوم التشريع المعمول به تبرم وفق الشروط المنصوص عليها في تشريعات العمران قصد البناء أو التجزئة أو الهدم أو التقسيم أو التعمير أو تحقيق المطابقة بما يضمن للدولة التوزيع العقلاني للقوى الإنتاجية والموارد الطبيعية على مستوى الإقليم والأخذ بعين الاعتبار احتياجات السكان وتوزيعهم"[2].

وسنحاول في هذا الفصل دراسة صور عقود التعمير المختلفة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم[3] بدء بالتراخيص العمرانية (المبحث الأول) ثم الشهادات العمرانية (المبحث الثاني) التي تعد الآليات القانونية المنوط بها تجسيد محتوى المخططات العمرانية في الميدان، ومن خلالها أيضا تتم مراقبة مختلف الأنشطة العمرانية المنجزة في الحدود الجغرافية لكل مخطط.

المبحث الأول

التراخيص العمرانية كآلية رقابية لاستدامة النشاط العمراني

يقصد بالترخيص باعتباره عملا من الأعمال القانونية، ذلك الإذن الصادر عن الإدارة وهي السلطة الضابطة لممارسة نشاط معين[4]. ومعنى ذلك أن الترخيص الإداري يمنح للأفراد قبل مباشرة عمل معين قصد تفادي الأنشطة التي تحدث ضرر بالوسط العمراني والبيئي[5]، وتمكين الإدارة من فرض ما تراه ملائما

---

[1]– عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 13.

[2]– بدرة لعور، "**دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري**"، مجلة الإجتهاد القضائي، مجلة صادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 12، سبتمبر 2016، ص 120.

[3]– المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07 الصادرة في 12 فبراير 2015. المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 342/20 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020، الجريدة الرسمية العدد 71 الصادرة بتاريخ 2 ديسمبر 2020، وبالمرسوم التنفيذي رقم 247/24 المؤرخ في 23 يوليو 2024، الجريدة الرسمية العدد 51.

[4] – عبد الغاني بسيوني، **القانون الإداري دراسة مقارنة لأسس ومبادئ القانون– الإداري وتطبيقاتها في مصر**، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1991، ص 384.

[5] – أخذ المشرع الجزائري بأسلوب التراخيص في عديد القوانين المتعلقة بحماية البيئة، إلى جانب القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير نجد القانون المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة وقانون المياه، وقانون المناجم، والقانون المتعلق بحماية الساحل وتثمينه والقانون المتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها كما نجده في القانون المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ.

من الاحتياطات التي من شأنها توقي حدوث ما يمس بالنظام العام[1].

إن الحق في البناء مرتبط بملكية الأرض، ويمارس مع الاحترام الصـــارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض[2]، وعليه فإن الحق في ممارسة مختلف الأنشطة العمرانية ليس مطلقا، إنما ترد عليه قيود (يخضع لنظام الترخيص) وضعها المشرع في شكل عقود للتعمير تحقيقا للمصلحة العامة عموما وحماية للأوساط العمرانية والبيئية على وجه الخصوص، وتتمثل هذه العقود في رخصة البناء (المطلب الأول) بالإضافة إلى رخصـــة التجزئة(المطلب الثاني)، رخصـــة الهدم (المطلب الثالث) التي خول القانون ســلطة منحها للإدارة المختصــة حتى تفرض رقابتها المسبقة على النشـاط العمراني، وتسـهر على احترام قواعد العمران بما فيها تلك المتعلقة بجانب حماية البيئة.

المطلب الأول

رخصة البناء كآلية رقابية لاستدامة النشاط العمراني

تعد رخصــة البناء مكنة قانونية في يد الإدارة المختصــة تمارس من خلاله سـلطتها في مجال الضـبط الإداري الخاص لتنظيم النشـــاط العمراني عموما ومراقبته، وفرض قواعد البناء الصـــديقة للبيئة على وجه الخصـوص التي تمثل قيدا على حق الأفراد في ممارسـة النشـاط العمراني، وللإحاطة بالأحكام القانونية المنظمة لرخصـــة البناء ارتأينا دراســتها بدء بمفهومها (الفرع الأول) ثم نتطرق لإجراءات إصـــدار رخصـــة البناء (الفرع الثاني)، وتوضيح دورها الرقابي في استدامة النشاط العمراني (الفرع الثالث)

الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء

سنتطرق من خلال هذا العنصر إلى تعريف رخصة البناء (أولا) ثم نوضح خصائصها (ثانيا) ثم نتطرق لنطاق تطبيقها (ثالثا)

أولا: تعريف رخصـــة البناء: بالرجوع إلى القانون 90-29 لا نجد تعريفا لرخصـــة البناء، وإنما اكتفى بذكر الحالات التي يشترط فيها حيازة الرخصـة، وهو ما فسح المجال للفقه القانوني في إعطاء مجموعة من التعاريف من بينها نذكر ما يلي: عرفت رخصة البناء بأنها: "الرخصة التي تمنحها السلطة الإدارية المختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء"[3].

---

[1] – حنان بلمرابط، **سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران**، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، 2013، ص 44

[2]– المادة 50 من قانون 90-29 المعدل والمتمم.

[3] - Henri Jacqout, François Priet, op.cit, p 541.

وعرفت بأنها: "عمل إداري انفرادي صـادر عن سـلطة إدارية مختصـة تجيز القيام بأعمال البناء شـريطة احترام مشروع البناء للتنظيمات القانونية"[1].

وعرفت أيضا بأنها "القرار الإداري الفردي الذي تمنح الإدارة بمقتضاه الحق للشخص في البناء بعد التأكد من توافر الشروط التي يتطلبها قانون العمران في المكان المراد البناء فيه"[2].

نلاحظ على التعاريف السـابقة أن لها معاني متقاربة، غير أننا نسـجل عليها بعض النقائص، إذ نجد التعريف الأول عرف الرخصة بأنها "رخصة" لم يحدد شكل التصرف بأنه قرار إداري متضمنا الترخيص بالبناء، كما أنه لم يربط الرخصـة بضـرورة مراعاة قواعد التعمير والبناء، وأغفل ذكر الأشـخاص المخاطبين بهذا القرار، أما التعريف الثاني فقد تدارك النقص المسجل في التعريف الأول إلا أنه أيضـا أغفل ذكر الأشخاص المخاطبين بهذا القرار، وذكر مصـطلح " أعمال البناء " وهو تعبير عام يفتقر للدقة، ويوقع الأشـخاص عمليا في إشـكالية تمييز أي الأعمال تستوجب الرخصة، والتعريف الثالث يعاب عليه أنه ذكر مصطلح " البناء" ويفهم من ذلك أن الرخصـة تمنح في حالة إقامة بناء جديد دون حالات التغيير والتحسـين في البناء وغيرها، فكان ينبغي تفصـيل ذلك[3]. كل هذه النقائص المسجلة بشأن التعاريف السابقة استدركها التعريف التالي لرخصة بأنها: " القرار الإداري الصـادر عن سـلطة مختصـة قانونا تمنح بمقتضـاه الحق للشـخص طبيعيا كان أو معنويا بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران"[4].

وهناك من يرى أن رخصـة البناء لا تنشـئ حقا بإقامة البناء، الذي يتحقق بمجرد امتلاك العقار، وإنما تمنح لطالبها الترخيص لممارسة الحق، فهي وسيلة لإجراء الرقابة السابقة على الأشغال والتحقق من مشروعيتها وعدم مخالفتها ومطابقتها للمواصفات[5].

ثانيا: خصـائص رخصـة البناء: بناء على ما تمت الإشـارة إليه بخصـوص تعريف رخصـة البناء ومن خلال التعريف الأخير لرخصـة البناء نجد أنه من الناحية القانونية رخصـة البناء عبارة عن قرار إداري صـادر عن جهة إدارية مختصة، ومن ثم فهي تتميز بالخصائص العامة للقرار الإداري، وتتمثل فيما يلي:

1- **أنها قرار صادر عن سلطة مختصة:** لا تمنح رخصة البناء إلا من سلطة إدارية مختصة بنص القانون، ومتى صدر عن جهة إدارية غير مختصة عد قراراها غير مشروع؛ أي أنه قرار مشوب بأحد عيوب المشروعية،

---

[1] - Djillali Adja, Bernard Drobenko, op.cit, p191.

[2]-Isabelle Savarit-Bourgeois , **l'Essentiel du Droit de l'Urbanisme**, éd Gualino, paris, 2003, p87

[3] – الزين عزري، **قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها**، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005، ص ص 11، 12.

[4]– المرجع نفسه، ص 16.

[5] – عايدة ديرم، **المرجع السابق**، ص 63.، وأيضا: مونية شوك، **المرجع السابق**، ص 64.

ممثلا في عيب عدم الاختصـــاص وبالتالي يكون معرض للإلغاء. وعليه يجب أن يكون قرار منح الرخصـــة مشروعا من مختلف جوانبه الشكلية والموضوعية حتى يتمكن صاحبها من انجاز البناء.

يعود الاختصـاص في إصـدار القرار المتعلق بمنح رخصـة البناء لرئيس المجلس البلدي باعتباره ممثلا للدولة أو البلدية عملا بنص المادة 48 من المرســـوم التنفيذي رقم 19/15 وللوالي المنتدب أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في حدود اختصـــاصـــه وحســب الحالات المحددة قانونا كما نصـــت عليه المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15. وبناء عليه فإن كل شخص فرد عادي كان أو هيئة عمومية أو هيئة خاصة تريد إقامة بناء جديد أو إجراء تعديلات لبناء قائم عليه الرجوع إلى الإدارة المختصـة لاسـتخراج الرخصـة ثم مباشـرة الأشغال.

2- أن يكون القرار قبليا: جعل القانون من رخصـة البناء قرارا إداريا سـابقا على عملية البناء[1] تفرضـها السـلطة المختصـة على استعمالات الأرض[2]، نظرا لدورها الرقابي والوقائي في مجال البناء والتعمير وحماية البيئة، وحتى لا يفسـح المجال للأفراد لإقامة مباني دون رخص ووضـع الإدارة أمام الأمر الواقع، وإجبارها على منح تراخيص بعدية، لأن ضـــمان احترام قواعد العمران من خلال رخصـــة البناء يكون بعد المرور بإجراءات تمكن الإدارة المختصة من القيام بدراسة تنظيمية وفنية للبناء المزمع إقامته وليس بعد
إنجازه[3]. فالبناءات المنجزة دون الحصـول على رخصـة بناء مسـبقة عدت بناءات مخالفة للقوانين المعمول بها، للإدارة المختصة الحق في اتخاذ الإجراءات اللازمة لوضع حد لمثل هذه المخالفات ممثلة
في عملية الهدم[4]. غير أنه وفي حالات محددة طبقا للقانون رقم 08-15 والمرسـوم التنفيذي رقم 22-55 تكون قابلة للتسوية.

3- أن يشـتمل قرار الرخصـة على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم : لقد نص القانون 90-29 في المادة 52 منه على الحالات التي يشترط منها حيازة رخصـة البناء قبلية وهي كالآتي: " تشترط رخصـة البناء من أجل تشـــييد البنايات الجديدة مهما كان اســـتعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان

---

[1]- قرار رقم 191085 المؤرخ في 2000/02/14، الصادر عن مجلس الدولة ينص على أنه: " **وعلى كل فإن البناء لا يمكن أن يتم إلا بعد الحصـول على رخصـة مسـبقة مكتوبة مسـلمة من طرف السـلطات المختصـة عملا بالمادتين 50 و52 من قانون التهيئة والتعمير...**".

[2]- الزين عزري، **قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها**، مرجع سابق، ص13.

[3] - الزين عزري، "**إصـــدار قرارات البناء والهدم في التشـــريع الجزائري**"، مجلة المفكر، مجلة صـــادرة عم كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، العدد الثالث، فيفري 2008، ص 12.

[4]- قرار رقم085 191، المؤرخ في 2000/02/14 الصـــادر عن مجلس الدولة ينص على أنه: "... **وإلا وجب هدم البناءات المنجزة خرقا لأحكام القانون**".

الضـخمة منه أو الواجهات المفضـية على السـاحة العمومية ولإنجاز جدار صـلب للتدعيم أو التسـييج ..." كما نصـت المادة 32 من المرسوم التنفيذي19/15 المتعلق بتحضـير عقود التعمير وتسـليمها، على أنه: " يشـترط كل تشـييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضـمن أشـغالها تغيير مشـتملات الأرضـية والمقاس والواجهة والاسـتعمال أو الوجهة والهيكل الحامل للبناية والشـبكات المشـتركة العابرة للملكية، حيازة رخصـة البناء طبقا لأحكام المواد 49، 52، 55، من القانون رقم 29/90.. ".

وتنص المادة 06 من القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشـاط الترقية العقاري[1] على أنه: " تخضـع كل عملية ترميم عقاري أو إعادة التأهيل أو تجديد عمراني، أو إعادة هيكلة أو تدعيم إلى ترخيص إداري مسبق. يمنع الشروع في أي من الأشغال المذكورة أعلاه دون الحصول على الترخيص الإداري المذكور في الفقرة أعلاه. تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم".

وتطبيقا لنص المواد 06، 08، 09، من القانون 04/11 صـدر المرسـوم التنفيذي رقم 55/16 ليحدد شـروط وكيفيات التدخل في الأنسجة الحضرية العمرانية القديمة[2] ويوضح الإجراءات المتبعة في منح الترخيص الإداري الخاص بهذه العمليات، حيث حصر عمليات التدخل في مجموعة أعمال وأشغال إعادة التأهيل والتجديد أو إعادة الهيكلة العمرانية الحضرية والريفية

من خلال هذين النصـوص يتبين أن طلب رخصـة البناء لا يقتصـر فقط على إنشـاء مباني جديدة، بل يتضـمن أيضـا عمليات التغيير والتجديد والتحسـين والترميم في المباني القائمة سـواء حديثة الإنشـاء أو قديمة، فمثلا إذا ما تم القيام بأشغال توسيع البناء دون الحصول على الرخصة عد خرقا صارخا للأحكام القانونية يتعين القيام بإجراءات الهدم[3]، فإذا ما رفضـت الإدارة منح الترخيص بالبناء في الحالات المذكورة أعلاه، ويعد رفضـها امتناعا تؤسس عليه دعوى قضائية موضوعها إلزام الإدارة على منح الترخيص[4].

ثالثا: نطاق تطبيق رخصـة البناء: كما هو مذكور سـابقا فالقانون لم يترك المجال مفتوحا للإدارة المختصـة في منح رخص البناء وإنما حصـرها في حالات ذكرتها المادة 52 من القانون 90-29 وهي الحالات التي توجب استخراج رخصة البناء(أولا) كما وضع استثناء جاءت به المادة 53 من القانون نفسه (ثانيا) وهو ما سنوضحه

---

[1]- القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشـاط الترقية العقارية، الجريدة الرسـمية العدد 14.

[2] - المرسوم التنفيذي رقم 55/16 المؤرخ في 01 فبراير 2016 الذي يحدد شروط وكيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، الجريدة الرسمية العدد 07.

[3]- قرار رقم 545 179 المؤرخ في 2000/06/17، الصادر عن مجلس الدولة، الغرفة الثانية.

[4]- الزين عزري، " **النظام القانوني لرخصـة البناء في التشـريع الجزائري**"، مجلة الفكر البرلماني، البحوث والدراسـات البرلمانية، الجزائر، العدد 09، جويلية 2005، ص 132.

كالآتي:

1/ الحالات التي توجب الحصـول على رخصـة البناء: بناء على نص المادة 52 من القانون 90-29 والمادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 والمادة 06 من القانون 04/11 يمكن تحديد مجال تطبيق رخصـة البناء من حيث موضوعها كالآتي:

أ- إنشاء المباني: لا يمكن إنشاء مبنى دون استخراج رخصة البناء من السلطة المختصة، وإنشاء المبنى يقصد به البدء في إقامته لأول مرة، وعليه فمجرد وضـع الأسـاسـات للمبنى لأول مرة يسـتوجب اسـتخراج ترخيص من الجهة الإدارية المختصة، لكن العقار بالتخصيص كالمصاعد لا يحتويه هذا المعنى[1] .

ب- تمديد المباني الموجودة: يقصـد بتمديد البنايات الموجودة توسـيع البناء بزيادة مسـاحته أو الحيز المكاني القائم مثل هدم حائط بداخل شـقة أو أكثر لتوسـيعها، ونشـير بهذا الشـأن إلى أن نص المادة 52 جاء غامضـا بخصـــوص عبارة تمديد البنـايات، وهل قصـــد التمديد الأفقي أم التمديد العمودي أم كليهما معـا؟ [2].

ج- تغيير البناء: المقصـــود بتغيير البناء حســـب المادة 52 من القانون 29/90 تعلية المبنى أو تعديل في الواجهة الخارجية له، فهو يشمل فقط الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجة للمبنى التي تفضي إلى ساحات عمومية[3] .

د- إقامة جدار للتدعيم أو التســـييج: المقصـــود بتدعيم المباني تقوية المباني القائمة وإزالة ما لها من خلل[4] وعرفت المادة 03 من المرسـوم التنفيذي رقم 55/16 عملية التدعيم بأنها كل عملية تتمثل في إعادة الاسـتقرار لبناية ما من أجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة، وقد استوجب القانون ضرورة الحصول على ترخيص قبل الشروع فيها نظرا لما تحتاجه هذه العملية من رقابة وتقنيات خاصة.

عرفت المادة 03 من المرسـوم التنفيذي رقم 55/16 بعض النشـاطات التي تدخل في إطار نشـاط الترقية العقارية والتي تتطلب ترخيص إداري مسبق وتتمثل في:

- **الترميم العقاري:** وهي كل عملية تسـمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي دون المساس بالأحكام المتضمنة في القانون 04/98

- **التجديد العمراني:** كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي، تغييرا جذريا في النسيج العمراني

---

[1]- حامد عبد الحليم الشريف، **المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص**، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، الطبعة الثانية، 1994، ص13

[2]- الزين عزري، **قرارات العمران وطرق الطعن فيها**، المرجع السابق، ص17، وأيضا:

- Jacqueline Morand-Deviller, op.cit., pp 124-125.

[3] - Jacqueline Morand-Deviller,Ibid, pp 124-125

[4]- حامد عبد الحليم الشريف، **المرجع نفسه**، ص 13.

الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة، وعند الاقتضاء، إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع.

– **إعادة التأهيل:** كل عملية تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة بنايات من أجل إعادتها إلى حالتها الأولى وتحسين شروط الرفاهية واستعمال تجهيزات الاستغلال.

– **إعادة الهيكلة:** يمكن أن تكون شاملة أو جزئية، وتخص شبكات التهيئة وكذا البنايات أو مجموعة البنايات، ويمكن أن تؤدي هذه العملية إلى الهدم الجزئي لتجزئات أو تغيير خصائص الحي من خلال تحويل النشاطات بكل أنواعها وإعادة تخصيص البنايات من أجل استعمال آخر.

– **التدعيم:** هو كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبناية ما من أجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديد

2/ الحالات المستثناة من الحصول على رخصة البناء: رغم إجبارية الحصول على رخصة البناء قبل القيام بأشغال البناء[1] سواء كان الشخص طبيعي أو معنوي وسواء أكان خاصا أو عاما[2]، غير أن المشرع قد وسع في الحالات التي تخرج عن مبدأ الخضوع لرخصة البناء طبقا لنص المادة 4 من القانون 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء[3] السابق نذكرها في الآتي:

– المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها عن 2500 نسمة والتي ليست مراكز لبلديات باستثناء تلك المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من المادة 03 من هذا القانون.

– البنايات التابعة لوزارة الدفاع الوطني ذات الفائدة الإستراتيجية.

– المناطق الريفية غير المصنفة ذات القيمة الفلاحية العالية والتي لم تكن محل تحديد ولا تصنيف في المناطق ذات الطابع المميز.

وبناء على نص المادة 6 من القانون نفسه فهذه الاستثناءات تخضع إلى نظام التصريح بالأشغال يوجه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي:

– بالنسبة لأشغال ترميم وإصلاح وتمليط القصور الوطنية والآثار التاريخية والبنايات المدنية المصنفة.

– بالنسبة للأشغال الباطنية للصيانة والإصلاح الخاصة بمختلف شبكات ومنشآت: نقل المحروقات السائلة والغازية، الكهرباء، المواصلات السلكية، التزويد بمياه الشرب، وصرف المياه.

إلا أنه بالرجوع إلى نص المادة 53 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير نجدها قد قلص من الحالات التي تخرج عن مبدأ الخضوع لرخصة البناء وبهذا يكون المشرع قد سد ثغرة قانونية كان يستغلها

---

[1]– قرار رقم 191085، المؤرخ في 2000/02/14، الصادر عن مجلس الدولة.

[2] - Jean Pierre forget, **Le permis de Construire et Le droit des Sol**, Delmas, 3e éd, 1996, p 34.

[3]– قانون رقم 82-02 المؤرخ في 6 فيفري 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية العدد 6.

الكثيرون في مخالفة قواعد العمران، وقلص من حالات المباني غير القانونية المضـــرة بالأوســـاط البيئية وهي مسـألة إيجابية تخدم المصـلحة العامة العمرانية والبيئية في المدن والأرياف، حيث أبقى على حالة واحدة أخرجها عن نطاق رخصة البناء ممثلة في البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطـــني[1]، غير أنه ألزم صاحب المشروع وتحت مسـؤوليته السـهر على موافقة هذه المباني للأحكام التشـريعية والتنظيمية في مجال العمران، وأكد عليها نص المادة الأولى من المرســـوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم بعبارة الهياكل القاعدية التي تحتمي بســـرية الدفاع الوطني، والتي تشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصـصـة لتنفيذ المهام الرئيسـية لوزارة الدفاع الوطني والهياكل القاعدية الخاصـــة التي تكتســـي طابعا اســـتراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات، ولمباشرة البناء يكفي أن يقرر ذلك في قرار مشترك بين وزير العمران والوزير المعني أو الوزراء المعنيين.

الفرع الثاني: إجراءات إصدار رخصة البناء

تلعب رخصـة البناء دورا مهما في تجسيد الرقابة الإدارية القبلية على أشـغال التهيئة والتعمير، على نحو يضـــمن التحكم في النشـــاط العمراني وتوجيهه بشـــكل منظم ومنســـجم مع المحافظة على الطابع الجمالي للمدن وحماية الأوساط البيئية. وحتى تحقق رخصة البناء فاعليتها، فإنه يجب إتباع مجموعة من الإجراءات المنصوص عليها قانونا لاستصـدارها، تبدأ بإيداع طلب الحصـول على رخصـة البناء (أولا)، ثم يحال على الجهة المختصـة للتحقيق في ملف طلب الرخصة (ثانيا) بعدها تتولى الجهات المعنية الفصل في الطلب (ثالثا)،

بموجب قرار يختلف مضمونه حسب حالة كل ملف (رابعا)، وهو ما سنوضحه في العناصر التالية:

أولا: إيداع طلب الحصـــول على رخصـــة البناء: تبدأ إجراءات منح رخصـــة البناء بتقديم طلب من ذو الصـــفة والمصـــلحة (أ) مع وجوب تقديمه مرفقا بالوثائق اللازمة لدعم الطلب المقدم (ب) إلى الجهة المختصـــة بتســـلم طلب المعني(ج).

أ/ تحديد من له صفة تقديم طلب منح الرخصة: تنص المادة 50 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض وتمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض".

أما المادة 42 من المرسـوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضـير عقود التعمير وتسـليمها، تنص على أنه: " يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المختصة لها

---

[1]- حكم صادر بتاريخ 1996/12/29 عن محكمة تمالوس، فهرس 96/65 "... **فإن البنايات الوحيدة المعفاة من الحصول على رخصة البناء هي: تلك التابعة لوزارة الدفاع الوطني لأسباب تتعلق بأمن الدولة الجزائرية وسيادتها**".

قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه".

من خلال هذا النصين يتبين أن المشرع في البداية حصر صفة طالب رخصة البناء وربط حق البناء بملكية الأرض؛ أي أن مالك العقار فقط له حق المطالبة برخصة البناء، غير أنه وسع في النصوص التنظيمية اللاحقة من أصحاب الصفة في تقديم طلب الرخصة لتشمل أيضا كل من وكيل المالك والمستأجر لديه كمرخص له قانونا وكذا الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، وسنوضح الأشخاص الذين تتوفر فيهم الصفة القانونية لطلب رخصة البناء في الآتي:

1/ المالك: يحدد المالك صفته بملكية الأرض عن طريق عقد الملكية إذا كانت ملكيته بالطرق العادية أو يثبت ذلك بشهادة الحيازة[1] إذا كانت ملكيته عن طريق التقادم طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري والقانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري[2]. ونشير بهذا الشأن إلى حالة انتقال الملكية لمالك جديد أثناء سير إجراءات طلب الحصول على رخصة البناء فإن هذا الأخير ليس بحاجة لتقديم طلب جديد وإنما له أن يكمل الإجراءات التي بدأها المالك السابق وفي حالة نشوب نزاع حول ملكية الأرض بين مقدم الطلب ومدعي الملكية فلا يمكن للإدارة التدخل بذلك، كما لا يمكن للقاضي الإداري الحكم بوقف التنفيذ إلى حين الفصل في النزاع من طرف القضاء المدني[3].

2/ وكيل المالك: لقد رخص المشرع للمالك أن يوكل شخصا آخر ليتقدم بطلب رخصة البناء على أن يكون ذلك بموجب وكالة قانونية سواء كانت وكالة عامة أو خاصة وفقا لأحكام القانون المدني.

3/ المستأجر لديه المرخص له قانونا: منح التشريع العمراني للمستأجر إمكانية إيداع طلب رخصة البناء لمزاولة أشغال البناء والتعمير شرط إرفاق طلبه بترخيص من مؤجر العقار.

4/ الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية: يحق للهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية طلب رخصة البناء وذلك بتقديم نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية لحسابها.

5/ صاحب حق الامتياز: منح المشرع للمستفيد من عقد الامتياز الحق في طلب رخصة البناء طبقا للمادة 08

---

[1]– للاطلاع على نظام الحيازة في التشريع الجزائري راجع: المادة 808 وما بعدها من القانون المدني، والمادة 39 وما بعدها من القانون رقم 90–25 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

[2] – الزين عزري، **منازعات القرارات الفردية في مجال العمران**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، 2005/2004، ص 28.

[3]– مصلح الصرايرة، " **النظام القانوني لرخص البناء، دراسة مقارنة بين التشريع الفرنسي والأردني**"، مجلة الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الكويت، العدد الرابع، 2001، ص 307.

من الأمر 11/06 الذي يحدد شـروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضـي التابعة للأملاك الخاصـة للدولة والموجهة لإنجاز مشـاريع اسـتثمارية[1]. والتي تنص على أنه: " يخول الامتياز المسـتفيد منه الحق في الحصـول على رخصـة بناء.."، كما نصـت على ذلك المادة 51 من القانون 02/97 المتضـمن قانون المالية[2] لسـنة 1998 كالآتي: "**يمكن التنازل أو المنح بامتياز للأراضـي التابعة للأملاك الخاصـة للدولة والموجهة لإنجاز مشـاريع اسـتثمارية بالمزاد العلني وذلك لهيئات عمومية أو المعترف بمنفعتها العمومية، أو الجمعيات التي تتسم بالطابع السياسـي ومؤسسـات عمومية ذات الطابع الاقتصـادي وأشـخاص طبيعيين أو اعتباريين خاضعين للقانون الخاص...**

يعطي المنح بامتياز المذكور في الفقرتين السـابقتين للمسـتفيد منه الحق في تسـليم رخصـة البناء طبقا للتشريع الساري..."

6/ المرقي العقاري: يتمتع المرقي العقاري بالصفة القانونية لطلب رخصة البناء، وذلك بمقتضى المادة 03 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية التي تنص على أنه: " يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها ".

لقد حاول المشرع الجزائري أن يبسط الحصـول على رخصـة البناء بمنح صـفة طالب الرخصـة إلى عدة أشـخاص من ذو الصـفة والمصـلحة، ولكن بشـرط إرفاق الطلب بما يثبت طبيعة علاقتهم القانونية بالعقار إما بالوكالة أو العقود أو غيرها حتى يقبل الطلب شكلا[3] ولا يقابل بالرفض، وحتى لا تمنح رخصة البناء لغير مالكي الأرض أو أصحاب المصلحة وما يترتب عنها من نزاعات كثيرا ما تثار أمام القضاء المدني في حالة إقامة البنايات على أراضي الغير سواء بحسن نية أو بسوء نية[4].

ب/ الوثائق المرفقة بطلب رخصـة البناء: يقدم صـاحب طلب رخصـة البناء طلبه وفق النموذج المحدد في المرسـوم التنفيذي رقم 19/15 وموقع عليه من طرفه ورقيا أو عبر المنصـة الرقمية لعقود التعمير، يوضـح من خلاله ما إذا كان مشروع البناء متعلق بإنجاز بناية تامة أو عدة بنايات في حصة واحدة أو عدة حصص مع

---

[1] – الأمر رقم 11/06 المؤرخ في 2006/08/30 الذي يحدد شـروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضـي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 53.

[2] – القانون رقم 02/97 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية العدد 89.

[3] – عبد الرحمان عزاوي، **المرجع السابق**، ص 578.

[4] – الزين عزري، **قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها**، المرجع السابق، ص 26.

دعم طلبه بالوثائق التي تثبت صـــفته اتجاه العقار مع إرفاق ذلك بملفات ثلاث: ملف إداري، وملف يتعلق بالهندسة المعمارية، وملف تقني[1]، نوضحها فيما يلي:

1/ الوثائق المحددة الصفة القانونية لطالب رخصة البناء:

لقد اشـترط المشـرع على صـاحب طلب رخصـة البناء دعم طلبه بالوثيقة التي تثبت صـفته القانونية اتجاه العقار إما بـــ: نسخة من عقد الملكية. أو نسخة من شهادة الحيازة. أو توكيلا طبقا لأحكام القانون المدني (وثيقة توكيل). أو نســـخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصـــيص الأرض أو البناية. أو نســـخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا.

2/ الملف الإداري: ويشمل ما يلي:

- مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنايات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر.

- قرار السـلطة المختصـة الذي يرخص إنشـاء أو توسـيع مؤسـسـات صـناعية وتجارية مصـنفة في فئات المؤسسات الخطرة وغير الصحية والمزعجة.

- شـهادة قابلية الاسـتغلال بالنسـبة للبنايات الواقعة ضـمن أرض مجزأة برخصـة التجزئة توضـح أن أشـغال التهيئة موافقة لأحكام القانون.

- تقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين قوام الأرض، إذا بين صـاحب الطلب أن انجاز الأشـغال لبناية أو عدة بنايات سيكون في حصة أو عدة حصص.

3/ الملف المتعلق بالهندسة المعمارية: ويشتمل على:

- **مخطط الموقع** على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع، ويتم الحصول على هذا المخطط وبالدقة المطلوبة انطلاقا من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للبلدية.

- **مخطط الكتلة** الذي يمكن الحصول عليه بتوظيف معطيات مخطط شغل الأراضي للبلدية، ويختلف سلم رسم مخطط الكتلة تبعا لمساحة أرض مشروع البناء:

* على سلم 1/200 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 م^2،

* أو على سلم 1/500 بالنسبة للقطع الأرضية التي تقل مساحتها أو تساوي 5000 م^2 وتتعدى 500م^2،

* وعلى سلم 1/1000 بالنسبة للقطع الأرضية التي تتجاوز مساحتها5000 م^2، فالعلاقة بين مساحة الأرض وسلم رسم مخطط الكتلة هي علاقة عكسية، فكلما كانت المساحة أكبر كان السلم أصغر، وكلما كانت المساحة

[1] – المادة 42، 43 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

أصغر كان السلم أكبر[1]. ويجب أن يتضمن هذا المخطط على البيانات الآتية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء.
- منحنيات المستوى أو مساحة التسطيح، والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
- نوع طوابق البنايات المجاورة وارتفاعها أو عددها.
- ارتفاع البنايات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية.
- المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض.
- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.

– **مختلف التصاميم** المعدة على 1/50 بالنسبة للبنايات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 م^2، وعلى سلم 1/100 بالنسبة للبنايات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 م^2 و600 م^2، وعلى سلم 1/200 بالنسبة لباقي البنايات وهذا فيما يخص التوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية، وكذا الواجهات بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب عند الاقتضاء. وينبغي أن يوضع تخصيص مختلف المحلات على التصاميم، ويجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو الأجزاء التي تم هدمها والأجزاء المبرمجة بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى.

– مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وآجال انجاز ذلك.

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

4/ الملف التقني: ويتعلق بمشاريع البنايات الغير خاصة بالسكنات الفردية ويشتمل على:

1– **مذكرة الرسوم البيانية:** وتتضمن البيانات الآتية:

- عدد العمال وطاقة استيعاب كل محل.
- طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة.
- وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة، والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية، وفي هذا الشأن يجب الإلتزام بأحكام القانون 09/99 المتعلق بالتحكم في الطاقة[2] الذي تنص

[1] – كمال تكواشت، **التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم**، المرجع السابق، ص 165.

[2] – القانون رقم 09/99 المؤرخ في 28 يوليو 1999 المتعلق بالتحكم في الطاقة، الجريدة الرسمية العدد 51 الصادرة بتاريخ 02 غشت 1999.

المادة 9 منه على أنه: " تخضـــع البنايات والمباني الجديدة وكذا الأجهزة المســـتغلة للكهرباء والغازات والمواد البترولية لمقاييس ومقتضـيات الفعالية الطاقوية واقتصـاد الطاقة الموضـوعة في إطار تنظيمات خاصة ". وأشار في المادة 10 منه إلى أن معايير العزل الحراري هي معايير للبناء والمردودية الطاقوية التي تشجع اقتصاديات الطاقة.

- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة.
- وصـف مختصـر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصـنعة وتحويلها وتخزينها بالنسـبة للبنايات الصناعية.
- الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق.
- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكميتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط الموجودة في المياه المسـتعملة المصـروفة، وانبعاث الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصـفية. وفي هذا الصـدد يجب الالتزام بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 138/6 الذي ينظم انبعاث الغاز والدخان والبخار والجزيئات السـائلة أو الصـلبة في الجو وكذا الشـروط التي تتم فيها مراقبتها[1]. والالتزام كذلك بأحكام المرسـوم التنفيذي 141/06 الذي يضبط القيم القصوى للمصبات الصناعية السائلة[2].
- مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري، والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.

2- **دراسة الهندسة المدنية:** التي تتضمن ما يلي:

- تقرير يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسـة المدنية، يوضـح ويحدد وصـف الهيكل الحامل للبناية وأبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل.
- تصـاميم الهياكل على السـلم المناسـب، يؤشـر عليها إجباريا من طرف الهيئة الوطنية للرقابة التقنية المؤهلة بالنسبة للتجهيزات والبنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنايات المستقبلة للجمهور.

---

[1] – المرسوم التنفيذي رقم 138/06 المؤرخ في 15 أفريل 2006 الذي ينظم انبعاث الغاز والدخان والبخار والجزيئات السائلة أو الصلبة في الجو وكذا الشروط التي تتم فيها مراقبتها، الجريدة الرسمية العدد 24. بحيث تنص المادة 04 منه على أنه: " يجب أن تنجز وتشيد وتستغل المنشآت التي تنتج عنها انبعاثات جوية بطريقة تجنب أو تقي أو تقلل من انبعاثاتها الجوية عند المصدر والتي يجب أن لا تتجاوز حدود الانبعاثات المحددة في ملحقي هذا المرسوم".

[2] – المرسـوم التنفيذي 141/06 المؤرخ في 19 أفريل 2006 الذي يضـبط القيم القصـوى للمصـبات الصـناعية السـائلة، الجريدة الرسـمية العدد 26، الذي تنص المادة 04 منه على أنه: " يجب أن تكون المنشـآت التي تنتج المصـبات السـائلة منجزة ومشـيدة ومسـتغلة بطريقة لا تتجاوز فيها مصـباتها الصـناعية السـائلة عند خروجها من المنشـأة القيم القصـوى المحددة في ملحقي هذا المرسوم، كما يجب أن تزود بجهاز معالجة ملائم يسمح بالحد من حجم التلوث المطروح ".

3- محضـــر معاينة هشـــاشـــة الموقع يملأه المهندس المعماري والمهندس المدني اللذان قاما بإعداد ملف رخصة البناء.

4- يجب أن يتضمن الملف التقني الخاص بالمشاريع التي تشكل أشغال بنائها خطرا على المحيط المباشر لها ما يأتي:

- دراسـة الاسـتقرار لموقع التوطيد والبنايات والمنشـآت المجاورة، منجزة وفقا لدراسـة التربة، ويجب أن يؤشـر على هذه الدراسة من طرف الهيئة الوطنية للرقابة التقنية المؤهلة،
- بيان وصفي لمنهجية أشغال التسطيح وإنجاز المنشآت التحتية و/أو الفوقية التي تشكل خطرا على المحيط المباشر لها، مقيد بجدول زمني لمختلف مراحل الأشغال المعنية.

نلاحظ من خلال ما سبق وجود عدد معتبر من الوثائق ذات الطابع التقني المرفقة بطلب رخصـة البناء، فهي وثائق تتطلب الدقة[1] والتفصـــيل في إعدادها لضـــمان إنشـــاء مباني آمنة وصـــحية ومســـتدامة، لذا يتوجب صـــدورها من ذوي الاختصـــاص[2]، وهو ما تبناه المشـــرع الجزائري عندما نص وبصـــيغة الإلزام أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري وبدراسة الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمد، وتؤشر من طرفهما، كل فيما يخصه، طبقا لأحكام المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضـــير عقود التعمير وتســـليمها، والمادة 55 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

وتجدر الإشـارة في هذا الصـدد إلى حالة ما إذا كان المشـرع قد اشـترط أن يتم تحضـير جميع المرفقات ذات الطابع التقني المدعمة لطلب رخصـــة البناء من ذوي الاختصـــاص (مهندس معماري ومهندس في الهندســة المدنية)، فإننا نتساءل عما إذا سار المشرع في الاتجاه نفسه وألزم المهندس بمتابعة جميع مراحل أشغال التعمير والبناء إلى غاية إتمام البناء حتى يسهر على التجسيد السليم للمخططات المعدة من طرفه؟

- بالنسبة للمباني السكنية الفردية لا يوجد نص يلزم الأفراد بمرافقة المهندس لأشـغال الإنجاز إلا إذا كان هناك اتفاق بينه وبين صـاحب البناء، وتبقى الجهات الإدارية المكلفة بالرقابة هي التي تسـهر على مطابقة المخططات ومضمون رخصة البناء ككل للواقع ولقواعد التعمير البناء عموما.

- أما فيما يخص البناء لحسـاب الإدارات العمومية فعادة ما يتم اختيار المهندس عن طريق الاسـتشـارة وفق الإجراءات المنصـوص عليها في قانون تنظيم الصـفقات العمومية، وبعد تحديد الفائز في صـفقة الاختيار، فان

---

[1] - Patrik Gerard, pratique du droit de l'urbanisme, 3edition, Eyrolles, 1993, p 84.

[2] - محمد الصغير بعلي، " **تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري**"، المرجع السابق، ص 21.

هذا الأخير يقوم بالدراسات والتصاميم والمساهمة في اختيار المقاول، وكذا متابعة الأشغال وعند الانتهاء يتم التوقيع على محضر التسليم المؤقت للمشروع، ثم على محضر التسليم النهائي للمشروع. وتدفع أتعاب هذا الأخير وفق أحكام المرسوم التنفيذي رقم 224/16 الذي يحدد كيفيات دفع أتعاب الاستشارة الفنية في ميدان البناء[1]، وعليه ندعو إلى تعميم مراقبة المهندسين لأشغال إنجاز البناء، وتفعيلها من خلال اشتراط إرفاق طلب شهادة المطابقة بوثيقة تثبت المراقبة الدورية للمهندس المتابع للمشروع على أن تكون هذه الوثيقة مؤشرة ومصادق عليها من طرف المهندس المتابع للأشغال[2].

إضافة إلى ما سبق يمكن أن يُطلب من مصالح التعمير المختصة إقليميا دراسة ملف الهندسة المعمارية لمشاريع البناء، قصد الحصول على رأي مسبق قبل إعداد الدراسات التقنية المتعلقة بالهندسة المدنية وأجزاء البناء الثانوية. مع وجوب إيداع باقي الملفات بعد موافقة المصالح المختصة، قصد الحصول على رخصة البناء في أجل لا يتعدى سنة واحدة، وإلا سوف يعتبر الرأي المسبق ملغى[3].

5/ دراسة التأثير على البيئة: يندرج إجراء دراسة التأثير على البيئة ضمن آليات الرقابة القبلية التي استحدثها المشرع الجزائري بموجب قوانين حماية البيئة يسمح بإدراج الاعتبارات البيئية ضمن المشاريع التنموية من أجل تحقيق التوازن بين حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة، وذلك بدراسة المخاطر البيئية المحتملة التي قد تسببها المشاريع المزمع القيام بها قبل منح التراخيص بالبناء واستغلال المنشأة بغية التقليل أو الحد منها[4]، ونذكر أنه تم

---

[1] – المرسوم التنفيذي رقم 224/16 المؤرخ في 22 أوت 2016 الذي يحدد كيفيات دفع أتعاب الاستشارة الفنية في ميدان البناء، الجريدة الرسمية العدد 51.

[2] – موفق براهيمي، **البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء**، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون إداري معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2017/2016، ص 225.

[3] – المادة 44 الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

[4] – يقصد بإجراء دراسة التأثير على البيئة " القيام علميا بدراسة إدخال أو إنشاء مشروع بكامله في وسط بيئي معين، مع فحص التأثيرات المباشرة وغير المباشرة، الحالة والمستقبلية، وكذا التأثيرات الفردية والجماعية"، كما عرفت بأنها: "دراسة الآثار الايجابية والسلبية المحتملة للمشروع على البيئة من كافة جوانبها الطبيعية، الحيوية، الاقتصادية، والاجتماعية، وتقديرها بالنفقات والعوائد الاقتصادية والتبعات البيئية كمعيار للاختيار بين البدائل المطروحة"، للمزيد راجع:

–Michel Prieur, **Droit de L'environnement**, 4 éme édition, Dalloz, Delta, Paris, 2001, p 68.

– حيدر خضر المولى، **الوجيز في القانون الإداري البيئي المقارن** دراسة تحليلية للعناصر والمبادئ والضوابط الإيكولوجية، الطبعة الأولى، 2016، منشورات زين الحقوقية والأدبية، بيروت، لبنان، 2012، ص 276.

– المرسوم التنفيذي رقم 145/07 المؤرخ في 19 ماي 2007 الذي يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية العدد 34 لسنة 2007. المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 255/18 المؤرخ في 09 أكتوبر 2018 الجريدة الرسمية العدد 62 لسنة 2018. وبالمرسوم التنفيذي رقم 241/19 المؤرخ في 08 سبتمبر 2019 الجريدة الرسمية العدد 54 لسنة 2019.

إلغاء دراسة التأثير في البيئة من الوثائق التي يجب إرفاقها مع الملف الإداري لطلب رخصة البناء في المرسوم التنفيذي رقم 19/15 بموجب المادة 43 منه وعوضها بقرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية المزعجة.

نسجل على الوثائق المرفقة بطلب رخصة البناء أن المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 19/15 قد أسقط وثيقة دراسة أو موجز التأثير في البيئة عن ملف رخصة البناء عكس ما كان معمول به سابقا في ظل المرسوم التنفيذي رقم 176/91 في المادة 35 منه.

كما نلاحظ غياب كلي للوثائق التي تلزم صاحب البناء بقواعد البناء الصديقة للبيئة من حيث اعتماد مواد البناء والموارد المحلية المتوفرة الأقل إضرارا بالبيئة، والأقل استهلاكا للطاقة، وغياب ما يؤكد اعتماد معايير الفعالية الطاقوية والطاقات المتجددة خاصة معايير العزل الحراري في المباني الفردية بغض النظر عما هو منصوص عليه في النصوص الخاصة، خاصة القانون رقم 09/99 المتعلق بالتحكم في الطاقة الذي استثنى لمرحلة انتقالية البنايات الفردية من الصفة الإلزامية لتطبيق العزل الحراري[1]، وألزم باقي المباني بذلك تحت طائلة العقوبات، حيث نص في المادة 40 منه على: " إن عدم المطابقة مع المعايير المحددة في التنظيم المتعلق بالعزل الحراري الخاص بالبنايات الجديدة يعرض المستفيدين من الأشغال إلى الإجراءات والعقوبات المحددة في التشريع والتنظيم الجاري بهما العمل والمتعلقين بالبناء والتعمير".

وعموما فإن الملاحظ من المستندات المرفقة بطلب رخصة البناء تأكيد المشرع للرقابة القبلية على حركة البناء بالنظر لكثرة وتعقيد الوثائق المطلوبة بدلا من تبسيطها، وهو ما يعكس الصرامة في منح التراخيص[2]. ويبرز الدور الأساسي لرخصة البناء في استدامة النشاط العمراني وحماية البيئة.

ج/ الجهة المختصة بتسلم طلب رخصة البناء: بعد تحضير الملف المتعلق بطلب رخصة البناء، يودع عبر المنصة الرقمية لعقود التعمير[3] أو في شكل ورقي في (3) ثلاث نسخ بالنسبة لمشاريع السكنات الفردية، وفي (8) ثماني نسخ بالنسبة لباقي المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض[4]، بغض النظر عن كونه مختصا بتسليم قرار طلب الرخصة أم لا[5].

---

[1] – المادة 12 من القانون رقم 09/99 المؤرخ في 28 يوليو 1999 المتعلق بالتحكم في الطاقة.

[2] – صافية إقلولي أولد رابح، **قانون العمران الجزائري**، المرجع السابق، ص 155.

[3] _ أشارت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 247/24 المعدلة للمادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 إلى أنه تمسك المنصة الرقمية وتسير من قبل مصالح الوزارة المكلفة بالجماعات المحلية، وتحدد كيفيات مسكها وتسييرها بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالعمران.

[4] – المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

[5]– المادة 61 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

بعدها يسجل تاريخ إيداع الطلب مقابل وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي لطالب الرخصة في اليوم نفسه، وذلك بعد التأكد من وجود جميع الوثائق المكونة لملف رخصة البناء، مع توضيح ذلك بطريقة مفصلة في الوصل المسلم، والعبرة من تسليم الوصل هو تأكيد على أن الوثائق الضرورية الموجودة بالملف مطابقة لما هو منصوص عليه قانونا، كما أنها دلالة على انطلاق حساب الآجال القانونية للبت في الطلب.

ثانيا/ إجراءات التحقيق في ملف طلب رخصة البناء:

بعد إيداع ملف رخصة البناء وتسليم الوصل الذي يؤكد اكتمال الملف، ومنه يبدأ احتساب الآجال القانونية للبت في الطلب، وقبل الفصل فيه فانه يخضع للتحقيق (أ) من طرف الجهة المختصة (ب).

أ/ مضمون التحقيق: إن أول إجراء تبدأ به مرحلة دراسة الطلب المتعلق برخصة البناء يتمثل في التحقيق في الملف المرفق بالطلب وهو إجراء ضروري أساسي يبرز الرقابة القبلية الوقائية لرخصة البناء، كما يبرز دورها في ضبط النشاط العمراني والحفاظ على النظام العام العمراني وحماية البيئة.

يشتمل التحقيق مدى مطابقة مشروع البناء مع أدوات التهيئة والتعمير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، فهي أدوات غايتها ضبط عمليات البناء وفق سياسة عمرانية تهدف إلى الموازنة بين رغبات وحاجيات مقدمي طلبات رخصة البناء في إقامة وتشيد البنايات السكنية وغير السكنية من أنشطة صناعية وتجارية وحرفية وبين مقتضيات المصلحة العامة المتمثلة في الاقتصاد في طريقة استغلال الأراضي وحماية البيئة والمحيط ومراعاة عوامل النظافة والأمن، ناهيك عن الجانب الجمالي كبعد حديث للنظام العام[1].

وفي حالة عدم وجود أدوات التهيئة والتعمير يجب مراعاة مدى مطابقة مشروع البناء مع الأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير التي تحل محلها. يتم فحص الملف المرفق بطلب رخصة البناء بالنظر إلى موقع البناية أو البنايات المبرمجة ونوعها ومحل إنشائها، وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان مع مراعاة الارتفاقات الإدارية المطبقة على الموقع المعني وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة، كما يجب أن يراعي التحقيق مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في مجال الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي وفي مجال البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي[2].

تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء الموافقات والآراء لدى الأشخاص العموميين أو المصالح العمومية، أو لدى الجمعيات المعنية بالمشروع، ولهؤلاء أجل ثمانية (08) أيام يبدأ سرياتها من تاريخ استسلام طلب إبداء الرأي وفي حالة عدم الرد يفسر على أنه رأي بالموافقة، يضاف مهلة 48 ساعة كتذكير

---

[1] – الزين عرزي،" **إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري**"، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، العدد 03، 2008، ص 17.

[2] – المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلة للجمهور والمشاريع التي تراعى فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيها يخص معالجة الملفات.

نلاحظ أن المشروع قد فرق بين المشاريع البسيطة المتعلقة بانجاز مباني سكنية فردية والمشاريع الأخرى الصناعية والمستقيلة للجمهور التي يتوجب ضرورة تحقيق بعض الشروط المتعلقة بالأمن والسلامة حيث يتوجب تذكير المصالح المعنية بالاستشارة بضرورة إبداء رأيها مرة أخرى خلال 48 ساعة بعد الآجال الأولى، وفي السياق ذاته فانه يمكن أن يطلب من مصالح التعمير المختصة إقليميا دراسة مخططات الهندسة المعمارية كمرحلة أولية دون دراسة كامل وثائق الملف أين يتم حصر ملف الدراسة في مخططات التصميم المعماري دون غيرها من المخططات المكملة والمتعلقة بأشغال الهندسة المدنية والأشغال الثانوية من أجل الحصول على رأي مسبق وفي حالة الموافقة يجب استكمال الملف خلال سنة من تاريخ الحصول على الموافقة[1] وتتمثل المصالح العمومية التي يجب استشارتها في :

- ✓ مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية في الولايات التي تم إحداث هذه الأخيرة فيها.
- ✓ مصالح الحماية المدنية في حالة انجاز بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري، وبصفة عامة كل بناية تستعمل لاستقبال الجمهور أو عند تشيد بنايات سكنية هامة يمكن أن تكون لها تبعات خاصة كالمتعلقة بمحاربة الحرائق.
- ✓ المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية عندما تكون مشاريع البناء واقعة في مناطق أو مواقع مصنفة في إطار التشريع المعمول به.
- ✓ مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية في الولايات التي تم إحداث هذه الأخيرة فيها في إطار أحكام المادة 49 من القانون رقم 29/90.
- ✓ مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية في الولايات التي تم إحداث هذه الأخيرة فيها
- ✓ المصالح المختصة لوزارة الدفاع الوطني عندما يكون مشروع البناء واقعا في الجوار المباشر للأملاك العمومية العسكرية[2].

---

[1] – المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم، وأيضا كمال تكواشت، **التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم**، المرجع السابق، ص171.

[2] – المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 19 /15 المعدل والمتمم.

ب/ الجهة المكلفة بالتحقيق: استحدث المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم15/19 آلية جديدة لدراسة طلبات عقود التعمير تسمى "الشباك الوحيد للبلدية" و"الشباك الوحيد للولاية" و"الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية" الغاية منه تدارك النقائص التي أقرها تطبيق المرسوم 91-176 الملغى بموجب المرسوم 15/19 عند دراسة وتسليم عقود التعمير نذكر منها:

- ✓ التأخر في دارسة الطلبات والفصل فيها بسبب الإجراءات الإدارية المعقدة ما سمح بممارسة الأنشطة العمرانية دون رخص.
- ✓ كثرة الوثائق الإدارية والتقنية المكونة لملف طلب عقود التعمير.
- ✓ تعطيل مصالح طالبي عقود التعمير بسبب طول مدة الرد على الطلبات.

ب-1 تعريف الشباك الوحيد: لم يقدم المشرع الجزائري تعريف للشباك الوحيد وترك الأمر للفقه ويمكن تعريفه بأنه عبارة عن هيئة تشاورية متخصصة لدراسة طلبات الرخص والشهادات العمرانية والتي يختص بتسليمها رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوالي المنتدب أو الوزير المكلف بالعمران ويتكون من أعضاء دائمين ومدعوين[1].

ب/ 2 أنواع الشباك الوحيد: ميز المشرع الجزائري بين ثلاثة أنواع من الشباك الوحيد بالنظر إلى الجهة المختصة بتسليم رخصة البناء، عندما يكون تسليم قرار رخصة البناء من اختصاص رئيس لمجلس الشعبي البلدي فإنه يتم دراسة طلبات رخص البناء على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، وعندما يكون تسليم قرار رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوالي المنتدب أو الوزير المكلف بالعمران إنه يتم دراسة طلبات رخص البناء على مستوى الشباك الوحيد للولاية أو المقاطعة الإدارية، نوضحها كالآتي:

- ❖ **الشباك الوحيد للبلدية:** يتم إنشاء الشباك الوحيد للبلدية بموجب قرار ممضي من طرف رئيس الدائرة المختص إقليما كما يمكن إنشاء شباك وحيد يضم عدة بلديات ويتم فتحه على مستوى الدائرة بالنسبة للبلديات النائية وهذا بعد تقييم الوالي أو رئيس الدائرة في حالة ما إذا كانت البلديات تنتمي إلى الدائرة نفسها[2]، ويتكون الشباك الوحيد للبلدية من أعضاء دائمين كالآتي:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله رئيسا للشباك الوحيد للبلدية، رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله، رئيس مفتشية أملاك الدولة المختص إقليميا أو ممثله، المحافظ العقاري

---

[1] عبد الله لعويجي، "**دور الشباك الوحيد في تحسين الوسط الحضري**"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور-خنشلة، العدد10، جوان2018، ص248.

[2] - المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم15-19.

المختص إقليميا أو ممثله، رئيس القســـم الفرعي للموارد المائية أو ممثله، ممثل مديرية الحماية المدنية، ممثل عن الشركة الوطنية للكهرباء والغاز.

إضـافة إلى ذلك يمكن للشـباك الوحيد الاسـتعانة بأي شـخص أو سـلطة أو هيئة قصـد الاسـتفادة من خبرة ذوي الاختصـــاص، ويفصـــل الشـــباك الوحيد في الطلب بعد اســـتشـــارة وموافقة مصـــالح القطاع المعني بالمشروع.

جدير بالذكر أن المشرع قبل تعديل المادة 58 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 247/24 قد قسم الأعضاء إلى سبعة أعضاء دائمين وأعضاء مدعووين، وسنذكر مجمل الأعضاء الذين تم إلغاء عضويتهم وهم:

– مفتش التعمير، رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله، رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله. رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله، ممثل مديرية البيئة للولاية، ممثل مديرية السياحة للولاية، ممثل مديرية الثقافة للولاية، ممثل الصحة والسكان.

تتولى مصالح التعمير على مستوى البلدية الأمانة التقنية للشباك الوحيد للبلدية وتولى المهام الآتية :

- ✓ استقبال ملفات الطلب التي يتم إيداعها.
- ✓ تسـجيل الطلبات على سـجل مؤشـر عليه حسـب تاريخ وصـولها لبدأ سـريان الآجال القانونية للبت في كل طلب.
- ✓ تحضير اجتماعات الشباك الوحيد.
- ✓ إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد،
- ✓ تحرير محاضر اجتماع الجلسات ومذكرات أخرى،
- ✓ تبليغ القرارات والتحفظات التي يجب إرسالها إن اقتضى الأمر إلى صاحب الطلب.
- ✓ إعداد التقارير الفصلية للنشاطات،
- ✓ استحداث بطاقية الكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصـة لها وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران،
- ✓ ضبط البطاقة الالكترونية.

تتم اجتماعات الشـــباك الوحيد للبلدية في مقر البلدية مرة واحدة كل ثمانية أيام في دورة عادية وقد تتم بعدد المرات التي تقتضـيها الضـرورة في دورات غير عادية ويقوم الشـباك الوحيد بإرسـال الإسـتدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى الأعضـــاء قبل خمســـة أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع. كما تكون مرفقة بالمستندات المذكورة أعلاه في شكل ورقي أو بطريقة رقمية تسمح بإثبات تاريخ الاستلام.

❖ **الشباك الوحيد للولاية:** يتم إنشاء الشباك الوحيد للولاية على مستوى مديرية التعمير بموجب قرار ممضي من طرف الوالي المختص إقليميا وتكون تشكيلته كالآتي:

- المدير المكلف بالتعمير رئيسا أو رئيس مصلحة التعمير عند الاقتضاء،
- ممثل الوالي،
- رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية أو ممثله،
- مدير التنظيم والشؤون العامة أو ممثله،
- مدير أملاك الدولة أو ممثله،
- مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري أو ممثله،
- المدير المكلف بالطاقة أو ممثله،
- مدير المصالح الفلاحية أو ممثله،
- مدير الموارد المائية أو ممثله،
- المدير المكلف بالبيئة أو ممثله،
- المدير المكلف بالحماية المدنية أو ممثله.

بعد تعديل المادة 59 بموجب المرسوم 247/24 تم إلغاء عضوية الهيئات الآتية:

- مدير الأشغال العمومية أو ممثله،
- مدير النقل أو ممثله،
- مدير السياحة أو ممثله،
- مدير الصحة والسكان أو ممثله،
- رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله،
- عضوين من المجلس الشعبي الولائي ينتخبهما نظراؤهما،
- مدير الثقافة أو ممثله،
- مدير البريد والمواصلات السلكية واللاسلكية أو ممثله،
- مدير الصناعة أو ممثله،
- مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز "سونلغاز" أو ممثلوها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء "GRTE" والشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز "GRTG"

ويمكن للشباك الوحيد للولاية الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله[1].

يفصل الشباك الوحيد في الطلب بعد استشارة وموافقة القطاع المعني بالمشروع.

يجتمع الشباك الوحيد للولاية بمقر الولاية باستدعاء من رئيسه كل خمسة عشر يوما على الأقل في الحالات العادية وكما يجتمع كلما اقتضت الضرورة ذلك، ويتم إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة ضرورية إلى الأعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل 5 أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع. كما يجب ارسال الاستدعاءات مرفقة بالمستندات في شكل ورقي أو بطريقة رقمية تسمح بإثبات تاريخ الاستلام. يزود الشباك الوحيد للولاية بأمانة تقنية[2] تكلف تقريبا بالمهام نفسها التي تتولاها الأمانة التقنية للشباك الوحيد على مستوى البلدية وتتمثل في:

5- استقبال الطلبات وتسجيلها على سجل مرقم ومؤشر على من طرف رئيس الشبك الوحيد

6- تحضير اجتماعات الشباك للولاية.

7- إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشبك الوحيد على مستوى الولاية

8- تحرير محاضر اجتماع الجلسات ومذكرات أخرى في السجل،

9- تبليغ القرارات لأصحاب الطلبات من طرف البلدية المعنية،

10- إعداد التقارير الفصلية للنشاطات،

11- استحداث بطاقية الكترونية تفاعلية للطلبات المودعة والردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران وضبطها.

❖ **الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية:** يتم فتح الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية على مستوى المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير بموجب قرار من الوالي المنتدب لتخفيف الضغط على مستوى الولاية وتسريع وتيرة سير الإجراءات والملفات المتعلقة بطلبات عقود التعمير، وكذا سيرها بشكل حسن، وأيضا تقريب الإدارة من المواطن ما يشجع الأشخاص على الإقبال لإيداع طلبات عقود التعمير الأمر الذي يساهم في حماية النسيج العمراني من ظاهرة المباني غير القانونية وتحسين المنظر الجمالي وبالنتيجة حماية النظام العام العمراني.

يتكون الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية من الأعضاء الآتي ذكرهم:

- المدير المنتدب المكلف بالتعمير أو ممثله رئيسا،

---

[1] – المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19.

[2]– الفقرة الأخيرة من المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19.

- ممثل الوالي المنتدب،
- رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية أو ممثله،
- ممثل عن مديرية الحماية المدنية أو ممثله،
- رئيس مفتشية أملاك الدولة المختص إقليميا أو ممثله،
- المحافظ العقاري أو ممثله،
- المدير المنتدب المكلف بالطاقة أو ممثله،
- المدير المنتدب المكلف بالموارد المائية أو ممثله،
- المدير المكلف بالبيئة أو ممثله،

بعد تعديل المادة 58 مكرر بموجب المرسوم 247/24 تم إلغاء عضوية الهيئات الآتية:

- ممثل رئيس المجلس الشعبي الولائي،
- المدير المكلف بالثقافة أو ممثله،
- المدير المكلف بالبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية أو ممثله،
- المدير المكلف بالصناعة أو ممثله،
- مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز "سونلغاز" أو ممثلوها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء "GRTE" والشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز "GRTG"،
- المدير المنتدب المكلف بالفلاحة أو ممثله،
- ممثل قطاع الأشغال العمومية،
- ممثل قطاع النقل،
- المدير المنتدب المكلف بالسياحة أو ممثله،
- المدير المنتدب المكلف بالصحة والسكان أو ممثله،

رغم إلغاء عضويتهم إلا أنه يمكن للشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية الاستعانة بهم وبأي شخص أو سلطة أو هيئة قد تفيدها في أعمالها[1]. كما أنه يفصل الشباك الوحيد في الطلب بعد استشارة وموافقة مصالح القطاع المعني بالمشروع،

يجتمع الشباك الوحيد بمقر المقاطعة الإدارية باستدعاء من رئيسه مرة واحدة كل خمسة عشر يوما على الأقل وكلما اقتضت الضرورة ذلك.

[1] – المادة 58 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المعدل والمتمم.

يتم إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة ضرورية إلى الأعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل 5 أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع، كما يرفق الاستدعاء بالمستندات في شكل ورقي أو بطريقة رقمية تسمح بإثبات تاريخ الاستلام.

يزود الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية بأمانة تقنية[1] تكلف بالمهام نفسها التي تباشرها الأمانة التقنية للشباك الوحيد للولاية وتتمثل في:

12- استقبال الطلبات وتسجيلها على سجل مرقم ومؤشر على من طرف رئيس الشبك الوحيد
13- تحضير اجتماعات الشباك الوحيد للمقاطعة الادارية.
14- إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية،
15- تحرير محاضر اجتماع الجلسات ومذكرات أخرى على السجل،
16- تبليغ القرارات لأصحاب الطلبات عن طريق البلدية المعنية،
17- إعداد التقارير الفصلية للنشاطات،
18- استحداث بطاقية الكترونية تفاعلية للطلبات المودعة والردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران وضبطها.

ثالثا: الجهة المختصة بمنح قرار رخصة البناء:

وزع المشرع الجزائري الاختصاص في منح قرار رخصة البناء بين رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوالي المنتدب والوزير المكلف بالعمران[2]، وبذلك وزع الاختصاص بين جهات إدارية مركزية وجهات إدارية لا مركزية بناء على معيار مركب يستند إلى طبيعة البناء ومدى أهميته المحلية والجهوية والوطنية[3].

أ/ اختصاص الوالي بتسليم رخص البناء: يختص الوالي بتسليم رخصة البناء في الحالات الآتية:

- ✓ مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي ومشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية، بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها.
- ✓ مشاريع السكن الجماعي أو الفردي التي يفوق عدد سكناتها 200 مائتي وحدة سكنية

وقد وسع المشرع في اختصاص الوالي بموجب المادة 49 الفقرة الرابعة بعد تعديلها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 342/20 حيث أضافت له بعض المشاريع التي كانت في السابق من اختصاص الوزير وهي كالتالي:

---

[1] – الفقرة الأخيرة من المادة 58 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 15/19

[2] – المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم.

[3] – كمال تكواشت، **الآليات القانونية للحد من البناء الفوضوي في الجزائر**، المرجع السابق، ص107.

- ✓ الأشغال والبنايات والمنشآت المنجزة لحساب ممثليات الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية.
- ✓ المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء في إقليم الولاية.
- ✓ مشاريع البناء التي تشكل خطرا على المحيط مباشرة (اختصاص لم ينص عليه المشرع سابقا جاء به المرسوم التنفيذي 342/20).

وفي هذه الحالات تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية

ب/ اختصاص الوزير المكلف بالعمران بتسليم رخصة البناء: يختص الوزير المكلف بالعمران بتسليم رخص البناء في الحالات التالية:

- ✓ مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي ومشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية.
- ✓ المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء المتواجدة في إقليم ولايتين أو أكثر.

ج / اختصاص الوالي المنتدب بتسليم رخص البناء: يختص الوالي المنتدب بتسليم رخصة البناء في الحالات الآتية:

- ✓ مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي ومشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية، بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها.
- ✓ مشاريع السكن الجماعي أو الفردي التي يفوق عدد سكناتها (200) مائتي وحدة سكنية وأقل من (600) ستمائة وحدة سكنية.
- ✓ مشاريع البناء التي تشكل خطرا على المحيط المباشر، هذه النقطة حذفها المرسوم رقم 247/24

وفي هذه الحالات تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية.

عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوالي المنتدب أو الوزير المكلف بالعمران يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في (07) سبع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران للولاية أو المقاطعة الإدارية قصـــد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل (08) ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب، كما ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية أو الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية وعلى هذين الشباكين الفصل في طلبات رخص البناء في أجل (15) خمسة عشر يوما يبدأ حسابها من تاريخ تقديم الطلب[1].

[1] – المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

د/ اختصـــاص رئيس المجلس الشـــعبي البلدية بمنح رخصـــة البناء: يعتبر رئيس المجلس البلدي صـــاحب الاختصاص الأصلي بتسليم رخصة البناء[1] فهو صاحب الولاية العامة في منح رخص البناء إلا ما استثني بنص القانون؛ أي كل ما يخرج من دائرة اختصـــاص الوالي والوالي المنتدب والوزير المكلف بالعمران فهو يدخل في نطاق اختصـاص المجلس الشـعبي البلدي[2] كما يختص بمنح رخصـة البناء بصـفته ممثلا للبلدية عندما يكون مشروع البناء واقع ضـمن أراضـي يغطيها مخطط شـغل الأراضـي، وفي حالة تصـرفه بصـفته ممثلا للدولة فانه يختص بمنح رخصة البناء عندما تكون البنايات واقعة داخل أراضي لا يغطيها مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي وهذا وفقا لنص المادة 65 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم.

عندما يكون تسـليم رخصـة البناء من اختصـاص رئيس المجلس الشـعبي البلدي تتم دراسـة الطلب على مسـتوى الشـباك الوحيد للبلدية، في هذه الحالة يرسـل رئيس المجلس الشـعبي البلدي نسـخة من ملف الطلب إلى المصـالح المستشـارة المذكورة في المادة 47 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في أجل الثمانية (08) أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب وعلى الشباك الوحيد للبلدية أن يفصل في طلبات رخصـة البناء في أجل (15) خمسة عشر يوما من تاريخ إيداع الملف، وفي هذه الحالة يبلغ رأي مصـالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي[3].

إن الآجال الفاصـــلة بين عمليات الإرسـال والاسـتقبال قصـيرة بالكيفية التي يمكن القول فيها بأن آلية عمل الشـباك الوحيد والاتصـال بالمصـالح المعنية بالاسـتشـارة لا تتوقف عن دارسـة الطلبات المختلف لعقود التعمير، كما أن استشارة القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة بدل من مديرية التعمير على مستوى الولاية في ملفات طلبات رخص البناء التي يتم الفصـل فيها على مسـتوى الشـباك الوحيد للبلدية هو إجراء جديد جاء به المرسوم التنفيذي رقم 19/15 أعطى أهمية للقسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة ضمن مسار تحضير ملف طلب رخصـــة البناء[4]. وطبقا لنص المادة 47 من المرسـوم التنفيذي رقم 19/15 فان أمانة الشـباك الوحيد تقوم بتجميع مختلف آراء المصـالح المعنية بالمشـروع كما يمكن اسـتشـارة بعض الجمعيات الخاصـة إذا تطلب الأمر ذلك بالنظر لأهمية المشروع.

وفي السياق ذاته نلاحظ أن المشرع العمراني قد وحد الآجال القانونية للتحقيق المحددة ب (15) خمسة عشـر يوما لدراسـة طلبات رخص البناء من طرف الشـباك الوحيد مهما كانت الجهة المخول لها تسـليم رخصـة

---

[1] – الزين عزري، **النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري**، المرجع السابق، ص 153.

[2] – المادة 49 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

[3] – المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

[4] – كمال تكواشت، **التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم**، المرجع السابق، ص171 .

البناء ســواء كان الاختصــاص لرئيس المجلس الشــعبي البلدي أو الوالي أو الوالي المنتدب أو الوزير المكلف بالعمران وهي مهلة تساهم في مزاولة النشاط العمراني بطريقة قانونية وتخفف عمليات البناء غير الشرعية هذا إذا ما تمت مقارنته بالآجال القانونية لدراسة طلبات رخص البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الملغى أين ميز المشــرع في الآجال القانونية للتحقيق في طلب رخص البناء حســب الجهة الإدارية المختصــة بمنح الرخصة . إذ نجد أنه عندما يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص بمنح رخصة البناء بصفته ممثلا للبلدية فانه يتولى مسالة إرسال نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في غضون ثمانية أيام ابتداء من تاريخ إيداع الملف وتتكفل المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية بتحضير الملف باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي[1]. وعندما يكون المختص بمنح رخصة البناء هو رئيس المجلس الشــعبي البلدي بصــفته ممثلا للدولة أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير ففي هذه الحالة هناك إجراء موحد يقوم به رئيس المجلس الشعبي البلدي حيث يرسل ملف الطلب في أربع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير بالولاية لإبداء رأيها حول المطابقة في غضون ثمانية أيام ابتداء من تاريخ إيداع الملف:

- عندما يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص بصفته ممثلا للدولة عليه أن يتبع الملف المرسل برأيه حول مشروع البناء في أجل شهر من تاريخ إيداعه وعلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في هذه الحالة إرسال ملف الطلب مرفقا في ثلاث نسخ إلى الجهات المختصة خلال شهران ابتداء من تاريخ استلام الملف قصد إصدار قرار رخصة البناء.
- وعندما يكون الوالي أو الوزير هو المختص بمنح رخصة البناء فانه مصلحة التعمير على مستوى الولاية تقوم بإرسال ملف الطلب مرفقا بجميع الآراء المنتقاة في أربع نسخ إلى الجهة المختصة قصد إصدار رخصة البناء[2].

نشير في هذا الصدد إلى أنه إذا كان تقليص المدة القانونية لدراسة طلبات رخص البناء يشجع على البناء القانوني إلا أنه من جهة أخرى قد يؤدي إلى التسرع في الرد على الطلبات وما قد يصاحبه من وقوع كثير من الأخطاء ضمن قرارات رخص البناء، كما ننوه إلى أن إنشاء الشباك الوحيد يتطلب توفر العدد الكافي من الموارد البشرية المختصة في مجال العمران وعليه يجب توفير الإمكانيات الكافية التي تسمح بأداء الشباك الوحيد لمهامه بنجاح في ظل هذه المدة القصيرة التي وضعها المشرع لدراسة طلبات عقود التعمير.

[1] – المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الملغى، والمادة 65 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

[2] – المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الملغى.

رابعا/ مضمون القرار المتعلق بطلب برخصة البناء: منح المشرع للجهة الإدارية المختصة مهلة (15) خمسة عشر يوما لإصدار قرارها بشأن طلب رخصة البناء تسري من تاريخ إيداع الطلب وتسليم الوصل ويتوقف حساب سريانها عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال الوثائق أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها وذلك ابتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص ويستكمل حساب آجال[1] الفصل في الطلب من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات الناقصة.

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق في الملف من طرف الشباك الوحيد فانه يتعين على الجهة الإدارية المختصة أن تصدر قرارها بشأن طلب رخصة البناء بناء على نتائج التحقيق في الملف، إذ أن رأي كل من مدير البناء والتعمير وباقي الجهات الإدارية المختصة (الصحة والسكان، البيئة، الحماية المدنية، الآثار والسياحة، التجارة والصناعة الغابات، الكهرباء والغاز والثقافة، ... والجمعيات المعنية) التي تمت استشارتها في مرحلة تحضير الملف على مستوى الشباك الوحيد يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار عند إصدار القرار[2].

وتجدر الإشارة إلى أن القرار الصادر بشأن طلب رخصة البناء هو بمثابة رقابة قبلية على عمليات البناء تسهر من خلاله الإدارة المختصة على مشروعية مضمون القرار فقد يكون بالموافقة متى جاء الطلب موافقة للشروط المنصوص عليها في القوانين المنظمة للنشاط العمراني وفي غيابها يصدر القرار برفض الطلب وقد تأتي موافقة الإدارة على الطلب مقترنة بتحفظات، وفي بعض الحالات تقوم بتأجيل البت في الطلب وقد لا ترد على الطلب بتاتا في بعض الحالات.

من الطبيعي أن يكون قرار الإدارة المختصة من حيث المبدأ هو قبول طلب رخصة البناء عن طريق قرار ايجابي بمنح رخصة البناء، والاستثناء وفي حدود حاجة العمران الذي تراه مناسبا حسب الحالة المعروضة أمامها[3].

أ/ قرار الإدارة المختصة بالموافقة على منح رخصة البناء: يصدر قرار الجهة الإداري المختصة بالموافقة على منح رخصة البناء متى كان الطلب والملف المرفق مستوفيا للشروط المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير شكلا ومضمونا وخاصة موافقته للمخططات العمرانية المحلية أو كافة الأحكام والقواعد العامة للتهيئة والتعمير وإلا كان قرارها معيبا يعيب الانحراف في السلطة ويكون معرضا للإلغاء من طرف القضاء الإداري وقرار الموافقة على منح رخصة البناء يأخذ ثلاث صور إما موافقة مباشرة أو موافقة بتحفظ أو موافقة بالتزام:

أ-1- الموافقة المباشرة: متى كان طلب رخصة البناء مطابق لقوانين العمران السارية المفعول وجب على الإدارة المختصة إصدار قرار إداري بمنح رخصة البناء ويكون لطالب الرخصة الحق في مزاولة نشاطه العمراني

---

[1] – المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم.

[2] – كمال تكواشت، **التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم**، المرجع السابق، ص175.

[3] – كمال تكوشت، **الآليات القانونية للحد من البناء الفوضوي بالجزائر**، المرجع السابق، ص108.

بموجب هذا القرار.

أ-2- الموافقة بتحفظ: إن الموافقة على منح رخصة البناء مصحوبة بتحفظ هو في الواقع قبول مبدئي لانجاز مشروع البناء لكن مع بعض التعديلات يجب على صاحب الطلب ضمان مراعاتها حماية المصلحة العامة العمرانية على مستوى البلدية، ويتوجب على الإدارة أن تعلل قرارها، وتتعلق هذه التحفظات بالبنايات والمنشآت المزمع بناؤها والتي تمس بموقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي بالجانب الجمالي وبأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية[1].

أ-3- الموافقة على منح رخصة البناء مقيدة بالتزام: لقد أشار المشرع إلى حالة منح رخصة البناء مقيدة بالتزامات عندما يكون البناء المزمع انجازه بحاجة إلى تهيئة وخدمات خاصة على صاحب البناء القيام بها[2]، ومن أمثلة هذه الالتزامات ما نصت عليه المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير والمتعلقة بالعمارات المراد انجازها:

- ✓ كإنجاز منشآت كفيلة بضمان توقيف السيارات المطابقة لاحتياجات العمارة المزمع بناؤها بعيدة عن الطرق العمومية على أن تكون تلك المنشآت كافية للمناورة والتوقف لسيارات المستعملين والمستخدمين وسيارات الزبائن إذا كانت البناية معدة لاستقبال الجمهور.
- ✓ انجاز تهيئات خاصة لدخول البناية ضمن احترام شروط الأماكن المتعارف عليها.
- ✓ انجاز صاحب العمارة السكنية طرق وشبكة لتوزيع الماء والتطهير والإنارة العمومية.

ب/ قرار الإدارة برفض منح رخصة البناء: للجهة الإدارية المختصة إمكانية إصدار قرار برفض منح رخصة البناء بناء على أسباب مستخلصة من النصوص القانونية المنظمة للبناء والتعمير، وقد حصر المشرع ذلك في حالتين تتعلق الأولى بحالة الرفض الوجوبي، وتتعلق الثانية بحالة الرفض الجوازي أين تظهر السلطة التقديرية للإدارة المعنية.

ب-1-حالة الرفض الوجوبي في منح رخصة البناء: إن حالة الرفض الوجوبي تكون بنص قانوني صريح تكون سلطة الإدارة فيه مقيدة، وقد نص المرسوم التنفيذي رقم 175/91 على الحالات التي يجب فيها رفض منح رخصة البناء وغالبيتها تجعل من عدم مُلاءَمة موقع البناء المراد تشيده مع محيطه والطرق المؤدية إليه سببا موضوعيا في رفض تسليم رخصة البناء[3]، فإذا كانت الأرضية المعدة للبناء معرضة للأخطار الطبيعية، أو إذا

---

[1]- المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، والمادة 4/52 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.

[2]- المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم.

[3] - شامة سماعين، المرجع السابق، ص 218.

كان موقع البناء وحجمه ومآله من طبيعتها أن تلحق أضـرار بالبيئة أو إذا كان البناء لا يحترم المسـافة القانونية للطريق المسـموح بها[1] في مجملها أسـباب قانونية متى توفرت في طلب رخصـة البناء يكون قرار الإدارة برفض منح رخصة البناء.

كما أشـارت المادة 52 من المرسـوم التنفيذي رقم 19/15 إلى حالتين لا يمكن فيها الترخيص بالبناء وتتمثلان في:

- ✓ رفض الترخيص بالبناء في حالة وجود مخطط شـغل الأراضـي أو وثيقة تحل محل ذلك وكان مشـروع البناء مخالفا لهذا المخطط.
- ✓ رفض الترخيص بالبناء بالنسـبة لمشـروع البناء الذي سـينجز على ارض مجزاة وغير مطابق لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأرض المجزأة.

ب-2- حالة الرفض الجوازي في رخصـة البناء: لقد منح المشـرع للإدارة المختصـة بموجب المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 سلطة تقديرية في منح الترخيص بالبناء أو رفض منحه عندما يكون مشروع البناء واقع في بلدية لا تمتلك مخطط شـغل الأراضـي أو وثيقة تحل محله وكان البناء المزمع انجازه غير مطابق لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

ونشـير في هذا الصـدد إلى أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة عمرانية تكتفي بتحديد التوجيهات الأساسية للتهيئة والتعمير وهو يشكل بذلك مرجعا لمخطط شغل الأراضي، إذ يحدد بدقة حقوق البناء ومداها ولذا لا يتصـور بت الإدارة في طلب رخصـة البناء على ضـوء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وحده بل إنها تحتكم أيضـا للقواعد العامة للتهيئة والتعمير[2]، وعليه فالإدارة المختصـة بمنح رخص البناء مخبرة في رخصـة البناء رفض منحها باعتباره جهة رقابية على النشـاط العمراني ومتى قدرت أن مشـروع البناء مخالف للتوجيهات المنصوص عليها قانونا وأصدرت قرارا برفض منح رخصة البناء كان قرارها سليما طالما كان أساس هذا التقدير من مقتضيات السلطة التي منحها لها القانون في هذا الشأن[3].

ج/ قرار الإدارة بتأجيل البت في طلب رخصـة البناء: من خصـائص قانون العمران المرونة؛ أي أنه يسـاير التطور المسـتمر المميز للتعمير لاسـتيعاب كل ما هو جديد في هذا المجال، ويتجسـد ذلك من خلال المراجعة والتحسين الدوري لمخططات التهيئة والتعمير، وأثناء مرحلة المراجعة يمكن للإدارة تأجيل البت في طلبات رخص البناء إلى غاية الانتهاء من مرحلة التحقيق العمومي للمراجعة بشرط ألا يتجاوز ذلك سنة واحدة من تاريخ

---

[1] – المادة 2 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 175/91.

[2] – شامة سماعين، المرجع السابق، ص 218.

[3] – الزين عزري، **النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري**، المرجع السابق، ص27.

إيداع الطلب حتى لا تتضرر المصلحة الخاصة أكثر على حساب المصلحة العامة[1].

وهذا ما نصـــت عليه المادة 64 من القانون 90 /29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وأكدته المادة 53 من المرســوم التنفيذي رقم 19/15 حيث منح المشرع للإدارة المختصة سلطة تقديرية في مسألة تأجيل البت في طلب رخصة البناء باستعماله لمصطلح "يمكن" فليس كل مشروع بناء يشكل عائقا أمام المخطط طور الانجاز حيث جاء نص المادة 53 من المرسوم المذكور كالآتي: "يمكن أن يكون طلب رخصــة البناء محل قرار تأجيل يتم الفصــل فيه ... يصدر هذا القرار عندما تكون القطعة الأرضية المعينة بالبناء داخلة ضمن مساحة لدارسة التهيئة والتعمير الجارية والمنصـوص عليها بموجب التشـريع والتنظيم المعمول بهما..."، فإذا قررت الإدارة تأجيل البت في طلب رخصة البناء فعليها مراعاة الشروط الموضوعية المنصوص عليها قانونا، أما إذا قررت البت في الطلب فليس لها إلا تطبيق الوثائق القديمة والتي تبقى سارية المفعول[2]، والقرار المخالف لما هو مذكور أعلاه يعد قرارا مشوبا بعيب الخطأ في تطبيق القانون[3].

د/ حالة ســـكوت الإدارة عن الرد في الآجال القانونية: في بعض الحالات تنقضـــي الآجال القانونية للرد على طالب رخصــة البناء المقدرة ب 15 يوما دون صـدور قرار صـريح من طرف الإدارة لا بالموافقة ولا بالرفض ولا بالتأجيل فكيف يفسر صاحب الطلب سكوت الإدارة؟

قبل ســنة 1990 كان المشــرع الجزائري في ظل القانون رقم 82-02 المتعلق برخصــة البناء ورخصــة تجزئة الأراضـي للبناء يفسر سكون الإدارة بأنه قرار ضمني بالقبول مثلما هو معمول به في فرنسا، حيث فسر المشرع الفرنســي ســكوت الإدارة عندما يقدم الطلب موافقا للشــروط القانونية وبعد فوات الآجال القانونية للرد بمثابة قرار ضـــمني بالقبول، ولعل الغاية من ذلك إجبار الإدارة على النظر في جميع طلبات رخص البناء والرد عليها في آجالها القانونية[4]، وهو ما طبقه القضـــاء الجزائري خلال هذه الفترة أين اعتبر الســكوت الذي تلتزم به الســلطات البلدية اتجاه البت في الطلب تسليم رخصة البناء يعد قرار ضمني بالقبول وأن الرخصة الضمنية المستخلصة من سكون الإدارة تنتج نفس الآثار التي تنتجها الرخصــة الصــريحة[5]، لكن بعد سنة 1990 وفي ظل الإصــلاحات التي تبناها المشرع الجزائري في مجال العمران في إطار القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير أصبح سكوت

---

[1] – كمال تكواشت، **التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم**، المرجع السابق، ص177 .

[2] – المرجع نفسه، ص 178.

[3] – القرار رقم 62040، المؤرخ في 1990/02/10، المجلة القضائية لسنة 1991، العدد03، ص181.

[4] – الزين عزري، "**دور الجماعات المحلية في مجال البناء والتعمير** "، مجلة الاجتهاد القضـائي، كلية الحقوق والعلوم السـياسـية، جامعة بسكرة، العدد السادس، أفريل 2010، ص 36.

[5] – القرار رقم 52573 المؤرخ في 1983/01/18، المجلة القضائية للمحكمة العليا لسنة 1989، العدد الرابع، ص206.

الإدارة عن الرد يفسر على أنه قرار ضمني برفض منح رخصة البناء[1] وهو ما كرسه القضاء الإداري الجزائري من خلال قرار مجلس الدولة الذي اعتبر عدم رد الإدارة خلال الآجال القانونية وسكوتها يعتبر رفض ضمني لرخصة البناء[2].

بصدور المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم أخذ المشرع بالفكرة نفسها حيث اعتبر سكوت الإدارة عن الرد على طلبات رخص البناء بمثابة رفض ضمني للطلب بقوة القانون طبقا للمادة 62 من هذا المرسوم التي تنص على انه: "يمكن صاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة السكوت الرد من طرف السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية ...." وفي هذا الصدد نجد بعض رجال القانون من يرى أن تفسير سكوت الإدارة عن الرد بأنه رفض ضمني لطلب رخصة البناء لَهُوَ إجحاف في حق طالب الرخصة بتعطيل مصالح صاحب الطلب بمرور المدة المحددة دون رد عليه، لذلك على المشرع إدراج تعديل يفسر فيه سكوت الإدارة على أنه قبول ضمني بمنح رخصة البناء حتى تكون الإدارة مجبرة على النظر في جميع طلبات رخص البناء المودعة لديها[3]، غير أنه يمكن القول أنه وبعد تعديل المدة القانونية للفصل في طلبات الترخيص بالبناء المحددة حاليا ب 15 يوما من تاريخ إيداع الطلب لن يكون في سكوت الإدارة تعطيل للمصالح وضرر بالقدر الذي كان عليه قبل صدور
المرسوم 19/15 المعدل والمتمم.

وفي السياق ذاته هناك من يرى أن للموافقة الضمنية آثار وتداعيات سلبية على البناية في حد ذاتها وعلى محيطها كما في الحالات التالية:

1. حالة إجراء تحقيق عمومي مسبق وفيها يطرح مضمون الدراسة على المواطنين وباقي الإدارات لإبداء وجهة نظرها وبالتالي تتوقف الإدارة في هذه المرحلة عن الفصل في طلبات رخص البناء إلى غاية الانتهاء من مرحلة التحقيق ولا يمكن تفسير سكوت الإدارة بأنه قبول ضمني فهناك من الرخص التي قد تعرقل تطبيق المخطط.
2. حالة المشاريع التي تخضع لقواعد وأحكام خاصة كمشاريع البناء التي تتطلب دراسة وتطبيق قواعد البناء المضاد للزلازل إذ من غير المنطق العمل بفكرة الموافقة الضمنية.

---

[1] – عمر حمدي باشا، **القضاء العقاري في ضوء أحدث قرارات المحكمة العليا ومجلس الدولة**، دار هومة، الجزائر، الطبعة التاسعة، 2009، ص 172.

[2] – القرار رقم 001688 المؤرخ في 2001/02/19 الصادر عن مجلس الدولة، نقلا عن عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، دار هومة، الطبعة 11، 2011، ص 203.

[3] – الزين عزري، **النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري**، المرجع السابق، ص 29.

3. حالة مشـاريع البناء المزمع إنجازها في مواقع محمية إذ لابد من الموافقة الصـريحة من طرف مديريات مصالح الغابات والفلاحة والسياحة والآثار.

4. في حالة وجود بناية قائمة وأراد صـاحبها التغيير فيها من خلال المسـاس بهيكلها وأسـاسـاتها أو سـقفها أو جدرانها الأساسية فلا بد من رخصة صريحة من البلدية ومعتمدة على تقرير خبرة الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء (c.t.c) لذلك فالمسألة تتطلب دراسة متأنية معمقة للوثائق التقنية المرفقة بطلب رخصة البناء خاصة مخططات الهندسة المدنية وهو مجال تقني دقيق والخطأ فيه يترتب عنه أضرار كبيرة[1].

5. حالة مشـاريع البناء التي قد يكون في إنجازها مسـاس وضـرر بالبيئة المحيطة فالأمر يتطلب الموافقة الصريحة على الرخصة.

خامسـا/ الإجراءات اللاحقة على إصـدار قرار رخصـة البناء: تتمثل الإجراءات اللاحقة على إصـدار القرار المتعلق برخصـة البناء في تبليغ ونشر القرار المتعلق برخصـة البناء، ويحق للمعني الطعن في القرار المتعلق برخصة البناء وفقا للإجراءات القانونية المعمول بها.

1- **تبليغ ونشـر القرار المتعلق برخصـة البناء:** بعد الفصـل في طلب رخصـة البناء من طرف الجهة الإدارية المختصـة سواء كانت الوالي أو الوالي المنتدب أو لوزير المكلف بالعمران أو رئيس المجلس الشعبي البلدي فإنه يتوجب على هذا الأخير أن يتولى مسألة تبليغ صـاحب طلب رخصـة البناء بالقرار المتضـمن رخصـة البناء خلال 15 يوما من تاريخ إيداع الطلب ويتوقف حسـاب المدة في حالة اسـتكمال الوثائق الناقصـة وتستمر في تاريخ إيداعها ويكون القرار المبلغ مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم

2- المعمارية ومخططات الهندسة المعمارية من طرف:

3- مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

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

5- المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير على مستوى المقاطعة الادارية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي المنتدب.

6- المصالح المختصة على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران.

وفي هذا الصـدد نشير إلى نقطتين تندرجان ضـمن مسـتجدات المرسـوم التنفيذي رقم 19/15 من شـأنها تنظيم عمليات البناء بشكل أفضل تتمثلان في:

---

[1] كمال تكواشت، **التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم**، المرجع السابق، ص177.

1/ أن يتكلف رئيس المجلس الشـعبي البلدي بتبليغ صـاحب الطلب بالقرار مهما كانت الجهة المصـدرة له هو تكوين لمبدأ تقريب الإدارة من المواطن الذي من شأنه تسهيل الحصول على قرار رخصة البناء والقضاء على مظاهر البيروقراطية والنتيجة تحسين أداء الخدمة العمومية.

2/ إن التأشير على التصاميم المعمارية دون التصاميم الأخرى من شأنه أن يفتح المجال للتحايل بشأن باقي التصـاميم التي يرى المشـرع حسـب المادة 55 من المرسـوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم بأنها مكملة يمكن الاستغناء عنها، فكثيرا ما يقدم طالبي الرخص إلى جانب مخططات الهندسة المعمارية مخططات الهندسة المدنية نموذجية ليس لها علاقة مباشـرة بهيكل وأسـاسـات مشـروع البناء محل طلب رخصـة البناء مادامت لا تخضع للتأشير[1].

بعد تبليغ القرار للمعني بالأمر يتم وضـع نسـخة تحت تصـرف الجمهور بمقر المجلس الشـعبي البلدي، وتحفظ نسـخة مؤشـر عليها مرفقة بالقرار في أرشـيف المديرية المكلفة بالعمران على مسـتوى الولاية والمديرية المنتدبة المكلفة بالعمران على مسـتوى الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها، كما تحتفظ السـلطة المختصة التي سلمت رخصة البناء بالنسخة الأخيرة المؤشر عليها من القرار[2].

إن نشر نسخة من قرار رخصة البناء عن طريق وضعها تحت تصرف الجمهور بلوحة الإعلانات على مستوى البلدية يسمح لكل شخص صاحب مصلحة أن يطلع على الوثائق البيانية المرفقة بطلب رخصة البناء لمدة لا تتجاوز ثلاثة عشر(13) شهرا [3].

نشير في هذا الشأن إلى أن قرار منح رخصة البناء تترتب عليه آثار قانونية ومادية هذه الأخيرة المتمثلة في إنشاء حالة ملموسة وهي إنشاء بناية جديدة أو تعديل بناية قائمة وهو الأمر الذي قد يؤدي إلى الحاق ضرر بمصلحة الغير وعليه لابد من إعلام الجمهور بقرار رخصة البناء عن طريق النشر، إلا أن اطلاع الغير بالقرار غير كاف لحماية مصالحهم ما لم يتبع بإمكانية إثارة طعون ضد القرار وتحديد آجال إثارة هذه الطعون.

كما نجد المشرع جعل من إجراء النشر وبالنتيجة حق الاطلاع على الوثائق البيانية يستمر لمدة سنة وشهر واحد أي (13) شهرا فإذا سلمنا بأن عدم نص المشرع صراحة على حق الجمهور في الطعن ضد قرار رخصة البناء وإنما يفهم من النص ضمنيا فهل يعقل أن تظل مصلحة المستفيد من الرخصة مهددة طيلة مدة سنة وشهر واحد، وهناك من يرى أن يأخذ المشـرع الجزائري بأجل الشـهرين أو الثلاث أشـهر كمدة لنشـر القرار أسـوة بالتشـريع

---

[1] – كمال تكواشت، **التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم**، المرجع السابق، ص 180.

[2] المادة 55من المرسوم التنفيذي رقم19/15.

[3] المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

العمراني الفرنسي الذي يلزم الإدارة بنشر القرار المتعلق برخصة البناء بعد ثمانية أيام من اتحاد القرار على أن تدوم مدة النشر شهرين بمقر البلدية[1].

بعد تبليغ قرار رخصة البناء للمعني بالأمر علية أن يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء الذي يتم تحديده بعد تقييم السلطة المختصة لاقتراح صاحب الدراسات الاستشارية وهذا حسب حجم المشروع وبعد انقضاء الأجل دون إتمام البناء تصبح رخصة البناء لاغية وعليه أن يتقدم بطلب جديد لرخصة البناء إجباريا لكل مشروع أو استئناف للأشغال ولكن دون إجراء دراسة جديدة وبعدد المرات الممكنة إلى غاية الانتهاء من أشغال البناء شرط أن يكون مضمون الرخصة الجديدة غير مخالف لمضمون الرخصة السابقة.

ونشير في ذات السياق إلى أنه كان يفهم من النصوص السابقة المنظمة لرخصة البناء أن رخصة البناء تمنح وتجدد مرة واحدة وفي حالة عدم الانتهاء من الأشـــغال خلال المدة القانونية المحددة في القرار فان البناية ستصنف ضمن خانة المباني غير القانونية إلى غاية تسويتها بقوانين خاصة ومؤقتة كما هو كان معمولا به في إطار القانون رقم 85-01 الملغى، وفي إطار القانون رقم 08- 15[2] الذي تم تمديد العمل به أكثر من مرة، وآخرها تم تمديد العمل به إلى غاية 31 ديسمبر 2026[3].

غير أنه وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 19/15 تجدد الرخصة لغاية إتمام مشروع البناء يسمح بمتابعة أشغال البناء من قبل مصالح التعمير ومراقبتها بشكل مستمر وبذلك يضع حد للمباني غير القانونية بسبب رخصة البناء المنتهية الصلاحية ويقلص من حالات المباني غير المكتملة المشوهة للمنظر الجمالي والعمراني للمدن التي جاء القانون 08-15 ليضع حلولا بشأنها وكذا المرسوم التنفيذي رقم 22-55.

تعد رخصة البناء ملغاة في حالة تسليم رخصة بناء قصد تشييد بناية أو مجموعة من البنايات في مرحلة أو عدة مراحل دون إتمام المرحلة في الأجل المحدد في القرار المتضـــمن رخصـــة البناء وهذا طبقا لنص المادة 57 في الفقرة 3 منها من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم.

2- الطعن في القرار المتعلق برخصـــة البناء: تشـير المادة 63 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير إلى حق طالب رخصـــة البناء الذي لم يرضـــه رد الإدارة بعد تبليغه بالقرار الطعن فيه حيث تنص على أنه: " يمكن طالب رخصـة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سـلميا أو يرفع القضـية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له " وهو ما أكده المرسوم التنفيذي

---

[1] – الزين عرزي، **قرارات العمران الفردية وطريق الطعن فيها**، ص ص36-37.

[2] – كمال تكواشت، **التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم**، المرجع السابق، ص 178.

[3] - المادة 94 من القانون 08-15 المعدلة بموجب المادة 165 من القانون رقم 25-17 المؤرخ في 14 ديسمبر 2025 المتضمن قانون المالية لسنة 2026، الجريدة الرسمية العدد 88 الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2025

رقم 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضـير عقود التعمير وتسـليمها المعدل والمتمم من خلال المادة 62 منه التي تمكن صـاحب طلب رخصـة البناء الذي لم يرضـى بالرد الذي تم تبليغه بها وفي حالة سكوت الإدارة المختصـة في الآجال القانونية المحددة أن يودع طعنا في شكل طلب مكتوب مقابل وصل استلام لدى:

1- الوالي المنتدب بالنسبة لعقود التعمير التي يكون تسليمها من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي،

2- الوالي بالنسـبة لعقود التعمير التي يكون تسـليمها من اختصـاصـه أو من اختصـاص الوالي المنتدب، وكذلك بالنسبة للطعون في قرارات لجنة المقاطعة الإدارية،

3- الوزير المكلف بالعمران بالنسبة لعقود التعمير التي يكون تسليمها من اختصاصه.

ونشـــير هنا أنه تنشـــأ لدى الوالي المنتدب ولدى الوالي المختص إقليميا ولدى كل وزير لجنة مكلفة بمعالجة الطعون والفصـل فيها المودعة من طرف كل شـخص طبيعي أو معنوي لم يرضـه الرد أو لم ترد عليه السلطة المكلفة بتسليم عقود التعمير، في حالة عدم الرد يجب أن تفصل اللجان في الطعون بعد جمع آراء المصالح المعنية.

تحدد تشـــكيلة اللجنة وســـيرها بموجب مقرر من الوالي المنتدب والوالي المختص إقليميا والوزير المكلف بالعمران على التوالي، ويرأس لجنة الطعون:

1- الوالي المنتدب أو ممثله على مستوى المقاطعة الإدارية،

2- الوالي أو ممثله على مستوى الولاية،

3- الوزير المكلف بالعمران أو ممثله على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران،

لقد أوجب المشـرع أن تتشـكل لجان الطعون التابعة للمقاطعة الإدارية أو الولاية من المديرين المنتدبين أو المديرين أعضـاء الشـبابيك الوحيدة، وتزود هذه اللجان بأمانات تقنية دائمة تتولاها حسـب الحالة مصـالح المقاطعة الإدارية أو الولاية أو الوزارة المكلفة بالعمران.

بعد إيداع الطعن أمام لجنة الطعن المختصة تتولى:

- إصدار قرار تنفيذي يتم إمضاؤه في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ استلام الطعن،

- تبليغ القرار في أجل خمسة (5) أيام ابتداء من تاريخ توقيعه لملتمس الطعن وحسب الحالة:

* بالنســـبة للجنة الطعون للمقاطعة الإدارية لرئيس المجلس الشـــعبي البلدي والمدير المنتدب المكلف بالعمران.

* بالنســبة للجنة الطعون الولائية لرئيس المجلس الشــعبي البلدي والمدير المكلف بالعمران على مســتوى الولاية عند الاقتضاء للوالي المنتدب.

* بالنسبة للجنة الوزارية للطعون للوالي وعند الاقتضاء للوالي المنتدب[1].

إلى جانب حق الطعن الإداري في قرار رخصة البناء أمام السلطة السلمية للمعني بالقرار حق اللجوء إلى القضاء الإداري كونه المختص بالنظر والفصل في المنازعات المتعلقة بعقود التعمير، وتكون المحكمة الإدارية الجهة القضائية المختصة بالنظر في الدعوى المتعلقة بقرار رخصة البناء عندما يصدر من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوالي المنتدب، وتكون المحكمة الإدارية للاستئناف مختصة[2] بالفصل في المنازعة المتعلقة بالقرار الصادر من طرف الوزير المكلف بالعمران، ونشير في هذا الصدد أن معظم المنازعات التي تعرض على القاضي الإداري تتعلق بدعوى إلغاء القرار الصادر بشأن طلب منح رخصة البناء سواء كان القرار ايجابيا بمنح الرخصة أو سلبيا برفض منحها أو تأجيل البت فيها ويكون لطالب الرخصة حق الطعن في قرار رفض طلبه أو تأجيل البت فيه متى كان هذا القرار مشوب بإحدى عيوب المشروعية.

الفرع الخامس: الدور الرقابي لرخصة البناء في استدامة النشاط العمراني

ترتب عن التوسع العمراني القانوني والفوضوي بفعل الطلب المتزايد على السكن إلى استهلاك حيز كبير من المجالات الطبيعية والمساحات الفلاحية الأمر الذي يعد تعدي صارخ على البيئة وهو ما ساهم في تدهورها وإلحاق ضرر بالنظم البيئة، وعليه اتجه المشرع الجزائري إلى تهيئة الأطر القانونية الضرورية لتنظيم النشاط العمراني في إطار حماية البيئة خاصة صدور القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة والقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي جعل من رخصة البناء الأداة القانونية لتجسيد قواعد العمران ميدانيا بما يضمن الاستهلاك العقلاني للمجال وحماية الأوساط الطبيعية والساحلية والسياحية والتاريخية والأثرية.

بظهور مفهوم التنمية المستدامة وتوسعه ليشمل مختلف مجالات الحياة بما فيها مجال العمران صاحبه ظهور مفاهيم جديدة في مجال العمران كالمدن المستدامة، المباني الخضراء والبيئية، العمارات المستدامة...، كلها مفاهيم تهتم بحماية البيئة وخفض استهلاك الطاقة والاستغلال الأمثل للموارد الطبيعية وكذا الاعتماد بشكل كبير على مصادر الطاقة النظيفة المتجددة[3]. وسنحاول توضيح مدى حرص المشرع الجزائري لتبني ومواكبة هذه المفاهيم الجديدة والمستجدات بخصوص التوفيق بين العمليات العمرانية وقضايا حماية البيئة من خلال رخصة البناء باعتبارها آلية رقابية مهمة في عملية تنظيم النشاط العمراني، ضبطها المشرع بمجموعة من الإجراءات من شأنها حماية البيئة من أخطار التوسع العمراني، وسنوضح مظاهر استدامة النشاط العمراني من

---

[1] – المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

[2] – المادة 10 من القانون العضوي رقم 22-11 المعدل والمتمم للقانون العضوي رقم 98-01 المتعلق بتنظيم مجلس الدولة وسيره واختصاصاته، الجريدة الرسمية العدد 41 الصادرة بتاريخ 16 جوان 2022.

[3] – فؤاد بن غضبان، المرجع السابق، ص129.

خلال محتوى ملف رخصة البناء (1) ثم من خلال مراحل دراسته والفصل فيه (2) ثم من خلال رخصة البناء في المناطق الخاصة التي قيدت فيه مشاريع البناء بمعطيات بيئية خاصة (3).

1/ مظاهر استدامة النشاط العمراني من خلال محتوى ملف طلب رخصة البناء : يمثل حماية البيئة بعدا أساسيا لتسير وتنظيم النشاط العمراني بشكل مستدام، وسنحاول أن نستشف ذلك من خلال دراسة محتوى ملف طلب رخصة البناء من جملة الوثائق مدى استحضار الجانب البيئي في الرخصة نوضحها كما يلي:

1 – أ – قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطرة وغير الصحية والمزعجة، حيث يتم إصدار هذا القرار كمرحلة أولية قبل التسليم النهائي لهذه الرخصة وبعد دراسة معمقة للملف الخاص برخصة الاستغلال.

1 – ب – شهادة قابلية الاستغلال بالنسبة للبنايات الواقعة ضمن أراضي مجزأ ة برخصة التجزئة توضح بأن أشغال التهيئة موافقة لأحكام القانون، ولا تمنح هذه الشهادة إلا بعد تهيئة الأرض المجزأة وجعلها قابلة للاستغلال القطعة الأرضية بشبكات الماء والتطهير والإنارة العمومية والكهرباء وربطها بشبكة الطرق وشبكات الهاتف وكذا انجاز مساحات خضراء وأماكن للترقية ومساحات لتوقف السيارات.

1- **ج – الملف المتعلق بالهندسة المعمارية والمدنية:** اشترط المشرع الجزائري على طالب الرخصة إرفاق الطلب بمجموعة من الوثائق التقنية تعد بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية باعتبارهما من ذوي الاختصاص في المجال العمراني، فمخطط الكتلة مثلا الذي يعد على سلم معين يختلف باختلاف مساحة القطعة الأرضية، يجب أن يوضح حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها، وارتفاع البنايات الموجودة والمزمع انجازها على القطعة الأرضية، وعدد الطوابق، وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية، وكذا بيان شبكات التهيئة الموصولة والمبرمجة، إلى جانب مختلف التصاميم التي توضح التوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والواجهات والأجزاء القديمة المحتفظ بها والتي تم هدمها.

وعليه فالمهندس المعماري والمهندس في الهندسة المدنية يقع على عاتقهما مسألة استحضار البعد البيئي في مختلف أجزاء عمليات البناء واحترام الضوابط البيئية في المشاريع العمرانية بشكل يسمح بتحقيق الانسجام بين البيئة الداخلية والخارجية للمبنى ونشير هنا أن المهندس تعتمد على مهاراته الإبداعية والفنية في الوصول إلى تصميم يلبي احتجاجات طالب الرخصة دون تجاهل للمسائل البيئية وهو ما يسمى بالتصميم المستدام أو التصميم البيئي الذي يهدف إلى ضمان بيئة عمرانية آمنة ومريحة داخل المبنى وخارجه وقد عرف المشرع الهندسة المعمارية الهندسة المعمارية بأنها تعبير عن مجموعة من المعارف والمهارات المجتمعة في فن البناء، كما هي انبعاث لثقافة ما وترجمة لها، بحيث تهدف إلى خلق نوعية للبنايات وإدماجها في المحيط واحترام

المناظر الطبيعية وحماية التراث والمحيط[1]، و عليه على المهندس المعماري أن يأخذ بالأســـاليب الجديدة في تصـميم المباني وإنجازها باسـتحضـار التحديات البيئية، أي أن يتم تصـميم المباني وإنجازها وتشـغيلها وصـيانتها بتقنيات متطورة تسـهم في تقليل الأثر البيئي، ونشـير في هذا الصـدد أن التلوث الناتج عن عدم كفاءة المباني والمخالفات الصـادرة عنه سببها التصـميم السـيء للمباني، لذلك يجب أن تكون الدراسات المعمارية للمباني تابعة للدراســات البيئية بأبعادها المختلفة (اقتصــادية، اجتماعية، ثقافية) فالبيئة هي التي تتحكم وتملي شــروطا على المعماري المصمم والمهندس والمقاول المنجز للمباني، كما تملي شروطها على المشرع الذي يترجم ذلك كله إلى قواعد قانونية ملزمة لكل الأشخاص المعنيين بهذا النمط العمراني الحديث[2].

من بين مظاهر الاســتدامة التي تبناها المشــرع الجزائري في شــكل قواعد قانونية وتقنية يتكفل المهندس المعماري والمهندس في الهندسـة المدنية بأخذها بعين الاعتبار عند إعداد تصـاميم المباني المرفقة بطلب رخصـة البناء والغاية منها حماية البيئة الخارجية والداخلية للبنايات المراد إنجازها وهي بمثابة حماية وقائية للبيئة ككل، نذكر منها ما يلي:

1- يتكفل المهندس المعماري بإعداد مخطط الموقع موضـــحا من خلاله المكان الحقيقي المزمع إنجاز البناية عليه، ويحدد حدوده بشكل دقيق، وخلال ذلك يتوجب عليه مراعاة قواعد حماية البيئة وفقا لما هو منصـوص عليه قانونا خاصـة المرسـوم التنفيذي رقم 175/91 الذي يقضـي برفض الترخيص بالبناء متى كانت طبيعة البناء من شـــأنها أن تمس من موقعها بالأمن العام بهدف حماية البناء أو الجوار من الإخلال بالنظام العام (الصـــحة العامة، الأمن العام، السـكينة العامة) والحفاظ على المظهر الجمالي للمحيط المبني، فمثلا يجب احترام مسـاحة الطريق و ضـمان التصـفيف على طول الطرقات والممرات[3] عند تحديد الموقع ووضـع حدود البناء.

2- يتوجب على المهندس المعماري أن يحرص أشـــد الحرص على أن يكون تصـــميم البناء بيئيا متوافقا مع طبيعة المناخ المحلي كما جرى العمل به في البيوت التقليدية، ونشير بهذا الصـدد أن المباني الحديثة أثبتت غياب الفكر التصـميمي البيئي الواعي وذلك بتصـميم مباني لا تتوافق والمناخ السـائد، وكذا اسـتخدام مواد

---

[1]- المادة 2 من المرســوم التشــريعي رقم 07/94 المتعلق بشــروط الإنتاج المعماري وممارســة مهنة المهندس المعماري المعدل والمتمم.

[2] – لطرش علي عيسى عبد القادر، المرجع السابق، ص117.

[3] – المواد 10، 23، 27 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91، المتضـمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير، والمادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 27/14 الذي يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية التقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب.

البناء كالإسمنت والزجاج والألمنيوم التي تتلاءم وطبيعة المناخ[1] في معظم مناطق البلاد خاصة في الجنوب. وبهذا الشـــأن تنص المادة الأولى من الملحق الخاص بالمرســـوم التنفيذي رقم27/14 المحدد للمواصـــفات العمرانية والمعمارية التقنية المطبقة على ولايات الجنوب على أنه: "يجب اعتماد المواصـفات التقنية المتعلقة بتحديد المواقع القابلة للبناء وتنظيم الإطار المبني والأشـــكال العمرانية المبرمج إنجازها، التي يجب أن تأخذ بعين الاعتبار العوامل الطبيعية والمناخية كالإشعاع الشمسي وتساقط الأمطار والرياح الرملية والفيضانات وصعود المياه الجوفية والأتربة العدوانية والطين المنتفخ".

كما يظهر دور المهندس في حماية البيئة من خلال إعداده مخططا للكتلة الذي نصت عليه المادة 43 من المرســـوم التنفيذي رقم 19/15 والذي يحدد نوع طوابق البنايات المجاورة وارتفاعها وعددها، وتخصـــيص المساحات المبنية وغير المبنية، إلى جانب تضمين الملف لدراسة تشمل وصف الهيكل الحامل للبناية والعناصر التي تتكون منها، والغاية من ذلك ضـمان حماية المباني المزمع إنجازها والمجاورة لها من الأضـرار الناشـئة عن ارتفاع البنايات كتشويه المظهر الخارجي للوسط العمراني، وإلحاق تلوث بالبيئة الداخلية للبنايات.

فغياب الإنارة الطبيعية المسـتمدة من أشـعة الشـمس وكذا غياب التهوية الطبيعية الكافية للبنايات الأقل ارتفاعا بســبب حجبها من المباني المجاورة التي تفوقها ارتفاعا يلحق ضـــررا بالبيئة الداخلية ويؤدي إلى نقص التهوية، والاعتماد على الإضـــاءة الكهربائية بشـكل كبير ومن ثم هدر الطاقة وهو الأمر الذي يؤثر سـلبا على صـحة المسـتعملين سـواء كانوا أفرادا عاديين أو موظفين أو عمال، وعليه مراعاة ارتفاع البنايات المجاورة للبناية المزمع إنجازها وطبيعة المناخ السـائد عند عملية التصـميم بأسـلوب يضـمن التهوية الطبيعية الكافية داخل البنايات، ويخلق نظام إضـــاءة طبيعية بما يخفف من اســتعمال الطاقة الاصـــطناعية، هذه الأخيرة التي تعد من الموارد الطبيعية الناضبة يتوجب ترشيد استغلالها وتشجيع استبدالها بالطاقات المتجددة التي تعتبر من صميم الأبنية المستدامة[2].

إضافة إلى ما سبق يقع على عاتق المهندس المصمم أن يراعي الجانب الجمالي للمحيط العمراني في التصـميم الذي ينجزه، إذ أصـبح الرونق والرواء من النظام العام، حيث يتكفل المصـمم بأن يجعل مظهر البناء منسـجما ومتناسـقا مع البنايات المجاورة و بذلك يسـاهم في حماية البيئة الخارجية للبناءات من التلوث البصـري الذي أصـبح من اهتمامات المشـرع الجزائري، إذ يمكن للإدارة أن ترفض منح رخصـة البناء أو تمنحها بشـروط

[1] – ندى القصيباتي، المرجع السابق، ص138.

[2]– تنص المادة 4 من الملحق الخاص بالمرســـوم التنفيذي رقم 27/14 الذي يحدد ...على أنه: "يوصـــي بتهديد وتهوية ملائمة للبناية على أساس تحديد اتجاه الرياح السائدة وسرعتها" وتنص المادة 21 من المرسوم نفسه على أنه: "يمكن استعمال جهاز واق من أشعة الشمس يغطي مساحة النافذة كلها، مع توفر الضوء الطبيعي من خلال الفتحات".

عندما تكون البنايات المراد إنجازها فيها مساس بأهمية الأماكن المجاورة والمناظر الطبيعية أو الحضرية بسبب موقعها أو حجمها أو مظهرها الخارجي[1].

وفي السياق ذاته ومن أجل ضمان بيئة داخلية مريحة لساكنيها ومستعمليها وإنجاز مباني مستدامة، فقد فرض المشرع مجموعة من المعايير يتوجب على المهندس استحضارها في عملية التصميم تتعلق أساسا بضبط الحرارة الداخلية للبنايات وذلك من خلال الاستفادة من المناخ السائد بالمنطقة محل إنجاز البناء بطريقة تمنع دخول الحرارة للبناء في المناطق الحارة أو تمنع تسربه للخارج في المناطق الباردة، والاعتماد على مواد البناء العازلة للحرارة أو المواد العاكسة للحرارة، حيث تنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 90/2000 المتعلق بالتنظيم الحراري في البنايات الجديدة[2] على أنه: " يجب أن يتأكد صاحب المشروع أن تصميم البنايات الجديدة وبناؤها يخضعان للمبادئ الآتية:

- يجب أن تكون المميزات الحرارية للبنايات الجديدة بالشكل الذي يكون به نقل الحرارة بالتحويل الحراري عبر الجدران التي تشكل غلاف هذه البنايات متطابقا مع مستويات نقل الحرارة المطلوبة.

- يجب أن تكون أنظمة التهوية في البنايات الجديدة بالشكل الذي يكون فيه تجديد الهواء متطابقا مع مستوى تجديد الهواء المطلوب.

- يجب أن تحتوي أنظمة التدفئة في الشتاء وتكييف الهواء في الصيف في البنايات على أنظمة ضبط آلية"، كما أكد المشرع هذا الطرح مرة أخرى سنة 2014 من خلال المرسوم التنفيذي رقم 27/14 الذي يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب، حيث تنص المادة 38 منه على أنه: "مهما تكن الاختبارات المعتمدة و النظام المتبع و مواد البناء المستعملة فإنه يجب أن تستجيب هذه الأخيرة للمعايير والإجراءات التنظيمية المعمول بها من حيث الأمن والاستقرار والمقاومة والديمومة وشروط الرفاهية الحرارية والضوئية".

1-د- طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة: لإنجاز مباني مستدامة صديقة للبيئة يجب أن يتم بناء الأسقف بطرق وبمواد البناء التي تسمح بحماية المباني من أشعة الشمس وتخفف من وطأة الظروف المناخية وأكثر استدامة كاعتماد مواد البناء العازلة للحرارة ومواد البناء القابلة للتدوير، وتصنف مواد البناء بأنها صديقة للبيئة عندما تتوفر على شرطين:

---

[1]- المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، كما جاء المشرع بالقانون 15/08 لوضع حد للبنايات غير المكتملة وورشات البناء المفتوحة التي تشوه المظهر الجمالي للمدن الجزائرية.

[2]- المرسوم التنفيذي رقم 90/2000 المؤرخ في 24 أفريل 2000 المتضمن التنظيم الحراري في البنايات الجديدة، الجريدة الرسمية العدد 25.

- أن تكون مواد البناء منخفضة الاستهلاك للطاقة في مرحلة التصنيع والتركيب وفي الصيانة.
- ألا تساهم في زيادة التلوث الداخلي بالمبنى أي أن تكون مواد طبيعية صحية[1] قابلة للتدوير.

1-هـ- وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية: حيث تعتبر مختلف هذه التوصيلات من ضروريات الحياة التي توفر الراحة وتسهل طريقة العيش داخل كل بناء، لذا يجب تركيبها وفق مقاييس فنية محددة تراعي تقنيات كفاءة الطاقة في هذه الأجهزة، كما يجب أن تخضع لرقابة دورية حتى تضمن بيئة داخلية نظيفة.

وفي هذا الشأن يجب التشجيع لاعتماد الطاقات المتجددة خاصة الطاقة الشمسية في تشغيل الأجهزة داخل المباني كونها من الطاقات النظيفة الصديقة للبيئة التي لا نجد لها ذكرا ضمن هذه الوثائق، وقد أثبتت الأبحاث أن نسبة تلوث الهواء داخل المبنى تكون أكثر بعدة أضعاف من الهواء الخارجي، لأن الإنسان يمضي معظم وقته داخل المباني المغلقة من منزل ومكان العمل وبذلك يكون معرضا إلى خطورة تأثير ملوثات الهواء الداخلي على صحته[2].

1-و- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة وهذا من أجل رقابتها أو إجراء تعديلات عليها بعد إنجاز الدراسة وتسهيل عمليات التصفية والصيانة في حالة انسدادها، الأمر الذي يضمن حماية المحيط من مختلف مظاهر التلوث والأمراض والأوبئة الناتجة عن الصرف السطحي لهذه المياه وتحقيق وسط عمراني صحي ونظيف وجميل.

1-ز- تحديد نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعاث الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين لتفادي ما يسمى بـ "التلوث الصناعي" وحماية البيئة من هذه المخلفات الصناعية.

1-ح- تحديد مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور: إذ تعد ضوضاء المصانع من أخطر أنواع الضوضاء لما لها من انعكاسات سلبية على صحة العاملين في هذه الأماكن وعلى السكان القاطنين بالقرب منها، وعليه فرض المشرع تحديد مستوى الضجيج الناتج عن استعمال هذه المنشآت والمباني المزمع إنجازها في الملف المرفق بطلب رخصة البناء، وعندما يكون مستوى الضجيج سيتجاوز الحد المسموح به في التشريع فإن طلب رخصة البناء سيكون مآله الرفض، أو قبول الطلب مرفقا بقيود يجب الالتزام بها، والأمر نفسه ينطبق على المباني السكنية، حيث

---

[1] - ندى القصباتي، **المرجع السابق**، ص 139- 140.

[2] - **المرجع نفسه**، ص137.

يمكن رفض طلب رخصة البناء إذا كان المبنى المراد إنجازه في موقع معرض لأضرار خطر الضجيج[1]. ومستوى الضجيج المسموح به وفقا للتشريع الجزائري، حددته المادتين 02، 03 من المرسوم التنفيذي رقم 184/93 الذي ينظم إثارة الضجيج، حيث يقدر في المناطق السكنية والطرق والأماكن العامة والخاصة بـ (70) ديسيل نهارا وبـــ(45) ديسيل ليلا، أما مستوى الضجيج المسموح به بجوار المؤسسات الاستشفائية أو التعليمية ومساحات التسلية والاستراحة وكذلك داخل هذه المؤسسات فيقدر بـــ (45) ديسيل نهارا، و(40) ديسيل ليلا، ويجب أن يخضع مستوى الضجيج للمراقبة بالقياس الدوري له حتى لا يتعدى التلوث الضجيجي المستوى المسموح به، من الآليات الكفيلة التي يجب العمل بها لتقليل الضجيج أن يتم تصميم المنشآت الصناعية والمهنية وحتى المباني السكنية باعتماد تقنيات حديثة في البناء تستخدم مواد إنشائية ومواد لتغليف جدران البناء تعمل على امتصاص الصوت وتخفف من حدة التلوث الضوضائي[2] وأشار المشرع في المادة 08 من المرسوم نفسه على ضرورة وضع كاتم للصوت بالنسبة لصاحب الآلات المستعملة في الورشات المحدثة للضجيج عندما تستعمل على بعد 50م من المحلات ذات الاستعمال السكني أو من أماكن العمل، إلى جانب ذلك وللتخفيف من مستوى الضجيج تتولى المخططات العمرانية المحلية بتعريض الشوارع وتشجيرها وزيادة مساحة الحدائق والمنتزهات العامة داخل المدن[3] وأيضا إقامة حزام أشجار بين المناطق الصناعية والمناطق السكنية.

يتوضح من خلال الوثائق المرفقة بطلب رخصة البناء اهتمام المشرع العمراني بقضايا حماية البيئة عن طريق الحماية الوقائية السابقة على إنجاز مشاريع البناء باعتبار رخصة البناء آلية رقابية مسبقة للأنشطة العمرانية. غير أن المشرع في ظل المرسوم التنفيذي 19/15 قد استغنى عن إجراء دراسة أو موجز التأثير في البيئة التي تعد من الوثائق المهمة التي تسبق عملية إنجاز المشاريع المؤثرة في البيئة ولم يتم ذكرها ضمن الوثائق المرفقة بطلب رخصة البناء كما كان معمولا به في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91/ 176 الملغى وبذلك يكون المشرع العمراني قد اكتفى بما هو معمول به في النصوص الخاصة.

كما لم يشر المشرع ضمن ملف طلب الرخصة إلى اعتماد مواد البناء الصديقة للبيئة أو اعتماد الأجهزة المزودة بتقنيات كفاءة الطاقة، ولم يذكر البتة اعتماد الطاقات المتجددة والنظيفة في تشغيل المباني مكتفيا بالنصوص الخاصة التي حصرت بعضا من هذه الإجراءات على المباني العمومية فقط كمراقبة تخفيض

---

[1] – المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء

[2] – فارس إسعادي، **أثر الضوضاء على صحة العاملين في المؤسسات الصناعية**، مجلة العلوم الإنسانية والإجتماعية، جامعة ورقلة، العدد 18، مارس 2015، ص 129.

[3] – طايل محمود الحسن، **التلوث الضوضائي، المشاكل والحلول**، مجلة الأمن والحياة، العدد 377، سبتمبر 2013، ص55.

استهلاك الطاقة. واستعمال الأجهزة الأقل استهلاكا لها والتي سبق الإشارة إليها.

على الرغم من إلغاء المرسوم التنفيذي رقم 176/91 وتعويضه بالمرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يفترض فيه أن يتدارك النقائص السابقة وتبني القواعد القانونية التي تتماشى وقضايا حماية البيئة خاصة المباني الصديقة للبيئة إلا أننا نجده يخلو من الإشارة إلى هذه القواعد التي يفترض أن تلزم طالبي رخص البناء استكمال الملف بوثائق كفاءة الطاقة، هذه الأجهزة التي تعتبر من صميم حماية البيئة من الغازات المنبعثة من المباني التي تزيد من الاحتباس الحراري.

2/ مظاهر استدامة النشاط العمراني من خلال دراسة ملف رخصة البناء والفصل فيه:

تعتبر مرحلة دراسة ملف رخصة البناء من المراحل المهمة التي تسمح للجهات المختصة مراقبة مدى مطابقة مشروع البناء المزمع إنجازه لمقتضيات حماية البيئة، ومن ذلك فحص الوثائق المرفقة بملف طلب الرخصة إذا ما كانت موافقة لأحكام وتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو التعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و/ أو للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، ومن المسائل الضرورية التي يجب مراعاتها بهذا الشأن موقع البناية ونوعها ومحل إنشائها والخدمات التي ستقدمها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان، وهي في مجملها جوانب يجب توضيحها وبالتفصيل في الملف كما يجب فحصها بدقة لأن غض النظر عنها قد يكون فيها مساس بالبيئة المحيطة، وقد أكد المشرع على ذلك عندما ألزم الجهات الإدارية المعنية بضرورة مراعاة مدى احترام القواعد القانونية المتعلقة بالأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي، وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.

إن مختلف هذه الجوانب التي يجب أخذها بعين الاعتبار عند تحضير طلب رخصة البناء من شأنها أن تنتج بناءات عمرانية ذات بعد بيئي، ونشير في هذا الشأن أن المشرع أشار إلى ضرورة مراعاة النصوص القانونية المتعلقة بحماية البيئة، غير أنه وبالرجوع لهاته القواعد القانونية لا نجد ما يؤكد على ضرورة مراعاة مدى الاستدامة داخل المباني أو خارجها خاصة المباني السكنية الفردية التي يكثر الطلب عليها.

إن مرحلة دراسة الطلب تفرض إجراء استشارة المصالح العمومية والجمعيات التي لها علاقة بهذا الميدان" التعمير والبناء" وهو تكريس للمنهج التشاركي في إعداد طلب رخصة البناء الذي يمثل أحد المبادئ الأساسية التي تحقق التنمية المستدامة.

نوضح أنه من بين المصالح الواجب طلب استشارتها مصالح الدولة المكلفة بالعمران ومصالح الفلاحة والمصالح المكلفة بالبيئة والمصالح المختصة بالسياحة والأماكن والآثار التاريخية، وبما أن دراسة الطلب يتم على مستوى الشباك الوحيد على مستوى البلدية أو على مستوى الولاية أو على مستوى المقاطعة

الإدارية فإن الأعضاء الممثلين له يجب أن يكونوا من ذوي الاختصاص حتى تؤدي رخصة البناء من خلال الشـــبك الوحيد دورها في مجال حماية البيئة ومن ثم التقدم نحو تحقيق التنمية المســـتدامة، وبالرجوع إلى تشكيلة الشباك الوحيد نجد أنه يتكون من أعضاء لهم علاقة ودراية بمجال حماية البيئة بصفة مباشرة أو غير مباشرة.

فرئيس المجلس الشعبي البلدي مثلا الذي يرأس الشباك الوحيد البلدي ويكون عضوا في الشباك الوحيد الولائي نجد من بين اختصاصاته الأصيلة مراعاة جوانب حماية البيئة في مختلف الأنشطة التي تنجز على تراب البلدية التي يرأسها، ومثالها السهر على احترام تعليمات نظافة المحيط وحماية البيئة وحماية التراث الثقافي المعماري والسهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير، إلى جانب وجوب الحصول على الموافقة الأولية من طرفه عند إنشاء أي مشروع يحتمل إلحاق الضرر بالبيئة والصحة العمومية على إقليم البلدية، وعموما فرئيس المجلس الشعبي البلدي يسهر على حفظ النظام العام بمختلف صوره (الأمن العام، الصحة العامة، السكينة العامة) على إقليم البلدية[1].

نجد من ضمن تشكيلة الشباك الوحيد أعضاء أكثر اختصاصا كممثل مديرية البيئة والتعمير والسياحة والفلاحة والصحة والسكان، وممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز، والثقافة، والحماية المدنية، والري، كما نجد ممثل مديرية الطاقة والمناجم بالنسبة للشباك الوحيد الولائي وممثل مديرية الأشغال العمومية. وكل هؤلاء نجد من بين مهامهم مراعاة مقتضيات حماية البيئة عند ممارسة نشاطاتهم الأصيلة، إلا أننا نلاحظ غياب ممثل مديرية الغابات الذي يتكفل بجانب مهم في مجال حماية البيئة خاصة في المناطق الشمالية للبلاد التي تعرف تعد واسع على المناطق الغابية من أجل البناء.

بناء على هذه التشكيلة المتخصصة والمتنوعة المكلفة بدراسة طلب رخصة البناء فالمفترض أن يكون قرار رخصة البناء الذي سيصدر بناء على ما تم التوصل إليه في مرحلة التحقيق ودراسة الطلب مطابقا لمتطلبات حماية البيئة في شتى صورها، حيث يتم رفض طلب رخصة البناء متى جاء تقرير التحقيق سلبيا يشير إلى أن مشروع البناء مخالف لأدوات التعمير وللنصوص القانونية المنظمة للعمران ومقتضيات حماية البيئة، ويكون في إنجاز هذا المشروع مساس بالسلامة وبالأمن العمومي جراء موقعه أو حجمه، أو يكون البناء سينجز على أرض مهددة بالأخطار الطبيعية، أو للمشروع عواقب مضرة بالبيئة، أو يكون البناء معرضا للتلوث الضجيجي، غير أنه يمكن أن يكون القرار إيجابيا مرفقا بتحفظات يجب على طالب الرخصة الالتزام بها، كما يفترض في تقرير التحقيق أن يكون سلبيا ويرفض على أساسه طلب رخصة البناء أو يكون قبول

[1] – المادتين 109، 114 من القانون رقم 10/11 المتعلق بالبلدية.

الطلب مقيدا بشـروط عندما يكون مشـروع البناء فيه مسـاس بالطابع وبالأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضـرية أو يكون في مشروع البناء تجاهل للمساحات الخضـراء يجب إنجازها أو يتسبب في اقتلاع عدد من الأشـــجار[1] التي تلعب دورا مهما في حفظ توازن النظام البيئي وحماية البيئة من التلوث خاصة التلوث الهوائي.

3/ مظاهر استدامة النشاط العمراني في المناطق الحساسة:

يقصـد بالمناطق الحسـاسـة تلك المناطق والأقاليم التي تتوفر على مميزات ومقومات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية أو حضـارية تسـتدعي حماية اسـتثنائية لها، والأصـل في هذه المناطق أنها تخضـع لارتفاق عدم البناء حتى لا تفقد طابعها الخاص، غير أنه في حالات معينة حددها المشرع يمكن إقامة البناء فوقها بموجب رخصـة البناء في إطار ضـــيق جدا لأغراض الاســـتغلال المتعلقة بتلك الأراضـــي ومن هذه المناطق نذكر المناطق الفلاحية، المناطق الساحلية...إلخ التي سبق الإشارة إليها

نسـتنتج من خلال الملف المرفق بطلب رخصـة البناء أن المشـرع العمراني الجزائري قد أبرز بوضـوح الدور الفعال لرخصـــة البناء في حماية البيئة كونها آلية رقابية تسـبق مباشـرة الأنشـطة العمرانية، حيث تتولى الرخصـــة حماية البيئة الداخلية والخارجية للبناءات من خلال الوقاية من جميع أشـكال التلوث خاصـــة التلوث الهوائي والتلوث الضجيجي والبصري وضبط الحرارة بالمباني لضمان صحة وأمن مستعمليها، وأيضا ضمان ربط المباني بمختلف شـــبكات التهيئة وبالأخص المباني الجماعية والحرص على إنشـــائها في مواقع وبأحجام تحفظ النظام العام العمراني، لذا يمكن القول أن المشرع قد حاول من خلال رخصة البناء الموازنة بين الحق في ممارسة النشاط العمراني والحق في حماية البيئة بشكل يسمح بالمساهمة في التقدم نحو التنمية المستدامة.

ونشير هنا أن ملف رخصـة البناء يبقى مجرد أفكار نظرية وقواعد قانونية يجب أن يسـهر على تجسيدها أشخاص من ذوي الاختصاص وتخضع للرقابة الدورية من طرف الجهات الإدارية المختصة حتى تحقق فاعليتها في الميدان.

[1] – المواد من 2 إلى 6 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91، والمواد من 14إلى 16 من القانون رقم 06/07 المؤرخ في 13 ماي 2007 المتعلق بتسـيير المسـاحات الخضـراء وحمايتها وتنميتها، الجريدة الرسـمية العدد31، المعدل والمتمم بالقانون رقم 17/22 المؤرخ في 20 يوليو 2022، الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 2022.

المطلب الثاني

رخصة التجزئة آلية رقابية لاستدامة النشاط العمراني

خول المشرع الجزائري للإدارة المختصة صلاحية فرض الرقابة القبلية على النشاط العمراني باستعمال سلطاتها في مجال الضبط الإداري بالاعتماد على مجموعة من الأدوات والآليات بغية تنظيم النسيج العمراني والحد من ظاهرة البناءات الفوضوية، وكذا الحفاظ على الجانب الجمالي للمدن ورونقها وروائها، إلى جانب حماية البيئة الطبيعية والمشيدة على السواء، ومن بين هذه الآليات الرقابية نذكر رخصة التجزئة التي لا تقل أهمية من رخصة البناء من حيث دورها في الحد الوقائي من ظاهرة المباني غير الشرعية، وللإلمام بالنظام القانوني لرخصة التجزئة ارتأينا البدء بتحديد مفهوم رخصة التجزئة (الفرع الأول) وتحديد إجراءات إصدار قرار رخصة التجزئة وفقا للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها (الفرع الثاني)، وبعد ذلك يتم توضيح دورها الرقابي في تحقيق الاستدامة للنشاط العمراني (الفرع الثالث).

الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة:

إذا كانت رخصة البناء تشكل محورا رئيسيا في النشاط العمراني بوجه عام، وهو ما لمسناه من خلال الاهتمام الذي أولاه لها المشرع الجزائري على غرار باقي التشريعات المقارنة، فإن رخصة التجزئة ليست أقل أهمية من رخصة البناء[1]، لهذا وحد المشرع بين هاتين الرخصتين في كثير من أحكامه، وسنتطرق من خلال هذا العنصر إلى تعريف رخصة التجزئة (أولا) ثم بيان خصائصها، (ثانيا) ثم دراسة نطاق تطبيقها (ثالثا)

أولا: تعريف رخصة التجزئة: عند تصفح النصوص القانونية المنظمة للنشاط العمراني في الجزائر نجدها تخلوا من تعريف دقيق ومحدد لرخصة التجزئة، حيث تنص المادة 57 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، وتطبيقا لهذه المادة ورد في نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها توضيح يتعلق باشتراط استعمال القطعية الأرضية أو مجموع القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم من أجل تشييد بناية.

وهو الأمر ذاته الذي نص عليه المشرع سابقا في نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الملغى.

[1] – الزين عزري، **قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها**، المرجع السابق، ص42.

وما يمكن أن نستنتجه من هذين النصين أن المشرع قد اقتصر على تعريف التجزئة ولم يقدم تعريفا لرخصة التجزئة، حيث عرفها بأنها تلك العملية التي تهدف إلى تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى اثنين أو عدة قطع من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية.

كما عرفت التجزئة بأنها تقسيم للملكية إلى قطع بغرض البناء عليها[1]، وعرفت أيضا بأنها عملية تقسيم الملكية العقارية الواحدة إلى مجموعة قطع موجهة لإنشاء بنايات[2] .

إن مجمل التعاريف السابقة للتجزئة تجمع على أنه يجب أن تكون الغاية منها هو البناء عليها، وبشأن تعريف رخصة التجزئة فقد وردت تعريفات فقهية عديدة، فقد عرفت بأنها:" تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري تخص الإدارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية غير مبنية عملية تقسيم إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية"[3].

كما عرفت بأنها:" رخصة إدارية لتجزئة قطعة أرضية أو أكثر غير مبنية إلى عدة حصص بغرض إقامة بناءات عليها"[4]، وقد عرفت أيضا بأنها:" القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب الملكية العقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية"[5].

بعد استقرائنا للتعاريف السابقة الذكر المتعلقة برخصة التجزئة وجدنا أنه لا يمكن أن نعتبر الترخيص بعملية التجزئة ترخيصا قانونيا إلا إذا صدر التصرف القانوني في شكل قرار إداري وبذلك تخرج جميع التصرفات القانونية الأخرى، وإن كان الغرض منها القيام بعملية تقسيم الملكية العقارية، كما يجب أن يكون هذا القرار الإداري المتعلق برخصة التجزئة صادر من سلطة إدارية مختصة[6]، إذ تشير المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها إلى أن رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوالي المنتدب هي الجهات الإدارية المنوط بها حصرا سلطة منح رخصة التجزئة، كما يجب أن يكون الغرض من طلب رخصة التجزئة هو تقسيم الملكية العقارية من أجل البناء عليها.

ثانيا: نطاق تطبيق رخصة التجزئة: لقد حدد المشرع الجزائري نطاق رخصة التجزئة من خلال المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها حيث نجد أن:

---

[1] – الزين عزري، **قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها**، المرجع السابق، ص 43.

[2] -Jacqueline morand – deviller , op – cit , p 220

[3] – نورة منصوري، **قواعد التهيئة وفق التشريع**، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص 58.

[4] –Henri jacquot et Francois priet, op cit p 415

[5] – الزين عزري، **المرجع نفسه**، ص 43.

[6] – المرجع نفسه، ص 47.

رخصة التجزئة لازم لكل عملية تقسيم لملكية عقارية أو عدة ملكيات عقارية غير مبنية مهما كان موقعها بغرض تشييد بناءات عليها، ومن أجل حماية المصلحة العامة في مجال العمران فإن المشرع قد منع منح رخصة التجزئة إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو لم يتجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقة الوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك، والامتناع عن منح رخصة التجزئة في هذا الصدد من النظام العام، أي لا يجوز للإدارة مخالفته وليست لها سلطة تقديرية، ويعتبر قرارها الصادر بالموافقة قرارا معينا يمكن الطعن فيه لمخالفته القانون[1]، وبما أنها رخصة من النظام العام للقاضي أن يثيرها من تلقاء نفسه وفي أي مرحلة من مراحل النزاع ولا يجوز الاتفاق على مخالفتها[2]، غير أنه للإدارة سلطة تقديرية في رفض منح رخصة التجزئة في البلديات التي لا يغطيها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تقوم مقامه، إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتوجيهات التي تطبقها القواعد العامة للتهيئة والتعمير[3].

وقد تم استثناء طلب هذه الرخصة بالنسبة لأشغال البناء التي تخص الهياكل القاعدية التي تحتكي بسرية الدفاع الوطني والهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات وهذا بمقتضى المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

ثالثا: خصائص رخصة التجزئة: بناء على التعاريف السابقة لرخصة التجزئة، ومن خلال نطاقها نستنتج أن لرخصة التجزئة خصائص تتمثل فيما يلي:

4- تعتبر رخصة التجزئة من القرارات الفردية القبلية في مجال العمران فهي تصدر قبل الشروع في أشغال البناء.

5- تصدر رخصة التجزئة في شكل قرار إداري من طرف السلطة الإدارية المختصة قانونا.

6- تتسم رخصة التجزئة بخصائص القرار الإداري مما يجعلها نهائية وبموجبها تحدث آثار قانونية

7- تمنح للمستفيد الحق في تقسيم الملكية.

8- حصر المشرع التجزئة في قطعة الأرض (أرض شاغرة)، وحدد الغرض من طلب رخصة التجزئة في إقامة بنايات على الأرض المجزأة.

---

[1] – الزين عزري، **قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها**، المرجع السابق ص 44.

[2] – صافية إقلولي ولد رابح، **قانون العمران الجزائري**، المرجع السابق، ص 148.

[3] – الزين عزري، المرجع نفسه، ص ص44- 45.

9- يجب أن تكون قطعة الأرض محل رخصة التجزئة مملوكة لطالب الرخصة سواء كان الشخص طبيعي أو معنوي.

10- يجب أن تكون الأرض المجزأة موافقة لمخطط تشغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تحل محله.

11- رخصة التجزئة من النظام العام يثيرها القاضي من تلقاء نفسه وفي أي مرحلة من مراحل النزاع ولا يجوز الاتفاق على مخالفتها[1].

الفرع الثاني: إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة:

تمارس الإدارة العمرانية رقابتها على أشغال التهيئة والتعمير بإلزام الأشخاص بضرورة الحصول على ترخيص إداري مسبق لكل عملية تجزئة لملكية عقارية موجهة لانجاز بنايات عليها، ومن أجل الحصول على هذه الرخصة يجب إتباع جملة في الإجراءات القانونية المنصوص عليها في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير خاصة المادة 57 التي أحالتنا إلى التنظيم والمتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم بدء من المادة 7 إلى غاية المادة 31 منه لحماية حقوق الأفراد من جهة وحماية النظام العام العمراني من جهة أخرى.

تبدأ إجراءات الحصول على قرار رخصة التجزئة بإيداع طلب إلى الجهة المختصة (أولا) مرفق بملف يرسل إلى الهيئة المختصة لدراسته والتحقيق فيه (ثانيا) وبمقتضاه يصدر قرار يفصل في الطلب من قبل السلطة المؤهلة قانونا (ثالثا)

أولا: إيداع طلب الحصول على رخصة التجزئة: حتى يحظى طلب رخصة التجزئة بالقبول لابد أن يتقدم به صاحب الصفة القانونية أمام الجهات الإدارية المختصة في شكل ورقي أو عير المنصة الرقمية لعقود التعمير مرفقا بملف يحتوي على كل الوثائق المطلوبة.

ا/ صفة طالب رخصة التجزئة: لقد حصر المشرع الأشخاص الذين يتمتعون بالصفة القانونية في تقديم طلب رخصة التجزئة على كل من المالك أو موكله فقط[2] وفقا لنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، على خلاف تعدد الأشخاص الذين منح لهم المشرع الصفة لطلب رخصة البناء، فكل مالك له عقد ملكية، يمكنه تقديم طلب للحصول على رخصة التجزئة لملكيته سواء كانت قطعة أرضية أو عدة قطع على أن يدعم طلبه بنسخة

---

[1] – مسعودة دبراسو، **النظام القانوني لرخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15**، مجلة المفكر، مجلة صادرة كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 17، جوان 2018، ص 156.

[2] – لم يمنح المشرع للمستأجر لديه والهيئة التي خصصت لها قطعة الأرض حق تقديم طلب الحصول على رخصة التجزئة كما في رخصة البناء عكس ما فعله المشرع الفرنسي حين خول كل شخص يثبت انه شاغل دائم لقطعة الأرض أن يطلب هذه الرخصة. أنظر: الزين عزري، **قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها**، المرجع السابق، ص 47.

من عقد الملكية، وللمالك ألا يقوم بتقديم الطلب بشخصه، بل يوكل غيره على أن يرفق الطلب بتوكيل مع احترام نصوص القانون المدني المعدل والمتمم خاصة المادة 571 منه، أو يرفق الطلب بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا، كما منح المشرع للحائز وفقا لقانون التوجيه العقاري حق طلب رخصة التجزئة كونه يحوز على سند حيازي مشهر وله أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي ما لم يقرر القضاء خلاف ذلك[1].

ب/ الوثائق المرفقة بطلب رخصـــة التجزئة: أشـــارت المادة 58 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير إلى الوثائق المرفقة بطلب رخصـــة التجزئة بشـكل مختصـــر حيث تنص على أنه:" في تدعميه لطلب رخصـــة التجزئة يقدم طالب التقسـيم ملفا يتضـمن دفتر شـروط يحدد الأشـغال المحتملة للتجهيز وبناء الطرق السـالكة التي يتعهد المالك بانجازها في آجال محددة وكذلك شـروط التنازل عن القطع الأرضـية والمواصـفات التعميرية والهندسية المعمارية وغيرها التي يجب أن تستجيب لها البنايات المزمع تشييدها".

وبما أن المادة 57 من القانون نفســـه في فقرتها الثانية تحيلنا إلى النصـــوص التنظيمية فإنه باطلاعنا على المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يعتبر نص توضيحي تفصيلي للقانون الأعلى منه درجة، فقد جاءت المادة 9 منه موضـحة وبشـكل دقيق الوثائق المرفقة بالطلب المذكورة في المادة 58 أعلاه حيث يدعم صـاحب الملكية طلبه بوثائق إدارية ممثلة في سند الملكية إلى جانب وثائق أخرى يغلب عليها الطابع التقني نوضحها كالآتي:

1- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية،

2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 التي تشمل البيانات التالية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
- منحنيات المستوى وسطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة.
- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق وصرف المياه المستعملة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية
- تحديد موقع مساحات السيارات والمساحات الحرة ومساحات الارتفاقات الخاصة
- موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.

3- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي:

- طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية

[1] – المادة 43 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 1990.

المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئة،

– 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– مذكرة تشتمل على البيانات التالية:

* قائمة القطع المجزأة ومساحة كل قطعة منها،

* نوع مختلف أشكال 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،

* ودراسة جيوتقنية يعدها مخبر معتمد،

5– برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر انجازها وشروط تنفيذها، مع تقدير تكاليفها ومراحل الانجاز وآجال ذلك عند الاقتضاء،

6– دفتر شروط يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البنايات، كما يحدد دفتر الشروط زيادة على ذلك حفظ الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والأسيجة.

نشير هنا إلى أنه يمكن لطالب رخصة التجزئة أن يحدد أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حده على أن يقدم الوثائق المكتوبة والبيانية المتعلقة بكل جزء لوحده، وبشأن إعداد ملف رخصة التجزئة الذي يغلب عليه الجانب التقني فيتوجب أن يتم إعداده من قبل مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير، ويؤشر على الوثائق المذكورة كل من المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي، اللذان يمارسان نشاطاتهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها.

إن الملاحظ على الوثائق المرفقة بطلب رخصة التجزئة أن المشرع قد جمع بين الغرض من التجزئة وبين مقتضيات مشروع البناء المزمع القيام به بعد عملية التقسيم، الأمر الذي جعله يتشدد في الوثائق المذكورة وجعلها إلزامية كلها[1]. وربما هذا ما يفسر تعدد الوثائق التقنية وكثرتها وإلزاميتها كلها، إلا أنها تأخذ وقتا طويلا

[1] – الزين عزري، **قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق**، ص 48.

في إعدادها من قبل المهندس المعماري كما أن إعدادها يتطلب نفقات تقع على عاتق طالب الرخصة[1].

وجدير بالذكر أنه حسب المادة 6 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 على الجماعات المحلية بما فيهم المهندس والإدارة المكلفة بالعمران العمل على ملاءمة القواعد العامة للتعمير مع الخصوصيات الجهوية والمحلية بحيث يتم التعامل مع القطعة الأرضية محل التجزئة ليس كحيز جغرافي مكاني فحسب بل كهوية وطنية بتراثها المتنوع للحفاظ على الهوية المحلية وعلى الموروث العمراني المحلي، وهذا الجانب مغيب تماما عند الكثير من البلديات ولا يؤخذ بعين الاعتبار من طرف المهندسين المعماريين عند إعداد التصاميم المتعلقة بتهيئة الأراضي من أجل البناء وأيضا في تحضير ملف رخصة التجزئة[2] وفي هذا الشأن تتولى الجماعات الإقليمية التي تتمتع أقاليمها بخصوصيات معمارية بإعداد دفاتر التعليمات الخاصة وتفرض على المهندسين المعماريين احترام مضمونها لحماية التراث المعماري والحفاظ عليه وهو ما نصت عليه المادة 5 و 38 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل.

ثانيا: دراسة طلب رخصة التجزئة

بعد إيداع ملف طلب رخصة التجزئة يتم التحقيق فيه من قبل الهيئة المختصة (أ) وبعد ذلك يتم الفصل فيه من طرف الجهات المختصة (ب)

ا/ التحقيق في الطلب المرفق بطلب رخصة التجزئة: بعد إيداع ملف طلب الحصول على رخصة التجزئة في (05) خمس نسخ لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل إقامة مشروع التجزئة مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم نفسه يوضح الوثائق المقدمة بالتفصيل ويثبت مطابقتها لما هو منصوص عليه قانونا[3] تشرع الجهات المختصة بالتحقيق في الطلب بالتأكد من مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، وفي غيابه تخضع لتعليمات المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير أو لأحكام القواعد العامة للتهيئة والتعمير الجاري العمل بها، كما يضم التحقيق الأخذ بعين الاعتبار الانعكاسات التي يمكن أن تنجر عن انجاز الأراضي المجزأة فيما يتعلق بالنظافة والملاءمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحها وحماية المواقع أو المناظر الطبيعية أو الحضرية، وكذا الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية البلدية[4]،

وتتمثل الجهات المكلفة بدراسة الطلب في الشباك الوحيد بأقسامه الثلاث: البلدي، والولائي، وللمقاطعة

2- مسعودة دبر راسو، المرجع السابق، ص 160.

3- كمال تكواشت، **التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم**، المرجع السابق، ص ص 120-121 .

4- المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

4- المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

الإدارية كُلا في حدود اختصاصه، حيث يختص الشباك الوحيد البلدي بدراسة ملف طلب رخصة التجزئة عندما يعود الاختصاص في إصدار الرخصة لرئيس المجلس الشعبي البلدي، حيث يتولى هذا الأخير بإرسال نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للبلدية في أجل (8) ثمانية أيام من تاريخ إيداع الطلب، ويجب أن يفصل في الطلب في أجل 15 يوما من تاريخ إيداع الطلب، ويبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي[1].

ويختص الشباك الوحيد للولاية بدراسة ملف طلب رخصة التجزئة عندما يعود الاختصاص في إصدار رخصة التجزئة للوالي أو الوالي المنتدب، حيث يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع (7) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران للولاية أو للمقاطعة الإدارية قصد إبداء رأي مطابق وذلك خلال (8) ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب[2]، وترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية أو الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية وعلى هذان الأخيران أن يفصلا في الطلبات خلال خمسة (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الملف[3].

ألزم المشرع الجهات المكلفة بتحضير الملف بتجميع الآراء والموافقات حول طلب الرخصة من الأشخاص العموميين والمصالح المعنية المذكورة في المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وذلك في إطار الرقابة القبلية على الأنشطة العمرانية وأخذا بالنهج التشاركي والتشاوري في مجال التعمير عموما وفي إعداد الرخصة على وجه الخصوص. وعلى المصالح المستشارة إبداء رأيها خلال 15 يوم من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي وفي حالة عدم الرد بعد انقضاء الآجال القانونية يفسر رأيها بأنه موافقة على طلب التجزئة وتلتزم هذه المصالح في جميع الحالات بإرجاع الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الآجال نفسها.

وحسب المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 فانه يمكن للمصلحة المكلفة بتحضير الملف أن تقترح على السلطة المختصة قصد تسليم رخصة التجزئة الأمر بإجراء تحقيق عمومي والذي يتم وفق الأشكال المتعلقة بالتحقيق في المنفعة العمومية[4].

---

[1] – المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

[2] – المادة 49 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

[3] – المادة 49 الفقرة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

[4]– انظر القانون رقم 91-11 المؤرخ في 1991/04/27 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية العدد21

ب/ الجهة المختصة بالبت في الطلب المتعلق بإصدار قرار رخصة التجزئة: تنص المادة 65 و66 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على الجهات المنوط بها تسليم القرار المتعلق برخصة التجزئة حيث يعود الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو للوالي المختص إقليميا وللوزير المكلف بالعمران وفقا للقانون 29/90، أما المادتين 14 و15 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم فقد استبعدت اختصاص الوزير المكلف العمران في منح الترخيص بالتجزئة، وأضافت الوالي المنتدب كجهة إدارية ثالثة تختص بمنح الترخيص بالتجزئة في الولايات التي تم إحداث مقاطعات إدارية فيها.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن نص المادة 67 من القانون 29/90 التي تمنح الاختصاص للوزير لا يزال ساري المفعول ولم يلغى، لان القانون لا يلغى ولا يعدل إلا بقانون أو بمصدر قانوني آخر يعلوه درجة، ومن ثم يمكن القول أن المادة 15 من المرسوم التنفيذي 19/15 تخالف النص القانوني الذي يعلوها درجة ومخالف أيضا لقاعدة تدرج القوانين ما يمثل خرقا للقانون، ولا يكون ساري المفعول إلا بعد إجراء تعديل للمادة 67 من القانون 29/90 وهذا ما نأمل أن يتداركه المشرع قريبا احتراما لمبدأ التدرج الهرمي في إنشاء وتعديل وإلغاء القاعدة القانونية. وعليه سنوضح نطاق اختصاص كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوالي المنتدب وفقا للمرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم كما يلي:

ب- 1- اختصاص الوالي أو الوالي المنتدب بمنح رخصة التجزئة: يختص الوالي بتسليم رخصة التجزئة في الحالات التالية :

- ✓ المشاريع ذات الأهمية المحلية بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها، وهنا يمكن أن نعتبر ما ورد في المادة 66 من القانون29/90 توضيح لمعنى المشاريع ذات الأهمية المحلية، حيث يختص الوالي بمنح رخصة التجزئة بالنسبة:
  - للبنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.
  - منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.
- ✓ المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراض مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، وبالرجوع للمادة 66 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير نجدها قد وضحت المناطق التي يقصدها المشرع، وهي المناطق الساحلية والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة، والأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد الموضحة في المواد 44 و45 و46 و48 و49 من القانون 29/90.
- ✓ المشاريع الاستثمارية بما في ذلك المشاريع ذات الأهمية الوطنية، هذه المشاريع التي كانت من اختصاص

الوزير المكلف بالعمران قبل تعديل المادة 15 من المرسوم التنفيذي 19/15، وقد عبر عنها المشرع في المادة 67 بالمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية.

وتتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية حسب الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء.

ب- 2- اختصاص الوالي المنتدب بمنح رخصة التجزئة: يختص الوالي المنتدب بتسليم رخصة التجزئة في الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها في الحالات التالية:

- ✓ المشاريع ذات الأهمية المحلية بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها
- ✓ المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراض مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي.
- ✓ المشاريع الاستثمارية بما في ذلك المشاريع ذات الأهمية الوطنية.

وتتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية حسب الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء.

ب-3- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة التجزئة

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم القرار المتعلق برخصة التجزئة في جميع المشاريع التي تخرج من دائرة اختصاص الوالي والوالي المنتدب، حيث يكون مختصا:

- **بصفته ممثلا للبلدية** بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات الواقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو قد تجاوز مرحلة التحقيق العمومي.
- **يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي مختصا بمنح رخصة التجزئة بصفته ممثلا للدولة** في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي[1]، وهنا نتساءل: هل الإختصاص يعود للوالي أم لرئيس المجلس الشعبي البلدي؟ لأن من اختصاص الوالي المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي كما هو مذكور أعلاه، ونص المادة 65 من القانون 29/90 أبقت على اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة التجزئة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي.

ثالثا: مضمون القرار المتعلق بطلب رخصة التجزئة: تمارس الإدارة المختصة رقابتها السابقة على الأنشطة العمرانية عن طريق إصدار القرارات المتعلقة بمنح رخصة التجزئة، بعد دراسة ملف رخصة التجزئة من

[1] – المادة 65 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمادة 14 و15 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.

طرف الشباك الوحيد المختص وتبليغ الجهات المكلفة بتسليم القرار بمحتوى التحقيق، تتكفل هذه الأخيرة بالرد على طلب المعني بالأمر بمضمون القرار، وتختلف آجال تسليم قرار الرخصة حسب الجهة المنوط بها ذلك، فإذا كان تسليم الرخصة من اختصاص المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية أو للدولة فان تسليم القرار يتم في غضون شهرين (2) ابتداء من تاريخ إيداع الطلب، أما إذا كان الاختصاص عائدا للوالي أو للوالي المنتدب فان تبليغ القرار يكون خلال ثلاثة أشهر (3) من تاريخ إيداع الطلب، ويتوقف سريان هذه الآجال إذا كان ملف الطب محل استكمال بالوثائق أو المعلومات على صاحب الطلب أن يقدمها، أو عندما يكون الملف خاضع لإجراء تحقيق عمومي، وتسري الآجال ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو تلك المعلومات أو بعد إجراء التحقيق العمومي[1]. حيث يكون مضمون القرار الذي تسلمه الإدارة المختصة للمعني بالأمر إما بالموافقة على الطلب أو رفضه أو بتأجيل البت فيه بناء على محاضر التحقيق التي أعدتها لجان الشباك الوحيد وسنوضح ذلك بالتفصيل كالآتي:

1/ قبول طلب الحصول على رخصة التجزئة: عندما يكون ملف طلب رخصة التجزئة مستوفيا جميع الشروط المحددة في النصوص القانونية المعمول بها، خاصة مطابقتة لأدوات التعمير فإنه يتعين على الإدارة المختصة إصدار قرار يتضمن الموافقة على منح رخصة التجزئة للمعني بالأمر، ويتم إعداد هذا الأخير وفق النموذج المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 19/15 حيث يحدد التوجيهات التي يتكفل بها صاحب الطلب ويضبط الإجراءات وارتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأرض المجزأة، كما يحدد آجال انجاز أشغال التهيئة المقررة.

يبلغ القرار إلى صاحب الطلب وإلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية والمقاطعة الإدارية مرفقا بنسخة من الملف الذي يتضمن تأشيرة الشباك الوحيد المختص على دفتر الشروط والمخططات التي تحدد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وإقامة الأشكال العمرانية المبرمجة وطبيعتها، وتكون مؤشرة من طرف:

- مصالح التعمير على مستوى البلدية في حالة تسليم الرخصة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي،
- المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم القرار من قبل الوالي المنتدب،
- المديرية المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم القرار من طرف الوالي،

توضح بعد ذلك نسخة من الملف مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة ، وتحفظ نسخة رابعة من الملف بأرشيف الولاية أو بأرشيف المقاطعة الإدارية، وتحفظ نسخة

[1] – المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

أخيرة لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة، ثم ينشر قرار رخصة التجزئة مرفقا بدفتر الشروط لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا وفقا للتشريع المعمول به[1]، ونشير هنا إلى أن المشرع لم يحدد الجهة التي تتكفل بنشر القرار ومن يتحمل تكاليف ذلك وكذا آجال نشر القرار، وهو الأمر الذي كان موضحا في نص المادة 22 قبل تعديلها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 342/20[2].

ويمكن أن يكون قرار الموافقة على منح الرخصة مقيد بشروط، حيث يلزم صاحب الطلب بانجاز الأشغال المتعلقة بجعل الأرض المجزأة قابلة للاستغلال من خلال إحداث ما يلي:

- ✓ شبكات الخدمة وتوزيع الأراضي المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف.
- ✓ مساحات توقف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترقية مع إمكانية الترخيص بتنفيذ هذه الأشغال على مراحل[3]. كما يمكن إلزام صاحب الطلب عند الاقتضاء بما يأتي:
- ✓ تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية وللبناءات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي وإقامة محلات مهنية، أو بالأحرى نشاطات داخل الأراضي المجزأة لغرض الإقامة عندما لا ينزعج منها السكان،
- ✓ مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورية بفعل انجاز مشروع الأرض المجزأة،
- ✓ تعديل أو إلغاء دفتر الشروط عندما تكون مخالفة لطابع الأرض المجزأة[4].

وتجدر الإشارة إلى أنه يمكن تعديل دفتر الشروط الخاص بأرض مجزأة حصل على ترخيص لها قبل المصادقة على مخطط شغل الأراضي بموجب قرار من الوالي بعد استشارة المجلس الشعبي البلدي وإجراء تحقيق عمومي وذلك قصد التمكن من انجاز عمليات البناء طبقا لأحكام المخطط، وفي الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها فإنه دفتر الشروط يعدل بموجب قرار من الوالي المنتدب، حيث يخطر كل مالك لقطعة أرض مجزأة بفتح التحقيق العمومي، ولا يسري مفعول التعديلات المدرجة في دفتر الشروط التي تتطلب أشغالا إلا إذا تم الحصول على موافقة البلدية لانجاز ذلك، ويتحمل أصحاب هذه التعديلات مصاريف تلك الأشغال.

---

[1] – المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

[2] – تتكفل السلطة التي وافقت على تجزئة الأرض على نفقة صاحب الطلب القرار المتضمن رخصة التجزئة خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه.

[3] – المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

[4] – المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

بعدما ينشـر القرار المتضـمن تعديل دفتر الشـروط المتضـمن تاريخ سـريانه لدى المحافظة العقارية المختصـة إقليميا وفقا للتشريع المعمول به، ونشير هنا إلى أن دفتر الشروط الخاص بأرض مجزأة يظل ساري المفعول بالنسية للمشاريع في طور الانجاز إلى غاية إتمام أشغال الانجاز فيها والحصول على شهادة المطابقة بالنسبة لمشاريع البناء، أو شهادة قابلية الاستغلال بالنسبة لأشغال التهيئة من طرف المصالح المختصة[1].

بعد الحصـول على قرار الموافقة على منح الرخصـة يتوجب على صـاحب الطلب الانطلاق في الأشـغال التي تتطلبها عملية التجزئة، وإذا لم يتم الشـروع فيها خلال ثلاث (3) سـنوات ابتداء من تاريخ التبليغ يصـبح قرار رخصـة التجزئة ملغى، وإذا لم يتم الانتهاء من الأشـغال المقررة في الآجال المحددة على أسـاس تقرير معد من طرف مكتب دراسـات يحدد مدة انجاز الأشـغال وبعد تقدير المصـالح المكلفة بتسـليم رخصـة التجزئة وتقييمها، غير أنه في حالة الترخيص بتنفيذ الأشـغال على مراحل فان الآجال المحددة تطبق على أشـغال المراحل المختلفة، في حالة إلغاء رخصـة التجزئة فانه لا يمكن الاسـتمرار في الأشـغال ويصـبح إلزاميا تقديم طلب جديد للحصول على رخصة التجزئة لمباشرة الأشغال أو استئنافها بعد انقضاء المدة القانونية المحددة، ودراسة الطلب لا يتطلب القيام بدراسة جديدة للملف شرط ألا يتم تقيم أحكام ومواصفات التهيئة والتعمير بشكل يتنافى مع هذا التجديد، وتكون الأشغال المنجزة مطابقة رخصة التجزئة الأولى المسلمة[2].

إن قرار الموافقة على منح الرخصة يلزم صاحب القرار بوضع لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج، تتجاوز أبعادها 80 سـم وفق النموذج المحدد في المرسـوم التنفيذي رقم 19/15 إذ توضـح مراجع رخصـة التجزئة الممنوحة، وأكبر عدد ممكن الأجزاء المبرمجة، كما يجب أن تتضـمن اللافتة تاريخ افتتاح الورشـة والتاريخ المرتقب لانتهاء الأشغال، وان اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات واسم المؤسسة المكلفة بأشغال التهيئة[3].

وبعد إنهاء الأشـغال الموضـحة في قرار رخصـة التجزئة يجب على المسـتفيد من الرخصـة أن يقدم طلب تسـليم شهادة قابلية الاستغلال التي تثبت مطابقة الأشغال التي تم انجازها مع مضمون الرخصة، ويعد رئيس المجلس الشـعبي البلدي لموقع وجود التجزئة الهيئة الإدارية المختصـة بمنح هذه الشـهادة، وتتم دراسـة الطلب من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية ضمن الأشغال المنصوص عليها بالنسبة لشهادة المطابقة[4].

---

[1] – المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

[2] – المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

[3] – المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

[4] – المادة 23 و27 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

2/ رفض طلب الحصول على رخصة التجزئة: تكون الإدارة المختصة في بعض الحالات ملزمة برفض طلب رخصة التجزئة، وذلك عندما تكون الأرض المجزأة غير موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادقة عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو غير المطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك، وهذه الحالة يكون فيها رفض طلب الرخصة وجوبا ولا يمكن للهيئة المختصة مخالفته.

وفي حالات أخرى منح المشرع للإدارة سلطة تقديرية في رفض تسليم الرخصة وذلك بالنسبة للبلديات التي لا تمتلك مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو لم يتجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو وثيقة تحل محله، إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير[1].

3/ تأجيل البت في طلب رخصة التجزئة: يمكن للإدارة المعنية أن تؤجل البت في طلب رخصة التجزئة عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد، ويصدر قرار التأجيل خلال الآجال المحددة للتحضير أي خلال شهرين أو ثلاثة أشهر حسب الجهة المصدرة للقرار على ألا تتجاوز آثاره سنة واحدة[2].

ونشير أنه يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد أو في حالة سكوت الإدارة المختصة في الآجال المحددة أن يقدم طعنا لدى الولاية أو لدى المقاطعة الإدارية مقابل وصل وفي هذه حالة يحدد أجل تسليم قرار منح الرخصة أو رفض الطلب مع التعليل بخمسة عشر (15) يوما، ويمكن للمعني اللجوء للطعن القضائي[3].

وجدير بالذكر إلى أن دراسة الطعون تكون لدى لجنتين تنشأ إحداهما لدى الوالي المختص إقليميا وأخرى لدى الوالي المنتدب ويتم تحديد تشكيلتهما بموجب مقرر من والوالي المختص إقليميا والوالي المنتدب على التوالي[4].

الفرع الثالث: الدور الرقابي لرخصة التجزئة في تحقيق الاستدامة للنشاط العمراني

تعد رخصة التجزئة من أهم وسائل الرقابة المسبقة على أعمال التهيئة والتعمير إلى جانب رخصة البناء نظرا لمساهمتها في حماية الصالح العام العمراني وتحقيق الحماية الوقائية للبيئة والتوجه نحو التنمية المستدامة، إذ لا يمكن مباشرة أية عمليات تجزئة للعقارات من أجل تشييد بنايات عليها إلا بعد استصدار المعني لرخصة

---

[1] – المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

[2] – المادة 64 من القانون 29/90، والمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

[3] – المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

[4] – المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18 يوليو 2022 المتضمن أنشاء لجان الطعون وتحديد كيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير، الجريدة الرسمية العدد 63 الصادرة بتاريخ 22 سبتمبر 2022. الملغي للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2015/07/27 الذي يحدد كيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير، الجريدة الرسمية العدد 51.

التجزئة، إذ تعتبر الوسيلة التي على أساسها تنشأ وتساهم في تشكيل نسيج عمراني متناسق ومنتظم[1]، فبموجبها يتم تقسيم الأراضي بشكل منتظم ما يسمح بالتحكم في التوسع العمراني ومراعاة الجوانب البيئية وتفادي الفوضوية في البناء قبل الشروع في أشغال التهيئة والتعمير، وهو الأمر الذي يساعد قاطني هذه التجزئات مستقبلا التمتع بمساكن تتوفر على مختلف ضروريات العيش الصحي والآمن دور إضرار بالبيئة المحيطة، وهو التوجه الذي سعى إليه المشرع الجزائري عندما فرض بشكل إجباري ضرورة الحصول على الترخيص القانوني بالتجزئة من طرف الهيئات الإدارية المختصة قبل تجزئة الأراضي من أجل البناء حماية للمصلحة العامة العمرانية ومصلحة الأفراد معا، كونها تمهد لمشروع بناء يجب أن يكون قائما على قواعد قانونية سليمة منذ البداية، فهي الخطوة الأولى التي تسمح بترشيد استهلاك الأراضي القابلة للتعمير واستغلالها، وإنجاز أحياء ومدن متناسقة ومتوازنة في ظل بيئة عمرانية خضراء مستدامة.

يبرز جليا مسعى المشرع الجزائري في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة من خلال رخصة التجزئة في المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها عندما نجد ضمن الملف المرفق بطلب رخصة التجزئة عديد الوثائق التقنية التي تراعي متطلبات حماية البيئة من بينها التصاميم الترشيدية التي تتضمن تحديد القطعة الأرضية المبرمجة، ورسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب، ومكافحة الحرائق وصرف المياه المستعملة، وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية دون إغفال الشكل العمراني للبنايات المبرمجة.

وبخصوص التجزئات العقارية المخصصة للمشاريع الصناعية فانه يجب أن يتضمن الملف المرفق بطلب رخصة التجزئة على مذكرة تُوضح التدابير المتعلقة بطرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئية، وأيضا توضيح المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية، بالإضافة إلى تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي.

كما يجب أن يشتمل الملف على مذكرة تتضمن بيانات تتعلق بالاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء وكيفيات تلبيتها، وكذلك طبيعة الارتفاقات والأرض والأضرار المحتملة، وأيضا دراسة التأثير في البيئة عند الاقتضاء ودراسة جيوتقنية يعدها مخبر معتمد.

---

[1] – الهادي مقداد، **السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكنى**، المرجع السابق، ص 40، أشار إليه: كمال تكواشت، **التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم**، المرجع السابق، ص 112.

يظهر أيضا اهتمام المشرع الجزائري وحرصه على حماية البيئة عند دراسة ملف رخصة التجزئة من خلال تشكيلة الشباك الوحيد سواء على مستوى البلدية أو الولاية التي تجسد مبدأ التشارك والتشاور في حماية البيئة الطبيعية والمشيدة معا، فنجد من بين أعضائه من يدخل جانب حماية البيئة ضمن المهام الأصيلة له كرئيس البلدية أو ممثله وممثل الوالي ورئيس المجلس الشعبي الولائي أو من يمثله وهذا بناء على قانون البلدية والولاية[1]، إلى جانب أعضاء يمثلون السلطات المركزية لهم صلة مباشرة أو غير مباشرة بحماية البيئة كممثل المصالح الفلاحية وممثل الموارد المائية، وممثل البيئة وممثل السياحة وممثل الثقافة وممثل الصحة والسكان.

إلى جانب المرسوم التنفيذي المذكور سلفا نجد بعض القوانين الأخرى تشير إلى حماية البيئة عند إقامة التجزئات العقارية كال قانون رقم 04/98 الذي يشترط الحصول على الموافقة المسبقة من الوزير المكلف بالثقافة قبل مباشرة إنجاز أي مشروع بناء أو تجزئة من اجل البناء على المحمية الأثرية المقترح تصنيفها أو المصنفة[2]، وكذلك المادة من القانون رقم 02/02 الذي يؤكد على ضرورة شغل الأراضي الساحلية بما يضمن حماية الفضاءات البرية والبحرية الفريدة والضرورية للحفاظ على التوازنات الطبيعية[3].

وجدير بالذكر أنه رغم أهمية الوثائق المرفقة بطلب رخصة التجزئة ودورها في ضمان نسيج عمراني منتظم من جهة والحماية الوقائية للبيئة من جهة أخرى بما يسهل السبل للتقدم نحو التنمية المستدامة، إلا أن الميدان أثبت أن معظم أصحاب المشاريع يرون في كثرة هذه الوثائق عائقا لهم، وهو الأمر الذي شجعهم لإقامة تجزئات غير شرعية وبالنتيجة مخالفة القواعد التشريعية المنظمة للعمران وغياب متطلبات حماية البيئة.

المطلب الثالث

رخصة الهدم آلية رقابية لاستدامة النشاط العمراني

تعد رخصة الهدم من مستحدثات قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجبه ألزم المشرع كل شخص يريد القيام بعملية هدم كلي أو جزئي للبناء في مناطق معينة ضرورة الحصول على رخصة مسبقة بالهدم، وذلك لضمان إنجازه في الظروف الأمنية والتقنية المطلوبة[4]، لان عملية الهدم في حد ذاتها تشكل خطورة وبالأخص إذا كانت البناية محل الهدم واقعة في منطقة محمية قانونا أو في حي شعبي حيث الكثافة السكانية والسكنية مرتفعة، لذا من الضروري أن تنظم عملية الهدم في إطار قانوني للحصول المسبق على

---

[1] – المادة 94، 95 من القانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية المعدل والمتمم.

[2] – المادة 2/34 من القانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي

[3] – المادة 10 من القانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه.

[4] – عمر حمدي باشا، **نقل الملكية العقارية**، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 94.

الرخصة قبل مباشرة الأشغال[1]، وسنتطرق إلى النظام القانوني لرخصة الهدم بدأ بمفهوم الرخصة (الفرع الأول) ثم توضيح الإجراءات التي يجب إتباعها لإصدارها (الفرع الثاني) ثم نوضح في الأخير دور الرخصة في تحقيق الاستدامة للنشاط العمراني (الفرع الثالث)

الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم

تشترك رخصة الهدم مع كل من رخصتي البناء والتجزئة في كون كل منها تصدر بموجب قرار إداري مضمونه القيام بنشاط عمراني (بناء، تجزئة، هدم) ولكن تختلف عنهما من حيث النطاق والإجراءات[2]، سنتطرق إلى مفهوم رخصة الهدم من خلال توضيح تعريف رخصة الهدم وخصائصها (أولا) ثم نطاق تطبيقها(ثانيا).

أولا: تعريف رخصة الهدم: إذا ما رجعنا لنصوص التشريع الجزائري لا نجد تعريفا لرخصة الهدم، حيث اكتفى المشرع بوجوب استصدار ترخيص مسبق لكل عملية هدم في مناطق محددة، إذ نصت المادة 60 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على أنه :" يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، أو كلما اقتضت ذلك الشروط الأمنية والتقنية"[3]، أما المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها فقد نصت على أنه:"...لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون البناية محمية بأحكام القانون 98-04".

ومن التعاريف الفقهية التي جاءت في الهدم كعملية نذكر تعريف الدكتور عبد الرزاق السنهوري إذ عرف الهدم بأنه " تفكك البناء ... وانفصاله عن الأرض المتصل بها اتصال قرار، أو أن يسقط البناء كله أو ينفصل عنه بعض أجزائه"[4]، وهناك من الفقهاء من يرى أن الهدم يشمل بالإضافة إلى الهدم الكلي أو الجزئي للبناء، هدم بعض الأجزاء مثل هدم حوائط شقة لتحويلها إلى شقتين ..."[5].

---

[1] – كمال **تكواشت، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، المرجع السابق**، ص 188.

[2] – الزين عزري، **قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق**، ص 57 .

[3] – تنص المادة 46 من القانون رقم 29/90 على ما يلي:" تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية، وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية والاستحمامية طبقا للأحكام التشريعية التي تطبق عليها".

[4] – عبد الرزاق السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني: نظرية الالتزام بوجه عام**، الجزء الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998، ص 1214.

[5]– حامد الشريف، المرجع السابق، ص 84.

أما بشـأن تعريف رخصـة الهدم فيعرفها بعض الفقه على أنها ترخيص يفرض على الأشـغال المرتبطة بإزالة البناء أو جزء منه عندما يصـبح غير قابل للاسـتعمال"[1]، ويعرفها الدكتور الزين عزري على أنها: "قرار إداري صـادر عن جهة إدارية مختصـة، تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء سندا لبنايات مجاورة، أو كان واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف"[2]، ويقصد بالمكان المصنف أو في طريق التصـنيف حسـب المرسـوم التنفيذي رقم 19/15 المباني المحمية في إطار أحكام القانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي، إلا أن هذا التعريف أغفل حالة البناءات الآيلة للسـقوط التي يشـترط قبل مباشـرة أشغال هدمها الحصول على الترخيص المسبق بذلك من طرف الهيئة المختصة.

ونشـير في هذا الشـأن أن المشـرع قد اسـتعمل مصـطلحًا قانونيا واحدا ألا وهو" الهدم " لمواجهة عدة حالات لأوضـاع مختلفة من حيث السبب والطبيعة القانونية للتعبير عن إجراء تحطيم البناء وإزالته من الوجود، فقد اسـتعمل مصـطلح الهدم كإجراء وقائي في الحالات التي تسـتدعي حفظ النظام العام (كما هو الشـأن في البنايات الآيلة للانهيار) واسـتعمله كإجراء (إداري/قضـائي) ردعي عقابي في بعض حالات مخالفة قواعد العمران، واستعمله في عملية الهدم المقترنة برخصة، واستعمل مصطلح التهدم في القانون المدني، في حين أن بعض النظم القانونية المقارنة تميّز بين الهدم والإزالة، فالهدم هو إحدى أدوات الضـبط الإداري للحفاظ على الأمن العام ولا يكون إلا في حالات محددة قانونا، أما الإزالة فتتم على أعمال البناء التي يقيمها الأفراد وتكون مخالفة للنظام العمراني في إحدى جوانبه، ومن ثم فالإزالة كإجراء قانوني تتم بقرار من السلطة الإدارية المختصة يسـبقها قرار وقف تنفيذ الأعمال المخالفة لأحكام البناء[3]، لذلك يتوجب على المشـرع الجزائري التمييز القانوني بين المصـطلحين لاختلافهما في السـبب والطبيعة رغم اشـتراكهما في النتيجة المادية وهي تحطيم البناء أو المبنى ماديا كله أو بعضه[4].

---

[1] - Henri Jacquot et François Priet , op.cit, p 605.

[2] – الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 57.

[3] – فاطمة عمراوي، **المسـؤولية الجنائية لمشـيدي البناء مالك البناء المهندس المعماري (المصـمم المشـرف على التنفيذ) والمقاول**، مذكرة ماجستير في القانون الجنائي، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2001/2000، ص 83.

[4] – عبد الرحمان عزاوي، **الرخص الإدارية في التشـريع الجزائري**، المرجع السـابق، ص700، وأيضـا: محي الدين بربيح، **رخصـة الهدم في النظام القانوني الجزائري**، مجلة تشريعات التعمير والبناء، صادرة عن جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، العدد الخامس، مارس 2018، ص 105.

ثانيا: خصائص رخصة الهدم: تتميز رخصة الهدم بعدة خصائص أهمها:

أ- **رخصة الهدم قرار إداري إلزامي مسبق صادر عن جهة إدارية مختصة** ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي[1] وذلك في جميع الحالات الواردة في المادة 46 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم[2]، وإلا عد القرار معيبا بعيب عدم الاختصاص ومخالفة القانون.

ب- **أن يتضمن القرار الإداري إزالة البناء كليا أو جزئيا**، إذ لا يشترط بالضرورة أن يكون الهدم كلي للبناء، بل يمكن أن يكون هدم جزئي فقط كهدم أحد طوابقه أو جانب من جوانبه، ولا تشكل عملية الهدم الجزئي إزالة بعض الزوائد من البناء على سبيل التحسين والتعديل لا الهدم[3].

ج- **رخصة ذات طابع مادي، وعام**، إذ تطبق على جميع عمليات الهدم مهما يكن استعمالها[4]، ويخضع لها كل شخص معني بمباشرة أشغال الهدم سواء كان الشخص طبيعي أو معنوي.

ثالثا: نطاق تطبيق رخصة الهدم

الأصل أن للأفراد حرية مطلقة في هدم بناياتهم دون حاجة إلى ترخيص والاستثناء[5] أن المشرع قيد حرية الأشخاص وحصر الحالات التي يكون فيها الحصول على رخصة الهدم لازما، وذلك عندما تكون عملية الهدم واقعة في المناطق المحددة في المادة 46 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وأيضا المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الآتية:

أ- إذا كان الهدم كليا أو جزئيا يتعلق ببناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية المحمية بأحكام القانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي، والغرض من اشتراط هذه الرخصة في هذه الحالة يتجلى في رغبة المشرع في حماية البنايات الواقعة في هذه الأماكن التي تعد ملكا عاما لجميع المواطنين.

ب- إذا كانت البناية الآيلة للسقوط سندا لبنايات مجاورة والغرض من ذلك هو حماية البنايات المجاورة من الإضرار التي قد تنجم عن عملية الهدم. وعليه فإن رخصة الهدم هي عبارة عن إجراء رقابي وقائي الغرض منه تجنب أي ضرر قد يترتب على هذا الإجراء.

---

[1] – المادة 68 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

[2] – على خلاف رخصة البناء والتجزئة، التي تتعدد فيها الجهات المختصة بمنحها.

[3] – الزين عزري، **قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها**، المرجع السابق، ص 58.

[4] – صافية إقلولي أولد رابح، **قانون العمران الجزائري**، المرجع السابق، ص 191.

[5] - Roger Sait-Alary, Corinne Sait-Alary-Houin, **Droit de la construction**, 8e éd, Dalloz, 2006, p 54.

الفرع الثاني: إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم

إن إجراءات إصـــدار القرار المتعلق برخصـــة الهدم، كنظيراتها من القرارات الأخرى المنظمة للنشـــاط العمراني، تمر بمجموعة من المراحل لتسليمها، تبدأ بإيداع طلب الحصول على رخصة الهدم (أولا) ثم تليه مرحلة التحقيق في الملف المرفق بالطلب (ثانيا) وبناء على النتائج المتوصل إليها يتم البت في الطلب من طرف الجهة الإدارية المختصة (ثالثا).

أولا: طلب الحصول على رخصة الهدم: إذا كان المشرع في رخصتي البناء والتجزئة قد منح الصفة لأشخاص محددة من أجل طلبها، بالطبع ستكون رخصة الهدم شأنها شأن باقي الرخص لا يمكن منح حق تقديم طلبها لأي شخص وإنما مسألة الصفة في تقديم الطلب محددة بمقتضى القانون (أ) كما حدد الوثائق المرفقة بالطلب (ب).

أ/ تحديد من له الصفة في تقديم الطلب: منح المشرع في المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19/15 الصفة من أجل طلب رخصة الهدم إلى كل من: المالك، الوكيل، والهيئة العمومية المخصصة لها البناية ، إذ يتوجب على مالك البناية الآيلة للسقوط أن يقدم طلبا يحمل توقيعه إما في شكل ورقي أو عبر المنصة الرقمية لعقود التعمير للترخيص له بهدمها وهذا حتى تتم عمليه الهدم بطرق أمنية وتقنية مدروســة، وتفادي الأضــرار التي قد تحدثها هذه العملية للغير فيما لو تمت بدون ترخيص، وعلى المالك طالب الرخصة أن يثبت ملكيته إما بنسخة من عقد الملكية، أو شــهادة الحيازة طبقا لأحكام القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري أو بتقديم وكالة رســمية طبقا لأحكام القانون المدني وذلك في الحالة التي يكون فيها مقدم الطلب وكيل شخص طبيعي، أما إذا كان المالك أو الوكيل شخص معنوي فعلية إرفاق الطلب بنسخة من القانون الأساسي، أما بالنسبة للهيئة العمومية المخصصة عليها تقديم نســخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصــيص البناية المعينة[1]، واذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا يقدم نسخة من القانون الأساسي، وفي حالة عدم إقدام صاحب الصفة لاستخراج رخصة الهدم بخصــوص البنايات الآيلة للانهيار فإن رئيس المجلس الشــعبي البلدي هو من يوصــي بهدم الجدران أو البناء الآيل للسـقوط، أو الأمر بترميمها، ويبلغ القرار المتضــمن ذلك لصــاحب الملكية من أجل مباشــرة هذا الأخير للأشغال في أجل محدد.

نشـــير هنا أنه في حالة منازعة صـــاحب الملكية حول درجة الخطورة، يتم تعيين خبير يكلف بالقيام حضوريا في اليوم الذي يحدده القرار، بمعاينة حالة الأماكن وإعداد تقرير بذلك.

---

[1] – التخصيص عبارة عن عملية تقتضيها مصلحة المرفق العام، حيث تضع مصلحة عامة منقولا او عقارا تحت تصرف مصلحة عامة أخرى لتمكينها من أداء مهامها النظامية ويتم تخصـــيص العقارات التابعة لأملاك الوطنية الخاصـــة بموجب قرار من وزير المالية أو الوالي وهذا حسب الجهة الإدارية المستفيدة من التخصيص. انظر: أعمر يحياوي، **الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية**، دار هومة، 2009، ص 121.

وفي حالة عدم وضـــع حد للخطر في الأجل المحدد ولم يتم تعيين خبير تتولى المصـــالح التقنية للبلدية بمعاينة حالة الأماكن، ويرسل القرار وتقرير الخبرة فورا إلى الجهة القضـائية المختصـة، ويتخذ القاضـي قراره خلال الأيام الثمانية الموالية لتاريخ الإيداع بكتابة الضـبط، ويتم تبليغ القرار القضـائي إلى صـاحب الملكية عن طريق الإدارة، وجدير بالذكر أنه في حالة ما إذا لاحظ القضـــاء خطورة المبنى، يصـــدر رئيس المجلس الشـــعبي البلدي قرارا يتضمن منع الإقامة في المبنى على أن يتضمن هذا القرار موافقة الوالي أو الوالي المنتدب بالنسبة للولايات التي تم إحداث مقاطعات إدارية فيها[1].

إذا لم يمتثل صـــاحب المبنى لقرار الهدم وفي حالة الخطر الوشـــيك يوجه رئيس المجلس الشـــعبي البلدي إنذار لصـاحب الملكية، وبعد ذلك يقوم باستشـارة المصـالح التقنية على مستوى البلدية أو مصـالح الدولة المكلفة بالتعمير على مسـتوى الولاية خلال الأربع والعشـرين الموالية، إذا بين تقرير هذه المصـالح حالة الاسـتعجال أو الخطر المحدق يأمر رئيس المجلس الشـــعبي البلدي بإخلاء المبنى، مع اتخاذه لقرار منع الإقامة به[2]، وفي حالة عدم تنفيذ الإجراءات الموصى بها في خلال الأجل المحدد في الإنذارات يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي على نفقة صاحب الملكية الإجراءات الأمنية الضرورية[3].

ب/ الوثائق المرفقة بالطلب: بموجب المادة 72 من المرســـوم التنفيذي رقم 19/15 فإنه يتعين على المعني بالأمر أن يقدم طلب رخصـة الهدم مرفق بالوثيقة التي تثبت صـفته سـواء كانت عقد الملكية، أو شـهادة الحيازة، أو توكيل، أو نسخة من القانون الأساسي أو تقديم نسخة من العقد الإداري حسب صفة مقدم الطلب، إلى جانب الوثائق التقنية المرفقة بالملف الذي يتكفل مكتب دراسات في الهندسة المعمارية بإعداده، ويتوجب التأشير على كل وثيقة من طرف مهندس معماري ومهندس مدني، بحيث وتتمثل هذه الوثائق في:

– تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع،

– مخطط الكتلة يعد على سلم 500/1 أو 200/1 من البناية الآيلة للهدم،

– تقرير وتعهد على القيام بعملية الهدم في مراحل واستعمال وسائل لا تعكر استقرار المنطقة،

– عندما تتواجد البناية على بعد أقل من ثلاثة (3) أمتار من البنايات المجاورة، يتوجب إرفاق الملف بمحضـر خبرة مؤشر عليه من طرف مهندس مدني، يشير إلى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية والعتاد المستعمل والوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة،

---

[1] – المادة 87 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم.

[2] – قرار رقم 009984، المؤرخ في 2002/02/05، مجلة مجلس الدولة، العدد 01، 2002، ص 145، 146.

[3] – لمزيد من المعلومات حول إجراء الأمر بهدم البناء الآيل للإنهيار، انظر المواد 86 وما بعدها من المرســـوم التنفيذي رقم 19/15.

– مخطط مراحل الهدم وآجالها،

– مخطط على سلم 100/1 للبناية، يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الاحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي،

– التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره

نشير في هذا الصدد إلى أن المشرع منح لصاحب الطلب إمكانية إيداع طلب رخصة الهدم مع طلب رخصة البناء بالنسبة للمشاريع المخصصة للسكن الفردي، أما في الحالات التي قد تكون فيها رخصة الهدم خاصة بالبنايات الموجودة تحت الأرض فيجب إيداع طلب رخصة الهدم ومعالجته في نفس الوقت مع طلب رخصة البناء[1].

ثانيا/ التحقيق في طلب رخصة الهدم: بعد تكوين الملف المطلوب، يرسل في ثلاثة نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود البناية المراد هدمها مقابل وصل إيداع يسجل فيه تاريخ الإيداع، وعلى رئيس البلدية أن يقوم بإلصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي، خلال كامل فترة تحضير الرخصة[2]، بعد ذلك يتولى الشباك الوحيد على مستوى البلدية الذي يتكون من أعضاء دائمين وأعضاء مدعوين بتحضير طلب رخصة الهدم حسب نفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء، حيث يقدر أجل التحضير بشهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع ملف طلب رخصة الهدم، ونسير إلى أنه يمكن للشباك الوحيد على مستوى البلدية الاستعانة بأي شخص أو هيئة من أجل إفادته في أعماله، ثم تبدأ مرحلة التحقيق حيث تجمع مصالح التعمير على مستوى البلدية الآراء والموافقات من الأشخاص العموميين أوالمصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المتوقع، حيث يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في أجل 8 أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب[3]، وعلى هذه المصالح المستشارة إبداء رأيها من في أجل 15 يوما من تاريخ استلامها طلب الرأي وهذا ما نصت عليه المادة 77 من المرسوم التنفيذي 19/15، يجب أن يكون الرأي معللا قانونيا في حالة ما إذا كان رأيها بالرفض أو متجانسا مع التوجيهات الخاصة ، وفي جميع الحالات عليها أن تلتزم بإعادة الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الآجال نفسها، وبعد الانتهاء من دراسة الملف والتحقيق فيه، يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يصدر قراره بعد أخذ رأي الشباك الوحيد على مستوى البلدية[4].

---

[1] – المادة 71 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

[2] – المادة 80 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

[3] – المادة 48 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

[4] – المادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

ثالثا: البت في طلب رخصة الهدم

يتضـمن القرار الذي تصـدره الجهة الإدارية المختصـة باعتبارها جهة رقابة على النشـاط العمراني ممثلة في رئيس المجلس الشـعبي البلدي كونه صـاحب الاختصـاص دون غيره إما الموافقة على طلب رخصـة الهدم أو وضع شروط عند منحها أو رفض الطلب:

1/ الموافقة على طلب تسـليم رخصـة الهدم: يوافق رئيس المجلس الشـعبي البلدي مباشـرة على تسـليم القرار المتضمن رخصة الهدم إذا توافرت الشروط القانونية المطلوبة، حيث تكون الموافقة وجوبية عندما يكون الهدم هو الوسـيلة الوحيدة لوضـع حد لانهيار البناء[1]، ولا يمكن للمسـتفيد منها مباشـرة أشـغال الهدم إلا بعد إعداد تصـريح بفتح الورشة[2]، كما يجب عليه أن يضع خلال مدة عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل، تتجاوز أبعادها 80 سم ومرئية من الخارج وتتضمن: مراجع رخصة الهدم الممنوحة ومساحة البناية أو البنايات التي ينبغي هدمها وأيضا تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال واسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بأشـغال الهدم[3]، وفي حالة الموافقة هذه يمكن للمواطنين الاعتراض على عملية الهدم متى توافرت لديهم مبررات مدعمة بوثائق قانونية مشـروعة ترفق بعريضـة الاعتراض الأمر الذي نصـت عليه المادة 81 من المرسـوم التنفيذي 19/15. كما يمكن لرئيس المجلس الشـعبي البلدي منح رخصـة الهدم مصـحوبة بتحفظ بموجب قرار معلل، ويجب تبليغ القرار مع التبرير لصاحب الطلب[4].

وتنقضي رخصة الهدم في ثلاث حالات حددتها المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 هي:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل خمس (5) سنوات.
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة.
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

نشـير في هذا الشـأن أن نص المادة 02 من النموذج المتعلق بقرار رخصـة الهدم المرفق بالمرسـوم التنفيذي رقم 19/15 تنص على أنه من بين أسـباب انقضـاء رخصـة الهدم إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل ستة (6) أشهر، وهي الحالة التي نلمس فيها تناقض بينها وبين الحالة الأولى الواردة في المرسوم ذاته في المادة 85 منه، وهو ما يضـع منفذ القانون في حيرة أي الأجلين سـيطبق، وقد تدارك المشـرع الأمر ضـمن التعديل الأخير للمرسوم التنفيذي المذكور آنفا حيث تطابقت المادة 2 من نموذج قرار الهدم مع مضمون المادة 85 منه.

---

[1] – المادة 76 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

[2]– المادة 83 من المرسوم التنفيذي 19/15.

[3] – المادة 84 من المرسوم التنفيذي 19/15.

[4] – المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

2/ رفض الإدارة تسليم رخصة الهدم: تثير رخصة الهدم إشكالا بالنسبة للمعني بالأمر في حالة ما إذا كان البناية مهددة بالسقوط والإدارة ترفض منح الرخصة، لذا نص المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على أنه لا يمكن رفض تسليم هذه الرخصة عندما يكون الهدم هو الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهيار البناية، غير أنه في حالة ثبوت عدم مطابقة ملف طلب رخصة الهدم للشروط القانونية المطلوبة وجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار قرار برفض طلب منح رخصة الهدم، ومن حالات الرفض نذكر: انعدام الصفة لدى صاحب الطلب عند غياب سند الملكية أو سند التوكيل، وأيضا حالة تخلف أحد الوثائق التقنية المنصوص عليها قانونا، وكذلك حالة عدم انسجام الوثائق التقنية المقدمة رفقة الطلب مع قواعد العمران كأن يكون التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره[1] لا يتلاءم مع المحيط العمراني.

في جميع الحالات على الإدارة عند رفضها تسليم الرخصة، أن يصدر قرارها معللا؛ مبنيا على أسباب موضوعية وإلا سوف يؤدي إلى إلحاق أضرار بالأشخاص والبنايات المجاورة، تكون فيها الإدارة مسؤولة على ذلك جراء تعسفها في حق صاحب البناية الآيلة للإنهيار.

وإذا لم ترد الإدارة بعد انقضاء الآجال المقدرة بشهر من تاريخ إيداع الطلب، للمعني إمكانية إجبارها للرد على طلبه طبقا للمادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، بحيث يتقدم صاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي في الآجال المطلوبة أن يودع طعنا لدى الولاية أو لدى المقاطعة الإدارية مقابل وصل بالاستلام، ويحدد أجل الرد المبرر بخمسة عشرة (15) يوما، كما يمكن رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة لإرغام الإدارة على الرد، ولكن اللجوء إلى القضاء لا يحقق الغرض، كون المشرع لم يحدد نوع القضاء (استعجالي أم لا) لأن الدعوى القضائية بإجراءاتها الطويلة ستفقد رخصة الهدم طابعها الاستعجالي، خاصة وأن المشرع لم يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي حق تأجيل البت في طلب رخصة الهدم كما هو الأمر في رخصة البناء والتجزئة[2]، وهذا أمر منطقي إذ أن إصدار هذا القرار غير مرتبط بمرجعية (وجود مخطط من عدمه) يتم الإعداد له، إذ لا يكون لرئيس المجلس الشعبي البلدي سوى إصدار قرار تسليم رخصة الهدم أو رفض منحها، بل الأكثر من ذلك فإنه في حالة ما إذا كان البناء آيل للانهيار، ولم يقم المعني بطلب رخصة الهدم التي تمنح وجوبا في هذه الحالة، فإن رئيس المجلس البلدي ملزم باتخاذ التدابير اللازمة في إطار الاستعجال لهدم البناء الآيل للانهيار طبقا لسلطة الضبط الإداري المخولة له في مجال

---

[1] – سعد صليلع، **سلطات الضبط الاداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران**، مجلة البحوث والدراسات الانسانية، جامعة سكيكدة، العدد السادس، ص 301.

[2] – الزين عزري، **قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها**، المرجع السابق، ص 62.

العمران[1].

ما يمكن الإشـــارة إليه بهذا الصـــدد أنه جرى العمل مع معظم الحالات على عدم تنفيذ قرارات الهدم الصـــادرة في حق الكثير من المواطنين، وذلك بســـبب مراعاة الظروف الاجتماعية للمخالف هذا من جهة، إلى جانب اعتبارات حزبية، وسياسية، ومصـالح شـخصـية من جهة أخرى، وبذلك تكون قرارات الهدم من غير جدوى إذا لم يتم تنفيذها؛ أي أنها تصـبح إجراءات شـكلية تتخذها البلدية لتحفظ في الأدراج. الأمر الذي يفقد السـلطات المعنية هيبتها، والمواطن نفســه يتعود على إصــدار القرارات غير النافذة الأمر الذي يشــجعه على الاســتمرار والتمادي في ارتكاب المخالفات، وأيضـا الوقوف معارضـا تنفيذ القرار خاصـة عند تجاوز مبدأ الكل سواسـية أمام القانون من قبل الإدارة؛ أي عند تنفيذ القرار في حق أشـخاص وخروج آخرين عن دائرة التنفيذ. وعليه يجب تنفيذ القرار بغض النظر عن مكانة ووظيفة الشـــخص الذي صـــدر في حقه، لوضـــح حد للمخالفات الحاصـــلة في الميدان.

بناء على ما سبق يتوضـح أن المشـرع الجزائري لا يوجب مرافقة كل من المهندس المعماري أو المدني، بل أشـار إلى أنه يتوجب إرفاق الملف بمحضـر خبرة مؤشـر عليه من طرف مهندس مدني عندما تتواجد البناية على بعد أقل من ثلاثة (3) أمتار من البنايات المجاورة، يوضـح فيه الطريقة التي يتعين اسـتعمالها في عملية الهدم ميكانيكية أو يدوية، والعتاد المسـتعمل والوسـائل التي يجب اسـتخدامها قصـد ضـمان اسـتقرار المباني المجاورة، كما أن المشـرع لم يلزم المعني بقرار رخصـة الهدم من اختيار مقاول متخصـص في عملية الهدم، عكس بعض التشـريعات العربية كالمشـرع المصـري الذي أوجب ذلك من خلال المادة 08 من القانون 144 لسـنة 2006 المتعلق بتنظيم هدم المباني والمنشـآت غير الآيلة للسـقوط والحفاظ على التراث المعماري، والتي تنص على ما يلي" ... يلتزم المالك المرخص له بالهدم أو من يمثله قانونا بأن يعهد إلى مهندس نقابي مدني أو معماري ، بالإشـراف على تنفيذ أعمال الهدم المرخص بها طوال مدة تنفيذها، كما يلتزم بالتعاقد مع مقاول متخصـص لتنفيذ أعمال الهدم المرخص بها...". وعليه، نأمل أن يحذو المشـرع الجزائري حذو نظيره المصـري في هذه المسألة، وهذا باعتبار أن عملية الهدم هي عملية جد خطيرة قد تمس بالنظام العام سواء في جانبه

المتعلق بالأمن العام، أو بالصحة العامة، أوب السكينة العامة، وحتى جمال الرونق والرواء للمحيط[2].

[1] – محي الدين بربيح، المرجع السابق، ص 110، راجع أيضا: المواد 86، 87، 88 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

[2] – موفق إبراهيمي، المرجع السابق، ص 159.

الفرع الثالث: دور رخصة الهدم في استدامة النشاط العمراني

الأصل أنه للأشخاص الحرية المطلقة في تشييد وهدم بناياتهم دون قيد، إلا أن التشريع وضع قيود على هذه الحرية حماية لحقوق الأفراد وحفاظا على النظام العمراني والبيئي، ورخصة الهدم باعتبارها وسيلة قانونية للرقابة السابقة على أشغال الهدم جعلها المشرع إلزامية على جميع عمليات الهدم سواء بصورة كلية او جزئية بالنسبة للمباني الواقعة في المناطق المحمية بموجب القانون 04/48 المتعلق بحماية التراث الثقافي نظرا لأهميتها، أو عندما تكون البناية المراد هدمها ملاصقة للبنايات المجاورة وكذلك لكل بناية تشكل أشغال هدمها خطرا على المحيط المباشر لها وهذا بموجب المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، إلى جانب المادة 60 من القانون 29/90 التي وسعت نطاق رخصة الهدم ليشمل أيضا المناطق ذات المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية أو على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي، فالمباني ذات القيمة التاريخية مثلا كان لزاما على القانون حمايتها لكونها موروث ثقافي أو حضاري يعبر عن أصالة الشعب الجزائري، يجب الحفاظ عليها للأجيال الحاضرة والقادمة في إطار الاستدامة العمرانية، وهي مباني يتطلب هدمها الحصول على موافقة المصالح المختصة[1]، بالإضافة إلى المباني الآيلة للسقوط التي شملها الترخيص نظرا لخطورتها وما يترتب عليها من ضرر على البنايات المجاورة، إلى جانب التلوث البصري المشوه للمظهر الجمالي بالمحيط العمراني محل وجود هذه البناية.

وعليه فرض القانون من خلال رخصة الهدم بعض الشروط التي يجب أن يلتزم بها طالب الرخصة تعكس اهتمام المشرع الجزائري بحماية البيئة، حيث اشترط مجموعة من الوثائق ترفق بطلب رخصة الهدم تهدف إلى حماية البيئة كالتقرير الذي يقدمه طالب الرخصة للقيام بعملية الهدم في مراحل واستعمال وسائل لا تعكر استقرار المنطقة، بالإضافة إلى المحضر الذي يشير إلى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية والعتاد والوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة، وكذا التخفيف من التلوث البيئي الناتج عن عملية الهدم كالتلوث الهوائي والتلوث الضجيجي.

وتم تدعيم دور رخصة الهدم في حماية البيئة عند دراسة ملف الطلب، من خلال تقديم رأي استشاري من طرف الشخصيات العمومية والمصالح والهيئات البيئية المعنية، بالإضافة إلى أعضاء الشباك الوحيد البلدي الذين لهم اختصاصات في حماية البيئة، كرئيس البلدية أو ممثله، ورئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله، وممثل البيئة والصحة والسياحة والثقافة والحماية المدنية، وهو ما يجعل من رخصة الهدم الوسيلة القانونية التي يمكن من خلالها أن تساهم مختلف الهيئات والمصالح والمجتمع المدني بطريقة وقائية في المحافظة على البيئة، وذلك

[1] – المادة 69 من القانون 29/90.

بإصدار الرخصة بطريقة صائبة لا تعكس أي آثار سلبية بعد مباشرة عملية الهدم ماديا[1]. إذن من خلال ما تم التطرق إليه نخلص إلى أن عملية الهدم تم تأطيرها برخصة قانونية، من أجل حفظ النظام العام وحماية البيئة من الأضرار التي تحدثها هذه العملية[2].

نؤكد في الأخير على الدور المهم لرخصة الهدم في حماية البيئة العمرانية لذا يجب تفعيل هذه الآلية القانونية لأنه كثيرا ما تتم عمليات الهدم دون ترخيص من البلدية وأمام مرأى السلطات دون متابعة المخالفين. كما أنه على المشرع أن يجعل رخصة الهدم إلزامية في كل عمليات الهدم مهما كان نوع البناية وموقعها، لأن عملية الهدم في حد ذاتها تشكل خطرا على المباني المجاورة وعلى المارة بالإضافة إلى الأضرار الناتجة عنها على البيئة بغض النظر على نوع البناية وموقعها.

المبحث الثاني

الشهادات العمرانية كآلية رقابية لاستدامة النشاط العمراني

وضع المشرع الجزائري إلى جانب الرخص العمرانية باعتبارها آليات رقابية على الأنشطة العمرانية صور أخرى من الآليات في شكل شهادات عمرانية، قصد ضبط أشغال البناء والتعمير بشكل ناجع وإحكام الرقابة العمرانية بفاعلية بغية تحقيق بيئة عمرانية منسجمة ومتوازنة ومستدامة، إذ من خلالها تتم عملية الرقابة الإدارية على أشغال التجزئة باستخراج شهادة قابلية الاستغلال (المطلب الأول)، ويتم توضيح الحقوق والارتفاقات المتعلقة بالعقار قبل المطالبة برخصة البناء من خلال شهادة التعمير (المطلب الثاني)، كما يمكن للمعني تقسيم بنايته لكن وفقا لما يمليه القانون عن طريق شهادة التقسيم (المطلب الثالث)، كما للإدارة المختصة أن تفرض رقابتها البعدية على أشغال البناء المنجزة من خلال شهادة المطابقة (المطلب الرابع)، وسنوضح ذلك بشكل مفصل في الآتي.

المطلب الأول

شهادة قابلية الاستغلال كآلية رقابية لاستدامة النشاط العمراني

تعد شهادة قابلية الاستغلال آلية رقابية بعدية على أشغال التهيئة والتجهيز استحدثها المشرع الجزائري بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15/19 وهي تحل محل شهادة النفع والتهيئة التي استحدثها المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المعدل للمرسوم رقم 176/91 الملغى، وسنتطرق لمفهوم شهادة قابلية الاستغلال

---

[1] – موفق إبراهيمي، **المرجع السابق**، ص 173.

[2] – **المرجع نفسه**، ص 174.

(الفرع الأول) ثم ندرس الإجراءات القانونية المقررة لمنحها (الفرع الثاني) ثم نبحث عن دورها الرقابي في استدامة النشاط العمراني (الفرع الثالث).

الفرع الأول: مفهوم شهادة قابلية الاستغلال

نظم المرسوم التنفيذي رقم 19/15 شهادة قابلية الاستغلال من المادة 23 إلى المادة 28 منه، وستنطرق في هذا العنصر لتعريف الشهادة (أولا) ثم نطاق تطبيقها (ثانيا).

أولا: تعريف شهادة قابلية الاستغلال: إن المطلع على المرسوم التنفيذي رقم 19/15 لا يجد تعريفا لشهادة قابلية الاستغلال، وهو أمر عادي، ألفناه عند المشرع حتى أصبحت من سمات التشريع ألا يعطي تعاريف لتفادي حصر المفاهيم وإضفاء المرونة عليها ومن ثم فتح المجال للفقه القانوني.

وعليه يمكن تعريفها بأنها عبارة عن قرار إداري يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود التجزئة للمستفيد من رخصة التجزئة بناء على طلبه يثبت مطابقة الأشغال المنجزة لمضمون الوثائق المقدمة في الملف البياني والتقني الذي منحت على أساسه رخصة التجزئة.

ثانيا: نطاق تطبيق شهادة قابلية الاستغلال: لقد نص التشريع العمراني الجزائري وبصيغة الإلزام أنه على المستفيد من رخصة التجزئة تقديم طلب استخراج شهادة قابلية الاستغلال بعد الانتهاء من كل عملية تجزئة لملكية عقارية من أجل البناء عليها، على عكس ما كان معمول به سابقا في ظل المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الملغى أين كان طلب شهادة النفع والتهيئة أمرا اختياريا للمستفيد من رخصة التجزئة[1].

وقد أسقط المشرع هذا الإلزام عن أشغال التجزئة المتعلقة بالهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني، وبعض الهياكل القاعدية التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى بالنسبة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات، وهو ما نصت عليه المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

الفرع الثاني: إجراءات منح شهادة قابلية الاستغلال

إن شهادة قابلية الاستغلال كغيرها من الرخص والشهادات العمرانية يتطلب الأمر لاستخراجها إتباع جملة من الإجراءات المنصوص عليها قانونا في المرسوم التنفيذي رقم 19/15، سنوضحها في الآتي بدء بطلب شهادة قابلية الاستغلال (أولا)، ثم دراسة الطلب والتحقق فيه (ثانيا)، بعد ذلك تفصل الإدارة في الطلب المودع بموجب قرار (ثالثا)، وفي الأخير ندرس دور الشهادة في استدامة النشاط العمراني (رابعا).

[1] - المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

أولا: إيداع طلب شهادة قابلية الاستغلال مرفقا بالوثائق المطلوبة: يقوم المستفيد من رخصة التجزئة بإيداع طلب منح شهادة قابلية الاستغلال لدى الجهات الإدارية المختصة ورقيا أو عبر المنصة الرقمية لعقود التعمير مرفقا بملف يحتوي حسب المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على الوثائق الآتية:

- تصاميم جرد تعد على سلم 200/1 أو 500/1 للأشغال كما هي منجزة مع تحديد عند الاقتضاء التعديلات التي أجريت بالنظر إلى التصاميم المصادق عليها لتحقيق التطابق بين ما تم تصميمه وما تم إنجازه.
- محضر استلام الأشغال .

ثانيا: دراسة الطلب والتحقيق فيه: يتم إرسال الطلب مرفقا بالوثائق المدعمة له في نسختين إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود عملية التجزئة باعتباره المختص الوحيد بتسليم الشهادة مقابل وصل إيداع في اليوم نفسه يحدد فيه تاريخ إيداع الطلب وكل الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة.

بعد ذلك تتم دراسة طلب شهادة قابلية الاستغلال من طرف مصالح التعمير البلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لشهادة المطابقة[1]، حيث تجتمع لجنة مراقبة المطابقة[2] بين الأشغال المنجزة ومضمون رخصة التجزئة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا وذلك في أجل خمسة عشر(15) يوما من إيداع الطلب، ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة التجزئة بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل ثمانية (08) أيام على الأقل، ويعد محضر الجرد فورا بعد عملية المراقبة موقعا عليه من أعضاء اللجنة وتذكر في المحضر جميع الملاحظات بما فيها رأي اللجنة حول مطابقة الأشغال التي تمت معاينتها لما هو منصوص عليه في رخصة التجزئة، وفي حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط[3]. بعد القيام بالمعاينة الميدانية تسلم شهادة قابلية الاستغلال بتحفظات أو دون تحفظات، وقد يطلب من صاحب التجزئة تصحيح العيوب المحتملة في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ المعاينة الميدانية للأماكن[4].

---

[1] – المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 19/5.

[2] – تتكون اللجنة من ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية لاسيما الحماية المدنية، وممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة. انظر المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

[3] – المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

[4] – المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

ثالثا: الفصل في الطلب المتعلق بمنح شهادة قابلية الاستغلال: بعد دراسة الطلب والتحقيق فيه يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي القرار المتضمن شهادة قابلية الاستغلال لصاحب الطلب خلال شهر (01) من تاريخ إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ونشير هنا أنه عندما يكون الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو بالمعلومات التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، يتوقف الأجل المحدد ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات، كما ننوه إلى أنه يمكن لصاحب الطلب الاستفادة من شهادة قابلية الاستغلال على مراحل حسب الآجال المحددة في رخصة التجزئة، في حالة عدم عرقلة أشغال التهيئة المتبقية لسير الجزء الذي انتهت الأشغال فيه[1].

وجدير بالذكر أنه يمكن لطالب شهادة قابلية الاستغلال الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا إداريا سلميا مقابل وصل إيداع لدى الولاية أو لدى المقاطعة الإدارية وفي هذه الحالة يحدد أجل الرد المبرر بخمسة عشر (15) يوما، وفي حالة عدم تلقي أي إجابة خلال هذه المدة يمكنه رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة[2].

الفرع الثالث: الدور الرقابي لشهادة قابلية الاستغلال في تحقيق الاستدامة للنشاط العمراني

تعتبر شهادة قابلية الاستغلال آلية رقابية مهمة ودعامة أساسية للسير نحو تحقيق الاستدامة للنشاط العمراني، إذ أنها تفعل الرقابة البعدية على أشغال التهيئة والتجهيز المنجزة من خلال رخصة التجزئة، وانطلاقا من التصاميم المطلوبة في ملف طلب هذه الشهادة ، حيث يحتوي تصاميم تتعلق بشبكات الطرق والتموين بالماء الشروب، وشبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية، وقنوات الصرف الصحي، وأيضا تصاميم توضح موقع وطبيعة البنايات المبرمجة وشكلها العمراني، ومجموع هذه التصاميم تمثل في مجملها مظهرا أساسيا من مظاهر استدامة المباني العمرانية؛ وبمعنى آخر فإن توفر الخدمات الأساسية من ماء وكهرباء وغاز ... في كل عملية تجزئة من أجل البناء يمكن اعتبارها انطلاقة أولية صحيحة نحو تحقيق الاستدامة فيما بعد، ويجب أن ننوه في هذه النقطة إلى ملاحظة جد مهمة بشأن الطرق والعتاد والوسائل المعتمدة في إنجاز هذه الشبكات التي يجب أن تكون من النوعية الجيدة وأن يتم تزويدها بالتكنولوجيات الحديثة التي تسمح بمعرفة موطن الخلل بسهولة في حالة حدوثه بعد إقامة البناءات فوق القطعة العقارية المجزأة.

ونشير في هذا الشأن إلى بعض صور الإنجاز السيئ للشبكات التي تعيق مسيرة التنمية حيث نجد ظاهرة الانقطاع المتكرر لقنوات التموين بالماء الشروب وتسربها للسطح بسبب قدمها أو رداءة النوعية المعتمدة

---

[1] – المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

[2] – المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

عند إنجازها، أو اختلاطها بمياه الصـرف الصـحي في كثير من الأحياء من المدن الجزائرية بسـبب الجمع بين الشـبكتين، وكذا ظاهرة تسـرب المياه الملوثة فوق السـطح، التي تشـكل خطرا على صـحة المواطنين وعلى البيئة كما أنها تشـوه المنظر الجمالي للأحياء المبنية، وعند الإقدام على إصـلاح الخلل يواجه الأعوان المختصـين في بعض الأحيان صعوبة في معرفة مركز الخلل، ويضطرون إلى الحفر في أكثر من نقطة وهو الأمر الذي يرهق الأعوان أنفسهم في ظل غياب الآلات المتطورة المعتمدة في عملية الحفر حيث تتم غالبا بالطرق اليدوية وهو ما يفتح باب التماطل لديهم في اصلاح الخلل أو التأخر في إصلاحه أو حتى العزوف عنه تماما، وما يزيد الوضع سـوءا أن الطرق المعبدة يتم إنجازها فوق قنوات التموين وشـبكات الصـرف الصـحي، فمجرد خلل بسـيط تكلف عملية إصـــلاحه الكثير تبدأ بالبحث عن مركز الخلل بالحفر وكســر الطريق المعبد في أكثر من نقطة ثم إعادة تعبيده من جديد وهو وضـــع مكلف من الجانب المالي في ظل غياب الآلات المتطورة، بالإضـــافة إلى جبر الضـرر البيئي الذي أحدثته المياه الملوثة المتسـربة فوق السـطح، وإذا كان الحل مرقعا فسـيتم طرح المشـكل من جديد، وعليه يجب تجاوز كل هذه العقبات المعيقة للتنمية المسـتدامة باعتماد وسـائل وعتاد مزود بتقنيات حديثة ومتطورة في عملية إنجاز أشـــغال التهيئة والتجهيز تمكن من معرفة مكان التســرب، ووضـــع حلول نهائية لكل التسـربات والابتعاد عن الأشـغال الترقيعية الوقتية التي تعيد طرح المشـكل مرارا والذي بدوره يؤدي إلى اسـتنزاف أموال الخزينة العمومية إلى جانب تلويثها للبيئة العمرانية وتشـــويهها المنظر الجمالي للأحياء الســكنية، كما أنه لابد من المراقبة الدورية للقنوات والشبكات وصيانتها من طرف المتخصصين، وتجديد القنوات والشبكات القديمة المهترئة للوقاية من الحوادث وتدارك أي تسرب قد يحدث مستقبلا.

المطلب الثاني

شهادة التعمير كآلية لاستدامة النشاط العمراني

تعد شهادة التعمير أحد الآليات القانونية التي استحدثها المشرع بموجب القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير قصـــد الإحاطة بجميع المعلومات المتعلقة بالعقار المزمع البناء عليه قبل إيداع طلب الحصـــول على رخصـــة البناء، وسـنوضـح الإطار القانوني لهذه الشـهادة بالتطرق إلى مفهوم شـهادة التعمير (الفرع الأول)، ثم دراسة إجراءات تسليم شهادة التعمير (الفرع الثاني)، يتبعه مضمون رد الإدارة المختصة بشأن طلب منح شهادة التعمير (الفرع الثالث)، ثم نتناول دور شهادة التعمير في تحقيق الاستدامة للنشاط العمراني (الفرع الرابع).

الفرع الأول: مفهوم شهادة التعمير

تحدد السلطة الإدارية المختصة من خلال شهادة التعمير طريقة استعمال الأشخاص لملكيتهم وحقوقهم العينية على العقارات للبناء، إذ تحدد المجال المكاني والارتفاقات لأجل عملية البناء، وتحدد مدى قابلية الأرض

للبناء[1]، وسنوضح مفهوم الشهادة بالتطرق إلى تعريفها وخصائصها (أولا)، ثم البحث في طبيعتها القانونية (ثانيا) ثم إبراز أهميتها (ثالثا).

أولا: تعريف شهادة التعمير وخصائصها: تنص المادة 51 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على أنه: " **يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية**"، وجاء النص التطبيقي لهذه المادة في مضمون المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها التي تنص على أن: "**شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية، وزيادة على ذلك يمكن كل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاضعة بالقطعة الأرضية المعنية أن يحصل على بطاقة معلومات لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب ولا يمكنها بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير**" .

نلاحظ من محتوى المادتين أن المشرع الجزائري ترك مسألة طلب شهادة التعمير أمرا اختياريا وليس إجباريا وذلك باستعماله مصطلح " يمكن " وذلك قبل البدء إعداد الملف التقني الخاص بطلب رخصة البناء خاصة الدراسات المتعلقة بوضع مخططات للبناء المزمع إنشاؤه من أجل تحديد حق البناء والارتفاقات، وعليه فإن هذه الشهادة تستخرج قبل رخصة البناء لتسهيل إعداد ملف رخصة البناء وتفادي معظم النزاعات التي قد تظهر فيما بعد بشأن العقار محل البناء، خاصة عدم تعرضه للاعتراض عند إقامة الأشغال، أضف إلى ذلك أنها تمكن طالبها من الإطلاع والتعرف على حقوقه في البناء على الأرضية والحدود الإدارية لحق الملكية[2].

بما أن الإقدام على طلب شهادة التعمير ليس إجباريا فإن عدم استخراجها لا يترتب عليه أي جزاء، لأنها مجرّد وثيقة إدارية تزود المعني بالمعلومات الضرورية حول القطعة الأرضية، حيث تحدّد حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية، من أجل أن يتصوّر أي مدى تنسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك[3].

ونشير هنا أن التشريع العمراني قد استحدث وثيقة تسمى "بطاقة المعلومات" إلى جانب شهادة التعمير وذلك في الفقرة 02 من المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير

---

[1] – Henri Jacqout, Op.cit, p32.

[2] – عمر حمدي باشا، **حماية الملكية العقارية الخاصة**، المرجع السابق، ص 100 وأيضا: ديرم عايدة، المرجع السابق، ص 97

[3] – الزين عزري، **قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها**، المرجع السابق، ص 6 .

وتسليمها، حيث يمكن لكل شخص معني بنفس حقوق البناء بالقطعة الأرضية المعنية أن يحصل عليها.

وجدير بالذكر أنه رغم الطابع الجوازي للحصـــول على شـــهادة التعمير، إلّا أن الواقع العملي أثبت ضـــرورة استخراجها كون قواعد البناء والتهيئة المطبقة على القطعة الأرضـية تحدد من خلال المعلومات الواردة في هذه الشـهادة، وهي معلومات أشـارت إليها المادة 04 من المرسـوم التنفيذي 19/15 تعبر عن الرقابة التي تمارسـها الجهات الإدارية على استعمال الأفراد لممتلكاتهم وحقوقهم العينية على العقارات بالبناء عليها[1].

ثانيا: الطبيعة القانونية شهادة التعمير: نص المشرع الجزائري في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على أن شـهادة التعمير مجرد وثيقة توضـيحية فقط إذ لا تنشـئ حقوق ولا تمنح للمسـتفيد منها القيام بأي نشـاط عمراني، فهي مجرد وثيقة معلومات حول القطعة الأرضـــية والارتفاقات المرتبطة بها وهي وثيقة تبنى على أســاســها أحكام رخصـــة البناء[2]، فهي تبين للمالك إمكانية البناء على الأرضـــية وشـــروط تجزئتها والإمداد بالمعلومات عن المسـاحة المتبقية القابلة للبناء، كما أنها وسـيلة لمراقبة مشـروع البناء وكذا الكثافة المسـتهلكة والمتبقية على القطعة الأرضية[3]. وعلى ذلك فهي ليست قرارا إداريا كونها تبين ما هو موجود على أرض الواقع، إلا أن المشرع في المرسوم نفسه في الفقرة الثانية من المادة 06 يطلق على شهادة التعمير اسم "الرخصة" ويمكن المعني بالأمر في نص المادة نفسـها من إيداع طعن سـلمي أمام الجهات الإدارية المختصـة (الولاية، المقاطعة الإدارية) أو رفع الطعن أمام الجهات القضـــائية، وبذلك يكون المشـــرع قد أضـــفى على الشـــهادة صـــفة القرار الإداري، لأن الطعن الإداري السـلمي متعلق بالقرارات الإدارية. وعليه يظهر أن المشـرع لم يسـتقر بخصـوص الطبيعة القانونية لشـــهادة التعمير فهي من ناحية عبارة عن وثيقة تزود المعني بالمعلومات اللازمة عن القطعة الأرضية من حقوق وارتفاقات، ومن ناحية أخرى يسميها الرخصة ويسمح بالطعن فيها أمام الإدارة وأمام القضاء، وهناك من يعتبر شـــهادة التعمير وثيقة من طبيعة خاصـــة، فهي من جهة وثيقة معلومات فقط حول القطعة الأرضـية والارتفاقات المرتبطة بها، ومن جهة أخرى وثيقة إدارية تبنى على أسـاسـها أحكام رخصـة البناء، فيمكن إثارة الطعون في هذه الوثيقة تجنبا للطعون التي قد تنشأ بعد صدور القرار المتعلق برخصة البناء[4].

ثالثا: أهمية شـهادة التعمير: تعد شـهادة التعمير إحدى الآليات القانونية المنظمة للنشـاط العمراني في التشـريع الجزائري، لها أهمية خاصـة بالنسـبة للأفراد وبالنسـبة للإدارة. لأجل ضـبط التوسـع العمراني حسـب المقاييس والمواصفات المعمارية المرخص بها.

---

[1] – الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 124 .

[2] – الزين عزري، المرجع نفسه، ص 65.

[3] – عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 223.

[4] – الزين عزري، **قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها**، المرجع السابق، ص 65.

أ/ بالنسبة للأفراد: تتمثل أهمية شهادة التعمير بالنسبة للأفراد في كونها تقدم المعلومات الضرورية عن طبيعة ومحتوى القيود التي يفرضها قانون التعمير المطبقة على الأراضي القابلة للبناء[1]، حيث يكون المعني بالأمر محيطا بمختلف الحقوق والارتفاقات المتعلقة بالقطعة الأرضية محل البناء والتي تساعده على مباشرة إجراءات طلب رخصة البناء أو التراجع عن ذلك؛ فقد يتوضح عند استخراج شهادة التعمير أن الأرض غير قابلة للبناء أو موجهة لإنجاز مشروع ما، وهي عوامل تلزم المعني على التراجع عن البناء في القطعة الأرضية. وجدير بالذكر أن الموثق يشترط شهادة التعمير في عملية بيع العقار خاصة عندما تكون القطعة الأرضية محل البيع بغرض البناء عليها[2].

ب/ بالنسبة للإدارة: وضع المشرع الجزائري شهادة التعمير في يد الإدارة كأداة قانونية تباشر من خلالها سلطتها الرقابية القبلية على الأنشطة العمرانية، حيث توضح للمعني بالشهادة ما إذا كانت القطعة الأرضية قابلة للبناء، ونشير هنا أنه على الإدارة أن تلتزم بأحكام مخططات التعمير في جانبها المتعلق بضبط الأراضي العامرة والقابلة للتعمير حتى يتم شغلها شغلا راشدا، وكذا المحافظة على الأراضي ذات الطابع الفلاحي وتلك التي يمكن استغلالها في أغراض النشاطات التجارية والصناعية والسكنية بالإضافة إلى الأحكام الخاصة بالأراضي والأقاليم ذات الميزة التاريخية والأثرية والثقافية والطبيعية كالساحل وأيضا متطلبات حماية البيئة والمحيط[3].

الفرع الثاني: إجراءات تسليم شهادة التعمير

رغم الطابع الجوازي لاستخراج شهادة التعمير إلا أن لها دور مهم في تنظيم النشاط العمراني كونها تعبّر عن الرقابة التي تمارسها الجهات الإدارية على استعمال الأفراد لممتلكاتهم وحقوقهم العينية على العقارات بالبناء عليها، ولاستصدار كلا من شهادة التعمير وبطاقة المعلومات لابد من إتباع الإجراءات القانونية المعمول بها.

أولا: شروط متعلقة بصفة طالب الشهادة والملف المرفق به: أشارت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 إلى صفة طالب شهادة التعمير وبطاقة المعلومات، فالمشرع أوجب أن يقدم طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو موكله أو أي شخص معني، وقد يكون مقدم الطلب شخصا طبيعيا أو معنويا ويقدم ورقيا او عبر المنصة الالكترونية لعقود التعمير، ويجب أن يتضمن الملف المودع كل البيانات الآتية:

- طلب خطي ممضي من طرف صاحب الطلب.
- اسم مالك الأرض.
- تصميم حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية.

---

[1] - jacqueline morand– Deviller , Op cit, p 116.

[2] – صافية إقلولي أولد رابح، **قانون العمران الجزائري**، المرجع السابق، ص ص 128–129.

[3] – عبد الرحمان عزاوي، المرجع السابق، ص 608.

– تصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.

أما بشـأن ملف طلب بطاقة المعلومات فإنه يقدم بالبيانات نفسـها المتعلقة بطلب شـهادة التعمير، ماعدا ذكر هوية المالك، وهو إجراء يسـمح لكل مقبل على اقتناء العقار من الاطلاع على مختلف الحقوق المتعلقة بالقطعة الأرضية ومدى قابليتها للبناء.

ثانيا: دراسة طلب منح شهادة التعمير: بعد إعداد ملف طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات في نسختين بعدما كان يقدم الملف في 05 نسـخ وفقا للمرسـوم رقم 176/91 الملغى، يتم إيداعه بمقر المجلس الشـعبي البلدي المختص إقليميا؛ أي الذي يقع في دائرة اختصاصه العقار مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم نفسه، بعدها تتم دراسـة الطلب من طرف مصـالح التعمير للبلدية اعتمادا على أداة التعمير المعمول بها، وللإلمام بمختلف الجوانب المتعلقة بالقطعة الأرضـية وفي سـبيل تقديم خدمة عمومية جيدة يمكن لهذه المصـالح الاسـتعانة عند الحاجة بالمسـاعدة التقنية لمصـالح الدولة المكلفة بالعمران على مسـتوى القسـم الفرعي للدائرة المعنية، أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية[1].

الفرع الثالث: الفصل في طلب شهادة التعمير

بعد دراسـة ملف طلب شـهادة التعمير أو بطاقة المعلومات من قبل مصـالح التعمير التابعة للبلدية يتم الفصل فيه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني خلال 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب ويكون الرد كالآتي:

أولا: الرد الايجابي من طرف البلدية بمنح شـهادة التعمير: عندما يكون رد الإدارة إيجابيا يبلغ المعني بشـهادة التعمير أو بطاقة المعلومات في الميعاد القانوني المحدد، ويجب أن يتضـمن محتوى الشـهادة أو البطاقة على ما يلي:

– مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية،

– 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 لاسيما:

* ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح،

* تحركات القطعة الأرضية (انزلاق، انهيار، انسياب الوحل، رص، تمييع، تساقط،...،إلخ)

[1] – المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15–19.

* القطع الأرضية المعرضة للفيضانات،

* الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشـاط المؤسـسـات الصـناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.

نشير هنا أن الأحكام التي تخضع لها القطعة الأرضية محل طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات يجب أن تكون موافقة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي وفي غيابه لأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والقواعد العامة للتهيئة والتعمير المعمول بها.

ونشـير أيضـا إلى حالة إيداع الطلب عند مراجعة مخطط شـغل الأراضـي، فانه لا يتم الأخذ بالتنظيم الجديد إلا إذا تجاوزت مراجعة مخطط شـغل الأراضـي مرحلة التحقيق العمومي وتبقى الوجهة العامة موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

كما نشـير إلى أنه لا يمكن أن تطرح أنظمة التهيئة والتعمير المذكورة في شـهادة التعمير للبحث من جديد إذا تم إيداع طلب رخصـة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة قبل انقضـاء مدة صـلاحية شـهادة التعمير أو بطاقة المعلومات، أما عن مدة صلاحية شهادة التعمير فهي مرتبطة بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به وفي حالة عدم وجوده بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير[1].

ثانيا: الرد السلبي من طرف البلدية برفض منح شهادة التعمير: يمكن للإدارة رفض تسليم شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات، وفي هذه الحالة يمكن للمعني الذي لم يعجبه الرد، أو في حالة سكوت الإدارة أن يقدم طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، أو المقاطعة الإدارية وفي هذه الحالة يحدد أجل الرد المبرر بتسليم الرخصـة أو الرفض المسبب بخمسة عشرة 15 يوما، كما يمكن رفع دعوى قضائية أمام القضاء الإداري المختص.

مما سبق ذكره نلاحظ أن المشرع لم يشر إلى الحالات التي يجب فيها تسليم الشهادة وكذا الحالات التي يجب أو يمكن فيها رفض تسـليم شـهادة التعمير وبطاقة المعلومات، وهو الأمر الذي يفتح المجال واسـعا أمام الإدارة لاستعمال سلطتها التقديرية في ذلك، وهو أمر لا يتماشى ومصلحة المواطن عندما تتعسف الإدارة وتمتنع عن تقديم الشهادة أو البطاقة ومن ثم جر المعني لإجراءات طويلة؛ بمعنى اللجوء للطعون الإدارية والقضائية.

الفرع الرابع: دور شهادة التعمير في تحقيق الاستدامة للنشاط العمراني

تعد شهادة التعمير وسيلة توضيحية إعلامية تقدم للمعني بالأمر معلومات تمكنه من معرفة حقوق البناء والارتفاقات التي تخضـع لها القطعة الأرضـية، وقد أوجب المشـرع أن تتضـمن مجموعة من المعطيات ذكرتها

[1] – المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 تتعلق أساسا بمواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية، والارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية ، ومدى تزود العقار بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة ، وكذا مدى تعرضها للأخطار الطبيعية ونوعها وعن إمكانية تأثيرها على الموقع المعني، وأيضا الأخطار التكنولوجية الناجمة عن المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.

نلاحظ من خلال محتوى شـــهادة التعمير أو بطاقة المعلومات أنها تمثل آلية قانونية تمارس الإدارة من خلالها رقابتها المسبقة على النشاط العمراني لتحقيق استدامته؛ إذ تعطي رؤية محتملة لطالب الشهادة أو البطاقة عن الأضرار البيئية المحتملة، وعما يجب أن يكون عليه البناء مستقبلا من حيث الالتزام بقواعد السلامة والأمن وحماية البيئة في إطار التنمية المســتدامة، وعليه فالهدف من هذه الشــهادة يتمثل في حماية الأشــخاص من الأضرار البيئية المحتمل حدوثها بعد تشييد البناية.

وعليه فدور شهادة التعمير لا يقتصر على الجانب التنظيمي للنشاط العمراني فحسب، بل تعتبر أيضا وسيلة توضيحية إعلامية وقائية، تمكن طالبها من المعرفة المسبقة بالوضعية البيئية للقطعة الأرضية وهو ما يعد تكريسا لمبدأ الوقاية والحق في الإعلام البيئي الذي نصت عليه المادة 07 من القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة كالآتي: "لكل شخص طبيعي أو معنوي يطلب من الهيئات المعنية معلومات متعلقة بالبيئة الحق في الحصول عليها.

يمكن أن تتعلق هذه المعلومات بكل المعطيات المتوفرة في شــكل مرتبط بحالة البيئة والتنظيمات والتدابير والإجراءات الموجهة لضمان حماية البيئة وتنظيمها..."، وبالتالي يمكن إسقاط هذا الحق على طلب شهادة التعمير، كونها تعطي لمن له الصفة القانونية في طلبها المعلومات الكافية حول قطعة الأرض المعنية وتوحي بالأضرار التي قد تنتج بعد تشييد البنايات عليها، لاسيما الأخطار التكنولوجية والطبيعية المتوقعة[1]، وعليه فإن المعرفة المسبقة للأرضية تُجنب طالب الشهادة أو البطاقة العديد من الخسائر والمخاطر التي قد تترتب عنها أضرار بيئية يصعب تداركها، وفي الآن ذاته فهي بمثابة تنبيه للمعني بالأمر بأن يحرص على إدراج الضوابط البيئة في عملية تشييد البناء في المستقبل حتى يكون آمنا ومستديما.

[1] – ابراهيمي موفق، المرجع السابق، ص 175.

المطلب الثالث

شهادة التقسيم كآلية رقابية لاستدامة النشاط العمراني

لقد أوجب المشـرع الجزائري اسـتخراج العديد من الشـهادات العمرانية دورها الأسـاسـي تبيين وإظهار المعلومات عن طبيعة ومحتوى القيود التي يفرضـها قانون التعمير المطبقة على الأراضـي القابلة للبناء[1]، وتعد شـهادة التقسيم من ضـمن هذه الشـهادات التي يجب طلبها قبل مزاولة النشـاط العمراني المتعلق بالتقسيم الداخلي للبناء، تمنحها الإدارة المختصـــة، وبموجبها تفرض رقابتها القبلية على عملية البناء لضـــمان إقامة مباني تتمتع بالسـلامة والأمن وتبث الراحة والطمأنينة في نفوس قاطنيها بما يحقق الاسـتدامة للبناء، وسـندرس النظام القانوني لشـهادة التقسـيم بتوضـيح مفهوم شـهادة التقسـيم (الفرع الأول)، ثم دراسـة إجراءات منح شـهادة التقسـيم (الفرع الثاني)، ثم نتطرق للدور الرقابي لشهادة التقسيم في تحقيق الاستدامة للنشاط العمراني (الفرع الثالث).

الفرع الأول: مفهوم شهادة التقسيم

يتطلب دراسة مفهوم شهادة التقسيم تحديد المقصود بهذه الشهادة (أولا) ثم دراسة الطبيعة القانونية لها (ثانيا)

أولا: تعريف شهادة التقسيم : يعرف التشريع العمراني الجزائري شهادة التقسيم بأنها عبارة عن وثيقة تبين شـروط إمكانية تقسـيم ملكية عقارية مبنية إلى قسـمين أو عدة أقسـام[2]، وهو تصـريح على أن شـهادة التقسـيم يتم استصـدارها من أجل تقسيم الملكية العقارية المبنية وليس الأراضـي الشـاغرة التي تستوجب استصـدار رخصـة التجزئة، كونها لا تخلق حقوق بناء جديدة، كما أنها ليست بشهادة التعمير، إذ لا تبيّن حقوق البناء ولا وضـعية العقار تجاه أدوات التهيئة والتعمير[3]، وعليه فهي بمثابة ترخيص رسـمي من الإدارة بتقسـيم عقار مبني إلى عدة أقسام.

ونشير في هذا الصـدد إلى نقطة الاختلاف بين شـهادة التقسيم ورخصـة التجزئة لرفع اللبس الذي قد يقع فيه الكثير، حيث تشـترط الأولى من أجل تقسـيم العقارات المبنية دون قطع الأراضـي، وتشـترط الثانية لعمليات تقســيم الأراضـــي غير المبنية، وعليه الفرق يكمن في شـــغور العقار أو وجود بناء عليه؛ بمعنى إذا كان العقار شاغرا يتم استخراج رخصـة التجزئة من أجل تقسيمه إلى قطعتين أو أكثر، وإذا كان العقار مبنيا تستخرج شـهادة التقسيم من أجل تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام.

---

[1] –jacqueline morand– Deviller, Op cit, p 116.

[2] – المادة 59 من القانون 90–29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، والمادة 33 من المرســـوم التنفيذي رقم 15–19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

[3] – نورة منصوري، المرجع السابق، ص69 .

ثانيا: الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم: وضحت المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 طبيعة شهادة التقسيم، حيث اعتبرتها محض وثيقة صادرة عن الجهات المختصة تبين شروط تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام وتسلم لمالك العقار صادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي عندما يريد تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو أكثر.

نشير في هذا الشأن إلى أن المشرع لم يستقر على تسمية واحدة بخصوص هذه الوثيقة، ففي المادة 33 السابق ذكرها يطلق عليها تسمية "شهادة التقسيم"، وفي المادة 40 في فقرتها الثانية من المرسوم ذاته يسميها "الرخصة" عندما نصت على أنه..." وفي هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب..." وهو الأمر الذي يمكن تفسيره بأنه تردد من المشرع بخصوص مسألة الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم، وهي بحاجة إلى أن يستقر الأمر بشأن طبيعتها القانونية.

بالرغم من توافر عناصر القرار الإداري في هذه الوثيقة فهي صادرة عن جهة إدارية مختصة بإرادتها المنفردة بناء على طلب صاحبها محدثة آثار قانونية وهي تقسيم ملكية عقارية واحدة مبنية إلى قسمين أو أكثر[1] كما نجد شهادة التقسيم تحضر بالإجراءات نفسها المعدة لرخصة البناء، كما أن المشرع نصّ على إمكانية إثارة الطعون ضد قرارات الجهة المختصة المتعلقة بطلب شهادة التقسيم وفقا لنص المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 وهو الأمر الذي يعطي لشهادة التقسيم صفة القرار الإداري بأحكامه وخصائصه مثل رخصة البناء

الفرع الثاني: إجراءات منح شهادة التقسيم

لاستخراج شهادة التقسيم يتوجب على المعني أن يتمتع بالصفة القانونية لطلبها، ويرفق الطلب بالوثائق المطلوبة، كما يتوجب عليه ضرورة احترام الإجراءات المعمول بها في التشريع لاستصدارها والتي سنوضحها في الآتي:

أولا: شروط متعلقة بصفة طالب الشهادة والوثائق المرفقة بالطلب: تنص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على صفة طالب شهادة التقسيم حيث ينبغي أن يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم الموقع عليه ويقدم ورقيا أو عبر المنصة الرقمية لعقود التعمير، ويجب على المعني أن يدعم طلبه بوثيقة تثبت صفته إما نسخة من عقد الملكية بالنسبة للمالك، واما بعقد وكالة بالنسبة للوكيل، وإما نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا. بعد إعداد الطلب يتوجب إرفاقه بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير وهذا بموجب المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، ويجب التأشير على الوثائق المكونة للملف حسب الغرض الذي خصصت له من طرف المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي وتتمثل

[1] – عايدة ديرم، المرجع السابق، ص101.

هذه الوثائق في:

- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع.
- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم مناسب 200/1 أو 500/1 تشتمل على البيانات الآتية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها،
- مخطط كتلة البنايات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض،
- بيان شبكات التهيئة والموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك،
- اقتراح تقسيم المساحة الأرضية،
- تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.

ثانيا: التحقيق والفصل في طلب منح شهادة التقسيم: بعد إعداد طلب شهادة التقسيم والملف المرفق به يرسل في خمس (05) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض، وبعد التحقق من الوثائق المقدمة المشكلة للملف التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف المحدد قانونا، يتم تسجيلها بطريقة مفصلة على الوصل وكذا تاريخ إيداع الطلب ويسلم للمعني في اليوم نفسه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

أشار المشرع في المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 إلى أن تحضير طلب شهادة التقسيم يتم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المتعلقة برخصة البناء السابق دراستها، وبالرجوع إلى المادة 48 من المرسوم التنفيذي نفسه نجدها تصرح بأنه متى كان رئيس المجلس الشعبي البلدي مختصا بتسليم رخصة البناء فإن دراسة الطلب يتم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية؛ وعليه وبناء على نص المادتين 37 و48 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص الوحيد بتسليم شهادة التقسيم، وبعد الانتهاء من الدراسة خاصة التأكد من احترام الملف للأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي وفي مجال حماية البيئة الداخلية والخارجية للبناء، يتم التبليغ بالرد في أجل شهر(1) ابتداء من تاريخ إيداع الطلب، وتحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بثلاث (03) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها[1]، ونشير إلى أنه في المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الملغى تبلغ شهادة التقسيم خلال الشهرين (02) المواليين لتاريخ إيداع الطلب، وتحدد مدة صلاحيتها **بسنة واحدة**، لذلك فإن تقليص آجال الفصل في شهادة التقسيم وتمديد مدة صلاحيتها يمثل عاملا محفزا ومشجعا للمواطنين والمؤسسات للإقدام على استخراج

[1] – المادتين 38 و39 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

شهادة التقسيم، هذه الأخيرة التي تعتبر آلية مهمة للحفاظ على البيئة الداخلية للبنايات.

للمعني بطلب شهادة التقسيم الذي لم يعجبه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت الإدارة في الآجال القانونية أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، أو لدى المقاطعة الإدارية وفي هذه الحالة يحدد أجل الرد بتسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمسة عشر (15) يوما. ويمكن رفع دعوى قضائية أمام الجهات المختصة[1].

الفرع الثالث: الدور الرقابي لشهادة التقسيم في تحقيق الاستدامة للنشاط العمراني

إن شهادة التقسيم عبارة آلية رقابية تساهم في تنظيم النشاط العمراني من خلال مطابقة عملية التقسيم لقواعد التهيئة والتعمير والمخططات العمرانية هذا من جهة، وتمكن الإدارة المختصة من مراقبة مدى تأثير قسمة العقار على المحيط العمراني من جهة أخرى[2]، ونظرا للدور الذي تؤديه عملية التقسيم في حماية البيئة الداخلية للبناء فان التشريع العمراني أوجب على كل من يريد تقسيم ملكيته العقارية المبنية أن يلجأ إلى طلب هذه الشهادة، ولاستخراجها يتطلب الأمر ضرورة توفر مجموعة من الوثائق التقنية التي تمكن الإدارة فرض رقابتها على تفاصيل البناء وضبط البيئة الداخلية للمبنى كبيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك، حتى يتسنى للإدارة معرفة مدى إمكانية توصيل وربط الملكية العقارية المقسمة بخدمات الهياكل والشبكات القاعدية، بالإضافة إلى مخطط الكتلة والموقع، واقتراح التقسيم الذي من خلاله يمكن معرفة مدى إمكانية الموافقة على التقسيم من عدمه خاصة شروط البيئة الداخلية الصحية الواجب توفرها في أي مبنى كالتهوية والإضاءة وشروط الأمان وكذا الوقاية من التلوث البصري الداخلي الذي يؤثر في نفسية قاطنيها، دون أن ننسى مراعاة الغرض من التخصيص حتى يتم الموافقة على منح الشهادة، كون هذا الغرض يختلف وتتأثر به دراسة الطلب حسب الغرض المخصص له البناية سواء كان ذلك من أجل السكن أو التجارة أو غير ذلك من الأغراض[3].

نشير في هذا الصدد إلى أن المشرع الجزائري لم يهتم بعملية تقسيم المباني في المناطق العادية فحسب، بل امتد اهتمامه ليشمل أيضا المباني ذات الصلة بالتراث الثقافي، حيث استوجب المشرع عند تقسيم المعالم التاريخية أو تقسيم عقار موجود في حدود المناطق المحمية الأثرية استصدار ترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة، وفي حالة ما إذا كانت قسمة العقار تلحق ضررا بسلامة الممتلك الثقافي فانه يتم نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وفق التشريع المعمول به قصد صيانة الممتلكات العقارية[4].

---

[1] – المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

[2] – صافية إقلولي ولد رابح، **قانون العمران الجزائري**، المرجع السابق، ص 199.

[3] – ابراهيمي موفق، المرجع السابق، ص 175.

[4] - المادة 47 من القانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

خلاصة الباب الأول

تناولنا في الباب الأول من هذا البحث آليات الرقابة القبلية لاستدامة النشاط العمراني وتم تسليط الضوء على عديد الآليات الوقائية وضعها المشرع الجزائري في يد الإدارة لضبط النشاط العمراني في الدرجة أولى، تمثل ضمانات فعالة لتحقيق الاستدامة للنشاط العمراني، وتتمثل في المخططات العمرانية (المخطط الوطني لتهيئة الإقليم والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي) وعقود التعمير المتمثلة في الرخص والشهادات العمرانية.

بعد اطلاعنا على معظم الأحكام القانونية يتوضح أن المشرع الجزائري اعتبر المخطط الوطني لتهيئة الإقليم اللبنة الأولى والآلية الرئيسية التي تعنى بالجانب البيئي وبسياسة تهيئة المجال وتنميته تنمية أكثر شمولا وطموحا تتوافق وأهداف التنمية المستدامة، إذ وبموجبه يتم تدارك الاختلافات الموجودة بين الأقاليم، واتخاذ التدابير اللازمة لتحقيق تنمية منسجمة ومتوازنة لمختلف الفضاءات الوطنية على أساس خصائص ومؤهلات كل فضاء وفي حدود الإمكانيات والموارد الطبيعية المتاحة، وكذا وضع أدوات فعالة لتنظيم المدن والتحكم في توسعها العمراني وتوجيهه للحصول على نسيج منتظم قائم على أسس ومبادئ التنمية المستدامة.

وفي السياق ذاته سعى المشرع الجزائري من خلال المخطط الوطني لتهيئة الإقليم إلى تحقيق الاستدامة في المجال العمراني بالمحافظة على العقار الحضري وفرض الرقابة على الأنشطة العمرانية خاصة في المناطق المهددة بالأخطار الطبيعية بالحد من عمليات البناء في المناطق ذات النشاط الزلزالي (مناطق الشمال) وتوجه التوسع نحو المناطق الداخلية، وأيضا نقل المؤسسات الصناعية خارج المحيط العمراني، كما سعى المشرع إلى تفعيل جانب الوقاية من المخاطر الطبيعية والتكنولوجية بإدراجه ضمن المخططات العمرانية المحلية منذ 2004 بموجب التعديل القانوني رقم 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

إن إدراج الاعتبارات البيئية ضمن النشاط العمراني بشكل فعال يتطلب الأمر أن تكون المسألة محلية وعليه خصص المشرع أدوات تعمير على المستوى المحلي تتمثل في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي واعتبرهما الأداتين الأساسيتين للتخطيط المجالي على مستوى كل بلدية، إذ تهتمان بالتدخل في المجال الطبيعي والمبني في آن واحد، تسعيان إلى التحكم الرشيد في التوسع العمراني وحماية الأراضي الطبيعية وتحقيق التوازن بين مختلف وظائف المجال المحلي حاضرا ومستقبلا،

وفي الشأن ذاته عمل المشرع على توحيد مراحل إنجاز المخططات على المستوى الوطني بموجب قواعد قانونية عامة ومجردة حتى تتوافق مع السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتتفادى الارتجالية في التخطيط، ومن ثم فإن كل بلدية ملزمة بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي وفق إجراءات تتوافق

ومتطلبات حماية البيئة محددة سلفا في المرسوم التنفيذي رقم 91-177 والمرسوم التنفيذي رقم 91-178المعدل والمتمم، وتتبين مظاهر البعد البيئي من أهداف هذه المخططات ومحتواها وإجراءات إعدادها، نلاحظ أنها من أهم الآليات الأساسية المحلية لتنظيم التوسع العمراني وإدراج متطلبات حماية البيئة من أجل تحقيق التوازن بين هذه الأخيرة والحق في ممارسة النشاط العمراني، وفي غياب مخططات التعمير المحلية تقوم مقامها آلية أخرى تندرج ضمن الرقابة السابقة وتتمثل في القواعد العامة للتهيئة والتعمير التي حددها المرسوم رقم 175/91 والتي تحدد مجموعة الأحكام والضوابط التي تفرض على كل راغب في البناء أو التجزئة ونج أنها قد أخذت البعد البيئي بعين الاعتبار كقواعد الأمن والصحة، والمنظر الجمالي، وتوظيف الظروف المناخية لصالح المبنى خاصة الاستفادة من الإضاءة الطبيعية، غير أن الحكم بنجاعة المخططات العمرانية يكون بالنظر إلى ما هو كائن في الواقع، فكلما كانت حركة العمران منظمة وتستجيب لمختلف متطلبات التنمية المستدامة (البعد البيئي، والاقتصادي والاجتماعي) كلما تم الحكم على هذه المخططات بالنجاح.

نخلص إلى أن المشرع الجزائري قد أخذ من وسيلة التخطيط العمراني المركزي والمحلي الأدوات الوقائية المناسبة لإدماج معايير حماية البيئة في السياسة العمرانية، واعتبارها المرجع الأساسي للرقابة الإدارية على النشاط العمراني .

تبقى المخططات العمرانية غير مجدية، ويتطلب الأمر وضع آليات تكفل التجسيد الفعلي لأهداف المخططات، وعليه لضمان التطبيق الميداني لهذه المخططات اوجد المشرع مجموعة من آليات الرقابة الإدراية القبلية المتمثلة في عقود التعمير (رخصة التجزئة، رخصة البناء، رخصة الهدم شهادة القابلية للاستغلال، شهادة التقسيم، شهادة التعمير) التي من خلالها تتمكن الإدارة من تجسيد محتوى المخططات وتنفيذها، ويتبين دورها الرقابي السابق في حماية البيئة من خلال محتواها وإجراءات وشروط منحها، وتتوج هذه الخطوة إما بمنح الرخصة أو منحها بتحفظ أو رفضها، ورغم ما بذله المشرع في سبيل تنظيم حركة العمران من إصداره لعديد النصوص القانونية إلا أن ذلك لم يمنع انتشار ظاهرة البناءات غير القانونية وتعدي على المناطق المحمية (تمثل البيئة الطبيعية) بشكل ملفت للنظر كالأراضي الفلاحية، الغابية، السياحية...إلخ، مشوها بذلك المنظر الجمالي للمدن الجزائرية وبالنتيجة عرقلة مسيرة التنمية العمرانية المستدامة وحماية البيئة. نشير أيضا إلى أنه بالرغم من تأكيد المشرع على التوجه نحو التنمية المستدامة بالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم 2010 إلا أن تضرر المباني والسكان من أخطار الكوارث الطبيعية والتكنولوجية لا يزال قائما بسبب التساهل في تطبيق الأحكام القانونية المتعلقة بالعمران.

الباب الثاني

استدامة آليات الرقابة الإدارية البعدية

على النشاط العمراني

ظهر مفهوم التنمية المستدامة كبديل للمفهوم التقليدي للتنمية أو ما يعرف بالتنمية غير المتوازنة أو التنمية المستنزفة للثروات الطبيعية والمضرة بالبيئة، حيث سارعت الدول في وضع سياسات وبرامج تنموية بما يتوافق مع المفهوم الجديد إدراكا منها أنه الحل الأمثل لتحقيق التوازن بين مطلبين أساسيين وهما تحقيق التنمية الدائمة من جهة والمحافظة على البيئة من جهة أخرى، إن هذا المفهوم الجديد يَعتبِر استحضار متطلبات حماية البيئة في مختلف الأنشطة التنموية معيارا أساسيا لدوام التنمية، ومقياسا لمدى تحقيق الاستدامة في نشاط معين.

والدولة الجزائرية سارت في هذا المنحى كنظيراتها من الدول، إذ أولت اهتماما كبيرا لمسألة حماية البيئة باعتبارها بُعدا أساسيا لتحقيق التنمية المستدامة وظهر ذلك جليا وبشكل كبير بعد انضمامها للمؤتمر العالمي حول حماية البيئة المنعقد بمدينة ريودي جانيرو البرازيلية سنة 1992، ودعما لهذا التوجه العالمي الجديد من قبل الدولة سعى المشرع الجزائري إلى دمجه في مختلف السياسات والبرامج التنموية خاصة في ميدان العمران باعتباره مجالا حيويا واللبنة الأولى لأي مشروع تنموي كما أنه يعتبر الأكثر مساسا وإضرارا بالبيئة، والدليل على الإرادة الجادة للمشرع الجزائري في هذا الشأن وجود ترسانة من التشريعات تنص في فحواها على مبادئ حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة نذكر منها على سبيل المثال ما يتعلق بمجال دراستنا السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة التي نص عليها القانون 20/01 والتي يسهر على تجسيدها بشكل مباشر أو غير مباشر الأجهزة الإدارية المختصة على المستوى المركزي والمحلي في مجال العمران، وسنوضح في دراستنا الرقابة البعدية كآلية لتحقيق الاستدامة للنشاط العمراني من خلال شهادة المطابقة وإجراء التسوية وبعض الأجهزة الإدارية في الفصل الأول، ولعل أهمها جهاز شرطة العمران والبيئة كونه الأكثر صلة بالقطاع كما أنه يكون بنجاحه في مراقبة المجال العمراني والحد من مخالفات التعمير اللبنة الأولى لنجاح الرقابة وإستراتيجية البناء والتعمير في الجزائر وعلية سنركز عليه في الفصل الثاني.

الفصل الأول

شهادة المطابقة وإجراء التسوية وبعض الأجهزة الإدارية كآليات رقابية لاستدامة النشاط العمراني

يعتبر قطاع العمران من أولى القطاعات الرئيسية والحيوية التي تلعب دورا مهما في تحقيق التنمية، فقد أثبتت الدراسات أنه أحد القطاعات المستهلكة للطاقة بشكل كبير وبذلك يساهم في ارتفاع نسبة ثاني أكسيد الكربون في الجو وبالنتيجة في ظاهرة التغيرات المناخية، وبالتالي فهو من الميادين المضرة بالبيئة، وعليه كان لابد لهذا القطاع أن يأخذ قسطا أكبر من الاهتمام والدعم من طرف الدولة بشأن إدماج التنمية المستدامة.

بناء على ما سبق وبالنظر إلى الاعتداءات الصارخة والمتكررة على الوسط البيئي، وفوضى العمران والمظاهر الغير صحية التي شهدته ولا تزال تشهده البيئة العمرانية في الجزائر عمد المشرع إلى وضع مجموعة من الآليات القانونية في يد الإدارة العمرانية على المستوى المركزي والمحلي لبسط رقابتها القبلية والبعدية على عمليات التهيئة والتعمير بهدف تنظيم النشاط العمراني وفقا لقواعد قانون العمران وبما يتوافق ومقتضيات حماية البيئة ومبادئ التنمية المستدامة، تتمثل هذه الآليات في تراخيص البناء والشهادات العمرانية، إلا أنها تظل غير كافية ما لم تكن مدعمة بأجهزة رقابية بعدية فعالة، تتمتع بصلاحيات كافية تمكنها من بسط سلطاتها وإلزام المستفيد من هذه الرخص والشهادات بالتقيد بالقانون العمراني، وعليه تم تدعيم قطاع التهيئة والتعمير بآليات رقابية بعدية كشهادة المطابقة وإجراء التسوية (المبحث الاول) وكذا أجهزة رقابية على المستوى الوطني(المبحث الثاني) إلى جانب أجهزة رقابية على المستوى المحلي (المبحث الثالث) تعزز المستوى التنظيمي والرقابي للنشاط العمراني، وتسهر على التطبيق السليم لقواعد التهيئة والتعمير، وتساهم في تعزيز مبادئ التنمية المستدامة ضمن القطاع العمراني

المبحث الأول

استدامة شهادة المطابقة وإجراء التسوية

تتضـمن رخصـة البناء مجموعة من القيود في شـكل التزامات فرضـها المشـرع الجزائري على المستفيد منها تقوض من حريته المطلقة في مزاولة النشاط العمراني لحماية النظام العام العمراني والبيئي، وهي رقابة وقائية سابقة تباشرها الإدارة المختصة قبل البدء في عملية البناء، ولم يكتف المشرع بذلك بل وحرصـا منه على التطبيق السـليم لمضـمون الرخصـة فقد ألزم صـاحب البناء بعد الإنهاء من الأشـغال ضـرورة اسـتخراج شـهادة المطابقة تثبت مدى مطابقة البناء المنجز مع محتوى رخصـة البناء الممنوحة، وهو الأمر الذي يسـمح للإدارة المعنية ممارسـة رقابتها البعدية على عمليات الإنجاز(المطلب الأول) وحرصـا من المشـرع على حماية حق الأفراد في السـكن والتملك فقد بادر المشـرع الجزائري بإصـدار نصـوص قانونية تتضـمن إجراء تسـوية البنايات المخالفة للتعمير ومطابقتها مع القانون (المطلب الثاني) للحد من ظاهرة البناءات غير القانونية.

المطلب الأول

شهادة المطابقة كآلية لاستدامة النشاط العمراني

تمثل شهادة المطابقة آلية رقابية لاحقة مهمة مكملة للرقابة القبلية ومكرسة لها لا يمكن الاستغناء عليها، لذلك سنتطرق لمفهوم شهادة المطابقة (الفرع الأول) ثم إجراءات منحها (الفرع الثاني) ثم ندرس دورها كآلية رقابية في استدامة النشاط العمراني (الفرع الثالث).

الفرع الأول: مفهوم شهادة المطابقة

تعتبر شـهادة المطابقة دعامة أسـاسـية لرخصـة البناء إذ تسـاهم بشـكل كبير في التطبيق السـليم للقواعد القانونية المنظمة للنشـاط العمراني بوجه عام كما تضـمن فعاليتها، وسـنتطرق لتعريف شـهادة المطابقة وطبيعتها القانونية (أولا) ثم ندرس مجال تطبيقها (ثانيا).

أولا: تعريف شهادة المطابقة وطبيعتها القانونية:

تنص المادة 75 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على أنه: "تتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة ..."

نلاحظ على نص هذه المادة أن المشـرع الجزائري أشـار إلى الغاية من الشـهادة وهو إثبات مطابقة الأشغال المنجزة مع مضمون رخصة البناء ولم يعطي تعريفا لها، والأمر نفسه ينطبق على نص المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها التي تشـير إلى أنه يتعين على كل مسـتفيد من رخصـة البناء عند الانتهاء من الأشـغال والتهيئة وجوب استخراج شهادة مطابقة.

وعليه يمكن تعريف شـهادة المطابقة بأنها "وثيقة تعلن أن إنشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخصـة البناء المتعلقة به، وبالتالي تكون شـهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة والمحددة من خلال أحكام رخصة البناء"[1].

كما عرفت بأنها تلك الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصـة البناء والشـخص المسـتفيد منها، تشـهد فيها الإدارة بموجب سـلطتها الرقابية القبلية والآنية والبعدية وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالمواصـفات التي تضـمنها قرار الترخيص بناء على التصـميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء، مدعما بالوثائق الإدارية والتقنية اللازمة[2]. بعبارة أخرى هي ذلك القرار الإداري الذي يتضمن إقرار من جانب الإدارة بصحة ما أنجز من أعمال البناء أي أن البناء قد تم فعلا حسب المواصفات والأحكام القانونية المتضمنة في رخصة البناء وفي ذات الوقت إذنا وترخيصا باستعمال البناء فيما شيد له، ذلك انه لا يمكن استغلال أي مبنى إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة فهي بمثابة ترخيص باستغلال المبنى للغرض الذي شيّد من اجله سواء كان المبنى مشيد لغرض السكن الشخصي أو لغرض استغلال الجمهور كقاعات الرياضة مثلا أو لغرض ممارسة أي نشاط مهني أو حرفي[3].

ومن خلال المادة 65 من المرسوم19/15 نجد أن المشرع يعطي شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة باستغلال

---

[1] – عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 107.

[2] – عبد الرحمان عزاوي، **حالة شهادة المطابقة**، مجلة العلوم القانونية والإدارية، جامعة سيدي بلعباس، العدد الرابع، 2008، ص 156 .

[3] – المرجع نفسه، ص 158.

المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية.

أما عن الطبيعة القانونية لشـهادة المطابقة وفقا للتشـريع الجاري العمل به فهي عبارة عن وثيقة تصدر في شكل قرار إداري وتتميز بخصائصه، نوضحها فيما يلي:

- صـدور شـهادة المطابقة عن سـلطة إدارية مختصـة: وهو ما تبينه أحكام المادة 64 من المرسـوم التنفيذي رقم 19/15، التي تعطي الاختصـاص في تسليم شـهادة المطابقة حصـرا لرئيس البلدية المختص إقليميا بالنسـبة لرخص البناء المسـلمة من طرفه أو المسـلمة من طرف الوالي أو من طرف الوزير المكلف بالعمران، وفق نموذج محدد في المرسـوم التنفيذي نفسـه، والذي يحمل عبارة القرار المتضمن شهادة المطابقة.
- لشـهادة المطابقة إحداث أثر قانوني: وهو تأكيد الإدارة على أن أشـغال البناء التي تم إنجازها مطابقة لمحتوى رخصـة البناء الممنوحة، وبالتالي إمكانية اسـتعمال واسـتغلال البناء وفقا للهدف المخصص له .
- اختصـاص القضـاء الإداري بالمنازعات المتعلقة به وهو ما أشـارت إليه المادة 69 من المرسـوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

إن شـهادة المطابقة تعتبر أداة قانونية لاسـتلام المشـروع، وتأكيد على احترام صـاحب الرخصـة لمضمون رخصة البناء ولأحكام المخططات العمرانية، كما تعد ترخيصا رسميا من طرف الجهة المختصة باستعمال واستغلال العقار الذي تم بناؤه دون أي خطر على من يشغله[1]. كما أنه بمجرد الحصول على شهادة المطابقة يكتسب صاحب البناية الحق في الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العامة[2].

ثانيا: حالات إجراء المطابقة: يتعين على المستفيد من رخصـة البناء عند انتهاء أشـغال البناء اسـتخراج شهادة تثبت مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، وهي رقابة لاحقة على عملية البناء، تثبت عدم وجود تجاوزات لرخصـة البناء ولقواعد العمران، مع إمكانية اسـتعمال واسـتغلال المبنى المنجز دون خطر على قاطنيه، وقد أشـارت النصـوص القانونية المنظمة للعمران إلى حالتين يمكن أن يكون فيهما المعني بطلب شهادة المطابقة، هما حالة التصريح بانتهاء الأشغال وحالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال

[1] – سميحة حنان خوادجية، **قيود الملكية العقارية**، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2008/2007، ص 118.

[2] – المادة 10، 61 من القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

1/ حالة التصريح بانتهاء الأشغال

الأصل أنه عند الانتهاء من أشغال انجاز البناء، يودع المستفيد من رخصة البناء تصريحا يعد في نسختين (02) يشهد على الانتهاء من الأشغال خلال أجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء منها بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال السكني ومحضر تسليم الأشغال معدا من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC) بالنسبة للتجهيزات والبنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنايات المستقبلة للجمهور، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم نفسه، ترسل نسخة منه إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة[1].

والغاية من هذا التصريح يتمثل في إعلام الجهات الإدارية المختصة وتمكينها من القيام بالمعاينة الدقيقة للأشغال المنجزة، ومنح المستفيد شهادة المطابقة في الأجل القانوني المحدد لتمكينه من استعمال المبنى في حدود الغرض أو النشاط الذي أنجز لأجله[2].

ب- حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال

عندما لا يودع المستفيد من رخصة البناء التصريح بانتهاء الأشغال حسب الشروط وفي الآجال القانونية التي يمكن بغيابها الاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لآجال الانجاز المتوقعة في رخصة البناء، تجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي[3].

والواقع أن السبب في عدم التصريح بانتهاء الأشغال والعزوف على طلب شهادة المطابقة من طرف الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الذين انتهوا من أشغال البناء، وشرعوا في استغلاله يرجع إلى عدم تقيدهم بمحتوى رخصة البناء بما تتضمنه من مخططات وتصاميم وعدم التزامهم بالتحفظات وبقواعد البناء الواردة فيها، وهو ما يضعهم في خانة المخالفين وتصنف مبانيهم بغير الشرعية ومن ثم خضوعهم لمتابعات قضائية.

---

[1] – المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

[2]– الفرق بين التصريح بانتهاء الأشغال وبين رخصة إنهاء الأشغال أن الأول يقدمه المستفيد من أجل استصدار شهادة المطابقة، أما الثانية فهي تمنح لصاحب المبنى الذي لم يتمم إنجاز بنايته سواء تحصل على رخصة بناء أولم يتحصل عليها، بغية إتمام الأشغال المنصوص عليها في المادة 19، 22 من قانون 15/08، ويبقى المهندس المعماري هو المخول بتحديد الأجل الذي تمنح فيه هذه الرخصة بحسب حجم الأشغال التي لم تنجز.

[3] – المادة 66 الفقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

كما نشير في هذا الشأن وفي حدود معلوماتنا أن الإدارة المختصة لا تبادر للقيام بعملية مطابقة الأشغال لرخصة البناء، فالإجراء الوحيد الذي تحرص البلدية على القيام به يتمثل في زيارة مكان إنجاز البناء عند البدء في المشروع للتأكد من وجود رخصة البناء، وعليه يبقى ما هو مذكور أعلاه مجرد نصوص قانونية غير مطبقة لعدة أسباب أبرزها يعود إلى غياب الإرادة الحقيقية لدى المسؤولين بالجهات المختصة في تطبيق القانون، إلى جانب التساهل في متابعة المخالفين لرخصة البناء خوفا على مصالحهم الشخصية وبسبب الظروف الاجتماعية للمخالفين، الأمر الذي يشجع على الاستمرار والتمادي في ارتكاب المخالفات، لذا ندعو إلى نشر الوعي لدى المسؤولين قبل الأفراد بخطورة مثل هذه التساهلات وآثارها السلبية على الفرد والمجتمع، وكذا ضرورة حرصهم على حماية المصلحة العامة قبل مصالحهم الشخصية، والعمل بمبدأ الكل سواسية أمام القانون؛ بمعنى أن يخضع الجميع للقانون دون استثناء.

الفرع الثاني: إجراءات التحقيق والبت في طلب شهادة المطابقة

تُحقِق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية لا سيما الحماية المدنية مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة، ويكون موضوع التحقيق بخصوص إقامة البناية ومقاسها واستعمالها وواجهاتها[1]. وبموجب نص المادة 67 من المرسوم 19/15 تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وذلك في أجل خمسة عشر (15) يوما بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال إن حصل ذلك.

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور للمعني بالأمر يخطره فيه بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل ثمانية (08) أيام على الأقل،

نلاحظ هنا أن المشرع لم يحدد الآجال القانونية التي يجب أن تلتزم فيها اللجنة ببدء عملية المراقبة كأن يلزم مثلا لجنة مراقبة المطابقة بضرورة القيام بعملية المراقبة خلال عشرة (10) أيام ابتداء من تاريخ اجتماعها، وقد اكتفى المشرع في هذا الشأن بضرورة إخطار المستفيد قبل ثمانية أيام من تاريخ الزيارة وهو ما يفتح باب التماطل من قبل اللجنة لإجراء المراقبة وبالنتيجة تأخير أو تعطيل مصالح المستفيد خاصة عندما يكون هذا الأخير مستعجلا في استغلال البناء المنجز.

[1] – المادة 66 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

وبعد عملية مراقبة المطابقة يعد فورا محضـــر الجرد ويذكر فيه جميع الملاحظات، ويبرز رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها ويوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر في اليوم نفسه.

في حالة غياب إحدى المصـالح المعنية أو كلها يتم التوقيع على محضـر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط[1].

نشـير هنا أن الاكتفاء بتوقيع ممثلين (02) فقط على محضـر الجرد، يمكن تفسـيره بأن حضـور المصـالح المعنية في عملية المراقبة ليس إجباريا وإنما هو أمر اختياري؛ وهو ما يعني غياب مختصـين وذوي الخبرة أثناء عملية المراقبة (خاصـة مصـالح البيئة، الكهرباء والغاز) وإمكانية الإسـتغناء عليهم ما يجعل من محضـر الجرد أقل مصـداقية؛ بغياب أهل التخصـص لا يمكن اكتشـاف الكثير من العيوب في البناء في حالة وجودها، وبالتالي غياب المعلومات والملاحظات الدقيقة والسـليمة في مضـمون محضـر الجرد الذي على أساسه تمنح شهادة المطابقة.

وعليه ونظرا للدور الجد مهم لمحضـر الجرد في عملية تسـليم شـهادة المطابقة على المشـرع أن يتدارك الأمر ويلزم أعضـاء اللجنة وبالأخص ممثلي المصـالح المعنية بالحضـور الإلزامي أثناء عملية المراقبة والتوقيع على المحضـر حتى تحقق شـهادة المطابقة فاعليتها في تنظيم النشـاط العمراني والسـير نحو التنمية المستدامة.

يرسـل محضـر الجرد في اليوم نفسـه من خروج اللجنة إلى رئيس المجلس الشـعبي البلدي عن طريق ممثله في اللجنة، ويتم البت في طلب شـــهادة المطابقة بناء على ما ورد في المحضـــر من ملاحظات في أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ الخروج وتسلم محضر الجرد.

لقد حدد المشـرع الجزائري السـلطة المختصـة بممارسـة الرقابة البعدية ومنح شـهادة المطابقة في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير في نص المادة 75 منه حيث قام بتوزيع الاختصـــاص بين جهتين إداريتين بشـــأن مســـألة منح شـــهادة المطابقة، حيث وزعها بين رئيس المجلس الشـــعبي البلدي والوالي، إلا انه بالرجوع إلى نص المادة 64 من المرسـوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضـير عقود التعمير وتسـليمها نجد أن السـلطة المختصـة بممارسـة الرقابة البعدية ومنح شـهادة المطابقة تعود لرئيس المجلس الشـــعبي البلدي دون غيره بغض النظر عن الجهة التي باشـــرت الرقابة القبلية ومنحت

[1] – المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

رخصة البناء سواء كانت من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوالي المنتدب أو الوزير المكلف بالعمران، وهو ما يعتبر تناقض بين النصين القانونيين، وسيضع الجهتين الإداريتين في حالة تداخل وتنازع في الاختصاص، ولذلك ندعو المشرع إلى إجراء تعديل للتوحيد بين النصين القانونيين لتدارك التناقض الموجود بينهما في مسألة تسليم شهادة المطابقة وممارسة الرقابة اللاحقة على النشاط العمراني.

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة إلى المستفيد إذا كان مضمون محضر الجرد إيجابيا وبَيَّن أن الأشغال المنجزة مطابقة لمحتوى رخصة البناء، وفي حالة عدم مطابقة الأشغال المنجزة للتصاميم المصادق عليها ووفق أحكام رخصة البناء، تُعْلِم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له لأن المشرع يمنع انجاز المباني دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء[1]، وعليه جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها وحسب الأحكام المطبقة، مع تذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

يحدد للمعني أجل لا يتجاوز ثلاثة (03) أشهر للقيام بإجراء المطابقة، وبعد انقضاء المدة المحددة تسلم السلطة المختصة المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة إن تمت المطابقة، أو رفضها عند الاقتضاء. وتشرع في متابعته قضائيا[2] طبقا لأحكام المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 90-29 حيث تقرر الجهة القضائية المختصة للبت في الدعوى العمومية إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده، وفي حالة عدم الامتثال للحكم الصادر يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف.

وفي هذا الصدد نشير أن المادة 68 الفقرة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 أحالت إلى المادة 78 من القانون 29/90 بخصوص الملاحقات القضائية، لكن هذه المادة ملغاة بموجب المادة 54 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري بعد تعديلها بالقانون رقم 06/04 التي تنص على أنه: "تلغى كل الأحكام المخالفة لهذا المرسوم التشريعي، لا سيما أحكام الأمر 66/22 المؤرخ في 13 يناير 1966 وأحكام المادتين 76 و78 من القانون 90-29

[1] – المادة 76 الفقرة 1 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

[2] – المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المذكورين أعلاه"، ونصت المادة 14 من القانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90على أن يُعاد ترقيم المواد 79 و80 و81 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير بالمواد 78 و79 و80 في هذا القانون. كما جاء هذا التعديل بالمواد 76 وما بعدها التي تنص على المتابعات القضـــائية، وعليه فالمادة 78 بعد التعديل والمعمول بها حاليا لا تنص على الملاحقات القضـائية، بل تنص عليها المواد 76 مكرر 2، و76 مكرر 3، 76 مكرر 5، لذلك يجب على المشـرع أن يجري تعديلا للمادة 68 الفقرة 4 ويحيل إلى المادة 76 مكرر5 من القانون 29/90 التي تنص على أنه: "**في حالة الـــتأكد من عدم مطابقة البناء لرخصـة البناء المسـلمة، يحرر العون المخول قانونا محضـر معاينة المخالفة ويرسـله إلى الجهة القضـائية المختصـة..... في هذه الحالة تقرر الجهة القضـائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى القضـائية إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده .....**".

يمكن أن يتم تسـليم شـهادة المطابقة على مراحل حسـب الآجال المذكورة في قرار رخصـة البناء وذلك إذا كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء من أشغاله[1].

وجدير بالذكر أنه يمكن لطالب شهادة المطابقة الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة عدم الرد بشأن طلب شـهادة المطابقة من قبل الإدارة خلال الآجال المطلوبة أن يودع طعنا إداريا سلميا مقابل وصـل إيداع لدى الولاية وفي هذه الحالة يحدد أجل تسـليم الرخصـة أو الرفض المسـبب بخمسـة عشـر (15) يوما، وفي حالة عدم تلقي أي إجابة خلال هذه المدة يمكنه إيداع طعن ثان على مسـتوى الوزارة المكلفة بالعمران وفي هذه الحالة تأمر مصـالح التعمير الخاصـة بالولاية وعلى أسـاس المعلومات المرسـلة من طرفها بالرد بالإيجاب على صـاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسـبب في أجل خمسـة عشـر (15) يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن ويمكن له رفع دعوى لدى الجهة القضـائية المختصـة[2]، وهي المحكمة الإدارية تطبيقا لقواعد الاختصـاص النوعي المنصـوص عليها في المادتين 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أسـاس أن شـهادة المطابقة عبارة عن قرار إداري صـادر عن جهة إدارية متمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

---

[1] – المادة 68 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

[2] – المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

إن المغزى من الطعون الإدارية التي قررها المشـــرع الجزائري هو إجبار الإدارة على التدخل ودراسة الملفات من جديد لدى السلطة السلمية ومن ثم التصرف والفصل فيه بإصدار قرار إيجابي أو سلبي ألزمها القانون بإصداره خلال مهلة زمنية محددة، وإلا اعتبر تصرفها غير قانوني، وبذلك يكون المشرع قد وضع حدا للموافقة الضمنية التي كان يعتد بها في حالة سكوت الإدارة وامتناعها عن الرد في ظل المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الملغى وهي ثغرة قانونية سمحت بإنجاز مباني غير قانونية تفتقر لمعايير الصحة والأمن ومقتضيات حماية البيئة، وعليه بهذا الإجراء يكون المشرع قد دعم الرقابة على النشاط العمراني وفرض حماية للوسط العمراني والبيئي، ومن ثم حماية المصلحة العامة والمصلحة الخاصة على السواء.

الفرع الثالث: دور شهادة المطابقة في تحقيق الاستدامة للنشاط العمراني

تعد البيئة العمرانية الآمنة والصحية عاملا مهما في تحسين الظروف المعيشية للأفراد، ودليل على وعي ورقي المجتمعات وسيرها الحقيقي نحو الاستدامة، لذلك أوجد المشرع الجزائري مجموعة من الآليات لتدعيم هذا التوجه، وتعد رخصة البناء من أهم الآليات الرقابية السابقة على النشاط العمراني التي تمارس الإدارة المختصة من خلالها صلاحياتها المتعلقة بمسألة حفظ النظام العام العمراني وتنظيم النسيج العمراني، وكذا مراعاة الجانب الجمالي ومتطلبات حماية البيئة، إذ بعد الانتهاء من أشغال البناء تتولى شهادة المطابقة باعتبارها آلية رقابية لاحقة مراقبة على ما هو موجود ومنجز في الميدان ومراعاة مطابقته للتصاميم ولقواعد البناء الموضحة في رخصة البناء؛ بمعنى تكريس وتثبيت محتوى رخصة البناء بما فيه الجوانب المتعلقة بالبيئة، بحيث لا يمكن استغلال البناء المنجز إلا بعد أن تثبت وتتأكد مطابقته لرخصة البناء الممنوحة ولقواعد البناء والعمران عموما.

وعليه فكل مظاهر حماية البيئة المحققة للاستدامة الواردة في رخصة البناء تَثْبُت فعاليتها بالحصول على شهادة المطابقة طبقا للتشريعات العمرانية الجاري العمل بها؛ ومعنى ذلك أن تتقيد شهادة المطابقة بإجراء مطابقة مختلف الجوانب البيئية في حدود ما هو مذكور في رخصة البناء فقط، ويفهم من ذلك أنه كلما توسع أو تقلص مجال حماية البيئة في رخصة البناء كانت مراقبة مدى المطابقة بشهادة المطابقة كذلك، وعليه فمن مظاهر حماية البيئة التي تنصب عليها الرقابة البعدية مراقبة مدى مطابقة

أشـغال البناء للأصـول الفنية والمواصـفات العامة المرخص بها والمحددة في قرار رخصـة البناء، وكذا مطابقتها مع التصـاميم المعدة لهذا الغرض، وبالأخص ما يتعلق بمتطلبات الأمن في المباني وسلامتها والأصول الفنية التي تضمن الصحة العامة، كربط المسكن بالشبكات العامة الضرورية كشبكات الصرف الصـحي وشـبكات التموين بالماء الشـروب، كما تنصـب الرقابة على مدى توفير الإضـاءة الطبيعية والتهوية الكافية والراحة الحرارية والصـوتية داخل المبنى، ومراقبة مدى مراعاة المظهر الجمالي للبناية الذي يعكس مدى انسـجام الشـكل ونوعية وواجهة المبنى مع المباني المجاورة، وغير ذلك من القواعد الخاصـة بالمحافظة على البيئة من آثار أعمال البناء التي قد يترتب عليها خطر يهدد النظام العام البيئي، مما قد ينعكس على شاغلي البناء أو غيرهم من الجيران أو حتى المارة[1]،

ولا بأس أن نذكر في هذا الصـدد إلى أن الأصـل أن تكون معايير البناء في مناطق الشـمال تختلف عنه في مناطق الجنوب تبعا للظروف المناخية السائدة في هذه المناطق وهو ما عمل به المشرع عندما وضـع قواعد بناء خاصـة بمناطق الجنوب، غير أن ما غاب عن المشرع هو جانب إقامة بناءات تبعا للتراث الثقافي الذي تزخر به كل منطقة وتميزها عن المناطق الأخرى، والفصـل بين العمران الريفي والحضـري لبعض المناطق، وعليه فإن السـائد هو تشـابه مُدننا في طريقة البناء في شـكلها ولونها وحتى في فوضـويتها وغزو العمران الحضري للأرياف، ووجود مظاهر ترييف لبعض المدن، وهو ما يجب على التشريع أن يتداركه للحفاظ على طابع وخصائص وثقافة ورونق كل منطقة.

وعليه فإن شهادة المطابقة هي تتويج نهائي لمسار قرارات العمران المتتابعة والمترابطة إلى غاية الإتمام الفعلي للأشـغال المنجزة، وبالتالي الترخيص باسـتغلال المبنى طبقا للغرض المعد لأجله[2]، وعليه فهي إجراء قانوني يسـاهم بشـكل مباشـر في تطبيق قواعد حماية البيئة والسـير نحو تحقيق الاسـتدامة للمباني.

---

[1] – موفق إبراهيمي، المرجع السابق، ص 266.

[2]– المرجع نفسه، ص 267.

المطلب الثاني

إجراء التسوية كآلية لتحقيق الاستدامة للنشاط العمراني

لقد تبنى المشـــرع الجزائري ســـياســـة علاجية لظاهرة البناءات غير القانونية وتتمثل في مجموع إجراءات جديدة لتسوية وضعية بعض البنايات المخالفة لأحكام قانون التهيئة والتعمير وكذا البناءات التي لم يكتمل إنجازها وبقيت الورشـــات مفتوحة، بمقتضـــى القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها[1] كقانون مؤقت[2] ومكمل للقانون رقم 90-29، ويرجع الغرض منه إلى تســـوية أوضـــاع أصـــبحت كاملة ومتكاملة وقائمة ونهائية يســـتحيل إزالتها نظرا لما ينتج عن ذلك من أضـــرار ومســـاس بحقوق مكتســـبة[3]، فبدل هدم كل مبنى مخالف للقانون، ارتأى المشـــرع تســـوية وضـــعية بعض البنايات التي يرى أنها قابلة للتســـوية، لإدماجها في المحيط العمراني في إطاره القانوني، للتخفيف من حدة أزمة السكن من جهة، والقضـاء على البناء غير القانوني من جهة أخرى، وكذا ترقية الإطار المبني ذو مظهر جمالي ومهيأ بانســـجام بما يتوافق ومتطلبات حماية البيئة ويحقق الاســـتدامة للنشـــاط العمراني، وســـنوضـــح من خلال دراســـتنا تســـوية وضـــعية البنايات المنجزة قبل 2008 وفقا للقانون رقم 08-15 كآلية لتحقيق الاســـتدامة للنشـــاط العمراني (الفرع الأول)، ونتيجة للقصـــور الذي اكتنف هذا القانون تم إصـدار أحكام قانونية أخرى تتعلق بتسوية وضـعية البنايات المنجزة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 55/22 سنوضحها باعتبارها آلية لتحقيق الاستدامة للنشاط العمراني (الفرع الثاني)

---

[1] – قانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، الجريدة الرســـمية العدد 44 المعدل.

[2]– تم تمديد العمل بالقانون رقم 15/08 أكثر من مرة منذ تاريخ صـدوره، بتعديل المادة 94 منه بموجب المادة 67 من القانون رقم 22-24 المتضـــمن قانون المالية لســـنة 2023، والمعدلة بالمادة 121 من القانون رقم 22/23 المتضـــمن قانون المالية لســـنة 2024، وتم تمديد العمل به مرة أخرى لغاية 31 ديســـمبر 2025، بموجب المادة 212 من القانون رقم 08/24 المؤرخ في 24 نوفمبر 2024 المتضـمن قانون المالية لسـنة 2024، الجريدة الرسـمية العدد 84 الصـادرة بتاريخ 26 ديسـمبر 2024، ثم تمديد العمل به لغاية31 ديسمبر 2026 بموجب القانون رقم 25-17 المتعلق بقانون المالية لسنة 2026، الجريدة الرسمية العدد 88.

[3]– مروة هيام، **القانون الإداري الخاص**، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، بيروت، لبنان، 2003، ص 347.

الفرع الأول: إجراء التسوية وفقا للقانون رقم 08-15 كآلية لتحقيق الاستدامة للنشاط العمراني

سنوضح صور المخالفات العمرانية القابلة للتسوية وفقا للقانون 08-15 (أولا)، ثم ندرس إجراءات تسوية وضعية البنايات المخالفة لقانون التهيئة والتعمير (ثانيا)

أولا: صور المخالفات العمرانية القابلة للتسوية وفقا للقانون 08-15

لم يجعل المشرع الجزائري من كل البنايات المخالفة للتشريع العمراني قابلة للتسوية وإنما حصرها في حالات محددة بنص القانون وهي كالآتي:

1- البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء.

2- البنايات المتممة غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.

3- البنايات المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

3- البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

وقد استثنى القانون رقم 08-15 في المادة 16 منه عديد حالات البنايات لا تكون قابلة للتسوية وإنما تكون محل هدم بعد معاينتها من قِبَل الأعوان المؤهلين[1] وهي:

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء فيها.

- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها.

- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.

- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.

- البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها والتي يستحيل نقلها.

[1]- المادة 16 من القانون رقم 08-15.

ثانيا: إجراءات تسوية وضعية البنايات المخالفة لقانون التهيئة والتعمير

يقوم المالك، أو أصحاب المشاريع، وكل متدخل مؤهل معني بحالات التسوية بإيداع تصريح لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي في مكان وجود البناية في خمس (05) نسخ ثم يرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

في حالة عدم إتمام الأشغال أو انجاز بناية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال، ثم يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي ليسلمه شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة. وعدم الامتثال لهذا الإجراء يؤدي بالأعوان إلى إجراء المعاينة وغلق الورشة[1]، ثم تحرير محضر عدم المطابقة مع فرض عقوبات بهذا الشأن.

يودع التصريح المرفق بملف يحتوي على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية[2] لدى السلطات المختصة مقابل وصل، وعلى أعوان الدولة وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير معاينة حالة عدم مطابقة البنايات[3] خلال ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع التصريح، وتحرير محضر عدم المطابقة.

ثم يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي التصريح المرفق بمحضر المعاينة، والرأي المعلل لمصالح التعمير للبلدية في (4) نسخ خلال 15 يوم الموالية لتاريخ إيداعه إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية هذه الأخيرة تقوم بجمع الموافقات والآراء من الإدارات المؤهلة[4] مع إبداء رأيها المعلل في 15 يوم ابتداء من تاريخ إخطارها.

تكون مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ملفا لكل تصريح يتكون من (التصريح المقدم، محضر المعاينة والرأي المعلل لمصالح التعمير للبلدية، والرأي المعلل لمصالح الدولة التي تمت استشارتها، رأي مديرية

---

[1]– المادة 24 من قانون رقم 08–15 .

[2] – المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 09–154 الموافق 2 مايو 2009 المحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات، الجريدة الرسمية العدد 27.

[3] – أطلقت تسمية فرق المتابعة والتحقيق على الأعوان المكلفين بمعاينة حالات عدم مطابقة البنايات، لمزيد من المعلومات راجع: مرسوم تنفيذي رقم 09–156 المؤرخ في 2 مايو 2009 المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، الجريدة الرسمية العدد 27

[4]– انظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09–154.

التعمير والبناء)، بعدها يودع الملف لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المكلفة بالبت في طلبات تحقيق المطابقة[1] في أجل شهر ابتداء من تاريخ إخطارها من قبل مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

تتولى لجنة الدائرة مسألة البت في مدى قابلية طلب المصرح لتحقيق المطابقة بناء على الملف المقدم في أجل ثلاثة (03) أشهر ابتداء من تاريخ إخطارها[2].

*** عندما يكون لمالك العقار عقد ملكية، شهادة حيازة، أي عقد رسمي آخر وصادقت لجنة الدائرة على طلبه:** فإن هذه الأخيرة ترسل الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد إعداد رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام الإنجاز، أو شهادة تحقيق المطابقة.

*** عندما يكون صاحب المشروع حائزا لوثيقة إدارية ورخصة بناء وتشييد البناية في إطار التجزئة:** تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار والتأكد من أن البناء لم يكن ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 16، وبعد التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بالأملاك الوطنية، تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية العقار[3].

بعد تسوية وضعية العقار، وكان البناء متمم على المالك أو صاحب المشروع إيداع ملف للحصول على شهادة المطابقة، أما إذا كان البناء غير متمم فعليه إيداع ملف للحصول على رخصة إتمام الإنجاز.

تفصل لجنة الدائرة في الملفات بإصدار قرار الموافقة أو الموافقة المقيد بشروط أو قرار الرفض، ويرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يسلم لصاحب التصريح إما رخصة البناء على سبيل التسوية، أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة المطابقة وتكون الإجراءات كالآتي:

1- في حالة الموافقة المقيدة بشروط: يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على نص المادة 44 من القانون 08-15 بتبليغ الشروط للمصرح ويطلب منه رفع هذه التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة في أجل يحدده، بعد رفعها تسلم له وثيقة تحقيق المطابقة من طرف السلطة المختصة مع إعلام لجنة الدائرة بذلك.

---

[1]- مرسوم تنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 2 مايو 2009 الذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنايات وكيفيات سيرهما، الجريدة الرسمية العدد 27.

[2] - المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155.

[3] - المادة 36، 38 من القانون رقم 08-15.

2- في حالة الرفض:

تقوم لجنة الدائرة بإرسال نتائج التحقيق والقرارات المتخذة بشأن البناية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل شهر، وعليه تبليغ المصرح بقرار الرفض المعلل في أجل 15 يوم بعد استلامه[1] .

بإمكان المصرح أن يودع طعنا مكتوبا في أجل 30 يوما ابتداء من تاريخ تبليغه بقرار الرفض مرفقا بتبريرات قرار لجنة الدائرة لدى لجنة الطعن[2] المكلفة بالبت في طلبات الطعن يرأسها الوالي المختص إقليميا.

وفي هذا الشأن تلتزم لجنة الطعن بالبت في الطعن في أجل لا يتجاوز 30 يوما ابتداء من تاريخ الإيداع، مع إمكان القيام بكل التحقيقات التي تراها مفيدة لاتخاذ القرار النهائي بالإبقاء على القرار المطعون فيه أو تعديله.

يبلغ قرار لجنة الطعن إلى لجنة الدائرة وعلى أساسه تفصل هذه الأخيرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة ويتم تبليغ المعني بالقرار.

ويكون قرار لجنة الطعن الولائية قابلا للطعن أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا خلال الشهر الموالي للتبليغ بالقرار[3].

وما يمكن التعليق عليه بشأن تطبيق هذا القانون الذي يعتبر خطوة تصحيحية لما وقع في السنوات السابقة من مخالفات في مجال البناء والتعمير، أن المختصين في المجال ينتقدون بشدة طريقة تطبيق البلديات لفحوى القانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها، حيث أن موظفي البلديات قد عرقلوا سير وتيرة هذا القانون من خلال رفض مضمون الملف المقدم من قبل المخالفين الذي يجب أن يكون من طرف لجنة الدائرة وليس البلدية، كما أن الرفض غير المبرر للدراسات الهندسية التي ترفق بالملف بدون تحديد الإشكال.

وعليه فإن أسباب تعثر السير الحسن للقانون يعود إلى عدم توعية المواطنين الذين لا يزالون

---

[1] - المادة 45 من القانون رقم 08-15.

[2]- لجنة الطعن نظمتها المواد من 13 إلى 21 من قانون رقم 09-155.

[3]- المادة 52 من القانون رقم 08-15.

يجهلون أحكام هذا القانون، بالإضـــافة إلى الوقت الطويل الذي تأخذه دراســـة الملفات، إذ يؤكد الواقع وجود مواطنين ينتظرون الحصول على رخصهم لمدة تزيد عن الشهر.

وبهذا تنعدم الثقة بين المواطن والإدارة وعلى وجه الخصـــوص الســـلطات المحلية في غياب إســـتراتيجية واضـحة لتطبيق القانون وعليه يجب استفادة موظفي البلديات من دورات تكوينية خاصـة عن هذا القانون، إلى جانب توضيح الإجراءات التي يجب على المواطن التقيد بها لتسوية وضعية بنايته.

بناء على ما ســـبق ذكره نلمس مســـاعي المشـــرع الجزائري ورغبته الجدية من خلال المنظومة التشـــريعية في وضـــع حد لمخالفات العمران، عن طريق تســـوية وضـــعية المباني غير القانونية بمطابقة مبانيهم للرخص المسـلمة من طرف الإدارة المختصـــة وفقا للتشـريعات العمرانية، وفي حالة تعنت المعني بالأمر تتدخل الإدارة المختصـة بوضـع حد للمخالفة بعملية الهدم كآخر حل، إلى جانب المتابعة القضـائية وما يترتب عنها من عقوبات.

ولا يتحقق ذلك إلا بواســـطة أعوان مؤهلين لذلك لهم من القدرات العلمية والخبرة العملية ما يكفي لمجابهة مثل هذه المخالفات، وحتى تتمكن شـــرطة العمران من تحقيق فعاليتها في متابعة المخالفات والتخفيف منها، فلا يكفي الجانب العقابي وحده، بل يجب أيضا وضع الجانب التحسيسي وتوعية المواطن من بين الأولويات أثناء مباشرة الأعوان لنشاطهم الرقابي أو عن طريق تنظيم حملات إعلامية.

وبخصـوص مدى نجاعة إجراء تسوية وضـعية البنايات المخالفة للقانون فقد عارضـه عدة عوائق صـعبت تحقيق التسـوية في الميدان، خاصـة ما يتعلق منها بالجانب المادي، كون معاينة مكان المخالفة من طرف متخصـصـين يتطلب مبالغ يعجز المواطن عن تسـديدها، ومن ثم تبقى ملفات التسـوية معلقة. وكذلك نقص الجانب التوعوي والتحسـيسـي بأهمية هذه الخطوة التي أصـبحت أكثر من ضـرورية لتنظيم النسـيج العمراني بعيدا عن فوضـى البناء، هذه الاخيرة التي تمثل اعتداء فعلي على البيئة وتعرقل مسـيرة التنمية العمرانية المستدامة.

الفرع الثاني: إجراء التســوية وفقا للمرســوم التنفيذي رقم 55/22 كآلية لتحقيق الاســتدامة للنشــاط العمراني

نظرا للوضـع الذي آلت إليه المدن الجزائرية جراء المخالفات العمرانية كإقامة مباني غير متجانسة وغير المنتهية، لا توفر الراحة لقاطنيها وما ترتب عليها من تشـــويه للمنظر الجمالي للمدن وللبيئة

العمرانية باشر المشرع عدة مبادرات تمثلت في إصدار نصوص قانونية تضم عديد الإجراءات من شأنها الحد من ظاهرة البناءات الفوضـــوية أو التخفيف منها، كان أولها صـــدور المرســـوم رقم 212/85[1] والتعليمة الوزارية المشـتركة المؤرخة في 13 أوت 1985[2] المتعلقة بمعالجة البناء غير المشـروع، بعدما تبين عدم نجاعة هاته الإجراءات في وضـــع حد لفوضـــى العمران، قام المشـــرع بمبادرة ثانية تمثلت في إصـــدار القانون رقم 15/08[3] الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها بالنســبة للبنايات المنجزة قبل تاريخ صـدور القانون وبموجبه تم حصـر مدة تسـوية البنايات بـــــ 5 سـنوات، غير أن وجود عدة صـــــعوبات حالت دون تحقيق الأهداف المنتظرة منـه، كما أن هذه المدة لم تكن كافية مقارنة بحجم المخالفات العمرانية القابلة للتسـوية وعليه تم تمديد مدة سـريان القانون أكثر من مرة وآخرها التمديد لغاية تاريخ 31 ديسمبر 2023، وخلال فترة التمديد هذه كانت ظاهرة البناءات الفوضـوية في توسـع مسـتمر، لذلك بادر المشرع للمرة الثالثة بإصدار المرسوم التنفيذي رقم 55/22[4] الذي يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصـــة البناء المسـلمة ليقضـــي على العقبات والتعقيدات التي تميز بها القانون 15/08، وعليه سـندرس تسـوية البنايات غير المطابقة لرخصـة البناء المسـلمة وفقا للمرسـوم التنفيذي رقم 55/22 على النحو الآتي:

أولا: حالات البنايات المعنية بالتسوية

تشير المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 55/22 إلى أن تطبيق أحكام هذا المرسوم يشمل: كل البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة شرط أن تكون:

- البنايات منجزة،
- أو بنايات في طور الانجاز.

---

[1] – المرسـوم رقم 212/85 المؤرخ في 13 أوت 1985 يحدد شـروط تسـوية أوضـاع الذين يشـغلون فعلا أراضـي عمومية أو خصـوصـية كانت محل عقود و/ أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، وشـروط إقرار حقوقهم في التملك والسـكن، الجريدة الرسمية العدد 34 لسنة 1985 (ملغى).

[2] – التعليمة الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985 المتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع، الجريدة الرسمية العدد 34 لسنة 1985

[3]– قانون 08–15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية العدد 44.

[4] – المرسـوم التنفيذي رقم 55/22 المؤرخ في 02 فيفري 2022 الذي يحدد شـروط تسـوية البنايات غير المطابقة لرخصـة البناء المسلمة، الجريدة الرسمية العدد 09 لسنة 2022.

– تم إنجازها قبل صدور هذا المرسوم؛ أي قبل تاريخ 03 فيفري 2023،

– يشمل أيضا البنايات المنجزة قبل صدور القانون 15/08،

ومعنى ذلك أن البنايات المنجزة بعد صدور المرسوم المذكور أعلاه غير معنية بإجراءات التسوية، وقد حدد المشرع المخالفات القابلة للتسوية بموجب المواد من 14 إلى 17 من المرسوم التنفيذي السابق الذكر، والتي سنوضحها بالتفصيل فيما بعد. وفي السياق ذاته استحدث المشرع عقدين من عقود التعمير لتسهيل تطبيق المرسوم 55/22 بالموازاة مع الحالات القابلة للتسوية

نلاحظ أن المشرع قد ضيق من حالات البناء القابلة للتسوية مقارنة بالقانون 15/08، بعدما كانت البناءات المتممة أو غير المتممة المنجزة دون رخصة البناء قابلة للتسوية شرط ألا تكون منجزة فوق أرض فلاحية أو بالمناطق المحمية أو فوق ارتفاق يمنع البناء فيه أو أن يكون البناء قد خرق قواعد الأمن ويشوه المنظر العام للموقع[1]، فإن المرسوم 55/22 أخرجها بغض النظر عما إذا كانت البنايات مطابقة لقواعد البناء والتعمير أو مخالفة لها، لو افترضنا أن البناء لم يخالف قواعد التهيئة والتعمير فإن مآله الهدم وفقا لأحكام المادة 03 من المرسوم الجاري العمل به، إن غاية المشرع من ذلك هو وضع حد لتقاعس الأفراد وتماطلهم في استخراج الرخص، ووضع حد للأنشطة العمرانية التي تنجز دون رخصة وان كانت مطابقة لقواعد التهيئة والتعمير، كما فيه غلق لمنافذ التلاعب بملفات التسوية أمام الإدارة المختصة، فالتشريع العمراني قد باشر إصلاحات في المنظومة القانونية العمرانية محاولا تبسيط إجراءات استخراج الرخص من خلال المرسوم التنفيذي 19/15 كما قلص المشرع في آجال إصدار الرخصة لسد باب المماطلة أمام الأفراد والإدارة على السواء، فلم تعد إجراءات منح الرخص معقدة ولا مطولة كما في السابق، الأمر الذي يشجع الأشخاص المعنيين للتوجه نحو الإدارة المختصة ممثلة في البلدية لإيداع طلب إصدار رخصة البناء واستخراج القرار في وقت وجيز.

ثانيا: أصناف المخالفات القابلة للتسوية وفقا للمرسوم التنفيذي 55/22.

وضح المشرع الجزائري ضمن هذا المرسوم عدة صور للمخالفات العمرانية القابلة للتسوية بشرط أن يكون المعني حائزا لرخصة البناء، وأن تراعي هذه البنايات المعنية بالتسوية القواعد العامة للتعمير ومعايير البناء والأمن، وإذا اختل هذا الشرط تصبح البناية غير قابلة للتسوية لأنها تمس بالجوانب التي

[1] – المادة 16 و17 من القانون 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها المنتهي بتاريخ 31 ديسمبر 2024، الجريدة الرسمية العدد 44 لسنة 2008.

تجعل من مرتكب المخالفة قد خالف النظام العام العمراني، وبالنظام العام الجمالي للبنايات وبالنتيجة المساس بالمنظر الجمالي العام للمدن بشكل عام، وعليه فإقرار هذه المخالفات والتصدي لها فيه حماية وضمان لحقوق الجوار وجانب الأمن والسلامة في البنايات.

1/ مخالفة تتعلق بالتعدي على الأرضية (المساحة): عندما تتعلق المخالفة بالتعدي على:

- مساحة التراجع داخل الملكية، فإنها قابلة للتسوية ويتم تقدير الغرامة حسب المساحة التي تم التعدي عليها وحسب استعمال البناية.
- المساحة الخارجية التابعة للغير (عمومي أو خاص) فإنها تكون غير قابلة للتسوية، ويجب أن تكون موضوع الهدم، الذي يشكل العقوبة المفروضة.

2/ مخالفة تتعلق بفتحات المباني عندما تتعلق المخالفة بالفتحات:

- على الواجهات المنجزة وغير المنصوص عليها في رخصة البناء المسلمة والتي لا تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة، وتكون قابلة للتسوية مع دفع غرامة لكل واجهة معنية وحسب استعمال البناية.
- على الواجهات المنجزة وغير المنصوص عليها في رخصة البناء المسلمة والتي تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة، تكون غير قابلة للتسوية، ويجب أن تكون موضوع الغلق الذي يشكل العقوبة المفروضة.

3/ مخالفة تتعلق بالطوابق المضافة: عندما تتعلق المخالفة بطوابق مضافة:

- إذا كانت غير منصوص عليها في رخصة البناء المسلمة ولا تخل بالقواعد العامة للتعمير ومعايير البناء والأمن، فإنها تكون قابلة للتسوية، ويتم تقدير الغرامة حسب المساحات المضافة وحسب استعمال البناية.
- أما إذا كان عدد الطوابق المضافة غير منصوص عليها في رخصة البناء المسلمة وتخل بالقواعد العامة للتعمير، لاسيما الجوار، ومعايير البناء والأمن، فإنها تكون غير قابلة للتسوية، ويجب أن تكون موضوع هدم الذي يشكل العقوبة المفروضة.

4/ مخالفة تجاوز مساحة شغل الأراضي: عندما تتعلق المخالفة بتجاوز مساحة شغل الأراضي:

- التي تخل بالقواعد العامة للتعمير، لاسيما الجوار ومعايير البناء والأمن، فإنها تكون قابلة للتسوية وتقدر الغرامة حسب المساحة المضافة وحسب استعمال البناية

- وإذا كانت المخالفة تخل بالقواعد العامة للتعمير، لاسيما الجوار، ومعايير البناء والأمن، فإنها تكون غير قابلة للتسوية ويجب أن تكون موضوع الهدم الذي يشكل العقوبة المفروضة.

ثالثا: إجراءات تسوية الملفات المتعلقة بالتسوية: تمر إجراءات تسوية الوضعية القانونية للبنايات بعديد المراحل تبدأ بإيداع طلب مرفق بملف التسوية (أولا)، ثم تليه مرحلة دراسة الملف من قبل الجهة الإدارية المخولة بذلك (ثانيا)، ثم مرحلة البت في الطلب بإصدار قرار بشأن الحالة المعروضة أمامه (ثالثا).

1- إيداع ملف طلب التسوية:

يتعين على المالكين أو أصحاب المشاريع أو أصحاب المشاريع المنتدبين أو أي متدخل معني إيداع ملف طلب رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية لدى مصالح التعمير للبلدية التي تقع فيها البناية مقابل وصل استلام يسلم في اليوم ذاته وذلك بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي يجب أن تكون مطابقة للوثائق المشكلة للملف

يجب أن يكون الطلب مرفقا بنسخة واحدة (01) على دعامة الكترونية وكذا بملف في ثلاث (03) نسخ بالنسبة للبنايات الخاصة، وخمس (05) نسخ بالنسبة للمشاريع الأخرى، مع تبيان جميع التعديلات المنجزة أو التي في طور الإنجاز، نلاحظ أن القانون 15/08 السابق لم يشترط نسخة على دعامة إلكترونية، كما أنه وحد عدد النسخ، إذ اشترط 05 نسخ من ملف التسوية، أما المرسوم التنفيذي 55/22 فقد ميز عدد النسخ حسب نوع البناية عما إذا كانت بنايات خاصة أو مشاريع أخرى.

ونشير هنا أنه يختلف مضمون الملف المرفق بطلب التسوية باختلاف حال البناء المراد تسويتة، حيث نجد المشرع الجزائري قد ميز بين البنايات التي هي في طور الانجاز والبنايات المنتهية الصلاحية وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة:

أ/ بالنسبة للبنايات التي هي في طور الإنجاز وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة: في هذه الحالة يجب أن يرفق طلب التسوية بـ:

- نسخة من الوثائق البيانية والمخططات المؤشر عليها في رخصة البناء المسلمة
- الوثائق المكتوبة والمخططات طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم والمتعلقة بالتصميم المعماري وبدراسة الهندسة المدنية التي يعدها مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدان، وتؤشر من طرفهما، كل فيما يخصه، طبقا لأحكام المادة 44

من المرســـوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضـــير عقود التعمير وتســـليمها، والمادة 55 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، تبين بصـفة واضـحة الأجزاء التي أدرجت عليها التعديلات والأجزاء التي هي في طور الإنجاز مرفقة بما يأتي:

+ مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال المنجزة والتي هي في طور الإنجاز مع تحديد قيمة الجزء المعدل أو المضاف،

+ تقرير موضح بالصور.

+ أجل إتمام الأشغال يقدره المهندس المعماري.

- تقرير خبرة يعده مهندس مدني معتمد، في حالة إجراء تغييرات على الهيكل الحامل للبناية.

يتمم هذا الملف بتقرير خبرة تصـــادق عليه الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء عندما يتعلق الأمر بالبنايات التي تستقبل الجمهور والمشاريع الاستثمارية وكذا السكنات الجماعية.

ب/ **بالنسبة للبنايات المنتهية وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة:**

- نسخة من المخططات المؤشر عليها في رخصة البناء المسلمة،
- الوثائق المكتوبة والمخططات، طبقا لأحكام المرســـوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم، التي تبين حالة البناية المنجزة يعدها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدان، مرفقة بما يأتي:

+ مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال المنجزة والتي مبلغ الجزء المعدل أو المضاف،

+ تقرير موضح بالصور.

- تقرير خبرة يعده مهندس مدني معتمد، في حالة إجراء تغييرات على الهيكل الحامل للبناية.

يتمم هذا الملف بتقرير خبرة تصـادق عليه الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء عندما يتعلق الأمر بالبنايات التي تستقبل الجمهور والمشاريع الاستثمارية وكذا السكنات الجماعية.

2- **دراسة وتحضير الطلب**

ترســـل مصـــلحة التعمير للبلدية الملف الكامل بعد التحقق منه وذلك في أجل لا يتعدى ثمانا وأربعين (48) ســاعة من تاريخ إيداعه إلى الشــباك الوحيد المختص الذي يقوم بتقديمه إلى رئيس اللجنة قصد المعالجة خلال الثماني والأربعين (48) ساعة الموالية.

للجنة أجل أقصاه ثلاثون (30) يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف لإنهاء معالجة الطلب وإرسال **بطاقة التحضير** مرفقة بالملف إلى **الشباك الوحيد** المختص الذي يجب عليه أن يحضر الطلب في الآجال المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم والتي سبق توضيحها[1].

عندما يكون الملف موضوع استكمال بوثائق أو معلومات تبلغ اللجنة صاحبة الطلب عن طريق رئيس المجلس الشعبي البلدي بطلب الاستكمال، وفي هذه الحالة يتوقف الأجل المحدد أعلاه، ويستأنف ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات من طرف اللجنة.

بعد دراسة الملف من طرف الجهة المختصة يتم الفصل في قرار رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية، وتبلغ لأصحاب الطلب من طرف الجهة المختصة بعد رفع التحفظات عند الاقتضاء، في الآجال القانونية التي حددتها اللجنة وتتحقق منها وبعد دفع غرامة تحسب على أساس نسبة مئوية تتراوح بين 10% و25% من القيمة للأجزاء المضافة أو المعدلة من البناية، وذلك حسب استعمال البناية[2] وذلك بموجب المادتين 12، 13 من المرسوم التنفيذي رقم 55/22.

نلاحظ أن المشرع لم يلزم المعنيين للتوجه نحو تسوية ملفاتهم، إذ لا نجد ضمن المرسوم الجديد 55/22 ما يجبرهم أو يحفزهم على التقدم للتسوية عدا وجود إجراءات تسوية بسيطة خالية من التعقيدات واضحة بالنسبة للأفراد والإدارة معا مقارنة بالقانون 15/08، كما أن آجال إصدار قرار الرخصة على سبيل التسوية تتم في وقت وجيز.

---

[1] – راجع المبحث الخاص برخصة البناء بشأن آجال تحضير طلب رخصة البناء المعدلة.

[2] – حددت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 55/22 النسبة المئوية من القيمة للأجزاء المضافة أو المعدلة من البناية حسب استعمال البناية كما يأتي:

– السكنات الريفية والسكنات المنجزة في التجزئات الاجتماعية (الجنوب والهضاب العليا)، المدعمة من طرف الدولة: 10% .

– السكنات الفردية والسكنات الجماعية: 15%.

– البنايات المتعلقة بالمشاريع الاستثمارية والبنايات المستقبلة للجمهور: 20%.

أما المادة 13 من المرسوم نفسه حددت نوع البنايات المعنية بالغرامة كما يلي:

– البنيات المتعلقة بمشاريع استثمارية غير السكن مثل الفنادق والمراكز التجارية والعيادات ومنشآت أخرى: قيمة المتر المربع هو 15.000 دج، والقيمة الجزافية المطبقة على الواجهة هي: 50.000 دج، والنسبة المئوية للغرامة هي 20%.

– السكنات الريفية والسكنات المنجزة في التجزئات الاجتماعية المدعمة من طرف الدولة: قيمة المتر المربع 5.000 دج، والقيمة الجزافية المطبقة على الواجهة 10.000 دج، والنسبة المئوية للغرامة 10%.

– السكنات الفردية والسكنات الجماعية 10.000 دج، والقيمة الجزافية المطبقة على الواجهة هي 30.000 دج، والنسبة المئوية هي 15%.

ثالثا: مضمون القرار المتعلق بطلب رخصة البناء أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية :

يتم الفصل في الطلبات المتعلقة برخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية من طرف الشـــباك الوحيد باعتباره الجهة الإدارية المخولة بذلك، بعد الاطلاع على رأي لجنة التســـوية، إذ يمكن أن يتضمن القرار رأيا بالموافقة، أو رأيا بالموافقة بتحفظات أو رأيا بالرفض.

- **<u>إصدار قرار بالموافقة:</u>** يصدر قرار رخصة البناء المعدلة أو قرار شهادة المطابقة على سبيل التسوية عندما تكون المخالفة المرتكبة قابلة للتسوية رفقا للمرسوم التنفيذي رقم 55/22 وبعد دفع الغرامة المستحقة لخزينة البلدية، ويتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغ القرار لصاحب الطلب في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام ابتداء[1] من تاريخ تبليغ القرار من الشباك الوحيد.

وتجدر الإشارة هنا أن تسليم قرار منح رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية يكون من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوالي المنتدب أو الوزير المكلف بالعمران حسب اختصاصهم بشأن إصدار رخصة البناء الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 19/15، ويبقى رئيس المجلس الشعبي البلدي صاحب الاختصاص في تبليغ القرار للمعني بالطلب في جميع الحالات[2].

- **<u>إصدار قرار بالموافقة بتحفظات:</u>** يصدر قرار رخصة البناء المعدلة أو قرار شهادة المطابقة على سبيل التســـوية بعد معاينة رفع التحفظات في الآجال المحددة من طرف لجنة التســـوية، حيث يعتبر من التحفظات تســوية المعني بالطلب المخالفات غير القابلة للتســوية كاحترام قواعد الجوار وغلق الفتحات، واحترام معايير السلامة والأمن لأجزاء البناء إذا كان ممكنا أو هدمه ، وبعد دفع الغرامة المستحقة لخزينة البلدية طبقا للمادة 13 من المرســوم التنفيذي 55/22 يبلغ القرار إلى صــاحب الطلب في أجل أقصــاه ثمانية (08) أيام ابتداء من تاريخ تســليم وصــل دفع الغرامة للبلدية[3]. نلاحظ أن المشــرع قد منح لجنة التسوية سلطة تقديرية في تحديد آجال رفع التحفظات، ويعود ذلك حسب تقديرنا إلى وجود صور عديدة للمخالفات لا يمكن تسويتها في الآجال نفسها، وإنما كل مخالفة تتطلب آجالا محددة لتسويتها تختلف عن الأخرى.

---

[1] – المادة 18، 19 من المرسوم التنفيذي رقم 55/22.

[2] – المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

[3] – المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 55/22.

• **<u>إصدار قرار بالرفض:</u>** يمكن إصدار قرار برفض طلب التسوية من الجهة المختصة بناء على رأي الشباك الوحيد عندما تكون البناية غير قابلة للتسوية وفقا لما ورد في المرسوم التنفيذي رقم 55/22 كالإخلال بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير خاصة الجوار، ومعايير البناء والأمن، أو إضافة طوابق غير منصوص عليها في رخصة البناء، وكذلك التعدي على المساحة الخارجية التابعة للغير، وإنجاز واجهات غير مذكورة في رخصة البناء المسلمة، ويمكن لصاحب الطلب إيداع طعن[1] وفقا لما هو منصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم.

أمر المشرع باستحداث لجنة مكلفة بمعالجة طلبات رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي على مستوى البلدية، وأخرى بموجب قرار من الوالي على مستوى الولاية، وأخرى بموجب قرار من الوالي المنتدب على مستوى الولاية المنتدبة.

اللجنة المكلفة بمعالجة الطلبات عبارة عن جهة إدارية تنشأ بموجب قرار من الإدارة المعنية حسب الحالة وتكون تحت سلطتها ورقابتها، الهدف منها تقريب الإدارة من المواطن وتسهيل الإجراءات على المعنيين بالتسوية.

يتم تحضير الملفات على مستوى الشبابيك الوحيدة حسب الاختصاص واستعمال البناية طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم، تتشكل اللجنة المكلفة بمعالجة الطلبات من ممثل:

- مصالح الدولة المكلفة بالتعمير رئيسا.
- مصلحة التعمير للبلدية عضوا.
- الحماية المدنية عضوا.

ويمكن توسيع تشكيلة اللجنة إلى ممثلين آخرين عندما يتعلق الأمر بالسكنات الجماعية أو البنايات التي تستقبل الجمهور أو الخاصة بمشاريع استثمارية ويتعلق الأمر بمصالح: شركة سونلغاز، الأشغال العمومية، الموارد المائية، والصناعة، البيئة.

يمكن أن تتوافق العضوية في اللجنة مع العضوية في الشباك الوحيد المختص

رابعا: مهام اللجنة المكلفة بمعالجة طلبات التسوية

[1] – المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 55/22.

تضطلع اللجنة بالمهام الآتية:

- القيام بزيارات ميدانية للتحقق والتأكد من المخالفات التي نصـــت عليها المواد من 12 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 55/22 .
- ملء بطاقة دراسة الملفات التي يرفق نموذجها بهذا المرسوم والذي يوقعه كل أعضاء اللجنة
- إبداء الرأي فيما يتعلق بتسـوية البناية وقيمة الغرامة حسـب طبيعة المخالفة وفقا لنص المادة 12 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 55/22.

نلاحظ على ما ســبق ذكره اهتمام وحرص المشــرع على البحث وإيجاد حلول لظاهرة فوضـــى العمران بتسوية وضـعية البناءات المخالفة لرخصـة البناء المسلمة لان استفحال هذه الظاهرة يعد العامل الرئيسي لارتكاب المخالفات والاعتداءات في حق البيئة بمختلف صورها.

إن السـعي الحثيث لإيجاد حلول لهذه الظاهرة وتصـحيح الوضـع القائم بما يتوافق ومبادئ حماية البيئة والتنمية المستدامة يعتبر خطوة إيجابية نحو تحقيق الاستدامة للأنشطة العمرانية، وفي السياق ذاته تم إقرار إجراءات جديدة ضمن المرسوم التنفيذي رقم 55/22 لتدارك الثغرات القانونية والعراقيل الموجودة في القانون رقم 15/08 بغية وضـع حد وتوفير مباني آمنة وصـحية للسكان، وتحسين المظهر الجمالي للمدن، وحماية البيئة العمرانية ككل لأجيال الحاضر والمستقبل. ومن جانب آخر نشير إلى أنه متى كان سـعي كل من الإدارة والمواطن حثيثا لضـمان إقامة مباني مطابقة لأحكام قوانين العمران بما يشـمله من مخططات التهيئة والتعمير، وعقود التعمير سواء منذ بداية الأشغال أو عند اللجوء لإجراء التسوية حماية البيئة فإن ذلك سيسهل عملية السير لتحقيق التنمية العمرانية المستدامة بشكل أفضل.

المبحث الثاني

استدامة النشاط العمراني من خلال أجهزة الرقابة الإدارية ذات الطابع الوطني

اهتم المشـرع الجزائري بمسـألة تنظيم النشـاط العمراني ومراقبته كونه الركيزة الأسـاسـية لتحقيق التنمية، والمجال الأكثر تأثرا وتأثيرا في البيئة، كما أنه يعتبر الواجهة التي تعكس مدى وعي وتقدم المجتمع الجزائري، وعليه تم إنشاء أجهزة إدارية على المستوى المركزي لها دور رقابي، إذ تسهر على ممارسـة الأنشـطة العمرانية وفقا للمنظومة التشـريعية الجاري العمل بها في مجال العمران، وكذا تكريس المسعى البيئي والسير نحو تحقيق الاستدامة في المجال العمراني، سنسلط الضوء على أجهزة الرقابة ذات الصـلة بموضـوع دراسـتنا، حيث ندرس الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (المطلب الأول) الوكالة الوطنية للتعمير (المطلب الثاني) ثم المفتشية العامة للعمران (المطلب الثالث) المجلس الوطني للبناء(المطلب الرابع)

المطلب الأول

الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء آلية لتحقيق الاستدامة للنشاط العمراني

يعد السـعي لحماية البيئة أحد أهم المقومات لتحقيق التنمية المسـتدامة التي تسـعى لتلبية حاجات الأجيال الحالية دون حرمان أجيال المسـتقبل من تلبية حاجاتها، وقد تبنى المشـرع الجزائري هذا التوجه وهو ليس بالأمر الجديد، إذ نجد ضمن النصوص القانونية المنظمة للنشاط العمراني عديد مظاهر حماية البيئة التي تسـهر عديد الأجهزة الرقابية على تطبيقها واحترام مضـمونها، ومن بين هذه الأجهزة نذكر الهيئة الوطنية لمراقبة البناء التقنية التي تمارس رقابتها على النشـاط العمراني قبل وأثناء وبعد إنجاز الأشغال.

لقد أخذت الجزائر بمهام المراقبة التقنية البناء منذ الاستقلال، حيث استمرت المؤسسة الفرنسية "socotec"[1] بممارسـة نشـاطها بهذا الميدان إلى سـنة 1971 تاريخ صـدور الأمر رقم 71-85

[1] - socotec : société de contrôle technique de la construction

المتضـمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء وتحديد قانونها الأسـاسـي[1] إلا أنه ونظرا لتأخر إنشـاء OCTC فقد استمر العمل بـ SOCOTEC إلى غاية 1973 أين تأسست هيئة المراقبة التقنية للبناء، ونظرا لغياب إطارات جزائرية في هذا المجال خلال تلك الفترة، فقد باشـرت OCTC مهامها بالاعتماد على إطارات المؤسـسـة الفرنسـية SOCOTEC، ثم بإطارات "SVP" الألمانية، فالتركية إلى جانب إطارات مصـرية، تشـيكوسـلوفاكية فلسـطينية وبلجيكية[2]، وبصـدور الأمر رقم 86-205 المعدل للأمر رقم 71-85 أحدثت خمس هيئات وطنية لرقابة البناء التقنية وسـط، جنوب، شـرق، غرب، والشـلف معتمدة على إطارات جزائرية في أداء مهامها، كما تغيرت طبيعة الهيئة وكذا المهام المخولة لها وهذا ما سنوضحه فيما يلي:

الفرع الأول: الطبيعة القانونية للهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء

تعتبر هيئة المراقبة التقنية للبناء هيئة عمومية تابعة للدولة منذ إنشـــائها طبقا لنص المادة الأولى من الأمر رقم 71-85 التي تنص على أنـه: **"تحـدث هيئـة المراقبـة التقنيـة للبنـاء، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي أو تجاري لها الشخصية المدنية والاستقلال المالي"** ، وفي سنة 1986 تم تغيير طبيعة الهيئة وهدفها حيث أصـبحت الهيئة وطنية وتعدّ مؤسـسـة اشـتراكية ذات طابع اقتصـادي، وتعدّ تاجرة في علاقتها مع الغير، وهو ما نصّت عليه المادة 2 من المرسوم رقـــم 86-205[3] على أنه: **"تعد الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في وسـط البلاد مؤسـسـة اشـتراكية ذات طابع اقتصـادي طبقا لأحكام الأمر رقم 71-74 الصـادر في 16نوفمبر1971 والمتعلق بالتسـيير الاشـتراكي للمؤسـسـات و النصـوص المتخذة لتطبيقه، تعد الهيئة تاجرة في علاقتها مع الغير، وتخضع للتشريع الجاري به العمل وللقواعد المنصوص عليها في هذا المرسوم ".**

نلاحظ على نص المادة أعلاه أن المشـــرع الجزائري باتباعه النهج الاشـــتراكي جســـد ذلك بالمنظومة التشريعية الجزائرية ومنها التنظيم القانوني لهذه الهيئة.

---

[1]- الأمر رقم 71-85 المؤرخ في 29 ديســمبر 1971 المتضـــمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء وتحديد قانونها، الجريدة الرسمية العدد 04 لسنة 1972.

[2] - مصرح به من طرف مهندس في ctc بسكرة عن طريق المقابلة بتاريخ 23 أفريل 2011.

[3]- المرسـوم رقم 86-205 المؤرخ في 19أوت 1986 المتضـمن إنشـاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية، الجريدة الرسـمية العدد 34.

كما يتبين من الفقرة الثانية أن المشـــرّع قد جعل من نشـــاط الهيئة مزدوجا؛ بحيث تتعامل مع الدولة كشـــخص إداري وبالتالي تخضـــع لقواعد القانون العام (القانون الإداري) في التعامل معها. وفي الآن نفســـه تتعامل مع الغير (الخواص) كتاجرة، ومن ثم خضـــوعها في تعاملاتها لقواعد القانون الخاص (قواعد القانون المدني والتجاري).

وكما ذكرنا ســـابقا قد تم إنشـــاء خمس هيئات ذات طابع وطني لرقابة البناء التقنية وهي كما يلي:

- الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في وسط البلاد مقرها بالجزائر العاصمة[1].
- الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في جنوب البلاد مقرها بمدينة غرداية[2].
- الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في غرب البلاد مقرها بمدينة وهران[3].
- الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في شرق البلاد مقرها بمدينة قسنطينة[4].
- الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية للشلف مقرها بمدينة الشلف[5].

إلا أنه يمكن نقله إلى مكان آخر بمرسوم يصدر بناء على تقرير الوزير الوصي[6].

---

[1]- المادة 7 من المرسوم رقم 86-205 .

[2]- المادة 7 من المرسوم رقم 86-206 المؤرخ في 19 غشت 1986 المتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في جنوب البلاد، الجريدة الرسمية العدد 34.

[3]- المادة 7 من المرسوم رقم 86-207 المؤرخ في 19 غشت 1986 المتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في غرب البلاد، الجريدة الرسمية العدد 34.

[4]- المادة 7 من المرسوم رقم 86-208 المؤرخ في 19 غشت 1986 المتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في شرق البلاد، الجريدة الرسمية العدد 34.

[5]- المادة 7 من المرسوم رقم 86-209 المؤرخ في 19 غشت 1986 المتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في الشلف، الجريدة الرسمية العدد 34.

[6]- المادة 8 من كل مرسوم ينظم الهيئات المذكورة أعلاه.

كما تمّ إحداث هيئتين وطنيتين جديدتين للرقابة التقنية، إحداهما لقطاع الأشـــغال العمومية بمقتضى المرسوم رقم 86-210[1] ، والأخرى لقطاع الري بمقتضى المرسوم رقم 86-211[2].

في سياق ذلك، ومن أجل ضمان التجانس في ممارسة الرقابة التقنية، شرعت السلطات في إحداث اللجنة التقنية الدائمة لرقابة البناء التقنية بصلاحيات (الاستشارة) و(التنسيق) في ميداني الرقابة التقنية للبناء والتنظيم التقني[3].

وبصدور الأمر رقم 07/95 المتعلق بالتأمينات[4] فتح المجال للخواص لممارسة هذه الرقابة إذ مكن كل شخص طبيعي أو معنوي معتمد لدى الوزارة المكلفة بالبناء من إبرام اتفاقية الرقابة التقنية، إلا انه في الواقع يبقى احتكار الهيئة لهذا المجال لعدم اهتمام الخواص به[5]

أنشأت الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء وفروعها في ظل النظام الاشتراكي وبعد زوال هذا النظام واعتماد النظام الرأسمالي وخوصصة المؤسسات العمومية تحول النظام القانوني للهيئة الوطنية إلى مؤسسة ذات أسهم خاضعة للقانون التجاري، وتتشكل من الجمعية العامة للمساهمين، مجلس الإدارة، المدير العام، وأصبحت تنشط في مجال مراقبة البناءات والمشاريع التي تشرف عليها الدولة

---

[1]- مرسوم رقم 86-210 المؤرخ في 19 غشت 1986 المتضمن جعل المخبر الوطني للأشغال العمومية هيئة وطنية لرقابة تقنية الأشغال العمومية الجريدة الرسمية العدد 34

[2]- مرسوم رقم 86-211 المؤرخ في 19 غشت 1986 المتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة بناء الري التقنية، الجريدة الرسمية العدد 34.

[3] – اللجنة التقنية الدائمة لمراقبة البناء التقنية هي لجنة مشـــتركة بين الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء والهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للأشـــغال العمومية والهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للري، كما أنها لجنة مســـاعدة لدى المركز الوطني للبحث المطبق في هندسة مقاومة الزلازل، وقد أنشئت اللجنة التقنية الدائمة في إطار أشغال إعداد قواعد البناء ومقاييسه التقنية لمختلف القطاعات المعنية بأشغال الإنجاز والبناء، حيث تسهر على ضمان القيمة العلمية العليا والموضوعية وتجمع الآراء لإعداد التنظيم التقني وكيفية ممارسة الرقابة من خلال ضبط التدابير الرامية إلى تحديد الطرق الملائمة في هذه الميادين، ومن مهامها:

– المشاركة مع الهيئات المعنية في إعداد القواعد والمقاييس التقنية لتشييد المباني والمنشآت الكبرى الفنية والهياكل القاعدية أو أي تجهيز يتطلبه هذا المجال من خلال الأوامر القانونية والتنظيمية.

– تتلقى من السلطات والهياكل المعنية جميع الأعمال والاستنتاجات المرتبطة بمهامها أو بالملفات. انظر: المرسوم رقم 86-213 المؤرخ في 19غشت 1986 الذي يتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة لرقابة البناء التقنية، الجريدة الرسمية العدد 34.

[4] – الأمر رقم 07/95 المؤرخ في 25 يناير 1995 المتعلق بالتأمينات، الجريدة الرســـمية العدد 13 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04/06 المؤرخ في 20 فبراير 2006، الجريدة الرسمية العدد 15.

[5] – ساجية حماني، **الرقابة التقنية للبناء**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2013، ص260.

والهيئات العمومية والخواص[1]، أما المنازل الخاصـــة فهي خارج نطاق مراقبة الهيئة، وهذا ما نصـــت عليه المادة 66 من المرســـوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم إذ تتوج المراقبة التقنية والمتابعة المستمرة لأشغال البناء ب "محضر تسليم الأشغال" معد من طرف الهيئة الوطنية لمراقبة البناء التقنية بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنايات المستقبلة للجمهور.

الفرع الثاني: مهام الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية

نظرا للأخطاء المرتكبة أثناء إنجاز البناءات وما يترتب عليها من أضـــرار مادية من تهدم للمباني وقد تصـل إلى حدوث خسـائر بشـرية جراء هذه الأخطاء خاصـة عند وقوع الكوارث الطبيعية من فيضانات وزلازل، وعليه ارتأى المشرع ضرورة مرافقة **الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية** لأشغال البناء قبل البدء فيها وأثناء الانجاز من خلال تولي عدة مهام ذات طابع تقني نلخصها فيما يلي:

تتولى الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية مهام أصلية تصب في صلب اختصاصها إذ تباشر رقابتها قبل البدء في أشغال البناء حيث تراقب تقنيا أشغال بناء مختلف أنواع العمارات لتتأكّد من ثبات بنائها وأسسه وديمومته وصلاحية كل ماله تأثير في ثباته وهيكله، وجدران محيطه وسقوفه، بغية تقليل الفوضـــى في هذا المجال والمســاهمة في الوقاية من النقائص التقنية التي قد تطرأ أثناء الإنجاز، فهي تتولى دراســة جميع الإجراءات التقنية التي تتضــمنها المشــاريع دراســة نقدية لا ســيما رقابة تصــميم الأعمال الكبرى والعناصــر التي ترتبط بها للتأكد من مطابقتها لقواعد البناء ومقاييســه وتتم هذه الرقابة بهدف تنفيذ الأشغال والسهر على احترام المخططات المعتمدة وكيفيات التنفيذ[2].

وكما ذكرنا سابقا فإن الهيئة تباشر مهامها بموجب اتفاقية تبرمها مع صـاحب المشروع، حيث تتلقى ملف المشروع المتضـمن لكل المعطيات المتعلقة بالمشروع من طرف صـاحب المشروع، وتقوم بدراسة الملف ثم تبدي رأيها إما بالموافقة على متابعة أشغال إنجاز مشروع البناء، وإما برفض المتابعة في حالة عدم مطابقته للمواصـــفات القانونية[3]. وفي هذا الشـــأن تنص المادة 18 من القرار الوزاري

---

[1] – عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 261.

[2] – المادة 3 الفقرة 2 و3 من المرسوم التنفيذي رقم 205/86.

[3] – فاطمة عمراوي، **المســؤولية الجنائية لمشــيدي البناء مالك البناء والمهندس المعماري (المصــمم، المشــرف على التنفيذ) والمقاول**، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 200-2001، ص 102.

المشـترك المؤرخ في 1988/05/15[1] على أنه: " يجب على صـاحب المشـروع أن يبرم اتفاقية مع الهيئة المكلفة بالمراقبة التقنية للبناء فيما يخص كل البنايات التي تدخل ضـمن اختصـاصـات هذه الهيئة، ويجب أن تبرم هذه الاتفاقية فور التوقيع على الاسـتشـارة الفنية، وعلى المسـتشـار الفني أن يسـاعد رب العمل في علاقاته مع الهيئة المكلفة بالمراقبة التقنية للبناء عند إعداد الاتفاقية والحصـول على التأشيرات التقنية

ونشـير هنا إلى أن معظم موظفي الهيئة الوطنية لمراقبة البناء التقنية هم مهندسـين معماريين معتمدين من طرف الدولة ومسـجلين في الجداول، ويلتزم مهندسـو الهيئة بالتحقق من مدى احترام المقاولين والمهندسين للتصـاميم، وللشـروط المطلوب مراعاتها قانونا في عملية إنجاز الأشـغال، وذلك بالانتقال إلى مقر المشروع ومعاينة أشغال البناء وحسن سير الأعمال[2].

عندما يكون المشـروع المعروض على الهيئة من أجل المتابعة والإشـراف مسـتوفيا للشـروط القانونية حسـب قانون التهيئة والتعمير بالحصـول على الرخص والشـهادات المطلوبة، وكذا تطابق المشـروع مع الشـروط والمقاييس التقنية للبناء الهندسـي تكون الهيئة ملزمة بقبول المتابعة والإشـراف على مشـروع البناء، يتم إبرام اتفاقية بين الطرفين وهما الهيئة وصـاحب المشـروع أو المقاول، وتكون الاتفاقية وجوبية للحصول على التأمين.

أما إذا لم يسـتوفي المشـروع الشـروط القانونية والمواصـفات المطابقة للمقاييس التقنية للبناء المطلوبة في ميدان التعمير والبناء أو وجدت نقص أو غموض أو لبس في المعطيات تؤشـر الهيئة بكلمة تحفظ أي أنها تقبل متابعة المشروع، وتسمح لصاحبه بمباشرة أشغال الانجاز ولكن مع تصحيح الأخطاء وتدارك النقائص المبينة سـواء فيما يخص الملفات أو على التصـاميم الهندسـية أو حتى إذا تعلق الأمر بالأرض التي سيقام عليها المشروع وإزالة الغموض المشار إليه[3]،

عندما يكون رد الهيئة بقبول عملية الإشراف والمتابعة لمشروع البناء يتم إبرام الاتفاقية بين الطرفين علما أن هيئة المراقبة التقنية قد تتعاقد مع صاحب المشروع أو مع المقاول على حد السواء،

---

[1] – قرار وزاري مشـترك مؤرخ في 15 مايو 1988 يتضـمن كيفيات ممارسـة تنفيذ الأشـغال في ميدان البناء وأجر ذلك، الجريدة الرسمية العدد 43 مؤرخة في 26 أكتوبر 1988.

[2] – عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 263.

[3] – سعاد بلمختار، المرجع السابق، ص 26.

فالمشرع لم يحدد من يجب عليه إبرام العقد معها بل كل ما هو مؤكد هو وجوب اللجوء إلى المراقبة التقنية للحصول على التأمين[1] لذلك فقد تبرم اتفاقيتها مع مؤسسة عمومية مكلفة بإنجاز المشاريع المعمارية للبناء أو شخص طبيعي صاحب البناء أو شخص منتدب عنه، كما قد تبرم الاتفاقية مع المقاولين الخواص أو شركات البناء الخاصة،

تتضمن الاتفاقية الشروط والبنود التي يتم العمل في إطارها، كذلك حجم المشروع المتابع، وإن مدة سريان الاتفاقية تكون موافقة لمدة تنفيذ أشغال البناء، وتبدأ عملية مراقبة المشروع المتمثلة في المتابعة والإشراف على أشغال الانجاز في الوقت نفسه الذي يباشر فيه صاحب المشروع في أشغال البناء[2].

من أهم التزامات الهيئة المترتبة عن هذا العقد القيام بمتابعة عملية الإنجاز وذلك بالمراقبة المستمرة للمشروع والانتقال للمعاينة، والتأكد من مطابقة الأعمال المنجزة للتصاميم والرسومات الهندسية التي تضمنها طلب رخصة البناء، وهذا لا يستلزم الحضور اليومي والمستمر لمهندسيها وتقنييها على أرض إنجاز المشروع، وإنما تكون زيارات فجائية وبدون سابق إنذار حيث أن هذه الطريقة تمكن الهيأة من القيام بواجبها على أحسن وجه، ويمكنها كذلك مفاجأة صاحب العمل بدون أخذه لأي احتياطات أو إخفاء لأي أمر من الأمور المتعلقة بأشغال البناء، حيث يقوم مهندسو الهيئة وتقنييها عند تواجدهم على أرض المشروع من التأكد من احترام المقاييس القانونية ونوعية المواد المستعملة ومدى مطابقتها للمواصفات القانونية، وكذا مستوى كفاءة العمال المستخدمين، وتحرر محاضر بذلك أو إبداء ملاحظات أو تصحيحات ينبغي القيام بها من طرف صاحب المشروع[3].

ويمكن للهيئة الوطنية لمراقبة البناء التقنية أن ترفض متابعة المشروع نهائيا، وهذا بعد دراستها والتأكد من عدم مطابقته للمتطلبات القانونية المعمارية، أو عدم استيفائه للمواصفات التقنية المعمول بها في مجال البناء والتعمير[4]، أو في حالة عدم وجود عقود التعمير المتمثلة في الرخص والشهادات العمرانية التي ينص التشريع العمراني على وجوب استخراجها قبل الشروع في أشغال البناء وفقا

---

[1] – المادة 18 من الأمر 07/95 المتعلق بالتأمينات.

[2] – سعاد بلمختار، المرجع السابق، ص 26.

[3] – المرجع نفسه، ص 27.

[4] – فاطمة عمراوي، المرجع السابق، ص 104.

للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم والمرســـوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.

وتجدر الإشـــارة إلى أنه يمكن للهيئة الوطنية لمراقبة البناء التقنية أن تقوم بإيقاف أعمالها وذلك إذا وجدت مشاكل مع صاحب المشروع كعدم استجابة هذا الأخير لطلبات الهيئة، أو إصراره على تنفيذ الأشغال بالرغم من إعلامه بوجود أخطار وعيوب[1].

لا يقتصـــر دور الهيئة التقنية على متابعة أشـــغال الانجاز بل تســـتمر عملية المراقبة لما بعد إتمام الإنجاز حيث يقوم صـــاحب المشـــروع بعد انتهاء أشـــغال البناء وجوبا بإبلاغ الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء وتقوم الهيئة بمراقبة مدى مطابقة الأشـغال المنجزة للتصـاميم والرسـوم الهندسـية المرفقة بملف المشـروع[2]، وعند التأكد من المطابقة التامة للشـروط القانونية واسـتيفائه للمواصـفات والأصـول الفنية والتقنية تسلم له ما يسمى "بمحضـر تسليم الأشـغال"[3]، وفي حالة وجود عيوب أو نقائص في الأعمال المنجزة تطلب من صاحب المشروع تصحيح ذلك وإتمام إنجازها[4].

حســـب المادة 03 من المرســـوم التنفيذي رقم 205/86 يمكن أن يمتد عمل الرقابة إلى تنمية مختلف الأعمال التي تكمل مهمتها الأصلية[5]:

– رقابة جودة المواد المعدّة للبناء في المصـــنع والاعتماد التقني لمواد البناء، وعناصـــره وأعمال ضبط المقاييس وبحث أساليب وتقنيات الانجاز.

– تشارك الهيئة وفق هدفها وبالاتصال مع هيئات الرقابة التقنية لبناء العمارات في إعداد

---

[1] – فاطمة عمراوي، المرجع السابق، ص 105.

[2] – المادة 10 من القرار الوزاري المشـترك المؤرخ في 15 ماي 1988 المتضـمن كيفيات ممارسـة تنفيذ الأشـغال في ميدان البناء وأجر ذلك، الجريدة الرسمية العدد 43 المؤرخة في 26 أكتوبر 1988 المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك رقم 2 المؤرخ في 4 جويلية 2001، الجريدة الرسمية العدد 45.

[3] – المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15–19 المعدل والمتمم.

[4] – سعاد بلمختار، المرجع السابق، ص 27.

[5] – إن الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء تعمل حاليا من خلال فرعين:

– المراقبة التقنية وتشخيص الرقابة التقنية للبناء من خلال خمس (05) مديريات جهوية.

– مديرية وطنية للتشـــخيص والخبرة موزعة في أنحاء التراب الوطني من خلال وكالاتها البالغ عددها 53 وكالة و16 مركز خبرة، إجراءات التنمية المســـتدامة في قطاع البناء الجودة البيئية https :www.ctc-dz.org/ الاطلاع على الموقع: بتاريخ 2023/02/15.

التنظيمات وبرامج البحث التي تعتمد في ضبط عناصر التشريع والتنظيم الخاصين بالمقاييس والقواعد، لا سيما المقاييس التقنية الجزائرية في بناء العمارات، حسب التعليمات التي يقررها وزير التهيئة العمرانية والتعمير والبناء بالاتصال مع السلطات الأخرى أو الهياكل المعنية.

– تشارك في إطار هدفها في تطوير مناهج الرقابة ونظمها وفي تكوين المستخدمين المؤهلين وتجديد معلوماتهم وتحسين مستواهم في هذا الميدان.

– تشارك في توطيد أيّة علاقة مفيدة بالهيئات المماثلة وبالمواطنين والأجانب إن اقتضى الأمر قصد المشاركة في إنشاء بنك للمعطيات ونشر معارف التجربة المكتسبة لاسيما خلال تنظيم الندوات والملتقيات.

– وقصد بلوغ هدفها وأداء مهمتها في حدود اختصاصها، تسخّر الهيئة جميع الوسائل البشرية والمادية والمالية ضمن الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

– للهيئة إمكانية إبرام أي عقد أو اتفاق في مجال عملها مع احترام القوانين والتنظيمات المعمول بها.

– تخوّل الهيئة وحدها تسليم التأشيرات المطلوبة لدى مؤسسات التأمين الوطنية في إطار القانون[1].

وجدير بالذكر أن هناك مهام جديدة أسندت للمراكز الخمسة للمراقبة التقنية للبناء(المراقبة التقنية للبناء وسط وشرق وغرب وجنوب ومركز الشلف) التي توحدت في مجمع واحد يسمى "مجمع المراقبة التقنية للبناء" تتمثل في:

– مهمة لقياس الأخطار بحيث تعتبر هذه المهمة شاملة و موحدة تتمحور أساسا حول مرحلتين مهمتين لمراقبة المخططات ومراقبة الورشات لتغطية الأشغال الكبرى وتصريف المياه القذرة، بحيث أن هذه المهمة سيتم الشروع فيها مباشرة بعد انطلاق أشغال التصميم التي يعدها المكلف بالإنجاز.

– مهمة مراقبة الكهرباء على أساس القوانين التقنية والمعايير المعمول بها في هذا الميدان.

– مهمة مراقبة مطابقة الترصيص الصحي، ومراقبة مطابقة التدفئة والتبريد والتهوية.

– كما أن هذا المجمع لا يتدخل إلا بطلب من المتعاقد، كما أن التدخل خلال مرحلة تصميم

[1] – يضبط قرار وزاري مشترك بين الوزير الوصي والوزير المكلف بالمالية قائمة المباني التي لا تشترط فيها التأشيرة القبلية لمنح الضمان العشري التي تسلمها الهيئة المكلفة بالرقابة كما يبين هذا القرار بدقة شروط القيام برقابة المباني، انظر: المادة المعنية 3 الفقرة الثانية من المراسيم المنشأة للهيئات الخمس، راجع أيضا: المرسوم التنفيذي رقم 94/96 المؤرخ في 17 يناير 1996 الذي يحدد قائمة المباني العمومية المعفاة من إلزامية تأمين المسؤولية المهنية والمسؤولية العشرية، الجريدة الرسمية العدد 5.

المشروع وتنفيذ المشروع مراقبة الورشة بمجرد الانطلاق في الأشغال.

– إعداد مخطط للتوعية خاص بعملية القيام بمهمة المراقبة التقنية للبناء وكذا حول تدخل مراكز المراقبة التقنية للبناءات.

– وضـــع بطاقات تحمل كل المعلومات الخاصـــة بالمراقبة التقنية التي يجب توفيرها وتكون تحت تصـرف المقاول ومكتب الدراسـات الذين يجب عليهما التأكد من تطبيق أو عدم تطبيق أي إجراء يتعلق بالبناء. كما يمكن للهيئة إعداد بنك معطيات حتى يكون لدى الســلطات العمومية التصـــور الشامل لنوعية البناءات التي تشيد في الجزائر[1].

لقد تم توسيع مجال تدخل الهيئة ليشمل الأشغال الثانوية داخل السكن مثل الترصيص الربط بشبكة الكهرباء البلاط والدهن ...الخ بعدما كان يقتصـر على الهيكل والخرسـانة وكل ما يتعلق بأسـاسـات البناء الثابت، كما تم العمل على إنشـــاء فوج خاص على مســـتوى الهيئة للعمل مع وزارة الانتقال الطاقوي والطاقات المتجددة وتحديد نمط عمل الهيئة من الجوانب التقنية المتعلقة خاصـــة ما يتعلق بالعزل الحراري وترشيد استهلاك الطاقة[2].

الفرع الثاني: دور الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية في تحقيق الاستدامة للنشاط العمراني

تعتبر حماية البيئة من أهم مقومات تحقيق التنمية المستدامة التي تسعى لتلبية حاجات الأجيال الحالية دون حرمان أجيال المســتقبل من تلبية حاجاتها، وقد تبنى المشــرع الجزائري هذا التوجه وهو ليس بالأمر الجديد، إذ نجد ضـمن النصـوص القانونية المنظمة للنشـاط العمراني عديد مظاهر حماية البيئة التي تسـهر عديد الأجهزة الرقابية على تطبيقها واحترام مضـمونها، ومن بين هذه الأجهزة الهيئة الوطنيـة لمراقبـة البنـاء التقنيـة التي تمـارس رقـابتهـا على النشـــاط العمراني قبل وأثنـاء وبعد إنجـاز الأشـغال، فلا تقبل الهيئة الإشـراف ومتابعة المشـروع المعروض عليها ولا تسـلم لصـاحب المشـروع محضـر تسليم الأشـغال إلا إذا كان موافقا للشـروط القانونية حسـب قواعد التشـريع العمراني بالحصـول على الرخص والشهادات المطلوبة، وكذا تطابق المشروع مع الشروط والمقاييس التقنية للبناء.

عندما نبحث عن دور الهيئة في حماية البيئة عند مراقبتها للنشاط العمراني، فإننا بذلك نقصد مدى

---

[1] – ميسوم فضيلة، أكلي نعيمة، المرجع السابق، ص128–129.

[2] – حوار مع مدير الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء، مقال منشـور في جريدة الشـعب، نسـخة الكترونية، الاطلاع على الموقع بتاريخ: 2023/02/15.

مراعاتها لمعايير حماية البيئة في جميع مراحل إشرافها ومتابعتها لأشغال إنجاز البناء، وبمعنى أدق مدى أخذها بتقنيات البناء الأخضر أو تقنيات البناء المستدام أو المباني الصديقة للبيئة فكلها مصطلحات لها معنى واحد.

يقصد بالبناء الأخضر أو البناء المستدام استخدام طرق البناء التي تعطي الأولوية للإعتبارات البيئية طويلة الأمد؛ بمعنى استخدام أساليب وتقنيات تساهم في الحد من الأثر البيئي للمباني على البيئة وخفض بصمتها الكربونية، والمساهمة في تحسين كفاءة استخدام المياه والطاقة، بالإضافة إلى المساهمة في تحسين جودة المعيشة والبيئة الداخلية، وذلك من خلال تطبيق التقنيات في كافة مراحل مشروع البناء بدءا من مرحلة التخطيط واختيار الموقع إلى التصميم والتشييد والتشغيل والصيانة والهدم[1].

تقوم الهيئة الوطنية للمراقبة البناء التقنية بدور مهم في مراقبة المباني، فهي تتولى مراقبة الشروط القانونية والجانب التقني من وثائق ومخططات معنية بالمشروع المزمع انجازه، كما تتولى مراقبة تنفيذ أشغال البناء أي مراقبة الورشات لتغطية الأشغال الكبرى والسهر على مطابقتها للمخططات المقدمة حتى بعد إتمام الإنجاز، إذا فالهيئة تسهر على إنجاز مباني لتقديم بنايات ذات جودة مطابقة للتشريعات العمرانية وللقواعد التقنية للبناء المعتمدة في الجزائر.

وبما أن الهيئة تختص بمراقبة البنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنايات المستقبلة للجمهور كالمدارس، ومباني الهيئات الإدارية، والمساجد، والملاعب...إلخ وفقا للمادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، فإن المرسوم التنفيذي رقم 175/91 قد وضح قواعد التهيئة والتعمير المطبقة على العمارات ذات الاستعمال السكني، وسنكتفي بذكر بعض القواعد ذات البعد البيئي التي تسهر الهيئة التقنية على احترامها.

تسهر الهيئة على احترام قواعد حماية البيئة الموضحة من خلال التصاميم والمخططات المرفقة بملف الرخص والشهادات العمرانية، وبذلك فهي تراقب صلاحية الأرض والتربة للبناء، وتوفر التهيئة بضمان تزود البنايات بشبكات الماء الشروب وربطها بقنوات الصرف الصحي، وهنا على الهيئة أثناء الانجاز أن تراقب مدى إتباع أساليب ترشيد استهلاك المياه الباردة والساخنة في المباني، وتحرص

[1] – رابح بالنور، نهاد بوشريط، **البناء الأخضر كمدخل حديث نحو الابتكار البيئي**، مجلة مجلة دراسات في الإقتصاد وإدارة الأعمال، المجلد 04 العدد 01 جوان 2021، مجلة علمية محكمة سداسية صادرة عن جامعة تبسة، ص 85.

الهيئة على ربط المباني بخطوط الكهرباء والغاز على أساس القوانين التقنية والمعايير المعمول بها في هذا الميدان، وعلى الهيئة ألا تكتفي بذلك وإنما يجب التخطيط لكافة أنظمة الطاقة في المبنى بهدف الوصول إلى الحد الأدنى لاستهلاك الطاقة وكذا استغلال الطاقة المتجددة[1]،

وفي السياق ذاته تراقب الهيئة ارتفاع المباني الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية التي يجب ألا تتجاوز علوها متوسط علو المباني المجاورة، وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية التي تخصص لتهيئة مساحات خضراء تتناسب مع نوع المشروع، وكذا مراقبة نوع طوابق البنايات وعددها، كما تراقب وصف الهيكل الحامل للبناية، إضافة إلى ما سبق فالهيئة تراقب جودة المواد المعدّة للبناء في المصنع والاعتماد التقني لمواد البناء وعناصره.

ننوه في هذا الشأن أنه على الهيئة أن تسهر على استخدام المواد المحلية غير الملوثة للبيئة والتي ليس لها أثار سلبية على صحة الإنسان على المدى الطويل كمواد العزل الحراري ومواد العزل المائي، والغلاف الخارجي للمبنى ومواد تغطية الأرضيات والجدران الداخلية وإطارات النوافذ والأبواب، كما تراقب أعمال ضبط المقاييس وبحث أساليب وتقنيات الانجاز على أن تكون صديقة للبيئة، إلى جانب مراقبة ثبات أبنية العمارات وأسسها وديمومتها، وصلاحية كل ما له تأثير في ثباتها وهيكلها وجدران محيطها وسقوفها، فهي تراقب الأرض التي ستقوم عليها أساسات البناء بعد الحفر وكذا الاسمنت المسلح، كما وتجدر الإشارة إلى أن للهيئة مهام جديدة فهي تباشر مراقبة مطابقة الترصيص الصحي، ومراقبة مطابقة التدفئة والتبريد والتهوية[2]، وعند قيام الهيئة بمهامها فهي تأخذ بعين الاعتبار معايير البناء حسب كل منطقة، فارتفاع العمارات في مناطق الجنوب والتصميم الداخلي يختلف عنه

---

[1] – تعرف الطاقة المتجددة بأنها:"... مجموع الطرق التي تسمح باقتصاد معتبر في الطاقة، باللجوء إلى تقنيات هندسة المناخ الحيوي في عمليات البناء". انظر: المادة 03 من القانون رقم 09/04 المؤرخ في 14 غشت 2004 المتعلق بترقية الطاقات المتجددة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 52.

[2] – تنص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 90/2000 المؤرخ في 24 أبريل 2000 المتضمن التنظيم الحراري في البنايات الجديدة الجريدة الرسمية العدد 25 على أنه: "يجب أن يتأكد صاحب المشروع أن تصميم البنايات الجديدة وبناؤها يخضعان للمبادئ الآتية:

– يجب أن تكون المميزات الحرارية للبنايات الجديدة بالشكل الذي يكون به نقل الحرارة بالتحويل الحراري عبر الجدران التي تشكل غلاف هذه البنايات، متطابقا مع مستويات نقل الحرارة المطلوبة

– يجب أن تكون أنظمة التهوية في البنايات الجديدة بالشكل الذي يكون به تجديد الهواء متطابقا مع مستوى تجديد الهواء المطلوب

– يجب أن تحتوي أنظمة التدفئة في الشتاء وتكييف الهواء في الصيف في البنايات على أنظمة ضبط آلية".

في باقي المناطق.

بالنسبة للتصميم الداخلي للعمارات السكنية فيجب أن تشتمل على غرف رئيسية مخصصة للاستراحة ومطابخ ...إلخ، وقد قيدها المشرع بمجموعة من المقاييس الخاصة بمساحتها وحجمها وعلوها، وكذلك ضرورة ضمان الإنارة والتهوية عن طريق النوافذ بما يقلل من استخدام الطاقة الاصطناعية، كذلك الأمر بالنسبة للمطابخ التي يجب أن تتوفر على تهوية طبيعية دائمة وفعالة وقناة لإفراز البخار والغازات المحروقة ما يضمن هواء نظيف داخل المنازل، كما يجب أن تحتوي كل عمارة معدة للسكن الجماعي على محل مغلق وبهو لإيداع وعاءات القمامة، تحدد وضعية هذا المحل بكيفية تمنع تسرب الرائحة والغازات المضرة إلى داخل المساكن، وتوجه التهوية نحو الخارج دون أي اتصال مع الأجزاء المشتركة، كما أوجب المشرع إقرار مجرى للدخان على الأقل لإفراز الغازات المحروقة في كل مسكن[1].

نلاحظ مما سبق تناوله أن هناك جهود تبذلها الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء في مراقبة بعض مظاهر حماية البيئة التي تضمنتها التشريعات العمرانية مسبقا من خلال المتابعة والإشراف على مشروعات البناء الكبرى التي أخصها المشرع الجزائري بها بمراقبة قبلية وقائية من خلال التصميمات المعدة من طرف المهندس المعماري والمهندس المختص في الهندسة المدنية، غير أن الأهم أن تركز الهيئة في عملها على مراقبة آنية لجودة البناء أثناء إنجاز المشروع ومراعاة معايير الصحة والسلامة وجودة البناء وبعض معايير حماية البيئة المعمول بها ضمن القواعد التقنية للبناء، كما نجدها تتدخل بمراقبة بعدية للتحقق من مطابقة الأشغال التي تمت متابعتها.

وفي الأخير وفي ظل تزايد الطلب على السكن الجماعي والمشاريع الخاصة بها، يجب عل الهيئة تفعيل دورها بشكل أوسع على أرض الواقع، وكذا بسط رقابتها التقنية على السكنات الخاصة بالمواطنين وليس فقط المشاريع الكبرى نظرا للأهمية البالغة للدور الوقائي والعلاجي التي تلعبه هذه الهيئة، وعليه وقبل ذلك ندعو المشرع إلى فرض رقابة تقنية على المباني السكنية للأفراد وإسنادها للهيئة من أجل تعزيز سياسة المشرع الجزائري في الرقابة الميدانية على أشغال البناء والحد من المباني غير الصحية المضرة بالبيئة، كما ندعو المشرع إلى تعزيز الشروط القانونية للبناء والقواعد

[1] – المواد من 32 إلى 44 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91.

التقنية للبناء بقواعد وأســـاليب أكثر صـــداقة مع البيئة في مختلف مراحل إنجاز البناء (التصـــميم، التنفيذ، استغلال المبنى).

إن الغاية من تعزيز قواعد البناء بتقنيات البناء الأخضـــر هو حماية البيئة العمرانية في المدن الجزائرية، حيث تتجانس مختلف البنايات وبكل مكوناتها مع الطبيعة دون إلحاق ضـرر بهذه الأخيرة، ويتمتع الأفراد بإطار معيشـي صـحي وآمن وسـليم، إنها تقنيات تعتمد بشـكل أكبر على الإضـاءة الطبيعية والتهوية الجيدة واسـتغلال الطاقات المتجددة وبشـكل مدروس ومخطط لكي تكون صـحية بشكل أكبر مما هو عليه في الأبنية التقليدية، فهي تقنيات تساهم في التقليل من استخدام واستهلاك المياه والطاقة، الأمر الذي بدوره يســـاهم في التقليل من غاز الكربون ومن حدة الاحتباس الحراري، ونســتحســن عمل الهيئة في الآونة الأخيرة مع وزارة الانتقال الطاقوي والطاقات المتجددة، إذ نأمل أن تكون فيه إضافة جديدة من هذا القطاع للقواعد التقنية للبناء.

المطلب الثاني

استدامة النشاط العمراني من خلال رقابة الوكالة الوطنية للتعمير

برز اهتمام المشرع الجزائري بمسألة تنظيم النشاط العمراني بما يتوافق ومتطلبات حماية البيئة من خلال قوانين التهيئة والتعمير، وحرصـــا منه على التطبيق الســـليم لهذه القواعد تم تدعيم قطاع التهيئة والتعمير بأجهزة تعزز المســـتوى التنظيمي والرقابي للنشـــاط العمراني حيث تم إنشـــاء الوكالة الوطنية للتهيئة والتعمير كجهاز تنظيمي رقابي ليساهم في النهوض بقطاع العمران، وسندرس الوكالة بالتطرق لنشأتها (الفرع الأول)، ثم تشكيلتها (الفرع الثاني)، ثم مساهمتها في تحقيق الاستدامة للنشاط العمراني من خلال المهام المنوطة بها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: نشأة الوكالة الوطنية للتعمير

إن انتشار عديد المظاهر غير الصحية في الوسط العمراني جراء التوسع العمراني غير المخطط والمدروس "الفوضـــوي" كان نتيجة افتقار كثير من بلديات الوطن لمخططات التهيئة والتعمير، ولدعم هذه الأخيرة وسد النقص الموجود على مستواها في مجال التخطيط والتنفيذ، تم إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير كقطب للكفاءة والخبرة التقنية لصالح الدولة والجماعات المحلية بموجب المرسوم التنفيذي رقم

09-344[1] واعتبرها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، توضع تحت وصاية وزير السكن والعمران ويكون مقرها بالجزائر العاصمة.

تخضع الوكالة الوطنية للتعمير طبقا لنص المادة الأولى في فقرتها الثانية لأحكام القانون العام، أي قواعد القانون الإداري في علاقتها مع الدولة، وبما أنها تاجرة في علاقاتها مع الغير فإنها تخضع لقواعد القانون الخاص أي قواعد القانون المدني وقواعد القانون التجاري.

واعتبر المشرع الوكالة الأداة الأساسية للدولة في مجال إعداد ومتابعة مخططات التهيئة والتعمير، ولتتمكن من أداء مهامها والاطلاع على ما يحدث في الميدان عن كتب وتحقيق فاعليتها فقد مكنها المشرع من إنشاء فروع في أيّ مكان من التراب الوطني[2] تحت تسمية "الوكالة الجهوية للتعمير" بموجب قرار من الوزير الوصي " وزير السكن والعمران " بعد مداولة مجلس الإدارة، كما يتولى الوزير الوصي بالأشكال نفسها تحديد التنظيم الداخلي للوكالة وفروعها[3].

الفرع الثاني: تشكيلة الوكالة الوطنية للتعمير

يتم الحكم بنجاح أو فشل أي هيئة في مهامها بالنظر إلى تشكيلتها، وبموجب المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 09-344 فإن الوكالة الوطنية للتعمير يديرها مجلس إدارة ويسيرها مدير، وتتكون من الأعضاء كالآتي:

- ممثل وزير الداخلية والجماعات المحلية
- ممثل وزير المالية
- ممثل وزير الطاقة والمناجم
- ممثل الوزير المكلف بتهيئة الإقليم
- ممثل الوزير المكلف بترقية الاستثمار
- ممثل الوزير المكلف بالنقل
- ممثل الوزير المكلف بالفلاحة

---

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 09-344 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير، الجريدة الرسمية العدد 61.

[2]- المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 09-344.

[3]- المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 09-344.

- ممثل الوزير المكلف بالأشغال العمومية
- ممثل الوزير المكلف بالثقافة
- ممثل الوزير المكلف بالتعليم العالي
- ممثل الوزير المكلف بالبريد وتكنولوجيا الإعلام والاتصال
- ممثل الوزير المكلف بالموارد المائية
- ممثلين منتخبين (02) عن مستخدمي الوكالة

يشارك المدير العام في اجتماعات المجلس بصوت استشاري ويضمن أمانته، وللمجلس أن يستعين بأي شخص نظرا لكفاءته لتقديم المساعدة في المسائل المدرجة في جدول الأعمال، ومن الضروري أن يكون ممثلي الوزراء المعينون في مجلس الإدارة في رتبة مدير في الإدارة المركزية على الأقل، ويعين أعضاء المجلس لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن والعمران بناء على اقتراح من السلطات التي ينتمي إليها[1].

نلاحظ على بعض التسميات التي أطلقها المشرع على الهيئات التي تدخل في تشكيلة الوكالة أنها في حاجة إلى تعديلات، فمنذ إنشاء الوكالة إلى غاية اليوم تم تعديلها ولم تبقى التسميات على حالها، لذا ندعو إلى إدخال تعديلات بوضع تسميات تتماشى مع التسميات الحالية للوزارات فمثلا لا وجود حاليا لوزارة تحت مسمى" تهيئة الإقليم"، مع إضافة بعض الوزارات المستحدثة، فبعدما تم الفصل بين وزارة الطاقة والطاقات المتجددة نتساءل عن الوزارة المعنية بالعضوية ضمن الوكالة؟ فكلا الوزارتين على قدر من الأهمية في التشكيلة، والطاقات المتجددة هي اختصاص مهم جدا إذ يمثل البديل للطاقة البترولية والمساهم الأكبر في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة على مستوى المباني، فوجود ممثل لهذه الوزارة ضمن تشكيلة الوكالة أمر لابد منه، وأيضا

نلاحظ غياب العنصر الأساسي الذي يخدم البيئة وهو عضوية ممثل وزارة البيئة وممثل وزارة السياحة. وعليه ندعو المشرع إلى تدارك هذه النقائص حتى تؤدي الوكالة مهامها بشكل أفضل.

[1] – المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 344/09 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير.

الفرع الثالث: دور الوكالة الوطنية للتعمير في تحقيق الاستدامة للنشاط العمراني

في سبيل تحقيق الوكالة الوطنية للتعمير لأهدافها فقد كلفت بعدة مهام نذكر منها مايلي:

- اقتراح كل الدراسات التي من شأنها تدعيم الدولة والجماعات المحلية في ميدان التعمير.
- مساعدة الدولة والجماعات المحليّة والهيئات المهتمة في المبادرة وتنفيذ ومتابعة المشاريع ذات البعد الوطني أو الجهوي أو المحلي في مجال التعمير والتدخل في الأنسجة العمرانية.
- تقديم المساعدة التقنية للجماعات في ميدان امتصاص السكن الهش.
- دراسة وإعداد المخططات العمرانية.
- اقتراح على السلطة الوصية كل تنظيم مرتبط بمجال نشاطها[1].

يلاحظ على المهام الموكلة للوكالة الوطنية للتعمير أنها لا تشير إلى حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة بصياغة صريحة ومباشرة، وإنما تبقى مهامها مرتبطة بالسياسة العمرانية المنتهجة من طرف الدولة والجماعات المحلية، وبمان أن المشرع الجزائري مهتم بمجال حماية البيئة فإن المساعدة والدراسات والاقتراحات التي تقدمها الوكالة حتما ستكون وفقا لهذا التوجه، حيث تتولى الوكالة دور يمكن أن تحقق معه الحماية للبيئة وتضمن الاستدامة للنشاط العمراني، فهي مهام من شأنها رفع المستوى التنظيمي للنشاط العمراني بالجزائر، والقضاء على الكثير من الحالات غير الشرعية للمباني المنتشرة على الإقليم الوطني وهو ما من شأنه أن يحسن من الوضع البيئي في الوسط العمراني.

على الرغم من أن النصوص القانونية المنشأة والمنظمة لعمل هذا الجهاز لا نجد فيها ما يشير إلى حماية البيئة وتحقيق الاستدامة، إلا أننا نرى بما أنها أجهزة تسهر على تطبيق التشريعات المنظمة للبناء والتعمير فهي بشكل أو بآخر تساهم ولو بشكل غير مباشر في التخفيف من مخاطر العمران على البيئة، فمتى كان البناء قانونيا موافقا لأدوات التعمير والرخص والشهادات فإنه بالنتيجة ستكون البناءات أكثر توافقا مع متطلبات حماية البيئة وفقا للتشريعات المعمول بها.

[1]– لمزيد من المعلومات حول مهام الوكالة، انظر المواد 5، 6 من المرسوم التنفيذي رقم 09-344، وأيضا المادة2، 3، من دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية الملحق بهذا المرسوم.

المطلب الثالث

المفتشية الجهوية للعمران والبناء كآلية لاستدامة النشاط العمراني

أنشأت المفتشية الجهوية للعمران والبناء بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 08-389[1] كمصلحة خارجية تحت سلطة المفتشية العامة للعمران والبناء[2]، لها دور تفتيشي رقابي يضمن تطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني، وقد منح التفويض إلى المفتشين الجهويين للعمران والبناء بشأن سلطة التعيين والتسيير الإداري للمستخدمين الموضوعين تحت سلطتهم[3]، وقد نصت على مهامها الفقرة الثانية من المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08-389 وتتمثل في:

- تضمن تنسيق أنشطة مديريات العمران والبناء لا سيما فيما يتعلق بمراقبة أنشطة وأعمال العمران والبناء.
- تقوم بالتحقيقات المتعددة الاختصاصات وتضع الفرق المتخصصة لتتكفل بالمهام المنوطة بها.
- تقوم دوريا بإعداد ملخصات حصائل نشاط مديريات العمران والبناء.
- تقوم بتصور وتنفيذ برنامج للمراقبة في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني على مستوى كل الإقليم الذي يدخل ضمن اختصاصها بالاتصال مع الهيئات الأخرى للدولة والجماعات المحلية.
- تسهر على شرعية تسليم عقود العمران المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما في ميدان العمران والبناء وحماية الإطار المبني.
- تقوم بالاتصال مع الهياكل الأخرى المعنية بكل تحقيق له علاقة بمجال نشاطها.
- تساعد الجماعات المحلية والمؤسسات العمومية والمتعاملين في مجالات اختصاصها.

---

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 08-389 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008 يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء ويحدد مهامها وعملها، الجريدة الرسمية العدد 69، المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 10-284 المؤرخ في 14 نوفمبر 2010، الجريدة الرسمية العدد 70.

[2]- المرسوم التنفيذي رقم 08-388 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008، يحدد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية العدد 69.

[3] - المادة 01 و02 من القرار المؤرخ في 25 يونيو 2012 المتضمن تفويض سلطة التعيين والتسيير الاداري إلى المفتشين الجهويين للعمران والبناء، الجريدة الرسمية العدد 50 الصادرة بتاريخ 12 سبتمبر 2012.

- تقترح كل التدابير التي ترمي إلى تحسين الجهاز التشريعي والتنظيمي ذي الصلة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني.
- تقوم بالاتصـــال مع أجهزة الدولة الأخرى والجماعات المحلية، باتخاذ التدابير التي تهدف إلى مكافحة البناء غير الشرعي.
- تطوير الإعلام وتحسيس المتعاملين والمهنيين في مجال نشاطها.

المطلب الرابع

المجلس الوطني للإطار المبني كآلية لمراقبة النشاط العمراني في إطار التنمية المستدامة

أنشــأت عديد الأجهزة الرقابية على النشــاط العمراني لوضــع حد للمخالفات العمرانية وفرض النظام العام العمراني بما فيه من حماية للبيئة المبنية، ويعتبر المجلس الوطني للإطار المبني أحد الأجهزة الرقابية، وعليه سندرس هذا الجهاز بتوضيح الطبيعة القانونية له ثم تشكيلة المجلس الوطني للإطار المبني وطريقة عمله ثم نتناول اختصـــاصـــات المجلس الوطني للإطار المبني كآلية لتحقيق الاستدامة للنشاط العمراني

الفرع الأول: الطبيعة القانونية للمجلس الوطني للإطار المبني:

نصــت المادة 01 من المرســوم التنفيذي رقم 251/97 على أنه:" تنشــأ لدى الوزير المكلف بالسكن هيئة استشارية تسمى المجلس الوطني للإطار المبني وتدعى في صلب النص المجلس"[1]، نلاحظ أن مضمون النص القانوني واضح بشأن الطبيعة القانونية للمجلس إذ منحه الطابع الاستشاري، وعليه فهو هيئة استشارية استحدثها المشرع لتقدم أراء واقتراحات غير ملزمة على مستوى وزارة السكن لتعزيز الحماية للمحيط المبني، وكل ماله علاقة بتنظيم النشــاط العمراني ومراقبته شــأنها شــأن لجنة الهندسة المعمارية والتعمير، غير أن الاعتماد على اللجنة على المستوى المحلي لرد الاعتبار للإطار المبني وحماية البيئة عبر آرائها واقتراحاتها غير كاف، وعليه ارتأى المشــرع وضــع هيئة أخرى على المســتوى المركزي تتولى دعم التوجه العمراني المتبع من قبل المشـــرع لحماية البيئة العمرانية وذلك

[1] – المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 251/97 المؤرخ في 8 يوليو 1997 المتضمن إنشاء مجلس وطني للإطار المبني، الجريدة الرسمية العدد 46 الصادرة بتاريخ 9 يوليو 1997

بإيجاد وسـائل وطرق أكثر فاعلية تسـمح للهيئات الإدارية من اتخاذ التدابير اللازمة في إطار الرقابة على أشغال التعمير وتسهيل عمل شرطة العمران والبيئة[1].

الفرع الثاني: تشكيلة المجلس الوطني للإطار المبني:

نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 251/97 على تشكيلة المجلس وهي:

- ممثل وزير السكن والعمران رئيسا،
- ممثل وزير الدفاع الوطني،
- ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية
- ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية،
- ممثل الوزير المكلف بالثقافة،
- ممثل الوزير المكلف بالسياحة،
- ممثل الوزير المكلف بالأملاك الوطنية،
- ممثل الوزير المكلف بالبيئة،
- سـبعة (07) ممثلين عن المسـتعملين المنظمين في جمعيات ذات طابع وطني، جهوي أو محلي، يكون الهدف منها تحسين إطار الحياة ومحيط الإطار المبني،
- سبعة (07) ممثلين عن جمعيات المهنيين والخبراء في مجال التعمير والبناء والسكن والتسيير العقاري،

اشترط المشرع أن يكون لممثلي الوزارات رتبة نائب مدير على الأقل في الإدارة المركزية[2]، ويمكن للمجلس أن يسـتعين بأي شـخص يراه مؤهلا له إمكانية الإفادة في المسـائل المسـجلة في جدول الأعمال[3].

نشـير في هذا الصـدد إلى أنه يتم تعيين أعضـاء المجلس بقائمة اسـمية تحدد بقرار من الوزير المكلف بالسكن والعمران لمدة ثلاث (03) سنوات قابلة للتجديد، وفي حالة شغور المنصب

---

[1] – عايدة ديرم، **الرقابة الإدارية على أشـغال التهيئة والتعمير في التشـريع الجزائري**، المرجع السـابق، ص 133، وأيضـا: مكي حمشة، المرجع السابق، ص 561.

[2] – المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 251/97.

[3] – المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 251/97.

يتم تعيين عضـو جديد في أجل لا يتعدى شـهر لغاية انقضـاء مدة العضـوية وهذا تطبيقا لنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 251/97.

وتجدر الإشـارة أنه يجب أن تتم المصـادقة على النظام الداخلي للمجلس وكيفيات سـيره وتنظيمه في شـكل لجان في الجلسـة الأولى للمجلس وفقا لنص المادة 06 من المرسـوم التنفيذي رقم 251/97.

نشير في السياق ذاته إلى أن المجلس يجتمع مرتين في السنة في دورة عادية باستدعاء من رئيسه، كما بإمكانه أن يجتمع في دورات غير عادية كلما دعت الضرورة لذلك بناء على طلب من الوزير المكلف بالسـكن أو رئيس المجلس أو ثلثي (3/2) أعضـائه،[1] وعلى الرغم من الرأي الاسـتشـاري للمجلس إلا أنه ملزم بإعداد تقرير عن نشـاطاته كل سـتة أشـهر ويرسـله إلى الوزير المكلف بالسكن والعمران[2].

الفرع الثالث: اختصاصات المجلس الوطني للإطار المبني

يشـير المرسـوم التنفيذي 251/97 في المادة 01 منه إلى أنه: "تنشـأ لدى الوزير المكلف بالسـكن، هيئة اسـتشـارية تسـمى المجلس الوطني للإطار المبني..." وعليه يتضـح أن اختصـاص المجلس ينحصـر على المستوى المركزي بتقديم استشارات للوزير المكلف بالسكن والعمران، وقد نصـت المادة 02 من المرسـوم التنفيذي ذاته على مجموع المهام المنوط بالمجلس وهي كالآتي:

- التفكير في الملفات المتعلقة بالإطار المبني والمحافظة عليه وتثمينه في سبيل الرقابة عليه.
- اقتراح الآراء بشأن الحفاظ على الإطار المبني وتثمينه والإجراءات المتعلقة بالرقابة.
- اقتراح الآراء في مجال تهيئة المساحات الخضراء في الوسط الحضري وكيفية استعمالها.
- اقتراح التدابير التي تهدف لحسن النظافة وتجسيد الوسائل التقنية للأمن في المجمعات السكنية
- اقتراح مجموع الأعمال والوسـائل التي من شـأنها تسـهيل إنشـاء الجمعيات والتي تهدف إلى تحسين إطار الحياة.

[1] – المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 251/97.

[2] – المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 251/97.

- المســـاهمة في تطوير كل الأعمال الهادفة لتحســـيس المواطن بحماية المســـاحات العمومية والمنشآت ذات المنفعة الجماعية والحفاظ عليها، والإجراءات الضرورية لهذه الرقابة.
- إبداء الرأي في المسائل التي يطرحها عليه الوزير المكلف بالسكن والعمران،
- تقويم الأعمال المنجزة في مجال حماية الإطار المبني وتثمينه.

نلاحظ على اختصاصات المجلس كلها والمذكورة سابقا أنها تسعى إلى حماية البيئة العمرانية فاقتراح تهيئة المســـاحات الخضـــراء واقتراح الإجراءات اللازمة لحســـن النظافة وحماية المســـاحات العمومية جلها تصـــــب في مصـــــلحة الحفاظ على الإطار المبني، غير أن دورها في التفكير في الملفات المتعلقة بالإطار المبني والمحافظة عليه وتثمينه في سـبيل الرقابة عليه، يبقى غير واضـح، ورغم أهمية معظم الاختصـــاصـــات الموكلة للمجلس ومســـاهمتها في تحقيق الاســـتدامة في الوســـط العمراني إلا أنها تبقى مجرد اقتراحات وآراء استشارية يطرحها المجلس على مستوى الإدارة المركزية تفتقر للطابع الإلزامي الذي يسمح بتفعيل دورها على مستوى وزارة السكن والعمران.

من بين أعضـــاء المجلس ممثل وزير التهيئة العمرانية هذه الحقيبة الوزارية التي أصـــبحت تابعة لوزارة الداخلية، في حين تم استحداث وزارة قائمة بذاتها تتعلق بالسكن والعمران والمدينة هذه الأخيرة المعنية بالإطار المبني وتحت مسؤوليتها مغيبة تماما على تشكيلة المجلس. وعليه يجب تدارك الأمر وتعديل النص المتعلق بتشـكيلة المجلس حيث يتم تسـمية الوزارات بتسـميتها الحديثة، وإضـافة ممثلي الوزارات المستحدثة ذات الصلة بتحسين الإطار المبني.

المبحث الثالث

استدامة النشاط العمراني من خلال أجهزة الرقابة الإدارية ذات الطابع المحلي

إلى جانب الأجهزة الإدارية المركزية التي تساهم في مراقبة النشاط العمراني في إطار التنمية المستدامة توجد أجهزة أخرى أنشأها المشرع الجزائري على المستوى المحلي تساهم أيضا في تحقيق الاستدامة للنشاط العمراني سنوضحها كالآتي:

المطلب الأول

اللجنة الهندسية المعمارية والتعمير والمحيط المبني كآلية لتحقيق الاستدامة للنشاط العمراني

استحدث المشرع الجزائري لجنة الهندسة المعمارية إلى جانب الأجهزة الرقابية للعمران بغية الحد من المخالفات العمرانية ووضع حد للمباني غير القانونية وتعزيز الحماية للبيئة العمرانية، وعيه سندرس هذا الجهاز بتوضيح مفهوم لجنة الهندسة المعمارية (الفرع الأول) واختصاصاتها كآلية لتحقيق الاستدامة للنشاط العمراني (الفرع الثاني)

الفرع الأول: مفهوم لجنة الهندسة المعمارية

سنحاول تحديد الطبيعة القانونية للجنة الهندسة المعمارية (أولا) وتشكيلتها (ثانيا) وكذا نظام سير عملها (ثالثا) كالآتي:

أولا: الطبيعة القانونية للجنة الهندسة المعمارية والتعمير

استحدث المشرع الجزائري بمقتضى المادة 35 من المرسوم التشريعي رقم 07/94[1] هيئة في كل ولاية تسمى "لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني"، وتم تغيير تسمية اللجنة إلى "لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والبيئة المبنية"[2]، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 370/95

---

[1] – مرسوم تشريعي رقم 07/94 مؤرخ في 18 مايو 1994 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية العدد 32 مؤرخة في 25 ماي 1994 المعدل.

[2] – هناك من يرى أن المرسوم التنفيذي 370/95 جاء مخالفا لنص قانوني أعلى منه درجة (نص تشريعي) عندما غير تسمية اللجنة مخالفا في ذلك قاعدة التدرج الهرمي للقوانين. انظر: محمد جبري، المرجع السابق، ص 123، بينما يرى الدكتور مكي

رقم 370/95[1] الذي صدر تنفيذا للمرسوم التشريعي السابق الذكر، حيث عرفت المادة 02 منه الجنة على أنها: "هيئة استشارية توضع لدى الوالي...."، ونصت المادة 36 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 على أنه: ".... يمكن أن تستشار في كل مسألة تتعلق بالبناء والتعمير والهندسة المعمارية والمحيط"، وعليه فلجنة الهندسة المعمارية هي: هيئة إدارية ذات طابع استشاري توضع لدى الوالي بغية تقديم الاستشارة والمساعدة للجماعات الإقليمية (البلدية والولاية) في كل مسألة تتعلق بالبناء والتعمير وحماية التراث المعماري والبيئة المبنية، وبما أن المشرع قد أضفى الطابع الاستشاري على آرائها بصيغة صريحة لا لبس فيها ومجردة من طابعها الإلزامي، فإنه بذلك يكون قد استحدث هيئة تمتلك كفاءات في المجال المعماري، تمكنها من فرض نمط معماري موحد بعيدا عن الفوضى المعمارية التي تشهدها معظم المدن الجزائرية[2]، ولا تملك سلطة اتخاذ القرارات المناسبة وفرض العقوبات[3] للتصدي للمخالفات في مجال البناء والتعمير والهندسة المعمارية وحماية المحيط.

ثانيا: تشكيلة لجنة الهندسة المعمارية والتعمير:

تتشكل اللجنة وفقا لنص المادة 36 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 من الممثلين الآتي ذكرهم:

- ممثلي الدولة في حدود الثلث (3/1).
- ممثلي الجماعات المحلية في حدود الثلث (3/1).
- ممثلي الجمعيات المهنية أو الأشخاص المؤهلين في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني في حدود الثلث (3/1).

ويترأس اللجنة عضو منتخب من بين ممثلي الدولة أو الجماعات المحلية وهذا ما نصت عليه المادة 37 في فقرتها الأخيرة من المرسوم التشريعي رقم 07/94،

حمشة أنه لا يوجد تعارضا بين النص التشريعي 370/95 والنص التنفيذي رقم 07/95 طالما أن المحيط المبني يمثل البيئة المشيدة أو الشق الاصطناعي للبيئة. انظر: مكي حمشة، المرجع السابق، ص 556.

[1] – المرسوم التنفيذي رقم 370/95 المؤرخ في 15 نوفمبر 1995 المتضمن تنظيم لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والبيئة المبنية في الولاية وعملها، الجريدة الرسمية العدد 70 مؤرخة في 19 نوفمبر 1995.

[2] – مكي حمشة، المرجع السابق، ص 556– 557.

[3] – عايدة ديرم، **الرقابة الإدارية على أسغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري**، المرجع السابق، ص 128.

ولرفع الغموض الذي يشوب تشكيلة اللجنة وعدم وضوح كيفية اختيار ممثليها فقد حولتنا المادة 37 من المرسوم التشريعي نفسه إلى توضيح ذلك عن طريق التنظيم، وفي هذا الشأن جاءت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 370/95 لتحدد أعضاء اللجنة بشكل دقيق وهم:

- المدير الولائي المكلف بالهندسة المعمارية والتعمير
- المدير الولائي المكلف بالفلاحة
- المدير الولائي المكلف بالثقافة
- ثلاثة (03) منتخبين محليين يعينهم الوالي
- ممثل (01) محلي لمجلس نقابة المهندسين المعماريين.
- ممثلين (02) تنتخبها الجمعيات التي تهتم بالحفاظ على التراث المعماري، وحماية البيئة المبنية ورفع قيمتها.

وينتخب رئيس اللجنة من بين الأعضاء الذين لهم صفة مدير ولائي، كما تتولى مصالح المديرية الولائية المكلفة بالهندية المعمارية والتعمير والبناء كتابة اللجنة[1].

نلاحظ على تشكيلة اللجنة أن المشرع قد عزز احتكار الإدارة لكل المبادرات والتوجيهات والملاحظات على الرغم من الطابع غير الإلزامي لاستشارات اللجنة، ونجد المشرع قد استبعد مشاركة البلدية في إبداء آرائها كونها طرفا ومراقبا أساسيا في عملية البناء والتعمير وفاعلا رئيسيا في سياسة التخطيط العمراني على المستوى المحلي[2].

ثالثا: سير عمل اللجنة الهندسة المعمارية والتعمير

تنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 370/95 على أن اللجنة تجتمع مرة واحدة كل ثلاثة أشهر في دورة عادية باستدعاء من رئيسها، كما بإمكانها أن تجتمع كلما دعت الضرورة إلى ذلك في دورات غير عادية بمبادرة من رئيسها أو من ثلث (3/1) أعضائها، ويكون الاجتماع في مقر المديرية الولائية المكلفة بالهندسة المعمارية والتعمير[3]، وبموجب المادة 5 من المرسوم التنفيذي 370/95 فلا يصح اجتماع اللجنة إلا إذا حضره ثلثا (3/2) عدد أعضائها على الأقل، وفي حالة عدم اكتمال النصاب

---

[1] – المادة 02 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 370/95.

[2] – مكي حمشة، المرجع السابق، ص 558.

[3] – المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 370/95.

يمكنها أن تجتمع قانونا بعد ثمانية (08) أيام، وتتخذ قرارات اللجنة بأغلبية أعضـــائها البســـيطة وفي حالة تساوي الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحا[1].

ونشـــير في هذا الصـــدد أن أعضـــاء اللجنة ملزمون بحفظ الســـر المهني المتعلق بالأعمال والوقائع والمعلومات التي يطلعون عليها بحكم وظائفهم[2]، وقد ألزم المشـــرع أن يتم تدوين أشـــغال اللجنة في محاضـر يوقعها الرئيس وكاتب الجلسـة، ويبلغ الرئيس نتائج الأشـغال مصـحوبة بملاحظاته إن وجدت إلى الوالي والوزير المكلف بالهندسـة المعمارية والوزراء المعنيين الآخرين والمقصـود هنا وزير الفلاحة ووزير الثقافة[3].

الفرع الثاني: اختصاصات اللجنة كآلية لتحقيق لاستدامة للنشاط العمراني

أسـند المشـرع الجزائري للجنة الهندسـة المعمارية عدة صـلاحيات ذات طابع اسـتشـاري على المسـتوى المحلي تسـاهم من خلالها في حماية البيئة العمرانية بوجه عام، بعد الاطلاع على المرسـوم التشريعي رقم 07/94 يمكن تقسيم اختصاصات اللجنة على النحو التالي:

أولا: اختصاصات اللجنة تتعلق بعملية الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير

تُعزِّزُ الهيئة عملية الرقابة على النشـاط العمراني من خلال تقديم اسـتشـارتها في حال طلب منها ذلك في عديد المسائل نوضحها في الآتي:

- تقدم استشارتها للجماعات المحلية حول برامج العقارات الحضرية، وإحداث مساحات خضراء وأماكن الراحة والترفيه.
- الإدلاء برأيها في ملفات طلب رخصـــة البناء عندما يتم اسـتشـارتها بهذا الشـأن، بما أن رأي اللجنة غير ملزم ويتطلب إجراءات طويلة بالإضـــافة إلى جانب توفر البلدية على أجهزة أخرى يتم طلب استشارتها إلزاميا.
- يتم اسـتشـارة الهيئة وجوبا من قبل الجماعات المحلية عندما يتعلق الأمر بإعداد أدوات التهيئة والتعمير، غير أنـه من خلال دراســـتنا لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئـة والتعمير ومخطط شغل الأراضي والمصادقة عليهما لم نجد ضمن النصوص القانونية ما يشير إلى

---

[1] – المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 370/95.

[2] – المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 370/95.

[3] – المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 370/95.

وجوب استشارة الهيئة الولائية للهندسة المعمارية.

ثانيا: اختصاصات تتعلق بحماية المحيط المبني والحفاظ عليه: وضحت المادة 41 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 مجموع الأعمال التي تتابعها اللجنة والرامية إلى حماية المحيط المبني وهي:

- تحسين توجيه عمليات تجديد النسيج العمراني، ورد الاعتبار لها وتأطير ذلك.
- تعبئة عمليات الإدماج العمراني للجمعيات الكبرى وتأطيرها.
- تشجيع عمليات تهيئة الإطار المبني للنسج التلقائية وتحسينها.
- إرشاد السلطات المحلية عن مواقع النشاطات المضرة وإزالتها، وإعادة هيكلة مناطق النشاطات.

ثالثا: اختصاصات اللجنة تتعلق بحماية التراث المعماري:

أسندت للهيئة مهاما تتعلق بحماية التراث المعماري بموجب المادة 38 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 باعتبارها جزء من المحيط العمراني، إذ تعرف التراث المعماري حسب عناصره ومواقعه وجرده، كما تقوم بالتعاون مع المصالح الخارجية للوزارات المكلفة بالهندسة المعمارية والثقافية والجماعات المحلية بإعداد دفاتر التعليمات الخاصة لحماية التراث المعماري والحفاظ عليه وترقية الخصائص المعمارية المحلية وبحكم دورها المحوري المتمثل في مراقبة النوعية للإطار المبني فيمكنها التدخل في كافة مراحل عملية الإنجاز بدء من إعداد دفاتر الشروط وهي هيئة رقابة وصلاحيتها أشمل من لجنة تحكيم العروض المعمارية[1] وتقدم المساعدة للهيئات المكلفة بالمحافظة على التراث المعماري وللجماعات في تكوين ملفات الاقتراحات المتعلقة بتصنيف المواقع، كما تقدم المساعدة للإدارات والجماعات المتدخلة في ميدان البناء وإعلامها.

نلاحظ مما سبق ومن خلال تشكيلة ومهام لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والبيئة المبنية أن المشرع الجزائري قدم جهازا إداريا آخر يتكون من كفاءات في مجال الهندسة المعمارية والتعمير ومنحت له صلاحيات تساهم بشكل أو بآخر في حماية البيئة العمرانية، غير أن الطابع الاستشاري غير الملزم لآراء هذا الجهاز حتما سيقلل من فاعليتها في حماية المحيط العمراني، لذا نأمل أن تصبح آراؤها ملزمة حتى تحقق فاعليتها في ميدان البناء والتعمير وحماية البيئة المبنية، وتكون سندا لباقي الأجهزة الرقابية على النشاط العمراني.

[1] – مكي حمشة، المرجع السابق، ص 559.

المطلب الثاني

لجنة مراقبة عقود التعمير كآلية لتحقيق الاستدامة للنشاط العمراني

بالنظر إلى حجم المخالفات العمرانية والمســـاس المتكرر بالنظام العام العمراني قام المشـــرع بإنشاء عديد الأجهزة الرقابية على النشاط العمراني لوضع حد لهذه المخالفات وضمان السير والتنظيم الحسن لعمليات البناء والتعمير، كل جهاز يباشر مهامه في حدود ما خوله المشرع من اختصاصات، ومن بين هذه الأجهزة ندرس لجان عقود التعمير التي تم إنشـــاؤها بموجب المادة 90 من المرســـوم التنفيذي رقم 15-19 والمعدلة بموجب المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 20/342[1] بنصـها:" تنشأ لدى الوزير المكلف بالعمران ولدى كل والٍ وكل والٍ منتدب وكل رئيس مجلس شـــعبي بلدي، لجنة عقود التعمير، يرأس اللجنة حســـب الحالة، الوزير المكلف بالعمران أو الوالي، أو الوالي المنتدب، أو رئيس المجلس الشـعبي البلدي أو ممثلوهم"، وسـنوضـح في هذا العنصـر تشـكيلة لجان مراقبة عقود التعمير (الفرع الأول)، واختصاصاتها (الفرع الثاني)

الفرع الأول: تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير

لقد أنشـأ المشـرع لجان مراقبة عقود التعمير على المسـتوى المحلي (البلدية، الولاية، الولاية المنتدبة) وعلى المسـتوى الوطني (الوزارة)، فعلى مسـتوى كل بلدية تسـمى اللجنة البلدية لمراقبة عقود التعمير، ولجنـة لدى كل وال تســـمى اللجنـة الولائيـة لمراقبـة عقود التعمير، ولجنـة على مســـتوى المقاطعات الإدارية وتســـمى لجنة مراقبة عقود التعمير للمقاطعة الإدارية، ولجنة لدى الوزير المكلف بالسـكن والعمران تسـمى اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير تتضـمن لجان عقود التعمير تشـكيلة متنوعة وضحتها المواد 2، 5، 7 من القرار الصادر بتاريخ 06 نوفمبر 2006[2]، وهي كالآتي:

أولا: اللجنة البلدية لمراقبة عقود التعمير: تتشكل اللجنة البلدية من:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي رئيسا.

---

[1] – المرسـوم التنفيذي رقم 342/20 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020 المعدل والمتمم للمرسـوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 71 الصادرة بتاريخ 2 ديسمبر 2020.

[2] – قرار مؤرخ في 28 أكتوبر 2006 يحدد تشـكيلة لجان مراقبة عقود التعمير، الجريدة الرسـمية العدد 11 الصـادرة بتاريخ 15 فبراير 2007.

- ثلاثة (3) منتخبين من المجلس الشعبي البلدي.
- رئيس قسم التعمير والبناء.
- قائد فرقة الدرك الوطني للبلدية.
- رئيس الأمن الحضري.
- ممثل مصالح المياه.
- ممثل عن المصالح الفلاحية.
- ممثل عن مصالح الأشغال العمومية.
- ممثل مصالح الثقافة
- ممثل شركة سونلغاز.

كما يمكن للجنة أن تستعين بأي شخص بإمكانه مساعدتها في مهامها. وتعهد الأمانة التقنية للجنة البلدية لمراقبة عقود التعمير إلى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي[1].

ثانيا: اللجنة الولائية لمراقبة عقود التعمير: تتكون اللجنة الولائية من:

- الوالي رئيسا
- مدير التعمير والبناء
- ثلاثة (03) منتخبين من المجلس الشعبي الولائي.
- مدير التنظيم والشؤون العامة للولاية.
- مدير الإدارة المحلية.
- قائد مجموعة الدرك الوطني للولاية.
- رئيس الأمن الولائي.
- مدير الأملاك الوطنية.
- مدير المناجم والصناعة.
- مدير الموارد المائية.
- مدير التخطيط والتهيئة العمرانية.

[1] – المادة 08 من القرار المؤرخ في 28 أكتوبر 2006.

- مدير المصالح الفلاحية.
- مدير الأشغال العمومية.
- مدير الثقافة.
- ممثل شركة سونلغاز.

ويمكن للجنة الولائية لمراقبة عقود التعمير أن تستعين بأي شخص يمكنه مساعدتها في أشغالها، وتعهد الأمانة التقنية للجنة لمصالح مديرية التعمير والبناء[1].

ثالثا: لجنة المقاطعة الإدارية لمراقبة عقود التعمير: نجد أنه بعد تعديل المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 وإحداث لجنة على مستوى المقاطعات الإدارية المستحدثة لم يصدر بعد قرار بشأن تشكيلة لجنة المقاطعة الإدارية لمراقبة عقود التعمير واختصاصها، غير أننا نرى أن الجاري به العمل أن تكون تشكيلتها مماثلة لتشكيلة اللجنة الولائية لمراقبة عقود التعمير.

رابعا: اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير: تتشكل اللجنة من الأعضاء الآتي ذكرهم:

- ممثل وزير السكن والعمران رئيسا.
- ممثل وزير الدفاع الوطني (قيادة الدرك الوطني).
- ممثل وزير الدولة وزير الداخلية والجماعات المحلية.
- ممثل وزير المالية.
- ممثل وزير الطاقة والمناجم.
- ممثل وزير التهيئة العمرانية والبيئة
- ممثل وزير الموارد المائية
- ممثل وزير الفلاحة والتنمية الريفية.
- ممثل وزير الأشغال العمومية.
- ممثل وزير الثقافة.

[1] – المواد 5،6 من القرار المؤرخ في 28 أكتوبر 2006.

بإمكان اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير أن تستعين بأي شخص يمكنه مساعدتها في أشغالها، ويشترط من ممثلي الوزراء أن يكونوا برتبة مدير على الأقل بالإدارة المركزية، وتعهد الأمانة التقنية للجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير لمصالح وزارة السكن والعمران[1].

نلاحظ على تشكيلة اللجان الثلاث أن أعضاءها لهم علاقة بمجال التهيئة والتعمير الأمر الذي يؤثر إيجابا في عملية الرقابة على النشاط العمراني، كما أنه من الأمور الايجابية أنه بإمكان اللجان الاستعانة بأي شخص يمكنه تقديم المساعدة ويسهل أداء مهامها، غير أن ما يؤخذ على هذا القرار أنه منح للوالي والوالي المنتدب والوزير المكلف بالعمران صلاحية مراقبة عقود التعمير بشكل عام دون استثناء، بينما المشرع وزع الاختصاص بينهم، حيث منح لرئيس المجلس الشعبي البلدي الاختصاص الأصيل في تسليم عقود التعمير (رخصة البناء، رخصة التجزئة، رخصة الهدم، شهادة قابلية الاستغلال، شهادة التقسيم، شهادة المطابقة) وهذا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المعدل والمتمم، وفي المرسوم ذاته نص على اختصاص الوالي بمنح بعض عقود التعمير (رخصة التجزئة ورخصة البناء)، أما الوزير المكلف بالعمران يختص بتسليم رخصة البناء دون باقي العقود وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم، وهنا نتساءل عن حدود اختصاص كل من الوالي والوالي المنتدب والوزير المكلف بالعمران في مراقبة عقود التعمير التي لا يتمتعون بصلاحية تسليمها.

الفرع الثاني: اختصاصات لجان مراقبة عقود التعمير كآلية لاستدامة النشاط العمراني

وضحت المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الاختصاصات المنوطة للجان عقود التعمير وتتمثل في:

- مراقبة الأشغال طبقا للرخص المسلمة.
- متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في مجال تسليم عقود التعمير

تنص المادة 73 من القانون 29/90 على أنه:" يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا زيارة البنايات في طور الانجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية، وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت" والى جانب رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانونا كما منح للهيئة الوطنية لمراقبة البناء التقنية حق

[1] – المادة 3، 4 من القرار المؤرخ في 28 أكتوبر 2006.

المتابعة والإشـــراف على أشـــغال البناء قبل وأثناء الإنجاز وبعد التنفيذ بغية الحد من المخالفات المتعلقة بالأحكام القانونية للتهيئة والتعمير، كما اسـتحدث المشـرع لجان مراقبة عقود التعمير التي تتولى مهام الرقابة السابقة على الأنشطة العمرانية كلا في حدود اختصاصه، كما تسعى في إطار الرقابة اللاحقة إلى ضبط المخالفات العمرانية ومعاينة مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع مضامين عقود التعمير الممنوحة، مع اتخاذ التدابير الضـرورية[1] عند تسـجيل مخالفات لأحكام التشـريعات العمرانية الجاري العمل بها، غير أن طريقة المتابعة والرقابة من طرف اللجان تبقى غير واضـــحة في ظل غياب نص قانوني يوضـح طرق مباشـرة اللجان لعملها وفي ظل تعدد هيئات الرقابة على النشاط العمراني أين سيكون هناك لبس وتداخل في المهام بينها وبين باقي أجهزة الرقابة خاصة ما يتعلق منها بالمراقبة الميدانية لأشـــغال البناء وهي الأســـباب التي جعلت معظم الإدارات الولائية والبلدية تتأخر في تنصيب هذه اللجان، وعليه تمت مراسلة الولاة ورؤساء المجالس الشعبية البلدية ومديري التعمير والهندســـة المعمارية والبناء بتاريخ 19 أكتوبر 2022[2] وتم من خلالها توضـــيح مهام لجان مراقبة عقود التعمير على النحو التالي:

أولا: مهام اللجنة الولائية لمراقبة عقود التعمير:

- طلب توضـيحات حول الحالات الخاصـة واقتراح التدابير اللازمة" ما هي الحالات التي يمكن تعتبرها اللجة بالخاصة وتتطلب التدخل بتدابير خاصة"
- اتخاذ التدابير التي تراها ضرورية لفعالية عمليات مراقبة عقود التعمير
- اقتراح توقيف الأشغال أو تجميد أو إلغاء عقود التعمير المتنازع فيها إذا تبين أن تسليمها كان مخالفا للتنظيم المعمول به
- القيام بالخرجات الميدانية إذا اقتضـــى الأمر بخصـــوص العرائض المقدمة مع اقتراح التدابير والإجراءات الواجب إتباعها حيال ذلك وتوجيهها إلى المصالح المختصة
- إعداد تقرير فصلي لنشاطها وإرساله إلى اللجنة الوطنية

---

[1] – مكي حمشة، المرجع السابق، ص 555، وأيضا: عبد الله لعويجي، **التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه**، المرجع السابق، ص 365.

[2] – ع س، إلزام الولايات والبلديات والمقاطعات الإدارية بإنشـــاء لجان مراقبة عقود التعمير، مقال منشـــور بتاريخ 2022/11/6، على الموقع: echorokonline.com ، تاريخ الاطلاع على الموقع بتاريخ 2023/02/25.

ثانيا: مهام لجنة مراقبة عقود التعمير للمقاطعة الإدارية:

- اتخاذ التدابير الضرورية لفعالية عمليات مراقبة عقود التعمير
- اقتراح توقيف الأشغال أو تجميد أو إلغاء عقود التعمير المتنازع فيها إذا تبين أن تسليمها كان مخالفا للتنظيم المعمول به.
- القيام بالخرجات الميدانية إذا اقتضى الأمر بخصوص العرائض المقدمة مع اقتراح التدابير والإجراءات الواجب إتباعها حيال ذلك وتوجيهها إلى المصالح المختصة
- إعداد تقرير فصلي لنشاطها وإرساله إلى اللجنة الولائية

ثالثا: مهام اللجنة البلدية لمراقبة عقود التعمير

- متابعة عقود التعمير المسلمة لاسيما بخصوص مطابقة الأشغال للرخص المسلمة واتخاذ التدابير اللازمة.
- اقتراح توقيف الأشغال أو تجميد عقود التعمير المتنازع فيها إذا تبين أن تسليمها كان مخالفا للتنظيم المعمول به.
- القيام بالخرجات الميدانية إذا اقتضى الأمر بخصوص العرائض المقدمة مع اقتراح التدابير والإجراءات الواجب اتباعها حيال ذلك وتوجيهها إلى المصالح المختصة
- إعداد تقرير شهري لنشاطها وإرساله إلى اللجنة الولائية ولجنة المقاطعة الإدارية.

نظرا لأهمية عقود التعمير وما لها من دور في تنظيم العمران من خلال المحافظة على تناسق البنايات في المحيط العمراني والقضاء على البناء غير القانوني، تم إخضاعها لمراقبة بعدية مستمرة من خلال لجان عقود التعمير التي نأمل أن تفعل دورها في الميدان.

الفصل الثاني

شرطة العمران كآلية لاستدامة للنشاط العمراني

يعد قانون البناء والتعمير من فروع القانون الإداري أين أصبحت شرطة العمران والبيئة تصنف ضـــمن الشـــرطة الإدارية الخاصـــة، وبذلك فهي معنية أيضـــا بالحفاظ على النظام العام في مجال تخصصها أو ما يسمى " بالنظام العام العمراني"، هذا الأخير الذي توسعت عناصره ليشمل إضافة إلى العناصـر التقليدية (الأمن العام، والصـحة العامة، والسـكينة العامة)، والعناصـر الحديثة: النظام العام الخلقي (الآداب العامة)، والنظام العام الاقتصادي والاجتماعي، والرونق الجمالي للمدينة[1]،

إن الغاية من سـن القوانين والتشـريعات المتعلقة بالعمران هو وضـع إجراءات للمحافظة على النظام العام العمراني في جميع صـوره ملزمة للجميع ما يسـمح لهم بالعيش في محيط عمراني وبيئي سـليم، وآمن، وصـحي، لذا نجد المشـرع الجزائري قد اسـتحدث جهاز خاص لحماية المحيط البيئي العمراني تمثل في شرطة العمران كشرطة ضبط إداري للعمران تتولى مهمة الرقابة على أشغال البناء قبل وأثناء وبعد الانتهاء من الأشـــغال لفرض احترام القوانين المنظمة لحركة العمران والعمل على مطابقة الأشـــغال للرخص الإدارية الممنوحة، وكذا تقصـــي المخالفات المتعلقة بها واتخاذ الإجراءات القانونية المناسـبة وفقا للقوانين الجاري العمل بها. وعليه سـوف نتطرق لمفهوم شـرطة العمران وتحديد الأعوان المكلفون بتقصـــي مخالفات التعمير(المبحث الأول)، وبعدها نتولى دراســـة المهام المنوطة لشرطة العمران في إطار حماية البيئة العمرانية والسير نحو تحقيق الاستدامة للنشاط العمراني (المبحث الثاني).

[1] – مريم عثمانية، **الرونق الجمالي للمدينة**، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة أم البواقي، العدد السادس، ديسمبر 2016، ص 34.

المبحث الأول

مفهوم شرطة العمران

تبقى الإدارة المختصة بالعمران هي صاحبة الاختصاص الأصيل في فرض احترام قواعد التهيئة والتعمير والتصدي للمخالفات العمرانية والمحافظة على البيئة العمرانية عموما، وعليه سنتطرق من خلال الآتي إلى تعريف شرطة العمران وطبيعتها القانونية.

المطلب الأول

تعريف شرطة العمران

قبل التطرق لتعريف شرطة العمران لابد لنا أن نتطرق وباختصار لتعريف الشرطة الإدارية أو ما يعرف بالضبط الإداري أو البوليس الإداري، حيث يعرف بمعناه الواسع من أنه "مجموعة من الإجراءات التي تتخذها الدولة بهدف إقامة النظام العام في المجتمع، ولضمان كيان الدولة واستقرار أمنها وتوفير الخدمات اللازمة لمواطنيها وكل ذلك من أجل تحقيق المصلحة العامة"[1]، كما عرفه الأستاذ دي لوبادير من أنه: " تدخل السلطات الإدارية المختصة بهدف ضمان حماية النظام العام بواسطة فرض قيود وحدود على حريات الأفراد"[2]، وعليه فالضبط الإداري عبارة عن مجموع الإجراءات والأعمال والصلاحيات المقررة قانونا التي يقوم بها أعوان تابعون لسلطة إدارية معينة من أجل المحافظة على الأملاك العمومية بواسطة قيود تفرض على كافة الأفراد الذين يحاولون التعسف في استعمالها[3].

تنقسم الشرطة الإدارية إلى شرطة إدارية عامة وشرطة إدارية خاصة، الصنف الأول تمارس فيه الإدارة سلطاتها في جميع النشاط الفردي بغية حفظ النظام العام بمدلولاته الثلاث الأمن العام والصحة العامة والسكينة العامة، أما الشرطة الإدارية الخاصة فتختص بجانب معين من النشاطات

---

[1] – صلاح الدين فوزي، **القانون الإداري**، مكتبة الجلاء الجديدة، 1993، ص 433.

[2] – André De Laubadère, **Droit administratif spécial**, paris, upf 1970, p 63.

[3] – محمد جلاب، **شرطة المياه وصلاحياتها في النظام الجزائري**، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الرابع، البليدة، ص 169.

الفردية[1] كشرطة المياه، شرطة العمران والبيئة، شرطة الغابات .....الخ.

سنسلط الضوء في دراستنا هذه على شرطة العمران وهي عبارة عن جهاز أسند له المشرع مهمة الرقابة الميدانية لأشغال التهيئة والتعمير وتقصي المخالفات الواقعة بشأنها وتحرير محاضر بذلك قصد مباشرة المتابعة الإدارية والقضائية للمخالف بهدف تفادي المخاطر التي يمكن أن تنجم عنها[2]. إذن هو جهاز يسهر على فرض احترام النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير والمصلحة العامة للعمران بموجب سلطاته الضبطية حيث تكون وقائية سابقة لعملية البناء عبر آلية الترخيص بالبناء، كما تكون الرقابة آنية متزامنة مع عملية البناء، وأخرى لاحقة وفقا للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04، والمرسوم التنفيذي رقم 55/06[3] المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة المعدل، وهذا ما يدل على حرص المشرع على تجنّب الانعكاسات السلبية التي تؤثر على التوسع المنظم والمظهر الجمالي للمدن وكذا إهدار الرصيد العقاري[4].

كان أول تلميح لاستحداث شرطة العمران بموجب القانون رقم 82-02، المؤرخ في 1982/02/06 إلا أن الإنشاء الفعلي للجهاز تم بقرار من المديرية العامة للأمن الوطني عبر أهم الولايات سنة 1983 ولكنه تقرر تجميد نشاطه سنة 1991[5] بسبب الحالة الأمنية التي مرت بها البلاد، وتم إعادة تفعيل هذه الوحدات بإنشاء أول فرقة سنة 1997 في العاصمة، وبداية من شهر

---

[1]- لقد استقر العلم والاجتهاد على اعتبار وجود الضابطة الإدارية الخاصة في مجال معين لا يستبعد الضابطة الإدارية العامة بحيث تعملان معا، إلا إذا وجد نص صريح يستبعد إحداها لصالح الأخرى راجع: ألبرت سرحان وآخرون، **القانون الإداري الخاص**، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 2010، ص 655.

[2] – عايدة ديرم، **الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري**، المرجع السابق، ص 119.

[3] – المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30 يناير 2006 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية العدد 06 لسنة 2006 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 343/09 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، الجريدة الرسمية العدد 61 لسنة 2009.

[4] – شهرزاد عوابدي، **سلطات الضبط الإداري في مجال البناء في التشريع الجزائري**، مرجع سابق، ص 106

[5] – القرار رقم 5078/أ و/ أع المؤرخ في 05/09/ 1983 الصادر عن المديرية العانة للأمن الوطني المتضمن استحداث شرطة العمران، والقرار رقم 4135/أ و/ أع المؤرخ في 1991/07/21 الصادر عن المديرية العانة للأمن الوطني المتضمن تجميد نشاط شرطة العمران، أنظر: الموقع الرسمي لمديرية العامة للأمن الوطني WWW.DGSN.DZ

أفريل سنة 2000 توسعت هذه الفرق على مستوى أهم المدن الكبرى للوطن، وتم تعميمها بتاريخ 14 أوت 2000 على مستوى كل ولايات الوطن[1].

المطلب الثاني

الطبيعة القانونية لشرطة العمران والبيئة

تتخذ الدولة مجموعة من الإجراءات بهدف إقامة النظام العام في المجتمع تحقيقا للمصـــلحة العامة، ولغرض الوصـول إلى هذه الغاية تباشـر السـلطات الإدارية نشـاطها الضـبطي الذي تمس به حريات الأفراد ونشـــاطهم الخاص لغرض حماية النظام العام[2]، وفي مجال العمران والبيئة فإن مهمة ضبط النظام العام العمراني لا ينحصـر فقط في شرطة العمران والبيئة فقط، وإنما يشمل هيئات أخرى وهي الشـرطة القضـائية، هاتان الهيئتان كل منهما تتبع وصـاية إدارية مختلفة عن الأخرى ولكنهما من حيث العمل يشتركان في مهمة الضبط الإداري، ومعناه أن شرطة العمران تقوم بعملها بصفتها ضبط إداري وبصفتها ضبط قضائي،

تتصـرف شـرطة العمران بصـفتها ضـبط إداري عندما تقوم بدورها الوقائي في مسـألة الحفاظ على النظام العام بمدلولاته الثلاث الصحة والسكينة والأمن العام؛ إذ تمنع ارتكاب المخالفات والإخلال بالنظام العام في مجال العمران.

تعتبر شرطة العمران شرطة قضائية لأن لها دور قمعي بمعية أعوان من الشرطة القضائية، إذ يعملون على التحري حول المخالفات وضـبطها بعد وقوعها بالتعاون مع أعوان مختصـين لا علاقة لهم بسلك الشرطة، حيث مدد المشرع الاختصاص في متابعة هذه المخالفات ليشملهم،

وقد جرى العمل على اعتبار ضباط الشرطة القضائية المنتمين لشرطة العمران عناصر تعمل على حماية باقي الأعوان عند تعرضهم للمضايقات خلال زياراتهم الميدانية، وبالتالي استبعاد

---

[1] – تقرير وزارة تهيئة الإقليم والبيئة، المخطط الوطني للأعمال لأجل البيئة والتنمية المستدامة ديسمبر 2011، ص 32. وأيضـا: محمد لعمري، **دور شـرطة العمران في تحقيق الضـبط العمراني بين الواقع والمأمول**، مجلة تشـريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، العدد السابع، تيارت، سبتمبر 2018، ص 28، وأيضا: عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 116.

[2] – سـجى محمد عباس الفاضـلي، **دور الضـبط الإداري البيئي في حماية جمال المدن**، الطبعة الأولى، المركز العربي للنشـر والتوزيع، القاهرة، مصر، 2017، ص 25.

هؤلاء الضباط من الزيارة الميدانية الإجبارية، سواء عند حدوث اعتراض من المخالف أو عدمه[1].

وهناك من يرى أن المشرع قد أعطى للأعوان المكلفين بمتابعة مخالفات التهيئة والتعمير صفه شبه قضائية خاصة عندما نجد هؤلاء يؤدون اليمين أمام جهات قضائية تابعة لوزارة العدل أي المحاكم المختصة إقليميا وليس أمام الجهاز الإداري التابع لوزارة العمران والمدينة[2] وهذا ما أشارت إليه المادة 76 مكرر من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

المبحث الثاني

الأعوان المكلفون بتقصي مخالفات التعمير

إن المشرع عندما يفرض رقابة معينة على نشاط معين، أو عندما يقيد حرية الفرد في ممارسة حقه في مجال معين فإنه يبتغي تحقيق المصلحة العامة والحفاظ على النظام العام.

ولحماية المصلحة العامة العمرانية فقد منح المشرع وفقا لنص المادة 76 مكرر من القانون 90-29 المعدل والمتمم مجموعة من الأعوان صلاحية البحث ومعاينة المخالفات المتعلقة بالتهيئة والتعمير حفاظا على النظام العمراني، إلى جانب ضباط وأعوان الشرطة القضائية الذين نظمهم قانون الإجراءات الجزائية.

المطلب الأول

الأعوان المؤهلين بتقصي مخالفات التعمير وفقا لقانون الإجراءات الجزائية

منح قانون التهيئة والتعمير اختصاص البحث عن المخالفات للأعوان المؤهلين طبقا لقانون الإجراءات الجزائية وهم؛ **ضباط وأعوان الشرطة القضائية**، وقد وضح القانون رقم 66-155 المتعلق بالإجراءات الجزائية المعدّل والمتمّم من تثبُت لهم صفة الضباط أو الأعوان، حيث حددت المادة 14 منه أصناف الضبط القضائي كما عملت المواد من 15 إلى 28 من القانون نفسه على تحديد فئات الموظفين والأعوان الذين تثبُت لهم صفة من صفات الضبطية القضائية المحددة بالمادة 14، حيث

---

[1] – عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 118، وأيضا: عبد الله لعويجي، **التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه**، المرجع السابق، ص323

[2] – محمد جلاب، المرجع السابق، ص 172.

تحدد المادة 15 منه من تثبت لهم صـفة ضـابط شـرطة قضـائية والمادتان 19،20 تحددان طائفة الأعوان، وتحدد المادتان 21، 28 طوائف الموظفين والأعوان الموكلة لهم بعض مهام الضـبط القضائي.

الفرع الأول: ضباط الشرطة القضائية:

تنص المادة 15 من قانون الإجراءات الجزائية على أنه يتمتع بصفة ضباط الشرطة القضائية:

1- رؤساء المجالس الشعبية البلدية[1] .

2- ضباط الدرك الوطني.

3- محافظو الشرطة.

4- ضباط الشرطة.

5- ذوو الرتب في الدرك ورجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك الوطني ثلاث سنوات على الأقل، والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشـترك صـادر عن وزير العدل ووزير الدفاع الوطني بعد موافقة لجنة خاصة.

6- مفتشـو الأمن الوطني الذين قضـوا في خدمتهم بهذه الصـفة ثلاث سـنوات على الأقل، وعينوا بموجب قرار مشـترك صـادر عن وزير العدل ووزير الداخلية والجماعات المحلية، بعد موافقة لجنة خاصة.

7- ضباط وضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن الذين تم تعيينهم خصيصا بموجب قرار مشترك بين وزير الدفاع الوطني ووزير العدل.

الفرع الثاني: أعوان الضبط القضائي

تنص المادة 19 من قانون الإجراءات الجزائية على أن أعوان الضبط القضائي هم موظفو مصالح الشرطة وذوو الرتب في الدرك الوطني ورجال الدرك ومستخدمو مصالح الأمن العسكري الذين ليست لهم صفة ضباط الشرطة القضائية.

---

[1]- تنص المادة 92 من القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسـمية العدد 37، المعدل والمتمم بالأمر رقم 13/21 المؤرخ في 31 غشـت 2021، الجريدة الرسـمية العدد 67، على أنه: "الرئيس المجلس الشـعبي البلدي صفة ضابط الشرطة القضائية".

الفرع الثالث: الأعوان والموظفين المكلفين ببعض مهام الضبط القضائي

إن الأعوان والموظفين المكلفين ببعض مهام الضبط القضائي نصت عليهم المادة 21 من قانون الإجراءات الجزائية وهم رؤساء الأقسام والمهندسون والأعوان الفنيون والتقنيون المختصون في الغابات وحماية الأراضي واستصلاحها.

المطلب الثاني

الأعوان المكلفون بالبحث والمعاينة طبقا لقانون التهيئة والتعمير

علاوة على الأعوان المذكورين في قانون الإجراءات الجزائية جاءت المادة 76 مكرر[1] من القانون رقم 90-29 المعدّل والمتمّم بفئة أخرى يخول لها مهمة البحث ومعاينة مخالفات التهيئة والتعمير وهم:

- مفتشو التعمير[2].
- أعوان البلدية المكلفون بالتعمير.
- موظفو إدارة التعمير والهندسة المعمارية.

ولا يباشرون مهامهم إلا بعد أداء اليمين القانونية أمام رئيس المحكمة المختصة، و قد منحهم المشرع طبقا لنص المادة 76 مكرر 1 من القانون رقم 90-29 إمكانية الاستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة ممارسة مهامهم.

وجاءت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-343 [3] أكثر تفصيلا تطبيقا لنص المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 إذ نصت على أنه:

---

[1]- أضافها المشرع بموجب القانون رقم 04 -05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29.

[2] - يعين مفتشو التعمير وفقا للمادة 94 من المرسوم التنفيذي رقم 91-225 المؤرخ في 14 يوليو 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، الجريدة الرسمية العدد 34، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03-505 المؤرخ في 30 ديسمبر 2003، الجريدة الرسمية العدد 84. الملغى بموجب المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 241/09 المؤرخ في 22 يوليو 2009 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك التقنية الخاصة بالإدارة المكلفة بالسكن والعمران، الجريدة الرسمية العدد 43 الصادرة بتاريخ 22 يوليو 2009.

[3] - المرسوم رقم 09-343 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 06-55، الجريدة الرسمية العدد 61.

" ... يؤهل للبحث عن مخالفات التشـــريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية :

1 – مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم قانونا طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91–225 المؤرخ في 14 يوليو 1991 المعدل والمتمم، ونشـير هنا إلى أن المرســوم المذكور تم إلغاؤه بموجب المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 241/09[1].

2 – المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية التابعة لإدارة وزارة السكن والعمران والأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية الذين يعينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).
- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين
- المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية).
- المهندسين التطبيقيين (في البناء) ذوي خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير.
- التقنيين السامين (في البناء) ذو خبرة ثلاث سنوات على الأقل في ميدان التعمير " .

ويعين الأعوان المذكورين في الفقرة الثانية أعلاه على قائمة اســمية، بقرار من الوالي المختص إقليميا باقتراح من[2]:

– مدير التعمير والبناء للولاية بالنسبة للمستخدمين الذين يمارسون عملهم بالإدارة المحلية التابعة لوزارة السكن والعمران.

– رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، فيما يخص الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية.

وقد استثنى المشرع حالة لا يؤهل فيها الأعوان لدراسة ملفات البناء والتهيئة أو الهدم وهي الملفات الخاصة بأزواجهم ووالديهم وذريتهم وأفراد عائلتهم الذين لهم صلة من الدرجة الأولى[3] .

وحتى يتمكن الأعوان المؤهلين من ممارسة المهام المكلفين بها طبقا للقانون تتولى الدولة

---

[1] – المرسوم التنفيذي رقم 91–225 المؤرخ في 14 يوليو 1991 المعدل والمتمم الملغى

[2]– المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 06–55 المعدل.

[3]– المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 06–55 المعدل.

حمايتهم من كلّ أشكال الضغوط أو التدخل مهما كانت طبيعتها، التي يمكن أن تخلّ بالقيام بنشاطهم أو تسبّب ضررا لنزاهتهم[1].

إلا أن الميدان أثبت عكس ذلك فهذه الحماية منعدمة، فالأعوان يتعرّضون لمضايقات من جهات متعدّدة أثناء أدائهم لمهامهم تؤثر في نجاعة الرقابة كأن تكون من قِبَل رئيسه أو بتدخل جهات عليا في الملف، وقد يتعرّض لتعدٍّ من قِبَل المواطن خارج مكان عمله أو أثناء أداء عمله هذا من جهة، ومن جهة ثانية فإنّ انتشار الفساد كالرشوة مثلا يعدّ عاملا آخر يقلّص من دور الرقابة في مجال العمران، ويُرجِع بعض الإداريين هذا الفساد – على غرار ما نشاهده ونسمعه – إلى الظروف الاجتماعية المتدهورة للأعوان المؤهلين، الأمر الذي يجعلهم يبحثون عن منافذ أخرى لتحسين وضعهم الاجتماعي، و قد يكون البحث عن الرفاهية سببا آخر، فيستغل بعضهم وظيفته في فتح باب آخر يدر عليهم دخلا مجزيا يفوق راتبهم الذي يتقاضونه في خرق فاضح للقانون، أما العون الملتزم بعمله ونظرا لغياب الحماية لشخصه في الميدان الأمر الذي يدفعه إلى التستر عن الكثير من المخالفات، وعليه لابد من توفير حماية أكثر للأعوان المؤهلين، ليس بالنصوص القانونية فقط، وإنما بالحرص على تجسيدها في الميدان.

وحتى يتمكن الأعوان المؤهلون من ممارسة المهام المكلفين بها طبقا للقانون فإن الأعوان المؤهلين يزوّدون بتكليف مهني يسلّمه الوزير المكلّف بالتعمير أو الوالي المختص حسب الحالة، ويتعيّن عليهم إظهاره أثناء القيام بمهمة المراقبة، ويجب أن يصادق على هذا التكليف أمين الضبط لدى الجهة القضائية المختصة.

كما يسحب هذا التكليف في حالة التوقف المؤقت أو الدائم للمهام ويرجع لصاحبه عند استئناف الخدمة[2].

نخلص مما سبق أن المشرع الجزائري في تشكيلة الأعوان المكلفين قانونا بالمراقبة الميدانية لأشغال التعمير والبناء رفقة رئيس المجلس الشعبي البلدي قد وسع من دائرة الأعوان المؤهلين من أجل الوصول إلى مراقبة فعالة ، حيث أنه وبعد ما كان في المرسوم التنفيذي95/318 والذي يحدد

---

[1] – المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 06 – 55 المعدل.

[2] – المادة 11 من نفس المرسوم رقم 06–55 المعدل.

شـروط تعيين الأعوان المؤهلين لتقصـي مخالفات التشـريع والتنظيم ومعاينتها في ميدان الهندسـة المعمارية والتعمير الملغى بموجب المادة 20 من المرسـوم التنفيذي 55/06 يقتصـر على تعيين هؤلاء ضـمن الأعوان التابعين لوزارة السـكن والعمران سـواء على مسـتواها أو مسـتوى مختلف المديريات المركزية المتواجدة بالولايات[1] ، جاء المرسـوم 55/06 لتوسـيع هذه الدائرة وذلك بضـم الموظفين المؤهلين التابعين لإدارة البلدية العاملين في مصـلحة التعمير حيث هؤلاء أكثر احتكاكا وقربا من المواطن وإمكانية تحسيسهم بأهمية المباني [2] التي تحترم القواعد القانونية المنظمة للنشاط العمراني التي من شأنها أن تضمن الصحة والأمن والسلامة للساكنه وتحافظ على جمالية المحيط العمراني والبيئي ومن ثم السـير نحو تحقيق الاسـتدامة للبيئة العمرانية ككل، خاصـة عندما توجه المشـرع نحو توسـيع دائرة الأعوان المؤهلين بغية القضـاء على مختلف أشـكال المخالفات العمرانية التي تعرقل سبل السير نحو تحقيق الاستدامة للأنشطة العمرانية.

المطلب الثالث

الأعوان المكلفون بالبحث والمعاينة في بعض القوانين الخاصة

لقد أضفت بعض القوانين والتنظيمات صفة ضباط الشرطة القضائية لبعض موظفيها للبحث عن مخالفات أشغال التهيئة والتعمير في مجال تخصصها نذكر منها المادة 03 من القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية التي أضافت مفتشي السياحة ومفتشي البيئة إلى فئة ضباط الشرط القضائية لفرض رقابتها على النشاط العمراني بإقليم المناطق السياحية وفقا لمخططات التهيئة السياحية التي تهدف إلى تحديد المناطق القابلة للتعمير والبناء والمناطق التي يجب حمايتها والهيئات البنيوية المزمع انجازها.

في القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المسـتدامة فقد حددت المادة 111 منه الموظفون والأعوان المؤهلين لتقصـي المخالفات ومعاينتها وفقا لأحكام هذا القانون وهم:

---

[1] – عربي باي بزيد، المرجع السابق، ص 293.

[2] – الصـادق بن عزة، **دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام قانون العمران في التشـريع الجزائري**، مذكرة ماجسـتير في القانون الإداري والإدارة العامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2012/2011، ص 158.

مفتشو البيئة وموظفو الأسلاك التقنية للإدارة المكلفة بالبيئة، وضباط وأعوان الحماية المدنية، وأعوان المصلحة الوطنية لحراسة الشواطئ، وضباط الموانئ، وقواد سفن البحرية الوطنية، متصرفو الشؤون الخارجية، وقواد سفن علم البحار التابعة للدولة.

ومهندسو مصلحة الإشارة البحرية، وضباط وأعوان الشؤون البحرية، الأعوان التقنيون بمعهد البحث العلمي وعلوم البحار، أعوان الجمارك.

وفي القانون رقم 01/99 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة إضافة إلى ضباط وأعوان الشرطة القضائية منح المشرع صفة الأعوان المؤهلين قانونا لمراقبة الأشغال الجارية لانجاز المؤسسات الفندقية لكل من مفتشي السياحة وأعوان المراقبة الاقتصادية، قصد البحث عن المخالفات وفرض احترام قواعد العمران والبناء والعمل على مطابقتها لمخططات المؤسسة الفندقية المصادق عليها.

وفي المناطق الغابية أضفت المادة 62 مكرر من القانون رقم 20/91[1] المعدل للقانون رقم 12/84[2] المتضمن النظام العام للغابات الملغى والمادة 124 من القانون 23-12 المتعلق بالغابات والثروات الغابية صفة ضابط الشرطة القضائية للضباط المرسمين التابعين للسلك النوعي لإدارة الغابات والمعينون بموجب قرار وزاري مشترك صادر عن وزير العدل والوزير المكلف بالغابات، وإضافة لأعوان الضبطية القضائية المذكورين في المادة 21 من قانون الاجراءات الجزائية أضفت المادة 62 مكرر 1 صفة أعوان الضبط القضائي للضباط وضباط الصف التابعين للسلك النوعي لإدارة الغابات الذين لم تشملهم أحكام المادة 62 مكرر من القانون رقم 20/91، حيث يقوم هؤلاء بالبحث والتحري عن المخالفات لقانون النظام العام للغابات وبالأخص مراقبة أشغال التهيئة والتعمير في الأملاك الغابية الوطنية التي تكون بناء على ترخيص من الوزارة المكلفة بالغابات[3].

وفي القانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي أشارت المادة 92 منه إلى أنه فضلا عن ضباط الشرطة القضائية فإنه يؤهل للبحث عن المخالفات بداخل المناطق الاثرية المصنفة كل من

---

[1] – القانون رقم 20/91 المؤرخ في 02 ديسمبر 1991 المعدل والمتمم للقانون 12/84 المتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية العدد 62.

[2] –– القانون رقم 12/84 المؤرخ في 23 يونيو 1984 المتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية العدد 26 الصادرة بتاريخ 26 جوان 1984 الملغى.

[3] – راجع المواد من 27 إلى 32 من القانون 12/84 المتعلق بالنظام العام للغابات الملغى، والمواد 124 إلى 134 من القانون 23-21 المتعلق بالغابات والثروات الغابية

رجال الفن المؤهلون بصورة خاصة حسب الشروط المحددة في التنظيم، والمفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي، وأعوان الحفظ والتثمين ومراقبته.

وفي القانون رقم 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه تنص المادة 37 منه على أنه إضافة إلى يؤهل للبحث والمعاينة وإثبات مخالفات أحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه: ضباط الشرطة القضائية وأعوان الأسلاك المراقبة الخاضعة لقانون الإجراءات الجزائية ومفتشو البيئة

وفي نص المادة 24 من القانون رقم 02/03[1] الذي يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ يتولى ضباط وأعوان الشرطة القضائية ومفتشو السياحة ومفتشو الأسعار والتحقيقات الاقتصادية، ومفتشو مراقبة النوعية وقمع الغش ومفتشو البيئة مهمة مراقبة مدى تطبيق أحكام هذا القانون وخاصة مراقبة مدى مطابقة التهيئات المنجزة مع مخطط تهيئة الشاطئ وكذا البحث ومعاينة المخالفات المتعلقة به.

يدل التشديد في الرقابة على أهمية ميدان التعمير والبناء وحيويته بالمناطق الساحلية وبالتالي التحكم في التجاوزات المتكررة والخطيرة المسجلة في هذا الميدان من خلال قيام هيئة الرقابة المتمثلة في الأعوان المشار إليهم في المادة 37 من القانون 02/02 بالمعاينة الميدانية السريعة واتخاذ التدابير الآنية المناسبة[2].

وفي القانون 04/11 المتعلق بالترقية العقارية تنص المادة 66 منه على أنه تسند مهمة معاينة وحصر مخالفات أحكام هذا القانون والمرتكبة من طرف المرقين العقاريين إضافة إلى ضباط الشرط القضائية وأعوانها نجد الأعوان المؤهلين لهذا الغرض، وهم المتصرفون الإداريون، والمهندسون والمهندسون المعماريون، والأسلاك التقنية الأخرى التابعة الإدارة السكن والعمران المتمثلة في لجنة اعتماد المرقين العقاريين[3].

وتنص المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 55/22 المتعلق بشروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة على انه تكلف اللجنة بالقيام بالزيارات الميدانية للتحقق والتأكد من

---

[1] – القانون رقم 02/03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 الذي يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، الجريدة الرسمية العدد 11.

[2] – مكي حمشة، المرجع السابق، ص 592.

[3] – راضية بن زكري، **مخالفات الترقية العقارية وفقا للقانون رقم 04/11**، مجلة الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد التجريبي، سبتمبر 2013، ص 243.

المخالفات المذكورة في هذا القانون، ويتمثل أعضاء اللجنة في ممثلي المصالح التالية: مصالح الدولة المكلفة بالتعمير، مصلحة التعمير البلدية، الحماية المدنية، وعندما يتعلق الأمر بالسكنات الجماعية أو البنايات التي تستقبل الجمهور أو الخاصة بالمشاريع الاستثمارية فإنه توسع تشكيلة اللجنة تشكيلة اللجنة لتشمل ممثلين عن المصالح الآتية: شركة سونلغاز، الأشغال العمومية، الموارد المائية، الصناعة، البيئة.

وفي القانون رقم 23/ 18[1] المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها الذي يهدف إلى تحديد آليات حماية أراضي الدولة من الاستيلاء عليها وتحديد القواعد المطبقة على البنايات والمنشآت المقامة بطريقة غير شرعية على أراضي الدولة، وكذا العقوبات المطبقة على البنايات في حالة التعدي عليها، وفي هذا الشأن حدد المشرع في المادة 11 الاعوان المؤهلين للبحث ومعاينة المخالفات المتعلقة بالبنايات غير الشرعية أي بدون رخصة المقامة على أراضي أملاك الدولة ويتمثلون في:

- ضباط وأعوان الشرطة القضائية،
- شرطة العمران،
- ضباط وأعوان الشرطة القضائية التابعون لإدارة الغابات،
- مفتشو أملاك الدولة،
- أعوان إدارة الفلاحة،
- مفتشو البيئة،
- مفتشو السياحة،
- مفتشو وأعوان حماية التراث الثقافي، أعوان شرطة المياه.

نظرا للتعدي والاستيلاء المتكرر على أراضي أملاك الدولة فقد خول المشرع الاعوان المذكورون صلاحية:

- زيارة أراضي الدولة وطلب جميع الوثائق الخاصة بها،
- القيام بالتحقيقات التي يرونها ضرورية،
- الرقابة نهارا أو ليلا وأثناء أيام الراحة وأيام العطل،

[1] – القانون رقم 18/23 المؤرخ في 28 نوفمبر 2023 المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها، الجريدة الرسمية العدد 76 الصادرة بتاريخ 30 نوفمبر 2023.

- يمكن طلب تسخير القوة العمومية عند ممارسة مهامهم المنصوص عليها في هذا القانون,

نلاحظ مما سبق ذكره أن المشرع الجزائري قد توسع في ذكر الأشخاص الذين لهم صلاحية التقصي لرصد مخالفات البناء دون مبرر، لاسيما أن بعضهم غير مختص في ضبط هذا النوع من المخالفات، الأمر الذي يحتم ضرورة التضييق في مدلول الأشخاص الذين لهم الحق في معاينة هذه الجرائم، بحيث يقتصر على من له دراية كافية في ضبط مخالفات البناء، حتى لا يقع تداخل في المهام[1] وتنازع في الاختصاص.

المبحث الثالث

دور شرطة العمران والبيئة في تحقيق الاستدامة للنشاط العمراني

يتبين لنا مما سبق أن التشريع العمراني قد وسع في دائرة الأعوان المؤهلين للبحث في المخالفات العمرانية ليشمل فئات مختلفة، حسب طبيعة العقار ونوعه وموقعه، وقد أوكل لهم مهمة الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير كمهمة أصلية، إضافة للعمل على حماية البيئة والمحيط وتنفيذ العقوبات الصادرة بشأن المخالفات المتعلقة بها[2].

إذ تباشر شرطة العمران مهامها الرقابية بمجموعة من الآليات والإجراءات تبدأ بالزيارات الميدانية لمحل ممارسة الأنشطة العمرانية ومعاينتها وتحرير محاضر بشأنها، وفي حالة تسجيل مخالفات يتم متابعة المخالفين وفقا للقوانين المعمول بها.

وتسعى شرطة العمران من وراء تدخلاتها إلى ضبط حركة العمران وحماية النسيج العمراني، وذلك بوضع حدا لممارسات الأشخاص وتصرفاتهم التي تؤول دون تحقيق الاستدامة للنشاط العمراني، ويظهر اهتمام المشرع بمجال الاستدامة للنشاط العمراني من خلال توليه مسألة تحديد أصناف المخالفات التي يمكن أن يقع فيها الأشخاص والتي من شأنها أن تعرقل وتعيق مسار التنمية المستدامة في المجال العمراني، المنوط ضبطها ومعاينتها وإثباتها لشرطة العمران والبيئة.

تصبو شرطة العمران من خلال المهام المنوطه بها في مجملها إلى الحفاظ النظام العام العمراني الذي يمثلا مظهرا أساسيا من مظاهر الاستدامة للمحيط العمراني (المطلب الأول)، ولقد عدد

---

[1] – عبد الله لعويجي، **التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه**، المرجع السابق، ص 329.

[2] – المرجع نفسه، ص 330.

المشرع التصرفات المخالفة للنظام العام العمراني ولقوانين العمران وهي جديرة بالحماية من قبل شرطة العمران وحمـايـة البيئـة والتي من شـــأنهـا الحـد من معيقـات الاســتـدامـة في النطـاق العمراني (المطلب الثاني).

المطلب الأول

استدامة النشاط العمراني من خلال تكريس النظام العام العمراني

لا نستطيع أن نحصر النظام العام في دائرة دون أخرى فهو شيء متغير يضيق ويتسع حسب ما يعده الناس في حضـارة معينة مصـلحة عامة، ولا توجد قاعدة ثابتة تحدد النظام العام تحديدا ثابتا يتماشى مع كل زمان ومكان لان النظام العام شيء نسبي. إن كل ما نستطيع فعله هو أن نضع معيارا مرنا يكون معيار المصـلحة العامة وتطبيق هذا المعيار في حضـارة معينة يؤدي إلى نتائج غير التي تصل إليها حضارة أخرى[1].

ويصـف بعضـهم فكرة النظام العام بالمطاطية في إشـارة إلى الديناميكية والتطور المسـتمر في مفهوم النظام العام[2]

إن ظهور فكرة النظام العام بعناصـره الثلاث (الحفاظ على الأمن العام، والحفاظ على الصـحة والسـكينة العامة) هي التي تبرر وجود الشـرطة الإدارية، ومع التطور المسـتمر للمجتمعات ظهرت مفاهيم جديدة ارتقت لتكون من ضـروريات المجتمع وبذلك اسـتوجب الاهتمام بها والمحافظة عليها، وبالتبعية توسـعت عناصـر النظام العام، إذ بإضـافة قانون البناء والتعمير إلى فروع القانون الإداري أصـبحت شـرطة العمران والبيئة تصـنف ضـمن الشـرطة الإدارية الخاصـة وعليه فهي معنية أيضـا بالحفاظ على النظام العام في مجال تخصـصـها أو ما يسـمى " بالنظام العام العمراني"، هذا الأخير الذي توسعت عناصره ليشمل إضافة إلى العناصر التقليدية (الأمن العام ، والصحة العامة، والسكينة

[1] – عبد الرزاق أحمد السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد**، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2002، ص 399.

[2] – بشير بلعيد، **القضاء المستعجل في الأمور الإدارية**، مطابع عمار قرفي، الجزائر، 1988، ص 79.

العامة)، العناصـــر الحديثة: النظام العام الخلقي (الآداب العامة)، والنظام العام الاقتصـــادي والاجتماعي والرونق الجمالي للمدينة[1].

لقد أصبح النظام العام العمراني شرط لازم للقيام بأعمال البناء وإنجازها مع التقيد بمواصفاتها القانونية واحترام الأصــول الفنية والتقنية عند تنفيذها إلى جانب مراعاة ســلامتها، مع ضــرورة تغليب المصلحة العامة العمرانية على المصلحة الخاصة فيما يخص تشييد مبان أو منشآت تراعي ضرورة الحفاظ على الأمن والصــحة والسكينة العامة من منظور عمراني باعتبارهم أهم عناصــر النظام العام العمراني، معتبرا أن الحفاظ على الجانب الجمالي للمدينة "جمال الرونق والرواء" أحد أهداف قانون التهيئة والتعمير[2].

يقصــد بالأمن العام في مجال العمران العمل على إشــاعة واســتتباب الأمن والنظام في المدن والقرى والأحياء ومختلف الأماكن لتحقيق الطمأنينة للأفراد في أنفســـهم وأموالهم من خطر المخالفات المرتكبة في مجال البناء، كأن تؤدي المخالفة إلى انهيار المباني بســـبب عدم احترام المواصـــفات الهندسية المتعارف عليها أو استعمال مواد مغشوشة في عملية البناء، أو غير محلية لا تتناسب مع الطبيعة المحلية، إضـــافة إلى عدم مقاومة المباني لأخطار الكوارث الطبيعية كالزلازل والفيضـــانات والحرائق[3]، ومن تطبيقات التشــريع الجزائري بشــأن الحفاظ على الأمن العام العمراني ما أشــارت إليه القوانين المنظمة للعمران بشأن الوثائق والمخططات البيانية المرفقة بطلب الرخص التي توضح شروط البناء وضــوابط الأمن والنظافة والســلامة بشــأن موقع البناية ونوعها ومحل إنشــائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان وهو ما أشارت إليه المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، وأيضا ما أشار إليه المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير من المواد 02 إلى 30 منه، حيث يرفض منح الترخيص متى كانت البناءات المراد إنجازها من طبيعتها أن تمس بالســـلامة أو بالأمن العمومي بســـبب موقعها أو حجمها أو استعمالها، أو عندما تكون العمارة المراد إنجازها لا تصل إليها الطرق العمومية ويمنع تقديم

---

[1] – مريم عثمانية، **الرونق الجمالي للمدينة**، مرجع سابق، ص 34. للإطلاع على موقف القضاء والفقه والتشريع من فكرة النظام العام العمراني راجع: ميلود دريسي، محمد بن عمارة، المرجع السابق، ص 299 وما بعدها.

[2] – ميلود دريســي، محمد بن عمارة، **تأصيل فكرة النظام العام العمراني في التشريع الجزائري**، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد06 العدد 02 (2020)، ص 298.

[3] – مكي حمشة، المرجع السابق، ص 597.

خدمة فعالة بخصوص مكافحة الحرائق، أو عندما تشكل منافذ العمارات خطرا على أمن مستعمليها أو على أمن مستعملي الطرق العمومية[1]. أو عندما تكون البناءات سيتم إنجازها على قطعة أرضية مهددة بالأخطار الطبيعية من زلازل وفيضانات وانجراف وانزلاق للتربة.

يقصد بالمحافظة على الصحة والسكينة العامة في مجال العمران مختلف الإجراءات التي من شأنها أن تحافظ على صحة الأفراد ويقيها شر الأمراض أو الأوبئة، ويتحقق ذلك من خلال الشروط التي فرضها المشرع قبل منح الترخيص بالبناء كالربط بشبكات الصرف الصحي، وتوفر الماء الصالح للشرب، وفي حالة المناطق ذات الكثافة البنائية الضعيفة يتوجب إنجاز تجهيزات جماعية لتوزيع الماء الصالح للشرب مع ضمان صلاحيتها وحمايتها من خطر التلوث وأخرى للتطهير، كما يتوجب ضمان صرف سريع لمياه الأمطار.

وإذا ما تحدثنا عن قواعد البناء في مناطق الجنوب وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 27/14 المحدد للمواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب، فهذا له علاقة مباشرة بصحة وسلامة المواطنين في مناطق الجنوب، ومثالها أن تكون فتحات المباني تتلاءم مع الظروف الطبيعية والمناخية للمنطقة إذ يجب أن تتزود فتحات النوافذ بتراتيب تضمن حماية فعالة من الإشعاع الشمسي، كما يجب أن تتوفر العمارات الجماعية على مفرغات للقمامات في شكل محلات مغلقة تحدد وضعيتها بكيفية تمنع تسرب الرائحة والغازات المضرة إلى داخل المساكن وتزود بجهاز دائم للتنظيف، كما يجب إقرار قنوات للدخان لكل مسكن لإفراز الغازات المحروقة بما يضمن الأمن والسلامة لمستعمليها وغيرها من مظاهر الصحة العامة التي تدل على اهتمام المشرع بالصحة العامة للمواطنين وبحماية البيئة بشكل عام التي سبق الإشارة إليها[2]، والتي تقع مهمة المحافظة عليها على عاتق شرطة العمران والبيئة.

اعتبر المشرع الجزائري المحافظة على المظهر الجمالي للإطار المبني وتناسقه وانسجامه من النظام العام منذ صدور القانون 15/08 المتعلق بمطابقة البنايات الملغى، وبذلك يكون قد اعترف به كأحد أهم عناصر النظام العام العمراني، ويقصد بالمظهر الجمالي للإطار المبني الإبقاء على جمال

---

[1] – المواد 2، 3، 4 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

[2] – راجع الباب الأول الجزء المتعلق بدور القواعد العامة للتعمير والرخص والشهادات العمرانية في تحقيق الاستدامة للنشاط العمراني.

المدينة المتمثل في تنسيق أحيائها وشوارعها وأزقتها باستحضار مواصفات معينة للمباني السكنية والعمارات، والعمل على زراعة الميادين وتقاطعات الطرق، وحماية المباني الأثرية والتراثية وإشاعة أجواء من النظافة والتنسيق مما يولد المتعة بجمال المدينة وبهائها لان الجمال الفني لا يتحقق بدون الاستفادة من التطور المعماري وتوفير السكينة والارتياح النفسي[1]، وقد اهتم القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالمظهر الجمالي للإطار المبني وبرز ذلك من خلال المادة الأولى من القانون نفسه أين نصت على أنه : "يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير .... والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي ... " وقد صدر المرسوم التنفيذي رقم 178/91 كنص تفصيلي يوضح صور المحافظة على الجانب الجمالي من خلال تنظيم استعمالات الأراضي وحقوق البناء، بتحديد النشاط المخصص لكل منطقة، فهناك مناطق سكنية وأخرى مخصصة للنشاط الصناعي ومناطق مخصصة للنشاط السياحي وأخرى للنشاط الزراعي يجب المحافظة عليها وحمايتها، وأنماط البنايات المسموح بها في كل منطقة واستعمالاتها، ويضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات وارتفاع المباني في المناطق السكنية، كما يحدد المساحات الخضراء[2].

وعموما للحفاظ على النظام العام الجمالي للعمران يجب مراعاة بعض الجوانب التي عبر عنها الدكتور عدنان الزنكه بالصور الأساسية لجمال المدن وروائها وهي كالآتي:[3]

- ترميم المباني القديمة التراثية والأثرية والتاريخية وصيانتها دوريا لما لها من أثر واضح على إضفاء جانب جمالي للمدينة.
- تشييد العمارات والمباني بشكل معماري متناسق يضفي جمالا للمدينة.
- المحافظة على جمال العمارة بمراعاة جمال العمارة وتناسق المباني حتى تنسجم مع البيئة المحيطة بموقعها حيث نصت المواد من 27 إلى 31 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 على ذلك، نذكر

---

[1] – عدنان الزنكه، **سلطة الضبط الإداري في المحافظة على جمال المدن وروائها**، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، بيروت، لبنان، 2011، ص 57.

[2] – المادة 31 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، والمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها

[3] – عدنان الزنكه، المرجع نفسه، ص 72 وما بعدها.

منها ضـــرورة التأكد من كون البنايات والمنشـــآت المراد بناؤها لا تمس بحكم موقعها أو حجمها أو مظهرها الخارجي بأهمية الأماكن المجاورة.

- تنظيم لوحات الدعاية والإعلان بوضع اللوحات بعقلانية تراعي الآداب العامة للمجتمع، ويراعى في مكان الإعلان عدم تشويهه المنظر الطبيعي وتعكس الوجه الجمالي والحضاري للمدينة.

لقد أصبح الاهتمام بالمساحات الخضراء داخل المناطق العمرانية وفي المدن الجديدة الجزائرية جزءا أســاســيا في المخططات والتصـــاميم العمرانية إذ تنص المادة 02 من القانون 06/07[1] على إلزامية إدراج المســاحات الخضــراء في كل مشــروع بناء، تتكفل به الدراســات الحضــرية والمعمارية العمومية والخاصـة وتوسيع المساحات الخضـراء بالنسبة للمسـاحات المبنية لأنها تلعب دورا كبيرا في إضفاء الجمالية على المدينة وتحافظ على الراحة النفسية للمواطنين المقيمين في هذه الأحياء والمدن، ويقصــد بالمســاحات الخضــراء حســب المادة 3 من القانون نفســه مختلف أنواع الحدائق من حدائق عمومية وحدائق جماعية وحدائق تزيينية وحدائق إقامية وحدائق خاصـــة هذه الأخيرة التي يتم تهيئتها وزراعتها بغرض توفير الارتياح النفسي للمرتادين عليها[2]. وفي السياق ذاته فإن تشجير مداخل المدن وعلى جوانب الطرقات وتقاطعاتها وهو زيادة للمســاحات الخضـــراء وإضـــفاء الجمالية على المدينة، ولحماية المســاحات الخضــراء وحماية البيئة ودعم مســار التنمية المســتدامة فقد منع المشــرع وضــع النفايات في المساحات الخضـراء خارج الأماكن المخصـصـة والمعينة لهذا الغرض، ويمنع أيضـا قطع الأشـجار دون رخصـة كما يمنع كل إشـهار في المسـاحات الخضـراء، ويمنع أيضـا كل بناء أو إقامة منشــأة على مســافة تقل عن مائة (100) متر من حدود المســاحة الخضــراء[3]، وهنا تتولى شــرطة

---

[1] – المادة 02 من القانون 06/07 المؤرخ في 13 مايو 2007 المتعلق بتسـيير المسـاحات الخضـراء وحمايتها وتنميتها، الجريدة الرسمية العدد 31، المعدل والمتمم بالقانون 17/22 المؤرخ في 20 يوليو 2022، الجريدة الرسمية العدد 49.

[2] – يقصد بالمساحات الخضراء وفقا للمادة الثالثة من القانون 06/07 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها:

– الحديقة العمومية: مؤسسة تضم مجموعة وثائقية من النباتات الحية لغرض المحافظة عليها والبحث العلمي والعرض والتعليم.

– الحديقة الجماعية: تمثل مجموعة حدائق الأحياء وحدائق المستشفيات وحدائق الوحدات الصناعية وحدائق الفنادق.

– الحديقة التزيينية: فضاء مهيأ يغلب عليه الطابع النباتي التزييني.

– الحديقة الإقامية: حديقة مهيأة للراحة والجمال وملحقة.

– الحديقة الخاصة: حديقة ملحقة بسكن فردي.

[3] – المادة 15 وما بعدها من القانون 06/07 المتعلق بالمساحات الخضراء وحمايتها المعدل والمتمم.

العمران وحماية البيئة مهمة التحري وضبط المخالفات المنصوص عليها في القانون 06/07[1]، وهناك جانب مهم لا يقل أهمية عما سبق ذكره وهو الحفاظ على نظافة المدينة وإخلائها من الملوثات بشتى أنواعها، الذي يعتبر حفاظ على البيئة العمرانية وجمالها عموما وصحة المواطنين على وجه الخصوص، وهو تحدي فعلي ومسؤولية تقع على عاتق الجميع بدء بالمواطنين وشرطة العمران وحماية البيئة ومختلف المسؤولين المعنيين بالأمر على المستوى المحلي وعلى رأسهم رئيس المجلس الشعبي البلدي، وفي هذا الصدد تنص المادة 88 من القانون رقم 10/11 المتعلق بالبلدية على أنه من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي السهر على النظام والسكينة والنظافة العمومية.

ولحماية النظام العام العمراني بمفهومه الحديث والسير نحو تحقيق الاستدامة للأنشطة العمرانية فقد أنيط شرطة العمران وحماية البيئة القيام بالمهام الآتية:

- السهر على جمال المدن والتجمعات والأحياء.
- فرض رخص البناء لكل أشكال البناء.
- محاربة كل أشكال البنايات الفوضوية والاحتلال اللاشرعي للأراضي والطريق العمومي، وتحويل العقار ذو الاستعمال السكني والتجاري أو الزراعي بتوخي الحيطة والحذر الدائم وتقديم الاعذارات للمخالفين.
- السهر على احترام الأحكام المتعلقة بالاحتياطات العقارية
- تبليغ السلطات المختصة عن كل أشكال البناء الفوضوي
- السهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التطور العمراني وحماية البيئة، بالتنسيق مع المصالح التقنية المحلية ومد يد المساعدة في إطار تطبيق واحترام النصوص المنظمة لتدخلاتها.
- السهر على احترام الأحكام في مجال الملصقات المنصوص عليها فيما يخص البنايات وفتح الورشات .
- محاربة كل مظاهر التجاوزات التي تؤثر على البيئة والنظافة والصحة العمومية، وتحرير محاضر ضد المخالفين بعد المعاينة.

[1] – المادة 34 من القانون 06/07 المتعلق بالمساحات الخضراء وحمايتها المعدل والمتمم.

- السيطرة على الميدان بالدوريات وعمليات المراقبة.
- تنظيم حملات تحسيسية وإعلامية لصالح المواطنين بالتنسيق مع وسائل الإعلام، وتفعيل جانب الاتصال بين عناصر الشرطة فيما بينهم من جهة وبينهم وبين باقي الأفراد والمؤسسات من جهة أخرى.
- تحرير محاضر المخالفات بعد المعاينة الميدانية والأمر بإجراء المطابقة وتوقيف الأشغال، وإخطار السلطات القضائية بتلك المخالفات.

وتجدر الإشارة إلى أنه يمكن لشرطة العمران وحماية البيئة الاستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة ممارسة مهامهم[1]، كما تحميهم الدولة من كل أشكال الضغوط أو التدخلات مهما كانت طبيعتها[2].

نلاحظ مما سبق ذكره أن مهام شرطة العمران وحماية البيئة متعددة ومتنوعة تتمحور حول الرقابة القبلية والآنية والبعدية للأشغال تسعى في مجملها إلى حماية البيئة وتحقيق الاستدامة للنشاط العمراني، غير أنه حتى تحقق وظيفة الرقابة فاعليتها لابد من توفير الوسائل المادية الضرورية تتماشى والتطورات التكنولوجية، وكذا توفير الموارد البشرية اللازمة كما ونوعا، وسد النقائص الموجودة (وسائل – كفاءات) على مستوى هذه الأجهزة في كل مرة بما يتوافق والاختصاص الإقليمي لكل جهاز رقابي، والتنسيق بين مختلف الأجهزة المعنية بالرقابة. كما أنه من بين الإجراءات التي تزيد من فاعلية شرطة العمران نشير أنه لابد من إجراء تقييمي دوري لعملها، وتحمل المسؤولية في حالة التماطل أو عدم تطبيق القوانين ومتابعة المخالفين.

[1] – المادة 76 مكرر 1 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل المتمم.

[2] – المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06.

المطلب الثاني

استدامة النشاط العمراني من خلال معاينة المخالفات العمرانية

إن مفهوم النظام العام العمراني واسع ومتطور باستمرار، وهذا التوسع من شأنه أن يجعل من ضبط المخالفات التي فيها مساس بالنظام العام العمراني أمرا صعبا، لذلك كان من الضروري وضع نصوص قانونية خاصة وصريحة تحصر الحالات التي يراها المشرع جديرة بالحماية، وتخول لسلطات الضبط الإداري العمراني صلاحية التدخل لحماية النظام العام العمراني[1]، على أن يُخضِع هذه الحالات للتعديل بما يتوافق وتطور مفهوم النظام العام العمراني في المجتمع.

إن تدخل المشرع بضبط الأنشطة والأشغال التي تشكل مخالفة تمس النظام العام العمراني تساهم في تكريس مظاهر الاستدامة للنشاط العمراني، لكنه غير كاف ما لم تتكفل شرطة العمران بالسهر والحرص الشديد على تطبيق النصوص القانونية في مجال العمران وحماية البيئة.

لقد نصت المادة 77 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، على أنه: " يعاقب... عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض بتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها... " .

ونصت المادة 76 من القانون نفسه " يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء".

من خلال هاذين النصين يمكن أن نحصر المخالفات العمرانية في النقاط التالية:

الفرع الأول: البناء بدون رخصة

تعدّ رخصة البناء قرارا إداريا يسبق عملية البناء، تسعى الإدارة من خلاله إلى فرض رقابتها القبلية على النشاط العمراني؛ إذ تعدّ من أهمّ الرخص التي يسعى المشرع من خلالها لاحترام القواعد التشريعية والتنظيمية لعمليات البناء والتعمير، بتنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، والتسيير الاقتصادي للأراضي، وتحقيق الموازنة بين وقاية المحيط والطبيعة، ووظائف السكن، الفلاحة،

[1] – ميلود دريسي، محمد بن عمارة، المرجع السابق، ص 301.

الصناعة، وكذا التراث الثقافي والتاريخي والمناطق السياحية[1].

وتجدر الإشارة بهذا الصدد أن المشرع رغم أخذه بمبدأ عدم إمكانية البناء على أراضي أملاك الدولة وعلى الساحل والأرض ذات الميزة الطبيعية والتاريخية والثقافية البارزة والفلاحية إلا أنه أورد استثناءات بهذا الخصوص، ففيما يخص الأراضي الفلاحية مثلا تنص المادة 33 من القانون رقم 90-25 على أنه: "لا يمكن إنجاز أية منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أراض خصبة جدا أو خصبة طبقا للمادة 33 أعلاه إلا بعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء "

وتنص المادة 8 من القانون رقم 18/23 على أنه "يمنع تشييد بنايات أو منشآت على أراضي الدولة دون الحصول على الرخص التي تصدرها السلطات الإدارية المختصة وفقا للأحكام المحددة في التشريع والتنظيم الساري المفعول".

وبالرجوع للقانون المتعلق بالتهيئة والتعمير في نص المادتين 48 و49 منه فإن شروط منح رخصة البناء تكون كما يلي:

1- في حالة وجود مخطط شغل الأراضي:

طبقا للمادة 48 من القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير فإن منح الرخصة يخضع في هذه الحالة إلى القواعد المنصوص عليه في مخطط شغل الأراضي (pos) للبلديات التي يتواجد بدائرتها العقار الفلاحي، بحيث تصدر هذه الرخصة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، وفقا للقواعد والإجراءات المنصوص عليها في القواعد العامة

2- في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي:

لقد نصت المادة 49 من القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: " **يمكن في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، وذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة الترخيص بـ:**

- البنايات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي.

- البنايات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية.

- التعديلات في البنايات الموجودة ".

---

[1]- المادتين 52، 56 من القانون 90-29.

ومنه فإن إنجاز أي منشأة ضمن الحالات الثلاثة المذكورة أعلاه، يتطلب ترخيصا مسبقا من وزارة الفلاحة وقد أحالت هذه المادة إلى التنظيم لتحديد شروط وكيفيات تطبيق أحكامه[1].

إن ما نلاحظه من انتشار لحالات التعدي على الأراضي الفلاحية قد تكون بفعل مؤسسات عمومية أو هيئات إدارية يحكمها القانون العام والتي تكون هي المسؤول الأول على تنفيذ هذه القوانين، وخاصة من قبل بعض البلديات التي قامت بالاستيلاء على جزء من أراضي المستثمرات الفلاحية وتجزئتها ثم بيعها للخواص للبناء عليها أو إنجاز بناءات من طرف البلدية نفسها عليها خارج تطبيق أدوات التهيئة والتعمير ودون مراعاة الأحكام التي تضبط تحويل أرض فلاحية إلى أرض قابلة للتعمير أو تطبيق قواعد نزع الملكية للمنفعة العامة.

كما أنه ونظرا لعدم فاعلية أجهزة الرقابة الإدارية المختصة، فقد انتشرت العديد من التجمعات السكانية الفوضوية التي فرضت الأمر الواقع، مما أدى بالإدارة إلى اللجوء إلى تسوية وضعيتهم القانونية، وفي بعض الأحيان لجأت هذه الأخيرة إلى ربط هذه التجمعات بشبكة الكهرباء والماء، مما يعتبر اعترافا ضمنيا بتكريس حقهم في السكن ضمن هذه الأراضي.

وأيضا غياب الأعوان المكلفون بمعاينة المخالفات والاعتداءات المتكررة على الأراضي الفلاحية مقارنة ببقية الأصناف الأخرى التي أفرد لها المشرع أعوان مؤهلون بمعاينة المخالفات.

نظرا لهذه الأهمية، سعى المشرع الجزائري على جعل البناء مشروطا بالحصول على الترخيص[2]، حتى مجرد الشروع فيه لا يتم إلا برخصة. وبالتالي فإنّ تجاهل هذا الشرط يعد فعلا مُجرَّما طبقا للمادة 77 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ولا يتقرر ذلك إلا بتوافر العناصر الآتية:

أ / أن يكون هناك تشييد لبناء يقصد بالبناء كل بناء ثابت من صنع الإنسان و يتصل بالأرض اتصال قرار[3]، فمجرد رصف طوب أو حجارة على هيئة سور أو جدار دون أن يتصل ذلك بالأرض

---

[1]- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 13 سبتمبر سنة 1992 بين وزير الفلاحة والسكن، يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، الجريدة الرسمية العدد 86.

[2] - أنظر المادة 52 من القانون رقم 90-29.

[3] - معوض عبد التواب، **الوسيط في شرح تشريعات البناء**، الإسكندرية، 1988، ص 92.

اتصـــال قرار، أو دون تماســك لا يعدّ بناء[1]، فحتى نعدّ عملا ما تشـييدا لبناء يجب أن يكون له وجود مادي ملموس، ولا فرق بين الشروع في البناء أو تمام إنجازه، وهذا نستخلصه من نص المادتين 76، 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 ، حيث نصت المادة 76 على أنه: " **يمنع الشروع في أشغال البناء ...**" ونصـــت المادة 76 مكرر 4 من القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: " **عندما ينجز البناء دون رخصة...**".

ب / عدم الحصول رخصة البناء

يعد غياب رخصـة البناء العنصـر الأسـاسـي الذي يؤكد قيام المخالفة[2]، ويتحقق ذلك عند تاريخ البدء في أشغال البناء دون رخصـة من قبل صـاحب المشروع[3] سواء كان شـخصـا طبيعيا أو معنويا، مالكا، أو حائزا أو موكلا عنه، أو مستأجرا لديه، مرخّصا له قانونا، أو هيئة، أو مصلحة مخصص لها قطعة الأرض أو البناية[4] التي يجب اســـتظهارها للأعوان المؤهلين لمعاينة هذه المخالفات عند طلبها، والأمر سواء، إذا كان سبب عدم تقديمها للعون يعود إلى:

- عدم الحصول على الرخصة نهائيا نتيجة عدم تقديم الطلب، أو نتيجة رفض الإدارة المختصة منحها الترخيص له بذلك.

- عدم الفصل في طلب منح رخصة البناء بعد؛ أي أن الطلب لا يزال قيد الدراسة.

كل هذه الحالات تعد فيها الجريمة قائمة حتى ولو تم تسلمها بعد ذلك.

---

[1] – عبد السميع الأوذن، **المسؤولية الجنائية في البناء والهدم للقائمين بالتشديد (المالك، المقاول، المهندس المعماري)**، مطبعة الإشعاع الفنية، الإسكندرية، (د.س.ن)، ص 68.

[2]– قرار رقم 164638، مؤرخ في 1999/05/03، صـادر عن مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، ينص على أن: **(المسـتأنف باشـر أشغال مخالفة لتشريع العمران...وأنه لم يقدم لأية سلطة مختصة طلبا لرخصة البناء، وأنه بتشييد بناء غير قانوني فإن مخالفة قواعد تنظيم العمران قائمة ...).**

[3]– قرار رقم 179545، المؤرخ في 2000/06/17 صادر عن مجلس الدولة، الغرفة الثانية، غير منشور ينص على:
(حيث أنه وفي قضية الحال فإن المستأنف قام بأشغال توسيع البناء دون الحصول على الرخصة المنصوص عليها في المادة 52 من القانون رقم 90-29 وهو ما يعد خرقا صارخا للأحكام القانونية، وأنه يتعين بالنتيجة القيام بإجراءات الهدم ...).

[4] – المادة 07 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 مايو 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل، الجريدة الرسمية العدد 32.

تعدّ رخصة البناء لاغية؛ لعدم استكمال البناء في الآجال المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء، فالمشرع ألزم من لم ينجز عملية البناء في الآجال القانونية أن يجدد الطلب لاستئناف الأشغال وإلا قامت المخالفة بمجرد انقضاء مدة الصلاحية واستئناف الأشغال.

ومن تطبيقات القضـــاء الإداري بشـــأن مخالفة إنجاز الأشـــغال بدون رخصـــة، ما ينص عليه القرار الصـــــادر عن مجلس الدولة[1]على أنه: " **حيث أن المجلس يرى بأن الطلب الأصـــــلي للمدعي المســـتأنف عليه كان يرمي إلى إبطال مقرر البلدي الذكور أعلاه لتجاوز الســـلطة إذ أن هذا المقرر رقم 98/188 المؤرخ في 1998/07/29 أمر بوقف الأشغال غير المشروعة على القطعة الأرضية التابعة للبلدية.**

حيث أنه من الثابت أن المســتأنف عليه لم يحصــل على رخصــة بناء ومن ثم فإن الأشــغال التي تمت على القطعة الأرضـــــية المتنازع عليها كانت غير مشـــــروعة وبالتالي فإن المقرر مبرر وقانوني ولا يحمل أي طابع لتجاوز السلطة".

ونشـير بهذا الصـدد إلى التسـاؤل المطروح بشـأن صـدور قرار قضـائي نهائي لصـالح طالب رخصـــة البناء يقضـــي بإلغاء قرار رفض منح الرخصـــة وإلزام الإدارة بمنحها. هل يمكن لهذا القرار أن يحل محلّ رخصة البناء؟ أيمكن تقديمه عند الطلب فينفي بذلك قيام المخالفة ؟

قبل صـدور القانون رقم 08-09 المعدل والمتمم لا نجد من النصـوص القانونية ما يشـير إلى إمكانية توجيه أوامر إلى الإدارة من قِبَل القاضـي الإداري أو يمنع ذلك، و بالرجوع إلى تطبيقات مجلس الدولة نجده قد ورد وبصـريح النص في إحدى القرارات الصـادر عنه على منع توجيه أوامر للإدارة من قبل القاضـــي الإداري كونه يعدّ خرقا لمبدأ الفصـــل بين الســـلطات، حيث جاء في مضـــمون القرار[2] ما يلي: " **... حيث أنه عن الطلب الأصـــــلي للمســـــتأنفين الرامي إلى أمر المجلس الشـــــعبي البلدي بتسليمه رخصة البناء المتنازع عليها المتعلقة بالكشك الذي بنوه، فإنه يتعين إثارة أمام المستأنفين المبدأ المســتقر عليه في الاجتهاد القضــائي الذي ينص على أن القضــاء الإداري غير مؤهل قانونا لتقديم أوامر للإدارة المبدأ المؤسس على الفصل بين السلطات...".**

---

[1]- قرار رقم 009341 المؤرخ في 2004/02/10، صادر عن مجلس الدولة، الغرفة الثالثة.

[2]- القرار رقم 232 المؤرخ في 2004/03/09 صادر عن مجلس الدولة، الغرفة الثالثة.

وفي قرارات أخرى كان مجلس الدولة يصرح بأحقية الشخص في تسليمه رخصة البناء متى كان طلب رخصة البناء والملف المرفق به مستوفيا الشروط القانونية المطلوبة، دون توجيه أمر للإدارة المختصة لإلزامها بذلك[1].

واستمر العمل على هذا النحو لغاية صدور القانون 08-09، الذي صرح بإمكانية توجيه أوامر للإدارة بناء على نص المادة 978 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[2] التي تنص على أنه: **" عندما يتطلب الأمر أو الحكم أو القرار، إلزام أحد الأشخاص المعنوية العامة أو هيئة تخضع منازعاتها لاختصاص الجهات القضائية الإدارية باتخاذ تدابير تنفيذ معينة، تأمر الجهة القضائية الإدارية المطلوب منها ذلك، في نفس الحكم القضائي بالتدبير المطلوب مع تحديد أجل للتنفيذ عند الاقتضاء".**

وعليه فالقاضي الإداري إذا رأى أنّ شروط منح رخصة البناء مستوفية فإنه سيفسر رفض الإدارة تسليم قرار رخصة البناء للمستفيد على أنه تعسّف من قبلها، وعليه يتدخّل القاضي الإداري ويلزم الإدارة بتسليم رخصة البناء للمعني بالأمر، و أمام وضوح النص حول مسألة السماح للقاضي الإداري توجيه أوامر للإدارة؛ و المعنى أنه يمكن إلزام الإدارة من قبل القاضي الإداري بمنح رخصة البناء، إلا أن القرار القضائي القاضي بإلغاء قرار رفض منح رخصة البناء، حتى ولو تضمن إلزام الإدارة بمنح رخصة البناء، لا يمكنه أن يحل محل قرار الإدارة المختصة بمنح رخصة البناء وهذا ما لا ينفي قيام الجريمة. أما بالنسبة للمباني المنجزة بموجب رخصة بناء تم إلغاؤها، فلا تعد مخالفة إلا إذا استمرت الأشغال بعد الإلغاء.

كما نشير إلى نوع آخر من المباني لا يمكن قيام الجريمة عند انجازها دون الحصول على رخصة البناء نصت عليها المادة 53 من القانون رقم 90-29 ويتعلق الأمر بالبنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني كونها استثناء على القاعدة.

إذا بتوافر هذه العناصر، تصبح مخالفة البناء بدون رخصة قائمة من تاريخ البدء أو الشروع في هذه الأشغال يقتضي على شرطة العمران وحماية البيئة إثبات المخالفة بعد معاينتها في محاضر ثم البدء في إجراءات المتابعة.

---

[1] – القرار رقم 009808 المؤرخ في 2003/07/22، صادر عن مجلس الدولة، الغرفة الثالثة.

[2] – القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم.

الفرع الثاني: عدم المطابقة لرخصة البناء

اشترط المشرع الجزائري الحصول على رخصة البناء قبل الانطلاق في أشغال البناء، وأوجب وضع تصاميم لمشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من قبل مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين وتؤشر من قِبَلهما، يلتزمان من خلالها بتجسيد قواعد للتهيئة والتعمير المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير والنصوص المطبقة له عموما وكذا محتوى المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير[1] ومخططات شغل الأراضي[2].

وبعد الانتهاء من الأشغال يجب على صاحب الرخصة إشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لاستخراج شهادة المطابقة تثبِت مدى مطابقة الأشغال المنجَزة مع أحكام رخصة البناء[3]، بغية تجسيد قواعد التهيئة والتعمير تجسيدا ماديا ملموسا تتطابق فيه أشغال البناء المنجزة مع رخصة البناء المسلمة.

وقد منع المشرع صراحة[4] الشروع في أشغال البناء أو إنجازها دون مطابقتها للمخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء.

وعليه متى كانت أشغال البناء المنجزة غير مطابقة للرخصة المسلّمة عدَّت جريمة طبقا للمادة 77 من قانون 90-29 وقيام هذه الجريمة المادية يستلزم توافر العناصر التالية:

- حيازة صاحب المشروع لرخصة البناء
- الشروع في تنفيذ أشغال بناء أو تمام إنجازها
- عدم مطابقة أشغال البناء والتهيئة مع رخصة البناء المسلمة.

ويتم التحقق من عدم المطابقة من خلال المراحل الآتية:

1 - عند الشروع في أشغال البناء أو التهيئة أو أثنائها

ألزم المشرع الجزائري طبقا لنص المادة 73 من قانون 90-29 كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين زيارة كل البنايات في طور الإنجاز، والقيام بالمعاينات، وطلب الوثائق التقنية

---

[1] - المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم.

[2] - المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم.

[3] - المواد 56، 75 من القانون 90-29، والمادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175.

[4] - المادة 76 من قانون 90-29.

الخاصة بالبناء والإطلاع عليها.

وبالتالي يمكن الكشف عن مخالفة عدم المطابقة أثناء سير أشغال البناء والتهيئة ويحرر لها محضر معاينة يرسل لكل من وكيل الجمهورية، الوالي، ورئيس المجلس الشعبي البلدي في أجال محددة، إلا أنّ غياب المتابعة الدورية للأشغال في الواقع، جعل من المواطن يخالف رخصة البناء.

2 – عند الانتهاء من الأشغال

نصّت المادة 56 من قانون التعمير أنه " **يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشّعبي البلديّ بإنهاء البناء لتسلّم له شهادة المطابقة** " وأضافت المادة 75 من القانون نفسه " **يتمّ عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي...**".

على المستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من أشغال البناء أو التهيئة وخلال 30 يوما من تاريخ انتهاء الأشغال طلب شهادة المطابقة، مقابل وصل إيداع، وفي حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال يتدخّل رئيس المجلس الشعبي البلدي وجوبا لإجراء المطابقة[1]، ويتمّ ذلك بواسطة لجنة المطابقة تضمّ ممثلين مؤهلين عن رئيس المجلس الشعبي والمصالح المعنية لا سيما الحماية المدنية مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

تجتمع لجنة المطابقة بعد استدعائها من رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل 15 يوما بعد ايداع التصريح بانتهاء الأشغال عند الاقتضاء، ويرسل إشعار بالمرور يخطر بموجبه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل 08 أيام على الأقل.

ويعدّ محضر جرد فورا بعد عملية مراقبة المطابقة تذكر فيه جميع الملاحظات ورأي اللجنة حول مدى تحقق المطابقة، موقع من قبل أعضاء هذه اللجنة في نفس اليوم.

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة على أساس محضر اللجنة الذي يرسله له يوم خروجه عن طريق ممثله في اللجنة في أجل 08 أيام ابتداء من تاريخ الخروج هذا في حالة تحقق المطابقة، ونشير هنا أنه يمكن تسليم شهادة المطابقة على مراحل إذا كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء من أشغاله[2].

---

[1] - المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم.

[2] – المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم.

أما في حالة عدم تحقق المطابقة فإن المادة 59 من القانون 90-29 أعطت الحق للسلطة الإدارية المختصة بمنح شهادة المطابقة أن تأمر المستفيد من رخصة البناء القيام بما يجعل البناء مطابقا للتصميم المصادق عليه[1].

نرى أن ما استقرّ علية العمل في الميدان أنّ رئيس المجلس الشعبي البلدي لا يتدخّل لإجراء المطابقة، الواقع يثبت أن معظم المباني المنجزة والتي يسكنها أصحابها لسنوات لم يحصلوا على شهادة المطابقة لا بتقديم طلب منح شهادة المطابقة من طرفهم ولا بتدخل البلدية، وهذا يدل على التهاون من كلا الطرفين، ومن الأسباب التي تجعل المواطن يستمرّ في ارتكاب المخالفات يعود إلى غياب المتابعة الدوريّة لأعمال إنجاز البناء، وبذلك لا تعلم الإدارة المختصّة ممثلّة في رئيس البلدية بتاريخ إنهاء الأشغال ما لم يتقدّم المستفيد بطلب إجراء المطابقة. كما أن صدور القانون 08-15 جعل من معظم المستفيدين يخالفون مضمون رخصة البناء بغية تسوية وضعيتهم القانونية فيما بعد، وليست واقعية، وعليه يجب الحرص على وضع حد لهذه الطرق غير القانونية للتسوية.

وتشير المادة 76 مكرر 5 المدرجة ضمن القانون 90-29 بموجب القانون 04-05 على أنه عند معاينة اللجنة لحالة عدم تحقق المطابقة بعد انقضاء مدة ثلاثة أشهر على الأكثر للقيام بإجراء المطابقة كفرصة ثانية للمستفيد فإنه يحرر وجوبا محضر معاينة ويرسل لوكيل الجمهورية المختص خلال 72 ساعة ليشرع في المتابعة القضائية. ومن بعض صور عدم تحقق المطابقة نذكر:

- تجاوز معامل شغل الأرضية.
- تجاوز معامل شغل أرضية الطريق وملحقاتها.
- عدم احترام الارتفاع المرخص به.
- تعديل الواجهة.
- إنجاز منفذ غير مقرر.

هذه الصور معاقب عليها بنص المادة 50 من المرسوم التشريعي 94-07 قبل إلغائها بموجب

[1] – المادة 68 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم.

القانـــــون 04-06[1] لتصـبح هذه الصـور معاقب عليها ضـمنيا بنص المادة 77 من قانون التعمير بتحقق العناصر الثلاثة المتمثلة في:

- حيازة صاحب المشروع لرخصة البناء.
- الشروع في تنفيذ أشغال بناء أو تمام إنجازها.
- عدم مطابقة أشغال البناء والتهيئة مع رخصة البناء المسلمة.

تقوم مخالفة عدم مطابقة البناء لرخصـــة البناء المنصـــوص عليها في المادة 76 والمعاقب عليها في المادة 77 من قانون 90-29، وتكون قابلة للفصل فيها أمام الجهة القضائية المختصة.

الفرع الثالث: الهدم بدون رخصة

تنص المادة 60 من قانون التهيئة والتعمير على أنه " **يخضـــع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصـة الهدم في المناطق المشـار إليها في المادة 46 أعلاه أو كلما اقتضـت ذلك الشـروط التقنية أو الأمنية** ".

لقد نظم المرسـوم التنفيذي رقم 19/15 كيفيات تحضـير عقود التعمير وتسـليمها من المادة 70 إلى المادة 85. حيث نصت المادة 70 منه " **تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانـــون رقـــم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المذكور أعلاه، لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصـــول مســـبقا على رخصـــة الهدم، وذلك عندما تكون البناية محمية بأحكام القانون 04/98 ....**".

يتبين من هذا النص أن المشـرع أوجب الحصـول على ترخيص مسـبق للشـروع في عملية هدم البناءات الواردة أعلاه، وكل إخلال بهذا النص يعد مخالفة معاقب عليها بموجب نص المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير ولا تقوم هذه المخالفة إلا بتحقق العناصر التالية:

[1] - القانون 04-06 مؤرخ 14 في أوت 2004 المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07، الجريدة الرسمية العدد 51.

1/ الشروع في هدم مباني قائمة دون رخصة مسبقة: تعدّ كلّ الأشـغال التي تؤدي مباشـرة إلى هدم جزئي أو كلي لبناية قائمة دون الحصـول المسـبق على رخصـة الهدم يعتبر فعل مجرم معاقب عليه، والحصول على رخصة بعدية على أشغال الهدم لا يعفي من المتابعة.

2/ موقع البناء

حتى تقوم مخالفة الهدم دون رخصـة لابد أن تكون البناية محل الهدم واقعة في أماكن خاصـة (أ) أو أن تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبناية مجاورة (ب).

أ/ أن يكون البناء واقع في أماكن خاصة:

تتمثل الأماكن الخاصـة وفقا لنص المادة 46 من قانون التهيئة والتعمير في الأملاك المصـنفة بقائمة الأملاك التاريخية والمعمارية السـياحية، أو الثقافية أو الطبيعية الخلابة – ناجمة عن موقعها الجغرافي، أو المناخي أو الجيولوجي كالمياه المعدنية أو الاستحمامية – أو في طريق التصنيف[1].

ب/ أن تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبناية مجاورة:

أن تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبناية مجاورة معناه أنه في حالة وجود بناء أو بنايات مجاورة للبناء المراد هدمه، وكان هذا الأخير سـندا أو دعما لبناء مجاور، وتم الشـروع في أشـغال الهدم دون رخصة فعندئذ عُدّ الفعل مخالفة قائمة، ومحاضر المعاينة كافية لإثبات قيام هذه الجريمة.

والغاية من اشـتراط رخصـة الهدم يتمثل في حماية أملاك وأرواح أصـحاب المباني المجاورة. وعليه فكل عملية هدم دون رخصة خارج المواقع المذكورة أعلاه ما لم تكن البناية سندا لبناية مجاورة لا تعد مخالفة لقانون التهيئة والتعمير.

بتوافر هذه العناصـر تصـبح الجريمة قائمة ونشـير بهذا الصـدد إلى أن البنايات الآيلة للانهيار مستبعدة فهي تخضع لأحكام خاصة نظمها المرسوم التنفيذي رقم 19/15 في الفصل الخامس منه من المادة 86 إلى المادة 89 منه.

[1] – إن طرق تصـنيف أو اقتراح تصـنيف هذه الأملاك تحدده النصـوص التشـريعية والتنظيمية المطبقة على كل نوع من هذه الأملاك.

الفرع الرابع: مخالفات الإخلال بالتزامات أخرى

إلى جانب الإخلال بالالتزامات المتعلقة بضرورة الحصول على رخصة البناء والهدم، فقد نص المشـــرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير والنصـــوص المطبقة له على بعض الالتزامات منها ما يتعلق بضـرورة الحصـول على شـهادة التقسـيم والتجزئة، والإخلال بها يعدّ مخالفة، بالإضـافة إلى ما كان معاقب عليها بموجب المادة 50 من المرســـوم التشـــريعي رقم 94-07 الملغاة بالمادة 02 من القانون رقم 04-06 وهي مخالفات عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار والتزامات أخرى، ورغم أن المشـرع لم يخصـص لها محاضـر معاينة نموذجية في المرسـوم التنفيذي رقم 06-55 إلا أننا نرى وتأسيسا على المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير أنّ كلّ إخلال بهذه الالتزامات يعدّ مخالفة، وهو ما سنوضحه فيما يلي:

أولا: عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار:

تتجسد مخالفات عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار في صورتين هما:

أ/ عدم وضع اللافتة المبينة لمراجع رخصة البناء:

تنص المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أن يلتزم المستفيد من الأشـغال خلال الفترة المحددة لعمل الورشـة بوضـع لافتة مرئية من الخارج تتجاوز أبعادها 80 سم فيها مراجع رخصـة البناء الممنوحة، نوع البناء، تاريخ افتتاح الورشـة التاريخ المتوقع لإنهاء الأشـغال، وكذا اسـم صـاحب المشروع إن اقتضـى الأمر، ومكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بالإنجاز، وهذه اللافتة محددة بنموذج بموجب المرســوم أعلاه، وكل إخلال بهذا الالتزام يعد مخالفة معاقب عليها بنص المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير.

ب/ عدم التصريح بفتح الورشة أو إتمام الأشغال:

أوجب القانون على المســـتفيد من المقرر المرخص بالبناء أن يعلم رئيس المجلس الشـــعبي البلدي المختص إقليميا بتاريخ فتح الورشـــة تبعا للنموذج المحدّد من الوزير المكلف بالتعمير[1]، كما ألزمت المادة 06 من المرسوم 06-55 الأعوان المؤهلين بالمراقبة أن يطلبوا التصريح بفتح الورشة من المالك أو موكّله أو من يمثل صاحب المشروع عند إجراء عمليات المراقبة. كما أوجبت المادة 56 من

[1] – المادة 60 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم.

قانون التهيئة والتعمير المالك أو صاحب المشروع إشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء. ويعد مخالفة لقواعد التهيئة والتعمير كل إخلال بأحد هذه الالتزامات التي عاقبت عليها المادة 77 من قانون التعمير[1].

ثانيا: الإخلال بالتزامات تتعلق برخصة التجزئة وشهادة التقسيم والتسييج:

فرض المشرع بعض الالتزامات بخصوص رخصة التجزئة وشهادة التقسيم والتسييج وكل إخلال بها يعتبر مخالفة لقواعد التهيئة والتعمير، وتمثل صور هذه المخالفات في الآتي:

أ – مخالفات رخصة التجزئة وشهادة التقسيم:

نحصر هذه المخالفات في تقسيم ملكية عقارية غير مبنية بدون رخصة تجزئة تقسيم ملكية عقارية غير مبنية تقسيما غير مطابق لرخصة التجزئة، نوضحها كما يلي:

أ–1 تقسيم ملكية عقارية غير مبنية بدون رخصة تجزئة

اشترط المشرع رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لملكية أو عدة ملكيات إلى قطعتين أو أكثر مهما كان موقعها تشييد بناية[2]، وأكدت هذا الالتزام المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 وعليه فالقيام بأشغال التجزئة أو الاستمرار فيها بعد انتهاء مدة صلاحية رخصة التجزئة بمرور ثلاثة سنوات من تاريخ الإعلان عن القرار[3] يعد إخلال بالالتزام طبقا للمادة 77 من القانون رقم 90–29.

أ–2 تقسيم ملكية عقارية غير مبنية تقسيما غير مطابق لرخصة التجزئة

عند القيام بأشغال تجزئة غير مطابقة للمخططات والتصاميم ودفتر الشروط التي منحت بموجبها رخصة التجزئة، يعدّ مخالفة طبقا لنص المادة 77 من قانون التعمير لأنّ عدم مطابقة الأشغال لرخصة التجزئة هو إخلال بالالتزامات التي فرضتها هذه الرخصة طبقا لقانون التهيئة والتعمير.

والشيء نفسه مع **مخالفات شهادة التقسيم** فكلّ تقسيم لملكية عقارية مبنية دون شهادة تقسيم أو عدم مطابقة أشغال التقسيم لشهادة التقسيم يعتبر مخالفة بمفهوم المادة 77 من قانون التهيئة

---

[1] – عاقبت عليها سابقا المادة 50 الملغاة حاليا في الفقرة 3 من المرسوم التشريعي رقم 94–07 حيث وصفها مخالفة معاقب عليها بغرامة.

[2] – المادة 57 من قانون التهيئة والتعمير.

[3] – انظر المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم.

من قانون التهيئة والتعمير[1].

ب – مخالفات التسييج:

أشار المشرع إلى التزامين في الفصل السادس من قانون التهيئة والتعمير تحت عنوان "التسييج" هما:

– وجوب خضوع إقامة الأسيجة في مناطق الساحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية ذات المردود العالي والجيّد لرخصة أشغال يسلّمها رئيس المجلس الشعبي البلدي أو سلطة مؤهلة طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

– ضرورة إنجاز حاجز ماديّ فاصل مرئي ليلا ونهارا بين أشغال الهدم أو البناء وبين حافّة الطرق وممرّات الراجلين والأرصفة ومساحات توقف السيارات ومساحات اللعب والمساحات العمومية المجهزة أو غير المجهزة مع وجوب صيانة هذه الحواجز باستمرار.

بناء على ما هو وارد أعلاه يمكن أن نحصر هذه المخالفات في إقامة سياج بدون رخصة أشغال فيما يلي:

ب–1– إقامة سياج بدون رخصة أشغال

لقيام هذه المخالفة يجب أن تكون أشغال إقامة الأسيجة في المناطق المحددة في المادة 70 من القانون رقم 90–29 وهي: الساحل، الأقاليم المحددة والمصنفة، التي تتوفر على مميزات طبيعية خلابة وتاريخية وثقافية أو تتوفر على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي، وأيضا الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد سواء شمله مخطط شغل أراضي أولم يشمله.

ب–2– عدم إنجاز حواجز مادية حول أشغال البناء أو الهدم

يشترط لقيام مخالفة عدم إنجاز حواجز مادية حول أشغال البناء أو الهدم أن تكون أشغال البناء، أو الهدم محاذية للطرق وممرات الراجلين، والأرصفة، ومساحات توقّف السيارات ومساحات اللعب والمساحات العمومية[2]. والهدف من هذا السياج هو حماية الأرواح والممتلكات. وعليه فتجاهله

---

[1] – المادة 59 من قانون 90–29، والمواد 33 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

[2] – قرار رقم 160017، المؤرخ في 1999/05/31 صادر عن مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، مجلة مجلس الدولة، العدد 01، 2002، ص 99:

من قبل المكلف بتنفيذ الأشغال أو صاحب المشروع أو المستفيد من الرخصة يعد مخالفة طبقا للمادة 77 من قانون التهيئة والتعمير.

الفرع الخامس: مخالفات التعمير في المناطق المعرضة لأخطار الكوارث الطبيعية

نصّ المشـــرع في القانون 04-20 [1] وبعده القانون 24-04 على مخالفتين في مجال التهيئة والتعمير في إطار الوقاية من أخطار الكوارث بموجب المادة 24 منه وهي كما يلي:

أولا: البناء في المناطق المعرضة لخطر الكوارث:

تنص المادة 24 من القانون 24-04 على أنه: " ... دون الإخلال بالأحكام التشـــريعية والتنظيمية المعمول بها في مجال البناء والتهيئة والتعمير، يمنع منعا باتا بســـبب خطر الكوارث البناء المبادر به من طرف الأشخاص الطبيعيين و/أو المعنويين لاسيما في المناطق ذات الخطورة الآتية:

- المناطق ذات التصدّع الزلزالي الذي يعتبر نشيطا.
- الأراضي ذات الخطر الجيولوجي.

_ نطاق حماية المناطق الصـناعية، والوحدات الصـناعية ذات الخطورة، أو كل منشـأة صـناعية أو طاقوية تنطوي على خطر كبير.

_ أراضي امتداد قنوات المحروقات أو المياه أو جلب الطاقة.

- الأراضـي المعرضـة للفيضـان ومجاري وحواف الأودية والمناطق الواقعة أسفل السدود دون مستوى قابلية التعرض للفيضان

_ المناطق غير القابلة للبناء والمناطق المثقلة بالارتفاق".

فالبناء في المناطق المعرضـــة لخطر الكوارث ســـواء كانت زلازل أو فيضـــانات أو الاخطار الصناعية يعد مخالفة معاقب عليها بموجب المادة 24 من القانون رقم **24-04**.

" ... حيث أن الخبير المعين ... أظهر أن البلدية لم تقم بإحاطة البئر بالســـياج لتفادي الحوادث، كما أن هذا البئر يقع بجانب ساحة عمومية يلعب داخلها الأطفال، حيث أن قضـاة المجلس لما قرروا مسؤولية الحادث على عاتق البلدية فقد أصـابوا في تقدير الوقائع وفي تطبيق القانون ...".

[1] - القانون 04-20 ملغى بالقانون رقم 24-04 المؤرخ في 26 فبراير 2024 المتضمن قواعد الوقاية والتدخل والحد من أخطار الكوارث الطبيعية في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 16 الصادرة بتاريخ 6 مارس 2024، غير أن النصوص التنظيمية القديمة تبقى سارية المفعول غلى حين صدور نصوص تنظيمية جديدة.

من خلال هذا النص يتضح أنه يشترط لقيام مخالفة البناء بالمناطق المعرضة لخطر الكوارث توفرها على العناصر التالية:

- أن تكون هناك أعمال بناء.
- أن تقام أعمال البناء في المناطق المعرضة لخطر الكوارث.

وقد ضبط المشرع مسألة تحديد المناطق المعرّضة للخطر الكوارث في القانون 24-04 حيث تنص المادة 20 منه: ".... يحدد مخطط عام للوقاية من كل خطر مصادق عليه بموجب مرسوم، مجموع القواعد والإجراءات الرامية إلى التقليل من الهشاشة بالنسبة للمخاطر التي يمكن أن تؤدي إلى حدوث خطر أو أخطار الكوارث والوقاية من الآثار المترتبة عليها".

أما المادة 23 منه تنص على أنه: " يحدد كل مخطط عام للوقاية من أخطار الكوارث المناطق المعنية بالارتفاق وعدم القابلية للبناء بسبب أخطار الكوارث وكذلك التدابير المطبقة على البناءات الموجودة".

إذ يشترط لقيام المخالفة وقوع أعمال البناء في منطقة يشملها مخطّط عام للوقاية من الخطر الكبير يشترط وجود المخطّط العام خاصّة وأن المشرّع الجزائري أوضح ضرورة أن يتكفل كل مخطط بتحديد المناطق المثقلة بارتفاق عدم البناء عليها بسبب أخطار الكوارث. وكذا التدابير المطبقة على البناءات الموجودة[1]، فبمجرّد معاينة المخالفة وإثباتها يصبح من حقّ رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، الأمر بهدم البناء طبقا للمادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 لأنها تلحق ضررا محتملا

---

[1] – حدد المشرع وفقا للقانون 24-04 أنواع المخططات العامة التي تكون مثقلة بحق الارتفاق عدم القابلية للبناء نذكر منها:

_ مخطط عام للوقاية من خطر الزلازل.

_ مخطط عام للوقاية من الاخطار الجيولوجية كالانزلاقات الأرضية، وجود تجاويف تحت الأرض، انتفاخ وانكماش التربة، تآكل التربة.

_ مخطط عام للوقاية من أخطار الفيضانات.

_ مخطط عام للوقاية من الأخطار المناخية الكبرى كالرياح القوية، التهاطل الكبير للأمطار والرياح الرملية والعواصف الرملية، وموجات الحر والبرد.

_ مخطط عام للوقاية من حرائق الغابات.

_ مخطط عام للوقاية من الاخطار الصناعية والطاقوية.

_ مخطط عام للوقاية من الاخطار الاشعاعية.

_ مخطط عام للوقاية من خطر تآكل الساحل وارتفاع مستوى سطح البحر.

بأمن صـــاحب البناء، وهي تمثل أحد صـــور الحفاظ على النظام العام العمراني (الحفاظ على الأمن العام).

ثانيا: إعادة بناء مبنى تهدم كليا أو جزئيا بسبب زلزال أو خطر جيولوجي.

إنّ إعادة تشـييد مبنى تهدم كليا أو جزئيا بسـبب زلزال أو خطر جيولوجي يعدّ مخالفة نصـت عليها المادة 71 من قانون 04-20 الملغى كما يلي: " يعاقب على كل مخالفة لأحكام المادة 23 من هذا القانون طبقا لأحكام القانون رقم 90-29... المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ". وتنص المادة 23 من القانون نفسه على أنه: " لا يجوز القيام بإعادة بناء أي مبنى أو منشاة أساسية أو بناية تهدمت كليا أو جزئيا بســـبب وقوع خطر زلزالي و/ أو جيولوجي إلا بعد إجراء خاص للمراقبة يهدف إلى التأكد من أن أسباب الانهيار الكلي أو الجزئي قد تم التكفل بها ".

وعليه لقيام هذه المخالفة يجب قيام العناصر التالية:

- أن يكون هناك تهدم لبناء أو منشأة أساسية، سواء كان البناء مشيدا أو في مرحلة الانجاز، وسواء تهدم البناء بصورة كلية أو جزئية.
- أن يعود سبب التهدّم إلى زلزال أو خطر جيولوجي آخر.
- أن يكون هناك شروع في أشغال إعادة بناء دون التكفل بأسباب الانهيار، ويتحقق هذا العنصر عند غياب ما يفيد أن الجهات المعنية قد تكفلت بأسباب الانهيار.

فكلّما تحققت كل هذه العناصـر تصـبح مخالفة إعادة بناء هدم كليا آو جزئيا بسـبب زلزال أو خطر جيولوجي قائمة، يخضـــع صـــاحب المخالفة للعقوبة طبقا لنص المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير.

وجدير بالذكر أن القانون 24_04 لم ينص صراحة على حالة إعادة تشييد مباني مهدمة كليا أو جزئيا جراء الكوارث غير أنه يمكن أن نســـتخلص ذلك من نص المادة 81 منه التي تنص على أنه: "في نهاية مرحلة ما بعد الكارثة توضـع على مسـتوى الوزارة المكلفة بالداخلية لجنة قطاعية مشـتركة تكلف بتقييم الاضـرار الناجمة عن الكارثة واقتراح التوصـيات اللازمة لإعادة البناء والتأهيل بشـكل أفضـل"، كما نص في المادة على اتخاذ إجراء نزع الملكية عنما يصـــبح خطر الكوارث يشـــكل تهديدا دائما للأشخاص وممتلكاتهم.

المطلب الثالث

إثبات مخالفات التهيئة والتعمير في محاضر

تثبت مخالفات التهيئة والتعمير بواسطة محاضر المعاينة، حيث أولاها المشرع أهمية وذلك بتحديد شروطها وشكلياتها، كما خصها بنماذج بالنسبة لبعض المخالفات الواردة في قانون التهيئة والتعمير والتنظيمات المطبقة له وكذا في بعض النصوص الخاصة، وهذا ما سنوضحه فيما يلي:

الفرع الأول: المحاضر المحررة طبقا للقانون المتعلق بالتهيئة والتعمير

بالاطلاع على نص المواد 76 مكرر2 من قانون 90-29، والمواد 10، 11، 14، 18 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 يتبين أن محاضر معاينة مخالفات التهيئة والتعمير كما يلي:

1 / أنواع المحاضر:

ذكر المشرع ثلاثة أنواع من المحاضر على سبيل الحصر طبقا لنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55:

- محاضر لمعاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة..
- محاضر لمعاينة أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء.
- محاضر لمعاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم.

2 / محتوى محاضر المخالفات:

تنص المادة 76 مكرر 2 من قانون 90-29 على أنه: " **عند معاينة المخالفة يقوم العون المؤهل قانونا بتحرير محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة وكذا التصريحات التي تلقاها من المخالف، ويوقع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل والمخالف وفي حالة رفض التوقيع من قبل المخالف يسجل ذلك في المحضر...**" وفصلت المحاضر النموذجية المضمون أكثر، وأضافت تاريخ للمعاينة، السنة، الشهر، اليوم، الساعة وحتى الدقيقة الاسم واللقب وصفة العون المعاين، مكان المخالفة وطبيعتها، اسم المخالف ولقبه وتاريخ مكان الازدياد وعنوانه وتصريحاته.

3 / الجهة المختصة بالنظر في المحاضر:

بعد تحرير محضر معاينة مخالفة التعمير من طرف العون المؤهل قانونا، يرسل إلى وكيل الجمهورية المختص بغير تمهل طبقا للمادة 18 من قانون الإجراءات الجزائية وفي أجل لا يتعدى 72

ساعة بالنسبة لمخالفة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة وهو الأجل نفسه المنصوص عليه في المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 90-29.

الفرع الثاني: محاضر المخالفات المحررة طبقا للقانون رقم 04/24:

تنص المادة 69 من القانون رقم 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة على أن المخالفات المرتكبة وفقا لأحكام هذا القانون[1] تتم معاينتها طبقا للشروط والأشكال والإجراءات المحددة في التشريع المطبق على القطاع أو النشاطات المعنية، وعليه فالمخالفات الواردة بهذا القانون بما أنها تدخل في مجال التهيئة والتعمير، فإن تحرير المحاضر يكون طبقاً لقانون التهيئة والتعمير. غير أنه بالرجوع للقانون 24-04 لا نجد ما ينص صراحة على إجراءات معاينة المخالفات، ويمكن أن نستشف ذلك من نص المادة 24 التي أشار فيها المشرع بعدم الاخلال بالأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في مجال البناء والتهيئة والتعمير، وعليه فالأحكام الخاصة بتحرير محاضر مخالفات البناء في مناطق أخطار الكوارث تكون وفقا لقانون التهيئة والتعمير. ولمحاضر المعاينة الخاصة بالجرائم المنصوص عليها في القانون 24-04 حجية ما لم يدحضها دليل عكسي[2]، وقد نصت المادة 85 من القانون الأخير على جزاء البناء في مناطق المهددة بأخطار الكوارث، إذ يعاقب كل مخالف لنص المادة 24 بالحبس من ثلاث (3) سنوات إلى خمس (5) سنوات إضافة إلى غرامة من ستمائة ألف دينار (600.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج)

الفرع الثالث: محضر المخالفات المحرر طبقا للقانون رقم 18/23:

بناء على نص المادة 8 من القانون رقم 18/23 المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة، فإن محضر المعاينة يتعلق بالبناء دون رخصة على أراضي أملاك الدولة، إذ يترتب على معاينة الجرائم المنصوص عليها في هذا القانون إعداد محظر يبين فيه بدقة اسم أو أسماء العون أو الاعوان المؤهلين قانونا وصفاتهم وتاريخ وساعة ومكان المعاينة والوقائع التي عاينوها وطبيعة الجريمة وهوية المخالف وتصريحاته.

---

[1] – المخالفات المنصوص عليها في المادتين 70، 71 من القانون 04-20.

[2] – المادة 88 من القانون 24-04.

يتم توقيع المحضـــر من طرف العون أو الاعوان ومرتكب الجريمة، وفي حالة رفض هذا الأخير التوقيع أو في حالة عدم التعرف على هويته يذكر ذلك في المحضر، وتكون له حجية إلى غاية إثبات العكس.

بعد إعداد المحضر يتم إرساله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا في أجل لا يتعدى 72 ساعة من وقت المعاينة، وترسل نسخة من في الآجال نفسها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي وإلى الوالي.

وعلى الاعوان وقف التعدي على أملاك الدولة فورا وحجز المواد والوســـائل والآلات والمعدات المستعملة في ارتكابه، وتشميع الأماكن عند الاقتضاء،

وجدير بالذكر إلى أنه في حالة ما إذا قام شــخص حســن النية بالتبليغ عن أفعال التعدي على أراضــي الدولة فإنه يعفى من أي مسؤولية إدارية أو مدنية أو جزائية، حتى وإن لم تؤد التحقيقات إلى أي نتيجة[1].

[1]– المادة 13 من القانون رقم 18/23.

خلاصة الباب الثاني

تناولنا في الباب الثاني من البحث آليات الرقابة البعدية لاستدامة النشاط العمراني التي لا تقل أهمية عن الرقابة القبلية وتبقى مكملة لها، حيث تعتبر من أهم الآليات اللاحقة التي تضمن احترام البعد البيئي ضمن النشاط العمراني وتتمثل في شهادة المطابقة وإجراء التسوية والأجهزة الإدراية المكلفة بالرقابة، وهي رقابة منصبة على النشاط العمراني أثناء وبعد إتمام انجاز أشغال البناء.

نلاحظ من خلال ما تمت دراسته أن المشرع كان حريصا على التطبيق السليم لمحتوى المخططات العمرانية ومضمون عقود التعمير القبلية خاصة رخصة البناء الممنوحة من طرف الإدارة المختصة، حيث يمنع استعمال واستغلال البناء ما لم يتم الحصول على شهادة المطابقة، هذه الأخيرة التي تهدف إلى التأكد من مدى مطابقة أشغال البناء المنجزة مع رخصة البناء ومدى احترام البعد البيئي ضمن النشاط العمراني، وبالنسبة للبنايات التي لم تستخرج بشأنها شهادة المطابقة بسبب مخالفة الأشغال المنجزة لرخصة البناء وظلت وضعيتها غير قانونية لسنوات وظلت بنايات غير متجانسة لا توفر الأمن وتفتقر لمعايير الصحة والسلامة والعيش الكريم، وما ترتب عليها من تشويه للمنظر الجمالي للأحياء والمدن (التلوث البصري)، وعليه استحدث المشرع بخصوصها إجراء التسوية، كآلية لاستدامة النشاط العمراني، وهي آلية علاجية لبعض وضعيات البناءات غير القانونية التي ارتأى المشرع أنها قابلة للتسوية شريطة أن تكون منجزة قبل سنة 2008 وذلك بموجب القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ويجدر التذكير أنه تم تمديد العمل به أكثر من مرة ويظل ساريا لغاية 30 ديسمبر 2026، ونظرا للقصور الذي اكتنف هذا القانون وبالأخص توسعه في الحالات القابلة للتسوية التي تكون على حساب البيئة العمرانية، وعليه صدر المرسوم التنفيذي رقم 55/22 المتعلق بتسوية البنايات، والهدف من هذه الآلية منح فرصة لأصحاب البنايات لتسوية وضعية مبانيهم لإدماجها في محيطها العمراني في إطاره القانوني، وأيضا التخفيف من حدة أزمة السكن، توفير مباني سكنية آمنة وصحية تتوافق والقواعد البيئية، وكذا ترقية الإطار المبني ذو مظهر جمالي ومهيأ بانسجام بما يتوافق ومتطلبات حماية البيئة ويضمن الاستدامة للنشاط العمراني، وقد لاحظنا أن المشرع قد قلص من حالات التسوية في المرسوم التنفيذي رقم 55/22 مقارنة بالقانون رقم 15/08 ، حيث تطبق أحكام المرسوم على

كل البنايات المنجزة أو في طور الانجاز أو تم إنجازها قبل صـــدور هذا المرســـوم؛ أي قبل تاريخ 2022/02/03، كما يشمل البنايات المنجزة قبل صدور القانون 15/08.

والهدف من ذلك هو وضـــع حد للمخالفات العمرانية التي ترتكب بعد 2022 والتي تخالف أحكام التعمير بشـكل صـارخ لا يمكن معها تدارك وتصـحيح الوضـع، وسـد الباب أمام المخالفين بعد 2022 الذين تكون نيتهم فرض سياسة الأمر الواقع والاستفادة من إجراء التسوية.

إنه من أجل الالتزام بالاعتبارات البيئية ضـــمن المخططات العمرانية وعقود التعمير كان لزاما تضـــافر الجهود لتحقيق أهداف التنمية المســـتدامة في القطاع العمراني، لذلك تم إنشـــاء عديد الهيئات الرقابية على المستوى الوطني والمحلي، وقد وضحنا دورها في استدامة النشاط العمراني، منها ما هو ذو طابع اسـتشـاري فقط ومنها من يتولى مهمة معاينة ومراقبة ورشـات البناء والتأكد من تطابق الأشـغال المنجزة مع الرخص والشـهادات العمرانية والمخططات التقنية المرفقة بملف طلب عقود التعمير، والتقليل من المخالفات العمرانية، لكن لاحظنا تعدد الأجهزة التي تسهر على تطبيق وفرض احترام قواعد العمران، وهذا من جهة يعكس اهتمام المشـــرع بالقطاع العمراني، لكن من جهة أخرى قد يكون فيه تداخل في المهام المنوطة بها لذلك على المشـــرع أن يراعي عدم التداخل في المهام حتى لا يكون ذريعة للتقاعس من قبل المعنيين بالرقابة، فكل تخلي من الإدارة عن أداء مهامها تكون قد ســـاهمت في المســـاس بالبعد البيئي في النشاط العمراني وبالنتيجة عرقلة مسيرة التنمية المستدامة في القطاع العمراني باعتباره الركيزة الأساسية للتنمية، وعدم جدية الإدارة في عملية مراقبة النشاط العمراني سيسمح بانتشار المباني غير القانونية وغير الآمنة وغير الصحية.

الخاتمة

الخاتمة

توصلنا من خلال دراستنا لموضوع "الآليات الرقابية على النشاط العمراني في إطار التنمية المستدامة" أن إدراج متطلبات حماية البيئة ضمن الأنشطة العمرانية يمثل الركيزة الأساسية لتحقيق التنمية العمرانية المستدامة فلا يمكن الحكم على نشاط عمراني ما بأنه مستدام إلا إذا كان مراعيا للبعد البيئي.

ومن هذا المنطلق سهر المشرع الجزائري على مراعاة أحكام العمران للاعتبارات البيئية، وكرس عديد الآليات الرقابية لأجل ذلك، وفي دراستنا هذه سلطنا الضوء على آليات الرقابة الإدارية القبلية على النشاط العمراني، حيث تعد المخططات العمرانية آلية لاستدامة النشاط العمراني، والمشرع قد اعتمد عليها سواء المخطط الوطني لتهيئة الإقليم أو المخططات العمرانية المحلية كأهم الآليات لتنظيم التوسع العمراني وإدراج متطلبات حماية البيئة من أجل تحقيق التوازن بين الحق في الأنشطة العمرانية والحق في بيئة سليمة وبالنتيجة السير نحو تحقيق التنمية المستدامة، غير أن الحكم بنجاعة المخططات العمرانية يكون بالنظر إلى ما هو كائن في الواقع، فكلما كانت حركة العمران منظمة وتستجيب لمختلف متطلبات التنمية المستدامة (البعد البيئي، والاقتصادي والاجتماعي) كلما تم الحكم على هذه المخططات بالنجاح. ولأجل ذلك عمد المشرع الجزائري إلى إصدار عديد النصوص القانونية التي تعنى بتنظم النشاط العمراني، كما أنشأ العديد من الأجهزة الإدارية لمراقبة التطبيق الفعلي للأحكام القانونية في هذا المجال.

بعد اطلاعنا على معظم النصوص القانونية يتوضح أن المشرع الجزائري اعتبر المخطط الوطني لتهيئة الإقليم اللبنة الأولى والآلية الرئيسية التي تعنى بسياسة تهيئة المجال وتنميته تنمية أكثر شمولا وطموحا تتوافق وأهداف التنمية المستدامة، إذ بموجبه يتم تدارك الاختلافات الموجودة بين الأقاليم، واتخاذ التدابير اللازمة لتحقيق تنمية منسجمة ومتوازنة لمختلف الفضاءات الوطنية على أساس خصائص ومؤهلات كل فضاء وفي حدود الإمكانيات والموارد الطبيعية المتاحة، وكذا وضع أدوات فعالة لتنظيم المدن والتحكم في توسعها العمراني وتوجيهه للحصول على نسيج منتظم قائم على أسس ومبادئ التنمية المستدامة.

لقد سعى المشرع الجزائري من خلال المخطط الوطني لتهيئة الإقليم إلى تحقيق الاستدامة في المجال العمراني بالمحافظة على العقار الحضري وفرض الرقابة على الأنشطة العمرانية خاصة في المناطق المهددة بالأخطار الطبيعية بالحد من عمليات البناء في المناطق ذات النشاط الزلزالي (مناطق الشمال) وتوجه التوسع نحو المناطق الداخلية، وأيضا نقل المؤسسات الصناعية خارج المحيط العمراني. كما عمل على تفعيل جانب

الوقاية من المخاطر الطبيعية والتكنولوجية بإدراجه ضـــمن المخططات العمرانية المحلية منذ 2004 بموجب التعديل القانوني رقم 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

رغم تأكيد المشـــرع على التوجه نحو التنمية المســـتدامة بالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم 2010 إلا أن تضـــرر المباني والســـكان من أخطار الكوارث الطبيعية والتكنولوجية لا يزال قائما بســـبب التســـاهل في تطبيق الأحكام القانونية المتعلقة بالعمران وغياب الرقابة المستمرة أثناء عمليات إنجاز المباني.

وبخصـــوص المخططات العمرانية على المســـتوى المحلي (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مخطط شـغل الأراضـــي) فهي الأداة الأســـاســـية للتخطيط المجالي على مســـتوى كل بلدية، إذ يهتم بالتدخل في المجال الطبيعي والمبني في آن واحد ويصبو إلى التحكم الرشيد في التوسع العمراني وحماية الأراضي الطبيعية وتحقيق التوازن بين مختلف وظائف المجال المحلي حاضرا ومستقبلا.

وفي السياق ذاته عمل المشرع على توحيد مراحل إنجاز المخططات على المستوى الوطني بموجب قواعد قانونية عامة ومجردة حتى تتوافق مع الســـياســـة الوطنية لتهيئة الإقليم وتتفادى الارتجالية في التخطيط، ومن ثم فإن كل بلدية ملزمة بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شـــغل الأراضـــي وفق إجراءات تتوافق ومتطلبات حماية البيئة محددة ســـلفا في المرســـوم التنفيذي رقم 91-177 والمرســـوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم، وفي غياب المخططات العمرانية المحلية تقوم مقامها القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء التي تضع ضوابط وقواعد عامة يجب التقيد بها لانجاز مباني آمنة وصحية، نضمها المرسوم رقم 175/91.

نخلص إلى أن المشـرع الجزائري قد أخذ من وسـيلة التخطيط العمراني المركزي والمحلي الأدوات الوقائية المناســبة لإدماج معايير حماية البيئة في الســياســة العمرانية، واعتبارها المرجع الأســاســي للرقابة الإدارية على النشاط العمراني .

غير أن إرادة المشـــرع وحدها غير كافية، كما أن مســـألة التخطيط وحدها تبقى غير مجدية، ويتطلب الأمر وضـــع آليات تكفل التجســـيد الفعلي لهذه المخططات وإمكانية تدارك مواطن الضـــعف التي تعرقل عملية التنفيذ.

وعليه ولضـــمان التطبيق الميداني لأهداف المخططات العمرانية أوجد المشـــرع مجموعة من الآليات لمباشـــرة الرقابة الإدارية القبلية التي من خلالها تتمكن الإدارة من تجســـيد أهداف المخططات وتنفيذ محتواها، تتمثل في عقود التعمير (الرخص والشهادات العمرانية)، ورغم ما بذله المشرع في سبيل تنظيم حركة العمران من إصداره لعديد النصوص القانونية إلا أن ذلك لم يمنع انتشار ظاهرة البناءات غير القانونية وتعدي على المناطق

المحمية التي تمثل البيئة الطبيعية بشكل ملفت للنظر كالتعدي على الأراضي الفلاحية، الغابية، السياحية..إلخ، مشوها بذلك المنظر الجمالي للمدن الجزائرية وبالنتيجة عرقلة مسيرة التنمية العمرانية المستدامة وحماية البيئة.

وفي السياق ذاته فإنه للالتزام بمضمون المخططات العمرانية وعقود التعمير وتحقيق فاعليتها، فرض المشرع رقابة بعدية على الأنشطة العمرانية، فقبل استعمال أي مبنى لابد من استخراج شهادة المطابقة للتأكد من مدى التطابق بين رخصة البناء والأشغال المنجزة، ومدى احترام البعد البيئي ضمن النشاط العمراني.

وبالنسبة للبنايات التي لم تستخرج بشأنها شهادة المطابقة بسبب مخالفة الأشغال المنجزة لرخصة البناء وظلت وضعيتها غير قانونية لسنوات وظلت بنايات غير قانونية تفتقر لمعايير الصحة والسلامة، وما ترتب عليها من تشويه للمنظر الجمالي للأحياء والمدن، استحدث المشرع بشأنها إجراء التسوية، كآلية لاستدامة النشاط العمراني، وهي آلية علاجية لبعض وضعيات البناءات غير القانونية التي ارتأى المشرع أنها قابلة للتسوية شريطة أن تكون منجزة قبل سنة 2008 وذلك بموجب القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ونظرا للقصور الذي اكتنف هذا القانون وبالأخص توسعه في الحالات القابلة للتسوية التي تكون على حساب البيئة العمرانية، وعليه صدر المرسوم التنفيذي رقم 55/22 المتعلق بتسوية البنايات، والهدف من هذه الآلية منح فرصة لأصحاب البنايات لتسوية وضعية مبانيهم لإدماجها في محيطها العمراني في إطاره القانوني، وتوفير مباني سكنية آمنة وصحية تتوافق والقواعد البيئية، وكذا ترقية الإطار المبني ذو مظهر جمالي ومهيأ بانسجام بما يتوافق ومتطلبات حماية البيئة ويضمن الاستدامة للنشاط العمراني.

إضافة إلى ما سبق تم إنشاء العديد من الهيئات الرقابية تمارس رقابة بعدية على النشاط العمراني ، وهذه الأجهزة ذات طابع وطني وأخرى ذات طابع محلي منها من له دور استشاري ومنها ما يتولى مهمة المراقبة الآنية والبعدية على النشاط العمراني من خلال معاينة ورشات البناء ومراقبتها، وأيضا مراقبة مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع مضمون عقود التعمير المُسَلَّمَة، والتأكد من مراعاة معايير حماية البيئة أثناء عمليات البناء، وبالنتيجة وضع حد للمخالفات العمرانية المضرة بالبيئة. ولعل أهم جهاز على المستوى المحلي شرطة العمران والبيئة باعتباره الجهاز الأقرب لمناطق مزاولة الأنشطة العمرانية.

ونشير هنا إلى أنه في حالة ما إذا تساهلت الأجهزة الإدارية في وضع حد للمخالفات العمرانية الماسة بالبيئة فهي بذلك تعد مساهمة في تدهور البيئة العمرانية ككل.

نُقِرُّ في هذا الصدد أن المشرع قد وضع منظومة قانونية في مجال العمران تتضمن أحكاما قانونية كفيلة بالحد من الآثار السلبية للعمران على البيئة ورغم ذلك فإننا نشهد وجود مخالفات متكررة لهذه الأحكام، ويكمن الخلل في أن كثيرا من بلديات الوطن لا تتدخل بحزم لوضع حد للمخالفات، وأهم سبب يجعل الإدارة المختصة لا

تبادر كثيرا في إجراء هدم المباني غير القانونية هو عدم إمكانية توفر السكنات للمخالفين المعنيين، أضف إليه تخوف الإدارة المختصة من معارضة أصحاب المباني التي تصاحبها عادة أعمال شغب تفقد الإدارة السيطرة على الوضع. كما تعتبر المصلحة الانتخابية سببا آخر يجعل الإدارة تحجم عن متابعة المخالفين وعليه فالمنظومة القانونية الخاصة بالعمران لم تتمكن نسبيا من تنظيم حركة العمران.

أولا: نتائج الدراسة

بناء على ما سبق دراسته توصلنا إلى جملة من النتائج يمكن أن نلخصها في الآتي:

– نلاحظ مما سبق تناوله إصرار المشرع على تفعيل دور الهيئات المنتخبة – المجلس الشعبي البلدي والولائي كجهة رقابية على محتوى المخطط من خلال المصادقة عليه بموجب مداولة ما يسمح بحث وطرح آفاق التنمية المحلية بما يتوافق ومبادئ التنمية المستدامة من جهة ومراعاة طموحات المواطن بالمناطق المعنية من جهة أخرى، غير أن هناك غياب الكفاءات المتخصصة في المجال العمراني على مستوى معظم البلديات فأغلب رؤساء المجالس الشعبية البلدية لا يتمتعون بالكفاءة اللازمة مقارنة بضخامة المشكل البيئي العمراني المطروح.

– إن عدم إلزامية الأخذ بالاستشارة يجعل من الهيئات الواجب استشارتها عند إعداد مخططات التهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي ربما تتقاعس وتتماطل في الرد وإبداء رأيها بشأن مشروع إعداد مخططات التهيئة العمرانية المحلية، وبذلك يجعل الاستشارة غير فعالة.

– ما يعاب على مختلف مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي بطء إجراءات الإعداد والمصادقة عليه بالنظر إلى الفترة الزمنية التي يتطلبها إعداد مشروع المخطط والمصادقة عليه، في مجملها تقدر بخمسة (05) سنوات في المتوسط ما يؤدي إلى عدم الاستجابة الآنية لحل بعض المشكلات البيئية التي تتطلب تدخلا سريعا في المجال العمراني، وبالنتيجة عدم نجاعة الحلول المقترحة نتيجة تفاقم المشاكل التي يصعب حصرها والحد منها هذا من جهة، كما هو الشأن بالنسبة للمباني الفوضوية والتعدي على الأراضي الزراعية، إلى جانب التأخر في إنجاز مشاريع التنمية المبرمجة أو توقفها تماما، وبالنتيجة عدم مسايرة حاجات السكان المتجددة والمتغيرة مع مرور الزمن. وذلك نسجل عجز المخططات العمرانية المحلية عن مسايرة مختلف متطلبات الحركة العمرانية.

– غياب كلي للوثائق التي تلزم صاحب البناء بقواعد البناء الصديقة للبيئة من حيث اعتماد مواد البناء والموارد المحلية المتوفرة الأقل إضرارا بالبيئة، والأقل استهلاكا للطاقة،

– غياب ما يؤكد اعتماد معايير الفعالية الطاقوية واقتصاديات الطاقة والطاقات المتجددة خاصة معايير العزل الحراري في المباني الفردية بغض النظر عما هو منصوص عليه في النصوص الخاصة، خاصة القانون رقم

09/99 المتعلق بالتحكم في الطاقة الذي استثنى لمرحلة انتقالية البنايات الفردية من الصفة الإلزامية لتطبيق العزل الحراري، وألزم باقي المباني بذلك تحت طائلة العقوبات،

– بالنسبة للمباني السكنية الفردية لا يوجد نص يلزم الأفراد بمرافقة المهندس لأشغال الإنجاز إلا إذا كان هناك اتفاق بينه وبين صاحب البناء، وتبقى الجهات الإدارية المكلفة بالرقابة هي التي تسهر على مطابقة المخططات ومضمون رخصة البناء ككل للواقع ولقواعد التعمير البناء عموما.

– ينشر قرار رخصة التجزئة مرفقا بدفتر الشروط لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا وفقا للتشريع المعمول به، غير أن ما يمكن الإشارة إلى أن المشرع لم يحدد الجهة التي تتكفل بنشر القرار ومن يتحمل تكاليف ذلك وكذا آجال نشر القرار، وهو الأمر الذي كان موضحا في نص المادة 22 قبل تعديلها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 342/20.

– إذا كان تقليص المدة القانونية لدراسة طلبات رخص البناء يشجع على البناء القانوني إلا أنه من جهة أخرى قد يؤدي إلى التسرع في الرد على الطلبات وما قد يصاحبه من وقوع كثير من الأخطاء ضمن قرارات رخص البناء، كما ننوه إلى أن إنشاء الشباك الوحيد يتطلب توفر العدد الكافي من الموارد البشرية المختصة في مجال العمران والبيئة وعليه يجب توفير الإمكانيات الكافية التي تسمح بأداء الشباك الوحيد لمهامة بنجاح في ظل هذه المدة القصيرة التي وضعها المشرع لدراسة طلبات عقود التعمير.

– غياب ما يشير إلى مراقبة الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء لضرورة استخدام وتطبيق التقنيات وكفاءة استخدام المياه والطاقة، أو المساهمة في تحسين جودة المعيشة والبيئة الداخلية للمباني، في كافة مراحل مشروع البناء بدءا من مرحلة التخطيط واختيار الموقع إلى التصميم والتشييد والتشغيل والصيانة والهدم.

– نشير في هذا الصدد أن الطعن ضد قرار رخصة البناء الصادرة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي يكون أمام اللجنة الولائية أما الطعن ضد القرار الصادر من قبل الوالي أو الوزير المكلف بالعمران يكون أمام اللجنة الوزارية وهو الأمر الذي حدده القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2015/07/25، وهنا نشير إلى أن القرار الوزاري لم تطرأ عليه تعديلات لتواكب مضمون المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم، ونقصد بذلك غياب نص قانوني يشير إلى الجهة التي يتم أمامها الطعن في قرارات رخصة البناء الصادرة عن الوالي المنتدب.

– لقد منح المشرع للوزير والوالي والوالي المنتدب إمكانية مراقبة باقي عقود التعمير التي لا يتمتعون بصلاحية تسليمها وهذا يخالف القانون.

– غياب قرار وزاري مشترك بشأن تشكيلة اللجنة الولائية المنتدبة لمراقبة عقود التعمير.

– وجود خرق قانوني للقاعدة الأعلى درجة من القاعدة الأدنى، حيث سجلنا وجود تعارض بين عديد النصوص القانونية في المرسوم التنفيذي 19/15 خاصة بعد تعديله وتتميمه بالمرسوم التنفيذي 342/20 مع القانون 29/90 نذكر منها:

* تعارض بين مضمون المادة 67 من القانون 29/90 والمادة 15 و22 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم بشأن اختصاص الوزير المكلف بالعمران في تسليم رخصة التجزئة من عدمه. وعليه ندعو إلى إلغاء المادة 67 من القانون المذكور سابقا.

* ندعو المشرع إلى توحيد النص القانوني بشأن الجهة المختصة في منح شهادة المطابقة وذلك بتعديل المادة 75 من القانون 29/90 بإلغاء اختصاص الوالي في منح شهادة المطابقة لأن المشرع قد ألغى اختصاصه في ذلك بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 15–19 في المادة 64 منه وحتى بعد تعديلها بالمرسوم التنفيذي رقم 342/20 أكد على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا هو المختص الوحيد بمنح شهادة المطابقة سواء كانت رخصة البناء مسلمة من طرفه أو من طرف الوالي أو من طرف الوالي المنتدب أو من طرف الوزير المكلف بالعمران، لان هناك مخالفة نص قانوني أدنى لنص قانوني أعلى منه.

– نرى أن ما استقرّ علية العمل في الميدان أنّ رئيس المجلس الشعبي البلدي لا يتدخّل لإجراء المطابقة، الواقع يثبت أن معظم المباني المنجزة والتي يسكنها أصحابها لسنوات لم يحصلوا على شهادة المطابقة لا بتقديم طلب منح شهادة المطابقة من طرفهم ولا بتدخل البلدية، وهذا يدل على التهاون من كلا الطرفين، ومن الأسباب التي تجعل المواطن يستمرّ في ارتكاب المخالفات يعود إلى غياب المتابعة الدوريّة لأعمال إنجاز البناء، وبذلك لا تعلم الإدارة المختصّة ممثلّة في رئيس البلدية بتاريخ انتهاء الأشغال ما لم يتقدّم المستفيد بطلب إجراء المطابقة.

– غياب البلدية عن تشكيلة لجنة الهندسة المعمارية بالرغم من أنها تلعب دورا رئيسيا في رسم السياسة المحلية للتخطيط العمراني ومراقبا أساسيا في عملة الرقابة على الأنشطة العمرانية

– تعدد الأجهزة المكلفة بتنظيم ومراقبة النشاط العمراني والتداخل بين اختصاصاتها وغياب التنسيق بينها يسمح بالتهرب من المسؤولية كما يطرح مسألة التنازع الإيجابي والتنازع السلبي بشأن الجهة المختصة بالمراقبة، كما يساهم في إرساء روح الإتكالية.

– غياب الرقابة الفعلية بسبب تماطل الجهات الإدارية المكلفة بالرقابة في التدخل لحماية الاعتداءات المتكررة والمستمرة على البيئة المبنية، وبالنتيجة عدم اتخاذ إجراءات ردعية وآنية لمخالفات التعمير ومعالجتها في حينها وهو الوضع الذي يفرض سياسة الأمر الواقع.

ثانيا: الاقتراحات:

من خلال النتائج المذكورة أعلاه تم اقتراح مجموعة من الحلول البديلة نوضحها فيما يلي:

- حتى يكون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ذو فاعلية لا بد من تحسيس المواطن بمدى أهمية مشاركته والتزامه بمضـــمون المخطط، لأن ارتفاع نســبة الوعي لدى المواطنين له دور فاعل في تســهيل عملية تنفيذ محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

- يجب تشجيع مساهمة المجتمع المدني في نشر الثقافة العمرانية وتشجيع المشاركة الجماهيرية في هذا المجال.

- تشــجيع وتثمين المشــاركات والاســتشــارات الفعالة للهيئات العمومية والمصــالح التابعة الدولة وحثها على المشـــاركة الحقيقية في إعداد المخططات من أجل تحقيق التنمية المتوازنة بين مختلف الأنشـــطة التنموية (فلاحية، صناعية، سكنية، بيئية، سياحية ....) التي تساهم فعليا في السير نحو الاستدامة.

- إشراك المجتمع المدني فعليا في إعداد المخططات العمرانية على المستوى المركزي والمحلي.

- ندعو إلى إدراج نظام ترشيد استهلاك الطاقة واعتماد الطاقات المتجددة خاصة الطاقة الشمسية في تشغيل الأجهزة داخل المباني كونها من الطاقات النظيفة الصــديقة للبيئة بشــكل صــريح ضــمن الملف المرفق بطلب رخصة البناء، وأن يشمل ذلك المباني السكنية الجماعية والفردية على السواء.

- على الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء أن تراقب أثناء الانجاز مدى إتباع أســاليب ترشــيد اســتهلاك المياه الباردة والســاخنة في المباني، وتحرص الهيئة على ربط المباني بخطوط الكهرباء والغاز على أســاس القوانين التقنية والمعايير المعمول بها في هذا الميدان، وعلى الهيئة ألا تكتفي بذلك وإنما يجب التخطيط لكافة أنظمة الطاقة في المبنى بهدف الوصول إلى الحد الأدنى لاستهلاك الطاقة وكذا استغلال الطاقة المتجددة.

- بما أن مهام لجنة الهندســة المعمارية ذات طابع اســتشــاري وغير ملزمة، نرى أن المشــرع قد أفرغها من محتواها، لذا نأمل أن تصبح آراؤها ملزمة حتى تكون لها رقابة فعلية في ميدان التهيئة والتعمير وحماية البيئة المبنية.

- ندعو المشرع إلى فرض رقابة تقنية على المباني السكنية للأفراد وإسنادها للهيئة التقنية للبناء من أجل تعزيز سياسة المشرع الجزائري في الرقابة الميدانية على أشغال البناء وحماية البيئة، كما ندعو المشرع إلى تعزيز الشروط القانونية للبناء والقواعد التقنية للبناء بقواعد وأساليب أكثر صداقة مع البيئة في مختلف مراحل إنجاز البناء (التصميم، التنفيذ، استغلال المبنى).

- إن مفهوم النظام العام العمراني واسع ومتطور باستمرار، وهذا التوسع من شأنه أن يجعل من ضبط المخالفات التي تعتبر ماسة بالنظام العام العمراني أمرا صعبا، لذلك كان من الضروري وضع نصوص تشريعية خاصة

توضـــح الحالات التي يراها المشـــرع جديرة بالحماية، وعليه أن يخضـــع الحالات لتعديلات تتوافق وتطور المجتمع والمعارف.

– إن الأصل أن تكون معايير البناء في مناطق الشمال تختلف عنه في مناطق الجنوب تبعا للظروف المناخية السائدة في هذه المناطق وهو ما عمل به المشرع عندما وضع قواعد بناء خاصة بمناطق الجنوب، غير أن ما غاب عن المشـــرع هو جانب إقامة بناءات تبعا للتراث الثقافي الذي تزخر به كل منطقة وتميزها عن المناطق الأخرى، والفصل بين العمران الريفي والحضري لبعض المناطق، لأن السائد هو تشابه مُدننا في طريقة البناء في شكلها ولونها وحتى في فوضويتها وغزو العمران الحضري للأرياف، ووجود مظاهر ترييف لبعض المدن، وهو ما يجب على التشريع أن يتداركه للحفاظ على طابع وخصائص وثقافة ورونق كل منطقة.

– ضرورة تشجيع العمل والتنسيق بين الوكالة الفضائية الجزائرية والوزارة المكلفة بالعمران وإبرام اتفاقية بشأن مراقبة استعمالات المجال العمراني وعمليات البناء للحد من البناءات الفوضوية التي تمثل السبب الرئيسي لعرقلة السير نحو تحقيق التنمية العمرانية المستدامة.

– على المهندس المصـــمم أن يراعي الجانب الجمالي للمحيط العمراني في التصـــميم الذي ينجزه، إذ أصـــبح الرونق والرواء من النظام العام، حيث يتكفل المصـــمم بأن يجعل مظهر البناء منســـجما ومتناســـقا مع البنايات المجاورة وبذلك يساهم في حماية البيئة الخارجية للبناءات من التلوث البصري الذي أصبح من اهتمامات المشرع الجزائري.

– ندعو إلى تعميم المراقبة الدورية للمهندســـين لأشـــغال إنجاز البناءات الســـكنية الفردية، وتفعيلها من خلال اشتراط إرفاق طلب شهادة المطابقة بوثيقة تثبت المراقبة الدورية للمهندس أثناء إنجاز الأشغال..

– ضرورة إصدار قرار وزاري مشترك بشأن تشكيلة اللجنة الولائية المنتدبة لمراقبة عقود التعمير أو تعديل القرار المؤرخ في 28 أكتوبر 2006 الذي يحدد تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير.

– ندعو إلى إرفاق طلب شـــهادة المطابقة بوثيقة تثبت كفاءة البناء من حيث اســـتهلاك الطاقة لضـــمان إنجاز مباني مستدامة منخفضة الطاقة حتى تساهم المباني الفردية والعمومية في تخفيض مستوى الكربون في الجو.

– ندعو إلى مراجعة القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والنصـــوص المطبقة لها خاصـــة المتعلقة بإعداد أدوات التعمير ومطابقتها مع أهداف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المســتدامة، واســتخدام المصــطلحات المباشرة الدالة على حماية البيئة العمرانية والحث الصريح على ضمان الاستدامة للأنشطة العمرانية بغض النظر عما هو موجود في النصوص الخاصة كقانون حماية البيئة وقانون التحكم في الطاقة.

– حدد المشرع الجزائري من خلال المادة 75 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير السلطة المختصة بممارسة الرقابة البعدية ومنح شهادة المطابقة، إذ وزع الاختصاص بين جهتين إداريتين، بين رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي، إلا أنه بالرجوع إلى نص المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها نجد أن السلطة المختصة بممارسة الرقابة البعدية ومنح شهادة المطابقة هي رئيس المجلس الشعبي البلدي دون غيره بغض النظر عن الجهة التي باشرت الرقابة القبلية ومنحت رخصة البناء سواء كانت من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوالي المنتدب أو الوزير المكلف بالعمران، وهو ما يعتبر تناقض بين النصين القانونيين، وسيضع الجهتين الإداريتين في حالة تداخل وتنازع في الاختصاص، ولذلك ندعو المشرع إلى إجراء تعديل للتوحيد بين النصين القانونيين لتدارك التناقض الموجود بينهما في مسألة الاختصاص في تسليم شهادة المطابقة وممارسة الرقابة اللاحقة على النشاط العمراني.

– إن المادة 68 الفقرة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 أحالت إلى المادة 78 من القانون 29/90 بخصوص الملاحقات القضائية، لكن هذه المادة ملغاة بموجب المادة 54 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري بعد تعديلها بالقانون رقم 06/04 التي تنص على أنه: "تلغى كل الأحكام المخالفة لهذا المرسوم التشريعي، لا سيما أحكام الأمر 66/22 المؤرخ في 13 يناير 1966 وأحكام المادتين 76 و78 من القانون 90–29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المذكورين أعلاه"، ونصت المادة 14 من القانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90على أن يُعاد ترقيم المواد 79 و80 و81 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير بالمواد 78 و79 و80 في هذا القانون. كما جاء هذا التعديل بالمواد 76 وما بعدها التي تنص على المتابعات القضائية، وعليه فالمادة 78 بعد التعديل والمعمول بها حاليا لا تنص على الملاحقات القضائية، بل تنص عليها المواد 76 مكرر 2، و76 مكرر 3، 76 مكرر 5، لذلك يجب على المشرع أن يجري تعديلا للمادة 68 الفقرة 4 ويحيل إلى المادة 76 مكرر5 من القانون 29/90 التي تنص على أنه: "في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة..... في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى القضائية إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده .....".

– بالرجوع إلى النموذج المتعلق بقرار رخصة الهدم المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 19/15 ووفقا لنص المادة 02 منه نجدها تنص على أنه من بين أسباب انقضاء رخصة الهدم "إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل ستة (6) أشهر"، وهي الحالة التي نلمس فيها تناقض بينها وبين الحالة الأولى الواردة في المرسوم ذاته في المادة 85

منه، وهو ما يضـع منفذ القانون في حيرة أي الأجلين سـيطبق، لذا ندعو إلى تدارك هذا التناقض وتوحيد الأجل الذي تنقضي فيه رخصة الهدم إذا لم يباشر المعني أشغال الهدم.

– يجب إجراء تعديل على النصـــوص القانونية المنظمة للأجهزة الرقابية الإدارية مثل تشـــكيلة الوكالة الوطنية للتعمير، والمجلس الوطني للإطار المبني فيما يخص تشكيلتها بعد تغيير أسماء الوزارات بما يتوافق ما التسميات الجديدة، وأيضا إلحاق بعض الوزارات الجديدة التي لها علاقة بالعمران بتشكيلة هذه الأجهزة.

– إن إدماج الاعتبارات البيئية في النشاط العمراني لا ينحصر في إصدار نصوص قانونية، بل يجب أن يتخذ الموضـوع بعدا وطابعا ثقافيا حتى تنجسـم وتتوافق الأحكام القانونية مع التصـرفات والسـلوكيات اليومية للأفراد، ويتحول الانشغال البيئي إلى ثقافة مجتمعية تعين الإدارة في وضع حد للمخالفات المضرة بالبيئة.

– يجب تكثيف الرقابة القبلية على القطاعات المبرمجة للتعمير من قبل الهيئات المكلفة بمراقبة النشاط العمراني لتفادي المخالفات العمرانية التي تفرض ســـياســـة الأمر الواقع التي يجب تقبلها فيما بعد والبحث في حلول لإدماجها في المحيط العمراني.

– لا تتحقق فاعلية الرقابة على النشـاط العمراني إلا عن طريق اتخاذ إجراءات ردعية وآنية لمخالفات التعمير ومعالجتها في حينها.

– تشـــجيع وتفعيل دور المجتمع المدني في مجال التوعية بأهمية المحافظة على البيئة العمرانية داخل البنايات وفي الوسط العمراني ككل،

– ضـرورة إشراك المجتمع المدني خاصـة جمعيات الأحياء في عملية الرقابة على النشـاط العمراني الأمر الذي يسهل ويضع حدا للمخالفات في حينها.

– التوعية بأهمية اسـتخدام مواد البناء الصـديقة للبيئة والأقل هدرا للطاقة سـواء في مرحلة تصـنيعها أو عند استخدامها، لأن مواد البناء المستهلكة للطاقة تساهم في ارتفاع نسبة الكربون ومن ثم مساهمتها في زيادة حدة ظاهرة الاحتباس الحراري والتغيرات المناخية.

– نقترح البحث في العلاقة بين العمران والتنمية المستدامة وبالأخص:

- دور الرقابة القضائية في تحقيق الاستدامة للنشاط العمراني.
- دور المجتمع المدني في استدامة المجال العمراني.
- دراسات مقارنة بين التشريع العمراني الجزائري والتشريعات الأجنبية للدول الرائدة في مجال المباني المستدامة والصديقة للبيئة.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولا: قائمة المصادر:

1- القرآن الكريم

2- السنة النبوية الشريفة.

3- النصوص القانونية:

أ. **الدستور الجزائري لسنة 1996**، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 76، الصادرة بتاريخ 08 ديسمبر 1996، المعدل بموجب القانون 02-03 المؤرخ في 10 أفريل 2002، الجريدة الرسمية العدد 25، وبالقانون رقم 08-19 المؤرخ في 07 مارس 2016، الجريدة الرسمية العدد 14 الصادرة بتاريخ 07 مارس 2016. وبالمرسوم الرئاسي 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، الجريدة الرسمية 82 الصادرة سنة 2020.

ب. القوانين:

1- القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 يونيو 1984 المتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية العدد 26 الصادرة بتاريخ 26 جوان 1984. المعدل والمتمم بالقانون رقم 91-20 المؤرخ في 02 ديسمبر 1991، الجريدة الرسمية العدد 62، الملغى بالقانون رقم21/23 المؤرخ في 23 ديسمبر 2023 المتعلق بالغابات والثروات الغابية، الجريدة الرسمية العدد 83.

2- القانون رقم 90-08 المؤرخ في07 أفريل1990 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية العدد15.

3- القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

4- القانون 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية العدد 44.

5- القانون رقم 99-09 المؤرخ في 28 يوليو 1999 المتعلق بالتحكم في الطاقة، الجريدة الرسمية العدد 51 الصادرة في 02 أوت 1999.

6- القانون 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية العدد77 الذي ألغى بموجب المادة 61 منه من القانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية.

7- القانون رقم 02-02 المؤرخ في 05 فيفري 2002 متعلق بحماية الساحل وتثمينه، الجريدة الرسمية العدد 10.

8- القانون رقم 03-02 المؤرخ في 17 فبراير 2003 الذي يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، الجريدة الرسمية العدد 11.

9- القانون 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية العدد 11.

10- القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية العدد 11 الصادرة بتاريخ 19 فبراير 2003.

11- القانون رقم 03- 10 المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 43، الصادرة بتاريخ 20 يوليو 2003.

12- القانون 04-06 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07، الجريدة الرسمية العدد 51.

13- القانون 04-09 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن ترقية الطاقات المتجددة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 52 الصادرة في 28 أوت 2004.

14- القانون رقم 04-20 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 84 الملغى بالقانون رقم 24-04 المؤرخ في 26 فبراير 2024 المتضمن قواعد الوقاية والتدخل والحد من أخطار الكوارث الطبيعية في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 16 الصادرة بتاريخ 6 مارس 2024،

15- القانون رقم 06-07 المؤرخ في 17 ماي 2017 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء، الجريدة الرسمية العدد 31 لسنة 2007، معدل ومتمم بالقانون 17-22 المؤرخ في 20 يوليو 2022، الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 2022.

16- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم بالقانون 13/22 المؤرخ في 12 يوليو 2022، الجريدة الرسمية العدد 48.

17- القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية العدد 44، الذي، تم تمديد العمل به لغاية 31 ديسمبر 2026.

18- القانون 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية العدد 35.

19- القانون 10-02 المؤرخ في يونيو 29 يونيو2010 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، الجريدة الرسمية العدد 61 الصادرة بتاريخ 21 أكتوبر 2010.

20- القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14.

21- القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية العدد 37 الصادرة بتاريخ 3 يوليو2011 المعدل والمتمم بالأمر رقم 13/21 المؤرخ في 31أوت 2021، الجريدة الرسمية عدد 67

22- القانون رقم 18/23 المؤرخ في 28 نوفمبر 2023 المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها، الجريدة الرسمية العدد 76.

23- القانون رقم21/23 المؤرخ في 23 ديسمبر 2023 المتعلق بالغابات والثروات الغابية، الجريدة الرسمية العدد 83.

24- القانون رقم 24-04 المؤرخ في 26 فبراير 2024 المتضمن قواعد الوقاية والتدخل والحد من أخطار الكوارث الطبيعية في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 16 الصادرة بتاريخ 6 مارس 2024.

25- القانون رقم 08/24 المؤرخ في 24 نوفمبر 2024 المتضمن قانون المالية لسنة 2025، الجريدة الرسمية العدد 84. الصادرة بتاريخ 26 ديسمبر 2024.

26- القانون رقم 25-17 المتضمن قانون المالية لسنة 2026، الجريدة الرسمية العدد 88.

ج- الأوامر:

1- الأمر رقم 71-85 المؤرخ في 29 ديسمبر 1971 المتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء وتحديد قانونها، الجريدة الرسمية العدد 04 لسنة 1972.

2- الأمر رقم 87-03 المؤرخ في 27 يناير 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية، العدد 05.

3- الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 25 يناير 1995 المتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية العدد 13 المعدل والمتمم بالقانون رقم 06-04 المؤرخ في 20 فبراير 2006، الجريدة الرسمية العدد 15.

4- الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 53.

ز- المراسيم، والمراسيم التشريعية والمراسيم التنفيذية

د- المراسيم:

01. المراسيم:

1- المرسوم رقم 86-205 المؤرخ في 19أوت 1986 المتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية، الجريدة الرسمية العدد 34.

2- المرسوم رقم 86-206 المؤرخ في 19 غشت 1986 المتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في جنوب البلاد، الجريدة الرسمية العدد 34.

3- المرسوم رقم 86-207 المؤرخ في 19 غشت 1986 المتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في غرب البلاد، الجريدة الرسمية العدد 34.

4- المرسوم رقم 86-208 المؤرخ في 19 غشت 1986 المتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في شرق البلاد، الجريدة الرسمية العدد 34.

5- المرسوم رقم 86-209 المؤرخ في 19 غشت 1986 المتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في الشلف، الجريدة الرسمية العدد 34.

6- مرسوم رقم 86-210 المؤرخ في 19 غشت 1986 المتضمن جعل المخبر الوطني للأشغال العمومية هيئة وطنية لرقابة تقنية الأشغال العمومية الجريدة الرسمية العدد 34.

7- مرسوم رقم 86-211 المؤرخ في 19 غشت 1986 المتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة بناء الري التقنية، الجريدة الرسمية العدد 34.

8- المرسوم رقم 86-213 المؤرخ في 19غشت 1986 الذي يتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة لرقابة البناء التقنية، الجريدة الرسمية العدد 34.

02. المراسيم التشريعية والرئاسية:

1- المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18مايو 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري الجريدة الرسمية العدد 32 مؤرخة في 25 ماي 1994، المعدل بالقانون رقم06-04 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية العدد 51.

03. المراسيم التنفيذية:

1- المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية العدد 26.

2- المرسوم التنفيذي رقم91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الجريدة الرسمية العدد 26، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، الجريدة الرسمية العدد 62، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28 مارس 2012، الجريدة الرسمية العدد 19 لسنة 2012.

3- المرسوم رقم 91- 178 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية العدد 26، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05- 318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، الجريدة الرسمية العدد 62، وبالمرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 05 أفريل 2012، الجريدة الرسمية العدد 21. والمرسوم التنفيذي رقم 18-189 المؤرخ في 15 يوليو 2018 الجريدة الرسمية العدد 43.

4- المرسوم التنفيذي رقم 91-225 المؤرخ في 14 يوليو 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، الجريدة الرسمية العدد 34، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03-505 المؤرخ في 30 ديسمبر 2003، الجريدة الرسمية العدد 84.الملغى بموجب المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 241/09 المؤرخ في 22 يوليو 2009 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك التقنية الخاصة بالإدارة المكلفة بالسكن والعمران، الجريدة الرسمية العدد 43 الصادرة بتاريخ 22 يوليو 2009.

5- المرسوم التنفيذي رقم 95-370 المؤرخ في 15 نوفمبر 1995 المتضمن تنظيم لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والبيئة المبنية في الولاية وعملها، الجريدة الرسمية العدد 70 مؤرخة في 19 نوفمبر 1995.

6- المرسوم التنفيذي رقم 97-251 المؤرخ في 8 يوليو1997 المتضمن إنشاء مجلس وطني للإطار المبني، الجريدة الرسمية العدد 46 الصادرة بتاريخ 9 يوليو1997.

7- المرسوم التنفيذي رقم 2000-90 المؤرخ في 24 أبريل 2000 المتضمن التنظيم الحراري في البنايات الجديدة الجريدة الرسمية العدد 25.

8- المرسوم التنفيذي رقم 04-421 المؤرخ في 20 ديسمبر 2004 المحدد لكيفيات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية العدد 83.

9- المرسوم التنفيذي رقم 06-198 المؤرخ في 31 مايو 2006 المتعلق بتنظيم المنشآت المصنفة لحماية البيئة، الجريدة الرسمية العدد 37 لسنة 2006.

10- المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30 يناير 2006 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية العدد 06 لسنة 2006 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 343/09 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، الجريدة الرسمية العدد 61 لسنة 2009.

11- المرسوم التنفيذي رقم 138/06 المؤرخ في 15 أفريل 2006 الذي ينظم انبعاث الغاز والدخان والبخار والجزيئات السائلة أو الصلبة في الجو وكذا الشروط التي تتم فيها مراقبتها، الجريدة الرسمية العدد 24.

12- المرسوم التنفيذي 141/06 المؤرخ في 19 أفريل 2006 الذي يضبط القيم القصوى للمصبات الصناعية السائلة، الجريدة الرسمية العدد 26.

13- المرسوم التنفيذي رقم 07-145 المؤرخ في 19 ماي 2007 الذي يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية العدد 34 لسنة 2007. المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 255/18 المؤرخ في 09 أكتوبر 2018 الجريدة الرسمية العدد 62 لسنة 2018، والمرسوم التنفيذي رقم 241/19 المؤرخ في 08 سبتمبر 2019 الجريدة الرسمية العدد 54 لسنة 2019.

14- المرسوم التنفيذي رقم 07-206 المؤرخ في 30 جوان 2007 المحدد لشروط وكيفيات البناء وشغل الأراضي على الشريط الساحلي وشغل الأجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ وتوسيع المنطقة موضوع منع البناء عليها، الجريدة الرسمية العدد 43.

15- المرسوم التنفيذي رقم 08-388 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008، يحدد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية العدد 69

16- المرسوم التنفيذي رقم 08-389 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008 يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء ويحدد مهامها وعملها، الجريدة الرسمية العدد 69، المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 10-284 المؤرخ في 14 نوفمبر 2010، الجريدة الرسمية العدد 70.

17- المرسوم التنفيذي رقم 09-344 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير، الجريدة الرسمية العدد 61.

18- المرسوم التنفيذي رقم 27/14 المؤرخ في 01 فبراير 2014 المحدد للمواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب، الجريدة الرسمية العدد 06.

19- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07، الصادرة بتاريخ 12 فبراير 2015.

20- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07 الصادرة في 12 فبراير 2015. المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 342/20 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020، الجريدة الرسمية العدد 71 الصادرة بتاريخ 2 ديسمبر 2020، والمرسوم التنفيذي رقم 247/24 المؤرخ في 23 يوليو 2024، الجريدة الرسمية العدد 51.

21- المرسوم التنفيذي رقم 55/16 المؤرخ في 01 فبراير 2016 الذي يحدد شروط وكيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، الجريدة الرسمية العدد 07.

22- المرسوم التنفيذي رقم 224/16 المؤرخ في 22 أوت 2016 الذي يحدد كيفيات دفع أتعاب الاستشارة الفنية في ميدان البناء، الجريدة الرسمية العدد 51.

هـ- القرارات الوزارية:

1- القرار رقم 5078/أ و/ أع المؤرخ في 05/09/ 1983 الصـــادر عن المديرية العامة للأمن الوطني المتضمن استحداث شرطة العمران، والقرار رقم 4135/أ و/ أع المؤرخ في 1991/07/21 الصادر عن المديرية العامة للأمن الوطني المتضمن تجميد نشاط شرطة العمران

2- القرار المشـترك المؤرخ في 15 ماي 1988 المتضـمن كيفيات ممارسـة وتنفيذ الأشـغال في ميدان البناء وأجر ذلك، الجريدة الرسـمية العدد 43 المؤرخة في 1988/10/26، المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشـترك المؤرخ في 4 جويلية2001، الجريدة الرسمية العدد 45.

3- قرار وزاري مشـترك مؤرخ في 13 سـبتمبر سـنة 1992 بين وزير الفلاحة والسـكن، يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، الجريدة الرسمية العدد 86.

4- قرار مؤرخ في28 أكتوبر 2006 يحدد تشـكيلة لجان مراقبة عقود التعمير، الجريدة الرسـمية العدد 11 الصادرة بتاريخ 15 فبراير 2007.

5- قرار المؤرخ في 25 يونيو 2012 المتضـمن تفويض سـلطة التعيين والتسـيير الإداري إلى المفتشـين الجهويين للعمران والبناء، الجريدة الرسمية العدد 50 الصادرة بتاريخ 12 سبتمبر 2012.

6- القرار الوزاري المشـترك المؤرخ في 25 يوليو 2015 الذي يحدد كيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير، الجريدة الرسمية العدد 51.

7- قرار مؤرخ في 2 يوليو 2022 يحدد تشـكيلة لجان مراقبة عقود التعمير، الجريدة الرسـمية العدد 58 الصادرة بتاريخ 5 سبتمبر 2022.

8- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18 يوليو 2022 المتضمن إنشاء لجان الطعون وتحديد كيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير، الجريدة الرسـمية العدد 63 الصـادرة بتاريخ 22 سـبتمبر 2022. الملغي للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 يوليو 2015 الذي يحدد كيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير.

و- القرارات والأحكام القضائية:

1- القرار رقم 52573 المؤرخ في 1983/01/18، المجلة القضـائية للمحكمة العليا لسـنة 1989، العدد الرابع، ص206.

2- القرار رقم 62040، المؤرخ في 1990/02/10، المجلة القضائية لسنة 1991، العدد03، ص181.

3- قرار رقم 164638، مؤرخ في 1999/05/03، صادر عن مجلس الدولة، الغرفة الثالثة

4- قرار رقم 160017، المؤرخ في 1999/05/31 صادر عن مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، مجلة مجلس الدولة، العدد 01، 2002، ص 99.
5- قرار رقم 191085 المؤرخ في 2000/02/14، الصادر عن مجلس الدولة.
6- قرار رقم 191085، المؤرخ في 2000/02/14، الصادر عن مجلس الدولة.
7- قرار رقم085 191، المؤرخ في 2000/02/14 الصادر عن مجلس الدولة
8- قرار رقم 179545، المؤرخ في 2000/06/17 صادر عن مجلس الدولة، الغرفة الثانية، غير منشورة.
9- قرار رقم 545 179 المؤرخ في 2000/06/17، الصادر عن مجلس الدولة، الغرفة الثانية.
10- القرار رقم 001688 المؤرخ في 2001/02/19 الصادر عن مجلس الدولة.
11- قرار رقم 009984، المؤرخ في 2002/02/05، مجلة مجلس الدولة، العدد 01، 2002، ص 145، 146.
12- القرار رقم 009808 المؤرخ في 2003/07/22، صادر عن مجلس الدولة، الغرفة الثالثة.
13- قرار رقم 009341 المؤرخ في 2004/02/10، صادر عن مجلس الدولة، الغرفة الثالثة.
14- القرار رقم 232 المؤرخ في 2004/03/09 صادر عن مجلس الدولة، الغرفة الثالثة.
15- المجلس الوطني الاقتصـــادي والاجتماعي، **رأي في ملف "الجزائر غدا"**، أكتوبر 1995، الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة بتاريخ 9 أفريل 1997.

4- المعاجم اللغوية:

- ابن منظور، لسان العرب، الجزء الأول (أ- ش) مادة بوأ، الجزء الأول، الطبعة الأولى، دار صادر، لبنان، 1993.
- مجمع اللغة العربية، **المعجم الوسيط**، الطبعة الرابعة، جمهورية مصر العربية، 2004.
- مجد الدين الفيروز آبادي، القاموس المحيط، الجزء الأول، المطبعة الحسينية، القاهرة، مصر، د س ن ط.
- إعداد كبار اللغويين العرب، **المعجم العربي الأســـاســـي**، المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم، طبعة لاروس، 1989.
- أبو عبد الرحمن الخليل بن أحمد الفراهيدي، **كتاب العين**، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، الطبعة الثانية، 2005.
- أحمد رضا، **معجم متن اللغة**، المجلد الأول، دار مكتبة الحياة، بيروت، لبنان، 1958.

5- المواثيق الدولية:

- الموئل الثالث للأمم المتحدة، **الخطة الحضـــرية الجديدة " إعلان كيتو للمدن والمســـتوطنات البشـــرية المســـتدامة للجميع"**. وقرار الجمعية العامة للأمم المتحدة الخاص بالدورة الحادية والســـبعون A/71/L.23، الصادر بتاريخ 21 نوفمبر 2016 المتعلق بتأييد الخطة الحضرية الجديدة.

ثانيا- قائمة المراجع:

01- الكتب:

أ. الكتب العامة:

1- أحمد جابر بدران، **اقتصاد البيئة**، الطبعة الأولى، سلسلة كتب اقتصادية جامعية صادرة عن مركز الدراسات الفقهية والاقتصادية، القاهرة، 2013.

2- أحمد خالد علام، عصمت عاشور أحمد، **التلوث والتوازن البيئي**، دار النهضة للنشر والتوزيع، مصر، 1999.

3- أسامة الخولي، **البيئة وقضايا التنمية والتصنيع: دراسات حول الواقع البيئي في الوطن العربي والدول النامية**، سلسلة عالم المعرفة، المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب، الكويت،2002.

4- إسماعيل نجم الدين زنكه، **القانون الإداري البيئي**، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2012.

5- أعمر يحياوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، 2009 .

6- ألبرت سرحان وآخرون، **القانون الإداري الخاص**، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 2010.

7- بشير بلعيد، **القضاء المستعجل في الأمور الإدارية**، مطابع عمار قرفي، الجزائر، 1988

8- حسين مصطفى غانم، **الإسلام وحماية البيئة من التلوث**، مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر، المملكة العربية السعودية، 1997.

9- حمدي باشا عمر، **نقل الملكية العقارية**، دار هومه، للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة السابعة، الجزائر، 2009.

10- حيدر المولى، **الوجيز في القانون الإداري البيئي المقارن**، دراسة تحليلية للعناصر والمبادئ والضوابط الايكولوجية، منشورات زين الحقوقية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 2016.

11- حيدر خضـــر المولى، **الوجيز في القانون البيئي المقارن**، دراســـة تحليلية للعناصـــر والمبادئ والضوابط الايكولوجية، مكتبة زين الحقوقية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 2016.

12- خالد مصطفى قاسم، **إدارة البيئة والتنمية المستدامة في ظل العولمة المعاصرة**، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2007.

13- رشـيد الحمد، محمد سـعيد صـباريني، **البيئة ومشـكلاتها**، عالم المعرفة، المجلس الوطني للثقافة والفنون الآداب، الكويت، العدد 22، أكتوبر 1979

14- رياض صـــالح أبو العطاء، **حماية البيئة من منظور القانون الدولي العام**، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2009.

15- سـماعين شـامة، **النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسـة وصـفية وتحليلية)**، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003 .

16- السنهوري عبد الرزاق، **الوسيط في شرح القانون المدني الجزء السابع**، العقود الواردة على العمل، المجلد الأول، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004.

17- شـكري إبراهيم الحسـن، **مقدمة في علم البيئة ومشـكلاتها**، دار المعارف للكتب الجامعية، الطبعة الثانية، العراق، 2019.

18- شـنب محمد لبيب، **شـرح أحكام عقد المقاولة في ضـوء الفقه والقضـاء**، الطبعة الثانية، منشـأة المعارف، الإسكندرية، 1996.

19- صـــالح محـــــمد محمود بدر الدين، **الالتزام الدولي بحماية البيئة من التلوث على ضـوء قواعد القانون الدولي للبيئة وقرارات وتوصيات المنظمة الدولية**، دار النهضة العربية، 2006.

20- صـفاء الدين محـــــمد عبد الحكيم الصـافي، **حق الإنسـان في التنمية الاقتصـادية وحمايته دوليا**، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، بيروت، لبنان، 2005.

21- عادل أحمد الجرار، **البيئة والموارد الطبيعية**، مركز غنيم، عمان، 1992.

22- عبد الفتاح مراد، **شرح تشريعات البيئة**، الهيئة القومية لدار الكتب والوثائق المصرية، مصر. د س ط.

23- عبد الله الصـعيدي، **الاقتصـاد والبيئة: دراسـة بعض الجوانب الاقتصـادية لمشـكلات البيئة**، دار النهضة العربية، 1993،

24- عثمان محمد غنيم، **التخطيط: أسس ومبادئ**، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2006.

25- عثمان محمد غنيم، ماجدة أحمد أبو زنط، **التنمية المستديمة: فلسفتها وأساليب تخطيطها وأدوات قياسها**، الطبعة الأولى، دار صفاء للنشر والتوزيع، الأردن، 2007.

26- عفت وصال حمزة، **الكوارث الطبيعية**، دار ابن حزم، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 2003.

27- عماد محمـــد ذياب الحفيظ، **البيئة، حمايتها، تلوثها، مخاطرها**، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان الأردن، الطبعة الأولى، 2011.

28- عمر حمدي باشا، **نقل الملكية العقارية**، دار هومة، الجزائر، 2004.

29- عمر حمدي باشـــا، **القضـــاء العقاري في ضـــوء أحدث قرارات المحكمة العليا ومجلس الدولة**، دار هومة، الجزائر، الطبعة التاسعة، 2009.

30- عمر حمدي باشا، **القضاء العقاري**، دار هومة، الطبعة 11، 2011.

31- عوابـدي عمـار، **نظريـة القرارات الإداريـة بين علم الإدارة العامـة والقـانون الإداري**، دار هومـة، الجزائر، 1999 .

32- فؤاد بن غضـبان، **السـياحة البيئية المسـتدامة بين النظرية والتطبيق**، دار صـفاء للنشـر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان، 2015

33- اللجنة العالمية للبيئة والتنمية، **مستقبلنا المشترك**، ترجمة محمـــد كامل عارف، مراجعة علي حسين حجاج، عالم المعرفة، سلسلة يصدرها المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب، الكويت، العدد142، أكتوبر 1989.

34- لطرش علي عيسـى عبد القادر، **حماية البيئة والتنمية المسـتدامة: آفاق وتحديات بين التشـريعات العربية والدولية**، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2016.

35- ماجد راغب الحلو، **قانون حماية البيئة في ضـــوء الشـــريعة**، دار الجامعة الجديدة، الإســـكندرية، 2007.

36- ماجد راغب الحلو، **قانون حماية البيئة في ضـــوء الشـــريعة**، دار الجامعة الجديدة، الإســـكندرية، مصر، 2007.

37- محمد العويدات، **النظام البيئي والتلوث**، الإدارة العامة للتوعية العلمية والنشر، الرياض، الجمهورية العربية السعودية، 2000.

38- محمد خالد جمال رســـتم، **التنظيم القانوني للبيئة في العالم**، الطبعة الأولى، منشـــورات الحلبي الحقوقية، لبنان- بيروت، 2006

39- محمد صابر، **الإنسان وتلوث البيئة**، الناشر مدينة الملك عبد العزيز للعلوم والتقنية، 2000.

40- محمـــد صافي يوسف، **مبدأ الاحتياط لوقوع الأضرار البيئية: دراسة في إطار القانون الدولي**، دار النهضة العربية، القاهرة، 2007.

41- محمد صالح الشيخ، **الآثار الاقتصادية والمالية لتلوث البيئة ووسائل الحماية منه**، الطبعة الأولى، مطبعة الإشعاعات الفنية، الإسكندرية، 2002.

42- محمد عبد البديع، **اقتصاد حماية البيئة**، دار الأمين، مصر، 2000.

43- محـــمد عبد الكريم عبد ربه، محـــمد عزت إبراهيم غزلان، **اقتصاديات الموارد والبيئة**، دار المعرفة الجامعية، مصر، 2000.

44- محمد مرســي محمد مرســي، **الإســلام البيئة**، الطبعة الأولى، أكاديمية نايف العربية للعلوم الأمنية، الرياض، 1999.

45- مصطفى يوسف كافي، **اقتصاديات البيئة والعولمة**، دار مؤسسة رسلان للطباعة والنشر والتوزيع، دمشق، سوريا 2013.

46- المعتصـــم بالله ســـليمان الجوارنة، **التنمية البشـــرية والنظم التعليمية**، دار الخليج للنشـــر والتوزيع، عمان، الأردن، 2017.

47- نصـــر الدين هنوني، **الوســـائل القانونية والمؤســـســـاتية لحماية الغابات في الجزائر**، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة 2001.

48- نوزاد عبد الرحمن الهيتي، حســـــن إبراهيم المهندي، **التنمية المســـــتدامة في دولة قطر الانجازات والتحديات**، الطبعة الأولى، اللجنة الدائمة للسكان للنشر، الدوحة، قطر، 2008.

49- عبد الرزاق السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني الجزء السابع**، العقود الواردة على العمل، المجلد الأول، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004.

50- عبد الغاني بسيوني، **القانون الإداري، دراسة مقارنة لأسس ومبادئ القانون الإداري وتطبيقاتها في مصر**، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1991.

ب. الكتب المتخصصة:

1- إقلولي أولد رابح صـــافية، **قانون العمران الجزائري، أهداف حضـــرية ووســـائل قانونية**، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثانية، 2015.

2- أمال حاج جاب الله، **الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر**، دار بلقيس، الجزائر،2014 .

3- بشـــير التجاني، **مفاهيم وآراء حول تنظيم الإقليم وتوطن الصـــناعة**، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1995.

4- ثائر مطلق محمد عياصـرة، **التخطيط الإقليمي: دراسـة نظرية وتطبيقية**، دار الحامد للنشـر والتوزيع، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، 2009.

5- حامد عبد الحليم الشـــريف، **المشـــكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص**، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، الطبعة الثانية، 1994.

6- الزين عزري، **قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها**، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005.

7- سـجى محمد عباس الفاضـلي، **دور الضـبط الإداري البيئي في حماية جمال المدن**، الطبعة الأولى، المركز العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، 2017.

8- طه بدوي محمد علي، **الالتزام بالضـــمان في عقود البناء والتشـــييد**، دار النهضـــة العربية، القاهرة، 2006.

9- عبد الرحمان البكريوي، **التعمير بين المركزية واللامركزية**، الطبعة الأولى، الشـــركة المغربية للطباعة والنشر، الرباط، المغرب، 1993.

10- عبد الرزاق حسـين يس، **المسـؤولية الخاصـة للمهندس المعماري ومقاول البناء**، الطبعة الأولى، (ب.د.ن)، الإسكندرية، 1987 .

11- عبد السـميع الأوذن، **المسـؤولية الجنائية في البناء والهدم للقائمين بالتشـديد (المالك، المقاول، المهندس المعماري)**، مطبعة الإشعاع الفنية، الإسكندرية، (د. س. ط).

12- عثمان محمد غنيم، **المخططات الإقليمية والعمرانية: دراســـة في منهجية إعدادها من منظور التخطيط العمراني**، الطبعة الأولى، دار صفاء، الأردن، 2012.

13- عدنان الزنكة، **ســـلطة الضـــبط الإداري في المحافظة على جمال المدن وروائها**، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2011.

14- عمرو طه بدوي محمد علي، **الالتزام بالضـمان في عقود البناء والتشـييد، دراسـة تطبيقية على عقود الإنشاءات الدولية**، دار النهضة العربية، القاهرة، 2006.

15- فؤاد بن غضـبان، **المدن المسـتدامة والمشـروع الحضـري: نحو تخطيط اسـتراتيجي مسـتدام**، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان، الطبعة الأولى، 2014.

16- محمـــد جاسم شعبان العاني، **التخطيط الإقليمي، المبادئ والأسس- نظريات وأساليب**، الطبعة الأولى، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2011.

17- محمد حسين منصور، **المسؤولية المعمارية**، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2006.

18- مدحت محمد أبو النصـــر، **التخطيط للمســـتقبل في المنظمات الذكية**، الطبعة الأولى، المجموعة العربية للتدوين والنشر، القاهرة، 2012.

19- معوض عبد التواب، **الوسيط في شرح تشريعات البناء**، الإسكندرية، 1988.

20- نسمات عبد القادر، سيد محمد التوني، **عن الإسكان والعمران**، أبحاث مختارة من المؤتمرات الدولية، العربي للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، 1992.

21- نورة منصـــوري، **قواعد التهيئة وفق التشـــريع**، دار الهدى للطباعة والنشـــر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2010.

22- نعيم مغبغب، **عقود البناء والأشغال**، كلية الاقتصاد، لبنان، 1997.

23- الهادي مقداد، **الســـياســـة العقارية في ميدان التعمير والســـكن**، الطبعة الأولى، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، 2004.

24- ياقوت محمد ناجي، **مسـؤولية المعماريين بعد إتمام الأعمال وتسـلمها مقبولة من رب العمل**، دار ومدان للطباعة والنشر، الإسكندرية، (د.س.ن).

25- يحي وزيري، **التصـميم المعماري الصـديق للبيئة، نحو عمارة خضـراء**، مطبعة مدبولي، القاهرة، (د.س.ن).

26- يحي وزيري، **العمارة الإســـلامية والبيئة**، ســـلســـلة عالم المعرفة، المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب، الكويت، 2004.

02- الأطروحات والرسائل الجامعية:

أ. أطروحات الدكتوراه:

1- حسـونة عبد الغني، **الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المسـتدامة**، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق ، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013/2012

2- زيد المال صـافية، **حماية البيئة في إطار التنمية المسـتدامة على ضـوء أحكام القانون الدولي**، أطروحة دكتوراه في العلوم، جامعة مولود معمري – تيزي وزو، تاريخ المناقشة: 2013/02/27 .

3- الزين عزري، **منازعات القرارات الفردية في مجال العمران**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، 2005/2004.

4- سير توفيق، **محاولة من أجل: نظرية التصرف القانوني الثلاثي**، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، جامعة تيزي وزو، الجزائر، تاريخ المناقشة: 30 أكتوبر 2014.

5- شعشوع قويدر، **دور المنظمات غير الحكومية في تطوير القانون الدولي البيئي**، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، 2014/2013.

6- عبد الرحمان عزاوي، **الرخص الإدارية في التشـريع الجزائري**، أطروحة لنيل درجة دكتوراه الدولة في قانون العام، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2007.

7- عبد الله لعويجي، **التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه**، أطروحة لنيل شـهادة الدكتوراه في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016-2017.

8- كمال تكواشـت، **التعمير والبناء في تنظيم وإعادة التنظيم**، أطروحة مقدمة لنيل شـهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2017/2016.

9- وناس يحي، **الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر**، أطروحة مقدمة لنيل شـهادة الدكتوراه في القانون العام، جامعة تلمسان، 2007.

ب. رسائل الماجستير:

1- حنان بلمرابط، **سـلطات رئيس المجلس الشـعبي البلدي في مجال العمران**، مذكرة ماجسـتير، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، 2013 .

2- خالد عبد العزيز، **مبدأ الحيطة في المجال البيئي**، رسـالة ماجسـتير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015/2014.

3- زرنوح ياسـمينة، **إشـكالية التنمية المسـتدامة في الجزائر**، مذكرة لنيل شـهادة الماجسـتير في العلوم الاقتصادية، فرع التخطيط، 2005 .

4- سـاجية حماني، **الرقابة التقنية للبناء**، مذكرة لنيل شـهادة الماجسـتير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2013.

5- سميحة حنان خوادجية، **قيود الملكية العقارية**، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2008/2007.

6- الصـادق بن عزة، **دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام قانون العمران في التشـريع الجزائري**، مذكرة ماجستير في القانون الإداري والإدارة العامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2012/2011.

7- فاطمة عمراوي، **المسـؤولية الجنائية لمشـيدي البناء مالك البناء المهندس المعماري (المصـمم المشرف على التنفيذ) والمقاول**، مذكرة ماجستير في القانون الجنائي، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2001/2000.

8- فاهد أحمد عثمان الحاج، **اسـتخدام الحلول الذكية في المباني**، رسـالة مقدمة للاسـتيفاء الجزئي لمتطلبات الماجستير في التصميم العمراني، جامعة السودان للعلوم والتكنولوجيا، مارس 2013

9- كمال تكواشـت، **الآليات القانونية للحد من البناء الفوضـوي في الجزائر**، مذكرة ماجسـتير في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة محمد لخضر، باتنة، 2009/2008.

10- مبروك محمـد الشـليبي، "**البعد البيئي لمشـروعات الارتقاء بالبيئة العشـوائية بجمهورية مصـر العربية**"، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير في التخطيط العمراني، جامعة عين شمس، القاهرة، 2003

11- محمـد جبري، **التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر**، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر.

12- محمد معيفي، **آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري**، رسالة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014.

13- محمود حميدان قديد، **التخطيط الحضـري و دور التشـريعات التخطيطية في النهوض بعملية التنمية العمرانية**، إمارة دبي نموذجا، رسالة ماجستير في التخطيط الحضري والإقليمي، كلية الإدارة والاقتصاد، الأكاديمية العربية في الدانمارك، 2010.

14- محمود منصور السباعي، **العمارة الخضراء مدخل لتكامل البيئة المبنية مع البيئة الطبيعية**، رسالة مقدمة لنيل درجة الماجستير، جامعة الأزهر، مصر، 2012.

15- مديحة حامد عبد الستار، **الهوية كمدخل لاستدامة العمران في ضوء شراكة المجتمع**، رسالة ماجستير، جامعة المنصورة، مصر، 2010.

16- منى هرموش، **دور تنظيمات المجتمع المدني في تحقيق التنمية المستدامة**، رسالة ماجستير في العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر- باتنة، 2010/2009.

17- موفق براهيمي، **البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء**، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون إداري معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2017/2016

18- ياسمين شريدي، **الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2008/2007.

03- المقالات العلمية:

1- أحمد مالكي، " **البعد البيئي في وثائق التعمير بالمغرب** "، مجلة الاجتهاد القضائي، صادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 12، سبتمبر 2016.

2- أسعد معتوق، محمد زياد الملا، محمد طلال عقيلي، "**تطوير التشريعات العمرانية وفق توجهات المخططات التنظيمية: دراسة حالة مدينة دمشق**"، مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية، المجلد الثلاثون، العدد الأول، 2014.

3- أليس كومن، "**هل المدن الذكية هي مدن مستدامة**"، مجلة بيئة المدن الالكترونية، العدد الثامن، مايو 2014.

4- أورانس عبد الواحد علوان، حيدر عبد الرزاق كمونة، "**توظيف موارد البيئة المحلية في إطار الحفاظ على التراث العمراني**"، مجلة المخطط والتنمية، صادرة عن معهد التخطيط الحضري، جامعة بغداد، العدد 22، 2010.

5- بدرة لعور، "**دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري**"، مجلة الإجتهاد القضائي، مجلة صادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 12، سبتمبر 2016.

6- بقة شـــريف، العيب عبد الرحمان، "**العمل والبطالة كمؤشـــرين لقياس التنمية المســـتدامة**"، أبحاث اقتصـادية وإدارية، مجلة علمية محكمة تصـدر عن كلية العلوم الاقتصـادية، جامعة بسـكرة، العدد 4، 2008.

7- بوزغاية باية، "**المخططات العمرانية كأحد عوامل توســـع المجال الحضـــري من أجل تحقيق التنمية المستدامة**"، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد15، جوان 2014.

8- بوزيد سـايح، "**سـبل تطبيق أبعاد التنمية المسـتدامة في الدول العربية**"، مجلة مخبر السـياحة، الإقليم والمؤسسات للدراسات والبحوث الأكاديمية، جامعة غرداية، ماي 2012.

9- توماس أنتون، "**المباني الخضـــراء: المباني ذات الاســـتهلاك المنخفض للطاقة والمباني ذات الإنتاج الزائد للطاقة**"، مجلة بيئة المدن الالكترونية، العدد العاشر، يناير 2015.

10- حسيم علتان، "**المباني الذكية ليست خضراء فحسب، بل أيضا ذكية**"، مجلة بيئة المدن الالكترونية، العدد العاشر، يناير 2015.

11- حســـينة غواس، **دور التخطيط العمراني في حماية البيئة**، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، عدد خاص 2017.

12- حيدر ماجد حســـن، "**أثر القوانين والتشـــريعات التخطيطية على كفاءة المخطط الأســـاســـي للمدينة**"،مجلة واسط للعلوم الإنسانية، كلية التربية، العراق، المجلد الأول، العدد 27، 2017.

13- خلف الله بوجمعة وشايب عائشة، "**أدوات التهيئة والتعمير والتهيئة المستدامة للفضاءات الخارجية**"، مجلة العمران والتقنيات الحضرية، جامعة المسيلة العدد الثالث، مارس 2008، ص 5

14- خلود صـــادق، محمد حيان ســـفور، "**المدن الذكية و دورها في إيجاد حلول للمشـــكلات العمرانية**"، مجلة دمشق للعلوم الهندسية، المجلد التاسع و العشرون، العدد الثاني، 2013.

15- رابح بالنور، نهاد بوشـــريط، **البناء الأخضـــر كمدخل حديث نحو الابتكار البيئي**، مجلة دراســـات في الإقتصـاد وإدارة الأعمال، المجلد 04 العدد 01، مجلة علمية محكمة سداسية صـادرة عن جامعة تبسة، جوان 2021.

16- رابعة حســين، "**إدماج البعد البيئي في التنمية**"، مجلة بيئتا، مجلة شـهرية صـادرة عن الهيئة العامة للبيئة، الكويت، العدد 17، نوفمبر 2000، السنة الثالثة.

17- راضـــية بن زكري، **مخالفات الترقية العقارية وفقا للقانون رقم 04/11**، مجلة الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد التجريبي، سبتمبر 2013

18- ريدة ديب، سـليمان مهنا، "**التخطيط من أجل التنمية المسـتدامة**"، مجلة جامعة دمشـق للعلوم الهندسية، المجلد الخامس والعشرون، العدد الأول، 2009.

19- الزين عرزي،" **إجراءات إصـدار قرارات البناء والهدم في التشـريع الجزائري**"، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، العدد 03، 2008.

20- الزين عزري، " **النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري**"، مجلة الفكر البرلماني، البحوث والدراسات البرلمانية، الجزائر، العدد 09، جويلية 2005.

21- الزين عزري، "**إصـدار قرارات البناء والهدم في التشـريع الجزائري**"، مجلة المفكر، مجلة صـادرة عم كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، العدد الثالث، فيفري 2008.

22- الزين عزري، "**دور الجماعات المحلية في مجال البناء والتعمير** "، مجلة الاجتهاد القضـائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة بسكرة، العدد السادس، أفريل 2010

23- سـعد صـليلع، **سـلطات الضـبط الاداري لرئيس المجلس الشـعبي البلدي في مجال العمران**، مجلة البحوث والدراسات الانسانية، جامعة سكيكدة، العدد السادس.

24- صلاح على صالح فضل لله، "**التلوث البيئي وأثره على التنمية الاقتصادية الزراعية**"، مجلة أسيوط للدراسات البيئية، العدد العشرون، يناير 2001.

25- طايل محمود الحسـن، **التلوث الضـوضـائي، المشـاكل والحلول**، مجلة الأمن والحياة، العدد 377، سبتمبر 2013

26- عبد الرحمان عزاوي، **حالة شـهادة المطابقة**، مجلة العلوم القانونية والإدارية، جامعة سـيدي بلعباس، العدد الرابع، 2008،

27- عبد الكريم بودريوة، "**الاعتبارات البيئية في مخططات التعمير المحلية**"، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013.

28- عبد الله حسون محمـد وآخرون، "**التنمية المستدامة المفهوم والعناصر والأبعاد**"، مجلة ديالى، العدد السابع والستون، 2015.

29- عبد الله لعويجي، "**دور الشباك الوحيد في تحسين الوسط الحضري**"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور، العدد10، خنشلة، جوان2018

30- فارس إسـعادي، **أثر الضـوضـاء على صـحة العاملين في المؤسـسـات الصـناعية**، مجلة العلوم الإنسانية والإجتماعية، جامعة ورقلة، العدد 18، مارس 2015

31- فاطمة مبارك، "**التنمية المستدامة: أصلها ونشأتها**"، مجلة بيئة المدن الالكترونية، العدد 13، يناير 2016.

32- فريد بوبيش، **ملامح الاستدامة البيئية في العمران قديما وحديثا**، مجلة الدراسات والبحوث الاجتماعية، جامعة الوادي، العدد 14/13 ديسمبر 2015.

33- فؤاد عبد المنعم أحمد، **رعاية البيئة بين هدي الإسلام ووثيقة حقوق الإنسان**، المجلة العربية للدراسات الأمنية والتدريب، المجلد 20 العدد 39.

34- قويدر رابحي، **القانون الدولي للبيئة: المفهوم والتطور**، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، المركز الجامعي غرداية، الجزائر، العدد 5، 2009، ص 192.

35- كمال محمد الأمين، **الديمقراطية التشاركية في مادة التعمير**، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد الثاني، العدد الرابع، جامعة ابن خلدون، تيارت، ص 45.

36- كمال معيفي، **فعالية دراسات التأثير على البيئة في التشريع الجزائري بين النظرية والتطبيق**، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 07، العدد 02، جوان 2020.

37- ليلى اليعقوبي، "**الحق في بيئة سليمة**"، مجلة جيل حقوق الإنسان، العدد الثاني، عدد خاص بالبيئة، مركز جيل حقوق الإنسان، يونيو 2013..

38- مارك إيفن، "**قوانين ولوائح المباني الخضراء**"، مجلة بيئة المدن الإلكترونية، العدد العاشر، يناير 2015.

39- ماريتسا فارجاس، "**المدن الذكية بين الحلم والحقيقة**"، مجلة بيئة المدن الالكترونية، العدد الثامن، مايو2014.

40- ماريتسا فارجاس، **المباني الخضراء – أكثر من مجرد لون**، مجلة بيئة المدن الالكترونية، مجلة صادرة عن مركز بيئة المدن العربية، العدد العاشر، يناير 2015، ص12.

41- محمد الإدريسي، "**من أجل مدينة عربية بيئية ومستدامة: إشكالية تنمية المدن العربية المعاصرة**"، مجلة المستقبل العربي.

42- محمد الصغير بعلي، " **تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري** "، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة تبسة، الجزائر، العدد01، مارس2007

43- محمد أمين لزعر، "**التنمية في القطاع الزراعي والأمن الغذائي العربي**"، مجلة جسر التنمية، سلسلة دورية تعنى بقضايا التنمية في الدول العربية، صادرة عن المعهد العربي للتخطيط بالكويت، العدد121، يناير 2015.

44- محمد بن محمد، "**دور الجماعات الإقليمية في حماية البيئة**"، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد السادس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة.

45- محمد جلاب، **شرطة المياه وصلاحياتها في النظام الجزائري**، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الرابع، البليدة، ص 169.

46- محي الدين بربيح، **رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري**، مجلة تشريعات التعمير والبناء، صادرة عن جامعة ابن خلدون، العدد الخامس، تيارت، الجزائر، مارس 2018،

47- مريم عثمانية، **الرونق الجمالي للمدينة**، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة أم البواقي، العدد السادس، ديسمبر 2016.

48- مسعودة دبراسو، **النظام القانوني لرخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15**، مجلة المفكر، مجلة صادرة كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 17، جوان 2018.

49- مشاري عبد الله النعيم، خالد عسكر الشيباني، "**اعتبارات التنمية المستدامة للتقليل من أنقاض البناء**"، مجلة التعاون الصناعي، العدد 89، (ب، د، ن)، يوليو 2002.

50- مصطفى بابكر، "**السياسات البيئية**"، جسر التنمية، سلسلة دورية تعنى بقضايا التنمية في الأقطار العربية، العدد الخامس والعشرون، السنة الثالثة، المعهد العربي للتخطيط بالكويت، يناير 2004.

51- مصلح الصرايرة، " **النظام القانوني لرخص البناء، دراسة مقارنة بين التشريع الفرنسي والأردني**"، مجلة الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الكويت، العدد الرابع، 2001.

52- مصطفى بابكر، "**السياسات البيئية**"، جسر التنمية، سلسلة دورية تعنى بقضايا التنمية في الأقطار العربية، العدد الخامس والعشرون، السنة الثالثة، المعهد العربي للتخطيط بالكويت، يناير 2004.

53- معاوية سعيدوني، **أزمة التحديث والتخطيط العمراني في الجزائر: جذورها، واقعها، آفاقها**، مجلة عمران، العدد 4/16، 2016.

54- ميلود دريسي، محمد بن عمارة، **تأصيل فكرة النظام العام العمراني في التشريع الجزائري**، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد06 العدد 02، 2020.

55- ناصـــر مراد، "**التنمية المســـتدامة وتحدياتها في الجزائر**"، مجلة بحوث اقتصـــادية عربية، مركز دراسات الوحدة العربية، العدد 46، 2009.

56- ناصـري عبد القادر، "**الأهداف الإنمائية للألفية الثالثة قبل سـنة من موعد انتهائها 2015**"، مجلة المفكر، العدد الثاني عشر، مجلة صادرة عن كلية الحقوق، جامعة بسكرة.

57- ندى القصـــيباتي، " **أثر البيئة المبنية على التوازن البيئي والعمراني**"، مجلة التواصـــل في العلوم الانسانية والاجتماعية، العدد 36، ديسمبر 2013.

58- نذير زريبي، بلقاسم ديب، فاضل بن الشيخ الحسين،" **البيئة العمرانية بين التخطيط والواقع**"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 13، جوان 2000.

59- هادي كارا، "**مواد البناء المستدامة**"، مجلة بيئة المدن الالكترونية، العدد العاشر، يناير 2015.

60- هاشم عبد الله الصالح، "**ممارسة العمارة في ظل مفهوم التنمية الشاملة والمستدامة**"، المجلة العلمية لجامعة الملك فيصل (العلوم الأساسية والتطبيقية)، المجلد الخامس، العدد الثاني، 2004،

61- هاشم عبد الله الصالح، "**ممارسة العمارة في ظل مفهوم التنمية الشاملة والمستدامة**"، المجلة العلمية لجامعة الملك فيصل، المجلد الخامس، العدد الثاني، 2004.

62- يوسف العزوزي، "**أي دور لمبدأ الوقاية في تعزيز فرص الاستدامة البيئية**"، ملف البيئة والتنمية في الوطن العربي، مجلة المستقبل العربي، العدد 451، صادرة عن مركز الدراسات للوحدة العربية، سبتمبر 2016.

63- يوسـفي نور الدين، "**المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وسـيلة للمحافظة على العقار والبيئة عصـرية المدن**"، مجلة الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، سبتمبر 2013.

د- الملتقيات والندوات والأيام الدراسية:

1- الباحث غير معروف، "**العمارة البيئية بين جمال الشـكل والوظيفة والاسـتدامة في المنازل المصـرية القديمة**"، بحث مقدم للمؤتمر الدولي الثالث حول، "**التأثير والتأثر بين الحضـــارات القديمة**"، مركز الدراسات البردية والنقوش، جامعة عين شمس، مصر.

2- دراسة بجامعة الملك عبد العزيز بعنوان: "**التنمية المستدامة في الوطن العربي بين الواقع والمأمول**"، نحو مجتمع المعرفة، الإصـدار الحادي عشـر، سـلسـلة دراسـات يصـدرها مركز الإنتاج الإعلامي، جدة، العربية السعودية، 2006.

3- الصـــادق رحماني، "**المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية في الجزائر**"، ورقة عمل مقدمة إلى الملتقى العلمي الدولي حول تسـييـــــر الجماعات المحلية الواقع والتحديات، كلية العلوم الاقتصـادية وعلوم التسيير، جامعة سعد دحلب، البليدة، بتاريخ 17-18 ماي 2010.

4- فائق جمعه المنديل، "**سياسات التخطيط العمراني ودورها في التنمية المستدامة والشاملة للمجتمعات العربية**"، ورقة مقدمة في المؤتمر الإقليمي المبادرات والإبداع التنموي في المدينة العربية المملكة الأردنية الهاشمية – عمان 14 – 17 يناير 2008.

5- دوناتو رومانو، **الاقتصـاد البيئي والتنمية المسـتدامة**، جزء من مواد تدريبية من برنامج دراسـة **حول "التنمية الريفية المستدامة"**، المركز الوطني للسياسات الزراعية، دمشق، كانون الأول 2003.

6- نوزاد عبد الرحمن الهيتي، حســـن إبراهيم المهندي، **التنمية المســـتدامة في دولة قطر، الإنجازات والتحديات**، اللجنة الدائمة للسكان، الدوحة، قطر، ديسمبر، 2008.

7- محـــــمد الأسد، طارق المطيرة، **المدن والمباني**، عنوان للفصل السادس من تقرير المنتدى العربي للبيئة والتنمية، بعنوان: **البيئة العربية4: الاقتصاد الأخضر في عالم متغير**، 2011.

8- الباحث غير معروف، "**العمارة البيئية بين جمال الشكل والوظيفة والاستدامة في المنازل المصرية القديمة**"، بحث مقدم للمؤتمر الدولي الثالث حول، "**التأثير والتأثر بين الحضـــارات القديمة**"، مركز الدراسات البردية والنقوش، جامعة عين شمس، مصر،

9- عماري عمار، "**إشكالية التنمية المسـتدامة وأبعادها**"، مداخلة مقدمة للمؤتمر العلمي الدولي بعنوان "**التنمية المسـتدامة والكفاءة الاسـتخدامية للموارد المتاحة**" أيام 08/07 أفريل 2008، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس، سطيف.

10- نسمات عبد القادر، سيد محمد التوني، **عن الإسكان والعمران**، أبحاث مختارة من المؤتمرات الدولية، العربي للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، 1992.

11- مها سـامي كامل، "**عمران المدن، نحو مسـتقبل أفضـل**"، بحث مقدم في مؤتمر الإسـكان العربي الأول حول: "**دور اســـتدامة البناء في المنطقة العربية وخاصـــة البيئة الصـــحراوية**"، 23-26 ديسمبر 2010، جمهورية مصر.

12- لكحل طافر غنية، "**قراءة في تاريخ وأصـالة التراث المعماري العربي**"، مداخلة مقدمة للملتقى الدولي حول: "**حفظ وحماية وإحياء التراث المعماري**"، بتاريخ 23، 24 ماي 2001، جامعة تلمسان.

13- محمد محمود عبد الله يوسف، "**التوظيف الأمثل للأراضي والتنمية المستدامة بالتطبيق على مدينة 06 أكتوبر بمصر**"، بحث نشر بالندوة العلمية الدولية الحادية عشر هل منظمة العواصم والمدن الإسلامية بعنوان "**تشريعات حماية البيئة: من أجل تنمية مستدامة** "والتي عقدت بمكة المكرمة في سبتمبر 2013

14- محمد الهادي لعروق، " **التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية** " مداخلة مقدمة في ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية 09-10 جانفي 2008، مخبر المغرب الكبير الاقتصاد والمجتمع.

15- مجلس الأمة، تقديم ليوم دراسي حول **الصحة والمحيط** بتاريخ 01 جويلية 2003، منشورات مجلس الأمة، متخصصة في تقديم المحاضرات والندوات التي ينظمها مجلس الأمة.

هـ- المواقع الالكترونية:

- الموقع الرسمي لمديرية العامة للأمن الوطني WWW.DGSN.DZ
- الموسوعة الالكترونية http://ar.m.wikipedia.org -
- عبد الله بن جمعان الغامدي، "**التنمية المستدامة بين الحق في استغلال الموارد الطبيعية والمسئولية عن حماية البيئة**"، مقال منشور على الموقع الالكتروني التالي:
- http://www.ao-academy.org/ar/2009/4/1969.html
- **الدليل الإرشادي للموئل الثالث**، متاح على الموقع الالكتروني:

-http:// www.tadamun.info/2016/11/30/

- **تاريخ الموئل وتكليفه ودوره ضمن منظومة الأمم المتحدة**، مقال متاح على الموقع الالكتروني لبرنامج الأمم المتحدة بشأن المستوطنات البشرية (الموئل):

www.ar-un.habitat.org

- موقع هيئة الأمم المتحدة: www.un.org/low/avl

ط- المراجع باللغة الأجنبية:

1- Les ouvrage:

1- Déclaration de Rio sur L'environnement et Le développement, **adoptée lors de la conférence des Nations Unis sur l'environnement et le développement**, du 03 Au 14 Juin 1992, Rio Brésil

2- André De Laubadère, **Droit administratif spécial**, paris, upf 1970.

3- Jacqueline Morand-Deviller, **droit de l'urbanisme**, dalloz, 7éme édition, paris, 2000.

4- Jean Pierre forget, **Le permis de Construire et Le droit des Sol**, Delmas, 3e éd, 1996.

5- Michel Prieur , **Droit de L'environnement**, 4 éme édition, Dalloz, Delta , Paris, 2001.

6-Michel prieur, **Droit de l'environnement**, 4ème édition, Dalloz, 2004.

7-Patrik Gerard, **pratique du droit de l'urbanisme**, 3edition, Eyrolles, 1993,

8- Roger Sait-Alary, Corinne Sait-Alary-Houin, Droit de la construction, 8e éd, Dalloz, 2006.

9- Sylvie Facheux et Jean François Noêl, **L'menaces globales sur l'environnement**, édition la découverte, 1990.

10- Adja Djillali et Drobenko Bernard, **droit de l'urbanisme**, Berti, Alger, 2007.

10- Couteux Pierre soler, **droit de l'urbanisme**, 3éme édition, Dalloz, paris , 2000.

11-Jacquot Henri et Priet François, **droit de l'urbanisme**, 3éme édition, Dalloz , 1998.

12 -Maouia Saidouni, **Element d'introctuction à l'urbanisme**, Casbah Edition, Algérie, 2000.

13 -Pierre merlin et François echoay, **dictionnaire de l'urbanisme et l'aménagement**, Quadring, 2éme édition, 2009.

14- Mazeaud (H.L.et J.), **leçons de droit civil, introduction à l'étude de droit**, T.I , 12eme éd, montchrestion et delta.

15-Bergl (J.L.), **différence de nature égale différance de régime**, RTD.CIV., 1984.

16-Isabelle Savarit-Bourgeois ,**l'Essentiel du Droit de l'Urbanisme**, éd . Gualino, paris, 2003.

17-Jean Paul Marechal, **« de la religion de la croissance à l'exigence du développement durable** » in :Jean Paul Marechal et Béatrice Quinault, **le développement durable une perspective par le 21 siècle**, collection des sociétés, sans années de publication.

18- gertrude pieratti Jean lucPrat , « **droit économie, écologie et développement durable : des relation nécessairement, mais inévitablement ambiguës** », R.J.E, N 3 /2003.

19- Martín Bidou**, le principe de précaution en droit international de l'environnement**, RGDIP, N 03, octobre - décembre, 1999.

2/ les articles:

1- Ahmed Reddaf, **de quelques réflexions sommaires sur l'effectivité relative au droit l'environnement en Algérie**, revue des sciences juridiques et administratives, N° 01, 2003.

2- Bouaiche, "**le statut de l'architecte en droit Algérien"**, IDARA Revue de l'école Nationale d'administration, N° 1, 2000.

3- Sylvie Ferran, **« Environnement et ressources énergétique soutenable** », Revue D'économie Régionale et Urbaine, N°4, 1994.

4- Franz-Xaver Perrez**, the world summit on sustainable development: environment**, precaution and trade a potential for success and/or failure, Reciel, Avril 2003.

فهرس المحتويات

الفهرس

العـــنـــــوان	الصفحة
الإهداء	
شكر وتقدير	
مقدمة	و ــ ز
فصل تمهيدي: مفهوم النشاط العمراني والتنمية المستدامة	01
المبحث الأول: مفهوم النشاط العمراني	02
المطلب الأول: تعريف النشاط العمراني وصوره	03
الفرع الأول: تعريف النشاط العمراني	03
الفرع الثاني: صور النشاط العمراني	08
المطلب الثاني: الأطراف المشاركة في النشاط العمراني	11
الفرع الأول: المهندس المعماري	11
الفرع الثاني: الأطراف الأخرى المشاركة في النشاط العمراني	14
المطلب الثاني: مجالات النشاط العمراني	16
الفرع الأول: المناطق القابلة للتعمير الموجهة للنشاط العمراني	16
الفرع الثاني: المباني الغير قابلة للتعمير المقيدة بشروط لممارسة النشاط العمراني	17
المبحث الثاني: مفهوم البيئة والتنمية المستدامة	25
المطلب الأول: مفهوم البيئة	26
الفرع الأول: تعريف البيئة:	26
الفرع الثاني: عناصر البيئة:	30
المطلب الثاني: تعريف التنمية المستدامة ومبادئها	33
الفرع الأول: تعريف التنمية المستدامة	34
الفرع الثاني: مبادئ التنمية المستدامة	37
الفرع الثالث: أبعاد التنمية المستدامة	47
الفرع الرابع: التطور التاريخي لمفهوم التنمية المستدامة	50
المبحث الثالث: علاقة العمران بالتنمية المستدامة	62
المطلب الأول: علاقة العمران بالاستدامة	63
المطلب الثاني: مجالات ارتباط النشاط العمراني مع البيئة باعتبارها بعدا أساسيا للتنمية المستدامة	65

الفرع الأول: تعديل البيئة المحيطة لإيجاد بيئة خاصة بالإنسان:	65
الفرع الثاني: استخدام المواد ومصادر الطاقة الطبيعية لإنتاج واستعمال وترميم البيئة المبنية	65
الفرع الثالث: التخلص من النفايات والانبعاثات المصاحبة لمراحل إنجاز البناء والترميم والهدم	66
المطلب الثالث: القواعد الرئيسية للتنمية العمرانية المستدامة	67
الفرع الأول: ترشيد استخدام الموارد الطبيعية العملية العمرانية	68
الفرع الثاني: إعادة استخدام المواد الناتجة عن عملية العمران	69
الفرع الثالث: الاعتماد على استخدام مصادر الطاقة المتجددة في القطاع العمراني	70
الفرع الرابع: التكيف مع المناخ وحماية المظاهر الطبيعية	71
المطلب الرابع: المفاهيم المرتبطة باستدامة العمران	72
الفرع الأول: التنمية العمرانية المستدامة	73
الفرع الثاني: العمران الذكي	78
المطلب الرابع: تحديات التنمية العمرانية المستدامة	80
الباب الأول: استدامة آليات الرقابة الإدارية القبلية على النشاط العمراني	83
الفصل الأول: المخططات العمرانية كآلية رقابية لاستدامة النشاط العمراني	87
المبحث الأول: مخططات التهيئة الإقليمية كآلية رقابية لاستدامة النشاط العمراني	90
المطلب الأول: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم كآلية رقابية لاستدامة النشاط العمراني	92
الفرع الأول: مفهوم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم	92
الفرع الثاني: دور المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في تحقيق الاستدامة للنشاط العمراني	96
المطلب الثاني: مخططات التهيئة الإقليمية الأخرى	97
الفرع الأول: المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم	97
الفرع الثاني: مخطط تهيئة الإقليم الولائي	99
الفرع الثالث: دور مخططات تهيئة الاقليم الجهوية والولائية في استدامة النشاط العمراني	100
المبحث الثاني: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير آلية رقابية لاستدامة النشاط العمراني	101
المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	102
الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وأهدافه	102
الفرع الثاني: طبيعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومجال تطبيقه	107
المطلب الثالث: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومراجعته ومحتواه	109
الفرع الأول: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومراجعته	110

الفرع الثاني: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	119
المطلب الرابع: دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في مراقبة استدامة النشاط العمراني	121
الفرع الأول: مظاهر استدامة النشاط العمراني من خلال أهداف المخطط ومحتواه	121
الفرع الثاني: مظاهر استدامة النشاط العمراني من خلال مراحل إنجاز المخطط	125
المطلب الخامس: القواعد العامة للتهيئة والتعمير كآلية لاستدامة النشاط العمراني	128
الفرع الأول: تعريف القواعد العامة للتهيئة والتعمير	129
الفرع الثاني: محتوى القواعد العامة للتهيئة والتعمير	130
الفرع الثالث: دور القواعد العامة للتهيئة والتعمير في استدامة النشاط العمراني	133
المبحث الثاني: مخطط شغل الأراضي آلية رقابية لاستدامة النشاط العمراني	136
المطلب الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي	136
الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي وأهدافه	137
الفرع الثاني: طبيعة مخطط شغل الأراضي ومجال تطبيقه	140
المطلب الثاني الآثار المترتبة على مخطط شغل الأراضي	141
الفرع الأول: الآثار المترتبة على مخطط شغل الأراضي بالنسبة للإدارة	141
الفرع الثاني: الآثار المترتبة على مخطط شغل الأراضي بالنسبة للأفراد	142
المطلب الثالث: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي ومراجعته ومحتواه	143
الفرع الأول: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي ومراجعته	143
الفرع الثاني: محتوى مخطط شغل الأراضي	148
المطلب الرابع: دور مخطط شغل الأراضي في مراقبة استدامة النشاط العمراني	150
الفرع الأول: مظاهر استدامة النشاط العمراني من حيث أهداف ومحتوى مخطط شغل الأراضي	150
الفرع الثاني: مظاهر استدامة النشاط العمراني من حيث إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي	152
الفصل الثاني: عقود التعمير آلية رقابية لاستدامة النشاط العمراني	153

المبحث الأول: التراخيص العمرانية كآلية رقابية لاستدامة النشاط العمراني	155
المطلب الأول: رخصة البناء كآلية رقابية لاستدامة النشاط العمراني	156
الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء	156
الفرع الثاني: إجراءات إصدار رخصة البناء	162
الفرع الثالث: الدور الرقابي لرخصة البناء في استدامة النشاط العم	191
المطلب الثاني: رخصة التجزئة آلية رقابية لاستدامة النشاط العمراني	200
الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة	201
الفرع الثاني: إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة	203
الفرع الثالث: الدور الرقابي لرخصة التجزئة في تحقيق الاستدامة للنشاط العمراني	214
المطلب الثالث: رخصة الهدم آلية رقابية لاستدامة النشاط العمراني	216
الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم	217
الفرع الثاني: إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم	219
الفرع الثالث: دور رخصة الهدم في استدامة النشاط العمراني	226
المبحث الثاني: الشهادات العمرانية كآلية رقابية لاستدامة النشاط العمراني	226
المطلب الأول: شهادة قابلية الاستغلال كآلية رقابية لاستدامة النشاط العمراني	227
الفرع الأول: مفهوم شهادة قابلية الاستغلال	228
الفرع الثاني: إجراءات منح شهادة قابلية الاستغلال	228
الفرع الثالث: الدور الرقابي لشهادة قابلية الاستغلال في تحقيق الاستدامة للنشاط العمراني	230
المطلب الثاني: شهادة التعمير كآلية لاستدامة النشاط العمراني	231
الفرع الأول: مفهوم شهادة التعمير	231
الفرع الثاني: إجراءات تسليم شهادة التعمير	234
الفرع الثالث: الفصل في طلب شهادة التعمير	235
الفرع الرابع: دور شهادة التعمير في تحقيق الاستدامة للنشاط العمراني	237
المطلب الثالث: شهادة التقسيم كآلية رقابية لاستدامة النشاط العمراني	238
الفرع الأول: مفهوم شهادة التقسيم	238
الفرع الثاني: إجراءات منح شهادة التقسيم	239
الفرع الثالث: الدور الرقابي لشهادة التقسيم في تحقيق الاستدامة للنشاط العمراني	241

خلاصة الباب الأول	243
الباب الثاني: استدامة آليات الرقابة الإدارية البعدية على النشاط العمراني	245
الفصل الأول: شهادة المطابقة وإجراء التسوية وبعض الأجهزة الإدارية كآليات رقابية لاستدامة النشاط العمراني	247
المطلب الأول: شهادة المطابقة كآلية لاستدامة النشاط العمراني	248
الفرع الأول: مفهوم شهادة المطابقة	248
الفرع الثاني: إجراءات التحقيق والبت في طلب شهادة المطابقة	252
الفرع الثالث: دور شهادة المطابقة في تحقيق الاستدامة للنشاط العمراني	256
المطلب الثاني إجراء التسوية كآلية لتحقيق الاستدامة للنشاط العمراني	257
الفرع الأول: إجراء التسوية وفقا للقانون رقم 08-15 كآلية لتحقيق الاستدامة للنشاط العمراني	258
الفرع الثاني: إجراء التسوية وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 55/22 كآلية لتحقيق الاستدامة للنشاط العمراني	263
المبحث الثاني: استدامة النشاط العمراني من خلال أجهزة الرقابة الإدارية ذات الطابع الوطني	272
المطلب الأول: الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء آلية لتحقيق الاستدامة للنشاط العمراني	273
الفرع الأول: الطبيعة القانونية للهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء	273
الفرع الثاني: مهام الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية	276
الفرع الثالث: دور الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية في تحقيق الاستدامة للنشاط العمراني	281
المطلب الثاني استدامة النشاط العمراني من خلال رقابة الوكالة الوطنية للتعمير	285
الفرع الأول: نشأة الوكالة الوطنية للتعمير	286
الفرع الثاني: تشكيلة الوكالة الوطنية للتعمير	286
المطلب الثالث: المفتشية الجهوية للعمران والبناء كآلية لمراقبة النشاط العمراني في إطار التنمية المستدامة	289
المطلب الرابع: المجلس الوطني للإطار المبني كآلية لمراقبة النشاط العمراني في إطار التنمية المستدامة	290
الفرع الأول: الطبيعة القانونية للمجلس الوطني للإطار المبني	290
الفرع الثاني: تشكيلة المجلس الوطني للإطار المبني	291

الفرع الثالث: اختصاصات المجلس الوطني للإطار المبني	292
المبحث الثالث: استدامة النشاط العمراني من خلال أجهزة الرقابة الإدارية ذات الطابع المحلي	294
المطلب الأول: اللجنة الهندسية المعمارية والتعمير والمحيط المبني كآلية لتحقيق الاستدامة للنشاط العمراني	294
الفرع الأول: مفهوم لجنة الهندسة المعمارية	294
الفرع الثاني: اختصاصات اللجنة كآلية لتحقيق لاستدامة للنشاط العمراني	297
المطلب الثاني لجنة مراقبة عقود التعمير كآلية لتحقيق الاستدامة للنشاط العمراني	299
الفرع الأول: تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير	299
الفرع الثاني: اختصاصات لجان مراقبة عقود التعمير	302
الفصل الثاني: شرطة العمران كآلية لاستدامة النشاط العمراني	304
المبحث الأول: مفهوم شرطة العمران	305
المطلب الأول: تعريف شرطة العمران	305
المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لشرطة العمران والبيئة	307
المبحث الثاني: الأعوان المكلفون بتقصي مخالفات التعمير	308
المطلب الأول: الأعوان المؤهلين بتقصي مخالفات التعمير وفقا لقانون الإجراءات الجزائية	309
الفرع الأول: ضباط الشرطة القضائية	309
الفرع الثاني: أعوان الضبط القضائي	310
الفرع الثالث: الأعوان والموظفين المكلفين ببعض مهام الضبط القضائي	310
المطلب الثاني: الأعوان المكلفون بالبحث والمعاينة وفقا لقانون التهيئة والتعمير	310
المطلب الثالث: الأعوان المكلفون بالبحث والمعاينة في بعض القوانين الخاصة	313
المبحث الثالث دور شرطة العمران والبيئة في تحقيق الاستدامة للنشاط العمراني	316
المطلب الأول: استدامة النشاط العمراني من خلال تكريس النظام العام العمراني	317
المطلب الثاني: استدامة النشاط العمراني من خلال إثبات المخالفات العمرانية ومعاينتها	324
الفرع الأول: البناء بدون رخصة	324
الفرع الثاني: عدم المطابقة لرخصة البناء	329

الفرع الثالث: الهدم بدون رخصة	333
الفرع الرابع: مخالفات الإخلال بالتزامات أخرى	334
الفرع الخامس: مخالفات التعمير في المناطق المعرضة لأخطار الكوارث الطبيعية	337
المطلب الثالث: إثبات مخالفات التهيئة والتعمير في محاضر	340
الفرع الأول: المحاضر المحررة طبقا للقانون المتعلق بالتهيئة والتعمير	340
الفرع الثاني: محاضر المخالفات المحررة طبقا للقانون رقم 24-04	341
الفرع الثالث: محضر المخالفات المحرر وفقا للقانون رقم 18/23	341
خلاصة الباب الثاني	342
الخاتمة	344
قائمة المصادر والمراجع	355
الفهرس	381
ملخص الأطروحة	387

ملخص الأطروحة

يعالج موضـوع الآليات الرقابية على النشـاط العمراني في إطار التنمية المسـتدامة فكرة الترابط الموجود بين العمران والبيئة والتنمية المسـتدامة، من حيث الآليات القانونية الكفيلة بتحقيق التوازن بين الحق في النشـاط العمراني من جهة والحق في بيئة سليمة وصـحية من جهة أخرى باعتبار أن هذه الأخيرة هي المعيار الأساسي لقياس مدى التقدم نحو تحقيق التنمية العمرانية المسـتدامة، ولتحقيق ذلك أقر المشـرع الجزائري عديد الآليات الرقابية القبلية على النشـاط العمراني ذات طابع وقائي، وأخرى آنية، وأخرى بعدية ذات طابع زجري، ولا تحقق هذه الآليات فاعليتها إلا بوجود أجهزة إدارية رقابية تسهر على التطبيق السليم لها وفقا للتشريع العمراني الجزائري، وبالنتيجة إقامة مباني مستدامة تتوافق ومتطلبات حماية البيئة تراعي حاجيات أجيال الحاضر والمستقبل.

الكلمات المفتاحية: العمران، النشاط العمراني، البيئة المبنية، عقود التعمير، البناء المستدام، المباني الصحية.

Abstract

The topic of regulatory mechanisms for urban development within the Framework of sustainable development addresses the interconnections between urbanization, the environment, and sustainable development from the perspective of legal mechanisms that guarantee balance between the right to urban activity on one hand and the right to a clean and healthy environment on the other, as the latter is the fundamental criterion for measuring progress towards achieving sustainable urban development. To achieve this, the Algerian legislator has established various preemptive, temporary, and punitive regulatory mechanisms for urban activity. However, the effectiveness of these mechanisms can only be realized with the presence of administrative controlling bodies that ensure the proper implementation of these mechanisms in accordance with Algerian urban legislation. This culminates in the construction of sustainable buildings that align with environmental protection requirements, taking into account the needs of both present and future generations.

Keywords: Urbanization, Urban Activities, Built Environment, Urban Development, Sustainable Construction, Healthy Buildings