مجلة الاجتهاد القضائي ،المجلد 18 ،العدد 01، (العدد التسلسلي 37) ،مارس 2026 (ص ص: 391 – 404)
مخبر أثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع ... جامعة بسكرة ... ISSN 8615 – 1112 ... EISSN 6065 -2600

البعد البيئي لأدوات التهيئة والتعمير

The environmental Aspect of The Rehabilitation and Reconstruction Tools

الدكتورة زهية بورفيس [1]

جامعة محمد لمين دباغين سطيف 2 (الجزائر)

z.bourefis@univ-setif2.dz

تاريخ الارسال:	تاريخ القبول:	تاريخ النشر
04 جانفي 2026	31 مارس 2026	31 مارس 2026

الملخص:

تعتبر أدوات التهيئة والتعمير (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مخطط شغل الأراضي والرخص والشهادات العمرانية) من بين أهم الوسائل الرقابية القبلية والبعدية لعمليات البناء، فهي تهدف إلى مراقبة سير البناء من بداية الأشغال إلى نهايتها، ذلك من خلال إدخال المشرع البعد البيئي ضمن مخططات التعمير، لأجل حماية البيئة، لأجل ارساء نظام قانوني بيئي يحمي البيئة من كل تدخل عمراني فوضوي أو عشوائي، وتحقيق تنمية عمرانية مستدامة.

الكلمات المفتاحية: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مخطط شغل الأراضي، الرخص والشهادات العمرانية، البعد البيئي.

Abstract :

The tools for preparation and reconstruction (the preparation and reconstruction plan, the land occupation plan, and urban licenses and certificates) are considered among the most important pre- and post-control means for construction operations, They aim to monitor the progress of construction from the beginning of the works to their end, by introducing the environmental dimension into the development plans by the legislator, in order to establish an environmental legal system that protects the environment from any chaotic or random urban interference, and to achieve sustainable urban development.

Keywords: *the preparation and reconstruction plan -the land occupation plan - urban licenses and certificate -environmental dimension.*

[1] **المؤلف المرسل: د. زهية بورفيس** ـــــــــــــــــــــــــــ ***Email: z.bourefis@univ-setif2.dz***

مقدمة:

أصبح التوسع الحضري ضرورة اقتصادية واجتماعية لكل دولة نتيجة النمو السكاني المتسارع، ومع ذلك لا ينبغي أن يتم هذا التوسع في المناطق الزراعية أو على حساب البيئة، لا سيما بعد أن أدرج المشرع البُعد البيئي في جميع سياسات التخطيط والبناء، فالعلاقة بين حماية البيئة والتوسع الحضري معقدة، إذ يتطلب التوسع الحضري مساحة معينة تُعتبر جزءاً من البيئة، وهذا يستدعي تدخلاً تشريعيًا لتحديد هذه العلاقة ووضع لوائح تضمن توازنًا حقيقيًا بين ممارسة هذين الحقين، لذا لا يمكن تحقيق التنمية الحضرية وفقًا لمتطلبات التنمية المستدامة إلا من خلال تدخل إداري باستخدام الموارد المتاحة.

أهمية الموضوع: حيث تساهم التدابير القانونية في حماية البيئة وتحقيق التوازن بين مبادئ حماية البيئة والتنمية الحضرية، فهي تلعب دورًا هامًا وفعالًا في حماية البيئة، نظرًا لما توفره من رقابة استباقية لمنع الأضرار البيئية الناجمة عن ازدياد النشاط الحضري، لهذا أنشأت العديد من الأجهزة والهيئات منها المركزية والمحلية بالإضافة إلى الجمعيات البيئية لممارسة دور الرقابة وحماية النظام العام في المجال العمراني وحماية البيئة.

فهذا البحث يستمد أهميته من أهمية موضوعه المتعلق بحماية البيئة، فهو يتناول حماية البيئة من جانب قانوني الذي يعد من أهم الموضوعات في مجال الدراسات القانونية، وهو الجانب العمراني وأثره على البيئة.

أهداف الدراسة: تتمثل أهداف الموضوع فيما يلي:

- إدراج البعد البيئي ضمن أدوات التهيئة والتعمير.
- كذلك معرفة دور مخططات التهيئة والتعمير في إرساء نظام قانوني بيئي يحمي البيئة من كل تدخل عمراني فوضوي أو عشوائي.
- التطوير من عملية الرقابة على أدوات التهيئة والتعمير لأجل حماية فعالة للبيئة.

إشكالية الدراسة الرئيسية: إن إدراج الانشغالات البيئية في وثائق التعمير والتي تعتبر من بين أهم الخصائص المميزة لقانون التعمير، يدفعنا الى طرح الإشكال الآتي: ما مدى فعالية أدوات التهيئة والتعمير في حماية البيئة؟

المنهج المستخدم: اعتمدنا في هذا البحث على توظيف المنهجين الوصفي والتحليلي، حيث وظفنا المنهج الوصفي من خلال وصف مختلف المفاهيم المتعلقة بأدوات التهيئة والتعمير في المجال البيئي، كما استخدمنا المنهج التحليلي من خلال تحليل مختلف القوانين والمراسيم في المجال العمراني والتي لها علاقة بالمجال البيئي وحمايته.

التقسيم العام للدراسة: للإجابة على الإشكالية المطروحة اعتمدنا الخطة الآتي ذكرها:

المبحث الأول: مخططات تنظيم التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة.
المبحث الثاني: البعد البيئي لقرارات وعقود التعمير.

المبحث الأول:
مخططات تنظيم التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة

أدوات التهيئة والتعمير نص عليها القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمعدل بموجب القانون 05/04[1]، حيث استحدث أحكام جديدة وعقوبات صارمة الهدف منها القضاء على التضخم العمراني العشوائي المشوه لصورة المدينة، وذلك بوضع مخططات لتنظيم التهيئة والتعمير لأجل حماية البيئة، والتي سنجسدها في المطالب التالية:

المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يعد مخطط شغل الأراضي من بين الأدوات أداة أساسية في التعمير، لما له من أهمية كبيرة في تحديد الأراضي الصالحة للبناء، وشروط البناء عليها حيث سنقوم بتقسيم هذا المطلب إلى الفروع التالية:

الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تم تعريفه من خلال نص المادة 16 من القانون 29/90[2]، حيث جاء في مضمونها بأنه أداة يبين بواسطتها كيفية إنجاز البنايات وشكلها وموقعها في عدة بلديات تكون مشتركة في عدة عوامل منها شبكة المياه، وسائل النقل، مع التقيد بعدة اعتبارات محددة في نص هذه المادة.

من خلال ما تم ذكره نخلص إلى أن المشرع وضع عدة اعتبارات وشروط من أجل تحقيق التوازن بين طرق تشييد أو إنجاز بناية، وحماية البيئة والحفاظ على المظهر الجمالي لها، والحد من التوسع العمراني العشوائي على حساب الأراضي الفلاحية.

أما فقهيا فقد عرف بأنه أداة قانونية وتقنية للتنظيم المجالي والتسيير الحضاري تضعه بصفة إلزامية السلطات المحلية بهدف تحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة إقليم بلدية، مع احترام جميع وسائل التهيئة الإقليمية للبلديات المعنية، ومخططات التنمية المحلية والمخططات الإقليمية النافذة (المخطط الوطني لتهيئة الإقليم SNAT، المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم SRAT، المخطط لتهيئة الولاية PAW)، كما يعتبر قاعدة مرجعية في وضع مخطط شغل الأراضي[3].

الفرع الثاني: موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

وضحت موضوعه المادتان 16 و18 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، من خلال وضع الخطط الأساسية لتوجيه القطاعات المخصصة للبناء[4]، إلى جانب أنه يعمل على

تحديد الأراضي العامة المخصصة حسب مختلف القطاعات، بالإضافة إلى تحديد المناطق السكنية من أجل توسيعها، وأماكن تمركز المصالح ومواقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية وطبيعتها، وأخيرا يقوم بتحديد تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في الأنسجة الحضارية والمناطق التي يجب عليه حمايتها[5].

كما نصت المادة 19 من نفس القانون على تحديد المناطق التي تطبق عليها مخططات التهيئة والتعمير.

لهذا يسعى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى المحافظة على التوازن البيئي والجمال العمراني، ويحمي الأوساط الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي من خلال فرض قواعد خاصة في المناطق ذات الخطورة العالية[6].

لهذا فهدفه الأساسي التخطيط الدقيق والتعاون بين الجهات المختصة والأفراد من أجل تفادي وقوع كوارث في مناطق معمرة[7].

المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي

يعتبر من أهم المخططات التي تنتهجها الإدارة من أجل تنظيم عملية التعمير فهو من المخططات المحلية، حيث سنقوم بدراسة هذا المطلب وفق الفروع التالية:

الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي

تم تعريفه من خلال نص المادة 31 من القانون29/90، بأنه وسيلة للتخطيط العمراني يحدد من خلالها قواعد استخدام الأراضي وحقوق الأفراد في البناء عليها في مناطق معينة[8].

فمخطط شغل الأراضي يحدد وبشكل خاص شروط البناء في مناطق معينة تستدعي المواءمة ومقتضيات حماية البيئة، بما فيها الأراضي الفلاحية والغابية والتي تحتوي على التراث الثقافي، كذلك المناطق التي تمثل خطورة على السكان.

الفرع الثاني: أهداف مخطط شغل الأراضي

نستنتج من خلال نص المادة 31 هذه الأهداف وأهمها، أنه يفصل في المناطق التي تعنى بالبناء من حيث الشكل وحقوق البناء واستخدام الاراضي، والمظهر الخارجي للبنايات، كما يبين المناطق المخصصة لتحقيق الصالح العام، والمناطق التراثية والفلاحية، بالإضافة إلى أنه يهدف إلى الحد من البناء االعشوائي، وعامة فهو يهدف إلى حماية البيئة والمظهر الجمالي لها.

كما أضاف القانون 05/04 بعض الأهداف الأخرى، من خلال تحديده للمناطق المعرضة للأخطار بأنواعها والتي يحظر فيها البناء بصفة دائمة أو مؤقتة، وفي معضمها تهدف إلى حماية البيئة[9].

الفرع الثالث: شروط مراجعة مخطط شغل الأراضي

من خلال استقراء نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 178/91، نجدها قد وضعت شروط محددة في المادة 37 من قانون التهيئة والتعمير 29/90، يمكن من خلالها مراجعة مخطط شغل الأراضي بعد التصديق عليه سواء كانت هذه المراجعة كلية أو جزئية[10].

المطلب الثالث: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

صنفت المادة 07 من القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بأنه من أدوات تهيئة الإقليم والذي يكون موجها لكامل تراب الوطن[11]، حيث سنفصل هذا المطلب في الفروع التالية:

الفرع الأول: تعريف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

هو أداة لتبيان الاستراتيجيات الواجب اتباعها من أجل تسيير الموارد البشرية والطبيعية وكذا تثمينها، بالإضافة إلى تحديد التمركز العمراني بعيدا عن المساس بالبيئة الطبيعية، في الأصل هدفه الأساسي حماية التراث الثقافي الطبيعي والاصطناعي من كامل التدخلات العمرانية والنزوح العمراني وكذا التنمية العمرانية[12].

الفرع الثاني: أهداف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

تتمثل أهدافه أساسا في تحقيق الانسجام والتوازن الاقليمي، عن طريق الاستخدام الأمثل للمجال الوطني وتوزيع السكان والأنشطة الاقتصادية والبنية التحتية بشكل متناسق مع الحفاظ على البيئة، كما يسعى لتجاوز الاختلالات التنموية بايجاد مراكز تنمية جديدة في إطار رؤية شاملة للمستقبل، فهو يهدف أساسا لتحقيق تنمية عمرانية مستدامة[13].

بالإضافة إلى أنه يسعى إلى تحقيق التوازن بين المشاريع التنموية وحماية التراث البيئي والتاريخي والثقافي للوطن[14].

من خلال مختلف الأهداف المذكورة نصل إلى أن مخطط تهيئة الإقليم يهدف أساسا إلى حماية البيئة، من خلال تنظيميه لعملية التنمية العمرانية وكيفية توزيع السكان وحماية البيئة على حد سواء، فهو يحدد الأقاليم التي يرخص البناء فيها بعيدا المعالم الطبيعية والتراثية التي هي بمثابة هوية الوطن ولا يمكن تجاوزه[15].

المبحث الثاني:
البعد البيئي لقرارات وعقود التعمير

وضع المشرع الجزائري مجموعة من الأدوات من أجل تنظيم الأنشطة العمرانية، حيث فرضت القوانين على الأفراد وجوب الحصول على عدة رخص وشهادات تتطلبها كل عملية بناء

قبل الشروع فيها، لذلك سنتناول في هذا المبحث الرخص والشهادات المتعلقة بالتهيئة والتعمير، وأثرها على حماية البيئة وذلك من خلال المطلبين الآتيين:

المطلب الأول: الرقابة من خلال الرخص العمرانية وأثرها على البيئة

تعد الرقابة من خلال رخص البناء، الأداة القانونية الإستباقية الأساسية لضمان تنظيم العمران وحماية النسيج الحضريويعد من أحسن الوسائل وأنجعها للحفاظ على البيئة على الأمد البعيد، فهي تهدف أساسا إلى التأكد من مطابقة أي مشروع بناء للقانون قبل البدءفي تنفيذه، لهذا سيتم التطرق في هذا المطلب إلى كل ما يتعلق بهذه الرخص في الفروع التالية:

الفرع الأول: الرقابة من خلال رخصة البناء وأثرها على البيئة

سيتم التطرق في هذا الفرع إلى النقاط التالية:

أولا- تعريف رخصة البناء:

هي وثيقة إدارية مسبقة تمنح صاحبها الحق في تشييد بناء جديد أو توسعته، أو إحداث تغيير في بناء قائم، شرط أن يكون مشروع البناء مطابقا لقوانين التعمير[16].

ومنه فإن المشرع الجزائري لم يعرف رخصة البناء، وإنما اكتفت المادة 52 من قانون التهيئة والتعمير 29/90، والمادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، بذكر أهميتها كشرط أساسي من أجل الشروع في أي بناء بغض النظر عن الحالة التي يكون عليها ذلك المشروع[17].

ثانيا- أهمية رخصة البناء في حماية البيئة:

لرخصة البناء أهمية كبيرة خاصة في المجال البيئي، لما لها من تأثيرات إيجابية على البيئة ويتجلى ذلك من خلال أنه: يمنع منح رخصة البناء لكل شخص يريد بناء مشروعة على حساب البيئة، ذلك من خلال القضاء على الفضاءات الخضراء أو إزالة الغطاء النباتي، أو أي مشروع يمكن أن يسبب أضرارا مستقبلية للبيئة[18].

من خلال استقراء المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بعقود التعمير السالف الذكر نجد أن المشرع أولى أهمية كبيرة لرخصة البناء خاصة في المجال البيئي، حيث عهد لهيئات مختصة دور استشاري فيما يخص منح رخصة البناء.

وهذا ما أكدت عليه المادة 15 من القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، من خلال نصها على مدى ضرورة خضوع كل مشروع بناء لرقابة، خاصة فيما يخص تلك المشاريع التي قد تسبب أضرارا بالبيئة[19].

الفرع الثاني: الرقابة من خلال رخصة الهدم وأثرها على البيئة

سيتم دراسة هذا الفرع من خلال تعريف رخصة الهدم، ثم بيان أثرها على البيئة:

أولا- تعريف رخصة الهدم:

من خلال نص المادتين 60 و70 من القانون رقم 29/90 والمرسوم التنفيذي 19/15 على التوالي، نجد أن المشرع لم يقدم تعريفا محددا لرخصة الهدم وإنما اكتفى ببيان نطاق تطبيقها[20].

فرخصة الهدم يحدد من خلالها البنايات الصالحة للهدم الكلي أو الجزئي، والتي أصبحت تشكل خطرا على السكان والبيئة على حد سواء.

ثانيا- دور رخصة الهدم في حماية البيئة:

إن رخصة الهدم لها أهمية كبيرة في المجال البيئي، فهي تقي البيئة من كافة الأضرار التي تحدق بها قبل وقوعها، حيث تعتبر رخصة الهدم بمثابة إجراء استباقي على وقوع كارثة طبيعية، إلا أن هذه الرخصة لا تعد صالحة في كل الماكن وإنما في أماكن محددة وضحها المشرع من خلال نص المادة 46 من القانون 29/90، والمادة 61 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم[21]، وهي الأقاليم ذات الطابع التاريخي والثقافي.

فبالإضافة إلى أن رخصة الهدم وسلة قانونية استباقية ووقائية لكل مشروع هدم، فإنها تلعب دورا كبيرا في تجسيد دور الهيئات الوطنية، وبالأخص الهيئات البيئية المتمثلة أساسا في مؤسسات المجتمع المدني في حماية البيئة من كل تدخل من شأنه الإضرار بها[22].

الفرع الثالث: الرقابة من خلال رخصة التجزئة وأثرها في الحفاظ على البيئة

سيتم دراسة هذا الفرع في النقاط التالية:

أولا- طبيعة وأهمية رخصة التجزئة:

لم يقدم المشرع الجزائري تعريفا محددا لرخصة التجزئة، وإنما اكتفى بذكر أهم شروطها من خلال المادة 57 من قانون التهيئة والتعمير 29/90، والمادة1 من المرسوم التنفيذي 19/15 السالفين الذكر على الترتيب.

أما فقهيا فقد عرفت رخصة التجزئة بأنها القرار الإداري الصادر من الجهات المختصة، بمقتضاه تمنح الحق لأي شخص صاحب ملكية عقارية بتجزئة تلك الملكية إلى قطعتين أو أكثر بهدف لاتشييد بناية[23].

حيث تعتبر رخصة التجزئة من بين الإجراءات الاستباقية لكل عملية تقسيم ملكية عقارية، حيث يكمن دورها أساسا في إنشاء ملكية عقارية جديدة على أنقاض الملكية العقارية المقسمة[24]، وتظهر أهميتها أيضا في أنها أداة يثبت من خلالها إعلان تقسيم لأي قطعة أرض[25].

ثانيا- مجال تطبيق رخصة التجزئة:

الأصل أن كل عملية تقسيم لملكية عقارية غير مبنية يجب اخضاعها لرخصة التجزئة، إلا أن المشرع الجزائري أعطى بعض الاستثناءات على هذه التقسيمات نذكر منها:

1- التقسيمات التي تخضع لرخصة التجزئة:

تعتبر رخصة التجزئة كما ذكرنا سابقا من أهم الأدوات الرقابية السابقة عن تجزئة أي ملكية عقارية، وهي وسيلة تتبعها الإدارة من أجل معرفة مدى تطابق تلك الملكية العقارية مع الشروط المذكورة في رخصة التجزئة[26].

2- التقسيمات الغير خاضعة لرخصة التجزئة:

حددت المادة الأولى الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 19/15 السالف الذكر الملكية العقارية الغير خاضعة لرخصة التجزئة منها الهياكل القاعدية العسكرية، وبعض الهياكل القاعدية التابعة لبعض الدوائر الوزارية.

ثالثا- رخصة التجزئة وأثرها في حماية البيئة:

تتجلى أهمية رخصة التجزئة في المجال البيئي من خلال وجوب الحصول عليها قبل الشروع في أي عملية تقسيم لملكية عقارية، فهي أداة رقابة سابقة تنتهجها الإدارة من أجل القضاء على أي تقسيم عقاري يمكن أن يتسبب في أضرار وخيمة على البيئة، من خلال المساس بالقطاعات الفلاحية والسياحية وكذا التاريخية والثقافية، أو من خلال البناء في مناطق خطيرة معرضة للكوارث الطبيعية[27].

حيث تعد رخصة التجزئة إلى جانب الرخص السابق ذكرها من أهم الرخص التكميلية لمخططات التهيئة والتعمير، والتي تعمل جنبا لجنب من أجل حماية البيئة، وذلك من خلال تحقيق التوازن بين القطاعات المعمرة والقطاعات الطبيعية، والتي هدفها الأساسي تشييد نسيج عمراني مستدام[28].

المطلب الثاني: الرقابة من خلال الشهادات العمرانية وأثرها على حماية البيئة

أوجبت الإدارة المختصة على الأفراد الحصول على مجموعة من الشهادات العمرانية، قبل الشروع في أي بناء، حيث تعتبر هذه الشهادات بمثابة أدوات رقابة قبلية يهدف من خلالها مدى خطورة هذا المشروع وآثاره المستقبلية على البيئة، لهذا سيتم التطرق في هذا المطلب إلى الشهادات العمرانية التي تتم من خلالها عملية الرقابة القبلية وحماية البيئة في الفروع التالية:

الفرع الأول: الرقابة من خلال شهادة التعمير وأثرها على البيئة

سنتطرق في هذا الفرع إلى تعريف شهادة التعمير ثم نبين أثرها على البيئة:

أولا- تعريف شهادة التعمير:

بالرجوع إلى قوانين التهيئة والتعمير نجد نها لم تقدم تعريف لشهادة التعمير، حيث باستقراء نص المادة 51 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، والمادة 2 من المرسوم التنفيذي 19/15 السالف الذكر، نجد أنهما تحددان محتوى شهادة التعمير عند طلبها من أي شخص في حالة البناء على أرض ما.

أما فقهيا فقد عرفت شهادة التعمير بأنها الوثيقة الإدارية الصادرة عن الجهات المختصة، تمنح لطالبها سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، حق الاطلاع على المعلومات الخاصة بعقاره، وكذا بيان حقوقه والارتفاقات الخاصة بها[29].

ثانيا- شهادة التعمير وأثرها على البيئة:

لشهادة التعمير أهمية كبيرة في المجال البيئي، من خلال ضبط مدى انسجام البناء الذي سيتم تشييده مع شروط طلب هذه الرخصة، فيصبح طالب هذه الرخصة على دراية بكامل المخاطر التي يمكن أن يتسبب فيها ذلك البناء والتي من شأنها أن تمس البيئة في أي جانب من جوانبها[30].

كما أن شهادة التعمير تهدف إلى توضيح القطاعات التي يصعب البناء فيها بسبب تعرضها إلى كوارث لاطبيعية تهدد السكان، وهذا ما جسده القانون 20/04 المتعلق بالوقاية من المخاطر الكبرى وإدارة الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الذي جاء تحديدا من أجل حماية البيئة والإنسان من هذه المخاطر[31].

الفرع الثاني: الرقابة من خلال شهادة التقسيم وأثرها على البيئة

نتطرق بداية إلى تعريف شهادة التقسيم ثم نبين بعد ذلك أثرها على البيئة:

أولا- تعريف شهادة التقسيم:

بالعودة لنص المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، نجد أن المشرع لم يضع تعريفا محددا لشهادة التقسيم، وإنما اكتفت المادة بوضع شروط محددة من أجل تجزئة ملكية عقارية مبنية.

أما فقهيا فقد عرفت شهادة التقسيم بأنها: "القرار الإداري الذي تمنح بموجبه الجهات المختصة ترخيصا لمالك عقار مبني بتقسيمه"[32].

ومنه فشهادة التقسيم تعتبر شهادة إدارية تختص بمنحها الهيئات المختصة بذلك، بعد القيام بدراسة طلب الشهادة وتقدير مدى إضراره بالبيئة[33].

حيث تتعلق بالملكية العقارية المشيدة، على عكس شهادة التجزئة التي تتعلق بملكية عقارية غير مشيدة[34].

ثانيا- شهادة التقسيم وأثرها على البيئة:

إن شهادة التقسيم كغيرها من الشهادات والرخص العمرانية، تعتبر وسيلة رقابية على الملكية العقارية المشيدة، لما لهذه الأخيرة من أهمية بالغة خاصة في المجال البيئي، فهي تضمن التناسق بين البنايات وكذا مدى تطابق تقسيم البنايات للشروطالواردة فيها، كذلك فهي تعمل بالتوازي مع التهيئة والتعمير لأجل حماية الأراضي الفلاحية والأماكن الطبيعية والثقافية، وتطبيقا لذلك وردت المادة 35 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بتحضير عقود التعمير، والتي حددت مجموعة من الإجراءات الواجب اتباعها في أي تقسيم عقاري حفاظا على البيئة.

فحيث تراعي شهادة التقسيم الطابع البيئي من خلال دراسة مدى تأثير تقسيم الملكية العقارية على الأراضي والمناظر الطبيعية في الأماكن الحضرية، فهي تراعي كذلك الأماكن ذات الكوارث الطبيعية والمخاطر المستمرة حفاظا على صحة الأفراد، فهي بذلك وسيلة وقائية استباقية عن كل ملكية عقارية مشيدة[35].

الفرع الثالث: الرقابة من خلال شهادة المطابقة وأثرها على البيئة

سيتم دراسة هذا الفرع من خلال تعريف شهادة المطابقة ثم بيان أثرها عبى البيئة:

أولا- تعريف شهادة المطابقة:

شهادة المطابقة هي الوثيقة الرسمية الصادرة من الجهات المختصة، حيث تتولى هذه الأخيرة مهمة إثبات مدى تطابق البناء المنجز مع الرخصة الممنوحة لصاحبه، فهي بمثابة أداة للرقابة اللاحقة وضمان لسلامة المبنى وحقوق البناء[36].

أما التعريف الفقهي لشهادة المطابقة فهي: "فهي وثيقة إدارية تمنح لصاحب المشروع، يثبت من خلالها مدى مطابقة ذلك المشروع المنجز لرخصة البناء"[37].

لذلك تعد شهادة المطابقة ذات أهمية كبيرة في مجال العمران، ويتجلى ذلك من خلال المادة 63 من المرسوم التنفيذي 19/15 السالف الذكر التي اشترطت وجوب الحصول على شهادة المطابقة من طرف صاحب البناء المنتهي إنجازه، والذي سبق له وتحصل على رخصة البناء، وذلك من أجل استيفاء جميع حقوقه في البناء من مرافق ووسائل ربط وطرقات وغيرها، وهذا ما أكدته نص المادة 61 من القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها[38]، وكذلك نص المادتين 8 و10 من القانون 15/08 السالف الذكر.

ثانيا- شهادة المطابقة وأثرها على البيئة:

تعد شهادة المطابقة أداة ربط حماية البيئة بالتنمية العمرانية، من أجل تحقيق تنمية عمرانية مستدام، فهي تعمل كأداة رقابة لاحقة يضمن من خلالها مدى توافق البناء للمعايير المدرجة في رخصة البناء الأصلية، فهي بذلك تضمن سلامة البناء من المخاطر وتحقيق التوازن

البيئي، وأكبر دليل على ذلك إدراج البعد البيئي ضمن أدوات التعمير من خلال نص المادة 15 من القانون 10/03 السالف الذكر التي أوجبت دراسة مدى التأثير على البيئة في أي مشروع عمراني قبل وبعد الإنجاز[39].

خاتمة:

وفي خاتمة دراستنا نتوصل إلى أن أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة أساسا في أدوات التهيئة والتعمير وتراخيص وشهادات التعمير، قد لعبت دورا كبيرا في المجال البيئي، من خلال ضبط التوسع العمراني على حساب الأراضي الزراعية، وكذا منع التعمير في المناطق ذات الخطورة العالية، والحفاظ على الطابع الجمالي والثقافي والتاريخي.

من النتائج التي توصلنا إليها نذكر ما يلي:

- رغم أن أدوات التهيئة والتعمير في مجملها كان لها أهمية كبيرة في ضبط العمران، وبيان القطاعات الصالحة للبناء، لكن ذلك لم يعطي انعكاسا إيجابيا على البيئة لضعف تسيير ورقابة الهيئات الإدارية المحلية على مثل هكذا مشاريع.

- من خلال إدخال المشرع البعد البيئي في أدوات التهيئة والتعمير، كان لزاما التوفيق بين توزيع السكان والأراضي ذات الطابع الفلاحي والعمراني والثقافي، وبالأخص تحديد الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية، إلا أن التضخم العمراني العشوائي بسبب النزوح السكاني نحو المدن، وكذا ضعف الإمكانيات والوسائل الحديثة خاصة في مجال الأخطار والكوارث يجعلها محدودة الوظائف.

- من خلال قوانين التهيئة والتعمير نجدها أنها أعطت دورا واسعا للهيئات الوطنية والمحلية وكذا المجتمع المدني إلى جانب المواطنين، في تقديم استشاراتهم في المجال العمراني والبيئي، إلا أن دورهم محدود في هذا المجال.

على ضوء ما توصلنا إليه في دراستنا من استنتاجات نتقدم بمجموعة من الاقتراحات:

- إعطاء صلاحيات واسعة للهيئات الإدارية المحلية المكلفة بالرقابة على أدوات التعمير، بشكل يتناسب وحماية البيئة.

- إدراج البعد البيئي صراحة في المجال العمراني، من خلال القيام بدراسات شاملة للمشروع منها دراسة التأثير وموجز التأثير على البيئة.

- تطوير المنظومة القانونية باستحداث وسائل متطورة تكشف عن الأضرار والأخطار المستقبلية للمشروع على السكان والبيئة، وكذا تحديد بدقة الأماكن الصالحة للبناء على الأمد البعيد، والأماكن المعرضة للكوارث الطبيعية مستقبلا.

- التوفيق بين التنمية العمرانية والبيئة، مما يسمح بظهور مصطلح جديد يسمى بالتنمية العمرانية المستدامة

- إعطاء دور فعال لهيئات المجتمع المدني، من خلال إشراكه في عملية صنع القرار الذي يخص العمران بصفة عامة والبيئة بصفة خاصة، وتقريب المعلومة للمواطن للعمل على نشر ثقافة الرأي الواحد وعدم تصادم الآراء.

- تطوير المنظومة القضائية واستحداث قضاة مختصين في المجال العقاري، للفصل في المنازعات العقارية.

الهوامش:

[1] - القانون رقم 29/90، الصادر بتاريخ 01 ديسمبر 1990، المتضمن التهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 الصادر بتاريخ 14 غشت 2004، الجريدة الرسمية، العدد 51، الصادرة بتاريخ 15 غشت 2004.

[2] - راجع في هذا الصدد نص المادة 16 من القانون 29/90 المتضمن التهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

[3] - *Boudersa Ghani, « Le foncier et la consomation de l'espace par l'abitat-cas d'étude: la petite ville zighoude youcef », thèse de magister, faculté des sciences de la terre, de géographie et de l'aménagement de territoire, univesité mentouri, Constantine, 2008, p78.*

[4] - المادة 16 من القانون 29/90، المرجع السابق.

[5] - المادة 18 من نفس القانون.

[6] - محمد سالم، "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بين التشريع الجزائري والوقع العملي، مجلة القانون العقاري والبيئة"، جامعة مستغانم، المجلد 10، العدد 01، 2022، ص 683.

[7] - *Leonita Agustina Setyawati, Rehabilitation and reconstruction emegengy reponse management, Instute For Advanced Science, Volume 1, Issue2, 2024, p66.*

[8] - المادة 31 من القانون 29/90 المتضمن التهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

[9] - المادة 11 من نفس القانون.

[10] - راجع في هذا الصدد نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91، الصادر بتاريخ 28 ماي 1991، المتضمن إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 318/05، الصادر بتاريخ 2005/09/10، الجريدة الرسمية، العدد 62، 2005، ونص المادة 37 من القانون 29/90 السالف الذكر.

[11] - أنظر نص المادة 07 فقرة 01 من القانون رقم 20/01، الصادر بتاريخ 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية، العدد77، الصادرة في 15 ديسمبر 2001.

[12] - يحيى وناس، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، الجزائر، جويلية 2007، ص 45.

[13] - المادة 04 من القانون 20/01، المتضمن تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، المرجع السابق.

[14] - المادة 09 من القانون نفسه.

[15] – أحمد معيفي، آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون البيئة والعمران، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2014/2013، ص 102.

[16] – نزيه نعيم شلالا، دعاوى رخص البناء، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2006، ص 36.

[17] – راجع في هذا الصدد نص المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15، الصادر بتاريخ 25 يناير 2015، يتضمن كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 7، لسنة 2015.

[18] – عبد العظيم سلطاني، الرقابة على الأراضي الفلاحية والعمرانية وأثرها على حماية البيئة في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسة، جامعة باتنة 1، الجزائر، 2018/2017، ص 233.

[19] – نصت المادة 15 من القانون 10/03، الصادر بتاريخ 19 يوليو 2003، المتضمن حماية البيئة في اطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، العدد43، لسنة 2003، على: "تخضع مسبقا وحسب الحالة لدراسة التأثير أو لموجز التأثير على البيئة، مشاريع التنمية والهياكلوالمنشآت الثابتة والمصانع والأعمال الفنية الأخرى، وكل الأعمال وبرامج البناء والتهيئة، التي تؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة فورا أو لاحقا على البيئة،...".

[20] – نصت المادة 60 من القانون 29/90 السالف الذكر، على: "يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية.

[21] – راجع في هذا الصدد المادة 61، من المرسوم التنفيذي 176/91، الصادر بتاريخ 1991/05/28، يتضمن كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية، العدد26، الصادرة بتاريخ 1994/05/31.

[22] – محي الدين بربيح، "رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، المجلد2، العدد الخامس، مارس 2018، ص 111.

[23] – مسعودة دبراسو، "النظام القانوني لرخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي رقم **19/15**"، مجلة الفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد17، 2006، ص 155.

[24] – عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، رسالة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015/2014، ص 182.

[25] – عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار قانة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 81.

[26] – عبد العظيم سلطاني، المرجع السابق، ص 135.

[27] – المادة 31 من المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع السابق.

[28] – عبد العظيم سلطاني، المرجع السابق، ص 247.

[29] – محمد صهيب بن عبيد، لدرع نبيلة، "شهادة التعمير ومنازعاتها وفق آخر التعديلات القانونية"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة، المجلد 10، العدد1، 2023، ص 255.

[30] – عبد العظيم سلطاني، المرجع السابق، ص 265.

[31] – القانون رقم 20/04، المؤرخ في 25/ديسمبر 2004، المتضمن الوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج ر، العدد84، المؤرخة في 29 ديسمبر 2004.

[32] – الطاهر بريك، "عقود التعمير كآلية لحماية الأملاك العقارية"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 06، العدد02، ديسمبر 2021، ص 1126.

[33] – عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 102.

[34] – مقداد مصباحي، قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، مذكرة ماجستير، تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين–سطيف2، 2016، ص ص 153–154.

[35] – مونية شوك، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين–سطيف2، 2016/2015، ص 74.

[36] – عبد الرحمان عزاوي، "حالة شهادة المطابقة"، مجلة العلوم القانونية والإدارية، جامعة سيدي بلعباس، المجلد 05، العدد 04، سنة 2008، ص 156، كذلك راجع نص المادتين 75 من قانون التهيئة والتعمير 29/90 و63 من المرسوم التنفيذي 19/15 على الترتيب السالفان الذكر.

[37] – فايزة قاصدي، "النظام القانوني لشهادة المطابقة في التشريع الجزائري"، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، المجلد 5، العدد 4، 2022، ص 4.

[38] – القانون 15/08، الصادر بتاريخ 2008/07/20، يتضمن قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44، لسنة 2008.

[39] – مونية شوك، المرجع السابق، ص 74.