

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة محمد بوضياف - المسيلة

ميدان : الحقوق و العلوم السياسية  
فرع : القانون العام  
تخصص : قانون إداري



كلية الحقوق و العلوم السياسية  
قسم : الحقوق  
رقم : .....

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

إعداد الطالب : جيلاني جادي

تحت عنوان

حماية البيئة من خلال أدوات التعمير الفردية

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة المسيلة	بوكتير عبد الرحمن
مشرفا ومقررا	جامعة المسيلة	نور الدين زبدة
مناقشا	جامعة المسيلة	حميدوش آسيا

السنة الجامعية: 2018/2017

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

« وَاذْكُرُوا إِذْ جَعَلَكُمْ خُلَفَاءَ مِنْ بَعْدِ عَادٍ  
وَبَوَّأَكُمْ فِي الْأَرْضِ تَتَّخِذُونَ مِنْ سُهُولِهَا قُصُورًا  
وَتَنْحِتُونَ الْجِبَالَ بُيُوتًا، فَادْكُرُوا آيَةَ اللَّهِ وَلَا  
تَعْتُوا فِي الْأَرْضِ مُفْسِدِينَ . »

الآية 74 من سورة الأعراف

## شكر ونقدير

أنقدم بوافر الشكر والامتنان إلى الأسناد المشرف :  
" نور الدين زبدة " ، على قبوله الإشراف على مذكرة نخرجي،  
وعلى توجيهاته القيمة .

كما أنوجه بالشكر إلى كل الأسانذة الذين رافقونا طيلة  
مشوار الدراسة، وكل من ساعدنا من قريب أو من بعيد لإنجاز  
هذا العمل المنواعة.

# مقدمة

يعد موضوع حماية البيئة اليوم من المواضيع التي تحتل الصدارة ضمن اهتمامات المجتمع الدولي، بسبب ما شهده العالم من كوارث بيئية وظواهر طبيعية تسببت في أضرار جسيمة أدت إلى الإخلال بالتوازن البيئي.

ومن بين العوامل المساهمة في ذلك، الأضرار الناتجة عن التنمية العمرانية التي تتعرض لها البيئة بشقيها الطبيعي والاصطناعي، وانعكاساتها اللامحدودة و المتفاقمة التي تهدد حياة الإنسان، ليس في الحاضر فقط و إنما قد تمتد آثارها إلى الأجيال القادمة.

تعد التنمية العمرانية مطبا سياسيا، اقتصاديا واجتماعيا لكل دولة، يتجلى بوضوح في مختلف القوانين والأنظمة السياسية، إلا أنه لا ينبغي أن يكون على حساب البيئة، نظرا لما يترتب التلوث العمراني من آثار سلبية تعقد من تطورها وتحد من أهدافها، إضافة إلى تأثيرها سلبا على جودة الحياة، نتيجة المساهمة في ظهور العديد من المشكلات الاجتماعية، الاقتصادية والصحية لقاطني المناطق الحضرية.

إن حق الإنسان في تلبية مختلف حاجاته من العمران، هو حق متفرع عن حق الملكية العقارية، وما تخول لصاحبها من سلطات (استغلال، استعمال، تصرف) بالوجه الذي يحقق مصالحه، إلا أن التسليم بهذا المبدأ بصفة مطلقة يؤدي بالفرد إلى إشباع حاجاته دون أي اهتمام بالبيئة، مما يؤدي إلى التأثير على التمتع بالحق في العيش في بيئة صحية وسليمة.

إن العلاقة التي تجمع بين حماية البيئة والتنمية العمرانية هي علاقة تكامل، بحكم أن العمران لا بد أن يشمل حيزا من الوجود الذي يعتبر جزءا من البيئة، الأمر الذي يتطلب تدخل التشريعات البيئية والعمرانية لتضمن تحقيق توازن حقيقي يكفل ممارسة الحقين دون تأثير أحدهما على الآخر.

ولئن كانت الجزائر إلى وقت قريب لم تول الاهتمام اللازم بالبيئة والعمران، فإن المشرع الجزائري تظن لهذا الأمر بعدما لحق البيئة من دمار وما خلفته فوضى العمران من مشاكل وانتهاكات خطيرة في حقها، فسعى إلى وضع القواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير، والتي كان من بينها أدوات التعمير الفردية أو ما أطلق عليها المشرع مؤخرا عقود التعمير، والمتمثلة في الرخص والشهادات، وهي موضوع دراستنا هذه.

وتتجلى أهمية الموضوع في كونه يتناول قضية حماية البيئة، والتي تعد من قضايا الساعة التي تشغل حيزا كبيرا من الاهتمام العالمي، وتعد لأجله المؤتمرات الدولية والوطنية، كما يتناول موضوع قواعد التهيئة والتعمير، والتي هي مجال اهتمام كل فرد في المجتمع، كونها تمس بحاجة ملحة وأساسية تتمثل في الحاجة إلى البناء والسكن.

أما أسباب اختيارنا للموضوع، فيعود إلى ميل شخصي للبحث في هذا الموضوع، زيادة على جدته وحيويته وقلة البحوث التي تجمع بين موضوعي العمران والبيئة.

وتتمثل أهداف الدراسة في محاولة التعريف بأدوات التعمير الفردية التي نص عليها المشرع، ومعرفة كيفية تحضيرها وتسليمها، ثم الكشف من خلال النصوص القانونية عن دورها في حماية البيئة.

واستنادا على ما سبق، فإنه يمكن أن نتساءل:

### كيف تسهم القواعد المتعلقة بأدوات التعمير الفردية في حماية البيئة؟

وبما أن أدوات التعمير الفردية تتمثل في الرخص والشهادات فإن هذه الإشكالية يتفرع عنها سؤالان رئيسيان هما: ما الدور الذي تلعبه رخص التهيئة والتعمير في حماية البيئة؟ وما الدور الذي تلعبه شهادات التهيئة والتعمير في حماية البيئة؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية، زووجنا بين المنهجين التحليلي والوصفي.

وقد عثرنا أثناء بحثنا على دراسات تطرقت إلى نفس الموضوع، منها أطروحة دكتوراه لمجالي منصور، موسومة بـ: " رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري "، جامعة سعد دحلب البلدية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2007-2008، وكذا مذكرة ماستر لفراح وهيبية والعباسي مرية، موسومة بـ: " دور أدوات التعمير الفردية في حماية البيئة "، جامعة يحي فارس بالمدينة، كلية الحقوق، 2012-2013.

وقد قسمت الدراسة إلى فصلين، تناول الفصل الأول موضوع حماية البيئة من خلال رخص التهيئة والتعمير، وقسم إلى ثلاثة مباحث بعدد الرخص، وكل مبحث إلى مطلبين، تناول كل مطلب مفهوم وكيفية تحضير وتسليم كل رخصة ثم دور هذه الرخصة في حماية البيئة.

أما الفصل الثاني فخصص لموضوع حماية البيئة من خلال شهادات التعمير، حيث قسم بدوره إلى ثلاثة مباحث بعدد الشهادات، وكل مبحث إلى مطلبين، تناول كل مطلب مفهوم وكيفية تحضير وتسليم كل شهادة ثم دور هذه الشهادة في حماية البيئة.

# الفصل الأول

## حماية البيئة من خلال

### رخص التهيئة والتعمير

يعتبر الترخيص من الوسائل القانونية التي تتمتع بها سلطات الضبط الإداري للحفاظ على النظام العام<sup>1</sup>، ويعرف على أنه : " قرار صادر من الإدارة المختصة، مضمونه يتمثل في السماح لأحد الأشخاص بمزاولة نشاط معين، ولا يمكن ممارسة النشاط من قبل الأشخاص قبل الحصول على الإذن الوارد في الترخيص"<sup>2</sup>، كما يعرف على أنه الإذن الصادر من الإدارة المختصة بممارسة نشاط معين لا يجوز ممارسته بغير هذا الإذن<sup>3</sup>، فهو وسيلة بيد الدولة لتقييد النشاط الفردي، والوقاية مما قد ينجم عنه من أضرار أو أخطار يمكن أن تصيب المجتمع<sup>4</sup>.

والحكمة من فرضه تكمن في إمكانية التدخل مسبقاً في الأنشطة الفردية لاتخاذ الاحتياطات اللازمة لوقاية المجتمع من الأخطار بسبب ممارسة النشاط بصورة غير آمنة<sup>5</sup>.

وغالباً ما تتولى التشريعات البيئية تحديد شروط منح الترخيص بممارسة نشاط من طبيعة معينة، متى انطوى على مساس بالصحة العامة أو بعناصر البيئة المحمية قانوناً<sup>6</sup>.

لقد حدد القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم<sup>7</sup>، ثلاث رخص تتعلق بالبناء والتعمير، وهي رخصة البناء ورخصة التجزئة و رخصة الهدم، وهذه الرخص تمنحها الإدارة من أجل تنظيم عملية العمران والحد من البناء الفوضوي العشوائي .

وعليه فقد قسمنا هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث، حيث خصصنا كل مبحث لرخصة من الرخص الإدارية، مبيينين دورها في حماية البيئة، فتطرقنا في المبحث الأول إلى رخصة البناء ودورها في حماية البيئة، وفي المبحث الثاني إلى رخصة التجزئة ودورها في حماية البيئة، أما المبحث الثالث فخصصناه لرخصة الهدم ودورها في حماية البيئة.

<sup>1</sup> محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، دون سنة نشر، ص 278.

<sup>2</sup> إسماعيل نجم الدين زنكنة، القانون الإداري البيئي - دراسة تحليلية مقارنة - ، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت - لبنان ، ط1، 2012، ص 330.

<sup>3</sup> ماجد راغب الحلو، قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة الإسلامية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002، ص 138.

<sup>4</sup> نوار دهام مطر الزبيدي، الحماية الجنائية للبيئة - دراسة مقارنة - ، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت - لبنان، ط1، 2014، ص 471.

<sup>5</sup> إسماعيل نجم الدين زنكنة، المرجع السابق، ص 330.

<sup>6</sup> نوار دهام مطر الزبيدي، المرجع السابق، ص، ص 471 ، 472.

<sup>7</sup> قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52 بتاريخ 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية العدد 51، بتاريخ 15 أوت 2004.

## المبحث الأول

### رخصة البناء ودورها في حماية البيئة

تعد رخصة البناء وسيلة قانونية لتحقيق انسجام التخطيط العمراني مع الصالح العام والأمن العمومي، وذلك عن طريق عدم جواز إقامة المباني بصفة عامة، إلا بعد الحصول على ترخيص يصدر بقرار إداري<sup>1</sup>، تفاديا للأخطار التي يمكن أن تسببها المباني غير الشرعية، ولمنع البناء العشوائي، ولذا سنتناول هذا المبحث من خلال مطلبين، حيث نخصص المطلب الأول لمفهوم وكيفيات تحضير وتسليم رخصة البناء والمطلب الثاني لدور رخصة البناء في حماية البيئة.

### المطلب الأول

#### مفهوم وكيفيات تحضير وتسليم رخصة البناء

تعد رخصة البناء إجراء ضروريا مسبقا وضروريا لرقابة حركة البناء والتوسع العمراني<sup>2</sup>، الأمر الذي يدعونا إلى تقديم مفهوم لرخصة البناء في الفرع الأول وتبيان كيفيات تحضيرها وتسليمها في الفرع الثاني .

### الفرع الأول

#### مفهوم رخصة البناء

لتحديد مفهوم لرخصة البناء يتوجب علينا تعريفها أولا وبيان خصائصها ثانيا.

#### أولا : تعريف رخصة البناء

تعرف رخصة البناء بأنها: قرار إداري تصدره الجهة المختصة بتنظيم المباني، تأتي فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> ماجد راغب الحلو، المرجع السابق، ص 90.

<sup>2</sup> إقلولي - أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، ط2، 2015، ص 142.

<sup>3</sup> عبد الناصر توفيق العطار، تشريعات تنظيم المباني ومسؤولية المهندس والمقاول، مطبعة السعادة، مصر، 1972، ص 249.

في حين يعرفها آخرون بأنها : قيد يرد على حق الملكية لفائدة المصلحة العامة<sup>1</sup>.

أما بخصوص التعريف القانوني، فمن خلال استقراء النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير، يتبين لنا أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تعريف رخصة البناء، وإنما اكتفى بتحديد نطاق تطبيقها<sup>2</sup>، من خلال نص المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها<sup>3</sup>، حيث وصف المشرع الجزائري في القانون 90-29 رخصة البناء بأنها رخصة تشترط من أجل تشييد البنايات الجديدة أو لتمديد البنايات الموجودة أو لتغيير البناء أو لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج<sup>4</sup>، وحسب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فإنه يشترط حيازة رخصة البناء في كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية<sup>5</sup>.

تعتبر رخصة البناء الوسيلة القانونية التي تسمح للسلطات الإدارية المختصة بتنظيم حركة التعمير الفردي وتجنب البناء العشوائي، من خلال تقييد حق الملكية والحقوق المتفرعة عنه وإخضاعها للرقابة المسبقة خاصة حق الاستعمال، حيث تعتبر أعمال البناء إحدى صورته<sup>6</sup>.

ويعود أصل تقييد حرية البناء في وجود سلطة الضبط الإداري التي تسعى إلى الحفاظ على تهيئة الإقليم وكذا البيئة، وعليه فإن رخصة البناء لا تلغي حق البناء بل تقيده لضمان احترام قواعد البناء وعدم الإضرار بحق الغير<sup>7</sup>.

<sup>1</sup> زهدي يكن، قانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة، دار الثقافة- لبنان، ط3، دون سنة نشر، ص 236.

<sup>2</sup> شوك مونية، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة محمد الأمين دباغين سطيف، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2015-2016، ص 64.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07، بتاريخ 12 فبراير 2015.

<sup>4</sup> المادة 52 من القانون رقم 90-29، سالف الذكر.

<sup>5</sup> المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

<sup>6</sup> شوك مونية، المرجع السابق، ص 63.

<sup>7</sup> عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، كتاب الملتقى الوطني حول العقار في القانون الجزائري والقانون المقارن بجامعة بشار يومي 22، 23 أبريل 2008، غير منشور، ص 11.

## ثانيا : خصائص رخصة البناء

تتميز رخصة البناء بالخصائص التالية :

- رخصة البناء قرار إداري مسبق يسلم لتشييد بناء، وبدونه لا يمكن البناء.
- رخصة البناء قرار إداري انفرادي، يصدر من جهات إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي ، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.
- رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار.
- رخصة البناء وثيقة إدارية تخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري، ويترتب على ذلك أنه يمكن للمتضرر من القرار المتعلق بها الطعن فيها لدى القضاء الإداري.
- رخصة البناء أداة رقابة قبلية ووقاية على عملية البناء.

### الفرع الثاني

#### كيفية تحضير وتسليم رخصة البناء

يحق طلب رخصة البناء لكل من المالك أو موكله أو المستأجر لديه، المرخص له بذلك قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، على أن يثبت هذه الصفة إما بنسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة أو توكيل أو نسخة من العقد الإداري أو نسخة من القانون الأساسي.

يرفق هذا الطلب بثلاثة ملفات: ملف إداري، ملف متعلق بالهندسة المعمارية وملف تقني، فصلها المشرع في المادة 43 من المرسوم 15-19.

يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثلاث نسخ بالنسبة للسكنات الفردية، وفي ثماني نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، مقابل وصل استلام يسلم في نفس اليوم، وتدون فيه جميع الوثائق المودعة بعد التحقق منها<sup>1</sup>، وقد جعل المشرع تسليم رخصة البناء من اختصاص

<sup>1</sup> المادتان 42 و45 من المرسوم التنفيذي 15-19، سالف الذكر.

الوالي أو الوزير المكلف بالعمران في حالات محددة، أما في جميع الحالات الأخرى فيكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>1</sup>.

تتم دراسة طلب رخصة البناء من طرف الشباك الوحيد(\*) للبلدية، عندما يكون تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو من طرف الشباك الوحيد للولاية في باقي الحالات، وهذا للتأكد من مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وكذا التحقيق في مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والجانب الجمالي وحماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.

تقوم السلطة المختصة بجمع موافقات وآراء الأشخاص العموميين أو المصالح أو الجمعيات المعنية بالمشروع عند الاقتضاء، وعلى هذه المصالح أن ترد على طلب الاستشارة في الآجال المحددة بثمانية أيام من طلب الرأي وإلا اعتبر سكوتها رأياً بالموافقة، ويجب تبليغ الرد عن هذا الطلب في جميع الحالات خلال 20 يوماً من تاريخ الإيداع.

والجدير بالذكر أن هذا الطلب قد يكون محل قبول أو رفض مسبب أو تأجيل والذي لا يمكن أن يتجاوز سنة واحدة.

أما في حالة سكوت الإدارة فيمكن رفع طعن إداري على مستوى الولاية أو على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران، كما يمكن رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة.

وتجدر الإشارة في الأخير أن على المعني برخصة البناء إتمام الأشغال المرخص له بها خلال الآجال المحددة في الرخصة، وإلا اعتبرت هذه الأخيرة ملغاة وتعين عليه تقديم طلب جديد، كما يجب أن تكون الأشغال المنجزة مطابقة للأحكام والتدابير التي جاءت في الرخصة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19، سالف الذكر.

(\*) الشباك الوحيد هو مصلحة تنشأ على مستوى البلدية ومديرية التعمير، كما يمكن أن ينشأ على مستوى الدائرة إذا كان يجمع بين عدة بلديات ( بالنسبة للبلديات النائية)، وقد أنشأ المشرع هذه المصلحة بموجب المرسوم 15-19 من أجل تسهيل عملية استقبال ومعالجة ملفات التعمير وكذا التسريع فيها.

<sup>2</sup> المواد من 46 إلى 62 من المرسوم التنفيذي 15-19، سالف الذكر.

## المطلب الثاني

### دور رخصة البناء في حماية البيئة

تعتبر رخصة البناء من أكثر الوسائل القانونية فعالية في حماية البيئة من مخاطر التعمير، فهي أسلوب وقائي تستخدم كأداة لممارسة الرقابة المسبقة على النشاط العمراني الفردي، إذ تقيد الحق في البناء بمجموعة من الضوابط البيئية التي تتعلق بموقع البناء، أو بالبناء في حد ذاته، وتشترط إجراء دراسات بيئية مسبقة<sup>1</sup>، وعليه فإننا سنتطرق في الفرع الأول إلى تقييد مشاريع البناء بمعطيات بيئية خاصة، وفي الفرع الثاني إلى تقييد إجراءات الحصول على رخصة البناء بدراسات بيئية مسبقة.

### الفرع الأول

#### تقييد مشاريع البناء بمعطيات بيئية خاصة

تفاديا للانعكاس الضار لمشاريع البناء على الجانب البيئي<sup>2</sup>، أوجب المشرع ضرورة مراعاة مقاييس خاصة بموقع البناية ومقاييس خاصة بالبناية ذاتها.

#### أولا : مقاييس خاصة بموقع البناية

أوجب المشرع على الإدارة ضرورة مراعاة بعض الاعتبارات المتعلقة بموقع البناية عند تحضير رخصة البناء، فالمادة 04 من القانون 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>3</sup>، حددت شروطا على القطع الأرضية التي تكون قابلة للبناء عليها، فإن كانت واقعة على أراضي فلاحية، لا بد أن يراعي البناء عليها الاقتصاد الحضري<sup>4</sup>، وإن كانت واقعة في مواقع طبيعية فلا بد أن تتم عملية البناء في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازن البيئي والحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية، وتأكيدا على ذلك، فإن المشرع يمنع منح

<sup>1</sup> شوك مونية، المرجع السابق، ص 74.

<sup>2</sup> ماجد راغب الحلو، المرجع السابق، ص 6.

<sup>3</sup> قانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 أوت 2004 يعدل ويتم القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 51، بتاريخ 15 أوت 2004.

<sup>4</sup> إقلولي - أولد رايح صافية، رخصة البناء آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري، الواقع والآفاق كتاب المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر المنظم بجامعة ورقلة يومي 27 و 28 فيفري 2012، غير منشور، ص 14.

رخصة البناء إذا كان المشروع يهدد مساحات خضراء موجودة في الموقع أو من شأنه هدم عدد كبير من الأشجار<sup>1</sup>.

### ثانيا : مقاييس خاصة بالبنائية ذاتها

تعتبر رخصة البناء وسيلة قانونية لوضع ضوابط تكفل ضمان صلاحية المباني وسلامتها وتطابقها مع الأصول الفنية<sup>2</sup>، فالمشعر الجزائري وضع مقاييس خاصة بالبنائية نفسها، أهمها إذا كانت البناءات أو التهيئات بفعل موضعها ومآلها أو حجمها لها عواقب ضارة بالبيئة، أو تتعارض مع الأحكام الواردة في مخططات التهيئة العمرانية، أو بالمحافظة على المكان والآثار التاريخية، وبالنسبة لبناء المؤسسات الصناعية، فرخصة البناء فيها تتوقف على فرض حتمية معالجة ملثمة لتصفية كل أنواع الدخان المضر بالصحة العمومية، وعلى اشتراط تدابير ترمي الى التقليل من مستوى الضجيج<sup>3</sup>.

وهكذا فإنه بالإضافة إلى دور رخصة البناء في ضمان صلاحية المباني وسلامتها، فإنها تضمن تطابق أعمال البناء مع الأصول الفنية والمواصفات العامة لتوفير مقتضيات الصحة العامة والأمن العام وحماية البيئة العمرانية من التلوث.

### الفرع الثاني

#### تقييد إجراءات الحصول على رخصة البناء بدراسات بيئية مسبقة

قيد المشعر إجراءات طلب رخصة البناء بالقيام بدراسة التأثير على البيئة، ودراسة المخاطر وإرفاق ملف طلب الرخصة بمذكرة خاصة بالمباني غير المعدة للسكنات الفردية.

#### أولا : دراسة التأثير على البيئة

يعد إجراء دراسة التأثير على البيئة من أهم الأدوات التي تهدف الى اعتبار المعطيات البيئية في مضمونها الواسع أو الضيق ضمن المشروعات التنموية بصفة عامة والمشاريع

<sup>1</sup> المادة 1/30 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية العدد 26 بتاريخ 01 جوان 1991 .

<sup>2</sup> مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة سعد دحلب البلدية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2007-2008، ص88.

<sup>3</sup> المواد 05 و 06 و 07 و 18 من المرسوم التنفيذي 91-175، سالف الذكر.

الصناعية بصفة خاصة قبل إنجازها، فهذه الدراسة وثيقة أساسية في الملف الإداري التقني المتعلق بالرخصة الإدارية في إطار المنشآت المصنفة، وترتبط أيضا بالمصالح المحمية التي يسعى المشرع الى المحافظة عليها، والمتمثلة في لباقة الجوار والأمن والصحة، والنظافة والفلاحة والحماية الطبيعية والحماية على الأماكن السياحية والأثرية<sup>1</sup>، وتصنف المادة 15 من قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة<sup>2</sup>، تلك المجالات بصورة أوسع، ويتضح أن مشاريع البناء والتهيئة معنية بهذه الدراسة نظرا للتأثير الكبير المحتمل لها على الجانب البيئي.

أما عن محتوى دراسة التأثير على البيئة فيمكن استنتاجها من نص المادة 15 من قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، إذ تتضمن على الأقل عرضا عاما عن النشاط المزمع القيام به ووصف التأثير المحتمل على البيئة وعلى صحة الإنسان والحلول البديلة وتدابير التخفيف.....الخ<sup>3</sup>.

من هنا تبرز أهمية دراسة التأثير على البيئة، فهي اجراء هام يسمح بالتوفيق بين اعتبارات التنمية ومقتضيات المحافظة على البيئة، فضلا على أنها تقوم على الرؤية المستقبلية في شغل المجال وحماية البيئة.

### ثانيا : دراسة الخطر

تتعلق هذه الدراسة بمنح الرخصة في المؤسسات المصنفة، والهدف منها تحديد المخاطر المباشرة وغير المباشرة التي تعرض الأشخاص والممتلكات والبيئة للخطر من جراء نشاط المؤسسة المزمع إنشائها، وكذا ضبط التدابير التقنية للتقليل من احتمال وقوع الحوادث وتخفيف آثارها وكذا تدابير التنظيم للوقاية من الحوادث وتسييرها<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 07-145 المؤرخ في 19 ماي 2007، يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية العدد 34 بتاريخ 22 ماي 2007.

<sup>2</sup> قانون رقم 03-10 مؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 43، بتاريخ 20 جويلية 2003.

<sup>3</sup> إقلولي - ولد رابح صافية، رخصة البناء آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 17.

<sup>4</sup> المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 06-198 مؤرخ في 31 ماي 2006 يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، الجريدة الرسمية العدد 37 بتاريخ 04 جوان 2006.

يجب أن تتضمن دراسة الخطر عرضا عاما للمشروع ووصفا خاصا بالأماكن المجاورة له والمحيط الذي قد يتضرر في حالة وقوع حادث<sup>1</sup>، مع الإشارة الى جميع عوامل المخاطر الناجمة عن استغلال المنشآت، والآثار المحتملة على المكان والبيئة في حالة وقوع حوادث، ومختلف الآثار الاقتصادية والمالية المتوقعة، علاوة على كيفية تنظيم أمن الموقع وكيفية الوقاية من الحوادث الكبرى.

تتجز دراسات الخطر من طرف مكاتب دراسات ومكاتب خبرة أو مكاتب استشارية مختصة في هذا المجال، ومعتمدة من قبل الوزير المكلف بالبيئة، بعد الاطلاع على رأي الوزراء المعنيين عند الاقتضاء، وتتجز الدراسة على نفقة صاحب المشروع.

### ثالثا: مذكرة خاصة بالبنائيات غير المعدة للسكنات الفردية

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

- طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة - التوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية - تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة - نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعاث الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية - مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.

تعكس هذه المذكرة دور رخصة البناء في رقابة التوسع العمراني، والحرص على فصل المناطق الصناعية عن المناطق السكنية، تفاديا للآثار السلبية الناجمة عن التلوث الهوائي المنبعث من فوهات المصانع، أو التلوث المائي والبري الناجم عن النفايات المفترزة بشكل صلب أو سائل<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 06-198، سالف الذكر.

<sup>2</sup> فراح وهيبة والعباسي مرية، دور أدوات التعمير الفردية في حماية البيئة، مذكرة ماستر، جامعة يحي فارس المدية، كلية الحقوق، 2012-2013، ص 25.

## المبحث الثاني

### حماية البيئة من خلال رخصة التجزئة

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

### المطلب الأول

#### مفهوم وكيفية تحضير وتسليم رخصة التجزئة

فرض المشرع الجزائري الحصول على الترخيص بالتجزئة من خلال القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمرسوم التنفيذي له رقم 15-19، وكذا القانون رقم 08-15 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها<sup>1</sup>، والمراسيم التطبيقية له، وعليه فإنه يجدر بنا تحديد مفهوم رخصة التجزئة من خلال الفرع الأول، ثم توضيح كيفية تحضيرها وتسليمها في الفرع الثاني.

### الفرع الأول

#### مفهوم رخصة التجزئة

رخصة التجزئة هي ثاني القرارات الفردية المتعلقة بالتعمير، ودورها لا يقل عن دور رخصة البناء من حيث الأهمية في المحافظة على النسق العمراني، وكذا محاربة البناء الفوضوي<sup>2</sup>، وللإحاطة بمفهومها، يتوجب علينا تعريفها أولاً ثم تحديد خصائصها ثانياً.

<sup>1</sup> قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية العدد 44 بتاريخ 03 أوت 2008.

<sup>2</sup> لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2011-2012، ص 123.

أولاً : تعريف رخصة التجزئة

لم يعرف المشرع رخصة التجزئة، ولكنه عرف عملية التجزئة محل الرخصة<sup>1</sup> من خلال نصه على ما يلي: " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها"<sup>2</sup>، كما نص على أنها تشترط لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية"<sup>3</sup>، ونص أيضا في القانون 08-15 على ما يلي: "...التجزئة: القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير"<sup>4</sup>.

يعتبر النص الأخير التعريف الأكثر دقة، إذ أنه استعرض أهداف عملية تجزئة الملكية العقارية (بيع، إيجار، بناء) وفقا لأحكام مخطط التعمير، كما ربط رخصة التجزئة بشروطي ملكية العقار و مطابقة ملف الطلب لمخطط التعمير<sup>5</sup>.

إن رخصة التجزئة شهادة ضرورية لكل عملية تقسيم ملكية أرض إلى قطعتين أو أكثر بغرض البناء<sup>6</sup>، فهي عملية تهدف لتقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع<sup>7</sup>، على أن يكون الغرض من هذه التجزئة هو تشييد بناية جديدة<sup>8</sup>، وأن تكون موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو وثيقة التعمير التي تحل محله، وأن تكون موافقة لأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو القواعد العمرانية المعمول بها<sup>9</sup>.

<sup>1</sup> عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور للنشر والتوزيع الجزائر، ط1، 2014، ص 95.

<sup>2</sup> المادة 57 من القانون 90-29، سالف الذكر.

<sup>3</sup> المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19، سالف الذكر.

<sup>4</sup> المادة 8/02 من القانون رقم 08-15، سالف الذكر.

<sup>5</sup> عيسى مهزول، المرجع السابق، ص96.

<sup>6</sup> لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 88.

<sup>7</sup> المادة 57 من القانون 90-29، سالف الذكر.

<sup>8</sup> المادة 07 من المرسوم 15-19، سالف الذكر.

<sup>9</sup> عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع القاهرة، 2005، ص 44.

### ثانيا : خصائص رخصة التجزئة

تتميز رخصة التجزئة بالخصائص التالية:

- هي إجراء إداري يتمخض عنه إصدار قرار إداري، يختص بتسليمها لرئيس المجلس الشعبي البلدي، وفي حالات خاصة يسلمها الوالي أو الوزير المكلف بالعمران.
- رخصة التجزئة تكون على أرض غير مبنية.
- رخصة التجزئة هي سند اسمي تسلم باسم المالك أو وكيله، وإذا توقف المالك لابد من تقديم طلب جديد من الورثة.
- رخصة التجزئة تقرر حق كل مالك في ملكية شائعة بمجرد تسليمها.
- رخصة التجزئة تخضع لإجراءات الشهر العقاري<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني

#### كيفية تحضير وتسليم رخصة التجزئة

- تعتبر رخصة التجزئة قرارا إداريا، منح القانون سلطة إصداره لرئيس المجلس الشعبي البلدي، إلا في بعض الحالات حيث جعلها من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.
- يتم تسليم رخصة التجزئة بناء على طلب من المالك أو موكله، على أن يثبت هذه الصفة، ويجب أن يرفق هذا الطلب بمجموعة من الوثائق.
- يرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به في خمس (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم فيها إقامة المشروع، مقابل وصل يسلم للمعني في نفس اليوم.
- بعد التحقق من الوثائق الضرورية، يجري تحقيق حول التجزئة، للتأكد من مطابقتها لقواعد التهيئة والتعمير المعمول بها، والانعكاسات المحتملة لها على عدة أصعدة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> المادة 22 من المرسوم التنفيذي 15-19، سالف الذكر.

<sup>2</sup> المواد 08 و 09 و 11 و 3/15 من نفس المرسوم.

يجب على السلطة المختصة خلال عملية التحقيق أن تقوم بجمع الآراء وموافقات الأشخاص والمصالح العمومية، حيث على هذه الأخيرة إبداء ردها خلال (15) يوماً<sup>(\*)</sup> من استلام طلب إبداء الرأي وإلا اعتبر عدم الرد خلال هذه المدة رأياً بالموافقة.

يختص الشباك الوحيد للبلدية أو الولاية حسب الحالة بدراسة رخصة التجزئة، كما أسلفنا في رخصة البناء.

يبلغ قرار رخصة التجزئة إلى المعني خلال شهرين (02) من تاريخ إيداعه عندما يكون تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، و خلال ثلاثة (03) أشهر من إيداع الطلب في الحالات الأخرى.

ينشر قرار رخصة التجزئة خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه بمكتب الحفظ العقاري تحت نفقة صاحب الطلب ووفقا لقواعد الإشهار العقاري السارية المفعول، وتصبح رخصة التجزئة لاغية إذا لم يشرع في أشغال التهيئة في أجل ثلاث (03) سنوات من تبليغها، أو في حالة عدم الانتهاء من هذه الأشغال خلال الأجل المقرر في الرخصة، وفي هذه الحالات يجب إجباريا طلب رخصة تجزئة من جديد.

يمكن أن ينتج عن طلب رخصة التجزئة إما قرار بالقبول أو الرفض أو التأجيل، وقد تمتنع الإدارة المختصة عن الرد، لذلك منح المشرع للمعني إمكانية الطعن الإداري أمام الولاية التي تكون ملزمة بالرد خلال (15) يوماً من إيداع الطعن، كما له إمكانية إيداع طعن ثاني لدى الوزارة في حالة عدم الاستجابة لطعنه الأول، وهنا تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالتعمير مصالح التعمير للولاية بالرد خلال (15) يوماً، وإلى جانب الطعن الإداري، يمكن رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة، وقد ألزم المشرع المستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال البناء والتهيئة أن يطلب شهادة قابلية الاستغلال التي تهدف لإثبات مطابقة الأشغال للرخصة وإتمامها<sup>1</sup>.

<sup>(\*)</sup> في ظل المرسوم 91-176 حدد المشرع مدة رد هذه المصالح بشهر واحد من استلام طلب إبداء الرأي، إن قام المشرع في هذا التعديل بتقليص المدة و حسنا ما فعل.

<sup>1</sup> المواد 16 و 18 و 31 و 23 من المرسوم التنفيذي 15-19، سالف الذكر.

## المطلب الثاني

### دور رخصة التجزئة في حماية البيئة

سنتطرق في الفرع الأول لدور رخصة التجزئة في الحفاظ على النظام العام ثم في الفرع الثاني إلى دور رخصة التجزئة في حماية الأراضي الفلاحية والمواقع المحمية.

#### الفرع الأول

##### دور رخصة التجزئة في حماية النظام العام

أولى المشرع أهمية كبيرة لأنشطة الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، لما لها من دور فعال في حماية البيئة، وعليه سنتطرق لدور رخصة التجزئة في مجال حماية البيئة من خلال الأمن العام أولاً والصحة العامة ثانياً والسكينة العامة ثالثاً.

##### أولاً: دور رخصة التجزئة في حماية الأمن العام

يقصد بالأمن العام المحافظة على السلامة العامة من خلال ردع ومنع كل الأخطار التي تهدد حياة الناس وسلامة أجسادهم وأموالهم، باتخاذ الإجراءات والوسائل الوقائية اللازمة<sup>1</sup>.

أشار المشرع الجزائري إلى إمكانية رفض رخصة التجزئة، إذا كانت البناية المراد إنجازها من طبيعتها أن تمس من حيث موقعها أو حجمها بالسلامة والأمن العمومي، كما يمكن رفض منح رخصة التجزئة إذا كان البناء أو التهيئة مقدر في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات والانجراف وانخفاض التربة وانزلاقها والزلازل والجرف<sup>2</sup>.

لذا يتم تحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق عند إعداد أدوات التهيئة والتعمير، وتخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء التي يتم تحديدها عن طريق التنظيم، وتعرف وتصنف المناطق المعرضة للزلازل حسب درجة الخطورة وتحدد قواعد البناء في هذه المناطق عن طريق التنظيم<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> عمار عوابدي، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2002، ص ص 31، 30.

<sup>2</sup> المادتان 02 و 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، سالف الذكر.

<sup>3</sup> المادة 11 من القانون رقم 90-29، سالف الذكر.

## ثانيا : دور رخصة التجزئة في حماية الصحة العامة

يراد بالصحة العامة وقاية صحة الإنسان من خطر الأمراض بكافة الأساليب والإجراءات، كالمحافظة على صلاحية مياه الشرب، وحسن التخلص من النفايات الصلبة والسائلة بإعداد المجاري وجمع القمامة والمحافظة على نظافة الأماكن العامة<sup>1</sup>.

ولاشك أن وظيفة الدولة في مجال الصحة العامة قد توسعت الى حد كبير بفعل انتشار التلوث وكثرة الاعتماد على المواد الكيماوية في الصناعة وتأثير ذلك على صحة الأفراد<sup>2</sup>.

بالرجوع إلى القانون 90-29 نجد أن المشرع وضع قيودا على الملكية الخاصة حفاظا على الصحة العامة، ومن أبرزها ما تضمنته المواد (7، 8، 9) من هذا القانون التي تفيد في مجملها أن يخصص لكل بناء معد للسكن مصدر للمياه الصالحة للشرب، وجهاز لصرف المياه يحول دون رمي النفايات على السطح، وكذلك تصميم المنشآت والبنائيات ذات الاستعمال المهني والصناعي بطريقة تمكن من تقادي رمي النفايات الملوثة والضارة بصحة الإنسان خارج محيطه، كما يجب تنظيم استغلال المحاجر ومواقع التفريغ بكيفية تضمن بعد الاستغلال أو نهاية فترة الاستغلال صلاحية استعمال الأراضي وتعيد للموقع مظهره النظيف.

وبالرجوع الى المرسوم التنفيذي 91-175 نجد أن المشرع أكد في المادتين 05 و 06 على ضرورة إرفاق طلب رخصة التجزئة بدراسة مدى التأثير على البيئة، وهذا بالنسبة للبناءات أو التهيئات بفعل موضعها ومآلها أو حجمها من طبيعتها تكون لها عواقب ضارة بالبيئة.

وبالاطلاع على نص المواد من 13 حتى 18، نجد أنها تقضي في مجملها بالزامية تزويد البنائيات ذات الاستعمال السكني أو غيرها من البنائيات على اختلاف استعمالها بالماء الصالح للشرب والتطهير وكذا ضمان صرف المياه القذرة.

كما نجد المرسوم 15-19 ينص على ضرورة أن يرفق طلب رخصة التجزئة بتصاميم ترشيديّة، يتم فيها تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق وصرف المياه القذرة...<sup>3</sup>، بالإضافة الى وجوب إرفاق طلب رخصة

<sup>1</sup> ماجد راغب الحلو، المرجع السابق، ص 87.

<sup>2</sup> مازن ليلو راضي، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2005، ص 12.

<sup>3</sup> المادة 09 من المرسوم 15-19، سالف الذكر.

التجزئة بمذكرة، تتضمن طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبية الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئة والمعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية.

### ثالثا : دور رخصة التجزئة في حماية السكنية العامة

يقصد بالسكنية العامة اتخاذ الإجراءات التي توفر للسكان والجمهور الطمأنينة والراحة والهدوء، مثل تنظيم استعمال مكبرات الصوت، خاصة بالليل وتنظيم المظاهرات العمومية<sup>1</sup>.

وقد منع المشرع الجزائري في القانون 10-11 المتعلق بالبلدية كافة أشكال الضجيج في المناطق السكنية وذلك حفاظا على حقوق وحرية المواطنين الذين من حقهم العيش في بيئة سليمة<sup>2</sup>.

ويظهر دور رخصة التجزئة في تحقيق السكنية العامة جليا من خلال تضمين ملف طلب رخصة التجزئة وثائق هامة، من بينها وجوب تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي، كما أن المشرع الجزائري قد اشترط عدم انزعاج السكان في حالة تخصيص بعض المواقع المهيئة لبناء تجهيزات عمومية للبناءات المخصصة للاستعمال التجاري أو الحرفي أو إقامة محلات مهنية داخل الأراضي المجزأة، مما يؤكد حرص المشرع الجزائري عند إصدار رخصة التجزئة على حماية السكنية العامة والهدوء نظرا للوضاء والضجيج الذي يمكن أن تتسبب فيه النشاطات الممارسة في هذه البناءات التجارية والحرفية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 260.

<sup>2</sup> المادة 94 من القانون رقم 10-11 مؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية العدد 32، بتاريخ 03 جويلية 2011.

<sup>3</sup> المادتان 09 و 21 من المرسوم 15-19، سالف الذكر.

## الفرع الثاني

### دور رخصة التجزئة في حماية الأراضي الفلاحية والمواقع المحمية

يبرز دور رخصة التجزئة في حماية البيئة من خلال أنها تحدد هذا الوسط الطبيعي الهام والحساس وتمنع التجزئة إلا بشروط خاصة، من بينها ما جاء في المرسوم 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 والمحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية<sup>1</sup>.

وعليه سنتطرق الى حماية الأراضي الفلاحية أولا وحماية المواقع المحمية ثانيا.

#### أولا : دور رخصة التجزئة في حماية الأراضي الفلاحية

عرفت المادة 04 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري<sup>2</sup> الأراضي الفلاحية على أنها " ... كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان و يستهلك للصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله ".<sup>3</sup>

وقد نص المرسوم 97-490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي وحماية الأراضي الفلاحية والإنتاج من خلال المادة 2 على أنه يجب أن تتم كل عملية تجزئة أرض فلاحية في حدود مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية.

وبالرجوع الى القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، نجد أن المشرع قد حددّ القطع الأرضية القابلة للبناء عليها<sup>3</sup>، بما فيها تلك التي تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلال الفلاحية عندما تكون موجودة على أراضي فلاحية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 97-490، مؤرخ في 20 ديسمبر 1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد 84 بتاريخ 21 ديسمبر 1997.

<sup>2</sup> قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49 بتاريخ 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995 الجريدة الرسمية العدد 55 بتاريخ 27 سبتمبر 1995.

<sup>3</sup> المواد من 20 إلى 23 من القانون 90-29، سالف الذكر.

<sup>4</sup> فراح وهيبية والعباسي مرية، المرجع السابق، ص 43.

## ثانيا : دور رخصة التجزئة في حماية مواقع التراث الثقافي

حددت المادة 02 من القانون 98-04 المتعلق بالتراث الثقافي<sup>1</sup>، مفهوم التراث الثقافي للأمة بكونه جميع الممتلكات الثقافية العقارية، والعقارات بالتخصيص، والمنقولة،...<sup>2</sup>. ومن بين ما يهدف إليه القانون 90-29، وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية<sup>3</sup>. وبالرجوع الى القانون 98-04 المتعلق بالتراث الثقافي، نجده ينص على طبيعة الأشغال التي يمكن القيام بها على معلم تاريخي مصنف أو مقترح تصنيفه، أو على عقار يستند الى معلم تاريخي مصنف أو واقع في منطقتة المحمية، ولا تسلم رخصة بناء أو تجزئة للأرض من أجل البناء إلا بموافقة مسبقة من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة<sup>4</sup>، وذلك بمجرد نشر القرار المتضمن فتح دعوى التصنيف في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

## المبحث الثالث

### رخصة الهدم ودورها في حماية البيئة

سنتناول هذا المبحث من خلال مطلبين، حيث نخصص المطلب الأول لمفهوم رخصة الهدم وكيفيات تحضيرها وتسليمها، والمطلب الثاني لدورها في حماية البيئة.

### المطلب الأول

#### مفهوم وكيفيات تحضير وتسليم رخصة الهدم

يفرض التطور العمراني إزالة البنايات القديمة بغرض إعادة بنائها، وباعتبار بعض البنايات ذات طبيعة خاصة، فإن المشرع عمد إلى تنظيم أشغال الهدم من خلال وجوب استصدار رخصة الهدم بغرض المحافظة على البنايات ذات الطبيعة الخاصة أو لدواعي

<sup>1</sup> قانون رقم 98-04 مؤرخ في 15 جوان 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية العدد 44، بتاريخ 17 جوان 1998.

<sup>2</sup> المادة 02 من نفس القانون.

<sup>3</sup> المادة 01 من القانون 90-29، سالف الذكر.

<sup>4</sup> المادة 23 من القانون 98-04، سالف الذكر.

السلامة<sup>1</sup>، وسنتعرض من خلال هذا المطلب إلى مفهوم رخصة الهدم في الفرع الأول وكيفية تحضيرها وتسليمها في الفرع الثاني.

## الفرع الأول

### مفهوم رخصة الهدم

تعد رخصة الهدم من وثائق التعمير، حيث تعتبر كل عملية هدم بدونها قد خرقت القانون، وبالتالي تعرض صاحبها والقائمين عليها إلى عقوبة وغرامة مالية، وهذا بسبب ما تتطلبه من شروط أمنية وتقنية، مما يستوجب تعريفها أولاً وبيان خصائصها ثانياً.

### أولاً : تعريف رخصة الهدم

المقصود بهدم البناء هو تفكك البناء وانفصاله عن الأرض التي يتصل بها اتصالاً قاراً، يكون كلياً عندما يتم هدم البناء أو جزئياً عندما يتم هدم جزء فقط من البناء<sup>2</sup>.

أما بخصوص رخصة البناء فإن المشرع لم يعرفها صراحة، ولكنه تعرض لمجالها الموضوعي فقط<sup>3</sup>، وقد عرفها الأستاذ عزري الزين بأنها القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف<sup>4</sup>.

أدرجت رخصة الهدم ضمن الرخص العمرانية لحماية الممتلكات العقارية المصنفة أو عندما تكون هذه البناية الآيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة<sup>5</sup>، فهي إجراء إجباري يخص عمليات الهدم الكلية أو الجزئية للبنايات الموجودة في الأماكن المصنفة أو في طريق التصنيف<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> عيسى مهزول، المرجع السابق، ص 137.

<sup>2</sup> لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 137، 138.

<sup>3</sup> عيسى مهزول، المرجع السابق، ص 137.

<sup>4</sup> عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 57

<sup>5</sup> عيسى مهزول، المرجع السابق، ص 138.

<sup>6</sup> إقلولي - أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري ( أهداف حضرية ووسائل قانونية )، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع - والتوزيع - الجزائر، ط2، 2015، ص 198 ، 199.

## ثانيا : خصائص رخصة الهدم

تتميز رخصة الهدم بجملة من الخصائص نورد منها ما يلي:

- رخصة الهدم قرار إداري إجباري مسبق، من جهة مختصة، فلا يصح قانونا القيام بعملية هدم إلا استنادا الى قرار إداري صادر عن الجهة المختصة بمنحه.
- أن يكون مضمون القرار إزالة كل جزء من البناية، ومفهوم الإزالة إما محو أثر البناء القائم تماما وهي إزالة كلية، أو جزء منه، متى كان هدم هذا الجزء مؤثرا على مجموع البناء، أي لا تشكل عملية الهدم الجزئي حذفًا لبعض الزوائد من البناء والذي يكون من قبيل التحسين والتعديل لا الهدم<sup>1</sup>.
- تتميز رخصة الهدم بالطابع الخاص<sup>2</sup>، كونها تقرض على مناطق حددها المشرع في المادة 46 من القانون رقم 90-29، المعدل والمتمم.

## الفرع الثاني

### كيفية تحضير وتسليم رخصة الهدم

ينبغي الحصول على رخصة الهدم في كل عملية هدم كلية أو جزئية للبناء، عندما يتعلق الأمر بالمناطق المشار إليها في المادة 46 من القانون 90-29 الواقعة في الأقاليم والأماكن المتواجدة في مناطق مصنفة نظرا لتمتعها بقيمة طبيعية أو تاريخية أو ثقافية، أو نظرا لموقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية والاستحمامية، كما ينبغي الحصول عليها كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية<sup>3</sup>.

حسب المادة 74 من المرسوم 15-19، فإنه يتم تحضير رخصة الهدم من طرف الشباك الوحيد المفتوح على مستوى البلدية، بعد إيداع طلب في ثلاث نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، إما من طرف مالك البناية أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة، على أن يتم إثبات هذه الصفة، كما يجب إرفاق هذا الطلب بمجموعة من الوثائق، يتولى إعدادها مكتب دراسات في الهندسة المعمارية، ويؤشر عليها كل من المهندس المعماري والمدني، أهمها

<sup>1</sup> عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 23.

<sup>2</sup> إقلولي - أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، ص 200.

<sup>3</sup> المادة 60 من القانون 90-29، سالف الذكر.

تصميم الموقع ومخطط الكتلة، وعلى الجهة المختصة جمع الآراء والموافقات من الأشخاص والمصالح العمومية أو الهيئات المعنية بالهدم التي يجب استشارتها، وأن ترد على هذه الاستشارة في أجل (15) يوما، حيث على رئيس المجلس الشعبي البلدي تحضير وتسليم رخصة الهدم في أجل شهر واحد من تاريخ إيداع الملف، وقد يكون هذا الطلب محل قرار بالموافقة أو الرفض، غير أنه لا يمكن رفض الطلب عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناية<sup>1</sup>.

ينبغي على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بالإصاق وصل إيداع رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي طيلة فترة تحضير الرخصة، وذلك حتى يتمكن كل مواطن يهمله الأمر من الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>2</sup>، وتصبح رخصة الهدم لاغية، متى لم يشرع في عملية الهدم خلال أجل (5) سنوات<sup>(\*)</sup>، أو إذا توقفت عملية الهدم خلال سنة واحدة، أو إذا ألغيت هذه الرخصة بموجب قرار قضائي صريح .

وتجدر الإشارة في الأخير أن المشرع منح للمستفيد من رخصة الهدم كما هو الحال بالنسبة لباقي الرخص إمكانية الطعن في هذا القرار، متى لم يقتنع بالرد الذي بلغ به أو في حالة امتناع السلطة المختصة عن الرد، وذلك بموجب طعن إداري على مستويين، أو رفع دعوى قضائية، وذلك بحسب الأشكال والآجال التي سبق الحديث عنها<sup>3</sup>.

## المطلب الثاني

### دور رخصة الهدم في حماية البيئة

لقد أخضع المشرع عملية الهدم سواء كان كلياً أو جزئياً للبناء في المساحات والمواقع المحمية إلى رخصة الهدم، والتي لا تسلم إلا بعد استشارة وموافقة المصالح المختصة في هذا

<sup>1</sup> المواد من 72 إلى 79 من المرسوم 15-19، سالف الذكر.

<sup>2</sup> المواد 80 و 81 و 85 من نفس المرسوم.

<sup>(\*)</sup> في ظل المرسوم 91-176 كانت رخصة الهدم تصبح لاغية إذا لم يشرع في عملية الهدم خلال (03) سنوات، وقد تم تمديدها إلى (05) سنوات في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، سالف الذكر.

<sup>3</sup> المادة 82 من المرسوم التنفيذي 15-19، سالف الذكر.

المجال، عندما تكون البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف<sup>(\*)</sup>، أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة، وهناك حالة واحدة أقرها المشرع لا يمكن فيها رفض رخصة الهدم وهي عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناية.

وعليه سنتطرق في الفرع الأول إلى دور رخصة الهدم في حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أوفي طريق التصنيف وفي الفرع الثاني إلى دور رخصة الهدم في حماية البنايات المجاورة.

### الفرع الأول

#### دور رخصة الهدم في حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أوفي طريق التصنيف

يبرز لنا دور رخصة الهدم في حماية البنايات الواقعة في مناطق مصنفة أوفي طريق التصنيف من خلال توضيح المناطق التي تخضع لكل هدم كلي أو جزئي للبناء المشار إليها في المادة 46 من القانون 90-29، المعدل والمتمم.

بالرجوع الى المرسوم التنفيذي 15-19، نجد أنه نص على عدم إمكانية القيام بأية عملية هدم جزئية أو كلية لبناية، دون الحصول المسبق على رخصة الهدم<sup>1</sup>، وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 98-04، المتعلق بحماية التراث الثقافي، فلا يرخص بأي هدم أو بناء من شأنه أن يمس بالتراث الطبيعي والتاريخي والثقافي أو يشكل خطرا إلا بعد استشارة وموافقة المصالح المختصة في هذا المجال وفقا للقوانين والتنظيمات السارية المفعول<sup>2</sup>.

وقد منح المشرع الحق لرئيس المجلس الشعبي البلدي بأن يوصي بهدم الجدران أو المباني والبنايات الآيلة للانتهيار أو عند الاقتضاء، الأمر بترميمها في إطار تدابير الأمن التي تقتضيها الظروف، مستثنيا من ذلك المبنى الذي يكون خاضعا للتشريع المعمول به في مجال حماية

<sup>(\*)</sup> عرفت المادة 31 من القانون رقم 90-30 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 52، بتاريخ 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 يوليو 2008، الجريدة الرسمية العدد 44 بتاريخ 03 أوت 2008 " التصنيف هو عمل السلطة المختصة الذي يضيف على الملك المنقول أو العقار طابع الأملاك الوطنية الاصطناعية".

<sup>1</sup> المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

<sup>2</sup> المادة 69 من القانون 90-29، سالف الذكر.

الآثار والمواقع التاريخية، بحيث لا يمكن له أن يأمر بترميمه أو هدمه إلا في حدود الشروط المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المطبق عليه<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني

### دور رخصة الهدم في حماية البناءات المجاورة

يبرز لنا دور رخصة الهدم من خلال حماية البناءات المجاورة، إذا كانت البناءة المراد هدمها تمثل سندا لهذه الأخيرة، فعلى طالب رخصة الهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المتخصصة، أن تقدم تصميمًا للموقع ومخططًا للكتلة من البناءة الآيلة للهدم، وعندما تتواجد البناءة على بعد أقل من ثلاثة (03) أمتار من البناءات المجاورة، يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشر عليه من طرف مهندس مدني، يشير إلى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية، والعتاد المستعمل، والوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة<sup>2</sup>.

كما أن حماية الأمن العام تتطلب إقامة سياج في هذه المناطق، والحصول على رخصة بالأشغال يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويمكن أن يكون للسياج مواصفات خاصة تتعلق بطبيعته وارتفاعه ومظهره الخارجي صادرة عن السلطة المؤهلة<sup>3</sup>.

تجدر الإشارة إلى أنه لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهاية البناءة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> المادة 86 من المرسوم التنفيذي 15-19، سالف الذكر.

<sup>2</sup> المادة 72 من نفس المرسوم.

<sup>3</sup> المادة 71 من القانون 90-29، سالف الذكر.

<sup>4</sup> المادة 76 من المرسوم التنفيذي 15-19، سالف الذكر.

## خلاصة الفصل الأول

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

كما تطرقنا إلى مختلف النصوص القانونية التي كفلت حماية البيئة من خلال كل رخصة منها، فبالنسبة لرخصة البناء فإن المشرع قيد مشاريع البناء بمعطيات بيئية خاصة، إذ أوجب على الإدارة ضرورة مراعاة بعض الاعتبارات المتعلقة بموقع البناية، ووضع مقاييس خاصة بالبناية نفسها، كما قيد إجراءات الحصول على رخصة البناء بدراسات بيئية مسبقة، تمثلت في دراسة التأثير على البيئة ودراسة الخطر وضرورة إرفاق مذكرة خاصة بالنسبة للبناءات غير المعدة للسكنات الفردية.

أما بالنسبة لرخصة التجزئة فيبرز دورها في حماية البيئة من خلال حمايتها للنظام العام البيئي بعناصره الثلاثة: الأمن العام والصحة العامة والسكنية العامة، وكذلك من خلال حماية الأراضي الفلاحية والمواقع المحمية.

أما بالنسبة لرخصة الهدم، فيبرز دورها في حماية البيئة من خلال حماية البناءات الواقعة في أماكن مصنفة أوفي طريق التصنيف، وكذا حماية البناءات المجاورة.

الفصل الثاني  
حماية البيئة من خلال  
شهادات التهيئة والتعمير

تعد الشهادات من القرارات الفردية المتعلقة بالتعمير، وتتمثل في شهادة التعمير، شهادة التقسيم، وشهادة المطابقة.

إن شهادات البناء والتعمير هي أدوات لمراقبة عملية البناء بصفة مسبقة ومستمرة، قصد التحكم الأكيد والمستمر في هذه العمليات، ومن ثم ضبط التوسع العمراني حسب المواصفات والمقاييس المعمارية المرخص بها من طرف الإدارة المحلية، بالإضافة إلى محاولة توفير محيط عمراني متجانس.

وما هو واضح، أن موضوع هذه الشهادات يختلف من واحدة إلى أخرى، وأول شهادة نتطرق إليها هي شهادة التعمير، وهي الوثيقة التي تعين حقوق البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية، حيث تختلف هذه الشهادة عن باقي الشهادات من حيث أنها وثيقة معلومات حول العقار.

أما فيما يخص شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية، فخصص لها المشرع شهادة خاصة بها، تختلف عن تقسيم ملكية عقارية غير مبنية.

وإذ كانت رخصة البناء تخول المعني تشييد بنائه، فإن هذا لا يعني أنها تثبت إنجازها ومطابقتها للمعايير التقنية، حيث يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وأشغال التهيئة التي يتكفل بها ان اقتضى الأمر ذلك، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.

وعليه فقد ارتأيت أن أقسم هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث، وهذا وفقا لعدد الشهادات التي وضعها المشرع، حيث خصصت كل مبحث لواحدة منها، مبينا دورها في حماية البيئة، فتطرقنا في المبحث الأول إلى شهادة التعمير ودورها في حماية البيئة، وفي المبحث الثاني إلى شهادة التقسيم ودورها في حماية البيئة، أما المبحث الثالث فخصصته لشهادة المطابقة ودورها في حماية البيئة.

## المبحث الأول

### شهادة التعمير ودورها في حماية البيئة

قبل الشروع في عملية البناء، لا بد من التأكد من قابلية الوعاء العقاري للبناء والتعمير، ويتضح ذلك من خلال الوسائل القانونية المتمثلة في الشهادات التي تسلمها الهيئات المختصة إقليمياً: البلدية، الولاية ومصالح التهيئة والتعمير، ومن بين هذه الشهادات نذكر شهادة التعمير والتي سنتطرق إليها من خلال التعرض إلى مفهوم شهادة التعمير وكيفية تحضيرها وتسليمها في المطلب الأول ثم إلى دورها في حماية البيئة في المطلب الثاني.

### المطلب الأول

#### مفهوم وكيفية تحضير وتسليم شهادة التعمير

تعتبر شهادة التعمير من الوسائل السابقة لعملية البناء، وقد أسس لها المشرع في إطار عملية إشراك المواطنين لتنفيذ سياسة التعمير من خلال إعلامهم بما يسمح لكل مالك أو صاحب حق في البناء من التعرف على وضعية عقاره غير المبني<sup>1</sup>، قبل الشروع في إجراء أية دراسة تتعلق بالأرض المعنية بعملية البناء<sup>2</sup>، وسنتطرق في الفرع الأول من هذا المطلب إلى مفهوم شهادة التعمير وفي الفرع الثاني إلى كيفية تحضيرها وتسليمها.

### الفرع الأول

#### مفهوم شهادة التعمير

نص المشرع الجزائري على شهادة التعمير من خلال القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم وكذا المرسوم التنفيذي رقم 15-19 حيث أشار فيهما إلى ضرورة طلب هذه الشهادة .

وعليه يستوجب علينا تعريف شهادة التعمير أولاً وبيان خصائصها ثانياً.

<sup>1</sup> عيسى مهزول، المرجع السابق، ص 84.

<sup>2</sup> إقلولي - أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، ص 131.

أولاً : تعريف شهادة التعمير

بين المشرع في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم أن شهادة التعمير تعين حقوق الشخص في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية<sup>1</sup>. ولقد عرفها في المرسوم التنفيذي 15-19 بالقول : " ... شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية<sup>2</sup>، وهو نفس التعريف الذي جاء في المرسوم التنفيذي 91-176 الملغى.

تتفق معظم التعريفات على اعتبار شهادة التعمير وثيقة إعلام للمعني بها، بغرض إطلاعها على حقوقه في البناء على العقار محل الشهادة<sup>3</sup>، فهي تعد جواباً لسؤال مطروح تمنح الفرد معلومات خاصة بأحكام وقواعد التعمير وحقوقه المتعلقة بتلك القطعة من الأرض وجميع الارتفاقات المتعلقة بها<sup>4</sup>، وبالتالي فهي رد من الإدارة على طالبها يحمل مواصفات القرار الإداري بغرض إمداده بالمعلومات الخاصة بالقطعة الأرضية محل طلب شهادة التعمير<sup>5</sup>.

ثانياً : خصائص شهادة التعمير

- شهادة التعمير وثيقة إدارية صادرة عن البلدية، تبنى على أساسها أحكام رخصة البناء، فهي عمل إداري، يخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري<sup>6</sup>.
- شهادة التعمير وسيلة رقابة قبلية، تسمح للإدارة بضبط التوسع العمراني حسب الشروط والمقاييس المعمارية المرخص بها قانوناً<sup>7</sup>.
- ذات طابع إعلامي، إذ تجعل المعني بالبناء على دراية تامة بحقوقه، مما يجنبه الكثير من المشقة والمنازعات القضائية<sup>8</sup>.

<sup>1</sup> المادة 51 من القانون رقم 90-29، سالف الذكر.

<sup>2</sup> المادة 2 من المرسوم التنفيذي 15-19، سالف الذكر.

<sup>3</sup> عيسى مهزول، المرجع السابق، ص 95.

<sup>4</sup> إقلولي - أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، ص 133.

<sup>5</sup> عيسى مهزول، المرجع السابق، ص 95.

<sup>6</sup> إقلولي - أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، ص 134.

<sup>7</sup> عيسى مهزول، المرجع السابق، ص 95.

<sup>8</sup> المرجع نفسه.

- هي إجراء إداري اختياري<sup>1</sup>، فالمشرع لم يلزم المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول على هذه الشهادة بل جعلها اختيارية، ولم يرتب أي جزاء على عدم الحصول عليها<sup>2</sup>.
- شهادة التعمير لا تحدد حقوقا، لذا لا يمكن الاستناد إليها لرفض رخصة البناء في حالة ما إذا تم تقديم طلب للحصول عليها<sup>3</sup>، ويرى البعض أنها لا تمس بأصل الحق المعترف به للمالك، لأنها إجراء شكلي خلاف الرخص<sup>4</sup>.

## الفرع الثاني

### كيفية تحضير وتسليم شهادة التعمير

شهادة التعمير رخصة إدارية مسبقة واختيارية، يطلبها كل شخص طبيعي أو معنوي من السلطة المختصة (البلدية)، وذلك بهدف التعرف على حقوقه في البناء وكذا جميع أشكال الارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية<sup>5</sup>، أما بطاقة المعلومات فإنه يمكن كذلك أن يطلبها يطلبها كل شخص معني لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب، غير أنها لا تحل محل شهادة التعمير<sup>6</sup>.

يودع طلب شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من طرف المالك أو موكله أو كل شخص معني، في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، مقابل وصل إيداع يسلم له في اليوم ذاته، ويجب أن يرفق الطلب بمجموعة من الوثائق بينها المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19 و المتمثلة في :

- طلب خطي ممضي من مقدم الطلب - اسم مالك الأرض - تصميم حول الوضعية يحدد القطعة الأرضية - تصميم يوضح حدود الأرض المتواجدة في المحيط العمراني.

<sup>1</sup> إقلولي - أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، ص 134.

<sup>2</sup> لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 157.

<sup>3</sup> شوك مونية، المرجع السابق، ص 109.

<sup>4</sup> عيسى مهزول، المرجع السابق، ص 95.

<sup>5</sup> المادة 50 من القانون رقم 90-25، سالف الذكر، والمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

<sup>6</sup> المادة 02 من المرسوم 15-19، سالف الذكر، الجدير بالذكر أن بطاقة المعلومات لم يسبق الإشارة لها في المرسوم 91-176، ولا في القانون 90-25 المعدل والمتمم.

بعد استلام الملف تقوم مصالح التعمير للبلدية بدراسته وفقا لأحكام التعمير المعمول بها، كما يمكن لها أن تستعين بمصالح الدولة المكلفة بالعمران أو بأية مصلحة تقنية تراها ضرورية<sup>1</sup>.

وحسب ما جاءت به المادة 04 من المرسوم 15-19، فإنه ينبغي أن تثبت شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات المسائل الآتية :

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية - الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى - خدمة الشبكات الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة - الأخطار الطبيعية التي من شأنها أن تؤثر على موقع الأرض وتنقص من قابليتها للبناء، أو تحول دون ذلك ( مثل ظهور تصدعات زلزالية أو تحركات في القطعة الأرضية) - الأخطار التكنولوجية الناجمة عن أخطار المؤسسات الصناعية الخطيرة و قنوات نقل المنتجات البترولية والغازية، وكذا خطوط نقل الطاقة .

تسلم شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من طرف المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، والذي يجب أن يحترم أجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ الإيداع، من أجل تبليغها للمعني<sup>2</sup>، حيث أنه في حالة عدم رد السلطة المختصة في هذه الآجال، أو في حالة عدم اقتناع مقدم الطلب بالرد الذي تم تبليغه به، فإن لهذا الأخير الحق في تقديم طعن إداري (سلمي) يودعه لدى الولاية، وفي هذه الحالة، للسلطة المختصة أجل (15) يوما أخرى من أجل تسليم الشهادة أو رفض ذلك، مع تسبب رفضها، كما يمكن لصاحب الطلب كذلك إيداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران، إذا بقي طعنه المقدم أمام الولاية بدون رد بعد فوات الأجل المحدد، وفي هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية بالرد على الطلب المقدم، إما بالقبول أو الرفض في أجل (15) يوما.

<sup>1</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19، سالف الذكر.

<sup>2</sup> المادة 04 من نفس المرسوم، الجدير بالذكر أن المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم كان ينص على أن تسلم شهادة التعمير خلال الشهرين المواليين من إيداع الطلب، وقد قام المشرع بتقليص المدة من شهرين إلى (15) يوما، وحسنا ما فعل.

والجدير بالذكر أنه إلى جانب الطعن الإداري، يجوز لصاحب الطلب الذي لم يستجب لطلبه أو لم يقتنع به أن يرفع دعوى بذلك أمام الجهات القضائية المختصة<sup>1</sup>.

أما صلاحية شهادة التعمير، فإن المادة 05 من المرسوم التنفيذي 15-19 قيدتها بصلاحية مخطط شغل الأراضي الساري، وفي حالة عدم وجوده بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>(\*)</sup>، أما صلاحية بطاقة المعلومات، فقد حددتها المادة 05 من نفس المرسوم بثلاثة (3) أشهر.

## المطلب الثاني

### دور شهادة التعمير في حماية البيئة

لشهادة التعمير أهمية كبيرة في حماية البيئة، فهي تبين حقوق البناء والارتفاقات التي تقع على العقار، إذ تحمي المناطق والأراضي غير القابلة للبناء عليها بسبب ميزتها الطبيعية أو الثقافية أو السياحية أو بسبب الخطر الذي يهدد هذه الأراضي من فيضانات وزلازل، وعليه سنتطرق في الفرع الأول إلى دور شهادة التعمير في حماية الأراضي غير القابلة للبناء، ونتناول في الفرع الثاني دور شهادة التعمير في حماية الأراضي المهددة بالأخطار.

### الفرع الأول

#### دور شهادة التعمير في حماية الأراضي غير القابلة للبناء

تحمي شهادة التعمير مسبقا مختلف المناطق، وذلك من خلال إيقالها بارتفاع عدم البناء عليها، وهذا من أجل المحافظة عليها وعلى التوازن الايكولوجي والبيئي وعلى طابعها العام.

وبالرجوع إلى القانون 90-29، المعدل والمتمم، نجد أن القطاعات غير القابلة للتعمير<sup>2</sup> تشمل المناطق المحمية كالأراضي الفلاحية عالية الخصوبة، أراضي الاستغلال المنجمية،... الخ، ولكن لا يعني ذلك المناطق غير القابلة للبناء مطلقا، وإنما هناك إمكانية

<sup>1</sup> المادة 06 من المرسوم التنفيذي 15-19، سالف الذكر.

<sup>(\*)</sup> كانت صلاحية شهادة التعمير محددة بسنة واحدة من تاريخ تبليغها في المرسوم التنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية العدد 26 بتاريخ 01 يونيو 1991، المعدل و المتمم ( الملغى بموجب المرسوم 15-19).

<sup>2</sup> المادة 23 من القانون رقم 90-29، سالف الذكر.

لوجود حقوق البناء عليها، بشرط أن تكون محددة بدقة وينسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات، ويترتب على هذا التصنيف للأراضي، وتقييد بعضها بعدم القابلية للبناء، تحديد الأراضي العمرانية الموجودة في كل بلدية وشروط البناء عليها، وهو ما يؤدي إلى التحكم في العقارات الموجودة بهدف تجنب الاستغلال الفوضوي للأراضي<sup>1</sup>.

فشهادة التعمير تحمي المناطق ذات المميزات الثقافية والطبيعية، وعليه سنتطرق إلى دور شهادة التعمير في حماية المناطق ذات التراث الثقافي أولاً، ودورها في حماية التراث الطبيعي ثانياً، ودورها في حماية الساحل ثالثاً.

### أولاً: دور شهادة التعمير في حماية التراث الثقافي

تحمي شهادة التعمير البيئة، من خلال حماية المعالم التاريخية والمواقع الأثرية، التي تعد تراثاً ثقافياً، حيث عرفت المادة 17 من القانون 98-04 المعالم التاريخية بأنها: " أي إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع، يقوم شاهداً على حضارة معينة أو على تطور هام أو حادثة تاريخية "

والمواقع الأثرية هي عبارة عن مساحات مبنية أو غير مبنية دونما وظيفة نشطة وتشهد بأعمال الإنسان أو بتفاعله مع الطبيعة، بما في ذلك باطن الأراضي المتصلة بها، ولها قيمة من الوجهة التاريخية أو الأثرية أو الدينية أو الفنية أو العلمية أو الإثنولوجية أو الانتروبولوجية، وتتكون المواقع الأثرية من المحميات الأثرية، وهي التي لم يسبق أن أجريت عليها عمليات استكشاف وتنقيب، وقد تختزن في باطنها آثاراً، كما تتشكل من الحظائر الثقافية، وهي مساحات تتسم بغلبة الممتلكات الثقافية الموجودة عليها أو بأهميتها والتي لا تتفصل عن محيطها الطبيعي<sup>2</sup>.

واستناداً إلى المرسوم التنفيذي 15-19، يتضح لنا دور شهادة التعمير في حماية البيئة من خلال إرفاق طلب شهادة التعمير بتصميم حول الوضعية يسمح بتحديد القطعة الأرضية، وتصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني، وما ينبغي أن

<sup>1</sup> آسيا جرورو، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر بن عكنون، كلية الحقوق، 2003-2004، ص 106.

<sup>2</sup> المواد 28 و 32 و 38 من القانون رقم 98-04، سالف الذكر.

تبينه شهادة التعمير من مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية والارتفاقات المدخلة عليها والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى<sup>1</sup>.

### ثانياً: دور شهادة التعمير في حماية التراث الطبيعي

أطلق القانون رقم 10-03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة تسمية المجالات المحمية على المناطق ذات المميزات الطبيعية، وهي نفس التسمية التي جاء بها القانون الخاص بهذه المناطق أي القانون 02-11 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة المذكورة سابقاً.

حيث يهدف القانون رقم 02-11 إلى تصنيف المجالات المحمية وتحديد كفاءات تسييرها وحمايتها، فتصنف المجالات المحمية حسب نص المادة 04 من هذا القانون على أساس واقعها الإيكولوجي وحسب ما ينجم عن دراسة التصنيف والأهداف البيئية الموكلة لها والمعايير والشروط المحددة في أحكام هذا القانون.

### ثالثاً: دور شهادة التعمير في حماية الساحل

أكد المشرع بموجب القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه على تصنيفه المواقع ذات الطابع الإيكولوجي أو الطبيعي أو الثقافي أو السياحي، في وثائق تهيئة الساحل، كمساحات مصنفة خاضعة لارتفاقات منع البناء عليها، وعلى ضرورة الالتزام في تطوير الأنشطة على الساحل وترقيتها بحتمية شغل الفضاء على نحو اقتصادي وبما لا يتسبب في تدهور الوسط البيئي، وتتخذ الدولة التدابير التنظيمية من أجل استغلال المواد الساحلية بصورة مستدامة<sup>2</sup>، فالمناطق الساحلية تعتبر من القطاعات غير القابلة للتعمير، ومن المناطق الواجب حمايتها، لذا فإن عمليات البناء ضمنها تكون مقيدة ومحددة بشكل صارم، حيث نصت المادة 12 من القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل المذكور أعلاه على أنه يمنع التوسع الطولي للمحيط العمراني للمجمعات السكانية الموجودة على الشريط الساحلي، على مسافة تزيد عن ثلاثة كيلو مترات من الشريط الساحلي، وتشمل هذه المسافة النسيج العمراني الموجود والبناءات

<sup>1</sup> المادتان 03 و 04 من المرسوم التنفيذي 15-19، سالف الذكر.

<sup>2</sup> المادتان 04 و 06 من القانون 02-02 مؤرخ في 05 فيفري 2002، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، الجريدة الرسمية العدد 10 بتاريخ 12 فيفري 2002.

الجديدة، كما يمنع أيضا التوسع في مجمعين سكانيين متجاورين على الشريط الساحلي، إلا إذا كانت المسافة الفاصلة بينهما تبلغ خمسة كيلومترات على الأقل من الشريط الساحلي.

## الفرع الثاني

### دور شهادة التعمير في حماية الأراضي المهددة بالأخطار

يبرز دور شهادة التعمير في حماية البيئة، من خلال دورها في حماية الأراضي المهددة بالأخطار التي عدتها المادة 10 من القانون 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة<sup>1</sup>، فمن الأخطار ما هو طبيعي، ومنها ما هو ذو أصل تكنولوجي كالأخطار الصناعية والطاقوية والأخطار الإشعاعية والنووية، كما أن هناك صنفا ثالثا من هذه الأخطار التي تتمثل في الأخطار المتصلة بصحة الإنسان والحيوان والنبات، بالإضافة إلى الكوارث الطبيعية المترتبة عن التجمعات البشرية الكبرى.

وبالرجوع إلى القانون 04-20 الذي ينص على: " يحدد كل مخطط عام للوقاية من الخطر الكبير المنصوص عليه في أحكام المادة 16 أعلاه، المناطق المثقلة بارتفاع عدم البناء عليها بسبب الخطر الكبير وكذا التدابير المطبقة على البناءات الموجودة بها قبل صدور هذا القانون<sup>2</sup>، كما جاء في نص المادة 21 على أنه: " دون الإخلال بالأحكام التشريعية المعمول بها في مجال البناء والتهيئة والتعمير، يوضح المخطط العام للوقاية من الزلازل والأخطار الجيولوجية تصنيف مجموع المناطق المعرضة لهذه الأخطار بحسب أهمية الخطر، قصد التمكين من الإعلام المناسب وتنظيم إعادة المنشآت وإعادة نشر بعض المستقرات البشرية ".

فشهادة التعمير تحمي من الخطر الكبير الذي عرفه القانون 04-20 على أنه كل تهديد محتمل على الإنسان وبيئته، يمكن حدوثه بفعل مخاطر طبيعية استثنائية، ولو بفعل نشاطات بشرية، وباعتبار الفيضانات خطرا كبيرا، فيجب أن يشمل المخطط العام للوقاية من الفيضانات على الخريطة الوطنية لقابلية الفيضان توضح مجموع المناطق القابلة للتعرض للفيضان، بما في ذلك مجاري الأودية والمساحات الواقعة أسفل السدود المهددة بهذه الصفة في حالة انهيار

<sup>1</sup> قانون رقم 04-20 مؤرخ في 25 ديسمبر 2004 يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 84 بتاريخ 29 ديسمبر 2004.

<sup>2</sup> المادة 20 من نفس القانون.

السد، بالإضافة إلى الارتفاع المرجعي لكل منطقة مصرح بقابليتها للتعرض للفيضان، حيث تثقل المساحات المعنية بارتفاع عدم إقامة البناء عليها<sup>1</sup>.

## المبحث الثاني

### شهادة التقسيم ودورها في حماية البيئة

إن شهادة التقسيم لا تتطلب نفس الشروط التي تتطلبها رخصة التجزئة، لأن العقار موضوع شهادة التقسيم يكون أصلاً معداً للبناء، أي أنه عقار قد سبق تعمييره على وثائق رسمية (شهادة التعمير، رخصة البناء...).

فالعقار يكون مشتملاً على مساحة عارية قابلة للبناء، فتقوم الجهات المختصة بمعاينته، للتأكد من مدى احترام المالك الذي يريد التقسيم لمقتضيات البناء والتعمير من حيث الارتفاقات واحترام حقوق الجوار ومسالك توصيل الكهرباء والغاز والمياه وصرفها.

وعليه فسيتم التطرق في هذا المبحث إلى تبيان مفهوم وكيفيات تحضير وتسليم شهادة التقسيم في المطلب الأول ثم دور شهادة التقسيم في حماية البيئة في المطلب الثاني.

### المطلب الأول

#### مفهوم وكيفيات تحضير وتسليم شهادة التقسيم

يمنح القانون لكل مالك عقار مبني يستوفي الشروط القانونية الحق في تقسيمه إلى أكثر من عقار، يصبح كل منها بعد عملية التقسيم قائماً بذاته، مستقلاً بحقوقه<sup>2</sup>.

وسنتطرق من خلال هذا المطلب إلى مفهوم شهادة التقسيم في الفرع الأول ثم إلى كيفيات تحضيرها وتسليمها في الفرع الثاني.

<sup>1</sup> المادة 24 فقرة 01، 02 من القانون 04-20، سالف الذكر.

<sup>2</sup> عيسى مهزول، المرجع السابق، ص 173.

## الفرع الأول

### مفهوم شهادة التقسيم

نص المشرع على شهادة التقسيم في المادة 59 من القانون رقم 90-29، المعدل والمتمم، مبينا الهدف منها ومحيا كليات تحضيرها وتسليمها إلى التنظيم، وعليه فإننا سنتطرق في هذا المطالب إلى تعريف شهادة التقسيم في الفرع الأول وبيان خصائصها في الفرع الثاني.

### أولا : تعريف شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء، وهي تخول المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية<sup>1</sup>، تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه، عندما يريد تقسيم هذا العقار إلى قسمين أو عدة أقسام<sup>2</sup>.

وقد أشارت إلى هذه الوثيقة - كما أسلفنا - المادة 59 من القانون رقم 90-29، وعرفها المشرع في المرسوم التنفيذي 15-19 بأنها وثيقة إدارية تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، ويجب تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية بسند قانوني مثل عقد الملكية أو بسند إداري: شهادة المطابقة أو غيرها<sup>3</sup>.

يلاحظ على هذا التعريف أنه ذكر مضمون شهادة التقسيم إلا أنه أغفل الطبيعة القانونية لهذه الشهادة باعتبارها قرارا إداريا<sup>4</sup>.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن شهادة التقسيم تختلف عن رخصة التجزئة، فهذه الأخيرة لازمة في كل عملية تقسيم لقطعة أرضية أو أكثر، بينما تشترط الأولى لعمليات تقسيم العقارات المبنية دون قطع الأراضي<sup>5</sup>.

من هنا يتضح أن شهادة التقسيم لا تتطلب نفس الشروط التي تتطلبها رخصة التجزئة، لأن العقار موضوع شهادة التقسيم يكون أصلا معدا للبناء، أي أنه عقار قد سبق تعميمه بناء

<sup>1</sup> عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 68.

<sup>2</sup> المادة 59 من القانون 90-29، سالف الذكر.

<sup>3</sup> المادة 33 من المرسوم التنفيذي 15-19، سالف الذكر.

<sup>4</sup> عيسى مهزول، المرجع السابق، ص 173.

<sup>5</sup> عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق طعن فيها، المرجع السابق، ص 68.

على وثائق رسمية، وإنما يكون مشتملا على مساحة عارية قابلة للبناء فتقوم الجهات المختصة بمعانيته للتأكد من مدى احترام المالك الذي يريد التقسيم لمقتضيات البناء والتعمير<sup>1</sup>.

### ثانيا : خصائص شهادة التقسيم

تتميز شهادة التقسيم بالخصائص التالية :

- هي وثيقة إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصة، تمنح بموجب قرار إداري تبين فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام<sup>2</sup>.
- خاصة بالعقارات المبنية فقط، ولا تغير حقوق البناء، لأن العقار أساسا مبني<sup>3</sup>، فهي وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسم أو عدة أقسام، وهذا ما نتبينه من خلال النص الصريح في المادة 59 من القانون 90-29 والمادة 33 من المرسوم التنفيذي 15-19.
- وسيلة رقابة، فهي تمكن البلدية من مراقبة مدى تأثير قسمة العقار المبني على المحيط العمراني<sup>4</sup>.

- هي مقررة لحق الملكية العقارية، باعتبار أن الملكية العقارية الواحدة بعد تقسيمها تنتج عنها ملكيات عقارية أخرى، تختلف في تعيينها وفي حدودها عن الملكية الأصل .

### الفرع الثاني

#### كيفية تحضير وتسليم شهادة التقسيم

أجاز المشرع طلب شهادة التقسيم لكل من المالك أو موكله، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، شريطة أن يثبت صفته إما بتقديم نسخة من عقد الملكية وإما بتوكيل أو بتقديم نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للشخص المعنوي<sup>5</sup>، كما يجب أن يرفق طلبه بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير، ويشمل على تصميم الموقع والتصاميم الترشيدية

<sup>1</sup> لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 154.

<sup>2</sup> عادل عميرة، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2013-2014، ص 28.

<sup>3</sup> إقلولي - أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، ص 210.

<sup>4</sup> المرجع نفسه.

<sup>5</sup> المادة 34 من المرسوم التنفيذي 15-19، سالف الذكر.

التي يجب أن يؤشر عليها كل من المهندس المعماري و مهندس مسح الأراضي، ويودع هذا الطلب في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، مقابل وصل استلام يسلم في نفس اليوم بعد التحقق من توفر الوثائق الضرورية، ويدون فيه نوع هذه الأخيرة بالتفصيل<sup>1</sup>.

يتم تحضير شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، على أن يتم تبليغها في أجل الشهر الموالي لتاريخ الإيداع، و تدوم صلاحية هذه الشهادة ثلاث سنوات(\*).

والجدير بالذكر، أن المشرع منح بمقتضى المرسوم 15-19 لطالب الشهادة الذي لم يقتنع برد السلطة المختصة أو في حالة سكوتها عن الرد عن طلبه الحق في الطعن على مستوى الولاية كطعن أول، وعلى مستوى الوزارة كطعن ثاني، بنفس الأشكال والآجال التي سبق ذكرها، كما له إمكانية رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة<sup>2</sup>.

## المطلب الثاني

### دور شهادة التقسيم في حماية البيئة

ليس لرخصة التقسيم دور كبير في حماية البيئة، مقارنة مع باقي الرخص والشهادات، وذلك لأن العقار المعني بشهادة التقسيم يكون قد خضع سابقا لكل الشروط البيئية، ويبقى فقط إخضاعه لاتفاقات قانونية مكملة.

وعليه سنتطرق إلى دور شهادة التقسيم في حماية العقار الفلاحي في المطلب الأول أما في المطلب الثاني فسننتظر لدور شهادة التقسيم في حماية العقار السياحي.

<sup>1</sup> المادتان 35 و 36 من المرسوم التنفيذي 15-19، سالف الذكر.

(\*) سابقا كان المشرع ينص على مدة شهرين لتسليم شهادة التقسيم وقد قلص المدة لشهر واحد فقط، كما كانت مدة صلاحية هذه الشهادة تقدر بسنة واحدة بينما في المرسوم 15-19 تم تمديد هذه المدة إلى ثلاث (03) سنوات.

<sup>2</sup> المادة 40 من المرسوم التنفيذي 15-19، سالف الذكر.

## الفرع الأول

## دور شهادة التقسيم في حماية العقار الفلاحي

لم ينص المشرع على شهادة التقسيم في المناطق الفلاحية، بل تحدث عن رخصتي البناء والتجزئة، لكن من قراءتنا لبعض المواد الواردة في القوانين المختلفة، يمكن أن نستشف بعض الإشارات إلى شهادة التقسيم .

ففي قانون التوجيه العقاري 90-25 نجد أن المشرع منع إنجاز أية منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أراض خصبة جدا و/أو خصبة، إلا بعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء، وكذلك الأمر بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال السكني، حيث لا تسلم الرخصة إلا للملاك أو الحائزين أو الشاغلين في نطاق الاحتياجات الذاتية<sup>1</sup>، كما نصت المادتان 36 و 37 من نفس القانون على وجوب الحصول على الرخصة في حالة تحويل هذه الأراضي إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير.

أما القانون 90-29، فقد نص في المادة 49 منه على وجوب استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، من أجل الترخيص بالتعديلات في البنائيات الموجودة في العقار الفلاحي.

يلاحظ أنه قد تكون من بين هذه التعديلات تقسيم العقار المبني إلى قسمين أو أكثر، لكن لو دققنا أكثر نلاحظ أن المشرع لم ينص صراحة على شهادة التقسيم.

أما في المرسوم التنفيذي 97-490 المتعلق بكيفية تجزئة الأراضي الفلاحية، فقد جاء في المادة 5 منه : " كل تحويل ملكية عقارية ينصب على الأراضي الفلاحية لا يمكن أن يتم في الحالتين الآتيتين :

- إذا انصب على الملكيات الفلاحية الخاضعة للقانون الخاص، أو المستثمرات الفلاحية التابعة للملاك الوطنية والتي مساحتها تقل عن مساحة المستثمرة الفلاحية المحددة في المادة 2 أعلاه.

<sup>1</sup> المادتان 34 و 35 من القانون 90-25، سالف الذكر.

- إذا أفضى إلى إنشاء ملكيات تابعة للقانون الخاص أو مستثمرات فلاحية تابعة للأموال الوطنية، تقل مساحتها عن مساحة المستثمرة الفلاحية المحددة في المادة 2 أعلاه .

يلاحظ من خلال نص هذه المادة أن المشرع منع بصريح العبارة (كل تحويل ملكية عقارية) على الأراضي الفلاحية في الحالتين المذكورتين أعلاه، ولم يحدد المقصود من عبارة تحويل مما يمكن أن يفسر على أنه كل مساس بالأراضي الفلاحية سواء كان تجزئة أو تقسيما أو غيرها.

## الفرع الثاني

### دور شهادة التقسيم في حماية العقار السياحي

يتمثل العقار السياحي في المساحات والمواقع المحمية والمناطق السياحية، وقد تكلم المشرع الجزائري عن كيفية تسليم رخصة البناء في هذا العقار، ولم يتحدث عن شهادة التقسيم، وإذا دققنا أكثر في القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، فإننا نلاحظ ورود عبارة أي تغيير أو إضافة أو تصليح على المعالم التاريخية أو العقارات الموجودة في المنطقة المحمية يخضع إلى ترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة، مع العلم أن شهادة التقسيم ينتج عنها تغيير في العقار المبني.

كما نجد عبارة يحظر تقطيع المعالم التاريخية المصنفة أو المقترحة للتصنيف وتقسيمها أو تجزئتها إلا بترخيص مسبق من الوزير المكلف بالثقافة عقب استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية<sup>1</sup>.

يفهم من ذلك أن المعالم التاريخية أو العقارات الموجودة في منطقة محمية، لا يتم قسمتها إلا بترخيص مسبق من الوزير المكلف بالثقافة، بعد استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية، والشيء الملاحظ أن نص المادة ذكر تقسيم أو تجزئة، فهنا المشرع لم يقصد التجزئة لأنها تنصب على العقارات غير المبنية، بل شهادة تقسيم باعتبار أنها تمنح في حالة العقار المبني.

<sup>1</sup> المادتان 21 و 24 من القانون 98-04، سالف الذكر.

### المبحث الثالث

#### شهادة المطابقة ودورها في حماية البيئة

تعتبر شهادة المطابقة من أهم الشهادات التي نص عليها المشرع في القانون 90-29، وأوجب الحصول عليها بعد إتمام عملية البناء للتأكد من مدى مطابقتها للرخصة المسلمة، أما القانون 08-15، فقد أوجب الحصول عليها بعد إتمام إنجاز البناية، وذلك للتأكد من مطابقتها لرخصة إتمام الانجاز.

وعليه سننتقل في المطلب الأول إلى بيان مفهوم شهادة المطابقة وكيفية تحضيرها وتسليمها ثم إلى دور شهادة المطابقة في حماية البيئة في المطلب الثاني.

#### المطلب الأول

##### مفهوم وكيفية تحضير وتسليم شهادة المطابقة

يلزم قانون التعمير صاحب مشروع البناء أن يعلم الإدارة بانتهاء البناء، حيث تقوم هذه الأخيرة بالبحث في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء، لتمنحه شهادة المطابقة إذا ثبت ذلك<sup>1</sup>، وعليه سنتناول مفهوم شهادة المطابقة في الفرع الأول وكيفية تحضيرها وتسليمها في الفرع الثاني.

#### الفرع الأول

##### مفهوم شهادة المطابقة

نظرا لأهمية شهادة المطابقة فقد أولاهها المشرع عناية خاصة في مختلف القوانين والأنظمة المتعلقة بالتهيئة والتعمير، ومن أهمها القانون 90-29 والقانون المعدل له 04-05، وأخيرا في القانون 08-15، وعليه لا بد من التطرق إلى تعريف شهادة المطابقة أولا وبيان خصائصها ثانيا.

<sup>1</sup> إقلولي - أولاد رباح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، ص 183.

أولا : تعريف شهادة المطابقة

لم يعرف المشرع شهادة المطابقة كما هو الحال في الغالب، تاركا ذلك للفقهاء<sup>1</sup>، وقد عرفها أحد الباحثين بالقول : " شهادة المطابقة تمنح للمالك أو صاحب المشروع، بعدما يشعر المجلس الشعبي البلدي وجوبا بإنهاء البناء، وذلك من أجل إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء"<sup>2</sup>. وعرفها آخر بأنها : " قرار إداري فردي، يتضمن تصريحاً من الإدارة المختصة قانوناً بأن أشغال البناء المرخص بها إدارياً قد أنجزت وفقاً للمخططات والتصاميم المرفقة برخصة البناء، وهو ما يشكل ترخيصاً صريحاً باستعمال البناء المنجز سواء كان ذا طابع سكني أو مخصصاً لنشاط ما"<sup>3</sup>.

يلاحظ أن التعريف الأول ركز على مضمون شهادة المطابقة، بينما وضح التعريف الثاني إلى جانب ذلك الطبيعة القانونية لها باعتبارها قراراً إدارياً يترتب آثاراً. أشار القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير في الفصل السابع منه<sup>4</sup>، في القسمين الأول والثاني المتعلقين على التوالي بالمراقبة والمخالفات<sup>5</sup> إلى شهادة المطابقة، وبالضبط في المواد من 73 إلى 78، وفصل في ذلك المرسوم التنفيذي رقم 15-19، تحت عنوان " دراسة شهادة المطابقة"<sup>6</sup>، وأكد ذلك أيضاً القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، والذي نص على إلزامية طلب تسليم شهادة المطابقة عند إتمام الأشغال<sup>7</sup>، وحسب المادة 2 من هذا القانون فإن تحقيق المطابقة هو: الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير، وتنص المادة 10 من القانون نفسه على منع استغلال أو شغل أية بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة<sup>8</sup>.

<sup>1</sup> عيسى مهزول، المرجع السابق، ص 95.

<sup>2</sup> عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 66.

<sup>3</sup> عيسى مهزول، المرجع السابق، ص 165.

<sup>4</sup> بن صافية حفيظة وإمعاش حكيمة، آليات وقواعد الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر، جامعة عبد

الرحمان ميرة بجاية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون العام، 2012-2013، ص 51.

<sup>5</sup> المواد من 73 إلى 78 من القانون رقم 90-29، سالف الذكر.

<sup>6</sup> المواد من 63 إلى 69 من المرسوم التنفيذي 15-19، سالف الذكر.

<sup>7</sup> المادة 60 من القانون 08-15، سالف الذكر.

<sup>8</sup> إقلولي - أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، ص 185.

### ثانيا : خصائص شهادة المطابقة

- تتميز شهادة المطابقة بالخصائص التالية :
- شهادة المطابقة هي وثيقة إدارية، يختص بإصدارها رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، كل في نطاق اختصاصه.
  - هي وسيلة رقابة بعدية على مطابقة عمليات البناء لأحكام رخصة البناء ورخصة التجزئة.
  - ذات طابع وقائي من خلال إحكام الرقابة على تنفيذ عملية البناء تفاديا لوقوع كوارث.
  - ليست عملا تقديريا فحسب، وإنما هي اختصاص مقيد للإدارة، التي لا يمكنها منح أو رفض منح الشهادة بصفة تحكمية<sup>1</sup>.
  - إجراءات المطابقة وجوبية، إذا لم يقدم المستفيد من رخصة البناء التصريح بانتهاء الأشغال، حيث يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يبادر وجوبا بهذه الإجراءات<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني

#### كيفية تحضير وتسليم شهادة المطابقة

بمجرد الانتهاء من أشغال البناء والتهيئة، يجب على المستفيد من رخصة البناء التصريح بذلك، وذلك في حدود (30) يوما من انتهاء الأشغال، حيث يودع المعني بالأمر طلبا من نسختين في مقر المجلس الشعبي البلدي، يثبت الانتهاء من الأشغال، أما في حالة عدم تصريح المستفيد بانتهاء الأشغال في الآجال المحددة، فإنه تتم عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي، حيث يمنع شغل أو استغلال أية بناية قبل الحصول على شهادة المطابقة، ذلك لأنها تقوم مقام رخصة السكن أو كترخيص لاستقبال الجمهور، إذ تهدف شهادة المطابقة إلى تمكين المستفيد من استغلال العقار للغرض الذي يشيد له من جهة، ومن جهة أخرى فإنها تسمح للإدارة من التحقق من مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء من حيث الهيكل والمقاس والاستعمال والواجهة من جهة، ومطابقة هذه الأشغال مع أحكام التهيئة والتعمير المعمول بها من جهة أخرى.

<sup>1</sup> إفلولي - أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 191.

<sup>2</sup> عيسى مهزول، المرجع السابق، ص 167.

ويتم هذا التحقق من طرف لجنة، تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي و المصالح المعنية، حيث تقوم هذه اللجنة بالانتقال للمعاينة، وذلك بعد إعلام المعني قبل ثمانية(08) أيام على الأقل من إجراء المراقبة، وتعد محضرا تدون فيه رأيها حول المطابقة التي تمت معاينتها، بعد ذلك يكون أمام السلطة المختصة مهلة ثمانية (08) أيام من المعاينة من أجل اتخاذ قرارها إما بتسليم شهادة المطابقة أو اتخاذ إجراءات أخرى<sup>1</sup>.

بعد التحقيق والمعاينة، إذا بين المحضر مطابقة الأشغال، فإن السلطة المختصة تقوم بتسليم شهادة المطابقة للمعني، أما في الحالة العكسية، أي في حالة عدم مطابقة الأشغال لتدابير رخصة البناء، فإنها تعلم المعني بذلك وتمنحه ثلاثة (03) أشهر لجعل البناء مطابقا للرخصة، كما تذكره بالعقوبات التي يتعرض لها في حالة عدم المطابقة.

بعد انقضاء هذا الأجل على السلطة المختصة إما تسليم شهادة المطابقة أو رفضها والشروع في المتابعات القضائية.

وكما هو الحال بالنسبة للشهادات التي سبق التعرض لها، فقد منح المشرع لطالب شهادة المطابقة إمكانية الطعن فيها، سواء عن طريق الطعن الإداري أمام الولاية أو الوزارة المكلفة بالعمران أو عن طريق رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة، وذلك وفقا لنفس الإجراءات و المواعيد التي سبق ذكرها.

وما يجدر التنويه إليه، أنه ونظرا لانتشار ظاهرة البناء غير المطابق للرخصة والبناء غير الشرعي، قام المشرع بإصدار القانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008، المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، المعدل والمتمم، وذلك محاولة منه للحد من حالات عدم إنهاء البناء وعدم مطابقتها للأحكام والمعايير التقنية للبناء، وقد جاء هذا القانون بخصوص البناء المنجز أو تلك التي هي في طور الإنجاز من أجل تحديد شروط تشغيلها واستغلالها وتحقيق مطابقتها، و كذا ترقية المظهر الجمالي للعقار المبني، كما جاء بمجموعة من الأحكام الردعية والعقابية من أجل تفعيل الأحكام التي جاء بها .

<sup>1</sup> المواد من 65 إلى 68 من المرسوم التنفيذي 15-19، سالف الذكر.

## المطلب الثاني

## دور شهادة المطابقة في حماية البيئة

تلعب شهادة المطابقة دورا هاما في حماية البيئة، حيث لا تسلم هذه الشهادة في حالة عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفق أحكام رخصة البناء<sup>1</sup>، كما أنه بعد انتهاء الآجال القانونية المحددة لإجراء المطابقة، يشرع في الملاحظات القضائية طبقا لأحكام المادة 78 من القانون 90-29، وعليه فيجب التطرق إلى دور شهادة المطابقة كأداة لمحاربة التلوث البصري في الفرع الأول أما في الفرع الثاني فنتطرق إلى دور شهادة المطابقة في ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير.

## الفرع الأول

## دور شهادة المطابقة في مكافحة التلوث البصري

يقصد بالتلوث البصري التغيير غير المرغوب فيه في عناصر البيئة العمرانية من إضافات أو تشوهات أو كتل بنائية غير قانونية، أو فراغات غير مصممة أو أية إضافات تتنافر مع البيئة الطبيعية أو المناخية أو الوظيفية أو القيم الدينية أو الحضارية أو الجمالية أو المعمارية، والتي تؤدي إلى النفور أو الأذى فور رؤيتها<sup>2</sup>.

لقد قرر المشرع الجزائري في إطار القواعد العامة للتهيئة والتعمير ضوابط تتعلق بالبنائيات، للحفاظ على الشكل الجمالي للمحيط، وتجنب الفوضى المعمارية، أو كما يسميها البعض "بالتلوث البصري" وذلك بموجب المرسوم التنفيذي 91-175 في المواد من 27 إلى 31، وكذلك ما يخص البنائيات ذات الاستعمال السكني، والتي تطرق لها المشرع في المواد من 32 إلى 45 من نفس المرسوم.

من خلال استقرائنا لهذه المواد، نستشف أن المشرع حاول إيجاد قواعد للحفاظ على ما يسمى برونق المدينة الذي يعد غاية من غايات الضبط الإداري، باعتباره عنصرا جديدا من

<sup>1</sup> المادتان 68 و 69 من المرسوم التنفيذي 15-19، سالف الذكر.

<sup>2</sup> فراح وهيبة والعباسي مرية، دور أدوات التعمير الفردية في حماية البيئة، مذكرة ماستر، جامعة يحي فارس بالمدينة، كلية الحقوق، 2012-2013، ص 25.

النظام العام، وهو عبارة عن مجموعة من القواعد والأسس أو القياسات التي يجب احترامها للحفاظ على الطابع الجمالي للبناء وتحقيق تكامل وتجانس لمجموعة من الأحكام والأشكال التي تتناسب فيما بينهما لتوفر لنا مكانا صالحا للمعيشة<sup>1</sup>.

ولضمان احترام هذه القواعد، فإن المشرع فرض رقابة صارمة من خلال السماح للسلطات المختصة بزيارة البنايات الجاري تشييدها وإجراء التحقيقات الضرورية وطلب المستندات التقنية المتعلقة بالبناء، كما أعطى الحق للجمعيات المهتمة بحماية المحيط بالتدخل<sup>2</sup>، والتي يمكنها قانونا ممارسة الحقوق المعترف بها للطرف المدني بخصوص الوقائع التي تلحق ضررا مباشرا بالمصالح الجماعية التي تهدف إلى الدفاع عنها<sup>3</sup>، إضافة إلى إجبارية الحصول على شهادة المطابقة عند الانتهاء من أشغال البناء.

## الفرع الثاني

### دور شهادة المطابقة في ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير

إن شهادة المطابقة هي وثيقة تثبت انتهاء الأشغال من بناء كان موضوعه رخصة البناء، وتسلم الشهادة من نفس السلطة التي سلمت رخصة البناء، ويعتبر الحصول عليها أمرا وجوبيا، فعلى المالك عند انتهاء إنشاءاته أن يستخرج شهادة مطابقة الأشغال، التي تثبت أنه يمكن استعمال واستغلال العقار المبني الذي أنجز دون أي خطر على من يشغلونه، كما أنها تثبت أن الأشغال تمت وفقا للمواصفات، وأن الأشغال والمنشآت لا تمس بحقوق الغير العامة أو الخاصة.

أما إذا قام المالك بإنجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية للتهيئة والتعمير، فإن للسلطة الإدارية الحق في رفع دعوى قضائية استعجالية لوقف الأشغال،

<sup>1</sup> تقرة فائزة، القيود الواردة على الملكية الخاصة للمصلحة العامة في مجال البناء والتعمير، مذكرة ماستر، جامعة يحي فارس

المدية، كلية الحقوق، 2011-2012، ص 38.

<sup>2</sup> المادتان 73 و 74 من القانون 90-29، سالف الذكر.

<sup>3</sup> المادة 37 من القانون 03-10، سالف الذكر.

وكذا توقيع الغرامات، وقد يصل الأمر إلى الحبس في حالة العود، إضافة إلى إمكانية الأمر بهدم المنشآت أو إعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل<sup>1</sup>.

ونظرا لوجود العديد من البنايات المشيدة عشوائيا في وقت سابق على أراضي تحصل عليها أصحابها بطرق غير شرعية أو بنيت بدون رخصة بناء، فقد حاول المشرع تسوية وضعية البعض منها بإصدار القانون 08-15 المتعلق بتسوية البنايات ومطابقتها، والذي استثنى بعض البنايات التي لا تكون قابلة لتحقيق مطابقتها، كتلك التي تضر بالمحيط والمظهر العام للمواقع، والتي تشوه بشكل خطير البيئة، كالحاق الضرر بالمواد الطبيعية كالهواء والماء وباطن الأرض والتي تعتبر في كل الحالات جزءا لا يتجزأ من مسار التنمية المستدامة<sup>2</sup>، إذ نصت المادة 16 من القانون 08-15 على البنايات التي لا تكون قابلة لتحقيق مطابقتها ومنها: - البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات ويمنع البناء عليها - البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية - 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 لتشبيد بنايات ذات منفعة عامة أو مضررة لها والتي يستحيل نقلها.

من خلال استقراءنا لنص هذه المادة، فإنه لا يمكن تحقيق مطابقة تلك البنايات، وذلك من أجل حماية البيئة عن طريق حماية المناطق المحمية، مناطق التوسع السياحي، المناطق الأثرية والمعالم التاريخية... ، وذلك بعدم البناء فيها، وإلا ستكون موضوع هدم طبقا لما جاء في نص المادة 17 من نفس القانون.

<sup>1</sup> المواد من 75 إلى 78 من القانون 90-29، سالف الذكر.

<sup>2</sup> المادة 2/3 من القانون 03-10، سالف الذكر.

### خلاصة الفصل الثاني

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

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

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

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

الخاتمة

من خلال دراستنا لموضوع " حماية البيئة من خلال أدوات التعمير الفردية "، تبين لنا أنه موضوع يجمع بين أمرين متكاملين، كلاهما يعتبر ضرورة لا غنى عنها، يتمثل الأول في الحاجة إلى البناء، والثاني في وجوب حماية البيئة والحفاظ عليها.

ويمكن تلخيص النتائج المتوصل إليها في الآتي:

أقر المشرع ثلاث رخص للتهيئة والتعمير، هي رخصة البناء ورخصة التجزئة ورخصة الهدم، وكل واحدة منها تعتبر قرارا إداريا فرديا مسبقا، يصدر عن جهات مختصة، باتباع إجراءات محددة في المرسوم التنفيذي 15-19، وهي تخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري، وقد كفلت النصوص القانونية المختلفة حماية البيئة من خلال كل رخصة منها.

فبالنسبة لرخصة البناء فإن المشرع قيد مشاريع البناء بمعطيات بيئية خاصة، إذ أوجب على الإدارة ضرورة مراعاة بعض الاعتبارات المتعلقة بموقع البناية، ووضع مقاييس خاصة بالبناية نفسها، كما قيد إجراءات الحصول على رخصة البناء بدراسات بيئية مسبقة، تمثلت في دراسة التأثير على البيئة ودراسة الخطر وضرورة إرفاق مذكرة خاصة بالنسبة للبناءات غير المعدة للسكنات الفردية.

أما بالنسبة لرخصة التجزئة فيبرز دورها في حماية البيئة من خلال حمايتها للنظام العام البيئي بعناصره الثلاثة: الأمن العام والصحة العامة والسكينة العامة، وكذلك من خلال حماية الأراضي الفلاحية والمواقع المحمية.

أما بالنسبة لرخصة الهدم، فيبرز دورها في حماية البيئة من خلال حماية البناءات الواقعة في أماكن مصنفة أوفي طريق التصنيف، وكذا حماية البناءات المجاورة.

وإلى جانب الرخص أقر المشرع ثلاث شهادات للتهيئة والتعمير، وهي شهادة التعمير، شهادة التقسيم وشهادة المطابقة، والتي تعد أيضا من القرارات الفردية المتعلقة بالتعمير، وتصدر عن جهات مختصة باتباع إجراءات محددة في نفس المرسوم التنفيذي، وهي تخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري، وقد كفلت النصوص القانونية المختلفة حماية البيئة من خلال كل شهادة منها.

فبالنسبة لشهادة التعمير التي تتميز بأنها إعلامية واختيارية، فإن دورها في حماية البيئة يبرز من خلال حماية الأراضي غير القابلة للبناء، ويتعلق الأمر بالمناطق ذات المميزات الثقافية والطبيعية، من أجل حماية التراث الثقافي والتراث الطبيعي والساحل، إضافة إلى دورها في حماية الأراضي المهددة بالأخطار.

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

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

ولئن كان المشرع قد أسس من خلال ترسانة النصوص القانونية التي ذكرناها، سواء تلك المتعلقة بالتهيئة والتعمير أو المتعلقة بالبيئة، والتي أرسى من خلالها كل الضمانات اللازمة لحماية البيئة من كل مخاطر التعمير، إلا أن الواقع لا يترجم هذا التأسيس، والدليل على ذلك ما نراه من انتهاك لهذه القواعد في صورة بناءات فوضوية تتزايد يوما بعد يوم، وتشويه لمظهر البنايات، وعدم وجود نمط عمراني متميز يتوافق مع حضارتنا، وذلك راجع بالدرجة الأولى إلى عدم الالتزام بهذه القواعد القانونية وتواطؤ الجهات المكلفة بالمراقبة إما لاعتبارات شخصية أو سياسية أو اجتماعية، الأمر الذي ترك الكثير من هذه القواعد مجرد حبر على ورق.

واعتبارا لذلك، فإننا نتقدم في نهاية هذه المذكرة بالاقترحات التالية:

- الدعوة إلى تفعيل النصوص القانونية المتعلقة بقواعد التهيئة والتعمير، خاصة ما تعلق منها بموضوع حماية البيئة.
- إيجاد وسائل قانونية لإرغام السلطات المختصة على عدم غض الطرف في حالة الشروع في أية أشغال مخالفة لقواعد التعمير أو التي تكون دون رخصة، والأمر بتوقيف الأشغال منذ البداية، والعمل على إيقاف البناء مستقبلا للبناءات غير المطابقة، كي يجسد القانون على أرض الواقع، ولا يتسنى هذا كله إلا من خلال

- وضع حدّ نهائي للإجراءات المعقدة من قبل الإدارة، والتزام الجماعات المحلية وهيئات استقبال الملفات بإزالة كل العراقيل البيروقراطية المطروحة في العديد من البلديات.
- تدعيم المجالس المحلية بهيئات متخصصة في مجال العمران والبيئة، تكلف بعمليات الرقابة والمتابعة، ومحاسبتها في حالة التقصير.
  - تمكين المواطنين من الحصول على سكنات فردية أو الاستفادة من قطع أرضية ضمن تجزئات تحددها الدولة بشكل منظم، يتوافق مع المعطيات البيئية والعمرانية، وفرض أنماط من البناءات تتوافق مع متطلبات الحضارة وخصوصية المجتمع الجزائري.
  - التفكير في استبدال أسلوب هدم البناءات غير المطابقة قدر الإمكان بأساليب الإدماج ضمن المحيط العمراني والاجتماعي، عن طريق ترقيتها و تسوية وضعيتها، وبالتالي فلا بد على السلطات المحلية أن تعمل على تسوية السكنات التي قام أصحابها بالبناء، كون الأمر أصبح واقعا مفروضا.
  - ضرورة العمل على توعية المواطن الجزائري للإقبال على تسوية وضعية بناءاته وإدراك أهمية الاهتمام بالمظهر الخارجي لمسكنه، من خلال مباشرة حملات تحسيس وتوعية واسعة لفائدة أصحاب هذه البناءات، عن طريق تنظيم أبواب مفتوحة، والقيام بدراسات وطنية، والتكثيف من الومضات الإعلانية في وسائل الإعلام السمعية والسمعية البصرية، لأن تطبيق أي قانون يعتمد بالأساس على مدى إدراك المواطن لمضامينه، وأنه جاء حفاظا على المصلحة العامة لا غير.
- وأخيرا فإنه يجدر بنا الإشارة إلى أن عبء حماية البيئة لا يقع على عاتق الدولة لوحدها، وإنما هو واجب على كل شخص طبيعي كان أو معنوي، وذلك من خلال احترام الجميع للقواعد التي تكفل الحفاظ على سلامة البيئة، وأن يكون ذلك ثقافة لدى المواطن، باعتبار البيئة المكان الذي يتقاسم البشر العيش فيه ويتأثرون بكل ما يمكن أن يمس بسلامته.

# قائمة المصادر والمراجع

## أولا : الكتب

1. إسماعيل نجم الدين زنكنة، القانون الإداري البيئي (دراسة تحليلية مقارنة)، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت-لبنان، ط1، 2012.
2. إقلولي - ولد رابح صافية، رخصة البناء آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري، الواقع والآفاق، كتاب المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر المنظم بجامعة ورقلة يومي 27 و 28 فيفري 2012، غير منشور.
3. إقلولي - أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع- الجزائر، ط2، 2015.
4. زهدي يكن، قانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة، دار الثقافة- لبنان، ط3، دون سنة نشر.
5. عبد الناصر توفيق العطار، تشريعات تنظيم المباني ومسؤولية المهندس والمقاول، مطبعة السعادة، مصر، 1972.
6. عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، كتاب الملتقى الوطني حول العقار في القانون الجزائري والقانون المقارن بجامعة بشار يومي 22، 23 أبريل 2008، غير منشور.
7. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع القاهرة، 2005.
8. عمار عوابدي، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2002.
9. عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور للنشر والتوزيع الجزائر، ط1، 2014.
10. ماجد راغب الحلو، قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة الإسلامية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002.
11. مازن ليلو راضي، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2005.
12. محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، دون سنة نشر.
13. نوار دهام مطر الزبيدي، الحماية الجنائية للبيئة (دراسة مقارنة)، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت-لبنان، ط1، 2014.

## ثانيا : المذكرات والأطروحات الجامعية

1. مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة سعد دحلب البليدة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2007-2008.
2. آسيا جرورو، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر بن عكنون، كلية الحقوق، 2003-2004.
3. شوك مونية، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة محمد الأمين دباغين سطيف، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2015-2016.
4. لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2011-2012.
5. أسماء نبات، علاقات أدوات التهيئة والتعمير بحماية البيئة بالجزائر، مذكرة ماستر، جامعة يحي فارس المدية، 2011-2012.
6. بن صافية حفيظة وإمعاش حكيمة، آليات وقواعد الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون العام، 2012-2013.
7. تقرة فايزة، القيود الواردة على الملكية الخاصة للمصلحة العامة في مجال البناء والتعمير، مذكرة ماستر، جامعة يحي فارس المدية، كلية الحقوق، 2011-2012.
8. عادل عميرة، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر، جامعة قاصدي مرياح ورقلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2013-2014، ص 28.
9. فراح وهيبة والعباسي مرية، دور أدوات التعمير الفردية في حماية البيئة، مذكرة ماستر، جامعة يحي فارس بالمدية، كلية الحقوق، 2012-2013.

## ثالثا : النصوص القانونية

01. قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49 بتاريخ 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995 الجريدة الرسمية العدد 55 بتاريخ 27 سبتمبر 1995.
02. قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52 بتاريخ 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية العدد 51 بتاريخ 15 أوت 2004.

03. قانون رقم 90-30 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 52، بتاريخ 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 يوليو 2008، الجريدة الرسمية العدد 44 بتاريخ 03 أوت 2008.
04. قانون رقم 98-04 مؤرخ في 15 جوان 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية العدد 44، بتاريخ 17 جوان 1998.
05. قانون رقم 02-02 مؤرخ في 05 فيفري 2002، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، الجريدة الرسمية العدد 10 بتاريخ 12 فيفري 2002.
06. قانون رقم 03-10 مؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 43، بتاريخ 20 جويلية 2003.
07. قانون رقم 04-20 مؤرخ في 25 ديسمبر 2004 يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 84 بتاريخ 29 ديسمبر 2004.
08. قانون رقم 11-10 مؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية العدد 32، بتاريخ 03 جويلية 2011.
09. قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية العدد 44 بتاريخ 03 أوت 2008.
10. مرسوم تنفيذي رقم 91-175 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية العدد 26 بتاريخ 01 جوان 1991.
11. مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية العدد 26 بتاريخ 01 يونيو 1991، المعدل والمتمم.
12. مرسوم تنفيذي رقم 97-490، مؤرخ في 20 ديسمبر 1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد 84 بتاريخ 21 ديسمبر 1997.
13. مرسوم تنفيذي رقم 06-198 مؤرخ في 31 ماي 2006 يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، الجريدة الرسمية العدد 37 بتاريخ 04 جوان 2006.
14. مرسوم تنفيذي رقم 07-145 المؤرخ في 19 ماي 2007، يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكفاءات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية العدد 34 بتاريخ 22 ماي 2007.
15. مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07، بتاريخ 12 فبراير 2015.

# فهرس المحتويات

الصفحة	المحتوى
	شكر وتقدير
	مقدمة
4	الفصل الأول: حماية البيئة من خلال رخص التهيئة والتعمير
6	المبحث الأول: رخصة البناء ودورها في حماية البيئة
6	المطلب الأول: مفهوم وكيفيات تحضير وتسليم رخصة البناء
6	الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء
8	الفرع الثاني: كيفيات تحضير وتسليم رخصة البناء
10	المطلب الثاني: دور رخصة البناء في حماية البيئة
10	الفرع الأول: تقييد مشاريع البناء بمعطيات بيئية خاصة
11	الفرع الثاني: تقييد إجراءات الحصول على رخصة البناء بدراسات بيئية مسبقة
14	المبحث الثاني: حماية البيئة من خلال رخصة التجزئة
14	المطلب الأول: مفهوم وكيفيات تحضير وتسليم رخصة التجزئة
14	الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة
16	الفرع الثاني: كيفيات تحضير وتسليم رخصة التجزئة
18	المطلب الثاني: دور رخصة التجزئة في حماية البيئة
18	الفرع الأول: دور رخصة التجزئة في حماية النظام العام
21	الفرع الثاني: دور رخصة التجزئة في حماية الأراضي الفلاحية والمواقع المحمية
22	المبحث الثالث: رخصة الهدم ودورها في حماية البيئة
22	المطلب الأول: مفهوم وكيفيات تحضير وتسليم رخصة الهدم
23	الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم
24	الفرع الثاني: كيفيات تحضير وتسليم رخصة الهدم
25	المطلب الثاني: دور رخصة الهدم في حماية البيئة
26	الفرع الأول: دور رخصة الهدم في حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أوفي طريق التصنيف
27	الفرع الثاني: دور رخصة الهدم في حماية البنايات المجاورة
28	خلاصة الفصل الأول

30	الفصل الثاني: حماية البيئة من خلال شهادات التهيئة والتعمير
31	المبحث الأول: شهادة التعمير ودورها في حماية البيئة
31	المطلب الأول: مفهوم وكيفيات تحضير وتسليم شهادة التعمير
31	الفرع الأول: مفهوم شهادة التعمير
33	الفرع الثاني: كيفيات تحضير وتسليم شهادة التعمير
35	المطلب الثاني: دور شهادة التعمير في حماية البيئة
35	الفرع الأول: دور شهادة التعمير في حماية الأراضي غير القابلة للبناء
38	الفرع الثاني: دور شهادة التعمير في حماية الأراضي المهددة بالأخطار
39	المبحث الثاني: شهادة التقسيم ودورها في حماية البيئة
39	المطلب الأول: مفهوم وكيفيات تحضير وتسليم شهادة التقسيم
40	الفرع الأول: مفهوم شهادة التقسيم
41	الفرع الثاني: كيفيات تحضير وتسليم شهادة التقسيم
42	المطلب الثاني: دور شهادة التقسيم في حماية البيئة
43	الفرع الأول: دور شهادة التقسيم في حماية العقار الفلاحي
44	الفرع الثاني: دور شهادة التقسيم في حماية العقار السياحي
45	المبحث الثالث: شهادة المطابقة ودورها في حماية البيئة
45	المطلب الأول: مفهوم وكيفيات تحضير وتسليم شهادة المطابقة
45	الفرع الأول: مفهوم شهادة المطابقة
47	الفرع الثاني: كيفيات تحضير وتسليم شهادة المطابقة
49	المطلب الثاني: دور شهادة المطابقة في حماية البيئة
49	الفرع الأول: دور شهادة المطابقة في مكافحة التلوث البصري
50	الفرع الثاني: دور شهادة المطابقة في ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير
52	خلاصة الفصل الثاني
53	الخاتمة
57	قائمة المصادر والمراجع
61	الفهرس

## ملخص :

تتناول الدراسة موضوع " حماية البيئة من خلال أدوات التعمير الفردية "، والتي حددها المشرع في ثلاث رخص: رخصة البناء، رخصة التجزئة ورخصة الهدم، وثلاث شهادات: شهادة التعمير، شهادة التقسيم وشهادة المطابقة.

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

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

## الكلمات المفتاحية :

حماية البيئة، أدوات التعمير الفردية، رخص التهيئة والتعمير، شهادات التهيئة والتعمير.

## Résumé :

L'étude porte sur le thème de « la protection de l'environnement grâce à des outils d'urbanisme individuels », qui est défini par le législateur dans les trois permis : le permis de construire, le permis de lotir et le permis de démolir, et trois certificats : Le certificat d'urbanisme, le certificat de morcellement et le certificat de conformité.

Les permis et les certificats sont considérés comme une décision administrative individuelle délivrée par les autorités compétentes selon des procédures spécifiques et sous réserve des dispositions et règles du droit administratif.

Grâce à cette étude, nous avons défini un ensemble de contrôles mis au point par le législateur afin de concilier les exigences de répondre aux besoins de construction et d'urbanisme avec les exigences de protection et de préservation de l'environnement.

## Les mots clés :

La protection de l'environnement, Les outils d'urbanisme individuels, Permis d'aménagement et d'urbanisme, Certificats d'aménagement et d'urbanisme.