

الجزائري

أ. لعويجي عبد الله - جامعة باتنة

مقدمة :

هدف قانون التعمير وقانون البيئة ضمان حياة وسط الحياة الذي هو معقد من حيث مكوناته المختلفة،¹ إذ أن قانون التعمير يستهدف بالأخص تنظيم عملية البناء، فالبناء المراد تشييده يجب أن يأخذ في الحسبان حياة المحيط المرتبط بالأبعاد البيئية¹ حيث أن البيئة والتنمية ومجان لعنة واحدة مرتبطتان ارتباطا لا يهمل الشجرة، والتنمية لا يمكن أن تقام على قاعدة من الموارد البيئية المنتهكة، كما لا يمكن حماية البيئة عندما لا تضع التنمية في حساباتها تكاليف تخريب البيئة¹ فالبيئة تتكون من الموارد الطبيعية اللاحيوية والحيوية كالهواء والجو والماء والأرض وباطن الأرض والنبات والحيوان بما في ذلك التراث الوراثي وأشكال التفاعل بين هذه الموارد وكذا الأماكن والمناظر والمعالم الطبيعية¹.

أو يمكن القول أن البيئة مجموعة من العناصر هي: الطبيعة، الفصائل الحيوانية والنباتية، الهواء الأرض، الثروة المعدنية والمناظر الطبيعية المختلفة¹.

حيث أن حماية المجالات الطبيعية هي من اهتمامات قانون البيئة، إلا أن قانون التعمير لا يمكن أن يتجاهل ضرورة حماية بعض المناطق لتعيتها الإيكولوجية أو الجمالية.

لكن الطبيعة التي يأخذها قانون العمران بعين الاعتبار هي طبيعة منطوية إليها من جانب قائمتها وبالتالي فهي ليست ملك يجب المحافظة عليه لقيمتها الذاتية فلا قيمة للطبيعة إلا إذا كان بإمكانها تقديم شئ إضافي لراحة الحياة أو تمثل عاملا اقتصاديا للتنمية، لهذا السبب حرص قانون العمران على تضمين حماية البيئة المخططات العمرانية والرخص والشهادات العمرانية والتي تعرف بالقرارات العمرانية، من خلال ما سبق نطرح التساؤل التالي:

كيف حاول المشرع الجزائري أن يحافظ على البيئة من خلال المخططات العمرانية وكذا القرارات العمرانية

هذا ما سنحاول الإجابة عليه من خلال مداخلتنا المقترحة

حماية البيئة ضمن المخططات التوجيهية والتعمير: المخططات التوجيهية للتنمية والتعمير يعتبر وسيلة جديدة لا تهتم بالتنمية العمرانية داخل حدود المحيط العمراني للتجعب الحضري فقط بقدر ما يتناول

الضجع الحضري داخل إطاره الطبيعي والبيئي وينظم العلاقات بينه وبين باقي نقاط الوسط الأخرى الموجودة على مستوى المحلي والإقليمي ويراعي جوانب الاستجمام والتناسق بينه وبين جميع المراكز الحضرية المجاورة¹.

فهذا المخطط يترجم من الناحية الشكلية والمادية إرادة المشرع في تنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار ومساواة ومراقبة التوسع العمراني للمدن وهو من ناحية أخرى يترجم هموم وأنشغالات التخطيط المجازي في محاولة لإيجاد أحسن توازن مختلف وظائف المجال من حيث البناء وممارسة النشاطات الاجتماعية وحق الثقافة والدينية، كما يجب أن يكون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من:

- 1- تقرير توجيهي يقدم فيه ما يأتي:
 - (أ) تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديمقراطي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني.
 - (ب) قسم التهيئة المقترح بالنظر للتوجهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل، والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية².
- 2- تقنين يحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المواد 20 و 21 و 22 و 23 من القانون 90-29.

ولهذا الغرض يجب أن يحدد ما يأتي:

 - (و) المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية، لاسيما التصدعات الزلزالية أو الإنزلاقات أو انهيارات التربة، والتدفقات الوحلية وارتصاص التربة والتميع والانهيارات والفيضانات.
 - (ز) مساحات حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات والمنشآت الأساسية، لاسيما منها المنشآت الكيماوية والبتروكيماوية وقنوات نقل المحروقات والغاز والمختلوط الناقل للطاقة.
 - (ح) المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلزال.
 - (ط) الأخطار الكبرى المبنية في المخطط العام لوقاية والمخططات الخاصة للتدخل.

- وثائق بيانية تشمل خاصة على المخططات الآتية:

 - (أ) مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حالياً، وأهم الطرق والشبكات المختلفة.
 - (ب) مخطط تهيئة يبين حدود ما يأتي:
 - القطاعات المعرّفة، والقابلة للتعمير، والمخصصة لتعمير في المستقبل وغير القابلة للتعمير كما هو محدد في القانون 90-29

- بعض أجزاء الأرض: الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجديدة، والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة.
- مساحات تدخل محططات شغل الأراضي.
- ج) مخطط ارتفاعات يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها.
- د) مخطط تجهيز ببرز خطوط مرور الطرق، وأهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.
- هـ) مخطط يحدد مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية أو التكنولوجية والمخططات الخاصة للتدخل.

كما تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية، عن طريق الدراسات الخاصة بالزلازل والدراسات الجيوتقنية أو الخاصة. وتحدد مساحات حماية المؤسسات أو المنشآت أو التجهيزات المنطوية على الأخطار التكنولوجية، طبقاً للإجراءات القانونية والتنظيمية المعمول بها. حيث تسجل المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية، أو التكنولوجية في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير المختصة إقليمياً حسب نفس الأشكال التي تمت بها الموافقة على المخطط.

ويقسم المخطط التوجيهي إلى أربع قطاعات: القطاعات المعمرة وكذا القطاعات المرشحة للتعمير التي تكون مخصصة لكي تعرف كثافة تعمرية عالية في آجال لا تتجاوز 10 سنوات بالإضافة إلى قطاعات التعمير المستقبلية وهي تشمل كل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمد الطويل والبعيد في أفق 20 سنة والتي يجب أن تخضع من حيث المبدأ إلى ارتفاعات مؤقتة بعدم البناء إلا أنه يمكن الإذن أو الترخيص بالبناء في حالة غياب مخطط شغل الأراضي، ووفق لحقوق بناء ضعيفة جداً كاستثناء في الحالات التالية:

.. حالة تحديد وتعويض وتوسيع المبنى المقيدة للاستعمال الفلاحي.

حيث أن المشرع يهدف من وراء أحكام المادة 22 من القانون 90-29 إلى حماية هذا النوع من الأراضي من عمليات البناء كأصل عام وبقائها على حالتها الأصلية الأولى وبالأخص إذا كانت فلاحية، بما يعني أن هناك منطقة وسطى أو مساحة تواصل بين المدينة والريف.

وآخر القطاعات هو القطاعات غير القابلة للتعمير فهي قطاعات من الأقاليم العمرانية للمدينة غير مخصصة للتعمير بسبب معوقات خاصة، والتي قد تكون مناطق عممية في صورة أراضي ذات خصوبة عالية جداً، أو محاجر ذات استغلال منجمي، أو مناطق طبيعية ذات نوعية بارزة عمومية، أو أماكن ساحلية حساسة، أو قد تكون هذه القطاعات في صورة مناطق ذات خطورة بسبب تعرضها

للمبضانات أو بسبب عدم استقرارها نتيجة لظاهرة انزلاقي التربة أو انخفاضها حيث في هذا النوع من المناطق ذات الخطورة العالية على الأرواح والممتلكات، يمنع ولا يرخص فيها بالبناء معها كالتدابير والأسباب والحجج المقدمة¹.

حماية البيئة ضمن مخطط شغل الأراضي : وثيقة عمرانية بصفة عامة على مستوى البلدية أو على مستوى مجموعة من البلديات أو أقسام من البلديات تثبت القواعد العامة لاستغلال الأرض، مخططات شغل الأراضي لها هدف أولي يتمثل في تحديد بطريقة دقيقة التوازن المتعلقة بكل تجزئة، وكذلك في تنظيم النسيج العمراني عن طريق تحديد مصير البناءات والكثافات التي هي القواعد التي يمكن تطبيقها احتياطياً بموضع الأماكن المخصصة من أجل إنشاء التجهيزات وحماية المساحات والأماكن الطبيعية والفلاحية. كما يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها².

ضف إلى ذلك أنه يحتوي على خارطة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) تحدد المناطق والأراضي المعرضة الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتدابير التقنية المتصلة بذلك، وكذا الأخطار الكبرى المبنية. كما تحدد هذه الخارطة مساحات الحماية أو الارتفاعات الخاصة بالمنشآت المختلفة والمنشآت الإنسانية المتطورة على التجهيزات والأخطار التكنولوجية. كما تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية في مخطط شغل الأراضي المصنفة حسب درجة قابليتها للخطر بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير والمتخصصة إقليمياً حيث حيث يستندار وجوباً عند إعداد مخطط شغل الأراضي :

(أ) الإدارات العمومية والمصالح التابعة للمواولة المكلفة في مستوى الولاية :
التعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة
(ب) الهيئات والمصالح العمومية في المستوى المحلي :

- توزيع الطاقة .

- التمثل .

- توزيع الماء¹ .

ضف إلى ذلك أنه يعين مساحات الأراضي الفلاحية والغابية الواجب حمايتها من كل أشكال التعدي والاستيلاء غير الشرعي بالبناء التوضي وغيره فلتجد جاءت كل التصوص القانونية المتعلقة بالتعمير والتهيئة العمرانية محاولة وضع سياج قانوني خاص لحماية الأراضي الزراعية ذات الجودة العالية، ومن ضمن هذه التوازن الهامة والأساسية نذكر منها قانون التوجيه العقاري وقانون التهيئة

والتعمير وكذا قانون أملاك الدولة وغيرها من النصوص القانونية المختلفة التي جاءت محاولة إدراج حماية خاصة للأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية .

وعليه نجد أن أهم قانون جاء بعد المرحلة الجديدة التي دخلت الجزائر فيها في ظل نظام التنفتح حاول المشرع أن يجد حلاً للمعادلة الصعبة حماية الأراضي الزراعية من التآكل والزحف العمراني عليها ومن جهة أخرى إنتاج أراضي لبناء قصد مواجعة أزمة السكن المتزايدة وفي ظل هذه المعادلة الخطيرة وضع المشرع نص المادة 36 من قانون التوجيه العقاري " القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصصة جدا أو خصصة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير "

إن نص المادة السالفة الذكر يستهل بكلمة القانون هو الذي يرخص بمعنى أن السلطة التشريعية هي التي من صلاحيتها تحويل الأراضي الزراعية إلى أراضي قابلة للتعمير لكن في نفس المادة تحيلنا إلى نص المادة 21 والتي تنص على ما يلي " الأراضي القابلة للتعمير في مفهومها للقانون هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير ."

الإحالة في تخصيص الأراضي القابلة للتعمير تعود إلى أدوات التهيئة والتعمير، والتي هي كما هو معروف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي، هذه المخططات من صلاحيات البلدية التي تشارك في إعدادها المكاتب التقنية بمساعدة هيئات ومكاتب تقنية.

فأين السلطة التشريعية من كل هذا ؟¹

علما أن إجراءات إصدار هذه المخططات لا نجد فيها مصادقة أو مناقشة من طرف البرلمان أما المادة الأولى من قانون التهيئة والتعمير 90-29 فنص : " يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي وبالموازاة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية ."

حيث يجري استغلال وتسيير هذه الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل الإطار المبنى في إطار القواعد العامة للتهيئة والتعمير¹

أما المادة 04 من القانون 90-29 فقد حددت على سبيل الحصر القطع القابلة للبناء وهي كالتالي:

- التي تراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الأجزاء المعمرة للبلدية.
- التي تكون في الحدود المتلازمة مع القابلية للاستغلال الفلاحية عندما تكون موجودة على أراضي فلاحية.

- التي تكون في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية .

- التي تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية .

- التي تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية.

حيث نجد أن المشرع أقر إنشاء بنيات تكون في خدمة الأرض وفي تسهيل استغلالها وحسن خدمتها وليس في أغراض خارجة عن خدمة الأراضي واستغلالها، في الحقيقة هنا قيد إجمالي يكون في صالح الحماية القانونية للأراضي الفلاحية.²

حيث أن المشرع أوكل مهمة حماية الأراضي الفلاحية إلى أدوات التعمير وهذا ما أفتره المادة 21 من القانون 90 - 25 والمادة 11 من قانون التهيئة والتعمير 90 - 29 وكذا المادة 19 والمادة 23 من نفس القانون 90 - 29 والتي تنص : " القطاعات غير قابلة لتعمير هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء المنصوص عليه بدقة ونسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات ". وبطبيعة الحال فإن القطاعات غير قابلة للتعمير في القطاعات الفلاحية والتي حندتها المخططات العمرانية بدقة، حيث أن المادة 48 من قانون 90 - 29 قد حددت وحصرت حقوق البناء على الأراضي ذات المردود الفلاحي العالي في البنائات الضرورية الحيوية والاستغلال الفلاحية والبنائات ذات المنفعة العمومية، وأكد عليها القانون في جميع الأحوال أن تندرج في مخطط شغل الأراضي وفي ظل هذه المادة نستنتج أن شروط البناء على الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي هي :

1/ المنشآت الضرورية للاستغلال الفلاحي.

2/ البنائات ذات المنفعة العامة .

3/ إدراج هذه المنشآت والبنائات ضمن مخطط شغل الأراضي .

مع العلم أن مصطلح المنفعة العامة مصطلح مطاط لا يمكن حصره أو إعطاء مضمون دقيق محاصر له لا يمكن الاتفاق على خلافه فإن فتح مثل هذا الباب على تكيفات مختلفة يؤدي إلى إدراج منشآت كثيرة كلما اقتضى الأمر ضمن المنفعة العامة.³

حيث يشترط لاسترجاع البوالة للأراضي المذكورة أعلاه إقامة مشاريع ذات منفعة عامة وعليه تقدم الإدارة التقية المعنية بالمشروع ملفاً، يشمل أساساً على خطة تحويل المشروع، مخطط عن وضعية المشروع وبطاقة تقنية تحدد طبيعة وأهمية المشروع المقروء، والتي يدع لى اللجنة الولائية لاسترجاع الأراضي الفلاحية.

تحقق اللجنة السابقة الذكر، في مدى ملائمة المشروع لتصنيف القطعة الأرضية وفي مدى تلائم المشروع مع أدوات التعمير المصادق عليها ثم يعرض الملف في حالة قبوله على المجلس الشعبي الولائي لدراسته حيث يفصل في شأنه في أجل شهر واحد ابتداء من إخطاره بذلك.

يصدر الولائي بناء على مداولة المجلس الشعبي الولائي، قرار الاسترجاع بين فيه سعة الوطاء العقاري المسترجع، طبيعة المشروع المقرر ومبلغ التعويض الذي تحدد إدارة أملاك الدولة حيث يخضع هذا القرار لشكليات الشهر العقاري.¹

حماية البيئة ضمن آلية رخصة البناء: وعرفت رخصة البناء بأنها: "التصرف السابق للبناء الذي تقر بهجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستم تخترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران".¹

فهي عبارة عن قواعد رغبة كقبة بتحقيق التوازن بين المصالح الخاصة للأفراد من خلال إشباع حاجاتهم في مادة البناء وبين المصلحة العامة العمرانية بأبعادها الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والثقافية، ولم يبق إلا أن تتدخل الإدارة لضمان تحقيق ذلك من خلال فرض والزام الحصول المسبق لرخصة البناء قبل الشروع في البناء، وعلى أن تخترم أحكام هذه الرخصة طيلة إنجاز الأشغال وبعد الإنجاز، وكل المخالف عن ذلك يعتبر إخلال بعلاقة التعايش بين المصلحتين العامة والخاصة وذلك بتغليب المصلحة الخاصة على المصلحة العامة وما ينجر عنه بالضرورة الوقوع في مستنقع البناء القوضي.¹

لقد لعب قانون التعمير نفس الدور الاستهلاكي للمجالات الطبيعية والمساحات الفلاحية بشكل خطير مما جعل المشرع الجزائري يبنى الكثير من التشريعات المتعلقة بالتعمير بصفة عامة ورخصة البناء بصفة خاصة لأنها هي الأداة لتجسيد قواعد العمران ميدانيا حيث ينص القانون على أن رخصة البناء إجبارية في كل عملية بناء مما كان موقعا إذا كانت تتعلق بـ:

- المنشآت الصناعية.

- النقل المدني البري والجوي.

- تصفية المياه ومعالجتها.

- تصفية المياه المستعملة وصرفها.

- معالجة الفضلات المنزلية وإعادة استعمالها.

فهذه الحالات يمكن أن يكون لها التأثير السلبي البالغ على البيئة إذا عركت دون مراقبة شديدة لذا المشرع متشدد في إخضاعها لرخصة البناء،¹ إذ لا يمكن الاستغناء عن رخصة البناء فهي من الوسائل الهامة في حماية الطبيعة.¹

علماً أن هناك أعمال وأشغال معفاة من دراسة مدى التأثير في البيئة محددة بموجب المرسوم 90-78 المتعلق بدراسة التأثير في البيئة على سبيل الحصر قائمة الأشغال والمشاريع وأعمال التهيئة ذات الصدى الضعيف وعددها 27 شغل وعمل تهيئي محددة في المادة 03 من المرسوم السابق الذكر. ومن المطلق أن كل شغل أو مشروع أو عمل تهيئي لا يدخل في القائمة المحددة من قبل المرسوم يخضع إلى دراسة التأثير في البيئة إذا كانت تنطبق عليه المادة 02 من مرسوم دراسات التأثير على البيئة "تخضع لإجراء دراسة مدى التأثير في البيئة، جميع الأشغال وأعمال التهيئة أو المنشآت الكبرى التي يمكن بسبب أهميتها وأبعادها وآثارها أن تلحق ضرراً مباشراً أو غير مباشر ولا سيما الصحة العمومية والسلامة والمساحات الطبيعية والحيوان والنبات والمحافظة على الأماكن والآثار وحسن الجوار".

حيث يتم تحضير رخصة البناء على ضوء اعتبارات متعددة نصت عليها المادة 383 من المرسوم 90-176 حيث يجب أن يراعى في التصدير:

- موقع البناء أو البنايات المرجحة ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان.

- مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل في ميدان الأمن والنظافة والبناء والنسق الجمالي وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد النلاحي¹.

إن المنشآت المقتاة والمضرة بالصحة خاصة الصناعية لها وظيفة تنموية وتعد محركاً لا غنى عنه من محركات النمو وهي أساسية للبلدان النامية، إلا أن هذه المنشآت لها آثار على التوازنات البيئية والصحية، ولهذا فإن مالك المنشأة المقتاة والمضرة بالصحة عليه مراعاة عند استغلال المنشأة ما تقتضي به القوانين والمراسيم واللوائح وهو ما أكدته المادة 712 من القانون المدني التي جاء فيها: "يجب أن تنشأ المصانع والآبار والآلات البخارية، وجميع المؤسسات المضرة بالجيران على المسافة المنبئية في اللوائح وبالشرط التي ترضها".

علماً أن على البندية أن تفرض على المؤسسات المضرة بالبيئة احترام قانون العمران وعدم المساس بالبيئة¹.

وقد وضع المشرع قيوداً على إنشاء المنشآت المقتاة والمضرة بالصحة وهي:

إذا أراد شخص طبيعي أو معنوي إقامة بناء أو منشأة أو مصنع يتسبب في أخطار أو مساوئ تنعكس على معيشة السكان أو تضر بالبيئة والطبيعة وجب عليه أن يخضع لمجموعة من القيود طبقاً لقانون 83-83 المؤرخ في 05/02/1983 المتعلق بحماية البيئة.

أ/ إجراء تحقيق عمومي يدرس التحقيق ما قد يلحقه المشروع أو المنشأة من انعكاسات على البيئة وكيفية التحليل والقياس ووسائل التدخل في حالة وقوع كارثة، ويمكن أن تتوقف رخصة بناء المؤسسة الصناعية أو المنشأة على فرض حامية معالجة ملائة انعدت لتصفية كل أنواع الدخان وكل المواد المضرة بالصحة.

ينح الترخيص بعد التحقيق العمومي من السلطات المختصة ما عدا المنشآت المصنفة التي تشكل أخطاراً جسدية يمنح ترخيصها الوزير المكلف بحماية البيئة، ويقوم بالتحقيق المكلفون بمراقبة المنشآت وهم مفتشون أو خبراء أو مهندسون يعينون من السلطات المختصة¹.

ب/ رخصة استغلال المنشأة: تقدم الرخصة إلى المعني بالأمر في نفس الوقت الذي تقدم فيه رخصة البناء، وإذا كانت المنشأة مصنفة بمرسوم تقدم الرخصة من الوزير المكلف بحماية البيئة².
الجدير بالذكر أن هناك إجراءات إدارية يخضع لها المنشآت الإدارية المختصة اتخاذها في مواجهة المنشآت الختلفة (الخطرة والمقلقة للراحة والضارة بالصحة) مع مراعاة بعض الإجراءات قبل توقيع الجزاء وأهمها توجيه إخطار إلى مستغل المنشأة لتصحیح الوضع المخالف وأن يتضمن الإخطار مدة محددة وأن يكون مسبقاً³.

حماية البيئة ضمن رخصة الهدم : لقد تعرض المشرع لقاط عديدة تعد دوافع لإحداث وإيجاد هذه الرخصة ومن ضمن هذه الدوافع مايلي :

- حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الاملاك التاريخية او المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية .

- حماية البنايات المجاورة إذا كانت البناية المراد هدمها تمثل سنداً لهذه البناية المجاورة⁴.
وتطبيقاً لنص المادة 60 من القانون رقم 90-29، نصت المادة 61 من المرسوم التنفيذي 91-176 على أنه : " لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول المسبق على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الاملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة عليها، أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سنداً لبنايات مجاورة"⁵.

وهكذا يكون المشرع قد حدّ من نطاق تطبيق رخصة الهدم، أي لم يجعلها لازمة في كل عملية هدم بل قصرها على المناطق المذكورة سابقاً كما هو الأمر كذلك بالنسبة للمشرع الفرنسي، الذي لم يفرضها على كل عمليات الهدم على مستوى التراب الفرنسي بل قصرها على البلديات التي لها أهمية معينة كالتي بها عدد سكان يساوي أو يفوق 10.000 ساكن، أو تلك الواقعة على محور 50 كلم من مدينة باريس أو في المناطق المحمية (المحميات، الأماكن التاريخية، المساحات الهامة)¹.

الأصل أن المالك له الحرية في هدم عقاره كلياً أو جزئياً متى شاء دون الحاجة لترخيص²، بينما الاستثناء هو إلزامهم بالحصول على رخصة هدم قبل الشروع في العملية إذا كان البناء واقع ضمن أملاك تاريخية أو سياحية أو معمارية أو ثقافية أو طبيعية، وذلك لأن من شأن تهديم البنايات بها أن يمس بهذه الأصداف التي يفرض المشرع على الإدارة إحترامها في إطار تنفيذ أية سياسة عمرانية، وكذلك الأمر إذا كانت البناية آيلة للهدم، تعتبر سندا لبنايات مجاورة، تفرض الحصول على رخصة الهدم في هذه الحالة، حتى تتمكن الإدارة من الموازنة بين مختلف مصالح أصحاب البنايات، ونجسيدا للكثير من المادى القانونية³.

وفي هذا الصدد أيضاً، يأتي فرض الحصول على رخصة الهدم في التشريع الفرنسي، لهدف آخر، زيادة على حماية المناطق المذكورة أعلاه، وهو حماية المصلحة الاجتماعية طبقاً للمادة L 130-1 من قانون التعمير، حيث فرضها فقط في بلديات مدينة باريس التي تقع على محور 50 كلم منها، أو تلك التي يساوي أو يزيد عدد سكانها 10.000 ساكن نظراً لزيادة عدد السكان فتكون الحاجة للبناء ملحة أكثر ومن ثم التضييق على عمليات الهدم بهذه المناطق دون سواها⁴.

حماية البيئة ضمن شهادة المطابقة : تخول رخصة البناء الترخيص ببناء البنايات لكن هذا لا يعني أنها تثبت نجارتها ومطابقتها للمعايير التقنية⁵.

حيث يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وأشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء⁶ فهي ملازمة لرخصة البناء، حيث تنص المادة 54 من المرسوم التنفيذي 91- 176 تطبيقاً لأحكام المادة 75 من القانون رقم 90- 29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 ، بتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها، إن اقتضى الأمر ذلك، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.

وكذا المادة 75 من القانون 90- 29 التي تنص (يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي) حيث يتم التأكد من مطابقة الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة⁷.

أو يمكن القول عنها بأنها تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعديّة (اللاحقة) وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء، مدعماً بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة¹.

فيمنع شغل أو استغلال أيّ بناء إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة¹، حيث أن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو ترفيهية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعاة الخاصة باستغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية.

الواقع أن السبب في عدم حصول المالك الذي انتهوا من أشغال البناء وشرعوا في استغلاله على شهادة المطابقة هذه إنهم لم يحترموا مواصفات مخطط البناء، مما يجعلهم يحجمون عن طلبها لأنهم يعلمون مسبقاً أن طلبهم سيحظى بالرفض، وربما سيسفر عن مناهات قضائية نتيجة للتجاوزات التي سيكتشفها التفتيش عند المعاينة التي دعاهم إليها المعنى بطلبه لهذه الشهادة وبالتالي يكون منجز البناء قد جرى على نفسه.

حتى أن إقامة بناء بدون ترخيص مع القيام بالبناء مطابقتاً للأصول الفنية والمبادئ القانونية والإستراتيجيات البنائية تعد مخالفة تقتصر على مجرد عدم استخراج الترخيص الأمر الذي لا يمكن معه الحكم بالإزالة أو التصحيح أو الاستكمال.

حالات عدم تسليم شهادة المطابقة: لا تسلم شهادة المطابقة في الحالات التالية:

- البنائات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها.
- البنائات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع الساسي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، ومجارية البنية والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها.
- البنائات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.
- البنائات المشيدة خرقاً لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.
- البنائات التي تكون عائقاً لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها والتي يستحيل تفهها.

خاتمة :

تعرف البيئة في الجزائر عديد التعديلات، ليس بسبب القصور في النصوص القانونية التي تعرف مستوى راقي في تصورها في مجال حماية البيئة، إلا في بعض الحالات مثل الاستثناء المتعلق بمجال فرض طلب رخصة البناء و الذي جاءت به المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 91-176 والمعدل والتمم بموجب المرسوم التنفيذي 06-03 والتي تقضي بإعفاء بعض النوادر الوزارية والهيئات والمؤسسات العمومية من الحصول على رخصة البناء في إطار ما يسمى بالمشاريع ذات الطابع الاستراتيجي، تعد كمناسبة في غير صالح العمران وبالأخص أمام جلب المستثمرين التي قد تؤدي بالحكومة إلى التضحية بالنسيج العمراني .

كما أن حركة البناء الريفي تعاني من همتها من الشح وقلة المراقبة، بسبب عدم وجود فرق متخصصة لتتبع همتها في المتابعة والمراقبة الإدارية لأشغال البناء خارج المحيط العمراني لما يعني أن الأراضي الفلاحية الخصبة والخصبة جدا معرضة للتشويه والتلوث بالبناء غير المراقب . ولكن والأسف التعدي على البيئة في الجزائر يتم من طرف المواطنين وهذا ناتج بالأساس من الجهل بأهميتها ومدى الحاجة إليها سواء في الوقت الراهن أو في المستقبل الذي سيكون غير مبشر للأجيال القادمة.

قائمة المراجع :

- 1) Henri Jaquet , François Priet , droit de l'urbanisme , 4 édition ,Dalloz, 2004,p11.
- 2) Azzouz Kerdoum ,environnement et développement durable ,publié en 2000,p33.
- 3) بيلقاسم سلاطينة، بورغاية بايه ، " التنمية وتلوث البيئة بالمدينة الجزائرية -مدينة بسكرة نموذجا " مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الحادية عشر، العدد18، مارس 2010، ص89.
- 4) المواد 2 و3 من قانون 03-10 المؤرخ في 19 يوليو 2003 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ج ر عدد 43 لسنة 2003.
- 5) ظل التنمية المستدامة 10-11 نوفمبر 2009 الجزء الأول، منشورات مجر السياسات والاستراتيجيات الاقتصادية في الجزائر- جامعة المسيلة، ص 125.
- 6) كمال تكوانت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2008-2009، ص 81.

(7) المادة 17 مرسوم تنفيذي رقم 2005-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 177-91 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليه ويحتوي الوثائق المتعلقة به. جريدة رسمية رقم 62.

- (8) - المادة 17 المرسوم التنفيذي 2005 - 317 .
- (9) - محمد جبري، مرجع السابق، ص 28.
- (10) - كمال تكوشنت، مرجع السابق، ص 87.
- (11) - كمال تكوشنت، مرجع السابق، ص 88.
- (12) - المادة 31 القانون 90-29 .
- (13) - المادة 08 مرسوم تنفيذي 91-176 .
- (14) - جبري محمد، مرجع السابق، ص ص 49 ، 50 .
- (15) - المادة 02 القانون 90-29 .
- (16) - انظر المواد 48 و 49 من القانون 90 - 29 .
- (17) - جبري محمد، مرجع السابق، ص 52 .
- (18) - لباد فاضل، "تج الأراضى الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة و آثارها على تحسين المحيط"، حوليات بحر الدراسات و البحوث حول المغرب و المتوسط، جامعة منتوري قسنطينة، المجلد السادس، 2005، مطبعة القصبة، قسنطينة، ص ص 127، 128.
- (19) G.Peiser , Droit administratif –Edition Daffez ,1971,p.88.
- (20) - نفس المرجع ، ص 100.
- (21) - يوسف بناصر، رخصة البناء وحماية البيئة، مجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد الرابع، 1993، ص ص 836 ، 837.
- (22) - نصر الدين هوني، الوسائل القانونية والمؤسساتية لحماية الغابات في الجزائر، مطبوعات السوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، ص 186.
- (23) - يوسف بناصر، مرجع السابق، ص ص 829 .830.
- (24) - pierre MERLIN , les techniques de l'urbanisme ,que sais -je,1edition ,1995 ,p 93.
- (25) - خوالدية ميمعة حنان، مرجع السابق ، ص 119.
- (26) - نفس المرجع، ص 121.
- (27) - مرسى مصداني شعادة، الإجراءات الإدارية في مواجهة المنشآت المصنفة الضارة بالبيئة ورقابة النظام الإداري في تونس، مجلة الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، العدد الأول، 2004، دار الجامعة الجديدة مصر، ص 09.
- (28) - محمد جبري ، مرجع السابق ، ص ص 99 . 100 .
- (29) - عزوي الزبير ، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري ، ص 24.

- 30) 30-Jacqueline Morand-Deville, Droit de l'urbanisme, 4^e édition, p 152.
- (31) - خواديجية سميرة حنان ، مرجع السابق ، ص 116.
- (32) - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص 58.
- (33) - عزري الزين ، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري ، ص 24.
- (34) - حدي باشا صهر ، نقل الملكية العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، 2009 ، ص 94.
- (35) - حدي باشا صهر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، الطبعة السابعة ، دار هومة ، الجزائر ، 2009 ، ص 103.
- (36) - المادة 04 المرسوم التنفيذي رقم 55-06 المؤرخ في 30 يناير 2006 يحدد شروط و كليات تعيين الاعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعالجتها وكذا اجراءات المراقبة جريدة رسمية رقم 06.
- (37) - عبد الرحمان عزراوي ، مرجع السابق، ص 633.
- (38) - المادة 10 القانون رقم 15-08 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ 20 يوليوز سنة 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام اجزاها جريدة رسمية عدد 44
- (39) - حامد الشريف ، الطعن في القرارات الإدارية في المهني أمام محاكم مجلس الدولة ، دار المطبوعات الجامعية ، مصر ، 1996 ، ص 14