ISSN : 2437-0681
E-ISSN : 2661-7536

قواعد التعمير الخاصة المطبقة على الفضاءات القريبة من البحر في القانون الجزائري

بن دومية سعدية
طالبة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية
جامعة محمد بن أحمد، وهران2

مقدمة:

لقد أكد المشرع الجزائري في العديد من القوانين بما فيها قانون التهيئة والتعمير على ضرورة حماية البيئة و كل بما تتضمنه من موارد طبيعية ، لأن التنمية الوطنية تقتضي تحقيق التوازن الضروري بين متطلبات النمو الاقتصادي من جهة ومتطلبات حماية البيئة والمحافظة على إطار معيشة السكان و لا يكون هذا إلا من خلال التطبيق الصارم لمبدأ الترخيص المسبق أو مبدأ دراسة التأثير على البيئة [1] في كل عمل تعلق بالتهيئة والتعمير[2].

و ان أخطر ما يعرض الساحل للتدهور بصفة غير قابلة لإصلاح في الكثير من الأحيان هو البناء أو ما يعرف عامة بالخرسانة ، و بالتالي تراجع كبير بالنسبة الى خط الشاطئ و بالتالي اتلاف التراث الايكولوجي . و تعاني المنطقة البرية الساحلية من هذه الخرسانة التي أدت الى تراجع فضيع لخط واتلاف خطير لخط الشاطئ و تعتبر الانظمة البيئية الرملية الساحلية أول ضحية للضغط العمراني .لذلك كان لزاما على المشرع الجزائري التصدي

1. عزاوي عبد الرحمان، النظام القانوني للمنشآت المصنفة من أجل حماية البيئة، دارسة مقارنة في كل من القانون الجزائري والفرنسي، عالم الكتب للنشر والتوزيع. الجزائر. طبعة 01 سنة 2003.
2 . ان التعمير والبناء هو أحد المتطلبات التي تبدو في ظاهرها أنها متناقضة مع البيئة، في ظل استهلاك واستغلال العقار، إذ الحاجة تستدعي ذلك، لكن في ظل حماية البيئة، كقيد من القيود الواردة على حق البناء فان الحاجة للتعمير والبناء تكون بصفة عامة لغرض تنمية المنطقة التي يعيش فيها الإنسان، هذه التنمية التي عرفت نموا سريعا وتطورا متباينا، إذ عرف فيها التعمير والبناء خللا كبيرا، نتيجة سوء استغلال الموارد الطبيعية ، لاسيما منها المجالات الترابية، نتيجة توطين البنايات في أمكنة غير مدروسة أو مدروسة بطريقة خاطئة أو ناقصة.

ISSN : 2437-0681
E-ISSN : 2661-7536

لمثل هذه الانتهاكات من أجل الحفاظ على بيئة ساحلية جميلة فخص هذه النقطة بمجموعة من القواعد الخاصة بالتعمير و التي تطبق على الفضاءات القريبة من البحر .

فماهي هذه القواعد التي خص بها المشرع الجزائري الساحل من أجل حمايته؟

تعتبر المناطق القريبة من البحر[1] محل أطماع الكثير، ومن الضروري حمايتها والسهر على النوعية الهندسية الحضرية والمنظرية وتجنب التعمير المستمر كي لا يمتد على طول الشاطئ وتحفيز التنمية الحضرية في العمق.[2]

ان الفضاءات القريبة من البحر في القانون الجزائري غير مستقرة ، وهي خاضعة لنظام قانوني خاص كما تتضمن قواعد عام وبعض الاستثناءات تبدأ من أعلى نقطة تصل اليها مياه البحر مسافة (100)متر حيث يمكن تمديدها الى مسافة 300 متر ، و في حدود هذا الشريط ،فان التمديد او التقليص في المسافات يكون بواسطة مخطط شغل الأراضي[3].

والقواعد الخاصة القريبة من البحر في طور التكوين، حيث تضمن بعضها القانون رقم 90-29 ، والقانون 02-02 و المرسوم التنفيذي رقم 07-207

1 . ان لفظ قريب يعني مجاور او متاخم بمعنى المحادي أو بمعنى آخر يعبر عن العلاقة بين جسمين أو حالتين من شانه أن يفتح تعريفا كميا مؤسسا حول فكرة المسافة بالنسبة للبحر ، أو تفسيرا كيفيا مؤسسا حول وجود منظر ساحلي متقارب.

2. عبدلي حمزة. الحماية القانونية للبيئة في اطار قانون الاستثمار رقم 03/01 المعدل و المتمم، مداخلة في الملتقى الوطني حول رهانات الاتصال البيئي والمشاريع الكبرى في الجزائر يوم 2013/12/11.

3 . و كقاعدة عامة فان البناء في الفضاءات القريبة من البحر تكون ممنوعة غير أنه يمكن الترخيص بالبنايات أو النشاطات التي تتطلب الجوار المباشر للمياه.

ISSN : 2437-0681
E-ISSN : 2661-7536

والتي سنتطرق لها لتبيان القواعد التي جاء بها المشرع الجزائري من اجل حماية الساحل.

أولا : التعمير بالفضاءات القريبة من البحر في الظل قانون 90-29المعدل و المتمم

انطلاقا من البحر دائما و بنظرة[1] تكاد تكون "برية محضة " أخضع قانون تهيئة وتعمير الساحل الى أحكام خاصة مثله مثل الأقاليم التي تتوفر على ميزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية بارزة وكدا الاراضي الفلاحية[2].

لقد اخضع القانون رقم 90 -29 المعدل و المتمم نشاط التعمير بالمنطقة الساحلية الى بعض القيود من بينها: المحافظة على الفضاءات ، تثمين المواقع و المناظر الذي يميز التراث الوطني الثقافي و التاريخي للساحل، المحافظة على الاوساط الضرورية للتوازن البيولوجي، ومطابقة النشاط العمراني مع احكام مخطط شغل الأراضي، كما اكد في هذا الاطار ان كل بناية على شريط لمائة (100) متر عرضا ابتداء من الشاطئ مثقلة بارتفاق عدم وتقاس هذه المسافة افقيا ابتداء من أعلى نقطة تصل اليها المياه العليا، لكنه سرعان ما رخص بالبنايات و النشاطات التي تتطلب الجوارية المباشرة للماء، و نظرا لغزارة هذه المادة بالمعلومات القانونية ذات الطابع العملي، احالت

1. نلاحظ هذه "النظرة البرية" من خلال مكونات الساحل التي نصت عليها المادة 44 من القانون رقم 90-29، حيث شملت مكونات أغلبها واقع بالجهة البرية ، و لو لم يذكر الجزر و الجزيرات لكانت نظرة قانون التهيئة والتعمير للساحل نظرة برية محضة ، عكس ما جاء به قانون الساحل سنة 2002، اذ شملت مكوناته الجهة البحرية الى الجرف القاري ،انظر المادة 07 من القانون رقم 02-02 السالف الذكر، عن نصر الدين دنوني المرجع السابق، ص 799.
2. و تجدر الإشارة هنا أن المواقع التي تم ذكرها غالبا ما تكون هي المكونات الأساسية للعديد من الناطق الساحلية نص عليها نفس القانون ضابطا بعضها بمسافات معين .

ISSN : 2437-0681
E-ISSN : 2661-7536

مسألة التطبيق الى التنظيم ، هذا التنظيم الذي لم يصدر في أوانه،[1] و هكذا بقية الامور في هدا المجال غامضة مما أدى الى حصول بعض التجاوزات المتعمدة و التي يقوم بها في بعض الأحيان الذين هم على علم بهذا الفراغ مغتنمين فرصة الفراغ القانوني.

ب- التعمير بالفضاءات القريبة من البحر في ظل قانون 02-02

أتى القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه وبأحكام خاصة تتعلق بالمناطق الشاطئية، منها ما يهم التعمير بتلك المنطقة ، حيث أخضع للتنظيم كل شغل للأجزاء الطبيعية المتاخمة لشواطئ الاستحمام ،التي تساهم في الحفاظ على حركيتها و توازن الرسوبات بها ،وكذلك الكثبان المتاخمة للبحر، والأشرطة الرملية للأجزاء العليا من شواطئ الاستحمام التي لا يصل اليها مد مياه البحر.

بداية ونظرا للطابع الحساس للوسط الشاطئ، أخد القانون رقم 02-02 في الاعتبار الأحكام القانونية المعمول بها ويعني بذلك شريط من منطقة عرضه (100)متر ابتداء من الشاطئ ومراعيا الأنشطة والخدمات التي تقتضي مجاورة البحر وأجاز تمديد هذا المنع الى المسافة (300) متر، لأسباب ترتبط بطابع الوسط الشاطئي الحساس في الوقت نفسه أحال على التنظيم مسألة تحديد شروط توسيع الحواجز و التصخير والردم اذ كانت تلحق اضرارا بوضعيتها الطبيعية و قد اجاز خرق القاعدة نفسها اذا كانت تلك

1 هنوني نصر الدين ، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري ، دار هومه ، الطبعة 01 ، 2013، ص 795.

ISSN : 2437-0681
E-ISSN : 2661-7536

الاعمال مبررة بضرورة اقامة منشآت [1] تقوم بخدمة عمومية ،تفرض عليها التموقع على شاطئ البحر، لحماية المنطقة المعنية[2].

و بتأسيسه لهذا لمنع البناء في هذا الشريط ، فان المشرع أراد حماية الملكية العامة الساحلية ، بهدف احداث نوع من المنطقة العازلة حتى تبقى الفضاءات القريبة من البحر محافظة على حالتها الطبيعية ، كما ان عرض هذا الشريط ليس بنفس القياس على طول كل الساحل ، لأنه يمكن تمديد هذا الشريط الى غاية (300) متر و من البديهي أن تتذرع الادارة بأسباب التمديد و هذا من شأنه أن يوسع من السلطة التقديرية للإدارة صاحبة صلاحية اتخاذ القرار . من خلال تفحص الأحكام التشريعية التي تتعلق بالتعمير بالفضاءات القريبة من البحر ،التي تضمنها القانون رقم 02-02 يتضح انها جاءت بقواعد و بأحكام جديدة مجددة في مجال التعمير بالفضاءات القريبة من البحر ،لكنها سرعان ما تقحم بعض الاستثناءات مما يجعل تطبيقها "الصارم" و السليم في الميدان يتطلب قدرا كبيرا من الدقة و لذلك كان يجب أن تأتى بالتفاصيل لتوضح المعايير و الحالات التي تجيز أم تمنع هذا التعمير الذي يجب أن ينسجم والفضاءات القريبة من البحر.

على سبيل المثال و نظرا لاعتبارات عديدة ، يتجه القطاع الخاص الى انجاز الشواطئ الاصطناعية، هناك من يرى [3] ان احداث شاطئ اصطناعي ليس أمرا مشينا لكن ليس على حساب الشاطئ الطبيعي فكيف السبيل الى التوفيق بين كل ذلك في الميدان مع العلم ان اقامة بعض المنشآت

1. هنوني نصر الدين ، المرجع السابق ، ص 801.
2. حميدة جميلة ، الوسائل القانونية لحماية البيئة ، دراسة على ضوء التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، جامعة البليدة، 2001.
3. منصور مجاجي، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري ، مجلة البحوث والدراسات العلمية، معهد العلوم القانونية والادارية. المركز الجامعي يحي فارس بالمدية. ع 01 سنة 2007 .

ISSN : 2437-0681
E-ISSN : 2661-7536

ضرورية بالساحل ؟ [1] لذلك يكون من المفيد تأسيس منطقة عازلة من أجل الوقاية على امتداد 100 متر على طول الساحل انطلاقا من أعلى نقطة تصل إليها أمواج البحر العالية تكون من توابع الأملاك العمومية البحرية الطبيعية ،على أن يتم مصاحبة هذه القواعد عند مخالفتها بعقوبات و الهدم دون أي تعويض و فرض الحصول على مخطط التصفيف قبل الشروع في أي بناية[2].

ثالثا: التعمير بالفضاءات القريبة من البحر في ظل المرسوم التنفيذي رقم 2006/07

صدر المرسوم التنفيذي رقم 206/07 المؤرخ في 30 جويلية 2007 الذي يحدد شروط و كيفيات البناء و شغل الاراضي على الشريط الساحلي وشغل الاجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ ، وتوسيع المنطقة موضوع منع البناء عليها و ذلك تطبيقا للقانون رقم 02/02 حيث سطر ثلاث أهداف أساسية [3] منها هدفين يهمان الفضاءات القريبة من البحر[4].

شروط شغل الأجزاء طبيعية المتاخمة للشواطئ التي تساهم في الحفاظ على حركيتها وتوازن الرسوبات بها وكذلك الكثبان المتاخمة والأشرطة الرملية للأجزاء العليا من الشواطئ التي لا يصل اليها مد مياه البحر و كذا شروط و كيفيات توسيع المنطقة موضوع منع البناء الى مسافة 300 متر و شروط الخدمات التي تقتضي مجاورة البحر و ذلك طبقا للفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 07-206.

1. هنوني نصر الدين ن المرجع السابق ، ص 802
2. لقد كان يجب على قانون الساحل أن يأتي بتوضيحات و تفصيلات ليضمن التطبيق المبتغى لقواعد التعمير بالفضاءات القريبة من البحر ، و ذلك ما تعرض له المرسوم التنفيذي رقم 07- 206 المؤرخ في30 يونيو سنة 2007 الذي يحدد شروط و كيفيات البناء و شغل الأجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ ، نصر الدين هنوني ن المرجع السابق، ص 803.
3 المرسوم التنفيذي رقم 206/07 المؤرخ في 30 جويلية 2007 الذي يحدد شروط و كيفيات البناء و شغل الاراضي على الشريط الساحلي و شغل الاجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ ، الجريدة الرسمية 43 الذي جاء تطبيقا للمواد 14 و 17 و 18 من القانون رقم 02/02 المتعلق بحماية الساحل و تثمينه.
[4]يتعلق الهدف الثالث للمرسوم التنفيذي رقم 07-206 بشروط و كيفيات البناء و شغل الأراضي المرتبطة مباشرة بوظائف الأنشطة الاقتصادية المرخص بها على شريط ساحلي يمتد على مسافة 3 كيلومترات و ذلك طبقا للمادة الأولى من نفس المرسوم التنفيذي.

ISSN : 2437-0681
E-ISSN : 2661-7536

بعد دراسة اللجنة لجنة فحص الدراسات و التصديق عليها ، يصرح بموجب قرار مشترك بين وزير الداخلية و الوزراء المكلفين بالتهيئة العمرانية و البيئة و السكن و السياحة ،بخضوع الأوساط الشاطئية الحساسة الواقعة في شريط 300 متر و شغل الأراضي المسموح به على مستوى الأجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ و التي تساهم في الحفظ على حركيتها وتوازن الرسوبات بها وكذا الكثبان المتاخمة والاشرطة الرملية للأجزاء العليا من الشواطئ حسب المادة 09 من المرسوم التنفيذي وحسب نفس المرسوم التنفيذي وزيادة على الترتيبات المحددة في القانون رقم 02-02 يجدد قرار يتخذ بالاشتراك بين وزير الداخلية والوزراء المكلفين بالتهيئة العمرانية و البيئة و السكن والسياحة عند الحاجة القواعد الخاصة المطبقة على الاجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ و التي تساهم في الحفظ على حركيتها وتوازن الرسوبات بها ، الكثبان المتاخمة و الأشرطة الرملية و البناءات و شغل الأراضي على الشريط الساحلي الممتد على مسافة 3 كيلومترات ابتداءا من أعلى نقطة تصل اليها المياه البحر [1]. و يعني ذلك ضمنا ادراج شغل الأراضي بالفضاءات القريبة من البحر على شريط 300 متر ، و ما يلاحظ على المرسوم التنفيذي رقم 07 -206 نفسه أنه يحيل الى صدور قرارات وزارية مشتركة، كما أنه غير دقيق وغير مفهوم مما يستدعي تدخل القاضي لتفسير بعض الأحكام و الاجتهاد في حالة الفراغ القانوني.

إنّ ترسيخ القواعد الخاصة للتعمير المتسم بالحماية القانونية المتدرجة التي تكون بحسب الموقع من شاطئ البحر ، يضع السلطات العمومية امام جملة من الرهانات و التحديات في المدى المتوسط و البعيد ، اذ عليها أن تضبط نظام تحديد المناطق، وعدم تبذير العقار الساحلي ، فهذه الترسانة والحجم الكبير من القوانين تدل على اهمية مجال التهيئة و التعمير و احتلاله مكانة بارزة من حيث صدور القوانين الاهمية الكبرى التي توليها الدولة لهذا المجال ، و عليه يجب السعي الى التطبيق الصارم لهذه القوانين ، الأمر الذي يتطلب تدخل شركاء كثيرون ذوي الدراية بخصوصية الساحل عموما والمناطق الشاطئية القريبة من البحر بشكل خاص ، و الحد من نظام الإعفاءات التي تتضمنها بعض الاستثناءات . و من أجل المراجعة الدورية

1. المادة 11 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 07-206.

ISSN : 2437-0681
E-ISSN : 2661-7536

لوثائق التهيئة و التعمير المتعلقة بالإقليم الساحلي و منه الى اعداد حوصلة عنها، فان مثل هذا العمل يرتكز على مجموعة من المؤشرات ،لذلك من المفيد ارساء منظومة متكاملة و مستمرة للمتابعة و للتقدير و التقييم .

هناك مجموعة من النصوص القانونية المنظمة لمجال التعمير، لكن الخطر الذي يواجه العمران في بلادنا هو أن مختلف الدراسات تتم في وقت قصير جدا و البناء يكون في مدة طويلة جدا يتجاوز أحيانا كل الآجال المعقولة ،في حين كان يجب أن يكون العكس ،كما هناك مشكلة أخرى تتمثل في النقص الفادح في الاطارات الميدانية الكفؤة ، لأنه أصبح مجال التربص والتدريب منعدمين و الاحترافية المهنية غير راسخة قد يخيل للبعض أن قانون الساحل غير فعّال ، لأنه لم يستطع الحد من تهشيم وتكسير الفضاءات الشاطئية بفعل التعمير الزاحف، بمعنى الانقطاعات في التعمير مع التعمير الموجود، لكن لا احد ينكر أنه خلال الحماية فان التعمير بالساحل لا زال مستمرا و من هذه المعاينة الميدانية ينبغي ان تعكس المعادلة لتصبح اكثر موضوعية.

للإحالة لهذا المقال :

بن دومية سعدية : " قواعد التعمير الخاصة المطبقة على الفضاءات القريبة من البحر في القانون الجزائري"، مجلة قانون النقل والنشاطات المينائية، المجلد 04، العدد 02، السنة 2017 ،ص ص (17- 24).