

الحماية الوقائية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية (رخصة التجزئة ورخصة الهدم)

موهوبي نور الهدى

طالبة سنة الثالثة دكتوراه قانون خاص

فرع قانون التعمير والتهيئة العمرانية

كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة 1

ملخص:

تضمن القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير مجموعة من الوسائل القانونية التي تهدف لتهيئة المدن وتنظيمها والارتقاء بالمجال العمراني، منها ما هي جماعية تنظيمية ومنها ما هي فردية، فتتمثل هذه الأخيرة في الرخص العمرانية: رخصة البناء، رخصة التجزئة ورخصة الهدم، بحيث تعتبر هذه الرخص قيود وضوابط على الأفراد لحماية المجال البيئي العام من كل التجاوزات والأخطار التعميرية، كما تعتبر من أهم الوسائل الوقائية التي تمارس الإدارة من خلالها سلطات الضبط الإداري وتبسط رقابتها على العمليات العقارية والحركة التعميرية .

الكلمات المفتاحية:

رخصة التجزئة، رخصة الهدم، البيئة، المشرع، قانون التهيئة والتعمير، المجال البيئي، العمليات العمرانية.

summary :

Law No. 90-29 of the design and reconstruction, includes a number of legal means that aim at creating and organizing the cities and upgrading the urban area, including the organizational and the individual ones; which are summarized in the urban permits: the building permit, the retail license and the demolition permit. These Licenses are as restrictions and controls on individuals to protect the general environmental field from all abuses and dangers of reconstruction, also they are one of the most important preventive means through which the administration exercises the administrative regulations authorities and simplifies its control over real estate transactions and the movement of reconstruction.

الحماية الوقائية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية

مقدمة :

العمران هو المرآة العاكسة للدولة، وهو الذي يبين مدى تقدمها وتطورها ومستوى الحضارة فيها، لذلك تسهر أغلب الدول من أجل وضع مقاييس من أجل إظهار الوجه الحسن لهذه الدول، فمتى كانت الدولة متطورة كان مستوى العمران فيها متطورا والعكس في حالة الدول المتخلفة التي تعاني من الفوضى في المجال العمراني وجمال ورونق المدن¹، والجزائر كغيرها من الدول اهتمت منذ الاستقلال بتنظيم المجال العمراني وهذا من خلال القوانين والمراسيم الخاصة بمجال التهيئة العمرانية، وكذا سعيها الدائم إلى إيجاد حلول فعالة لحماية المحيط العمراني وتحقيق المصلحة العامة العمرانية. قد يتبادر إلى الذهن أن قانون التهيئة والتعمير² وما يؤديه من دور استهلاكي للأراضي يجعله بعيد الصلة عن القواعد التي تبناها قانون حماية البيئة³، لكن في حقيقة الأمر تعد القواعد التي جاء بها المشرع في قانون التهيئة والتعمير تهدف إلى تأكيد الصلة الموجودة بين عملية التهيئة وشغل الأراضي وبين حماية البيئة، باعتبارهما ميدانين مترابطين⁴ وتتجسد هذه العلاقة فيما يتطلبه المشرع من إجراءات للحصول على الرخص العمرانية.

تتمثل وسائل التهيئة العمرانية في الأدوات التنظيمية الجماعية: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي وفي حالة انعدامهما يتم إعمال القواعد الجماعية للتهيئة والتعمير، وتتمثل الأدوات الفردية في عقود التعمير والمتمثلة في الرخص والشهادات العمرانية والتي تعتبر وسائل وقائية للتصدي لفوضى العمران قبل وقوعها، كما أنها تعتبر تراخيص إدارية يسعى من خلالها المشرع للحفاظ على البيئة من كل أشكال التلوث، والقضاء على ظاهرة البناء الفوضوي وكذا الحفاظ على الطابع الجمالي للنسيج العمراني.

تتمثل الرخص العمرانية في رخصة البناء، رخصة التجزئة، رخصة الهدم، وتعتبر هذه الرخص وسائل إدارية تمارس الجهة الإدارية المختصة من خلالها سلطات الضبط الإداري لتحقيق التوازن بين

1- سجي محمد عباس الفاضلي، دور الضبط الإداري البيئي في حماية جمال المدن، دراسة مقارنة، المركز العربي، للدراسات والبحوث العلمية، الطبعة الأولى، القاهرة، مصر، 2017، ص 90.91.

2- القانون رقم 90-29، المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 2 ديسمبر 1990.

3- القانون رقم 03-10، المؤرخ 20 يوليو 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 43، المؤرخة في 19 يوليو 2003.

4- كمال معيفي، الضبط الإداري وحماية البيئة، دراسة تحليلية على ضوء التشريع الجزائري، دار الجامعة الجديدة، دون ذكر رقم الطبعة، الإسكندرية، مصر، 2016، ص 95.

الحماية الوقائية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية

المصلحة الخاصة من خلال تلبية حاجيات الأفراد فيما يخص أشغال البناء والتعمير والمصلحة العامة من خلال حماية حق الإنسان في بيئة نظيفة صحية وأمنة.

وباستقراء مواد قانون التهيئة والتعمير فإن رخصة البناء تعتبر أهم هذه الرخص، باعتبارها وسيلة قانونية ذات فعالية ميدانيا لما لها من دور في تنظيم أعمال البناء وكذا ضمان حماية شاملة للمجال العمراني، بالإضافة إلى الحفاظ على الطابع الحضاري للمدن والبيئة، إلا أن دراستنا في هذا البحث سوف تخص رخصة التجزئة ورخصة الهدم مع تبيان دورها الفعال في حماية البيئة.

وبناء على ما سبق ذكره ارتأينا طرح التساؤل التالي:

ماهو دور رخصتي التجزئة والهدم في الحفاظ على البيئة ؟

للإجابة عن هذا التساؤل سنقوم بتقسيم البحث وفق الخطة الآتية:

المطلب الأول: مفهوم البيئة

المطلب الثاني: مفهوم رخصتي التجزئة والهدم

المطلب الثالث: دور رخصتي التجزئة والهدم في حماية البيئة.

المطلب الأول

مفهوم البيئة

لقد تعددت واختلفت تعريفات البيئة، فكل باحث أو مختص يضع تعريفا بحسب تخصصه ومجاله، وعليه سنتطرق في هذا المطلب إلى التعريف الفقهي والقانوني للبيئة (فرع أول) ، ثم تبيان عناصر البيئة المحمية قانونا (فرع ثان)، ثم تبيان علاقة البيئة بالتعمير (فرع ثالث) .

الفرع الأول: تعريف البيئة

سنتطرق للتعريف الفقهي و القانوني للبيئة .

أولا: التعريف القانوني للبيئة

بالرجوع للأحكام العامة للقانون رقم 10-03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة يتضح أن هذا القانون يهدف إلى حماية الطبيعة، والحفاظ على الحيوان والنبات، والإبقاء على التوازنات

الإيكولوجية والمحافظة على الموارد الطبيعية من جميع أسباب التدهور التي تهددها¹ ، وتتكون البيئة من الموارد الطبيعية اللاحيوية والحيوية، كالهواء، الجو، الماء، الأرض، باطن الأرض، النبات والحيوان بما في ذلك التراث الوراثي وأشكال التفاعل بين هذه الموارد، وكذا الأماكن والمناظر والمعالم الطبيعية.²

1- أحمد لكحل، دور الجماعات المحلية في حماية البيئة، دار هومة، دون ذكر رقم الطبعة، الجزائر، 2014، ص 31، 30.

الحماية الوقائية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية

ثانيا : التعريف الفقهي للبيئة

لقد عرفت البيئة بأنها: "البيئة بمفهومها الواسع تعني الوسط أو المحيط الذي يعيش فيه الإنسان يتأثر به ويؤثر فيه، بكل ما يضمنه هذا المجال من عناصر ومعطيات سواك كانت طبيعية كالماء والهواء والتربة والكائنات الحية، أو معطيات بشرية أسهم الإنسان في وجودها من مدن و طرق ومصانع ومطارات ومواصلات وغيره من أنشطة الإنسان في البيئة."³

الفرع الثاني: عناصر البيئة

تتكون البيئة من عنصرية أساسين: العنصر الطبيعي (هواء، ماء، تربة) ، وعنصر صناعي من عمل الإنسان ويتمثل في البيئة العمرانية والبيئة الطبيعية .⁴

واستنادا لنص المادة 39 من القانون رقم 10-03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة فإن المشرع الجزائري قد تناول عناصر البيئة وشملها بحماية قانونية ، وتمثل هذه العناصر في : التنوع البيولوجي، الهواء والجو، الماء والأوساط المائية، الأرض وباطن الأرض، الإطار المعيشي . ويقصد بالإطار المعيشي للإنسان العناصر والظروف التي تساهم في تحسين حياة الأفراد وتضمن راحتهم و صحتهم، وبالتالي فهي تصنف ضمن البيئة المشيدة التي تتكون من البنية الأساسية المادية التي شيدها الإنسان أي تلك التي من صنع الإنسان وإضافاته على الطبيعة كالعمران.⁵

الفرع الثالث : حماية البيئة وعلاقتها بالرخص العمرانية

تعتبر حماية البيئة من الموضوعات التي بدأت تحض باهتمام متزايد خاصة في الآونة الأخيرة من جانب الدول والمنظمات والهيئات الدولية على حد سواء، ويرجع ذلك الإهتمام في الواقع إلى خطورة الآثار الناجمة عن تلوث البيئة¹ ، واستنادا لما جاء في الديباجة² ونص المادة 86³ من التعديل الدستوري الجزائري 2016⁴ يلاحظ أن المؤسس الدستوري ولأول مرة نص صراحة على حق البيئة وهذا لضمان بيئة صحية نظيفة ومناسبة وكذا ضمان حماية حقوق الأجيال الحاضرة والمستقبلية.

2- الفقرة 7 المادة 4 من القانون رقم 10-03 .

3- مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، الجزائر، 2008، ص 65.

4- دايم بلقاسم، النظام الوضعي والشرعي وحماية البيئة، أطروحة دكتوراه، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2004.2003، ص 136 .

5- كمال معيني، المرجع السابق، ص 26.

1- أحمد لكحل، المرجع السابق، ص 49.

2- نصت الفقرة على مايلي: "يظل الشعب الجزائري متمسكا بخياراته ... و يعمل على بناء اقتصاد منتج و تنافسي في إطار التنمية المستدامة و الحفاظ على البيئة".

الحماية الوقائية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية

كما نجد أن المؤسس الدستوري قد ربط بين الحق في البيئة السليمة وبين التأكيد على التنمية المستدامة ليضفي بذلك الطابع الإقتصادي لهذا الحق من جهة، ومن جهة أخرى جعل من الحق في البيئة السليمة محور حق وواجب في آن واحد، إذ لم يكتفي النص على البيئة كحق من حقوق المواطن فقط بل تعدى ذلك إلى التأكيد على أن الدولة ملزمة بحماية هذا الحق وبالتالي ضرورة التدخل عندما ينتهك هذا الحق.⁵

يلعب التعمير دورا رائدا في إنشاء بيئة مشيدة على أسس علمية حديثة وعلى ضوابط قانونية تفاديا للأخطار البيئية العمرانية العشوائية القديمة، وفي نفس السياق تلعب الجماعات المحلية دورا هاما وفعالا في مجال التوسع العمراني والتهيئة العمرانية حفاظا على إقليمها وعلى بيئة سليمة.⁶ وعليه، فقد قام المشرع بإصدار مجموعة من القوانين تتماشى مع السياسة البيئية وتكفل حق الإنسان في تلبية حاجاته في مجال التعمير، أين يظهر بموجها فرضه على الأشخاص المعنية (الطبيعية أو الاعتبارية) بالقيام بالعمليات العمرانية وممارسة النشاطات المتعلقة بالبناء بضرورة حصولهم على رخص إدارية مسبقة وهذا قبل الشروع في عمليات التهيئة، البناء والهدم، بحيث أوجب الحصول على رخصة التجزئة لتقسيم وتهيئة العقار لأجل البناء، وقبل الشروع في تنفيذ أعمال البناء أُلزم استخراج رخصة البناء، كما أُلزم استصدار رخصة الهدم قبل القيام بأية عملية هدم كلية أو جزئية . وتجدر الإشارة إلى أن اعتبار هذه الرخص إدارية راجع للجهة المخول لها صلاحيات إصدارها فهي جهات إدارية مختصة قانونا وتمثل في : رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالعمران كل على حسب اختصاصه ، والتي تمارس من خلالها سلطات الضبط الإداري باعتبارها وسائل كفيلة لوقاية البيئة من مخاطر التعمير الناتجة عن أنشطة الأفراد .

المطلب الثاني

مفهوم رخصتي التجزئة والهدم

3- جاء نص المادة كالاتي: " للمواطن الحق في بيئة سليمة ، تعمل الدولة على الحفاظ على البيئة ، يحدد القانون واجبات الأشخاص الطبيعيين والمعنويين لحماية البيئة " .

4- الدستور الجزائري، الصادر بالقانون رقم 08-19، المؤرخ في 15 نوفمبر 2008، الجريدة الرسمية عدد 63، المؤرخة في 16 نوفمبر 2008.

5- زباني نوال، الحماية الدستورية للحق في البيئة على ضوء التعديل الدستوري الجزائري 2016، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد الخامس عشر، جوان 2016، ص 283.

6- أحمد لكحل، المرجع السابق ، ص 102.

الحماية الوقائية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية

إن رخصتي التجزئة والهدم من بين الأدوات العمرانية الفعالة التي تعتمد عليهما الإدارة لبسط رقابتهما على حركة البناء، فقد نظم المشرع أحكام رخصة التجزئة بصفة عامة بموجب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة

تعتبر رخص التعمير رخص إدارية باعتبار أن الجهات المصدرة لها هي جهات إدارية مختصة قانونا وتتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالعمران كل في مجال اختصاصه تعتبر رخصة التجزئة إجراء ضروري سابق على عملية البناء، بحيث يلتزم صاحب الطلب باستخراجها قبل قيامه بأية عملية تقسيم أو تهيئة لعقاره لأجل البناء .
وعليه فإن هذا الأمر يستوجب علينا تبيان مدلول رخصة التجزئة (أولا)، ثم تبيان الإجراءات المتبعة للحصول عليها (ثانيا) .

أولا: تعريف رخصة التجزئة

لم يقم المشرع الجزائري بتعريف رخصة التجزئة لا في قانون التهيئة والتعمير ولا في المرسوم التنفيذي رقم 15-19، إلا أنه اكتفى بتعريف عملية التجزئة وهذا بموجب القانون رقم 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، وهذا بالنص على أنها: "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".¹

كما عرفت أيضا على أنها: "...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".²

أما في التعاريف الفقهية، فقد عرفت رخصة التجزئة بأنها: " العملية التي تهدف إلى تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى اثنتين أو عدة قطع من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية"²

1- المادة 02 من القانون رقم 08-15، المؤرخ في 20 جويلية 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 3 أوت 2008.

2- المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

1- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، دار الفجر، الطبعة الأولى، القاهرة، 2005، ص 43.

الحماية الوقائية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية

كما عرفت أيضا بأنها: "وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري، لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية أرض، يريد القيام بعملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات إلى اثنين أو عدة قطع من أجل إقامة بنايات سكنية، وهذا مهما يكن موقعها".²

وبناء على التعاريف السابقة يمكن القول بأن هذه الرخصة تعتبر وثيقة إدارية تصدر في شكل قرار إداري من طرف جهات إدارية مختصة، توجب عند تقسيم ملكية عقارية غير مبنية إلى قطعتين أو أكثر قصد إنجاز بناية عليها، أو البيع أو الإيجار، تفرض الإدارة من خلالها على صاحب الطلب تزويد جميع الأجزاء الناتجة عن تقسيم الأرض المهيأة للبناء بمختلف شبكات المنفعة العمومية كالمياه الصالحة للشرب، الكهرباء، الغاز، شبكة الهاتف، الطرق وغيرها..

وعليه، فإن نطاق تطبيق رخصة التجزئة هو الأراضي المخصصة لاستقبال البناء أي الأراضي العمرانية و المتمثلة في القطاعات المعمرة، القطاعات المبرمجة للتعمير على المدى القصير والمتوسط في آفاق عشر سنوات.³

ثانيا: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة

حتى يتحصل صاحب الأرض على رخصة التجزئة لا بد له من إتباع إجراءات معينة محددة في القانون رقم 90-29 والتي تعتبر من النظام العام وبالتالي لا يمكن مخالفتها.

وعليه، يتقدم صاحب الطلب بصفته صاحب الملكية أو عن طريق موكله بايداع ملف الطلب موقع عليه من طرفه مع إرفاقه بمجموعة من الوثائق الإدارية والتقنية الواردة بالتفصيل في المادتين 08 و 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في خمس نسخ للتحقيق في ملف الطلب.

إن التحقيق في الطلب يعني دراسة الملف المودع من حيث مطابقته لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حال انعدام ذلك لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وللتعليمات التي تحددها في القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

يتناول تحضير الطلب دراسة الانعكاسات التي قد تنتج عن تجزئة هذه الأراضي وهذا فيما يتعلق بالنظافة والصحة العامة وحماية المواقع الطبيعية والحضرية وبالتالي المجال البيئي، بالإضافة

2- إقلولي أولد رايح صافية: قانون العمران الجزائري ، أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة، دون ذكر رقم الطبعة، الجزائر، 2014، ص 157 .

3- لقد عرف المشرع الأراضي العامرة و القابلة للتعمير من خلال المواد 20،21،22، من القانون رقم 90-25 ، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، جريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 20 نوفمبر 1990. وكذا القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

الحماية الوقائية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية

للانعكاسات المتعلقة بالطرق العمومية وسير حركة المرور وكذا التجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية البلدية.¹

واستنادا لنص المادتين 14 و 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فإن دراسة الملف تتم على مستوى الشباك الوحيد - للولاية وللبلدية-² الذي استحدثه المشرع لتسهيل دراسة الملفات ومعالجتها، وكذا تخفيف إجراءات الحصول على مختلف الرخص، وهذا على حسب الاختصاص ففي وجود مخطط شغل الأراضي يكون إصدار الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وهذا خلال شهرين من تاريخ إيداع الطلب، وفي غياب ذلك يكون إصدار الرخصة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران وهذا خلال ثلاث (3) أشهر، و يتوقف سريان الأجل إذا كان الملف محل استكمال ببعض الوثائق اللازمة، كما يمكن أن ترفض الجهة المختصة منح الرخصة أو تؤجل البت فيها أو سكوتها وهذا إذا لم تتوافر الشروط القانونية اللازمة.³

الفرع الثاني: مفهوم رخصة الهدم

تطرق المشرع الجزائري لرخصة الهدم بموجب القانون رقم 90-29 من المواد 60 إلى 69 منه بصفة عامة، وبموجب المرسوم رقم 15-19 بصفة خاصة والذي نص على نطاق تطبيق هذه الرخصة (أولا) وإجراءات منحها (ثانيا).

أولا: تعريف رخصة الهدم

تشابه رخصة الهدم مع رخصة التجزئة باعتبارها قرار إداري صادر عن جهة إدارية مختصة إلا أنها تختلف معها من حيث نطاق تطبيقها وإجراءات منحها، وقد عرفت 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".²

تنص المادة 60 من القانون رقم 90-29 على ما يلي: " يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، أو كلما اقتضت الشروط التقنية والأمنية." ، وعليه

1- المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

2- المادتين 58 و 59 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي حددت بموجبها تشكيلة وكيفيات عمل وسير الشباك الوحيد للبلدية وللولاية.

3- المادتين 16 و 17 من المرسوم رقم 15-19.

1- عزري الزين، المرجع السابق، ص 57 .

2- المادة 69 من القانون رقم 90-29.

3- المادة 71 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

الحماية الوقائية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية

يفهم أن هذه الرخصة ليست لازمة لكل عمليات الهدم، وإنما هناك مواقع ومناطق معينة يمنع فيها هدم البناية إلا بعد استصدار رخصة الهدم.

واستناداً لأحكام المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فإنه لا يمكن القيام بأي عملية هدم، جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية مصنفة في مناطق ذات المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية، وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الإستحمامية .

وطبقاً لأحكام القانون رقم 90-29² فإنه لا يرخّص باي هدم من شأنه المساس بالتراث الطبيعي أو الثقافي أو التاريخي إلا بعد استشارة و موافقة المصالح المختصة وفي هذه الحالة يقصد بها الممتلكات الثقافية العقارية ، وتجدر الإشارة هنا و حسب ما جاء في نص المادة 8 من القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي فإن الممتلكات الثقافية العقارية تتمثل في : المعالم التاريخية، المواقع الأثرية، المجموعات الحضرية والريفية.

ثانياً: إجراءات إصدار رخصة الهدم

وعليه، عندما يرغب صاحب الطلب في هدم كلي أو جزئي لبنايته وتقع بنايته في المناطق المشار إليها في المادة 60 المذكورة سابقاً فإنه استلزم عليه استصدار رخصة الهدم، وهذا بتقديم طلب موقع من طرفه مع إرفاقه بجميع الوثائق اللازمة³ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في ثلاث نسخ للتحقيق في ملف الطلب، بحيث يتم تحضير الملف على مستوى الشباك الوحيد للولاية وذلك بنفس أشكال تحضير رخصة البناء وهذا خلال شهر واحد وبعد إبداء رأي الشباك بالموافقة أو إذا كان الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناية يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة الهدم.

وبالتالي فعلى صاحب الرخصة الشروع في أشغال الهدم بعد استلام الرخصة مباشرة وهذا بعد إعداده لتصريح بفتح الورشة، كما وجب عليه وضع لوحة الورشة في مكان البناية المعنية بالهدم والتي تتضمن جميع المعلومات الشخصية والخاصة بالبناية وقد حدد المشرع النموذج الخاص بها ، وتطبيقاً للمادة 85 من نفس المرسوم فإن رخصة الهدم تعتبر منقضية في ثلاث حالات: إذا لم تحدث عملية الهدم خلال خمس سنوات، إذا تم توقيف الأشغال خلال سنة ، إذا ألغيت الرخصة بقرار من العدالة.¹

1- المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

2- المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

3- شوك مونية، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة محمد الأمين دباغين، سطيف، الجزائر، 2016، 2015، ص88

الحماية الوقائية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية

ففي حالة رفض منح رخصة الهدم من قبل رئيس المجلس الشعبي أو سكوته بعد انتهاء الآجال المطلوبة يمكن للمستفيد أن يقوم بتقديم طعن أولي على مستوى الولاية، وبعد انتهاء مدة 15 يوم وعدم تلقيه للإجابة يمكن له دفع طعن ثان على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران ، كما يمكن له رفع دعوى قضائية لدى الجهة القضائية المختصة وهذا بعد انقضاء الآجال القانونية.²

المطلب الثالث

دور رخصتي التجزئة والهدم في حماية البيئة

سنحاول في هذا المطلب تبيان الدور الهام الذي تلعبه رخصتي التجزئة والهدم في حماية البيئة وهذا من خلال الوثائق المطلوبة والشروط الواجب إتباعها أثناء وبعد الحصول على هذه الرخص العمرانية .

الفرع الأول : دور رخصة التجزئة في حماية البيئة

إن اشتراط المشرع لرخصة التجزئة عند القيام بعمليات التقسيم للأراضي من أجل تشييد البنايات عليها، تعني أن أعمال البناء والتوسع العمراني عموما لم تعد تتم بطريقة عشوائية، بل أصبحت تتم طبقا لدراسات علمية يتم بموجها التحكم في النشاط العمراني و تقييده بالضوابط البيئية التي تسمح بمراعاة الاشتراطات الصحية و حماية الأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء والمحميات الطبيعية والتي تشكل في مجموعها البيئة بشقيها الطبيعي والمشيدي.³

لا يمكن منح رخصة التجزئة لطالها سواء كان شخص طبيعي أو معنوي إلا بعد إتباع الشروط والإجراءات اللازمة بداية من تحضير ملف الطلب إلى صدور الرخصة وهذا نظرا للدور المهم التي تلعبه هذه الرخصة في حماية البيئة.

وعليه فإن رخصة التجزئة تعتبر وسيلة من وسائل الضبط الإداري الخاص بالتهيئة العمرانية التي تهدف إلى حماية البيئة في المنطقة التي تعنى بأشغال التجزئة والتهيئة.

يتضح دور رخصة التجزئة من خلال الشروط الموضوعية الواجب توافرها في ملف طلب الرخصة، بحيث ألزم المشرع طالب الرخصة أثناء إيداع ملف الطلب بتقديم وثائق تقنية تبين مدى احترام المجال البيئي أثناء القيام بأشغال التهيئة ، والمتمثلة في مذكرة توضح التدابير الوقائية¹ كإحداث طرق

1- المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

2- تركية سايج حرم عبة، نظام دراسة التأثير ودوره في تكريس حماية فعالة للبيئة، مجلة الندوة للدراسات القانونية، العدد الأول،

2013.

الحماية الوقائية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية

المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئة، كما توضح طرق معالجة تصفية الدخان و انتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية، أما بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي فلا بد من تبيان مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية، وكذا إجراء دراسة مدى التأثير على البيئة .

وجدير بالذكر هنا أن نظام دراسة مدى التأثير على البيئة يعتبر من أهم الأنظمة التي تقوم عليها حماية البيئة، كما يعتبر أبرز الوسائل القانونية التي تهدف وتلعب الدور الأساسي في حماية المحيط والوسط البيئي والنسيج العمراني والتي تعتمد عليها الدولة وهيئاتها الإدارية نظرا لتجسيدها الحماية المثلى للبيئة.²

كما يظهر دور رخصة التجزئة من خلال الإجراءات المتبعة لإصدار الرخصة، فقد تطرقنا سابقا إلى أن دراسة ملف الطلب تكون على مستوى الشباك الوحيد للولاية أو البلدية وعليه فإن من بين أعضاء الشباك نجد مدير البيئة أو ممثل عن مديرية البيئة للولاية وهذا ما يوضح حرص المشرع على ضرورة مطابقة أشغال التهيئة ومراعاتها للشروط البيئية.

كما أن دور الرخصة في حماية البيئة يظهر من خلال الإجراءات المتبعة بعد الحصول على رخصة التجزئة، وهذا بالزام صاحب الرخصة عند إتمام أشغال التهيئة والإستغلال أن يتقدم بطلبه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي حتى تمنح له شهادة قابلية الإستغلال³ التي تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها وفقا لأحكام الوثائق المكتوبة والبيانية التي سلمت على أساسها رخصة التجزئة، وعليه فإن منح هذه الشهادة يعني أن أشغال التهيئة لا تتعارض مع أحكام قانون التهيئة والتعمير وكذا مطابقتها مع المصلحة العمرانية العامة.

وبناء على ما سبق ذكره يتضح أن فرض المشرع لهذه القيود والشروط يسعى من خلالها ضمان رقابة مسبقة على أشغال التهيئة وضمان احترامها لمتطلبات حماية البيئة، كما يسعى من خلالها لتنظيم الحركة العمرانية، كما يتبين أن لهذه الرخصة دور فعال في حماية النظام العام بعناصره الثلاث الأمن، الصحة والسكينة العامة، وكذا حماية جمال ورونق المدن .

الفرع الثاني : دور رخصة الهدم في حماية البيئة

3- لم يتطرق المشرع في القانون رقم 90-29 لشهادة قابلية الأستغلال أو كما كان يطلق عليها سابقا "شهادة النفع والتهيئة" إلا أنه وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-307 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى أدرج المشرع بعض الأحكام القانونية التفصيلية لهذه الشهادة.

الحماية الوقائية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية

يتبين دور رخصة الهدم من خلال الوثائق التقنية الواجب توافرها في ملف الطلب، بحيث أُلزم المشرع طالب رخصة الهدم أثناء إيداع ملفه بتقديم تقرير وتعهد على القيام بعملية الهدم في مراحل مع تبيان الوسائل والعتاد المستعمل في عملية الهدم وهذا بهدف ضمان استقرار المباني المجاورة وبالتالي تحقيق السلامة والسكينة العامة.¹

كما يتضح دور رخصة الهدم في الوقاية من البيئة من خلال مشاركة ممثل مديرية البيئة وإبداء رأيه في عملية دراسة ملف طلب رخصة الهدم.

إن لرخصة الهدم دور فعال في وقاية البيئة من الأخطار التي قد تنجم عن أعمال الهدم للبنىات والتي تسبب في تلوث البيئة والإضرار بها، وطبقا لنص المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يتضح أن المشرع قيد حرية الأشخاص في هدم بناياتهم بضرورة الحصول على رخصة الهدم وهذا بالنسبة للمناطق ذات المميزات الطبيعية والتاريخية والثقافية.

بالرجوع لنص المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نجد أن المشرع منع القيام بأي عملية هدم جزئي أو كلي لبنانية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، وعليه يتبين أن الهدف من رخصة الهدم هو فرض حماية وقائية للأراضي والمباني ذات الطابع الخاص من الناحية الثقافية والتاريخية والجمالية.

خاتمة:

بناء على ما سبق فإن القيام بالعمليات العمرانية وممارسة النشاطات المتعلقة بالبناء تستلزم الحصول على تراخيص إدارية عمرانية، ومنه فإن المشرع قيد عمليات التجزئة وأشغال التهيئة بضرورة الحصول على رخصة التجزئة وهذا نظرا لما لها من تأثير على البيئة، كما قيد أشغال هدم بناية كلياً أو جزئياً في الأماكن المصنفة أو في طريق التصنيف بضرورة الحصول على رخصة الهدم.

من خلال دراسة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 تلك المتعلقة برخصتي التجزئة والهدم يتبين لنا حرص المشرع على حماية المجال البيئي من خلال الوثائق البيانية الواجب توافرها في ملف الطلب تلك المتعلقة بدراسة تبين مدى التأثير على البيئة واعتبارها وثائق إجبارية بدونها لا يمكن التحقيق في الطلب، وكذا من خلال الإجراءات اللازمة لإصدار هذه الرخص وهذا بضرورة استشارة وأخذ رأي مديرية البيئة أثناء التحقيق، بالإضافة إلى ضرورة أخذ الرأي المسبق لوزارتي السياحة والثقافة.

1- المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

الحماية الوقائية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية

في الأخير نقول أن رخصتي التجزئة والهدم تعتبر من أهم وسائل الضبط الإداري التي تتمكن الإدارة من خلالها لوضع حد للتجاوزات المرتكبة في حق البيئة سواء النسيج العمراني أو الصحة والسكينة العامة، ورغم استحداث المشرع لهذه الرخص وتبيان لما لها من تأثير على البيئة إلا أن الملاحظ ميدانيا أن هذه الرخص تبقى لا تؤدي دورها اللازم ما لم يتم تفعيلها وتطبيقها بصرامة على أرض الواقع.

قائمة المراجع:

- (1) الدستور الجزائري، الصادر بالقانون رقم 08-19، المؤرخ في 15 نوفمبر 2008، الجريدة الرسمية عدد 63، المؤرخة في 16 نوفمبر 2008.
- (2) القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، جريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 20 نوفمبر 1990.
- (3) القانون رقم 90-29، المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 2 ديسمبر 1990.
- (4) القانون رقم 08-15، المؤرخ في 20 جويلية 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 3 أوت 2008.
- (5) القانون رقم 03-10، المؤرخ 20 يوليو 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 43، المؤرخة في 19 يوليو 2003.
- (6) المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07، المؤرخة في 12 فيفري 2015.
- (7) عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، دار الفجر، الطبعة الأولى، القاهرة، 2005.
- (8) / إقلولي أولاد رابح صافية: قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة، دون ذكر رقم الطبعة، الجزائر، 2014.
- (9) أحمد لكحل، دور الجماعات المحلية في حماية البيئة، دار هومة، دون ذكر رقم الطبعة، الجزائر، 2014.
- (10) كمال معيفي، الضبط الإداري وحماية البيئة، دراسة تحليلية على ضوء التشريع الجزائري، دار الجامعة الجديدة، دون ذكر رقم الطبعة، الإسكندرية، مصر، 2016.
- (11) سجي محمد عباس الفاضلي، دور الضبط الإداري البيئي في حماية جمال المدن، دراسة مقارنة، المركز العربي، للدراسات والبحوث العلمية، الطبعة الأولى، القاهرة، مصر، 2017.

الحماية الوقائية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية

- (12) دايم بلقاسم، النظام الوضعي والشرعي وحماية البيئة، أطروحة دكتوراه، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2003.2004.
- (13) مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر، 2008.
- (14) شوك مونية، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة محمد الأمين دباغين، سطيف، الجزائر، 2015، 2016.
- (15) تركية سايج حرم عبة، نظام دراسة التأثير ودوره في تكريس حماية فعالة للبيئة، مجلة الندوة للدراسات القانونية، العدد الأول، 2013 .
- (16) زباني نوال، الحماية الدستورية للحق في البيئة على ضوء التعديل الدستوري الجزائري 2016، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد الخامس عشر، جوان 2016.