

استراتيجية المحافظة على البيئة العمرانية في الجزائر

A strategy to preserve the built environment in Algeria

الأستاذ الدكتور عبد اللاوي جواد

جامعة مستغانم (الجزائر)، djawed.abdellaoui@univ-mosta.dz

تاريخ الاستلام: 2021/12/07 تاريخ القبول: 2021/12/21 تاريخ النشر: 2202/01/21

ملخص:

الاستراتيجية الوطنية للمحافظة على البيئة العمرانية في الجزائر تدخل في الإطار العام للسياسة العمرانية للدولة، فهي أداة للنهوض بالعمران سياحيا واجتماعيا واقتصاديا وثقافيا، والتي تنعكس على رقي الدولة وحضارتها.

وتمثل البيئة العمرانية موضوعا لعدة قوانين تتشارك في تنظيم العمران بالجزائر منها قانون البيئة وقانون التعمير، والتي تتطلب حمايتها وضع استراتيجية وطنية على المدى المتوسط والبعيد من خلال مجموعة من الآليات القانونية التنظيمية والقمعية تجسد مدى اهتمام الجزائر بترقية العمران فيها.

كلمات مفتاحية: البيئة العمرانية؛ السياسة العمرانية؛ القانون الجزائري؛ البيئة؛ الحماية.

Abstract:

The national strategy for preserving the urban environment in Algeria is included in the general framework of the state's urban policy, as it is a tool for promoting tourism, social, economic and cultural development, which is reflected in the progress of the state and its civilization.

The urban environment is the subject of several laws that participate in the regulation of urbanization in Algeria, including the Environment Law and the Construction Law, the protection of which requires the development of a national strategy in the medium and long term through a set of regulatory and repressive legal mechanisms that embody the extent of Algeria's interest in promoting urbanization in it.

Keywords: built environment; urban policy; penal law; The environment; protection.

يمتد الاهتمام بالعمارة لحضارات قديمة فالدراسات التاريخية تظهر أن لكل حضارة من الحضارات نمطا عمرانيا معينا، إلا أن البيئة العمرانية كمفهوم حديث لا يرتبط بالشكل الهندسي للمدن بل يشكل بعدا بيئيا قائما بحد ذاته، بحيث يصبح العمران وسيلة للحفاظ على البيئة، فأصبحنا نتحدث عن المدن الخضراء والمدن الذكية المقتصدّة للطاقة، ولا يمتد الاهتمام بالبيئة العمرانية فقط للجانب الطبيعي بل يتعداه مجالات أخرى، فيجب أن تحافظ البيئة العمرانية على التراث المادي لمنطقة معينة من خلال حماية مناطقها الأثرية، وتحسين النمط المعيشي للمواطن من خلال احتواء المنطقة العمرانية على سبل العيش الكريم وأماكن التعليم ودور العبادة.

هذا الدور الكبير للعمارة في حياة الإنسان يضع على الدولة واجب صياغة استراتيجية محكمة تهدف لاستحداث بيئة عمرانية تتناسب وكل منطقة فيها، وعليها في هذا الإطار أن تنوع أساليب تحقيق تلك الاستراتيجية من خلال آليات إدارية وأخرى رديعية أو قمعية تهدف بالأساس لمواجهة تلك المخالفات الصريحة للاستراتيجية التي وضعتها، حتى وإن كانت الاستراتيجية غير القمعية أو الرضائية تشكل حلا مناسباً لتفعيل استراتيجية الدولة في مجال النهوض بالبيئة العمرانية، ونعني بها هنا أن يمتد الاهتمام البيئي لعدة مجالات منها ما هو طبيعي كحماية التنوع البيولوجي والإيكولوجي، ومنها ما هو اصطناعي شيده الإنسان كحماية المعالم الأثرية والرواء العقاري لما لهذا الأخير من أثر إيجابي على الأفراد وعلى المنظر العام لمدننا وأريافنا، وإن كانت للأفراد الحرية في اختيار شكل منازلهم فإنه وبالمقابل تتقيد هذه الحرية عندما لا يكون هناك احترام للقوانين التي تنظم المواصفات الخارجية للسكن.

كما أن المؤسسات المعنية بتشييد العقارات أصبحت اليوم مضطرة لاحترام قواعد جمالية في إنشاءاتها تتماشى وخصوصيات كل منطقة عمرانية وطبيعة العقار المراد إنشاؤه، تحت طائلة عدم قبول عروضها في الصفقات العمومية.

إلا أنه وعلى الرغم من وجود ترسانة قانونية وتنظيمية في المجال العمراني بالجزائر، فإن واقع الحال يظهر نمطا عمرانيا غير متجانس ولا يتماشى مع ما هو سائد في الكثير من الدول، فما هي أبرز الآليات

القانونية التي تسمح باحترام الرواء العقاري في الجزائر؟ وما مدى نجاعتها في تحقيق نسق عمراي متناغم يعكس هويتنا وثقافتنا العمرانية؟

وسنسى للإجابة عن هذا التساؤل من خلال منهج تحليلي للنصوص القانونية الجزائرية، وذلك في مبحثين اثنين خصصنا الأول للاستراتيجية الرضائية لحماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أما الثاني فخصصناه للاستراتيجية الردعية وبدائلها لحماية البيئة العمرانية.

المبحث الأول: الاستراتيجية الرضائية لحماية البيئة العمرانية في الجزائر:

تناول المشرع الجزائري العمران وأسهب في إيجاد القواعد التي تؤطره، من خلال قوانين التعمير والتهيئة العمرانية، وقواعد الترقية العقارية وغيرها، هذا الاهتمام يعكس رغبة سياسية قوية في تحقيق استقلال عمراي ونهضة عمرانية تختلف عن تلك السائدة ابان الاحتلال، وتنمية المناطق التي تم حرمانها من التنمية، وإشراك المواطن في حماية البيئة العمرانية وتحقيق الحوكمة العمرانية.

وتعتمد الاستراتيجية الرضائية لحماية البيئة العمرانية على توفير نصوص قانونية وعقود ومخططات

لعقار متناغم مع سياسة حماية البيئة العمرانية وهو ما سأحدث عنه في المطلب الأول، وفي مرحلة ثانية لا بد من اندماج المواطن في قلب هذه الاستراتيجية الرضائية الديمقراطية التشاركية في مجال التهيئة والتعمير والحوكمة العمرانية لأجل نجاحها وهو ما سأحدث عنه في المطلب الثاني.

المطلب الأول: نصوص قانونية وعقود ومخططات لعقار متناغم مع سياسة حماية البيئة العمرانية:

تمثل النصوص القانونية المتعلقة بحماية البيئة العمرانية في الجزائر إطارا عاما للاستراتيجية الرضائية في

مجال المحافظة على البيئة العمرانية وهذا ما سنتناوله في الفرع الأول، إلى جانب استحداث مجموعة من العقود والمخططات التي تهدف لنفس الغرض سنخصص له الفرع الثاني.

الفرع الأول: المحافظة على البيئة العمرانية في النصوص القانونية الجزائرية:

تعددت النصوص القانونية وتنوعت في مضمونها لأجل الحفاظ على البيئة العمرانية في الجزائر،

سواء من خلال النصوص المرتبطة بالبيئة أو بتلك المرتبطة بالتعمير والتهيئة العمرانية.

أولاً: المحافظة على العمران في النصوص المرتبطة بالبيئة:

أكدت المادة 65 من قانون حماية البيئة على أنه دون الاخلال بالأحكام التشريعية المعمول بها

المتعلقة بالعمران، تصنف الغابات الصغيرة والحدائق العمومية والمساحات الترفيهية وكل مساحة ذات منفعة جماعية تساهم في تحسين الاطار المعيشي، مما يسمح باستحداث فضاء عمراني بيئي، كما نصت المادة 66 على ما يمس بجمالية العمران من خلال منع الاشهار على الآثار والآثار الطبيعية والمواقع المصنفة والمساحات المحمية ومباني الإدارات العمومية والأشجار أوعقار ذو طابع جمالي أو تاريخي.⁽¹⁾

أما المادة 04 فأكدت على أن السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة تهدف إلى تنمية

مجموع الإقليم الوطني تنمية منسجمة على أساس خصائص ومؤهلات كل فضاء جهوي، أي ما يعرف بالرواء أو النسق العمراني لمنطقة معينة.⁽²⁾

ثانياً: الحفاظ علىالعقار في النصوص المرتبطة بالعمران:

تساهم النصوص القانونية المتعلقة بالعمران في تحقيق موازنة بين المظهر الجمالي للعمران والحق في

البناء، وتحقيق انسجام بين ممارسة حق الملكية والحقوق الواردة عليه واحترام النظام العام العمراني، ومن هذه النصوص القانونية نجد القانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات واتمام إنجازها،⁽³⁾ والذي جاء لحل وضعية البناءات المنجزة خارج الاطار القانوني، وحث المواطنين على إنهاء البناءات وترقية الإطار المبني وفق نسق خارجي جميل.⁽⁴⁾

1 - قانون رقم 10/03 المؤرخ في 2003/07/19 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية 43 لسنة 2003.

2- قانون رقم 20/01 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 77 لسنة 2001.

3 - القانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 المتضمن القانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات واتمام إنجازها، الجريدة الرسمية رقم 44 لسنة 2008.

4 - لعور بدرة، دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة بسكرة، المجلد 08، العدد 12، صفحة 115-157.

كما نص القانون المتعلق بشروط انشاء المدن الجديد وهيبتها على ضرورة استحداث مدن مستدامة، وأكدت المادتين 07 و 08 من القانون المتضمن القانون التوجيهي للمدينة على أهمية الاستجابة للحاجات الاجتماعية للمواطن ومنح الأقاليم رونقا.⁽⁵⁾

هذا التوجه في الحفاظ على البيئة العمرانية نجده مكرسا في القانون رقم 25/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير والقانون 04/11 المتعلق بالترقية العقارية.⁽⁶⁾

كما أكدت المادة 02 من المرسوم رقم 07/94 المتعلق بالإنتاج المعماري وممارسة مهندس معماري على دمج المعايير البيئية في البناءات فنصت "تعد البناءات وادماجها في المحيط واحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث والمحيط المبني ذات منفعة عامة"⁽⁷⁾،
الفرع الثاني: العقود والمخططات لحماية البيئة العمرانية:

إن استخدام المشرع الجزائري لمصطلح عقود ليس دقيقا فأغلب الوثائق التي نتحدث عنها في مجال التعمير والتهيئة العمرانية عبارة عن قرارات إدارية، يمكن للمعني الطعن فيها قضائيا.⁽⁸⁾

5- القانون رقم 08/02 المؤرخ 2002/05/08 المتعلق بشروط انشاء المدن الجديد وهيبتها الجريدة الرسمية رقم 34 لسنة 2002، والقانون رقم 06/06 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة الجريدة الرسمية رقم 15 لسنة 2006.

6- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية 49 لسنة 1990، والمرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 المتعلق بعقود التعمير، الجريدة الرسمية رقم 07 لسنة 2015، والقانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 المتعلق بنشاط الترقية العقارية الجريدة الرسمية رقم 14 لسنة 2011.

7 - مرسوم تشريعي رقم 94 - 07 مؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق 18 مايو سنة 1994، معدل بالقانون رقم 04-06 مؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 أوت سنة 2004، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري. الجريدة الرسمية رقم 32 لسنة 1994.

8 - لعور بدرة، المرجع السابق، ص.ص 115_157.

أولاً: العقود العمرانية لحماية البيئة العمرانية:

تتنوع هذه العقود في مجال تحقيق البيئة العمرانية فلدينا شهادة التقسيم وهي شهادة إدارية تسمح بتقسيم عقار مبني ومدة صلاحيتها سنة واحدة وتختلف عن شهادة التجزئة والتي تتعلق بعقار شاغر والتي تمنح للمعني تقسيم الأرض إلى قطعتين أو أكثر وتمنح له بعد قيامه بربط التجزئات التي ينوي القيام بالشبكات العمومية،⁽⁹⁾ كما نجد من هذه العقود رخصة البناء على سبيل التسوية، ورخصة إتمام الإنجاز، وشهادة المطابقة، ورخصة الهدم، وشهادة النفع والتهيئة.

وشهادة التعمير وهي عبارة عن شهادة بمعلومات عامة والتي تسمح للمعني قبل البداية في وضع نموذج للبناء والشروع في دراسات الأرض أن يطلع على وضعية التعمير في المنطقة والارتفاعات الموجودة، هذا سيسمح له من أن يضع تصورا لبنائه ينسجم مع رخصة البناء التي ستمنح له.⁽¹⁰⁾

ويمثل الاهتمام البيئي أحد القيود المدرجة لحماية البيئة العمرانية، فمثلا يتعين في ملف رخصة البناء أن يتماشى طلب رخصة البناء مع مدى مطابقة مشروع البناء لمخطط توجيهات مخطط شغل الأراضي أو مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، ويتعين على طالب رخصة البناء أن يحترم أثناء بنائه توجيهات الارتفاع على الموقع المعني.

ومن أبرز القيود التي ترد هي عدم مساس الشخص الباني بالأمن العمومي والسلامة، كما يمنع عليه إنجاز البناء في وعاء معرض للأخطار، وتجسيد البعد البيئي في البناءات لأجل ضمان تناسق المدينة وجماها، ومن أمثلة ذلك منع تجاوز علو معين وتهيئة المساحات الخضراء،⁽¹¹⁾ واحترام مرور الضوء أو أشعة الشمس.

ثانياً: دور المخططات العمرانية في حماية البيئة العمرانية:

9- عبايدية سارة، شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري مجلة التعمير والبناء، المجلد 01، العدد 03، سنة 2017، جامعة تيارت، ص.ص. 206-215

10 - لعور بدرة، المرجع السابق، ص.ص. 115-157.

11- صبرينه مراهي وموسى نورة، القيود البيئية في رخصة البناء ودورها في حماية البيئة، مجلة التعمير والبناء، المجلد 02، العدد 06، سنة 2018، جامعة تيارت، ص.ص. 01-19

نصت على هذه المخططات المادة 10 من القانون 29/90 مخططات توجيهية للتهيئة والتعمير (PDAU)، ومخططات شغل الأراضي (POS)، ويتم تقسيم المناطق حسب تعميمها إلى:
-قطاعات معمرة (secteur urbanisés-SU) في المدينة المشبعة التي لا تحتاج لتعمير كالأحياء العتيقة في المدن.

-قطاعات مبرمجة للتعمير (secteur a urbanisé SAU) وهي قطاعات مخصصة لتعرف كثافة تعميميه.

- قطاعات تعميميه مستقبلية (secteur d'urbanisation future SAF)

- قطاعات غير قابلة للتعمير (secteurs non urbanisables SNU) في المناطق المحمية والساحلية وذات الخطورة وهناك مناطق خاصة بالنشاطات الصناعية والتجارية ومدافن. ويتمثل دور هذه المخططات في تحديد مدى قابلية هذه المناطق للتعمير من جهة وتحديد طبيعة ونوع العقارات التي تبنى عليها مما يحافظ على البيئة العمرانية.

المطلب الثاني: الديمقراطية التشاركية في مجال التهيئة والتعمير والحوكمة العمرانية:

تعتمد نجاعة أية منظومة قانونية في مجال معين على مدى مساهمة المخاطب بها في تحقيقها، فكلما كانت هذه الإرادة عن رغبة وقناعة كلما زادت فعالية الحماية المقررة للبيئة العمرانية، وتعد كل من الديمقراطية التشاركية والحوكمة العمرانية وسيلتين هامتين تتحقق من خلالهما حماية البيئة العمرانية في الجزائر وسأخصص لكل منهما فرعا خاصا للحدوث عن أحكامهما.

الفرع الأول: الديمقراطية التشاركية العمرانية:

لقيت الديمقراطية التشاركية صدى كبيرا منذ ظهورها بالبرازيل، وأصبح تجسيدها في مجال التهيئة والتعمير أحد أبرز الآليات لتحقيق جمالية العقار، ويتم ذلك من خلال استشارة الجمعيات أثناء مرحلة

إعداد أدوات التعمير أو التعمير التشاركي وهي طريقة مفضلة في التعامل مع المواطن،⁽¹²⁾ وقد نصت المادة 15 من قانون التهيئة والتعمير على إشراك الجمعيات في إعداد مخططات التهيئة والتعمير.⁽¹³⁾ وتتم هذه الديمقراطية التشاركية من خلال استشارة الجمعيات الناشطة في هذا المجال إلا أنه من أبرز المشاكل التي تعترض الجمعيات هو قدرتها على الاطلاع على الوثائق بمقابل وتحديد مدة زمنية ب 15 يوم لإقفال السجل الخاص بالاستقصاء ومدة بين 60 و 45 يوم للمخطط حول منافع ومضار المشروع وهي مدة غير كافية لها.⁽¹⁴⁾

كما يتعين إشراك المواطن في اتخاذ القرار العمري محليا طبقا للمادة 12 من القانون رقم 10/11 المتعلق بالبلدية وهذا بتحفيز المواطنين وحثهم على المشاركة في تسوية مشاكلهم وتحسين ظروفهم وعن طريق آليات تجسد الحوكمة العمرانية.⁽¹⁵⁾

الفرع الثاني: الحوكمة العمرانية:

الحوكمة العمرانية هي أداة تبين نجاح الدولة في تحكّمها في طرق انشاء البنايات بما يتلاءم والقواعد العالمية في التنظيم العمري الحضري والتوسع العمري الرشيد وفق قواعد التنمية المستدامة، وتقع الحوكمة الحضرية ضمن سيطرة الحكومات المحلية والتي تتمتع بالقرب من المواطن، فتقوم الإدارة بترجمة مبادئ الحوكمة الحضرية الجيدة إلى فاعلية في تطوير وحكم وإدارة المدينة بغرض ضمان مواطنة حضرية منصفة.⁽¹⁶⁾ وأساسيات الحوكمة العمرانية تتمثل في المساءلة والاستدامة والشفافية باعتبارها التوجه الجديد للإدارة الراشدة والقيادة الحكيمة لشؤون المواطنين، فلترئيس البلدية أن يراقب كل بناء يقع في البلدية من خلال لجنة مراقبة التعمير.

-
- 12- بزغيش بوبكر، مشاركة الجمعيات والمواطنين في إعداد أدوات التهيئة والتعمير، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 10، العدد 02، سنة 2019، جامعة بجاية، ص.ص 05-22
- 13- قانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية رقم 55 لسنة 1990.
- 14- بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص.ص 05-22
- 15- القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية رقم 37 لسنة 2011
- 16- قسوري فهيمة، فعالية نظام الحوكمة العمرانية في تنفيذ عقود التعمير، مجلة التعمير والبناء، المجلد 01، العدد 01، سنة 2017، جامعة تيارت، ص.ص 18 و 28

المبحث الثاني: الاستراتيجية الردعية وبدائلها لحماية البيئة العمرانية:

تعتمد الاستراتيجية الردعية على قمع الجرائم المرتبطة بالبيئة العمرانية، فالخطاب الجزائري يعد أحد السبل المتبعة في جل الدول لحماية البيئة العمرانية، وهو ما سأحدث عنه في المطلب الأول، إلا أنه تظل بدائل هذا الردع الجزائري مهمة جدا لأجل تكملة الدور القمعي في حماية هذه البيئة وهو ما سأوضحه في المطلب الثاني.

المطلب الأول: الردع الجزائري لحماية البيئة العمرانية:

تمثل المساءلة الجزائرية أحد الأساليب المتبعة لحماية البيئة العمرانية، والقانون الجزائري قد حدد مجموعة من الأشخاص يمكنهم مراقبة النشاط العمراني وسأحددهم من خلال الفرع الأول، وفي حال وجود مخالفات تتم معاينة ومتابعة مرتكبي المخالفات وهو ما سأوضحه في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الأشخاص والهيئات المؤهلة لمراقبة البيئة العمرانية:

من الأشخاص الذين خول لهم القانون معاينة جرائم العمران وأقر لهم كذلك بمسؤولية عن نشاطهم في هذا المجال، نجد ما نصت عليه المادة 554 من القانون المدني الجزائري والتي نصت على مسؤولية المهندس المعماري والمقاول، ويكمن جوهر الاختلاف بينهما في اختلاف مهمة كل منهما فالمهندس المعماري شخص ذو مؤهلات فنية يضع التصاميم ويتابعها، أما المقاول فهو من يحترف نشاط المقاوله ويعهد له ببناء المباني وفق تصميم المهندس.

أما عن الهيآت فلدينا هيئة مراقبة التقنية للبناء والتي تقوم بمراجعة التصاميم فلا تنفذ الصفقة العمومية في البناء مثلا إلا بعد موافقتها، ولدينا مخبر الأشغال العمومية الذي يراقب مواد البناء واجراء التجارب على هذه المواد ودراسة الأراضي، ولدينا المرقي العقاري وهو شخص يقوم ببناء سكنات واستثناء محلات ذات طابع مهني أو تجاري، ويلتزم بضمان العيوب المتعلقة بالأرض وبالتصاميم والعيوب الناتجة عن المواد المستعملة وعيوب سوء التنفيذ.⁽¹⁷⁾

17 - زرقاط عيسى، نطاق مسؤولية المتدخلين في البناء، مجلة دفاتر السياسة والقانون، المجلد 08، العدد 15، سنة 2016، جامعة ورقلة، ص.ص 88-99

الفرع الثاني: تجريم ومعاينة الاعتداء على البيئة العمرانية:

حدد المرسوم رقم 156/09 المؤرخ في 2009/05/02 المتعلق بشروط وكيفية تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وحدد لنا هذا المرسوم مفهوم أعوان الرقابة على العمران والمهام المنوطة بهم،⁽¹⁸⁾ حيث تتشكل فرق المتابعة والتحقيق من مجموعة الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء ومصالح التعمير للبلدية ومفتشي التعمير والمهندسين المعماريين والمهندسين المدنيين ومهندسي التطبيق في البناء والتقنيين السامين للبناء ويتولون البحث عن مخالفات القانون رقم 15/08 ومتابعة دقة التصاريحات وتنفيذ العقود العمرانية ويقومون كذلك بمعاينة المواقع وتحرير محاضر بالمخالفات المادة 27 من القانون رقم 15/08 ويرسلونها خلال 72 ساعة للقضاء وخلال مهلة 7 أيام لرئيس البلدية أو مدير التعمير والبناء.⁽¹⁹⁾

ونص القانون رقم 06/04 المؤرخ في 2004/08/14 الذي ألغى بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 07/94 على ثلاثة أنواع من مخالفات التعمير تم تجريمها بموجب المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 06/55 المؤرخ في 2006/01/30 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير،⁽²⁰⁾ وهي جرائم تشييد بناية دون رخصة وتشييد بناية لا تطابق المواصفات ورخصة البناء والقيام بأشغال أو هدم بدون رخصة، ومن الإجراءات الرديعية الصادرة لدينا الهدم في البناء بدون رخصة، وفي حالة مخالفة مواصفات الرخصة فإن السلطة المختصة تحيل الملف للقضاء طبقاً للقانون رقم 29/90 المعدل بالقانون 04/05 المؤرخ في 2004/08/14، إلى جانب هذا توجد جريمة تجزئة بدون رخصة والربط غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي ووضع مواد بناء في

18- المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المؤرخ في 2009/05/02 يحدد شروط وكيفية تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، الجريدة الرسمية رقم 27 لسنة 2009
19 - لعور بدرة، المرجع السابق، ص.ص 115-157.

20 - القانون رقم 06/04 المؤرخ في 2004/08/14 الذي ألغى بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 07/94 الجريدة الرسمية رقم 51 لسنة 2004، المرسوم التنفيذي 06/55 المؤرخ في 2006/01/30 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية رقم 06 لسنة 2006.

الطريق وعدم إتمام بناية في الأجل برخصة البناء وعدم المطابقة في الأجل المحدد، وشغل البناية قبل المطابقة وعدم الشروع في الأشغال في الوقت المحدد، حيث تخول إجراءات مكافحة هذه المخالفات لضباط وأعوان الشرطة القضائية ومفتشي التعمير وأعوان البلدية وموظفي إدارة التعمير، وتتم المراقبة في أي وقت مع تحرير محاضر بالمخالفات طبقا للقانون رقم 15/08.⁽²¹⁾

وأقرت المادة 109 من قانون حماية البيئة على معاقبة مرتكب جريمة الإضرار غير القانوني على العقار وقررت هنا عقوبة تقدر بـ 150 الف دج، وتحسب الغرامة بعدد الالفتات طبقا للمادة 110 من نفس القانون.

وحدد القانون البيئي الأشخاص المؤهلين لكشف المخالفات المرتبطة بالنسق العمراني، حيث نصت المادة 111 من قانون حماية البيئة على أن كشف المخالفات يقوم به ضباط وأعوان الشرطة القضائية ومفتشو البيئة وضباط وأعوان الحماية المدنية ومتصرفو الشؤون البحرية وضباط البحرية ومهندسو مصلحة الإشارة البحرية وأعوان الجمارك والقنصل في الخارج.

وحددت المادة 112 من قانون حماية البيئة على أنه تحرر محاضر وترسل خلال 15 يوم إلى وكيل الجمهورية المختص لأجل متابعة مرتكبي الجرائم على العقار المنصوص عليها في هذا القانون.

المطلب الثاني: بدائل الردع الجزائري لتفعيل حماية البيئة العمرانية:

يمكن وضع آليات جديدة تساهم إلى جانب النصوص القمعية في حماية البيئة العمرانية بالجزائر، فالتنمية السياحية المستدامة ووضع نسق هندسي يتلاءم وطبيعة ونوع المدينة من شأنه المساهمة في تحقيق تلك الحماية بالجزائر.

لذا لا بد من استحداث تنمية عقارية سياحية مستدامة لمواجهة الآثار السلبية للقمع الجزائري في جرائم البيئة العمرانية وهو ما سأوضحه في الفرع الأول، وفي الفرع الثاني سأحدث عن حل إشكالية

21- ديم عايده، مكافحة مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مجلة التواصل بين الاقتصاد والإدارة والقانون، المجلد 20، العدد

03، سنة 2014، جامعة عنابة، ص.ص 149-158

السكن العشوائي باستحداث شكل عمراي متجانس لتحقيق استراتيجية فعالة في المحافظة على البيئة العمرانية بالجزائر.

الفرع الأول: التنمية العقارية السياحية المستدامة:

تعد التنمية السياحية المستدامة وسيلة هامة لحماية البيئة العمرانية، هذه التنمية تبتدى من خلال وضع دراسة علمية ومخطط تنمية متكامل بيئي اقتصادي واجتماعي حسب طبيعة كل منطقة معينة، مما يساهم في تحقيق جذب سياحي للمنطقة وتنشيط السياحة عن طريق العمارة البيئية الخضراء والتصميم المستدام والهندسة الخضراء والتي توفر احتياجات الحاضر دون نسيان حق الأجيال المستقبلية مع تقليل أثر المبنى على البيئة. (22)

ومن بين الأمثلة على نوع من العقارات في المناطق الجنوبية تلك العقارات التي تستخدم الطين، بحيث يساهم استخدام هذه المادة في في اقتصاد الطاقة، ومنع تدفق الحرارة، ويعيد العلاقة بين الانسان وبيئته، كما أن تحقيق عمارة الشكل وتقنية النور، فالبيت الذي تدخله الشمس لا يدخله طيب، والعودة لهندسة الصحن في البيت أو المسجد أو ما يعرف بالأحواش، إلى جانب إخراج المصانع خارج المدن وإحاطة المباني بالمساحات الخضراء كل هذا سيساهم في هذه التنمية. (23)

واستحداث مدن مستدامة طبقا للقانون المتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة وتهيئتها والقانون المتضمن القانون التوجيهي للمدينة يعد استجابة للحاجات الاجتماعية للمواطن في بيئة عمرانية متناسقة ويمنح الأقاليم رونقا. (24)

الفرع الثاني: حل إشكالية السكن العشوائي واستحداث شكل عمراي متجانس:

- 22- حمزة رملي نسرين عروس، العمارة البيئية كأحد الابتكارات التسويقية في مجال السياحة المستدامة، مجلة رؤى اقتصادية، جامعة الوادي، المجلد 06، العدد 02، سنة 2016، ص.ص 383-401
- 23- نور الدين بن عبد الله، العمارة البيئية، مجلة آفاق للعلوم، جامعة الجلفة، المجلد 01، العدد 08، لسنة 2017، ص.ص 392-397
- 24- نعيمة إيمان خالد رامول، السكن التجاري العمومي ترقية عقارية لمدن تنمية مستدامة، مجلة صوت القانون، المركز الجامعي خيس مليانة، المجلد 06، العدد 02، لسنة 2019، ص.ص 475-503

السكن العشوائي بالانجليزية SLUM أو SQUATTERS بالفرنسية BIDONVILLE بمعنى مدينة القصدير وبالاسبانية BARRACA أو MISERIA في البرازيل FEVELA أو MORO أو COMUNIDATE في الولايات المتحدة HOOD أو GHETTOS، في مصر العشوائيات، في المغرب الزريبة، في تونس GOURBIVILLE وبمعنى الاكواخ في الجزائر هي كل سكن فوضوي يؤثر على الجانب السياحي والمشهد العمراني ومخالف للنظام العام المعماري، وعدم الاهتمام بإنجاز البناء لا سيما الواجهة وتهميش دور التشكيل المعماري وعدم الاهتمام بذوبان البناء في المجال المشترك مع المحيط فتظهر أشكال معمارية يسودها عدم الوحدة والنظام ويشوه الصورة الجمالية للمدينة.⁽²⁵⁾

ولا بد عند مواجهة السكن الفوضوي من احترام الشكل العمراني والذي يدل على المظهر الإنساني للمدينة وليس الاطار المبني فهو تركيبة ذهنية غير معدومة، والنموذج العمراني مرتبط بالمظهر الجمالي للمدينة وتتجسد فيه مقاربات كالشكل بيومناحي بمعنى دراسة المجال العمراني في بعده المحيطي، ومقاربة الانسجة العمرانية أي العلاقة البنينة بين عناصر قاعدية، ومقاربة الشكل الهندسي لمخطط المدينة المتكون من الخصائص المميزة للشكل العمراني حسبالموقع.⁽²⁶⁾

ويجب كذلك مراعاة الفراغ العمراني وهو فراغ محاط هندسيا بمجموعة من الواجهات ومن السهل ادراك خصائصه الهندسية والمعايير الجمالية، هذا الفراغ قد يكون:

1- فراغ عام: يتواجد به نوعيات مختلفة من الناس لأغراض معينة كالشوارع والساحات العامة

والحدائق العامة والأسواق الشعبية وممرات المشاة وأماكن للعب.

2- فراغ شبه عام: كملاعب لفئات خاصة.

3- فراغ شبه خاص: يتمثل في المساحة الخضراء بين السكنات أو استحداث ملعب بين المنازل.

25- حسين بولعيز والصادق قرفية، السكن العشوائي وأثره على النمو الحضري في المدن الصغيرة، مجلة التواصل في العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة عنابة، المجلد 24، العدد 53، لسنة 2018، ص.ص 376-394

26 - مصطفى مدوكي، الشكل العمراني، دروس ورشة العمران للسنة الجامعية 2013/2014، جامعة بسكرة، على الموقع:

4- فراغ خاص: كفاءة المنزل، وأهمية الفراغات تكمن في كونها جزء من ثنائية المدينة المباني

والفراغات وهي تقوي العلاقات الاجتماعية. (27)

خاتمة:

البيئة العمرانية في دولة ما هي انعكاس لمدى حضارة ورقى دولة ومجتمع ما، لذا فإن اهتمام المشرع الجزائري بحمايتها وتحسينه لتلك الحماية من خلال النصوص القانونية أمر مهم في السياسة العمرانية للدولة، لكن هذه الحماية لن تؤتي ثمارها إلا إذا تكاثفت جهود الدولة والمواطن معا لأجل ذلك. ومما يمكننا اقتراحه لتحسين وتفعيل حماية البيئة العمرانية في الجزائر ما يلي:

الابتعاد عن سياسة عدم الإصغاء للفئات المحرومة ودعمها لأجل الحصول على عقارات لا تليق بالعيش الكريم.

إشراك المواطن في مخططات التعمير المحلي.

إعادة فتح مخططات التعمير للمنطقة بعد كل فترة زمنية لأجل تحيين نوع العقارات التي يمكن إنجازها في المنطقة.

دعم السياحة العقارية لأجل تنمية المناطق العتيقة في الوطن.

قائمة المراجع:

- بزغيش بوبكر، مشاركة الجمعيات والمواطنين في إعداد أدوات التهيئة والتعمير، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة بجاية، المجلد 10، العدد 02، سنة 2019.
- حسين بولمعيذ والصادق قرفية، السكن العشوائي وأثره على النمو الحضري في المدن الصغيرة، مجلة التواصل في العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة عنابة، المجلد 24، العدد 53، لسنة 2018.

27 - رضوى محمود ومى محمود، تأثير جودة الفراغ على سلوك جماعة المستخدمين، على الموقع:

- حمزة رملي نسرين عروس، العمارة البيئية كأحد الابتكارات التسويقية في مجال السياحة المستدامة، مجلة رؤى اقتصادية، جامعة الوادي، المجلد 06، العدد 02، سنة 2016.
- ديم عايدة، مكافحة مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مجلة التواصل بين الاقتصاد والإدارة والقانون، جامعة عنابة، المجلد 20، العدد 03، سنة 2014.
- رضوى محمود ومى محمود، تأثير جودة الفراغ على سلوك جماعة المستخدمين، على الموقع: www.cpas-egypt.com
- زرقاط عيسى، نطاق مسؤولية المتدخلين في البناء، مجلة دفاتر السياسة والقانون، المجلد 08، العدد 15، سنة 2016، جامعة ورقلة.
- صبرينه مراحي وموسى نورة، القيود البيئية في رخصة البناء ودورها في حماية البيئة، مجلة التعمير والبناء، جامعة تيارت، المجلد 02، العدد 06، سنة 2018.
- عبايدية سارة، شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري مجلة التعمير والبناء، جامعة تيارت، المجلد 01، العدد 03، سنة 2017.
- قسوري فهيمة، فعالية نظام الحوكمة العمرانية في تنفيذ عقود التعمير، مجلة التعمير والبناء، جامعة تيارت، المجلد 01، العدد 01، سنة 2017.
- لعور بدرة، دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة بسكرة، المجلد 08، العدد 12.
- مصطفى مدوكي، الشكل العمراني، دروس ورشة العمران للسنة الجامعية 2014/2013، جامعة بسكرة، على الموقع: Thesis.univ-biskra.dz
- نعيمي ايمانو خالد رامول، السكن الايجاري العمومي ترقية عقارية لمدن تنموية مستدامة، مجلة صوت القانون، المركز الجامعي خميس مليانة، المجلد 06، العدد 02، لسنة 2019.
- نور الدين بن عبد الله، العمارة البيئية، مجلة آفاق للعلوم، جامعة الجلفة، المجلد 01، العدد 08، لسنة 2017.

نصوص قانونية:

- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية 49 لسنة 1990.
- قانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية رقم 55 لسنة 1990.
- قانون رقم 20/01 المؤرخ في 12/12/2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 77 لسنة 2001.
- القانون رقم 08/02 المؤرخ 08/05/2002 المتعلق بشروط انشاء المدن الجديد وتهيئتها الجريدة الرسمية رقم 34 لسنة 2002.
- قانون رقم 10/03 المؤرخ في 19/07/2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية 43 لسنة 2003.
- القانون رقم 06/04 المؤرخ في 14/08/2004 الذي ألغى بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 07/94 الجريدة الرسمية رقم 51 لسنة 2004.
- القانون رقم 06/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة الجريدة الرسمية رقم 15 لسنة 2006.
- القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 المتضمن القانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات وتمام إنجازها، الجريدة الرسمية رقم 44 لسنة 2008.
- القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 المتعلق بنشاط الترقية العقارية الجريدة الرسمية رقم 14 لسنة 2011.
- قانون رقم 10/11 المؤرخ في 22/06/2011 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية رقم 37 لسنة 2011

- مرسوم تشريعي رقم 94 - 07 مؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق 18 مايو سنة 1994، معدل بالقانون رقم 04-06 مؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 أوت سنة 2004، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية رقم 32 لسنة 1994.

- المرسوم التنفيذي 55/06 المؤرخ في 2006/01/30 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية رقم 06 لسنة 2006.

- المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المؤرخ في 2009/05/02 يحدد شروط وكيفية تعيين فرق المتابعة والتحقيق في انشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيورها، الجريدة الرسمية رقم 27 لسنة 2009

- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 المتعلق بعقود التعمير، الجريدة الرسمية رقم 07 لسنة 2015.