

# البيئة والترقية العقارية

## بوسماحة الشيخ

### كلية الحقوق و العلوم السياسية بجامعة بن خلدون بتيارت

#### مقدمة:

جاء قانون التهيئة والتعمير بقواعد قانونية تحمي البيئة آخذاً في الحسبان أهمية العقار الحضري وحماية التراث العقاري الحضري، وأن تستند تلك الحماية للملاك والمستعملين إضافة إلى دور الدولة والجماعات المحلية أو المرافق المتفرعة عنها، على أن تبنى الاستراتيجية على البعد الاجتماعي ومساهمة المالك المواطن في اكتساب ثقافة الديمقراطية عند تسيير العلاقة العائلية والجوارية وعلاقتها بالحقوق والواجبات في الأوساط التي نعيش فيها.

كما يجب أن يراعى الطابع غير المتجدد للموارد، باعتبار الأرض والفضاءات المبنية لها علاقة بالمساحات الخضراء، مما يتطلب عقلنة استعمال الأرض وبتخصيصها الأقصى إلى التنمية المستدامة كضمان لديمومة الإنسان، مما يتطلب أحياناً إعادة النظر في المساحات المبلطة أو المزفتة.

كما تضمن قانون حماية البيئة في مبادئه الأساسية لقواعد تسيير البيئة، ترقية التنمية الوطنية المستدامة بتحسين شروط المعيشة، والعمل على ضمان إطار معيشي سليم، بالإضافة إلى الوقاية من كل أشكال التلوث. كما تضمن هذا القانون تحديد المقاييس البيئية، وتخطيط الأنشطة البيئية، ونظام الآثار البيئية لمشاريع التنمية، حيث خصص فصل كامل من هذا القانون يتناول حماية الإطار المعيشي.

كما تدخل المشرع بمقتضى قانون تسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها كغاية لتحميل المدن أو المباني السكنية الخضراء من أجل تحسين الإطار المعيشي الحضري ومن أجل حماية البيئة العمرانية، وذلك على اعتبار حماية البيئة تتعلق بحقوق الانسان عامة وتعلق بحقه بالعيش في بيئة سليمة وملائمة للحياة الخاصة.

كما تدخل المشرع في إطار التشريع الخاص بالمال العام والبناء والتعمير بمقتضى العديد من القوانين والمراسيم التنفيذية بهدف إيجاد حلول فعالة لمشكلة التهيئة العمران، وذلك من خلال المرح بين قواعد العمران وقواعد حماية البيئة.

كما تدخل المشرع في إطار قانون تسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها بقواعد حمائية من التلوث بالنفايات الناتجة عن مخلفات النشاط الإنساني في حياته اليومية نتيجة التضخم السكاني بالدرجة الأولى، وحمائته في إطار البيئة العمرانية من المضار ودرجة التأثير، وهذا نظرا لارتباط مصير الإنسان بما تحتويه النظم البيئية.

هذا مما يتطلب تحديد القواعد الضابطة المتعلقة بالتهيئة العقارية والترقية العقارية في إطار السياسة الوطنية العامة الهادفة إلى تطوير نشاطات الترقية العقارية خصوصا في المجال الحضري.

كما جاء قانون تنظيم نشاط الترقية العقارية مسيرا للمنظومة القانونية السابقة له، على أن يخضع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة والبناء إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به ، كما يجب أن يكون إنجاز المشاريع العقارية مطابقا لمخططات التعمير التي تتوفر على العقود والرخص المسبقة تماشيا مع أهداف الحفاظ على التوازنات الإيكولوجية عندما تكون في المواقع الطبيعية والمواقع الأثرية والحظائر الطبيعية ومحيطاتها المجاورة.

ومن هنا الإشكال الذي يثار، هل قانون الترقية العقارية يتماشى ومبادئ ترقية تنمية وطنية مستدامة بتحسين شروط المعيشة والعمل على ضمان إطار معيشي سليم أم لا؟

للإجابة على هذا الإشكال يتحتم علينا معالجته من خلال النقاط الثلاث التالية:

- الترقية العقارية والمساحات الخضراء
- المرافق العمومية و الترقية العقارية
- الترقية العقارية والإطار السكاني

#### أولا: الترقية العقارية والمساحات الخضراء

إن أغلب البلدان العربية تفتقر إلى الغطاء الشجري الطبيعي، إذ لا تتجاوز نسبة 1% المكسوة بالأشجار من مجموع المساحة الكلية، مما يتطلب تدخل الإنسان وبشكل حازم الإهتمام بمشروعات التشجير وإنشاء الحدائق والمساحات الخضراء حماية لبيئته وحفاظا على مظهرها وجمالها وفق ما يساير الزيادة المطردة في المساحة وعدد السكان.

إذ تشير الأبحاث العلمية أن كل منطقة سكنية مربوطة بحزام من الأشجار بعرض واحد (01) كم يمكن أن يُساعد في تخفيض درجة الحرارة في تلك المنطقة من 2 إلى 3 درجات مئوية، مما يبرز أهمية الدور الذي يقوم به الغطاء النباتي أو الغطاء الأخضر.

وتزداد أهمية التشجير على جوانب الطرق وفي المنتزهات والحدائق يوماً بعد يوم لتأخذ موقعا ممتازا في تخطيط المدن وفي مجال استعمالاتها للقيم الجمالية والسلوكية والفنية (العمارة النظرية) أو استعمالاتها في شكل بنائي أو معماري لإنشاء أو تحديد المساحات الخارجية أو لعمل ستائر نباتية لحجب بعض المناظر غير المرغوب فيها. إضافة إلى اعتبار البيئة الخضراء الرئة التي تتنفس بها المدينة.

إذ اعتبر القانون التوجيهي للمدينة<sup>(1)</sup> أن توسيع المدينة في مجالها الحضري والثقافي يجب أن يضمن تصحيح الاختلالات الحضرية، وإعادة هيكلة وتأهيل النسيج العمراني وتحديثه لتفعيل وظيفته، والحفاظة على المساحات العمومية والمساحات الخضراء وترقيتها. وفي هذا السياق جاء قانون تسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها<sup>(2)</sup> بإدراج المساحات الخضراء في كل مشروع بناء تتكفل به الدراسات الحضرية والمعمارية العمومية والخاصة، كما ألحّ المشروع على ترقية انشائها وتوسيعها بالنسبة للمساحات المبنية. ومن هنا ألزم المشروع في هذا القانون كل إنتاج معماري أو عمراني ضرورة إقامة مساحات خضراء مع مراعاة طابع الموقع والمناظر التي ينبغي المحافظة عليها وتأمينها والموارد الأرضية وأصناف وأنواع النباتات والمحافظة على التراث المعماري للمنطقة، كما أكدّ التشريع على ضرورة الأخذ بعين الاعتبار تخصيص مواقع المساحات الخضراء داخل المناطق الحضرية عند إعداد أو مراجعة أدوات العمران وفق مقاييس لكل مدينة أو مجموعة حضرية أو سكنات خاصة، كل هذا وفق ما يتماشى ومخططات تسيير المساحات الخضراء التي يجب أن يحتوي على ملف تقني يحتوي على مجموعة التدابير والصيانة والاستعمال وجميع التعليمات الخاصة لحماية المساحات الخضراء المعنية والمحافظة عليها قصد ضمان استدامتها. وعلى ضوء المحافظة على المساحات الخضراء للسلطة المخوّل لها إعادة الأماكن إلى ما كانت عليه<sup>(3)</sup> مع حث القانون تلك السلطات على استعمال المساحات الخضراء المفتوحة بعد ائتمام هياكل البناء في المناطق الحضرية وإعطاء الأولوية للمساحات الخضراء على أي تهيئة عمرانية أو غيرها.

وفي هذا الصدد يتضمن قانون تهيئة الاقليم<sup>(4)</sup> أن المخططات الولائية لتهيئة الاقليم يجب أن توضح وتضمن الترتيبات الخاصة بالبيئة وتحديد مساحات الحواضر الكبرى التي ستكون محل مخطط توجيهي للتهيئة<sup>(5)</sup>.

كما أكد قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم<sup>(6)</sup> أن تشمل القطاعات المعمرة كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومستحوزات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والفسحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المتجمعة.

كما يجب أن يحدد مخطط شغل الأراضي في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء<sup>(7)</sup>. وقد سار على هذا النهج المرسوم المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء<sup>(8)</sup> على ضرورة حماية البيئة وحماية المساحات الخضراء ورفض رخصة البناء في حالة المساس بهذه الأخيرة أو هدم عدد كبير من

الأشجار، إذ يجب منح رخصة البناء شريطة إنشاء وتهيئة مساحات خضراء بالتناسب مع أهمية وطبيعة المشروع. كما سائر قانون مطابقة البناء وإتمام إنجازها<sup>(9)</sup> في مبادئه وأحكامه العامة أن التهيئة في مفهوم هذا القانون تتعلق بأشغال معالجة سطح الأراضي وتدعيم المنحدرات وغرس الأشجار ووضع أثاث حضري وإنجاز المساحات الخضراء وتشبيد السياج.

وعليه جاء قانون تنظيم نشاط الترقية العقارية<sup>(10)</sup> مسيرا للمنظومة القانونية السابقة له، على أن يخضع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة والبناء إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به وكذا أحكام هذا القانون، كما يجب أن يكون إنجاز المشاريع العقارية مطابقا لمخططات التعمير التي تتوفر على العقود والرخص المسبقة تماشيا مع أهداف الحفاظ على التوازنات الإيكولوجية عندما تكون في المواقع الطبيعية والمواقع الأثرية والحظائر الطبيعية ومحيطاتها المجاورة<sup>(11)</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أن قانون البلدية المعدل والمتمم<sup>(12)</sup> يلزم البلدية التكفل بإنشاء وتوسيع وصيانة المساحات الخضراء وكل أثاث حضري يهدف إلى تحسين إطار الحياة، وتسهر على حماية التربة والموارد المائية وتساهم في استعمالها الأمثل.

ونظرا لوظائف المساحات الخضراء البيئية، البنائية، الاجتماعية، التنسيقية والجمالية، سواء كمساحات للعب والترفيه وسواء في الحدائق والمنتزهات العامة على مستوى الأحياء، المدينة، المنتزهات الوطنية، المرافق العمومية، والحدائق العمومية، مما يعكس وظائفها في التقليل من التلوث وزيادة نسبة الأكسجين، تلطيف الجو وتحسين المناخ، تخفيف وهج أشعة الشمس حيث تعترض أوراق الأشجار الأشعة فتمتص جزء منها وتعكس الجزء الآخر، المساهمة في كسر حدة الأصوات وتخفيف حدة الضوضاء في الأماكن المزدحمة داخل المدن، إيقاف زحف الرمال والحد من ظاهرة التصحر، حماية المدن من الرياح الشديدة وكسر حدتها، وتحجب الأماكن أو المظاهر والمناظر غير المرغوب فيها، إضافة إلى تنمية العلاقات الاجتماعية (تقرب وتجمع بين الناس)، إذ تجعل الناس المتواجدة قرب مساحات خضراء لديها أنشطة اجتماعية وزوار بعكس من هم قرب أماكن جذباء. كما لها وظائف جمالية وتكسر حدة وصلابة المرافق، تحميل وتزيين الطرق والشوارع وتمنع الملل، تصلح العيوب الهندسة للمباني، تقلل من حوادث المرور في الليل لأنها تقلل من حدة الضوء العالي، إضافة إلى الاستعمالات الطبية للعديد من النباتات، وأن نقص المساحات الخضراء يؤدي إلى التلوث والتصحر والتسخين المفرط للغلاف الجوي. ذلك يحتم ضرورة وجود مساحات خضراء في كل حي سكني بالدرجة الأولى مع مراعاة التصميم والتخطيط حتى تستجيب للراحة والانبساط وتنمية القدرات.

## ثانيا: المرافق العمومية و الترقية العقارية.

إن حفظ النظام العام لا يتجسد إلا في الأماكن العامة والمرافق المخصصة لاستقبال الجمهور<sup>(13)</sup> وأن تنظيم إنتاج الأرض للتعمير وتكوين وتعمير مبنى في إطار تسيير مقتصد للأرض، والتوازن بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة احتراماً لمبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة الإقليمية من أجل توازن البنية الحضرية وترقية الوظائف الجهوية والمحلية والوطنية للمدن، وذلك في إطار أداء الخدمة العمومية لتلبية حاجيات الجماعة، مع إخضاع المؤسسات لترخيص بحسب أهميتها أو حسب الأخطار أو المضار التي تنتج عنها على الصحة العمومية والنظافة والأمن أو المس براحة الجوار، وفي حالة تطلب ذلك الترخيص تسند المهمة لمكاتب الدراسات أو مكاتب الخبراء أو مكاتب الاستشارات المعتمدة كمنشآت للترقية العقارية كي يتم الحصول على الموافقة.

إذ يقع على عاتق قسم التعمير والبناء أمر الاشراف على تنظيم المجال العمراني للمدينة ومتابعة ومراقبة توفر الشروط التقنية في البنايات المنجزة ومدى احترامها لقوانين التعمير ولتصاميم التهيئة.

وعلى ضوء المرسوم المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري<sup>(14)</sup> يجب أن تكون الأرض القابلة للبناء غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية.

كما تضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم<sup>(15)</sup> أنه لا يمكن تشييد أي بناء أو سياج داخل الأجزاء المعمرة من البلدية إلا إذا ابتعد بأربعة أمتار على الأقل من محور الطريق المؤدي إليه، و لا يمكن أن يتجاوز علو البنايات في الأجزاء المعمرة من البلدية متوسط علو البنايات المجاورة. كما أن انجاز منشآت كفييلة بضمنان توقف السيارات المطابقة لاحتياجات العمارة المزمع بناؤها بعيدة عن الطرق العمومية، وفي حالة العمارات العمومية والمكاتب والمتاجر والمؤسسات يجب أن تكون مساحات المنشآت كافية حتى تسمح بالتوقف لسيارات العمال والمستخدمين والمستعملين والزبائن<sup>(16)</sup>، كما فرض القانون مسافة لا تقل عن أربعة أمتار بين عمارتين متجاورتين، كما أكد المشرع على منع تشييد كل بناية في أي تجزئة أنشئت وفقاً لأحكام أدوات التعمير، إذا لم تنته بها أشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة<sup>(17)</sup>، على أن تشييد أي بناية مهما كانت طبيعتها يتطلب الحصول على ترخيص مسبق مسلم من السلطة المختصة، ويعد هذا الترخيص كأن لم يكن إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة (01) ابتداءً من تاريخ تسليمها، مع استثناء البنايات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابها من شروط الانجاز والتهيئة والاستغلال بعدم خضوعها للقانون المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها.

إضافة إلى الزامية احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء، على أن يلتزم أعوان الدولة وأعوان البلدية المكلفين بالتعمير بالقيام بزيارة الأماكن ومعاينة حالة عدم مطابقة البناءات.

وفي إطار أهداف القانون المتضمن تنظيم نشاط الترقية العقارية<sup>(18)</sup> والسياسة الوطنية لتطوير نشاطات الترقية العقارية، إلى تحديد الشروط التي يجب أن تستوفيها المشاريع المتعلقة بنشاط الترقية العقارية. كما تطلب القانون<sup>(19)</sup> إنجاز المشاريع العقارية وفق ما يتطابق ومخططات التعمير، كما يجب أن تنجز عمليات الترميم العقاري والتجديد العمراني وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة باحترام المخططات الموافقة عليها من طرف السلطات المؤهلة، وأن تسعى كل عملية تجديد عمراني إلى جمال الاطار المبني وتحسين راحة المستعملين وكذا مطابقته للمعايير العمرانية السارية، على أن هذه العمليات تتطلب ترخيص إداري مسبق، مع استثناء العمليات المتعلقة بالبناءات المصنفة كعالم تاريخية التي تخضع لتشريع خاص.

أما في إطار قانون حماية البيئة<sup>(20)</sup> أكد المشرع على دراسة التأثير المسبق حسب اختلاف حالات دراسة التأثير أو موجز التأثير على البيئة الخاص بمشاريع التنمية والهياكل والمؤسسات والمصانع والأعمال الفنية وأعمال وبرامج البناء والتهيئة التي تؤثر على البيئة فوراً أو لاحقاً، مع تحديد الأنظمة القانونية الخاصة والهيئات الرقابية. ذلك لبيان الانعكاسات المحتملة للمشروع على الصحة العمومية والنظافة والأمن والفلاحة والأنظمة البيئية والموارد الطبيعية والمواقع والمعالم والمناطق السياحية أو المساس براحة الجوار.

لذلك وجود المرافق العامة في إطار خدمة الصالح العام ضرورية بل حتمية، لكن هناك العديد من الضوابط المعيارية والمقاييس المتطلبة تجعلها في بعض الأحيان تخالف القواعد المتعلقة بالترقية العقارية، سواءً فيما يتعلق بوظيفة العقار كانتشار العقار السكني وصناعي على حساب العقار الفلاحي، أو عدم احترامه لمقاييس البيئية أو البناء في أماكن محفوفة بالمخاطر المستقبلية أو لا تلي حاجات الجمهور أو تشكل خطورة صحية وأمنية أو تمس براحة الجوار، إضافة إلى عدم الاحترام عند الانجاز للأولويات بين المرافق العمومية أو عدم استجابتها لقواعد المطابقة أو غياب أو نقص أماكن الوقوف أمام تلك المؤسسات وكذا المساحات الخضراء سواءً على الأرصفة أو بداخلها، ناهيك عن تلك المناظر غير الجمالية التي تجعل البيئة المهنية مملّة، إضافة إلى تدهور شبكات التهوية حتى بالنسبة للحديثة إنجازاً منها، كما أن هذه المرافق لم تحظ بالدراسات المستقبلية المعمقة ولا بجوانبها البيئية ما لم نقل وجود بعض المخالفات لقواعد المطابقة وقواعد التهوية والتعمير والبناء والانجاز. بل يمكننا القول الابتعاد في أغلب الأحيان عن قواعد التصميم والتخطيط، بل أصبحت جل مرافقنا محاطة بالخرسانة والبلاط مع افتقار بعضها حتى إلى ادنى الخدمات التي تتطلبها حاجات الجمهور.

أغلب المؤشرات توضح تدهور مستوى الموافقة والخدمات في المدن الجزائرية بسبب طاقتها المحدودة و تزايد عدد سكان الحضر ، إضافة لاختناق المدن الكبرى بحركة المرور نتيجة الزيادة المرتفعة في عدد السيارات و عدم تطور شبكة الطرق

لتلبية متطلبات حركة المرور الكثيفة . كما أن وسائل النقل الحضري أصبحت عاجزة عن تلبية احتياجات تنقل السكان خلال رحلاتهم اليومية تجاه مقرات العمل. كما شهدت التجمعات الحضرية تناقصا لكميات المياه الصالحة للشرب كما ونوعا زيادة على الانقطاع الجزئي المستمر صيفا وخلال فترات الجفاف ، مما يتطلب تعبئة المياه ضرورة لمواجهة النمو الحضري السريع.

### ثالثا: الترقية العقارية والاطار السكني.

إن تحديد الاطار السكني وفق ما يتماشى والترقية العقارية يتجلى أساسا من خلال الخدمات الانشائية والعمرانية في مجال تخطيط المدن وتنظيمها عمرانيا، وإقامة المشاريع ذات المنفعة العامة من خلال إزالة النفايات وتعبيد الطرقات وإقامة الأرصفة وتنظيم حركة السير وإقامة الحدائق والمنتزهات وتقديم الخدمات الصحية وإنشاء وصيانة شبكات المياه الشروب وتصريف المياه المستعملة، أو من خلال تحديد أماكن رمي ووضع النفايات، أو من خلال تقديم الخدمات الاجتماعية والثقافية والرياضية، أو من خلال الحالات التي تعيشها الأوساط الحضرية في ظل الاستراتيجيات والسياسات المعتمدة في مجال التهيئة العمرانية.

إضافة إلى اعتبار النفايات المنزلية أحد مشاكل المدينة العصرية وتتحول من يوم لآخر إلى طبيعة معقدة ، إذ لا يكاد حي يخلو من القمامات والأوساخ والروائح الكريهة ، ويكون الوضع أكثر سوء في الأحياء القصدية .

لأن العقار الحضري يجب أن يتفاعل مع مستوى المعيشة للسكان كون أن هشاشة وانحيار التراث العقاري يبرز انحطاط المستوى المعيشي .

شهدت الجزائر نهضة تقنية حملت في طياتها آثار جانبية لها تأثير على البيئة السكنية، فهجرة أهل الريف إلى المدينة بحثا عن مستوى أفضل نتج عنه توسع عمراني<sup>(21)</sup> لكن أهل الريف عند هجرتهم للمدن سكنوا المناطق الفقيرة لكونهم ينتمون لطبقة ذات مستوى معيشي منخفض وحاجتهم للسكن متواضعة، لكن سرعان ما تحولت الأحياء إلى مناطق ذات كثافة سكانية عالية ومستوى صحي منخفض ، وأصبح يشكل هذا التوسع البناء الفوضوي في كل ضواحي المدن خاصة عواصم الولايات دون تخطيط أو خضوع لاشراف وتوجيه مما أدى إلى تشويه المدن، كما أن البناءات الفوضوية تفتقر للمرافق العامة رغم توسعها وما تشكله من ضغط، رغم انعدام شبكات التزويد بالمياه والصرف الصحي وشبكات الكهرباء والغاز في الكثير من تلك الأحياء. وفي هذا الصدد انعدمت المقاييس والتعليمات في مجال التعمير وتراجع النظام في تلك التجمعات وقلّت التدابير والاحتياطات الضرورية لمكافحة الأمراض والوقاية منها، تضائل دور البلدية في ميدان النظافة العمومية وفي حفظ الصحة العمومية بسبب عدم تنظيم المزابل وضيق تلك الأحياء، وانعدام الطرق العمومية

والمساحات الخضراء كما هو الشأن حتى في المدن المنشأة في مجال التعمير، وانعدام الخدمات الصحية والاجتماعية والثقافية والرياضية.

ذلك أن البناء الفوضوي تضمن العديد من التسميات الذميمة والأكثر شيوعا كالبناءات المتدهورة ، الأحياء القصديرية ، الأحياء الفقيرة ، المناطق المتخلفة ، الأحياء الطفيلية ، التوسع العمراني غير المنظم ...، وبالرجوع إلى القانون الجزائري في قوانين البناء والتعمير لا نجد أي نص تشريعي أو تنظيمي يتطرق لمصطلح البناء الفوضوي ، إلا ما ورد في التعليم الوزاري الصادرة في 13 أوت 1985 المتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع ، والتي تحدد أشكال البناء غير القانوني وآليات تسويته ، وتم اعتماد تسمية البناء غير المشروع تعبيرا عن البناء الفوضوي ، ونظرا لشيوع التداول والاستعمال في الحياة العملية وفي وسائل الإعلام وفي مجال الممارسات الإدارية شاع بتسمية البناء الفوضوي . وأضحت هذه الظاهرة تتوسع بالقرب من تركيز السكان في التجمعات الحضرية ، على الرغم من أن السكن الفوضوي يتميز بعدم كفاية نوعية البناء وغياب تام للتهيئة من ماء و تصريف وإضاءة وتعبيد الطرق مخالفة للقوانين ، وفي ملكيات بدون موافقة أصحابها .

ومما يلاحظ أن الأحياء الفوضوية المنتشرة في وسط المدينة وضواحيها تفتقر إلى أدنى شروط الحياة كعدم إيصال شبكات الشروب والصرف الصحي وتعبيد الطرقات والتمويل الكافي بالكهرباء والإنارة العمومية ، أي عدم استفادة هذه الأحياء من منافع المدينة .

كما أن هذا النوع من الأحياء ينجز فيه البناء دون احترام القواعد الضابطة لنشاط وحركة البناء والتعمير وعدم الحصول على رخصة لبناء مسبقا قبل الشروع في عملية البناء أو بعدم الالتزام بأحكامها أثناء التنفيذ أو بعدم الحصول على شهادة المطابقة بعدم الانتهاء من الأشغال .

كما أن هذه الظاهرة المتنامية تهدف إلى تغليب المصلحة الخاصة على المصلحة العامة العمرانية بتشويه النسيج العمراني لكونها بناءات غير مخططة حضريا ، ويتميز بنمط مسكن فردي ذو طابق أرضي وبهندسة معمارية بسيطة ينعلم التنظيم في توزيعها وبتداخلها ، وتنعلم فيها أبسط الشروط من التهوية والتشميس<sup>(22)</sup> مع انعدام الحمامات وعدد قليل منها يتوفر على مطبخ بأتم معنى الكلمة ، وأن المراحيض فيها غير متصلة بقنوات الصرف الصحي<sup>(23)</sup> ، وأن شبكات الطرق موجودة ولكنها غير منظمّة وغير مخططة عمرانيا ، وأن شبكة مياه الشروب والكهرباء غير موجودة ويتم الاعتماد على الأحياء المجاورة . كما تفتقر هذه الأحياء للخدمات الإدارية والتعليمية ، مع عدم وجود الرصيف و أماكن توقف السيارات وعدم احترام العلو المسموح به ، وخلو هذه السكنات من أي ذوق هندسي سليم<sup>(24)</sup> ، إضافة إلى التعدي على المساحات الخضراء لأن البناءات والإسمنت المسلح استحوذ عليها.



كما أن سكان الأحياء القصدية كثيرا ما يستعملون بقايا صفائح هذه المادة في تركيب بناء منازلهم في شكل بناء جاهز مما يعرضهم للإصابة بسرطان أغشية الرئة الذي لا يظهر إلا بعد سنوات طويلة<sup>(25)</sup>.

كما أدى التوطن الكثيف والسيء للمصانع والمنشآت الملوثة خاصة تلك المتخصصة في إنتاج مواد التطهير والتنظيف والزنك إلى إتلاف تربة المحيط الزراعي الخصب<sup>(26)</sup> ناهيك عن تصريف فضلاتها السائلة ونفاياتها الصلبة بشكل فوضوي وعشوائي أو تكديسها في الضواحي القريبة من النسيج العمراني ، وأن الإفرازات الغازية لهذه المصانع تشكل أضرارا صحية على سكان الحضر من أمراض تنفسية وجلدية ، أما المصانع المختصة في إنتاج مادة الأميونت فهي تهتك بالعاملين والأشخاص الذين هم في احتكاك مباشر مع هذه المادة.

البشرية اليوم تتساءل عن مدى الحاجة لطائرات ضخمة تحتاج إلى مطارات محسنة بعيدة عن التجمعات السكنية للحماية من الإزعاج ، و من الدخان و الغازات التي تشكل خطرا على حزام الأوزون في طبقات الجو العليا، كما أن الاتجاه اليوم يسير نحو تفضيل صناعة السيارات الكهربائية كصديقة للبيئة على الرغم من سرعتها القليلة، و لعل التأخر الذي نحرزه قد يضاف إلى عمرنا، كما أن هناك العديد من المحاولات في الدول المتقدمة لتخفيف كمية الرصاص من البنزين جراء تزايد نسبته في الهواء بسبب النمو المتعاظم للسيارات.

ومن جهة أخرى يعد الضجيج مصدرا خطيرا للسكان، سواء تعلق الأمر بضجيج السيارات أو أزيز الطائرات أو معدات البناء وغيرها، إذ حددت بعض الدول درجة الضجيج القصوى التي يسمح بها أن يتعرض لها العمال أثناء تأدية وظائفهم ومن التدابير العلمية للحد من آثار الضجيج مواقع النشاطات الإنسانية كالسكن والعمل وتحديد المستويات المسموح إحداثها من سيارات النقل ومعدات البناء<sup>(22)</sup> كما لا يستهان مما يشع عن محطات الطاقة النووية التي تستعمل في توليد الطاقة الكهربائية وكذا خطر النفايات النووية التي تنتج من هذه المحطات نظرا لصعوبة التخلص منها وقربها من المناطق السكنية.

كما أن إفرازات المصانع السائلة أو الصلبة أو الغازية نتيجة صبها أو تصريفها أو طرحها في عقارات الملكية العامة للمياه<sup>(23)</sup> تؤدي لأضرار بالصحة العمومية.

وتضمن قانون التهيئة العمرانية<sup>(24)</sup> إلى تصحيح التفاوتات في الظروف المعيشية من خلال نشر الخدمات العمومية ومحاربة كل أسباب التهميش والإقصاء الاجتماعيين في الأرياف والمدن على حد سواء. كما تضمن القانون<sup>(25)</sup> أن يحدد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم تنمية وترقية المناطق الحضرية الحساسة المتميزة بوجود مجموعات كبرى أو أحياء سكنية

متدهورة وباختلال توازن حاد بين السكن والتشغيل. كما تضمن القانون<sup>(26)</sup> تنظيم العمران بما يشجع التطور الاقتصادي والتضامن واندماج السكان وتوزيع الأنشطة والخدمات والتسيير المحكم للفضاء.

كما يضمن القانون<sup>(27)</sup> تزويد البنايات ذات الاستعمال السكني بالماء الصالح للشرب والتطهير. كما تطلب قانون التهيئة والتعمير على أن تكون المباني ذات الاستعمال السكني بها جهاز صرف المياه يحول دون تدفقها على سطح الأرض. كما تطلب القانون<sup>(28)</sup> أن يكون وضع كل مسكن بكيفية تجعل نصف عدد غرفه تطل على الواجهة المفتوحة مع الاستفادة من ضوء الشمس ساعتين في اليوم على الأقل.

كما منح المشرع إمكانية منح الترخيص لمدة مؤقتة بناءً على طلب المعني في حالتين، حالة الأراضي المجاورة التي تعتمد إنشاء منشأة عليها أن تمس بظروف السكان، حالة تطبيق أساليب جديدة للعمل في المنشأة، على أن يرفق الملف بوثيقة المخاطر ودراسة التأثير.

## خاتمة:

يلاحظ على المشرع الجزائري انه أصبح يولي اهتماما كبيرا لمشاكل العمران و البيئة من اجل تحقيق نوع من التوازن بين النمو العمراني و المحافظة على البيئة و حمايتها بتكليف مخططات التهيئة مع المقاييس البيئية، مع إرساء شبكة عمرانية متناسقة و منسجمة تعمل على دمج الحياة الحضرية و الريفية دون تمييز.

كما تعتبر قوانين التهيئة و التعمير و البناء متضمنة لشروط السلامة و الأمن و الصحة للمواطنين، و أن الدولة بمختلف سلطاتها تملك ما تشاء من قواعد الضبط للحفاظ عليها و تنظيم حركة البناء و العمران و الوقاية من كل أشكال الاختلال المتعلقة بالبناء الفوضوي ، إلا أن عدم وجود آلية الرقابة الإدارية أحيانا و ضعفها أدى إلى أوضاع أصبحت تشكل خطورة على مبدأ التوازن الإقليمي.

و لتحسيد إستراتيجية الدولة الجزائرية في مجال البناء و العمران يتطلب تفعيل دور وحدات شرطة العمران و حماية البيئة من خلال التنسيق مع المصالح التقنية بغية السهر على تطبيق الأحكام التشريعية و التنظيمية في هذا المجال، و السهر على احترام جمال المدن و التجمعات و الأحياء السكنية، و منع كل أشكال البناء الفوضوي و محاربتها، و محاربة كل أشكال و مظاهر التجاوز التي تؤثر على البيئة و النظافة و الصحة العمومية مع تكثيف عملية الرقابة و تنظيم حملات تحسيسية و إعلامية لفائدة المواطنين لصيانة النظام العام.

و طالما أن مستقبلنا مرهون بالإصلاحات الموجهة نحو مفاهيم اقتصاد السوق و المجتمع المدني يدعو إلى تفعيل دور كل من المجلس الأعلى لمهنة المرقى و صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية كمؤسسات عمومية بإشراك المعنيين بالترقية العقارية، البنوك، المؤسسات المالية، و هيئات التأمين و مكاتب الدراسات و المقاولين ، إضافة إلى أن مهمة دواوين الترقية و التسيير العقاري الموجهة نحو الترقية في شق الانجاز و التطوير دون وظيفة الصيانة و الحماية النسبية، مما يحتم تفعيل دور صندوق حماية التراث العقاري الحضري في مجال الصيانة و الحماية . كما انه يتوجب في ظل الإصلاحات في مجال الترقية العقارية تحديد مركز المرقى كمستثمر يفرض عليه القانون الالتزام بنتائج معينة لتهديب مقاولته في هذا المجال على الرغم من إعطاء أهمية أكثر لنشاط المرقى في قانون 04/11 خلافا لما كان سائدا في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 ، مما ينبغي على الهيئات القائمة حاليا أن تكيّف مركزها القانونية مع الشكل الجديد للحكم التشاوري و تكيّف أنشطتها مع الإجراءات المطبقة مع كل هيئة متدخلة.

و باعتبار أن إستراتيجية الدولة الجزائرية تحمل شعار الجزائر اليوم والغد وبخياراتها الكبرى تقوم على استباق حل المشاكل العمرانية والوقاية من كل ظواهر الاختلالات عن طريق تحقيق التوازن الجهوي والتسيير الحديث لشبكة العمران وتأطير حركة البناء والتعمير ، والتركيز على إعادة التوازن لإقليم الجنوب والهضاب العليا من خلال تعميمها بمشاريع وبنى تحتية كبرى.

## قائمة المراجع:

- <sup>1</sup>المادة 9 من القانون رقم 06/06 المؤرخ في 06 فيفري 2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة.
- <sup>2</sup> المادة 6 من القانون رقم 06/07 المؤرخ في 13 ماي 2007 المتضمن تسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، الجريدة الرسمية رقم 31 لسنة 2007
- <sup>3</sup> د.فوزي فتات، د.بوسماحة الشيخ، حدود سلطة الضبط الاداري وحماية البيئة، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 18 العدد 35 لسنة 2008 الصفحة 27
- <sup>4</sup> المادة 7 من القانون رقم 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتضمن تهيئة الاقليم وتنميته المستدامة.
- <sup>5</sup> المادة 10 من القانون رقم 20/01 مرجع سابق
- <sup>6</sup> المادة من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن التهيئة والتعمير المعدل والمتمم.
- <sup>7</sup> المادة 31 من القانون رقم 29/90 مرجع سابق
- <sup>8</sup> المادتين 5، 30 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.
- <sup>9</sup> المادة 02 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جوان 2008 المتضمن قواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها.
- <sup>10</sup> المادة 05 من القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14 المؤرخة في 6 مارس 2011
- <sup>11</sup> المادة 11 من القانون رقم 04/11، مرجع سابق
- <sup>12</sup> المادة 108 من القانون رقم 08/90 المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتضمن قانون البلدية المعدل والمتمم.
- <sup>13</sup> د.فوزي فتات، د.بوسماحة الشيخ، المرجع السابق، الصفحة 09
- <sup>14</sup> المادة 04 من القانون رقم 06/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن شروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.
- <sup>15</sup> المادتين 5، 6 من القانون رقم 29/09، مرجع سابق
- <sup>16</sup> المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91، المرجع السابق
- <sup>17</sup> المادة 4 من القانون رقم 15/08، مرجع سابق
- <sup>18</sup> المادة 2/2 من القانون رقم 04/11، مرجع سابق
- <sup>19</sup> المواد 5، 6، 8، 9، 11 من القانون رقم 04/11، مرجع سابق
- <sup>20</sup> المواد من 17 إلى 34 من القانون رقم 10/03، المؤرخ في 19 جوان 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد <sup>43</sup> المؤرخة في 20 جوان 2003.
- <sup>21</sup> عبد القادر رزقي المخادمي، التلوث البيئي مخاطر الحاضر وتحديات المستقبل، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2000، ص 36
- <sup>22</sup> 22- monia saidouni , ele,ent d'introduction a l'urbanisme casbah edition, algerie 2000 ,p 92
- <sup>23</sup> احمد بونذراع، التطور الحضاري و المناطق الحضرية المتخلفة بالمدن، الجزائر 2001، ص 26.
- <sup>24</sup> بشير التجاني، التهيئة العمرانية و اشكالية التحضر في الجزائر، الكويت 2000، ص 68
- <sup>25</sup> الطالب تكواشت كمال، الاليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية، جامعة باتنة، 2009/2008، ص 57
- <sup>26</sup> بشير التجاني، المرجع السابق، ص 52
- <sup>22</sup> عبد القادر رزقي المخادمي، مرجع سابق، ص 38
- <sup>23</sup> المادة 51 من القانون رقم 10/03، مرجع سابق
- <sup>24</sup> المادة 03/06 من القانون رقم 02/01، مرجع سابق
- <sup>25</sup> المادة 06/18 من القانون رقم 02/01، مرجع سابق
- <sup>26</sup> المادة 10/49 من القانون رقم 02/01، مرجع سابق
- <sup>27</sup> المادة 13 من القانون رقم 175/91، مرجع سابق
- <sup>28</sup> المادة 22 من القانون رقم 175/91، مرجع سابق