مـقدمـة

تعد قواعد التهيئة والتعمير الركيزة الأساسية لمجال العمران، ويظهر ذلك من خلال وضع المشرع لعدة آليات قانونية التي تعمل إلى الموازنة بين عدة وظائف كوظيفة السكن والفلاحة والصناعة، بما فيها وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي.

لكل شخص يملك عقار الحق في البناء، إلا أن المشرع لم يترك هذا الحق على الإطلاق بل جعل له قيود حتى يعطي الفرصة والمساوات بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة، بما فيها فرض إرادة المشرع وتطبيقا للنظام العام والذي من أهم أدواته سلطة الضبط الإداري التي أعطاها للإدارة المختصة ومنها شرطة العمران ولا يتأتى هذا إلا عن طريق الرقابة الدائمة والفعالة لفرض إرادة المشرع بكل حزم وعقلانية مع الواقع.

في السنوات الأخيرة بدأ الإهتمام بما يسمى البيئة، والجزائر ليست بمنأى عن هذا العالم، فأصبح المشرع في كل مرة يتأقلم مع هذا العنصر الجديد مسايرة لضغوطات الخارج وتلبية لمتطلبات الداخل ، وفي كل مرة يحاول أن يوازن بين مقتضيات العمران والتآكل المستمر للعقار بكل أنواعه الفلاحي أو الصناعي أو السكني، وبالتالي يحاول المشرع الموازنة بين حاجيات المواطن المطردة وبين مقتضيات البيئة والتي هي أصلا لخدمته.

نظرا للتطور الهائل الذي يشهده المجتمع الجزائري خصوصا الزيادة المطردة في عدد السكان وما يخلفها من مشاكل إجتماعية وإقتصادية وبروز ظاهرة البناءات العشوائية وخاصة في المدن الكبرى والمقصود بها البناء الفوضوي بدأ المشرع يهتم بهذه الظاهرة المستفحلة.

صدر القانون رقم: 03/87 المؤرخ في: 1987/01/27 المتضمن التهيئة العمرانية، الذي إستمر العمل به إلى غاية صدور القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم: 05/04 المؤرخ في: 2004/08/14، وصدور المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في 18 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك.

صدر القانون رقم: 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، كذلك صدور المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المؤرخ في: 2015/01/25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

- تتجسد في أن موضوع العمران يمس كل شخص سواء من قريب أو من بعيد، أيضا موضوع البيئة أصبح حديث العام والخاص وخصوصا وسائل الإعلام لما لهاذان الموضوعان من ترابط عضوي.
- نتيجة لإهتمام المواطن بهذا الموضوع وكون هذا الأخير ذو بعد تقني أكثر إختلطت الكثير من المعلومات.

تظهر أهمية موضوع دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة في التشريع الجزائري على المستويين النظري والعملي.

على المستوى النظري:

يكمن في تحليل النصوص القانونية الخاصة بالتهيئة والتعمير و حمايتها للبيئة.

على المستوى العملي:

دور قواعد التهيئة والتعمير وأثارها على البيئة في الجانب العملي لما تحمله هذه القواعد من إصتدامات مع الواقع سواء من ناحية تعمد المواطن ومخالفته لهذه القواعد ظنا منه أنها ضده من جهة، ومن جهة ثانية تقاعص الإدارة في لعب الدور المنوط بها خاصة في جانب الرقابة وبالتالي في بعدها البيئي.

تكمن أهمية إختيار الموضوع إلى أسباب موضوعية وأخرى ذاتية، بالنسبة للأول كون موضوع التهيئة والتعمير موضوع له جانب قانوني تقني في نفس الوقت، كما مدى إرتباطه الوثيق بالبيئة التي أصبحت حديث الخاص والعام.

أما الجانب الذاتي كون أن دراسة الباحث والمتخصص في القانون العقاري فله صلة وطيدة بهذا الموضوع، مع الرغبة في إثراء هذا الموضوع الحساس لما له الأثر البالغ على كل مواطن.

وقد إرتأينا في الإلمام بالموضوع طرح الإشكال القانوني التالي:

- إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في حماية البيئة من خلال قواعد التهيئة والتعمير؟

الإشكاليات الفرعية:

- ماهي القواعد العامة للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة من خلال القانون رقم: 29/90 والقانون رقم: 15/08؟
- ماهي أدوات التهيئة والتعمير على المستوى المحلي والوطني؟
- فيما تتمثل الرخص الإدارية للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة؟
- فيما تتمثل الشهادات الإدارية للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة؟

الدراسات السابقة:

- كتاب للأستاذ حمدي باشا عمر تحت عنوان حماية الملكية العقارية الخاصة، والذي تطرق فيه للموضوع من الزاوية التعريفية للموضوع وبشكل مبسط والخاصة بالتهيئة والتعمير، إلا أنه لم يركز على النقاط الخاصة بأثر هذه القواعد على البيئة، وبالتالي يستدعي مني التعرض لها بشيء من التفصيل.
- مذكرة ماستر للطالبة مهري أميرة، بعنوان دور رخصة البناء في حماية البيئة بالتشريع الجزائري.

وقد استفدت من هذه المذكرة من خلال تعرضها لرخصة البناء بشيء من التفصيل، إلا أنها لم تذكر بقية الرخص و الشهادات، وذكرت قواعد التهيئة والتعمير بشيء من الإيجاز.

للإجابة على إشكالية الموضوع إتبعت المنهج التحليلي بسرد المواد وتحليلها، أما المنهج الوصفي تطرقت من خلاله إلى وصف المفاهيم والأدوار والشروط وما إلى ذلك من مفاهيم، أما المنهج المقارن تطرقت إلى القانون التونسي في جزئية من الجزئيات، كذلك مقارنة مع المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، والمرسوم التنفيذي رقم: 176/91 يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، الملغى.

- إصدار المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المؤرخ في:01/25/ 2015 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها الجديد وعليه كصيغة لم يجسد لأنه مازال حديث التطبيق، وبالتالي نتائجه لم تظهر بعد مع غموض بعض المواد وبالتالي المجال مفتوح للطلبة ورجال القانون لتفسير هذه المواد حسب ما هو مناسب لحل بعض الإشكالات الواردة فيه مع قلة الباحثين بعد هذا التاريخ.

- دراسة قواعد التعمير ودورها في حماية البيئة، تعتبر من القضايا المتخصصة، وبالتالي يجب أن تطبق إداريا في الميدان حتى يزال هذا اللبس في فهمها وهذه الفرصة لا تكون إلا للموظفين بمثل هذه الإدارات، وهذا ما ليس متاح للجميع مما يصعب تطبيقها على غير الموظفين.

سندرس موضوع دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة في التشريع الجزائري، بإتباع خطة مكونة من فصلين تطرقت في الفصل الأول الأليات القانونية للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة والذي تعرضت فيه إلى مبحثين.

فكان المبحث الأول تحت عنوان القواعد العامة للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، والثاني بعنوان أدوات التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة.

أما الفصل الثاني والذي عنونته الرقابة الإدارية للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة والذي قسمته إلى مبحثين فتطرقت في المبحث الأول إلى الرخص الإدارية ودورها في حماية البيئة وفي الثاني إلى الشهادات الإدارية ودورها في حماية البيئة.