



جامعة العقيد آكلي محند أولحاج - البويرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون العام

أحكام رخصة البناء في المناطق الخاصة في الجزائر

مذكرة لنيل شهادة ماستر في العلوم القانونية
تخصص: إدارة و مالية

تحت إشراف الأستاذ:

بلهوط براهيم

إعداد الطالب:

أوشن منير

لجنة المناقشة

الأستاذ: بلعزوز راجم.....رئيسا

الأستاذ: بلهوط براهيم.....مشرفا و مقرا

الأستاذ: قاسم حكيم.....ممتحنا

تاريخ المناقشة
2016/02/04



مقدمة

تعدّ نوعية البنايات و شكلها وإدماجها في المحيط و احترام المناظر الطّبيعية والحضرية و حماية التراث الثقافي و التاريخي منفعة عمومية لكامل أفراد المجتمع والدولة على السواء. بحيث أن المادة 43 من القانون 29/90 تنص على بعض الأحكام الخاصة تطبق على الأجزاء من التراب الوطني لها أهمية بالغة من حيث المنظر الجمالي العمراني و الاقتصادي و المتمثلة في الساحل, الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة و الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي إذ تتضمن بأحكام خاصة بها من حيث منح رخصة البناء فيها¹.

أوجد المشرع الجزائري عدة قوانين لحماية هذه المناطق, و لعل أم هذه القوانين :

ما يتعلق بحماية الساحل و مناطق التوسع السياحي ، المواقع السياحية و حماية التراث الثقافي و قواعد إنشاء المؤسسات الفندقية و قد أخضعت للسماح بالبناء ضمنها و قبل الحصول على رخصة البناء طبق للقواعد العامة ، الحصول على ترخيص مسبق من الإدارة المعنية التي لها سلطة منحه أو رفضه بعد مطابقته بالقواعد التي تضبط البناء في كل منطقة و أن أي مخالفة لهذا الترخيص يجب إثباتها في شكل محاضر تحرر بمعية أعوان مؤهلين لهذا الغرض تحال فيما بعد إلى القضاء للنظر في المنازعات المتعلقة بها بحسب طبيعة اختصاصه.

و تتخذ منازعات التعمير في النظام القانوني الجزائري و في النظام القضائي صور و أشكال متعددة لعل أهمها منازعات رخصة البناء لما لها من انتشار واسع علي مستوى الجهات القضائية و تعود أهمية هذا النوع من المنازعات كونها تنصب علي العقار و للعقار أهمية مرموقة لدي الدولة و الأفراد من جهة و من جهة أخرى يتعلق النزاع بحق الملكية و حق المالك في أن يقيم ما يشاء من إنجازات و مشاريع فوق ملكه. وهو حق مصون بموجب الإعلان العالمي لحقوق الإنسان و كذا الأحكام و النصوص القانونية و الدستورية. غير أن الطبيعة الخاصة و الاستثنائية لتلك المناطق السالفة الذكر في المادة 43 من القانون 29/90 جعلت المنازعات التي تنصب حول رخص البناء فيها تتبع إجراءات تنفرد بها.

¹ المادة 43 من قانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52 سنة 1990.

إن موضوع البناء في المناطق الخاصة يعتبر من أهم مواضيع الساعة و محل إهتمام كل من التشريع و القضاء و الإدارة دون أن ننسى المواطنين.

كما تظهر أهمية موضوع البناء في المناطق الخاصة، لمساسه بالاعتبارات التاريخية والثقافية، و العلمية، و الأثرية، و المعمارية، و السياحية، وهذا لغرض المحافظة على البيئة.

الهدف من دراسة هذا الموضوع هو محاولة الإحاطة أكثر بموضوع المناطق و المساحات المحمية المنصوص عليها في قانون التوجيه العقاري و قانون التهيئة و التعمير نظرا للاعتبارات التاريخية أو الثقافية أو العلمية أو الأثرية أو معمارية أو سياحية أو بغرض المحافظة على الحيوانات و النباتات و حمايتها و ذلك بموجب أحكام تشريعية خاصة جاءت تدعيما للأحكام العامة للتهيئة و التعمير و التي تهدف إلى ضبط و تقييد حقوق البناء ضمنها ، و قد بلغت هذه الحماية إلى حد المنع المطلق للبناء فوقها نظرا للوظيفة التي تؤديها كل منطقة محمية ، لذا نجده قد ضيق من نطاق ذلك في حدود معينة.

هو تبيان الدور الفعال والحقيقي لرخصة البناء، وما تضمنه من وثائق لحماية المناطق الخاصة، عن طريق قوانين ذات الصلة بها والمنظمة و الملزمة لإتباع إجراءات معينة لطلب رخصة البناء في المناطق المحمية، وكيفية معاينة المخالفات وإثباتها.

يهدف الموضوع إلى ضبط و تقييد حقوق و حريات البناء ، و قد بلغت هذه القيود إلى حد المنع المطلق للبناء فوق مناطق خاصة محمية، نظرا للوظيفة التي تؤديها هذه الأخيرة. ويهدف أيضا إلى وقاية المحيط و الأوساط الطبيعية و المناظر و التراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ و أهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية.

الإشكاليات التي يطرحها الموضوع

مقدمة:

هل الأحكام والإجراءات التي تنظم طرق منح رخص البناء في التشريع الجزائري، هي نفسها التي تطبق علي المناطق الخاصة من حيث إجراءات وشروط منحها وكذا معايرة و إثبات المخالفات لرخصة البناء و تسوية المنازعات المترتبة عنها؟

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق الخاصة

الأصل أنه للمالك الحرية في استعمال ملكيته العقارية واستغلالها والتصرف فيها وكذا ممارسة جميع الأنشطة العمرانية التي يراها تحقق مصلحته ومن باب أولى الحق في البناء (2) ، إلا أنه وبالمقابل فإن هذه الحرية مقيدة بأن لا تتعارض مع الصالح العام والنظام العمراني وأسسها التي تقتضي وضع الضوابط وأشكال الرقابة على عمليات البناء والتشييد وهذا لضمان صلاحيتها في حد ذاتها وحتى تقوم وفقا للأسس والقواعد الهندسية والمعمارية والقانونية وعلى هذا الأساس كان لا بد من تنظيم عملية البناء وذلك طبقا لقانون التهيئة والتعمير والنصوص التنظيمية المطبقة له والتي تخضع لها جميع البناءات سواء كانت داخل المناطق المحمية أو خارجها.

المبحث الأول: مفهوم رخصة البناء في المناطق الخاصة وشروط وإجراءات الحصول عليها

لقد نصت المادة 5 من قانون التهيئة والتعمير على أنه مباشرة أي إنجاز لبنانية جديدة أو ترميم بناية قديمة أو هدم أو إنجاز تسييج أو تغيير واجهة العمارات الخارجية يخضع إلى ضرورة الحصول على رخصة بناء صادرة من الجهات الإدارية المختصة والمحصورة قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالتعمير كل في حدود اختصاصه ولا تخضع للحصول على رخصة البناء البنائيات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني. (3)

إلا أنه وقبل التوصل إلى منح رخصة البناء لا بد من توفر مجموعة من الشروط منها ما هي خاصة بطلبها ومنها ما هي متعلقة بالعقار محل البناء المراد إنجازه، كما يتطلب الأمر احترام مجموعة من الإجراءات تتعلق بكيفية إيداع الطلب والبت فيه وسنتطرق في المطلب الأول مفهوم رخصة البناء في المناطق الخاصة ، أما في المطلب الثاني فسنتطرق لإجراءات الحصول عليها.

(2) المادة 50 من قانون 90-29 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية، العدد 52، سنة

1990

(3) المادة 53 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء في المناطق الخاصة

تكمن طريقة الرقابة على المباني عن طريق رخصة البناء، لا سيما وأنها تهدف إلى إيجاد طابع عمراني متكامل ومتوازن يقوم على الموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي وذلك على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية⁽⁴⁾ الأمر الذي يحتم علينا ضرورة الكشف عن هوية هذه الرخصة، وذلك سواء من حيث تعريفها، وتبيان خصائصها وطبيعتها القانونية وسنحاول وضح ذلك من خلال الفرعين التاليين:

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء

إن القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير لم يعرف رخصة البناء وإنما اكتفى بذكر على أنها ترخيص تسلمه السلطة المختصة بذلك كما حدد أعمال البناء الخاضعة إليها مما يحتم علينا الرجوع إلى الفقه من أجل وضع تعريف دقيق لها فوجدنا أنه هناك من يعرفها كما يمكن تعريف رخصة البناء طبقا لنص المادة 50 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنها: تصرف إداري صادر عن جهات إدارية مختصة غايته الأصلية أن تثبت الإدارة وتتيقن من أن مشروع أو أشغال البناء والتشييد موضوع طلب الرخصة لا تخالف الأحكام القانونية أو التنظيمية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، وباستعمال الأرض، وما تقتضيه من صرامة وحزم في ذلك".

بناء على ما تقدم من تعاريف للرخصة نستطيع أن نعرفها على أنها:

عبارة عن إذن أو ترخيص إداري لانجاز أي بناء جديد مهما كان نوعه، أو أي تعديل في البناية يتعلق بالمظهر الخارجي، ويصدر هذا القرار عن جهة مختصة بتنظيم المباني وفقا لقواعد قانون العمران.

الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء

⁽⁴⁾ المادة 01 من قانون 29/90 المتعلق بقواعد بالتهيئة والتعمير.

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق الخاصة

أولاً : يمكن تحديد طبيعة رخصة البناء على أنها قرار إداري وهذا بالنظر إلى الجهات الإدارية التي تصدرها والمحددة قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصه⁽⁵⁾.

ثانياً: كما تعتبر رخصة البناء من رخص الضبط⁽⁶⁾ حيث تهدف الإدارة من خلال منحها أو رفض منحها الرقابة المسبقة والقبليّة على انشاء وتنفيذ عمليات البناء طبقا لقواعد مرسومة لها والعمل على خضوعها للمقاييس الفنية والتقنية ولمقتضيات الأمن والقواعد الصحية وعدم تركها لأهواء الأفراد.

ثالثاً : إلى جانب ذلك فإن لرخصة البناء طابع تقريري⁽⁷⁾ إذ يهدف في حالة تأييد الإدارة طلب رخصة البناء إلى الإبقاء والتأكيد على الأوضاع القانونية والمركز القانوني للشخص المعني بها وتكريس حقه في البناء أما فيما يتعلق بالرفض ففي هذه الحالة لا يغير هذا الرفض أي شيء في الأوضاع والمراكز القانونية القائمة، لأن طالب الرخصة قبل رفض الإدارة لم يكن في استطاعته كذلك ممارسة الأشغال موضوع الطلب وأنه بعد الرفض المذكور لا يمكنه أيضا القيام بتلك الأشغال.

رابعا : كما أن رخصة البناء ليست عملا تقديريا فحسب بل هو اختصاص مقيد فالجهة الإدارية ليست لها إمكانية منح أو رفض رخصة البناء بصفة تحكيمية⁽⁸⁾ ، وهذا من حيث أن لا يمكن رفض طلب رخصة البناء إلا للأسباب المستخلصة من الأحكام والقوانين والتنظيمات المعمول بها وأن يكون القرار بالرفض الذي اتخذته الإدارة معللا تعليلا قانونيا وكافيا.

كما يشترط القانون أن يكون قرار الترخيص مسببا تسببيا كافيا ويمكن لمن يهمه الأمر أن يطعن في القرار أمام القضاء المختص الذي له أن يطلع على مدى جدية ومشروعية الأسباب

⁽⁵⁾المواد 40-41-42، المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 حدد كفايات حضير شهادة تعمير ورخصة

التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، للجريدة الرسمية، العدد22 سنة 1991

⁽⁶⁾منصوري نورة: قواعد التنفيذ والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والوزيع، الجزائر، 2010، ص 40

⁽⁷⁾ أحمد بن زادي، رخصة البناء نشرة القضاة، العدد 1، الجزائر، سنة 1989، ص 47

⁽⁸⁾ محمد سبتي، رخصة بناء، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، فرع إدارة ومالية، جامعة عنابة، الجزائر، ص 15

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق الخاصة

التي تستند إليها الإدارة في رفضها والأسباب التي يعود بعدم احترام شكلية معينة من طرف طالب الرخصة⁽⁹⁾

وأخيرا فإن رخصة البناء تلعب دورا وقائيا⁽¹⁰⁾ ، في إطار الرقابة القبلية، وذلك من خلال وضع الضوابط والمقاييس، وإحكام الرقابة على إنشاء وتنفيذ عمليات البناء، حتى تقوم في الأخير طبقا للأسس والقواعد المعمارية المطلوبة والسليمة تقاديا لوقوع كوارث وأضرار أكبر، كان بالإمكان تجنبها لو احترمت هذه القواعد بقدر أكبر من الصرامة والحزم.

المطلب الثاني: شروط وإجراءات الحصول على رخصة البناء

حسب قوانين و قواعد التهيئة و التعمير في الجزائر فإن رخصة البناء تتطلب شروط خاصة بطالب الرخصة وأعمال البناء المعنية بالترخيص وكذلك يتطلب إجراءات تتمثل في تشكيل ملف الطلب المتعلق برخصة البناء، وكذا إجراءات إيداع هذا الطلب والجهات الإدارية المخولة بمنح الرخصة سنتناول هذا في الفرعين التاليين:

الفرع الأول: شروط الحصول على رخصة البناء

لقد حدد قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 والمرسوم التنفيذي رقم: 91-176⁽¹¹⁾ فإن الشروط الخاصة بطالب الرخصة، وأعمال البناء المعنية بالترخيص وشكل إيداع الطلب وإجراءاته وما يجب أن يحتويه من وثائق المثبتة للملكية وكل التراخيص الإدارية الضرورية في حالة وجودها قانونا وهذا ما سنوضحه من خلال النقطتين التاليين: أولا الشروط المتعلقة بالطالب، ثانيا أعمال البناء المعنية بالرخصة.

أولا: الشروط المتعلقة بالطالب

يعد الحق في البناء كأصل عام أحد أوجه حق الملكية وممارسته، وهو ما جسده المادة 50 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وعليه لا يكون طالب الرخصة إلا مالكا

⁽⁹⁾ سماعيل شامة: النظم القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، سنة 2000، ص 218

⁽¹⁰⁾ محمد السبتي، مرجع سابق، ص 15

⁽¹¹⁾ المرسوم التنفيذي 91-176: يحدد كفايات حضير شهادة تعميم ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق الخاصة

لقطعة الأرض التي ينص عليها الطلب كما أضاف المرسوم التنفيذي 91-176 أشخاص آخرين منحهم الحق في طلبها، بإعتبارهم أشخاصا يستمدون هذا الحق من المالك، وهذا من أجل تدعيم الاستثمارات والأنشطة الاجتماعية، وأكدت ذلك المادة 34 من هذا المرسوم 91-176 على أنه "ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا، أو الهيئة، أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية".

كما نص قانون التوجيه العقاري 90-25⁽¹²⁾ في المادتين 39 و40 منه على إمكانية حصول صاحب شهادة الحياة على رخصة البناء وهو ما أكدته المادة 34 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه بنصها: "يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه الوثائق التالية: نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة على النحو المنصوص عليه في القانون 90-25 المذكور أعلاه.

كما أن المادة 51 من القانون 97-02 المؤرخ في 1997/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 قد أضافت شخص آخر له الحق في طلب رخصة البناء وهو صاحب حق الامتياز، وسوف نشرح كل حالة على حدى:

1. المالك أو وكيله

نصت المادة 50 من قانون 90-29 وكذلك المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176 إرتباطا بمبدأ ملكية الأرض من أجل ممارسة الحق في البناء وهذا بإرفاق طلب الرخصة بنسخة من عقد الملكية وبطبيعة الحال فإن المالك سيكون صاحب العقد الرسمي المشهر طبقا لنص المادة 324 من القانون المدني⁽¹³⁾ بنصها: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه الموظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه." فإن المشرع أوجب في نصوص عديدة على محري العقود الرسمية القيام بإجراءات تسجيلها وشهرها في المحافظة العقارية قبل تسليم العقود

⁽¹²⁾ قانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، 1990

⁽¹³⁾ المادة 324 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78،

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق الخاصة

لأصحابها، ورتب على عدم القيام بهذا الإجراء اعتبار العقود المحررة عديمة الأثر فيما يخص نقل الحقوق العينية العقارية التي تتضمنها".⁽¹⁴⁾

ومن بين النصوص الأمرة بذلك المادة 793 من القانون المدني التي تنص على أنه "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون بالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري".

جاء قانون رقم 07-02⁽¹⁵⁾ المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسلم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري وأن هذا القانون تضمن في مادته 19 إلغاء المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 08 شعبان عام 1403 الموافق لـ 21/ماي 1983 المتعلق بسن إجراءات الإثبات التقدم.

وقد ازال هذا القانون إشكالات كانت تعيق إثبات الملكية العقارية في كثير من الحالات، وقد استثنى المشرع من تطبيق أحكام هذا القانون ما يلي: العقارات التي خضعت لعمليات مسح الأراضي العام، وذلك لأن هذه العقارات تكون خضعت لاجراءات الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد المسح العام والتسييس السجل العقاري، وتمت بشأنها إجراءات إثبات الملكية العقارية لأصحابها الحائزين، والذين يكونوا تحصلوا على الدفتر العقاري (سند الملكية) أو يحصلون عليه في نهاية العملية، ولا جدوى أو حاجة لتكرار الاجراءات.⁽¹⁶⁾

كما تجدر الإشارة إلى أن رخصة البناء تسلم للأشخاص المعنوية العامة أو الخاصة إذا ما كانت مالكة لقطع أرضية، حسب نص المادة 51 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير

⁽¹⁴⁾ عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ط6، الجزائر، 2009، ص 59

⁽¹⁵⁾ قانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسلم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية، العدد15، 2007.

⁽¹⁶⁾ عبد الحفيظ بن عبيدة، نفس المرجع، ص 212

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق الخاصة

أما بالنسبة للوكيل فإنه يمكن أن يوكل المالك شخصا غيره ليتقدم بطلب رخصة البناء لم يعطى المشرع نوعا معين للوكالة، فطالما النص عاما يجوز أن تكون وكالة عامة أو خاصة.

2. المستأجر المرخص له:

فيمكن للمستأجر الذي يرغب في أعمال بناء أن يطلب رخصة بناء بشرط أن يرفق طلبه بترخيص من مالك العين المؤجرة.⁽¹⁷⁾ على أ، يكون الإستغلال باسم المستأجر لحسابه

3. الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية:

طبقا لنص المادة 34 من المرسوم 91-176 فإن الهيئة أو المصلحة لها قطعة الأرض أو البناية يمكنها أن تطلب رخصة للبناء يتعلق بموضوع هذا الترخيص ويقصد بالمصالح أو الهيئات كمديريات المصالح الخارجية للوزارات او المؤسسات العامة ومن أجل ذلك عليها أن تقدم نسخة من القرار الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية، وقرار التخصيص يعرفه قانون الأملاك الوطنية⁽¹⁸⁾ في المادة 82 منه كما يلي: يعنى الترخيص استعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام، ويتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية تحت دائرة وزاوية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة تابعة لأحدهما قصد تمكينها من اداء المهمة المسند إليها.

وجاء في نص المادة 82 من قانون 90-30: التخصيص وهو تخصيص ملك عقاري أو منقول يكون ملكا للدولة لها حرية التصرف فيه في حدود القانون وهذا لتحقيق المصلحة العامة ويمكن للدولة أن تتنازل عن هذا الملك لأي جهة إدارية أخرى عمومية، لأداء وظيفتها والمهام المسند إليها.

4. الحائز

(17) الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 25

(18) المادة 82 من قانون 90-30 المؤرخ في 01/02/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52،

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق الخاصة

الحياسة في ممارسة الصلاحيات المرتبطة بالحق على العين، (سواء كان شخص مالكا أم لا) يفترض من هذا الشخص غير المالك للعين يتصرف كأنه هو مالك⁽¹⁹⁾. بحيث أن شهادة الحياسة هي سند حيازي تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي واستحدثها القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري من أجل تحقيق أمرين:

أولهما: العمل على تطهير الملكية العقارية من خلال تشجيع الدولة الحائزين للأراضي التي لم يشملها المسح على الحصول على سندات الملكية، بمنحهم شهادات الحياسة في انتظار تكريس صفتهم كملاك بتسليمهم الدفتر العقاري بعد الانتهاء من عملية المسح وإجراءاته.

ثانيهما: أن شهادة الحياسة أساسها أصلا تدعيم الاستثمارات والمشاريع الاقتصادية وهذا بتمكين الحائز من الحصول على عقد رهن عقاري صحيح من الدرجة الأولى لفائدة القرض والبنوك وهذا من أجل ضمان قعود المتوسطة والطويلة الأمد، وعليه فيحق لكل من يحوز قانونا شهادة الحياسة الخاضعة لإجراء الإشهار التصرف تصرف المالك الحقيقي ما لم يقرر والقضاء خلاف ذلك طبقا لنص المادة 43 من القانون رقم 91-254.⁽²⁰⁾

5. صاحب حق الامتياز

تنص المادة 51 من القانون 97-02⁽²¹⁾ المتضمن قانون المالية لسنة 1998 على أنه: « يمكن التنازل أو المنح بإمتياز للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني وذلك لهيئات عمومية أو المعترف بمنفعتها العمومية أو إلى الجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي ومؤسسات عمومية ذات الطابع الاقتصادي وأشخاص طبيعيين أو اعتباريين خاضعين للقانون الخاص.

يعطي المنح المذكور في الفقرتين السابقتين للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء طبقا للتشريع الساري المفعول، وقد أضافت شخصا آخر له الحق في طلب رخصة البناء

⁽¹⁹⁾ عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 5، 2009، ص 135

⁽²⁰⁾ المادة 43 من المرسوم التنفيذي 91-254 المؤرخ في 21/07/1991 يحدد كليات إعداد شهادة الحياسة وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 36، 1991.

⁽²¹⁾ المادة 51 من القانون 97-02 المؤرخ في 31/12/1997 المتضمن قانون المالية، الجريدة الرسمية، العدد 89، 1998

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق الخاصة

وهو صاحب حق الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة، بحيث لم يتطرق له قانون التهيئة والتعمير 90-29 والمرسوم التنفيذي 91-176.

إذن من خلال استقراء وتتبع مواد قانون التهيئة والتعمير 90-29 والمرسوم التنفيذي 91-176 المنظم له فإننا نجد بأن رخصة البناء يطلبها مجموعة من الأشخاص والهيئات منحهم القانون الحق في طلبها، بإعتبارهم يستمدون هذا الحق من المالك الأصلي، أو بفرض تدعيم الاستثمارات، ومن هنا نستطيع أن نستخلص نتيجتين قانونيتين هما:

إن اثبات حق الملكية ليس شرطاً مانعاً للتقدم والحصول على رخصة البناء، بل هو شرط من بين عدة شروط، إذا توفرت أصبح للشخص الحق في البناء.
فإن رخصة البناء تعد باطلة إذا تم الحصول عليها من غير ذي صفة. (22)

ثانياً: الشروط المتعلقة بأعمال البناء المعنية بالرخصة

لقد نصت المادة 52 من القانون 90/29 على النشاطات أو الأشغال التي تتطلب الحصول على الرخصة بأنه "تتطلب رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان إستعمالها و لتهديم البنايات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية و لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج".

فمن خلال هذه المادة يتبين أن حظر البناء بدون رخصة يشمل مجموعتين من الأعمال تتمثل في إنشاء و تشييد المباني الجديدة و مجموعة ثانية تخص المباني القائمة.

1- تشييد المباني الجديدة:

- المقصود بالتشييد

يقصد به الإنشاء أو الاستحداث أي البدء في إقامة المبني لأول مرة و ذلك بوضع الأساسات .

(22) عبد الرحمن عزواي، مرجع سابق، ص 19

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق الخاصة

كما نكون بصدد بناية جديدة للتشييد في حالة الهدم و إعادة البناء ؛ إلا أن الملاحظ هو أن المشرع أغفل وضع تعريف للبناء المقام لأول مرة وللبناء بصفة عامة رغم أهميته البالغة . وفي هذا الإطار وضع القضاء الفرنسي بعض المعايير التي تشكل باجتماعها وصف البناء وهي :

أبعاد البناء : تم إخراج البنايات القليلة الأهمية والصغيرة الحجم من مجال تطبيق رخصة البناء .

أنها من صنع الإنسان : استثنى ما تكون بفعل الطبيعة أو المناخ .
استقرار البناء : باعتباره عقارا فهو يتصل بالأرض اتصالا دائما ولا يمكن فصله أو نقله دون إلحاق الخسارة به ؛ وقد يكون الاتصال بالبناء مباشرة فوق سطح الأرض أو بإقامة طابق علوي فوق البناء المقام فوق الأرض .
مادة البناء : هو كل شيء متماسك سواء صنع بالحجارة أو الإسمنت أو الطوب أو الخشب أو الحديد

وعليه فإن التشييد يضم البناء لأول مرة أو إعادة بنائه كلية وذلك مهما كان الغرض الذي أنشئ من أجله (استعمال سكني - استعمال بقصد استقبال الجمهور) ولا عبء كذلك لموقع المبنى سواء كان في المناطق الحضرية أو خارجها أو في البلديات التي تشملها أدوات التعمير أو غيرها أو حتى في المناطق المحمية .

2- الأشغال التي تتعلق بالمباني القائمة

لقد ألزمت المادة 52 من القانون المذكور أعلاه ضرورة الحصول على رخصة بناء وذلك عند القيام بالأشغال الآتية:

تمديد البنايات الموجودة وذلك بالزيادة في حجمها ؛ وهذا قد يكون بالتوسع عرضا أو طولاً أو بالتعلية
تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه وذلك بتعديل معالم البناء القائم بشكل مغاير ومخالف عما كان عليه .

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق الخاصة

تغيير الواجهات المفضية على الساحات العمومية وهي الواجهات الخارجية المطلة على الطريق العام دون الداخلية باعتبار ذلك يؤثر على تناسق وجمال البناء و المنظر العمراني العام للمدينة .

إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييح كتقوية البناء وإزالة ما شابه من خلل واقامة جدار يحيط بالبناء الخارجي للمبنى .

كما نصت المادة 33 منه على أنه : يشترط كل تشييد لبناية على حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49 و52 و55 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 و المذكور أعلاه ؛ ومع مراعاة المادة الأولى من هذا المرسوم . " كأن يتم تغيير الغرض الذي من أجله أنشأت البناية كأن يحول من بناية ذات استعمال سكني إلى بناية ذات استعمال صناعي أو تجاري كالفنادق لأنها تخضع لمقاييس خاصة في البناء وآليات للحد من الحرائق، واستشارة بعض المصالح الأخرى كمصالح الحماية المدنية و السياحة و الثقافة كونها تستقبل الجمهور .

3-البنائات المعفاة من الحصول على رخصة البناء

لقد تضمنت المادة 53 من قانون 90-29 استثناء على إلزامية الحصول على رخصة البناء وهي البنائات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني، إذ تنص على مايلي: " لاتخضع لرخصة البناء البنائات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقها من الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء" وهذا نظرا لما يتطلبه هذا القطاع من سرية.

غير أن المرسوم التنفيذي 91-176 قد اضاف له استثناء آخر لم يتعرض له قانون 90-29 ولم يعف هذه الأشغال من شرط الحصول على رخصة البناء وهذا في مادته 01 وهو يحدد وضع الشهادات والرخص كآليات للرقابة حيث نصت على مايلي: "...كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابع استراتيجي من الدرجة الأولى و التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات."

وتحدد كيفيات تطبيق هذه المادة بموجب قرار مشترك بين الوزراء المعنيين.

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق الخاصة

إلا أنه بالمقابل فقد تم توسع مجال اشتراط الحصول على رخصة البناء في المادة 33 (23) من المرسوم 91-176 حالة أخرى وهي تحويل البناية إذ نصت على أنه: "يشترط كل تشييد لبناية أو تحويل لبناية على حيازة رخصة البناء....." وذلك يكون كما في حالة تغيير الغرض الذي من أجله أنشئت البناية مثلا من بناية ذات استعمال سكني إلى بناية ذات استعمال صناعي أو تجاري كالفنادق والمكاتب الخاصة وهو أمر مهم نظرا لما تحتاجه هذه البنائيات من مقاييس للبناية وآليات للأمن ضد الحرائق مثلا ولهذا تشترط استشارة بعض المصالح الأخرى كمصالح الحماية المدنية أو مديريات السياحة والثقافة ونظرا كذلك لأنها سوف تعد لاستقبال الجمهور والمستخدمين ولهذا لا بد من مطابقتها.

إن رخصة البناء أصبحت إلزامية في جميع المناطق كلما توافرت في البناء كل الشروط، نظرا لارتباط البناء الحالي بالكثير من المصالح العامة والخاصة التي تصب كلها في المصلحة العامة العمرانية مستغرفة في تلك الرخصة التي تمنحها الإدارة.

الفرع الثاني: اجراءات الحصول على رخصة لبناء

طبقا لقانون التهيئة والتعمير فإن تشكيل ملف الطلب المتعلق برخصة البناء يكون مقرون بشروط والوثائق الواجب توافرها في الملف وكذا إجراءات إيداع هذا الطلب والجهات الإدارية المخولة بمنح رخصة البناء، وسوف أتطرق إلى تشكيل ملف طلب الرخصة وإجراءات إيداعه ثم أبين في الأخير الجهات المخولة بالبت في الطلب.

أولا: تشكيل ملف الطلب وإجراءات إيداعه

وبخصوص طلب رخصة البناء، فإنه بالنظر لما يترتب على هذه الرخصة من القيام بأعمال بناء قد تشكل اثارا خطيرة، تلحق الضرر بالآخرين إذا ما قامت على نحو مخالف للقانون، وبمقتضيات الأمن، والقواعد الصحية، ولتحديد الشخص المسؤول، مالك الأرض أو مهندس المشروع أو مهندس البناء، وذلك عند نشوب أي منازعة بمناسبة الترخيص بالأعمال أو بمناسبة تنفيذها، وهذا الشكل اللازم في كل أعمال البناء، مهما كان نوعها، إنشاء أو تعليية أو تدعيم أو توسيع، ولأجل كل ذلك لا بد من توافر الوثائق والبيانات التالية في الطلب.

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق الخاصة

1. الوثائق الأزمة في ملف طلب رخصة البناء:

إن ملف رخصة البناء يحتوي على ثلاثة أنواع من الوثائق وهي:

وثائق إدارية تثبت صفة الطالب: تطلب في رخصة البناء نسخة من المستند الذي يبين صفة طالب الرخصة وتقويم كفي ونوعي لمشروع البناء.

وثائق تقنية تبين انسجام المشروع مع قواعد العمران:

إن أي منطقة من المناطق الخاصة يجب أن تتضمن بعض الوثائق والمخططات المتعلقة بموقع أو مكان إنجاز البناء وكذا طبيعة النشاط⁽²⁴⁾، وهي نفس الوثائق الموجودة بملف الترخيص المذكور في نص المادة 35 من المرسوم التنفيذي 91-176 كتصميم المواقع على سلم 2000/1 أو 5000/1 ومخططات كتلة البيانات على سلم 200/1 أو 500/1 يتضمن جميع البيانات المتعلقة بحدود الأرض والطوابق وارتفاعها والمساحة الإجمالية المبنية وكذا الوثائق التقنية المتعلقة باحترام المساحة.

وثائق تثبت مدى انسجام المشروع مع قواعد حماية البيئة:

مذكرة بالنسبة للمباني الصناعية يبين فيها نوع المواد السائلة الصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية والمحيط وأساليب المعالجة وتصنيفها ومستوى الضجيج المنبعث منها وكذا قرار الوالي بإنشاء المؤسسات الخطيرة غير الصحيحة أو المزرعة.⁽²⁴⁾

تأشيرة المهندس المعماري:

إن الوثائق المطلوبة في ملف رخصة البناء هي وثائق تقنية وتتطلب دقة متناهية لذا وجب اعدادها وصدور من ذوي الاختصاص والخبرة وعليه نصت المادة 5 من القانون 04-05 المعدل لقانون 90-29 التهيئة والتعمير حيث نصت المادة 5 تعدل احكام المادة 55 من قانون 90-29 على مايلي: " يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندسين معتمدين في إطار عقد تسيير المشروع.

⁽²⁴⁾ عبد الرحمن عزوي، مرجع سابق، ص 19

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق الخاصة

ويحتوي المشروع المعماري على تصاميم ووثائق تبين مشروع وتنظيمه وحجمه ونوع الواجهات وكذا مواد البناء والألوان المختارة التي تبرز الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع الجزائري. تحتوي الدراسات التقنية خصوصا على الهندسة المدنية للهياكل وكذا قطع الأشغال الثانوية⁽²⁵⁾

وقد نصت المادة 36 من المرسوم 91-176 على: "يجب أن تعد الوثائق المرفقة بطلب رخصة البناء المحددة في المادة 35 أعلاه وتؤشر من قبل مهندس معماري طبقا لاحكام المادة 55 من القانون 90-29 غير أن تأشيرة المهندس المعماري ليست ملزمة بالنسبة للأشخاص الذين يصرحون أنهم يريدون تشييد أو تحويل مبنى لهم.

وتجدر الملاحظة كذلك أن قانون التهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي 91-176 لا يشترطان تقديم وثيقة للتأمين عن الأعمال موضوع رخصة البناء.

2. إجراءات إيداع الطلب:

طبقا للمادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 فإن طلب رخصة البناء والوثائق المرفقة به يرسل في جميع الحالات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية محل وجود قطعة الأرض المعنية بالبناء عليها وذلك في خمس نسخ ويسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقق في الوثائق الضرورية المنصوص عليها في المادتين 34 و35 من المرسوم المذكور أعلاه والتي لا بد أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه، ويكتسي تسليم الوصل أهمية خاصة من حيث أنه إجراء يبين مطابقة الوثائق المقدمة وصلاحياتها ويثبت كذلك تاريخ الإيداع والذي يكون بمثابة ميعاد لانطلاق الآجال القانونية للبت في الطلب من قبل الإدارة.

إن بعد الاجراءات القانونية التي يتبناها طالب رخصة البناء الذي له صفة القانونية التي تمكنه وتعطي له الحق في طلب الرخصة.

ثانيا: الجهات المخولة بمنح رخصة البناء وصور البت فيها

⁽²⁵⁾ قانون رقم 04-05 المؤرخ في 27 جمادي الثاني عام 1425 الموافق 14 غشت 2004 يعدل ويتم القانون رقم 90-29 المؤرخ في 10 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية الجزائرية رقم 51، 2004.

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق الخاصة

المبدأ في التشريع الجزائري وفي أغلب التشريعات في الأصل أن تسلم رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي غير أنه يمكن أن يختص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير في حالات حددها القانون.

قد حدد القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير اختصاصات كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، والوالي، والوزير المكلف بالتعمير.

1. رئيس المجلس الشعبي البلدي مختص بمنح رخصة:

جعلت المادة 66 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص الأصلي بمنح رخصة البناء، وذلك بصفته، كممثل لبلدية من جهة أو كممثل للدولة في من جهة أخرى.

بصفته ممثل للبلدية:

لقد منح المشرع الجزائري صلاحيات لرئيس المجلس الشعبي البلدي، كسلطة ضبط في إطار النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير أو قانون البلدية، حتى تتم الأنشطة العمرانية وفقا للشروط القانونية والتقنية المنصوص عليها.

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار رخصة البناء وذلك في الحالات التي تكون فيها الإقتطاعات أو البناءات موضوع طلب رخصة البناء واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، طبقا لنص المادة 34 من القانون 90-29، وهذا بعد التأكد من مدى مطابقة الأشغال للمخطط ومن عدمها، وكذا مخطط التوجيه للتهيئة والتعمير، كما أن ارتباط رخصة البناء بعدة مجالات جعل تحضيرها يخضع في غالب الأحيان إلى استشارة عدة مصالح من أجل إبداء الرأي طبقا لأحكام المادة 39 من المرسوم 91-176 ففي هذه الحالة يرسل نسخة من الملف الخاص بطلب الرخصة إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في أجل ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف وعلى أربعة نسخ وتكلف هذه الأخيرة بتحضير الملف وإعطاء رأيها حول المطابقة في غضون الأشهر الثلاثة الموالية لتاريخ إيداع الطلب وهذا ما نصت عليه المادة 02/43 من المرسوم التنفيذي 91-176.

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق الخاصة

بصفته ممثل للدولة:

يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء المتعلقة بمشاريع البناء بصفة ممثلاً للدولة، غذا كانت البلدية لا تتوفر على مخطط شغل الأراضي طبقاً للمادة 65 من قانون 90-29، في هذه الحالة تم الدراسة بالرجوع إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير التي تبين الحد الأدنى من القواعد التي يجب أن تحترم في البناء والإسناد إلى بعض القوانين منها: قانون حماية البيئة، حماية التراث الثقافي، الوقاية من الزلازل والكوارث الكبرى،⁽²⁶⁾ ومصالح البلدية تكثفي عند تلقي الطلب بإرسال الملف في 4 نسخ إلى مصالح التعمير والبناء بالولاية لدراسة وإبداء رأيها، وذلك في أجل 08 أيام تسري من تاريخ إيداع ملف الطلب حسب نص المادة: 41 من المرسوم التنفيذي 91-176، وتمنح مدة شهرين لهذه المصالح لاعادة ثلاثة نسخ من الملف مرفقا برأيها وهذا بعد أن يقدم رئيس المجلس الشعبي البلدي رأيه حول المشروع خلال شهر من إيداع الطلب، يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره بعد الاطلاع على الرأي الوالي ويبلغ المقرر المتضمن رخصة البناء في هذه الحالة إلى المعني في غضون الأربعة أشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

يخول القانون عملية إعداد مخطط شغل الأراضي إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يستمد قراراته من المنتخبين المحليين.

2. إختصاص الوالي المختص بمنح رخصة البناء:

طبقاً لنص المادة 66 من قانون 90-29 يختص الوالي بمنح رخصة البناء في الحالات الآتية:

للبنائيات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.
منشآت الإنتاج والنقل والتوزيع وتخزين الطاقة، وكذلك المواد الاستراتيجية.
اقتطاعات الأرض والبنائيات الواقعة في السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة، والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي.

⁽²⁶⁾ منصورى نورة، المرجع السابق ص44

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق الخاصة

إن عملية تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي طبقا لنص المادة 42 من المرسوم 91-176 حيث تؤكد على ما يلي: عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير فإن تحضير الطلب يتم حسب نفس الأشكال الواردة في المادة 41 أعلاه.

3. إختصاص الوزير المكلف بقطاع التعمير المختص بمنح رخصة البناء.

يختص الوزير بمنح رخصة البناء إذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية، والجهوية وذلك بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين وذلك طبقا للمادة 67 من قانون 90-29، ومن خلال هذا يتضح أن المشرع الجزائري يوزع الاختصاص في منح رخص البناء بين كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، والوالي، والوزير المكلف بقطاع التعمير، وهو تقسيم يراعي كثافة الأنشطة العمرانية وأعمال البناء.⁽²⁷⁾

ثالثا: صور القرار المتعلق برخصة البناء

بعد الإنتهاء من الدراسة والتحقيق في الملف الخاص برخصة البناء من قبل المصالح المعنية والتأكد من مدى المطابقة تصدر الجهات الإدارية المختصة المذكور أنفا قرار إداري لا يكاد يخرج عن المظاهر الآتية: إما قبول طلب رخصة البناء أو الرفض أو تأجيل البت فيه، وهذا ما سوف نبينه فيما يلي:

1. القبول الصريح لطلب رخصة البناء:

إذا كان الطلب مستوفيا الشروط المنصوص عليها قانونا، فإن الجهة الإدارية المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح الرخصة حيث تنص المادة 7 من المرسوم التنفيذي 91-176 على ما يلي: " تبلغ السلطة المختصة المقرر المتعلق بطلب رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب وإلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية وتوضع نسخة من هذا القرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي، وتحفظ السلطة التي سلمت رخصة البناء بنسخة من المقرر."

⁽²⁷⁾ الزين عزري، مرجع سابق، ص 17.

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق الخاصة

وإعلام الجمهور من خلال نشر نسخة من قرار نسخة البناء بمقر المجلس الشعبي البلدي هو من أجل تمكين أي شخص من الإطلاع على الوثائق البيانية لملف

الطلب الذي يدوم نشره مدة سنة وشهر وهذا حسب المادة 48 من المرسوم التنفيذي 91-176 وهكذا متى كان طلب رخصة مستوفيا لكافة البيانات اللازمة وكانت الاعمال المراد استصدار رخصة بناء بشأنها مطابقة للقواعد المعمول بها في مجال البناء والتعمير وولتوجيهات أدوات التعمير، قامت الجهة الإدارية المختصة بالموافقة على الطلب وقبوله وبذلك تمنح رخصة البناء لكي يقوم بمقتضاها المستفيد بمباشرة الأشغال.⁽²⁸⁾

2. رفض منح رخصة البناء:

إن قرار رفض منح رخصة البناء يشكل تحديدا وتقييدا خطيرا لحق البناء باعتباره أحد أوجه استغلال الملكية إلا أن القانون 90-29 قد أحال مسألة تحديد حالات رفض منح رخصة البناء إلى التنظيم فحيث تنص المادة 44 من المرسوم التنفيذي 91-176: " أنه لا يمكن بأن يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك".

وعليه فإنه لا بد أن نميز في هذا الصدد حالتين:

حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي:

وعليه وفقا للمادة 2/44 أعلاه فإنه في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي فيمكن رفض منح رخصة البناء إذا كان مشروع البناء غير مطابق للقواعد العامة للتهيئة والتعمير كحد أدنى من القواعد والشروط الواجب احترامها وتوافرها في أية بناية والتي نص عليها القانون وضبطها المرسوم التنفيذي 91-175⁽²⁹⁾ في المواد (3،4،5).

حالة الرفض الإلزامي أو الرفض الاختياري من قبل الإدارة:

⁽²⁸⁾ الزين عزري مرجع سابق، ص 20

⁽²⁹⁾ مرسوم تنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 مايو 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 26، 1991.

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق الخاصة

الأصل أنه لا يمكن رفض رخصة البناء إلا للأسباب المستخلصة من أحكام هذا القانون و يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته الإدارة والذي لا بد أن يكون معللا قانونا ويكون لطلب الرخصة الحق في تقديم تظلم سلمي أو رفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة طبقا للمواد 63،62 قانون 90-29، بمقتضى هذا النص فعلى الإدارة أن تصدر قرارها برفض الرخصة كلما كان مشروع البناء مخالفا لأحكام مخطط شغل الأرض.

والقانون يميز بين حالات يكون فيها الرفض إلزاميا من قبل الإدارة وحالات أخرى يكون خاضعا للسلطة التقديرية لها فمن أمثلة حالات الرفض الإلزامي لمنح الرخصة أنه لا يمكن منح رخصة بناء من أجل إنجاز بناية تخصص للسكن إذا كان بعدها لا يقل عن 50 متر من كلا جانبي الطريق السريع أو 30 متر في الطرق الأخرى، وهذا حسب المادة 10 من المرسوم 91-175، أو أن البناء لا يتوافق من أحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو توجيهات رخصة التجزئة في حالة بناء الذي يشيد على أرض مجزأة -المادة 44 مرسوم 91-176- ويضاف إليها حالات أخرى موضوعية محددة صراحة في المرسوم أعلاه والتي غالبيتها تجعل من عدم ملائمة موقع البناء المراد تشييده مع محيطه سببا موضوعيا في رفض تسليم الرخصة. (30)

وتجدر الإشارة أنه مادام القانون قد ألزم الإدارة بتعليل قرار الرفض طبقا للمادة 63 المذكورة أعلاه فإن معنى ذلك إلزام الإدارة بوضع الدوافع والأسباب التي دفعت بها إلى إصدار قرار الرفض مع إخضاع كل ذلك إلى رقابة القضاء المختص بالمراقبة والنظر في مدى مشروعية تصرف الإدارة وقانونيته .

3. تأجيل البت في طلب رخصة البناء :

لقد نصت المادة 64 من القانون 90-29 على أنه: " يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة البناء عندما تكون اداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد".

(30) سماعين شامة، المرجع السابق، ص 217-219

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق الخاصة

وهو المضمون الذي نصت عليه كذلك المادة 45 من المرسوم 91-176، وعليه فلا يمكن تأجيل البث في طلب رخصة البناء إلا باحترام شرطين أساسيين:

أولهما: أن تكون أداة التهيئة والتعمير قيد الإنجاز.

ثانيهما: أن لا يتجاوز التأجيل سنة واحدة.

يعتبر تأجيل البث في طلب رخصة البناء إجراء وقائياً⁽³¹⁾ وعليه فالقرار الصادر من الإدارة بتأجيل البث في طلب الرخصة، ينبغي أن يكون معللاً، أي يكون أساس التأجيل مثلاً، لكون قطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية على أن لا تتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة.⁽³²⁾

أما حالة سكوت الإدارة المختصة بمنح رخصة البناء لا بالموافقة ولا بالرفض ولا بالتحفظ رغم فوات الآجال القانونية وهي ثلاث أشهر إذا كان الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية وأربعة أشهر في جميع الحالات الأخرى ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.

عملاً بالمادة 43 من المرسوم التنفيذي 91-176 أنه الأصل والقاعدة هو منح رخصة البناء يعد حق للطالب بعد توافر شروط منحها، أما الاستثناء فهو يمكن للإدارة رفض منح الرخصة في حال عدم استيفاء الشروط القانونية، كما لها سلطة تأجيل منحها.⁽³³⁾

كما تجدر الإشارة إلى أن الإدارة عند عدم ردها على طالب الرخصة في الآجال القانونية للرد لا يفسر رفضاً ضمناً وإنما قرار ضمني بمنح الرخصة، هو ما نراه مناسباً لإرغام الإدارة للنظر في مختلف طلبات رخصة البناء وإجابة أصحابها في المواعيد القانونية، فعلى المشرع الجزائري أن يستدرك وينص على هذه الحالة في تعديلات لاحقة لقانون التهيئة والتعمير.⁽³⁴⁾

⁽³¹⁾ الزين عزري، مرجع سابق ص 34.

⁽³²⁾ الزين عزري، المرجع نفسه، ص 21-22.

⁽³³⁾ عبد الرحمن عزوي، الرخص الإدارية في الشريعة الجزائرية، أطروحة دكتورة دولة في القانون العام، جامعة الجزائر، غير منشور، 2007، ص 19.

⁽³⁴⁾ الزين عزري، مرجع سابق، ص 22.

المبحث الثاني: الترخيص كشرط مسبق للحصول على رخصة البناء في المناطق الخاصة

لقد نص المشرع الجزائري في قانون 29/90 والقوانين الخاصة، على بعض الأجزاء من التراب الوطني والتي تخضع لأحكام خاصة في منح رخصة البناء، نظرا للميزات الطبيعية أو الثقافية أو الاقتصادية التي تتمتع بها، منها المناطق السياحية أو ذات الجذب السياحي، والتي تضم بعض المناطق الساحلية أو الأثرية.

كما قد تم تصنيف المناطق الفلاحية ذات الجودة العالية أو الجيدة، وكذا المناطق الغابية ضمن المناطق المشمولة بالحماية، إضافة إلى بعض المناطق التي تحتوي على بعض الميزات البيئية والنوعية، والتي أحاطها بحماية خاصة تتجسد في ضرورة الحصول على ترخيص مسبق من الجهات المختصة وذلك قبل الشروع في أي أشغال البناء على أن المقصود، بالترخيص باعتباره عمل من الأعمال القانونية هو: الإذن الصادر عن الإدارة المختصة بممارسة نشاط معين، و بالتالي فإن ممارسة أي نشاط هنا مرهون بمنح الترخيص، فلا بد من الحصول على الإذن السابق من طرف السلطات المعنية، وهي السلطة الضابطة.

المطلب الأول: شروط وإجراءات منحها في المناطق السياحية و الساحلية

إن القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية³⁵، قد وضع قواعد خاصة بالبناء ضمن هذه المناطق، وهذا قصد الحماية والحفاظ على طابعها السياحي، فيمكن تحديد أجزاء من الإقليم الوطني كمناطق توسع ومواقع سياحية، ويمكن أن تمتد المنطقة المحددة والمصرح بها إلى الملك العمومي البحري، ويرتكز تحديد منطقة توسع والتصريح بها على نتائج التهيئة السياحية³⁶.

حيث عرفت المادة 02 منه مناطق التوسع السياحي بأنها: " كل منطقة أو إمتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مأهلة

³⁵ - قانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية المؤرخ في 17 فيفري 2003 الجريدة الرسمية لسنة

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق الخاصة

لإقامة أو تهيئة منشأة سياحية ويمكن إستغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية".

كما عرفت الموقع السياحي بأنه : " كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب ،أو بما يحتوي عليه من عجائب وخصوصيات طبيعية أو بناءات مشيدة عليها ،يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية والذي يجب تثمين أصالته " .

فضمن مناطق التوسع السياحي نجدها تضم المناطق الساحلية والأثرية والغابية والفلاحية ،وسنقتصر دراستنا على المناطق الساحلية والأثرية باعتبار أن المناطق الأثرية والفلاحية ستكون محل دراسة مستقلة .

الفرع الأول: بالنسبة للمناطق الساحلية

إن الساحل ونظرا للقيمة الاقتصادية والطبيعية التي يمتاز بها ،فإنه يؤدي وظيفتين مزدوجتين ،تتمثل الأولى في كونه ضمن مناطق التوسع السياحي وبالتالي فإن بناء أي منشأة سياحية ضمن هذه المناطق ، يجب أن يتم وفق القوانين التي تحكمها، وأهمها قانون 03/03 و 01/99³⁷ .

كما يمكن ان يؤدي الساحل وظيفة إقتصادية باعتباره منطقة نشاط اقتصادي تخضع قواعد البناء فيه لقانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه³⁸ وذلك تبعا في فرعين:

أولا:تعريف الساحل : لقد نصت المادة 07 من قانون 02/02 على انه: " يشمل الساحل في مفهوم هذا القانون جميع الجزر والجزيرات والجرف القاري وكذا شريطا ترابيا بعرض أقله ثمانمائة (800متر) على طول البحر ويضم :

سفوح الروابي والجبال المرئية من البحر،وغير المفصولة عن الشاطئء بسهل ساحلي .

³⁷- قانون 01/99 المؤرخ في 06 يناير 1999، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة. الجريدة الرسمية 1999 العدد 02 .

³⁸- قانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه المؤرخ في 05 فيفري 2002 الجريدة الرسمية 2002 عدد 10

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق الخاصة

للسهول الساحلية التي يقل عمقها عن ثلاث كيلومترات (3 كيلومتر) والأجمتات الغابية والأراضي الفلاحية والمناطق الرطبة وشواطئها التي يقع جزء في الساحل ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر .

للمواقع التي تضم مناظر طبيعية أو تحمل طابعا ثقافيا أو تاريخيا "39

فمن خلال هذا الطرح يتضح أن المشرع لم يضع تعريفا دقيقا للساحل بل اكتفى في ذلك بتحديد ما يتضمنه من مكونات طبيعية .

ثانيا: الشروط والاجراءات المتعلقة بكيفية منح الترخيص:

هنا نميز بين وضعيتين :

1. الساحل باعتباره منطقة من مناطق التوسع السياحي:

ان موافقة الوزارة المكلفة بالسياحة يعتبر اجراء جوهريا للمطالبة برخصة لدى الجهات المبينة في المرسوم التنفيذي 176/91، ويخضع تسليم هذا الترخيص بالبناء الى مخططات التهيئة السياحية المنجزة من قبل الادارات المكلفة بالسياحة في اطار تشاوري مع الجهات الأخرى، ويقصد بمخطط التهيئة ومنه حسب المادة فان المخطط التهيئة السياحية يندرج في اطار أدوات تهيئة الاقليم وال عمران، وفي هذا الصدد يعادل مخطط التهيئة رخصة تجزئة للأجزاء القابلة للبناء، ويهدف أساسا الى:

تحديد المناطق القابلة للتعمير والبناء والمناطق التي يجب حمايتها وبرنامج النشاطات المزمع انجازها(40)

مراعيا في ذلك الحفاظ على المميزات الطبيعية والثقافية والبيئية للمنطقة.

كما يتضمن مخطط التهيئة السياحية، نظاما يتعلق بحقوق البناء والارتفاقات وكذا المخططات التقنية للتهيئة والمنشآت القاعدية وفي هذا الصدد فقد نصت المادة 17 من القانون

³⁹ - هو نفس التعريف الذي اورده نص المادة 44 من قانون 29/90.

(40) المرسوم التنفيذي رقم 86/07 المؤرخ في 11/03/2007 يحدد كليات إعداد مخطط التهيئة السياحية للمناطق التوسيع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 17، 2007

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق الخاصة

رقم 03/03 على أنه يقع على عاتق الدولة اعداد الدراسات وأشغال التهيئة وانجاز المنشآت القاعيدة لمناطق التوسع والمواقع السياحية .

هناك مرحلتين أساسيتين لمنح الترخيص هما:

مرحلة دراسة المشروع من الناحية الاقتصادية البحتة : وتتضمن الخطوات الآتية:

يجب على كل مستثمر تتوفر فيه شروط الاستثمار السياحي، أن يقوم بتقديم ملف استثماري الى مديرية السياحة التي يقع في دائرة اختصاصها المشروع السياحي حيث ترسل هذا الملف إلى وزير السياحة.

دراسة تقنية واقتصادية أولية من قبل المستثمر ومخططات أو مجسمات عن المشروع في شكل مصغرو يتم تقديم الملف على نسختين، النسخة الأولى تبقى على مستوى المديرية والنسخة الثانية ترسل الى وزارة السياحة فيما يتعلق بالجدوى الاقتصادية من المشروع، باعتبار أن مدير السياحة المكلف يعتبر عضوا في اللجنة الوزارية المكلفة بدراسة المشاريع الاستثمارات السياحية.

يتم ارسال الملف الى مديرية التهيئة السياحية التي تقوم بدراسة الملف وتهيئته لعرضه على اللجنة الوزارية طبقا للمادة 47 من القانون رقم 01/99

وتتكون هذه اللجنة المنشأة بموجب المقرر الوزاري الصادر عن وزير السياحة المؤرخ في 15 أوت 2004،المتضمن انشاء لجنة وزارية مكلفة بدراسة مشاريع الاستثمارات السياحية من :

المفتش العام، ممثل ديوان الوزارة، مدير النشاطات السياحية، مدير التنمية والاستثمار، مدير السياحة الذي يقع في دائرة اختصاصه مشروع الاستثمار السياحي، ويتولى رئاسة اللجنة الأمين العام للوزارة.

وتكلف هذه اللجنة طبقا للمادة 03 من المقرر الوزاري المذكور اعلاه بدراسة:

مشاريع الاستثمار على ضوء معايير تقنية، اقتصادية وقانونية .

تأثير المشروع على المحيط والتنمية الوطنية والمحلية.

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق الخاصة

مطابقة المشروع مع مخطط التهيئة السياحية ومتطلبات تنمية القطاع واستيفاء التراخيص والوثائق الادارية المطلوبة.

وتصدر اللجنة قرارها حضوريا وذلك حسب الأشكال التالية:

. الموافقة .

. الرفض وذلك في حالة عدم توفر الشروط ماديا وتقنيا في المستثمر .

. الموافقة بالتحفظ، فان اللجنة قد تمنح موافقتها ولكن شرط القيام ببعض التعديلات أو التوصيات التي ترى اللجنة أنه من الواجب ادماجها.

وتكلف المفتشية العامة و الموجودة على مستوى الوزارة بالتنسيق مع مديرية التنمية والاستثمار على متابعة قرارات اللجنة .

ان منح الترخيص المسبق من قبل اللجنة الوزارية المكلفة بدراسة المشاريع الاستثمارية يخضع لدراسة طبيعة المنطقة التي سيتم انجاز المشروع عليها، حيث أنه داخل مناطق التوسع السياحي نجد نوعين من المناطق، مناطق مدروسة ومناطق غير مدروسة.

_المناطق المدروسة : هي منطقة سياحية داخل مناطق التوسع السياحي التي شملها مخطط التهيئة السياحية وتم إنجاز المنشآت القاعدية الأساسية من شبكات الطرق والمياه والمرافق الأساسية لاستيعاب المستثمرين، ويوكل هذا العمل للوكالة الوطنية لتنمية السياحة.

_المناطق غير مدروسة: وهي المناطق التي لم تتم دراستها من قبل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ففي هذه الحالة يعرض على المستثمر القيام بالدراسات التقنية والمعمارية وكذا الجدوى الاقتصادية من المشروع على نفقة الخاصة ويتم دراسة الملف بنفس الطريقة السابقة.بعد الحصول على الرأي الصادر عن اللجنة الوزارية المكلفة بدراسة المشاريع بالموافقة، فإن المستثمر يتوجه إلى مديرية أملاك الدولة بالولاية التي يقع في دائرة اختصاصها المشروع الاستثماري للحصول على الأرض التي يقام عليها مشروعه.

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق الخاصة

وطبقا لنص المادة 51 من قانون المالية لسنة 1998 م تشترط للحصول على قطعة الأرض أن يكون عن طريق البيع بالمزاد العلني، وعليه فإن الموافقة المسبقة من قبل اللجنة المذكورة أعلاه، يصبح بدون جدوى، باعتبار أن المستثمر يكون مع بقية المزايدين ولا يمنح له امتياز على البقية، وهذا مما يؤدي إلى عرقلة الاستثمار.

كما أنه قد تم استحداث لجنة على مستوى المصالح التقنية بالولاية، تسمى لجنة مساعدة وترقية الاستثمار (CALPI) والتي تعطي رأيها بغرض الحصول على قطعة الأرض بناء على الرأي المسبق للجنة الوزارية وبعدها يأتي دور الوكالة الوطنية للتنمية السياحية حيث تقوم بـ:
(41)

تسند لها مهمة تنفيذ ومتابعة عمليات التنمية السياحية حيث تتولى في هذا الإطار مهمة إقتناء وتهيئة وترقية وإعادة بيع أو تاجير الاراضي الواقعة في المناطق توسع والمواقع السياحية للمستثمرين من أجل إنجاز المشاريع ومنشآت السياحية.

تمارس حق الشفعة للدولة في هذه المناطق وعلى جميع عمليات البيع والتاجير كما أُلزم القانون المتعاقدين إشعار الوكالة بهذه العمليات تحت طائلة البطلان المطلق للعقد.

وفي هذه حالة التنازل أو التاجير يلزم المستاجر أو المستفيد بإحترام مواصفات دفتر الشروط التي تضعه الوكالة. في حالة غياب الاتفاق بالتراضي مع المالك تحدد الهيئة القضائية المختصة ثمن اقتناء الملكية موضوع حق الشفعة حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 385/06⁽⁴²⁾.

قد نص قانون 03/03 على إنشاء الوكالة الوطنية للتنمية السياحية والتي أنيط بها بعض المهام والمتعلقة أساسا بترقية الإستثمار السياحي وتطوره وحماية العقار السياحي واستغلاله بصفة عقلانية.

⁽⁴¹⁾ المادة 20 من القانون 03-01 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية،

العدد 10، 2003

⁽⁴²⁾ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 385/06 المؤرخ في 05/10/2006 يحدد كفايات ممارسة الوكالة الوطنية للتنمية

السياحية حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 70، 2006

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق الخاصة

وكذلك تطع أساسا بالمهام التالية:

إنجاز دراسات تهيئة مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.⁽⁴³⁾ القيام بدراسة المناطق السياحية الداخلة ضمن مخطط التهيئة السياحية

إنجاز أشغال التهيئة لمناطق التوسع والمواقع السياحية.⁽⁴⁴⁾ إنشاء منشآت قاعدية أساسية مثل شبكة الطرق والمياه.

وضع تحت تصرف المستثمرين في المجال السياحي الأوعية العقارية المهيئة والمعدة لذلك طريق البيع أو الامتياز.⁽⁴⁵⁾

وضع دفاتر الشروط المتعلقة بمخطط شغل الأراضي للمحيط القابل للتهيئة داخل المناطق التوسع السياحي ومتابعة إنجاز الاستثمارات السياحية.

ونظرا لأهمية العقار السياحي فقد وضع القانون رقم 03/03 بعض الآليات لإدماج الأراضي الواقعة ضمن مناطق التوسع السياحي ضمن تشكيل العقار السياحي، فقد نصت المادة 21 فقرة 02 من القانون المذكور أعلاه على أنه: تمارس الوكالة الوطنية لتنمية السياحة هذا الحق على كل العقارات أو البناءات المنجزة في إطار هذا القانون، والمتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي، وتكون موضوع نقل الملكية إداريا بعوض أو بدون عوض.

أما العقار السياحي القابل للبناء لدى الخواص فيتم تحويله طبقا لإتفاق ودي بين الطرفين، كما يمكن اللجوء إلى إجراءات نزع الملكية الخاصة بناء على طلب الوزير المكلف بالسياحة طبقا للمادة 22 فقرة 01 من القانون رقم 03/03.

ام الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والمتواجدة داخل مناطق التوسع والضرورية لإنجاز المشاريع الاستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية تباع للوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقا لإتفاق ودي وهذا ما نصت عليه المادة 22 فقرة 02 من نفس القانون.

⁽⁴³⁾المادة 12 من قانون 03/03، المتعلق بالمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، المرجع السابق.

⁽⁴⁴⁾المادة 17 من نفس القانون المذكور أعلاه.

⁽⁴⁵⁾المادة 18 من نفس القانون.

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق الخاصة

مرحلة دراسة المشروع من الناحية التقنية:

طبقا للمادة 46 من القانون رقم 01/99 على ضرورة عرض المخططات ومطابقتها لقواعد البناء الفندقية على مصالح الوزارة المكلفة بالسياحية، بحيث يتم تشكيل ملف ثان من قبل المستثمر بعد متابعة من المديرية الفرعية المكلفة بمتابعة مشاريع الإستثمار، ليعرض على اللجنة المختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية، والمنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 131/2000⁽⁴⁶⁾، الذي جاء تطبيقا لأحكام المادة 47 من القانون رقم 01/99 سواء تعلق الأمر بتغيير أو توسيع أو تهديم مؤسسة فندقية أو سياحية متواجدة ضمن منطقة التوسع السياحي.

حسب المادة 47 للمرسوم 325/06⁽⁴⁷⁾ هذا نصها: " يجب ان يرفق كل مشروع بناء أو تهيئة مؤسسة فندقية بملف من مجموع مخططات والموثائق وهي الشروط المطلوبة للموافقة على المخططات بناء المؤسسات الفندقية أو تهيئتها".

وبعد المصادقة على مخططات المشاريع طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 131/2000 وكذلك التعليمات الوزارية رقم 01-682 المؤرخة في 2001/10/30 تقوم وزارة السياحة بمنح الترخيص بالبناء.

ويتكون الملف الإداري من الموثائق الآتية:

طلب الموافقة المبدئية، دراسة تقنية اقتصادية للمشروع، نسخة من عقد الملكية أو عقد الامتياز، شهادة تعميم⁽⁴⁸⁾ وذلك في حالة إنجاز جديد أو في حالة وجود الأرضية خارج مناطق التوسع السياحي.⁽⁴⁹⁾

⁽⁴⁶⁾ المرسوم التنفيذي رقم 131/2000 المؤرخ في 2000/06/18 يحدد تشكيلة اللجنة المختصة لدراسة المخططات المشاريع

الفندقية وطريقة عملها، الجريدة الرسمية العدد 35، 2000

⁽⁴⁷⁾ المادة 74 من المرسوم التنفيذي 06-325 المؤرخ في 2006/09/18 يحدد قواعد بناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها،

الجريدة الرسمية العدد 85، 2006

⁽⁵⁰⁾ المادة 02 من المرسوم التنفيذي 176/91 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير والتي تنص على: الوثيقة التي تسلم

بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والإرتفاعات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية."

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق الخاصة

الملف التقني:

مخططات الوضعية الحالية في حالة مشروع إعادة تعديل أو تهيئة سلم 1/100.

مخطط الموقع على سلم 1/2000 أو 1/5000.

مخطط الكتلة على سلم 1/200 أو 1/500 ويشمل على البيانات التالية:

حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء.

منحنيات المستوى او مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية

نوع طوابق البناء المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.

ارتفاع البناء الموجودة أو المبرمجة أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية أو

غير المبنية.

مخططات معدة على سلم 1/50 تبين ما يلي:

التوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناء والمستلمة على شبكة جر المياه الصالحة

للشرب، وصرف المياه القذرة والكهرباء والتدفئة، والواجهات بما في ذلك واجهات الأنسجة

والمقاطع الترشيدية.

مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الترشيدية، وتتضمن شرح مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء

والغاز والتدفئة وجر المياه الصالحة للشرب والتطهير، وكذا الوسائل الخاصة بالدفاع ومحاربة

الحرائق.

⁽⁵¹⁾ إن طلب رخصة البناء ضمن هذه المناطق يتم طبقاً للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير والمراسيم

التي صدرت تنفيذاً له.

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق الخاصة

ثم يتم عرض الملف على اللجنة المختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية وطريقة عملها، ويكون عملها تقنيا يقتصر على مطابقة المخططات والمشاريع لقواعد البناء والتهيئة السياحية وكذا مع أدوات التهيئة والتعمير. (50)

وتصدر قراراتها إما بقبول المشروع أو رفضه أو قبوله مع التحفظ على اللجنة أن ترد على الطلب المقدم في ظرف شهرين، وإلا اعتبر مصادقا عليه. (51)

بالإضافة إلى الرأي المسبق للجنة المكلفة بدراسة المشاريع الفندقية ومطابقتها بأن أي مشروع سياحي يخضع عند مباشرة البناء للاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة، وذلك بموجب المادة 01 من المرسوم التنفيذي 421/04⁽⁵²⁾ والذي جاء تطبيقا للمادة 24 من القانون 03/03، تجدر الإشارة إلى أن الهدف من هذه الاستشارة طبقا للمرسوم التنفيذي 421/04 هو المحافظة على الطابع السياحي للفضاءات التي تشكل مناطق التوسع والمواقع السياحية.

وبعد إعدادها لهذه الاستشارة يتعين عليها أن ترسل رأيها معللا ومرفقا بالملف إلى المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء، وذلك في أجل شهرين ابتداء من تاريخ استلامها للطلب، وهو الأجل الذي جاءت به المادة 06 من المرسوم التنفيذي التوسيع السياحي 421/04، يحدد كفايات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة.

وزيادة على الاستشارة المسبقة لمديرية السياحة فإن هذه المصلحة تقوم باستشارات أخرى، وبعد استكمال كل هذه الإجراءات فإن الفصل في طلب رخصة البناء يكون من اختصاص الوالي طبقا للمادة 39 من المرسوم 176/91

2 - الساحل باعتباره منطقة نشاط اقتصادي:

(50) المادة 02 من المرسوم التنفيذي 2000-131 يحدد تشكيلة اللجنة المختصة بدراسة المخططات المشاريع الفندقية وطريقة عملها.

(51) المادة 49 من القانون 01/99 يحدد قواعد البناء المتعلقة بالفندقة.

(52) المرسوم التنفيذي رقم 421/04 يحدد كفايات الإستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية العدد 83، 2004

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق الخاصة

عملا بالقانون 02/02⁽⁵³⁾ المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، الذي جاء لحماية الساحل وتقييد حقوق البناء عليه وفرض بعض الارتفاقات على أجزاء منه.

فقد نصت المادة 15 منه على أنه تمنع إقامة أي نشاط صناعي على الساحل كما هو معرف في المادة 07 من نفس القانون"، وعليه فإن أي بناء يتم ضمن المناطق الساحلية بما تحتويه من جزر أو جرف قاري أو على الشريط الترابي المحدد ب 800 متر على طول الشاطئ، أو ضمن السهول الساحلية في حدود 3 كلم، والغابات والأراضي الفلاحية، وكذا المواقع ذات الميزات الطبيعية، ممنوعة إلا في حدود ما يسمح به القانون.

وزيادة في الحماية لهذه المناطق، فقد ألزم المشرع الدولة والجماعات الإقليمية بالنسبة للمنشآت الصناعية التي تم إنشاؤها قبل صدور هذا القانون، وفي إطار إعداد أدوات التهيئة والتعمير أن تسهر على توجيه توسع المراكز الحضرية القائمة نحو مناطق بعيدة على الساحل والشاطئ البحري.

الاستثناءات:

يجوز الترخيص بنشاط صناعي جديد أو مرفئ ذو أهمية وطنية في حدود أدوات تهيئة الإقليم وحماية هذه الفضاءات المحمية، طبقا لنص المادة 15 فقرة 02 من نفس القانون، كإقامة محطات تصفية المياه القذرة أو مصانع تعليب الثروة السمكية واستغلال المرفئ البحرية والموانئ.

وبما أن الساحل يضم العديد من الفضاءات المحمية البرية والبحرية الفريدة أو الضرورية للحفاظ على التوازنات الطبيعية، كالشواطئ والجزر والكتبان والغابات وكل المواقع الأخرى ذات القيمة الإيكولوجية، فقد نصت المادة 10 فقرة 02 من نفس القانون على أنه يمكن إقامة المنشآت والبناءات الخفيفة الضرورية لتسيير أعمال هذه الفضاءات وتشغيلها وتثمينها، أما فيما يتعلق بالبناءات ذات الاستعمال السكني فقد نصت المادة 12 من نفس القانون على أنه: يمنع التوسع الطولي للمحيط العمراني للمجمعات السكانية، الموجودة على الشريط الساحلي على

⁽⁵³⁾ القانون رقم 02/02 المؤرخ في 22 ذي القعدة 1422 الموافق ل5 فبراير 2005 المتعلق بحماية الساحل والتثمينه، الجريدة الرسمية، العدد 10.

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق الخاصة

مسافة تزيد عن ثلاث كيلومترات من الشريط الساحلي، وتشمل هذه المسافة النسيج العمراني الموجود والبناءات الجديدة كما يمنع أيضا التوسع في مجمعين سكنيين متجاورين على الشريط الساحلي إلا إذا كانت المسافة الفاصلة بينهما خمس كيلو مترات على الأقل من الشريط الساحلي".

كما نصت المادة 14 منه: " تخضع للتنظيم البناءات وعمليات شغل الأراضي المرتبطة مباشر بوظائف الأنشطة الاقتصادية، المرخص بها بموجب أدوات التهيئة والتعمير على الشريط الساحلي المشمول في مساحة ثلاث كيلومترات ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر."

الفرع الثاني: بالنسبة للمناطق الأثرية

نظرا للأهمية التاريخية والحضارية التي تمكنها المواقع والمعالم الأثرية، والتي تعد تراثا ثقافيا للأمة، فقد صدر القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي⁵⁴ والذي أوجد قواعد للبناء أو الترميم أو التوسيع ضمن هذه المناطق ، وحتى تستفيد هذه المعالم من الحماية يجب أن يتم تصنيفها وعليه فإننا سنتناول دراسة الفرع في النقاط الآتية:

أولا: تصنيف المعالم والمواقع الأثرية

تعريف التصنيف: يعد التصنيف أحد إجراءات الحماية النهائية وتعتبر الممتلكات الثقافية العقارية المصنفة التي يملكها خواص قابلة للتنازل⁵⁵.

تعرف المعالم التاريخية بأنها أي إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع يقوم شاهدا على حضارة معينة أو على تطور هام أو حادثة تاريخية والمعالم المعنية بالخصوص هي المنجزات المعمارية الكبرى ،الرسم ،النقش ومباني المجمعات المعلمية الفخمة ذات الطابع الديني أو العسكري أو المدني أو الزراعي أو الصناعي، وهياكل عصر ما قبل التاريخ وكل العناصر المعزولة التي لها صلة بالأحداث الكبرى في التاريخ الوطني.

⁵⁴ - القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15 يونيو سنة 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي الجريدة الرسمية لسنة 1998 .

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق الخاصة

كما عرفت المادة 41 منه القطاعات المحفوظة على أنها: "المجموعات العقارية الحضرية أو الريفية مثل القصبات والمدن والقصور والقرى والمجمعات السكنية التقليدية المميزة والتي تكتسي بتجانسها ووحدتها المعمارية والجمالية من شأنها أن تبرر حمايتها وإصلاحها وإعادة تأهيلها وتثمينها"

طريقة التصنيف : هنا يختلف التصنيف حسب المنطقة التي تتواجد بها هذه المعالم.

المواقع والمعالم الأثرية الموجودة ضمن المناطق المحمية بقوة القانون⁵⁶.

المواقع والمعالم الأثرية الموجودة خارج المناطق المحمية .

يتم تصنيف هذه المواقع والمعالم الأثرية بمجرد فتح دعوة التصنيف من قبل الوزير المكلف بالثقافة⁵⁷، ودون انتظار نشر القرار في الجريدة الرسمية ، ويشمل جميع العقارات المبنية وغير المبنية الواقعة ضمن المنطقة المحمية.

يتم تصنيفها بقرار من الوزير المكلف بالثقافة عقب استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية العقارية ذات الأهمية الوطنية، وذلك بعد نشرها في الجريدة الرسمية .

ويمكن التصنيف بقرار من الوالي بعد استشارة لجنة الممتلكات الثقافية التابعة للولاية المعنية بالنسبة للممتلكات الثقافية التي لها قيمة هامة على المستوى المحلي.

ثانيا: شروط وإجراءات منح الترخيص للبناء بالنسبة للمناطق الأثرية

إذا كان البناء يقع في منطقة محمية، تدخل ضمن التراث الثقافي المصنف فإنه تقع على الباني قيود جديدة محددة بموجب القانون رقم 4/98 المؤرخ في 15 جوان 1998 تتعلق بحماية التراث الثقافي التي يشترط فيها الحصول على ترخيص من الوزير المكلف بالثقافة ويشترط هذه الرخصة حسب المادة 31 من القانون السالف الذكر في المشاريع الآتية

⁵⁶ - أنظر المادة 18 من نفس القانون .

⁵⁷ - دعوى التصنيف توجه من قبل وزير الثقافة إلى المالكين العموميين والخواص وينشر القرار في الجريدة الرسمية ليعلق في مقر البلدية التي يقع في دائرة إختصاصها المعلم الثقافي ، ويمكن للمالكين تقديم ملاحظاتهم الكتابية في دفتر خاص .

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق الخاصة

مشاريع ترميم العقارات المشمولة في المواقع وإعادة تأهيلها وإضافة بناء جديد إليها وإصلاحها مشاريع تجزئة العقارات أو تقطيعها أو قسمتها⁽⁵⁸⁾

لقد نصت المادة 21 من 4/98 على أنه: «تخضع كل أشغال الحفظ والترميم والإضافة والتغيير والتهيئة المراد القيام بها على المعالم التاريخية المقترحة للتصنيف أو المصنفة أو على العقارات الموجودة في المناطق المحمية إلى ترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة» كما أن المادة 23 من نفس القانون اشترطت الترخيص المسبق لكل عقار يستند إلى معلم تاريخي يقع ضمن المناطق المحمية لطلب رخصة البناء أو التجزئة على أنه لا بد من الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالثقافة والمنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 421/04 المذكور سابقا والتي أوجبت المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 استشارتها عند تلقي طلب رخصة البناء

وحددت المادة 31 من القانون 04/98، إجراءات طلب الاستشارة والبت فيها حيث نصت على حالتين:

يسلم الترخيص المسبق خلال مدة لا تتجاوز شهرا واحدا بالنسبة إلى الأشغال التي لا تستدعي الحصول على رخصة البناء أو التجزئة، وشهرين كحد أقصى ابتداء من تاريخ تسلم الملف الذي ترسل السلطات المكلفة بمنح رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض من أجل البناء، وبانقضاء هذه المهلة يعد عدم رد الإدارة واقعة لمنح الرخصة.

كما أنه إذا وجدت هذه المعالم والمواقع الأثرية ضمن مناطق التوسع السياحي فزيادة على خضوع منح رخصة البناء للرأي المسبق لإدارة السياحة فإن رأي إدارة الثقافة يكون مطلوباً.

المطلب الثاني: شروط وإجراءات منح الترخيص في الأراضي الفلاحية والغابية والمناطق ذات الميزات الطبيعية

لقد وضع المشرع ضوابط صارمة فيما يخص البناء فوق الأراضي الفلاحية والغابية نظرا للوظيفة الإقتصادية الكبيرة التي تقوم بها، وأن البناء عليها استثناء يسمح به في إطار ضيق،

⁽⁵⁸⁾ منصورى نورة: مرجع سابق؛ ص 13.

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق الخاصة

كما حصر حقوق البناء في بعض المناطق ذات الميزات الطبيعية والبيئية التي تستوجب حماية خاصة نظرا للمناظر الطبيعية الخلابة أو بعض الأصناف النباتية أو الحيوانية التي تحويها .

الفرع الأول :بالنسبة للأراضي الفلاحية أو ذات الواجهة الفلاحية

لقد عرفت الأراضي الفلاحية ضغطا في الطلب عليها من أجل تلبية طلبات قطاع التعمير المتزايدة الامر الذي إستوجب على المشرع إيجاد نظام مراقبة صارم في ما يتعلق بتحويل الأراضي الفلاحية والبناء عليها، وهذا عن طريق إشتراط الحصول على ترخيص مسبق قبل الشروع في أي أشغال لا تمت بصلة للميدان الفلاحي عندما يتعلق الأمر بالمستثمرات الفلاحية.

أولا- تصنيف الأراضي الفلاحية

المشرع الجزائري قد عرف الأراضي الفلاحية أو ذات الواجهة الفلاحية في نص المادة 04 من قانون 25/90⁵⁹ على أنها: " كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة إستهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله " كما صنفت المادة 04 منه الأراضي الفلاحية إلى أراض خصبة جدا ،وأراض خصبة ومتوسطة الخصب، وضعيفة الخصب تبعا لضوابط علم التربة والانحدار والمناخ والسقي .

وعرفت المادة 06 منه الأراضي الخصبة جدا التي طاقتها الإنتاجية عالية، هي الأراضي العميقة الحسنة التربة المسقية أو القابلة للسقي. وعرفت المادة 07 الأراضي الخصبة هي الأراضي المتوسطة العمق، المسقية أو القابلة للسقي، أو الأراضي الحسنة العمق غير المسقية، الواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على عائق طبوغرافي.

كما أن قانون التهيئة والتعمير قد أتى بمصطلح مغاير لما نص عليه قانون التوجيه العقاري، حيث نص على الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي أو الجيد ، باعتماد الأول على مردودية الأرض ، والثاني على طبيعة الأرض لأن الأرض قد تكون خصبة إلا أنها لا تكون ذات مردود عالي ، كما أن الأراضي الصحراوية أصبحت تعطي مردودا عاليا غير أنها غير مصنفة ضمن هذه الفئات.

⁵⁹ القانون 25/90 المؤرخ في 18.11.1990 المتعلق بالتوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 89 سنة 1998

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق الخاصة

أما بالنسبة لتصنيف الأراضي الفلاحية فيتم بناءا على أدوات تقنية ملائمة ، كأن تصنف بناءا على قدرتها في إنتاج الحبوب.

- شروط وإجراءات منح الترخيص ضمن الأراضي الفلاحية

إن المشرع ورغم اعتناقه لمبدأ عدم إمكانية البناء على الأرض الفلاحية إلا أنه أورد بعض الاستثناءات في نص المادة 33 من قانون 25/90 بحيث اعتبر أن كل نشاط أو تقنية أو انجاز يجب أن يساهم في ارتفاع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروات العقارية المعنية.

كما أن نص المادة 48 من قانون 29/90 على أنه: «تتخصص حقوق البناء بالأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد كما يحددها التشريع الساري المفعول في البناءات ذات المنفعة العمومية، ويجب عليها في جميع الأحوال أن تتدرج في المخطط شغل الأراضي»

يتضح من خلال هذه النصوص أن إقامة أي منشأة أساسية أو بناء يهدف الاستغلال الزراعي أو الاستعمال السكني، مرتبط بضرورة رفع الطاقة الإنتاجية للمستثمرة الفلاحية وزيادة نشاطها وأن تكون هذه المنشآت ضرورية للاستغلالات الفلاحية .

فالمعيار المعتمد ضمن هذه الأراضي هو المعيار الموضوعي لأن الاهتمام يرجع لمدى حاجة الأرض، وليس الشخص لهذه المنشآت ومدى ضرورتها وتأثيرها على الزيادة في المردود الفلاحي.

في حالة وجود مخطط شغل الأراضي: إنه وطبقا للمادة 48 فإن منح الرخصة يخضع في هذه الحالة إلى القواعد المنصوص عليه في مخطط شغل الأراضي للبلديات التي يتواجد بدائرتها العقار الفلاحي، بحيث تصدر هذه الرخصة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، وفقا للقواعد والإجراءات المنصوص عليها في القواعد العامة.

وفي حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي: لقد نصت المادة 49 على أنه: «يمكن في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليها، ذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة والترخيص بـ:

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق الخاصة

البنيات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي

البنيات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية

التعديلات في البنيات الموجودة.»

ومنه فإن إنجاز أي منشأة ضمن الحالات الثلاثة المذكورة أعلاه يتطلب ترخيصا من وزارة الفلاحة وقد أحالت هذه المادة إلى التنظيم لتحديد شروط وكيفيات تطبيق أحكامه، وقد صدر في هذا الشأن القرار الوزاري المشترك السالف الذكر بين وزير الفلاحة والسكن، يحدد حقوق البناء فوق الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات والذي سنتعرض لدراسة قواعده العامة، ثم المقاييس التقنية المعتمدة لذلك

-**القواعد العامة:** وتتضمن دراسة مجال تطبيق ورخصة البناء وشروط تسليمها.

-**مجال تطبيقها:** إن أي بناء يراد تشييده فوق الأراضي الفلاحية يجب أن يخصص لإنجاز التجهيزات التي تزيد من الاقتصاد العام للنشاط أو السكن المستغل على أن لا يفوق علو البنيات من أي نقطة من الأرض 09 أمتار حسب المادة 1 من القرار الوزاري المشترك المذكور أعلاه.

شروط تسليم الرخصة⁽⁶⁰⁾: إن كل من قانون التوجيه العقاري والتهيئة والتعمير وضعا شروطا خاصة للمستفيد من الرخصة، فقانون التوجيه العقاري وفي مادته 35 فقرة 02 نص على: «لا تسلم هذه الرخصة إلا للمالك أو الحائزين أو الشاغلين الذي يبادرون في إطار الاحتياجات الذاتية»

كما أنه وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 176/91 فإنه يجوز المستأجر أن يطلب رخصة البناء بعد موافقة المالك، عكس قانون التوجيه العقاري الذي يجيز للشاغل والحائز طلب الرخصة دون اشتراط موافقة المالك فإن كان ذلك منطقيا بالنسبة للشاغل بسند فإنه من غير المنطقي إعطاء هذا الحق للشاغل بدون سند.

(60) تخضع إجراءات منح الرخصة لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 176/91.

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق الخاصة

وبالرجوع إلى نص المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير التي نصت على أن: «حق البناء مرتبط بملكية الأرض، ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض»

ومعنى ذلك أن المستفيد هو مالك المال العقاري دون مالك الحقوق العينية العقارية، وهذا يتناقض مع قانون التوجيه العقاري وهذا ما يؤكد قولنا بعدم وجود تناسق بين القوانين رغم أن المادة 35 من قانون التوجيه العقاري قد أحالت إلى قانون التهيئة والتعمير وهذا ما يؤدي إلى صعوبة التطبيق والوصول إلى نتائج متناقضة.

المقاييس المطبقة على البناء: تختلف المقاييس المعتمدة حسب اختلاف موضوع البناء المراد تشييده والهدف منه فتميز بين:

البناءات المعدة للتجهيز: طبقا لنص المادة 03 من القرار الوزاري المذكور أعلاه والتي نصت على أنه يجب أن لا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية التي تنشأ فوقها البناءات الضرورية لمنشآت التجهيز المرتبطة بالاستغلال الزراعي $1/50$ من مساحة الملكية ، عندما تكون هذه الأخيرة أقل من خمس هكتارات، وترفع هذه المساحة بخمسين مترا مربعا لكل هكتار إضافي.

البناءات المعدة للسكن: هناك ثلاث حالات

الحالة الأولى: إذا كانت المساحة الكلية المستثمرة أقل من خمس هكتارات، تحدد مساحة الوعاء المخصص لاستقبال البناء المعد للسكن بواحد من مائتين وخمسين ($1/250$) من المساحة الإجمالية.

الحالة الثانية: إذا كانت المساحة الكلية للمستثمرة تتراوح ما بين خمسة وعشرة هكتارات يضاف عشرون مترا مربعا (20م^2) للمساحة المخصصة للبناء المذكور أعلاه لكل هكتار إضافي

الحالة الثالثة: إذا كانت المساحة الإجمالية للمستثمرة تفوق عشر هكتارات تحسب المخصصة للبناء كما ذكر اعلاه (الحالة الأولى) على أن يضاف إليها عشر متر مربع (10م^2) لكل هكتار إضافي.

الفرع الثاني : بالنسبة للأراضي الغابية

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق الخاصة

لقد أولى المشرع الجزائري أهمية بالغة للأملاك الغابية، نظرا للوظيفة الإقتصادية والبيئية، ودورها في التوازن الإيكولوجي للمحيط .

ولقد أخضع المشرع الجزائري الأراضي الغابية لنظامين مزدوجين من حيث منح الترخيص بالبناء، الأول خاضع للنظام العام للغابات طبقا لقانون 12/84⁶¹

والثاني خاضع لقانون البيئة رقم 03-10⁶² والذي سنتناوله ضمن المناطق ذات الميزات الطبيعية.

و قبل التطرق إلى البناء في الأراضي الغابية ، وجب تحديد مفهوم الغابات في القانون الجزائري وكذا تصنيف هذه الأملاك .

1. تعريف الأراضي الغابية

طبقا لقانون 12/84 وفي المادة 07 منه نص على ما يلي: «تخضع للنظام العام للغابات كل من : الغابات- الاراضي ذات الطابع الغابي - التكوينيات الغابية الاخرى".
لقد نصت المادة 08 منه على " يقصد بالغابات جميع الاراضي المغطاة بأنواع غابية في حالة عادية"

فكان هذا النص مبهما وغامضا ليأتي نص المادة 09 ليكمل التعريف حيث ينص:
" يقصد بالتجمعات الغابية في حالة عادية كل تجمع يحتوي على الأقل :

- مائة شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المناطق الجافة وشبه الجافة .

- ثلاثمائة شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المناطق الرطبة وشبه الرطبة"

⁶¹- قانون 12/84 المؤرخ في 23 يونيو 1984، يتعلق بالنظام العام للغابات الجريدة الرسمية لسنة 1984 العدد 26.

⁶²- قانون 10/03 المؤرخ في 19 يوليو 2003 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة الجريدة الرسمية 2003 العدد

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق الخاصة

- كما عرفت المادة 10 الأراضي ذات الطابع الغابي : " جميع الأراضي المغطاة بالمشاجر وأنواع غابية ناتجة عن تدهور الغابة ، والتي لا تستجيب للشروط المحددة في المادتين 08 و09 من نفس القانون .

-جميع الأراضي التي لأسباب بيئية إقتصادية ،يرتكز إستعمالها الأفضل على إقامة غابة ما "

كما عرفت المادة 11 التكوينات الغابية بأنها النباتات على شكل أشجار المكونة لتجمعات أشجار وشرائط و مصدات للرياح وحواجز مهما كانت حالتها .

ولقد طرح هذا التعريف بعض الإشكالات الهامة من خلال المعيار العددي فماذا يعتبر التجمع الذي يحتوي على ما دون الأعداد المذكورة ؟ وكيف يمكن لنا أن نقوم بالتعداد ؟

وأمام هذا النقص جاء قانون التوجيه العقاري رقم 90-25، حيث أدخل الأراضي الغابية ضمن القوام التقني للأمولاك العقارية⁶³ ، ثم عرفها بالمادة 13 منه على أنها كل أرض تغطيها غابة في شكل نباتات تفوق كثافتها 300 شجرة في الهكتار في المنطقة الرطبة وشبه الرطبة و 100 شجرة في المنطقة القاحلة وشبه القاحلة على أن تمتد مساحتها الكلية إلى ما فوق 10 هكتارات متصلة .

كما أن نص المادة 14 منه، قد أتت بنفس التعريف للأراضي ذات الطابع الغابي في نص المادة 10 من قانون 12/84.

2. بالنسبة للطبيعة القانونية للأراضي الغابية : فإن المادة 17 من دستور 96 ضمت الغابات إلى الملكية العمومية التي تعود إلى المجموعة الوطنية ، وهذا ما أكدته المادة 12 من قانون 90-30⁶⁴ المتعلق بالأملاك الوطنية، حيث تم إدماج الغابات ضمن الأملاك العمومية بحكم طبيعتها، وقد اعتبرها المشرع كذلك بهدف المحافظة عليها وعدم تمكين الخواص من تملك أرض تحتوي على ثروة غابية .

3. الترخيص بالبناء ضمن الأراضي الغابية

⁶³- أنظر المادة 03 من قانون 90-25.

⁶⁴- قانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية لسنة 1990 عدد 52 .

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق الخاصة

إن أي نشاط ممارس داخل المناطق الغابية أو ذات الوجهة الغابية سواء تعلق الأمر بالبناء أو بالحرق يجب الحصول فيه على رخصة من إدارة الغابات التابعة لوزارة الفلاحة، أو بما أننا نقتصر في دراستنا على البناء، فإننا سنتعرض للترخيص بالبناء.

الترخيص المتعلق بممارسة الأنشطة الصناعية

لقد نصت المادة 27 من قانون 12/84 على أنه "لا يجوز إقامة أية ورشة لصنع الخشب أو مركب أو مخزن لتجارة الخشب أو المنتجات المشتقة منه داخل الأملاك الغابية الوطنية، أو على بعد يقل عن 500 متر منها دون رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات " .

كما لا يجوز إقامة فرن للجير أو الجبس أو مصنع للأجر أو القرميد أو فرن لصنع مواد البناء أو أية وحدة أخرى قد يكون نشاطها مصدرا للحرائق داخل الأملاك الغابية الوطنية أو على بعد يقل عن كلم واحد منها دون رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات وطبقا للتنظيم الجاري به العمل⁶⁵ .

كما أنه لا يجوز إقامة أي مصنع لنشر الخشب داخل الأملاك الغابية الوطنية أو على بعد يقل عن كيلومترين منها دون رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات⁶⁶ .

كما أنه وفي مجال الصلاحيات المخولة لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال الضبط الإداري فإنه لا يجوز إقامة أية خيمة أو خص أو كوخ أو حظيرة أو مساحة لتخزين الخشب داخل الأملاك الغابية أو على بعد أقل من 500 متر منها بدون رخصة من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد استشارة إدارة الغابات⁶⁷ .

- كما أن هذه الرخصة مؤقتة قابلة للسحب ، ولا يمكن إعتبار هذه الرخصة بمثابة رخصة بناء، لأن معايير الرخصة لا تنطبق عليها لأن هذه المنشآت لا تعتبر بناية ، ويمكن إعتبار الرخصة ممنوحة في إطار شغل مؤقت لجزء من الثروة الغابية . يجوز سحبها متى كان

⁶⁵ - المادة 28 من القانون 12/84 .

⁶⁶ - أنظر المادة 30 من قانون 12/84

⁶⁷ - أنظر المادة 29 من نفس القانون .

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق الخاصة

هناك إخلالا بالالتزام دون اللجوء إلى القضاء، على عكس رخصة البناء التي تمتاز بالديمومة، وتطرح المنازعات المتعلقة بها أمام القضاء .

الترخيص بالبناء المتعلق بإقامة بنايات للسكن

إن الترخيص بالبناء في المناطق الغابية محاط بالعديد من الممنوعات يصل إلى حد الحظر أو المنع المطلق ، وبالتالي فإن البناءات المقامة فوق هذه الأراضي يكون الهدف منها خدمة الإحتياجات الخاصة بالثروة الغابية وليس المقصود بذلك البناء الحضري، وإلا انتفى بذلك معنى الغابة.

وفي هذا الشأن نصت المادة 35 من نفس القانون على أنه : ترتب أنواع الاستغلال المرخص بها على عدة أصناف منها على الخصوص تلك المتعلقة :

- المنشآت الأساسية للأمالك الغابية الوطنية .

- ويمكن أن نذكر البناءات المخصصة للإدارات التي تتم لحماية الغابة، أو لبعض الفئات التي تستغل الموارد الطبيعية للغابة، والتي من شأنها أن ترفع في الطاقة الإنتاجية للغابة، وذلك بموجب ترخيص مسبق طبق لنص المادة 31 من نفس القانون: « يتم البناء والأشغال في الأملاك الغابية الوطنية بعد ترخيص من الوزارة المكلفة بالغابات».

- ويتم منح الرخصة طبقا للقواعد العامة المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 176/91.

- ومما يلاحظ أن تسليم الترخيص من قبل الوزارة المكلفة بالغابات تعتبر مركزية وهو من الناحية العملية صعبة المنال، قد يكون من الأفضل أن تمنح من قبل الوالي الذي في كل الأحيان تساعده المصالح التقنية الولائية للغابات، وبهذه الكيفية نضمن السرعة والنجاعة في البث والفصل في مثل هذه القضايا التي تتطلب التواجد في عين المكان، بالإضافة الى مراعاة أهداف أخرى تكون أشمل وأعم

الفرع الثالث: الترخيص في المناطق ذات المميزات الطبيعية

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق الخاصة

عملا بالقانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة والتنمية المستدامة⁶⁸ وطبقا للمادة 17 منه قد أخضع بعض المناطق التي تمتاز ببعض الميزات الطبيعية والبيئية إلى حماية خاصة، نظرا لما تحتويه من تنوع بيولوجي من حيث النباتات والحيوانات ، أو بغرض تسخيرها لفائدة الأبحاث العلمية ، وفرض على إقامة أي منشأة صناعية مصنفة، بموجب هذا القانون والتي من شأنها أن تؤثر على البيئة أو المحيط أو المواقع والمعالم السياحية إجراءات صارمة. كما أن الوزارة المكلفة بالبيئة أعدت مخطط وطنيا للنشاط البيئي والتنمية المستدامة حسب المادة 13 من نفس القانون ، يتضمن مجمل النشاط المزمع القيام بها ضمن هذه المناطق .

كما أن المشرع قد فرض قيودا صارمة على البناء على بعض المناطق التي تمتاز بتعرضها لحوادث طبيعية، نظرا لخطورة البناء عليها.

أولاً: الترخيص بالبناء ضمن المجالات المحمية

وضع المشرع تعريف للمجالات المحمية في نص المادة 29 من قانون البيئة على أنه:
" تعتبر مجالات محمية وفق هذا القانون، المناطق الخاضعة إلى أنظمة خاصة لحماية المواقع والأرض والنبات والحيوان والأنظمة البيئية وبصفة عامة تلك المتعلقة بحماية البيئة "
كما ان المادة 31 منه نصت على أنه : " تتكون المجالات المحمية من:

المحمية الطبيعية التامة

الحدائق الوطنية

المعالم الطبيعية

مجالات تسيير المواضع والسلالات

المناظر الأرضية والبحرية المحمية

المجالات المحمية للمصادر الطبيعية المسيرة".

⁶⁸المادة 17 قانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في التنمية المستدامة.

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق الخاصة

إن المجالات المحمية المذكورة في نص المادة 31 من قانون 10/03 تخضع لنفس النظام القانوني في تسييرها، رغم وجود بعض الفروقات غير الجوهرية، والتي تمس بعض الجوانب فقط، فإننا سنقتصر في دراستنا على المحميات الطبيعية التامة .

إن المحمية الطبيعية التامة تضم بعض الأجزاء الغابية⁶⁹ والمواقع البحرية والمناظر الأرضية ، وبعض مواضع تكاثر السلالات الحيوانية.

حيث أن المشرع لم يقدم تعريفا لهذه الأخيرة، وإنما اعتمد على الأهداف التي من أجلها تم إنشاء هذه المحميات ، والمتمثلة أساسا في الحفاظ على نوع معين من النباتات والأصناف الحيوانية النادرة ، وكذلك لضرورة إجراء بعض الأبحاث العلمية .

وبالتالي فإنه لا يمكن القيام بأي نشاط أو القيام بأشغال أو إنجاز أي ورشات دون الحصول على ترخيص مسبق من إدارة البيئة ، حيث أن هذه المحميات يصل فيها الحد إلى المنع المطلق لإقامة أي نشاط.

والمحميات الطبيعية تقترب كثيرا في مفهومها إلى الحظائر الوطنية التي وإن كانت تمتاز ببعض الميزات في كونها أقاليم واسعة نسبيا.

المادة 2 من المرسوم رقم 144 /87 الوزير المكلف بحماية الطبيعة في قرار جميع التدابير الخاصة، برعاية المحميات لا سيما إقامة الأشخاص والسيارات داخل حدود المحمية والتنقل عبرها والتوقف فيها.⁷⁰ لا يمكن مباشرة أي نشاط أو أشغال بناء إلا بعد الحصول على ترخيص مسبق من وزير البيئة، بعد تقديم دراسة التأثير في البيئة لضمان عدم تأثير هذه الأشغال على التنوع الطبيعي والجمالي للمجالات المحمية⁷¹ ، وتكون هذه المباني بقصد إضافة قيمة لهذه المحميات وللإحتياجات الضرورية لتسييرها.

⁶⁹ المادة 90 من قانون 12/84 تتضمن النظام العام للغابات.

⁷⁰ المرسوم رقم 144/87 المؤرخ في 17/06/1987 يحدد كفايات إنشاء المحميات الطبيعية وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 25، 1987

⁷¹ المادة 33 من قانون 10-03. المتعلق بحماية البيئة في التنمية المستدامة.

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق الخاصة

ويتم تقديم ملف طلب رخصة البناء طبقا للقواعد العامة السالفة الذكر، كما تم فرض بعض القيود على المجالات المصنفة فيجب على كل شخص مالك لملك مصنف أن يعلم المشتري أو المستأجر أو المتنازل له بوجود تصنيف عندما يكون العقار محل معاملة و كذا الوزارة المكلفة بالبيئة في ظرف 15 يوما⁷².

ثانيا: الترخيص بالبناء المتعلق بالمؤسسات المصنفة

لقد أخضع المشرع الجزائري المؤسسات المصنفة إلى أحكام قانون حماية البيئة في منح رخصة البناء، حيث نصت المادة 18 من القانون 10/03 : " تخضع لأحكام هذا القانون المصانع والورشات والمشاعل ومقالع الحجارة والمناجم ، وبصفة عامة المنشآت التي يستغلها أو يملكها كل شخص طبيعي أو معنوي،عمومي أو خاص،والتي قد تتسبب في أخطار على الصحة العمومية،والنظافة والأمن والفلاحة والأنظمة البيئية والمواد الطبيعية والمواقع والمعالم السياحية،أو قد تتسبب في المساس براحة الجوار "

وقد جاءت المادة19 من القانون 10/03 لتفصل هذه الأحكام والضوابط حيث نصت على: « تخضع المنشآت المصنفة ، حسب أهميتها وحسب الأخطار أو المضار التي تتجر عن إستغلالها ، لترخيص من الوزير المكلف بالبيئة أو الوزير المعني عندما تكون هذه الرخصة منصوصا عليها في التشريع المعمول به ومن الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي»

الحالة الأولى: في حالة ما إذا كان إنجاز هذه المؤسسات على منطقة سياحية أو أثرية أو فلاحية ، فإنها تستوجب ترخيص من الوزير المكلف بالقطاع ،ووزير البيئة وذلك بعد تقديم دراسة التأثير في البيئة.

الحالة الثانية: إختصاص الوالي بمنح الترخيص طبقا لنص المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 فإن طلب الرخصة يجب أن يتضمن قرار من الوالي للترخيص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزرعة.

كما يجب أن يتضمن الملف البيانات التالية:

⁷² المادة 34 من قانون 10-03. المتعلق بحماية البيئة في التنمية المستدامة.

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق الخاصة

أ- مذكرة بالنسبة للمباني الصناعية وفي هذا المجال يجب تحديد جميع المواد السائلة والغازية وكميتها ودرجة إضرارها بالصحة العمومية وبالزراعة الموجودة في المياه القذرة المصروفة ، وانبعث الغازات وترتيب المعالجة والتخزين والتصفية ، وكذا مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنائيات ذات الإستعمال الصناعي والتجاري ومؤسسات إستقبال الجمهور .

ب- إحضار وثيقة مدى التأثير في البيئة⁷³ أو موجز التأثير في البيئة، وكذلك تحقيق عمومي ومراسلة تتعلق بالإخطار والانعكاسات المحتملة للمشروع.

لتبقى سلطة القرار النهائي للفصل في قرار استصدار دراسة التأثير في البيئة إلى وزير البيئة بالقبول أو بالرفض ، وتتجز الدراسة على نفقة صاحب المشروع من قبل مكاتب دراسات وخبرات معتمدة من الوزارة المكلفة بالبيئة طبقا للمادة 04 من المرسوم التنفيذي 145/07⁷⁴

الحالة الثالثة : قد يكون منح الترخيص من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كانت المنشآت لا تتطلب إقامتها دراسة تأثير ولا موجز التأثير⁷⁵. (المادة 2/19 من قانون (10/03

كما أن المنشآت التابعة للدفاع الوطني تخضع في تنفيذ أحكام المادة 19 إلى الوزير المكلف بالدفاع الوطني⁷⁶. (المادة 20 من قانون 10/03)

ثالثا: فيما يتعلق بالمؤسسات غير المصنفة:

المؤسسات غير المصنفة هي التي لم يتم إدراجها ضمن المادة 23 من قانون 03-10. ومن هنا يمكن تعريف المنشأة المصنفة بأنها منشأة صناعية أو تجارية تسبب مخاطر أو مضايقات فيما يتعلق بالأمن العام والصحة والنظافة العمومية أو البيئية مما يستدعي خضوعها

⁷³ - المرسوم التنفيذي رقم 78/90 المؤرخ في 1990/02/27 المتعلق بدراسة مدى التأثير في البيئة، الجريدة الرسمية لسنة 1990 عدد 10 المؤرخ في 27 فيفري 1990.

⁷⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 78/90 رقم 145/07 المؤرخ في 2007/05/19 المتعلق بتحديد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية، العدد 34، 2007

⁷⁵ - المادة 19 فقرة 02 من قانون 10/03. المتعلق بحماية البيئة في التنمية المستدامة.

⁷⁶ - المادة 19، 20 من نفس القانون. المتعلق بحماية البيئة في التنمية المستدامة.

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق الخاصة

لرقابة خاصة بهدف منع مخاطرها أو مضايقات والتي أهمها الانفجار والدخان والروائح.⁷⁷

المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 144/07⁷⁸ جاءت بتصنيف قائمة المنشأة المصنفة

المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 198/06⁷⁹ هذا نصها: " تقسم المؤسسات المصنفة إلى أربعة (04) فئات

مؤسسة مصنفة من الفئة الأولى: تتضمن علت الأقل منشأة خاضعة لرخصة وزارية.

مؤسسة مصنفة من الفئة الثانية: تتضمن علت الأقل منشأة خاضعة لرخصة الوالي المختص إقليميا

مؤسسة مصنفة من الفئة الثالثة: تتضمن علت الأقل منشأة خاضعة لرخصة ر م ش ب المختص إقليميا.

مؤسسة مصنفة من الفئة الرابعة: تتضمن علت الأقل منشأة خاضعة لنظام التصريح لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

مما نلاحظ أن المنشآت خاضعة لتصريح لا يستلزم القيام بدراسة تأثير.

فما يخص صلاحيات ر م ش ب في مجال المنشأة الخاضعة لتصريح فإنه هو الذي يسلم هذا التصريح بعد أن يقوم صاحب المنشأة بطلب يشمل كافة المعلومات الخاصة به سواء كان طبيعيا أو معنويا والمعلومات الخاصة بالمنشأة بحيث تخص الدراسة كل الأشغال وأعمال المنشآت الكبرى بسبب أهميتها وأبعادها وآثارها أن تلحق ضررا مباشرا، أو غير مباشر بالبيئة ولإسيما الصحة العامة والفلاحة والمساحات الطبيعية. وقد صدر مرسوم تنفيذي رقم

⁷⁷ - ماجد راغب الطلو، قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة، منشأة مصر، 2007، ص 100

⁷⁸ - المرسوم التنفيذي 144/07، المؤرخ في 19 مايو 2007 يحدد القائمة المنشأة المصنفة لحماية البيئة الجريدة الرسمية، العدد 34، 2007

⁷⁹ - المرسوم التنفيذي 198/06 المؤرخ في 2006/05/31 الذي يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة على حماية البيئة، الجريدة الرسمية، العدد 37، 2006.

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق الخاصة

145/07⁸⁰ المتعلق بتحديد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة لا سيما مادة 18 منه والذي أبرز ما يجب أن تتضمنه الدراسة وكيفية إجراءات طلبها واستصدارها.

من خلال استقراء النصوص القانونية فإن المؤسسات غير المصنفة نخضع بنفس الشروط والإجراءات للحصول على رخصة البناء بنفس القواعد المذكورة سابقا.

رابعاً: البناء ضمن المناطق المعرضة للكوارث الطبيعية

حسب القانون رقم 20/04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة⁸¹ نص على إجراءات صارمة لتحديد البناء ومنعه في أحيان أخرى ضمن هذه المناطق المعرضة للكوارث الطبيعية.

المناطق المعرضة للزلازل والخطر الجيولوجي: لقد نصت المادة 15 من القانون 20/04 على وجوب أن يحتوي المخطط العام للوقاية من الأخطار الكبرى على تحديد النواحي والولايات والبلديات والمناطق التي تحتوي على قابلية خاصة بحسب أهمية الخطر المعني عند وقوعه وأخضع هذا القانون المنشآت المعرضة لهذه المخاطر إلى الوقاية ومتابعة خاصة حسب طبيعة الخطر.⁸²

وتعتبر منطقة البحر الأبيض المتوسط منطقة ذات نشاط زلزالي نشط، وتعتبر الولايات الشمالية من الجزائر من ضمن الخطر الزلزالي.

وقد نصت المادة 22 من القانون 20/04: " يمكن للمناطق المعرضة للزلازل والأخطار الجيولوجية، وبحسب أهمية الخطر أن ينص المخطط العام للوقاية من الزلازل أو الأخطار قبل إدراج القواعد المضادة للزلازل غير المحينة أو إجراء الخبرة عليها.....".

⁸⁰ - المرسوم التنفيذي 145/07، المتعلق بتحديد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة.

⁸¹ - قانون 20/04، المؤرخ في 2004/12/25 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 84.

⁸² - منصورى نورا، المرجع السابق، ص 18

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق الخاصة

وبالتالي فإن أي انجاز جديد يجب أن يتم تصميمه وفق البناءات المضادة للزلازل.

فيما يتعلق بإعادة ترميم المباني التي تعرضت لخطر زلزالي أو جيولوجي فقد نصت المادة 23 على أنه: "لا يجوز القيام بإعادة بناء أي مبنى أو منشأة أساسية أو بناية تهدمت كلياً أو جزئياً، بسبب وقوع زلزالي أو جيولوجي إلا بعد إجراء خاص للمراقبة يهدف إلى التأكيد من أن أسباب الانهيار الكلي أو الجزئي قد تم التكفل بها."

فقبل أي ترميم يجب أن يتم دراسة المبنى دراسة تقنية للتأكد من إمكانية صموده بعد القيام بترميمه أو تقرير بوجود هدمه كلياً نظراً للضرر الجسيم الذي أصاب المبنى، والذي لا يمكن ترميمه م جديد خاصة البناءات القديمة نوعاً ما، والتي وجودها يشكل خطراً على ساكنيها.

لقد نصت المادة 19 من نفس القانون: "دون الإخلال بالأحكام التشريعية المعمول بها في مجال البناء والتهيئة والتعمير، يمنع البناء منعاً باتاً، بسبب الخطر الكبير في المناطق ذات الخطورة التالية:

- المناطق ذات الصدع الزلزالي الذي يعتبر نشيطاً.
- الأراضي ذات الخطر الجيولوجي.

وهنا فإن المناطق ذات الصدع الزلزالي هي المناطق التي من جراء النشاط الزلزالي قد تركت شقوقاً وصدوعاً واسعة وتجاويف في قشرة الأرض لا يمكن تسويتها. أما ذات الخطر الجيولوجي فهي المناطق التي تكون معرضة لإنزلاقات التربة غير المتماسكة من جراء الانجراف أو هشاشة الأرض، أو التي تحوي على براكينسواء كانت خامدة أو نشيطة.

بحيث أن هذه المناطق المعرضة أكثر من غيرها إلى كوارث طبيعية، تكون مثقلة بإرفاق عدم البناء عليها، وكل البناءات الموجودة قبل صدور هذا القانون (20/04) المتعلقة بالوقاية من الحوادث الكبرى) يجب اتخاذ التدابير اللازمة لإجلاء سكانها وإبعادهم إلى المناطق الأكثر أمناً.⁸³

⁸³ - المادة 20 من قانون 20/04 المتعلقة بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق الخاصة

ولهذا الغرض وفي مجال البناء تهدف منضومة الوقاية من الأخطار حسب المادة 07 من قانون الوقاية من الأخطار الكبرى إلى الأخذ بعين الاعتبار مختلف الأخطار في استعمال الأراض في مجال البناء من اجل التقليل من درجة قابلية الإصابة بها.⁸⁴

الفصل الثاني: آليات الحماية القانونية ضد البناء في المناطق الخاصة و تسوية المنازعات الناجمة عنها

وضع المشرع العديد من الآليات القانونية لحماية رخصة البناء في المناطق الخاصة ورصد لها العديد من الأعوان المخول لهم صلاحية معاينة المخالفات لرخصة البناء وأثبت ذلك عن طريق محاضر تحال إلى الجهات المختصة لتفصل فيها، وقد حددت هاته الأعوان في قانون الاجراءات الجزائية، وقانون التهيئة والتعمير، والقوانين الأخرى ذات الصلة بهذه الأخيرة، إلا أنه ونظرا لطبيعة المخالفات ستكون موزعة بين القضاء العادي والإداري ومنه سنتناول في المبحث الأول: آليات حماية المناطق المحمية. أما في المبحث الثاني: معاينة المخالفات واثباتها والمبحث الثالث: تسوية المنازعات المتعلقة برفض البناء في المناطق الخاصة.

المبحث الأول : آليات حماية المناطق المحمية و معاينة

المخالفات واثباتها

لقد وضعت القوانين المتعلقة بحماية المناطق المحمية والتي صدرت مؤخرا عدة آليات و تقنيات جديدة من أجل ضبط عمليات النشاط العمراني في هذه المناطق الخاصة سواء من الناحية التقنية أو الإدارية و كذا القضائية وهذا من خلال تحديد قوانين هدفها حماية المناطق المحمية و العمل على تصنيفها من خلال كل من القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي و القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير

وضع المشرع عدة هياكل وأجهزة ومخططات تعمل من أجل حماية المناطق المحمية وتأمينها وسنتناول هذه المسألة في نقطتين:

المطلب الأول: آليات حماية المناطق المحمية

الفصل الثاني: أليات الحماية القانونية ضد البناء في المناطق الخاصة و تسوية المنازعات الناجمة عنها

وضع المشرع عدة هياكل وأجهزة ومخططات تعمل من أجل حماية المناطق المحمية وتأمينها وسنتناول هذه المسألة في نقطتين:

الفرع الأول: وضع المخططات وأدوات التهيئة من أجل حمايتها

القانون نص على عدة مخططات و أدوات للتهيئة أهمها المخطط الوطني لتهيئة الإقليم المخطط التوجيهي لتهيئة السواحل و المخطط التوجيهي لحماية الأراضي و مكافحة التصحر والمخططات التوجيهية الجهوية لتهيئة الإقليم و مخططات تهيئة الإقليم الولائي و المخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى إلى جانب المخططات القطاعية و التي تضبط قواعد البناء في المجالات معينة كالمنشآت الكبرى مثل : المخططات الخاصة بالمطارات والسكك الحديدية و التهيئة السياحية و المخطط التوجيهي للتنمية السياحية و غيرها.

الهدف من هذه المخططات كلها هو الإستغلال العقلاني للفضاء الوطني و توزيع السكان والأنشطة الاقتصادية على كافة الإقليم الوطني و كذا التحكم في نمو التجمعات السكنية والأنشطة الجماعية و السياحية و المنشآت الكبرى كما أحال القانون على التنظيم في كثير من المواد ، كما أنه من البديهي أنه عندما يبدأ في تطبيق القوانين الجديدة بصفة فعلية و مؤكدة سوف يكون لها تأثير مباشر على أدوات التهيئة و التعمير التي نص عليها القانون 29-90 سواء تعلق بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو المخطط شغل الأراضي لأنه يجب عند إعدادها الأخذ بعين الاعتبار ما ورد في هذه المخططات و ما جاء بها من التوجيها.

الفرع الثاني : وضع الهياكل و الأجهزة المختصة بالحماية

إنه بالإضافة إلى الدور الذي تلعبه الجهات الإدارية المختصة في مجال الرقابة كالولاية والبلدية و الموظفون المختصون وكذا الهيئات المركزية المعنية أنشأت التشريعات عدة أجهزة و هيئات عمومية تعمل على الرقابة و كذا من أجل حماية هذه المناطق و تهيئتها.

أولا : الوكالة الوطنية للتنمية السياحية⁸⁵

⁸⁵المادة 20 من القانون رقم 01/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ، الجريدة الرسمية،

الفصل الثاني: آليات الحماية القانونية ضد البناء في المناطق الخاصة و تسوية المنازعات الناجمة عنها

1- تسند لها مهمة تنفيذ و متابعة عمليات التنمية السياحية حيث تتولى في هذا الإطار مهمة إقتناء و تهيئة وترقية وإعادة بيع أو تأجير الأراضي الواقعة في المناطق التوسع و المواقع السياحية للمستثمرين من أجل إنجاز المشاريع و المنشآت السياحية.

2- تمارس حق الشفعة للدولة في هذه المناطق و على جميع عمليات البيع أو التأجير كما ألزم القانون المتعاقدين إشعار الوكالة بهذه العمليات تحت طائلة البطلان المطلق للعقد.

3- و في هذه حالة التنازل أو التأجير يلزم المسأجر أو المستفيد بإحترام مواصفات دفتر الشروط التي تضعه الوكالة.

ثانيا : الأجهزة الأخرى

أنشأ القانون عدّة أجهزة مختصة بالمناطق المحمية منها :

المحافظة الوطنية للساحل.

مجلس تنسيق الشاطئ و صندوق تمويل التدابير المتخذة لحماية الساحل و المناطق الشاطئية⁸⁶

اللجنة الوطنية لدراسة مخططات مشاريع بناء المؤسسات الفندقية⁸⁷ و الديوان الوطني للسياحة .⁸⁸

اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية و لجنة إقتنائها و لجنة نزع الملكية.

الصندوق الوطني للتحويل التراث الثقافي من أجل تحويل جميع عمليات الصيانة وحماية المناطق الثقافية .

⁸⁶المادة 24 من القانون رقم 02/02، المتعلق بحماية الساحل والتنمية.

⁸⁷ المادة 47 من القانون رقم 01/99 المحدد للقواعد المتعلقة الفندقية.

⁸⁸المادة 26 من القانون رقم 02/3 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بتحديد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال

السياحيين، الجريدة الرسمية العدد 11، 2003

الفصل الثاني: أليات الحماية القانونية ضد البناء في المناطق الخاصة و تسوية المنازعات الناجمة عنها

ثالثا : الجمعيات

يمكنها المساهمة في الترقية السياحية وغيرها و يمكنها الإستفادة من الإجراءات التشجيعية التي تمنحها الدولة ولها صفة التقاضي و التأسس كطرف مدني أمام القضاء .

نصت المادة 69 من قانون 29-90 على أنه " لا يرخّص بأيّ بناء أو هدم من شأنه أن يمسّ بالتراث الطبيعي أو التاريخي أو الثقافي أو يشكل خطر إلاّ بعد إستشارة و موافقة المصالح المختصة في هذا المجال " و عليه فإنّه لا بدّ من إستشارة و موافقة الوزارات المعنية كوزارة السياحة عندما يتعلق الأمر بواقع التوسع السياحي أو المواقع السياحية.⁸⁹

ووزارة الفلاحة فيما يخص الأراضي الفلاحية⁹⁰ و كذا وزارة الثقافة عندما يتعلق الأمر بمناطق التراث الثقافي⁹¹ و هذا قبل تسليم رخصة البناء أو الهدم من قبل المصالح المختصة.

مما نلاحظ أن المشرع وضع قوانين متعلقة بالمناطق المحمية فيها عدّة أنظمة تتعلّق بحقوق البناء و الإرتفاقات المفروضة عليها و تمنع على المالك البناء على جزء من ملكيته أو كلّها مثل ما نصت عليه المادة 48 من قانون 29-90، المتعلق بالتهيئة والتعمير .

المطلب الثاني: معاينة المخالفات واثباتها

إن النصوص التشريعية المتعلقة بالبناء حددت الأشخاص المؤهلين لمعاينة مخالفات قواعد العمران، ويتم اثباتها عن طريق محاضر رسمية، سنتناول في المطلب الأول الأعوان المكلفون بمعاينة واثبات المخالفات لرخصة البناء وفي المطلب الثاني كيفية إثبات المخالفات.

الفرع الأول: الأعوان المكلفون بمعاينة واثبات المخالفات لرخصة البناء

⁸⁹المادة 24 من قانون رقم 03/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية، الجريدة

الرسمية، العدد 11، 2003

⁹⁰المادة 48 من القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير

⁹¹المادة 18 من القانون رقم 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي

الفصل الثاني: أليات الحماية القانونية ضد البناء في المناطق الخاصة و تسوية المنازعات الناجمة عنها

إن المشرع حدد الأعوان المؤهلين بمعاينة المخالفات لرخصة البناء في قوانين متفرقة سنتناول في: الفرع الأول الأعوان المحددين في قانون الاجراءات الجزائية وفي الفرع الثاني: الأعوان المحددين في قانون التهيئة والتعمير والقوانين ذات الصلة.

أولاً: الأعوان المحددين في قانون الإجراءات الجزائية

15 إن الأعوان المؤهلين بمعاينة المخالفات لرخصة البناء، والذين نصت عليهم المادة من قانون الإجراءات الجزائية⁹² وحصرتهم في أعضاء الضبط ذوي الاختصاص العام وهم كالآتي: رؤساء المجالس الشعبية البلدية- ضباط الدرك الوطني- محافظو الشرطة- ضباط الشرطة ذوي الرتب في الدرك ورجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك ثلاثة سنوات على الأقل والذين تم تعيينهم بموجب قرار وزاري مشترك بين كل من وزير العدل ووزير الدفاع ، بعد موافقة لجنة خاصة.

- مفتشو الأمن الوطني الذين أمضوا ثلاث سنوات في الخدمة ، والذين عينوا بموجب قرار مشترك بين وزير العدل والداخلية.

- ضباط و ضباط الصف التابعين للأمن العسكري الذين عينوا بموجب قرار وزاري مشترك بين وزير الدفاع والعدل.

كما أن هناك أعوان الضبط الغابي ذوي الاختصاص الخاص والمؤهلون بمعاينة المخالفات الواقعة على الأراضي الغابية وهذا ما نصت عليه المادة 21 من قانون الإجراءات الجزائية على أنه: " يقوم رؤساء الأقسام والمهندسون والأعوان الفنيون والتقنيون المختصون في الغابات وحماية الاراضي واستصلاحها بالبحث والتحري ومعاينة جنح ومخالفات قانون الغابات والصيد ونظام السير وجميع الأنظمة التي عينوا فيها بصفة خاصة وإثباتها في محاضر ضمن الشروط المحددة في النصوص الخاصة".

⁹²أمر رقم 02/11 المؤرخ في 2011/02/23 يتم الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون الاجراءات الجزائية، الجريدة الرسمية ، العدد12، 2011.

الفصل الثاني: أليات الحماية القانونية ضد البناء في المناطق الخاصة و تسوية المنازعات الناجمة عنها

نستخلص من هذه المادة أنه يقتصر دور موظفي وأعوان الغابات الذي لهم صفة الضبطية على البحث والتحري ومعاينة الجرح والمخالفات لقانون الغابات

ثانيا : الأعوان المحددون في قانون التهيئة والتعمير والقوانين ذات الصلة

إن مخالفة قواعد العمران رصد لها المشرع أعوان مكفون بمعاينة واثبات المخالفات المحددين كالآتي:

-الأعوان المحددون في قانون التهيئة والتعمير

إن المشرع أضاف في قانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير أعوان مؤهلين بمعاينة المخالفات طبقا لنص المادة 76 مكرر من القانون أعلاه، هذا نصها علاوة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به، يخول للبحث ومعاينة مخالفات أحكام هذا القانون كل من:

مفتشي التعمير - أعوان البلدية المكلفين بالتعمير

موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية.

يؤدي الموظفون المؤهلون اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة.

كما أن المادة 76 مكرر 1 من القانون أعلاه خولت للأعوان المنصوص عليهم في المادة 76 مكرر الاستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة ممارسة مهامهم.

لقد نصت المادة 51 من المرسوم 07/94 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري⁹³: فإنه يؤهل زيادة على ضباط الشرطة القضائية المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية مفتشوا التعمير والمهندسون المعماريون والمهندسون والمتصرفون

⁹³المادة 51 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 1994/05/25 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية، العدد34، 1994

الفصل الثاني: أليات الحماية القانونية ضد البناء في المناطق الخاصة و تسوية المنازعات الناجمة عنها

الإداريون والتقنيون السامون والتقنيون الذين هم في حالة خدمة لدى الإدارة المركزية بالوزارة المكلفة بالهندسة المعمارية والتعمير أو مصالح الهندسة المعمارية والتعمير على مستوى الولاية

-الأعوان المحددون في القوانين ذات الصلة

لقد وضع المشرع العديد من القوانين الخاصة وحدد فيها أعوان مؤهلين لمعاينة مخالفات قواعد البناء في المناطق الخاصة وتكون كآآتي :

1- بالنسبة للمخالفات المرتكبة ضمن مناطق التوسع السياحي

حسب المادة 33 من قانون 03/03 المتعلق بالمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والتي خولت لكل من ضباط وأعوان الشرطة القضائية وكذا مفتشية السياحة والتعمير والبيئة معاينة المخالفات لرخصة البناء في مناطق التوسع السياحي وإثباتها في محاضر ترسل حسب الحالة إما إلى الوالي المختص أو إلى الجهة القضائية المختصة وذلك في خلال مهلة لا تتعدى 15 يوما تسري ابتداء من يوم إجراء المعاينة .

2- بالنسبة للمخالفات المرتكبة عند بناء المشاريع الفندقية

طبقا للمادة 69 من القانون رقم 01/99 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة والتي نصت على أعوان آخرين يكون لهم الإختصاص بمعاينة وإثبات المخالفات المرتكبة عند بناء مشروع فندقي وحددتهم في مفتشي السياحة وأعوان المراقبة الإقتصادية وضباط وأعوان الشرطة القضائية وتثبت هذه المخالفات في محاضر تحال حسب الحالات إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا أو إلى السلطة المكلفة بالسياحة في أجل لا يتعدى ثمانية أيام .

3- بالنسبة للمخالفات المرتكبة عند البناء في المناطق الساحلية

لقد نصت المادة 37 من قانون 02/02⁹⁴ المتعلق بحماية الساحل وتثمينه على الضباط المؤهلين بمعاينة وإثبات المخالفات لرخصة البناء في المناطق الساحلية وحددتهم في ضباط الشرطة القضائية وأعوانهم وكذا أسلاك المراقبة الخاضعين لقانون الإجراءات الجزائية ومفتشو

⁹⁴ قانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه

الفصل الثاني: آليات الحماية القانونية ضد البناء في المناطق الخاصة و تسوية المنازعات الناجمة عنها

البيئة ويتم إثبات هذه المخالفات في محاضر ترسل تحت طائلة البطلان في أجل 05 أيام من تاريخ تحريرها إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا ، على أن يبلغ نسخة منها إلى السلطة الإدارية المختصة.

4- بالنسبة للمخالفات المرتكبة عند البناء ضمن المناطق الأثرية

حسب المادة 92 من قانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، فإنه يؤهل للبحث عن المخالفات المرتكبة بداخل المناطق الأثرية المصنفة، فضلا عن ضباط الشرطة القضائية كل من :

- رجال الفن المؤهلون بصورة خاصة حسب الشروط المحددة في التنظيم .
- المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي.
- أعوان الحفظ والتثمين والمراقبة".

5- بالنسبة للمخالفات المرتكبة عند البناء في المناطق ذات الميزات الطبيعية والبيئية

طبقا لنص المادة 101 من قانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة والتي نصت على أنه : " تثبت المخالفات بمحاضر يحررها ضباط الشرطة القضائية، ومفتشو البيئة في نسختين، ترسل إحداها إلى الوالي والأخرى إلى وكيل الجمهورية". وفي كل الحالات وقبل أن يباشر الأعوان السابق ذكرها أعمالهم ، يجب أن يؤدوا اليمين القانونية أمام رئيس المحكمة المختصة طبقا لنص المادة 76 مكرر من قانون التهيئة والتعمير وهذا نصها " أقسم بالله العظيم أن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة وصدق وأن أراعي في كل الأحوال الواجبات التي تفرضها علي "

المطلب الثالث: كيفية اثبات المخالفات

الفصل الثاني: أليات الحماية القانونية ضد البناء في المناطق الخاصة و تسوية المنازعات الناجمة عنها

إن المشرع لم يحدد لنا شكلا معيناً للمحاضر التي يجب أن تفرغ فيه المخالفات ومع ذلك فقد حدد مجموعة من البيانات التي يجب أن تتوفر في المحاضر سنتناول في الفرع الأول تحرير المحاضر وفي الفرع الثاني الحجية القانونية للمحاضر.

الفرع الأول: تحرير المحاضر

الأصل أن جميع عمليات البحث والتحري وما يترتب عن ذلك من الاجراءات بالمشتبته في أمرهم أو المضرور تفرغ في محاضر⁹⁵، لذا يحزر المعانين لمخالفات البناء محاضر عدة لهذا الغرض.

إن الأعوان المذكورين في قانون الاجراءات الجزائية وقانون التهيئة والتعمير والقوانين ذات الصلة بالمناطق الخاصة عند معابنتهم للمخالفات التي تدخل في نطاق اختصاصهم يقومون بتحرير محاضر يثبتون فيها هذه المخالفات، وهي المحاضر التي يجب ان تتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة المرتكبة وكذا التصريحات التي يدلي بها المخالف وكذا توقيع كل من العون المؤهل والمخالف على المحاضر، وفي حالة رفض التوقيع من قبل المخالف يسجل ذلك في المحاضر، طبقاً لنص المادة 76 مكرر 2/2 من قانون 05/04.⁹⁶

الفرع الثاني: الحجية القانونية للمحاضر

تختلف محاضر من معانيني مخالفات البناء من حيث قوة الاثبات من صنف لأخر فبالنسبة لمحاضر ضباط الشرطة القضائية التي تعمل في إطار قانون الاجراءات الجزائية قوة ذات نسبية، إذا استوفت الشروط القانونية لصحتها لا يأخذ بها القاضي إلا على سبيل الاستدلال (المادة 215 قانون الاجراءات الجزائية). وانما تكون المحاضر المحررة من ذوي الاختصاص الخاص لها قوة اثبات لما تقتضيه من معلومات ومعابنة وتصريحات ووقائع وطلبات لا يمكن التملص منها 05/04 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير على أنه في كل الحالات يبقى المحاضر صحيحاً إلى حين اثبات العكس، ونصت المادة 112 من قانون من

⁹⁵ حديد وهيبية: معابنة جرائم البيئة ومتابعتها، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 16، سنة، 2005، 2008،

⁹⁶ المادة 76 مكرر 2/2 من القانون رقم 05-04 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 51، 1990

الفصل الثاني: أليات الحماية القانونية ضد البناء في المناطق الخاصة و تسوية المنازعات الناجمة عنها

قانون 10/03 المتعلق بالبيئة في اطار التنمية المستدامة، تثبت كل مخالفة لأحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه بموجب محاضر لها قوة الاثبات، ترسل المحاضر تحت طائلة البطلان في أجل خمسة عشر (15) يوما من تحريرها إلى وكيل الجمهورية وكذلك إلى المعني بالأمر.

وطبقا للمادة 38 من قانون 02/02 فإنه تثبت المخالفات لأحكام القانون المتعلق بحماية الساحل والنصوص المتخذة لتطبيقه في محاضر تبقى حجيتها قائمة إلى أن يتم اثبات خلاف ذلك.

كما أنه وطبقا للمادة 22 من قانون 10/01⁹⁷ هذا نصها: " تبقى حجية المحاضر المثبتة لهذه المخالفات قائمة إلى غاية إثبات العكس وترسل إلى وكيل الجمهورية لدى الجهة القضائية المختصة إقليميا.

المبحث الثاني: تسوية المنازعات المتعلقة برخصة البناء في المناطق الخاصة

إن المنازعات المتعلقة برخصة البناء في المناطق الخاصة تتعدد للجهات القضائية المختلفة حسب طبيعة المخالفات فيما إذا كانت متعلقة بالأحكام العامة لرخصة البناء أو بالأحكام الخاصة سنتناولها في مطلبين هما:

المطلب الأول: المنازعات المتعلقة بمخالفة الأحكام العامة لرخصة البناء في المناطق الخاصة

إن المنازعات المتعلقة بمختلف الأحكام العامة لرخصة البناء تختص بها جهات القضاء الإداري أو جهات القضاء العادي سنتناول هذه المسألة في نقطتين على النحو التالي:

الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

⁹⁷المادة 22 من قانون 10/01 المؤرخ في 03 يوليو سنة 2001 المتضمن قانون المناجم، الجريدة الرسمية، العدد35

الفصل الثاني: أليات الحماية القانونية ضد البناء في المناطق الخاصة و تسوية المنازعات الناجمة عنها

رخصة البناء تمنح بموجب قرار إداري قابل لأن يكون محل دعوى إلغاء، كما يمكن المتضرر من رفع دعوى التعويض.⁹⁸

أولا: منازعات الإلغاء

تمنح رخصة البناء لصاحبها الحق في البناء لكن دون المساس بحقوق الغير ولضمان ذلك تعلق الرخصة في مقر البلدية⁹⁹ ويكون للغير خلال سنة وشهر، من أجل الاطلاع على الملف، وخلالها يكون للغير الحق في الطعن ضد قرار منح الرخصة كذلك في حالة رفض منحها.

الطعن المرفوع من الغير: للغير الذي يتضرر من الرخصة أن يعترض على قرار المنح خلال أجل سنة وشهر، ويكون الاعتراض في شكل تظلم أمام الجهة المصدرة له، كما يحق له رفع دعوى الإلغاء أمام الجهة القضائية المختصة¹⁰⁰ يعود الاختصاص للمحكمة إذا كان قرار منح الرخصة من قبل رئيس البلدية أو الوالي واما مجلس الدولة في القرار الصادر من الوزير يرفع الطعن خلال الأجل المحدد في المادة 48 من المرسوم التنفيذي 176/91

الطعن المرفوع من طالب الرخصة: يمكن لطالب الرخصة في حالة صدور قرار برفض التسليم أن يرفع دعوى إلغاء ضد قرارها، سواء أكان القرار صريح أو ضمني كما أن قرار تأجيل منح الرخصة قابل لأن يكون محل دعوى الإلغاء¹⁰¹ لأنه من الثابت قانونا أن الإدارة لا يمكنها رفض تسليم رخصة البناء إلا للأسباب المستخلصة من احكام القانون 29/90 والمراسيم التنفيذية المطبقة، وكذا القوانين الخاصة المتعلقة بالمناطق المحمية والمادة 62 من قانون 90-29 وأن الحق في البناء هو مرتبط بحق ملكية الأراضي المكرسة دستوريا، وأحد أوجه استعماله، وأن القضاء الإداري ينظر في الطعون ضد القرارات الإدارية، كمبدأ دستوري-، ومادام أن قانون التعمير الجزائري قد حدد حالات رفض تسليم رخصة البناء على سبيل الحصر، فإن تقدير هذه الحالات يدخل ضمن الاختصاص المقيد والضيق للإدارة، ومن ناحية

⁹⁸ منصورى نورة، المرجع السابق ص 51
⁹⁹ المادة 48 من المرسوم التنفيذي 176/91 يحدد كليات تحضير شهادة التعمير وخصه التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسلم ذلك.

¹⁰⁰ منصورى نورة، نفس المرجع ص 51

¹⁰¹ منصورى نورة، المرجع السابق ص 52

الفصل الثاني: أليات الحماية القانونية ضد البناء في المناطق الخاصة و تسوية المنازعات الناجمة عنها

ثانية فإن هذه الأخيرة خصم في مواجهة الأفراد، ومادامت ملزمة بتعليل قراراتها الصادرة بالرفض أو التأجيل، فإن ذلك سيخضع حتما لرقابة القضاء الإداري طبقا لمبدأ المشروعية وحماية حقوق الأفراد وحررياتهم الأساسية، وهي المعادلة التي يهدف إلى تحقيقها قانون التهيئة والتعمير في نهاية المطاف. وعليه فإنه يجوز توجيه أوامر للإدارة من قبل القاضي الجزائري فإن إلزام الإدارة بمنح رخصة البناء لا يمكن اعتباره حلولا بمحلها كما كان الأمر في التشريع السابق¹⁰²، وفي جميع الحالات إذا تبين للقاضي الإداري أن الملف المقدم من قبل الطالب مطابق لما نصت عليه أدوات التعمير وأن هذا الأخير قد احترم جميع المواصفات المطلوبة لانجاز البناء، ولا يوجد أي مانع شرعي أو مادي لتبرير رفض الإدارة تسليمه إياه فيمكن للقاضي في هذه الحالة أن يكيف الرفض على أنه تعسف في استعمال الحق مادام أن الأمر يتعلق بالتمتع بحق الملكية، والتي لا يمكن أن تقبل التعويض مهما كان معتبرا في جميع الحالات ويلزم الإدارة تسليم رخصة البناء وهذا بالاعتماد على خبرة فنية جديدة تكون موافية ولاسيما من حيث الشروط التقنية ومدى قابلية الأرض للبناء عليها وكذا بتعليل قانوني الدقيق وتسبب بكون المستوى من أجل اتخاذ هذا الاجراء.

وفي كل الحالات عند إلغاء قرار منح رفض الرخصة يمكن للمعني تجديد طلب أمام نفس الجهة الإدارية، ونشير إلى أنه إذا كان قرار رئيس البلدية يرفض منح الرخصة وبناء على الرأي المطابق لمصالح التعمير للولاية، فإن الدعوى ترفع على كل من رئيس البلدية أو الوالي وفي حالة الحكم بالتعويض فإنه يقع عليهما معا.¹⁰³

ثانيا : منازعات التعويض

تعتبر دعوى التعويض شخصية، وعلى ذلك يجب على المدعي اثبات الخطأ المنسوب للإدارة وأنه قد مس بحق ذاتي له يحميه القانون وكذا العلاقة السببية وعليه فإنه يمكن تصور قيام المسؤولية الإدارية في هذا المجال في الحالات الآتية:

¹⁰² المادة 06 من الأمر 85-01 المؤرخ في 14 غشت 1985 يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها

وحمايتها، الجريدة الرسمية، العدد 34، 1985

¹⁰³ منصورى نورة، مرجع سابق، ص 52

الفصل الثاني: آليات الحماية القانونية ضد البناء في المناطق الخاصة و تسوية المنازعات الناجمة عنها

رفض الجهة الإدارية المختصة منح رخصة البناء أو تأجيل منحها لأسباب غير شرعية بالرغم من صدور قرار إداري عن القضاء الإداري يلغي رفض تسليم الرخصة مخالفة بذلك قوة الشيء المقضي به.

إصدارها لقرار بقبول تسليم رخصة البناء ثم لجوئها إما إلى سحب هذا القرار بعد انقضاء الميعاد القانوني لذلك أو توقيف الأشغال بدون مبرر شرعي.

حالة التعدي من قبل الإدارة كحالة لجوء الإدارة إلى الهدم مباشرة دون اللجوء إلى القضاء أو الهدم غير المبرر حيث قررت الغرفة الإدارية للمحكمة العليا. على أنه: " من المقرر قانونا بالمادة 124 من القانون المدني أن كل عمل أي كان يرتكبه المرء ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض ولما كان ثابتا في قضية الحال أن البلدية قامت بالتعدي على الجدار وتحطيمه بدون أن تحصل على حكم يرخص لها بذلك بحجة أن الحائط تم بناؤه بطريقة فوضوية رغم أن المستأنف استظهر برخصة البناء ومحضر اثبات الحالة على أنه لم يغلق مجرى مياه الوادي كما تدعيه البلدية وعليه فإن البلدية تتحمل مسؤولية خطئها مما يتعين إلغاء القرار المستأنف الذي رفض تعويض المستأنف.¹⁰⁴

كما في حالة تضمن أدوات التعمير أن القطاع المحدد لا يمكن البناء عليه لأنه سيكون موضوع لانجاز مشروع ذو منفعة وطنية طبقا لنص المادة 13 من ق 90-29 وعليه فهو قطاع غير قابل للتعمير (المادة 19 من نفس القانون) وهو الأمر الذي يسبب ضررا لطالب الرخصة المستوفي لجميع الشروط القانونية والتقنية المطلوبة من جراء قرار رفض تسليمك الرخصة وبالتالي يمكن للمعني رفع دعوى التعويض أمام القضاء الكامل لجبر الأضرار اللاحقة به.

الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القاضي العادي

¹⁰⁴ قرار رقم 167252 المؤرخ في 07/07/1998، مجلة قضائية، الجزائر، لسنة 1998، العدد 1، ص 198

الفصل الثاني: آليات الحماية القانونية ضد البناء في المناطق الخاصة و تسوية المنازعات الناجمة عنها

يختص القاضي العادي في المنازعات التي تنشأ بين أشخاص القانون الخاص دون أن يتعدى إلى المنازعة في شرعية الرخصة، وهذه المنازعات منها ما يختص بها القاضي الجزائي ومنها ما يختص فيها القاضي المدني.¹⁰⁵

وعليه فإن القاضي الجزائي يلعب دورا مهما وحاسما في مهمة الردع وقمع جرائم رخصة البناء وهذا من أجل احترام أكبر للقواعد والتهيئة والتعمير.

لقد نصت المادة 77 من قانون 90-29: " يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها، ويمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود".

إن المادة 77 أعلاه تعد الركن الشرعي لجرائم التهيئة والتعمير منها الجرائم المتعلقة برخصة البناء خاصة، إلا أن هذا النص الجزائي قد جاء عاما وغير واضح ولم يحدد بدقة ما هي هذه الأفعال المجرمة ولتقادي هذا العيب تدخل المشرع الجزائري وأصدر المرسوم التشريعي 94-07¹⁰⁶ وفيه أنواع هذه المخالفات كما يلي:

تشديد بناية بدون رخصة بناء على أرض تابعة لأملاك وطنية عامة أو خاصة - على أرض خاصة تابعة للغير .

تشديد بناية لا تطابق رخصة البناء .

إلا أنه أول ما يمكن ملاحظته على هذا النص ما يأتي:

أنه اقتصر في تجريمه للبناء بدون رخصة على أعمال التشييد فحسب ولم يمتد ليشمل باقي الأشغال كالتدعيم والتمديد والتسييج بدون رخصة وكذا عدم تحديد الرخصة بعد مضي المدة المحددة لها، والتي تبقى حسب رأينا تخضع للنص العام المادة 77 من قانون 90-29.

¹⁰⁵ رفعت محمد عكاشة، قانون المباني الجديد، مكتبة القاهرة، القاهرة، 1983، ص 51

¹⁰⁶ المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

الفصل الثاني: آليات الحماية القانونية ضد البناء في المناطق الخاصة و تسوية المنازعات الناجمة عنها

إن قانون 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير ميز بين الاجراءات المتبعة في حالة البناء بدون رخصة وحالة عدم مطابقة المنجز لرخصة البناء.

ففي حالة البناء بدون رخصة يرسل العون المؤهل قانونا محضر المخالفة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في اجل لا يتعدى 72 ساعة¹⁰⁷ ويصدر القرار بالهدم في أجل 08 أيام من تاريخ استلام المحضر، وفي حالة تقاعسه يقوم الوالي بإجراء الهدم في أجل لا يتعدى 30 يوما مع عدم اغفال المتبعات الجزائية على أن هذه الأحكام تطبق في حالة مباشرة أشغال البناء ضمن المناطق التي ستوجب ترخيصا مسبقا.

أما في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء للرخصة فإن حسب المادة 76 مكرر 5 من قانون رقم 05/04 ترسل نسخة من محضر المعاينة إلى رئيس الجهة القضائية المختصة من أجل المتابعة الجزائية لكن عمليا ترسل نسخة من المحضر إلى السيد وكيل الجمهورية وليس رئيس المحكمة، لأنه هو المختص في تحريك ومباشرة الدعوى العمومية ويكون الوالي ورئيس البلدية حسب الاحوال أطراف مدنية.¹⁰⁸ كما أن قانون التهيئة والتعمير والقوانين الخاصة التي تحكم المناطق المحمية قد اجازت للجمعيات التي اعتمدت ضمن اهدافها حماية البيئة والتعمير والتراث التاريخي والسياحي والثقافي أن تتأسس كأطراف مدنية بالنسبة للمخالفات التي نص عليها.

ويكون أمام القاضي الجزائي إضافة للعقوبات الجزائية التي تصل من شهر إلى ستة أشهر حبس فإن القاضي الجزائي يأمر ببناء على طلب الأطراف المدنية إما بإجراء مطابقة أو الهدم، ويحدد أجل كحد أقصى لتنفيذ هذه الأعمال¹⁰⁹.

وفي حالة عدم تنفيذها من المحكوم عليه فإن رئيس البلدية المعنية أو الوالي القيام بتنفيذ الحكم على نفقة المحكوم عليه.¹¹⁰

¹⁰⁷المادة 76مكرر 4 من قانون 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

¹⁰⁸منصوري نورة، مرجع سابق، ص 50

¹⁰⁹منصوري نورة، نفس المرجع، ص 51

¹¹⁰المادة 76 مكرر 4/5 من قانون رقم 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير

الفصل الثاني: أليات الحماية القانونية ضد البناء في المناطق الخاصة و تسوية المنازعات الناجمة عنها

مما نلاحظ أن المشرع الجزائري قد اعترف بالتأسيس كطرف مدني امام القاضي الجزائري سواء بالنسبة للمتضرر من الجريمة في حالة ارتكاب المعني للمخالفة البناء بدون رخصة أو البناء المخالف لأحكامها أو بالنسبة للغير للجمعيات وذلك استناد إلى نص المادة 74 من قانون 90-29.

هذا فإنه يرجع التدخل العقابي للقاضي في ميدان رخصة البناء إلى مسيطرة الاتجاه العام لقوانين العمران المعاصرة في التمسك بالعقوبة الجزائية من أجل ضمان اكبر لإحترام قواعدها وجهة أخرى تحقيق الردع العام بفرض عقوبات جزائية صارمة كفيلة بضمان ذلك.

المنازعات التي تختص بها القاضي المدني

إن منازعات رخصة البناء التي يختص بها القاضي المدني هي تلك التي يتنازع فيها الأشخاص الذين يحكمهم القانون الخاص - أثناء الرخصة- حول مدى احترام أحكام وبنود رخصة البناء عند الإنجاز كتعدي على الأملاك المجاورة أو البناء بدون رخصة أصلا بشرط أن تلحق هذه الأشغال ضررا شخصيا ومباشرا للغير طبقا للقواعد القانون المدني وأن لا ينازع هؤلاء شرعية الرخصة أو في محتواها.

مادام البناء على ملك الغير أو حالة المساس بحق الجار، فإنه بذلك يعتبر تعدي على الحيابة من جهة، ومساس بحق الملكية يمكن للغير المتضرر رفع دعوى لإزالة الضرر أمام المحكمة التابع لها موقع العقار، سواء دعوى مع التعرض، دعوى استرداد الحيابة، او دعوى الملكية، كما يختص القضاء الاستعجالي في دعوى وقف أعمال البناء إلى غاية الفصل دعوى الإلغاء المرفوعة ضد رخصة البناء.¹¹¹

المطلب الثاني : المنازعات المتعلقة بمخالفة الأحكام الخاصة لرخصة البناء

في المناطق الخاصة

إن المنازعات المتعلقة بمخالفة الأحكام الخاصة لرخصة البناء في المناطق الخاصة هي المنازعات المتعلقة بمخالف الفة الترخيص المسبق والذي يتطلب الحصول عليه قبل منح رخصة

¹¹¹منصوري نورة، المرجع السابق، ص 50

الفصل الثاني: أليات الحماية القانونية ضد البناء في المناطق الخاصة و تسوية المنازعات الناجمة عنها

البناء وذلك سواء تعلق الأمر بالبناء في المناطق الساحلية ، أو السياحية، أو الثقافية، أو الفلاحية أو الغابية ، أو المناطق ذات الميزات الطبيعية، وسنتناول هذه المسألة على هذا النحو:

الفرع الأول: الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الساحلية والسياحية والثقافية

سنتناول الجزاءات المتعلقة بالترخيص المسبق بالبناء في المناطق الساحلية والسياحية والثقافية على النحو الآتي:

أولا : الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الساحلية

بعد معاينة الأعوان المختصين للمخالفات وإثباتها في محاضر، يتم إحالتها فيما بعد إلى وكيل الجمهورية المختص ل يتم فيما بعد تحريك الدعوى العمومية

وطبقا للمادة 39 من القانون 02-02 فإن الجزاء المترتب عن البناء بدون ترخيص في المناطق الساحلية يعاقب عليه بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة واحدة وبغرامة من 100.000 دج إلى 300.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين .

وفي حالة العود تضاعف العقوبة والتي تصبح الحبس لسنتين والغرامة 600.000 دج ، كما يجوز للقاضي الجزائي أن يصدر الحكم بمصادرة الآلات والأجهزة والعتاد المستعمل والمتعلقة بإقامة نشاط صناعي على الساحل ، أما فيما يتعلق بالأماكن المهددة فإن إقامة أي بناء عليها دون الحصول على ترخيص يعاقب عليه بالحبس من ستة أشهر إلى سنة وبغرامة من 100.000 دج إلى 500.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين.

كما خولت المادة 44 من نفس القانون للقاضي الجزائي إتخاذ أي إجراء ضروري لمنع أو تدارك أي خطر أو ضرر ناتج عن المخالفات التي نص عليها ، ولكن بشرط أن تطلب منه الهيئة الإدارية المختصة ذلك، في حين نصت المادة 45 منه على أنه يمكن للمحكمة الجزائية المختصة أن تلزم المحكوم عليه بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية أو تنفيذ أشغال التهيئة طبقا للأحكام التي نص عليه القانون .

الفصل الثاني: أليات الحماية القانونية ضد البناء في المناطق الخاصة و تسوية المنازعات الناجمة عنها

ثانيا: الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق السياحية -إن عدم الحصول على الترخيص المسبق من قبل الإدارات المكلفة بالإستشارة المسبقة في مجال السياحة يعد بمثابة بناء بدون رخصة، وفي هذه الحالة يطبق قانون 15/08 يحدد قواعد مطابقة البناءات وتمام انجازها.

- كما أنه وبالرجوع إلى أحكام المادتين 39 و40 من القانون رقم 03-03 والمتعلق بمناطق التوسع السياحي فإنه إذا ما تبين عدم مطابقة الأشغال ضمن هذه المناطق مع أدوات التهيئة والتعمير ومخططات التهيئة السياحية، ودفتر الشروط فإنه يخول لإدارة السياحة اللجوء إلى القضاء المستعجل بقصد توقيف الأشغال وذلك وفقا للطرق المنصوص عليها بموجب قانون 09/08 المتعلق بالاجراءات المدنية والإدارية¹¹²، وفي هذا الصدد فإنه يجوز للقاضي الإستعجالي أن يأمر بمطابقة الأشغال المنجزة بالرخصة أوالأمر بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية.

وما يلاحظ في هذا الشأن أن المادة 40 من القانون رقم 03-03 قد أتت باستثناء اختصاص القاضي الإستعجالي الذي لا يمكن له في جميع الحالات أن يأمر بالهدم باعتبار أن ذلك من مسائل الموضوع التي تخرج عن اختصاصه، وتدخل ضمن اختصاص قاضي الموضوع.

وإضافة إلى المتابعات الجزائية المتعلقة بمخالفة أحكام هذا القانون فإن المادة 44 منه نصت على انه يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة واحدة وبغرامة تتراوح ما بين 100.000 دج إلى 300.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة 06 من هذا القانون

حسب المادة 47 منه على أنه يعاقب بالحبس من سنة واحدة إلى سنتين وبغرامة تتراوح ما بين 500.000 دج إلى مليوني دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يقوم بتنفيذ الأشغال أو إستغلال مناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية خلافا لأحكام هذا القانون.

¹¹²قانون رقم 09/08 المؤرخ في 23/02/2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية، العدد 21، 2008

الفصل الثاني: آليات الحماية القانونية ضد البناء في المناطق الخاصة و تسوية المنازعات الناجمة عنها

- كما أن نفس القانون رتب جزاءا على كل من يقوم بحرمان الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من مباشرة حق الشفعة على الأراضي المتواجدة ضمن مناطق التوسع السياحي

- أما بالنسبة لرخصة البناء المتعلقة بالمشاريع الفندقية فإن نص المادة 50 من قانون 01-99 نصت على انه في حالة التحقق من عدم مطابقة البناءات مع المخططات المصادق عليها من قبل وزارة السياحة، أو عدم إحترام قواعد العمران والبناء أن يطلب أعوان إدارة السياحة من صاحب المشروع التوقف عن مواصلة الأشغال والإمتثال للمخططات والقواعد المنصوص عليها في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر .وفي حالة عدم إمتثاله يمكن رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة طبقا للقواعد العامة لإلزام المخالف بالقيام بالتعديلات اللازمة

- كما خولت المادة 51 من نفس القانون 03/03 لوزير السياحة في الحالات الإستعجالية ولتفادي فرض الأمر الواقع أن يصدر قرارا بالتوقيف الفوري للأشغال مع إشعار قاضي الإستعجال بذلك في ظرف 48 ساعة، وهذا إجراء إحترازي منح للإدارة إلى حين تأكيد هذا الإجراء أو إلغائه من قبل قاضي الإستعجال وذلك بدون إغفال المتابعات الجزائية الممكن تحريكها ومباشرتها من قبل وكيل الجمهورية .

- وطبقا للمادة 79 من القانون 03/03 فإنه يعاقب بالحبس من شهر إلى ستة أشهر وبغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من يبني أو يغير أو يهدم مؤسسة فندقية بدون الموافقة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة كما هو منصوص عليه بالمادة 46 من نفس القانون، كما يعاقب طبقا للمادة 82 وفقا لأحكام قانون العقوبات كل من أدلى بمعلومات خاطئة بسوء نية وذلك بقصد الحصول على المصادقة المنصوص عليها في المادة 46 من القانون رقم 01-99 .

ثالثا: الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الثقافية

حسب المادة 99 من القانون رقم 04-98، فإنه يعاقب بغرامة مالية من 2000 دج إلى 10.000 دج كل من يباشر القيام بأعمال الإصلاح لممتلكات ثقافية عقارية مقترحة للتصنيف أو مصنفة وللعقارات المشمولة في المنطقة المحمية أو إعادة تأهيلها أو ترميمها أو الإضافة

الفصل الثاني: أليات الحماية القانونية ضد البناء في المناطق الخاصة و تسوية المنازعات الناجمة عنها

إليها أو استصلاحها أو إعادة تشكيلها أو هدمها وذلك مخالفة للأحكام المنصوص عليها في نفس القانون ، وذلك دون المساس بالتعويضات المحتملة عن الأضرار .

كما أنه وطبقا للمادة 100 منه فإن كل مخالفة تتعلق بأشغال منشآت قاعدية أو إقامة مصانع أو أشغال عمومية كبرى أو خاصة يعاقب عليها بالغرامة من 2000 دج إلى 10.000 دج .

وطبقا للمادة 106 فقرة 03 من القانون رقم 98-04 فإن الممتلكات الثقافية والمواقع الطبيعية المصنفة وفقا للقانون المتعلق بحماية البيئة تكون مستثناة من الجرد العام للممتلكات الثقافية ومن ثمة من الخضوع لأحكام القانون رقم 98/04 المتعلق بحماية التراث الثقافي .

**الفرع الثاني : الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الفلاحية والغابية
وذات الميزات الطبيعية**

سنتناول الجزاءات المتعلقة بالترخيص المسبق بالبناء في المناطق الفلاحية والغابية وذات الميزات الطبيعية على النحو التالي:

أولا: الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الفلاحية

طبقا للمادتين 48-49 من قانون التهيئة والتعمير فإن حقوق البناء في الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي تكون منحصرة في البناءات الضرورية للإستغلالات الفلاحية وكذا البناءات ذات المنفعة العمومية وذلك بعد الحصول على رخصة البناء إذا ما كانت الأرض مدرجة ضمن مخطط شغل الأراضي، أما إذا لم يكن هذا الأخير موجودا فإنه وزيادة على رخصة البناء يجب كشرط مسبق الحصول على ترخيص بهذا البناء من قبل الوزارة المكلفة بالفلاحة، وهو نفس القيد المشار إليه في المادتين 33-34 من قانون التوجيه العقاري، إذ وطبقا لهما فإن أي نشاط أو إنجاز أو تقنية على أرض فلاحية

يجب أن يساهم في ارتفاع طاقتها الإنتاجية، كما يجب أن يحصل القائم بذلك وقبل الشروع في الأشغال على رخصة صريحة من الهيئات المخول لها قانونا تسليمها ويترتب على مخالفة هذه الأحكام توقيع العقوبات المنصوص عليها في المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير، كما

الفصل الثاني: آليات الحماية القانونية ضد البناء في المناطق الخاصة و تسوية المنازعات الناجمة عنها

أنه وفي ما يخص كيفية تسوية المنازعات المتعلقة بمخالفة هذه الأحكام والمتمثلة في البناء بدون رخصة أو بدون ترخيص، وكذا عدم مطابقة البناء للرخصة فإنه يرجع فيها الى قانون رقم 15/08.¹¹³

وطبقا للمادة 55 من قانون التوجيه العقاري كجزء مدني، فإنه كل معاملة منصبة على أرض فلاحية والتي من شأنها أن تلحق أضرارا بقابليتها للإستثمار أو تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية دون إحترام شروط ذلك أو تسبب في تكوين قطع أراض لا تتلائم مع المقاييس المحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 و المحدد لشروط تجزئة الأراضي، أو لا تكون مفرغة في الشكل الرسمي يكون مصيرها البطلان و ذلك طبقا للمادة 56 من القانون 29/90.

وحسب قانون 19/97 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية: ومنه كل بناء يراد انجازه داخل مستثمرة فلاحية أو منشأة أساسية ولو مخصصة للعمل الفلاحي لا يمكن أن يتم إلا بعد الحصول على رخصة صريحة بالبناء، والقيام بإنجاز أي بناء أو مشروع لا صلة له بالفلاحة ودون الحصول على رخصة يؤدي إلى فقدان صفة العضو في المستثمرة.¹¹⁴

ثانيا: الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الغابية

حسب المادة 66 من قانون 12/54 المتعلق بالنظام العام للغابات هذا نصها: " تكون مخالفات هذا القانون موضوع بحث ومعاينة وتحقيق من قبل ضابط واعوان الشرطة القضائية طبقا لقانون الإجراءات الجزائية".

نلاحظ أن الجزاءات تنقسم ما بين قانون العقوبات¹¹⁵ و الذي لم يرد فيه نص يعاقب صراحة على البناء بدون الحصول على ترخيص مسبق من الإدارة المكلفة بالغابات التابعة لوزارة الفلاحة، و إنما إكتفى فقط بالعقوبات المتعلقة بالمخالفات الأخرى، كإحداث الحرائق

¹¹³قانون رقم 15/08 يحدد قواعد مطابقة البيانات واتمام انجازها.

¹¹⁴منصوري نورة، المرجع السابق، ص 11

¹¹⁵أمر رقم 02/11 المؤرخ في 2011/02/23 يتم الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون

الاجراءات الجزائية، الجريدة الرسمية ، العدد12، 2011.

الفصل الثاني: أليات الحماية القانونية ضد البناء في المناطق الخاصة و تسوية المنازعات الناجمة عنها

بالغابات أو القطع العشوائي للأشجار أو الرعي الغير منتظم، إلا أن هذه المخالفة يمكن إدراجها ضمن المادة 386 ق ع و المتعلقة بالتعدي على الملكية العقارية.¹¹⁶

كما نجد جزاءات أخرى نص عليها القانون رقم 12/84 المتعلق بالنظام العام للغابات و الذي نصت المادة 77 منه على أنه " و دون الإخلال بالإلتزام بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية فإنه يعاقب على المخالفات للمواد 27 ، 28 ، 29 ، 30 و التي سبق التطرق لها، بغرامة من 1000 دج إلى 50000 دج و في حالة العود يمكن الحكم على المخالف بالحبس من شهر واحد إلى ستة أشهر."

و مما يلاحظ أن العقوبات المفروضة بشأن هذه المخالفات دون المستوى، و ذلك إذا ما قارنا الإعتداءات المرتكبة و ما ينجر عنها من أضرار بليغة بالغابة مع الجزاءات البسيطة الموقعة.

ثالثا : الجزاءات المترتبة على مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق ذات الميزات الطبيعية

1- بالنسبة للمؤسسات المصنفة :

حسب المادة 102 من القانون المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، فإنه يعاقب بالحبس لمدة سنة واحدة و بغرامة قدرها 500000 دج كل من استغل منشأة دون الحصول على الترخيص المنصوص عليه في المادة 19 من قانون 10/03.

و إضافة إلى ذلك فإنه يجوز للمحكمة أن تقضي بمنع استعمال المنشأة إلى حين الحصول على الترخيص ضمن الشروط المنص و ص عليها في المادتين 19 و 20 من القانون 10/03

كما يجوز للمحكمة الأمر بإرجاع الأماكن إلى حالتها الأصلية في أجل تحدده، على أنه و في حالة مخالفة الأمر بالنفاد المؤقت للحضر فإن المخالف يتعرض لعقوبة الحبس لمدة

¹¹⁶العربي رايح، المرجع السابق، ص55

الفصل الثاني: أليات الحماية القانونية ضد البناء في المناطق الخاصة و تسوية المنازعات الناجمة عنها

سنتين و غرامة قدرها 1000000 دج و ذلك طبقا للمادة 103 من القانون المتعلق بحماية البيئة.

2 - بالنسبة للمؤسسات غير المصنفة :

حسب المادة 84 من القانون 10/03 فإنه : " يعاقب بغرامة من 5000 دج إلى 15000 دج كل من يخالف أحكام المادة 47 من نفس القانون و تسبب في تلوث جوي و في حالة العود يعاقب بالحبس من شهرين إلى ستة أشهر و بغرامة من 50000 دج إلى 150000 دج أو بإحداهما"

3 - بالنسبة للمناطق المعرضة للكوارث الطبيعية :

و تقصد بها المناطق المعرضة للزلازل و الخطر الجيولوجي و الفيضانات، حيث أنه وطبقا للمادة 70 من القانون 20/04 المؤرخ في 2004/12/25 و المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة فإن " أي إخلال بالأحكام التشريعية المعمول بها في مجال البناء و التهيئة و التعمير و ذلك طبقا للمادة 19 من قانون 10/03 يعاقب عليها بالحبس من سنة إلى ثلاث سنوات و بغرامة من 300000 دج إلى 600000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين، و في حالة العود تضاعف العقوبة " وذلك دون الإخلال بالأحكام المنصوص عليها بموجب قانون التهيئة و التعمير.

طبقا للمادة 71 من قانون 20/04 فإنه " يعاقب على إعادة بناء أي مبنى أو منشأة أساسية أو بناية تهدمت كلية أو جزئيا بسبب خطر زلزالي أو جيولوجي، دون إجراء خاص للمراقبة بالعقوبات المنصوص عليها بالمادة 77 من قانون التهيئة و التعمير".

مما نلاحظ أن المشرع بين بالنسبة للبنىات المتوجدة قبل صدور هذا القانون فتكون لها تدابير خاصة به¹¹⁷ وأكدت المادة 22 من قانون رقم 20/04 على تكريس إجراءات تكميلية لمراقبة هذه البنىات والمنشآت.

¹¹⁷منصوري نورة، المرجع السابق، ص 19

الفصل الثاني: أليات الحماية القانونية ضد البناء في المناطق الخاصة و تسوية المنازعات
الناجمة عنها

الخاتمة:

الخاتمة:

إن المشرع الجزائري وحرصا منه على توفير أكبر حماية قانونية لبعض المناطق الخاصة التي تمتاز باحتوائها على بعض المعالم التاريخية أو الثقافية والتي تكتسي أهمية من الناحية السياحية ، أو بعض المناطق التي تمثل ثروة اقتصادية وإيكولوجية والمتمثلة أساسا في الأراضي الفلاحية والغابية والمحميات الطبيعية والحظائر الوطنية ، فقد أصدر العديد من النصوص القانونية التي تضبط قواعد البناء ضمنها ، والتي علقت حق منح الرخصة بوجوب الحصول على ترخيص مسبق من قبل الإدارة المعنية ، وهذا يعد بمثابة رقابة قبلية على حق البناء .

ولكن ورغم كل هذه النصوص القانونية فإنه يمكن تسجيل بعض النقائص التي يمكن تلخيصها في ما يلي :

بداية بالأراضي الفلاحية فإن ما نلاحظه أن حالات التعدي على الأراضي الفلاحية قد تكون بفعل مؤسسات عمومية أو هيئات إدارية يحكمها القانون العام والتي تكون هي المسؤولة الأولى على تنفيذ هذه القوانين، وخاصة من قبل بعض البلديات التي قامت بالاستيلاء على جزء من أراضي المستثمرات الفلاحية وتجزئتها ثم بيعها للخوادم للبناء عليها أو إنجاز بناءات من طرف البلدية نفسها عليها بدون وجه حق و خارج تطبيق أدوات التهيئة والتعمير ودون مراعاة الأحكام التي تضبط تحويل أرض فلاحية إلى أرض قابلة للتعمير أو تطبيق قواعد نزع الملكية للمنفعة العامة .

- كما انه ونظرا لعدم فعالية أجهزة الرقابة الإدارية، فقد إنتشرت العديد من التجمعات السكانية الفوضوية التي فرضت الأمر الواقع، مما أدى بالإدارة إلى اللجوء إلى تسوية وضعيتهم القانونية ، وفي بعض الأحيان لجأت هذه الأخيرة إلى ربط هذه التجمعات بشبكة الكهرباء والماء ، مما يعتبر إعترافا ضمنيا بتكريس حقهم في السكن ضمن هذه الأراضي .

- كما أن غياب أدوات تصنيف الأراضي الفلاحية الخصبة والخصبة جدا التي نص عليها قانون التوجيه العقاري إذ لم يحدد أي تنظيم مقاييس واضحة ، كما انه لم يتم ضبط الإحتياجات الذاتية مما يجعل من الحماية شكلية ، وي طرح كذلك صعوبة من حيث تقييم مقدار

الخاتمة:

التعويض المستحق للدولة عند القيام بتحويل الأرض الفلاحية إلى أرض قابلة للتعمير بموجب أدوات التهيئة والتعمير، رغم لجوء الإدارة في بعض المناطق إلى تصنيف الأراضي الفلاحية من حيث جودتها إلى قدرتها على إنتاج محصول معين كالحبوب .

- كما ان غياب أعوان مكلفون بمعاينة المخالفات والاعتداءات المتكررة على الأراضي الفلاحية مقارنة ببقية الأصناف الأخرى التي أفرد لها المشرع أعوان مؤهلون بمعاينة المخالفات

- عدم إحترام ومراعاة المساحة المرجعية التي نص عليها المشرع عند القيام بأي تصرف أو معاملة تقع على عقار فلاحي ، وذلك لتفادي تحويلها عن وجهتها الفلاحية أو خلق قطع صغيرة تتنافى مع وظيفتها الإقتصادية وذلك يتواطؤ بعض الجهات بما فيها الإدارة.

بالنسبة للمناطق السياحية فإننا يمكن ذكر اهم الصعوبات العملية التي تواجه كل من المستثمر والإدارة في تطبيق القوانين التي تضبط هذه المناطق:

- عدم إنجاز المخططات المتعلقة بتهيئة المناطق السياحية والتي تحدد حقوق قواعد البناء ضمنها بحيث أن معظم الأراضي الموجودة ضمن مناطق التوسع السياحي غير مدروسة وغير مهئية، مما يدفع بالعديد من المستثمرين اللجوء إلى القيام بالدراسات بأنفسهم وعلى نفقتهم الخاصة، مما يشكل عائق في دفع عجلة الإستثمار والتنمية .

- وجود بعض البناءات التي لا تتلائم مع خصوصية مناطق التوسع السياحي، التي يفترض فيها ان تكون منطقة صرفة لإقامة المنشآت الفندقية والسياحية .

- عدم إنسجام ما بين مخططات التهيئة السياحية ومخططات شغل الأراضي، هذه الأخيرة يجب أن تراعي عند إنجازها هذه المخططات حتى لا يؤدي ذلك إلى وجود تناقض بينها، كأن يحصل المستثمر على الموافقة المبدئية من الوزارة، ويلقى طلبه هذا رفضا من قبل المصالح التقنية بالولاية.

- عدم توفير الإمكانيات المادية بالنسبة للهيئات المكلفة باقتناء وشراء الأراضي التي تقع ضمن مناطق التوسع السياحي، والمتمثلة أساسا في الوكالة الوطنية لتنمية السياحة والتي لم تباشر مهامها لحد الساعة.

الخاتمة:

- وجود توسع سكاني للمدن ضمن هذه المناطق السياحية وعلى طول الشريط الساحلي ولمسافة تقل عن ثلاث كيلو مترات ، والتي يمنع ضمنها البناء الحضاري منعا باتا إلا في نطاق ضيق .

- عدم مباشرة اللجان المكلفة بالإستشارة المسبقة والمتمثلة في إدارة السياحة والثقافة لعملها، باستثناء اللجنة المكلفة بدراسة المشاريع الفندقية .

بالنسبة للمناطق ذات الميزات الطبيعية والبيئية فإن ما نلاحظه ورغم أن المشرع نص على ضرورة إخراج المصانع والمنشآت الصناعية من المدن إلى مناطق بعيدة فإن الواقع يؤكد تمركز هذه النشاطات الجديدة داخل المدن مما يزيد في اختناقها، كما ان هذه المنشآت لا تحترم المقاييس المفروضة لمنح رخصة البناء في إنجازها خاصة ما تعلق بدراسة مدى التأثير في البيئة والتي تشترط تصميم البناءات بما يتلائم مع طبيعة النشاط، وبإقتراح التعديلات التي من شأنها التخفيف من حدة التلوث .

- كما ان معظم التنظيمات المطبقة لهذه القوانين لم تصدر لحد الساعة .

- عدم إحترام الإرتفاقات المعدة لحماية التراث الطبيعي كالأراضي المحيطة بالغابات، الساحل، الحظائر الوطنية وكذا منابع المياه ، وكذا حماية التراث الثقافي المتضمن المعالم التاريخية والأثرية.

- ضعف أجهزة الرقابة والبطء في التدخل لتسوية الوضعية قبل استفحالها وفرض الأمر الواقع، وكذا نقشي سياسة التسامح مع المخالفين مما أدى إلى فتح الباب للإعتداء على المناطق المحمية لغياب الردع اللازم .

- وجود تداخل ما بين القوانين والتشريعات، وكثرة التعليمات والمناشير الوزارية مما لم يحقق إستقرار في التشريع بالنسبة لتطبيق هذه القوانين .

ولضمان تطبيق فعال لمجموع هذه القوانين والنصوص، وحتى لا تكون الحماية من أجل الحماية ، فكثرة الحماية تقتل الحماية فإنه يمكن إقتراح ما يلي:

الإسراع في إصدار النصوص التنظيمية للقوانين المتعلقة بالمناطق المحمية .

الخاتمة:

تعزيز هيئات الرقابة الإدارية والمكلفة بتنفيذ السياسة العقارية ومنحها الصلاحيات والإمكانات المادية والبشرية للقيام بنشاطها .

إصدار نص يخول للمديريات المحلية ولا سيما مديرية الفلاحة حق التقاضي بسم الدولة والتأسس كطرف مدني أمام الجهات القضائية في حالة التعدي على الاراضي الفلاحية وإعطاء صفة الضبطية القضائية لبعض أصناف الموظفين المكلفين بمراقبة المخالفات والإعتداءات التي ترتكب على الأراضي الفلاحية .

تفعيل دور الوكالة الوطنية لتنمية السياحة والتي من شأنها النهوض بقطاع السياحة والإستثمار من خلال توفير الاموال اللازمة التي تخولها من إقتناء الأوعية العقارية وتسليمها للمستثمرين، وممارسة حق الشفعة والإسراع في تحويل جميع الأراضي الواقعة ضمن مناطق التوسع السياحي، كالأراضي الفلاحية لتصبح منطقة ذات نشاط سياحي محض .

يجب مراعات مخططات التنمية السياحية والثقافية والبيئية المنجزة من قبل الإدارات المعنية من قبل المصالح المكلفة، عند القيام بمخططات شغل الأراضي، وذلك تفاديا للوقوع في تناقض ما بين المخططات .

وضع ضوابط لتوقيع المسؤولية الشخصية على الموظفين المكلفين بتطبيق قواعد حماية المناطق الخاصة في حالة التهاون أو عدم المبالاة.

الصرامة في تطبيق القانون فيما يتعلق بالبناء اللامشروع فوق هذه المناطق ، إلا في إطار ما تضمنته القواعد التي تحكم البناء ضمنها والمدرجة ضمن أدوات التهيئة والتعمير وتهديم البناءات الفوضوية ضمن الأجل .

الحرص على إلزام أصحاب المنشآت الصناعية وقبل مباشرة الأشغال تقديم الإقتراحات والتدابير اللازمة للتقليل من خطر التلوث على المحيط والصحة والهواء والمواقع السياحية والأثرية والطبيعية، والعمل على إخراجها من المناطق الحضرية إلى مناطق مخصصة للنشاط الصناعي .

الخاتمة:

وجوب القيام بالدراسات المتعلقة بأشغال البناء من قبل مكاتب دراسات معتمدة يشرف عليها مهندسون ذو كفاءة معينة عند تقديم ملف طلب رخصة البناء .

إلزام الجماعات المحلية والإقليمية - الوالي - رئيس المجلس الشعبي البلدي - بزيارة ومعاينة البناءات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية والإطلاع على الوثائق التقنية في أي وقت.

تسهيل إجراءات الحصول على الترخيص المسبق من الإدارات المكلفة، من خلال التخفيف من العراقيل البيروقراطية، والتي من شأنها أن تدفع بطالبي الرخصة إلى اللجوء إلى طرق غير قانونية للبناء .

يتبين من كل ما سبق ذكره ، أن مفهوم المناطق الخاصة والمشمول بالحماية لم يأخذ الإهتمام اللازم من قبل الهيئات المختصة ، حيث أنها لا يظهر الفرق ما بين منطقة محمية وغيرها من المناطق الأخرى ، وعليه فإنه يجب على الدولة أن تولي إهتماما بالغا بهذه المناطق المحمية لأن التفريط فيها يعتبر تهديدا مباشرا للثروة الاقتصادية ، و الاجتماعية والبيئية ، وحتى الحضارية للشعوب.

قائمة المراجع:

قائمة المراجع:

أولاً: الكتب الفقهية

1- الزين عزري ، قرارات العمرات الفردية وطرق الطعن فيها ، دار الفجر للنشر والتوزيع ، القاهرة سنة 2005 ،

2- منصوري نورة ، قواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2010 ،

3- سماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2002.

4- عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الطبعة 6 ، الجزائر ، 2009 ،

5- عمار علوي ، الملكية والنظام العقاري في الجزائر ، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر ، الطبعة 5 ، 2009 ،

6- عكاشة رفعت محمد ، قانون المباني الجديدة ، مكتبة القاهرة ، القاهرة ، 1983 ،

ثانياً: النصوص القانونية

1. القوانين:

1 قانون 12/84 المؤرخ في 26/06/1984 يتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية العدد 26 سنة 1984.

2 قانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري الجريدة الرسمية العدد 89 سنة 1998.

3 قانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52 سنة 1990.

قائمة المراجع:

- 4 قانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية
الجريدة الرسمية العدد 52 سنة 1990.
- 5 قانون رقم 04/98 المؤرخ في 15/07/1998 المتعلق بحماية التراث
الثقافي، الجريدة الرسمية العدد 44 سنة 1998.
- 6 قانون 01/99 المؤرخ في 06 يناير 1999 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة
الجريدة الرسمية العدد 62 سنة 1999.
- 7 قانون رقم 10/01 المؤرخ في 03 يوليو 2001 المتضمن قانون المناجم،
الجريدة الرسمية العدد 35 سنة 2001.
- 8 قانون رقم 20/01 المؤرخ في 12/09/2001 المتعلق بتهيئة الاقليم والتنمية
المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 10 سنة 2001
- 9 قانون رقم 01/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق ب التنمية المستدامة
للسياحة، الجريدة الرسمية العدد 10 سنة 2003.
- 10 - قانون رقم 02/03 المؤرخ في 19/02/2003 يحدد القواعد العامة
لاستعمال واستغلال السياحيين للشواطئ، الجريدة الرسمية العدد 11 سنة 2003.
- 11 - قانون رقم 03/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بالمناطق التوسع
السياحي والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية العدد 11 سنة 2003.
- 12 - قانون 10/03 المؤرخ في 20/07/2003 المتعلق بحماية البيئة في
إطار التنمية المستدامة الجريدة الرسمية العدد 43 سنة 2003.
- 13 - قانون رقم 04/04 المؤرخ في 14/08/2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير،
الجريدة الرسمية العدد 51 سنة 2004.
- 14 - قانون رقم 20/04 المؤرخ في 25/12/2004 المتعلق بالوقاية من
الاحطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة الجريدة الرسمية العدد 84
سنة 2004.

قائمة المراجع:

- 15 - قانون رقم 02-07 المؤرخ في 28/02/2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية العدد 15 سنة 2007.
- 16 - قانون رقم 09/08 المؤرخ في 23/04/2008 يتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، الجريدة الرسمية العدد 21/2008.
- 17 - قانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44 سنة 2008.
- 18 - قانون رقم 14/11 المؤرخ في 10/08/2011 والمتضمن قانون العقوبات معدل للأمر رقم 156/66 المؤرخ في 8/06/1966 والمتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية العدد 44، 2011.

2. الأوامر:

- 1 الأمر رقم 01/85 المؤرخ في 14/08/1985 يحدد انتقاليا قواعد شغل الاراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها الجريدة الرسمية 34 سنة 1985.
- 2 أمر رقم 58/75 المؤرخ في 30/09/1975 يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78 ، 1998.
- 3 أمر رقم 2/11 المؤرخ في 23/02/2011 يتم الأمر 155/66 المؤرخ في 8/06/1966 والمتضمن قانون الاجراءات الجزائية، الجريدة الرسمية العدد 12، 2011.

3. المراسيم:

- 1 مرسوم رقم 144/87 المؤرخ في 17/06/1987 يحدد كيفيات إنشاء المحميات الطبيعية وسيرها الجريدة الرسمية العدد 25 سنة 1987.
- 2 المرسوم التنفيذي رقم 78/90 المؤرخ في 27/02/1990 المتعلق بدراسة مدى التأثير في البيئة الجريدة الرسمية العدد 10 سنة 1990.

قائمة المراجع:

- 3 مرسوم التنفيذي رقم رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية، العدد 26 سنة 1991.
- 4 المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسلم ذلك، الجريدة الرسمية العدد 22، 1991.
- 5 المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 21 يوليو 1991 يحدد كفايات اعداد شهادة الحيازة وتسليمها ، الجريدة الرسمية ، العدد، 36 سنة 1991.
- 6 المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 25/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري الجريدة الرسمية العدد 32 سنة 1994.
- 7 المرسوم التنفيذي رقم 131/2000 المؤرخ في 18/06/2000 يحدد تشكيلة اللجنة المختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية وطريقة عملها، الجريدة الرسمية، العدد 35 سنة 2000.
- 8 المقرر الوزاري المؤرخ في 15/08/2004 المتضمن انشاء لجنة ادارية مكلفة بدراسات الاستثمارية السياحية.
- 9 المرسوم التنفيذي رقم 421/04 المؤرخ في 20/12/2004 يحدد كفايات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية الجريدة الرسمية العدد 83 سنة 2004.
- 10 - المرسوم التنفيذي رقم 198/06 المؤرخ في 31/05/2006 الذي يضبط التنظيم المطلق على المؤسسات المصنفة لعملية البيئة الجريدة الرسمية العدد 37 سنة 2006
- 11 - المرسوم التنفيذي رقم 06-325 المؤرخ في 18/09/2006 يحدد قواعد بناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها الجريدة الرسمية للعدد 85 سنة 2006.

قائمة المراجع:

- 12 - المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المؤرخ في 2006/10/5 يحدد كفايات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل المناطق التوسع المواقع السياحية الجريدة الرسمية، العدد 17 سنة 2007.
- 13 - المرسوم التنفيذي رقم 86/07 المؤرخ في 2007/03/11 يحدد كفايات اعداد مخطط التهيئة السياحية المناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 17 سنة 2007
- 14 - مرسوم تنفيذي رقم 144/07 المؤرخ في 19 مايو 2007 يحدد القائمة للمنشأة المصنفة لحماية البيئة الجريدة الرسمية العدد 34 سنة 2007
- 15 - المرسوم التنفيذي رقم 145/07 المؤرخ في 2007/05/19 المتعلق بتحديد مجال تصنيف المحتوى وكيفية المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة الجريدة الرسمية العدد 34 سنة 2007.

ثالثا: الرسائل و المذكرات الجامعية:

- 1_ عبد الرحمن عزاوي : الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه في القانون العام ، جامعة الجزائر ، 2007
- 2_ محمد سبتي ، رخصة بناء ، مذكرة شهادة ماجستير ، فرع إدارة ومالية ، جامعة عنابة ، سنة 2005

الفهرس:

الفهرس رقم الصفحة	
01.....	مقدمة.....
04.....	الفصل الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق الخاصة.....
04.....	المبحث الأول: مفهوم رخصة البناء في المناطق الخاصة وشروط وإجراءات الحصول عليها.....
05.....	المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء في المناطق الخاصة.....
05.....	الفرع الأول: تعريف رخصة البناء.....
06	الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء وطبيعتها القانونية.....
07.....	المطلب الثاني: شروط وإجراءات الحصول على رخصة البناء.....
07.....	الفرع الأول: شروط الحصول على رخصة البناء.....
16.....	الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة لبناء.....
25	المبحث الثاني: الترخيص كشرط مسبق للحصول على رخصة البناء في المناطق الخاصة.....
25.....	المطلب الأول: شروط وإجراءات منحه في المناطق السياحية و الساحلية.....
26.....	الفرع الأول: بالنسبة للمناطق الساحلية.....
36.....	الفرع الثاني: بالنسبة للمناطق الأثرية.....
39.....	المطلب الثاني: شروط وإجراءات منح الترخيص في الأراضي الفلاحية و الغابية والمناطق ذات الميزات الطبيعية.....
39.....	الفرع الأول: بالنسبة للأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية.....
44.....	الفرع الثاني: بالنسبة للأراضي الغابية.....
48.....	الفرع الثالث: الترخيص في المناطق ذات المميزات الطبيعية.....
56	الفصل الثاني: آليات الحماية القانونية ضد البناء في المناطق الخاصة وتسوية المنازعات الناجمة.....
56.....	المبحث الأول: آليات حماية المناطق المحمية و معاينة المخالفات وإثباتها.....
57.....	المطلب الأول: آليات حماية المناطق المحمية.....
57.....	الفرع الأول: وضع المخططات وأدوات التهيئة من أجل حمايتها.....

58.....	الفرع الثاني : وضع الهياكل و الأجهزة المختصة بالحماية
60.....	المطلب الثاني: معاينة المخالفات واثباتها
60.....	الفرع الأول: الأعران المكلفون بمعاينة واثبات المخالفات لرخصة البناء
65.....	المطلب الثالث: كيفية اثبات المخالفات
66.....	الفرع الأول: تحرير المحاضر
66.....	الفرع الثاني: الحجية القانونية للمحاضر
67.....	المبحث الثاني: تسوية المنازعات المتعلقة برخصة البناء في المناطق الخاصة
68.....	المطلب الأول: المنازعات المتعلقة بمخالفة الأحكام العامة لرخصة البناء
68.....	الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري
72.....	الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القاضي العادي
75.....	المطلب الثاني : المنازعات المتعلقة بمخالفة الأحكام الخاصة لرخصة البناء
76.....	الفرع الأول: الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الساحلية والسياحية والثقافية
80.....	الفرع الثاني : الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الفلاحية والغابية وذات الميزات الطبيعية
85	الخاتمة
90	قائمة المراجع
96	الفهرس

