

استراتيجية التشريع العمراني في الحماية البيئية للمجالات المحمية

أ. يزيد عربي باي - جامعة باتنة

مقدمة :

تعتبر أدوات التهيئة والتعمير الآليات القانونية التي نظّمها المشرع لأجل تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي ، بما يضبط توقعات التعمير وقواعده من خلال تحديد الشروط التي تسمح بتشييد استعمال المساحات العقارية والأراضي الفلاحية وحماية المساحات الخضراء والمواقع الأثرية والأراضي السياحية التي أخذت بالتناقص على حساب التوسع العمراني بما يهدد بخسارة الإرث الحضاري والسياحي في الجزائر .

لنأتي قواعد التهيئة والتعمير بموجب القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/02/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم¹ لتحديد الأراضي العمرانية ولتحقق التوازنات بين مختلف النشاطات الاجتماعية والاقتصادية ذات المنفعة العامة المتعلقة بالعمارة في مجال السكن والفلاحة والصناعة وتحديد الأراضي التي تغطي الاحتياجات مستقبلية، في إطار حماية المحيط والأوساط الطبيعية والمساحات والمواقع المحمية على أساس احترام مبادئ أهداف السياسة الوطنية الجديدة للتهيئة والتعمير .

ويرجع سبب الاهتمام البالغ بالمناطق المحمية التي نص عليها قانون رقم 90/25 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم¹ ، وقانون رقم 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير نظرا للاعتبارات التاريخية أو الثقافية أو العلمية أو الأثرية أو المعمارية أو السياحية أو يفرض المحافظة على الثروة الحيوانية والنباتية وحمايتها وحماية البيئة وذلك بموجب أحكام تشريعية خاصة جاءت تدعيا للأحكام العامة للتهيئة والتعمير والتي تهدف إلى ضبط وتقييد حقوق البناء ، وقد بلغت هذه الحماية إلى حد المنع المطلق للبناء فوقها نظرا للوظيفة التي تؤديها كل منطقة محمية .

واعتمدت السياسة الجزائرية على بسط رقابتها من خلال قواعد التهيئة والتعمير من خلال الرقابة على التوسع العمراني باستعمال قواعد أدوات التعمير، وذلك من خلال الخطط التوجيهية للتهيئة والتعمير ، ومخطط شغل الأراضي¹ .

ونص المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 90/29 على تنظيم عملية البناء في إطارها الضيق في المناطق المحمية بضرورة الحصول على رخصة البناء وضبط إجراءاتها وكميات الحصول عليها بموجب المواد 52 من القانون 90/29 وكذا المرسوم التنفيذي 176-91 المؤرخ في 08-05-1991 الذي يحدد كميات تحضير شهادات التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك المعدل والمتمم¹ .

وعليه أدرس موضوع تنظيم أعمال البناء في المناطق المحمية من خلال الإجابة على الإشكالية التالية:

- إلى أي مدى نجحت منظومة التهيئة التعمير الجزائرية في ضبط الحماية البيئية للمناطق المحمية ؟
 المبحث الأول: ماهية رخصة البناء في المناطق المحمية: أصبح تقدم النول يقاس بمعايير احترامها للمساكن التقنية لمخططات والبنائيات في المحيط العمراني لتحقيق أهداف التنمية المستدامة وجمال المدينة وحماية البيئة . وفي هذا الصدد أصدر المشرع الجزائري العديد من التنظيمات والتشريعات لتنظيم التجمعات السكنية والنشاء المدن والتوسع العمراني ضمن قواعد احترام المناطق المحمية ذات الطبيعة الخاصة نظرا لأهميتها الأيكولوجية وحمايتها للموروث الحضاري للدولة الجزائرية ضمن قواعد الحماية المستدامة، وتم تنظيم عملية البناء ضمن هذه المناطق وفق قواعد متميزة خاصة في إطار ضرورة الحصول على الترخيص المسبق لعملية البناء أو الهدم ومنع البناء في بعض المناطق المحمية فيها .

وفرض المشرع الجزائري ضرورة احترام المخططات التقنية أهمها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، وبعدها تكون عملية البناء وفق قرارات إدارية فردية وهي رخص وشهادات وأهم هذه الرخص التي تخصها بالدراسة رخصة البناء نظرا لارتباطها المتميز بتنظيم عملية البناء داخل المناطق المحمية .

المطلب الثاني: مفهوم رخصة البناء وعلاقتها بالمناطق المحمية: جرت العادة ألا يتطرق المشرع لتعريفات وضبط المناهج لأنها من أعمال الاجتهاد والنقح غير أنه أقر أداة رخصة البناء بفرض ضبط وفرض سياسة معينة متناسفة للبناء والتعمير، إذ يهدف لفرض نظام الترخيص على عمليات البناء إلى التحقق من عدم تعارض بين الجاني المزمع إقامتها ومتطلبات المصلحة العامة التي ينظمها قانونيا وتنظيميا قانون التهيئة والتعمير والقوانين الأخرى .

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء: ولم يعرف المشرع رخصة البناء وإنما تم تنظيمها على أساس أنها قرار إداري بموجب المادة 52 من القانون رقم 90-90 بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم: "تشتراط رخص البناء من أجل تشييد البنائيات الجديدة مما كان استعمالها ولتقيد البنائيات الموجودة ولتغيير البناء الذي يس الخيطان الضخمة منه أو الواححات المفضية على الساحة العمومية ولايجاز جدار صلب للتدعيم أو التسبيج . تحضر رخصة البناء وتسلم في الأشكال والشروط والآجال التي يحددها القانون".

وكذا المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المتعلق بكيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة باعتباره الإطار القانوني لكيفية استغلال واستعمال الأراضي العمرانية: "يشترط كل تشييد أو لتحويل بناية على حيازة رخصة البناء"

تعرف رخصة البناء بأنها: "هي الإذن أو القرار الخطي الذي يجيز لصاحبه مباشرة تنفيذ أشغال تشييد أو تحويل أو ترميم أو تجديد الأبنية"¹.

وفي تعريف آخر: "التصرف السابق للبناء الذي تقر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستتم تحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران"¹.

من خلال هذين التعريفين يتبين أن التعريف الأول ربط التراخيص بالبناء بما يشتمل عليه من احترام قواعد العمران وأغفل الضرورات التنظيمية والتقصية للبناء، أما التعريف الثاني وقع في مشكلة مصطلح "التصرف السابق" فهل يكون كل تصرف سابق يعد قرار إداري ينظم البناء .

لذا إن كان من الأفضل تحديد شكل هذا التصرف إذ يجب أن يكون قرارا إداريا متضمنا لتراخيص البناء وإلا لم يعتبر رخصة البناء بالمفهوم القانوني، كما أن ذكر أعمال البناء دون تحديد لها يوقع الأفراد عمليا في إشكاليات أهمها: هل الأشغال تستوجب الرخصة في البناء الجديد فقط دون حالات التغيير والتحسين وغيرها؟ إذا كان ينبغي على المشرع توضيح ذلك².

من خلال ذلك يمكن تعريف رخصة البناء على أنها: "قرار إداري صادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاها الحق للشخص طبيعيا كان أو معنويا بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران".

الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء ومن خلال هذا التعريف يستخلص خصائص رخصة البناء:

— صدور قرار إداري بالتراخيص بالبناء من السلطة الإدارية المختصة تتمثل أساسا في شخص المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير وهذه الجهات لها صفة الإدارية التي تمكن المتضرر من القرار الطعن فيه أمام القضاء الإداري إذا ثبت مخالفة الإدارة لمقتضيات المصلحة العامة العمرانية، ويكون محللا للطعن من «مصلحة في ذلك مثل جمعيات حماية البيئة و النقابات والحيوان... الخ»³.

— أن يكون قرار قديما مسبق وهذا ما أكدته المادة 6 من المرسوم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، حيث نصت المادة على أنه يمنع قيام بتشديد أي بناءة مما كانت طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة بناء مسلمة من السلطة المختصة في الأجل المحددة قانونا وتصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة واحدة ابتداء من تاريخ تسليمها⁴، ليكون بذلك الحصول على الرخصة إجباريا وقبل إقامة أي بناءة لضمان احترام قواعد العمران من خلال الإجراءات التي تمكن الإدارة من دراسة تنظيمية و تقنية للبناء قبل البدء فيه ، وحدد الأجل بسنة لبداية المشروع في الإنجاز غير أن الواقع خلاف ذلك لأن الأفراد يضعون الإدارة أمام الأمر الواقع ببدء البناء

وبعده الحصول على تراخيص ، وحدد المادة جزاء الإخلال بأئدة القانونفة بعم صلاحفة الرخصة للبناء غير أن ذائت لا يمنع من الحصول على رخصة جديدة .

- ففب أن فربط الترففص بالبناء ملكفة الأرض ونطفح الأحكام القانونفة والتنظففة المتعلقة باستعمال الأرض فف إظار احترام حق الملكفة الممف دستورفا حسب نص المادة 52 من التعدفل الدستورف 96.

- أن فشمئل الترففص على إقامة بناء ففد أو فففر بناء قائم حسب نص المادة 02/52 من المرسوم 29/90 الفف نصت على انه فشرط رخصة البناء من أجل فشفد البنائف الفففة ممأ كان استعمالها وفففد البنائف الموفففة وففففر البناء الفف فمس الحفظان الضخمة منه أو الواففمات المنفضة على الساحة العمومفة ولإنجازها فدار صلب للفففم أو الففففم¹.

من خلال هذه المادة فففن أن قرار رخصة البناء ففعلق بأعمال البناء الففلفة : إنشاء المباني، فففد البنائف الموفففة، ففلف الحفظان أو فففر الواففم المنفضة على الساحة العمومفة فففم المباني، ففكل البنائف ممأ كان نوعها ففضع لرخصة البناء باستثناء البنائف الفف ففمف بسرفة الدفاع الوطنف الفف فراعف ففها صاحب المشرؤح الأحكام التنظففة والتشرففة فف فمجال الفففر والبناء حسب نص المادة 53 من المرسوم 29/90، فم انه استثناء ففعلق بالفصرفة الأمنية لمنشآت الدفاع الوطنف .

الفرع الفالف: دور رخصة البناء فف فمفلة المناطق الممففة: فم أهمية رخصة البناء فف الرقابة الففلفة عن مومف البنائف الفف ففم ففففها أو فففد البنائف الموفففة أو لففففر البناء الفف فمس الحفظان الضخمة منه وففرها، و ففضح لنا أن رخصة البناء فففر من الآكفب الأكثر فعائفة مففانفا، ففف الوسفلة القانونفة الفف ممؤمف الشفص من مفشرة عملفة البناء، كما ففد آلفة ففمفد عليها كل من الإدارة والسلطات الفففائفة لفسط رقابفم.

فرخصة البناء لا فلفف حق البناء بل فففده لضماف احترام قواعد البناء وعم الإضرار بالففر².

ففذه الوسفلة القانونفة الفف وففد من أجل احترام التنظفم والمحافظة على الطابع الحضارف للمفن ولفع البناء العشوائف و الفف ففد رقابة سابقة ، ففمف ففجب الأخطار الفف ففمف أن ففببها المباني غير المشرؤفة على الممفم والفففة والممفككات الففرففة الففرففة.

فمف فوجب المشرؤح على الإدارة قبل منح رخصة البناء لطلبها الموافقة المسسقة من الوزارات المعبفة فمف ففصت المادة 69 من قانون الفففة والفففر رقم 29/90 المعدل والممف انه : " لا فرفص بأي بناء أو ففم من ففائه أن فمس بالفوافث الفففمف أو الفارففف أو الففافي أو الففافي أو ففشكل ففطرا إلا بعد اسفشارة وموافقة المصافح الممففة فف هذا الممفم ووفقا للفواففن والتنظفمات السارفة المفعول .

وعليه لابد من استشارة وموافقة الوزارات المعنية كوزارة السياحة عندما يتعلق الأمر بمواقع التوسع السياحي والمواقع السياحية ، ووزارة الفلاحة فيما يخص الأراضي الفلاحية، ووزارة الثقافة عندما يتعلق الأمر بمناطق التراث الثقافي قبل تسلم رخصة البناء أو الهدم من قبل المصالح ، وهذا يدل على حرص الدولة على فرض قيود خاصة والتشديد في منح رخص البناء على بعض الأراضي من أجل الحفاظ على المناطق المحمية .

حددت المادة 22 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 مناطق المحمية بأنها : " نظرا لاعتبارات تاريخية أو ثقافية أو علمية أو أثرية أو معمارية أو سياحية وبغرض المحافظة على الحيوانات والنباتات وحمايتها يمكن أن توجد أو تكون مساحات أو مواقع ضمن الأصناف المسالفة الذكر وذلك بموجب أحكام تشريعية خاصة ."

وحددت المادة 43 من قانون التهيئة والتعمير 29/90 ضمن الفصل الرابع المتعلق بأحكام خاصة تطبق على بعض أجزاء التراب الوطني بقصها : " يخضع الساحل والأقاليم التي تتوفر على مميزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية بارزة وكذلك الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد الأحكام الخاصة ."

أما القانون رقم 02/11 المؤرخ في 17/02/2011 المتعلق بالمحلات المحمية في إطار التنمية المستدامة فقد حددت المادة 02 منه انه يقصد بالمحلات المحمية : " إقليم كل أو جزء من بلدية أو بلديات وكذا المناطق التابعة للأماكن السومية البحرية الخاضعة لأنظمة خاصة يحددها هذا القانون من أجل حماية الحيوان والنبات والأنظمة البيئية البرية والبحرية والساحلية ولأو البحرية المعنية ."

المطلب الثاني: مفهوم المناطق المحمية: المناطق المحمية هي تلك المناطق التي أحاطها القانون بحماية خاصة زيادة على الحماية المترتبة لجميع الأراضي وذلك عن طريق نصوص تشريعية خاصة نظرا لخصوصيتها وتوافرها على مميزات طبيعية أو تاريخية أو ثقافية أو أثرية أو معمارية أو سياحية أو فلاحية ذات الإنتاج العالي حسب نص المادة 22 من قانون التوجيه العقاري 25/90 المعدل والمتمم³ .

الفرع الأول: تعريف المناطق المحمية: تعرفت أيضا المادة 02 من قانون 03/03 المؤرخ في 17/02/2003 المناطق بمناطق التوسع والمواقع السياحية⁴ : المنطقة المحمية هي جزء من منطقة التوسع أو موقع سياحي غير قابلة لبناء ومستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاته الطبيعية أو الأثرية أو الثقافية .

وهذا ما أكدته قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 في الفصل الرابع حيث تخلص انه المناطق المحمية تلك المناطق أو الأقاليم التي تتوفر على مميزات ومقومات واعتبارات خاصة إما طبيعية أو ثقافية أو تاريخية أو حضارية بارزة وكذلك الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي أو الغاية مما يجعلها تستدعي

حماية خاصة سواء من حيث الهياكل أو الإجراءات أو العقوبات بالنظر لما نشأه من قيمة سياسية واجتماعية واقتصادية وتاريخية ويمكن ردها إلى مكونات البيئة في حد ذاتها كالساحل والمناطق التوسيع السياحي والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والأراضي الفلاحية ذات المردود العالي أو الجيد¹ الفرع الثاني: أصناف المناطق المحمية: من خلال التعريف يمكن أن نستنتج تصنيف المناطق المحمية والتي حددها أيضا المشرع الجزائري تحت مسمى المجالات المحمية حدد أصنافها ضمن المادة 04 من القانون 03/11 المتعلق بالمجالات المحمية بأنها: "تصنف المجالات المحمية على أساس واقعها الإيكولوجي حسب ما ينجم عن دراسة التصنيف المنصوص عليها في المادة 23 من هذا القانون والأهداف البيئية الموكدة لها والمعايير والشروط المحددة في المواد 05 إلى 13 من نفس القانون وتصنف إلى 7 أصناف: حضرية وطنية حضرية طبيعية، محمية طبيعية كاملة، محمية طبيعية، محمية تسيير المواطن والأنواع، موقع طبيعي وزوايا بيولوجي، وحددت المواد 05 وما يليها تعريف خاص بكل صنف من أصناف المجالات المحمية والتي تدخل ضمنها المناطق المحمية، التي قسمها إلى ما يلي:

— الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة: نصت عليها المادة 46 من قانون التهيئة والتعمير 29/90 بأنها مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية وأما على مميزات فاجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الإستجمامية.

وحدد القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي¹ التعريف بالتراث الثقافي للأمة وقواعد حمايته والحفاظة عليه وتمييزه من خلال نص المادة 08 التي نصت أنها تشمل مناطق الطبيعية والثقافية كل المحتلقات العقارية والثقافية والمعالم التاريخية والمواقع الأثرية والمجموعات الحضرية والريفية.

وعرفت المادة 17 منه المعالم التاريخية بأنها إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع يقوم شاهد على حضارة معينة أو حادثة تاريخية.

وعرفت المادة 28 منه المواقع الأثرية بأنها مساحات مبنية أو غير مبنية تشهد بأعمال الإنسان أو بتضالعه مع الطبيعة بما في ذلك باطن الأرض المتصلة بها ولها قيمة من الوجهة التاريخية أو الأثرية أو الدينية أو الفنية أو العلمية.

كما عرفت المادة 41 منه القطاعات المحفوظة على أنها المجموعات العقارية الحضرية أو الريفية مثل القصبات والمدن والقصور والقرى والمجمعات السكنية التقليدية المميزة والتي تكسب بتجانسها ووحديتها المعمارية والجمالية أهمية تاريخية أو معمارية أو فنية أو تقليدية من شأنها حمايتها وإصلاحها وإعادة تأهيلها وتمييزها.

وتم تحديد هذه المناطق وتصنيفها بموجب قرار من الوزير المكلف الثقافة بعد استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية حسب نص المادة 16 من القانون 04/98 .

- تعريف الساحل ومناطق التوسع السياحي : عرفت المادة 07 من القانون 02/02 المؤرخ في 2002/12/12 المتعلق بحماية الساحل وتنمية¹ الساحل بأنه : "جمع من الجزر والجزيرات والجرف القاري وكذا شريطاً ترابياً عرض أقله 800 متر على طول البحر" ، وأكدت المادة 04 من نفس القانون على أنه يجب على الدولة والمحافظات الإقليمية في إطار إعداد أدوات التنمية والتعمير أن تسهر على توجيه توسع المراكز الحضرية القائمة نحو مناطق بعيدة عن الساحل والشاطئ البحري ويجب أن تحظى وضعية الساحل الطبيعية بالحماية ويجب أن يتم أي تمييز للساحل ضمن احترام وحمايات المناطق المحمية وبمراعى المساس بوضعيته الطبيعية¹ .

أما مناطق التوسع السياحي فقد عرفت المادة 02 من قانون مناطق التوسع والمواقع السياحية رقم 03/03 مناطق التوسع السياحي هي كل منطقة أو امتداد من الأقاليم تخيز بصفتها أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وشرية وإدماعية مناسبة للسياحة مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية ويمكن استغلالها في تنمية نط أو أكثر من السياحة ذات المردودية .

- المناطق الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد: تعرف المناطق الفلاحية طبقاً للمادة 04 من قانون التوجيه العقاري رقم 29/90 الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج تدخل الإنسان سنوياً أو خلال عدة سنوات إنتاجاً يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله.

ويستبعد من نطاق المناطق الفلاحية ذات المردود العالي الأراضي الرعوية والأراضي الغابية لأنها تنتج دون تدخل للإنسان ، ونصت المادة 48 من قانون التنمية والتعمير رقم 29/90 على أنه تحصر حقوق البناء بالأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد في البناءات الضرورية الحيوية للاستغلال الفلاحي والبناءات ذات المنفعة العمومية ويجب عليها في جميع الأحوال أن تندرج في مخطط شغل الأراضي ."

الفرع الثالث: المخططات ودورها في حماية المناطق المحمية: نصت المادة 35 من القانون المجالات المحمية رقم 03/11 على أنه ينشأ لكل مجال محمي مخطط توجيهي يحدد التوجيهات والأهداف المنتظرة على المدى البعيد ، ونصت المادة 36 منه على أن ينشأ مخطط تسيير يحدد توجيهات حماية المجال الحيوي وتنميته وتنميته المستدامة كما يحدد الوسائل اللازمة لتنفيذه ."

من خلال هذه المادتين يتبين أهمية المخططات في حماية المجالات المحمية واعتماد المشرع الجزائري عدة مخططات لحماية المناطق المحمية أهمها :

- المخطط الوطني لتهيئة الإقليم :
- المخطط التوجيهي لتهيئة السواحل .
- المخطط التوجيهي لحماية الأراضي ومكافحة التصحر ،
- المخططات التوجيهية الجهوية لتهيئة الإقليم ومخططات تهيئة الإقليم الولائي، المخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الخواضر الكبرى .

إلى جانب المخططات القطاعية والتي تضبط قواعد البناء في المجالات المعنية كالمنشآت الكبرى مثل المخططات الخاصة بالمطارات والسكك الحديدية والتهيئة السياحية والمخطط التوجيهي للتنمية السياحية وغيرها والهدف من هذه المخططات هو الاستغلال العقلاني للفضاء الوطني وتوزيع السكان والأنشطة الاقتصادية على كافة الإقليم الوطني وكذا التحكم في نمو التجمعات السكانية والأنشطة الجماعية والسياحية والمنشآت الكبرى .

المبحث الثاني: إجراءات تسليم رخصة البناء في المناطق المحمية: أوجب القانون أن تراعي الجهة الإدارية المختصة في منح رخصة البناء ضرورة احترام التوازن المنظم لحركة البناء والتعمير والمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي و رخصة البناء ، وهذا الترابط بين الآليات في رخصة البناء يضمن التعامش بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة بالحصول على رخصة البناء التي تراعي المحافظة على المصلحة العامة العمرانية¹.

والمشرع الجزائري قد وضع قواعد أمره لمنح رخصة البناء وذلك طبقا لقانون التهيئة والتعمير والنصوص التنظيمية المطبقة له ، والتي تخضع لها جميع البناءات سواء داخل المناطق المحمية أو خارجها ، إذ أنه حدد الشروط التي يجب توافرها في كل من طالب رخصة البناء، كما حدد كميات إيداع طلب والبت فيه والإجراءات الخاصة بذلك، والمجبات المختصة بمنح رخص البناء، وأخص منح رخصة البناء في المناطق المحمية بإجراءات مميزة تماثل خصوصية هذه المناطق.

المطلب الأول: إجراءات تسليم رخصة البناء حسب قانون التهيئة والتعمير الجزائري: تمر رخصة البناء بعدة مراحل حتى يصدر القرار الإداري بشأنها وهي تمثل نوع من الرقابة القبلية لدى احترام أدوات التهيئة والتعمير وقواعد العمران وأهم مراحلها تقدم طلب الرخصة البناء وإجراءات دراسة والتحقق في الطلب إلى غاية إصدار القرار من الجهات الإدارية المختصة .

الفرع الأول: تقدم طلب رخصة البناء: تستوجب المادة 34 من المرسوم رقم 176/91 على أن يقدم طلب رخصة البناء من طرف المالك أو موكله أو المستأجر لديه، وكذا الهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو البناية، ونصت قوانين خاصة على أشخاص آخرين يمكنهم طلب رخصة البناء وهم: المرقي العقاري: تنص المادة 05 من قانون الترقية العقارية رقم 04/11 على أنه: "يخضع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة والبناء إلى القواعد العامة لتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به وكذا أحكام القانون، ولا يمكن تشييد أي مشروع عقاري يتناقض مع مضمون مخططات التهيئة وال عمران والمصادق عليها قانوناً"، وعليه من خلال هذه المادة يتضح أن نشاط الترقية العقارية يخضع قانوناً للحصول على رخص البناء قبل البدء في المشروع.

مترلي الوقف: هو من له الصفة والمصلحة في طلب رخصة البناء بموجب المادة 07 من المرسوم 81/91 المعدل والمتمم حيث استوجبت الحصول على رخصة البناء من المصالح المختصة بعد دراسة مستوفية لكافة الشروط التقنية.

والميات طالب الرخصة لصفته كذلك يجب أن يقدم طلب لرخصة البناء ويقدم أيضاً نسخة من عقد الملكية أو سند الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة إذا كان حائراً أو شهادة التوقيم العقاري المؤقت أو توكلا أي عقد الوكالة إذا كان موكلًا عن المالك للعقار، أو العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية، وكذا السجل التجاري للمرقي العقاري وقرار تعيين مترلي الوقف. وترفق الطلب والوثائق إتيات الصفة تقدم مجموعة من الوثائق التقنية التي نصت عليها المادة 35 من المرسوم التنفيذي 176/91 وهي:

تصميم للموقع بعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 ويشتمل على الوجهة وشبكات الخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

مخطط كتلة البناءات والتهيئة المعد على سلم 1/200 أو 1/500 ويشتمل على البيانات التالية (حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجيهها ورسم الأسيجة عند الإقتضاء، منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية، نوع طوابق البناءات المجاورة وارتفاعها أو عددها، ارتفاع البناءات الموجودة أو المرهجة أو عند طولانها وتخصيص المساحات المبنية أو غير المبنية، المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض، بيان الشبكات قابلة الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواضعها التقنية الرئيسية ونقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المرهجة على المساحة الأرضية.

وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 2009/09/22 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 176/91 فقد أضافت المادة 11 منه الوثائق المكتوبة والبيانية التي تؤكد أن البناء مخصص ، شهادة النفع والتقابلية مسلمة طبقاً للأحكام المذكورة ، وهي ما أكدت المادة 04 من قانون 15/08 المتعلق بمطابقة البيانات وإتمام إنجازها¹ على ضرورة أن يرفق طلب رخصة البناء بشهادة الربط بشبكات التهيئة تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وتثبت إتمام هذه الأشغال، نظراً للأهمية الحيوية لهذه الشبكات وتضادي التلوث البيئي ونقشي الأمراض والأوبئة.

- تصاميم معدة على سلم 50/1 للتوزيعات الداخلية مختلف مستويات البناء والمشغلة على شبكة جر المياه الصالحة للشرب وصرف المياه القذرة والكهرباء والتدفئة والواجهات بما في ذلك واجهات الأسبجة والمقاطع الترشيدية.

- إذا كانت رخصة البناء خاصة بمرض شجرة فلايد من إرفاق الملف لرخصة استعجلة.

- مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الترشيدية تتضمن البيانات الخاصة بوسائل العمل وصاقفة استقبال كل محل، طريقة بناء الهياكل والأسقف ونوع المواد المستعملة ، شرح مختصر لأجهزة التحويل بالكهرباء والغاز والتدفئة وجر المياه الصالحة للشرب والتطهير والتبوية وغيرها.

- دراسة الهندسة المدنية .

- دراسات أجزاء البناء الثانوية للمشاريع غير الموجهة للسكن الفردي.

وكذلك يلزم المادة 35 من المرسوم التنفيذي 176/91 أيضا الوثائق اللازمة على طالب رخصة البناء الخاصة بحماية البيئة، خاصة من حيث الحصول على قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزججة نظراً لأهميتها وخطورتها خاصة للتأكد من عدم مساسها بالصحة العامة والسكنية العامة.

الفرع الثاني: التحقيق وإصدار رخصة البناء: إذا استكمل طالب رخصة البناء الملف ببياناته ووثائقه المذكورة آنفاً يقدمه في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض يسجل تاريخ إيداع الطلب يوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقيق في الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف حسب نص المادة 37 من المرسوم التنفيذي 176/91.

وأثناء قيام المصلحة المكلفة بالتصير بالتحقيق في طلب رخصة البناء توجب عليها استشارة المصالح التقنية المختصة التي حدتها المادة 39 من المرسوم التنفيذي 176/91:

- مصالغ الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي وتجاري وبصفة عامة لجميع البنايات التي سوف تستعمل لاستقبال الجمهور، وكذا لتشييد بنايات سكنية هامة من شأنها أن تطرح تبعات خاصة لاسيما فيما يتعلق بحماية الحرائق.

- المصالح المختصة بالآثار التاريخية والسياحية وعندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو أماكن مصنفة .

- مصالغ المولاة المكلفة بالتفلاحة على مستوى الولاية في إطار أحكام المادة 49 من قانون 29/90 المتعلقة بالبنايات اللازمة للزري والاستغلال الفلاحي ، والبنايات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية والتعديلات في البنايات الموجودة.

وعلى هذه المصالح أن تبدي رأيا خلال شهر من استلام الملف وإلا عد سكوتها موافقة ضمنية بموجب المادة 39 من المرسوم التنفيذي 176/91 .

ويكون للمصلحة المختصة بالتعمير على مستوى الولاية مدة شهرين لإبداء رأيا حول الملف بعد اخذ رأي الجهات المختصة السالفة الذكر ، ويرسل الملف مرفقا بثلاث نسخ من قرارها حول الملف للجهة المختصة بمنح الرخصة¹ وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المختص بالتعمير وذلك طبقا للمواد 65، 66، 67 من القانون 29/90 والمواد 41، 42، 43 من المرسوم التنفيذي 176/91 الجهة المختصة قانونا بمنح رخصة البناء.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي : نصت المادة 95 من قانون البلدية رقم 10/11 على انه: "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء... حسب الشروط والكتيبات المحددة في التشريع " ، ونصت المادة 65 من قانون 29/90 على أن اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء يكون بصفته ممثلا للبلدية وبصفته ممثلا للدولة.

• بصفته ممثلا للبلدية : يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي الرخصة خلال 3 أشهر الموالية لإيداع الطلب بصفته ممثلا للبلدية، وله سلطة رقابة على أشغال جميع البنايات في قطاع يعطيه مخطط شغل الأراضي مع إلزامية اصلاخ الوالي بنسخة منها حيث يخضع للوصاية الإدارية له¹ .

• بصفته ممثلا للدولة : يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء حتى وان لم يكن البناء واقع ضمن قطاع يعطيه مخطط شغل الأراضي POS ، ففي غياب هذا المخطط يصدر رئيس المجلس

الشعبي البلدي رخصة البناء خلال 4 أشهر من إيداع الطلب بصفته ممثلاً للولاية ويكون إطلاع الوالي إلزامياً قبل اتخاذ رئيس المجلس الشعبي البلدي للقرار الذي يجب أن يكون موافقاً لرأي الوالي¹.

الوالي: أسندت المادة 66 من القانون 29/90 للوالي استثناء اختصاص منح رخصة البناء خلال 4 أشهر في الحالات التي تكون الأشغال على درجة من الأهمية والتي فيها لا يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي منح الرخصة وتمثل في الحالات التالية:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.

- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية .

- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق المشار إليها 44 من قانون 29/90 المتعلقة بالساحل و45 منه الخاصة بالتوسع العمراني في المناطق والمواقع والمناظر المميزة للتراث الوطني والثقافي والتاريخي و46 من قانون 29/90 بالنسبة للأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة و48 و49 منه الخاصة بالأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد وكل هذه الاقطاعات لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه .

وتبعا لخصوصية الميزة لهذه المناطق ذات البعد التراثي الوطني أو حماية البيئة في مواجحة التوسع العمراني .

الوزير المكلف بالتعمير: إذا كانت أشغال البناء والمنشآت المهيكلة ذات مصلحة وطنية أو جوية فإن منح رخصة البناء يكون من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين وهذا حسب نص المادة 67 من القانون 29/90.

وعليه فإن قرار منح رخصة البناء يستوجب كل هذه المراحل لإصداره عن الجهات المختصة ولكن تبعا لخصوصية المناطق المعنية فهي تتميز بإجراءات مختلفة في منح الرخصة تبعا للغايات التي قررت من أجلها منح الترخيص بالبناء التي تكون في إطار ضيق جنا .

المطلب الثاني: إجراءات منح رخصة البناء في المناطق المعنية: لا تختلف إجراءات منح رخصة البناء عن القواعد العامة التي أقرها قانون التهيئة والتعمير السابق توضيحها إلا أن لها خصوصيات مميزة نظرا للطابع المميز للمناطق ذات الميزة الطبيعية والثقافية ومناطق الساحل والتوسع السياحي والمناطق الفلاحية.

الفرع الأول: رخصة البناء في المناطق ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة: بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 الذي تم تعديل القانون رقم 29/90 تم تعديل المادة 04 من القانون 29/90

والتي أصبحت تنص على أنه: "لا تكون قابلة للبناء إلا التقطع الأرضية التي تكون في الحدود المتلازمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية .

و نصت المادة 21 من قانون 04/98 المتعلق بالتراث الثقافي على أنه: "تخضع كل أشغال الحفظ والترميم والإضافة والتغيير والتهيئة المراد القيام بها على المعالم التاريخية المقترحة لتصنيف أو المصنفة أو على العقارات الموجودة في المناطق المحمية إلى ترخيص مسبق من مصاح الوزارة المكلفة بالثقافة".

وحددت الفقرة الثانية من المادة 21 من قانون التراث الثقافي الأعمال التي تخضع لها عملية الترخيص المسبق وهي: أشغال المنشآت القاعدية مثل تركيب الشبكات الكهربائية والهاتفية الهوائية أو الحرفية وأدبيب الغاز ومياه الشرب أو قنوات التطهير....

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 يقصد بالإدارة المكلفة بالثقافة، هي الإدارات المكلفة بالاستشارة المسبقة والمنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 421/04 المؤرخ في 20 /12/2004 المحدد لكيفيات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية¹، والتي أوجبت المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 استشارتها عند تلقي طلب رخصة البناء .

وقد حددت المادة 31 من قانون التراث الثقافي 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 من قبل السلطات المكلفة بمنح رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض من أجل البناء ، و بانتضاء هذه المهلة يعد عدم رد الإدارة موافقة .

- كما أنه إذا وجدت هذه المعالم والمواقع الأثرية ضمن مناطق التوسع السياحي فزيادة على الخضوع منح رخصة البناء للرأي المسبق لإدارة السياحة فإن رأي إدارة الثقافة يكون مطلوبا حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 421/04.

- و تجس الإشارة في الأخير، أن البناء ضمن المناطق الأثرية، يخضع لنفس القواعد التي يخضع لها البناء ضمن مناطق التوسع السياحي من مطابقة الأشغال لمخطط حماية واستصلاح المواقع الأثرية والمنطقة المحمية التابعة لها والذي يحدد الأنشطة التي يمكن أن تمارس ضمنها.

الفرع الثاني : رخصة البناء في مناطق الساحل والتوسع السياحي بأن الساحل يؤدي وظيفتين أساسيتين وهما :

- وظيفة طبيعية كونه يقع ضمن مناطق التوسع السياحي وبالتالي فإن بناء أي منشأة سياحية ضمن هذه المناطق ، يجب أن يتم وفق التوازن التي تحكها وأهمها قانون 03/03 .

- يؤدي الساحل وظيفة اقتصادية باعتباره منطقة نشاط اقتصادي تخضع قواعد البناء فيه لقانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه.

وعليه فإن تنظيم عملية البناء ضمن مناطق الساحل والتوسع السياحي تخضع لأحكام قانونية خاصة نصت عليها المادة 19 من القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية التي أخضعت الاستعمال والاستغلال للأراضي الواقعة ضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية لأحكام قانون 04/98 المتعلق بالتراث الثقافي مما كانت طبيعة الاستعمال والاستغلال لهذه المواقع .

وباعتبار أن البناء هي استعمال واستغلال لحق الملكية العقارية طبقا للمادة 50 من القانون 29/90 حتى الملكية مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم.

ويتم البناء في هذه المناطق تحت الرقابة والتطبيق الصارم لمخطط التهيئة السياحية للمناطق السياحية التابعة للملاك الوطنية العمومية أو الخاصة أو تلك التابعة للخواص.

إن موافقة الوزارة المكلفة بالسياحة يعتبر إجراء جوهري للمطالبة بالرخص لدى الجهات المعنية في المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم ، ويخضع تسليم هذا الترخيص بالبناء إلى مخططات التهيئة السياحية المتجزئة من قبل الإدارات المكلفة بالسياحة في إطار تشاوري مع الجهات الأخرى .

حيث نصت المادة 12 من القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية بأن يتم تهيئة وتسيير منطقة التوسع والموقع السياحي وفق مواصفات مخطط التهيئة السياحية الذي تعده الإدارة المكلفة بالسياحة في إطار تشاوري ومصادق عليه ، ويندرج مخطط التهيئة السياحية في إطار أدوات تهيئة الإقليم والعمارة ويعد مخطط التهيئة السياحية رخصة تجزئة للأجزاء القابلة للبناء .

وأي مشروع سياحي يخضع عند مباشرة البناء للاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة، وذلك بموجب المادة 01 من المرسوم التنفيذي 421/04 والذي جاء تطبيقا للمادة 24 من القانون 03/03 ، إذ أنه وطبقا لهذا المرسوم فإن هذه الاستشارة يكون هدفها المحافظة على الطابع

السياحي للفضاءات التي تشكل مناطق التوسع والمواقع السياحية ، وتتأكد من مطابقة المشاريع مع النصوص التي تحكم المناطق أو المواقع المذكورة أعلاه ، سيما احترام محطات التهيئة السياحية ودفتر الشروط والحفاظ عليها وحمايتها من أي اعتداء.

- يتعين على المصلحة المتكئة بالتحقيق في رخصة البناء اخذ رأي مديرية السياحة ومديرية الثقافة بمجرد تلقي الطلب وإرسال صورة منه .

- وبعد إعدادها لهذه الاستشارة يتعين عليها أن ترسل رأيها معللا ومرفقا بالملف إلى المصلحة المختصة المتكفة بتحضير طلب رخصة البناء ، وذلك في أجل شهرين ابتداء من تاريخ استلامها للطلب، وهو الأجل الذي جاءت به المادة 06 من المرسوم التنفيذي 421/04 ، والذي يعد بمثابة استثناء على أجل شهر أهدد في المادة 39 من المرسوم التنفيذي 176/91 .

- 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 المذكور أعلاه .

وعليه نظرا لأهمية عملية البناء في هذه المناطق وخصوصيتها افردها المشرع بضرورة استشارة كل من وزارة السياحة والوزارة المتكفة بالثقافة تبعا للطابع المميز لهذه المناطق .

الفرع الثالث : رخصة البناء في المناطق الفلاحي تعرف المناطق الفلاحية طبقا للقانون 29/90 بأنها كل ارض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تجويله ويستبعد من نطاق المناطق الفلاحية ذات المردود العالي والأراضي الرعوية والأراضي الغابية التي تفتح دون تدخل الإنسان ،

ونصت المادة 48 من القانون 29/90 على أنه تنحصر حقوق البناء بالأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد في البنائات الضرورية الحيوية للاستغلالات الفلاحية والبنائات ذات المنفعة العمومية ويجب عليها في جميع الأحوال أن تندرج في محط شغل الأراضي .

وفي حالة غياب محط شغل الأراضي المصادق عليه وذلك بعد استشارة الوزارة المتكفة بالفلاحة بتاريخين :

- البنائات والمنشآت اللازمة الاستغلال الفلاحي ،
- البنائات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية ،
- التعديلات في البنائات الموجودة.

ويخضع البناء في هذه المناطق للمقاييس المعمدة حسب اختلاف موضوع البناء المراد تشييده والهدف منه ، فميز بين :

* البناءات المعدة للتجهيز : ضبقاً لنص المادة 03 من القرار الوزاري المشترك بين وزارة السكن والفلاحة المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 ، 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 متراً مربعاً لكل هكتار إضافي .

* البناءات المعدة للسكن : هناك ثلاث حالات حسب المواد 05 و 06 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992 .

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

الحالة الثانية : إذا كانت المساحة الكلية للمستعمرة تتراوح ما بين خمسة وعشر هكتارات يضاف عشرون متراً مربعاً (20م^2) للمساحة المخصصة للبناء المذكورة أعلاه لكل هكتار إضافي .

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

إن جميع الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات العالية أو الحسنة أو المتوسطة أو الضعيفة تخضع لنفس الأحكام والتواعد في منح رخصة البناء على النحو الذي تم تفصيله للبناء ضمن الأراضي الخصبية والخصبة جداً ، وأن تفريد المشرع لهذه الأخيرة بالحماية يرجع إلى الدور الاقتصادي والاجتماعي الذي تلعبه ، وكذا من خلال الأضرار التي تلحق بتحويل هذه الأراضي الخصبية والخصبة جداً إلى أراض قابلة للتعمير .
الخاتمة:

كما سبق بتبين أن المشرع الجزائري من خلال قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 المعدل والمتمم والقوانين الخاصة بالمناطق والمجالات المحمية ضبط سياسته للتعمير في المناطق ذات الميزة الطبيعية والثقافية والأثرية وكذا مناطق الساحل والتوسع السياحي والأراضي الفلاحية ذات الميزة العالية نظراً للطبيعة المميزة لهذه المناطق المحفوظة على الطابع الأيكولوجي والبيئي من التوسع العمراني والحفاظ على الموروث الثقافي المعماري الذي تتمتع به الجزائر لأنه يعكس الهوية التاريخية للجزائر ، وهذا في إطار الحماية المستدامة للبيئة وضبط قواعد التعمير والتقييد من عملية البناء في هذه المناطق من خلال ضرورة بسط

رقابة الوزارة المكلفة بالسياحة والثقافة والفلاحة في موافقتها للحصول على رخصة البناء قبل الإضفاء النهائي لرخصة البناء من طرف الوالي وهذا لميزة هذه المناطق الجندرة بالحماية القانونية .

قائمة المراجع:

- 1) القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتنبئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52، المعدل والنظم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية عدد 53.
- 2) قانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49، المعدل والنظم بموجب الأمر رقم 26/95 المؤرخ 25/09/1996 الجريدة الرسمية عدد 55.
- 3) تعريف المخطط التوجيهي للتنبئة و التعمير (P.D.A.U) باعتباره من أدوات التنبئة والتعمير بأنه أداة للتخطيط الجهوي والتسيير الحضري فهو يحدد التوجيهات الأساسية للتنبئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية وببسط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي، ويعرف بمخطط شغل الأراضي (P.O.S) باعتباره أيضا من أدوات التنبئة والتعمير بأنه مخطط الذي يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأراضي والبناء عليها وفقا لإطار التوجيهات المحدد والمنظم من طرف المخطط التوجيهي للتنبئة والتعمير للتفصيل أنظر : سماجن شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 173 و176.
- 4) المرسوم التنفيذي رقم 176 /91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة البناء والتجوزة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 25، المعدل والنظم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 07/01/2006 المعدل والنظم بالمرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 22/09/2009، الجريدة الرسمية عدد 55.
- 5) أبرباش زهرة، دور البلدية في ميدان التنبئة والتعمير، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص الإدارة والمالية، جامعة بن عكوب، الجزائر، 2010/2011، ص 69.
- 6) بويحي عبد الله، قرارات التنبئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011/2012، ص 81.
- 7) نفس المرجع، ص 82.
- 8) عزري الزين، (النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري)، مقال نشر بمجلة العلوم الانسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثامن، 2005، ص 3.
- 9) عزري الزين، قرارات العمران لقرية والطنن فيها، دار النجر للنشر والتوزيع، ط1، مصر، 2005، ص 11 و12.
- 10) عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص 05.
- 11) عابدة تريم، الرقابة الامارية على اشغال التنبئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، باتنة، 2011، ص 80.
- 12) القانون رقم 02/11 المؤرخ في 17/02/2011 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 13.

- (13) للتفصيل انظر: بن عزة الصاقي ، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011/2012، ص 128.
- (14) قانون رقم 03/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، جريدة رسمية عدد 11.
- (15) غربي إبراهيم ، البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة ماجستير في الحقوق، قانون عقاري، جامعة الجزائر 1، يوسف بن خدة، 2011/2012، ص 83.
- (16) قانون رقم 04/98 المؤرخ في 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية عدد 44.
- (17) بن عزة الصاقي ، المرجع السابق، ص 132.
- (18) القانون رقم 02/02 المؤرخ في 12/12/2002، المتعلق بحماية الساحل وتحتيته، الجريدة الرسمية عدد 77.
- (19) غربي إبراهيم ، المرجع السابق، ص 84.
- (20) لعوجي عبد الله ، الرقابة القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي ، مقال منشور بمجلة الحقوق والدراسات العدد استأص بالملتقى الوطني: إشكاليات العمار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، سبتمبر 2013.
- (21) عناف حبة ، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران ، مجلة المفكر الصادرة عن قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 06، ديسمبر 2010، ص 314.
- (22) المرسوم التنفيذي رقم 307/09 ، المعدل والنهائي للمرسوم 176/91.
- (23) قانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44.
- (24) أبراهيم زهرة ، المرجع السابق، ص 76.
- (25) عابدة ديم، المرجع السابق، ص 74.
- (26) أما صلاحية منح رخصة البناء في فرنسا منوطة برئيس البلدية حسب قانون 1986/01/06 بموجب المادة 421-2. ويوزع بين البلديات التي يغطيها مخطط شغل الأراضي وبين البلديات التي لا يغطيها هذا المخطط، للتصديق في الموضوع انظر :
- (27) عزري زين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 31.
- (28) المرسوم التنفيذي رقم 421/04 المؤرخ في 20/12/2004 المحدد لكليات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 83.
- (29) القرار الوزاري المشترك بين وزارة السكن والقلاحة المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 المتعلق بمفوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، الجريدة الرسمية عدد 86.