

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة ماستر أكاديمي
في الحقوق
تخصص: قانون تهيئة وتعمير
الموضوع:

**قواعد وشروط التعمير في المناطق الخاصة في
التشريع الجزائري**

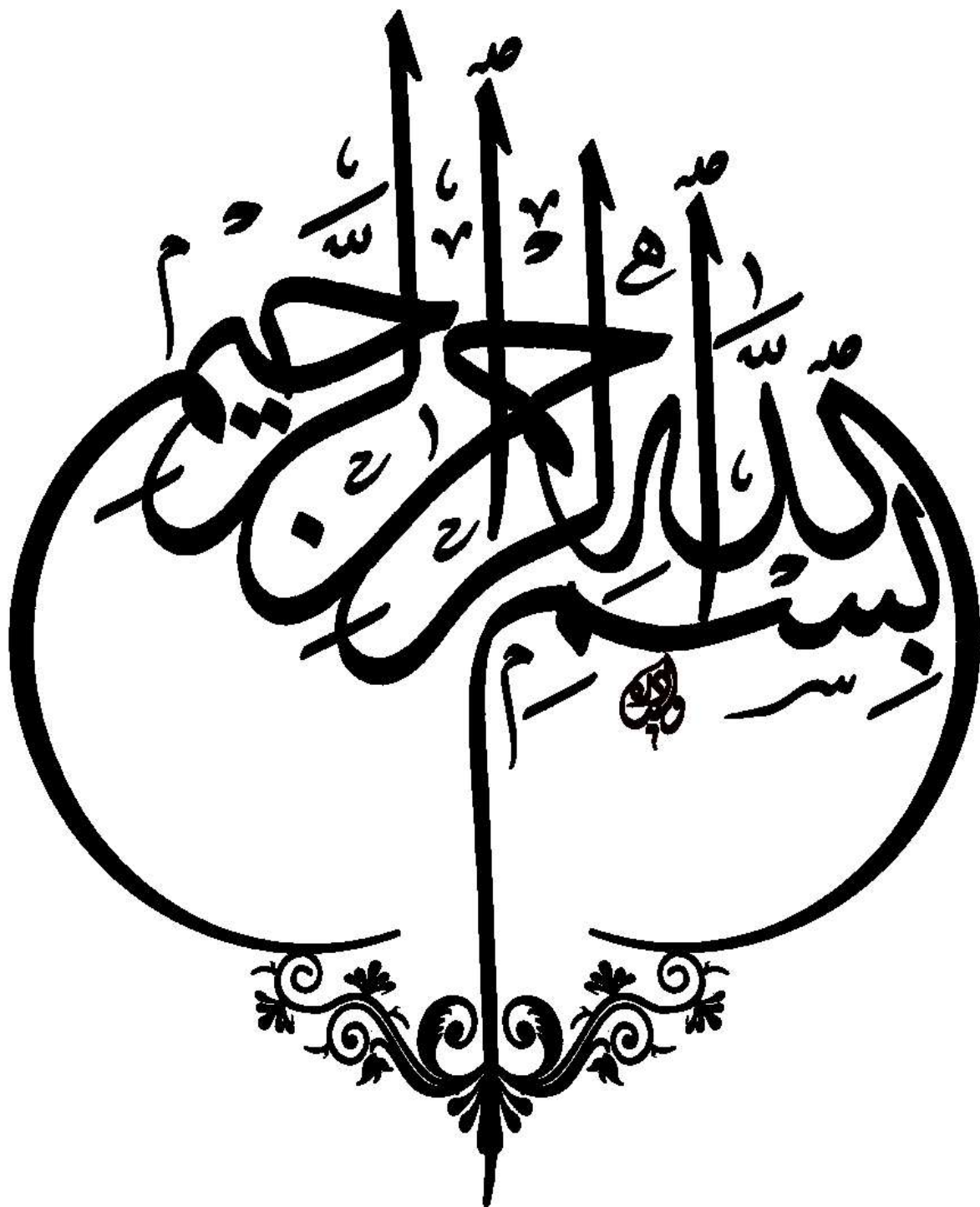
تحت إشراف:
دكتور حربوش بوبكر

إعداد الطالبة:
- لوشاني الضاوية

لجنة المناقشة

(اللقب والاسم)	(الرتبة)	(الصفة)
دكدوك هودة	أستاذة محاضرة أ	رئيسا
حربوش بوبكر	أستاذ محاضر أ	مشرفا
لفقير بولنوار	أستاذة محاضرة أ	ممتحنا

السنة الجامعية: 2022 / 2023



شكر وتقدير

اللهم لك الحمد حمدا كثيرا طيبا مباركا فيه ملء السموات وملء ما شئت من شيء بعد ذلك أشكرك على نعمك التي لا تعد ولا تحصى ومن لم يشكر الناس لم يشكر الله.

اتقدم بخالص الشكر والتقدير والامتنان لاستاذي الفاضل

" الدكتور حربوش بوبكر "

على اشرافه ونصائحه وارشاداته وملاحظاته القيمة التي انارت دربي وكذا وقوفه على كل صغيرة وكبيرة في هذا البحث جزاه الله كل خير

كما اتقدم بالشكر والعرفان لاعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذه المذكرة

ودون ان انمسي الاستاذ الفاضل

الدكتور حاج عزام سليمان

جامعة محمد لبوضياف المسيلة الذي زودني بالمراجع وكل من ساهم من قريب او بعيد في انجاز هذه المذكرة

كما أشكر الأستاذ

" عثمانى حمزة "

على توجيهاته ومساعدته لنا، فجزاه الله عندي كل خير

إهداء

أهدي هذا العمل إلى روح والديا الطاهرتين

كصدقة جارية على روحهما الطاهرتين

إلى أختي التي كانت السراج المنير

" ليندة "

إلى ابني فلذة كبدي وسندي

" أمين "

إلى أخي، الذي كان سندي

" صلاح "

إلى أبنائي

" نضال، أنيس، معتز، محمد "

إلى إخوتي وأخواتي

إلى كل من ساهم من قريب أو بعيد

في إنجاز هذا العمل العلمي

الضاوية

مكتبة

قيدَ المشرع الجزائري حق استعمال الملكية العقارية عن طريق وضع قيود قانونية وإدارية من أجل الموازنة بين المصلحة الخاصة للفرد والمصلحة العامة للمجتمع، وتظهر هذه القيود عن طريق وضع شروط وقواعد للتعمير وفق إجراءات قانونية وأخرى إدارية، لهذا فرض المشرع الجزائري من أجل القيام بعملية البناء الحصول على رخصة البناء من المصالح المحددة قانونا، ونظرا لما تكتسبه المناطق الخاصة من مميزات وخصوصيات فقد عمد المشرع الجزائري إلى ضبط أعمال البناء في هذه المناطق بموجب القوانين العامة للتهيئة والتعمير ومن أجل ضبطها أكثر سن المشرع نصوص تشريعية وتنظيمية خاصة بكل منطقة.

إن حماية المناطق الخاصة من الأنشطة العمرانية المخالفة للأحكام التنظيمية، أضحت مطلبا مهما من أجل وضع حد للبناءات الفوضوية عن طريق سن نصوص قانونية صارمة، تتوافق وخصوصية هذه المناطق من جهة وتحقيق التنمية العمرانية من جهة ثانية، نظرا لما تتطلبه هذه المناطق من تدخل كل الجهات الإدارية بمختلف وسائلها وأن أخطر ما يعرض المناطق الخاصة للتدهور هو البناء لذا كان لزاما على المشرع الجزائري التصدي لظاهرة البناءات غير القانونية في المناطق الخاصة بسن مجموعة من القواعد الخاصة للتعمير والتي تطبق على كل منطقة خاصة.

لقد وضع المشرع الجزائري قواعد وشروط لمنح رخصة البناء طبقا لقانون التهيئة والتعمير والنصوص المنظمة لها والتي تخضع لها جميع البناءات سواء داخل المناطق الخاصة أو خارجها، إذ تم تحديد الشروط التي يجب توفرها في كل طالب رخصة بناء والوثائق الخاصة بها والجهة المخول لها قانونا استصدارها، غير أن البناء في المناطق الخاصة اشتراط الحصول على ترخيص مسبق حسب كل منطقة وبالتالي ممارسة اي نشاط مرهون بمنح الترخيص فلا بد من الحصول على الإذن السابق من السلطات المختصة، لذا وجب أولا معرفة ماهي المناطق الخاصة ثم تحديد قواعد وشروط التعمير فيها.

أهمية الموضوع:

يكتسي موضوع مذكرتنا أهمية بالغة سواء تعلق الأمر من الناحية العلمية والعملية، فمن الناحية العلمية سوف نتناول بالدراسة قواعد التعمير في المناطق الخاصة في التشريع الجزائري، فحسب علمنا يعد من المواضيع الجديدة التي لم يتم التطرق إليها في الدراسات السابقة، لأننا سوف نتطرق إلى المناطق الخاصة حسب القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري لاسيما المادة 22 منه، والقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير لاسيما المواد 44-45-46 منه، وكذا مختلف القوانين والمراسيم المتعلقة بكل منطقة خاصة و نتمنى أن تضيف دراستنا لمكتبة الكلية مرجعا يعتمد عليه الطلبة ومن الناحية العملية فإن مذكرتنا توضح لكل راغب في أي عمل من أعمال البناء في المناطق الخاصة القواعد والشروط المنصوص عليها قانونا في كل منطقة خاصة من المناطق التي سوف نتطرق إليها التي يجب على كل طالب رخصة البناء التقيد بها حتى يمكن الحصول عليها.

أهداف الموضوع:

إن الهدف من اختيار موضوع قواعد وشروط التعمير في المناطق الخاصة من أجل الإلمام أكثر بالموضوع والنصوص القانونية التي تناولته والتعديلات التي طرأت عليه، لاسيما القوانين الخاصة من جهة ومن جهة أخرى يعتبر موضوع جديد لم يتم التطرق إليه نظرا لخصوصية المناطق الخاصة التي تتطلب إجراءات معينة صارمة من أجل الحفاظ على مميزاتها وخصوصياتها .

أسباب اختيار الموضوع:

إن الأسباب التي جعلتنا نختار الموضوع ترجع إلى أسباب ذاتية وأخرى موضوعية، أما عن الأسباب الذاتية، فتكمن في اختيار موضوع مميز لم يسبق التطرق إليه يتناول مناطق لها مميزات وخصوصيات وجب علينا كأفراد المحافظة عليها لضمان بقائها للأجيال القادمة

كإرث تاريخي - ثقافي - إيكولوجي - اقتصادي، أما عن الأسباب الموضوعية فتتمثل في كون الموضوع حديث ومهم.

الصعوبات:

تكمن الصعوبات التي واجهتنا في قلة المراجع لكون الموضوع مرتبط بعدة جوانب فمنها الجانب الاقتصادي - الثقافي - التاريخي - البيئي، وكذا القانوني والتقني، وبالرغم من الصعوبات يبقى موضوع مميز له علاقة وطيدة بخصوصيات المناطق الخاصة، والذي من واجبنا المحافظة عليها.

الإشكالية:

بناء على ما سبق ذكره يمكن أن طرح الإشكالية التالية:

• كيف أطر وضبط المشرع الجزائري التعمير في المناطق الخاصة؟

المنهج المتبع:

للوصول إلى النتائج الصحيحة والتحليل القانوني السليم اعتمدت في دراستي على المنهج الوصفي التحليلي للنصوص القانونية المتعددة، والتي لها علاقة بمجال بحثي.

ونظرا لحدثة البحث في موضوع قواعد وشروط التعمير في المناطق الخاصة، ومن خلال الدراسات المعمقة لم أجد دراسة مستقلة بحد ذاتها، مما جعلني أحاول أن ألم بموضوع المذكورة من خلال دراسة العديد من المناطق الخاصة من أجل ذلك، رأينا أنه من الضروري دراسة موضوع بحثنا في فصلين، نتطرق في الفصل الأول للإطار المفاهيمي والتشريعي للمناطق الخاصة في المبحث الأول، نتناول مفهوم المناطق الخاصة وفي المبحث الثاني آليات تصنيف المناطق الخاصة.

وفي الفصل الثاني، نتطرق إلى الآليات القانونية والإدارية لضبط البناء في المناطق الخاصة، إذ نتناول في المبحث الأول ضبط التعمير عن طريق الرخص والشهادات، وفي المبحث الثاني إلى الرقابة الإدارية على عمليات التعمير.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي والتشريعي

للمناطق الخاصة

تمهيد:

نظرا للكوارث التي يشهدها العالم في كل أنحاءه بسبب انهيار البنايات أو البنايات الآيلة للانهيار، وما تخلفه من خسائر بشرية ومادية تعود بالدرجة الأولى إلى غياب النصوص القانونية من جهة، أو عدم الالتزام بتطبيقها من جهة أخرى، فغياب النصوص القانونية الرادعة التي تنظم عملية البناء أو الهدم، والتي تفرض الالتزام بالشروط التقنية للمباني من أجل حماية الأراضي، سواء أكانت أراض غابية أو فلاحية، أو مناطق التوسع السياحي، وأراضي الساحل أو المجالات المحمية.

وإن السبب الرئيسي لحدوث الكوارث هو عدم احترام الأفراد أو الإدارات لقواعد وشروط التعمير المحددة قانونا، لاسيما في المناطق الخاصة التي تستلزم وجوب الحصول على تراخيص إدارية مسبقة لممارسة الأنشطة العمرانية بهدف تقنين عمران منظم يحقق المصلحة الخاصة أو العامة ويحترم فيه النسيج العمراني.

لذا سوف نتناول من خلال هذا الفصل المعنون بالإطار المفاهيمي والتشريعي للمناطق الخاصة تحديد مفهوم المناطق الخاصة في ظل القوانين العامة للتهيئة والعمران، وكذا في ظل القوانين الخاصة لكل منطقة على حدى.

ففي المبحث الأول، سوف نتناول مفهوم المناطق الخاصة، وفي المبحث الثاني نتناول آليات تصنيف المناطق الخاصة.

المبحث الأول: مفهوم المناطق الخاصة

يعتبر حق البناء من الحقوق من الحقوق المرتبطة بحق الملكية العقارية المكفول دستوريا، غير أن تدخل الدولة أصبح أمرا لا بد منه من أجل حماية النظام العام في المجتمع بأبعاده التقليدية والحديثة من أجل حماية النظام العمراني أو الجمالي عن طريق سن تشريعات تحد أو تقيد من حق الملكية العقارية، وذلك بفرض تراخيص أو شهادات يلتزم بها المالك قبل الشروع في عملية البناء أو التجزئة أو التقسيم أو المطابقة.¹

إن المشرع الجزائري وحرصا منه على ضبط التعمير في المناطق الخاصة التي تكتسي أهمية خاصة بالنظر إلى المميزات والخصائص التي تسمح بها من جهة، ولأهميتها الاقتصادية، والثقافية والبيئية، والتاريخية والإيكولوجية سن ترسانة من القوانين التي تنظم حماية هاته المناطق من خلال وضع شروط وقواعد تسيورها، وحمايتها وإعداد مخططات عمرانية خاصة بها.

وهو ما سنتناوله من خلال تقسيم المبحث الأول إلى مطلبين، نتناول في المطلب الأول تعريف المناطق الخاصة، والذي سوف نقسمه إلى فروع، نتناول في الفرع الأول تعريف المناطق الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري، وفي الفرع الثاني في ظل قانون التهيئة والتعمير، وفي الفرع الثالث في ظل القانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، وفي الفرع الرابع في ظل القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة وفي الفرع الخامس تعريف المناطق الخاصة في ظل القوانين الخاصة، وفي المطلب الثاني نخصه لتحديد المناطق الخاصة، ونقسمه إلى فروع، نتناول الفرع الأول المناطق الفلاحية، وفي الفرع الثاني المناطق الغابية، وفي الفرع الثالث المناطق السياحية ومناطق التوسع السياحي، وفي الفرع الرابع المناطق الأثرية.

¹ حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2021، ص ص 56 - 57.

المطلب الأول : تعريف المناطق الخاصة

نظرا لخصوصية المناطق الخاصة لما تتمتع وتزخر به من أهمية اقتصادية، ثقافية وبيئية وتاريخية، فإن المشرع الجزائري أولى أهمية كبيرة لهاته المناطق، لذا سنحاول تعريف المناطق الخاصة من خلال التطرق إلى القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، وكذا القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وكذا القانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتتميته المستدامة، وبعدها في ظل القوانين الخاصة.

الفرع الأول : تعريف المناطق الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري

بالرجوع إلى القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر 26-95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 لاسيما المادة 22 منه والتي تنص على: " نظرا لاعتبارات تاريخية أو ثقافية أو علمية أو أثرية أو معمارية أو سياحية، أو بغرض المحافظة على الحيوانات والنباتات وحمايتها، يمكن أن توجد أو تكون مساحات أو مواقع من الأصناف السالفة الذكر، وذلك بموجب أحكام تشريعية خاصة"¹.

الفرع الثاني: تعريف المناطق الخاصة في ظل قانون التهيئة العمران

بالرجوع إلى القانون 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالمرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 مايو سنة 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري، وبالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 غشت سنة 2004، وبالقانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، لاسيما الفصل الرابع من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير نجد أن المشرع الجزائري نص على أحكام خاصة تطبق على بعض الأجزاء من التراب الوطني، لاسيما أحكام المادة 43 منه والتي تنص

¹ المادة 22 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتعلق بالتوجيه العقاري، ج ر، عدد 49، صادرة في 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم بالأمر 95-26 المؤرخ في 25.09.1995، ج ر، عدد 55.

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي والتشريعي للمناطق الخاصة

على: " يخضع الساحل والأقاليم التي تتوفر على مميزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية، وكذا الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد لأحكام الخاصة، إذ تناول المشرع في القسم الأول الساحل بموجب أحكام المواد 44 - 45، والقسم الثاني الأقاليم ذات المميزات الطبيعية والثقافية البارزة بموجب أحكام المواد 46 - 47، وفي القسم الثالث الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد بموجب أحكام المواد 48 - 49¹.

وبالرجوع إلى أحكام المادة 46 من القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، نجد أنها تنص على: " تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية، وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي أو المناخي أو الجيولوجي، مثل المياه المعدنية أو الاستحمامية طبقاً للأحكام التشريعية التي تطبق عليها"²:

كما تنص المادة 47 من القانون 29-90 على: " أنه تضبط النصوص التشريعية والتنظيمية للالتزامات الخاصة التي تطبق على المناطق المشار إليها في المادة أعلاه في مجال استخدام الأراضي وتسييرها، لاسيما فيما يخص البناء، والموقع والخدمة، وإقامة البنايات، والهندسة، وطريق التسييج، وتهيئة محيط التراث الطبيعي والثقافي والتاريخي وحمايته وتنميته"³.

¹ المواد 43، 44، 45، 48، 49 من القانون 90-29 المؤرخ في 01 سبتمبر سنة 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالمرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 مايو سنة 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري.

² المادة 46 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم. مرجع سابق.

³ المادة 47 من القانون، المرجع نفسه.

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي والتشريعي للمناطق الخاصة

الفرع الثالث : تعريف المناطق الخاصة في ظل القانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة

صدر القانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة في 15 ديسمبر 2001 بالجريدة الرسمية عدد 77، ويترجم القانون 01-20 سياسة الدولة في إطار التنمية المستدامة من خلال تهيئة الإقليم الوطني وترقيته.

وطبقا لأحكام المادة 07 من القانون 01-20 والتي تنص على أن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الذي يترجم بالنسبة لكافة التراب الوطني التوجهات والترتيبات الإستراتيجية الأساسية فيما يخص السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.

- المخطط التوجيهي لتهيئة السواحل الذي بالتوافق مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يترجم بالنسبة للمناطق الساحلية والشريط الساحلي للبلاد الترتيبات الخاصة بالمحافظة على الفضاءات الهشة المستهدفة واثمينها.
- المخطط التوجيهي لحماية الأراضي الفلاحية ومكافحة التصحر.
- المخططات الجهوية الخاصة بالمناطق الساحلية بالتركيبات المنظمة في المخطط الوطني لتهيئة الساحل.¹

الفرع الرابع : تعريف المناطق الخاصة في ظل القانون 03-10 المتعلق بالبيئة

بالرجوع إلى القانون 03-10 المتعلق بالبيئة بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة المؤرخ في 10 جويلية 2003 لاسيما المادة 29 منه نجد انه تطرق إلى

¹ جمال الدين شاوي، النظام القانوني للمدن الجديدة دراسة في التشريع العقاري، دار النعمان للطباعة والنشر، السداسي الأول، 2017، الجزائر، ص 36.

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي والتشريعي للمناطق الخاصة

المناطق الخاصة على أنها تلك المناطق الخاضعة إلى أنظمة خاصة لحماية الموقع والأرض والنبات والحيوان والأنظمة البيئية، وبصفة عامة تلك المتعلقة بالبيئة.¹

من خلال النصوص التشريعية المذكورة أعلاه، نجد أن المشرع الجزائري تكلم عن المناطق الخاصة، غير أنه بالرجوع إلى أحكام المواد 22 - 46 - 47 - 29 المذكورين أعلاه نجد أنه لا يوجد تعريف خاص بالمناطق الخاصة، وإنما ركز المشرع الجزائري على المميزات والخصائص التي تزخر بها، ومنها التاريخية، الطبيعية، الثقافية، المناخية، الجيولوجية، العلمية، الأثرية، الساحلية، المعمارية.

إذن المشرع الجزائري لم يكتف بتحديد المناطق الخاصة بموجب القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري أو القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، بل حددها بموجب قوانين خاصة تتوافق وخصوصية كل منطقة من أجل حمايتها والحفاظ على مؤهلاتها.²

الفرع الخامس : تعريف المناطق الخاصة في ظل القوانين الخاصة

على اعتبار أن المناطق الخاصة هي مناطق محددة جغرافيا، يجري تصنيفها وتنظيمها وإدارتها لتحقيق أهداف محددة تتعلق بحمايتها والمحافظة عليها، لذا أحاطها المشرع الجزائري بحماية خاصة عن طريق سن ترسانة من النصوص القانونية خاصة بكل منطقة خاصة نظرا لخصوصيتها واحتوائها على مميزات طبيعية أو تاريخية أو ثقافية أو أثرية أو معمارية أو سياحية أو فلاحية ذات الإنتاج العالي والجيد، لذا سنحاول تعريف كل منطقة خاصة.

¹ المادة 29 من القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة والملغاة بموجب القانون 11-02 المتعلق بالمجالات المحمية.

² الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، د ط، دار الفكر للنشر والتوزيع، القاهرة 2005، ص 33.

أولا : في ظل قانون التوجيه الفلاحي

بالرجوع إلى أحكام المادة 04 القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، نجد أنها تنص على أن الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان، أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً، أو بعد تحويله، وقد سعى المشرع الجزائري من خلال النصوص التشريعية والتنظيمية إلى ضمان الاستغلال الأمثل لها، وحتى تحقق مردودها وإنتاجيتها وحمايتها من أي تعدد يغير وجهتها الفلاحية¹.

بالرجوع إلى القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 غشت سنة 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، لاسيما المادة 03 منه، يقصد في هذا المفهوم هذا القانون ما يأتي الامتياز - هو عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع إتاوة سنوية و المنطقة - فضاء مكون من مجموعة من الولايات التي لها خصائص طبيعية وتنموية متجانسة في المجالات الفلاحية والغابية والرعية، والفضاء الريفي - هو جزء من الإقليم أقل بناء، ويتكون من مساحات مخصصة للنشاط الفلاحي كنشاط اقتصادي أساسي، وكذا المناطق الطبيعية والغابات والقرى².

فالقانون 08-16 لم يأت بالجديد فيما يخص تعريف الأراضي الفلاحية، غير أنه وبالرجوع إلى أحكام المادة 31 منه أنه نص على إنشاء خريطة لتحديد الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية³.

¹ المادة 04 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، مرجع سابق.

² المادة 03 من القانون 08-16 المؤرخ في 03 غشت سنة 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر، عدد 46 صادرة بتاريخ 10 مارس 2008

³ يوسف رقية، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط 1، الجزائر، 2001، ص 34.

ثانيا : في ظل قانون المجالات المحمية

بالرجوع إلى القانون 11- 02 المؤرخ في 17 ديسمبر 2011 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، لاسيما المادة 02 منه التي تنص على : " إنما إقليم كل أو جزء من البلدية أو البلديات، وكذا المناطق التابعة للأماكن العمومية البحرية الخاضعة لأنظمة خاصة يحددها هذا القانون من أجل حماية الحيوان أو النبات والأنظمة البيئية البرية أو البحرية والساحلية أو البحرية المحمية"¹.

وهي تتميز بتنوع حياتي أو جيوفيزيائي، كما تمثل جزء من الأساس المادي للطبيعة أو الحياة، وتعد خزان دائم لموارد اقتصادية أو حضارية أو جمالية مهددة بالتدهور أو معرضة للانقراض، مما يستدعي حمايتها بدرجة متفاوتة وحشد همم الأجهزة السياسية والمعنية لاتخاذ الإجراءات والتشريعات اللازمة لذلك².

ومفهوم المحميات الطبيعية يقترب من مفهوم الحظائر الوطنية، وإن كانت تمتاز ببعض المميزات في كونها أقاليم واسعة نسبيا، وتمثل نظام بيئي قليلة أو منعدمة التغيير، أين تكون الكائنات النباتية أو الحيوانية تمثل أهمية خاصة، أين يسمح للجمهور الزائر بالدخول لأغراض ترفيهية عكس المحميات الطبيعية التي لا تكون مفتوحة للجمهور³.

ثالثا: في ظل قانون حماية التراث الثقافي

تعرف المعالم التاريخية بأنها إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع، يكون شاهدا على حضارة معينة أو على تطور هام أو حادثة تاريخية، وهي تنظم المنجزات المعمارية

¹ القانون رقم 11- 02 المؤرخ في 17 ديسمبر 2011 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، ج ر، عدد 15، صادرة في 17 ديسمبر 2011.

² يزيد عربي باي، إستراتيجية التشريع العمراني في الحماية البيئية للمجالات المحمية، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، العدد الرابع، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيارت، 2015، ص 56.

³ المواد من 4 إلى 13 من القانون 11- 02 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، مرجع سابق.

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي والتشريعي للمناطق الخاصة

الكبرى المعلمية الفخمة ذات الطابع الديني أو العسكري أو المدني أو الزراعي أو المدافن والمغارات والكهوف واللوحات والرسوم الصخرية، والنصب التذكارية، والهياكل أو العناصر المعزولة التي لها صلة بالأحداث الكبرى في التاريخ الوطني¹.

بالرجوع إلى أحكام المادة 02 القانون 98-04 المؤرخ في 15.07.1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي للمحافظة على التراث الثقافي، وحمايته وتثمينه -يعد تراثا ثقافيا للامة في مفهوم هذا القانون جميع الممتلكات الثقافية العقارية بالتخصيص والمنقولة الموجودة على أرض عقارات الأملاك الوطنية وفي داخلها المملوكة لأشخاص طبيعيين أو معنويين تابعين للقانون الخاص والموجودة كذلك في الطبقات الجوفية للمياه الداخلية والإقليمية الوطنية الموروثة عن مختلف الحضارات المتعاقبة منذ عصر ما قبل التاريخ إلى يومنا هذا².

وتعد جزءا من التراث الثقافي أيضا للامة الممتلكات الثقافية غير المادية الناتجة عن تفاعلات اجتماعية وإبداعات للأفراد والجماعات عبر العصور التي لا تزال تعرب عن نفسها من الأزمنة الغابرة إلى يومنا .

رابعاً : في ظل القانون المتعلق بالنظام العام للغابات

يقصد بالغابات جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية على شكل تجمعات غابية أو في حالة عادية يحتوي على الأقل مائة شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المناطق الجافة وشبه جافة وثلاثمائة شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج بالمناطق الرطبة أو شبه رطبة الغابات هي كل مغطاة بتجمعات نباتية مشجرة مكونة من نوع أو أنواع غابية

¹ واعلي جمال، الحماية الجنائية للعقار الأثري من التلوث، دراسة مقارنة محلية للبحوث العلمية في التشريعات البيئية، العدد الرابع، ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيارت، 2015، ص 28.

² المادة 02 من القانون 98،04 المؤرخ في 15.07.1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي للمحافظة على التراث الثقافي وحمايته وتثمينته، ج ر، عدد 44 الصادرة في 1998.

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي والتشريعي للمناطق الخاصة

سواء في حالة طبيعية أو اقل عملية التشجير أو إعادة التشجير على مساحة تفوق عشرة هكتارات متصلة وان للملكية العمومية الغايبية بعض الخصوصيات عليها تعريف الأملاك العمومية الكلاسيكية كونها من الثروات الطبيعية التي أراد المشرع أن تحميها بنظام خاص¹.

خامسا : الساحل

بالرجوع إلى القانون 02-02 المؤرخ في 05 فبراير سنة 2002 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، لاسيما المادة 02 منه التي تنص على أنه يقصد في مفهوم هذا القانون بما يأتي :

- شريط كثباني ساحلي - شريط رملي في شكل خليج أو شرم يتكون من بقايا ناتجة عن تيار ساحلي يمكن أن تنمو عليه نباتات خاصة.
- كثبان - ربوة أو هضبة رملية دقيقة تتكون على المنطقة الساحلية.
- الحاجز - عملية احتواء مياه البحر بواسطة منشآت تقام طوليا.
- الرصف - مجموع الصخور أو الكتل الخرسانية التي تكس على أرض مغمورة، تستعمل كأسس حمائية لمنشآت مغمورة.
- تكون ساحلي - طبقة ترابية من أصل محدد تنمو عليها مجموعة من الفصائل النباتية ذات سمات متناظرة.
- خط متساوي العمق - نقاط متساوية العمق داخل البحر.
- البراج - مساحة أرضية لا تنمو فيها إلا بعض النباتات البرية مثل الرقيمات - الخنجيات - الرزاليات أو غيرها من الفصائل المشابهة.
- البحيرة الشاطئية (ليدو) : بحيرة شاطئية توجد وراء شريط ساحلي.

¹ نصر الدين هنوني، الوسائل القانونية والمؤسسية لحماية الغابات في الجزائر، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي والتشريعي للمناطق الخاصة

- المستنقع : طبقة مائية راكدة قليلة العمق تغطي أرضا يكسوها جزئيا غطاء نباتي.
- عرض البحر : كل نشاط يقع على البحر بعيدا عن الشاطئ.
- الردم : سد الثغرات بواسطة الضمي¹.

فالساحل هو ذلك الفضاء الانتقالي بين البر والبحر، أو ذلك الخط من الشاطئ المحدد المجال البحري، وهو منطقة في تطور دائم، وهو الوسط الذي يخضع أكثر الضغوطات والمصالح التخاصمية لأنه مرغوب فيه من أجل التنمية العمرانية والاقتصادية، السياحية، النقل، حماية الطبيعة والصيد البحري من تلك الأسباب تم تهيئته بعقلانية².

سادسا : في ظل القانون 03-03 المتعلق بالتوسع السياحي

بالرجوع إلى القانون 03-03 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية لا سيما المادة 02 منه والتي نصت على أنه يقصد في مفهوم هذا القانون بالمصطلحات التالية :

1. مناطق التوسع السياحي : هي كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو خصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة مؤهلة لإقامة أو تنمية نمط أو أكثر من سياحة ذات مردودية.
2. الموقع السياحي: كل منظر أو موقع تتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية أو أسطورية أو ثقافية

¹ القانون 02-02 المؤرخ في 05 فبراير 2002 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج ر، عدد 10، الصادرة في 12 فبراير سنة 2002.

² خولة بوخميس وعبير بودرواز، قواعد التعمير الخاصة بالمناطق المحمية في الجزائر، مذكرة لنيل الماستر في القانون، تخصص قانون عام، جامعة 08 ماي 1945 قالم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2019، 2020، ص7.

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي والتشريعي للمناطق الخاصة

والذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه من التلف والاندثار بفعل الطبيعة والإنسان.

3. منطقة محمية : جزء من منطقة التوسع أو موقع سياحي غير قابل للبناء ويستدعى حماية خاصة قصد المحافظة على المؤهلات الطبيعية أو الأثرية أو الثقافية¹.

المطلب الثاني: تحديد المناطق الخاصة

بالرجوع إلى أحكام القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، كذا القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، والقوانين الخاصة لاسيما القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي، والقانون رقم 11-02 والمتعلق بالمجالات المحمية، والقانون المتعلق بالنظام العام للغابات المعدل المتمم بالقانون 91-20، والقانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، والقانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع الساحلية، يمكن القول إن المناطق الخاصة تتمثل في المناطق التوسع السياحي المواقع السياحي، المناطق الفلاحية، المناطق الغابية، المناطق الأثرية، مناطق المجالات المحمية، لذا سوف نتناول كل منطقة على حدى، ومنه نقسم هذا المطلب إلى فروع، في الفرع الأول نتناول المناطق الفلاحية، في الفرع الثاني المناطق الغابية، وفي الفرع الثالث المناطق السياحية، في الفرع الرابع المناطق الأثرية.

الفرع الأول : المناطق الفلاحية

نظرا لأهمية الأراضي الفلاحية باعتبارها ثروة وطنية من جهة، وموردا اقتصاديا هاما من جهة أخرى، وما تكتسبه من أهمية تاريخية واجتماعية، فهي في كل أرض تنتج بتدخل

¹ القانون 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003، المتعلق بمواقع التوسع والمناطق السياحية، ج ر، عدد 11 صادرة في 19 فيفري 2003.

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي والتشريعي للمناطق الخاصة

الإنسان سنويا أو عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان، أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله. (1)

وبالرجوع إلى أحكام المادة 04 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، نجد أن المشرع الجزائري يسعى إلى ضمان الاستغلال الأمثل والعقلاني للأراضي الفلاحية من أجل تحقيق إنتاجيتها، وبالتالي حمايتها والمحافظة عليها من أي تعدد قد يؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية، غير أن المواقع أثبت عكس ذلك، إذ تم تحويل الأراضي على اختلاف أصنافها إلى أراضي عمرانية، وطبقاً لإحكام المادة 05 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري فإنه تصنف الأراضي الفلاحية إلى أراض خصبة جداً، وأراض خصبة، ومتوسطة الخصب، وضعيفة الخصب تبعا لضوابط علم التربة والانحدار والمناخ والسقي².

بناء على ذلك تدخل المشرع لحماية الأراضي الفلاحية من خلال القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، وكذا القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي³.

أين منع أي استعمال غير فلاحي للأراضي الفلاحية، ولا يمكن أن يتم تحويل الأراضي الفلاحية الخصبة أو الخصبة جداً إلا بموجب القانون، كما أن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية لا يمكن أن يكون إلا بموجب مرسوم يتخذ في مجلس الوزراء، إضافة إلى تنظيم عملية البناء والتعمير على الأراضي الفلاحية، وإحاطتها بجملته من الضوابط التي تتناسب مع طبيعتها المادية التي تختلف كلية عن تلك المتعلقة بالأراضي القابلة للتعمير⁴.

¹ المادة 04 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، مرجع سابق.

² المادة 05 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، مرجع سابق.

³ القانون 08-16 المؤرخ في 03 مارس 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر، عدد 46 صادرة في 03 مارس 2008.

⁴ خولة عواد، الأحكام القانونية لرخصة البناء في الأراضي الفلاحية، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 10، العدد 02، جامعة مستغانم، 2009، ص777.

الفرع الثاني : المناطق الغابية

بالرجوع إلى القانون 84-12 المؤرخ في 23 جوان 1984 المعدل والمتمم بالقانون رقم 91-20 المؤرخ في 02 ديسمبر 1991 المتضمن النظام العام للغابات لاسيما المادة 08 منه أنه يقصد بالغابات جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية في حالة عادية.¹

وبالرجوع إلى أحكام المادة 07 من نفس القانون -تخضع للنظام العام للغابات - الغابات -الأراضي ذات الطابع الغابي -التكوينات الغابية الأخرى غير انه يتم تحديد إخضاع جزء من الثروة الغابية لنظام قانوني غير النظام الغابي بموجب مرسوم

بالرجوع إلى أحكام المادة 13 القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، أن الأراضي الغابية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تغطيها غابة في شكل نباتات تفوق كثافتها 300 شجرة في الهكتار الواحد في المنطقة الرطبة، و 100 شجرة في المنطقة القاحلة وشبه القاحلة، على أن تمتد مساحتها الكلية إلى ما يفوق 10 هكتارات متصلة.²

بالرجوع إلى أحكام المادة 04 القانون 90-25 المتضمنة التوجيه العقاري، فإن الأرض ذات الوجهة الغابية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تغطيها نباتات طبيعية متنوعة في قامتها وكثافتها، وتتفرع عن تدهورات الغابات بسبب قطع الأشجار أو الحرائق أو الرعي، وتشمل هذه الأراضي الأحرش والخمائل، وتدخل في هذه التكوينات القمم الغابية الجبلية والتكوينات المخشوشبة أو الضرورية لحماية المناطق الساحلية.

❖ للغابات مفهوم في القانون الجزائري، فليس كل غطاء نباتي غابة، ولا تشكل الأشجار غابة، ومنه فقد اعتمد المشرع الجزائري تعريفا للغابات لم يستقر هذا الأخير على

¹ المادة 08 من القانون رقم 84-12 المؤرخ في 17.06.1984 والمتعلق بالنظام العام للغابات، المعدل والمتمم ج ر، عدد 26، سنة 1984.

² المادة 13 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، مرجع سابق.

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي والتشريعي للمناطق الخاصة

معنى واحد، بل خضع للتطور بداية من قانون 12-84، مروراً بقانون التوجيه العقاري، وبعدها المرسوم التنفيذي رقم 115-2000.

❖ طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 115-2000، وطبقاً للمادة الرابعة، منه تعرف الغابة - أنها أرض تغطيها أحراش تتشكل من غابة أو أكثر، إما في حالتها الطبيعية، وإما بفعل التشجير أو إعادة التشجير على مساحة تفوق 10 هكتارات، وتشمل على الأقل على مئة شجرة في الهكتار الواحد، في حالة تصبح هذه المنطقة القاحلة وشبه القاحلة، وثلاثمائة شجرة في الهكتار الواحد في الهكتار الواحد في حالة تصبح في المنطقة الرطبة أو شبه الرطبة، فالغابة هي كل أرض مغطاة بتجمعات نباتية مكونة من نوع أو أنواع غابية، سواء في حالة طبيعية أو إثر عملية التشجير أو إعادة التشجير تفوق عشرة هكتارات متصلة¹.

الفرع الثالث : المناطق السياحية

تعتبر مناطق التوسع والمناطق السياحية من ضمن المناطق الخاصة وذات المنفعة العامة، إذ وضع المشرع الجزائري بموجب القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية على عاتق الدولة والجماعات الإقليمية الالتزام بحماية وتنمية هذه المناطق، لذا أصدر المشرع بشأنها العديد من النصوص القانونية من أجل حمايتها وضبطها وتسييرها، فكان أول قانون نظمها هو الأمر رقم 281-67 المتعلق بالحفريات وحماية الآثار والأماكن التاريخية والطبيعية والذي أطلق عليها الأماكن الصعبة².

والقانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري أطلق عليها تسمية المساحات والمواقع المحمية، في حين أتى القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعمل والمتمم أطلق

¹ نصر الدين هنوني، مرجع سابق، ص ص 22 - 23.

² الأمر رقم 67-281 المؤرخ في 20 ديسمبر 1967 المتعلق بالحفريات وحماية الآثار والأماكن التاريخية والطبيعية، ج ر، عدد 7 الصادرة بتاريخ 23 جانفي 1968.

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي والتشريعي للمناطق الخاصة

عليها الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة، ثم جاء القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية الذي عرفها بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

أما القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، فقد سماها المجالات المحمية.

عرفت مناطق التوسع السياحي على أنها كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية، ثقافية، وبشرية، وإبداعية مناسبة للسياحة مؤهلة لإقامة أو تهيئة مشتلة سياحية، ويمكن استغلالها في بيئة أو أكثر من السياحة ذات مردودية¹.

وعرفت الموقع السياحي على أنه منظر وموقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب، أو ما يحتوي عليه من عجائب وخصوصيات طبيعية، أو بنايات مشيدة عليها يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية، والذي يجب تثمين أصالته.

الفرع الرابع : مناطق الساحل

بالرجوع إلى القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، لاسيما أحكام المادة 01 منه التي تنص على أنه يهدف إلى تحديد الأحكام الخاصة المتعلقة بحماية الساحل وتثمينه².

وبالرجوع إلى أحكام المادة 07 القانون 02-02 نجد أنها تنص على أنه يشمل الساحل في مفهوم هذا القانون جميع الجزر والجزيرات، والجرف القاري، وكذا شريطا ترابيا يعرض أقله ثمانمائة متر (800 م) على طول البحر، ويضم صفوح الروابي والجبال المرئية من البحر وغير المفصولة عن الشاطئ سهل ساحلي.

¹ المادة 02 من القانون 03-03 المتعلق بمواقع التوسع والمناطق السياحية، مرجع سابق؟.

² المادة 01 من القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، مرجع سابق.

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي والتشريعي للمناطق الخاصة

- السهول الساحلية التي يقل عمقها عن ثلاثة كيلومترات (03 كلم) ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر.
 - كامل المناطق الرملية وشواطئها التي يقع جزء منها في الساحل ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر كما هو معرف أعلاه.
 - المواقع التي تضم مناظر طبيعية أو تشمل طابعا ثقافيا أو تاريخيا.
- ويضم الساحل أيضا منطقة نوعية تكون موضوع تدابير حماية وتثمين، وهي المنطقة الشاطئية، والتي تضم كل من الشاطئ الطبيعي، الجزر والجزيرات، المياه البحرية الداخلية وسطح البحر الإقليمي وباطنه¹.
- وهو نفس التعريف الذي نص عليه قانون التهيئة والتعمير².
- وكذلك المادة 15 من القانون 30-90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، والتي تنص على أنه تشمل الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية عموما على ما يأتي :

- شواطئ البحر.
- بحر البحر الإقليمي وباطنه.
- المياه البحرية الداخلية.
- ملح البحر ومعايره.
- مجاري المياه ورقاق المجاري الجافة.
- المجال الجوي الإقليمي³.

¹ المادة 01 من القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، مرجع سابق.

² المادة 47 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، مرجع سابق.

³ المادة 01 من القانون 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، عدد 52 الصادرة في 12 ديسمبر 1990.

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي والتشريعي للمناطق الخاصة

من خلال ما سبق ذكره، نجد أن المشرع الجزائري حاول إعطاء تعريف للساحل من خلال تحديد مكوناته والمجال والمساحة التي تشغلها هاته الأخيرة، وميز بين مختلف المصطلحات التي تتشابه معه في المفهوم، وهو ما جاءت به أحكام المادة 02 من القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، والتي جاءت بجملة من التعاريف وهي :

- شريط كثباني ساحلي - شريط رملي في شكل خليج أو شرم يتكون من بقايا ناتجة عن تيار ساحلي يمكن أن تنمو عليه نباتات خاصة.
- كثبان - ربوة أو هضبة رملية دقيقة تكون على المنطقة الساحلية.
- الحاجز - عملية احتواء مياه البحر بواسطة منشآت تقام طوليا.
- الرصف - مجموع الصخور أو الكتل الخرسانية التي تكس على أرض مغمورة، تستعمل كأس حمانية لمنشآت مغمورة.
- تكون ساحلي - طبقة ترابية من أصل محدد تنمو عليها مجموعة من الفصائل النباتية ذات سمات متناظرة.
- خط متساوي العمق - نقاط متساوية العمق داخل البحر.
- البراج - مساحة أرضية لا تنمو فيها إلا بعض النباتات البرية مثل الرقيمات - الخنجيات - الرزاليات أو غيرها من الفصائل المشابهة.
- البحيرة الشاطئية (ليدو) : بحيرة شاطئية توجد وراء شريط ساحلي.
- المستنقع : طبقة مائية راکدة قليلة العمق تغطي أرضا يكسوها جزئيا غطاء نباتي.
- عرض البحر : كل نشاط يقع على البحر بعيدا عن الشاطئ.
- الردم : سد الثغرات بواسطة الضمي.⁽¹⁾
- الضفة الطبيعية : كل منطقة تغطيها أو تجردها المياه العالية، والمنطقة والكثبان والأشربة الساحلية، والشواطئ، والبحيرات الشاطئية، والسواحل الصخرية، والجرفات

¹ القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، مرجع سابق.

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي والتشريعي للمناطق الخاصة

والطبقات المائية الساحلية التي تصل مستوى السطح بين البحر والأجزاء الطبيعية من المصببات.

- الحوض الموحد وقعر متوحد¹.

لقد أثار تركز النشاطات الاقتصادية والاجتماعية والسياحية والتطور العمراني بشكل فوضوي بالساحل جدلا كبيرا حول كيفية استغلال هذا الفضاء الهش والسلس المحصور والمحدد جغرافيا إلى حد أصبح يشكل أحد المشاكل العويصة على مستوى الشريط الساحلي².

الفرع الخامس : المناطق الأثرية

تعد الآثار جزء مهما من التاريخ والثقافة البشرية، وتختلف باختلاف الحضارات السابقة، وأن المعالم الأثرية تختص بالمباني والمنشآت المعمارية أو الصروح المنحوتة، والمشيدات الأثرية أو الهندسية، بالإضافة إلى محيطها وموقعها³.

وتعرف المواقع التاريخية بأنها أعمال الإنسان أو الأعمال المشتركة بين الإنسان والطبيعة، وكذلك المناطق، بما فيها المواقع الأثرية التي لها قيمة عالمية استثنائية من وجهة النظر التاريخية أو الجمالية.

وتعتبر الآثار الوجه الحضاري للأمم والعلامة المميزة لكل بلد، وكل منطقة تختلف عن الأخرى من خلال ثقافتها، إلا أن الميزة المشتركة المتواجدة في كل المناطق هي

¹ المادة 02 من القانون 02-02، مرجع سابق.

² محمد الحاج عيسى بن صالح، الآليات القانونية المقررة لحماية الساحل من التلوث في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015/2016، ص 31.

³ إيمان سطحة، الحماية القانونية للآثار والمواقع التاريخية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة 08 ماي 1945 قالمة، كلية الحقوق، 2018، 2019، ص 14.

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي والتشريعي للمناطق الخاصة

الموروثات الثقافية والمعالم التاريخية والأثرية التي بقيت مشيدة إلى يومنا هذا، والتي تروي تاريخ الشعوب وحضارة كل دولة.

وإن المشرع الجزائري نظم تأمين حماية الآثار والمواقع التاريخية من خلال القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، إذ تضمنت المادة الأولى من هذا القانون التعريف بالتراث الثقافي للأمة وسن القواعد العامة لحمايته والمحافظة عليه، وتثمينه وضبط شروط تطبيق ذلك¹.

بالرجوع إلى أحكام المادة 02 القانون 98-04، فإن كل تراث ثقافي للأمة وجميع الممتلكات الثقافي والعقارية بالتخصيص والمنقولة الموجودة على ارض عقارات الأملاك الوطنية وفي داخلها المملوكة للأشخاص طبيعيين أو معنويين تابعين للقانون الخاص الموروثة من مختلف الحضارات الثقافية منذ عصر ما قبل التاريخ إلى يومنا هذا تعبير جزءا من التراث الثقافي للأمة.

وتعرف المناطق الأثرية على أنها كل إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع يقوم شاهدا على حضارة معينة على تطور هام أو حادثة تاريخية، والمعالم المعينة بالخصوص هي المنجزات الكبرى والرسم والنقش، والفن الخزفي، المباني والمحميات المعلمية الفخمة ذات الطابع الديني أو العسكري، أو المدني أو الزراعي أو الصناعي، وهياكل عصر ما قبل التاريخ، والمعالم الجنائزية أو المدافن، والمغارات والكهوف، والرسوم الصخرية، والنصب التذكاري والهياكل، أو العناصر المعزولة التي لها صلة بالأحداث الكبرى في التاريخ الوطني².

¹ القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر، العدد 44، الصادرة 1998.

² عفاف حبة، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمارة، مجلة الفكر، كلية الحقوق جامعة محمد خيضر بسكرة العدد

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي والتشريعي للمناطق الخاصة

واعتبر المشرع الجزائري الآثار العمومية بما فيها الحظائر الأثرية، لاسيما الآثار الموجودة بالمتاحف من الأملاك الوطنية العمومية حسب مفهوم المادة 16 من القانون 90-30 المؤرخ في 01.12.1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، وتنص المادة 64 من القانون 98-04 بأن الممتلكات الثقافية الأثرية المنقولة الناجمة عن حفريات مبرمجة أو غير مبرمجة، أو اكتشافات عارضة حديثة أو قديمة في الإقليم الوطني تعد من الأملاك الوطنية، ولا يمكن أن تكون محل صفقات تجارية¹.

لقد نص المشرع الجزائري في القانون 98-04 على العديد من مظاهر الحماية الضرورية للمحافظة على الممتلكات الثقافية باعتبارها تراث مشترك، ومنها الحماية الإدارية عن طريق تسجيل الممتلكات الثقافية المادية في قائمة الجرد الإضافي كمظهر حماية أولية.

¹ خوادجية سميحة حنان، حماية الممتلكات الأثرية، مجلة السياسة والقانون العدد الخامس عشر جامعة منتوري قسنطينة،

المبحث الثاني : آليات تصنيف المناطق الخاصة

يعتبر تدخل الدولة في تقييد حق الملكية بترخيص أعمال البناء و هو أول الحقوق والحريات الفردية التي تم قيدها لتحقيق أهداف النظام العام.

إن قواعد التهيئة والتعمير قواعد آمرة، ومن النظام العام تفرض عقوبات على مخالفتها باعتبارها تهدف أساسا إلى احترام الشروط الواجبة في عملية البناء بهدف تحقيق المصلحة العامة، وحماية المواطنين من الأخطار التي قد تتجر عن عملية البناء في الأماكن الخطرة.

لهذا ضبط المشرع الجزائري قواعد النشاط العمراني بوضع شروط لمنع رخصة البناء والتي لا تكون إلا طبقا لأدوات التهيئة والتعمير التي تتدرج ضمن التخطيط العمراني التي أقرها القانون 90- 29 المؤرخ في 01.12.1990 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 والمراسيم التنفيذية له، والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991.

والذي حدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10.09.2005، والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 12.03.2012، ومخطط شغل الأراضي والمصادقة عليها، ومحتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 04 أبريل 2012

وأتناول دراسة آليات تصنيف المناطق الخاصة من خلال مطلبين، في المطلب الأول أتناول فيه الأطر العامة لتصنيف المناطق الخاصة، والمطلب الثاني أتناول فيه الأطر الخاصة لتصنيف المناطق الخاصة.

المطلب الأول: الأطر العامة لتصنيف المناطق الخاصة

تعد أدوات التهيئة والتعمير بالنسبة للمناطق الخاصة بمثابة وسائل عامة يمكن من خلالها معرفة موقع المناطق الخاصة، وتتمثل هذه الأدوات أساسا في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي، وتدرج هذه المخططات من الناحية الشكلية إرادة المشرع في تنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار، ومسايرة التوسع العمراني للمدن في محاولة لإيجاد أحسن توازن لمختلف وظائف المجال، ولأهمية هذه المخططات أوجب المشرع الجزائري لزوما إن تغطي كل بلدية أو أكثر من بلديتين بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، ثم إعداده لمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وعلى مسؤوليته.

الفرع الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)

إن القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير هو الذي أسس وبصفة واضحة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في المواد من 16 إلى 31، ثم جاء بعده المرسوم التنفيذي رقم 91-177⁽¹⁾ المتضمن إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه.

أولا : تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU):

بالرجوع إلى المادة 16 من القانون 90-29 نجد أنها تنص على أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجهات

¹المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر، عدد 26 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2009، ج ر، عدد 62، متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28 مارس 2012، ج ر، عدد 19.

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي والتشريعي للمناطق الخاصة

الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المحمية، أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومتطلبات التهيئة، ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

ومن خلال المادة 16 المذكورة أعلاه، نجد أن المشرع الجزائري حاول أن يعطي تعريفا قانونيا للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لجعله يحدد قوام الأراضي العمرانية " المعمرة والقابلة للتعمير عن طريق إيجاد توازن بين مختلف وظائف الأراضي وأنماط البناء المتنوعة"¹، وهو ما أشار إليه المشرع في أحكام المادة 11 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير عندما ذكر دور أدوات التهيئة والتعمير.

كما يمكن القول أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو حلقة وسطى بين المخططات التنموية بكل مستوياتها من جهة، وبين مخطط شغل الأراضي من جهة ثانية، بحكم أنه يستوعب برامج المخططات التنموية ويشكل مرجعية شغل الأراضي².

كما يعرف على أنه وثيقة تعرف بأهداف التنمية تهدف إلى صياغة صورة مجاملة تسمح بتطبيق تطورات التهيئة الاقتصادية والسوسولوجية، فهو وثيقة مستقبلية للنشوء وتربية التهيئة وتوسيع التجمعات السكني، كما يحدد التوجهات العامة لاستعمال الأرض³.

ثانيا : محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدلة والمتممة بالمرسوم التنفيذي رقم 05-30 المؤرخة في 10 سبتمبر 2005 على محتوى المخطط والذي يتكون من تقرير توجيهي نقدم عنه ما يلي:

¹ إسماعيل شامية، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دراسة وضعية وتحليلية، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 172.

² عيسى مهزول، صلاحيات المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، الطبعة 1، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 65.

³ أمال حاج جاب الله، الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر، د ط، دار بلقيس، الجزائر، 2014، ص 124.

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي والتشريعي للمناطق الخاصة

- يشكل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية، بالنظر الاقتصادي والديمقراطي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني¹.
- قسم التهيئة المقترح بالنظر للتوجهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والمدن من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.
- تعيين يحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات، وهذا التقنين يبين التخصيص الغالب للأراضي عند الاقتضاء وطبيعة النشاطات الممنوحة أو الخاضعة لإجراءات خاصة، لاسيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل.
- الكثافة العامة الناتجة عن معمل شغل الأراضي.
- الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.
- المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها، وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها.
- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها.
- المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية.
- مساحات حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية.
- وثائق بيانية تشمل مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حالياً، وأهم الطرق والشبكات المختلفة ومخطط التهيئة بين الحدود، القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير والمخصصة للتعمير في المستقبل وغير القابلة للتعمير.
- بعض أجزاء الأرض، الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانات الزراعية المرتفعة أو الجيدة، والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة، ومساحات تدخل مخططات شغل الأراضي.

¹ أفلولي ولد رابع صافية، مرجع سابق، ص ص 72 - 73 - 74.

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي والتشريعي للمناطق الخاصة

- مخطط ارتفاعات يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.
- مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق، وأهم سبل إيصال مياه الشرب والتطهير، وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.
- مخطط تحديد مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية أو التكنولوجية والمخططات الخاصة للتدخل.
- تحديد مساحات حماية المؤسسات أو المنشآت أو التجهيزات المنطوية عن الأخطار التكنولوجية طبقا للإجراءات القانونية والتنظيمات المعمول بها.
- تسجيل المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية أو التكنولوجية في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بناء على اقتراح المصالح المكلفة بالتعمير المختصة إقليميا، حسب الأشكال التي آلت الموافقة على المخطط¹.

ثالثا : إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

حسب نص المادة 12 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، يغطي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كل بلدية، كما أنه يمكن أن يشمل عدة بلديات.

وبالرجوع إلى أحكام المادة 12، نجد أنها تنص على أنه يتم تحديد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بمقرر من الوالي أو باقتراح من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بعد مداولة من المجالس الشعبية البلدية، وهذا في حالة ما إذا كانت البلديات تابعة لولاية واحدة، أما إذا كانت البلديات مشتركة تابعة إلى ولايات مختلفة، فهنا يحدد محيط المخطط التوجيهي بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالعمران والوزير المكلف بالجماعات الإقليمية.

من خلال هاته م، نجد أن مضمونها يكمن في وجوب تغطية كل بلدية ب مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، سواء بمفردها أو مشتركة مع مجموعة أخرى من البلديات، ويتم

¹ أقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، مرجع سابق، ص ص 74 - 75.

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي والتشريعي للمناطق الخاصة

إعداد مشروع مبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وأعضاء المجالس الشعبية البلدية المعنية.

وحسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم، فإن إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا يكون إلا عن طريق مداولة من المجلس أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، وتتضمن المداولة ما يلي¹:

- إصدار قرار إداري يرسم حدود تدخل المحيط²:

ويكون القرار إما من الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة، أو من قبل الوزير المكلف بالعمران مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية في حالة أراضي عدة بلديات تابعة لولايات مختلفة³.

- المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

تتم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير طبقا لأحكام المادة 27 من القانون 90-29 المعدل والمتمم.

- بموجب قرار وزاري مشترك بين كل من الوزير المكلف بالعمران مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية، وذلك بعد استشارة المعني للبلدية أو البلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 نسمة وتقل عن 500.000 نسمة.

- بموجب مرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلدية أو البلديات المعنية والتي يبلغ عدد سكانها 500.000 نسمة فما فوق⁴.

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-177 ، مرجع سابق.

² المادة 04 من المرسوم التنفيذي 91-177 ، المرجع نفسه

³ المادة 12 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

⁴ المادة 27 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، المرجع نفسه.

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي والتشريعي للمناطق الخاصة

ويندرج هذا المسار المندرج لصناعة قرار المصادقة ضمن المساعي المثبتة للدولة لخلق تناسق أدوات التعمير لتكون منسجمة مع إستراتيجية التهيئة العمرانية والتسمية التي تحددها السلطات العمومية.¹

الفرع الثاني : مخطط شغل الأراضي

إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعد الأداة الأولى لتحديد التوجهات الكبرى والإطار العام للنشاط العمراني في البلديات، فإن الأداة الثانية هو مخطط شغل الأراضي الذي يحدد بصفة دقيقة حدود استعمال الأراضي والبناء عليها، ويشمل في أغلب الأحيان تراب بلدية كاملة في إطار احترام القواعد التي ضبطها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وأشارت إلى هذا المادة 31 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، كما أن مخطط شغل الأراضي يعطي خطة واضحة ودقيقة لكيفية وطريقة استخدام الأراضي.

أولا : موضوع مخطط شغل الأراضي

تنص المادة 34 من القانون 90-29 المعدل والمتمم على أنه يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي، يحضره مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته، ويعتبر مخطط شغل الأراضي نوعا من أنواع القرارات التنظيمية.²

¹ محمد الهادي لعروق، التهيئة والتعمير في الجزائر بين الأهداف والممارسات الميدانية، الملتقى الوطني الأول حول التهيئة العمرانية في الجزائر واقع وآفاق، يومي 04 و 05 مارس 2005، جامعة سكيكدة، الجزائر، ص 35.

² عبد الله لعريجي قرارات لتهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون إداري معمق، 2011/2012، جامعة محمد لخضر، باتنة، الجزائر، ص 88.

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي والتشريعي للمناطق الخاصة

وهو عبارة عن وثائق متكاملة تتضمن المبادئ والأدوات المحلية للتخطيط الحضري¹.

يعمل مخطط شغل الأراضي على تحديد تفصيلي بالنسبة للقطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري والتنظيم² وحقوق البناء واستعمال الأراضي.

يقوم بتعيين الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح له، المعبر عنها بالمتر المربع من الأرض المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام وأناط البناءات المسموح بها واستعمالاتها.

يقوم بضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات.

تحديد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة.

عدد الارتفاقات، كما يقوم بتحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية، والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتحديد وإصلاحها.

يقوم بمعاينة مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

ثانيا : محتوى مخطط شغل الأراضي

طبقا لأحكام المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، التي تنص أن محتوى مخطط شغل الأراضي يتضمن على لائحة التنظيم- الوثائق البيانية. وبالرجوع إلى احكام المادة 18

¹ موفق إبراهيمي، البعد النسبي لقواعد التعمير والبناء، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون إداري معمق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2017، ص 86.

² فاتح أوزينة، التوافق بين العوامل البيئية وتصميم المخططات العمرانية، مذكرة ماجستير، معهد التسيير والتقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2019، ص 17.

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي والتشريعي للمناطق الخاصة

مكرر المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 يتكفل مخطط شغل الأراضي بكل الإجراءات المقررة في القانون رقم 02-02 والقانون 04-20

المطلب الثاني: الأطر الخاصة لتصنيف المناطق الخاصة.

بالرجوع إلى القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم نجد أنه نص على المناطق الخاصة ضمن الفصل الرابع عن عنوان الأحكام الخاصة التي تطبق على بعض الأجزاء الخاصة من التراب الوطني عبر 07 مواد من المادة 43 إلى غاية المادة 49 من هو وصولا مرتبه في ما يخص قانون التوجيه العقاري الذي يتكلم عنها بموجب أحكام المادة 22 من القسم الرابع المتعلق بالمساحات والمواقع المحمية فقد حرص على حماية المناطق ذات الاعتبار التاريخية والثقافية والأثرية والمعمارية والسياحية وقد خصها بأحكام تشريعية خاصة¹.

وتخضع المناطق الخاصة إلى مجموعة من المخططات بهدف تهيئتها وتثمينها من جهة وتحديد مواقعها من جهة ثانية وسوف نتناول المخططات الخاصة بكل منطقتي من المناطق الخاصة في فرع الفرع الأول يتطرق إلى المخطط الوطني للتنمية الفلاحية و الريفية عيه وفي الفرع الثاني إلى مخططات تهيئة المنطقة الساحلية وفي الفرع الثالث مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية، وفي الفرع الرابع إلى المخطط التوجيهي الخاص بالمجالات المحمية.

¹ حسبية غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، رسالة ماجستير، فرع الإدارة العامة القانون والتسجيل الإقليم، كلية الحقوق جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر 2011 / 2012، ص 50.

الفرع الأول: المخطط الوطني للتنمية الفلاحية والريفية

يهدف تحديد الإستراتيجية ووسائل التنمية الفلاحية وتخطيط النشاطات في الزمان والمكان ينشئ ومخطط وطني للتنمية الريفية يشمل على مجموعة من البرامج تضمن على الخصوص مجالات التدخل¹.

أنشأ هذا المخطط بموجب القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي ويتشكل هذا المخطط على تكثيف أنظمة الإنتاج الفلاحي وتحسينه وتنمينه والعمل على تطوير أنشطة الفروع في المجال الفلاحي، والمحافظة على موارده الوراثة الحيوانية والنباتية وتطويرها واستصلاح الأراضي وتشجيع عملية التشجير وإعادة التشجير بهدف مكافحة التصحر وتنمين الفلاحة الصحراوية وتطويرها بالإضافة إلى تنميه الفلاحة الجبلية² وتنمية الرعي والمراعي السهبية والشبه الصحراوية وتوسيعها.

أحال المشرع الجزائري كليات إعداد وتطبيق أهداف هذا المخطط إلى التنظيم:

- مخططات التوجيه الفلاحي:

يتم تأسيس مخططات التوجيه الفلاحي على مستوى الولاية والمنطقة وعلى المستوى الوطني وهي عبارة عن أدوات لتحديد التوجيهات الأساسية على المستوى المتوسط والطويل وتعمل هاته المخططات على تهيئة الفضاءات الفلاحية بطريقة تضمن تنمية فلاحية منسجمة على المستوى الولاية المنطقة وعلى المستوى الوطني³

ومن أجل معرفة العقار الفلاحي والتحكم فيه فقد استحدث القانون 08-16 أيضا وسيلتين هامتين⁴.

¹ لونيبي صبرينة، النظام القانوني العمراني في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العامة تخصص البيئة والعمران، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خده 2018، 2019 ص ص 93-94.

² المادة 02 من القانون 08-16 المتضمنة التوجيه الفلاحي، مرجع سابق.

³ المادة 08 من القانون رقم 08-16 المرجع نفسه.

⁴ المادة 13 من القانون 08-16، المرجع نفسه.

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي والتشريعي للمناطق الخاصة

- فهرس يحدد قدرات ممتلكات العقار الفلاحي أو ذو الوجهة الفلاحية ويستعمل كأساس تدخل الدولة.

- خريطة تحديد الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية.

تحدد كيفية وشروط تمييز الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية وتصنيفها وكذلك كيفية تسيير الفهرس العقاري، والقيود فيه وخريطة تحديد الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية والتسجيل فيها عن طريق التنظيم.

- تطبيق أدوات تأطير العقار الفلاح على الأرض الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأماكن الخاصة للدولة وتلك التابعة للأماكن الخاصة¹.

الفرع الثاني: مخططات تهيئة المناطق الساحلية.

- بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 07-206 المؤرخ في 30 جويلية 2007 يحدد شروط وكيفيات البناء وشغل الأراضي على الشريط الساحلي وشغل الأجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ وتوسيع المنطقة موضوع منع البناء عليها الذي يهدف إلى تحديد شروط وكيفية البناء وشغل الأراضي المرتبطة مباشرة بالأنشطة الاقتصادية المرخص بها على شريط ساحلي.

- يخضع الساحل إلى مجموعة من المخططات بهدف تهيئة وتنميته وتمثل في المخطط التوجيهي للتهيئة الساحل، ومخطط تهيئة المنطقة الشاطئية ومخطط استعجالي.

أولا المخطط التوجيهي للتهيئة الساحل (SDAT)

طبقا للقانون 01-20 المتعلقة بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة يعتبر هذا المخطط كآلية استراتيجية هامة لتنمين وحماية مكونات الساحل الطبيعية والبيئية من الاندثار.

جاء هذا المخطط ليتوافق مع المخطط الوطني للتهيئة الإقليمي طبقا للمادة 07 الفقرة 2 من القانون 01-20 المتعلقة بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة².

¹ المادة 12 من القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي، مرجع سابق.

² المادة 7 من القانون 01-20 المتعلقة ب تهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، مرجع سابق.

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي والتشريعي للمناطق الخاصة

يهدف هذا المخطط لترجمة الترتيبات الخاصة بالمحافظة على الفضاءات الهشة، وتمييزها بالنسبة للمناطق الساحلية، والشريط الساحلي للبلاد، وبعد الوثيقة المرجعية لجميع مخططات التهيئة الشاطئية.

يقوم المخطط برسم حدود مناطق الساحل التخصيص.

الجغرافي الاجتماعي البيئي والاقتصادي، وتوفير نظام إعلامي في منطقة الساحل وهو بذلك يعد الوثيقة المرجعية لجميع مخططات التهيئة الشاطئية، وتم إعداده بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-86 المؤرخ في 11 مارس 2007 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-78 المؤرخ في 2 مارس 2015¹ الجريدة الرسمية العدد 12 سنة 2015، والذي نص على أنه يتقرر إعداد مخطط التهيئة السياحية بموجب قرار من الوزير المكلف بالسياحة.

ثانيا: مخطط تهيئة الشاطئ (PAC)

إن مخطط تهيئة الشاطئ يعد أحد أدوات تسيير الساحل التي نص عليها المشرع الجزائري في القانون رقم 02-02 فهي تهدف إلى تهيئة وتسيير المنطقة الساحلية في البلديات المجاورة للبحر من أجل حماية الفضاءات الشاطئية لاسيما الحساسة منها².

إن إعداد مخطط تهيئة الشاطئ يتم طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 09-114 المؤرخ في 7 أبريل 2009 الذي حدد شروط إعداد مخطط تهيئة الشاطئ ومحتواه وكيفية تنفيذه ويتضمن وتقرير تقني ونظام تهيئة الساحل³.

ويتم إعداد مخططات تهيئة الشاطئ بناء على عملية تقنية وهي المسح العقاري للساحل الذي بدوره يساهم ويشمل في عملية إعداد برامج تهيئة الشاطئ ويهدف لضمان المسح

¹ المادة 05 من المرسوم التنفيذي 07-85 المؤرخ في 11 مارس 2007 يحدد كفاءات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسيع والمواقع السياحية المعدل بموجب المرسوم التنفيذي في 15-78 المؤرخ في 2 مارس 2015 ج ر، عدد 12 سنة 2015.

² المادة 26 من القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل مرجع سابق.

³ المرسوم التنفيذي رقم 09-114 المؤرخ في 7 أبريل 2009 عدد شروط إعداد مخطط تهيئة الشاطئ ومحتواه وكيفية تنفيذها ج ر، عدد 21 السنة الصادرة بتاريخ 08 أبريل 2009.

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي والتشريعي للمناطق الخاصة

العقاري للساحل باعتباره عملية تقنية لتحديد المجال الذي يشغله الساحل من خلال مكوناتها المنصوص عليها في القانون رقم 02-02 مع التقييم لوضعية الساحل عن طريق تسليط الضوء على وضعية الأراضي الساحلية، وكيفية شغلها والاطلاع على الحالة الأيكولوجية للأواسط الطبيعية المتواجدة¹.

يهدف مخطط تهيئة الساحل إلى تحديد المجال الساحلي ومختلف مصادر وأشكال التلوث وتعريف الشاطئ²

ثالثاً: مخططات التدخلات الاستعجالية

تنشأ هاته المخططات على مستوى الولايات ذات الواجهات البحرية على المستوى الوطني فهي تندرج ضمن أدوات التدخل المنظم لمكافحة التلوث البحري الناجم عن حادث بحري أو بري أو جوي، الذي قد يتسبب في ترتيبات من شأنها إلحاق الضرر بالوسط البحري أو الساحل والمصالح المرتبطة به³.

وتتمثل هذه المخططات في مخطط كل البحر الذي أنشأ من أجل مكافحة التلوث البحري الناجم عن الحوادث البرية البحرية أو الجوية ثم إنشائه بموجب المرسوم التنفيذي في رقم 94-279 المتضمن تنظيم مكافحة التلوث البحري وإحداث مخططات استعجالية لذلك من أجل تعبئة الوسائل البشرية والمادية في حالة الخطر والقيام بعملية إزالة التلوث وتنقسم إلى ثلاثة أقسام وهي مخطط تل البحر الوطني و مخطط تل البحر الجهوي و مخطط تل البحر الولائي، وتهدف هاته المخططات إلى مكافحة تلوث البحر الناجم عن حوادث سواء أكانت بحرية وجوية أو برية والتي قد تتسبب بالحاق أضرار جسيمة للساحل وتم إحداثه

¹ منشور وزاري رقم 380 س.ب.م.ل 19 أكتوبر 2002 المتضمن تنفيذ القانون رقم 02-02 المؤرخ في 5 فيفري 2002 المتعلق بحماية واثمين الساحل في إطار برنامج التهيئة الشاطئية، وزارة تهيئة الإقليم والبيئة، حماية الساحل واثمينه نصوص تشريعية وتنظيمية، ص56.

² محمد الحاج عيسى بن صالح، مرجع سابق، ص 75.

³ المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 14-264 المؤرخ في 22- سبتمبر 2014 المتعلق بتنظيم مكافحة التلوث البحري وإحداث مخططات استعجالية لذلك ، ج ر، العدد 58 الصادرة في 01 أكتوبر 2014.

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي والتشريعي للمناطق الخاصة

بموجب المرسوم التنفيذي رقم 279-94 المتضمن تنظيم مكافحة التلوث البحري وإحداث مخططات استعجالية لذلك¹.

رابعاً: مخطط تنظيم التدخلات والإسعافات

أنشأ هذا المخطط بموجب المرسوم رقم 85-231 المؤرخ في 25 أوت 1985 الذي يحدد شروط تنظيم التدخلات والإسعافات وتنفيذها عند وقوع الكوارث كما حدد كيفية ذلك².
يهدف مكافحة الكوارث بصورة عامة مهما كان شكلها أين تضطلع البلدية والولاية بدور هام في إعداده بمعية مصالح الحماية المدنية، والمصالح الأخرى ويتوقف نجاحه على مدى توفر الوسائل والتنسيق الجيد بين مختلف أطراف العملية³.

الفرع الثالث: مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها (PPMVSA)

طبقاً لأحكام المادة 30 من القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي يقوم هذا المخطط بتحديد القواعد العامة لتنظيم البناء والهندسة المعمارية والتعمير عند الحاجة واستخدام الأراضي والانتفاع بها لاسيما ما يتعلق بتحديد الأنشطة التي يمكن أن تمارسه عليها ضمن حدود الموقع المصنف أو المنطقة المحمية، وطبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 03-223 المؤرخ في 5 أكتوبر 2003 المتضمن كيفية إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها⁴.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 279،94 المؤرخ في 17 سبتمبر 1994 المتضمن مكافحة التلوث البحر وإحداث مخططات استعجالية لذلك ج ر، العدد 59. الصادرة بتاريخ 21 سبتمبر 1994 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-264.
² المرسوم رقم 85-231 المؤرخ في 25 أوت 1985 الذي يحدد شروط تنظيم التدخلات والإسعافات وتنفيذها عند وقوع الكوارث كما حدد كيفية ذلك، ج ر، عدد 36 الصادرة بتاريخ أوت 1985
³ حسينة غواس، الحماية المستدامة للساحل في ظل القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 46، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة الجزائر ديسمبر 2016 ص 523.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 03-223 المؤرخ في 05 أكتوبر 2003 المتضمن كيفية إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها ، ج ر، العدد 60، الصادرة بتاريخ 08 أكتوبر 2003.

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي والتشريعي للمناطق الخاصة

ويعمل هذا المخطط على تحديد القواعد العامة والارتفاقات المطبقة على المواقع الأثرية والمنطقة المحمية التابعة له، في إطار احترام أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹، وهو عبارة عن وسائل حماية التراث الأثري.

ويقوم المجلس الشعبي للولاية المعنية به بإعداد هذا المخطط بعد طلب مقدم من الوالي بناء على الإخطار المسبق المرسل إليه من قبل وزير الثقافة، ثم تبليغ عن طريق الوالي إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية الواقعة في نطاق أراضيهم الموقع الأثري من أجل القيام بنشرها لمدة شهر بمقر البلدية، وفي نفس الوقت يقوم الوالي بإرسال نسخه من هذه المداولة إلى وزير الثقافة² يقوم مدير الثقافة تحت السلطة الوالي بإنشاء مهمة إعداد المخطط إلى مكتب دراسات أو مهندس معماري مؤصل قانونا من طرف اللجنة القطاعية التابعة لوزير الثقافة، الذي يخول له القانون بناء على رأي هذه اللجنة منتج صفة التأصيل في العالم والمواقع الأثرية³.

يتم المصادقة عليه من طرف المجلس الشعبي الولائي بعد سلسلة من المشاورات وبمداولة يتم الإعلان على المشروع بقرار من الوالي ويتم نشر المخطط في الجريدة الرسمية، بقرار من الوزير بعد اطلاعه على المتن المرسل من طرف الوالي⁴ ويتم إعداد المخطط طبقا للقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

2- المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة.

طبقا لأحكام المادة 45 من القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي يتم إحداث هذا المخطط الذي يحل محل مخطط شغل الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-324 المؤرخ في 5 أكتوبر 2003 المتضمن كيفية إعداد الدائم لحفظ واستصلاح

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 03-223، مرجع سابق.

² شريف سدراش، الآثار والتنمية المستدامة في الجزائر، دراسة تلمسان نموذجا، مذكرة ماجستير، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية الجزائر 2010، 2011، ص56.

³ المادتين 13 و 14 من المرسوم 03-323، مرجع سابق..

⁴ المادة 10 من المرسوم 03-323، مرجع سابق.

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي والتشريعي للمناطق الخاصة

القطاعات المحفوظة في إطار احترام الأحكام المتعلقة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ودوره في تحديد المجموعات العقارية الحضرية أو الريفية المنشأة في شكل بطاقات محفوظة كما يتضمن والقواعد العامة وارتفاعات استخدام الأرض التي يجب أن تتضمن الإشارة إلى العقارات التي لا تكون محل هدم أو تعديل أو التي ترضى على الهدم والتعديل، كما يحدد الشروط المعمارية التي يتم على أساسها المحافظة على العقارات والإطار الحضري¹.

يتم إعداده بمداولة المجلس الشعبي الولائي بناء على طلب من الوالي، وذلك بعد إخطاره من قبل الوزير المكلف بالثقافة، ثم الموافقة على المخطط بناء على أحكام المادة 44 من القانون 98-04².

أما فيما يخص تنفيذ المخطط يتيم من قبل مؤسسة عمومية تحدث لهذا الغرض بالتشاور مع رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية³ وتخضع عملية تعديله ومراجعته بنفس أشكال إعداده ولا يمكن إعادة ضبطه باستثناء التكييفات البسيطة.

3- المخطط العام لتهيئة الحظيرة الثقافية

يندرج هذا المخطط ضمن أدوات التعمير التي تخص الحضائر الثقافية ويعتبر هذا المخطط أداة للحماية يحل محل مخطط شغل الأراضي بالنسبة للأراضي التي تدخل ضمن الحدود الجغرافية للحظيرة وتتكفل بإعداد المخطط مؤسسة عمومية ذات طابع إداري موضوعة تحت وصاية وزير الثقافة وتسد لها مهمة تسير الحظري وحماية الأراضي ضمن حدود الحظيرة وبموجب أحكام المادة 39 من القانون 98-04 تنشأ الحظيرة الثقافية وتعين حدودها وفق مرسوم يتخذ بناء على تقرير مشترك بين وزارة الثقافة ووزير الجامعات المحلية البيئة والتهيئة العمرانية، والغابات عقب استشارة اللجنة الوطنية للموت للممتلكات الثقافية.

¹ المادة 45 من القانون 98-04 المتعلق بالتراث الثقافي، مرجع سابق.

² المادة 44، المرجع نفسه.

³ المادة 02 من المرسوم 11-01 المؤرخ في 09 جانفي 2011 ج ر، العدد 01 الصادرة بتاريخ 09 جانفي 2011 المعدل والمتمم المرسوم التنفيذي 03-324 والمتضمن كيفية إعداد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة.

الفرع الرابع: المخطط التوجيهي للمجالات المحمية

طبقاً لأحكام المادة 35 من القانون 11-02 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة ينشأ المخططات التوجيهية الخاصة بالمجالات المحمية الطبيعية لكل مجال محمية يتضمن التوجهات والأهداف المنتظرة على المدى البعيد¹ تحدد كفاءات إعدادها والموافقة عليه ومراجعته عن طريق التنظيم.

ينشأ مخطط التسيير يحدد التوجيهات حماية المجال المحمي وتثمينه وتنميته المستدامة كما يحدد الوسائل اللازمة لتنفيذه، ويوضح المخطط العناصر التالية:

– خصائص التراث وتقسيمه.

– الأهداف الإستراتيجية والعملية.

– وسائل حماية وتسيير الواجب تنفيذها.

– برنامج البحث تدابير حماية المجال المحمي.

وطبقاً لأحكام المادة 37 فإنه يفتح المجال أمام التنظيم لكيفية إعدادها والمصادقة عليه ومراجعته.

وبالرجوع إلى أحكام المادة التي من نفس القانون تنص على ضرورة نقل حدود المجال المحمي في مخططات التهيئة والتعمير وفي الخرائط البحرية المعمول بها طبقاً لأحكام المادة 11 من القانون 04-05 المعدل والمتمم لقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير فإنها نصت على ضرورة توفير الحماية للمناطق المحمية الطبيعية والثقافية².

وفيما يخص المناطق الغابية وبالرجوع إلى القانون رقم 84-12 المؤرخ في 17 جوان 1984 المعدل والمتمم فإنه لم تنشأ مخططات تهيئة خاصة بالأماكن الغابية.

الفرع الخامس: قواعد التهيئة في الغابات

¹ المادة 35 من القانون 11-02 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة.

² المادة 11 من القانون رقم 04-05 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق لـ 14 غشت سنة 2004 المعدل والمتمم القانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 11 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير ج ر، عدد 51.

الفصل الأول..... الإطار المفاهيمي والتشريعي للمناطق الخاصة

بالرجوع إلى القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 يونيو 1984 المعدل والمتمم المتضمن النظام العام للغابات وطبقا لإحكام المادة 37 منه التي تنص تخضع الغابات لمخطط تهيئة يقره الوزير المكلف بالغابات بعد استشارة المجموعات المحلية طبقا للسياسة الوطنية للتهيئة العمرانية.

وطبقا للمادة 38 يحتوي مخطط الهيئة على وجه الخصوص على جميع الأعمال الخاصة بالدراسات والتسيير والاستغلال والحماية، التي تساهم في تنمية الغابات تنمية اقتصادية واجتماعية متكاملة وطبقا للمادة 39 يتم في إطار السياسة الوطنية لتنمية قطاع الغابات وضع جرد غابي وطني يكون دوريا وكميا ونوعيا للثروة الغابية ويوضع سجل وطني للثروة الغابية¹.

¹ المواد 37، 38، 39، 40 من القانون 84-12 المتضمن النظام العام للغابات، مرجع سابق.

خلاصة الفصل

إن قواعد التعمير في المناطق الخاصة لا تختلف عن القواعد العامة التي أقرها قانون التهيئة والتعمير، إلا أن لها خصوصيات مميزة نظرا لطابع هذه المناطق، وقد أوجب القانون ضرورة احترام القوانين المنظمة لحركة البناء والتعمير والمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي، وأخص المناطق الخاصة بإجراءات مميزة تبعا لخصوصية هاته المناطق.

تناول هذا الفصل من الدراسة الإطار المفاهيمي والتشريعي للمناطق الخاصة، جاء في المبحث الأول مفهوم المناطق الخاصة من خلال تحديدها طبقا للقوانين العامة المتمثلة في القانون 90-29 والقانون 90-25، وبعدها طبقا للقوانين الخاصة بكل منطقة.

ثم تناولنا المناطق الخاصة من خلال تصنيفها وتحديدها، ثم تطرقنا إلى المخططات الخاصة بكل منطقة.

الفصل الثاني

الآليات القانونية والإدارية لضبط البناء في

المناطق الخاصة

تمهيد:

إن المشرع الجزائري قد أولى في السنوات الأخيرة اهتماما واسعا للمجال العمراني والإشكالات التي تنجم عنه، باعتباره مجالا هاما من خلال إصدار ترسانة من النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، كما عدد المشرع قواعد تنظيم من خلال إيجاد الطرق والوسائل التي يمكن الهيئات العمومية من التحكم في التطور العمراني وتنظيمه، وعلى اعتبار أن المناطق الخاصة يتميز بمميزات ومقومات واعتبارات خاصة سواء كانت طبيعية أو تاريخية وحضارية أو ثقافية، ورغم التأخر الذي سبق صدور القانون الخاص بحماية المناطق الخاصة وما تنتج عنه من أضرار وخسائر فادحة مست هاته المناطق إلا أن المشرع سن نصوص خاصة تقوم بضبط وشروط وقواعد البناء على مستوى هاته المناطق لذا سنحاول من خلال هذا الفصل تقسيم الدراسة إلى مبحثين لتناول في المبحث الأول- ضبط التعمير عن طريق الرخص والشهادات وفي المبحث الثاني الرقابة الإدارية عن عمليات التعمير.

المبحث الأول: ضبط التعمير عن طريق الرخص والشهادات

يعتبر حق البناء من الحقوق المرتبطة بحق الملكية المعترف به دستوريا فمالك الأرض يظهر صفته كمالك باستعمال حقه في البناء هو من أدوات الاستغلال العقار من جهة ومن جهة أخرى أداة لتغيير وجهته¹.

ونظرا للأهمية وخطورة هذا الحق بالنظر إلى الآثار التي تترتب عنه خاصة في المناطق الخاصة فإن حرية البناء لم يتركها المشرع على إطلاقها بل وضع لها قيود، وفق نظام قانوني صارم لأن حق الملكية لم يعد حقا مطلقا بل حقا يتصف بالنسبية لترد عليه عدة قيود من بينها ما تفرضه مقتضيات النظام العام بأبعاده التقليدية والحديثة والتي من بينها النظام العام الجمالي العمراني².

فقد قيّد المشرع حق البناء عن طريق قواعد التعمير والتي تترجم عن طريق رخصة البناء وفيما يتعلق بالبناء في المناطق الخاصة نجد أن المشرع قيد أعمال البناء في المناطق الغابية والفلاحية ومناطق المواقع السياحية والمناطق الساحلية، والمناطق المحمية وللتعرف على إجراءات البناء في هذه المناطق والجهة المختصة المخولة لها قانونا منح الترخيص المسبق، بالنظر لخصوصية هاته المناطق

لذا نقسم هذا المبحث إلى مطلبين نتناول في المطلب الأول ضبط التعمير عن طريق الرخص، وذلك بتقسيمه إلى أربعة فروع نتناول في الفرع الأول رخصة البناء في مناطق التوسع والمواقع السياحية، وفي الفرع الثاني رخصة البناء في الفلاحية، وفي الفرع الثالث رخصة البناء في المناطق المحمية والفرع الرابع رخصة البناء في المناطق الساحلية أما في المطلب الثاني وسوف نتناول ضبط التعمير عن طريق الشهادات. ونقسمه إلى ثلاث فروع في الفرع الأول نتناول شهادة التعمير وفي الفرع الثاني شهادة التقسيم وفي الفرع الثالث شهادة المطابقة.

¹ حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، مرجع سابق، ص 96.

² خير الدين بن مشرنين، رخصة البناء، دار هومة الجزائر، 2014، ص 22.

المطلب الأول: ضبط التعمير عن طريق الرخص

سنتناول في هذا المطلب شروط وإجراءات حصول طالب رخصة البناء على رخصة البناء في مناطق التوسع والمواقع السياحية والمناطق الفلاحية والمناطق الغابية والمناطق المحمية والأقاليم الثقافية البارزة .

الفرع الأول: رخصة البناء في مناطق التوسع والمواقع السياحية

تعتبر مناطق التوسع والمواقع السياحية من ضمن المناطق المحمية وذات المنفعة الوطنية طبقا للقانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية فإن المشرع الجزائري حدد إجراءات خاصة لإصدار رخصة البناء في هذه المناطق.

إن المناطق السياحية ومناطق التوسع السياحي غير قابلة للبناء وأشغال البناء والتعمير فيما يخضع لضوابط وتتم ضمن أدوات تهيئة الإقليم والعمران وفق مخطط التهيئة السياحية. ومن أجل الاستغلال العقلاني لمناطق التوسع والمواقع السياحية¹ إذ جعل المشرع الترخيص بالبناء في هاته المناطق يتوقف على مرحلتين أساسيتين:

1- مرحلة دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع التي يمكن من خلالها رفض ملف الرخصة لاعتبارات مرتبطة بملائمة مشروع البناء لهذه المناطق.

2- مرحلة دراسة المشروع من ناحية التقنية²، وعلى طالب رخصة البناء في المناطق السياحية ومناطق التوسع السياحي استيفاء جملة من الشروط المتطلبة قانونا.

أولا: صفة طالب الرخصة

بالرجوع إلى أحكام المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فإن المشرع لم يجعل طالب الحصول على رخصة البناء حكرًا على مالك قطعة الأرض أو البناية فقط بل خوله للمالك أو وكيله الحائز أو المستأجر المرخص له قانونا والهيئة أو المصلحة صاحب التخصيص وصاحب الامتياز الصفة في طلب رخصة البناء.

¹ تم تصنيف حوالي 173 منطقة توسع سياحي بمقتضى المرسوم رقم 88، 232 المؤرخ في 5 نوفمبر 1988 المتضمن التصريح عن مناطق التوسع السياحي، ج ر، عدد 51، صادرة في 14/12/1988.

² ربيعة صبايحي، الشروط القانونية لاستغلال العقار السياحي في الجزائر، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياحية المجلد 9 العدد 2، ص 19.

ثانيا: مضمون طلب رخصة البناء

طبقا لأحكام المواد 42 إلى 44 من المرسوم التنفيذي 15-19 أن الوثائق والمرفات الواجب إرفاقها مع طلب الحصول على رخصة البناء تتمثل في وثائق تقنية تبين مدى انسجام محل الطالب مع قواعد العمران.

يحتوي الملف المتعلق بالهندسة المعمارية حسب أحكام المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ما يلي:

تصميم الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع¹.

المبنية وغير المبنية المساحات الأرضية والمساحات المبنية للأرض بين شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، ونقاط وصل رسم شبكة الطرق، التصاميم المختلفة المعدة على سلم 1/50 بالنسبة للبنىات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300م² وعلى سلم 1/100 بالنسبة للبنىات التي تتراوح مساحتها مشتملاتها ما بين 300 إلى 600 م² وعلى سلم 1/200 بالنسبة لباقي البنىات بالنسبة للتوزيعات الداخلية لمختلف المستويات البناية، والمحلات التقنية، وكذا الواجهات بما في ذلك وجهات الأسيجة، والمقاطع ترشيديية، والصور الثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع مشروع البناء في محيطه القريب مع ضرورة توضيح تخصيص مختلف المحلات على التصاميم وتبين بوضوح الأجزاء القديمة التي يتم الاحتفاظ بها أو هدمها أو الأجزاء المبرمجة وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الاشتغال الكبرى.

- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقدير للأشغال والآجال إنجاز ذلك.
- الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء.
- وثائق تقنية يثبت مدى انسجام محل الطلب مع حماية البيئة السياحية.
- اشترط المشرع وثائق يتم إعدادها من طرف مهندسين معتمدين طبقا لأحكام المادة 55 من القانون 90-29 المتعلق بتهيئة والتعمير المعدلة بموجب القانون رقم 04-05 يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس في

¹ مخطط كتلة البنىات على سلم 1/200 أو 1/500 والذي يحدد القطعة الأرضية مساحتها وتوجيهاتها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء نوع طوابق البنىات المجاورة وارتفاعها أو عددها ارتفاع البنىات الموجودة والمبرمجة على القطع الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية والمساحات.

- أنظر المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بعقود التعمير، مرجع سابق.

الفصل الثاني.....الآليات القانونية والإدارية لضبط البناء في المناطق الخاصة

الهندسة المدنية معتمدين معا في إطار عقد إدارة المشروع تهميش يحتوي المشروع المعماري على تصاميم ووثائق تبين موقع المشروع وتنظيمه وحجمه ونوع الواجهات وكذا مواد البناء والألوان المختارة التي تبرز الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع الجزائري.

تحتوي الدراسات التقنية خصوصا على الهندسة المدنية الهياكل، وكذا قطع الأشغال الثانوية وتحدد كيفية تطبيق أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم.

طبقا لإحكام المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكل كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها فإنها تنص على أنه يجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري ودراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية الذين يمارسان مهنتهما حسب الإجراءات القانونية المعمول بهما، وتؤثر من طرفهما كل فيما يخصه.

إن كل أشغال البناء والتعمير في المناطق السياحية ومناطق التوسع السياحي تتم وافق أدوات تهيئة الإقليم والعمران¹ ووفق مخطط التهيئة السياحية طبقا لأحكام المادة 12 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية التي نصت على أنه تتم تهيئة وتسيير منطقته التوسع والموقع السياحي وفقا لمواصفات مخطط التهيئة السياحية الذي تعده الإدارة المكلفة بالسياحة في إطار تشاوري ومصادق عليه عن طريق التنظيم.²

ثالثا - دراسة طلب الترخيص بالبناء

بعد تقديم طلب الحصول على رخصة البناء في المناطق السياحية ومناطق التوسع السياحي فإن المصلحة المكلفة بالتحقيق تشترط فيه التسرع في دراسة الطالب لتفصل فيه بقرار معلل ونظرا لخطورة نشاطات التعمير في المناطق السياحية ومناطق التوسع السياحي فرض المشرع الجزائري ضرورة أن يتم شغل الأراضي واستعمالها بما يكفل حماية الفضاءات البرية والبحرية والحفاظ على توازنها الطبيعية من خلال إدماجه لاشتغال حماية المناطق السياحية عند إعداد وثائق التعمير، وكذا التقييد الحق في البناء بمجموعة من

¹ مصرفي نصر الدين، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2013، ص ص 460-461.

² القانون رقم 03-03 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، مرجع سابق.

الفصل الثاني.....الآليات القانونية والإدارية لضبط البناء في المناطق الخاصة

الشروط القانونية التي يتعلق ب إقامة مشاريع البناء، التي تعد بمثابة ضوابط تحول دون الأضرار بالبيئة في المناطق السياحية ومناطق التوسع السياحي.

وطبقا لأحكام المادة 46 التي نصت في تناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة عدم وجوده لتحليلات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيق الأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

واستكمالاً للتحقيق يتوجب على الإدارة المعنية بتسليم رخصة البناء استشارة بعض الهيئات إجبارياً وهو ما نصت عليه أحكام المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 04- 421 المحددة كليات استشارة المبنية للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخص البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية بقولها يخضع منح رخصة البناء للمشاريع الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية للرأي المسبق للإدارة المكلفة بالسياحة¹.

كما يخضع كل تغيير وتوسيع أو تهديم لمؤسسة فندقية أو سياحية متواجدة داخل المناطق السياحية أو مناطق التوسع السياحي إلى رأي مسبق من الوزارة المكلفة بالسياحة². كما أن رخصه البناء تخضع منحها إلى رأي مسبق من الوزارة المكلفة بالسياحة بالتنسيق مع الإدارة المكلفة بالثقافة في حالة وجود التراث الثقافي مصنف³.

ويتعين على المصلحة المكلفة بالتحقيق في رخصة البناء إبلاغ مديرية السياحة على مستوى الولاية وعند الاقتضاء مديره الثقافة بمجرد تلقي الطلب على أن يرفق نسخة من الملف⁴ يجب على الإدارات المستشارة المذكورة أعلاه أن تباشر التحريات والتحققات اللازمة لا سيما فيما يتعلق بمخطط التهيئة الساحلية ودفاتر الشروط، وكذا المؤهلات السياحية

¹ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 04- 421 المؤرخ في 20 ديسمبر 2004 المحدد لكيفية الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخص البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر ، عدد 83 الصادرة في 26 ديسمبر 2004.

² المادة 23 من القانون 03- 03، مرجع سابق.

³ المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 04- 421 ، المرجع نفسه.

⁴ المادة 5 من نفس المرسوم.

الفصل الثاني.....الآليات القانونية والإدارية لضبط البناء في المناطق الخاصة

للمنطقة السياحية، ومناطق التوسع السياحي واحترام سلامتها وعند الاقتضاء سلامة الآثار المواقع الثقافية، وكذا الحفاظ على الأملاك الثقافية المحمية، وصيانتها وحمايتها¹ يتعين على الوزارة المكلفة بالسياحة أن ترسل آراءها معللة ومرتبقة بالحلف المسلم إليها للمصلحة المكلفة بالتحقيق في أجل شهرين من تاريخ استلام الطلب² وضرورة استشارة في الإدارة المكلفة بالسياحة يشار بصفة خاصة كل من

- مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية.

- مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي تجاري وبالصفة عامة كل بناية تستعمل لاستقبال الجمهور وكذا بالنسبة لتشييد بنايات سكنية هامة التي يمكن أن تكون بنايات خاصة لا سيما فيها يتعلق بمتابعة الحرائق.

-المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية عندما تكون مشاريع البنايات الموجودة في مناطق أو مواقع مصنفة في إطار التشريع المعمول به³.

- مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية الدولة المكلفة بالفلاحة أو المقاطعة الإدارية في الولاية التي تم إحداثها طبقا للمادة 49 من القانون 90-29 المتعلقة بالتهيئة والتعمير⁴.

وتهدف الاستشارة إلى المحافظة على الطابع السياحي لهذه المناطق من خلال رقابة مدى مطابقة المشاريع المقررة للقواعد القانونية لاسيما ما يتعلق به احترام مخطط التهيئة السياحي وكذا احترام سلامة المواقع الثقافية المصنفة الموجودة فيها وحمايتها ووقايتها⁵.

¹ المادة 18 من القانون رقم 02-02، مرجع سابق.

² المادة من المرسوم التنفيذي رقم 04-421 مرجع سابق.

³ المادة 49 من القانون 90-29 مرجع سابق.

⁴ المادة 47 فقرة 3 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-324 ، مرجع سابق.

⁵ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 04-421 ا، مرجع سابق.

الفصل الثاني.....الآليات القانونية والإدارية لضبط البناء في المناطق الخاصة

ويعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق في الملف فإنه يتعين على الجهة المختصة أن تصدر قرارها إما بالموافقة أو الرفض، أو بالتأجيل السبب في الطلب.

-وفيما يخص البناء وشغل الأراضي على الشريط الساحلي فقد نظمته المرسوم التنفيذي رقم 07-206 المؤرخ في 30-06-2007 الذي يحدد شروط شغل الأجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ وتوسيع المنطقة موضوع منع البناء عليها إذ أنه وبالرجوع إلى المادة 2 التي تنص على أنه تتم كفاءات شغل الأراضي أو إنجاز البنايات في الفضاءات الساحلية على أساس دراسة تدعى دراسة تهيئة الساحل ويبادر بالدراسة الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئة وتعددها دراسات معتمدة طبقا للتنظيم المعمول ب هاو الهيئات المختصة على أساس اتفاقيات أو عقود دراسات طبقا للمادة 5 من نفس المرسوم.

الفرع الثاني: رخصة البناء في المناطق الفلاحية

تعتبر الأراضي الفلاحية ثروة وطنية وموردا اقتصاديا هاما إضافة إلى أهميتها التاريخية والاجتماعية، تشغل رخصة البناء باعتبارها الوثيقة التي تشترط حيازتها من طرف الشخص الذي يريد القيام بتشديد بناية جديدة أو تحويل أو تغيير لبناية موجودة تتضمن قرارا إداريا مسبقا بالمرافقة على البناء، تصدره السلطة الإدارية المختصة مع وجوب احترام النصوص القانونية المنظمة لعملية التعمير والبناء، العنصر الأهم الذي من شأنه توفير الأراضي الفلاحية لأنه بوجوبها يتم الترخيص بإقامة البناء فوقها الذي يهدف إلى خدمة الأراضي ويراعي طبيعتها.

أولا: الشروط المتعلقة بالبناء على الأراضي الفلاحية

حدد القرار الوزاري المشترك بين وزير السكن والفلاحة الصادر بتاريخ 13 سبتمبر 1992 المتعلقة بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلدية

المتتم¹ جملة من الشروط والضوابط المتعلقة بالبناء المقام على الأراضي الفلاحية مراعيًا ما يلي:

- يجب أن تتضمن رخصة البناء ترخيصًا فقط ببناء المنشآت المتعلقة بالتجهيزات التي تزيد في الاقتصاد العام للنشاط أو المتعلقة بالتجهيزات التي تزيد في الاقتصاد العام للنشاط أو البنايات المعدة لاستغلال السكني للشخص الذي يشغل الأراضي الفلاحية.

يجب أن لا يتجاوز ارتفاع البنايات 9 أمتار ويتم قياسها من أي نقطة من الأرض بالنسبة للبنايات الضرورية لمنشآت التجهيز المرتبطة بالاستغلال الزراعي ذات الإمكانيات العالية والحسنة أو المتوسطة والأراضي الصحراوية المستصلحة والأراضي الرعوية أو ذات الطابع الرعوي وعلى الأراضي الحلقافية فإنه يجب أن لا تتجاوز مساحة البناء 1/50 من ساحة الملكية التي تكون أقل من خمس هكتارات وإذا تجاوزت المساحة الحد فيمكن أن ترفع 50 متر مربع لكل هكتار.

- أما في مناطق الأراضي الزراعية ذات الإمكانيات الضعيفة فإن مساحة البنايات يجب أن لا تتجاوز 1/25 مساحة الملكية بنفس الشروط والزيادة السابقة ذكرها، وهناك استثناء يتعلق بالبنايات الموجهة لاحتضان المنشآت التجهيزات ضمن إطار الاستثمار الفلاحي، ويتم الترخيص في إقامتها بناء على قرار صادر من وزير الفلاحة بعد اقتراح من لجنة وزارية مشتركة خاصة الذي يحدد تشكيلتها وسيرها مقررا يصدره وزير الفلاحة.

- يجب أن تتوفر في طالب رخصة البناء الصفة التي تتحول له، وقد حدد أحكام المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها للأشخاص الذين تحقق لهم طلب رخصة البناء¹.

¹ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 المتعلقة بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلدية، ج ر، عدد 86 الصادر 1992/12/6 المتتم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18 نوفمبر 2015، ج ر، عدد 03 الصادر في 17 جانفي 2016.

وطبقا لأحكام المادة 23 من القانون 10-03 المحددة الشروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة على ضرورة استغلال وتسيير وحماية الأراضي الفلاحية والأموالك السطحية الملحقة بها بصفة منتظمة ودائمة طبقا للقانون والشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط وصاحب حق الامتياز هو الشخص ذو الجنسية الجزائرية الذي يستفيد بموجب عقد الامتياز يمنحه الدولة من حق أراضي فلاحية التابعة للأموالك الخاصة للدولة وكذا الأملاك المستصلحة المتصلة بها بناء على دفتر الشروط لمدة 40 سنة مقابل دفع إتاوة سنوية.

فطبقا للقانون 10-03 قد أجاز لصاحب حق الامتياز إقامة البناء فوق الأراضي الفلاحية محل عقد الامتياز بما يتناسب ووظيفتها وضمن الاستغلال الأمثل لها.

تطبيقا لأحكام المرسوم التنفيذي 11-06 المحدد لكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموالك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات والمؤسسات العمومية، والذي نص في المادة 02 تصنع الدولة تحت تصرف الهيئات والمؤسسات العمومية أو أراضي فلاحية لإنجاز مهمة تطوير المادة البنائية أو حيوانية والبحث والتكوين أو الإرشاد.

- إجراءات الحصول على رخصة البناء في الأراضي الفلاحية

طبقا لإحكام المادة 52 من القانون 90-29 المعدل والمتمم والمادة 06 من 08-15، يمنع على المستثمر صاحب الامتياز القيام بتشييد أي بناية مهما كانت طبيعتها سواء كانت محددة للتجهيز الفلاحي أو الاستغلال الكل دون الحصول المسبق على رخصة البناء من السلطة المختصة في الأجل المحددة قانونا ويتم طلب الرخصة من قبل المستثمر صاحب الامتياز أمام المجلس البلدي في محل وجود أراضي المستثمرات الفلاحية².

¹ المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، مرجع سابق.

² كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2017.

وتصبح رخصة البناء غير صالحة اذا لم يشرع في البناء في أجل سنة ابتداء من تاريخ تسليمها.

الفرع الثالث: رخصة البناء في المناطق الغابية

- إن القيام بأي عملية بناء في المناطق الغابية أو الذات الوجهة الغابية يجب الحصول فيه على رخصة من إدارة الغابات التابعة لوزارة الفلاحة فتطبيقا لأحكام المادة 27 من القانون 84-12 المعدل والمتمم فإنه لا يجوز إقامة أية ورشة لصنع الخشب أو مخزن للتجارة الخشب أو المنتجات المشتقة من داخل أملاك الغابية الوطنية أو على بعد يقل عن 500 متر منها دون رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات.

-طبقا لأحكام المادة 28 من قانون 84-12 المتعلق بالنظام العام للغابات أنه لا يجوز إقامة فرن للجير أو الجبس أو مصنع للأجر أو القرميد أو الفرن لصنع المواد البناء أو أية واحدة أخرى قد يكون نشاطها مصدر للحرائق داخل أملاك الغابية الوطنية أو على بعد يقل على كيلومتر واحد منها دون رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات طبقا للتنظيم الجاري به العمل¹، كما أنه يمنع إقامة أية مصنع لنشر الخشب داخل أملاك الغابية الوطنية أو علي بعد يقل عن مترين منها دون رخصة مكلفة بالغابات².

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

¹ المادة 30 من القانون 84-12 المتعلق بالنظام العام للغابات، مرجع سابق.

² المادة 30 من القانون 84-12، المرجع نفسه.

إن المشرع أوجب أن تترك مسافة معينة ما بين 500 متر إلى كيلومترين بمجاورة الغابة والتي تعد بمثابة ارتفاعات لهذا الأخير الهدف منها تأمين سلامتها من الحرائق والراعي غير المرخص والحرث والتلوث¹.

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 الاحتياجات الخاصة بالثروة الغابية فقط.

- وطبقا لأحكام المادة 35 من نفس القانون ترتب أنواع الاستغلال المرخص بها إلى عدة أصناف منها على الخصوص المنشآت الأساسية للأماكن الغابية الوطنية.

- البناءات المخصصة للإدارات التي تتم لحماية الغابة أو لبعض الفئات التي تستغل الموارد الطبيعية للغابات والتي من شأنها أن ترفع في الطاقة الإنتاجية للغابة، وذلك بموجب ترخيص مسبق طبقا للمادة 31 من نفس القانون، يتم البناء والأشغال في الأملاك الغابية الوطنية بعد ترخيص من الوزارة المكلفة بالغابات².

- ويتم منح الرخصة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020.

وقد ألزم المشرع الجزائري بموجب المادة 32 من القانون 84-12 مالك ومسيري العقارات والحظائر والبناءات الأخرى التي أقيمت قبل نشر هذا القانون داخل الأملاك الغابية أو بالقرب منها، أن يعلنوا عن أنفسهم ضمن أجل مدته سنة واحدة لدى الوزارة المكلفة بالغابات التي تحيطهم علما بالإجراءات بحماية الثروة الغابية .

¹ المادة 31 من القانون 84-12 المتعلق بالنظام العام للغابات مرجع سابق.

² المادة 31 من القانون 84-12 ، المرجع نفسه.

والملاحظ أنه وبخصوص رخصة البناء داخل الأملاك الوطنية الغابية أن المشرع الجزائري قد شدد في إجراءات الحصول عليها للوقاية من الحرائق التي تعتبر أكبر خطر يمكن أن يهدد الغابة¹.

وما يلاحظ أن تسليم الترخيص من قبل الوزارة المكلفة بالغابات تعتبر مركزية ومن الناحية العملية صعب المنال، وقد يكون من الأفضل أن تمنح هذه الرخصة من طرف الوالي الذي كان في كل الأحيان تساعد المصالح التقنية الولائية للغابات وبهذه الكيفية تضمن السرعة والنجاحة في البت والفصل في مثل هذه القضايا التي تتطلب التواجد في عين السكن بالإضافة إلى مراعاة أهداف أخرى يكون أشمل وأعم² قصد توفير حماية أكبر للثورة الغابية والمقدرة حسب الإحصائيات 3.9 مليون هيكتار وتمثل ما يعد 1.64 من المساحة الكلية³.

الفرع الرابع - البناء في المناطق المحمية والأقاليم الثقافية البارزة

يرتبط البناء في المناطق المحمية والأقاليم الثقافية والأثرية البارزة ارتباطها وثيقا بالقانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على اعتبارات هامة المناطق تتميز بتنوع بيولوجي ومميزات طبيعية.

إن المشرع الجزائري فرض منح رخصة البناء في المواقع الطبيعية أن تكون البناءات بالطبيعة موقعها ومالها لا تساعد على تعمير منشور لا يتماشى وخصوصيات المساحات الطبيعية أن المجاورة وأجاز رفض هذه الرخص أو ما فيها مقيدة بأحكام خاصة إذا كانت البناءات والمنشآت المزمع بناء ما تمس بموقعها أو بحجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية المواقع الطبيعية.

¹ حيرش حكيمة، الضبط الإداري الغابي في التشريع الجزائري، مجلة الفكر المحلي، العدد2، 2018، ص 535.

² نصر الدين هنوني، مرجع سابق، ص63.

³ L'agriculture dans l'économie nation de ministère de l'agriculture , les ressources en eau p 8.

الفصل الثاني.....الآليات القانونية والإدارية لضبط البناء في المناطق الخاصة

إن المشرع الجزائري فرض على المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء إن تستشير بصفة خاصة المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية عندما يكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو أماكن مصنفة في إطار التشريع المعمول به ثم فرض عليها لاحقا عدم تسلم رخصة البناء مسبقا من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة إذ تطلب طبيعة الإشغال المراد القيام بها على معلم تاريخي مصنف أو مقترح لتصنيف أو على عقار يمتد إلى معلم تاريخي مصنف أو واقعي في منطقتة المحمية على رخصة البناء.

كما أن إلزامية الموافقة المسبقة عن المصالح الوزارة المكلفة بالثقافة هي كذلك شروط لتسليم رخصة تجزئة الأرض من أجل البناء إذا كانت الأشغال على المعلم التاريخي المصنف أو المقترح للتصميم تتطلب هذه الرخصة أو تقع على عقار يستند إلى معلم تاريخي مصنف أو واقعي في منطقتة المحمية.

إن البناء في الأقاليم ذات المميزات الثقافية البارزة يمكن أن تكون الحدود المتلائمة ما ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية طبقا للمادة 47 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي تنص على أنه تضبط النصوص التشريعية والتنظيمية الالتزامات الخاصة في مجال استخدام الأراضي وتسييرها لاسيما فيها يخص البناء والمواقع والخدمات إقامة البنايات والهندسة وطريقة المسح وتهيئة محيط التراث الطبيعي الثقافي والتاريخي وحمايته وتثمينه¹.

وطبقا للمادة 34 من القانون 03-10 انه يتم تقديم ملف طلب رخصة البناء طبقا للقواعد العامة كما تم فرض بعض القيود على المجالات المصنفة فيجب على كل شخص مالك للمصنف أن يعلم المشتري أو المتاجر أو المتنازل له بوجود تصنيف عندما يكون العقار محل معاملة وكذا الوزارة المكلفة بالبيئة في ظرف 15 يوما.

¹ سلمان صافية، البناء في المناطق المحمية والأقاليم الثقافية والأثرية البارزة، مجلة الدراسات الحقوقية كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد بن احمد وهران 2، المجلد 7، العدد 2 جوان 2020، ص ص 509-513.

لقد اخضع المشرع الجزائري المؤسسات المصنفة إلى قانون البيئة في منح رخصة البناء طبقا للمادة 18 من نفس القانون وبالرجوع إلى أحكام المادة 19 تخضع المؤسسات المصنفة حسب أهميتها وحسب الأخطار أو المضار التي تتجز عن استغلالها لترخيص من الوزير المعنى عندما تكون هذه الرخصة منصوصا عليها في التشريع المعمول به ومن الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي.

المطلب الثاني: ضبط التعمير عن طريق الشهادات

سنتناول في هذا المطلب إلى شهادة التعمير وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة.

الفرع الأول: شهادة التعمير

تعد شهادة التعمير من ضمن عقود التعمير المنصوص عنها بموجب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 2015/ 01/25 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها.

بالرجوع إلى أحكام المادة 51 من القانون 90-29 نجد أنها تنص أنه يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة للتعمير عن حقوق في البناء والارتفاقات التي تخص لها الأراضي المعينة¹.

وبالرجوع إلى المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المشار إليه أعلاه نجدها أنها تنص على أن شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من يعنيه الأمر لمعرفة حقوقه في البناء والارتفاقات بجميع أنواعها، التي يمكن أن تخضع لها هذه القطع المعنية كما أضافت الفقرة 02 من هذه المادة على أنه يمكن لكل شخص معني تعيين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية وزيادة على ذلك يمكن كل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية

¹ المادة 51 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

الفصل الثاني.....الآليات القانونية والإدارية لضبط البناء في المناطق الخاصة

المعنية أن يحصل على بطاقة معلومات لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض لا يمكنها بأي حال من الأحوال أن تحل هذه البطاقة محل شهادة التعمير ثم قررت المواد المالية من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 شروط تسليم شهادة التعمير، وذلك بناء على طلب المالك أو موكله مع ضرورة أن يتضمن الطلب البيانات والوثائق التالية:

- طلب بخط اليد موقع من طرف صاحب الطلب.

- اسم مالك الأرض.

- تصميم حول الوضعية يسمح بتحديد القطع الأرضية.

- تصميم يوضح حدود القطع الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني¹.

- حيث يودع هذا الطلب في نسختين بالمصلحة المعنية بالبلدية المختصة إقليميا مقابل وصل إيداع، وبعد دراسة الطالب تسلم هذه الشهادة في خلال 15 يوم المالية لإيداع الطلب² نشير أنه في حالة رفض تسليم هذه الشهادة يمكن لصاحب الطلب أن يقدم طلبا إداريا أمام الولاية مقابل وصل إيداع³ إذا لم يستجب لطعنه خلال 15 يوم يمكن أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران⁴ ويعد مضي أجل 15 يوم يمكنه اللجوء إلى القضاء الإداري⁵ ليظعن في الرفض الصحيح أو الضمني للإدارة⁶.

ينص القانون 99-01 المحدد القواعد المتعلقة بالفندقية على أنه يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي قبل تسليمه لرخصة البناء أو تعديل أو التهيئة أو تهديم مؤسسة فندقية

¹ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مرجع سابق.

² المادة 4 ف1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المرجع نفسه.

³ المادة 6 ف1 من 15-19، المرجع نفسه.

⁴ المادة 6 ف3 من 15-19، المرجع نفسه.

⁵ المادة 6 ف5 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع نفسه.

⁶ ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، د ط، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 350.

الفصل الثاني.....الآليات القانونية والإدارية لضبط البناء في المناطق الخاصة

متواجدة ضمن مناطق التوسع السياحي، والمناطق السياحية الحصول على المصادقة على مخططات مشروع البناء عن طريق الوزارة المكلفة بالسياحة¹ إذ يقوم صاحب المشروع أو المستثمر إعداد ملف يتكون من²

- طلب الموافقة المبدئية

-دراسة تقنية اقتصادية للمشروع

- نسخة من عقد الملكية أو عقد الامتياز .

- شهادة التعمير

- يعرض الملف على لجنة مختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية ثم تأتي بموجب أحكام المادة 47 من القانون 99-01 التي أحالت تشكيلها وطريقة عملها لتنظيم³ وتم البن في الطلب أما البنوك أو الرفض أو بتعديل المخططات ويكون البت في أجل شهرين من استلام الطلب وفي حالة عدم الرد تغيير المخططات المصادق عليها⁴.

وتجدر الإشارة إلى أنه تم التطرق إلى القانون 99-01 المذكور أعلاه لاحتواء ملف التهيئة على شهادة التعمير

وبالتمعن في قراءة القواعد العامة التي تحكم شهادة التعمير يلاحظ أنها تقررت لتنظيم عقود التعمير للأشخاص الذين يملكون قطعاً أرضية معدة للبناء بدليل ما ورد في أحكام

¹ المادة 46 من القانون 99-01 المؤرخ في 16 جانفي 1999 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقية، ج ر، عدد2 لسنة1999.

² عفاف حية، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران مرجع سابق، ص 323.

³ أنشئت اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 2000-03 المؤرخ في 11 جويلية 2000 المحدد لملكية اللجنة المختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية وطريقة عملها، ج ر، عدد35 لسنة 2000.

⁴ المادة 46 من القانون 99-01، مرجع سابق.

الفصل الثاني.....الآليات القانونية والإدارية لضبط البناء في المناطق الخاصة

المادة 50 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم من أن حق البناء مرتبط بالملكية الأرض، وكذا ما ورد في المادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها بعد طلب شهادة التعمير من المالك ويهدف تنظيم العمران من أجل تسيير عقلائي للأراض، وتقادي أخطار الكوارث الطبيعية والتكنولوجية، وأيضا المحافظة على المحيط وحماية البيئة والمناظر، والأوساط الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي¹.

الفرع الثاني: شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية مهمة من أجل تنظيم عملية البناء تسلم لمالك العقار المبني ويطلب منه عندما يريد صاحب العقار تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام.

وبالرجوع إلى أحكام المادة 59 من القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير نجد أنها تنص على تسليم لمالك العقار مبني ويطلب منه شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام، ولا تصلح هذه الشهادة شهادة للتعمير.

تحضر شهادة تقسيم تسلم في الأشكال وشروط والآجال التي يحددها القانون² وبحسب أحكام المادة 59 نجد أنها اعتبرت شهادة التقسيم مجرد وثيقة إدارية تبنى شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية إلى قسمين أو عدة أقسام³ وبالرجوع إلى أحكام المادة 33 من المرسوم التنفيذي 15-19 نجد أنه عرفت شهادة التقسيم على أنها رخصة رسمية لتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية المبنية دون العقارات الشاغرة.

شهادة التقسيم هي وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار إداري تبنى على تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام:

¹ ليلي زركي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 345.

² المادة 56 من القانون 90-29، مرجع سابق.

³ الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 86.

الفصل الثاني.....الآليات القانونية والإدارية لضبط البناء في المناطق الخاصة

يتم تسليم شهادة التقسيم بإرادة منفردة من السلطة الإدارية المختصة التي حددتها المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وتتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لذلك فهي تعتبر قرارا إداريا يصدرها من سلطة إدارية مختصة، وإحداثها الأثر القانوني المتمثل في تقسيم عقاري مبنى إلى قسمين أو عدة أقسام¹

فالنزاع المتعلق بشهادة التقسيم يؤول الاختصاص فيه إلى القضاء الإداري كون البلدية طرفا في النزاع تطبيقيا لأحكام المادة 8 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. تعتبر شهادة تقسيم الجامع لكل مالك يريد التصرف في أي جزء من ملكية لأن التقسيم سيكون موضع عقد.

فنص المشرع الجزائري على انه يمكن للشخص الذي يملك البناية ويرغب في تقسيم ملكيته إلى قسمين أو عدة أقسام أن يبلغ الإدارة بما ينوي الإقدام عليه مراعيًا الشروط الشكلية المقررة قانونا، حتى يستجيب لطلبة المتمثل في تمكينه من شهادة التقسيم، ولضمان عدم وقوع أضرار أو أضرار بالمعنى².

لا تعد شهادة التقسيم قيد على رفع دعوى الخروج من حالة الشيوخ في العقارات المبنية فطبقا لأحكام المادة 722 من القانون المدني لا تفرض أن يقدم الشريك في الشيوخ شهادة التقسيم لأنها تعتبر شهادة إدارية عمرانية لا تفيد القاضي، لكنها غالبا ما تطلب هذه الشهادة من الورثة من أجل الخروج من حالة الشيوخ بالنسبة للعقارات المبنية للموروث فهي شهادة تسهل عملية قسمة العقار المبنى للورثة، ويمكن الإدارة من مراقبة مدى تأثير القسمة على المحيط العمراني³.

¹ المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

² منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع دار الهدى للطباعة والنشر، الجزائر، 2010، ص 69.

³ عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، مرجع سابق، ص 187.

الفصل الثاني.....الآليات القانونية والإدارية لضبط البناء في المناطق الخاصة

وبالرجوع إلى أحكام المادة 59 من قانون 90-29 نجد أنها تنص تسلم لمالك عقار مبني ويطلب منه شهادة تقسيم عندما يزمع تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام¹.

فشهادة التقسيم تعتبر كأداة وقاية إدارية في مجال التهيئة والتعمير لا يمكن تسليمها إلى من أجل تقسيم ملكية عقارية مبنية والحصول على شهادة تقسيم يجب علي المعني تقديم طلب إلى الجهة المختصة بدراسة الطلب وتحقق فيه وبعدها تسلمه شهادة التقسيم بمصالح الحفظ العقاري لكي تنتج أثارها القانونية وعلى المعني أن تقدم طلبا مرفوقا بالوثائق التالية الوثائق الإدارية الخاصة بتقسيم متمثلة بشهادة التقسيم موقع عليه طبقا للنموذج المحدد بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19.

- نسخة من الوثيقة التي تثبت صفة الطالب والمتمثلة في سند الملكية أو التوكيل.

- سند قانوني مثل عقد الملكية أو دفتر العقاري أو إسناد إداري.

2- الوثائق الإدارية

بالرجوع إلى أحكام المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يرفق طلب شهادة التقسيم بملف يعده مكتب الدراسات في الهندسة المعمارية ا وفي التعمير ويشتمل على الوثائق المتمثلة في:

- تصميم الموقع بعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع.

- التصاميم الترشيدية المعدة على السلم 01-200 أو 1/500 التي تشكل على البيانات

الآتية:

- حدود القطع الأرضية ومساحتها.

¹ المادة 59 من القانون 90-29 ، مرجع سابق.

الفصل الثاني.....الآليات القانونية والإدارية لضبط البناء في المناطق الخاصة

- مخطط كتلة البيانات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض.

- بيان شبكات التهيئة الموصلة بالقطع الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك.

- اقتراح تقسيم المساحة الأرضية.

بالرجوع إلى أحكام المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نجد أن المشرع حصر صفة طالب شهادة التقسيم هي المالك أو موكله. الذي يجب عليه أن يقدم نسخة عند الملكية أو دفتر عقاري.

- وكيل المالك - للمالك الحق في توكيل شخص آخر بدلا عنه ليقوم بتقديم ملف طالب شهادة التقسيم مع ضرورة أرقام إرفاق الطلب بالتوكيل وإما بنسخة من القانون الأساسي إذ كان المالك أو الموكل شخصا معنويا¹.

يرسل طلب شهادة التقسيم في الوثائق المرفقة في ضمن خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطع الأراضي ويسجل تاريخ إيداع الطلب في وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم بعد التأكد من الوثائق الضرورية التي لا بد أن تكون مطابقة لتشكيل الملف طبقا للقانون.

وطبقا لأحكام المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد على مستوى البلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء² بمعنى أن الملف يرسل إلى الهيئات المحددة في القانون لاستشارتها حول طلب التقييم بالرجوع إلى أحكام المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي تنص "يرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في خمس نسخ إلى رئيس المجلس

¹ المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

² المادتين 48-58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع نفسه.

الفصل الثاني.....الآليات القانونية والإدارية لضبط البناء في المناطق الخاصة

الشعبي البلدي لمحل موجودة قطعة الأرض وبالتالي فان الوالي والوزير المكلف في العمران استبعد من هذا الاختصاص.

وبعد التحقيق من ملف شهادة التقسيم يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي الموافقة بمنح شهادة التقسيم أو الرفض منحها.

- في حالة القبول يتم تسليم شهادة التقسيم إلى صاحب الطلب من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي ويحدد قرار شهادة التقسيم التوجيهات إلى تكفل بها صاحب طلب ويضبط الإجراءات وارتفاقات المصلحة العامة، ويحدد آجل إنجاز أشغال التهيئة المقررة ويتم تسليم شهادة التقسيم لصاحبها خلال شهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب¹.

- ونصت المادة 40 من نفس المرسوم انه يمكن صاحب شهادة التقسيم الذي لم يرضيه الرد الذي تم تبليغه به ا وفى حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يودع طعنا مقابل وصل لدى الولاية².

وفى الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها فان إيداع الطعن يكون لدى هذه الأخيرة في هذه الحالة السلطة المختصة ملزما بتسليم الرخصة أو رفضها على أن تكون مسببا خلال 15 يوما.

كما يمكن لصاحب الطلب من يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم تكلفيه إجابة على الطعن الأولى الذي أودعه أم الوالي خلال المدة المحددة.

ففي هاته الحالة تقوم مصالح الوزارة المكلف بالعمران بأمر مصالح التعمير الخاصة بالولاية، بناء على المعلومات المرسله لها بالرد بالإيجاب على صاحب طلب شهادة التقسيم

¹ المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 15- 19 ، مرجع سابق.

² المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 15- 19، المرجع نفسه.

أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل عشرة أيام ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، كما يمكن للطلاب الشهادة رفع دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة.

وبالرجوع إلى أحكام المادة 39 من المرسوم 15-19 نجد أن شهادة التقسيم تحدد مدة صلاحيتها بثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها¹.

الفرع الثالث: شهادة المطابقة

تعرف شهادة المطابقة على أنها قرار صادر عن سلطة إدارية مختصة أو هي شهادة تتضمن مدى مطابقة إقامة البناية ووجهتها وارتفاعها مع أحكام رخصة البناء المسلمة بطريقة صحيحة².

وتعرف على أنها الوثيقة الرسمية التي تبين انتهاء الاشغال من بناء كان محل رخصة بناء طبقا للمخطط مصادق عليه سلفا من طرف نفس السلطة التي سلمت رخصة البناء³ تعد شهادة المطابقة بمثابة وثيقة تعلن أن انتهاء البناء وحدوده المتعلق به وبالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة والمحددة من خلال أحكام رخصة البناء⁴.

تعتبر شهادة المطابقة إجراء إلزامي بالرغم وأن تفعيلها يكون بطلب من صاحب البناء إذ يفرض القانون عليها طلب إصدارها وألا تقرر معاقبتهم بغرامة¹ مع هدم البناء إذا استلزم ذلك طالما أن القانون يقتضي عدم استغلال المبنى إلا بعد إصدار شهادة المطابقة².

¹ المادة 39 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

² لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، بتيزي وزو، 2015/2016، ص460.

³ يوريس زيدان، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مجلة موثق عدد10،2000، الجزائر، ص12.

⁴ باي يزيد، استراتيجيه البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في علوم الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2014/2015، ص230.

الفصل الثاني.....الآليات القانونية والإدارية لضبط البناء في المناطق الخاصة

كما أنها تعتبر وثيقة إدارية لأنها تصدر من سلطة إدارية محددة قانون تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي يتعين عليه الرجوع إلى الإدارة المعنية وطلب الحصول على هذه الشهادة بحسب الإجراءات المنصوص عليها في النصوص ذات الصلة بموضوع الشهادة³.

وتعتبر كذلك رخصة إدارية ذلك أنها تمنح للمستفيد من رخصة البناء من استعمال المبنى أو العقار واستغلاله في الغرض الذي تم تشييده من أجله سواء كان للاستعمال السكني أو ممارسة نشاط أو حرفة أو مهنة معترف بها قانوناً⁴.

شهادة المطابقة تعتبر ذات طابع وقائي طبقاً لأحكام المواد 21-22-23 من القانون 04-20 المتعلق بالوكالة من الأخطار الكبرى وتسهيل الكوارث في إطار التنمية المستدامة⁵.

شهادة المطابقة قرار إداري انفرادي قابل للطعن فيه ويصدر من جهة إدارية محددة أين يحق للمتضرر من القرارات برفع دعوى الطعن أمام القضاء الإداري وتسلم شهادة المطابقة في مدة 30 يوماً من تاريخ طلب الشهادة.

وتعتبر شهادة المطابقة كمقياس للرقابة مدى احترام المستفيد منها لمقتضيات و شروط الترخيص بالبناء⁶.

¹ المادة 15 من القانون رقم 08-15 يحدد قواعد مطابقة البناء وانجازها .

² منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، المرجع سابق، ص 70.

³ أقلولي ولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص 16.

⁴ دودري زوليخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق جامعة قاصدي مرباح، الجزائر، 2013، 2014، ص 10.

⁵ المواد 22، 23 من القانون 04، 20 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوكالة من الأخطار الكبرى وسير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج ر، عدد 84 الصادرة في 29 ديسمبر 2004.

⁶ فرج مسعود، آلية التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة المدينة 2011/

2012، ص 16.

لقد فرض المشرع ضرورة انجاز المشروع بصفة مطابقة لرخصة البناء بالرجوع إلى قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 يمنع الشروع في تهيئة في تشييد أية بناية مهما كانت طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة البناء يكون مسلمة من السلطة المختصة¹.

ولقد سائر القانون رقم 08-15 المحدد للقواعد مطابقة البناء وإتمام انجازها المنظومة القانونية السابقة له من حيث جعله منح شهادة المطابقة مقرونا على ضرورة الحصول على رخصة البناء قبل الشروع في عملية البناء، فمخ رخصة البناء يسمح بالبناء ضمن الحدود المفروضة التي من أجلها تم منح الترخيص ويهدف هذا الرخصة إلى إلزام المستفيد فيها باحترام قواعد البناء وتشغل الأراضي وبالدرجة الأولى احترام العنصر الزمني المقرر لرخصة البناء ومن تنفيذها² ويلزم القانون إتمام البناية في الأجل المحدد طبقاً لأحكام المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وإلا اعتبرت البناية غير شرعية كأنها شيدت بدون رخصة البناء ما عاد البنايات المشيدة على شكل حصص أين يمكن تسليم شهادة المطابقة الجزئية حسب الحصة المنجزة وفي حالة عدم انجاز البناء في الآجال المحدد في رخصة البناء يعاقب صاحبها بغرامة مالية³.

وتتم عملية إصدار شهادة المطابقة في جملة من الإجراءات منها التصريح بوضعية البناء الذي يكون قد جزء أو لم ينجز تم التحقيق في مصداقية التصريح من الجهات المؤهلة لذلك تم الحصول أو عدم الحصول على شهادة الذي يوقف على نتائج التحقيق

ويلزم القانون كل مالك هو صاحب المشروع على تقديم طلب شهادة المطابقة من الجهة المختصة، وقد عرف المرسوم التشريعي رقم 94-07.

¹ADJA Dgildi et du Benko Bemard , Droit de l'urbanisme Edition Berti Alger 2007. p 200 .

² المادة 6 الفقرة 2 من القانون رقم 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها على تصحيح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة ابتداء من تاريخ استلامها.

³ تتصل المادة 78 من القانون رقم 08-15 على أنه: " يعاقب بغرامه مالية من حيث ألف دينار جزائري إلى مئة ألف دينار جزائري كل من لا ينجز البناء في الآجال المحددة في رخصة البناء".

الفصل الثاني.....الآليات القانونية والإدارية لضبط البناء في المناطق الخاصة

المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري¹ المالك أو صاحب البناء في أحكام المادة 7 منه على يقصد بصاحب المشروع حسب مفهوم المرسوم التشريعي كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكلف من ينجز أو يحول بناء ما يطلق على قطعة أرض يكون مالكا حائز حقوق البناء عليها طبقا للتنظيم والتشريع المعمول بهما.

وفي عملية إجراء المطابقة يعرف يفرق بين حالتين هما: حالة الانتهاء من الأشغال من وحالة انقضاء التصريح وتبادر الإدارة بإجراءات خاصة وفقا لكل حالة على حد².

عند استقاء الشروط المقررة قانونا القيام بالإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 15 - 19 السالف الذكر تسلم شهادة المطابقة إذ أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة طبقا للقانون والتنظيمات المعمول بها، وكذا مواصفات رخصة البناء وأحكامها التي تم بها إنجاز البناء محل البحث على أساس طبقا للمادة 68 - 01 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 التي تنص يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة التي يرتفق نموذج منها لهذا المرسوم على أساس محضر اللجنة الذي يرسل يوم خروجه عن طريق ممثله في اللجنة في أجل ثمانية أيام ابتداء من تاريخ المنتج المرجع إذ سبق محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها.

في حالة رفض شهادة المطابقة وإذا تبين من محضر الجرد عدم تطبيق البناء مع مقتضيات رخصة البناء فمنها يؤجل منح شهادة المطابقة، وتعلن السلطة المختصة المعني بعدم امكانية تسليم شهادة المطابقة أو أنه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابق

¹ المرسوم التشريعي رقم 94 - 07 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر، عدد 32 معدل ومتم بموجب قانون رقم 04 - 06 المؤرخ في 14 أوت 2004 ج ر، عدد 51 صادر في 15 أوت 2004.

² حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار دار هومة الجزائر الطبعة 2004 ص 450.

الفصل الثاني.....الآليات القانونية والإدارية لضبط البناء في المناطق الخاصة

لتصاميم المبادئ علما من الأحكام المطبقة، واستكمال واستدراك حالات عدم المطابقة مع تفكيره بالعقوبات التي يتعرض لها طبقا لأحكام القانون رقم 29 - 90 المتعلق بالتهيئة والتعمير إذ تمنح الإدارة أجل ثلاث أشهر قصد لقيام بإجراءات المطابقة، وبعد انقضاء هذه الأجل يسلم رئيس المجلس الشعبي إن اقتضى الأمر شهادة المطابقة أو برفضها عند الاقتضاء¹.

طبقا لأحكام المادة 16 من قانون رقم 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها فإن البناءات المستثناة من تحقيق المطابقة هي البناءات التالية:

- البناءات المشيدة في قطع ارضية مخصصة للارتفاعات ويمنع البناء عليها
- ارتفاعات عدم البناء المتعلقة بحماية التراث الثقافي والتراثي الطبيعي وتهدف إلى حماية الساحل ومناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم الأثرية والتاريخية بارتفاع عدم البناء².
- البناءات المستندة في بعض الأجزاء من التراث الوطني وهي البناءات المشيدة بالمواقع المحمية المنصوص عليها في القانون المتعلقة بنشاط التوسيع الصناعي حيث يحضر للشغل غير المشروع لهذه الأراضي والبناء غير المرخصة فيها عن طريق إجراء توقيف الأشغال والهدم وإعادة المواقع إلى حالتها.

- البناءات المشيدة في المواقع والمعالم الثقافية والمساحات والمواقع المحمية³.
- البناءات المستندة على الأراضي الفلاحية وذات الطابع الفلاحي¹، والأراضي الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثنائي تلك

¹ المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مرجع سابق.

² المادة 30 من القانون رقم 02-02، مرجع سابق.

³ منع المشرع البناء على الأراضي الفلاحية، بموجب القانون رقم 08//10 المحدد لشريط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة.

الدمجة في المحيط العمراني في إطار مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير².

- البنايات غير الشرعية المشيدة على الأراضي المخصصة لمنشأة ذات المنفعة العمومية هذا النوع من البنايات المشيدة على أن هذا النوع من الأراضي لا تخضع للمطابقة وذلك تطبيقاً لأحكام المادة 16 من قانون 16-08.

وما يلاحظ من هذه البنايات غير القابلة لتحقيق المطابقة أنها تؤكد فرض تسوية البنايات غير الشرعية لا مطابقتها لأن المطابقة تفرض وجود رخصة مسبقة على أساس أحكامها تتم المطابقة وبالرجوع إلى أحكام المادة 17 من القانون رقم 08-15 التي تنص على أنه يجب أن تكون البنايات المذكورة في المادة 16 السالفة الذكر، بعد معاينتها عن طرق الأعمال المؤهلين موضوع هدم³، طبقاً لأحكام المادة 76 مكرر عن القانون 29-90 المعدل والمتمم⁴، فرخصة الهدم هي قرار إداري الصادر من الجهة الإدارية المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف، فلا يمكن القيام بعملية الهدم إلا إذا وجد القرار الإداري الصادر عن الهيئة الإدارية المختصة.

• فرخصة الهدم تعتبر من بين أدوات الرقابة العقارية المبنية لاسيما العقارات المحمية وفقاً للقانون رقم 04-98 التي يمنع القيام بعملية هدم الجزئي أو كلي لبنانية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم إذا كانت هذه البنائة واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية والثقافية لما

¹رامي حليم، تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربة، ملتقى مغربي مجلة القانون العقاري يومي 02 و03 جوان 2014 كلية الحقوق والعلوم السياسية، البلدة، ص 228.

² مصطفى عايدة، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون جامعة سعيد دحلب، البلدة، 2012، 2017 ص ص 193، 192.

³ المادة 76 مكرر 4 من قانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

⁴ المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مرجع سابق.

الفصل الثاني.....الآليات القانونية والإدارية لضبط البناء في المناطق الخاصة

تكون البناية المراد هدمها سند للبنائيات مجاورة فقد تكون رخصة الهدم إلزامية إذا كانت البناء واقعا ضمن الاملاك التاريخية والسياحية أو العمارية أو الثقافية أو الطبيعية.

وبالرجوع إلى أحكام المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نجد أنها حصرت مجال تطبيق رخصة الهدم على البنائيات التي يحميها القانون 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

المبحث الثاني : الرقابة الادارية على عملية التعمير في المناطق الخاصة

تقوم الإدارة بمراقبة المجال العمراني من خلال الهيئات المؤهلة قانونا أثناء وعند الانتهاء من إنجاز بناية ما أو تهيئة قطعة أرضية أو تجزئتها من أجل البناء عليها، فالنشاط العمراني ذو الحركية التي يعرفها ميدان التعمير يستلزم أن تكون الرقابة الممارسة عليه مستمرة خاصة، أن الجزائر تعاني من عدة مشاكل في هذا الميدان، نظرا للانتشار الواسع للبناء العشوائي، وما نتج عنه عدم تناسق في النسيج العمراني، وتشوه المحيط الحضري الذي يرجع بالدرجة الأولى إلى نقص الوعي، ومن أجل تجسيد الرقابة في ميدان التعمير قامت الدولة الجزائرية بتوسيع دائرة الرقابة بإنشاء أجهزة أوكلت لها مهمة المحافظة على النظام العام العمراني بكل أبعاده وفي كل مرة يحاول المشرع الجزائري تدعيم الجهاز الرقابي للحفاظ على النظام العام في مجال العمران بسلامة الأشخاص و البنايات، وذلك بتوكيل مهمة الرقابة الأشخاص معينين من أجل ضمان عدم انتهاك قواعد التعمير و المحافظة على المحيط العمراني، وعليه سنتطرق إلى أجهزة الرقابة الإدارية في مجال العمران

المطلب الأول : على الصعيد المركزي

نتناول في هذا المطلب صلاحيات الوزير المكلف بمراقبة عمليات التعمير في المناطق الخاصة في الفرع الاول، وفي الفرع الثاني دور المديرية المركزية في مراقبة عمليات التعمير في المناطق الخاصة

الفرع الأول: صلاحيات الوزير المكلف بالتعمير في مراقبة عملية التعمير في المناطق الخاصة

تتكون وزارة السكن والعمران والمدينة من عدة مديريات مركزية مهمتها إعداد ومتابعة تنفيذ الاستراتيجية الوطنية في مجال تنفيذ السياسة الخاصة بالتعمير والبناء في مختلف القطاعات ويكلف وزير السكن بتنفيذ سياسة الحكومة في المجال الذي يشرف عليه من خلال متابعة كل أعمال المصالح المركزية والمحلية التابعة له، أو تلك التي تعمل تحت

وصايته، وفي هذا الخصوص يقوم بكل التدخلات اللازمة واتخاذ القرارات الفردية والمشاركة لإزالة كل الصعوبات والعراقيل الكفيلة بتحقيق برنامج الحكومة المنبثق عن البرنامج العام للسيد رئيس الجمهورية، ووزير السكن والعمران بهذا الشكل يقوم بكل المبادرات والاقتراحات¹، التي من شأنها تحسين السكن وتطويره، ويعمد بذلك إلى توجيه كل هذه المبادرات إلى مشاريع قوانين تهدف في نهاية المطاف إلى ضرورة التطبيق الصحيح والفعلي للمقترحات ويتم تنظيم ذلك من خلال إصدار القرارات المتعلقة بعقود التعمير (أولا) والمتعلقة بالمخططات (ثانيا).

أولا: إصدار القرارات المتعلقة بعقود التعمير

من أجل ضمان احترام أدوات التهيئة والتعمير تمنح الجهات الإدارية المختصة مجموعة من الوثائق التي تمكن الإدارة من ممارسة مهمتها الرقابية بما فيها الإشراف والتوجيه والإعلام.

وعلى هذا الأساس اشترطت قواعد التهيئة والتعمير على كل شخص قبل قيامه بأي عمل مادي على ملكيته العقارية الحصول على رخص إدارية مسبقة إلا أن الأمر لم يقتصر على تلك الإجراءات الوقائية وإنما أضافت الإجراءات اللاحقة من أجل مراقبة كل عملية تغيير مادي تقع على العقار ومدى احترام المواصفات التي حددتها مخططات التهيئة والتعمير وكذا عدم المساس بحقوق الغير².

1/ عقود التعمير السابقة لعملية البناء :

يشترط قانون العمران من أجل الحصول على رخصة البناء اتباع إجراءات معينة تضمن الرقابة الفعالة على حركة البناء، فعلى المعني بالأمر تقديم طلب إلى الجهة الإدارية المختصة إذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية فإن الوزير المكلف بالتعمير يكون مختصا بمنح رخصة البناء بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية للمفتشية

¹ يهمي محمد، النظام القانوني لشرطة العمران في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة. 2011، ص ص 89 - 90.

² شريدي ياسمين، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون تخصص قانون الأعمال كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2008، ص 40

الفصل الثاني.....الآليات القانونية والإدارية لضبط البناء في المناطق الخاصة

وذلك طبقا لنص المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها¹.

كما يختص الوزير المكلف بالتعمير بإصدار رخصة التجزئة وهذا ما نصت عليه المادة 67 من القانون رقم 2008 المتعلق بالتهيئة والتعمير² وكذا المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

2/العقود اللاحقة لعملية البناء:

يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء الشهادة المطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس البلدي أو من قبل الوالي³.

وهي أداة قانونية تراقب مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لقواعد التعمير ومخططات التهيئة والتعمير وحسب المادة 02 من قانون رقم 08-15 الذي ستحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها وهي الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير⁴.

ثانيا: إصدار القرارات المتعلقة بالمخططات

خصص المشرع الجزائري الفصل الثالث بعنوان أدوات التهيئة والتعمير من القانون رقم 2008 القسم الثاني منه للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حيث نستخلص الطابع المركزي للرقابة الإدارية من خلال منح الوزير المكلف بالتعمير صلاحية المصادقة على هذا المخطط بتقرير منه بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها أكثر من 500.000 ساكن⁵.

وفصل المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 91-177 الذي يحدد إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير⁶ والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، كما عنون القسم

¹ مرسوم تنفيذي رقم 15-19 ، مرجع سابق،

² قانون رقم 90-29 ، مرجع سابق.

³ المادة 5 من القانون رقم 90-29 من نفس القانون والمادتين 65-66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، مرجع سابق

⁴ قانون رقم 08-15 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، مرجع سابق.

⁵ المادة 27 /3 من القانون رقم 90-29 ، مرجع سابق

⁶ مرسوم تنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر، عدد 26 سنة 1991

الثالث من الفصل الثالث من القانون رقم 90-29 بمخطط شغل الأراضي والذي يخضع اعتماده إلى مجموعة من الإجراءات التي حددها المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28/05/1991 المعدل والمتمم، حيث يكون إصدار هذا المخطط من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية (قرار وزاري مشترك)، إذا كان التراب المعني بإعداد مخطط شغل الأراضي تابع لعدة ولايات.

الفرع الثاني : دور المديرية المركزية في مراقبة عمليات التعمير في المناطق

الخاصة

أولاً: رقابة مفتشيات التعمير والبناء

توجد أجهزة أخرى على المستوى المركزي تتكفل بالرقابة في مجال العمران والسهر على تطبيق التشريعات العمرانية للمحافظة على النظام العام العمراني، تتمثل هذه الهيئات في المفتشية العامة للعمران والبناء (أولاً) والمفتشية الجهوية للعمران والبناء (ثانياً).

1- المفتشية العامة للعمران والبناء

حدد المرسوم التنفيذي رقم 08-388 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008 مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها¹ وتجدر الإشارة إلى هذا الأخير جاء تطبيقاً للقانون رقم 08-15 الصادر 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها. تتكفل هذه الهيئة الجديدة بالسهر على تطبيق القانون والتنظيم في مجال التعمير والبناء وحماية الإطار المبني وتتولى القيام بالمهام التالية² :

- ضمان التنسيق بين المصالح الخارجية المكلفة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني واقتراح كل التدابير الرامية إلى تحسين فعاليتها وتعزيز عملها.
- القيام دورياً بتقييم تدابير واعمال الرقابة والتفتيش التي تقوم بها مصالح اقتراح كل إجراء قانوني كان أو مادياً، من شأنه تعزيز عمل الدولة في العمران المؤهلة لهذا الغرض.

¹ مرسوم تنفيذي رقم 08-388 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008 يحدد مهام المفتشية العامة للعمران وتنظيمها وعملها. ج ر، عدد 69 سنة 2008 .

² المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 08-388 ، المرج نفسه.

- اقتراح كل إجراء قانونيا كان أو ماديا، من شأنه تعزيز عمل الدولة في مجال مراقبة أدوات وأعمال العمران.
- القيام بزيارات التقييم والتفتيش والمراقبة حول كل وضعية يمكن أن تظهر فيها مخالفات للتشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبنى.
- القيام في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبنى بتحقيقات أصبحت ضرورية بحكم وضعية خاصة.
- تسيير على المستوى المركزي البطاقة الوطنية الخاصة¹ بالمخالفات في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبنى ونشر محتواها سنويا للجمهور.
- كما تقوم بكل عمل بهدف تطبيق التشريع والتنظيم في مجال العمران.
- البناء وحماية الإطار المبنى والاستعمال الأمثل للفضاء².

2- المفتشية الجهوية للعمران والبناء:

أنشئت المفتشية الجهوية للعمران والبناء، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08 389 المؤرخ في 27/11/2008 المتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء ويحدد مهامها وعملها³ وطبقا للمرسوم التنفيذي رقم 08-389 فإن المفتشية الجهوية هي مصلحة خارجية للوزارة تكلف بالعمران والبناء وحماية المبنى كما تعتبر جهاز الدولة في مجال مراقبة تطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبنى، وتكلف المفتشية الجهوية في كل الولايات التابعة لاختصاصها الإقليمي⁴.

وقد كلفت هذه المفتشيات بإجراء تحقيقات وانشاء فرق مختصة على الولايات التابعة لدائرة اختصاصها الإقليمي وتحديد مقرات هذه المفتشيات الجهوية في كل من الجزائر العاصمة وهران سيدي بلعباس، بشار الشلف الجلفة، ورقلة، عنابة قسنطينة تحت سلطة

¹البطاقة الوطنية وفق المرسوم التنفيذي رقم 09-26 مؤرخ في 30/08/2009 المتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكيفيات مسكها ج ر عدد 50 وتعتبر آلية لتوثيق قرارات التعمير.

² المادة 23 من المرسوم التنفيذي 08-388 ، مرجع سابق.

³المرسوم التنفيذي رقم 08-388، مرجع سابق.

⁴ المادتين 2 و3 المرسوم التنفيذي رقم 08-388، مرجع سابق.

الفصل الثاني.....الآليات القانونية والإدارية لضبط البناء في المناطق الخاصة

المفتشية العامة للعمارة والبناء بالقيام بكل أعمال التفتيش والمراقبة في مجال العمارة والبناء وحماية الإطار المبني وتكف المفتشية الجهوية في كل الولايات التابعة لاختصاصها الإقليمي تحت سلطة المفتشية العامة للعمارة والبناء بالمهام التالية¹ :

- تضمن تنسيق أنشطة مديريات العمارة والبناء لاسيما فيما يتعلق بمراقبة أنشطة أعمال العمارة والبناء.

- تقوم بالتحقيقات المتعددة الاختصاصات وتضع الفرق المتخصصة التكفل بالمهام المنوطة بها.

- تقوم دوريا بإعداد ملخصات حصائل نشاط مديريات العمارة والبناء.

- تقوم بتنفيذ برنامج للمراقبة في مجال العمارة والبناء وحماية الإطار المبني على مستوى كل الإقليم الذي يدخل ضمن اختصاصها، بالاتصال مع الهيئات الأخرى للدولة والجماعات المحلية.

- تسهر على شرعية تسليم عقود العمارة المنصوص عليها في التشريع.

- والتنظيم المعمول بهما في ميدان العمارة والبناء وحماية الإطار المبني. تقترح كل التدابير التي ترمي إلى تحسين الجهاز التشريعي والتنظيمي ذي الصلة بالعمارة والبناء وحماية المخطط المبني.

- تقوم بالاتصال مع أجهزة الدولة الأخرى والجماعات المحلية، باتخاذ التدابير التي تهدف إلى مكافحة البناء غير الشرعي أو الهش أو الفوضوي أو غير المكتمل وألزم المشرع كل من الوزير المكلف بالعمارة والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي بإنشاء لجنة مراقبة عقود التعمير²، تكلف هذه اللجان بما يلي:

• مراقبة الأشغال طبقا للرخص المسلمة.

• متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في مجال تسليم عقود التعمير.

من خلال صلاحية كلتا المفتشتين يتضح لنا أن المفتشية العامة للعمارة والبناء لهم دور في الرقابة الداخلية التابعة للوزارة ولا دخل لها لمراقبة المخالفات العمرانية على خلاف

¹ المادة 2 و3 من المرسوم التنفيذي رقم 08-388 المتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمارة مرجع سابق.

² المادة 90 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، مرجع سابق.

المفتشية العامة للعمران والبناء التي منحت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-388 عدة صلاحيات في مجال مخالفات التعمير.

ثانيا: اللجنة التقنية الدائمة للمراقبة التقنية للبناء:

إن هيئة الرقابة التقنية هي هيئة ذات طابع اقتصادي تتكفل بمراقبة ومتابعة مشاريع البناء قبل وأثناء وبعد الإنجاز لذلك سنقوم بدراسة هذه الهيئة بنوع من التفصيل التالي:

1- نشأة الهيئة الوطنية أو اللجنة التقنية للمراقبة التقنية للبناء:

تم إنشائها هيئة المراقبة التقنية للبناء بموجب الأمر 71-85 الصادر في 29-12-1971 وهذه الهيئة هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي أو تجاري لها الشخصية المدنية والاستقلال المالي.

ولكن في سنة 1986 وبموجب المرسوم رقم 86-205 المؤرخ في 18-08-1986 المتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء تم تغيير هيكل الهيئة وكذا تغيير هدفها وتنظيمها وأصبحت تسمى الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في وسط البلاد وأصبحت عبارة عن مؤسسة اشتراكية ذات طابع اقتصادي وتعد تاجر في علاقاتها مع الغير، هذا ما نصت عليه المادة الثانية في فقرتها الثانية والثالثة¹.

تعد الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في وسط البلاد مؤسسة اشتراكية ذات طابع اقتصادي طبقا لأحكام الأمر رقم 71-74 الصادر في 16-11-1971 والمتعلق بالتسيير الاشتراكي للمؤسسة والنصوص المتخذة لتطبيقه تعد الهيئة تاجرة في علاقتها مع الغير وتخضع للتشريع الجاري به العمل والقواعد المنصوص عليها في المرسوم².

نلاحظ على نص المادة أعلاه أن المشرع الجزائري بإتباعه النهج الاشتراكي، جسد ذلك بالمنظومة التشريعية الجزائرية ومنها التنظيم القانوني لهذه الهيئة. كما يتبين من الفقرة الثانية أن المشرع قد جعل من نشاط الهيئة المزدوج بحيث تعامل مع الدولة كشخص اداري وبالتالي تخضع لقواعد القانون العام القانون (الإداري) في التعامل معها وفي الآن نفسه تتعامل مع

¹ خليفة حاج، الرقابة الإدارية لأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون اداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة،

² المادة 02 من المرسوم التنفيذي 86-205 يتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء، ج ر، عدد 14534، سنة 1986.

الغير (الخواص) كتاجرة ومن ثم خضوعها في تعاملاتها لقواعد القانون الخاص (قواعد القانون المدني والتجاري).

وقد تم انشاء خمس هيئات ذات طابع وطني لرقابة البناء التقنية وهي كما يلي:

- الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في وسط البلاد مقرها الجزائر العاصمة.
- الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في جنوب البلاد مقرها بمدينة غرداية¹.
- الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في غرب البلاد مقرها بمدينة وهران².
- الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية في شرق البلاد مقرها مدينة قسنطينة³.
- الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية للشلف مقرها بمدينة الشلف⁴.

كما استحدث هيئتين وطنيتين للوقاية التقنية إحداهما لقطاع الأشغال العمومية بمقتضى المرسوم 86-210، والأخرى لقطاع الري بمقتضى المرسوم رقم 86-211⁵.

2- مهام الهيئة الوطنية لرقابة البناء التقنية:

تتجسد مهام الهيئة الوطنية للرقابة التقنية للبناء في مراقبة ومتابعة مشاريع البناء وتكون مهامها منحصرة في ثلاث مراحل قبل وأثناء وبعد الإنجاز .

حيث تتجلى مهامها قبل إنجاز الأشغال في دراسة الملف دراسة شاملة وعامة وإبرام اتفاقية في حالة موافقتها على متابعة المشروع، أما مهام الهيئة أثناء الإنجاز فتتمثل في مراقبة الأشغال ومتابعتها، أما بعد ذلك فتكون مهامها هي التأكد من مدى مطابقة الأشغال المنجزة للتصاميم الهندسية ومدى موافقتها للشروط والأصول الفنية ويمكن تلخيص مهام هيئة الرقابة التقنية للبناء فيما يلي:

¹ م 7 من المرسوم رقم 86-205 المؤرخ في 19 أوت 1986 يتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في جنوب البلاد، ج ر، العدد 34.

² نفس المادة،

³ المادة 7 من المرسوم رقم 86-207 المؤرخ في 19 أوت 1986 يتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة البناء التقنية في شرق البلاد، ج ر، العدد 34.

⁴ المادة 7 من المرسوم رقم 86-209 المؤرخ في 19 أوت 1986 يتضمن إنشاء هيئة وطنية لرقابة التقنية في الشلف البلاد، ج ر، العدد 34.

⁵ المادة 7 من المرسوم رقم 86-205 سبق ذكره

أ- المهام الأصلية للهيئة

تنص المادة في فقرتها الثانية والثالثة من المرسوم 86/205 السابق ذكرها على:
"...وتتمثل هذه المهمة في دراسة جميع الترتيب التقنية التي تتضمنها المشاريع دراسة نقدية لا سيما رقابة تصميم الأعمال الكبرى والعناصر التي ترتبط بها للتأكد من مطابقتها لقواعد البناء ومقاييسه.
وتتم هذه الرقابة برقابة تنفيذ الأشغال قصد السهر على احترام المخططات المعتمدة كإجراءات التنفيذ.

تسهر الهيئة على احترام التنظيم التقني المعمول به¹..."
يتبين من المادة أن الهيئة التقنية للبناء تتدخل في المرحلة الابتدائية، أي قبل تنفيذ الأعمال حيث تجري دراسة انتقادية لمجموع الترتيبات الفنية خاصة فيما يتعلق بتصميم الأعمال الكبرى

والعناصر التي ترتبط بها للتأكد من مطابقتها لقواعد البناء كما لها دور في مراجعة التصميمات، إذ لا يمكن الشروع في العمل الخاص فيما يتعلق بالصفات العمومية دون المصادقة على التصميمات من طرف هذه الهيئة².

كذلك تتدخل في مرحلة ثانية، أي خلال تنفيذ الأعمال، حيث تراقب مختلف أنواع العمارات لتتأكد من ثبات بنائها وديمومة أساسها وصلاحيته كل ما له أثر في هيكله وجدران محيطه ويقفه بغية تقليل أخطاء الغوص في هذا المجال والمساهمة في الوقاية من النقائص التقنية التي قد تطرأ أثناء الإنجاز فتكون هذه الرقابة إذا رقابة تنفيذ الأشغال قصد السهر على احترام المخططات المعتمدة وإجراءات التنفيذ³.

ب- المهام التكميلية للهيئة:

يمكن أن يمتد عمل الرقابة⁴ الى تنمية مختلف الأعمال التي تكمل مهمتها الأصلية مثل الرقابة على جودة المواد المعدة لبناء المصنع والاعتماد التقني لمواد البناء وعناصره

¹ المادة 3 فقرتها الثانية والثالثة من المرسوم رقم 86-205، مرجع سابق.

² إبراهيم يوسف المسؤولية العشرية للمهندس المعماري المقاول المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء 33، العدد 3، 1995، ص 678.

³ المادة 3 في فقرتها السادسة من المرسوم 86-205، مرجع سابق.

⁴ المادة 3 في فقرتها السابعة والثامنة والتاسعة من المرسوم رقم 86-205 المرجع نفسه.

وأعمال ضبط المقاييس وبحث أساليب وتقنية الإنجاز وتشارك الهيئة في إعداد التنظيمات وبرامج البحث التي تعتمد في ضبط عناصر التشريع والتنظيم الخاصين بالمقاييس والقواعد لا سيما المقاييس التقنية الجزائية في بناء العمارات حسب التعليمات التي يقرها وزير التهيئة العمرانية والتعمير والبناء وبالالاتصال مع السلطات الأخرى أو الهياكل المعنية وتشارك زيادة على ذلك في إطار هدفها في تطوير مناهج الرقابة ونظمها في تكوين المستخدمين المؤهلين وتجديد معلوماتهم وتحسين مستواهم في هذا الميدان، كما أنه يمكنها أن تقيم علاقات مع الهيئات المماثلة والمواطنين والجانب من أجل إنشاء بنك المعلومات ونشر المعرف السكنية وتقوم بتسليم التأشيرات المطلوبة لدى مؤسسات التأمين ونجد أن الخدمات التي تقدمها هذه الهيئة لفائدة الدولة أو الجماعات المحلية أو الهيئات العمومية والخواص تكون مقابل مبلغ مالي باعتبارها مؤسسة ذات أسهم¹.

ثالثا: لجنة مراقبة قرارات التعمير

بالرجوع الى المادة 90 من المرسوم التنفيذي 15-19 قد نصت على أنه ينشأ لدى الوزير المكلف بالتعمير ولدى كل رئيس مجلس شعبي بلدي، لجنة مراقبة عقود التعمير وتدعى في طلب النص "اللجنة" وتتكلف هذه اللجنة بالمهام التالية:
متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في مجال تسليم عقود التعمير ويرأس اللجنة حسب الحالة الوزير المكلف بالعمران أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثلوهم² كما تقوم أيضا بمراقبة الأشغال طبقا للرخص المسلمة³.

¹ المادة 5 من المرسوم رقم 86-205، مرجع سابق .

² بلعيد كهيبة، الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، تخصص الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية فرع القانون العام، جامعة عبد الرحمان ميرة كلية الحقوق بجاية، سنة 2016، ص 46.

³ امعاش حكيمة آليات وقواعد الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، سنة 2013، ص 43 .

المطلب الثاني : على الصعيد اللامركزي

نتناول في هذا الفرع الأول دور الهيئات اللامركزية المرفقية في مراقبة عمليات التعمير في المناطق الخاصة، أما في الفرع الثاني فنتطرق إلى دور الهيئات اللامركزية الإقليمية في مراقبة عمليات التعمير في المناطق الخاصة.

الفرع الأول : دور الهيئات اللامركزية المرفقية في مراقبة عمليات التعمير في المناطق الخاصة

أولا -مديرية التعمير والبناء

تتمثل مهام مديرية التعمير والبناء فيما يلي:

- تجسيد على المستوى المحلي لسياسة التعمير والبناء.
- السهر بالاتصال مع مصالح الجماعات المحلية على وجود أدوات التعمير وتنفيذها.
- السهر في إطار التشريع والتنظيم المعمول يساعد تنفيذ تدابير نظام التعمير واحترام النوعية المعمارية للبناء وحماية المعالم التاريخية والثقافية والطبيعية الهامة.
- القيام بكل الأعمال من أجل تحسين الإطار السكني وتطوير السكن المطابق للمتطلبات الاجتماعية والجغرافية والمناخية وتهيئة العقار.
- تتولى جمع المعطيات المستغلة والمتعلقة بالدراسات وانجاز البناء واقتصاده¹.
- السهر بالاتصال مع مصالح الجماعات المحلية على إيجاد أدوات التعمير ودراساتها وتنفيذها.
- ابداء آراء متممة من أجل إعداد مختلف أعمال التعمير وضمان مراقبتها.
- تدعيم عمليات التجديد الحضري والتهيئة العقارية ومتابعتها².

ثانيا -مديرية السكن والتجهيزات العمومية

تتكفل مديرية السكن والتجهيزات العمومية بما يلي:

¹ ختيري فاروق، مرجع سابق، ص 68 .

² نفس المرجع، ص 69.

الفصل الثاني.....الآليات القانونية والإدارية لضبط البناء في المناطق الخاصة

- اقتراح بناء على تقييم دوري عناصر سياسة السكن تتكيف مع الظروف وخصوصيات الولاية.
 - توفير الاتصال مع الهيئات المعنية والجماعات المحلية الظروف الحيوية التي تخص انجاز عمليات السكن الاجتماعي.
 - تكوين مختلف الملفات التنظيمية الضرورية للاطلاع على الدراسات والأشغال وكذا تسليم رخص البناء.
 - تولي متابعة وجمع عمليات الدراسة واستغلالها وانجاز التجهيزات العمومية.
 - السهر على تطبيق النصوص التشريعية والتنظيمية في مجال المحاسبة والصفقات والإشراف على الدراسات¹.
- الفرع الثاني : دور الهيئات اللامركزية الإقليمية في مراقبة عمليات التعمير في المناطق الخاصة**

أولاً: السلطة الرقابية للوالي المختص

يحوز الوالي المختص على سلطة رقابية في ميدان التهيئة والتعمير، ونخص بالذكر أدواتها والمتمثلة في المخططات ومختلف القرارات التنظيمية العمرانية، وسنوضح أوجه السلطة الرقابية للوالي من خلال ما أورده المشرع الجزائري في القانون الخاص بالولاية والبلدية، وكذا مختلف قوانين التعمير ونطاق تدخله لتنظيم هذا النشاط².

1-تعريف الوالي

الوالي هو موظف سامي على المستوى المحلي³، يتم تعيينه بموجب مرسوم رئاسي طبقاً لنص المادة 78 من الدستور، يرأس الولاية ويمثلها في جميع أعمال الحياة المدنية والإدارية

¹ خثيري فاروق مرجع سابق، ص 69

² عبد الغاني عبان، الرقابة على الأنشطة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتورة في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، 2018، 2017، ص 147 .

³ عبد الهادي بلفتح، مرجع سابق، ص 07 .

الفصل الثاني.....الآليات القانونية والإدارية لضبط البناء في المناطق الخاصة

وهو الوسيط بين الإدارة المحلية والسلطة المركزية، وممثل الدولة على مستوى الولاية ومفوض الحكومة ورجل القرار الميداني بالولاية¹.

فالوالي هو موظف يعين من قبل رئيس الجمهورية طبقا لنص المادة 78 من الدستور والتي تنص على أنّ الوالي يتمتع بوضعية قانونية مركبة ومتميزة فهو إلى جانب أنه ممثل للسلطة المركزية بمختلف الوزراء على مستوى الولاية يمثل هيئة تنفيذية للمجلس الشعبي الولائي وهو يعتبر الرئيس الإداري للولاية².

2-السلطة الرقابية للوالي على مخططات التهيئة والتعمير ضمن قانون الولاية 12-07

يتمتع الوالي بسلطة واسعة في مجال الضبط الإداري، إضافة إلى صلاحياته ويمكن توضيح سلطته الرقابية فيما يلي³:

1 - السهر على حماية حقوق المواطنين العقارية، وعدم المساس بممتلكاتهم واتخاذ القرارات الإدارية لفرض النظام العام العمراني وفق تخطيط مجالي متناسق ومنسجم.

2 - ممارسة الرقابة المباشرة على مخططات التهيئة والتعمير، والتدخل إن لزم الأمر ذلك بناء على أحكام الضبط الإداري، وطبقا لما جاء في نص المادة 114 من قانون الولاية.

3 - اتخاذ أي قرار من شأنه إرساء معالم الاستقرار العمراني، والاستغلال الراشد والسليم للأراضي دون تمييز أو إلحاق ضرر بالملاك عبر إقليم الولاية .

¹ نسرين شريفي، مريم عمارة، سيد بوعلي، القانون الإداري، دار بلقيس، الجزائر، د ط، د س ن، ص 108 .

² عمار بوضياف، شرح قانون الولاية، دار جسر للنشر والتوزيع، ط 1، الجزائر، 2010، ص ص 238 - 239.

³ أنظر المواد من 102 إلى 117، من القانون 12-07، المؤرخ في 21-02-2012 المتعلق بالولاية .

3- السلطة الرقابية للوالي على مخططات التهيئة والتعمير ضمن قوانين التعمير المختلفة

لقد نص المشرع على جملة من الصلاحيات المقررة للوالي ضمن قوانين التهيئة والتعمير والقرارات التنظيمية التابعة لها، ونذكر منها على سبيل المثال لا الحصر القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون 04-105¹، والمرسوم التنفيذي 91-177 المحدد لإجراءات إعداد الـ PDAU والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم، بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي 91-178 المحدد لإجراءات إعداد الـ POS والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم، حيث تظهر السلطة الرقابية للوالي فيما يلي²:

أ- الإطلاع على محتوى المداولة المتضمنة مشروع إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، المبلغة من طرف ر. م. ش. ب أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، كآلية رقابية قبلية وبغرض إبداء رأيه، وهذا طبقاً لنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم.³

ب- الإطلاع على محتوى المداولة المتضمنة مشروع إعداد الـ POS، والمبلغة من طرف ر. م. ش. بالمعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية كآلية رقابية قبلية، ولغرض إبداء رأيه طبقاً لنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم .

ج- إصدار القرار الذي يرسم حدود تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير باقتراح من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، في حالة ما إذا كان الـ PDAU يضم مجموعة

¹ القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، عدد 51، لسنة 2004 .

² عبد الغاني عبان، مرجع سابق، ص 148 .

³ المادتين 02 و 03 من المرسوم التنفيذي 91-177، مرجع سابق .

الفصل الثاني.....الآليات القانونية والإدارية لضبط البناء في المناطق الخاصة

من البلديات تابعة للولاية محل اختصاصه الإقليمي، وهذا طبقاً لنص المادة 12 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمادة 04 من المرسوم التنفيذي 91-177 .¹

د- الرقابة عن طريق الاطلاع على القرار الذي يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على الاستقصاء العمومي، بعد تبليغه من طرف ر.م.ش. بالمعني أو رؤساء المجلس الشعبية البلدية المعنيين، طبقاً لنص والمادة 11 من المرسوم التنفيذي 91-177 .²

هـ- الرقابة عن طريق الاطلاع على القرار الذي يعرض مخطط شغل الأراضي للتهيئة و التعمير على الاستقصاء العمومي، بعد تبليغه من طرف ر. م. ش. بالمعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين، طبقاً لنص والمادة 11 من المرسوم التنفيذي 91-178.³

و- الرقابة عن طريق المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بعد الاطلاع رأي رئيس المجلس الشعبي الولائي، طبقاً لنص والمادة 27 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، والمادة 25 المرسوم التنفيذي 91-177 بقرار من هذا الأخير بالنسبة للبلديات أو مجموع البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200,000 نسمة مع إمكانية إبداء رأيه.⁴

ز- الرقابة عن طريق الإطلاع على مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير بعد إرساله من طرف ر. م. ش. بالمعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين مصحوباً بسجل الاستقصاء وبمحضر قفل الاستقصاء والنتائج المستلمة من قبل المفوض المحقق، وله حرية إبداء رأيه وملاحظاته بخصوص هذا المخطط طبقاً لنص المادة 14 من المرسوم 91-178

¹ المادة 12 من القانون 90-29، مرجع سابق، المادة 04 من المرسوم التنفيذي 91-177، مرجع نفسه.

² المادة 11 من المرسوم التنفيذي 91-177، مرجع نفسه .

³ المادة 11 من المرسوم التنفيذي 91-178، مرجع سابق .

⁴ المادة 17 من القانون 90-29، مرجع سابق ، المادة 25 من المرسوم التنفيذي 91-177، مرجع نفسه.

المعدل والمتمم، قبل المصادقة عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي المعني طبقا لنص المادة 15 من المرسوم 91-178 المعدل والمتمم¹.

ثانيا: السلطة الرقابية لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص

يحوز ر. م. ش. بالمختص سلطة رقابية واسعة ومتنوعة باعتباره أحد أعضاء هيئات الضبط الإداري على المستوى المحلي، فهو يتمتع بجملة من الصلاحيات المخولة له بموجب القانون المتعلق بالبلدية²، ومن بين هذه السلطات المخولة له ما قرره المشرع في مجال التهيئة والتعمير، وكل ما يخص مجال الأنشطة العمرانية ولعل أهم ما يهمنها هو سلطته الرقابية وكيفية ممارستها على أدوات التهيئة والتعمير والقرارات التنظيمية المرتبطة بها وذلك في حدود اختصاصه .

1- تعريف رئيس المجلس الشعبي البلدي

رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المترشح أو المترشحة، متصدر القائمة الانتخابية والفائز بأغلب أصوات ناخبيه، وعند تساوي عدد الأصوات يكون المترشح أو المترشحة الأكبر سنا هو الرئيس المنتخب للعهد الانتخابية الخاصة بالبلدية³، هذه الأخيرة التي تمثل القاعدة الإقليمية للامركزية الإدارية⁴، ويمارس ر. م. ش. بسلطاته باسم البلدية التي يمثلها وباسم الدولة، كما يمثل البلدية في كل أعمال الحياة المدنية والإدارية وفقا للشروط والأشكال

¹ المادتين 14 و15 من المرسوم التنفيذي 91-178، مرجع سابق .

² القانون 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011، المتعلق بالبلدية، ج ر ، عدد 3، الصادرة في 03 جويلية 2011 .

³ المادة 65 من القانون 11-10، مرجع نفسه .

⁴ المادة 02 من القانون 11-10، مرجع نفسه .

المنصوص عليها قانوناً¹، فهو ضابط حالة مدنية طبقاً لقانون البلدية والقانون 20-70²، وضابط شرطة قضائية طبقاً لقانون الإجراءات الجزائية³.

2- السلطة الرقابية لرئيس المجلس الشعبي البلدي على مخططات التهيئة والتعمير

ضمن قانون البلدية 10-11

بناء على الصلاحيات المخولة له قانوناً فيمكن توضيح سلطته الرقابية فيما يلي:

أ- المحافظة على حقوق الأشخاص العقارية وممتلكاتهم وضمان عدم التعدي عليها ومساسها دون وجه حق، واتخاذ كل إجراء يراه مناسباً لتنظيم ميدان التهيئة والتعمير ضمن حدود إقليم البلدية.

ب- السهر على احترام المقاييس في مجال استغلال الأراضي وتقسيمها بمناسبة إعداد أدوات التهيئة والتعمير، مستخدماً سلطة الضبط الإداري .

3- السلطة الرقابية لرئيس المجلس الشعبي البلدي على مخططات التهيئة والتعمير

ضمن قوانين التعمير المختلفة

تعد سلطة ر.م. ش. بمن السلطات الفاعلة في مجال المخططات العمرانية فقد أسند له المشرع الجزائري مهمة القيام بإجراءات هامة واتخاذ قرارات جوهرية ويتجلى ذلك من حيث إعداد وتحضير مخططات التهيئة والتعمير وتنظيم النشاط العمراني بصفة عامة، وهذا ما ذهب إليه المشرع من خلال القانون 90-29 والمرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم، وكذا المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم، ومن أبرز أوجه السلطة الرقابية لهذا الأخير نجد:

¹ المادة 79 من القانون 10-11، مرجع سابق.

² المادة 01 من الأمر 20،70، المؤرخ في 20 فيفري 1970، المتضمن قانون البلدية للحالة المدنية .

³ المادة 1/15 من الأمر 66-155، في 06 جوان 1966، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، معدل ومتمم .

الفصل الثاني.....الآليات القانونية والإدارية لضبط البناء في المناطق الخاصة

- الرقابة عن طريق المبادرة بإعداد مخطط شغل الأراضي من قبل ر. م. ش. بالمعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين وذلك عبر مذكرة تمهيدية .
- الرقابة عن طريق متابعة الدراسات وجميع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والجمعيات المعتمدة لهاذ الغرض وإصدار قرار يتضمن الجهات المشاركة في تحضير الـ PDAU¹.
- الإطلاع على مضمون القرارات التي تصدرها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات، في حالة ما أسندت إليها مهمة إعداد مخطط شغل الأراضي، ولا تكون قراراتها قابلة للتنفيذ إلاّ بعد مداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية المعنية².
- الرقابة عن طريق الحضور والإطلاع على المداولة المتضمنة المصادقة على مخطط شغل الأراضي، بعد إصدار قرار إداري بوضع الـ POS تحت تصرف الجمهور للملاحظة أو تسجيل اعتراضات، مع أخذ رأي الوالي بالحسبان³.
- الرقابة عن طريق إصدار قرار عرض مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لإعلانه للجمهور قصد الاستقصاء العمومي وتقديم الملاحظات والاعتراضات في الأجال القانونية، بما يجسد نظام مشاركة المواطن في تسيير شؤونه المحلية⁴.

¹ المادة 06 من المرسوم التنفيذي 91-178، مرجع سابق .

² المادة 02/06 من المرسوم التنفيذي 91-178، مرجع نفسه .

³ المادة 15 من المرسوم التنفيذي 91-178، مرجع نفسه .

⁴ المادة 10 و 11 من المرسوم التنفيذي 91-177، مرجع سابق .

خلاصة الفصل:

تناول هذا الفصل من الدراسة الآليات القانونية والإدارية لضبط التعمير في المناطق الخاصة ولقد قيد المشرع الجزائري اعمال البناء والتعمير لضمان الرقابة على حسن استغلال الارض واستعمالها طبقا لما خصص لها وتدخل بفرض انجاز عمليات البناء طبقا لمخططات التعمير في المناطق الخاصة والمنصوص عليها قانونا وتدخل الادارة بموجب السلطة المخول لها قانونا للرقابة القبليّة والبعدية من اجل الحفاظ على النظام العام ومن بين الآليات نجد ان الشهادات العمرانية او ما يعرف بعقود التعمير كأدوات رقابة على عملية البناء تفرضها الادارة على الأشخاص بصفة مسبقة ومستمرة لضمان السير الحسن للحركة العمرانية حسب المواصفات المرخص بها.

ونظرا للخطورة الكبيرة للنشاط الإنساني على القيام بعملية البناء في المناطق الخاصة بطريقة عشوائية مما جعل المشرع يتدخل لوضع حد لهاته التصرفات من خلال آليات مختلفة لتنظيم العمران وذلك بإلزام الحصول على الترخيص المسبق قبل القيام بأي نشاط عمراني.

ومن اجل تجسيد الرقابة في ميدان التعمير قامت الدولة بتوسيع دائرة الرقابة بإنشائها اجهزة توكل لها مهمة الحفاظ على النظام العمراني.

خاتمة

من خلال تناولنا لقواعد وشروط التعمير في المناطق الخاصة نجد ان المشرع الجزائري من خلال دراستنا لقواعد وشروط التعمير في المناطق الخاصة في التشريع الجزائري نجد ان المشرع أولى أهمية كبيرة لهاته المناطق نظرا لخصوصيتها ولما تزخر به من مقومات ومميزات ثقافية _اجتماعية_ ايكولوجية _اقتصادية_ طبيعية من خلال سنه لترسانة من القوانين التي تنظم عملية البناء فيها من اجل حمايتها و المحافظة عليها من اى أشكال التعدي والبناء العشوائي

فالمشرع الجزائري لم يترك عملية البناء في المناطق الخاصة دون ان يقننها بل سن قوانين انطلاق من القواعد العامة المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير وبعدها سن قوانين تشريعية وتنظيمية خاصة بكل منطقة خاصة والتمثلة في مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والمناطق الساحلية_المناطق الاثرية _المناطق الفلاحية _المناطق الغابية _المجالات المحمية وضبطها بمخططات تهيئة خاصة بها ونظم شروط واجراءات البناء والجهة المخول لها قانونا استصدار الترخيص الذي يعد كشرط مسبق للحصول على رخصة البناء كما ان المشرع ومن اجل الاستغلال الامثل للاراضى طبقا لما خصص لها وسع من دائرة الرقابة القبلية والبعدي بانشائه لاجهزة توكل لها مهمة الحفاظ على النظام العمراني العام

المناطق الفلاحية تعرضت الكثير من الاراضى الفلاحية الى سوء الاستغلال عن طريق تحويل وجهتها الفلاحية الى اراضى عمرانية

عدم تحديد المشرع للمشاريع التي تدرج تحت اطار المنشآت والتجهيزات مما قد يؤدي الى التعدي على الاراضى الفلاحية وتغيير وجهتها باقامة منشآت تجارية او صناعية _عدم تحديد المشرع الى الضوابط والقواعد التي وعلى اساسها يتم تشييد المنشآت

مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحي ان اخطر ما يعرض الساحل للتدهور بصفة لا يمكن تداركها هو البناء مما قد يؤدي الى تراجع كبير بالنسبة لخط الشاطئ وبالتالي اتلاف التراث الايكولوجي وان ترسيخ القواعد الخاصة للتعمير المتسم بالحماية القانونية التي تكون بحسب الموقع من شاطئ البحر يضع السلطات العمومية امام العديد من الرهانات اذ عليها المحافظة على العقار الساحلي

ان المشرع وضع مجموعة من النصوص القانونية لحماية الاملاك الغابية من شتى اشكال التعدي باعتبارها ثروة اقتصادية واجتماعية هامة سواء تعلق الامر بالحماية الوقائية او عن طريق الجزاءات العقابية

المناطق المحمية والاقاليم الثقافية والاثريّة _ ان المشرع اولى رعاية خاصة للبناء فى هاته المناطق وتتجسد ذلك من خلال مسارعتة للانظام للاتفاقيات ذات الصلة وسن قوانين تتعلق بتجسيد الحماية

_ بالرغم من تقييد المشرع الجزائرى لعملية البناء فى المناطق الخاصة بضرورة الحصول على الترخيص من اجل المحافظة على خصوصيتها الا انه توجد عملية بناء دون الحصول على الترخيص وهذا راجع الى ضعف الجهات الادارية المحلية المختصة بتسليم الترخيص لانها لم تثبت كفاءتها ولا تتوفر على الوسائل المادية والتقنية كما انها لا تتدخل بسرعة

وبناء على هاته الملاحظات توصلنا الى النتائج التالية

_ ان عملية البناء فى المناطق الخاصة مقيدة بوجوب استصدار رخصة بذلك وهاته الاخيرة مقيدة بوجوب الحصول على ترخيص مسبق من الوزارة المعنية حسب كل منطقة

_ عدم احترام قواعد التعمير الخاصة فى المناطق الخاصة

_ القيام بعملية البناء فيها بشكل مخالف لقواعد التعمير وهو ما يلاحظ وبشكل كبير فى التعدى على الاراضى الفلاحية والساحل

_ تعدد النصوص القانونية والتنظيمية وتفرعها

_ من خلال معالجتنا للنصوص القانونية والتنظيمية يتضح لنا ان المشرع الجزائرى ضبط قواعد وشروط التعمير فى المناطق الخاصة بان حدد اجراءات خاصة لاستصدار رخصة البناء فى هذه المناطق تتمثل فى ضرورة الحصول على رخصة ادارية مسبقة تسلم وفقا لاجراءات وشروط محددة تراعى خصوصية هاته المناطق من جانب ان المشرع اولى اهمية بالغة للمناطق الخاصة لما تزخر به من مقومات ومميزات سواء اكانت طبيعية او اقتصادية او ايكولوجية ومن جانب ثانى ان المشرع قيدها بمجموعة من الاجراءات والضوابط القانونية التى يجب على طالبها احترامها من اجل محاربة الشغل اللامشروع للاراضى والبنائات غير المرخص بها

ومن خلال هاته النتائج توصلنا الى التوصيات التالية

_ لا بد من وضع اجراءات ردية للتعمير فى المناطق الخاصة

_ تفعيل اجهزة الرقابة وتشديدها فى المناطق الخاصة

_ ضرورة مواكبة النصوص القانونية فى المناطق الخاصة بما يتماشى مع التطورات وذلك للحد من التعدى الصارخ عليها

_ ضرورة تدعيم البلديات والولايات بالوسائل المادية والبشرية والمتمثلة فى الكفاءات العالية فى مجال التعمير

_ العمل على جمع التشريعات المتعلقة بقواعد التعمير فى المناطق الخاصة فى مدونة واحدة حتى يسهل الرجوع و الاطلاع عليها

_ ضرورة تفعيل الدور الفعال لاعوان الرقابة للقيام بمعاينة المخالفات فى حينها وتحرير محاضر للمخالفين

_ التطبيق الصارم للقوانين الخاصة المتعلقة بالمناطق الخاصة

_ ضرورة تدخل شركاء ذوى الدراية بخصوصية المناطق الخاصة من اجل المراجعة الدورية لوثائق التهيئة والتعمير والمتابعة والتقييم

_ تشديد الرقابة على عملية البناء فى المناطق الخاصة قبل إصدار رخصة البناء من خلال تفعيل عمل الجهات المختصة

_ السهر على مراقبة توفر شروط البناء فى الوثائق المقدمة وتطابقها مع الواقع عن طريق المعاينة الميدانية لأعوان المكلفين بذلك وذلك لمحاولة تدارك الوضع قبل تفاقمه للمحافظة على خصوصية المناطق الخاصة

_ إنشاء جمعيات تعمل على نشر الوعي والثقافة القانونية لدى الأفراد لأجل المحافظة على المقومات التي تزخر بها المناطق الخاصة.

قائمة المصادر

والمراجع

المؤلفات:

الكتب

- إسماعيل شامية، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دراسة وضعية وتحليلية، دار هومة، الجزائر، 2003.
- أفلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة، الطبعة الثالثة، 2016، 2017.
- أمال حاج جاب الله، الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر، د ط، دار بلقيس، الجزائر، 2014.
- جمال الدين شاوي، النظام القانوني للمدن الجديدة دراسة في التشريع العقاري، دار النعمان للطباعة والنشر، السداسي الأول، 2017، الجزائر.
- حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار دار هومة الجزائر الطبعة 2004.
- حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2021.
- خير الدين بن مشرنن، رخصة البناء، دار هومة الجزائر، 2014 .
- الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، د ط، دار الفكر للنشر والتوزيع، القاهرة 2005.
- عمار بوضياف، شرح قانون الولاية، دار جسور للنشر والتوزيع، ط 1، الجزائر، 2010.
- عيسى مهزول، صلاحيات المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، الطبعة 1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.

قائمة المصادر والمراجع.....

- كحيل حكيمة، استغلال الأراضي الفلاحية المتوفرة التابعة للدولة طبقا للتشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2017.
 - ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، ط 2006، دار هومة، الجزائر.
 - مصرفي نصر الدين، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2013.
 - منصور نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع دار الهدى للطباعة والنشر، الجزائر، 2010.
 - نسرین شریفی، مریم عمارة، سيد بوعلي، القانون الإداري، دار بلقيس، الجزائر، د ط، د س ن..
 - نصر الدين هونوي، الوسائل القانونية والمؤسسية لحماية الغابات في الجزائر، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001.
 - يزيد عربي باي، إستراتيجية التشريع العمراني في الحماية البيئية للمجالات المحمية، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، العدد الرابع، جانفي 2015، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيارت.
 - يوسف رقية، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط 1، الجزائر، 2001.
- الرسائل الجامعية:**
أطروحات الدكتوراه:
- باي يزيد، استراتيجيه البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في علوم الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2014/2015.

قائمة المصادر والمراجع.....

- عبد الغاني عبان، الرقابة على الأنشطة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتورة في العلوم القانونية ، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، 2018، 2017.
- لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، بتيزي وزو، 2015/2016.
- لونيبي صبرينة، النظام القانوني العمراني في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العامة تخصص البيئة والعمران، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خده 2018، 2019.
- محمد الحاج عيسى بن صالح، الآليات القانونية المقررة لحماية الساحل من التلوث في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015/2016.
- مصطفى عابدة، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون جامعة سعيد دحلب، البليدة، 2012، 2017 .

مذكرات الماستر:

- امعاش حكيمة آليات وقواعد الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، سنة 2013.
- إيمان سطحة، الحماية القانونية للآثار والمواقع التاريخية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة 08 ماي 1945 قالمة، كلية الحقوق، 2018، 2019.
- بلعيد كهينة، الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، تخصص الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية فرع القانون العام، جامعة عبد الرحمان ميرة كلية الحقوق بجاية، سنة 2016.
- خليفة حاج، الرقابة الإدارية لأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون اداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة،

قائمة المصادر والمراجع.....

- خولة بوخميس وعبير بودرواز، قواعد التعمير الخاصة بالمناطق المحمية في الجزائر، مذكرة لنيل الماستر في القانون، تخصص قانون عام، جامعة 08 ماي 1945، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2019، 2020.
- دودري زوليخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق جامعة قاصدي مرباح، الجزائر، 2013، 2014.
- فرج مسعود، آلية التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة المدية 2011/2012 .
- واعلي جمال، الحماية الجنائية للعقار الأثري من التلوث، دراسة مقارنة محلية للبحوث العلمية في التشريعات البيئية، العدد الرابع، جانفي 2015، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيارت.

المجلات:

- إبراهيم يوسف المسؤولية العشرية للمهندس المعماري المقاول المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء 33، العدد 3، 1995.
- حسينة غواس، الحماية المستدامة للساحل في ظل القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 46، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة الجزائر ديسمبر 2016.
- حيرش حكيمة، الضبط الإداري الغابي في التشريع الجزائري، مجلة الفكر المحلي، العدد 2، 2018.
- خوادجية سميحة حنان، حماية الممتلكات الأثرية، مجلة السياسة والقانون العدد الخامس عشر جامعة منتوري قسنطينة، جوان 2016.
- خولة عواد، الأحكام القانونية لرخصة البناء في الأراضي الفلاحية، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 10، العدد 02، جامعة مستغانم، 2009.

قائمة المصادر والمراجع.....

- رامي حليم، تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، ملتقى مغاربي مجلة القانون العقاري يومي 02 و03 جوان 2014 كلية الحقوق والعلوم السياسية، البلدية.
- ربيعة صبايحي، الشروط القانونية لاستغلال العقار السياحي في الجزائر، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياحية المجلد 9 العدد 2.
- سلمان صافية، البناء في المناطق المحمية والأقاليم الثقافية والأثرية البارزة، مجلة الدراسات الحقوقية كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد بن احمد وهران 2، المجلد 7، العدد 2 جوان 2020.
- عفاف حبة، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة الفكر، كلية الحقوق جامعة محمد خيضر، بسكرة العدد 06.
- محمد الهادي لعروق، التهيئة والتعمير في الجزائر بين الأهداف والممارسات الميدانية، الملتقى الوطني الأول حول التهيئة العمرانية في الجزائر واقع وآفاق، يومي 04 و 05 مارس 2005، جامعة سكيكدة، الجزائر.
- يوريس زيدان، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مجلة موثق عدد 10، 2000، الجزائر.

المراجع باللغة الأجنبية:

- L'agriculture dans l'économie nation de ministère de l'agriculture , les ressources en eau.

النصوص القانونية:

- الأمر 66-155، في 06 جوان 1966، المتضمن قانون الإجراءات الجزائرية، معدل ومتمم.
-

قائمة المصادر والمراجع.....

- الأمر رقم 67- 281 المؤرخ في 20 ديسمبر 1967 المتعلق بالحفريات وحماية الآثار والأماكن التاريخية والطبيعية، ج ر ج ج، عدد 7 الصادرة بتاريخ 23 جانفي 1968.

- الأمر 70- 20 المؤرخ في 20 فيفري 1970، المتضمن قانون البلدية للحالة المدنية

القوانين:

1- القانون رقم 84- 12 المؤرخ في 17.06.1984 والمتعلق بالنظام العام للغابات، المعدل والمتمم ج ر ج ج، عدد 26، سنة 1984.

-2

3- القانون 90- 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتعلق بالتوجيه العقاري، ج ر ج ج، عدد 49، صادرة في 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم بالأمر 95، 26 المؤرخ في 25.09.1995، ج ر ج ج، عدد 55.

4- القانون 90- 29 المؤرخ في 01 سبتمبر سنة 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالمرسوم التشريعي رقم 94- 07 المؤرخ في 18 مايو سنة 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري.

5- القانون 90- 30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر ج ج، عدد 52 الصادرة في 12 ديسمبر 1990.

6- القانون 98- 04 المؤرخ في 15 جويلية 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي للمحافظة على التراث الثقافي وحمايته وتنميته، ج ر ج ج، عدد 44 الصادرة في 1998.

قائمة المصادر والمراجع.....

- 7- القانون 99- 01 المؤرخ في 16 جانفي 1999 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقية، ج ر ج ج، عدد 2 لسنة 1999.
- 8- القانون 02- 02 المؤرخ في 05 فبراير 2002 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج ر ج ج، عدد 10، الصادرة في 12 فبراير سنة 2002.
- 9- القانون 03- 03 المؤرخ في 17 فيفري 2003، المتعلق بمواقع التوسع والمناطق السياحية، ج ر ج ج، عدد 11 صادرة في 19 فيفري 2003.
- 10- القانون 03- 10 المتعلق بالبيئة والملغاة بموجب القانون 11- 02 المتعلق بالمجالات المحمية.
- 11- القانون رقم 04- 05 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق لـ 14 غشت سنة 2004 المعدل والمتمم القانون 90- 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 1 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير ج ر ج ج، عدد 51.
- 12- القانون 04- 20 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوكالة من الأخطار الكبرى وسير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج ر ج ج، عدد 84 الصادرة في 29 ديسمبر 2004.
- 13- القانون رقم 08- 15 على أنه يعاقب بغرامه مالية من حيث ألف دينار جزائري إلى مئة ألف دينار جزائري كل من لا ينجز البناء في الآجال المحددة في رخصة البناء.
- 14- القانون 08- 16 المؤرخ في 03 غشت سنة 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر ج ج، عدد 46 صادرة بتاريخ 10 مارس 2008.
- 15- القانون رقم 08- 10 المحدد لشريط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة.

قائمة المصادر والمراجع.....

- 16- القانون رقم 11- 02 المؤرخ في 17 ديسمبر 2011 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، ج ر ج ج، عدد 15، صادرة في 17 ديسمبر 2011.
- 17- القانون 12- 07، المؤرخ في 21- 02- 2012 المتعلق بالولاية .

منشور:

- منشور وزاري رقم 380 س. ب. م. ل 19 أكتوبر 2002 المتضمن تنفيذ القانون رقم 02- 02 المؤرخ في 5 فيفري 2002 المتعلق بحماية وتثمين الساحل في إطار برنامج التهيئة الشاطئية، وزارة تهيئة الإقليم والبيئة، حماية الساحل وتثمينه نصوص تشريعية وتنظيمية.

القرارات:

- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 المتعلقة بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلدية، ج ر ج ج، عدد 86 الصادر 1992/12/6 المتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18 نوفمبر 2015، ج ر ج ج، عدد 03 الصادر في 17 جانفي 2016.
- المرسوم التنفيذي رقم 09- 26 مؤرخ في 30 أوت 2009 المتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكيفيات مسكها ج ر ج عدد 50 وتعتبر آلية لتوثيق قرارات التعمير.
- المرسوم 11- 01 المؤرخ في 09 جانفي 2011 ج ر ج ج، العدد 01 الصادرة بتاريخ 09 جانفي 2011 المعدل والمتمم المرسوم التنفيذي 03- 324 والمتضمن كيفية إعداد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة.

المراسيم:

- المرسوم التنفيذي 86-205 يتضمن تغيير هيئة المراقبة التقنية للبناء، ج ر ج ج، عدد 14534، سنة 1986.
- المرسوم رقم 88-232 المؤرخ في 5 نوفمبر 1988 المتضمن التصريح عن مناطق التوسع السياحي، ج ر ج ج، عدد 51، صادرة في 14/12/1988.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر ج ج، عدد 26 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2009، ج ر ج ج، عدد 62، متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28 مارس 2012، ج ر ج ج، عدد 19.
- مرسوم تنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر ج ج، عدد 26 سنة 1991
- المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر ج ج، عدد 32 معدل ومتمم بموجب قانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 أوت 2004 ج.ر عدد 51 صادر في 15 أوت 2004.
- المرسوم التنفيذي رقم 94-279 المؤرخ في 17 سبتمبر 1994 المتضمن مكافحة التلوث البحر وإحداث مخططات استعجالية لذلك ج ر ج ج، العدد 59. الصادرة بتاريخ 21 سبتمبر 1994 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-264.

قائمة المصادر والمراجع.....

- المرسوم التنفيذي رقم 03- 223 المؤرخ في 05 أكتوبر 2003 المتضمن كيفية إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها إصلاحها ج ر ج ج، العدد 60 الصادر بتاريخ 8 أكتوبر 2003.
- المرسوم التنفيذي رقم 04- 421 المؤرخ في 20 ديسمبر 2004 المحدد للكيفية الاستشارة المسبق على الإدارة المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، ج ر ج ج، عدد 83 مؤرخ في 26 ديسمبر 2004.
- المرسوم التنفيذي 07- 85 المؤرخ في 11 مارس 2007 يحدد كفاءات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسيع والمواقع السياحية المعدل بموجب المرسوم التنفيذي في 15- 78 المؤرخ في 2 مارس 2015 ج ر ج ج، عدد 12 سنة 2015.
- المرسوم التنفيذي رقم 08- 388 المؤرخ في 17 / 11 / 2008 المتضمن إنشاء المفتشية الجهوية العمران والبناء ويحدد مهامها عملها، ج ر ج ج، العدد 69 سنة 2008.
-
- المرسوم التنفيذي رقم 09- 114 المؤرخ في 7 أبريل 2009 عدد شروط إعداد مخطط تهيئة الشاطئ ومحتواه وكيفية تنفيذها ج ر ج ج، عدد 21 السنة الصادرة بتاريخ 08 أبريل 2009.
- المرسوم التنفيذي رقم 14-264 المؤرخ في 22- سبتمبر 2014 المتعلق بتنظيم مكافحة التلوث البحري وإحداث مخططات استعجالية لذلك ج ر ج ج، العدد 58 الصادرة في 01 أكتوبر 2014.
- مرسوم تنفيذي رقم 15- 19 المؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسلمها، ج ر ج ج، عدد 7، صادر بتاريخ 12 فبراير 2015.

فهرس

المحتويات

الصفحة	العنوان
	شكر عرفان
	إهداءات
	مقدمة
	تمهيد
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والتشريعي للمناطق الخاصة	
07	المبحث الأول: مفهوم المناطق الخاصة
07	المطلب الأول : تعريف المناطق الخاصة
08	الفرع الأول: تعريف المناطق الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري
08	الفرع الثاني: تعريف المناطق الخاصة في ظل قانون التهيئة العمران
09	الفرع الثالث: تعريف المناطق الخاصة في ظل القانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة
10	الفرع الرابع: تعريف المناطق الخاصة في ظل القانون 03-10 المتعلق بالبيئة
11	الفرع الخامس: تعريف المناطق الخاصة في ظل القوانين الخاصة
17	المطلب الثاني: تحديد المناطق الخاصة
17	الفرع الأول: المناطق الفلاحية
19	الفرع الثاني: المناطق الغابية
20	الفرع الثالث: المناطق السياحية
21	الفرع الرابع: مناطق الساحل
25	الفرع الخامس: المناطق الأثرية
28	المبحث الثاني: آليات تصنيف المناطق الخاصة
	المبحث الثاني : آليات تصنيف المناطق الخاصة
29	المطلب الأول: الأطر العامة لتصنيف المناطق الخاصة
29	الفرع الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)
34	الفرع الثاني : مخطط شغل الأراضي

36	المطلب الثاني: الأطر الخاصة لتصنيف المناطق الخاصة.
37	الفرع الأول: المخطط الوطني للتنمية الفلاحية والريفية
38	الفرع الثاني: مخططات تهيئة المناطق الساحلية.
41	الفرع الثالث: مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها (PPMVSA)
44	الفرع الرابع: المخطط التوجيهي للمجالات المحمية
45	الفرع الخامس : قاعدة التهيئة في الغابات
46	خلاصة الفصل
الفصل الثاني: الآليات القانونية والإدارية لضبط البناء في المناطق الخاصة	
48	تمهيد:
49	المبحث الأول: ضبط التعمير عن طريق الرخص والشهادات
50	المطلب الأول: ضبط التعمير عن طريق الرخص
50	الفرع الأول: رخصة البناء في مناطق التوسع والمواقع السياحية
55	الفرع الثاني: رخصة البناء في المناطق الفلاحية
59	الفرع الثالث: رخصة البناء في المناطق الغابية
60	الفرع الرابع - البناء في المناطق المحمية والأقاليم الثقافية البارزة
62	المطلب الثاني: ضبط التعمير عن طريق الشهادات
62	الفرع الأول: شهادة التعمير
65	الفرع الثاني: شهادة التقسيم
70	الفرع الثالث: شهادة المطابقة
77	المبحث الثاني : الرقابة الادارية على عملية التعمير في المناطق الخاصة
77	المطلب الأول : على الصعيد المركزي
77	الفرع الأول: صلاحيات الوزير في مراقبة عملية التعمير في المناطق الخاصة
80	الفرع الثاني : دور المديرية المركزية في مراقبة عمليات التعمير في المناطق الخاصة
87	المطلب الثاني : على الصعيد اللامركزي

فهرس المحتويات.....

87	الفرع الأول : دور الهيئات اللامركزية المرفقية في مراقبة عمليات التعمير في المناطق الخاصة
88	الفرع الثاني : دور الهيئات اللامركزية الاقليمية في مراقبة عمليات التعمير في المناطق الخاصة
95	خلاصة الفصل
97	خاتمة
	قائمة المصادر والمراجع
	فهرس المحتويات

ملخص:

لقد حظيت المناطق الخاصة المتمثلة في مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية _المناطق الساحلية_ المناطق الفلاحية والغابية _المناطق الأثرية_ فى التشريع الجزائري بحماية قانونية متميزة من خلال سن ترسانة من القوانين لحمايتها والمحافظة على خصوصيتها نظرا لما تزخر به من أهمية طبيعية _اقتصادية_ ثقافية _ايكولوجية فالحماية القانونية للمناطق الخاصة تتوقف على مدى تحقق التنمية الاقتصادية والاجتماعية من جهة واحترام قواعد حماية البيئة من جهة أخرى و عمد المشرع الجزائري على حمايتها ووضع قواعد خاصة لعملية البناء فيها مقترنة بضرورة الحصول على ترخيص مسبق من الجهات المختصة واعطى اولوية كبيرة لوسائل الضبط الادارى البيئى والوقائى

الكلمات المفتاحية: المناطق الخاصة، مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، المناطق الساحلية، المناطق الفلاحية والغابية، المناطق الغابية، الترخيص.

Resumé

Une importance capitale à été accordée aux zones spécifiques notamment dans les zones d'extensions touristiques et les sites touristiques , les régions littorales , les zones agricoles et foresteries , et les sites archéologiques dans la législation Algérienne en accordant une protection particulière en élaborant un arcenal juridique pour les protégées et préservée ses spécificités.

Vu son importance naturelle , économique , culturelle , et écologique , la protection juridiques des zones spécifiques dépend du développement socio_économique d'une part , et le respect des règles de protection de l'environnements d'autre part .

Ainsi le législateur Algérien a accordé un intérêt particulière pour leurs protection en adoptant des règles spécifiques pour les opérations de construction au siens de ses zones .

Préalablement conditionne par l'obtention d'une autorisation des autorités compétentes et en accordant une priorité particulière par instruments de régulations administratifs , écologiques , et préventifs.

Mots clés : Zones d'extensions touristiques, Cites touristiques , Le littoral, Zones foresteries, Autorisation .