



لجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
المركز الجامعي علي كافي تندوف
كلية الحقوق والعلوم السياسية



مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص قانون عام

الآليات التشريعية و التنظيمية لرخصة البناء في المناطق المحمية في التشريع الجزائري

تحت إشراف

لعيدي عبد

إعداد الطالبتين:

الدكتور:

حيسون فاطمة الغالية .

القادر .

بن دلاح مريم .

رئيسا	المركز الجامعي علي كافي تندوف	د. أعراب سعيدة
مشرفا	المركز الجامعي علي كافي تندوف	د. لعيدي عبدالقادر
ممتنا	المركز الجامعي علي كافي تندوف	د. بوحزمة كوثر

السنة الدراسية: 2023-2024



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



شكر و تقدير

نتقدم بالشكر الجزيل و العرفان و التقدير إلى الأستاذ الفاضل الدكتور لعدي عبد القادر لتكرمه بالإشراف على رسالتنا و لتقديمه الإرشاد و النصح لنا طيلة إعداد هذه الرسالة و لمجهوداته الجبارة لمساعدتنا في كل تفصيله و مساهمته في إخراجها بالرغم من انشغالاته كما نتقدم بالشكر أيضا إلى أعضاء لجنة المناقشة الذين تكرموا بقبول مناقشة رسالتنا .

الإهداء

الحمد لله على التمام و الحمد لله على حسن الختام و الحمد لله حتى يبلغ الحمد منتهاه .

أقدم هذا النجاح لنفسي أولا ، و إلى من كلله الله بالهبة و الوقار أبي حبيبي الغالي صديقي الصدوق الداعم الأول ، و إلى بسمة الحداثة و سيد المحرمات و الحبيبة حنت في الدنيا الذين بفضاهم أنا

الإهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله حبا و شكرا و امتنانا ، ماكنت لأفعل هذا لولا فضل الله علي ..
إلى من كلله الله بالهيبة و الوقار ، إلى من علمني العطاء بدون إنتظار ، إلى
من علمني الشجاعة و الإقدام بدون تردد أو خوف " أبي " أطل الله في عمره
داعمي الأول في إكمال مسيرتي الدراسية .

إلى مصدر الأمان الذي أستمد منه قوتي إلى نور عيني و حظي الجيد و
فوزي و فخري ، إلى من أبصرت بها طريق حياتي و اعتزازي بذاتي ، إلى من
رافقتني دعواتها حتى هذا الوقت " أمي الحبيبة " أطل الله في عمرها .
إلى صاحبة القلب الحنون و الرهيف ، إلى داعمتي الأولى لتحقيق طموحاتي
، و مؤيدتي في قراراتي ، إلى من ساندتني في ضعفي " عمتي جمعة الغالية " ،
أطل الله في عمرها

قائمة

الجزيرة الرسمية للجمهورية الجزائرية

الجزيرة الرسمية للجمهورية الجزائرية	ج ر ج ج
الصفحة	ص



تمهيد

تعد المحميات الطبيعية أحد الوسائل الرئيسية للحفاظ على التوازن البيئي والحفاظ على البيئة. فهي تضم مجموعات متنوعة من النباتات والحيوانات، سواء على اليابسة أو في البحار. بالإضافة إلى ذلك، تلعب دورًا هامًا في منع استنزاف وتدهور الموارد الطبيعية، وهذا يساهم في ضمان استمرار الحياة للإنسان وجميع المكونات البيئية الأخرى التي تشاركنا الحياة في البيئة التي نعيش فيها.

و لتزايد الأخطار التي باتت تهدد مكونات البيئة، من تلوث بجميع أشكاله، و تنامي توسع المناطق العمرانية السكنية و الصناعية على حساب المساحات و الاراضي الفلاحية أو الغابية كان لزاما وضع استراتيجيات للحد من ذلك الخطر الذي يهدد التنوع البيولوجي للبيئة، و الذي يعد أمر ضروري لاستمرار الحياة و الكائنات، لذا كان الحل في خلق محميات طبيعية تكون في منأى عن أي تدخل بشري .

تقوم المحميات الطبيعية على فكرة حجز أجزاء من البيئة البرية لتكون بمثابة مواقع طبيعية خاصة، يُحظر فيها نشاط الإنسان الذي يؤدي إلى استنزاف مواردها من الكائنات الحية أو تلويثها. وتمنح هذه المحميات حماية خاصة بموجب القانون رقم 03/10 المتعلق بحماية البيئة والتنمية المستدامة، بهدف تجنبها الأضرار والمخاطر التي قد تصيبها نتيجة لنشاط الإنسان.

لجأت الدولة لفرض بعض الضوابط على الحقوق و الحريات العامة التي تهدف من خلالها لحماية النظام العام و خلق نوع من التوازن بين الحرية و السلطة. وضح المشرع الجزائري الطريقة القانونية للتعامل مع المناطق المحمية، وهي من خلال تطبيق إجراءات خاصة، وتحديدًا من خلال منح الرخص. تُعتبر هذه (الرخص) شرطًا أساسيًا قبل البدء في أي عملية استغلال، وهي أحد الآليات الضبطية الفعالة المتبعة في الميدان. يعتمد عليها الإدارة لمراقبة المناطق المحمية، حيث تمثل رقابة سابقة تساعد في تجنب الأخطار التي قد تنجم عن المباني غير المشروعة في تلك المناطق (المحميات).

*أهمية الدراسة :

تكمن أهمية دراسة الموضوع في أنها تسلط الضوء على موضوع يتعامل معه الناس يوميًا، سواء كمواطنين أو كمسؤولين، وذلك من خلال إبراز موضوع بالغ الأهمية، وهو ضمان التوازن بين حقوق الأفراد في البناء كمصلحة مشروعة، وحق المجتمع في فرض بعض أشكال الرقابة التي تضمن سلامة المجتمع بشكل عام.

أسباب اختيار الموضوع:

يرجع سبب اختيار الموضوع لسببين أولهما شخصي و هو الرغبة في البحث في هذا الموضوع بذات و ثانيهما موضوعي يتجلى في محاولة و الاحاطة بالنقاط التالية:
- التعرف على مدى كفاية وفعالية القانون الداخلي الجزائري في حماية المناطق المحمية.

-رغبنا في معرفة الأسباب الفعلية لانتشار و تفشي ظاهرة البناءات الفوضوية في المناطق المحمية.

-فهم مدى فعالية النصوص التشريعية في تنظيم عملية التهيئة العمرانية، خاصة في ظل قلة الكم النصوص القانونية المتعلقة بهذا الأمر، يعد أمرًا هامًا.

- الوقوف على أسباب التشوه العمراني الذي تعيشه أغلب المدن الجزائرية بسبب البناء على الواجهات الساحلية و البحرية بكثافة و ارتفاعات كبيرة
*أهداف الدراسة:

أولاً: من الناحية القانونية

-التعريف القانوني بالمحميات الطبيعية و التهديدات التي باتت تواجهها كجزء من البيئة الطبيعية التي يجب المحافظة عليها.

-عرض أهم الآليات الضبطية المتاحة للإدارة و المواطن للتعامل و استغلال الأراضي الواقعة في نطاق المحميات بشكل قانوني سليم.

-استعراض أهم الاجراءات و المراحل التي تمر بها ملية استخراج الرخص الخاصة باستغلال المنشأة و إقامتها فالمناطق المحمية، بما في ذلك الجزاءات التي ترافق المخالفين.

-تبيان المناطق التي لا يمكن للإنسان ممارسة عملية البناء على أرضها.

ثانياً : من الناحية العملية

-التعرف على ماهية رخصة البناء و الإجراءات المتبعة شرط الحصول عليها.

-إبراز الدور الهام لرخصة البناء في عملية حماية البيئة.

-الاطلاع على المناطق المحمية و تبيان كافة مواصفاتها و خصائصها و أهميتها

-التحكم في حركة البناء و تشييد المدن و حماية البيئة بكل عناصرها الطبيعية و

الصناعية.

على ضوء ما تطرقنا له نطرح الإشكالية التالية:

ما مدى فعالية و كفاية الآليات الضبطية – الرخص- في التشريع الجزائري كآلية لحماية المحميات الطبيعية من التهديدات البيئية التي باتت تواجهها؟

المنهج المتبع في الدراسة:

تم اعتماد المنهج الوصفي التحليلي في هذه الدراسة بهدف الإحاطة والإلمام بأهم الأبعاد والمضامين المتعلقة بالموضوع المدروس. يعتمد هذا المنهج على تسلسل منطقي للأفكار، و ذلك لتحليل و وصف الظواهر والمتغيرات بطريقة منهجية ومنطقية. يتيح هذا المنهج فرصة لفهم عميق للظواهر والتفاعلات المتصلة بها، ويساعد في تقديم إجابات شاملة للإشكالية المطروحة.

*الصعوبات التي واجهتنا في بحثنا هذا:

-قلة المؤلفات المتخصصة في هذه الجزئية من جزئيات حماية عناصر البيئة

خاصة على المستوى الوطني.

تقسيم الدراسة:

لمعالجة إشكالية الدراسة قمنا بتقسيم دراستنا إلى فصلين:
تناولنا في الفصل الأول الإطار المفاهيمي للمناطق المحمية ورخص البناء، حيث
قمنا بتقسيمه إلى مبحثين. في المبحث الأول، استعرضنا مفهوم المناطق المحمية في
التشريع الجزائري، بينما تناول المبحث الثاني النظام القانوني لرخصة البناء كوسيلة
لحماية البيئة.

أما في الفصل الثاني، فقد تناولنا الترخيص كوسيلة مسبقة للبناء في المناطق
المحمية، حيث قمنا بتقسيمه أيضاً إلى مبحثين. في المبحث الأول، تطرقنا إلى رخصة
البناء في المناطق الفلاحية والغابية، بينما كان المبحث الثاني بعنوان رخصة البناء في
المناطق الساحلية والأثرية.



الفصل الأول :
الإطار المفاهيمي للمناطق
المحمية و رخص البناء

تمهيد :

كانت علاقة الإنسان ببيئته الطبيعية متوازنة منذ القدم حيث كانت متطلباته الاستهلاكية بالقدر المحدود بعد تزايد عدد البشر وسعيهم لتلبية حاجياتهم واستعمالهم لوسائل متطورة ادى هذا الى تخطي مقدرة البيئة وهذه العوامل تسببت في تدهورها لهذا أصبح موضوع حماية التنوع البيولوجي من الاهتمامات الرئيسية لقانون حماية البيئة و من احدى المبادئ الاساسية التي يركز عليها و تشكل تحديا من التحديات الكبرى التي تواجه الدول و بذلك قامت المجتمعات الدولية والداخلية بإنشاء اليات وقائية علاجية بناءة مثل النصوص التشريعية و والتدابير الوقائية منها الحظائر الوطنية والمحميات الطبيعية, انضمت الجزائر بعد حصولها على الاستقلال للاتفاقيات الخاصة بحماية التراث العالمي و الثقافي و الطبيعي المبرمة في باريس 1973/11/23¹ وبهذا أولاها المشرع الجزائري حماية خاصة حيث خصص لها آلية رقابية قبلية الا وهي رخصة البناء بهذا سنتطرق في هذا الفصل لتوضيح الإطار المفاهيمي للمناطق المحمية ورخص البناء وبهذا الصدد لقد قسمناه المبحثين ففي المبحث الاول تناولنا ماهية المناطق المحمية في التشريع الجزائري وفي المبحث الثاني تناولنا النظام القانوني لرخصة البناء كآلية لحماية المناطق المحمية

المبحث الأول : ماهية المناطق المحمية في التشريع الجزائري

تعتبر المحميات الطبيعية و الحظائر الوطنية جزء لا يتجزأ من البيئة فغايتها الأساسية الحفاظ على النظام البيئي من التلوث و التغيرات المناخية و قد تم دمج

¹ تمت المصادقة على الاتفاقية بحماية التراث العالمي الثقافي و الطبيعي المبرمة في باريس في باريس 23 نوفمبر 1972 بموجب الأمر رقم 38/73 المؤرخ في 25 يوليو 1973 ، ج ر عدد 69 سنة 1973 .

الحظائر الوطنية ضمن المجالات المحمية بموجب قانون 02/11¹ أو هذا ما سنوضحه في هذا المبحث من خلال التطرق لمفهوم المناطق المحمية و مجالاتها في المطلب الأول و لمفهوم الحظائر و المحميات في المطلب الثاني

المطلب الأول: مفهوم المناطق المحمية و مجالاتها

سنقوم من خلال هذه الدراسة بمعالجة تعريف المحميات الطبيعية أولاً وبعدها نتطرق الى نظام تصنيف المحميات الطبيعية ثانياً.

الفرع الأول : تعريف المناطق المحمية

أ _ التعريف الاصطلاحي للمناطق المحمية :

تُنشأ المحميات الطبيعية بهدف الحفاظ على البيئة والتنوع الحيوي، من خلال الحفاظ على النظام البيئي وتعزيز صحة العمليات البيئية والموارد الحية. تعمل على الحفاظ على تنوع الكائنات الحية وتفاعلها داخل النظام البيئي، كما تدعم أداء أدوارها الحيوية. بجانب ذلك، تُجرى الأبحاث العلمية والدراسات في هذه المناطق، وتُقدّم الخدمات الجوية وتُنظم التخطيط التنموي. تسعى أيضاً لتعزيز الوعي البيئي لدى الناس بشكل عام، وتوفير فرص الترفيه والسياحة للاستمتاع بالموارد الطبيعية والتراث البيئي والحضاري في المنطقة.²

تختلف مسميات المجالات المحمية لدى الفقهاء فالبعض يسميها المناطق المحمية و منهم من يسميها بالمحميات الطبيعية و هي من المصطلحات الحديثة إلا ان المصادر التاريخية تشير إلا أن فكرة المجالات المحمية قديمة في التاريخ فقد كانت الهند من بين البلدان الرائدة في الاهتمام بفكرة المحميات الطبيعية. في عام 252 قبل الميلاد، أقر إمبراطور الهند سوکا قانوناً لحماية الأسماك والغابات، مما يجعل هذه المعلومة أقدم توثيق معروف حول جهود حماية الطبيعة. أما أول محمية رسمية في العالم، فقد تأسست في عام 1872 تحت اسم يالوستون، والتي لا تزال حتى اليوم واحدة من أكبر المحميات في العالم.

المجالات المحمية هي مناطق بيئية ذات طبيعة خاصة تزخر بثروة نباتية هائلة كما انها ملاذ الطيور و بعض الحيوانات المهددة بالانقراض التي تتطلب توفير الحماية اللازمة لمنع أي فعل يمس أو من شأنه أن يلحق الضرر بها أو بأحد عناصرها . يعبر مصطلح "المحميات الطبيعية" عن الأماكن المخصصة للحفاظ على التنوع الحيوي والحفاظ على البيئة. فهي تشمل المساحات الطبيعية في اليابسة والمياه، حيث تحدد حدودها بدقة وتُنظم بقوانين لضمان الحفاظ على الحياة النباتية والحيوانية، ومنع الاستغلال غير المستدام والتغيرات الضارة. تتميز هذه المناطق بسمات بيولوجية

¹ القانون رقم 02/11 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة ، المؤرخ في 17 فبراير 2011 ، الجريدة الرسمية ، عدد13 ،المؤرخة في 28 يونيو 2011 .

² - عبد الرحمان محمد علي الغامدي ، بحث عن المحميات الطبيعية ،كلية الآداب و العلوم السياسية ببلجرشي ،قسم الاحياء ، المملكة العربية السعودية، ص8

وجيوفيزيائية وجيولوجية فريدة، وتعتبر جزءًا أساسيًا من التوازن الطبيعي والبيئي. كما تمثل مستودعًا للثروات الاقتصادية والجمالية والحضارية، لكنها تواجه التهديدات بالتدهور والانقراض، مما يستدعي التعاون بين الجهات المعنية لاتخاذ الإجراءات اللازمة لحمايتها والمحافظة عليها باستمرار.¹

قام علماء الجغرافيا و الجيولوجيا و المستكشفون القدامى بتحديد بعض المناطق ذات الطبيعة الخلابة أو الغنية بأحيائها البرية كالمتنزهات في أمريكا الشمالية و بعض الدول الأوروبية و الإفريقية ، ووضعوا قواعد لارتياها و التنزه فيها مثل الالتزام بالسير في طرق معينة ، عدم صيد الطيور و الحيوانات فيها ، و عدم إلقاء المخلفات.² تُعرف مناطق محددة الأبعاد الجغرافية، بما في ذلك المحميات الطبيعية، على أنها مناطق تُخصص لها حماية خاصة وفقًا لقوانين معينة، بهدف الحفاظ على تنوع الحياة فيها، بما في ذلك الحيوانات والطيور والنباتات وكافة الكائنات الحية الأخرى. تُنظم هذه المناطق لحمايتها من تداعيات التدخلات البشرية والتغيرات البيئية الضارة التي قد تهدد توازنها البيولوجي والبيئي.

ب_ تعريف الموائيق الدولية للمناطق المحمية:

اتفاقية التنوع البيولوجي المؤرخة في 1992/05/22 :

تلك المناطق المحمية والموائيل المحددة جغرافيًا تُصنف وتُنظم وتُدار بهدف حمايتها. يتم التركيز على حفظ التنوع البيولوجي والأقاليم الطبيعية في هذه المساحات

¹ علاق عبد القادر ، بحث نظام المجالات المحمية في التشريع الجزائري ودوره في حماية العقار البيئي ، جامعة ، المركز الجامعي تيسمسيلت ، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية ، العدد الخامس 2015 ص43-44

² فاطمة بن دين ، المحميات الطبيعية و دورها في الحفاظ على العقار البيئي و استدامته ، المركز الجامعي البيض ، بحث منشور في مجلة البحوث العلمية ، العدد الثامن جانفي 2017 ، ص 254

المحمية. ونظرًا لأهمية هذه المناطق، فقد تلقت اهتمامًا دوليًا وتمت معالجتها بعناية من خلال التشريعات المناسبة.¹

مؤتمر ريو جانيرو (قمة الأرض 1992) :

أقيم في مدينة ريو دي جانيرو وسمي بقمة الأرض وهو يشكل الإطار القانوني لحماية البيئة و التنوع البيولوجي حيث تهدف هذه الاتفاقية الى تطوير النظم الكفيلة باستمرار الحياة في المحيط الحيوي وصيانتها وتحديد مسؤولية الدول من صيانة هذا التنوع.

الاتحاد الدولي لحماية الطبيعة IUNC لعام 1948:

المناطق المحمية تعنى بالأماكن المخصصة من الأراضي أو المسطحات المائية التي تُحظر فيها الأنشطة البشرية أو تقيدها بغية حماية التنوع البيولوجي والموارد الطبيعية والثقافية المرتبطة بها، وذلك عن طريق إقرار القوانين والتنظيمات البيئية وغيرها من الإجراءات الفعالة.²

مؤتمر ستوكهولم 1972:

يُعدّ إعلان الحفاظ على البيئة والمحميات الطبيعية من بين البيانات الأكثر أهمية فيما يتعلق بإدارة وحماية البيئة والمناطق المحمية على مستوى العالم. فقد أقر هذا الإعلان بضرورة حماية وتنمية البيئة البشرية والطبيعية، وبحاجة الأرض إلى التنمية المستدامة، مما جعله أساساً رئيسياً لتطوير القوانين الدولية المتعلقة بالبيئة. وفي نص الإعلان الصادر عن المؤتمر، تم التأكيد على ضرورة "المحافظة على موارد الأرض الطبيعية، بما في ذلك الهواء والمياه والتربة والنباتات والحيوانات، وعلى وجه الخصوص الأنظمة الإيكولوجية الطبيعية، لصالح الجيل الحالي والأجيال القادمة".³

ج _ التعريف التشريعي للمناطق المحمية:

تعريف المشرع العماني:

في المادة الأولى من المرسوم السلطاني 2003/06، يُعرّف المشرع العماني المحميات الطبيعية على أنها مساحات محددة من الأرض أو المياه تخضع لحماية خاصة بهدف الحفاظ على البيئة الطبيعية والثقافية، وللمحافظة على التنوع البيولوجي، سواء كانت هذه المساحات تضم مناطق برية أو بحرية. وتُعرّف أيضًا كمناطق محمية تُمنع فيها الأنشطة البشرية غير الملائمة من أجل الحفاظ على النظام البيئي والموارد الطبيعية.⁴

¹ قردوح رضا ، أليات الحماية القانونية للمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة في الجزائر ، مجلة العلوم القانونية و الاجتماعية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، المجلد الثامن العدد الثاني 2023، جامعة سطيف -2- الجزائر ، ص115

² قردوح رضا ، المرجع السابق ، ص116

³ نحوي فؤاد و بركات بهية ، الحماية الدولية للمجالات المحمية ، جامعة عمار ثلجي الأغواط ، مجلة الدراسات القانونية و السياسية ، المجلد 9 العدد 2 جوان 2023 ، ص314

⁴ المرسوم السلطاني ، 2003/06 قانون المحميات الطبيعية في التشريع العماني ، سلطنة عمان ، المادة

تعريف المشرع العراقي:

في إقليم كردستان: تُعرّف المحمية الطبيعية في إقليم كردستان بأنها المساحة ذات الأبعاد الجغرافية المُحدّدة التي تحتوي على أنظمة طبيعية فريدة أو كائنات حية متنوعة تتفاعل في بيئة محددة، وقد تكون معرضة للتهديد أو الانقراض. تُفرض عليها حماية قانونية بهدف الحفاظ على قيمها الثقافية، العلمية، السياحية، أو الجمالية وضمان استدامتها.

في نظام المحميات الطبيعية العراقي: تُعرّف المحمية الطبيعية في النظام العراقي بأنها المساحة من الأرض أو المياه الساحلية أو الداخلية التي تحتوي على تنوع حيوي يشمل الكائنات النباتية والحيوانية والميزات الطبيعية ذات القيمة الثقافية، العلمية، السياحية، أو الجمالية. وتُخضع للحماية القانونية بهدف الحفاظ على ثروتها البيئية وضمان استدامة تنميتها.¹

تعريف المشرع المصري :

في القانون رقم 102 لسنة 1983 المتعلق بالمحميات الطبيعية، تم تعريف المحمية في المادة الأولى كأي منطقة تحتوي على مجموعة من الكائنات الحية، سواء كانت نباتية أو حيوانية أو مائية، بالإضافة إلى الظواهر الطبيعية التي تتميز بقيمة ثقافية أو علمية أو سياحية أو جمالية. كما نصت المادة الثالثة على قائمة الأفعال الممنوعة في المناطق المحمية، مثل القيام بأعمال أو تصرفات أو نشاطات يمكن أن تؤدي إلى تدمير أو إتلاف أو تدهور البيئة البحرية أو الإضرار بالحياة البرية أو البحرية أو النباتية أو المساس بمستوى جمالية المنطقة.²

تعريف المشرع الجزائري :

نصت المادة 04 قانون البيئة في إطار التنمية المستدامة على مفهوم المجال المحمي بأنه منطقة مخصصة لحماية التنوع البيولوجي و الموارد الطبيعية المشتركة، كما عرفها في المادة 02 من قانون 02 /11 /02³ بأنها إقليم أو جزء من بلدية أو بلديات بالإضافة للمناطق التابعة للأماكن العمومية البحرية الخاضعة لأنظمة خاصة يحددها هذا القانون من أجل حماية الحيوان و النبات ولأنظمة البيئية البرية والبحرية والساحلية أو البحرية المعنية.⁴

يوجد في المنطقة العربية أكثر من 152 منطقة محمية طبيعية، وتنتشر هذه المحميات في 17 دولة متنوعة، تشمل المناطق البرية، والبحرية، والتراثية، والفطرية. في الجزائر بالذات، يصل عدد المحميات الطبيعية إلى حوالي 19 محمية، تغطي

¹ أنور عمر قادر ، اليات إنشاء المحميات الطبيعية و حمايتها ، مشروع المدافعة – القانون البيئي للمحافظين على مياه العراق 2017 ، ص08.

² قانون رقم 102 ، سنة 1983 ، الصادر بتاريخ 1983/07/31 ، نشر بتاريخ 1983/08/04 بشأن " تابع " ، العدد 31 ، الجريدة الرسمية للمحميات الطبيعية . جمهورية مصر العربية.

³ المادة 02 من قانون رقم 02/11 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة.

⁴ غواس حسينة ، المجالات المحمية في ظل التشريع الجزائري ، جامعة منثوري قسنطينة ، مجلة البحوث العلمية ، المجلد 30 العدد 02 ، 2016 ، الجزائر ، ص 492.

مساحة تقدر بنحو 53 مليون هكتار. وتتضمن هذه المحميات 10 حظائر وطنية، و4 محميات طبيعية، و5 مراكز لحماية الثروة القصبية، بالإضافة إلى 4 محميات للصيد.

الفرع الثاني: التصنيف الدولي للمناطق المحمية:

المحمية الطبيعية العلمية (Stricte nature réserve)

تتميز بنظام بيئي فريد يدعم تنوع الحياة البرية أو المائية، سواء كانت هذه الحياة أصيلة أو متوطنة. تتمتع هذه المناطق بحماية قانونية تهدف إلى الحفاظ عليها، وتسمح بإجراء البحوث العلمية والدراسات، بالإضافة إلى مراقبة التغيرات التي تحدث فيها.¹

الحدائق الوطنية الطبيعية (Natural Park)

هي مناطق واسعة قد تكون مساحات شاسعة من الأراضي أو المياه، تضم مجموعة متنوعة من النظم البيئية والمجتمعات النباتية والحيوانية، بالإضافة إلى تضاريس جيولوجية متنوعة. تتميز هذه المناطق بمناظرها الطبيعية الخلابة والقيمة الجمالية العالية، وتعتبر مركزاً للأنشطة العلمية والتعليمية والسياحية والترفيهية.²

محمية المحيط الحيوي (Biosphère Reserve)

يتضمن هذا النهج الشامل للحفاظ على الحياة البرية الاهتمام بالتنوع الجيني اللازم للاستمرارية البيئية وتوازن العلاقة بين البشر والطبيعة. بالإضافة إلى ذلك، يُشجع على مشاركة السكان المحليين في إدارة المناطق المحمية، حيث يتحملون مسؤولية الحفاظ على هذه البيئات التي تُعتبر موارد مشتركة. يُعتبر هذا النمط المتكامل للحفاظ على البيئة محيطاً حيوياً، حيث يسمح للمستوطنين باستخدام الموارد الطبيعية في حدود محددة تضمن الاستدامة.³

محمية الحياة التقليدية (Natural Bio tic Reserve)

يستمر الإنسان في استخدام موارده بالطرق التقليدية دون تغيير جذري في نمط حياته، وهذا دون خطر من تدهور الموارد. تلك الطريقة تحمل أهمية كبيرة من النواحي الثقافية، والعلمية، والسياحية، والجمالية، حيث تعزز الصناعات التقليدية وتُعرض للبيع للسياح.⁴

محمية التراث القومي العالمي (World Heritage site)

هذا النوع يشمل المعالم الثقافية والطبيعية ذات الأهمية العالمية، فهي ليست مقتصرة على الحدود الوطنية بل تتجاوزها إلى الساحة الدولية. تتميز هذه المعالم بأنها

¹ أنور عمر قادر، نفس المرجع، ص11

² بقدر رابح و براني حليم، الحماية القانونية للمحميات الطبيعية القانون الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة ابن خلدون تيارت، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2023/2022، ص17

³ أنور عمر قادر، نفس المرجع، ص11

⁴ بقدر رابح و براني حليم، نفس المرجع، ص19

تحتفظ بآثار قديمة تعود إلى فترات تاريخية مهمة، كما يشمل ذلك الآثار الطبيعية مثل الغابات القديمة أو الجبال ذات القيمة البيئية العالية. وتكون هذه المواقع عادة مصنفة من قبل منظمة اليونسكو كجزء من برنامج التراث العالمي، للحفاظ على قيمتها وتاريخها للأجيال القادمة.¹

محمية الأثر القومي الطبيعي (Natural Monument)

المناطق التي تحتوي على تشكيلات جيولوجية، وأحافير، وحياة برية، ونباتات تاريخية أو طبيعية ذات أهمية قومية معينة، تُعرف بمصطلح "مواقع ذات أهمية قومية". يُعتبر هذا المصطلح وسيلة لتسليط الضوء على القيمة الفريدة والتميز التاريخي أو العلمي أو الثقافي لهذه المناطق، مما يشجع على حمايتها والحفاظ عليها لتكون مورداً للمستقبل وللحفاظ على تراثنا الثقافي والطبيعي الثمين.

محمية العزل الطبيعي (Natural Reserve .wildlife snctuary managed)

تهدف هذه المحمية إلى حماية الأنواع المهددة بالانقراض من الحيوانات والنباتات، وتوفير بيئة ملائمة لهجرة الطيور بطريقة مستدامة. و ذلك عن طريق تخصيص بقعة صغيرة من الأرض أو المياه لاستضافة هذه الأنواع، حيث تكون البيئة طبيعية وتسمح بحياة صحية للكائنات. تصمم البيئة بشكل يتناسب مع احتياجات الحيوانات والنباتات دون الحاجة إلى تكاليف إدارية كبيرة. يهدف ذلك إلى الحفاظ على التنوع البيولوجي وتوفير بيئة مستدامة للحياة البرية.²

محمية الموارد متعددة الأغراض (Multiple use management Reserve)

تتعامل مسألة حماية الثروات الطبيعية والموارد الأساسية بالتعاطي الشامل، إذ تشمل هذه الثروات المتنوعة الموجودة، بجانب الثروات الأخرى التي يعتمد عليها الإنسان كثروة قومية لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية. يتطلب هذا النهج حماية وتنمية الثروات الطبيعية بشكل مستدام، مع التركيز على استخدامها بطرق تضمن استمرارية الاستفادة منها وتحقيق الفوائد المتعددة للمجتمع.

محمية المناظر الطبيعية (Protected Land escape)

¹ أنور عمر قادر ، نفس المرجع ص 13

² بقدر رابح ، براني حليم ، نفس المرجع ، ص من 17-18-19.

هذه المناطق الطبيعية تتميز بجاذبية ثقافية وفنية فريدة، تعكس تاريخاً عريقاً وتراثاً غنياً، وتضاريس جيولوجية تحمل في طياتها قصصاً تمتد لعصور طويلة. تُعتبر هذه المناطق ملاذاً للباحثين والمهتمين بالعلوم الطبيعية، بينما تجذب الزوار السياح للاستمتاع بجمالها الطبيعي والاسترخاء في أحضان الطبيعة الخلابة. تقدم هذه المناطق فرصاً متعددة للتعليم والترفيه، سواء من خلال الرحلات التعليمية، أو الأنشطة الترفيهية المتنوعة التي تقام بها، مما يجعلها وجهة مثالية للترويج والسياحة.

محمية الموارد الطبيعية (Resource Reserve)

يتمثل هدف الحماية في المناطق المخصصة لصيانة الموارد الطبيعية غير المستغلة أو المكتشفة حديثاً في توفير بيئة مناسبة لإجراء جميع الدراسات الضرورية، بهدف تحديد الطرق الأمثل للاستفادة من تلك الموارد بشكل مستدام وفعال.

التصنيف الوطني للمناطق المحمية

الحظيرة الوطنية:

هذا المجال الطبيعي ذو أهمية بالغة على الصعيدين الوطني والبيئي، حيث يتم تأسيسه بهدف الحماية الشاملة للنظم البيئية. يسعى المجال أيضاً إلى الحفاظ على التنوع البيولوجي للمناطق الطبيعية الفريدة، وضمان توفرها واستدامتها. كما يسعى المجال إلى توفير الفرص للجمهور للتعلم والتمتع بالمناطق الطبيعية من خلال التربية والترفيه¹

الحظيرة الطبيعية:

يُعد هذا المجال بالحفاظ على البيئة والكائنات الحية والنظم البيئية بشكل مستدام، ويهدف إلى المحافظة على التوازن الطبيعي والحفاظ على التنوع البيولوجي. يركز على تنظيم وإدارة الموارد الطبيعية بطريقة تحافظ على جودة الحياة .

المحمية الطبيعية الكاملة :

هو مجال مخصص لضمان الحماية الشاملة للبيئة، وللمحافظة على عينات نادرة من الحيوانات أو النباتات التي تستحق الحماية التامة. يُمكن أن تتواجد هذه العينات داخل محميات طبيعية أخرى، وتمتاز بمواصفات فريدة لا تتوفر في المحميات الأخرى، سواء كانت ذات طابع حيواني أو نباتي. ونتيجة لذلك، فهي تستحق مستوى فريد من الحماية، وعند وجودها في مجال محمي آخر، تشكل نقطة مركزية حساسة، نظراً للخصائص النادرة والمميزة التي تتمتع بها.²

المحمية الطبيعية :

¹ فاطمة بن دين ، نفس المرجع ، ص260

² علاق عبد القادر ، نفس المرجع ، ص46

وقد عرف المشرع الجزائري المحمية الطبيعية بأنها بيئات مهمة للغاية تهدف إلى الحفاظ على التنوع البيولوجي والأنظمة البيئية، بالإضافة إلى تجديدها إن لزم الأمر. تسعى هذه المحميات إلى الحفاظ على الأنواع الحيوانية والنباتية، خاصة تلك المهددة بالانقراض، وتعمل على إعادة تأهيل البيئات المتأثرة وحماية المساحات التي تكون موطنًا لهذه الكائنات الحية والظواهر الجغرافية البارزة.

محمية تسيير المواطن والأنواع :

محمية تسيير المواطن والأنواع تعتبر مجال يهدف إلى ضمان الحفاظ على التنوع البيولوجي من خلال الحفاظ على الأنواع ومواطنها، وتوفير الظروف البيئية اللازمة للحفاظ على التنوع البيولوجي وحمايته. يتميز هذا المجال عادة بوجود أنواع نباتية أو حيوانية نادرة، مما يتطلب تصنيفها وإدارتها والحفاظ عليها، لضمان تأديتها الدور البيئي المهم في هذا السياق من خلال المساهمة في الحفاظ على التنوع البيولوجي، وذلك من خلال توفير بيئة متوازنة وتفاعلية تحافظ على النظام البيئي.

الموقع الطبيعي :

كل منطقة تضم عنصرا أو عدة عناصر طبيعية ذات أهمية بيئية كمثل على ذلك ، المياه و الفوهات و الكثبان الرملية .¹

الرواق البيولوجي :

هذا المجال يضمن الارتباط المستدام بين البيئات المختلفة والمجتمعات، سواء كانت لفرد أو مجموعة، مما يمكنها من التكيف والانتشار بشكل فعال. يُسهم هذا النهج في الحفاظ على التنوع البيولوجي للحياة البرية والنباتية، مما يسهم في الحفاظ على البيئة وتعزيز الاستدامة. يُعد الحفاظ على التنوع البيولوجي أحد الأسس الرئيسية للتشريعات البيئية في الجزائر، حيث تهدف إلى حماية البيئة والموارد الطبيعية من خلال تعزيز مفاهيم مثل عدم الاستنزاف والتداخل البيئي والحد من التلوث، بالإضافة إلى تعزيز الوعي والمشاركة المجتمعية في هذه الجهود.²

المطلب الثاني: الحظائر و المحميات في الجزائر

سنبدأ في هذا المطلب الى توضيح مفهوم الحظائر الوطنية كفرع أول، ثم سنعرض تصنيفات الحظائر الوطنية في التشريع الجزائري كفرع ثاني.

الفرع الأول: تعريف الحظائر الوطنية

الحظيرة تعدُّ مكانًا مخصصًا للحفاظ على تنوع الحياة النباتية والحيوانية، فضلاً عن تشكيل المواقع الطبيعية والمناظر الجمالية والتكوينات الجيولوجية ذات القيمة العلمية والجمالية، وذلك بهدف استقطاب الزوار وتوفير بيئة مريحة لهم. كما تُستخدم

¹ فاطمة بن دين ، نفس المرجع ، ص 262

² علاق عبد القادر ، نفس المرجع ، ص 47

الحظيرة لصيد أو تجميع الحيوانات والنباتات لأغراض علمية أو لتلبية احتياجات التهيئة، شريطة أن تتم هذه العمليات بإشراف وإدارة الجهات المختصة وتحت رقابتها.¹ وفقاً لوصف الأستاذ روسو، تُعرف الحظيرة الوطنية بأنها منطقة تتألف بشكل رئيسي من مناطق غير مأهولة عادةً تخضع للحماية البيئية، وتحيط بها مناطق مجاورة تتسم بنشاطات متنوعة. وفي قلب هذه المناطق الرئيسية توجد الاحتياطات الطبيعية الكلية، حيث تُقدم مزايا وامتيازات لتعزيز الحفاظ على بعض العناصر البيولوجية المهمة، سواء كانت حيوانية أو نباتية.²

كما جاء تعريفها حسب الاتحاد الدولي لحفظ و صون الطبيعة فإن الحظائر الوطنية هي أي منطقة على اليابسة أو في المياه البحرية التي تُعلن رسمياً لحماية التنوع البيولوجي، أو البيئي، أو التراثي. تُدار هذه المناطق باستخدام وسائل قانونية أو غيرها من الوسائل التي تكون فعالة في ذلك الغرض.³

الحظائر الوطنية هي مناطق واسعة نسبياً تحتوي على نظام أو عدة أنظمة بيئية محدودة التغيير، حيث تضم مجموعة متنوعة من الكائنات النباتية والحيوانية، وتحفظ بمواقع ذات أهمية خاصة تفتح أمام الجمهور لأغراض ترفيهية وثقافية. تعمل الحظائر الوطنية على حماية الحيوانات والنباتات والبيئة بشكل عام، بما في ذلك التربة والهواء والمياه والمعادن والمتحجرات، وتعمل على منع التدخلات البشرية الضارة التي قد تؤثر على مظهرها وتركيبها وتطورها الطبيعي. تُعتبر الحظائر الوطنية أيضاً مراكز لدراسة ومراقبة تطور الطبيعة وتوازنها البيئي.⁴

كما عرف المشرع الجزائري الحظائر الوطنية على أنها منطقة مخصصة لحماية التنوع البيولوجي والموارد الطبيعية المشتركة، بينما يُعرّف الفضاء الطبيعي على أنه إقليم أو جزء منه يتميز بخصائص بيولوجية، ويحتوي على معالم طبيعية ومناظر ومواقع. وفقاً لقانون 11/02 المتعلق بالمجالات المحمية، يُعتبر الفضاء الطبيعي إقليماً أو جزئياً لبلدية أو عدة بلديات، وكذلك المناطق التابعة للأماكن العمومية البحرية الخاضعة لأنظمة خاصة. يهدف هذا القانون إلى حماية الحيوانات والنباتات والأنظمة البيئية والبرية والبحرية والساحلية، وكذلك البحرية المعنية. تعمل هذه المناطق على الحفاظ على البيئة وإدارتها بشكل مستدام، والحفاظ على الثروات الطبيعية المميزة في المنطقة.⁵

¹ طاهر العشيبي و مسعود زغار ، الحظائر الوطنية كمورد طبيعي لتنمية السياحة البيئية المستدامة في الجزائر - حالة الحظيرة الوطنية - المداد - بولاية تيسمسيلت أنموذجاً ، حوليات التاريخ و الجغرافيا، المدرسة العليا للأستاذة ، المجلد التاسع 09 العدد 01 ، 2020، ص 75 .

² سلمان صفية ، البناء في المناطق المحمية و الأقاليم الثقافية و الأثرية البارزة ، جامعة محمد بن أحمد وهران- 02- الجزائر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، مجلة الدراسات الحقوقية ، مجلد 07 العدد 02 جوان 2020 ، ص 508

³ مغشيش نور الهدى ، دور التربية البيئية في حل إشكالية التنمية و حماية البيئة في الحظائر الوطنية : حظائر الشمال الشرقي الجزائري ، مجلة الباحث في العلوم الإنسانية و الإجتماعية ، المجلد 07 - العدد 12 ، جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي كلية العلوم الإجتماعية و الإنسانية ، 30-04-2018 ، ص 109

⁴ غواس حسينة ، نفس المرجع، ص49

⁵ دباح حنان و بعزير فضيلة ، المركز القانوني للحظائر الوطنية في الجزائر ، مذكرة ماستر، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاجية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية -قسم قانون عام، 2020، ص 07.

تعتبر الحظائر الطبيعية الوطنية الركيزة الأساسية في حماية البيئة والمواقع الطبيعية الفريدة في البلاد، وتشمل مساحات تفوق 50 مليون هكتار. بدأت هذه الحظائر كمبادرة للحفاظ على التنوع البيولوجي والمواقع الطبيعية المهددة بالانقراض. لكن مع مرور الوقت، تطورت وأصبحت مقاصد للترفيه أيضاً، مما يعزز الوعي بالبيئة ويجذب الزوار، ويوفر موارد مالية لدعم جهود الحفاظ على هذه البيئات الثمينة.

الفرع الثاني: تصنيفات الحظائر الوطنية في الجزائر

أولاً : الحظائر الوطنية بالمناطق الجبلية

تعتبر الحظائر الوطنية في جرجرة، بلزمة، ثنية الحد، والشريعة، وكذلك تلمسان، أماكن ذات أهمية بيئية كبيرة وتعتبر مواطن للحفاظ على التنوع البيولوجي والحياة البرية في المناطق المحيطة بها .

أ - **الحظيرة الوطنية لجرجرة** : تم إنشاء الحظيرة الوطنية جرجرة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 460/83 الذي أقر إحداثها على مساحة تبلغ 18.8450 هكتار. تقع هذه الحظيرة في منطقة سلسلة جبلية مع منحدرات صخرية في الشمال الشرقي للجزائر، بين ولايتي تيزي وزو والبويرة.

تتميز الحظيرة الوطنية جرجرة بتنوعها البيولوجي الغني والذي يتضمن مجموعة متنوعة من الحيوانات والنباتات، إلى جانب ثروة غابية كثيفة. وتعتبر الحظيرة موطناً للعديد من الكائنات الحية النادرة والمهددة بالانقراض. بالإضافة إلى ذلك، تتمتع الحظيرة بجمال طبيعي فريد ومواقع أثرية تضيف إليها قيمة تاريخية وثقافية خاصة، مما يجعلها وجهة مثالية للسياحة البيئية والتراثية.

ب - **الحظيرة الوطنية بلزمة** : تم تأسيس الحظيرة الوطنية بلزمة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 326/84، والتي تمتد على مساحة تبلغ 26,250 هكتار في منطقة باتنة على بعد 5 كيلومترات. تتميز هذه الحظيرة بتنوعها النباتي الواسع، حيث يتواجد فيها 474 نوعاً مختلفاً من النباتات، بالإضافة إلى ثروة غابية غنية. كما تحتوي على تنوع حيواني يضم 195 نوعاً مختلفاً من الكائنات الحية. وبالإضافة إلى ذلك، توفر الحظيرة عدة معالم سياحية تستحق الاكتشاف والاستكشاف .

ج - **الحظيرة الوطنية الشريعة** : إنشاء الحظيرة بموجب المرسوم التنفيذي 461/83، وتمتد على مساحة تبلغ 26.587 هكتار، وتقع بين الولايات (البليدة، المدية، عين الدفلى). تضم الحظيرة مجموعة متنوعة من الحيوانات تصل إلى حوالي 141 نوعاً مختلفاً. بالإضافة إلى ذلك، تزدهر أصناف من الزهور النادرة داخل الحظيرة، مما جعلها محطة أنظار وإعجاب الزوار.

د - **الحظيرة الوطنية ثنية الحد** : تحت إطار المرسوم التنفيذي 459/83، تم تأسيس محمية طبيعية تمتد على مساحة تقدر بـ 36.16 هكتار في منطقة شمال غرب الجزائر، بولاية تسمسليت. تعتبر هذه المحمية موطناً لتنوع بيولوجي هائل، حيث تضم مجموعة متنوعة من الكائنات الحية النادرة، بما في ذلك حوالي 110 نوعاً من

الحيوانات وأكثر من 205 نوعاً من النباتات. بالإضافة إلى ذلك، تحتضن المحمية تشكيلة من الآثار والنقوش والرسوم الصخرية التي تعود لأكثر من 8000 سنة، مما يجعلها موطناً للثقافة والتاريخ بالإضافة إلى التنوع البيولوجي.

هـ _ **الحظيرة الوطنية تلمسان:** أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي 1117/93¹ تتربع على مساحة 25.25 هكتار

تترف هذه الحظيرة بنباتات فريدة من نوعها (850 نوع) إضافة إلى سلسلة غابية و تحتوي على مكونات حيوانية مختلفة أكثر من (174 نوع) بالإضافة إلى معالم و مواقع أثرية هامة.²

ثانياً: الحظائر الوطنية بالمناطق الصحراوية :

أ. **الحظيرة الوطنية الثقافية الأهقار :**

تأسست بموجب المرسوم التنفيذي رقم 232/87، تقع في منطقة تمنراست، حيث تمتد على مساحة تبلغ 450,000 هكتار. تُعدُّ مؤسسة ذات صبغة إدارية وثقافية، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي. تعتبر واحدة من أكبر المحميات في الجزائر، حيث يعود تاريخها لأكثر من 600 ألف سنة. تتميز بمناظرها الخلابة المشهورة عالمياً، وتضم أعلى القمم في العالم مثل قمة تاهات أتكور التي يبلغ ارتفاعها 3013 متر. تزخر المنطقة بالثروات النباتية والحيوانية المتنوعة.

ب. **الحظيرة الوطنية الثقافية التاسيلي:**

تم تنظيم حظيرة التاسيلي الوطنية وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 389/87³، وتمتد على مساحة تبلغ 8000.000 هكتار في مدينة جانت وإلزي. تتميز الحظيرة بطبيعتها الجبلية والهضاب القاحلة، حيث تتكون من قمم صخرية متآكلة تعرف بالغابات الصخرية. تبدو مثل بقايا قديمة مهجورة بفعل تأثير الزمن والعواصف الرملية. وبالرغم من قاحليتها، إلا أن الحظيرة تتمتع بغطاء نباتي غني، فتوجد فيها حلفاء وغابات متناثرة تضم أشجار السرو والصحاري التوطنية المهددة بالانقراض، حيث تبقى منها نحو 230 شجرة تزيد أعمارها عن 2000 سنة. كما تحتوي الحظيرة على آثار تعود إلى ما يقرب من 30 ألف عام من النقوش واللوحات الصخرية، وتزخر بثروات حيوانية غنية.

ثالثاً : الحظائر الوطنية الساحلية :

أ _ **الحظيرة الوطنية القالة :** أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي 462/83⁴

تتربع على مساحة تقدر ب 80.000 هكتار و تقع بولاية الطارف ، تمتلك ثروة حيوانية تقدر ب 253 نوع بالإضافة إلى 840 صنف من النباتات النادرة . تعد من أوسع الحظائر الوطنية كما تجذب سياح بروعة مناظرها .

¹ مرسوم تنفيذي رقم 117/93 ، المؤرخ في 12 ماي 1993 ، المتضمن إنشاء الحظيرة الوطنية تلمسان ، ج ر ج ج ، عدد 32 ، صادرة في 16 ماي 1993 .

² دباح حنان و بعزیز فضيلة ، نفس المرجع ، ص 19 ، 20 ، 21 .

³ المرسوم التنفيذي رقم 89/87 ، المؤرخ في 21 أبريل 1987 ، المتضمن تنظيم الحظيرة الوطنية التاسيلي ، ج ر ج ج ، عدد 17 ، صادر في 22 أبريل 1987 .

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 462/83 ، المؤرخ في 02 يونيو 1983 ، المتضمن إحداث الحظيرة الوطنية للقالة ، ج ر ج ج ، عدد 31 ، صادرة في 31 يوليو 1983 .

ب - الحظيرة الوطنية بقوراية: أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 327/84¹ و تتربع على مساحة تقدر ب 2080 كلم مربع تقع في ولاية بجاية ، تعد من الحظائر الرئيسية في الجزائر و ذلك لما تتمتع به من ثروات حيوانية تقدر ب 933 نوع بالإضافة إلى 470 نوع نباتي

المبحث الثاني: رخصة البناء كألية لحماية البيئة

تعتبر رخصة البناء أداة حيوية لحماية البيئة، حيث تجمع بين مفهومين يبدوان متناقضين كالبناء والبيئة، مماثلة لمزيج الماء والنار. ومع توجه القوانين نحو حماية البيئة والمحافظة على الطبيعة، لا يمكن تجاهل ضرورة حماية مناطق ذات قيمة إيكولوجية أو جمالية من خلال قوانين التهئية والتعمير. ولذا، يفرض المشرع الجزائري على كل من يرغب في البناء الحصول على رخصة بناء. وبالتالي سنتناول في هذا المبحث إلى مفهوم رخصة البناء و طبيعتها القانونية في المطلب الأول، وكذا روط الحصول عليها في المطلب الثاني، و الى ماهية الاجراءات المعتمدة في الحصول عليها كمطلب ثالث.

المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء و طبيعتها القانونية

سنتطرق في هذا المطلب لمفهوم رخصة البناء في الفرع الأول و طبيعتها القانونية كفرع ثاني .

الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء

قبل البدء في أي أعمال بناء، يعتبر الحصول على رخصة البناء إجراءً أساسياً و ضرورياً. فهذه الرخصة تُمنح للسماح بتشديد المباني وتعتبر آلية أساسية لمراقبة و مراقبة عمليات البناء و التوسع العمراني. دون الحصول على هذه الرخصة، لا يُسمح بتنفيذ أي أعمال بناء بما في ذلك الترميمات و التجديدات.²

وردت عدة تعاريف فقهية لرخصة البناء منها تعريفها بأنها :

بهدف تحقيق احتياجات السكن الجماعية، يتم تقليل سلطة المالك الفردي على الممتلكات، مع تحول الدولة إلى ضامن لتلبية احتياجات السكن بشكل عادل و متوازن . و عرفها على هذه الإجراءات الوقائية تحدد الطابع و المواصفات المحددة للمبنى المرخص به، بالإضافة إلى توضيح الغرض الأساسي من استخدامه .

و في تعريف آخر الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي فرد طبيعي أو جهة قانونية في إقامة أي هيكل جديد، بغض النظر عن طبيعته أو مدى أهميته، سواء كان ذلك بناءً، أو جداراً، أو حاجزاً داخل ساحة، أو على طريق عام، أو أي مكان آخر.³

¹ مرسوم تنفيذي رقم 327/84 مؤرخ في 03 نوفمبر 1984 ، المتضمن إنشاء الحظيرة الوطنية قوراية (ولاية بجاية) ج ر ج ج ، عدد 55 ، صادر في 07 نوفمبر 1984 .

² د. إقلولي رابح صافية قانون العمران الجزائري أهداف حضرية و وسائل قانونية ، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، 2014 ، ص 134

³ خير الدين بن مشرنن ، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي التثمين و حفظ الملك الوقفي العقاري العام ، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، 2014 ، ص 26-27

وفقاً للتصرف السابق، قررت السلطة الإدارية بأن أعمال البناء المقررة ستلتزم بالضوابط القانونية والتنظيمية المعمول بها في مجال التخطيط العمراني.¹ و عرفت بأنها : الحصول على صلاحية محددة تمكن المفوض من إعطاء موافقته على تنفيذ مهمة معينة، مع فرض شروط معينة على تنفيذها.

و عرفت أيضاً بأنها : إحدى رخص الإشراف التي تهدف السلطة الإدارية المعنية من خلالها إلى تطبيق الرقابة المسبقة على أعمال البناء، بهدف ضمان تنفيذها وفقاً للمعايير المحددة مسبقاً .

و عرفت أيضاً بأنها : يتطلب تحقيق جودة وسلامة البنية التحتية والمباني في المجتمع تطبيق موثوق به للمواصفات والاشتراطات الخاصة بأعمال البناء. لذا، من الضروري وضع أدوات أنشأها المشرع فعالة لرصد مدى احترام الأفراد والجهات المعنية لتلك المواصفات. علاوة على ذلك، يجب أن تُعمل مشاريع البناء ضمن إطار المصلحة العامة، مع التركيز على التوافق مع التنظيمات العمرانية والبيئية. يتطلب ذلك تعاوناً شاملاً بين الحكومة المحلية والمهندسين المعماريين والمقاولين، مع التركيز على تحقيق التنمية المستدامة وتلبية احتياجات المجتمع بشكل شامل.²

بالفعل، تعد رخصة البناء وسيلة فعالة لتنظيم الأنشطة البنائية، إذ تسهم في تعزيز الرقابة الإدارية على النشاط العمراني. فهي تشكل أداة لتعزيز الالتزام بالمعايير واللوائح الفنية والبيئية والأمنية المحددة، وذلك من خلال إلزام كل من يرغب في إقامة بناء جديد أو تعديل عليه أو تعليته أو إعادة بنائه بالحصول على هذه الرخصة. وتتيح هذه الرخصة أيضاً فرصة لضمان تنفيذ المشاريع البنائية بطريقة ملتزمة بالمعايير اللازمة، مما يساهم في تحقيق السلامة والجودة في البنية التحتية والمباني.³

و قد عرفت أيضاً بأنها : الرخصة البنائية تمنحها السلطة المختصة قانوناً، وهي قرار إداري يُسمح ببناء جديد أو تعديل بناء قائم، ويُمنح للأفراد الطبيعيين أو الاعتباريين. يجب الحصول على هذه الرخصة قبل بدء الأعمال البنائية، ويجب أن تتوافق هذه الأعمال مع قوانين العمران والبناء.⁴

روفيس زيدان قد وصفها بأنها "إذن أو ترخيص إداري يُمنح لإنشاء أو تعديل أي بناية جديدة، بما في ذلك الجدران، الإحاطة، الأداء، أو التعديلات الخارجية على المظهر العام للبناية .

أما عبد الوهاب معوض يعرفها بأنها: القرار الإداري الذي يصدره الجهة المختصة بالبناء، والذي يُسمح بإقامة مشروع بناء معين بعد التحقق من امتثاله لقوانين وأنظمة التعمير المعمول بها في المنطقة المُحددة .

¹ عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 09 ، جامعة بسكرة ، جويلية 2005 ، ص 03

² منصور مجاجي ، نفس المرجع ، ص 21-22

³ د. إقلولي اولد رابح صافية ، نفس المرجع ، ص 135

⁴ عزري الدين ، نفس المرجع ، ص 04

التخطيط المسبق للبناء، الذي يُعرف عادة بواسطة عزري الزين، هو الإجراء الذي يتخذه السلطات الإدارية لتحديد كيفية تنفيذ أعمال البناء بما يضمن امتثالها للمتطلبات القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتخطيط العمراني.¹

في قرار صادر عن محكمة جنابات تولوز بتاريخ 7 فبراير 1947، أكد القضاء الفرنسي أن رخصة البناء هي ترخيص إداري وإجراء ضمن إجراءات الضبط الإداري. وبموجب ذلك، تُعتبر رخصة البناء موافقة على القيام بعمل بناء محدد، ولا تمنح أية حقوق ملكية على الأرض المعنية. بمعنى آخر، لا تؤثر رخصة البناء على حقوق الملكية للأرض المعنية.

فمن خلال هذا التعريف نجد أنه و من أجل مباشرة الحرية أو النشاط الفردي و يجب الحصول على ترخيص من هيئات الضبط الإداري . ولا يمكن أن تكون رخصة البناء وسيلة للملكية .

يعتبر القضاء المصري أيضاً أن رخصة البناء هي صورة من نشاط الضبط الإداري، وفقاً للحكم الصادر في القضية رقم 909 بتاريخ 1980/01/08 عن محكمة القضاء الإداري. ويُفسر هذا النشاط على أنه ممارسة لسلطة تقديرية تتقايض ما بين الضيق والانتساع، بناءً على متطلبات القوانين واللوائح المنظمة لها، مع وضع القيود والاشتراطات اللازمة.

من خلال التعريفين السابقين نجد بأن كلاهما تدبيراً من تدابير الضبط الإداري (la police administrative) والذي يأخذ صفة الترخيص .

الترخيص يعتبر إذنًا رسمياً صادراً من الجهة الرسمية المختصة، يمنح الأفراد أو الكيانات القانونية الصلاحية لممارسة نشاط محدد أو القيام بعمل معين.

يتيح هذا الإذن لطالب الترخيص إقامة المباني التي يرغب في بنائها، أو إجراء التعديلات والتوسعات الضرورية، وإدخال التحسينات الأساسية على البنية التحتية القائمة.²

لم يُشرع في القانون التعميري الجزائري عن رخصة البناء بصورة مباشرة، بل تم التركيز على ضرورة الحصول على موافقة مسبقة في بنود مختلفة. ففي المادة 52 من القانون رقم 29/90،³ تم الإشارة إلى ضرورة الحصول على رخصة لبناء جديد، أو لتجديد بناء موجود، أو لتغيير في الهيكل الذي يؤثر على الواجهات العامة، وكذلك لإنشاء جدار صلب للدعم أو التسييج. وفي المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 4176/91، تم تأكيد أنه يتعين الحصول على رخصة البناء لكل عملية بناء جديدة أو تحويل بناء موجود.

¹ عبلة براجي و ليلي حلايمية، رخصة البناء في المناطق الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، 2018/2019، ص 07

² عاد فتحة، رخصة البناء و دورها في حماية البيئة، مذكرة ماستر، جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2016-2017، ص 09-10

³ المادة 52 من القانون رقم 29/90، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر ج ج، العدد 52، الصادرة في 02 ديسمبر 1992.

⁴ المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الملغى، المؤرخ في 08 ماي 1991، يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و الشهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، ج ر ج ج، العدد 26، الصادرة في 01 جوان 1991

باستناد إلى محتوى المادتين، يتضح أن رخصة البناء هي وثيقة إدارية تُسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي يمتلك ملكية أرض ويرغب في إنشاء بناء جديد أو تغيير بناء موجود، شريطة تقديم ملف كامل مدعم بجميع الوثائق اللازمة التي تثبت الصفة القانونية للمتقدم.¹

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لرخصة البناء

من خلال المفاهيم السابقة نستطيع ان نستخلص الطبيعة القانونية لرخصة البناء :

أ_ قرار إداري : بناءً على السلطات الإدارية المخولة لهم وفقاً للقوانين المعمول بها، يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي، أو الوزير المسؤول عن التعمير، القرارات الإدارية اللازمة في نطاق اختصاصهم .

ب_ رخص الضبط يُمنح أو يُمنع تصريح البناء بهدف فرض الرقابة القبلية والمسبقة على عمليات البناء، وذلك وفقاً لمعايير محددة وضوابط تتبعها الإدارة. تهدف هذه الرقابة إلى ضمان تطبيق القوانين واللوائح المعمول بها، وضمان الامتثال للمعايير الفنية والتقنية، بالإضافة إلى تلبية متطلبات السلامة والصحة العامة، وعدم التركيز على تقضيلات أو رغبات فردية .

ج_ طابع تقريري : إذا كانت الإدارة توافق على طلب رخصة البناء، فإن الهدف هو الحفاظ على الأوضاع القانونية والمركز القانوني للشخص المعني بها، مع تأكيد حقه في البناء. أما في حالة الرفض، فلن يؤثر هذا الرفض على الأوضاع القانونية والمراكز القانونية، حيث إنه قبل رفض الإدارة، لم يكن بإمكان طالب الرخصة ممارسة الأعمال المتعلقة بالطلب، وبعد الرفض، لن يتمكن أيضاً من تنفيذ تلك الأعمال .

د_ ليست عمل تقديري فحسب : بل هو اختصاص محدد يقتصر في الجهة الإدارية على متابعة الإجراءات، حيث لا تمتلك صلاحية منح أو رفض منح رخصة البناء بصورة استباقية. ويعود هذا إلى أنه لا يمكن رفض طلب رخصة البناء إلا لأسباب مستندة إلى الأحكام والقوانين والتنظيمات النافذة، مع الإشارة إلى ضرورة أن يكون القرار الإداري المتخذ معللاً تعليلاً قانونياً وكافياً.²

هـ_ قراراً قبلياً تؤكد السلطة الإدارية بأن رخصة البناء تُمنح قبل بدء الأعمال الإنشائية، وبناءً على هذا القرار، لا يُسمح بتسوية المباني الموجودة بدون ترخيص. ويُعتبر كل بناء خالٍ من الترخيص بمثابة بناء غير مشروع، مما يخول السلطة الإدارية بإجبار صاحبه على إزالته.³

¹ د . إفلولي أولد رابح صافية ، نفس المرجع ، ص134-135

² ساعد سعود فضيلة ، الأليات التنظيمية و التشريعية لرخصة البناء في المناطق المحمية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر، جامعة البشير الإبراهيمي ، برج بوعرييج ، 2020/2019 ، ص13

³ عزري الدين ، نفس المرجع ، ص04

المطلب الثاني: شروط منح رخصة البناء في التشريع الجزائري

سنبدأ في هذا المطلب لشروط الحصول على رخصة البناء و بهذا قد قسمناه لفرعين ففي الفرع الأول تطرقنا لشروط الخاصة بطلب رخصة البناء و في الفرع الثاني تناولنا الشروط المتعلقة بالبنائية و مشاريع البناء.

الفرع الأول : شروط الخاصة بطلب رخصة البناء

حسب المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15¹ يجب أن يقدم طلب رخصة

البناء .

أولاً: المالك

صاحب العقار الذي يمتلك قطعة الأرض المراد البناء عليها يجب أن يكون مالكا شرعياً للأرض ويجب أن يقدم عقداً رسمياً للملكية أو نسخة مسجلة ومشهرين من طرف محافظة شهر العقاري .

ثانياً : الوكيل

الشخص الذي يتم تفويضه من قبل المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة البناء بالنيابة عنه وباسمه .

ثالثاً: المستأجر المرخص له قانوناً

يسمح القانون للمستأجر بالحصول على رخصة للبناء، خاصةً فيما يتعلق بالأعمال الضرورية لتجديد أو تحسين العين المؤجرة .

رابعاً: الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البنائية

تفرض المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على الدوائر الوزارية، والمصالح العمومية، والمؤسسات العمومية التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية، أو المخصصة لها، تحضير وتسليم العقود التعمير، عن طريق تقديم طلب رخصة البناء وإجراء التخصيص. ومع ذلك، يجب أن يتم تقديم نسخة مماثلة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البنائية، وفقاً لما تنص عليه نفس المادة.

مع الإشارة إلى المادة 84 من القانون رقم 30/90 المتعلق بالأحكام الوطنية، يظهر أن التخصيص يحصل ويُلغى بناءً على قرار إداري وليس بناءً على عقد إداري.

خامساً : صاحب شهادة الحيازة

يحق لشخص يمتلك السيطرة الفعلية على ممتلكات أو حقوق معينة، والتي تعرف بـ (الحيازة)، التقدم بطلب للحصول على رخصة بناء. تُعرف الحيازة بأنها ممارسة الصلاحيات المرتبطة بحقوق الملكية على الممتلكات، حيث يتصرف الشخص غير المالك كمالك للممتلكات. وقد نص المشرع على ضرورة تقديم شهادة حيازة من قبل الشخص المتقدم للحصول على رخصة البناء، كوثيقة داعمة لطلبه.

¹ المادة رقم 42 من المرسوم التنفيذي 19-15 .

سادسا : صاحب حق الامتياز

لم يتم التطرق في القانون التهيئة والتعمير، ولا في المرسوم التنفيذي 176/91 ، إنما أشير إليه في المادة 51 من القانون رقم 97-02 المتعلق بالمالية لسنة 1998، حيث تنص المادة على أنه يعطي المنح بالامتياز للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء.

ويجدر بالذكر أن المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 قد أضافت بنداً جديداً غير موجود في المرسوم التنفيذي 176/91 السابق، والذي يحدد كفاءات إعداد شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وتسليمها، وهو إمكانية تقديم نسخة من القانون الأساسي إلى المالك أو موكله شخصاً معنوياً، ويمكن اعتبار هذا التوسيع جزءاً من توسيع دائرة طالبي تراخيص البناء.¹

الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بالبنائيات و مشاريع البناء أولاً : الشروط المتعلقة بالبنائية

تم تحديد مجموعة من الشروط الضرورية التي يجب توافرها في البناية وفقاً لقوانين التهيئة والتعمير، وهي كالتالي:

1. يجب أن تكون البناية على بُعد أربعة أمتار على الأقل من محور الطريق المؤدي إليها.
2. يجب ألا يتجاوز ارتفاع البناية المراد بناؤها متوسط ارتفاع البنايات المجاورة في الأجزاء المعمرة من البلدية.
3. يجب توفير مصدر للمياه الصالحة للشرب ونظام للصرف الصحي في كل بناية مخصصة للسكن، ويجب منع تدفق المياه على الأرض.
4. يجب أن تكون البناية على بُعد ستة أمتار على الأقل من محور الطريق فيما يتعلق بالطرق التي لا يوجد لها مخطط تصنيف مصادق عليه.
5. يجب أن تكون البناية على بُعد خمسين متراً من كلا جانبي الطريق السريع، وثلاثين متراً من كلا جانبي الطرق المسجلة في القائمة المحددة بمرسوم. أما بالنسبة للبنائيات غير المخصصة للسكن، فيجب أن تكون على بُعد أربعين متراً من كلا جانبي الطريق السريع، وخمسة وعشرين متراً من كلا جانبي الطرق المسجلة.

ثانياً : الشروط المتعلقة بمشاريع البناء

¹ عفاف حميدة و محمد وليد بوعلدي ، رخصة البناء في المناطق الخاصة و المنازعات المترتبة عنها ،مذكرة ماستر، جامعة غرداية ، 2018/2017 ، ص10-11

- نص المشرع الجزائري على مجموعة من الشروط التي يجب توافرها في مشاريع البناء وتتضمن هذه الشروط ما يلي:
1. يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء التي تخضع لرخصة البناء بواسطة مهندس معماري أو مهندسين في الهندسة المدنية معتمدين وفقاً لعقد إدارة المشروع، مع توقيع تقرير من قبلهما كل في اختصاصه.
 2. يجب أن تتوافق مشاريع البناء مع أحكام مخطط شغل الأراضي المعتمد ومخطط التهيئة والتعمير.
 3. يتعين تقديم دراسة الهندسة المدنية.
 4. يجب تقديم دراسات لأجزاء البناء الثانوية للمشاريع غير المخصصة للسكن الفردي.
 5. يتعين تقديم دراسة تقييم تأثير المشروع على البيئة في حالة المشاريع التنموية والهياكل والمنشآت الثابتة والمصانع وبرامج البناء .

المطلب الثالث: اجراءات منح رخصة البناء

سنتناول في هذا المطلب في تشكيل ملف الطلب و اجراءات ايداعه في الفرع الاول ، و في الفرع الثاني تطرقنا الى البث في طلب رخصة البناء ، و في اصدار قرار منح رخصة البناء كفرع ثالث.

الفرع الأول: تشكيل ملف الطلب و إجراءات ايداعه

اولا_ الوثائق التي تثبت صفة الطالب :

يجب على صاحب الملف تقديم الوثائق التالية:

1. نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة وفقاً للقانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18، والمتعلق بالقانون العقاري¹.
 2. توكيل وفقاً لأحكام القانون المدني، يكون في شكل رسمي بموجب المادة 324 من التقنين المدني الجزائري.
 3. نسخة من العقد الإداري الذي يُخصص فيه قطعة الأرض أو البناية.
 4. صاحب الطلب يلتزم بتقديم جميع الوثائق المكتوبة والبيانية التي تظهر أن الأعمال تخص بناءً أو عدة بنايات في حصة أو حصص متعددة.
- ثانياً، الوثائق الخاصة بالبناء تضم:**
1. تصميم للموقع على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الوجهة وشبكات الخدمة وتسميتها ونقاط الاستدلال وتحديد قطعة الأرض.
 2. مخطط كتلة البناءات والتهيئة على سلم 1/200 أو 1/500 يبين حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عن الاقتضاء.

¹ ساعد سعود فضيلة ، الآليات التنظيمية و التشريعية لرخصة البناء في المناطق المحمية في التشريع الجزائري ، نفس المرجع ، ص 26-27-28
² قانون رقم 25/90 ، مؤرخ في 15 نوفمبر 1990 ، يتضمن التوجيه العقاري ، ج ر ج ج ن العدد 49 ، الصادرة 18 نوفمبر 1990 .

3. تصاميم داخلية على سلم 1/50 لتوزيعات مختلف مستويات البناية وشبكات الخدمة.
 4. وثائق رخصة التجزئة للبنايات المبرمجة على قطعة أرضية.
 5. مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الترشيدية وتحتوي على وسائل العمل وطاقة استقبال كل محل وطريقة بناء الهياكل والأسقف ونوع المواد المستخدمة.
 6. قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع المؤسسات الصناعية أو التجارية.
 7. دراسة مدى التأثير للمشاريع التي تؤثر على البيئة وفقاً للمادة 21 من القانون 10/03 لحماية البيئة¹.
 8. دراسة الهندسة المدنية.
 9. دراسات الأجزاء الثانوية للمشاريع غير السكنية.
- تُشير إلى أن المشرع الجزائري يُلزم بتوفير هذه البيانات بدقة في طلب رخصة البناء، سواء كان الطلب لتشييد بناية جديدة أو لتعديل أو تعليية أو دعم بناية موجودة.

الفرع الثاني: البت في طلب رخصة البناء

تم منح السلطة القانونية لكل رئيس للمجلس الشعبي البلدي والوالي في الجزائر صلاحية اتخاذ القرار بخصوص طلبات رخص البناء بموجب القانون 29/90.

أولاً - منح الرخصة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي

إصدار تراخيص البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي يتم أحياناً بصفته ممثلاً للدولة، وأحياناً بصفته ممثلاً للبلدية.

1_ **بصفته ممثلاً للبلدية:** رئيس المجلس الشعبي البلدي يصدر القرار المتعلق برخصة البناء في الحالات التالية: عندما يكون موقع الرخصة تحت اختصاص البلدية ويتضمنه مخطط شغل الأراضي، وذلك بموجب المادة 34 من القانون رقم 29/90². يتم التأكد في هذه الحالة من مطابقة الأشغال للمخطط، وتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، في حال وجود أدوات التعمير.

أما في حال عدم وجود أدوات التعمير، يتم دراسة الطلب والرد عليه بالرجوع إلى القواعد العامة للتعمير المنصوص عليها في المرسوم رقم 175/91،³ الذي يحدد

¹ المادة 21 من القانون رقم 10/03. المتعلق بحماية البيئة و التنمية المستدامة.

² المادة 34 من قانون رقم 29/90 .

³ المواد 39/5/4/3 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، ج ر ج، عدد 26، صادرة في 01 جوان 1991.

الحد الأدنى من القواعد التي يجب أن تتماشى معها عمليات البناء. ويمكن رفض منح رخصة البناء للبنىات التي قد تتعرض للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات أو الانجراف أو الزلازل، أو التي قد تكون لها آثار ضارة على البيئة نتيجة لموقعها أو حجمها. يتم أيضًا استشارة مصالح مختلفة للحصول على آراءها بشأن طلب رخصة البناء، وذلك وفقًا لأحكام المادة 39 من المرسوم، مثل مصالح الحماية المدنية في حالة البنىات التي تستخدم للاستقبال الجمهور، ومصالح الأماكن والآثار التاريخية والسياحية، ومديرية الفلاحة في حالة البنىات الزراعية، وآراء الجمعيات ذات الصلة بالمشروع، مثل المباني الثقافية أو الدينية أو الرياضية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي، يجب عليه إرسال نسخة من ملف طلب الرخصة إلى الجهة المسؤولة عن التعمير على مستوى الولاية في غضون 8 أيام من تاريخ تقديم الملف، وذلك في أربع نسخ. تقوم هذه الجهة بتجهيز الملف وإبداء رأيها حول مطابقته للشروط المعمول بها. بعد ذلك، يتم إصدار القرار المتعلق برخصة البناء خلال الأشهر الثلاثة التالية لتاريخ تقديم الطلب.

2_ بصفته ممثلًا للدولة:

في حال طلب الحصول على ترخيص للبناء في منطقة غير مشمولة بمخطط شغل الأرض، وفقًا للمادة 165 من قانون التهيئة والتعمير، يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي تقديم الطلب نيابة عن الدولة. يُرسل ملف الطلب إلى مصالح التعمير والبناء بالولاية بأربع نسخ للحصول على رأيها خلال فترة لا تتجاوز ثمانية أيام من تاريخ تقديم الطلب. بعد ذلك، يُمنح مهلة شهرين للمصالح المعنية لإعادة ثلاث نسخ من الملف مصحوبة برأيها.

يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره بعد استشارة الوالي، ويُبلغ المقرر النهائي لصاحب الطلب في غضون أربعة أشهر من تاريخ تقديم الطلب.²

ثانياً : منح رخصة البناء من قبل الوالي و الوزير المكلف التهيئة و التعمير

نصت المادة 49 من القانون 19-15 المتمم و المعدل³ على أنه في حالة عدم اختصاص الوالي أو الوزير المسؤول عن الشؤون العمرانية في إصدار تراخيص البناء، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال ملف الطلب برفقة رأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع نسخ إلى الجهة المسؤولة عن الشؤون العمرانية في الدولة، بهدف الحصول على رأي مطابق. يجب إتمام هذه الإجراءات خلال فترة لا تتجاوز ثمانية أيام من تاريخ تقديم الطلب .

¹ المادة 65 من قانون رقم 29/90 .

² سميرة معاشي ، أحكام رخصة البناء في التشريع الجزائري و مدى تأثيرها على البيئة ،مجلة الاجتهاد القضائي على حركة التشريع، جامعة بسكرة الجزائر ،العدد الثاني عشر سبتمبر 2016 ، ص172-173 .

³ مادة 49 من قانون رقم 15/19 .

وأشار أيضاً إلى ضرورة تقديم طلبات فصل الشبكة الوحيدة للولاية، التي يقوم مدير التعمير أو من يمثله برئاستها، خلال فترة لا تتجاوز 15 يوماً من تاريخ تقديم الطلب.

بالإضافة إلى أنه أشار إلى المشاريع التي تكون من اختصاص الوالي و المشاريع التي تكون اختصاص الوزير المكلف بالتعمير.

يكون من اختصاص الوالي تسليم رخصة البناء المتعلقة بالمشاريع :

- 1_ التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية.
 - 2_ مشاريع السكنات الجماعية التي يتجاوز عدد وحدات السكن فيها 200 وحدة ويقل عن 600 وحدة سكنية .
- هذه هي المشاريع التي يكون عادة من اختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخص البناء الخاصة بها:

1. التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية: تشمل هذه المشاريع المرافق العامة مثل الطرق والجسور والمطارات والمستشفيات والمدارس والمنشآت العامة الأخرى التي تخدم المجتمع بشكل عام.
 2. مشاريع السكنات الجماعية: تشمل هذه المشاريع المباني السكنية التي تتجاوز عدد الوحدات السكنية فيها عادةً الحد المحدد، الذي في هذه الحالة هو 600 وحدة سكنية.
 3. المشاريع الخاصة بالدول الأجنبية أو المنظمات الدولية: يشمل ذلك المنشآت التي تُنشأ لحساب دول أجنبية أو منظمات دولية أو مؤسساتها العمومية، وأصحاب الامتياز الدولي.
 4. المنشآت المتعلقة بالطاقة: تشمل هذه المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة، مثل محطات توليد الكهرباء ومحطات تحويل الطاقة ومحطات توزيع الغاز ومحطات تخزين الطاقة وما إلى ذلك.
- تلك هي عادة الأنواع الرئيسية من المشاريع التي يتم تسليم رخص البناء الخاصة بها من قبل الوزير المكلف بالعمران في العديد من البلدان.

الفرع الثالث: إصدار قرار منح رخصة البناء

بعد استكمال دراسة الطلب والتحقيق فيه من الجهات المختصة، تتولى الإدارة إصدار قرارها بشأن الطلب. يمكن أن يكون هذا القرار بالموافقة على الطلب في حال توفرت الشروط المطلوبة، أو بالرفض في حال عدم توافر الشروط القانونية أو في حالة عدم توافق الطلب مع مخطط شغ الأراضي أو الأحكام العامة للتهيئة والتعمير.¹

أولاً : الموافقة على الرخصة البناء

بعد الانتهاء من تجهيز كافة المستندات والبيانات الضرورية، وتأكيد مطابقة الأعمال المطلوبة للقوانين والتشريعات المعمول بها في مجال البناء والتعمير، وبعد موافقة الجهة الإدارية المختصة، يُمنح الطالب رخصة البناء بشكل صريح. يجب على المستفيد تنفيذ الأعمال وفقاً للمواصفات التقنية والرسومات المعتمدة، واستخدام مواد

¹ إقلولي رابح أولاد صافية ، نفس المرجع ، ص 150

البناء الموافقة عليها، مع عدم جواز إجراء أي تعديلات جوهرية في الرسومات دون الحصول على ترخيص جديد من الجهة المختصة.¹ ومع ذلك، وفقاً لأحكام القانون رقم 29/90² المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمرسوم التنفيذي رقم 175/91 الذي يحدد القواعد العامة للبناء والتعمير، قد تمنح رخصة البناء بتحفظ، ويمكن رفضها أو تقديمها مع شروط خاصة، خصوصاً إذا كانت البنايات المقترحة تؤثر على مظهر الأماكن المحيطة أو المعالم الطبيعية أو الحضرية أو الآثار، أو إذا كان هناك ضرورة للمحافظة على البيئة المحيطة. كما يمكن للجهة الإدارية المختصة أن تمنح رخصة البناء و لكن (بالزام) المعني بضرورة القيام بأعمال معينة يفرها موقع البناية أو حجمها أو مظهرها الخارجي، أو نظراً لأهمية الأماكن المجاورة و المعالم و المناظر الطبيعية أو الحضرية... إلخ، ومثال ذلك ما نصت عليه المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91³ المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، التي تقضي بما يلي: "يمكن أن يتوقف إنشاء أو توسيع مجموعة سكنية أو بنايات ذات طابع صناعي أو مستودعات وكذا البناءات الخفيفة أو المؤقتة على شرط تهيئة حاجز الخطورة و سياج أو فرض حد من الارتجاع.⁴

ثانياً: قرار الرفض

يحق للسلطة المختصة رفض طلب منح رخصة البناء بناءً على سلطة مقيدة، وفقاً لأحكام القانون التي تنص على رفض منح الرخصة في حالات معينة. كما يمكن للإدارة رفض طلب الرخصة بناءً على سلطتها التقديرية، تحقيقاً لصالح العام، وفقاً لنص المادة 50 من المرسوم التنفيذي 19/15⁵ المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها. يُبلغ صاحب الطلب بقرار الرفض والأسباب المحددة التي أدت إلى ذلك، وذلك عبر توجيه قرار الرفض المسبب إليه مرفقاً بنسخ من ملف الطلب.

1_ السلطة المقيدة للإدارة في رفض منح رخصة البناء

تم تعديل المادة 52، الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 19/15⁶ المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها لتشمل حالة رفض منح رخصة البناء من قبل الإدارة في حالة عدم مطابقة مشروع البناء لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو في طور المصادقة عليه، وذلك بموجب التعديل الجديد الذي لم يتم تضمينه في المادة 44 من المرسوم التنفيذي الملغى رقم 176/91. هذا التعديل الجديد يساهم في تسريع عملية منح الرخصة للمشاريع التي يتم تنفيذها في طور الإنجاز. بالإضافة إلى ذلك، تنص الفقرة الثالثة على أنه لا يمكن الترخيص بالبناء في الأرض المجزأة إلا إذا كان مطابقاً لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام المتضمنة في

¹ساعد سعود فضيلة، نفس المرجع، ص38 .

² قانون رقم 29/90، متعلق بالتهيئة و التعمير .

³ المادتين 27،31، من مرسوم التنفيذي رقم 175/91 .

⁴ منصور مجاجي، نفس المرجع، ص47،46 .

⁵ المواد 51،50، من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

⁶ المادة 52، من القانون رقم 19/15 .

ملف الأراضي المجزأة. وفي حال تضمين الأرض المجزأة ضمن مخطط شغل الأراضي، فإن أحكام مخطط شغل الأراضي هي التي تأخذ بعين الاعتبار

2_ السلطة التقديرية للإدارة في رفض منح رخصة البناء

تمنح السلطة التشريعية للإدارة سلطة تقدير في قبول أو رفض طلبات رخص البناء بموجب المادة 52، حيث يمكن للإدارة منع منح تراخيص البناء في البلديات التي لا تغطيها خطط تطوير الأراضي، إذا كانت مشاريع البناء لا تتوافق مع تلك الخطط أو التوجيهات العامة للتخطيط العمراني المعمول بها.

بالإضافة إلى ذلك، يمكن رفض طلبات رخص البناء بناءً على حالات محددة كما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 91-175، مثل عدم توفر الطرق العامة أو الخاصة للوصول إلى المباني المخطط لبنائها، أو في الحالات التي يشكل فيها موقع المشاريع خطرًا على سلامة المستخدمين أو المنطقة المحيطة بها.

وتجدر الإشارة إلى أنه يمكن رفض طلبات الرخصة أو شرطها بناءً على معايير محددة، مثل الحجم، أو الموقع، أو الشكل الخارجي للمشاريع التي قد تؤثر على أهمية الأماكن المجاورة والمعالم، وفقًا للمادة 27.

بالإضافة إلى ذلك، يمكن رفض طلبات الرخصة إذا تجاوز علو المباني المقترحة علو المباني المجاورة، كما جاء في المادة 28، وكذلك إذا كانت المشاريع تؤثر على المساحات الخضراء ذات الأهمية، وفقًا لأحكام المادة 30.

وفي حال منح الرخصة بشروط، يتعين على السلطة المختصة توضيح أسباب قرارها ومبرره¹ بموجب المادة 4/52 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

تأجيل البت في منح رخصة البناء

بناءً على المعلومات التي قدمتها، يمكن تصوير المادة 64 من القانون رقم 29/90² المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنها تفيد بإمكانية تأجيل البت في طلب رخصة التجزئة أو البناء لمدة تصل إلى سنة، وذلك عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد.

بالنسبة للمادة 53 من القانون 15-19³، فإنها توضح أن السلطة المختصة التي منحت رخصة البناء يمكنها إصدار قرار بتأجيل البت في طلب البناء، خصوصًا إذا كانت القطعة الأرضية المعنية بالبناء جزءًا من منطقة تخضع لدراسة التهيئة والتعمير.

يجب أن يتم قرار تأجيل البت في الطلب خلال فترة التحضير، ولا يمكن تجاوز هذا التأجيل لأكثر من سنة واحدة. وفي حالة صدور قرار إداري يخالف هذا المبدأ، فإنه


¹ حميدي أحمد، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة د.الطاهر مولاي، سعيدة، 2016/2015، 55-56.

² المادة 64 من القانون رقم 29/90.

³ للمادة 53 من القانون 15-19.

يُعتبر مخالفة قانونية ويعتبر مشوباً بعيب الخطأ في تطبيق القانون، وفقاً لما قضت به الغرفة الإدارية للمحكمة العليا.¹

¹ ساعد سعود فضيلة ، نفس المرجع ، ص 41-42.

A decorative border with intricate black line art, featuring swirling floral and leaf motifs that frame the central text.

الفصل الثاني :
الترخيص كألية
مسبقة للبناء في
المناطق المحمية

تمهيد:

الجزائر تعتبر واحدة من أهم الدول في شمال إفريقيا نظراً لموقعها الاستراتيجي الحيوي. تتميز بمجموعة واسعة من الثروات الطبيعية وتنوع مناخها، مما يمنحها جمالاً طبيعياً استثنائياً. يعتبر الساحل الجزائري، الذي يمتد على مسافة 1200 كيلومتر، من أبرز المناطق الرئيسية في البلاد. وبجانب الساحل، تلعب المناطق الفلاحية دوراً مهماً في الاقتصاد الجزائري، حيث تعتبر الفلاحة ثاني أهم مصدر للدخل بعد صناعة النفط والغاز، بفضل تنوع وخصوبة أراضيها.

ومن جهة أخرى، تُعدُّ المناطق الغابية قطاعاً أساسياً في الاقتصاد الجزائري وتلعب دوراً اجتماعياً كبيراً كمناطق للترفيه والاسترخاء. بالإضافة إلى ذلك، تشتهر الجزائر بمواقعها الأثرية التي تعكس تاريخها الغني، حيث تمتزج آثار الحضارات المتعاقبة مثل النوميديون والفينيقيين والإغريق والحضارة الإسلامية. هذا التنوع الثقافي والتاريخي يمنح الجزائر ثروة ثقافية هائلة، من مواقع مثل تيمقاد وتيبازة وجميلة التاسيلي وغيرها الكثير.¹ تماشياً مع قيمة المناطق الطبيعية وضرورة حماية ثروتها، قام المشرع الجزائري باتخاذ تدابير وقائية وإجراءات مسبقة للحفاظ عليها. ومن بين هذه الإجراءات تشمل رخصة البناء كترخيص أولي مسبق قبل الشروع في أي أعمال بناء داخل هذه المناطق المحمية. يأتي هذا الإجراء تأكيداً على دوره في حماية هذه الأماكن الخصبة والمهمة للبيئة والتنوع البيولوجي. قد قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين ففي المبحث الأول تطرقنا إلى رخصة البناء في المناطق الغابية و الفلاحية ، وتناولنا رخصة البناء المناطق الساحلية الاثرية في المبحث الثاني .

المبحث الأول : النظام القانوني لرخصة البناء في المناطق الفلاحية و الغابية

¹ خولة بوخميس و عيبر بوداور ، قواعد التعمير الخاصة بالمناطق المحمية في الجزائر ، مذكرة ماستر، جامعة 08 ماي 1945 ، قالمة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، 2020/2019 ، ص69،

بسبب زيادة الطلب على الأراضي الفلاحية لتلبية احتياجات قطاع التعمير المتزايدة، اضطر المشرع إلى إنشاء نظام مراقبة صارم لتحويل الأراضي الفلاحية واستخدامها لأغراض البناء. يُشترط الحصول على ترخيص مسبق قبل الشروع في أي أعمال في الحقول الفلاحية. أما بالنسبة للغابات، فملكيته تعود للدولة نظراً لفوائدها الاقتصادية والمناخية والبيئية. وحرصاً على الحفاظ على تلك الفوائد، فرض المشرع قيوداً على استغلالها من خلال الحظر أو الحصول على ترخيص مسبق. و للتفصيل في هذا المبحث قمنا بنقسمة لمطلبين ، في المطلب الأول تناولنا النظام القانوني لرخصة البناء في المناطق الفلاحية ، و تطرقنا لنظام القانوني لرخصة البناء في المناطق الغابية كمطلب ثاني .

المطلب الأول: النظام القانوني في المناطق الفلاحية

تطرقنا في هذا المطلب لمفهوم المناطق الفلاحية كفرع أول ثم تناولنا تصنيفات هذه المناطق كفرع ثاني ، و في الفرع الثالث حددنا شروط و إجراءات رخصة البناء .

الفرع الأول : تعريف العقار الفلاحي

أولا التعريف اللغوي : العقار: كل ملك ثابت ه أصل ، كالأرض و الدار ، وجمع عقارات ، وهو عقارات وهو كل مال له مستقر ثابت لا يمكن نقله دون تلفه.

فلاحي : فلاحه ، زراعة ، قيام بشؤون الأرض الزراعية من حرث و زرع ورعي و غير ذلك حيث تعد الفلاحة من المهن التي تتطلب بهذا نشاطا شاقا¹.

ثانيا تعريف العقار الفلاحي فقها: بذل الفقهاء جهوداً كبيرة في تعريف هذا النوع المهم للعقارات، ومن بين التعاريف المقترحة في هذا السياق، يُعرف الحق العيني الأصلي الناتج عن امتلاك أرض زراعية بأنه الحق الذي يمنح صاحبه سلطة الاستغلال والتصرف في الأرض، وينبع امتلاك الأرض الزراعية من هذه الصفة . تُعرف الأرض الزراعية على أنها تلك الأراضي المُستخدمة للزراعة بغض النظر عن الغرض من هذه الزراعة، والشرط الأساسي لها هو أن تكون صالحة للزراعة، حتى لو لم تُزرع فعلياً.

ثالثا: تعريف العقار الفلاحي قانونا :

بموجب المادة 4 من القانون رقم 90-25، يُحدد المشرع الأراضي الفلاحية بناءً على معايير رئيسيين. أولاً، يتطلب الأمر وجود إنتاج أو قابلية إنتاج فلاحي تدخل فيه البشر، وبذلك تستبعد الأراضي التي تنتج بشكل طبيعي بدون تدخل بشري. ثانياً، يجب أن تكون هذه الأراضي قابلة للاستهلاك البشري أو الحيواني أو الصناعي.

بناءً على هذه التعاريف، تتميز الأراضي الفلاحية بأنها:

- تُعرّف على أنها كل أرض منتجة، حيث لا تُعتبر الأراضي غير المنتجة فلاحية.
- تتطلب تدخل البشر من خلال الحراثة والزراعة والري وغيرها لتحقيق الإنتاج الفلاحي، مثل استخدام البيوت البلاستيكية والآبار.

¹ خولة بوخميس و عبير بودواور ، نفس المرجع ، ص 70،71 .

- يتم الإنتاج سنوياً أو على مدار عدة سنوات، كما يمكن أن يكون الإنتاج دورياً مثل جني الحبوب أو على مدار عدة سنوات كما في حالة الأشجار المثمرة.
- تمتلك دوراً اقتصادياً يتمثل في تلبية احتياجات البشر والحيوانات مباشرة، ويمكن استغلال منتجاتها الزراعية غير مباشرة في الصناعة عن طريق تحويلها إلى منتجات صناعية مثل تعليب الطماطم.¹

الفرع الثاني : تصنيف الأراضي الفلاحية

1. باعتبار الأراضي الفلاحية ملكية عقارية فإنه يمكن تصنيفها كالآتي :

أولاً : الأراضي الفلاحية حسب الملكية

وفقاً للمادة الثانية من القانون 90-25، يُعرف الأملاك العقارية في سياق هذا القانون على أنها جميع الأراضي والثروات العقارية غير المبنية. بالإشارة إلى المادة 23 من القانون نفسه، فإن الأملاك العقارية تُصنّف ضمن الفئات القانونية التالية:

- الأملاك الوطنية.
 - أملاك الخواص أو الأملاك الخاصة.
 - الأملاك الوقفية.
- ولذا فإن الأراضي الفلاحية تصنف بالإستناد إلى ملكيتها :

1/ الأملاك الوطنية الفلاحية :

تتألف من الأملاك العامة والخاصة للدولة أو الجماعات المحلية، وتُخضع لأحكام القانون رقم 90-23 الصادر في تاريخ 1 ديسمبر 1990، الذي يتعلق بالأملاك الوطنية.

2/ الأملاك الفلاحية الخاصة

تُعتبر الملكية العقارية الخاصة مضمونة بموجب دستور عام 1989، وتخضع للقواعد العامة المنصوص عليها في إطار القانون المدني، حيث تمنح صاحبها حقوقاً معينة تشمل التمتع والتصرف في الممتلكات العقارية أو الحقوق العينية وفقاً لطبيعتها أو الغرض منها.

تنقسم الملكية الخاصة وفقاً لصاحبها إلى الأشكال التالية:

- الملكية الفردية أو التامة، حيث تكون السلطات الثلاث (التصرف، الاستعمال، التصرف) متمركزة في يد المالك الواحد.
- الملكية الشائعة، وهي التي يمتلك فيها الشركاء حصصاً غير مفرزة.
- الملكية المجزأة، وهي التي يتقاسم فيها مالك الرقعة مع شخص آخر أو أكثر حقوقاً مثل حق الانتفاع أو حق الاستعمال أو الحق السكني.
- الملكية المشتركة، حيث تكون الأجزاء المشتركة محددة ونصيب كل شريك فيها مبيناً، كما هو الحال في العقارات المبنية، خاصة العمارات الجماعية.

3/ الاملاك الفلاحية الوقفية

¹ خولة بوخميس و عبيد بودوار ، المرجع السابق ، ص 71،70

² القانون رقم 90-30 ، المتعلق بالأملاك الوطنية ، مؤرخ في 1 ديسمبر 1990 ، ج ر ج ج ، العدد 52 ، الصادرة في 2

المالك قد احتجز هذه الأملاك بمحض إرادته لأغراض خيرية أو لتحقيق منفعة عامة، وتخضع لأحكام القانون رقم 91-10 الصادر في 1991/04/27. وبموجب هذا القانون، يمكن استغلال الأراضي الوقفية، سواء كانت صالحة للزراعة أو أراضي ورفقية بأشكال مختلفة مثل عقود المزارعة والمساقاة والحكر، والتي وضعها المشرع الجزائري لحماية تلك الأراضي واستثمارها بطرق متنوعة وفعالة.

ثانيا : الأراضي الفلاحية حسب التقسيم التقني

يعني تصنيف العقار تجميع مساحات عقارية في مجموعات متشابهة أو متقاربة، سواء من حيث خصائصها الطبيعية كالتضاريس والمناخ، أو من حيث الأغراض التي يُستخدم فيها. هذه العملية لها جانب فني يمنحها أهمية كبيرة في تهيئة وتجهيز العقار للاستخدام بطريقة تحقق أفضل الفوائد للفرد والمجتمع. وتهدف إلى تحقيق المنافع الاجتماعية والعامة دون النظر إلى المعايير التقليدية للمفاضلة بين المنفعة الشخصية والمنفعة الجماعية.

يقوم المشرع الجزائري بتصنيف الأراضي الفلاحية استنادًا إلى معايير متعددة حسب المادة 05 منه، بما في ذلك خصوبة التربة، وتضاريس الأرض، ونوعية المناخ، وأنظمة الري. تُقسم الأراضي إلى فئات تشمل الأراضي الخصبة جدًا، والأراضي الخصبة، والأراضي ذات الخصوبة المتوسطة، والأراضي ذات الخصوبة الضعيفة، وفقًا لهذه المعايير .

1/ الأراضي الفلاحية الخصبة جدا :

تنص المادة 6 من القانون 90_25² على أن الأراضي ذات الطاقة الإنتاجية العالية هي تلك التي تتمتع بخصائص محددة، مثل الأراضي العميقة والتربة الخصبة المواتية للزراعة المروية أو غير المروية

2/ الأراضي الخصبة :

نصت عليها و عرفتها المادة 07 من القانون 90-25 بأنها الأراضي التي تتمتع بخصائص معينة وتشمل الأراضي المتوسطة العمق والقبلة للسقي، وأيضًا الأراضي الحسنة العمق غير المسقية. تقع هذه الأراضي في مناطق ذات رطوبة متوسطة أو شبه رطبة، وتتميز بعدم وجود أي عوائق طبوغرافية .

3/ الأراضي الفلاحية متوسطة الخصب :

بناءً على المادة 8 من القانون رقم 90-25، تشمل الأراضي المسقية التي تتضمن عوائق متوسطة في الطبوغرافية والعمق. وتشمل الأراضي غير المسقية ذات العمق المتوسط والتي يتغير معدل الأمطار فيها، ولا تتضمن عوائق طبوغرافية. كما تشمل الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية والعمق، ويكون رسوخها كبيرًا ومعدل الأمطار فيها متغيرًا. وتشمل أيضًا الأراضي غير

¹ قانون رقم 10/91، مؤرخ في 27 أبريل 1991، يتعلق بالأوقاف، ج ر ج ، عدد 21 ، صادرة في 08 ماي 1991
² المواد 6،7،8،9،11،12 من القانون رقم 25/90 .

المسقية ذات العمق المتوسط ومعدل أمطار متوسط أو مرتفع، مع وجود عوائق متوسطة في الطبوغرافية.

4/ الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصب

ذكرتها المادة 9 من القانون رقم 90-25 الأراضي ا على أنها الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة، وعوائق تتعلق بنسبة الأمطار، ومشاكل متعلقة بالملوحة، والبنية، والانجراف.

5/ الأراضي الرعوية و الأراضي ذات الوجهة الرعوية :

الأراضي الرعوية :

تُعرّف الأراضي الرعوية وفقاً للمادة 11 من القانون رقم 90_25 على أنها الأراضي التي تغطيها الأعشاب الطبيعية بشكل كثيف أو خفيف، تشمل نباتات ذات دورات نباتية سنوية أو متعددة السنوات، بالإضافة إلى الشجيرات والأشجار العلفية التي تُستخدم لرعي الحيوانات على مدار السنوات.

الأراضي ذات الوجهة الرعوية :

حددت المادة 12 من القانون رقم 90_25 الأراضي التي تُعتبر أراضي ذات وجهة رعوية. تشمل هذه الأراضي كل الأراضي العارية التي تتلقى كمية أمطار تزيد عن 100 ملم، والتي كانت سابقاً مراعاً لكنها تدهورت، أو يمكن إحيائها وإعادة تأهيل النباتات السابقة فيها باستخدام تقنيات مناسبة. كما تشمل هذه الفئة جميع الأراضي التي يمكن استخدامها بشكل محسن لتخصيص المراعي الدائمة، أو إعادة تخصيصها لأسباب بيئية واقتصادية للحفاظ على الرعي، مثل أراضي الأحرش وأراضي الحبوب التي تقل فيها نسبة الأمطار عن 300 ملم، والتي تم تجديدها من المراعي الهضبية أو المساحات الحلقائية القديمة وحرثتها. 6/ الأراضي الغابية و

6/ الأراضي ذات الوجهة الغابية :

الأراضي الغابية :

تُعرف الغابة وفقاً للمادة 13 من القانون رقم 90_25 على أنها: المساحة التي تُغطى بشكل أساسي بأشجار ونباتات تزيد كثافتها عن 300 شجرة في الهكتار في المناطق الرطبة وشبه الرطبة، وعلى الأقل 100 شجرة في المناطق القاحلة وشبه القاحلة، مع الشرط أن تتجاوز مساحتها الكلية عادةً 10 هكتارات وتكون متصلة.

الأراضي ذات الوجهة الغابية :

نصت المادة 14 من القانون 90_25 على الأراضي ذات الوجهة الغابية على أنها تلك الهياكل الأرضية التي تغطيها نباتات طبيعية متنوعة في ارتفاعها وكثافتها، والتي تعاني من تدهور نتيجة لقطع الأشجار أو الحرائق أو الرعي. تشمل هذه الهياكل الغابات والأراضي العشبية، بما في ذلك الغابات الجبلية والمناطق المحيطة بالسواحل التي تعتبر أساسية للحماية.

7/ المساحات الحلقائية :

1_ المساحة الحلفائية :

يُنص المادة 16 من القانون 90-25 على أن: الهياكل الأرضية التي تتخذ شكل تضاريس الهضاب المفتوحة، وتكون مغطاة بتشكيلات نباتية غير منتظمة، حيث يكون النبات السائد هو الحلفاء.

2/ الأراضي ذات الوجهة الحلفائية :

تشير المادة 17 من القانون 90-25¹ إلى البيئات الطبيعية التي تتألف من هياكل أرضية مغطاة بتكوينات نباتية، والتي تلعب دوراً مهماً في الحفاظ على التوازن البيئي. هذه الهياكل الطبيعية تنشأ كنتيجة لعوامل مثل الرعي المستمر، أو الحرق، أو التعرية، أو الحرث، أو تغيرات مناخية غير ملائمة للغطاء النباتي. تعمل هذه الهياكل على منع تدهور المساحات الحلفائية وتعزيز استدامة البيئة .

8/ الأراضي الصحراوية :

تنص المادة 18 من القانون 90-25 على أنه يُعتبر محظوراً بناء الهياكل الأرضية في المناطق التي تشهد تراجعاً في نسبة الهطول المطري إلى أقل من 100 ملم، وذلك استناداً إلى التحديدات الجغرافية والبيئية المحددة. يُحدد القانون الخاص قواعد وأدوات وآليات تتبعها الدولة والجماعات المحلية لتهيئة الأراضي الصحراوية بهدف تحويلها إلى أراضٍ فلاحية، وذلك وفقاً لأحكام المادة 19 من القانون رقم 90-25.

ثالثاً : الأراضي الفلاحية حسب نظام الري :

تنص المادة 80 من قانون المالية لعام 1989 على تصنيف المناطق الفلاحية إلى أربعة أصناف: (أ)، (ب)، (ج)، و(د). يتم تقسيم هذه المناطق إلى فئتين رئيسيتين وهما الأراضي المسقية والأراضي الجافة، حسب متطلبات الري والتوفر المائي. يتم تعريف هذا التصنيف بموجب المادة 81 من نفس القانون المالي، التي قد تحدد المعايير والشروط التي يجب توافرها لتصنيف الأراضي ضمن كل فئة في المناطق السالفة الذكر كالآتي :

المنطقة أ : تتضمن هذه المنطقة الأراضي السهلية الساحلية والمجاورة للسواحل التي تتلقى كميات من الأمطار تزيد عن 600 ملم.

المنطقة ب: تتضمن هذه المنطقة الأراضي الهولية التي تتلقى كميات من الأمطار تتراوح بين 45 و 600 ملم.

المنطقة ج : تتضمن هذه المنطقة الأراضي السهلية التي تتلقى كميات من الأمطار تتراوح بين 350 و 450 ملم. .

المنطقة د: تتضمن هذه المنطقة جميع الأراضي الفلاحية الأخرى التي تتلقى كميات من الأمطار أقل من 350 ملم، بما في ذلك تلك الموجودة في المناطق الجبلية.

¹ المواد 13،14،16،17،18، من القانون رقم 25/90 .

أضيفت المناطق (م) و (و) إلى نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 97_1490، الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، وجاء فيه ما يلي: يتم توزيع المساحات وفق قدرات المناطق التالية:

- المناطق (أ)، (ب)، (ج)، (د) كما هي محددة في أحكام المادتين 80 و 8 من القانون رقم 88_33² المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1988، الذي يتعلق بقانون المالية لسنة 1989 والمذكور أعلاه.
- المنطقة (م) كما هي محددة في ملحق هذا المرسوم.
- المنطقة (و) التي تشمل الأراضي الصحراوية، كما هي محددة في أحكام المادة 18 من القانون رقم 90_25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، والمذكور أعلاه. ويقصد بالمنطقة (و) الأرض الصحراوية التي تقع في منطقة تقل نسبة الامطار فيها عن 100 ملم ، وهذا هو التعريف الوارد في المادة 18 المذكورة سابقا. أما المنطقة (م) فيقصد بها حسب الملحق المناطق الجبلية.³

الفرع الثالث: شروط و إجراءات منح رخصة البناء في المناطق الفلاحية

أولاً: بالنسبة للأراضي الفلاحية: تحتوي المادة 33 من قانون 25/90 على مبدأ عدم الإمكانية في بناء على الأراضي، ومع ذلك، هناك استثناءات محددة وردت في هذه المادة. على سبيل المثال، تنص المادة على أن أي نشاط أو تقنية أو إنجاز يجب أن يسهم في زيادة الطاقة الإنتاجية للاستثمارات الفلاحية، بغض النظر عن الفئة القانونية التي تنتمي إليها الثروات العقارية المعنية.

وفيما يتعلق بالمادة 34، فإنه لا يمكن إنشاء أي منشأة أساسية أو بناء داخل المستثمرات الفلاحية الموجودة في أراضٍ خصبة للغاية، أو خصبة وفقاً لما ورد في المادة 33 المذكورة أعلاه، إلا بعد الحصول على تصريح صريح يُمنح وفقاً للشروط والأشكال التي تنص عليها الأنظمة القانونية المتعلقة بالتعمير والبناء.

تتضمن المادة 35 أن البناءات التي تستخدم لأغراض السكن على الأراضي الزراعية الخصبة أو الخصبة جداً يجب أن تحصل على ترخيص صريح وفقاً للأشكال والشروط المحددة في القوانين المتعلقة بالتنظيم العمراني وحق البناء.⁴

تحدد المادة 48 من قانون رقم 29/90 أن حقوق البناء على الأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد، كما يحدده التشريع الساري المفعول، تقتصر على البناءات ذات الفائدة العمومية، ويجب عليها في جميع الأحوال أن تتماشى مع خطط استغلال الأراضي. ويتضح من هذه النصوص أن إقامة أي منشأة أساسية أو بناء لأغراض زراعية أو سكنية يرتبط بضرورة زيادة الطاقة الإنتاجية للمستثمر الفلاحي وتعزيز نشاطه، ويجب أن تكون هذه المنشآت ضرورية للأغراض الزراعية.⁵

¹ المادة 04 من المرسوم التنفيذي 490/97، الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، مؤرخ في 20 ديسمبر 1997، ج ر ج ج، العدد 84، الصادرة في 21 ديسمبر 1997.

² مادة 80 و 08، من قانون رقم 88/33. يتضمن قانون المالية 1989، مؤرخ في 31 ديسمبر 1989، ج ر ج ج، عدد 54، صادرة 31 ديسمبر 1989.

³ خولة بوخميس و عبير بوداور، نفس المرجع ص78،72.

⁴ المواد 33،34،35، من قانون 25/90.

⁵ . المواد 34،35، من القانون رقم 25/90.

تعتمد هذه الأراضي على المعيار الموضوعي كمعيار أساسي، حيث يتم تحديده بناءً على الحاجة الفعلية للأرض وليس اعتباراً للشخص المالك لها. يتم قياس هذه الحاجة استناداً إلى مدى أهمية المنشآت المقامة عليها وتأثيرها على النشاط الفلاحي والاقتصاد العام. ويؤكد القرار الوزاري المشترك الصادر في 1992/12/13 بين وزير الفلاحة والسكن على هذا المبدأ، حيث ينص المادة 01 منه على ضرورة تخصيص تراخيص البناء لمنشآت التجهيزات التي تسهم في تعزيز الاقتصاد العام أو تلبية احتياجات السكن .

بموجب المواد 34 و 35¹ من قانون التوجيه العقاري، تم الإشارة إلى ضرورة الالتزام بالشروط المنصوص عليها في قوانين التعمير، وتحديداً في المواد 48 و 49 من قانون التهيئة والتعمير والتنظيمات المتعلقة به. وفي حالة وجود مخطط شغل الأراضي، يخضع منح الرخصة للقواعد المحددة في ذلك المخطط والتي يصدرها رئيس المجلس الشعبي البلدي، وذلك وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في القواعد العامة المعمول بها .

- في حالة عدم توفر مخطط شغل الأراضي المعتمد، وفقاً للمادة 49، يُحظر بناء أي منشأة أو هيكل على الأراضي إلا بعد الحصول على تصريح من الوزارة المختصة بالفلاحة، بعد استشارتها. يشمل هذا التصريح السماح ببناء:

- الهياكل اللازمة لنظام الري والاستخدام الزراعي للأراضي.
- الهياكل الضرورية للمصالح الوطنية أو للبنى التحتية الجماعية.
- التعديلات على الهياكل القائمة .

يجب الحصول على ترخيص مسبق من وزارة الفلاحة لإنشاء أي منشأة ضمن الحالات الثلاث المذكورة. تم إحالة هذه المادة إلى التنظيم لتحديد شروط وكيفيات تطبيق أحكامها. وقد صدر القرار الوزاري المشترك بين وزير الفلاحة والسكن بشأن هذا الأمر، الذي يحدد حقوق البناء فوق الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات.

بما يتعلق ببناء المنشآت على الأراضي الفلاحية في مجال التطبيق، يجب أن يُخصص البناء لإنشاء التجهيزات التي تسهم في تعزيز الاقتصاد العام للنشاط الفلاحي أو للاستخدام السكني، ولكن ينبغي ألا يتجاوز ارتفاع المباني عن سطح الأرض 9 أمتار. كلاً من قانون التوجيه العقاري وقانون التهيئة والتعمير وضعا شروطاً خاصة لمن يحصلون على تصريح البناء، حيث ينص قانون التوجيه العقاري في مادته 35 بند 02 على أن : لا يُمنح التصريح إلا لأصحاب العقارات أو المالكين أو المستأجرين الذين يقومون بالبناء في إطار احتياجاتهم الشخصية.

وسعت هذه المادة من دائرة المعنيين إذ أن مصطلح الملاك يشير إلى الأشخاص الذين يمتلكون حقوقاً أو مصالح في العقارات المعنية. قد يتم فهم هذا المصطلح بمفهومه التقليدي كما هو متعارف عليه في القوانين والأنظمة القانونية، أو قد يشير إلى تعريف

¹ المواد 48، 49 من القانون رقم 29/90.

جديد أو توسيع للمفهوم وفقاً للسياق القانوني الذي يتم التحدث عنه في المادتين 27 و28.

يُعتبر المالك بالمفهوم التقليدي كل من يمتلك حقوقاً عينية في العقار، بما في ذلك الحائز والشاغل. يُفهم المالك كشخص يحتوي على حقوق الملكية العقارية، بينما يُقصد بالحائز بمفهوم قوانين التوجيه العقاري أو بمفهوم القانون المدني شخص يمتلك العقار أو حقوقاً فيه، سواء كان ذلك بوجود عقد إيجار أو غيره، وقد يتم ذلك بواسطة سند ملكية أو بدونه.

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الملغى¹، يُمكن للمستأجر طلب رخصة البناء بعد موافقة المالك، وهو ما يُختلف عن قانون التوجيه العقاري الذي يُسمح للشاغل والحائز على طلب الرخصة دون اشتراط موافقة المالك. يبدو هذا المُقتضى معقولاً بالنسبة للشاغل الذي يمتلك سنداً، لكن من غير المنطقي منح هذا الحق للشاغل بدون سند. وبالعودة إلى المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير، التي تنص على أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض، يظهر أن المستفيد هو مالك المال العقاري، وليس مالك الحقوق العينية العقارية، وهذا يتعارض مع قانون التوجيه العقاري، مما يؤكد على عدم تناسق القوانين. ورغم أن المادة 35² من قانون التوجيه العقاري قد أشارت إلى قانون التهيئة والتعمير، إلا أن هذا يُعقد التطبيق ويؤدي إلى نتائج متضاربة.

يتضح في هذه الحالة أن حق البناء مرتبط بشكل صارم بحق الملكية. عندما يتم نقل الملكية بطرق معينة مثل الإرث، البيع، أو الهبة، فإن ذلك لا يؤدي إلى إنشاء حقوق بناء جديدة. بالنسبة للمالك الجديد الذي يرغب في البناء أو التوسيع، عليه أن يقوم بتعديلات أو تلبية في الحدود المسموح بها وفقاً للتنظيم المعمول به. يُعتبر هذا استثناءً عن القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة 50³ من قانون التهيئة والتعمير، الذي ربط أصلاً حق البناء بحق الملكية الممارس على الأراضي.

وهناك استثناء آخر يتعلق بحائزي عقد تخصيص إداري الذين لهم الحق في طلب رخصة البناء فوق الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وفقاً لقانون 403/10.

وينبغي التنويه إلى أن المشرع لم يكتف بالاعتماد على الأحكام العامة المتعلقة بالتهيئة والتجهيز بل قام بتخصيص اهتمام خاص للأراضي الفلاحية من خلال تبني أحكام مخصصة لتسليم رخص البناء في هذه الأراضي. كما اعتمد مقاييس مختلفة تتفاوت باختلاف الغرض من البناء وخصوبة الأرض، حيث تتنوع هذه المقاييس بين الأراضي الخصبة جداً والأراضي ذات الخصوبة المتوسطة والضعيفة ونذكر على سبيل المثال لا الحصر :

¹ قانون رقم 176/91 ، الملغى

² المادة 35 من القانون رقم 25-90

³ المادة 50 من قانون رقم 29/90 .

⁴ الفصل الثاني : النظام القانوني لرخصة البناء في المناطق الإكولوجية ، ص 41-42-43

أ / المنشآت المخصصة للتجهيز : عندما تكون مساحة الملكية أقل من 5 هكتارات، يجب ألا تتجاوز مساحة الأرض المخصصة للبنىات الضرورية لمنشآت التجهيز والتي ترتبط بالاستخدام الزراعي نسبة 1/50 من مساحة الملكية.
ب / المنشآت المخصصة للسكن :تنص المواد 05 و 06 على ثلاث حالات:

1. إذا كانت المساحة الإجمالية للمستثمرة أقل من 5 هكتارات، يتم تحديد مساحة الوعاء المخصص لاستقبال البناء المعد للسكن بنسبة 1/250 من المساحة الإجمالية.

2. إذا كانت المساحة الإجمالية المستثمرة بين 5 و 10 هكتارات، يتم إضافة 20 متراً مربعاً للمساحة المخصصة للبناء المذكورة أعلاه لكل هكتار إضافي.

3. إذا كانت المساحة الإجمالية للمستثمرة تزيد عن 10 هكتارات، يتم حساب المساحة المخصصة للبناء كما في الحالة الأولى مع إضافة 10 متر مربع لكل هكتار إضافي.

المطلب الثاني: منح رخصة البناء في المناطق الغابية

الفرع الأول: مفهوم الغابة

أولاً : تعريف الغابة لغة

الغابة هي عبارة عن منطقة واسعة تُشكلها الأشجار الكثيفة التي تغطي الأرض من جميع الجهات، وتُعتبر موطناً لمجموعة متنوعة من الحيوانات والنباتات. هي منطقة طبيعية غنية بالتنوع البيولوجي، وتتميز بوجود شجيرات وأشجار متعددة الأنواع، وتكون غالباً ما تكون كثيفة النباتات.¹

ثانياً : تعريف الغابة اصطلاحاً

الغابة تمثل وحدة حياتية متكاملة تتميز بتوازن طبيعي، حيث تضم مجموعة متنوعة من النباتات مثل الأشجار والشجيرات والنباتات الأخرى، بالإضافة إلى التنوع البيولوجي الوفير من الحيوانات البرية والكائنات الحية الدقيقة. وتُعرف الغابة أيضاً بأنها المساحة المغطاة بالأشجار والأحراش الكثيفة والمتفرقة والشجيرات الغابية مثل الإكليل والبلوط والزيتون، حيث تكون ملكيتها تحت إدارة الغابات.

ثالثاً: التعريف الفقهي :

الغابة هي منطقة واسعة تضم مجموعة متنوعة من النباتات، التي يمكن أن تتنوع بين نوع واحد أو عدة أصناف، وتشمل الأشجار والشجيرات والنباتات العشبية.

¹ عفاف حبة، دور رخصة البناء في حماية البيئة و العمران ، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، العدد السادس، 2010، ص 28

تتميز الغابة بوجود كثافة نباتية تزيد عن 10٪، سواء كانت هذه الكثافة ناتجة عن الطبيعة ذاتها أو نتيجة لعمليات الزراعة.

رابعاً: تعريف الغابة قانوناً :

بموجب القانون رقم 21-23، يُعرّف المشرع الجزائري المصطلح "الغابات" في المادة 02¹ كالتالي: هي كل أرض، بغض النظر عن طبيعتها القانونية، التي تكون مغطاة بأصناف غابية متجمعة بكثافة لا تقل عن مائة شجرة لكل هكتار في المناطق الجافة والشبه الجافة، وثلاثمائة شجرة لكل هكتار في المناطق الرطبة وشبه الرطبة، ويمكن أن تكون هذه الأصناف من الغابات مكونة تلقائياً أو بزراعة أو إعادة زراعة، وتمتد على مساحة عشرة هكتارات أو أكثر في قطعة واحدة. وفيما يخص مصطلح "التجمعات الغابية" فقد ذكر في نفس المادة (02)، فهو يشير إلى مجموعة من الأشجار من نفس الصنف أو من أصناف مختلفة، تتواجد في نفس الموطن، سواء كانت في نفس المرحلة من النمو أو في مراحل مختلفة من التطور².

الفرع الثاني: تصنيف الغابات

تنص المادة 31 من القانون رقم 21/23 على تصنيف الغابات من قبيل الإدارة المكلفة بالغابات استناداً إلى إمكانياتها، ومواقعها، وتركيباتها، واحتياجات المجتمع والاقتصاد، وذلك وفقاً لتوجيهات المخطط الوطني لتنمية الغابات وبناءً على دورها الأساسي. ويتم تقسيم الغابات إلى:

1. غابات الحماية: وتُعرّف بأنها تلك الغابات التي يُعتبر الحفاظ عليها وتطويرها ضرورياً للحفاظ على التنوع البيولوجي والمحافظة على النواذر والجمال الطبيعي، وكذلك للحفاظ على الأراضي في المناطق الجبلية والمنحدرات، وللوقاية من الانجراف وتنظيم تدفق المياه، ومكافحة التصحر وتثبيت الكثبان، وتكييف الغابات مع التغيرات المناخية، وحماية المنشآت المائية والبنية التحتية، والحفاظ على التجمعات السكنية والأراضي الزراعية.

2. غابات الاستغلال: وتُعرّف بأنها الغابات التي تتميز بدورها الرئيسي في إنتاج الخشب والمنتجات الغابية الأخرى.

3. الغابات ذات الاستخدام الخاص: وتُعرّف بأنها الغابات التي تُخصص للحفاظ على جودة المناظر الطبيعية لتحسين جودة الحياة وتعزيز التعليم والبحث العلمي، بالإضافة إلى الأسباب الأمنية الخاصة.

تُصنّف كغابات ذات استخدام خاص الغابات والغيضة والأراضي ذات الطابع الغابي التي تنتمي للملك العام والواقعة في مناطق السياحة، بالإضافة إلى الغابات التي تعتبر وجهات سياحية بيئية ومراكز ترفيهية.

الفرع الثالث: إجراءات منح الترخيص ضمن الأراضي الغابية

ينص القانون الجزائري، في المادة 397³ من القانون رقم 21/23، على جواز إقامة بنايات خاصة بتسيير الغابات داخل الملك العمومي الغابي، بموافقة الإدارة

¹ المواد 02، 31، 33، من قانون رقم 21/23، وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، ج ر ج، عدد 83، الصادرة في 24 ديسمبر 2023 .

² المادة 02 من القانون 21-32

المكلفة بالغابات. تنص المادة 98 على أن الأراضي المخصصة لهذه البنايات والمنشآت يمكن تحويلها أو استغلالها وفق الظروف والمتطلبات القانونية. من جهة أخرى، يُحظر بشدة إقامة منشآت تعمل على تكيل الأخشاب أو الفلين أو أي منتج غابي آخر داخل الملك العمومي الغابي، وذلك حرصًا على المحافظة على التوازن البيئي والموارد الطبيعية. بالإضافة إلى ذلك، تحظر المادة 99 و100 بصراحة إقامة أي منشأة قد تشكل خطرًا على الغابات، مثل منشآت قد تكون مصدرًا للحرارة، دون الحصول على تصريح مسبق من السلطات المختصة في الغابات¹.

المبحث الثاني : رخصة البناء في المناطق الساحلية و الاثرية

يعتبر الساحل، نظرًا للقيمة الاقتصادية والطبيعية الفريدة التي يتمتع بها، منطقة ذات أهمية استراتيجية. يؤدي الساحل وظيفتين مزدوجتين، حيث يُعد الأولى منها وجوده ضمن مناطق التوسع السياحي، وبالتالي يتطلب بناء أي منشأة سياحية داخل هذه المناطق الالتزام بالقوانين واللوائح التي تنظمها، و أهمها قانون 03/03² و 01/99³. يمكن للساحل أن يلعب دوراً اقتصادياً مهماً حيث يشكل مركزاً لأنشطة اقتصادية متعددة، وتطبق فيه قواعد البناء الخاصة بهذه النشاطات، لقانون 02/02⁴ المتعلق بحماية الساحل و تثمينه⁵. و بناءً على خصوصية وحساسية المناطق الساحلية، يُخضع المشرع عمليات البناء فيها إلى إجراءات خاصة. يتمثل ذلك في ضمان استغلال الأراضي واستخدامها بطريقة تحفظ الفضاءات البرية والبحرية، وتحافظ على توازنها الطبيعية⁶. نظرًا لأهمية الحفاظ على المواقع والمعالم الأثرية كجزء لا يتجزأ من التراث الثقافي والتاريخي للأمة، فإن المشرع الجزائري قد منحها اهتمامًا خاصًا

¹ المواد 34، 100، 99، 98، 97، 35 من القانون رقم 21/23 .

² القانون رقم 03/03، مؤرخ في 17 فبراير 2003، يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، ج ر ج ج، العدد 11، الصادرة في 19 فبراير 2003 .

³ قانون 01/99، مؤرخ في 6 يناير 1999، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج ر ج ج، العدد 02، الصادرة في 10 يناير 1999 .

⁴ قانون رقم 02/02، مؤرخ في 05 فبراير 2002، يتعلق بحماية الساحل و تثمينه، ج ر ج ج، العدد 10، الصادرة في 12 فبراير 2002 .

⁵ أو شن منير، أحكام رخصة البناء في المناطق الخاصة، مذكرة ماستر، جامعة العقيد أكلي محند أولحاج، البويرة، 2016، كلية الحقوق و العلوم السياسية

⁶ قمرابي عز الدين، رخصة البناء في المناطق الساحلية، مجلة النقل و النشاطات المائية، جامعة محمد بن أحمد، وهران، المجلد 10، عدد خاص 2023، الجزائر، ص 61

ضمن منظومته التشريعية. تم وضع شروط وإجراءات خاصة للبناء والتطوير في هذه المناطق بهدف حماية هذا الإرث الثقافي المشترك للأجيال الحالية والمستقبلية.¹

المطلب الأول: النظام القانوني لرخصة البناء في المناطق الساحلية

سنبدأ في هذا المطلب إلى النظام القانوني لرخصة البناء في المناطق الساحلية ، فقسمناه إلى ثلاث فروع ، تطرقنا في الفرع الأول إلى مفهوم الساحل ، و إلى شروط و إجراءات منح رخصة البناء في المناطق الساحلية كفرع ثاني ، ففي الفرع الثالث بينا أهمية المناطق الساحلية .

الفرع الأول: مفهوم الساحل

أولاً : تعريف الساحل لغة

الساحل : وهو اسم جمعه (سواحل)، يُشير إلى المنطقة القريبة من اليابسة التي تمتد على طول البحر أو أي مسطح مائي آخر كبير، وتتأثر بتأثيرات الأمواج والعوامل البيئية البحرية .

ثانياً : تعريف الساحل اصطلاحاً : منطقة الساحل، التي تأتي من كلمة عربية الأصل، تتناسب مع مصطلح (littorale) في اللغة الفرنسية. استحدث هذا المصطلح ليحل محل مفاهيم قديمة مثل الشط، والهوامش (virage /cote)، والجوانب البحرية (le bord de la mer)".

ثالثاً: تعريف الساحل فقها : تتفاوت المفاهيم الفقهية لمفهوم الساحل، فبعضها يعتبر الساحل كالمطقة الانتقالية بين البر والبحر، وبالتالي يتأثر الشريط الساحلي بالظواهر الفيزيائية والطبيعية والبيولوجية، بالإضافة إلى العوامل الاقتصادية والاجتماعية والثقافية التي تؤثر عليه بواسطة تفاعلات بين البحر والأرض والجو. وفقاً لقاموس تهئية الأقاليم والبيئة، يُعرف الساحل على أنه الشريط المُحدد على الشاطئ الذي يحدد المجال البحري، وهو منطقة تتطور باستمرار. إنها منطقة معرضة بشكل أكبر للضغوط والمصالح المتضاربة، نظراً لأهميتها في التنمية العمرانية والاقتصادية والسياحية وحماية الطبيعة وصيد الأسماك. وبسبب هذه الأسباب، يجري تهئية السواحل بشكل عقلاني.

رابعاً : تعريف الساحل قانوناً :

من خلال المادة 7 من القانون رقم 02_02²، لم يقدم المشرع الجزائري تعريفاً دقيقاً لمصطلح "الساحل". ومع ذلك، قدم توضيحاً لمكوناته، حيث جاء في المادة أنه يشمل جميع الجزر والجزرات، والجرف القاري، وشريطاً ترابياً يمتد بعرض لا يقل عن ثمانمائة متر على طول الساحل البحري و يضم :

تتجلى جمالية سفوح الروابي والجبال المرتسمة بوضوح من شرفات البحر، وتلك الجبال التي تتلاصق بسلاسة مع الشاطئ الساحلي.

تتميز السهول الساحلية بعرض يمتد لثلاثة كيلومترات من أعلى نقطة تصلها أمواج البحر، ما يمنحها خصوبة وتنوعاً بيئياً فريداً.

¹ سلمان صفية ، نفس المرجع ، 510-511

² المادة 07، من القانون رقم 02/02 .

تشمل المناطق الرطبة وشواطئها الأماكن التي تحتضن مناظر طبيعية خلابة، وتحمل بصمات ثقافية وتاريخية تضيف سحراً خاصاً على جاذبية الساحل. يمتد الساحل ليضم منطقة نوعية تستحق التأكيد على أهميتها، وهي المنطقة الشاطئية التي تشمل الشواطئ الطبيعية، والجزر والجزيرات، والمياه البحرية الداخلية، وسطح البحر الاقليمي وما يختبئ تحت مياهه وهو نفس المفهوم الذي نص عليه قانون التهيئة و التعمير 29-90¹. بالإستناد إلى تحديده ذات المكونات في المادة 15 من القانون 90-30² المتضمن الأملاك الوطنية .

مما سبق نجد ان المشرع الجزائري قد سعى إلى تعريف و حماية الساحل بدقة من خلال تحديد مكوناته و المساحات التي يشملها، و كذلك مكننا من التمييز بين مختلف المصطلحات التي تتشابه معه في المفهوم و هو ما كرسه في المادة 02 من القانون

02-02³ المتعلق بحماية الساحل و تمييزه التي جاء فيها بمجموعة من التعاريف

و هي :

الشريط الكتباني الساحلي: هو تضاريس طبيعية تشكلت نتيجة لتأثير التيارات البحرية على سواحل البحار والمحيطات. يتكون هذا الشريط من طبقات من الرمال والرواسب التي يتم تجميعها وتشكيلها بفعل الرياح والمد والجزر. تُعتبر هذه المنطقة بيئة فريدة لنمو النباتات الخاصة المتكيفة مع الظروف القاسية، مثل الأشجار الساحلية والأعشاب المتجبرة. يلعب هذا الشريط الكتباني دوراً هاماً في حماية السواحل من التآكل البحري وتوفير بيئة حيوية غنية للحياة البحرية والطيور الساحلية. الكتبان: هي تشكيلات طبيعية من الرمال تظهر عادة على السواحل، وتتشكل على شكل ربوة أو هضبة رملية دقيقة.

الحاجز : تصميم منشآت لاحتواء المياه البحرية عن طريق إنشاء حواجز طولية. الرصف : مجموعة من الصخور أو الكتل الخرسانية التي تُعبأ على أرضية مغمورة، وتستخدم كأسس حماية للمنشآت الموجودة تحت الماء.

تكون ساحلي : طبقة تربية محددة المصدر تتسم بنمو مجموعة متنوعة من النباتات ذات سمات متجانسة.

خط متساوي العمق : نقاط عمق متساوية داخل المياه البحرية.

البراج : مساحة أرضية تتواجد فيها بعض النباتات البرية فقط، مثل الرتميات والخلنجيات وغيرها .

البحيرة الشاطئية (ليدو) : بحيرة توجد وراء الشريط الساحلي .

¹ 29/90 ،قانون التهيئة و التعمير. المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 ، ج ر ج ، العدد 52 ، الصادرة في 2

ديسمبر 1990

² المادة 15 من قانون رقم 30/90 .

³ المادة 07، من القانون رقم 02/02 .

المستنقع : طبقة مائية راكدة ذات عمق قليل تغطي جزئياً أرضاً مغطاة بالنباتات .

عرض البحر : نشاط يحدث في المياه بعيداً عن الشاطئ.

الردم : سد الفجوات باستخدام الطمي.

الضفة الطبيعية : المنطقة التي تتأثر بالمد والجزر، وتشمل الكثبان والشواطئ والبحيرات الساحلية والسواحل الصخرية والحرفات والطبقات المائية الساحلية التي يتراوح مستوى سطحها بين المياه البحرية والأجزاء الطبيعية من المصببات.

الحوض الموحد : منطقة ذات قاع متسخ¹.

الفرع الثاني: شروط واجراءات رخصة البناء في المناطق الساحلية

أولاً : الساحل باعتباره منطقة من مناطق التوسع السياحي

يتوجب تقديم هذا الترخيص للبناء بموافقة السلطات السياحية، وذلك بعد استكمال المخططات السياحية المعتمدة بالتعاون مع الجهات ذات العلاقة .

ما معنى مخطط التهيئة السياحية ؟ يعني تصميم وتخطيط البنية التحتية والمرافق السياحية في منطقة معينة بهدف تطوير القطاع السياحي وجذب الزوار. وفقاً لنص المادة 13، يندرج مخطط التهيئة السياحية ضمن أدوات تهيئة الإقليم والعمران، ويُعادل رخصة تجزئة للأجزاء القابلة للبناء، مما يعني أنه يتطلب موافقة رسمية للبدء في تنفيذ المشروعات السياحية المقترحة وتقسيم الأراضي وتطويرها ، ويهدف أساساً إلى :

يهدف إلى تحديد المناطق المناسبة للتعمير والبناء، مع التركيز على حماية المميزات الطبيعية والثقافية والبيئية للمنطقة. يجب أيضاً تضمين برنامج للأنشطة التي ترغب في تنفيذها.

بالإضافة إلى ذلك، ينبغي تضمين نظام لحقوق البناء والارتفاقات، وكذلك مخططات تقنية للتهيئة والمنشآت القاعدية. وفقاً للمادة 17، يتحمل الدولة مسؤولية إعداد الدراسات والأعمال اللازمة للتهيئة وإنجاز المنشآت الأساسية لمناطق التوسع والمواقع السياحية.

ينبغي أن يشمل مخطط التهيئة السياحية الأراضي التي تقع ضمن التوسع السياحي للأراضي الوطنية العمومية أو الخاصة، بالإضافة إلى تلك التي تخص الخواص العامة.

ولمنح الترخيص هناك مرحلتين أساسيتين:

أ - مرحلة دراسة المشروع من الناحية الاقتصادية البحتة : و تتضمن الخطوات الآتية :

1_ كل مستثمر يرغب في الاستثمار في قطاع السياحة يجب عليه القيام بالخطوات التالية:

تقديم ملف استثماري إلى المديرية السياحية المختصة بالمنطقة حيث يتواجد المشروع السياحي، بما في ذلك طلب موجه إلى السيد الوزير.

¹ خولة بوخميس و عبير بوداوار ، نفس المرجع ، ص7-8-10

إعداد دراسة تقنية واقتصادية أولية من قبل المستثمر، وتقديم مخططات أو مجسمات توضح المشروع بشكل مصغر.

تقديم الملف بنسختين، حيث تبقى النسخة الأولى عند المديرية السياحية، وترسل النسخة الثانية إلى وزارة السياحة للنظر في جوانب الجدوى الاقتصادية للمشروع. يجب ملاحظة أن مدير السياحة المعني يُعتبر عضواً في اللجنة الوزارية المسؤولة عن دراسة المشاريع الاستثمارية في قطاع السياحة.

2- يتم تقديم الملف إلى مديرية التهيئة السياحية، حيث يتم دراسته وتهيئته لعرضه على اللجنة وفقاً لأحكام المادة 47 من القانون رقم 01/99.¹ تتشكّل هذه اللجنة استناداً إلى القرار الوزاري الصادر عن وزير السياحة بتاريخ 15 أغسطس 2004، الذي يتضمن إنشاء لجنة وزارية مكلفة بدراسة مشاريع الاستثمارات

السياحية من :

يتكون الفريق الإداري المسؤول عن تنظيم وتطوير القطاع السياحي من عدة مسؤولين، من بينهم: المفتش العام الذي يمثل الديوان، ومدير التصور وضبط النشاطات السياحية، ومدير التنمية والاستثمار، ومدير الشؤون القانونية والوثائق والأرشيف، بالإضافة إلى المدير العام للوكالة الوطنية لتنمية السياحة، ومدير السياحة المسؤول عن مشروع الاستثمار السياحي ورئاسة اللجنة، وأخيراً الأمين العام للوزارة. وتكلف هذه اللجنة طبقاً للمادة 03 من المقرر الوزاري² المذكور أعلاه بدراسة :
1_ تحليل مشاريع الاستثمار بالنظر إلى الجوانب التقنية، الاقتصادية، والقانونية.

2_ تقييم تأثير المشروع على البيئة والتنمية الوطنية والمحلية.

3_ ضمان توافق المشروع مع خطط التهيئة السياحية، وتلبية متطلبات تطوير القطاع، والحصول على التراخيص والوثائق الإدارية المطلوبة. تصدر اللجنة قرارها بشكل حضوري وفقاً للأشكال التالية:

1. الموافقة: في حالة استيفاء المستثمر لجميع الشروط المالية والتقنية المطلوبة.
2. الرفض: عندما لا تتوفر الشروط المالية والتقنية المطلوبة من قبل المستثمر.
3. الموافقة بالتحفظ: حيث يمكن للجنة منح الموافقة شريطة إجراء بعض التعديلات أو الاقتراحات التي تراها مناسبة للتضمين.

ويتولى المفتش العام تنسيق مع مديرية التنمية والاستثمار لمتابعة قرارات اللجنة. يخضع الترخيص المسبق من اللجنة الوزارية المختصة لطبيعة المنطقة التي سيتم إنشاء المشروع فيها.

داخل مناطق التوسع السياحي: وضمن هذه المناطق هنا منطقة مدروسة و مناطق غير مدروسة.

يتم اختيار 22 منطقة من بين 174 منطقة سياحية لتكون مدروسة ومشمولة في خطة التهيئة السياحية. تشمل هذه الخطة إنشاء المرافق الأساسية مثل الطرق وشبكات

¹ المادة 47 من القانون رقم 01/99 .

² المادة 03 من المقرر الوزاري، الصادر عن وزير السياحة، المؤرخ في 15 أوت 2004، المتضمن إنشاء لجنة وزارية مكلفة بدراسة مشاريع الاستثمارات السياحية.

المياه وغيرها لدعم المستثمرين في هذه المناطق. يُفوض تنفيذ هذه الخطة إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة. سيتم التطرق إلى مزيد من التفاصيل حول دور الوكالة والخطة لاحقاً، أظن أن هذا سيكون مفيداً لتعزيز السياحة وتطوير البنية التحتية السياحية في تلك المناطق.

تلك المناطق التي لم تخضع لدراسة من قبل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة. في هذه الحالة، يُطلب من المستثمر إجراء الدراسات التقنية والمعمارية والتقييم الاقتصادي بنفسته الخاصة، حيث يتم تقديم الملف للدراسة بنفس الإجراءات السابقة.

بعد استلام القرار الصادر عن اللجنة الوزارية المعنية بدراسة المشاريع والموافقة عليه، يتوجه المستثمر إلى إدارة أملاك الدولة في الولاية المعنية، التي تتولى إصدار تراخيص الاستثمار وتوفير الأراضي اللازمة لتنفيذ المشروعات الاستثمارية. ومن المهم التنسيق والتواصل الجيد مع الجهات المعنية لتسهيل عملية الحصول على الأرض المطلوبة وتجنب أي عوائق قد تعترض تقدم المشروع السياحي .

وطبقاً لنص المادة 51 من قانون المالية لسنة 1998¹ يُشترط الحصول على قطعة الأرض من خلال البيع بالمزاد العلني. ونتيجة لذلك، فإن الحصول المسبق على موافقة معينة تصبح بلا فائدة، حيث يُعتبر المستثمر جزءاً من باقي المزايدون دون منحه أي امتياز على الباقي .

تم تأسيس لجنة على مستوى المصالح التقنية في الولاية تُعرف باسم لجنة المساعدة وتعزيز الاستثمار (CALPI) ، والتي تقدم استشارات وآرائها بغرض الحصول على قطعة الأرض، مع استنادها إلى الرأي المسبق الذي تقدمه اللجنة.

بناءً على قانون 03/03، تم تأسيس الوكالة الوطنية لتنمية السياحة (ANDT) ، والتي تتولى مجموعة من المهام المرتبطة بتعزيز الاستثمار السياحي وتطويره، بالإضافة إلى حماية العقار السياحي واستغلاله بشكل مستدام وعقلاني.

تتميز بشخصية معنوية واستقلالية مالية، وتسعى بشكل رئيسي لتنفيذ المهام التالية:

- إكمال دراسات التهيئة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.
- تنفيذ أعمال التهيئة لمناطق التوسع والمواقع السياحية.
- توفير العقارات المهيأة والمناسبة للمستثمرين في قطاع السياحة من خلال البيع أو الترخيص.
- إعداد دفاتر الشروط المتعلقة بمخططات الاستثمار في الأراضي المحيطة التي يمكن تهيئتها داخل مناطق التوسع السياحي ومتابعة تنفيذ الاستثمارات السياحية.

بسبب أهمية القطاع السياحي، وضع القانون رقم 03/03 آليات لدمج الأراضي الموجودة في مناطق التوسع السياحي في إطار تنظيم العقارات السياحية ، فقد نصت المادة 21 فقرة 20² من القانون المذكور أعلاه على أن: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة

¹ المادة 51، من قانون المالية لسنة 1998 .

² المادة 21 الفقرة 02 ، من القانون 03/03 .

لها الحق في ممارسة الحق النقلي على جميع العقارات أو البناءات التي تم إنشاؤها وفقاً لأحكام هذا القانون والتي تقع ضمن مناطق التوسع السياحي. ويمكن نقل ملكية هذه العقارات بشكل إرادي، سواء كان هذا النقل مع مقابل مالي (عوض) أو بدونه . يمكن تحويل العقار السياحي القابل للبناء المملوك للخواص وفقاً لاتفاق ودي بين الأطراف. بالإضافة إلى ذلك، يحق لوزير السياحة طلب إجراءات نزع الملكية للممتلكات العامة بناءً على القوانين المعمول بها، وفقاً للمادة 01 من القانون ذاته. تُباع الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والموجودة ضمن مناطق التوسع والتي تُعتبر ضرورية لإنجاز المشاريع الاستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بقا لاتفاق ودي و هذا ما نصت عليه المادة 22فقرة 102 من نفس القانون ، اتاح نفس القانون للوكالة ممارسة حق الشفعة، مما يعني أن كل عملية بيع أو تأجير للأملاك الخاصة الموجودة في مناطق التوسع يجب أن تتضمن إشعاراً للوزارة المسؤولة عن السياحة، لتمكينها من ممارسة هذا الحق. بالإضافة إلى ذلك، يلتزم أي شخص يتنازل عن حقوقه بمواصفات محددة موجودة في دفتر الشروط، ويتعين عليه أن يوفر للوزارة المعنية بالسياحة نفس الإشعار والفرصة لممارسة حق الشفعة.

ب_ في مرحلة دراسة المشروع من الناحية التقنية، تنص المادة 46 من القانون رقم 01/99 على ضرورة عرض المخططات والتأكد من توافقها مع قواعد البناء الفندقية على مصالح الوزارة المسؤولة عن السياحة. يُشترط من المستثمر تقديم ملف ثانٍ بعد متابعة من المديرية الفرعية المعنية بمتابعة مشاريع الاستثمار، وذلك لعرضه على اللجنة المختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية. تنص المرسوم التنفيذي رقم 131/2000، الذي ينطبق وفقاً لأحكام المادة 47 من القانون رقم 01/99، على هذه الإجراءات بغض النظر عما إذا كان الأمر يتعلق بتغيير أو توسيع أو هدم مؤسسة فندقية أو سياحية موجودة ضمن منطقة التوسع السياحي.²

يتألف الملف الإداري من الوثائق التالية:

- طلب الموافقة المبدئية.
- دراسة تقنية اقتصادية للمشروع.
- نسخة من عقد الملكية أو عقد الامتياز.
- شهادة تعмир، وذلك في حالة إنشاء جديد للمشروع أو في حالة توفر الأرض خارج مناطق التوسع السياحي.
- الملف التقني يتضمن الآتي :
- مخططات الوضعية الحالية:
- تصوير للوضع الحالي للمشروع مع التعديلات أو التهيئات المقترحة، بنسبة مقياس 1/100.
- مخطط الموقع:

¹ المادة 22 الفقرة 02 ، من القانون رقم 03/03 .

² المادتين 47،46، من قانون رقم 01/99 .

- رسم تفصيلي للموقع على نسبة مقياس 1/2000 أو 1/5000، يظهر الموقع العام للمشروع بالإضافة إلى البنى التحتية المحيطة به.
□ **مخطط الكتلة:**
- رسم يوضح حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها، بالإضافة إلى رسم للأسوار عند الضرورة، بنسبة مقياس 1/200 أو 1/500.
- عرض لمنحنيات المستوى أو تفاصيل التضاريس والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
□ **معلومات عن البنايات المجاورة:**
- توضيح لنوع وعدد الطوابق في البنايات المجاورة، بالإضافة إلى ارتفاعها وتوزيع المساحات المبنية وغير المبنية
مخططات معدة على سلم 1/50 تبين ما يلي :
1. توزيعات الطاقة:
شبكة جر المياه الصالحة للشرب.
نظام صرف المياه القذرة.
نظام الكهرباء.
نظام التدفئة.
2. تصميم الواجهات:
يتضمن الواجهات الخارجية، بما في ذلك الواجهات المصنوعة من الأنسجة والمقاطع الترشيدية.¹

مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الترشيدية و تتضمن شرح مختصر أجهزة التموين بالكهرباء و الغاز و التدفئة و جر المياه الصالحة للشرب و التطهير و التهوية ، و كذا الوسائل الخاصة بالدفاع و محاربة الحرائق .
ثم يتم تقديم الملف للجنة المختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية، حيث يتم فحصها تقنياً للتأكد من مطابقتها لقواعد البناء والتهيئة السياحية، بالإضافة إلى مراجعة أدوات التهيئة والتعمير المستخدمة في المشروع.
تتخذ اللجنة قرارها بقبول المشروع، رفضه، أو قبوله مع التحفظ. ويتوجب على اللجنة الرد على الطلب المقدم في غضون شهرين، ما لم يُعتبر المشروع مصادقاً عليه بصورة تلقائية.
بإضافة إلى الاستشارة المسبقة مع اللجنة المكلفة بدراسة المشاريع الفندقية، يتطلب أي مشروع سياحي عند بدء مرحلة البناء استشارة مسبقة مع الهيئات المختصة بالسياحة والثقافة و ذلك بموجب المادة 01 من المرسوم التنفيذي 421/04² و الذي جاء تطبيقاً للمادة 24 من القانون 03/03³، بناءً على هذا المرسوم، فإن هدف هذه

¹ عفاف حميدة و محمد وليد بوعليلي ، نفس المرجع ، ص 23 .

² المادة 01 ، من المرسوم التنفيذي رقم 421/04 ، المؤرخ في 20 ديسمبر 2004 ، يحدد كليات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية، ج ر ج ، العدد 83 ، الصادرة في 26 ديسمبر 2004 .

³ المادة 24 ، من القانون رقم 03/03 .

الاستشارة هو الحفاظ على الجاذبية السياحية للمناطق التي تشمل مناطق التوسع والمواقع السياحية، وضمان تطابق المشاريع مع اللوائح والتشريعات التي تنظم هذه المناطق والمواقع المذكورة، بما في ذلك احترام مخططات التهيئة السياحية ودفاتر الشروط والحفاظ عليها وحمايتها من أي انتهاكات.

وبعد إعداد الاستشارة، يجب على الجهة المعنية إرسال رأيها مع تفسير موثق ومرفق بالملف إلى الجهة المسؤولة عن إعداد طلب تصريح البناء، وذلك في غضون شهرين ابتداءً من تاريخ استلام الطلب. وهذا هو الأجل المحدد في المادة 06 من المرسوم التنفيذي المذكور، والذي يعتبر استثناءً عن الأجل الشهري المحدد في المادة 3 من المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى.

بعد الاستشارة المسبقة لمديرية السياحة، تُجرى استشارات إضافية. وعقب اكتمال كافة الخطوات، يتولى الوالي فصل طلب رخصة البناء، وفقاً للمادة 39 من المرسوم المشار إليه سابقاً

ثانياً : الساحل باعتباره منطقة نشاط اقتصادي :

نص المشرع الجزائري في المادة 15 من القانون رقم 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه على منع إقامة أي نشاط صناعي جديد على الساحل، كما هو معرف في المادة 07 من نفس القانون. وبناءً عليه، يُحظر بناء أي هياكل داخل المناطق الساحلية التي تشمل الجزر، أو الجرف القاري، أو الشريط الترابي المحدد بطول 800 متر على طول الشاطئ، أو ضمن السهول التي لا تتجاوز ثلاثة كيلومترات، والغابات، والأراضي الفلاحية، وكذلك المواقع ذات الميزات الطبيعية، إلا بما يسمح به القانون . لزيادة الحماية في هذه المناطق، فإن المشرع قد فرض على الدولة والجماعات المحلية بالنسبة للمنشآت الصناعية التي تم بناؤها قبل صدور هذا القانون، وضمن إعداد أدوات التهيئة والتعمير، أن تتولى توجيه توسع المراكز الحضرية القائمة نحو مناطق بعيدة عن الساحل والشاطئ البحري، بهدف تحقيق مستويات إضافية من الأمان والحماية¹.

الاستثناءات الواردة على المناطق المحمية :

يمكن ترخيص الأنشطة الصناعية الجديدة أو المرفئية ذات الأهمية الوطنية ضمن حدود أدوات تهيئة الإقليم وحماية المساحات المحمية وفقاً للمادة 15، الفقرة 02 من القانون 02/02. يمكن ذلك عبر إقامة مثل محطات تصفية للمياه القذرة أو مصانع لتعبئة الموارد السمكية والبحرية الواقعة بالقرب من الشواطئ. أما بالنسبة للموانئ، فتشمل الأنشطة المتعلقة بإدارة واستغلال الموانئ البحرية.

وفيما يتعلق بالقيود على بناء المنشآت على المناطق الساحلية، فتتص المادة 18 من القانون على أن هذه القيود يمكن أن تمتد لمسافة تصل إلى 3000 متر، نظراً لطبيعة الساحل الحساسة وأهمية البيئة البحرية للأنشطة والخدمات التي تتطلب التواجد بالقرب من البحر.

¹ المواد 15، 07، من القانون رقم 02/02 .

و بما أن الساحل يضم العديد من الفضاءات المحمية البرية و البحرية الفريدة او الضرورية للحفاظ على التوازنات الطبيعية ، كالشواطئ و الجزر و الكثبان و الغابات و كل المواقع الخري ذات القيمة الإيكولوجية ، بناءً على المادة 10 فقرة 2 من القانون ذاته: يُسمح بإقامة المرافق والهياكل الخفيفة اللازمة لإدارة وتشغيل وتنمية هذه الفضاءات البرية والبحرية المحمية، مثل الشواطئ والجزر والكثبان والغابات، وجميع المواقع ذات القيمة البيئية. أما بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال السكني، فتتص المادة 12 من القانون نفسه : بأن التوسع الطولي للمجمعات السكنية الموجودة على الساحل يُمنع على مسافة تزيد عن ثلاثة كيلومترات من الساحل، ويشمل ذلك المسافة المباني الموجودة والجديدة، كما يُمنع التوسع في مجمعين سكنيين متجاورين على الساحل ما لم تكن المسافة بينهما خمسة كيلومترات على الأقل من الساحل.¹

تنص المادة 14 من قانون 02/02 على ضرورة تنظيم بناءات وأعمال شغل الأراضي المرتبطة بشكل مباشر بأنشطة اقتصادية مُرخص لها بموجب أدوات التهيئة والتعمير على الشريط الساحلي، الذي يشمل منطقة بعرض 3 كيلومترات ابتداءً من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر.

و بالتالي فإنه ما يفهم من هذه المواد : يعتبر أي بناء سكني أو تشييد منشأة لا يتماشى مع مخططات التهيئة المحلية، مثل بناء مباني حضرية للاستخدام السكني، أو إقامة منشآت غير متوافقة مع المساحات المحمية، أو تشغيل أي نشاط صناعي دون ترخيص مسبق، يُعتبر مخالفاً لأحكام القانون .

في إطار المادة 30 من نفس القانون، يُصنف الأجزاء من المناطق الشاطئية حيث تكون التربة والخط الشاطئي هشياً أو عرضة للانجراف كمناطق مهددة. وبناءً على هذا التصنيف، يُحظر بناء البنى التحتية، والمنشآت، والطرق، وحظائر توقيف السيارات، والمناطق المهيئة للترفيه في هذه المناطق المهددة.² المشرع لم يحدد بدقة طبيعة الهشاشة أو كيفية تعرض التربة للانجراف، مما يعني أنه ترك الأمر للسلطة الإدارية المختصة لتحديدها. يمكن القول أن هذا النهج يعتمد على الخبرة والدراسات التقنية في هذا المجال، ولذلك يمنح هذه الجهات السلطة لاتخاذ الإجراءات الضرورية، بما في ذلك فرض منع الدخول إلى المناطق المعنية، لضمان استقرارها وتماسك التربة فيها .

من خلال دراسة الساحل كمجموعة توسع سياحي، يمكننا استخلاص عدة تحديات وصعوبات تواجه عملية اقتناء العقار السياحي. تبدأ هذه التحديات من عدم بدء الكالة الوطنية لتنمية السياحة بعملها على أرض الواقع، وعدم توافر الأوعية العقارية اللازمة للمستثمرين لتنفيذ مشاريعهم بسبب ضعف الإمكانيات المادية. أيضاً، تواجه المناطق التي تقع ضمن مناطق التوسع السياحي تحديات إضافية، خاصة بالنسبة للعقارات الفلاحية أو الغابية، حيث تتطلب هذه المناطق إجراءات معقدة

¹ المواد 12، 10، 18، من القانون رقم 02/02 .

² المواد 14 ، 30 ، من القانون رقم 02/02 .

لتحويلها لأغراض سياحية، مما يزيد من تعقيد عملية الاقتناء ويقيد إمكانية استثمارها بشكل فعال.

بالتالي، يجب توجيه الجهود نحو تحسين التعاون بين الكالة الوطنية لتنمية السياحة والجهات المعنية لتذليل الصعوبات وتوفير الدعم المالي والتشريعات اللازمة لتسهيل عملية اقتناء العقارات السياحية، بما في ذلك تبسيط الإجراءات وتوفير الأوعية العقارية اللازمة للمستثمرين.¹

الفرع الثالث: أهمية المناطق الساحلية

أولاً: أهمية الساحل: يعتبر الساحل من بين العناصر التي يجب أن يتضمنها المخطط التوجيهي لتهيئة الاقليم و يتضمن المخطط الرئيسي لتهيئة الساحل تحديد حدود المنطقة الساحلية ، إلى جانب تحليل جغرافي واجتماعي وبيئي واقتصادي شامل بالإضافة سلم الرهانات في منطقة الساحل ، وذلك موضح في البند رقم 4.6 بعنوان المخطط التوجيهي للساحل (SDAL) وهذا بموجب القانون رقم 10_02 المؤرخ في 16 رجب عام 1431 الموافق 29 يونيو سنة 2010 ، يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الاقليم ، وهو ما يدل على أنه يكتسي أهمية بالغة من جوانب متعددة منها الاجتماعية و الاقتصادية و السياحية و الايكولوجية و حتى الاستراتيجية و الامنية ، ونقتصر على الاهمية المرتبطة بحماية البيئة البيئية موضوع الورقة البحثية .

أ_ الاهمية الاقتصادية والاجتماعية

1_ الاهمية الاجتماعية : لا شك أن المناطق الساحلية منذ القدم هي مركز التجمعات السكانية لما تشهده من نشاطات في مختلف المجالات ، و التي توفر مصادر العمل ، و مصادر للدخل ، و توفر مختلف متطلبات الحياة الاجتماعية من مدارس و مواصلات ونقل و مرافق مختلفة تجعل منها محطة أنظار مختلف أطراف المجتمع التي تحبذ الاستقرار في المدن الساحلية

2_ الاهمية الاقتصادية : و نظرا لما تعرفه المناطق الساحلية من نشاطات اقتصادية و تجارية كونها تتمركز في منطقة انطلاق ورسو السفن في الموانئ ، وما تعرفه من حركية تجارية تعود بالإيجاب على النمو الاقتصادي ، كما أن المناطق الساحلية ومنها الجزائر تتميز بكثرة السهول و الغابات مما يعود بالنفع على النشاط الفلاحي.

ولعل أبرز عناصر الاهمية الاقتصادية هو انتار الموانئ على الشريط الساحلي ، ذلك أن التجارة الخارجية لأي دولة من أهم العوامل المحفزة للنمو الاقتصادي وهي كذلك أحد أهم نواتجه ، في إطار الاستيراد و التصدير و لابد لها من وسيلة نقل لازمة لحمل البضائع ، و ميناء يتم من خلاله مرور هذه البضائع .

¹ عفاف حميدة و محمد وليد بو عبدلي ، نفس المرجع ، ص 18...26

² القانون رقم 10-02 المؤرخ في 29 يونيو 2010 ، يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، ج ر ج ج ، العدد 61 ، المؤرخ في 21 أكتوبر 2010.

ب- الأهمية السياحية و الأيكولوجية : 1_ الأهمية السياحية : مما لا شك فيه أن من أهم الوجهات السياحية هي المناطق الشاطئية أو الشريط الساحلي ، لما تتميز به من شواطئ رملية للاستجمام و السباحة ، و ما يميزها من مناخ معتدل ، ومناظر جبلية خلابة تغطيها غابات بأشجار متنوعة ، كما هو الحال بالنسبة للشريط الساحلي الجزائري الخلاب .

ويعتبر الساحل الوجهة الاولى لتنفيذ المشاريع السياحية و تحقيق التنمية المستدامة في هذا المجال ، و يظهر للوهلة الاولى أن هناك تناقض بين حماية البيئة الساحلية و التنمية السياحية ، كون البديهيات تفرض أن كل ماله علاقة بالصناعة و الاقتصاد لا يتلاءم و الاولويات البيئية ، غير أن البعد البيئي أصبح من الاولويات في مختلف القوانين ولاسيما منها القوانين الجزائرية في مجال ترقية السياحة أو حماية الساحل و تميمه¹.

2_ الأهمية الأيكولوجية : تتمتع المنظومة البيئية الساحلية بتنوع بيئي غني و متنوع ، من أصناف حيوانية ونباتية ذات أهمية إيكولوجية ، و بين هذه الاراضي الساحلية و البحر هناك جبال حجرية تغطيها الاشجار الكثيفة ، إلى جانب وجود موانئ ، ورغم أهمية الساحل إلا أنه معرض لكثير من الاخطار ، منها ما هو طبيعي ، ومنها ما هو من فعل الانسان ، فتلوث مياه البحار يشكل خطرا على سكان الساحل و المصطافين وكذلك الحيوانات البحرية و النباتات البحرية المجهرية العالقة التي تسمى بالبلانكتونات .

ذكرت المادة 10 من القانون رقم 02_02 المتعلق بحماية الساحل و تميمه بأنه ينبغي استغلال الأراضي الساحلية بطريقة تكفل حماية الفضاءات البرية والبحرية الفريدة أو الضرورية، بهدف الحفاظ على التوازنات الطبيعية. ينطبق هذا الحكم على مختلف المواقع الساحلية مثل الشواطئ الصخرية ذات الأهمية الأيكولوجية، والكثبان الساحلية، والبراجات، وشواطئ الاستحمام والبحيرات الساحلية وما حولها، والغابات، والمناطق المشجرة الساحلية، والطبقات المائية الساحلية وما حولها، والجزر والجزر وجميع المواقع الأخرى ذات الأهمية الأيكولوجية أو القيمة العلمية الموجودة على الساحل، مثل الصخور المرجانية والأعشاب والتشكيلات الساحلية تحت الماء.²

المطلب الثاني: النظام القانوني لرخصة البناء في المناطق الاثرية

سنتطرق في هذا المطلب إلى النظام القانوني لرخصة البناء ضمن الأثرية، قسما هذا المطلب إلى ثلاث فروع. سنتناول في الفرع الأول تعريف المناطق الاثرية، و وضحا تصنيفات المناطق الاثرية كفرع ثاني، ففي الفرع الثالث بينا شروط واجراءات منح رخصة البناء في المناطق الاثرية.

¹ سليمان بوقندور ، دنظيرة عتيق ، الحماية القانونية للبيئة الساحلية و المناطق الشاطئية في ظل القانون رقم 02-02 ، مجلة العلوم الإنسانية ، العدد 03 ، سكيكدة ، الجزائر ، ديسمبر 2023 ، ص 382-383 .

² الحماية القانونية للبيئة الساحلية و المناطق الشاطئية في ظل القانون رقم 02/02 ، مجلة العلوم الإنسانية ، مجلد 34 ، العدد 03 ، ديسمبر 2023 ، ص 382-383 .

الفرع الأول: تعريف المناطق الأثرية

أولاً: تعريف التراث الثقافي لغة كلمة مركبة من قسمين :
التراث لغة :

مصدر الفعل : ورث ، و الورثة تتعلق بنقل المال والأموال بعد وفاة الشخص، وتستخدم مصطلحات مثل "الورث" للإشارة إلى تلك العملية. وفيما يتعلق بالأنساب والأسر، يتم استخدام مصطلح "الإرث" للإشارة إلى الحقوق والمسؤوليات التي تنتقل بين الأفراد في الأسرة. على سبيل المثال، عندما يقال "ورث فلان فلاناً"، يعني ذلك أن فلان سيحصل على مال فلان بعد وفاته. وعندما يُقال "ورث المال والمجد عن فلان"، فإنه يشير إلى أن الشخص الآخر سيحصل على مال وسمعة فلان بعد رحيله .

تشير كلمة 'ثقافة' إلى جذورها في مفهوم الحدق والإتقان، حيث تأتي من الفعل 'تَقَفَ' والذي يعني تطوير الفهم والمهارات بدرجة عالية. وعندما نقول عن شخص ما أنه 'مُتَقَفٌ'، فإننا نعني أنه ماهر في فهم الأمور ولملم بالمعارف والفنون. وفقاً لمعجم المعاني الجامع، تعرف الثقافة بأنها مجموعة العلوم والمعارف والفنون التي يسعى الفرد لتحصيلها بدرجة عالية من الحدق.

ثانياً: تعريف التراث الثقافي اصطلاحاً

التراث يمثل رابطاً حيوياً يربط بين الأجيال، يحمل في طياته تاريخاً وثقافة وتقاليد تنتقل من جيل إلى جيل ، حيث يستمر الأبناء والأحفاد في استلام ما ورثوه من الآباء والأجداد، وهو محور الانطلاق نحو المستقبل. من خلال توثيق الحياة اليومية واستكشاف صور الماضي، بالإضافة إلى التحقيق في الجوانب المحيطة بالرموز الثقافية، يمكن لنا فهم بعمق وأهمية الموروث الثقافي. يصبح هذا الموروث ليس فقط عنصراً من التاريخ، بل يمكنه أيضاً أن يكون مصدراً للرخاء الاقتصادي والتنمية الاجتماعية والقوة السياسية في المجتمعات الحديثة.

ثالثاً: تعريف التراث الثقافي فقهاً

يوجد عدة تعريفات فقهية للتراث نذكر منها: " التراث يمثل التجميع الفكري والاجتماعي والمادي، الذي تركه خبراء أسلافنا، إما على شكل كتابات أو شفوية منها رسمية أو شعبية، أو لغوية وغير لغوية، والذي لحق إلينا من العصور السابقة والحالية¹.

¹ خولة بوخميس و عبيد بوداوار ، نفس المرجع ، ص32-33

رابعاً: تعريف التراث الثقافي قانوناً

عرفته المادة 2 من القانون 98_04¹ : التراث الثقافي للأمة بمفهوم شامل يشمل جميع الممتلكات الثقافية والعقارية، سواء كانت مخصصة أو غير مخصصة، والتي تقع داخل أراضي وممتلكات الدولة وفي حدودها. تشمل هذه الممتلكات المملوكة للأفراد الطبيعيين أو الشركات القانونية التابعة للقوانين الخاصة. وتمتد تعريفات هذا التراث أيضاً لتشمل الآثار والمواقع الأثرية التي تمتد إلى الطبقات الجوفية للمياه الداخلية والمحيطات الوطنية، والتي تعكس التاريخ والحضارات المتعاقبة منذ العصور القديمة وحتى الوقت الحاضر.

و تعتبر جزءاً من التراث الثقافي للأمة أيضاً الممتلكات الثقافية غير المادية التي تنشأ من التفاعلات الاجتماعية وإبداعات الأفراد والجماعات عبر العصور، والتي تظل تعبر عن ذاتها منذ العصور السالفة وحتى يومنا هذا.²

تقوم القوانين المتعلقة بحماية التراث الثقافي والمواقع الأثرية على تعريف هذه المواقع على أنها أماكن بنيت أو غير مبنية لا تزال تحتفظ بآثار النشاط البشري أو التفاعل مع الطبيعة، وتشمل هذه المواقع باطن الأرض المرتبط بها. وتعتبر هذه المواقع ذات قيمة تاريخية أو أثرية أو دينية أو فنية أو علمية أو إثنولوجية أو أنتروبولوجية، وتشمل بشكل خاص المواقع الأثرية المحمية والمحافظة الثقافية.³

الفرع الثاني: تصنيف المناطق الأثرية

أولاً: تصنيف المعالم و المواقع الأثرية

تعريف التصنيف : التصنيف يمثل إجراءً أساسياً في الحفاظ على التراث، حيث يتم تحديد وتصنيف الممتلكات الثقافية العقارية التي يمتلكها الأفراد، وتعتبر هذه الممتلكات قيمة وفريدة وتستحق الحماية والاحتفاظ بها للأجيال القادمة .

فماهي المعالم الثقافية الأثرية التي يمكن تصنيفها ؟

لقد نصت المادة 417⁴ منه على انه : تعرف المعالم التاريخية كأبي إنشاء هندسي معماري يشهد على حضارة معينة أو حدث تاريخي مهم. تشمل هذه المعالم المنجزات المعمارية الكبرى مثل القصور والمساجد والكنائس والأقواس وغيرها، بالإضافة إلى الرسومات والنقوش والمباني ذات الطابع الديني أو العسكري أو الزراعي أو الصناعي، بالإضافة إلى هياكل العصور القديمة قبل التاريخ وجميع العناصر الأخرى ذات الصلة بالأحداث الكبرى في التاريخ الوطني .

كما عرفت المادة 41 منه القطاعات المحفوظة على أنها: يُعتبر الحفاظ على المجموعات العقارية الحضرية والريفية، مثل القصبات والمدن والقصور والقرى، والمجمعات السكنية التقليدية المميزة جزءاً من الجهود الرامية للمحافظة على التراث الثقافي والمعماري. هذه الجهود تشمل حماية هذه الهياكل من التدهور والتلف،

¹ القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي ، ج ر ج ج ، العدد 44 الصادرة في 17 يونيو 1998

² خولة بوخميس و عبير بوداوار ، نفس المرجع ، ص32-33

³ سلمان صافية ، نفس المرجع ، ص512

⁴ المادة 17 من القانون 98-04

وإصلاحها وإعادة تأهيلها إذا لزم الأمر، بالإضافة إلى تعزيز قيمتها الجمالية والتاريخية

طريقة التصنيف:

يتغير التصنيف حسب المنطقة التي تتواجد بها هذه المعالم.

أ- المواقع والمعالم الأثرية المتواجدة ضمن المناطق المحمية بقوة القانون .

ب- المواقع والمعالم الأثرية المتواجدة خارج المناطق المحمية.

يتم تصنيف هذه المواقع والمعالم الأثرية فور تقديم طلب التصنيف من قبل الوزير المسؤول عن الثقافة، دون الحاجة إلى انتظار نشر القرار في الجريدة الرسمية. ويشمل هذا التصنيف جميع العقارات سواء كانت مبنية أو غير مبنية التي تقع ضمن المنطقة المحمية.

تخضع عملية تصنيف الأماكن والممتلكات الثقافية لإجراءات رسمية تتضمن قراراً من الوزير المختص بالثقافة بعد استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية والعقارية ذات الأهمية الوطنية، مع إعلان ذلك في الجريدة الرسمية. وبالإضافة إلى ذلك، يمكن للوالي أن يصدر قراراً بتصنيف الممتلكات الثقافية ذات الأهمية المحلية بعد استشارة لجنة الممتلكات الثقافية المحلية المعنية.¹

الفرع الثالث: شروط و إجراءات منح رخصة البناء في المناطق الأثرية

عندما يتميز إقليم بميزات طبيعية خلابة وتاريخية وثقافية، أو يتمتع بمميزات نابعة من موقعه الجغرافي والمناخي والبيولوجي مثل المياه المعدنية والاستحمامية، يصبح من الضروري تحديده وتصنيفه لإبراز جاذبيته وترويجه للسياح والمستثمرين.

تعتبر عملية تعيين الحدود عملية إدارية تتضمن فحصاً من قبل السلطة المختصة لتحديد حدود الممتلكات العامة الوطنية. أما عملية التصنيف، فهي إجراء يقوم به الجهة المختصة لإضفاء طابع الممتلكات العامة الوطنية الاصطناعية على الممتلكات المنقولة أو العقارات

تتطلب البنية التحتية في المناطق ذات الخصوصية الثقافية البارزة الامتثال للقوانين والتشريعات المحلية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، وتلتزم بالحفاظ على المعالم الأثرية والثقافية. تنص المادة 47 من القانون ذات الصلة على ضرورة تنظيم استخدام الأراضي وتسييرها في هذه المناطق، بما في ذلك البناء، وتحديد المواقع، وتقديم الخدمات، وإقامة المباني، والهندسة المعمارية، وأساليب التسييج، وتنظيم المحيط الطبيعي والثقافي والتاريخي وحمايته وتعزيزه.

ومن الملاحظ أن المشرع الجزائري اتخذ موقفاً استثنائياً بخصوص جريمة إتلاف وإزالة الآثار، حيث يمكن ارتكاب هذه الجريمة حتى في حالة ملكية الشخص للآثار، شريطة أن تكون مسجلة في قوائم الجرد أو مصنفة بما يجعل المالك ملزماً بالحفاظ عليها وعدم تغييرها.²

¹ عفاف حميدة و محمد الوليد بو عبدلي ، نفس المرجع ، ص26-27

² سلمان صافية ، نفس المرجع، ص 515..517

تدخل القضاء الجزائري مبكرًا من جهته لحماية المعالم التاريخية، كما أوضح في قرار المحكمة العليا - الغرفة الإدارية - والذي يمثل سابقة قضائية يمكن الاعتماد عليه للدفاع عن الأقاليم ذات الميزة الثقافية والتاريخية نظرًا لأهميتها. يعود هذا القرار إلى تاريخ 20 ديسمبر 1992 في القضية التي نشبت بين الوكالة الوطنية لعلم الآثار وحماية المعالم والمواقع التاريخية دار عزيزة في الجزائر، ووالي ولاية الجزائر.

تنص المادة 21 من القانون 04/98¹ المتعلق بحماية التراث الثقافي على :
 ضرورة الحصول على ترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة لأي أعمال تتعلق بالحفظ، الترميم، التصليح، التغيير، أو التهيئة المقترحة على المعالم التاريخية المقترحة للتصنيف أو المصنفة، أو على العقارات الموجودة في المنطقة المحمية.

وتشترط المادة 23 أن يتم الحصول على رخصة أو تجزئة للأرض من أجل البناء في حالة الحاجة إليها للقيام بأعمال على معلم تاريخي مصنّف أو مقترح للتصنيف، أو عقار يتواجد في منطقتة المحمية.

فالترخيص يتم إصداره خلال شهر واحد للأعمال التي لا تتطلب تصريح بناء أو تقسيم الأرض للبناء، ويتم تسليمه خلال شهرين بحد أقصى من تاريخ استلام الملف الذي تم إرساله من الجهات المختصة بمنح التصاريح. في حالة عدم استلام الترخيص خلال هذه المدة، يعتبر ذلك عدم رد من الإدارة .

يجب أن تتم مراقبة التقنية لجميع الأعمال المقررة حتى يتم نشر مخطط الحماية والاستصلاح. بالنسبة للمناطق الأثرية غير المصنفة كمناطق محمية، يحق لوزير الثقافة إيقاف أي مشروع مقترح في تلك المنطقة، ويجب الحصول على موافقته قبل بدء أي مشروع بناء أو تجزئة على المنطقة المقترح تصنيفها أو المصنفة وفقًا للمادتين 34 و 35 من القانون رقم 04/98 .

¹ المادة 21 من القانون 04/98

² عفاف حبة ، نفس المرجع ، ص326



الخاتمة:

في ختام هذه الدراسة و التي كان مضمونها، استغلال المناطق المحمية عن طريق آليات الضبطية الادارية – الرخص – حاولنا الاجابة على الاشكالية الاساسية لهذه الدراسة، و ذلك من خلال الوقوف على أهم الجزئيات التي أثارها هذه الإشكالية. بداية بالتطرق إلى الاطار المفاهيمي الذي يخص المناطق المحمية سواء كان ذلك في ظل المواثيق الدولية و أهم الاتفاقيات الدولية العامة التي نظمت حماية البيئة بداية باتفاقية ستوكهولم و من تم اتفاقية ريو جانيرو أو ما تعارف على تسميته بقمة الارض و التي يعتبرها البعض الشريعة العامة لجل تشريعات البيئة الداخلية.

كما حاولنا التعريف بالمناطق المحمية في كنف التشريع الوطني الجزائري، في ذات السياق و لكي نحاول اعطاء مدخل لهذه الدراسة، قدمنا ايضا تعريف الرخص و بالتحديد رخصة البناء باعتبارها المحور الاساسي في هذه الدراسة و التي من خلالها نستطيع استغلال المناطق المحمية، خاصة و ان القانون 10/03 المنضم لحماية البيئة في الجزائر قد اعطى مفهوم رخصة البناء على انه رخصة استغلال الاقليم وفق اجراءات إدارية معينة، نفس الشيء أكده القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

وقد نص المشرع الجزائري في العديد من النصوص القانونية على وجوب توفر حماية البيئة بصفة عامة و على المناطق المحمية بصفة خاصة لكونها تتميز ببعض المعالم التاريخية و الثقافية التي بها ثروة اقتصادية و ايكولوجية ، تتمثل في المحميات الطبيعية و الحظائر الوطنية ، كالمناطق الساحلية و الأثرية بالإضافة إلى المناطق الغابية و المناطق الفلاحية و بهذا قد سن العديد من النصوص القانونية التي تؤكد على ضبط قواعد البناء فيها ، التي من ضمنها رخصة البناء المتوجبة على الجمهور و قبل الشروع في البناء في هاته المناطق الخاصة و وجوب الحصول على ترخيص مسبق من قبل ادارات المعنية.

الشق الثاني من هذه الدراسة تم تخصيصه للحديث عن آلية رخصة البناء كوسيلة لحماية البيئة من جانب و استغلال المناطق المحمية سواء المناطق الغابية أو المناطق الساحلية أو حتى المحميات الطبيعية.

مما تقدم خلصنا إلى جملة من النتائج التي تعتبرها كمخرجات لهذه الدراسة لعل أهمها ما يلي :

1. أهم المناطق محل دراستنا هي المناطق الفلاحية و المناطق السياحية و المناطق الاثرية و المناطق الغابية، و التي نظمها المشرع الجزائري من خلال قوانين و تنظيمات عامة و خاصة.

2. استحداث آليات ضبطية تتقدمها رخصة البناء، و التي تعد استثناء عن القاعدة العامة و هي عدم البناء في هذه المناطق، وهو اجراء يكون لتنظيم استغلال هذه المناطق متى كانت الفائدة و المصلحة العامة قائمة سواء للأشخاص الطبيعيين و الاشخاص المعنويين.

3. بات من الضروري على الدولة مراعات حاجات الاشخاص الطبيعيين و المعنويين للتوسع العمراني ، مما يحتم عليها الدولة التعامل مع هذه الحاجات

حتى و إن كانت على حساب مناطق تصنف على أنها مناطق ذات طبيعة خاصة و أهمية اكثر منن خاصة،

4. الضرورات الاقتصادية و الاجتماعية هي الاخرى تلقي بظلالها في هذا الموضوع، فتوجه الجزائر الجديدة اليوم يتجه نحو تنويع مصادر التنمية الاقتصادية للدولة، و من ضمنها قطاع السياحة و الذي يحتم علي الدولة، نزع القيود التي كانت على استغلال المنطق الساحلية و الشاطئية خاصة مع تزايد الاستثمار في هذا النوع من المناطق التي تعد مناطق ذات وضع خاص (محمية بقوانين خاصة).

5. لكي لا يكون الامر فوضوي و متروك للصدفة، عمد المشرع الجزائري ومن خلال ترسانة قانونية إلى تنظيم التعامل مع هذه المناطق بموجب قواعد عامة تضمنها قانون التهيئة و التعمير و قواعد خاصة نظمت التعامل في المناطق السياحية و المناطق الغابية و المناطق الثرية و التي تم ضبطها بمخططات تهيئة خاصة، دون أن ننسى تنظيم عملية استغلال و البناء في هذه المناطق

رغم كل الاحاطة التي خصها المشرع الجزائري برخصة استغلال و البناء في المناطق المحمية، من خلال القوانين و التنظيمات على اختلافها و خصوصيتها، إلا انه يمكن القول و برأي المختصين في هذا الشأن القانوني و البيئي باعتبار الأمر له شق قانوني و شق تقني، أنه هناك نقص و قصور في بعض الجوانب، و عليه سنحاول تقديم مقترحات حاولنا تجميعها من آراء ذوي الخبرة و الاختصاص :

1. ضرورة تحيين بعض القوانين التي تتعامل مع هذه المناطق الخاصة بما يضمن مواكبتها لتوجهات و سياسات الدولة الجديدة.

2. ما يلاحظ ايضا في بعض المناطق الخاصة بالتوسع السياحي أن بعض البناءات لا توائم و خصوصيات التوسع السياحي و التي من المفروض أن تكون في شكل منشآت سياحية و فندقية.

3. ما يلاحظ ايضا أن المشرع الجزائري قد خصص للمناطق الصناعية حيز ووعاء عقاري خاص، خارج عن التجمعات السكانية العمرانية المدنية، وهو الأصل غير أن التوسع العمراني اليوم و في ظل غياب الرقابة و غياب معايير ضبطية موحدة نجد أن هذه المناطق اضحت جزء من المناطق العمرانية السكنية ، مما يشكل ضغط و تهديد في ذات الوقت على التجمعات السكانية.

4. أفة اخرى باتت تشكل شكل من اشكال الفساد الاداري وهي التعدي على الاراضي الفلاحية و التي منحت لا شخاص و تم تقسيمها و بيعها للبناء، دون ادنى اعتبار للأحكام التي تضبط تحويل الاراضي الفلاحية إلى أرض قابلة للتعمير، و بالمقابل وجدت الادارة نفسها ملزمة بتسوية وضعيتهم القانونية و

ذلك من خلال قوانين خاصة نأخذ على سبيل المثال القانون 15/08 المتعلق بإتمام البناءات و إنجازها .
5. يمكننا ايضا ان نلمس ومن خلال معاينة العديد من الاعتداءات نقص المراقبة و الردع في وجه من يعتدي على المناطق الساحلية و المناطق الاثرية و المناطق الغابية . بما يعود بالضرر على هذه المناطق و يقلل من جماليتها و حرمتها و نخص بالذكر هنا المناطق الاثرية و المناطق الغابية

في الختام يمكننا القول ان موضوع استغلال و التعامل مع المناطق المحمية موضوع له من الاهمية بما كان لكونه اليوم اصبح ضرورة يراعا فيها الجانب البيئي و حتمية المحافظة على البيئة التي نعيش فيها اليوم خاصة و ان الحق في بيئة سليمة حق دستوري كرسه التعدي الدستوري لسنة 2020، و جانب آخر اقتصادي يكمن في أهمية هذه المناطق في الدفع بعجلة التنمية الاقتصادية خاصة المناطق السياحية و المحميات الطبيعية و المناطق الغابية و الدور المرجو منها .

أ. الكتب

- د.إقلولي رابح صافية ، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع ،الجزائر، 2014 .
- خير الدين بن مشرّن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي التثمين و حفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2014 .

ب. المجالات و المقالات:

- الدكتور شواخ محمد أحمد ، بحث حول المناطق المحمية للحياة الفطرية في القانون السعودي و أثرها على البيئة ، جامعة دار العلوم الأهلية ، الرياض ، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية ، العدد 05 ، 2015.
- علاق عبد القادر ، بحث نظام المجالات المحمية في التشريع الجزائري و دوره في حماية العقار البيئي ، المركز الجامعي تيسمسيلت ، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية ، العدد الخامس ، 2015.
- فاطمة بن دين، المحميات الطبيعية و دورها في الحفاظ على العقار البيئي و استدامته، المركز الجامعي البيض، بحث منشور في مجلة البحوث العلمية ، العدد الثامن جانفي 2017.
- أنور عمر قادر، آليات انشاء المحميات الطبيعية و حمايتها، مطبعة ياد، مشروع المدافعة وقانون البيئي للمحافظين على مياه كردستان العراق ، 2017.
- قردوح رضا ، آليات الحماية القانونية للمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة في الجزائر ،مجلة العلوم القانونية و الاجتماعية ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ، المجلد الثامن ،العدد الثاني 2023 ،جامعة سطيف _2_ الجزائر .
- نحوي فؤاد و بركات بهية، الحماية الدولية للمجالات المحمية ، جامعة عمار ثليجي ، الأغواط ، مجلة الدراسات القانونية و السياسية ، المجلد 09 ، العدد 02 جوان 2023.
- غواس حسينة ، المجالات المحمية في ظل التشريع الجزائري ، جامعة منثوري قسنطينة، مجلة البحوث العلمية ، المجلد 30 ، العدد 02 ، 2016 ، الجزائر.
- طاهر العشيبي و مسعود زغار ، الحظائر الوطنية كمورد طبيعي لتنمية السياحة البيئية المستدامة في الجزائر – حالة الحظيرة الوطنية –الميداد – بولاية تيسمسيلت أنموذجا ، حوليات التاريخ و الجغرافيا ، المدرسة العليا للأساتذة، المجلد التاسع 09 ،العدد 01، 2020.
- هران 02 ،مجلة الدراسات الحقوقية ، مجلد 07، عدد 02، جوان 2020 .

قائمة المراجع و المصادر

- مغشيش نور الهدى ، دور التربية البيئية في حل إشكالية التنمية وحماية البيئة في الحظائر الشرقي الجزائري ، مجلة الباحث في العلوم الانسانية و الاجتماعية ، المجلد 07، العدد 12 ، جامعة الشهيد حمه لخضر ، الوادي ،كلية العلوم الاجتماعية و الانسانية،2018/04/30.
 - نور الدين شارف ،السياحة البيئية في المجالات المحمية و دورها في تنمية السياحة المستدامة _ حالة الحظائر الوطنية في الجزائر _ ، جامعة حسيبة بن بوعلي ، مجلة أبحاث اقتصادية و إدارية ، العدد01 ، 2019.
 - عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الانسانية، العدد09 ، جامعة بسكرة، جويلية 2005.
 - سميرة معاشي ، أحكام رخصة البناء في التشريع الجزائري و مدى تأثيرها على البيئة ، مجلة الاجتهاد القضائي على حركة التشريع، جامعة بسكرة الجزائر، العدد الثاني عشر ، سبتمبر 2016
 - الفصل الثاني: النظام القانوني لرخصة البناء في المناطق الايكولوجية -
 - عفاف حبة ، دور رخصة البناء في حماية البيئة و العمران ، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، العدد السادس، 2010.
 - قمر اوي عز الدين ، رخصة البناء في المناطق الساحلية ، مجلة النقل و النشاطات المائية، جامعة محمد أحمد ، وهران، المجلد 10 ، عدد خاص 2023 ،الجزائر.
 - سليمان بوقندور و د. نظيرة عتيق ، الحماية القانونية للبيئة الساحلية و المناطق الشاطئية في ظل القانون رقم 02/02 ، مجلة العلوم الانسانية ، العدد 03 ،سكيكدة، الجزائر ، ديسمبر 2023 .
- ج. المحاضرات:**
- عبد الرحمان محمد علي الغامدي ، بحث عن المحميات الطبيعية ،كلية الآداب و العلوم السياسية ببلجرشي ،قسم الاحياء ، المملكة العربية السعودية.
 -

د. المذكرات :

- بقدرور رابح و براني حلیم، الحماية القانونية للمحميات الطبيعية في القانون الجزائري، مذكرة ماستر ، جامعة ابن خلدون تيارت ، كلية الحقوق و العلوم السياسية،2023،2022.
- عاد فتيحة، رخصة البناء و دورها في حماية البيئة، مذكرة ماستر، جامعة الشهيد حمه لخضر_ الوادي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2016/2017 .

- عبله براجي و ليلي حلايمية ، رخصة البناء في المناطق الخاصة في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ، جامعة العربي التبسي ، تبسة، الجزائر، 2018/2019 .
- دباح حنان و بعزيز فضيلة، المركز القانوني للحظائر الوطنية في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في قانون عام تخصص الجماعات الإقليمية والهيئات المحلية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية ، 2018/2017 .
- ساعد سعود فضيلة ، الآليات التنظيمية و التشريعية لرخصة البناء في المناطق المحمية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر، جامعة البشير الإبراهيمي ، برج بو عريريج، 2020/2019 .
- حميدي أحمد ، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ، جامعة د. الطاهر مولاي ، سعيدة ، 2016/2015 .
- عفان حميدة و محمد وليد بو عبدلي ، رخصة البناء في المناطق الخاصة و المنازعات المترتبة عنها ، مذكرة ماستر ، جامعة غرداية ، 2018/2017 .
- خولة بوخميس و عبير بودواور ، قواعد التعمير الخاصة بالمناطق المحمية في الجزائر ، مذكرة ماستر، جامعة 08 ماي 1945 ، قالمة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2020/2019 .
- أوشن منير، أحكام رخصة البناء في المناطق الخاصة ، مذكرة ماستر ، جامعة العقيد آكلي محند أولحاج ، البويرة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2016 .
- منصور مجاجي ن رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه مقدمة إلى جامعة سعد دحلب بالبلدية، جوان 2008 .
- سلمان صافية ، البناء في المناطق المحمية و الأقاليم الثقافية البارزة ، أطروحة دكتوراه في الحقوق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد بن أحمد ، أ. قوانين :
- قانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990 ، يتعلق بالتهيئة و التعمير ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 52 ، الصادرة ب 02 ديسمبر سنة 1990 .
- قانون رقم 25/90 ، المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 ، يتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 49 ، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990 .
- قانون رقم 30/90 ، المؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990 ، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 52 ، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990 .
- قانون رقم 02/11 ، مؤرخ في 17 فبراير سنة 2011 ، يتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 13، الصادرة بتاريخ 28 فبراير سنة 2011

- قانون رقم 03-03 مؤرخ في 17 فبراير 2003 يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 11 الصادرة في 19 فبراير 2003 .
- قانون رقم 99-01 المؤرخ في 6 يناير 1999 ، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 02 ، الصادرة في 10 يناير 1999 .
- قانون رقم 02-02 المؤرخ في 5 فبراير 2002 ، يتعلق بحماية الساحل و تثمينه ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 10 ، الصادرة ب 12 فبراير 2002 .
- قانون رقم 04/98 ، المؤرخ في 15 يونيو سنة 1998 ، يتعلق بحماية التراث الثقافي ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 44 ، الصادرة في 17 يونيو سنة 1998 .
- أ. المراسيم التنفيذية :
- المرسوم التنفيذي رقم 462/83 ، المؤرخ في 02 يونيو 1983 ، المتضمن إحداث الحظيرة للقاله، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 31 ، الصادرة في 31 يوليو 1983 .
- المرسوم التنفيذي رقم 327/84 ، المؤرخ في 03 نوفمبر 1984 ، المتضمن إنشاء الحظيرة الوطنية قوراية (ولاية بجاية) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 55 ، صادر في 07 نوفمبر 1984 .
- المرسوم التنفيذي رقم 382/84 ، المؤرخ في 03 نوفمبر 1984 ، المتضمن إنشاء الحظيرة الوطنية تازة بولاية جيجل ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 55 ، الصادرة في 07 نوفمبر 1984 .
- المرسوم التنفيذي رقم 460/83 ، المؤرخ في 23 جويلية 1983 ، المتضمن إحداث الحظيرة الوطنية لجرجرة ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 31 ، الصادرة 23 جويلية 1983 .
- المرسوم التنفيذي رقم 326/84 ، المؤرخ في 03 نوفمبر 1984 ، المتضمن إحداث الحظيرة الوطنية بلزمة (ولاية باتنة) ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 55 ، الصادرة في 07 نوفمبر 1984 .
- المرسوم التنفيذي رقم 461/83 ، المؤرخ في 03 جويلية 1983 ، المتضمن إحداث الحظيرة الوطنية الشريعة ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 31 ، الصادرة في 26 جويلية 1983 .
- المرسوم التنفيذي رقم 459/83 المؤرخ في 23 جويلية 1983 ، المتضمن إحداث الحظيرة الوطنية ثنية الحد ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 31 ، الصادرة في 26 جويلية 1983 .
- المرسوم التنفيذي رقم 117/93 ، المؤرخ في 12 ماي 1993 ، المتضمن إنشاء الحظيرة الوطنية تلمسان ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 32 ، الصادرة في 16 ماي 1993 .

- المرسوم التنفيذي رقم 232/87 ، المؤرخ في 03 نوفمبر 1987 ، المتضمن تنظيم الحظيرة الوطنية للأهقار ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 45 ، الصادرة في 4 نوفمبر 1987 .
- المرسوم التنفيذي رقم 89/87 ، المؤرخ في 21 أبريل 1987 ، المتضمن تنظيم الحظيرة الوطنية التاسيلي ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 17 ، الصادرة في 22 أبريل 1987 .
- المرسوم التنفيذي رقم 83-460 المؤرخ في 23 جويلية 1983 المتضمن إحداث الحظيرة الوطنية لجرجرة ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 31 ، صادرة في 23 جويلية 1983.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-307 ، المؤرخ في 22 سبتمبر سنة 2009 ، الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم ورخصة البناء و شهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 55 ، الصادرة في 27 سبتمبر 2009 .
- المرسوم التنفيذي رقم 175/91 ، المؤرخ في 28 ماي 1991 ، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير و البناء ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 26 ، الصادرة في 01 جوان 1991 .
- مرسوم تنفيذي رقم 91-176 ، المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 26 الصادرة 1 جوان 1991.
- مرسوم تنفيذي رقم 19-15 ، المؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها الجريدة الرسمية للجمهورية الرسمية ، العدد 07 الصادرة 12 فبراير 2015 .
- المرسوم التنفيذي رقم 490/97 ، المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 ، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية ، الجريدة الرسمية للجمهورية ، العدد 84 ، الصادرة في 21 ديسمبر سنة 1997.
- المرسوم التنفيذي رقم 131/2000 ، المؤرخ في 11 يونيو سنة 2000 ، يحدد تشكيلة اللجنة المختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية وطريقة عملها ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 35 ، الصادرة في 18 يونيو سنة 2000 .
- المرسوم التنفيذي رقم 421/04 ، المؤرخ في 20 ديسمبر 2004 ، يحدد كفايات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية.

فهرس المحتويات :

الصفحة	الموضوع
ب	شكر و عرفان
ج، د	الإهداء
01	المقدمة
الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للمناطق المحمية و رخص البناء	
06	المبحث الأول : ماهية المناطق المحمية في التشريع الجزائري
06	المطلب الأول : مفهوم المناطق المحمية و مجالاتها
06	الفرع الأول : تعريف المناطق المحمية
10	الفرع الثاني : تصنيف المجالات المحمية
13	المطلب الثاني : الحظائر و المحميات في الجزائر
13	الفرع الأول : تعريف الحظائر و المحميات في الجزائر
15	الفرع الثاني : تصنيف الحظائر و المحميات
18	المبحث الثاني : النظام القانوني لرخصة البناء كألية لحماية البيئة
18	المطلب الأول : مفهوم رخصة البناء و طبيعتها القانونية
18	الفرع الأول : مفهوم رخصة البناء
21	الفرع الثاني : طبيعتها القانونية لرخصة البناء
21	المطلب الثاني : شروط منح رخصة البناء
22	الفرع الأول : الشروط الخاصة بطالب رخصة البناء
23	الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بالبنائات و المشاريع
24	المطلب الثالث : الإجراءات المعتمدة للحصول على رخصة البناء
21	الفرع الأول : تشكيل ملف الطلب و إجراءات إيداعه
25	الفرع الثاني : البت في طلب رخصة البناء
28	الفرع الثالث : إصدار قرار منح رخص البناء
الفصل الثاني : الترخيص كألية مسبقة للبناء في المناطق المحمية	
33	المبحث الأول : رخصة البناء في المناطق الفلاحية و المناطق الغابية
33	المطلب الأول : النظام القانوني لرخصة البناء في المناطق الفلاحية
33	الفرع الأول : تعريف العقار الفلاحي
34	الفرع الثاني : تصنيف الأراضي الفلاحية
39	الفرع الثالث : شروط إجراءات منح رخصة البناء في المناطق الفلاحية

فهرس المحتويات

42	المطلب الثاني : النظام القانوني لرخصة البناء في المناطق الغابية
42	الفرع الأول : تعريف الأراضي الغابية
43	الفرع الثاني : تصنيف الأراضي الغابية
44	الفرع الثالث: شروط و إجراءات منح الترخيص ضمن الأراضي الفلاحية
45	المبحث الثاني : رخصة البناء في المناطق الساحلية و الأثرية
45	المطلب الأول : النظام القانوني لرخصة البناء في المناطق الساحلية
45	الفرع الاول: تعريف الساحل
48	الفرع الثاني: شروط و اجراءات منح رخصة البناء في المناطق الساحلية
55	الفرع الثالث: اهمية المناطق الساحلية
56	المطلب الثاني: النظام القانوني لرخصة البناء في المناطق الاثرية
57	الفرع الاول: تعريف المناطق الاثرية
58	الفرع الثاني: تصنيف المناطق الاثرية
59	الفرع الثالث: شروط واجراءات منح رخصة البناء في المناطق الاثرية
61	الخاتمة
أ ، ب ، ت ج ، ث ، ح	قائمة المراجع و المصادر
ر	فهرس المحتويات