

فعالية نظام الرخص بين مقتضيات حماية البيئة

و الإستعداد العقلائي للعقار

أ.جواج يمينة

كلية الحقوق والعلوم السياسية- جامعة مستغانم-

المقدمة:

تعد حماية البيئة مشكلة تحظى بإهتمام أغلب الدول ، و أمام الإهتمام المتزايد - على كافة المستويات- بالقضايا البيئية أصبحت الخطورة الكبيرة للنشاط الإنساني محل عناية كل دولة ، خاصة الأفعال المختلفة للفرد و التي تشكل تعسفا من خلال إستعمال حقه في القيام بمختلف الأنشطة العمرانية دون إعتبار لما يترتب عن هذه الأنشطة من أضرار، مما أدى بتدخل المشرع الجزائري لوضع حد لهذه الظاهرة من خلال إفراز آليات متنوعة لتنظيم النشاط العمراني مانحا الإدارة سلطات التدخل لفرض إحترام قواعد العمران ، و تحقيق حماية فعالة للبيئة بإلزام الجميع للحصول على تراخيص إدارية مسبقة للعقار و إحترام الطبيعة القانونية للأراضي و عدم المساس بعناصر البيئة. بإقرار مجموعة من القوانين إلى جانب قانون البيئة ، الذي يعتبر الشريعة العامة و النص الأساسي المتعلق بحماية البيئة و التي عاجلت موضوع حماية البيئة لغرض التنمية المستدامة ، و المتمثلة في كل من قانون التهيئة و التعمير، قانون الغابات ، قانون الصيد ، قانون السياحة ، قانون تميم الساحل ، و هذه الأخيرة جاءت بمجموعة من الوسائل القانونية والوقائية التي تستعملها الإدارة من أجل الحفاظ على البيئة و حمايتها حتى للأجيال المقبلة و التي تجسد من خلالها الرقابة السابقة للمحيط البيئي و الوسط الطبيعي و هذه الوسائل هي التراخيص.

وبناء على ما سبق يمكن طرح الإشكالية الآتية:

إلى أي مدى تساهم الرخص في تحقيق حماية و سلامة البيئة؟ و هل حقا تؤدي هذه التراخيص دورها الذي أنشأت من أجله من خلال التطبيق الفعلي لها من طرف الإدارة و المواطن؟

المبحث الأول: مدخل لدراسة البيئة والعقار

من المسلم به أن قضية العقار وطريقة استغلاله تعد مسألة حيوية وقضية جوهرية تتحكم إلى حد بعيد في تطور الشعوب بل وتؤثر أساسا على مستقبلها، ونظرا لأهمية العقار في تحقيق التنمية الإجتماعية والإقتصادية المرجوة والإهتمام الكبير بالعقار والتوسع العمراني غير العقلاني، له أثر كبير على البيئة أو المحيط الذي يعيش فيه الإنسان، لذلك خصصنا هذا المبحث لدراسة مفاهيم أولية حول البيئة والعقار.

المطلب الأول: مفهوم البيئة ومكانتها في التشريع الجزائري

سنتناول في هذا المطلب التعاريف المختلفة للبيئة كما سنبين إهتمام المشرع الجزائري بها.

الفرع الأول: مفهوم البيئة وأسباب إختلال توازنها

أولاً: التعاريف المختلفة للبيئة: للبيئة عدة تعريف نذكرها كالآتي:

1-تعريف البيئة في الشريعة الإسلامية: لقد ورد اشتقاقات البيئة في القرآن الكريم في عدة صور كريمة نذكر منها: قوله تعالى: "وأوحينا إلى موسى وأخيه أن تبوءا لقومكما بمصر بيوتا"⁽¹⁾، وهنا تبوءا بمعنى اتخذوا. وقوله تعالى: "لقد بوأنا بني إسرائيل مبعوثاً صدق ورزقناهم من الطيبات"⁽²⁾، وهنا بوأنا بمعنى: أنزلنا أسكننا، ومبعوثاً صدق بمعنى منزلاً صالحاً مرضياً.

والملاحظ من خلال هذه الآيات الكريمة أن الإسلام جاء سباقاً في رعاية البيئة وحمايتها، وإن ما يميز المنهج الإسلامي في مجال حماية البيئة هو الأمر بالتوسط والإعتدال والنهي عن الإسراف والتبذير وفقدنا هذا المبدأ يعد من أهم عوامل الخلل والإضطراب في منظومة التوازن البيئي المحكم الذي وهبه الله تعالى للحياة والأحياء في هذا الكون⁽³⁾.

2-التعريف اللغوي والإصطلاحي للبيئة: بالنسبة لتعريف البيئة لغة: فقد اتفقت معاجم اللغة العربية على أن لفظ البيئة مشتق من الجذر الثلاثي(بؤأ) الذي أخذ من الفعل (بأء) بمعنى:المكان أو الوسط أو المنزل الحسن المهيأ للترول والإقامة. أما المعجم الفرنسي والذي لا يختلف عن المعجم الإنجليزي في تعريفه لكلمة البيئة أي (environnement) على أنها كل ما يحيط بكائن حي وما يجاوره من عناصر فيزيائية أو كيميائية أو بيولوجية طبيعية أو اصطناعية⁽⁴⁾.

أما بالنسبة للتعريف الإصطلاحي للبيئة فتعرف بأنها الوسط الطبيعي الذي يعيش فيه الإنسان والكائنات الحية الأخرى ويمارس فيه نشاطاته المختلفة الإنتاجية والإجتماعية. كما يعرفها المدير التنفيذي لبرنامج الأمم المتحدة بأنها مجموعة الموارد الطبيعية والإجتماعية المتاحة في وقت معين من أجل إشباع الحاجات الإنسانية⁽⁵⁾.

3-التعريف الفقهي للبيئة: يرى بعض الفقه أن هناك صعوبة في تحديد مفهوم البيئة وخاصة في الجانب القانوني باعتبارها قيمة من القيم التي يسعى القانون للحفاظ عليها، ومنهم من قال بأن البيئة "عبارة عن كلمة لا تعني شيئاً لأنها تعني كل شيء"، ومن هؤلاء الأستاذين ج.بيانتيل (G.penatel) الذي يؤكد أن صعبوبة تقابل الباحث في مجال الإحرام البيئي تتعلق أساساً في كون مصطلح البيئة مبهماً وغامضاً ونطاقه البيئي غير واضح أو غير محدد بصورة دقيقة، والأستاذ لانفيرسان(lanvirsain) أن الكلمة المستخدمة في تعريف البيئة تطابق فكرة واضحة فعلياً في مضمونها إلا أنها غير محددة تماماً فيما يحيط بها. وتجب الإشارة إلى أن مسألة تعريف البيئة وتوضيح مفهومها قد حظيت بأهمية خاصة أثناء مناقشات مؤتمر وارسوا ببولندا حول الحماية الجنائية للطبيعة الذي انعقد في جوان 1978، حيث تعددت واختلقت الآراء حول هذه المسألة، وقد كشف هذا التعدد والإختلاف عن دقة تعريف البيئة وصعوبته⁽⁶⁾.

4-تعريف المشرع الجزائري للبيئة: بالرجوع إلى القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة⁽⁷⁾، نجد أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفاً دقيقاً للبيئة، حيث نجد المادة 2 منه تنص على أهداف حماية البيئة فيما تضمنت المادة 3 منه مكونات البيئة. ولئن كان المشرع الجزائري لم يفرد البيئة بتعريف خاص إلا

أنه و بالرجوع إلى القانون رقم 10/03 السالف الذكر، يمكن اعتبار البيئة ذلك المحيط الذي يعيش فيه الإنسان بما يشمل من ماء هواء ، تربة ، كائنات حية و غير حية و منشآت مختلفة ، و بذلك فالبيئة تضم كلاً من البيئة الطبيعية و الاصطناعية .إذن فالمشروع الجزائري لم يتعرض الى تعريف البيئة إنما اعتمد على ذكر أهدافها دون التطرق إلى ما هيتهها⁽⁸⁾ و هي الطريقة التي تعتمد عليها التشريعات الجزائرية غالباً فهو بدلا من أن يضبط التعاريف فانه يستند إلى ذكر صور الشيء أو الهدف ،تاركا المشاكل المتعلقة بالمفاهيم إلى الفقه .

ثانياً:أسباب الإختلال البيئي: وهو ما يطلق عليه أيضا التدهور البيئي، ويعرف " بأنه حدوث تغيير جوهري في عنصر أو أكثر من عناصر البيئة الطبيعية مما يؤدي إلى اضطراب العلاقات المتوازنة بين هذه العناصر،وما يصاحب هذا الإضطراب من مشكلات بيئية"⁽⁹⁾.ومن الأسباب المؤدية لاختلال التوازن البيئي مايلي⁽¹⁰⁾:

*الأسباب الطبيعية:فالعديد من مناطق العالم هي عرضة لأخطار طبيعية كالزلازل والإضطرابات البركانية والجفاف والفيضانات والأعاصير والسيول والحرائق وهبوب الرمال...إلخ، وهي كلها أخطار تعيق عملية التنمية وتسفر عن تفاقم تدهور البيئة من خلال آثارها المباشرة والإجمالية.

*الأسباب البشرية: فالإنسان على مر الزمن يسعى جاهدا إلى تطوير أسلوب حياته المعيشية، وتحسين نوعية الأدوات التي يستخدمها، ولكن منذ ظهور الثورة الصناعية وبتطور الصناعة من خلال ظهور فروع إنتاجية جديدة كالصناعات الإلكترونية والكيمائية،مكنت الإنسان من السيطرة على البيئة وظهرت معها معالم اضطرابها وتدرجت حتى بلغت مرحلة الخطر.

*الأسباب الإجتماعية: مما لا شك فيه أن الإنسان وهو يمارس حقه الطبيعي في الراحة والإستجمام كثيرا ما يكون سببا من أسباب إختلال البيئة،فبسلوكياته الخاطئة بصورة مباشرة أو غير مباشرة تكون عامل مساعد في خلق بعض المشاكل البيئية كالتلوث.

*أسباب أخرى: من بين الأسباب الأخرى المعاصرة التي ساعدت على انتشار المشاكل البيئية مايلي:

-الإنفجار السكاني:وهو السبب الرئيسي والحرك لكل مشكلات اضمحلال البيئة، فزيادة السكان على الأرض تحتاج إلى إنتاج هائل لمواجهة حاجات الإنسان غير المحدودة،الأمر الذي يشكل ضغطا على الموارد البيئية ويؤدي إلى استنزافها بشتى صورته كالزحف السكاني على الغابات والأراضي الزراعية،الرعي المكثف وغيرها مما يؤدي إلى اختلال توازنها.

-نقص المعرفة العلمية عن البيئة وكذا عناصر النظام البيئي،فالفهم العميق لطبيعة المشاكل البيئية يساعد على وضع الحلول المناسبة لهذه المشاكل من خلال البحث العلمي والوعي البيئي لدى الأفراد والمجتمعات.

الفرع الثاني: مكانة البيئة في التشريع الجزائري

أولاً: إهتمام التشريعات السابقة بالبيئة: لقد انتهجت الجزائر السياسة العامة لحماية البيئة من خلال موائيقها الكبرى كالميثاق الوطني لسنة 1976 والذي أشار إلى مكافحة التلوث وحماية البيئة وطرح هذا المشكل في إطار مخطط الدولة ونص على التدابير الضرورية التي سوف تتخذ وتنظم كل ما يلزم لصيانة المحيط والوقاية من كل

ظاهرة مضرّة بصحة وحياة السكان، كما تطرق إلى مواصلة وتكثيف أعمال التشجير التي شرع فيها بغية إحياء الغابات، وخلق مناخات صغيرة ملائمة للفلاحة⁽¹¹⁾.

كما ظهرت حماية البيئة من خلال الدساتير السابقة والمعدلة، كدستور 1976 الذي أشار في مادته 22/151 إلى الدور الذي يلعبه المجلس الشعبي الوطني في تشريع القوانين الخاصة بالبيئة⁽¹²⁾، ودستور 1989 والذي جاء فيه أن المجلس الشعبي الوطني يشرع في المجالات التي يخولها الدستور لاسيما في القواعد المتعلقة بحماية الثروة الحيوانية والنباتية وحماية التراث الثقافي والتاريخي والمحافظة عليه كما أشار إلى النظام العام للمياه والنظام العام للمناجم والمحروقات والنظام العام للغابات والأراضي الرعوية⁽¹³⁾. وأخيرا دستور 1996 المعدل وتحديدًا في المادة 122 منه والتي خصت البرلمان نفس الصلاحيات التي كانت موجودة في دستور 1989 إضافة إلى ما جاء به التعديل فيما يخص القواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير⁽¹⁴⁾.

كما أنه تم عقد ندوة وطنية حول حماية البيئة تحت شعار "صحة البيئة من أجل ازدهار الإنسان" خلال أيام 25 و 26 ماي 1985 في قصر الأمم بنادي الصنوبر البحري وأدرجت عدة ملفات عن الوضع البيئي في الجزائر والمشاكل التي يجب معالجتها من جراء التلوث وأنواعه وخلصت إلى مجموعة من اللوائح وتمثلت في: لائحة حول الحفاظ على البيئة وتسيير الموارد الطبيعية، لائحة خاصة بالنظافة العمومية وإطار الحياة، ولائحة سياسية حول حماية البيئة بصفة عامة. وغي نفس الشأن أشارت لائحة التهيئة العمرانية والمنشآت الأساسية للمؤتمر الإستثنائي الأول لحزب جبهة التحرير الوطني المعقد في 15 إلى غاية 19 جوان 1980 إلى دعم السياسة العامة لحماية البيئة من خلال مجموعة من التوصيات تمثلت فيما يلي: التشجير وحماية الغابات والمحيط والأراضي، محاربة الإنجراف ووقف زحف الصحراء، تطوير المناطق السهلية بتنظيم المراعي، استثمار الثروات المائية وتوسيع طاقات تسخيرها، صيانة المعالم الطبيعية وحماية البيئة، ضف إلى ذلك المصادقة على برنامج الحكومة من طرف المجلس الشعبي الوطني يوم 17/08/1997 والذي أكد على تدعيم سياسة حماية البيئة والمحافظة عليها بتعزيز وسائل الوقاية من أعمال المساس بالبيئة. كما شكل قانون حماية البيئة لسنة 1983⁽¹⁵⁾ القاعدة الرئيسية للمنظومة التشريعية والتنظيمية آنذاك المتعلقة بهذا المجال، والذي أشار إلى السياسة الواجب إتباعها في مجال حماية البيئة، كما نص على عدة أهداف ومبادئ لحماية البيئة وأهمها: حماية البيئة بحد ذاتها تشكل مطلبًا أساسيًا للسياسة الوطنية للتنمية، المحافظة على الإطار المعيشي للسكان يعتبر النتيجة لوجود التوازن بين متطلبات النمو الإقتصادي ومتطلبات حماية البيئة، تدخل الدولة ضرورة واجبة مشروعة لتحديد شروط إدماج المشاريع في البيئة، إضافة إلى البعد الدولي الذي اعتمده الجزائر من خلال مصادقتها على الإتفاقيات الدولية التي تضمن حماية دورية قانونية للبيئة⁽¹⁶⁾.

ثانياً: الإهتمام القانون الحالي بالبيئة: تظهر أهمية ومكانة البيئة لدى المشرع حالياً من خلال مجموعة القوانين التي أصدرها في هذا الشأن وفي مختلف المجالات والعناصر المرتبطة بالبيئة وذلك لتجنب الإضرار بها من أي جانب كان، فقد جاء قانون التهيئة والتعمير⁽¹⁷⁾ بقواعد قانونية تحمي البيئة آخذًا في الحسبان أهمية العقار الحضري وحماية التراث العقاري الحضري، وأن تستند تلك الحماية للملاك والمستعملين إضافة إلى دور الدولة والجماعات المحلية أو المرافق المتفرعة عنها، على أن تبني الإستراتيجية على البعد الإجتماعي ومساهمة المالك المواطن في اكتساب ثقافة

الديمقراطية عند تسيير العلاقة العائلية والجوارية وعلاقتها بالحقوق والواجبات في الأوساط التي نعيش فيها. كما تضمن قانون حماية البيئة في مبادئه الأساسية لقواعد تسيير البيئة وترقية التنمية الوطنية المستدامة بتحسين شروط المعيشة والعمل على ضمان إطار معيشي سليم بالإضافة إلى الوقاية من كل أشكال التلوث كما تضمن نفس القانون تحديد المقاييس البيئية وتخطيط الأنشطة البيئية، ونظام الآثار البيئية لمشاريع التنمية⁽¹⁸⁾.

كما تدخل المشرع لحماية البيئة من خلال قانون تسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها كغاية لتحميل المدن أو المباني السكنية الخضراء من أجل تحسين الإطار المعيشي الحضري، ومن أجل حماية البيئة العمرانية، وذلك على اعتبار حماية البيئة تتعلق بحقوق الإنسان عامة وتتعلق بحقه بالعيش في بيئة سليمة وملائمة للحياة الخاصة⁽¹⁹⁾.

إضافة إلى ذلك تدخل المشرع في إطار التشريع الخاص بالمال العام والبناء والتعمير بمقتضى العديد من القوانين والمراسيم التنفيذية بهدف إيجاد حلول فعالة لمشكلة التهيئة العمران، وذلك من خلال المزج بين قواعد العمران وقواعد حماية البيئة. كما أن المشرع أضاف كحماية للبيئة قانون تسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها وفقا لقواعد حمائية من التلوث بالنفايات الناتجة عن مخلفات النشاط الإنساني في حياته اليومية نتيجة التضخم السكاني بالدرجة الأولى، وحمايته في إطار البيئة العمرانية من المضار ودرجة التأثير، وهذا نظرا لارتباط مصير الإنسان بما تحويه النظم البيئية⁽²⁰⁾.

كما جاء قانون تنظيم نشاط الترقية العقارية مساهرا للمنظومة القانونية السابقة له، على أن يخضع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة والبناء إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به، كما يجب أن يكون إنجاز المشاريع العقارية مطابقا لمخططات التعمير التي تتوفر على العقود والرخص المسبقة تماشيا مع أهداف الحفاظ على التوازنات الإيكولوجية عندما تكون في المواقع الطبيعية والمواقع الأثرية والحظائر الطبيعية ومحيطاتها المجاورة⁽²¹⁾.

إضافة إلى كل من القانون المحدد للنظام العام للغابات، والقانون المتعلق بحماية التراث الثقافي، وقانون تسيير الساحل، وقانون تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، وغيرها من القوانين الأخرى والتي جاءت دائما في إطار مهمة حماية البيئة.

المطلب الثاني: مفهوم العقار وأثره على البيئة نظرا لما تمثله قضية العقار وطريقة استغلاله من مسألة حيوية وجوهريّة تتحكم إلى حد بعيد في تطور الشعوب وحتى في التأثير على مستقبلها، فقد حاولنا من خلال هذا المطلب التطرق إلى مفهوم العقار وأهميته.

الفرع الأول: مفهوم العقار وأنواعه

أولا: تعريف العقار: العقار هو الشيء الثابت المستقر في مكانه، غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف⁽²²⁾ وقد عرفه المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني⁽²³⁾: "بأنه كل شيء مستقر بجيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".

إذن فالعقار هو الشيء الثابت غير القابل للنقل من مكانه إلى مكان آخر بدون تلف وهذا خلافا للمنقول الذي يعد بحكم طبيعته قابل للنقل والحركة⁽²⁴⁾.

ثانياً: أنواع العقار: للعقار ثلاثة أنواع وهي: العقارات بطبيعتها، والعقارات تبعا لموضوعها، والعقارات بالتخصيص.

1- العقارات بطبيعتها: وهي كل الأشياء المادية التي يكون لها بالنظر إلى كيانها موقع ثابت غير متنقل، فتشمل بذلك الأرض وما يتصل بها على وجه الإستقرار من مباني ونباتات وأشجار⁽²⁵⁾.

2- العقارات بحسب موضوعها: عرفت المادة 684 من القانون المدني أنها "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حتى الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني عيني على عقار". فالحقوق العينية الأصلية كحق الملكية وحق الإنتفاع وحق الإرتفاق وحق الإستعمال وحق السكن والحقوق العينية التبعية كالرهن الرسمي والرهن الحيازي وحق التخصيص وحقوق الإمتياز تعتبر عقارا إذا كان موضوعها عقارا⁽²⁶⁾.

3- العقارات بالتخصيص: وهي منقولات منحت على سبيل المجاز صفة العقار لأنها معدة لخدمة عقار أو استغلاله أو مخصصة له، وقد جاء تعريفها في القانون المدني كالتالي: "غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص"⁽²⁷⁾.

وعليه واستنادا إلى هذه المادة يجب توافر أربعة شروط ليصبح المنقول عقارا بالتخصيص وهي: أن يكون لدينا منقول بطبيعته وعقار بطبيعته، أن يكون مالك العقار هو مالك المنقول في الوقت نفسه، أن ترصد هذه المنقولات لخدمة العقار، توفر رغبة مالك العقار في أن يخلق رابطة بين المنقول والعقار.

أولا الفرع الثاني: أزمة العقار وتأثيرها على البيئة

وقبل كل شيء يجب الإشارة إلى أن العقارات في الجزائر تصنف إلى عقارات سكنية مثل الشقق والمنازل، وعقارات تجارية كمحلات البيع، وعقارات زراعية وفلاحية، إضافة إلى عقارات الإدارات العمومية والحكومية، وأخيرا العقارات الصناعية. وتعتبر مشكلة العقارات وآليات الوصول إليها وتسوية ملكيتها من أهم المعضلات المطروحة في الجزائر، فقد أصبح مصدرا لمضاربات ومساومات لا تنتهي، إضافة إلى وجود الكثير من العقارات الصناعية في وضع غير قانوني، حتى أن المناطق العمرانية الكبيرة كالجزائر العاصمة تفتقر لمخططات مسح الأراضي، كما تبقى نسبة هامة من المساحات المهيأة للبناء عرضة للمنازعات القضائية لعدم تسوية أمر ملكيتها⁽²⁷⁾.

وكسد للنقص المسجل في هذا الميدان شرعت الدولة منذ الثمانينات في سياسة تشجيع البناء الفردي، وذلك بتسليم قطع أراضي للبناء بأسعار مدعمة إلى جانب مساعدات أخرى في مجال التهيئة، وهنا لوحظ عدم تحكم السلطات المحلية في الثرات العقاري إلى جانب تحويل الأراضي الزراعية لغرض البناء، وهذا ما أدى إلى خلق عدة مشاكل تؤثر بصفة خاصة على البيئة ونذكر منها مثلا: المشاكل التي أصبح يعاني منها العقار السياحي والتي تتمثل في: تقلص مساحات مناطق التوسع السياحي وانتشار البناءات الفوضوية وغير الشرعية بهذه المناطق، تدهور المحيط الطبيعي كتهب الرمال والتلوث وغياب قواعد العمران مما أدى إلى تحويل الموارد عن طبيعتها السياحية، وأيضا تعرضه لأطماع مختلفة ترتب عنها مضاربة في الصفقات العقارية المتعلقة بقطع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي وذلك خرقا للتشريع المتعلق بالبيئة والتعمير⁽²⁸⁾.

المبحث الثاني: نظام الترخيص كوسيلة قانونية وقائية لحماية البيئة

يعتبر نظام الترخيص من بين أهم الوسائل المعتمدة من طرف الإدارة والتي تستعملها للموازنة بين حماية البيئة وحق استغلال العقار، وذلك من خلال مراقبة مختلف النشاطات خاصة الخطيرة وكذا التحكم في مستعملي هذه النشاطات لما لها من ضرر على الإنسان والبيئة.

المطلب الأول: مفهوم نظام الترخيص والسلطة المختصة به

سنحاول من خلال هذا المطلب تحديد المقصود من نظام الترخيص وكذا بيان الهيئات التي خصها المشرع بمنح الترخيص وذلك في إطار موضوع دراستنا كمايلي

الفرع الأول: التعريف بنظام الترخيص

يقصد بنظام الترخيص الإذن الصادر من الإدارة المختصة م لممارسة نشاط معين⁽²⁹⁾ إذن فهذا النظام شرط من اجل ممارسة نشاط معين ضرورة الحصول على إذن سابق بذلك من السلطة المختصة ، و بمعنى آخر فهو نظام لا يسمح فيه للأفراد بممارسة نشاط معين إلا بعد القيام بإجراءات رسمية، و عليهم إستيفاء شروط ينص عليها القانون⁽³⁰⁾ و ترخيص ما هو وسيلة من وسائل الضيق الإداري ، كم انه أسلوب وقائي يتم اللجوء إليه عندما يكون من المحتمل أن ينجم عن النشاط قدر من الضرر و ذلك لتمكين الإدارة من فرض ما تراه مناسب من الاحتياطات التي من شأنها تواتي هذا الضرر.⁽³¹⁾

كما يوضع فيه المواطن لسلطة الإدارة الاستثنائية أحيانا بحيث تستطيع الرد بالموافقة أو الرفض على طلب الترخيص.⁽³²⁾

و عليه مما سبق ممكن القول أن الترخيص هو القرار صادر عن السلطة العامة هدفه تقييد حريات للأفراد بم يحقق النظام العام داخل المجتمع.⁽³³⁾

الفرع الثاني : السلطات المختصة بمنح الرخيص :

لقد وزع المشرع الاختصاص في منح الرخص و ذلك لاختلافها و اختلاف النشاطات التي تمنح من اجلها ، و عليه سنذكر فقط الهيئات المختصة بمنح الرخص في إطار موضوع دراستنا والتي تتمثل فيما يلي:

*رئيس المجلس الشعبي البلدي: فقد جعلت المادة 65 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، السابق الذكر من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص الأصلي بمنح رخصة البناء بصفتيه كممثل للبلدية وممثل للدولة في حالات أخرى.

- كممثل للبلدية: وذلك في الحالات التي تكون فيها البناء واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي فيكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي منح رخصة البناء، ويلزم فقط إطلاع الوالي بنسخة من الرخصة.

- كمثل للدولة: يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخص البناء حتى ولو لم يكن البناء واقعا ضمن قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي وعندها يصدر القرار المتعلق بالرخصة ولكن ليس بصفته ممثلا للبلدية بل بصفته ممثلا للدولة ويكون اطلاق الوالي قبل اتخاذ هذا القرار الذي يجب أن يكون موافقا لرأي الوالي على عكس الحالة السابقة

كما يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة الهدم وهذا طبقا للمادة 68 من القانون رقم 90-29. *الوالي: طبقا للمادة 66 من القانون رقم 90-29، يختص الوالي بمنح رخصة البناء والتجزئة في الحالات الآتية: البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية، منشآت الإنتاج والنقل والتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية، اقتطاعات الأراضي والبنايات الواقعة في السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي.

* الوزير المكلف بالتعمير: فإذا تعلق الأمر بمشاريع البناء يكون الوزير المكلف بالتعمير مختصا بمنح كل من رخصة البناء ورخصة التجزئة وذلك بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين، وهذا طبقا لنص المادة 67 من قانون 90-29، السابق الذكر.

*الوزير المكلف بالغابات: فموجب القانون رقم 84-12 المحدد للنظام العام للغابات، حدد المشرع مجموعة من النشاطات والأفعال التي يرجع فيها اختصاص منحها إلى الوزير المكلف بالغابات من أجل الحصول على رخصة مسبقة وذلك بعد أخذ رأي الجماعات المحلية المعنية⁽³³⁾.

إضافة إلى الوزير المكلف بالبيئة والذي له أيضا صلاحية منح الرخص فيما يخص أي نشاط متعلق بالبيئة وهذا من الأمور المسلم بها والمنصوص عليها في قانون البيئة

المطلب الثاني: أنواع الرخص ودورها في حماية البيئة

الفرع الأول: الرخص العمرانية

أولا: رخصة البناء: عرفت رخصة البناء بأنها "قرار إداري صادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق لشخص طبيعي أو معنوي بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران"⁽³⁴⁾.

والمشرع الجزائري في المادة 52 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتوجيه العقاري، السابق الذكر حصر أعمال البناء التي تستلزم رخصة البناء إذا تعلق الأمر ب: إنشاء مباني جديدة، تغطية الحيطان، تغيير الواجهة المفصلة على المساحات العمومية، تدعيم المباني أو تسييحها، تمديد البنايات الموجودة. وقد وسع المشرع في نطاق منح رخصة البناء، وهذا بغية القضاء على البناءات الفوضوية والعمل على تنظيم وتطوير مجال التهيئة والتعمير والسهر على حماية البيئة من الإستعمال اللاعقلاني للأراضي للأراضي عبر كامل التراب الوطني خاصة في المناطق السياحية والأثرية والأراضي الفلاحية نظرا للدور الذي تلعبه على جميع الأصعدة الثقافية، السياحية، الاقتصادية، والبيئية⁽³⁵⁾.

وقد حدد المشرع إجراءات وشروط صارمة لمنح رخصة البناء في بعض المناطق الخاصة التي تناولها كالاتي:

1- بالنسبة للبناء على مناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية: وهي كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية ويمكن استغلالها في تنمية نط أو أكثر من السياحة ذات مردودية⁽³⁶⁾.

وقد نصت المادة 24 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية⁽³⁷⁾، على أن منح رخصة البناء داخل المناطق هذه المناطق تخضع لرأي مسبق من الوزارة المكلفة بالسياحة وبالتنسيق مع الإدارة المكلفة بالثقافة عندما تحتوي هذه المناطق على معالم ثقافية مصنفة، ورأي الوزارة في هذا المجال يعتبر إجراء مسبق، فالرخصة تمنح من طرف الإدارة. وعليه فإن أي استغلال للأراضي القابلة للبناء في مناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية يجب ان يخضع لمواصفات مخطط التهيئة السياحية، ويقصد بالتهيئة السياحة جملة من التجهيزات والأشغال المنجزة من أجل السماح بالإستغلال السياحي للشواطئ⁽³⁸⁾، ويهدف إلى تحديد المناطق القابلة للتعمير والبناء، ويتضمن نظاما يتعلق بحقوق البناء والإرتفاعات⁽³⁹⁾.

وفيما يتعلق برخصة البناء فإنه يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي قبل تسليمه رخصة بناء أو تعديل أة تهيئة، أو تهدم مؤسسة فندقية متواجدة في مناطق التوسع العمراني والمناطق السياحية الحصول على المصادقة على مخططات مشروع البناء من طرف الوزارة المكلفة بالسياحة فيقوم صاحب المشروع أو المستثمر بإعداد ملف ليعرض على لجنة مختصة بدراسة المشاريع الفندقية⁽⁴⁰⁾، والتي تصدر قرارها بالقبول أو الرفض أو التحفظ والغرض من الإستشارة هو الحفاظ على الطابع السياحي والثقافي لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية⁽⁴¹⁾.

- بالنسبة للبناء على المناطق السياحية، لقد أولاها المشرع حماية خاصة بحيث قيد حق البناء فيها وفرض شروطا وذلك من خلال استقراء القوانين العامة المتعلقة بالعمران والقانون 01-02 المتعلق بحماية الساحل وتتمينه⁽⁴²⁾ وتمثل فيما يلي:

* يمنع التوسط الطولي للمحيط العمراني للمجمعات السكانية الموجودة على الشريط الساحلي على مسافة تزيد عن 3 كلم من الشريط الساحلي وتشمل المسافة النسيج العمراني الموجود والبناءات الجديدة، ومنع التوسع في مجمعين سكنيين متجاورين إلا إذا كانت المسافة الفاصلة بينهما تبلغ 5 كلم على الأقل على الشريط الساحلي.

* يجب أن لا يخضع أي بناء سواء يتعلق بالسكن أو المنشآت إلى مخططات تهيئة الإقليم، فالساحل يضم منطقة محمية برية وبحرية وذات تنوع بيولوجي يجب الحفاظ عليه.

* تمنع البناءات والمنشآت والطرق وحظائر توقيف السيارات والمساحات المهيأة للترقية فيإجراء المناطق الشاطئية المهدة والتي تكون التربة والخط الشاطئي هشين أو معرضين للإنجراف وهذا الإجراء تقرره السلطة الإدارية المختصة لحماية وضمان استقرارها.

2-- بالنسبة للبناء على المناطق الأثرية: يعد تراثا ثقافيا للأمة جميع الممتلكات الثقافية والعقارات بالتخصيص والمنقولات الموجودة على أراض عقارات الأملاك الوطنية وفي داخلها المملوكة لأشخاص طبيعيين أو معنويين تابعين للقانون الخاص والموجودة كذلك في الطبقات الجوفية للمياه الداخلية والإقليمية الوطنية الموروثة عن مختلف الحضارات المتعاقبة منذ عصر ما قبل التاريخ إلى يومنا هذا⁽⁴³⁾.

وتخضع كل أشغال الحفظ والترميم والتصليح والإضافة والتغيير والتهيئة المراد القيام بها على المعالم التاريخية المقترحة للتصنيف أو المصنفة أو على العقارات الموجودة في المنطقة المحمية إلى ترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة وهذا طبقا للمادة 21 من القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي⁽⁴⁴⁾، كما تشترط المادة 23 من نفس القانون الحصول على رخصة البناء إذا انصبت الأشغال المراد القيام بها على معلم تاريخي مصنّف أو مقترح تصنيفه أو عقار يستند إلى معلم تاريخي مصنّف أو واقع في منطقتة المحمية، وهو الأمر نفسه بالنسبة للمناطق الأثرية⁽⁴⁵⁾.

3- بالنسبة للبناء على الفلاحية: طبقا للمادة 4 من القانون 90-29 المتعلق بالتوجيه العقاري، السابق الذكر، فالأراضي الفلاحية هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو من خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً، أو بعد تحويله. وبموجب المادة 34 من نفس القانون لا يمكن إنجاز أية منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أراضي خصبة جدا أو خصبة إلا بعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع خص الأراضي الفلاحية بأحكام خاصة تتعلق بتسليم رخصة البناء واعتماد مقاييس خاصة تختلف باختلاف الغرض من البناء وإمكانية الأرض (خصبة أو ضعيفة الخصب) ومنها على سبيل المثال: البنائات المعدة للتجهيز: حيث يجب أن لا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية التي تنشأ فوقها البنائات الضرورية لمنشآت التجهيز والمرتبطة بالإستغلال الزراعي 1/50 من مساحة الملكية عندما تكون هذه الأخيرة أقل من 5 هكتارات.

4- بالنسبة للبناء على الغابية: والتي عرفها المشرع في المادة 8 من القانون رقم 84-12 المحدد للنظام العام للغابات، السابق الذكر، بأنها "جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية في حالة عادية، ونظرا لأهمية الثروة الغابية فقد أولاهها المشرع بحماية خاصة، حيث يجب الحصول على ترخيص لإقامة كوخ أو ورشة لصنع الخشب، وبالتالي لا يتم البناء إلا بعد ترخيص الوزارة المكلفة بالغابات وبعد مطابقتها للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير والقوانين المنظمة له وهذا ما أقرته المادة 31 من نفس القانون المذكور أعلاه.

ثانيا: رخصة الهدم: عرفت رخصة الهدم بأنها القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان البناء واقعا ضمن مكان مصنّف أو في طريق التصنيف. إذن الأصل أن المالك حر في هدم عقاره كلياً أو جزئياً متى شاء دون الحاجة إلى ترخيص، إلا في المناطق المصنفة أو في طريق التصنيف. وعليه فالمالك مقيد برخصة الهدم في المناطق التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، كذلك إذا كان عقاره مصنفا كمعلم تاريخيا فهو مجبر لاستصدارها، والهدف من وضع رخصة الهدم هو المحافظة على المناطق المصنفة، ولتتمكن الإدارة من الموازنة بين مختلف أصحاب البنائات إذا كانت البناية الآيلة للهدم وتمثل سندا للبنائات المجاورة لتجنب الأخطار والتي قد تسببها تنفيذ الأشغال⁽⁴⁶⁾.

الفرع الثاني: الرخص الأخرى

أولاً: رخصة استعمال واستغلال الغابات: نظرا للخصوصيات التي تتمتع بها الأملاك الغابية نظرا لمنافعها، فقد خص المشرع الفصل الثالث من الباب الثالث لقانون الغابات⁽⁴⁷⁾ لموضوع الإستعمال داخل الأملاك الغابية مفردا له ثلاث مواد وهي المواد 34، 35، 36، كما انه ذكر المستعملين باتخاذ المعيار المكاني وتحديد مجال الإستعمال والذي حصره في بعض المنتجات للحاجات المنزلية وتحسين ظروف المعيشة. كما أنه لم ينص صراحة على وجوب وجود الرخصة من أجل الإستعمال الغابي إلا انه بالرجوع لقواعد الإستعمال كحق عيني فإن الرخصة واجبة، وهذا ما يؤدي بنا إلى الأخذ بالقواعد العامة التي تنظم الإستعمال الفردي والتي توجب الرخصة الممنوحة من طرف الإدارة⁽⁴⁸⁾.

أما نطاق الإستعمال فهو محصور في المنشآت الأساسية للأملاك الغابية الوطنية، منتجات الغابة، الرعي، بعض النشاطات الأخرى المرتبطة بالغابة ومحيطها المباشر، تسمين أراضي جرداء ذات طبيعة سبخية عن طريق تطوير الأنشطة غير الملوثة المعلن عن أولويتها في المخطط الوطني، وهذا طبقا لنص المادة 35 من قانون 84-12 السابق الذكر.

أما عن الإستغلال والذي يعني بالمفهوم البسيط قطع الأشجار فقد نص قانون 84-12، السابق الذكر على الإستغلال بالفصل الثالث مخصصا له المادتين 45 و 46، محيلا قواعد التطويق والقلع ورخص الإستغلال ونقل المنتجات إلى التنظيم، وبالفعل صدر المرسوم رقم 89-170 المؤرخ في 05/09/1989 الذي يتضمن الموافقة على الترتيبات الإدارية العامة والشروط التقنية لإعداد دفاتر الشروط المتعلقة باستغلال الغابات، حيث جاء فيه أنه قبل تسليم رخصة الإستغلال الغابي من طرف إدارة الغابات تقوم هذه الأخيرة ببعض الترتيبات الإدارية العامة ويشاركها الوالي وإدارة أملاك الدولة⁽⁴⁹⁾.

ثانياً: رخصة إستغلال الساحل و الشاطئ: لقد استمدت السواحل صفتها كأملاك عمومية وطنية بحكم نص القانون 90/30 فنصت المادة 15 منه أن من بين مشتملات الأملاك الوطنية العمومية شواطئ البحر وقعر البحر الإقليمي وباطنه والمياه الداخلية وطرح البحر. هذا ما يؤدي بنا إلى القول أن الساحل عبارة عن جزء من الأملاك الوطنية العمومية الذي يخضع للقواعد العامة المتعلقة بحمايتها وتسييرها، بحيث تتمتع السلطة الإدارية المختصة بسلطة إدارة هذه الأملاك بغرض حمايتها⁽⁵⁰⁾.

فاستغلال هذه الأملاك يخضع إلى رخصة مسبقة ويتم من طرف الأشخاص إما بصفة مباشرة أو عن طريق مرفق معين، غير أن الاستعمال الجماعي للجمهور لهذه الأملاك يخرج عن هذه الأحكام شريطة أن يكون هذا الاستعمال موافقا للغرض الذي خصصت له هذه الأملاك، وعادة ما يكون شغل هذه الأملاك برخصة أو بعقد إداري أو في إطار اتفاقية وهذا الشغل يكتسي طابع مؤقت⁽⁵¹⁾.

وفي هذا الإطار جاء القانون 02/02 ليكرس هذه الأحكام، بحيث أورد في مادته 17 وما يليها على أنه يخضع للتنظيم كل شغل للأجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ، كما تتخذ المصالح المختصة جميع التدابير الضرورية للحفاظ على الشواطئ والأشرطة الرملية. وبغرض حماية وتأمين الشواطئ نص القانون 02/03 المحدد للقواعد العامة

للإستعمال والإستغلال السياحيين للشواطئ على منع كل مستغل الشواطئ القيام بأي عمل يمس بالصحة العمومية أو يتسبب في إفساد نوعية مياه البحر أو إتلاف قيمتها النوعية، ونظراً لما أصبحت تشكله ظاهرة استنزاف رمال البحر من مساس بالمظهر الجمالي للشواطئ وتقدم لمياه البحر اتجاه البر نصت المادة 32 من نفس القانون على أنه يمنع استخراج الرمل والحصى والحجارة من الشواطئ، كما منعت المادة 12 من قانون 02/02 والمتعلق بحماية الساحل وتثمينه التوسع الطولي للمحيط العمراني للمجمعات السكانية، الموجودة على الشريط الساحلي، على مسافة تزيد عن ثلاثة كيلومترات (3 كلم) من الشريط الساحلي. (52)

الخاتمة

من خلال ما سبق دراسته يمكن أن نلاحظ أن المشرع الجزائري أصبح يولي إهتماماً كبيراً لمشاكل العمران والبيئة من أجل تحقيق نوع من التوازن بين النمو العمراني والمحافظة على البيئة وحمايتها بتكليف مخططات التهيئة مع المقاييس البيئية، مع إرساء شبكة عمرانية متناسقة ومنسجمة تعمل على دمج الحياة الحضرية والريفية دون تمييز. كما تعتبر قوانين التهيئة والتعمير والبناء متضمنة لشروط السلامة والأمن والصحة للمواطنين، والدولة بمختلف سلطاتها تملك ما تشاء من قواعد الضبط للحفاظ عليها وتنظيم حركة البناء والعمران والوقاية من كل أشكال الإختلال المتعلقة بالبناء الفوضوي، إلا أن عدم وجود آلية للرقابة الإدارية أحياناً وضعفها أدى إلى أوضاع أصبحت تشكل خطورة على مبدأ التوازن الإقليمي.

وللخلاص من هذا المشكل وتحسيد إستراتيجية الجزائر في حماية البيئة وتنظيم العمران، فإن الأمر يتطلب تفعيل دور وحدات شرطة العمران وحماية البيئة وذلك من خلال التنسيق مع المصالح التقنية بغية السهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية في هذا المجال، والسهر على احترام جمال المدن والتجمعات السكنية، ومنع كل أشكال البناء الفوضوي ومحاربتها، ومحاربة كل أشكال ومظاهر التجاوز التي تؤثر على البيئة والنظافة والصحة العمومية مع تكثيف عملية الرقابة وتنظيم حملات تحسيسية وإعلامية لفائدة المواطنين لصيانة النظام العام.

الهوامش حسب ورودها في النص:

- (1): سورة يونس، الآية 87.
- (2): سورة يونس، الآية 93.
- (3): أحمد لكحل، مفهوم البيئة ومكانتها في التشريعات الجزائرية، مجلة المفكر صادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، العدد 7، نوفمبر، 2011، ص 227.
- (4): أوسر منور و بن حاج جيلالي مغراوة فتحية، دراسة الجدوى البيئية للمشاريع الإستثمارية، مجلة إقتصاديات شمال إفريقيا، صادرة جامعة الشلف، العدد 7، السداسي الثاني، 2009، ص 334.
- (5): أحمد لكحل، مفهوم البيئة ومكانتها في التشريعات الجزائرية، المرجع السابق، ص 224.
- (6): أحمد لكحل، مفهوم البيئة ومكانتها في التشريعات الجزائرية، المرجع السابق، ص من 223 إلى 224.
- (7): القانون رقم 03-10، المؤرخ في 19/07/2003، يتعلق بحماية البيئة، جريدة رسمية عدد 43، مؤرخة في 20/07/2003. بن قري سفيان، النظام القانوني لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2004-2005، ص 4.
- (8): بن قري سفيان، النظام القانوني لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2004-2005، ص 4.
- (9): أوسر منور و بن حاج جيلالي مغراوة فتحية، دراسة الجدوى البيئية للمشاريع الإستثمارية، المرجع السابق، ص 336.
- (10): أوسر منور و بن حاج جيلالي مغراوة فتحية، نفس المرجع، نفس الصفحة.
- (11): الأمر رقم 76-57 المؤرخ في 05/07/1976 المتضمن نشر الميثاق الوطني، جريدة رسمية عدد 61، مؤرخة في 30/07/1976، ص 240 و 266.
- (12): الأمر رقم 76-97 المؤرخ في 22/11/1976 المتضمن دستور 1976، جريدة رسمية عدد 94، مؤرخة في 24/11/1976، ص 58.
- (13): المادة 20/115 من المرسوم الرئاسي رقم 89-18 المؤرخ في 23/02/1989 المتضمن دستور 1989، جريدة رسمية مؤرخة عدد 9 في 01/03/1989 ص 150.
- (14): المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 07/12/1996 المتضمن تعديل الدستور 1996، جريدة رسمية عدد، مؤرخة في 08/12/1996.
- (15): القانون رقم 83-03 المؤرخ في 05/02/1983، المتعلق بحماية البيئة، جريدة رسمية عدد 6، مؤرخة في 08/02/1983.
- (16): أحمد لكحل، مفهوم البيئة ومكانتها في التشريعات الجزائرية، المرجع السابق، ص 233 و 234.
- (17): القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/02/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 52 مؤرخة في 02/12/1990.

- (18): القانون رقم 03-10، المتعلق بحماية البيئة، السابق الذكر.
- (19): القانون رقم 07-06، المؤرخ في 13/05/2007، يتضمن بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، جريدة رسمية عدد 31، مؤرخة في 13/05/2007
- (20): القانون رقم 01-19، المؤرخ في 12/12/2001، المتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها، جريدة رسمية عدد 77، مؤرخة في 15/12/2001.
- (21): القانون رقم 11-04، المؤرخ في 17/02/2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 14، مؤرخة في 06/03/2011.
- (22): محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985، ص 206.
- (23): الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26/11/1975، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 78 مؤرخة في 30/11/1975.
- (24): حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، طبعة منقحة ومزودة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، بدون سنة نشر، ص 14.
- (25): حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، طبعة منقحة ومزودة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، نفس المرجع، ص 15.
- (26): محمد الصغير بعلي، مدخل للعلوم القانونية، نظرية القانون ونظرية الحق، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، بدون سنة نشر، ص من 103 إلى 118.
- (27): المادة 683 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السابق الذكر.
- (28): نبيلة أفوجيل، حق الفرد في حماية البيئة لتحقيق السلامة والتنمية البيئية، مجلة المفكر، صادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، العدد 6، ص 337.
- (29): بن حمودة محبوب وبن قانة اسماعيل، أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، مجلة الباحث، صادرة عن جامعة ورقلة، العدد 2007، 5، ص 61.
- (30): بن حمودة محبوب وبن قانة اسماعيل، أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، نفس المرجع، ص 62.
- (31): نبيلة أفوجيل، حق الفرد في حماية البيئة لتحقيق السلامة والتنمية البيئية، المرجع السابق، ص 337.
- (32): عيسى بيرم، الحريات العامة وحقوق الإنسان بين النص والواقع، دار المنهل اللبناني، لبنان، الطبعة الأولى، 1998، ص 221.
- (33): حمدي القبيلات، القانون الإداري، الجزء الأول، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن، الطبعة الأولى، 2008.
- (34): عيسى بيرم، الحريات العامة وحقوق الإنسان بين النص والواقع، المرجع السابق، ص 221.
- (35): نبيلة أفوجيل، حق الفرد في حماية البيئة لتحقيق السلامة والتنمية البيئية، المرجع السابق، ص 337.

- (36): المواد 28، 27، 23، 18، من القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23/06/1984، المتضمن النظام العام للغابات، جريدة رسمية عدد 26، مؤرخة في 26/06/1984.
- (37): عزري الزين، إجراءات صدور قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، صادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، العدد 3، ص 12.
- (38): عفاف حبة، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة المفكر، صادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة العدد 6، ص 321.
- (39): المادة 2 من القانون رقم 03-03، المؤرخ في 17/02/2003، المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، جريدة رسمية عدد 11، مؤرخة في 19/02/2003.
- (40): المادة 4/3 من القانون رقم 03-02، المؤرخ في 17/02/2003، الذي يحدد القواعد العامة للاستعمال والإستغلال السياحيين للشواطئ، جريدة رسمية عدد 11، مؤرخة في 19/02/2003.
- (41): المادة 2/15 والمادة 8/15 من القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية السابق الذكر.
- (42): راجع المرسوم رقم 200-131 المؤرخ في 11/06/2000، يحدد تشكيلة اللجنة المختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية وطريقة عملها، جريدة رسمية عدد 35، مؤرخة في 18/06/2000.
- (43): المادة 49 من القانون 99-01 المؤرخ في 06/01/1999، يحدد القواعد العامة المتعلقة بالفندقة، جريدة رسمية عدد 2، مؤرخة في 10/01/1999.
- (44): المواد 30، 14، 12، 10، من القانون 02-02 المؤرخ في 05/02/2002، المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، جريدة رسمية عدد 10، مؤرخة في 12/02/2002.
- (45): المادة 02 من القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15/06/1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، جريدة رسمية عدد 44 مؤرخة في 17/06/1998.
- (46): القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، السابق الذكر.
- (47): المواد 34 و 35 من القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، السابق الذكر.
- (48): المادة 61 من المرسوم رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء، جريدة رسمية عدد 26، مؤرخة في 01/06/1991.
- (49): نبيلة أفوجيل، حق الفرد في حماية البيئة لتحقيق السلامة والتنمية البيئية، المرجع السابق، ص 341.
- (50): نبيلة أفوجيل، حق الفرد في حماية البيئة لتحقيق السلامة والتنمية البيئية، المرجع السابق، نفس الصفحة.
- (51): نبيلة أفوجيل، حق الفرد في حماية البيئة لتحقيق السلامة والتنمية البيئية، المرجع السابق، ص 342.
- (52): يشمل الساحل حسب المادة 07 من القانون رقم 02/02 المتعلق بحماية الساحل و تثمينه جميع الجزر و الجزيرات ، الجرف القاري، و كذا شريطا ترايبا بعرض اقله ثمان مئة (800 م) على طول البحر.