



UNIVERSITE MOHAMED EL BACHIR EL IBRAHIMI
BORDJ BOU ARRERIDJ

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريبيج

كلية الحقوق و العلوم السياسية

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في الحقوق

تخصص تهيئة وتعمير الموسومة ب :



UNIVERSITE MOHAMED EL BACHIR EL IBRAHIMI
BORDJ BOU ARRERIDJ

رخص البناء الخاصة في التشريع الجزائري

تحت إشراف الدكتور :

من اعداد الطلبة :

* عبد الله الذواوي

* بن سلهوب عبد المالك

* علي صحراوي سمير

نوقشت وأجيزت يوم: 11/06/2025

امام لجنة المناقشة :

رئيسا	استاذ التعليم العالي	مكاري نزيهة
مشرفا ومقرا	استاذ مساعد قسم أ	خوذري محمد
ممتحنا	استاذ مساعد قسم أ	ذواوي عبدالله

الموسم الجامعي 2025/2026



ملحق بالقرار رقم 10821... المؤرخ في 27 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الأول)

أنا الممضي أسفله،

السيد(ة): جمالون عبد المالك الصفة: طالب، أستاذ، باحث
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم 104815567 والصادرة بتاريخ 2014 10 26
المسجل (ة) بكلية / معهد العلوم والعلوم الإنسانية قسم العلوم والتكنولوجيا
والمكلف (ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه) بعنوانها: حسن المساء، الحاجة إلى التصريح الجري

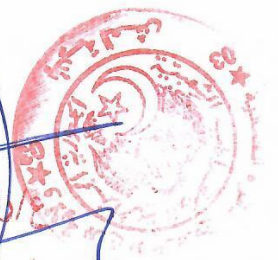
أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

مطلوب وصولي على إضاء السيد(ة)

بنتو أورس رقم 2025
المستوفى في 2025

توقيع المعني (ة)

رئيس المجلس الشعبي البلدي
ويتفويض منه
رئيس مصلحة التنظيم والشؤون العامة
شعيبان محمدي





ملحق بالقرار رقم 1082... المؤرخ في 27 جوان 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرطي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الثاني)

أنا الممضي أسفله.

السيد(ة): علي محمد لوي سميح
الصفة: طالب. أستاذ. باحث/
الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم 106230108 والصادرة بتاريخ 10.10.2017
المسجل(ة) بكلية / معهد المحرقون والعلوم والبيانات قسم تهيئة وتعمير
والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج. مذكرة ماستر. مذكرة ماجستير. أطروحة دكتوراه).
عنوانها: رخص البناء الخاصة في التشريع الجزائري

أصح بشرطي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

عائشان بنس

التاريخ:

توقيع العلي (ذ)

علي محمد لوي سميح
106230108
2017.10.10
العلمية

22 جوان 2025

عائشان بنس
ويعتبر هذا التصريح ملغيا
دراسة علمية



****شكر وتقدير****

اتقدم اولاً بالحمد و الشكر لله سبحانه وتعالى الذي وفقنا في انجاز هذا البحث
كما نتقدم بخالص الشكر و فائق التقدير.

الطالب بن سلهوب عبد المالك و الطالب علي صحراوي سميح الى الدكتور عبد الله
الذودي الذي لم يبخل علينا بتوجيهاته القيمة فله كل الاحترام والتقدير.

كما لا ننسى الشكر الخالص الى عميد كلية الحقوق الدكتور زاوي رفيق
وتهنئته على توليه لهذا المنصب متمنين له كل النجاح والتوفيق.

وكل الاحترام و التقدير الى جميع الاساتذة على تفضلهم في مناقشة هذه المذكرة وإثراءه
بأفكارهم و معلوماتهم القيمة .

كما اتوجه بالشكر الى اسرة كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة برج بوعريبيج



مقدمة

مقدمة:

ان رخصة البناء لها دور بارز في مجال الرقابة و الضبط الاداري للنشاط العمراني حيث يتم من خلالها تقييد حقوق البناء بمجموعة من الضوابط ومقتضيات قانونية حفاظا عن النظام العام العمراني .

اذ لا يمكن ان ننكر الدور الفعال لهذه الاداة في حماية بعض ناطق الوطن كونها تتمتع بمميزات خاصة حيث يستوجب شروط خاصة في منح رخصة البناء في هذه المناطق المحمية كان قد وضعها المشرع الجزائري تحت وصاية احدى الوزارات و استلزم فيها الترخيص المسبق من الجهات المعنية

بالتالي تستمد رخصة البناء اهميتها من طبيعة نظام الترخيص ذاته و الذي يمثل بوجه عام ذلك الاجراء الذي بموجبه تقوم الادارة بتحقق من النشطات المطلوب الترخيص به لا يتضمن اي مخالفة للقانون و لمقتضياته ، او انه لا يترتب اية اضرار للمجتمع فهو بذلك وسيلة من وسائل تدخل الدولة في ممارسة النشاط الفردي للوقاية مما قد ينشأ عنه ضرر ، عن طريق تمكين الادارة من اخذ الاحتياطات التي من شأنها التي منع الضرر او رفض الترخيص بممارسة النشاط اذ كان لا يكفي للوقاية منه اتخاذ الاحتياطات المذكورة ، او كان غير مستوفي لشروط المقررة قانونا .

لكن الازمة الامنية التي مرت بها البلاد حالت دون تطبيق السياسة العمرانية ما جعل بعض القوانين لاسيما المتعلقة بالمناطق المحمية التي عرفت تأخرا في صدورها طيلة 8 سنوات وانجر عليها فراغ تشريعي كبير الى حين عام 1998 وهي كما يلي :

- القانون 04/98 المؤرخ في 05/06/1998 لحماية التراث الثقافي
- القانون 02/01 المؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بتهيئة الاقليم والتنمية المستدامة
- القانون 01/03 المؤرخ في 05/06/1998 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة
- القانون 02/03 المتعلق بالقواعد العامة للاستعمال و الاستغلال السياحي للشواطئ
- القانون 03/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية

- المرسوم التنفيذي 90/2000 المؤرخ في 24/04/2000 يتضمن التنظيم الحضاري في البنايات الجديدة

اسباب اختيار الموضوع :

لعل من اسباب اختيار الموضوع يعود لدوافع ذاتية بحكم التخصص في مجال التهيئة والتعمير و ارتباط موضوع البحث مع التخصص الجامعي ارتباطا وثيقا ايضا علاقة الموضوع مع المنصب الاداري الممارس على مستوى الادارة المحلية .لهذا قمنا بالمبادرة لدراسته

اهمية الموضوع :

اما بخصوص اهمية الموضوع تكمن في التركيز على الجانب القانوني لرخصة البناء خاصة والترخيص الاداري المسبق كإجراء و شرط جوهري من خلال مايلي :

- * رخصة البناء وجه من اوجه ممارسة حق الملكية .
- * التعرف على النظام القانوني لرخص البناء الخاصة واختلافها عن الرخص العادية .
- * التعرف ايضا عن الترخيص الاداري المسبق كونه عملا اداريا انفراديا صادر عن جهة ادارية رسمية كشرط جوهري اثناء منح رخصة البناء .

اما الاهمية العملية يتجلى من خلال تسليط الضوء على موضوع من صميم الاعمال الادارية ليظهر مدى دور هذه الادارة في الحد من البناء الفوضوي من جهة والمحافظة على المظهر الجمالي للمدن الجزائرية من جهة اخرى .

الاشكالية :

انطلاقا من سبق ذكره يتضح معالم الاشكالية التي تبرز جوانبها في السؤال

المحوري التالي :

هل تخضع عملية البناء و التشييد في بعض المناطق و المواقع الى الاحكام العامة للتشريع الجزائري لرخصة البناء ام هناك احكام خاصة تطبق عليها باعتبارها ذات مميزات خاصة ؟

المنهج العلمي :

اعتمدنا في دراستنا على المنهج التحليلي باعتباره منهج يعتمد على التسلسل المنطقي للأفكار حيث ننطلق من معطيات أولية لنصل نتائج تستخلص عن طريق تحليل مجمل النصوص القانونية المنظمة لرخصة البناء كأداة من أدوات التهيئة و التعمير في الجزائر .
كما تم أيضا الاعتماد على المنج الوصفي قصد الالمام بحيثيات ومتطلبات البحث تم ادراج مضامينه في فصلين.

قصد الالمام بموضوع البحث وحيثياته قمنا بتقسيم البحث على النحو الآتي :

يتمحور الفصل الاول حول الاطار المفاهيمي لرخص البناء الاستثنائية (الخاصة)

اما الفصل الثاني فهو تحت عنوان رخص البناء الاستثنائية في التشريع الجزائري

الفصل الأول

الفصل الاول :

الاطار المفاهيمي لرخصة البناء الاستثنائية (الخاصة)

تعد رخصة البناء وسيلة استـحدثها المشرع الجزائري لـبسط رقابة الادارة على المجال العمراني و ذلك بالزام كل من يريد القيام بالبناء او التعلية او اعادة البناء و غيرها من الاشغال المرتبطة ، ان يتحصل من الادارة المختصة على رخصة تبيح له ذلك و الغرض من هذه الرخصة هو مراقبة مدى مطابقة اعمال البناء لما ينص عليه القانون او ما يتطلبه السير الحسن لانجاز المباني في اطار التهيئة العمرانية الشاملة (1).

غير ان المشرع الجزائري نص في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير والقوانين الخاصة على بعض الاجزاء من التراب الوطني التي تخضع لأحكام خاصة في منح رخصة البناء.

وعليه سنتناول في دراسة هذا الفصل اهم الجوانب المتعلقة برخصة البناء من خلال المباحث التالية :

المبحث الاول : مفهوم رخصة البناء

المبحث الثاني : اللجان المكلفة بمنح رخصة البناء

المبحث الثالث : اجراءات منح رخصة البناء

1 - شروقي محترف - البناء الفوضوي في الجزائر من وجهة نظر قانونية - مذكرة تخرج لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء الدفعة 16- 2008/2005 - الصفحة 09

المبحث الاول :

مفهوم رخصة البناء

تعد رخصة البناء الضمانة الاساسية التي اعتمدها المشرع الجزائري وهي الالية القانونية التي تأتي مباشرة بعد ادوات التعمير التنظيمية فقد اخضعها المشرع الى مختلف الاجراءات المتعلقة برخصة البناء لتنظيم قانوني نظرا لتعلقها بالنسيج العمراني .

وسيتم من خلال هذا المبحث تناول تعريف رخصة البناء وأصنافها ومدى اهميتها وفقا لما يلي :

المطلب الاول :

تعريف رخصة البناء

تعرف رخصة البناء بأنها ((قرار اداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تاذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه)) . (2)

كما عرفها الدكتور محمد الصغير بعلي على انها ((القرار الاداري الصادر من سلطة ادارية مختصة قانونا تمنح بمقتضاها للشخص الحق في البناء بمعناها الواسع طبقا لقانون العمران)) . (3)

وعرفها البعض على انها "وثيقة ادارية تسلم على شكل قرار اداري لكل شخص طبيعي او معنوي متحصل على ملكية ارض يريد انجاز بنماء جديد او تغيير بناء موجود شريطة تقديم ملف كامل مدعم بكل النسخ التي تثبت الصفة " . (4)

2 - شروقي محترف - المرجع السابق - الصفحة 9

3 - بالة عبد العالي - الوجيز في شرح قانون التعمير وفق لأحدث التعديلات - النشر الجامعي - تلمسان - الجزائر
2021 - الصفحة 90

4 - كمال محمد الامين - الاختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء - اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه - علوم في القانون العام - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة ابي بكر بلقايد - تلمسان - الجزائر - 2021 - الصفحة 26

الفرع الاول : من حيث التشريع

عرفت الرخصة على انها " قرار اداري مختصة و محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي ، الوالي او الوزير المكلف بالتعمير في حدود ونطاق اختصاصه " (5)

الفرع الثاني : من الناحية الفقهية

عرفت رخصة البناء على انها " قرار اداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى يصدر بشأنه " (6)

وينبغي ان يتقدم بطلب رخصة البناء موقع عليه من قبل المالك او موكله او المستأجر عليه المرخص له قانونا او الهيئة او المصلحة المخصصة لها قطعة الارض او البناية. (7)

5 - عمار بوضياف - القرار الاداري دراسة قضائية فقهية - جسر للنشر و التوزيع - 2007 - الصفحة 13
6 - فيصل الوافي - دور رخصة البناء في التهيئة العمرانية و المنازعات المتعلقة بها في الجزائر - مجلة تشريعات التعمير والبناء - العدد 05 - جامعة تبسة - 2018 - الصفحة 82

- شروقي محترف - المرجع السابق - الصفحة 97

المطلب الثاني:

اصناف رخصة البناء

يمكن ان تصنف رخصة البناء الى صنفين اساسيين هما كالاتي :

الفرع الاول : رخصة البناء العادية

تكون في شكل قرار اداري وحيد من الجهة الادارية المختصة بمنح رخصة البناء وفق القانون و هي الشكل الغالب في الميدان العملي .

الفرع الثاني : رخصة البناء الخاصة (الاستثنائية)

ونعني بها تلك الحالات التي يشترط فيها القانون الحصول على ترخيص خاص من احدى الجهات المعنية قانونا قبل الموافقة على منح الرخصة العادية ، وتختص هذه الرخصة بمناطق معينة قد وضعها المشرع تحت وصاية احدى الوزارات غالبا نظرا لطبيعتها الاستراتيجية في التنمية او نظرا لاشتمالها على مناطق اثرية او لغير ذلك من الاسباب . (8)

الترخيص الاداري المسبق :

تتخذ التراخيص الادارية عدة صور ومسميات كالاتماد او التصريح بالنشاط او الترخيص بالنشاط او قرار انشاء على سبيل الذكر لا الحصر كما له عدة استعمالات في الحياة العملية الاداري تتخذ منه السلطة الادارية وسيلة قانونية لتنظيم ومراقبة ممارسة الاشخاص لنشاطهم وبعض حرياتهم واستعماله استعمالا خاص .(9)

- - شروقي محترف - المرجع السابق - الصفحة 9 و 8
9- ايناس محمد الشريف /رشامحمد جعفر - السلطة المختصة بالترخيص الاداري (دراسة مقارنة) - المجلد 36 الجزء الثالث - كلية الحقوق - جامعة بغداد -2021- الصفحة 494

تعد التراخيص الادارية وسيلة تستخدمها الادارة لخدمة المصلحة العامة ،غير ان هذه التراخيص تتميز بقواعد و احكام وطبيعة خاصة عن غيرها من القرارات الادارية بسبب ان القرار المتعلق بالتراخيص يتميز كونه يبقى تحت رقابة السلطة او الجهة الادارية طول فترة سريانه عند اصدارها تلك التراخيص .

يتضح لنا ان التراخيص الادارية هي نشاط خاص للإدارة يمارس في اطار الضبط الاداري والمرفق العام و الوظيفة العامة او اي مجال آخر من اجل اشباع الحاجات العامة و تباين المجالات التي تستخدم فيها انعكس ذلك على تعدد المصطلحات ما بين الادارة او التراخيص في الانظمة المقارنة رغم اتفاقهما على مدلول واحد ألا وهو اعتبار التراخيص نظام و عليه فاختلاف المفاهيم مهما كان نوعها لا تخرج عن كونها " قرار اداري صادر بمنح الاذن لصاحب النشاط لممارسة النشاط وفقا لما تقرره القوانين والأنظمة في الدولة . (10)

المطلب الثالث :

أهمية رخصة البناء

رخصة البناء ليست اجراء بيروقراطي او روتينيا و انما هو اجراء يهدف الى تحقيق جملة من المقاصد العامة فهي تساهم من جهة في الحفاظ على النسيج العمراني.

ومن جهة اخرى تلعب دورا وقائيا ورقابيا من خلال فرض مقاييس التخطيط العمراني المعدة حسب قواعد الامن و الصحة و السلامة على الاشخاص و ممتلكاتهم خاصة في ظل انتشار الرهيب للبناء غير قانوني و ما خلفه من اثار سلبية على شتى الاصعدة ما يبرز الاهمية القانونية للحد من ظاهرة السلبية. (11)

فرخصة البناء اولى لها المشرع الجزائري اهتماما خاصا نظر لدور الفاعل في مجال ضبط عملية البناء لم يستثني المشرع البناءات المشيدة في بعض المناطق الخاصة حيث تخضع الى الترخيص الاداري المسبق من طرف الجهات الادارية المختصة كشرط للحصول على رخصة البناء ، ان الزامية الحصول على الترخيص الاداري المسبق ما هو الا ضمان لعدم المساس بالمصلحة العامة العمرانية تأتي تفرض الاستغلال العقلاني للعقار و احترام الطبيعة القانونية للأراضي وعدم المساس بعناصر البيئة. (12)

- بالة عبد العالي - المرجع السابق - الصفحة 92¹¹
- بالة عبد العالي - المرجع السابق - الصفحة 93¹²

المبحث الثاني:

اللجان المكلفة بتحضير رخصة البناء تسليمها

ان تسارع الحركية العمرانية في الجزائر ادى الى ظهور صيغ عديدة من السكن جعل ملاك الاراضي يسعون للحصول على الرخص العمرانية وحتى الاشخاص المعنية يسعون ايضا للحصول على هذه الرخص العمرانية و خاصة بعد صدور القانون 90 / 29 المتعلق بالتهيئة العمرانية وعززه المشرع الجزائري بصدور المرسوم التنفيذي 15/19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 24/247 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها باستحداث الية جديدة سماها الشباك الوحيد المنشأ على مستوى البلدية والولاية و المقاطعات الادارية .(13)

لهذا ارتأينا تقسيم هذا المبحث الى المطالب التالية لجنة الشباك على مستوى البلدية في المطالب الاول و لجنة الشباك الوحيد للولاية كمطلب ثاني و لجنة الشباك الوحيد للمقاطعة الادارية .

13 - قادري عبد الباسط / عون معمر - دور الشباك الوحيد في مجال التعمير - مذكرة ماستر قانون عقاري - جامعة حمة لخضر- الوادي-2020 - الصفحة 15

المطلب الاول :

لجنة الشباك الوحيد على مستوى البلدية

تنشأ لجنة على مستوى البلدية مهمتها دراسة ملفات المتعلقة بطلبات عقود التعمير وتسليم الرخص والشهادات بهذا الشأن ، يجتمع اعضاء اللجنة بمقر البلدية حيث يرسل رئيس اللجنة الى الاعضاء استدعاءات مرفقة بجدول الاعمال وتتكون هذه اللجنة من اعضاء دائمين وأعضاء مدعوين :

الفرع الاول : الاعضاء الدائمين

- رئيس المجلس الشعبي البلدي او ممثله رئيسا .
- رئيس القسم الفرعي للتعمير و المهندس المعمارية و البناء او ممثله .
- رئيس مفتشية املاك الدولة المختص اقليميا او ممثله.
- المحافظ العقاري المختص اقليميا او ممثله .
- رئيس القسم الفرعي للموارد المائية او ممثله .
- ممثل مديرية الحماية المدنية او ممثله .
- ممثل الشركة الوطنية للكهرباء و الغاز. (14)

الفرع الثاني : الاعضاء غير الدائمين :

يمكن الشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص او سلطة او هيئة قصد تنويره و افادته في اعماله ، ويفصل الشباك الوحيد في الطلب بعد استشارة وموافقة مصالح القطاع المعني بالمشروع .

تنعقد اللجنة لدراسة الطلبات المبرمجة وفق جدول الاعمال وينتهي بتحرير محضر اجتماع الشباك الوحيد متضمن قرارات القبول او الرفض او التأجيل بخصوص طلبات عقود التعمير (15)

المطلب الثاني:

لجنة الشباك الوحيد على مستوى الولاية

يتكون الشباك الوحيد للولاية المفتوح على مستوى مديرية التعمير من أعضاء دائمين وغير دائمين .

الفرع الاول : الاعضاء الدائمين

- المدير المكلف بالتعمير رئيسا او رئيس المصلحة التعمير عند الاقتضاء
- رئيس المجلس الشعبي البلدي او ممثله .
- مدير التنظيم والشؤون العامة او ممثله .
- مدير املاك الدول او ممثله.
- مدير مسح الاراضي والحفظ العقاري او ممثله .
- مدير المكلف بالطاقة او ممثله .
- مدير المكلف بالمصالح الفلاحية او ممثله .
- مدير الموارد المائية او ممثله .
- مدير البيئة او ممثله .
- مدير الحماية المدنية او ممثله .

الفرع الثاني : الاعضاء غير الدائمين

يمكن الشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص او سلطة او هيئة قصد تنويره و افادته في اعماله ، ويفصل الشباك الوحيد في الطلب بعد استشارة وموافقة مصالح القطاع المعني بالمشروع .(16)

- المادة 59 مكرر من المرسوم التنفيذي 247/24 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 19/15 16

المطلب الثالث:

لجنة الشباك الوحيد على مستوى المقاطعة الادارية

استحدثت الشباك الوحيد للمقاطعة الادارية بمقتضى المرسوم 342/20 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 19/15 كهيئة جديدة في التنظيم الاداري الجديد (17) كما تغيرت تشكيلته من خلال المرسوم التنفيذي 247/24 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 19/15 وأصبح يضم اعضاء دائمين وغير دائمين على النحو الآتي :

الفرع الاول : الاعضاء الدائمين

يتكون الشباك الوحيد للمقاطعة الادارية المفتوح على مستوى المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير من :

- المدير المنتدب المكلف بالتعمير او ممثله رئيسا .

- ممثل الوالي المنتدب

- رئيس المجلس الشعبي البلدي او ممثله .

- ممثل مديرية الحماية المدنية .

- رئيس مفتشية املاك الدولة المختص اقليميا او ممثله

- المحافظ العقاري المختص اقليميا او ممثله .

- مدير المنتدب المكلف بالطاقة او ممثله .

- مدير المكلف بالبيئة او ممثله .

مدير المكلف بالموارد المائية و ممثله (18)

17- جميلة دوار - شباك التعمير للمقاطعة الادارية في القانون الجزائري - مجلة الفكر القانوني و السياسي المجلد 08 - العدد 01 - كلية الحقوق - جامعة برج بوعريش 2024 - الصفحة 04
- المادة 58 مكرر من المرسوم التنفيذي 247/24 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 19/15 . 18

الفرع الاول : الاعضاء غير الدائمين

يمكن الشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص او سلطة او هيئة قصد تنويره و افادته في اعماله ، ويفصل الشباك الوحيد في الطلب بعد استشارة وموافقة مصالح القطاع المعني بالمشروع .(19)

يعقد الشباك الوحيد بمقر المقاطعة الادارية اجتماعات دورية تتولى فيها الرئيس استدعائه مرفق بجدول الاعمال لأعضاء اللجنة للفصل رفي طلبات عقود التعمير بعد دراسة الملفات المعروضة عليه.

وحتى يؤدي عمله في احسن الظروف تم تمكينه من امانة تقنية واقعة على مستوى المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير وتسهر على مايلي :

- تلقي الطلبات وتدوينها في السجل المؤشر من طرف رئيس لجنة الشباك الوحيد

- تدوين محاضر اجتماع اللجنة

- تبليغ مخرجات الاجتماع وقرارات اللجنة .(20)

- تحرير النسخ المتعلقة بالرخص و الشهادات العمرانية المؤشرة من طرف رئيس لجنة

الشباك الوحيد .

- المادة 58 مكرر من المرسوم التنفيذي 247/24 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 19/15 . 19
- جميلة دوار - المرجع السابق - الصفحة 05²⁰

المبحث الثالث:

الاجراءات المعتمدة في تسليم رخصة البناء

قبل تسليم رخصة البناء لطالبيها لا بد من اتباع جملة من الاجراءات القانونية التي اوجبها المشرع الجزائري للحصول على رخصة البناء لذا سيتم التطرق اولا الى الجهة المختصة في اصدار رخصة البناء (كمطلب اول) و الاجراءات الممتدة تبعة في منح رخصة البناء في (المطلب الثاني) .

المطلب الاول :

الجهة المختصة في اصدار رخصة البناء

الفرع الاول : رئيس المجلس الشعبي البلدي

يختص بمنح رخصة البناء في الحالات التي يكون البناءات موضوع الطلب واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الاراضي لإقليم البلدية .

الفرع الثاني : الوالي

بناء على نص المادة 49 من المرسوم التنفيذي 24 / 247 يختص الوالي بمنح رخصة البناء في الحالات التالية:

- مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي .
- مشاريع التجهيزات العمومية و الخاصة ذات المنفعة المحلية .
- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية و اقل من 600 وحدة سكنية .
- البنايات و المنشآت المنجزة لحساب ممتلكات الدولة الاجنبية .

- المنشآت المنتجة الناقلة الموزعة و المخزنة للطاقة والماء في اقليم الولاية. (21)

الفرع الثالث : الوالي المنتدب

يكون من اختصاص الوالي المنتدب تسليم رخص البناء المتعلقة
بالمشاريع التالية :

- مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي مشاريع التجهيزات العمومية و الخاصة ذات
المنفعة المحلية.

- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكاناتها 200 وحدة سكنية وقل من
600 وحدة سكنية

الفرع الرابع : الوزير المكلف بالعمران

يكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران المنتدب تسليم رخص
البناء المتعلقة بالمشاريع التالية:

- مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي مشاريع التجهيزات العمومية و الخاصة ذات
المنفعة الوطنية.

- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكاناتها 600 وحدة سكنية .

- المنشآت المنتجة الناقلة الموزعة و المخزنة للطاقة والماء في اقليم ولايتين او اكثر. (22)

- المادة 49 مكرر من المرسوم التنفيذي 247/24 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 19/15. 21.

- المادة 49 مكرر من المرسوم التنفيذي 247/24 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 19/15. 22.

المطلب الثاني :

الاجراءات المتبعة في منح رخصة البناء

تخضع رخصة البناء قبل منحها الى طالبها للعديد من الاجراءات الادارية والقانونية عبر عدة مراحل على النحو الاتي:

الفرع الاول : مرحلة الايداع على مستوى المصلحة المكلفة بالبناء والتعمير

تتضمن هذه المرحلة الخطوات التالية :

اولا يقدم الطلب الخاص برخصة البناء يكون مصحوب بالملف الاداري والملف التقني الايداع يكون على مستوى المصلحة البناء والتعمير و بالتحديد الامانة التقنية للبلدية

وفق العمليات التالية :

- تسجيل طلب رخصة البناء في سجل الايداع المؤشر عليه من طرف رئيس الشباك الواحد
- تحرير محضر معاينة للمشروع من طرف الامانة التقنية للشباك الوحيد .
- ارسال نسخة من الملف الخاص بالطلب الى المصالح الادارية المختصة خاصة المصالح المعنية بالمشروع للحصول على الآراء الكتابية بخصوص المشروع في خلال 08 ايام
- اما في حالة اختصاص الوالي يسجل الملف ويرسل كليا مرفق بجدول ارسال الى مديرية المكلفة بالتعمير

الفرع الثاني : مرحلة دراسة طلب رخصة البناء

هذه المرحلة تتم وفق العمليات التالية :

- بعد الحصول على الآراء الكتابية من طرف المصالح الادارية حول مشروع طلب رخصة البناء يتم برمجة اجتماع الشباك الوحيد
- انعقاد اجتماع الشباك الوحيد بناء على استدعاءات من طرف رئيس لجنة الشباك الوحيد لأعضاء الدائمين والغير دائمين للشباك ألوحد وترفق هذه الاستدعاءات بجدول الاعمال
- المتعلق بالمشاريع محل طلب رخصة البناء
- يتم الاجتماع بحضور الاعضاء الدائمين حيث يتم مناقشة وتبادل الآراء و الملاحظات حول طلب رخصة البناء.
- ينتهي الاجتماع بتحرير محضر من طرف مكلف بالأمانة التقنية في سجل الاجتماعات حيث يتم توقيعه نم طرف الحضور والتأشير عليه من طرف رئيس لجنة الشباك الوحيد .
- يتم تحرير مستخرج من محضر الاجتماع وتبليغه لكل المصالح الادارية التي كانت حاضرة في الاجتماع .

الفرع الثالث : مرحلة اصدار قرار رخصة البناء

في حالة ما تكون مخرجات اجتماع الشباك الوحيد بالقبول والموافقة على المشروع اي منح رخصة البناء لصاحب الطلب تقوم الامانة التقنية للشباك الوحيد بما يلي :

- تحرير امر بالتسديد من اجل تسديد رسوم رخصة البناء طبقا لقوانين المالية المحددة لهذه الرسوم ويسلم الى صاحب الطلب .

- بعد القيام بتسديد الرسوم المستحقة تأتي المرحلة الاخيرة وهي تحرير 06 نسخ من رخصة البناء مؤشر عليها من طرف رئيس لجنة الشباك الوحيد 03 نسخ تحفظ لدى الامين العام في ارشيف القرارات الادارية ونسختين تحفظ لدى الامانة التقنية مع الملف اما النسخة الباقية تمنح لصاحب طلب رخصة البناء مرفقة بنسخة من الملف الاداري والتقني مع التأشير على المخططات الهندسية .

الفصل الثاني

الفصل الثاني

الخصوصية الاجرائية لرخص البناء في التشريع الجزائري

اذا كانت المجالات المحمية في الوقت الراهن مهددة بجملة من الاخطار خصوصا تلك التي تنسب فيها يد الانسان نتيجة ممارسة النشاط العمراني الامر الذي دفع المشرع الجزائري الى تبني منظومة تشريعية تساهم في اضعاف الحماية لاسيما الجانب المتعلق بنظام الترخيص الاداري الذي يعتبر رخصة البناء أحد مجالاته .

حيث لعبت دورا هاما فعلا في مجال العمران باعتبارها أداة رقابية قبلية على نشاط البناء والتعمير وبالتالي المحافظة على النظام العام العمراني(23)

هذا الأخير الذي يعتبر فيه المناطق المحمية التي تتضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية و المناطق الاثرية والمناطق الغابية و الفلاحية احد الجوانب التي تستدعي هي الأخرى الحماية من اعتداءات الانسان بسبب ممارسة نشاط البناء

لهذا نص المشرع الجزائري في القانون 29/90 والقوانين الخاصة على بعض الاجزاء من التراب الوطني والتي تخضع بدورها الى أحكام خاصة في منح رخصة البناء ، نظرا للميزات الطبيعية والثقافية و الاقتصادية التي تتمتع بها منها المناطق الساحلية و الاثرية (24)

23 - امانى بن طراد - سهام قواسمية - دور رخصة البناء في حماية الارث الثقافي العقاري في التشريع الجزائري - المجلد 02 - العدد 02 - جامعة سوق اهراس - 2023 - الصفحة 1169
24 - القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير - الجريدة الرسمية - العدد 52 المؤرخة في 1990/12/20

كما قد تم تصنيف المناطق الفلاحية وكذا المناطق الغابية ضمن المناطق المشمولة بالحماية ، اضافة الى بعض المناطق التي تحتوي على ميزات بيئية و نوعية والتي احاطها بحماية خاصة تتجسد في ضرورة الحصول على ترخيص مسبق من الجهات المختصة وذلك قبل الشروع في اي اشغال البناء والمقصود بالترخيص باعتباره من الاعمال القانونية هو الاذن الصادر عن الادارة المختصة بممارسة نشاط معين (25)

لذلك ستنصب الدراسة في الفصل الثاني على الرخص البناء الاستثنائية التي تمنح في اطار شروط وإجراءات خاصة في المباحث التالية :

- المبحث الاول : رخص البناء في المناطق الساحلية
- المبحث الثاني : رخص البناء في المناطق الاثرية
- المبحث الثالث : رخص البناء في المناطق الفلاحية و الغابية
- المبحث الرابع : رخص البناء في المناطق ذات المميزات الخاصة

المبحث الاول :

رخص البناء في المناطق الساحلية

تعتبر مناطق التوسع والمواقع السياحية من ضمن المناطق المحمية وذات المنفعة الوطنية ، حيث وضع المشرع بموجب القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية على عاتق الدولة و الجماعات الاقليمية التزام بحماية وتثمين هذه المناطق ، بان حدد اجراءات خاصة للاستصدار رخصة البناء في هذه المناطق فضمن مناطق التوسع السياحي نجدها تضم المناطق الساحلية والأثرية والغابية الفلاحية . (26) وبالتالي فان هذه المناطق غير قابلة للبناء وأشغال البناء والتعمير فيها تخضع لضوابط تتم ضمن ادوات تهيئة الاقليم والعمران ، وفق مخطط التهيئة السياحية .

الجدير بالإشارة بان الاستغلال العقلاني بمناطق التوسع التوسع والمواقع السياحية ان جعل المشرع منح الترخيص بالبناء في هذه المناطق ان جعل المشرع منح الترخيص بالبناء في هذه المناطق يتوقف على مرحلة دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع من خلالها رفض ملف الرخصة لاعتبارات مرتبطة مرتبطة بملائمة مشروع البناء لهذه المناطق ومرحلة دراسة المشروع من الناحية التقنية

وستنتظر في هذا المطلب الى شروط منح رخصة البناء في المطلب الاول وإجراءات منح رخصة البناء في المناطق السياحية كمطلب ثاني . (27)

26 - بربيع محي الدين - رخصة البناء في مناطق التوسع والمواقع السياحية - مجلة العلوم القانونية والاجتماعية المجلد 06 العدد 03- جامعة وهران 2021 الصفحة 11109
27 - ربيعة صبايحي - الشروط القانونية للاستغلال العقار السياحي - مجلة النقدية للقانون والعلوم السياحية المجلد 9 - العدد 2 - الصفحة 19

المطلب الاول

شروط منح رخصة البناء في المناطق السياحية

يتوجب على صاحب الصفة والمصلحة في طلب رخصة البناء في المناطق السياحية ومناطق التوسع السياحي استيفاء جملة من الشروط المتطلبة قانونا وما سنوضحه في مايلي :

الفرع الاول : طلب رخصة البناء

سنناول في هذا الفرع صفة طالب رخصة البناء (اولا) ومضمون طلب رخصة البناء (ثانيا)

اولا : صفة طالب الرخصة

بالرجوع الى احكام المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بتحضير عقود التعمير وتسليمها ونصوص قانونية اخرى فان المشرع الجزائري لم يجعل طلب الحصول على رخصة البناء حكرا على مالك القطعة الارضية او البناية فقط .

بل خول لكل من هو في وضعية قانونية سليمة مع العقار المزمع البناء عليه ، الصفة في طلب الحصول على رخصة البناء وهم المالك او وكيله و ألحائز المستأجر المرخص له قانونا - الهيئة او المصلحة صاحبة ألتخصص- صاحب الامتياز(28)

ونجد وثائق تثبت الصفة القانونية لموقع طلب الحصول على رخصة البناء وهي اما نسخة من عقد الملكية او نسخة من شهادة الحيازة او نسخة من عقد الوكالة الخاصة او نسخة من الترخيص للمستأجر مع عقد الايجار او نسخة من قرار التخصيص لقطعة الارض او نسخة من قرار الامتياز للملاك الوطنية الخاصة (29)

- بربيع محي الدين - المرجع السابق - الصفحة 1113 28

- بربيع محي الدين - نفس المرجع - الصفحة 1122 29

ثانيا : مضمون طلب رخصة البناء

تضمن المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بتحضير عقود التعمير وتسليمها في مواد 42 الى 44 على الوثائق و المستندات التي يجب ارفاقها مع طلب الحصول على رخصة البناء منها ما تعلق بالشخص طلب الحصول على رخصة البناء و منها ما يتعلق بأعمال البناء موضوع طلب الترخيص ، فالبيانات الاولى سبق شرحها عند الحديث صفة طالب رخصة البناء .

اما الوثائق و المستندات الاخرى و المتعلقة بأعمال البناء فهي تتقاطع فيها مع عدة فروع والتي يمكن تصنيفها كالآتي :

وثائق تقنية تبين مدى انسجام محل الطلب مع قواعد العمران :

- تصميم الموقع على سلم مناسب يسمح لتحديد موقع المشروع .
- مخطط الكتلة للبيانات على سلم 200/1 او 500 /1
- التصاميم المختلفة المعدة على سلم 50/1 بالنسبة للبيانات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 م² وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبيانات التي تتراوح مساحة مشتملاتها ما بين 500 الى 600 م² وعلى سلم 200/1 لباقي البيانات .
- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال و اجل انجاز ذلك .
- الوثائق المكتوبة و البيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء. (30)

وثائق تقنية تبين مدى انسجام محل الطلب مع قواعد العمران :

اشترط المشرع الجزائري وثائق يتم اعدادها من طرف مهندسين معتمدين حيث يعتمد المشروع المعماري على تصاميم ووثائق تبين موقع المشروع وتنظيمه وحجمه ونوع الواجهات وكذا مواد البناء التي تبرز الخصوصيات المحلية الحضارية.

وهكذا فان كل اشغال البناء او أي تعمير فيها يخضع لضوابط وتتم ضمن ادوات
تهيئة الاقليم و العمران وفق مخطط التهيئة السياحية وهذا ما نصت عليه المادة 12 من
القانون 03/03 (31) المتعلقة بمناطق التوسع والمواقع السياحية وفق مواصفات مخطط تهيئة
السياحة تعده الادارة المكلفة بالسياحة في اطار تشاوري مصادق عليه عن طريق التنظيم.

الفرع الثاني: الترخيص كشرط مسبق للحصول على رخصة بناء في المناطق الساحلية

يعد الترخيص المسبق من اهم وسائل الضبط الاداري حيث انه الاذن الصادر عن الادارة للممارسة نشاط معين ولا يجوز القيام بالنشاط دون الاذن المسبق من طرف السلطات المعنية .(32)

نجد ان اهم قانون يتصل بالتهيئة والتعمير في هذا الجانب هو القانون 03/03 المؤرخ في 2003/02/17 (33) الذي يتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ،حيث ضبط شروط حماية المناطق السياحية ومناطق التوسع السياحي ، وفرض قيودا على استغلال الاراضي في هذه المناطق و اخضع منح رخصة البناء داخل هذه المناطق الى رأي المسبق اجباري من الوزارة المكلفة بالسياحة

بالاضافة الى رأي المسبق من الوزارة المكلفة بالثقافة اذا اشتملت المناطق المصنفة مناطق سياحية على مناطق مصنفة اثرية (34)

ان موافقة الوزارة المكلفة بالسياحة يعد اجراء جوهرى للمطالبة برخص لدى الجهات المعنية ، ويخضع تسليم هذا الترخيص بالبناء الى مخططات التهيئة السياحية المنجزة من قبل الادارات المكلفة بالسياحة في اطار تشاوري مع الجهات الاخرى و يخضع منح الترخيص الى مرحلتين :

32 - شروقي محترف - المرجع السابق - الصفحة 11

33 - القانون 03/ 03 المؤرخ 17 /02/ 2003 المتعلقة بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية الجريدة الرسمية العدد 11 - المؤرخة في 13 /02 / 2003 .

34 - مصباح كمال / نعيمة عمير - الحماية المستدامة للغابات وفق التشريع الجزائري - المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم المجلد 07 - العدد 01 جامعة الجزائر - 2022 الصفحة 600

اولا : مرحلة دراسة المشروع من الناحية الاقتصادية

تتضمن الخطوات التالية :

- تقديم ملف استثماري إلى مديرية السياحة التي يقع في دائرة اختصاصها مشروع السياحي حيث تتضمن أعلى طلب الى الوزير.
- دراسة تقنية اقتصادية أولية من قبل المستثمر ومخططات ومجسمات عن المشروع في شكل مصغر .
- يتم تقديم نسختين من الملف نسخة تبقى على مستوى مديرية السياحة ونسخة ترسل الى وزارة السياحة .
- يتم إرسال الملف الى مديرية التهيئة السياحية التي تقوم بدراسة الملف وتهيئته لعرضه على اللجنة طبقا للقانون 01/99 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقية . (35)

ثانيا : مرحلة دراسة المشروع من الناحية التقني

- لقد نصت المادة 46 من القانون 01/99 على ضرورة عرض المخططات و مطابقتها لقواعد البناء الفندقية على مصالح الوزارة المكلفة بالسياحة ، بحيث يتم تشكيل ملف ثاني من قبل المستثمر بعد متابعة من المديرية الفرعية المكلفة بمتابعة مشاريع الاستثمار ليعرض على اللجنة المختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية والمنشأة بموجب المرسوم التنفيذي 131/2000 (36) الذي جاء تطبيقا لأحكام المادة 47 من القانون رقم 01/99 سواء تعلق الامر بتغيير او توسيع او تهديم مؤسسة فندقية سياحية متواجدة ضمن المناطق التوسع السياحي . (37)

- القانون 01/99 المحدد لقواعد المتعلقة بالفندقية - الجريدة الرسمية - العدد 02 - 1999³⁵
- المرسوم التنفيذي 131/2000 المؤرخ في 11 / 05 / 2000 - الجريدة الرسمية - العدد 35 - 2000³⁶
37 - عفاف حميدة/محمد وليد بوعبدلي - المرجع السابق - الصفحة 22 / 21 / 20

المطلب الثاني

اجراءات منح رخصة البناء في المناطق السياحية

بعد تقديم طلب رخصة البناء في المناطق السياحية و مناطق التوسع السـياحي فان المصلحة المكلفة بالتحقيق تشرع في دراسته بإتباع جملة من الاجراءات المحددة قانونا وهي كما يلي :

الفرع الاول : الجهة المختصة بمنح قرار رخصة البناء

منح المشرع الجزائري صلاحية منح رخصة البناء كأصل عام لرئيس المجلس الشعبي البلدي، غير انه حدد حالات معينة يختص بها الوالي و الوزير المكلف بالتعمير بمنحها حيث نصت المادة 65 من القانون 29/90 على الاختصاص الاصيل لرئيس المجلس الشعبي البلدي سواء كمثل للبلدية بالنسبة لجميع الاقطاعات او البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الاراضي او بصفته ممثل للدولة في حالة غياب مخطط شغل الاراضي اما المادة 66 من القانون 29/90 فقد حددت صلاحية الوالي بمنح رخصة البناء في الحالات محددة كالتالي :

- البناءات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة و هيكلها العمومية .
- منشآت الانتاج و النقل و توزيع و تخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية .
- اقطاعات الارض و البناءات الواقعة في السواحل و الأقاليم ذات المميزات الطبيعية و الثقافية البارزة ، و الأراضى الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي و التي لا يحكمها مخطط شغل الاراضي ، اما المادة 67 من نفس القانون السالف الذكر فان الوزير المكلف بالتعمير يختص بمنح رخصة البناء اذا تعلق الامر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية او الجهوية بعد الاطلاع على رأي الوالي او الولاية المعنيين .(38)

الفرع الثاني : دراسة طلب الترخيص بالبناء

اولا : التحقيق في ملف رخصة البناء في المناطق السياحية

يتعين على المصلحة المكلفة بالتحقيق في رخصة البناء ابلاغ مديرية السياحة على مستوى الولاية ، وعند الاقتضاء مديرية الثقافة بمجرد تلقي الطلب على أن يرفق بنسخة من الملف هذا طبقا لما نصت عليه المادة 04 من المرسوم التنفيذي 04 / 421 (39) لمحدد لعمليات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع السياحي .

ويجب على الادارة المستشارة اعلاه ان تبشر التحريات والتحقيقات الضرورية لاسيما فيما يتعلق بمخطط التهيئة الساحلي و دفاتر الشروط و كذا المؤهلات السياحية لمنطقة والموقع السياحي واحترام سلامتها وعند الاقتضاء سلامة المواقع الثقافية وكذا الحفاظ على الاملاك الثقافية المحمية وصيانتها وحمايتها وفق لنص المادة 05 من نفس المرسوم .

واستثناءا لأحكام المادة 47 من المرسوم التنفيذي 19/15 يتعين على الوزارة المكلفة بالسياحة ان ترسل اراءها معللة ومرفقة بالملف المسلم اليها للمصلحة المكلفة بالتحقيق في اجل شهرين ابتداء من تاريخ استلام الطلب حسب نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 421/04 السالف الذكر

الى جانب ضرورة استشارة الادارة المكلفة بالسياحة يستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين كل من :

- مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية .

- مصالح الحماية المدنية .

39 - المرسوم التنفيذي 04 / 421 لمحدد لعمليات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة
الجريدة الرسمية عدد 83 مـ ورخة في 26 ديسمبر 2004 .

- المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية و السياحة عندما تكون مشاريع البناءات موجودة في مناطق ومواقع مصنفة. (40)

- مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية

حيث تهدف هذه الاسـتشارة الى المحافظة على الطابع السياحي لهذه المناطق من خلال رقابة مدى مطابقة المـشاريع المقررة للقواعد القانونية لها خاصة فيما لا يتعلق باحترام مخطط التـهيئة السياحي و دفتر شروطه وكذا احترام سلامة المواقع الثقافية المصنفة الموجودة .

ثانيا : اصدار القرار المتعلق برخصة البناء

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق في الملف ،فانه يتعين على الجهة المـختصة ان تصدر قرارها بشأن طلب الحصول على الرخصة ، فقد يكون بالموافقة اذا توفرت الشـروط المطلوبة في الطلب ، فقد يكون برفض الطلب بسبب عدم توافر الشروط القانونية في الطلب وقد يكون بتأجيل البت في الطلب.

وتقتضي المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 15- 19 بان أجال تبليغ القرار المتضمن منح رخصة البناء هو 20 يوما اذ نصت بقولها " يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الى صاحب الطلب بصفة الزامية في جميع الحالات خلال العشرين (20) يوما الموالية لتاريخ ايداع الطلب"

ان أجال 20 يوما هي جد قليلة لقيام الادارة بالرد على طلبات منح رخص البناء من عدمها وبالتالي ينبغي منح اجال اكثر واقعية.

اما في حالة الرفض سواء الصريح او الضمني ،فيمكن للمعني بالأمر تقديم طعن ثان امام لجنة الطعن 45 او رفع دعوى امام المحكمة الإدارية(41)

- بربيع محي الدين - المرجع السابق - الصفحة 1118⁴⁰
- بربيع محي الدين - المرجع نفسه - الصفحة 1118⁴¹

خلاصة المبحث الاول :

بناءا على سبق تناوله تتجلى الاهمية الكبيرة التي اولها المشرع الجزائري للمناطق الساحلية نظرا لخطورة نشاط التعمير في هذه المناطق ،حيث فرض ضرورة حماية مناطق التوسع السياحي عند اعداد المخطط الوطني لتهيئة السياحية وعند تسليم رخصة البناء التي تخضع الى اجراءات دقيقة قبل وبعد تسليمها .

لاسيما اخضاع رخصة البناء الى الترخيص المسبق اجباري كشرط جوهري اي الزامية اسـتشارة الوزارة المكلفة بالسياحة.

ناهيك ايضا عن الدور الذي يلعبه التحقيق كاجراء وقائي وفعال اثناء دراسة ملف رخصة البناء

المبحث الثاني:

رخص البناء في المناطق الاثرية

ان صدور القانون رقم : 04/ 98 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلقة بالتراث الثقافي هو تجسيد لاتجاه المشرع الجزائري نحو اضعاف حماية على التراث الثقافي المادي في شقه المتعلق بالإرث الثقافي العقاري من خلال رخصة البناء التي اعتمدها المشرع الجزائري كآلية رقابية قبلية على النشاط العمراني .(42)

لذلك ستنصب الدراسة في هذا المبحث على شروط وإجراءات منح رخصة البناء في المناطق الاثرية .

- امانى بن طراد / سهام قواسمية - المرجع السابق -الصفحة 1169 42

ثانيا : مضمون طلب رخصة البناء

يرفق مع طلب رخصة البناء الملف الاداري و الملف التقني ، و كذا الملف المتعلق بالهندسة المعمارية المتضمن التصاميم والمستندات المكتوبة التي تظهر موقع البناء و حجمها مع ابراز الجانب الهندسي المعماري الذي يراعي الخصوصيات المحلية و الحضارية للمجتمع ، يتم اعداد هذه الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري ودراسة الهندسة المدنية المرفقة مع طلب رخصة البناء بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية .

لهذا تمتاز رخصة البناء بخاصية الشمولية لأنها تضم جملة من القرارات التقنية المتخصصة تضمن احترام العديد من القواعد كتلك المتعلقة بالبيئة والصحة و الامن والقواعد التقنية الخاصة بالهندسة المعمارية والمدنية هذه الاخيرة التي تحمي المعالم التاريخية والمواقع الاثرية من جهة وتبرز قيمتها من جهة اخرى (44)

الفرع الثاني : الترخيص كشرط مسبق للحصول على رخصة البناء في المناطق الاثرية

نص المرسوم ————— يوم التنفيذ 19/15 اثناء عملية التحقيق إلا بعد استشارة بعض المصالح المختصة ،حيث تستشار المصالح المختصة بالأماكن و الاثار التاريخية و السياحية عندما يكون مشروع البناء المراد اقامته واقعا في منطقة او موقع مصنّف في اطار التشريع المعمول به وهذا ما اكدته المادة 23 من القانون 04/98 المتعلق بالتراث الثقافي .

كما اخضع المشرع الجزائري من خلال المادة 214 منى نفس القانون كل اشغال الحفظ و الترميم والتصلّيح و التغيير و التهيئة التي تقام على المعالم التاريخية المصنفة او تلك المقترحة للتصنيف الى ضرورة الاستشارة المسبقة من مصالح وزير الثقافة .

يتبين من نص المادتين ان منح رخصة البناء تخضع لرأي المسبق لمصالح وزارة الثقافة لجهة مختصة بحماية المعالم والآثار التاريخية والمواقع الاثرية . (45)

المطلب الثاني:

اجراءات منح رخصة البناء في المناطق الاثرية

تمتاز رخصة البناء بطابعها الوقائي حيث تظهر الخاصية الوقائية من خلال اتخاذ جملة من الاجراءات التي تهدف حماية المناطق الاثرية المناطق وتتمثل هذه الاجراءات في مايلي :

الفرع الاول : التحقيق في ملف رخصة البناء

تنطلق عملية التحقيق التي تتميز بطابعها التقني اكثر منه قانوني ونظرا لأهميتها البالغة فقد شدد المشرع الجزائري ان يراعي فيها مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الاراضي وفي حالة غيابه لابد من مراعاة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

كما يراعي في التحقيق موقع البناية المزمع تشييدها ونوعها ومحل انشائها وحتى خدماتها و مظهرها العام و تناسبها مع المكان .

لقد اسندت عملية التحقيق الى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير هذه الاخيرة التي يمكنها ان تستشير بصفة خاصة اشخاص عموميين لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية وبعض المصالح الاخرى التقنية

حيث تعد مديرية التعمير على مستوى الولاية هي الهيئة المؤهلة اكثر لأنها معززة بطاقم تقني مؤهل يحرص على تحقيق الموازنة بين قطاع البناء وحماية المناظر و التراث الثقافي و المعالم التاريخية (46)

كما يراعي ايضا الارتفاقات العمرانية المفروضة في مجال الممتلكات الثقافية العقارية هي الوسيلة التي تضبط عملية البناء و التعمير في اطار ضبط المحيط الاثري و الثقافي حيث يتجسد مقتضاها في احكام المخططات العمرانية و تراقب الرخص و الشهادات العمرانية مدى احترامها ، حيث تعتبر الارتفاقات ضمن الوسائل الفعالة لحماية الممتلكات الثقافية العقارية . (47)

الآليات المعمدة في التحقيق الخاصة بملف رخصة البناء :

نص القانون 04/98 المتعلق بالتراث الثقافي على آليات لحماية الارث الثقافي العقاري حيث اشار الى تعدد انواع الممتلكات الثقافية العقارية الى بعض الاليات الادارية التي يمكن الاستعانة بها لحماية العقار الثقافي جاءت في شكل مخططات ذات الطابع العمراني بإمكانها تحل احيانا محل مخططات التهيئة و التعمير ، حيث تضي هذه المخططات حماية على العقار الثقافي بكل انواعه من بينها مخطط استصلاح المواقع الاثرية و المناطق المحمية التابعة لها .

حيث ضم هذا المخطط من بين محتوياته مرجعيات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و الوثائق البيانية لمخطط شغل الاراضي عندما تكون المواقع الاثرية و المناطق المحمية التابعة لها في محيط عمراني

كما اقر المشرع الجزائري ادوات جديدة منها مخطط الوطني لتهيئة الاقليم عن طريق القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الاقليم و تنمية المستدامة ، حيث تنص المواد 18-09-04 منه على مخطط وطني لتهيئة الاقليم يهدف الى حماية التراث التاريخي و الثقافي⁴⁸

25 - باجي بوقميجة نجية - آليات حماية الممتلكات الثقافية العقارية - المجلد 08 - العدد 14 - كلية الحقوق جامعة الجزائر- 2020 - الصفحة 132
- اماني بن طراد/ سهام قواسمية - المرجع السابق - الصفحة 1173⁴⁸

الفرع الثاني : اصدار القرار الاداري بمنح رخصة البناء

تصدر الجهة الادارية قرارها المتضمن منح رخصة البناء او منحها مع تضمينات تحفظات او فرض التزامات على المستفيد من الرخصة الا لالتزام بها اثناء اجازة للمشروع

اما في حالة الرفض الزم المشرع الجزائري الادارة عندما تمتنع عن منح رخصة البناء او منحها بتحفظ ان يكون قرارها معللا أي ذكر اسباب الرفض او التحفظ و هو ما نصت عليه المادة 62 من القانون 29/90

ان العبرة من تسبيب القرارات الادارية كشكل جوهري من شأنه ان يضفي على العمل والنشاط الاداري المزيد من الشفافية والوضوح مما يكفل حقوق الافراد و حرياتهم و يحد من تعسف وتغول الادارة العامة. (49)

خلاصة المبحث الثاني :

نخلص في نهاية هذا المبحث الى جملة من الاستنتاجات تتجلى في مايلي :

- اخضع المشرع الجزائري كل اعمال و اشغال او ترميم او الصيانة المراد القيام بها على المعالم التاريخية و المواقع الاثرية لضرورة الاستشارة المسبقة من وزارة الثقافة كشرط اساسي وإجباري في منح رخصة البناء في هذه المناطق .
- دور التحقيق كإجراء وقائي فعال و ضروري اثناء دراسة ملف رخصة البناء
- كما يبرز دور رخصة البناء في الدور الفعال في اضعاف الحماية على المعالم التاريخية و المواقع الاثرية
- أيضا الـزامية تسبب القرارات الادارية المتضمنة رفض منح رخصة البناء من طرف الجهات الادارية اتحقيق الشفافية في العمل الاداري.

المبحث الثالث:

رخص البناء في المناطق الفلاحية و الغابية

لقد وضع المشرع الجزائري ضوابط وقيد عمليات البناء على الاراضي الفلاحية و الغابية وأخضعها لشروط محددة ومعينة لمنع كل التعديات الواقعة على هذه المناطق ذات المميزات الطبيعية والبيئية التي تستوجب اتخاذ كل التدابير و الاجراءات الضرورية التي من شأنها حماية هذه المناطق من جميع الانتهاكات والتعديات ، نظرا للوظيفة الاقتصادية البحة التي تؤديها لهذا اصبح البناء عليها يسمح به في اطار ضيق في هذه المناطق المحمية وعليه سنتناولها في مطلبين الاول حول رخصة البناء في المناطق الفلاحية اما المطلب الثاني رخصة البناء في المناطق الغابية .

المطلب الاول

رخصة البناء في المناطق الفلاحية

تعرضت الكثير من الاراضي الفلاحية الى سوء الاستغلال و الاستعمال وتم تحويل وجهتها الى اراضي عمرانية ، حيث احتل الاسمنت والحديد مكان المنتجات الزراعية مما ادى لا محال الى تدخل المشرع لضبط حقوق البناء على الاراضي الفلاحية بما يساهم في رفع طاقتها الانتاجية مع وجوب الحصول على رخصة ادارية مسبقة تسلم وفق شروط تراعي الطبيعة القانونية والمادية للأراضي الفلاحية على اختلاف اصنافها

بناء على ذلك تدخل المشرع من خلال القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري و كذا القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي ، حيث منع اي استـعمال غير فلاحي للأرض الفلاحة ، ولا يمكن ان يتم تحويل الاراضي الفلاحية الخصبة او الخصبة جدا إلا بموجب القانون كما ان الغاء تصنيف الاراضي الفلاحية لا يمكن إلا بموجب مرسوم يتخذ في مجلس الوزراء اضافة الى تنظيم عملية البناء والتعمير على الاراضي الفلاحية و احاطتها بجملة من الضوابط التي تتناسب مع طبيعتها المادية التي تختلف كلياً عن تلك المتعلقة بالأراضي القابلة للتعمير . (50)

الفرع الاول :شروط الحصول رخصة البناء في الاراضي الفلاحية

وفقا لأحكام المادتين 34 و35 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري كذا

المادة 22 من القانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي⁵¹

فان عملية البناء فوق الاراضي الفلاحية يجب ان لا تؤدي الى تغيير وجهتها الفلاحية ولا تتم الا بناءا على رخصة بناءا على رخصة صريحة تسلم حسب الاشكال والشروط المحددة بموجب الاحكام التشريعية المتعلقة بالبناء والتعمير هذه الاخيرة تقضي بضرورة توفر شروط تتعلق بطالب رخصة البناء وشروط اخرى تتعلق بالبناء المقام على الارض الفلاحية .

اولا: شروط تتعلق بطالب رخصة البناء

يجب ان تتوفر في طالب رخصة البناء الصفة التي تخوله ذلك وقد حدد المادة 41 من المرسوم 19/15 المــــــحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها يحق لهم طلب رخصة البناء و عليه فان طالب الرخصة يجب ان يكون اما مالك الارض او موكله او المستأجر المرخص له او المصلحة المخصص لها قطعة الارض او البناية .

(01)- المالك : طبقا لنص المادة 50 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير

يجب على طالب الرخصة البناء مالكا للارض الفلاحية بما فيهم المالكين بالتقادم بموجب شهادة حيازة كما هو منصوص عليه في المادتين 39-40 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري (52)

(02)- الوكيل : وهو وكيل المالك حيث يجوز لهذا الاخير ان يوكل شخصا اخر غيره

بتقديم رخصة البناء بناءا على وكالة قانونية سواء عامة او خاصة حسب نص المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 السالف الذكر. (53)

(03)- المستأجر المرخص له قانونا :

52 - القانون 16/08 يتضمن التـــــــوجيه الفلاحي مؤرخ في 1990/11/03 - جريدة رسمية - عدد 46 - مؤرخة 1990/11/03 .

53- القانون 25 /90 المتعلق بالتوجيه العقاري - جريدة رسمية - عدد 49 - مؤرخ 1990/11/18

53 - احمد برادي / شتوان حنان - المرجع السابق - الصفحة من 777 الى 778

يجوز لمستأجر الارض الفلاحية يتقدم امام الادارة المختصة بطلب رخصة البناء ولكن يشترط حصوله على ترخيص قانوني من المؤجر مالك الارض المؤجرة

(04)- صاحب حق الامتياز :

هو الشخص الذي يستفيد بموجب عقد الامتياز تمنحه الدولة من حق استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بناءا على دفتر الشروط لمدة 40 سنة مقابل دفع اتاوة سنوية

(04)- الهيئة والمصلحة المخصص لها قطعة الارض والبنائية :

تتمثل في الجهات التي يمكن الاستفادة من نزع ملكية الارض بهدف المنفعة العامة و المستفيدين من امتيازات لدى المصالح الادارية او بعض الخواص الذين تكلفهم الادارة العامة بمهمة ما او المستفيدين من قطعة ارض او بنائية غير تامة بموجب عقد تخصيص ويتمثل التخصيص في مجال الاراضي الفلاحية مثلا في تخصيص ارض فلاحية لفائدة تعاونية فلاحية لإنشاء مشروع فلاحى كالدواوين الجهوية للحوم و الدواجن وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي 06/11 المحدد لكيفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة (54)

ثانيا : شروط تتعلق بالبناء المقام على الارض الفلاحية .:

حدد القرار الوزاري المشترك بين وزير السكن والفلاحة الصادر 1992 /09/13 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الاراضي الخارجة خارج المناطق العمرانية للبلدية المتمم الى جملة من الشروط والضوابط و المواصفات المتعلقة بالبناء المقام على الاراضي الفلاحية وهي :

01 - يجب ان تتضمن رخصة البناء ترخيصا فقط ببناء المنشآت المتعلقة بالتجهيزات التي تزيد من في الاقتصاد العام للنشاط او البنايات المعدة للاستعمال السكني للشخص الذي يستغل الارض الفلاحية .

02 - يجب ان لا يتجاوز ارتفاع البنايات 09 امتار من اي نقطة منة الارض .

03 - بالنسبة للبنايات الضرورية لمنشآت التجهيز المرتبطة بالاسـتغلال الزراعي في المناطق التي تم فيها تحديد القوام التقني للملكية العقارية على الاراضي الزراعية ذات الامكانيات العالية و الاراضي الصحراوية المستصلحة و الاراضي الرعوية وعلى الاراضي الحلقافية فانه يجب ان لا تتجاوز مساحة البناء 1/50 من المساحة الملكية التي تكون اقل 05 هكتار و اذا تجاوزت المساحة هذا الحد فيمكن ان ترفع ب : 50 متر مربع لكل هكتار.

اما في مناطق الزراعة ذات الامكانيات الضعيفة فان مساحة البنايات يجب انى لا تتجاوز 1/25 من مساحة الملكية (55)

غيران هناك استثناء يتعلق بالبنايات الموجهة لاحتضان منشآت التجهيزات المندرجة ضمن اطار الاستثمار الفلاحي التي تتعدى الضوابط و المواصفات السابق ذكرها ويتم الترخيص بإقامتها بناء على قرار صادر من وزير الفلاحة بعد اقتراح لجنة وزارية مشتركة خاصة.

04 - بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني في المناطق التي يتم تحديد القوام التقني للملكية العقارية على الاراضي الزراعية ذات الامكانيات الرفيعة والحسنة او المتوسط و الاراضي الصحراوية المستصلحة و الاراضي الرعوية او ذات الطابع الرعوي وعلى الاراضي الحـرفائية انه يجب ان لا تتجاوز مساحة البناء 1/250 من مساحة الملكية التي تكون من 05 هكتار و اذا كانت المساحة تتراوح بين من 05 و 10 هكتار فيضاف 20 متر مربع لكل هكتار ، اما اذا تجاوزت هذا الحد فتحسب 10 متر مربعة لكل هكتار .

بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني في المناطق التي يتم تحديد القوام التقني للملكية العقارية على الاراضي الزراعية ذات الامكانيات الضعيفة التي تتوفر فيها ضغوطات طبوغرافية فان مساحة البناء يجب ان لا تتجاوز 1/10 من المساحة الملكية

في حالة انتقال ملكية ارض سواء عن طريق الارث او الهبة او البيع فان ذلك لا يترتب عليه انشاء حقوق بناء لصالح المالك الجديد اذا المالك الاصلي قد استعمل كل المساحات القابلة للبناء اما اذا لم يستعملها فان حقوق البناء تنتقل الى المالك الجديد . (56)

و بالتالي فان انشاء اي مسكن او بناء للتجهيز كمخازن الحبوب و المينة و الاسطبلات فوق الارض الفلاحية يجب ان يتم بمراعاة الشروط السابقة بالاضافة الى المعايير المحددة في مثل هذه المنشآت من حيث مواد البناء وشروط التهوية والامن كمخارج النجدة ومقاييس التدخل وعلى الادارة مراقبة واحترام هذه الشروط من قبل طالب الرخصة . وفي حالة عدم احترامها تصدر قرار برفض رخصة البناء.

الفرع الثاني :اجراءات الحصول رخصة البناء في الاراضي الفلاحية

تخضع اجراءات الحصول رخصة البناء في الاراضي الفلاحية طبقا لنص المادة 34 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير الى الاحكام القانونية العامة المتعلقة بالتعمير و حق البناء وتتمثل هذه الاجراءات في تقديم طلب الرخصة الذي يكون مرفقا بملف يتكون من وثائق تقنية و ادارية ثم تأتي مرحلة دراسة الطلب والتحقيق فية من طرف الادارة المختصة وثمة اصدار قرارها بقبول او الرفض منح رخصة البناء وفق الاجراءات التالية:

- تقديم طلب رخصة البناء امام الادارة المختصة مرفق بالملف الاداري و التقني .
- يرسل الملف طلب رخصة البناء الى رئيس البلدية بمكان وجود الارض الفلاحية في 03 نسخ بالنسبة للمساكن الفردية و 8 نسخ بالنسبة للمشاريع التي تحتاج الى اراء المصالح الادارية المختصة وخاصة رأي المصالح الفلاحية.
- يتم دراسة الملف من طرف الشباك الوحيد للبلدية لو الولاية او الوزارة المكلفة بالعمران .
- اذا كان طلب رخصة البناء على الاراضي الفلاحية مستوفيا لجميع الشروط القانونية لاسيما المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير وكذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 / 09 / 1992 تتعلق بحقوق البناء المطبقة على الاراضي الفلاحية الواقعة خارج المناطق العمرانية
- اصدار القرار من الجهة الادارية المختصة بالموافقة على رخصة البناء وتبليغه الى صاحب الطلب .(57)

- التأشير على التصاميم المعمارية من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم رخصة البناء او المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من الوالي ، المديرية العامة للتعمير و الهندسة المعمارية على مستوى وزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران .
- كما تحتفظ السلطة المختصة التي سلمت القرار نسخة منه مؤثر عليها .

اما في حالة التأجيل الفصل في طلب رخصة البناء يكون في الاجل نفسه المحدد للتحضير ان لا تتجاوز سنة

في حالة سكوت الادارة وعدم ردها على طلب رخصة البناء فقد اجاز المرسوم التنفيذي 19/15 السالف الذكر لطالب رخصة البناء ان يقوم بالطعن امام الجهة المختصة وقد حدد القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2015/07/25 المحدد لكيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير .

حيث تقوم اللجنة الولائية بمعالجة الطعن المودع و دراسة والفصل فيها خلال 15 يوم و تصدر قرارها النهائي تسليم رخصة البناء او الرفض و تبليغه لملتصم الطعن و رئيس المجلس الشعبي البلدي في خلال 05 ايام .

كما تقوم اللجنة الوزارية لمعالجة الطعن المودع لديها في اجل 15 يوم من تاريخ ايداعه و تصدر قراراتها نهائيا وتنفيذي . (58)

المطلب الثاني

رخصة البناء في المناطق الغابية

ان قلة الاوعية العقارية المخصصة للبناء من جهة ،وتفـاقـم مشـكل السكن من جهة اخرى جعل الكثير من المواطنين يبحثون عن البديل لهم من اجل بناء مساكنهم و لو كان ذلك على حساب اوعية عقارية غير مخصصة لذلك ، فكان اولا اللجوء الى تحويل وجهة الارض الفلاحية و البناء فوقها ثم بعد ذلك تطور التعدي الى اخطر من ذلك وهو تحويل وجهة الغابات وذلك بالاستيلاء على اجزاء منها والبناء عليها .(59)

والمشرع الجزائري في ظل القانون 12/84(60) حظر ومنع انشاء او تشييد اي نوع من الابنية والهيكل و الهياكل في العقارات الغابية مهما كان الغرض منها .

يتجلى دور الادارة في تفعيل الرقابة القبلية الحمائية للأملاك الغابية في كل من رخصة البناء ، اما في ما يخص الاملاك الغابية فهي تخضع كذلك الى مجموعة من الاحكام الخاصة منها ما نصت عليها قوانين التعمير ومنها ما تضمنته نصوص خاصة .(61)

59- وليد ثابتي - نطاق الحماية للعقار الغابي في ظل القانون 12/84 المتضمن النظام العام للغابات - مجلة الباحث لدراسات الاكاديمية - العدد 06 - كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة باتنة - 2015 - الصفحة 269- 270
60 - القانون 12 /84 المؤرخ 23 /07/ 1984 -المتضمن النظام العام للغابات - جريدة رسمية -عدد26- 1984 المعدل والمتمم بالقانون 20/91- جريدة رسمية - عدد 62 - لسنة 1991 .
61- عباسة حسينة - الحماية القانونية للأملاك العقارية الغابية - مذكرة ماستر - كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مستغانم - 2020 - الصفحة 30

الفرع الاول : قواعد البناء المخصصة لممارسة الاشغال المهنية

لقد حدد المشرع الجزائري البنائيات التي يمنع تشييدها في الاملاك الغابية على سبيل الحصر اذ عددها في ورشات صنع الخشب وتخزينه وكل المنتجات المشتقة منه وكذلك اقامة افران الجير والجبس والقرميد والأجر و خيم وأكواخ وحظائر تخزين الخشب.

فقد منع المشرع اقامة اي نوع من انواع الورشات المخصصة لتصنيع الخشب او انشاء مراكز او مخازن للخشب و مشتقاتها على ترخيص من الوزارة ، فشمل المنع اقامة هذه الابنية داخل الاملاك الغابية وكذلك المساحات القريبة منها او المجاورة لها على مسافة تقل عن 500 متر ، كما منع ايضا اقامة اي نوع من انواع الافران المخصصة لتصنيع الجير و القرميد داخل الاملاك الغابية في مسافة تقل عن 01 كلم . (62)

إلا ان المشرع اجاز القيام ببعض انواع البناء في الاملاك الغابية بعد استصدار ترخيص من الوزارة المخصصة بكلفة بالغابات استنادا لنص المادة 31 من قانون الغابات 12/84 (63)

- عباسة حسينة - المرجع السابق - الصفحة 31⁶²
- وليد ثابتي - المرجع السابق - الصفحة 270⁶³

الفرع الثاني : قواعد البناء المخصصة للاستعمال السكني

يعتبر بناء المساكن امر محظور كأصل عام باعتبار الاملاك الغائبية لم تعد للسكن سواء بالنسبة للمواطنين او بالنسبة للإدارة .

لكن المشرع جعل امكانية الترخيص بالبناء من قبل الادارة كاستثناء ضيق اذا دعت الضرورة لذلك ، خاصة اذا تعلق الامر بالأشخاص الذين يقطنون سلفا بالأماكن الغائبية لا بد من الاشارة هنا الى ان المشرع وفي كل مرة يشترط وجوب استصدار رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات قبل البدء في اي عمل من اعمال البناء والهدف من الترخيص هو توفير الحماية القبلية للأماكن الغائبية من اي خطر اذن فالرخصة واجبة وتسليمها الجهة المركزية والمتمثلة في الوزارة المكلفة بالغابات . (64)

خلاصة المبحث

نخلص أن المشرع الجزائري أولى اهتماما بالمحافظة على الاراضي الفلاحية والغابية من خلال العديد من النصوص القانونية التي تبدو فعالة وتوفر الحماية للعقار الفلاحي والغابي بحيث لا يسمح بإقامة الابنية إلا بشروط وضوابط محددة ولا يمكن الترخيص بالبناء إلا بما هو ضروري ووفق ترخيص إداري مسبق من الوزارة المعنية بالمشروع وهذا من أجل عدم فتح مجال التعدي على الاراضي الفلاحية والغابية وتغير وجهتها من خلال الرقابة على عملية البناء كون مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة وكذا المكلفة بالغابات يعد رأيها ضروري في مثل هذه الحالة نظرا للوظيفة الاقتصادية والاجتماعية المرجوة من العقار الفلاحي والغابي .

المبحث الرابع :

رخص البناء في المناطق ذات المميزات الخاصة

في هذا الصدد فإن القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة أخضع بعض المناطق التي تمتاز ببعض المميزات الطبيعية والبيئية الى حماية خاصة نظرا لما تحتويه من تنوع بيولوجي من حيث النباتات والحيوانات حيث فرض المشروع على إقامة أي منشأة صناعية مصنفة بموجب هذا القانون التي من شأنها أن تؤثر على البيئة أو المحيط أو الموقع أو المعالم السياحية الى إجراءات صارمة. (65)

المطلب الاول : الترخيص بالبناء المتعلق بالمؤسسات المصنفة

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

وفد جاءت المادة 19 من نفس القانون لتفصل هذه الاحكام والـضوابط حيث نصت على ((تخضع المؤسسات المصنفة حسب أهميتها وحسب الاخطار أو المضار التي تنجر عل راس استغلالها لترخيص من الوزير المكلف بالبيئة أو الوزير المعني عندما تكون هذه الرخصة منصوصا عليها في التشريع المعمول به ومن الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي)) ، كما نصت المادة 08 من قانون 90-25 على يجب تصميم المنشآت والـبنايات ذات الاستعمال المـهني والصناعي بكيفية تمكن من تفادي رمي النفايات الملوثة وكل العناصر الضارة

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

الحالة الثانية : اختصاص الوالي بمنح الترخيص

طبقا لنص المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 19-176 فان طلب الرخصة يجب أن يتضمن فرار من الوالي للترخيص بانـشاء او توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.(66)

المطلب الثاني : الترخيص بالبناء في المناطق المعرضة للكوارث

نظم القانون 04/88 المتضمن واعد الوقاية والتدخل والحد من أخطار الكوارث في اطار التنمية المستدامة(67) ترتيبات هامة تأخذ في الحسبان الاخطار الطبيعية بطريق مباشر أو غير مباشر وذلك من خلال منح رخص استغلال الاراضي ،حتى في حالة غياب تحديد محيط المناطق الخطرة او غياب ترتيبات منبثقة من القواعد المحلية او الوطنية للتعمير .

فاذا كان البناء او التهيئة مقررة في ارضية معرضة للإخطار الطبيعية كالزلازل والفيضانات وانزلاق التربة فيمكن ان ترفض رخصة البناء او تقبل بشرط احترام احكام خاصة من طرف صاحب البناء للتفادي وقوع كوارث

كما سمحت مواد أخرى في قانون التهيئة والتعمير ولو بطريقة غير مباشرة بالوقاية من الاخطار الطبيعية عند طلب ترخيص بالبناء حيث يمكن للرئيس البلدية رفض رخصة البناء أو التجزئة اذا كانت البناءات من طبيعتها تمس بالسلامة والأمن العمومي . (68)

خلاصة المبحث

في ختام هذا المبحث نكشف اراء السلطات المختصة في مجال الوقاية من الاخطار الطبيعية ويبرز اهتمام السلطات العمومية في الجزائر لوضع اطار قانوني لم يتجسد الا في العشرية الاخيرة لصدور القانون 04/20 وتكريسه بالقانون 04/24 السالف الذكر .

67 - القانون 04/24 المؤرخ 2024/02/26 المتضمن قواعد الوقاية والتدخل والحد من اخطار الكوارث في اطار التنمية المستدامة - جريدة رسمية العدد 16- 2024
68 - بوصفصاف خاد - الاليات القانونية للوقاية من الاخطار الطبيعية - مجلة الحقوق والعلوم السياسية - المجلد 11- العدد 02 - جامعة سطيف - 2018 - الصفحة 402

خاتمة:

لقد وضع المشرع الجزائري قواعد التي تساهم بدورها في منح رخصة البناء طبقا لقانون التهيئة والتعمير و النصوص المنظمة لها ، والتي تخضع لـها جميع البناءات سواء داخل المناطق المحمية او الخاصة وخارجها اذ حدد الشروط التي يجب توفرها في كل طالبي رخصة البناء ، وأحكام منحها و الوثائق الخاصة بطلبها و الجهة المؤهلة قانونا بمنحها ، واشترطت القوانين الخاصة بالبناء في المناطق المحمية الحصول على ترخيص مسبق لذلك وجب معرفة هذه المناطق وما تشمله من مواقع وتحديد الاجراءات والشروط التي يجب تطبيقها و احترامها للحصول على الترخيص و التي بدونها لا يمكن الحصول على رخصة البناء في المناطق المحمية.

من خلال التطرق لموضوع رخصة البناء الخاصة في التشريع الجزائري يتجلى الدور الهام والفـعال لرخصة البناء و ما تضمنه من تحكم في مشاريع البناء من خلال قواعد وشروط يجب توفرها في كل طالب رخصة بناء تقيدا وحماية لهذه المناطق من زحف الاسمنت والبناء الفوضوي ومن عبث الانسان عن طريق قوانين ذات الصلة غايتها تنظيم العمران مع الحفاظ على التراث الثقافي والتاريخي و الثروة الغابية و الحيوانية و الاوساط الطبيعية و المناظر على اساس احترام السياسة الوطنية لتهيئة العمرانية .

لكن واقع البناء في بلادنا يظهر ان عديد كبير من البناءات لم تنته الاشغال بها ابدا وأخرى مبنية بدون رخصة أو مخالفة لمضمونها وقواعد التعمير ولمواجهة هذا الوضع لجأ المشرع الى اصدار قانون 15/08 المـتعلق بقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها وكذا صدور القانون 55/22 لتسوية البناءات الي خضعت لتعديلات من أجل منح فرصة للمواطنين لتسوية البناءات المخالفة لرخص البناء الممنوحة .

اما بخصوص الترخيص الاداري المسبق جعل المشرع الحصول عليه من الجهة المركزية ما يتنافى مع مبدأ تقريب الادارة من المواطن واستحالة المام الوزارة بكل الرخص ودراسته لذلك كان من الافضل تجسيد النظام اللامركزي وتقريب الادارة من المواطن .

المراجع

الكتب والمؤلفات:

- 01-بالة عبد العالي – ا لوجيز في شرح قانون التعمير وفق لأحدث التعديلات – النشر الجامعي تلمسان الجزائر - 2021
- 02 -) عمار بوضيف – القرار الاداري دراسة قضائية فقهية - جسور للنش والتوزيع 2007

المذكرات الجامعية :

- 01-) كمال محمد الامين – الاختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء – اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام - كلية الحقوق والعلوم السياسية – جامعة ابي بكر بلقايد – تلمسان الجزائر – 2021 02-) شروقي محترف – البناء الفوضوي في الجزائر من وجهة نظر قانونية - مذكرة تخرج لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء - الدفعة 16 - 2008/2005
- 03-) قادري عبد الباسط / عون معمر – دور الشباك الوحيد في مجال التعمير - مذكرة ماستر قانون عقاري - جامعة حمة لخضر - الوادي -2020
- 04) - عفاف حميدة /محمد وليد بوعبدلي - رخص ابناء في المناطق الخاصة و المنازعات المترتبة عنها مذكرة ماستر قانون اداري - جامعة غرداية - 2018
- 05) - عباسة حسينة – الحماية القانونية للأملك العقارية الغابية - مذكرة ماستر - كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مستغانم - 202

المجلات العلمية :

- 01-) فيصل الوافي – دور رخصة البناء في التهيئة العمرانية و المنازعات المتعلقة بها في الجزائر مجلة تشريعات التعمير والبناء - العدد 05 – جامعة تبسة - 2018
- 02-) -احمد برادي / شتوان حنان - آليات حماية العقار الفلاحي في التشريع الجزائري – مجلة الابحاث القانونية – العدد 38 – الجزائر – 2019
- 03-) باجي بوقميحة نجية - آليات حماية الممتلكات الثقافية العقارية – المجلد 08 – العدد 14 كلية الحقوق جامعة الجزائر- 2020
- 04-) - بربيع محي الدين - رخصة البناء في مناطق التوسع والمواقع السياحية - مجلة العلوم القانونية والاجتماعية المجلد 06 العدد 03- جامعة وهران -2021
- 05-) - ايناس محمد الشريف / رشامحمد جعفر - السلطة المختصة بالترخيص الاداري (دراسة مقارنة) المجلد 36 الجزء الثالث – كلية الحقوق - جامعة بغداد -2021

06- امانى بن طراد - سهام قواسمية - دور رخصة البناء في حماية الارث الثقافي

العقاري في التشريع الجزائري - المجلد 02 - العدد 02 - جامعة سوق اهراس - 2023

07- جميلة دوار - شبك التعمير للمقاطعة الادارية في القانون الجزائري - مجلة الفكر القانوني

والسياسي - المجلد 08 العدد 01 - كلية الحقوق - جامعة برج بوعريريج - 2024

08- ربيعة صبايحي - الشروط القانونية للاستغلال العقار السياحي - مجلة النقدية للقانون

والعلوم السياحية - المجلد 9 - العدد 2

09- وليد ثابتي - نطاق الحماية للعقار الغابي في ظل القانون 12/84 المتضمن النظام العام

للغابات - مجلة الباحث لدراسات الاكاديمية - كلية الحقوق والعلوم السياسية - العدد 06-

جامعة باتنة - 2015

10-) - بوصف صاف خاد - الاليات القانونية للوقاية من الاخطار الطبيعية - مجلة الحقوق والعلوم

السياسية - المجلد 11- العدد 02 - جامعة سطيف - 2018

القوانين والمراسيم :

01- القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير - الجريدة الرسمية

العدد 52 المؤرخة في 1990/12/20 .

02- القانون 25 /90 المتعلق بالتوجيه العقاري - جريدة رسمية - عدد 49 المؤرخ

في 1990/11/18 .

03) القانون 16/08 يتضمن التوجيه الفلاحي مؤرخ في 1990/11/03 - جريدة رسمية

عدد 46 - مؤرخة 1990/11/03 .

04 -) المرسوم التنفيذي 247/24 المعدل والمتم للرسوم التنفيذية 19/15 المحدد لكيفيات تحضير

عقود التعمير وتسليمها جريدة رسمية - العدد 51 - المؤرخ 2024/ 07/28

05)- القانون 03/03 المعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية جريدة رسمية - عدد 11

المؤرخة في 2003/02/19

06) - القانون 04/24 المؤرخ 2024/02/26 المتضمن قواعد الوقاية والتدخل والحد من اخطار

الكوارث في اطار التنمية المستدامة - جريدة رسمية العدد 16- 2024

07)- القانون 12 /84 المؤرخ 23 /07/ 1984 - المتضمن النظام العام للغابات - جريدة رسمية

عدد 26 - لسنة 1984 المعدل والمتمم بالقانون 20/91 - جريدة رسمية - عدد 62 - لسنة 1991 .

08)- المرسوم التنفيذي 131/2000 المؤرخ في 11 /05 /2000 - الجريدة الرسمية - العدد 35

. 2000

09) - المرسوم التنفيذي 421 /04 لمحدد لكيفيات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة

والثقافة الجريدة الرسمية عدد 83 مؤرخة في 26 / 12 / 2004.

الفهرس:

الصفحة	العناوين
من 6 الى 7	مقدمة
10	الفصل الاول : الاطار المفاهيمي لرخصة البناء الاستثنائية (الخاصة)
11	المبحث الاول : مفهوم رخصة البناء
12	المطلب الاول : تعريف رخصة البناء
12	الفرع الاول : من حيث التشريع
12	الفرع الثاني : من الناحية الفقهية
13	المطلب الثاني : أصناف رخصة البناء
13	الفرع الاول : رخصة البناء العادية
13	الفرع الثاني : رخصة البناء الخاصة (الاستثنائية)
15	المطلب الثالث : اهمية رخصة البناء
16	المبحث الثاني : اللجان المكلفة بتحضير رخصة البناء تسليمها
17	المطلب الاول : لجنة الشباك الوحيد على مستوى البلدية
17	الفرع الاول : الاعضاء الدائمين
18	الفرع الثاني : الاعضاء غير دائمين
19	المطلب الثاني : لجنة الشباك الوحيد على مستوى الولاية
19	الفرع الاول : الاعضاء الدائمين
19	الفرع الثاني : الاعضاء غير الدائمين
20	المطلب الثالث : لجنة الشباك الوحيد على مستوى المقاطعة الادارية
20	الفرع الاول : الاعضاء الدائمين
21	الفرع الثاني : الاعضاء غير الدائمين
22	المبحث الثاني : الاجراءات المعتمدة في تسليم رخصة البناء
22	المطلب الاول : الجهة المختصة في اصدار رخصة البناء
22	الفرع الاول : رئيس المجلس الشعبي البلدي
23	الفرع الثاني : الوالي
23	الفرع الثالث : الوالي المنتدب
23	الفرع الرابع : الوزير المكلف بالعمران
24	المطلب الثاني : الاجراءات المتبعة في منح رخصة البناء
24	الفرع الاول : مرحلة الايداع على مستوى مصلحة المكلفة بالتعمير
25	الفرع الثاني : مرحلة دراسة طلب رخصة البناء

26	الفرع الثالث :مرحلة اصدار قرار رخصة البناء
28الى29	الفصل الثاني الخصوصية الاجرائية لرخص البناء في التشريع الجزائري
30	المبحث الاول : رخص البناء في المناطق الساحلية
31	المطلب الاول شروط منح رخصة البناء في المناطق الساحلية
31الى33	الفرع الاول : طلب رخصة البناء
34	الفرع الثاني : الترخيص كشرط مسبق للحصول على رخصة بناء في المناطق الساحلية
36	المطلب الثاني : اجراءات منح رخصة البناء في المناطق السياحية
36	الفرع الاول : الجهة المختصة بمنح قرار رخصة البناء
37	الفرع الثاني : دراسة طلب الترخيص بالبناء
40	المبحث الثاني: رخص البناء في المناطق الاثرية
	المطلب الاول : شروط منح رخصة البناء في المناطق الاثرية
41الى42	الفرع الاول : طلب رخصة البناء
43	الفرع الثاني : الترخيص كشرط مسبق للحصول على رخصة البناء في المناطق الاثرية
44	المطلب الثاني اجراءات منح رخصة البناء في المناطق الاثرية
44	الفرع الاول : التحقيق في ملف رخصة البناء
46	الفرع الثاني : اصدار القرار الاداري بمنح رخصة البناء
48	المبحث الثالث:رخص البناء في المناطق الفلاحية و الغابية
49	المطلب الاول :رخصة البناء في المناطق الفلاحية
56	الفرع الاول :شروط الحصول رخصة البناء في الاراضي
54	الفرع الثاني :اجراءات الحصول رخصة البناء في الاراضي الفلاحية
56	المطلب الاول : رخصة البناء في المناطق الغابية
57	الفرع الاول : قواعد البناء المخصصة لممارسة الاشغال المهنية
58	الفرع الثاني : قواعد البناء المخصصة للاستعمال السكني
60	المبحث الرابع:رخص البناء ذات المميزات الخاصة
61	المطلب الاول : الترخيص بالبناء المتعلق بالمؤسسات المصنفة
62	المطلب الثاني : الترخيص بالبناء في المناطق المعرضة للكوارث
63الى64	خاتمة

65 إلى 67	المراجع
68 إلى 70	الفهرس