



جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريريج -
كلية الحقوق و العلوم السياسية



قسم الحقوق

دور رخصة البناء في الحفاظ على البيئة

مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص : قانون التهيئة و التعمير

المشرفة الدكتورة :

صحراوي شهرزاد

- من إعداد الطالبين :

- بوعروة مصطفى

- زيداني حسام الدين

لجنة المناقشة

رقم	الاسم واللقب	الرتبة	مؤسسة الانتماء	الصّفة
1	حمزة عياش	استاذ محاضر ب	جامعة برج بوعريريج	رئيسا
2	شهرزاد صحراوي	استاذ مساعد أ	جامعة برج بوعريريج	مشرفا، مقررا
3	رضا بوعافية	استاذ محاضر ب	جامعة برج بوعريريج	ممتحنا

السنة الجامعية : 2019- 2020

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

"قال ربي اشرح لي صدري و يسر لي أمري و احلك عقدة مني
لساني يفتحوا قولي "

الآيات 24 - 25 - 26 - 27 من سورة طه

شكر و تقدير

نتقدم بوافر الشكر والامتنان إلى الأستاذة المشرفة:
الدكتورة "صحراوي شحرزاد"، على الإشراف على مذكرة تخرجنا وعلى
توجيهاتها القيمة.

كما نتوجه بالشكر إلى كل الأساتذة الذين رافقونا طيلة مشوار الدراسة و كل
من ساعدنا من قريب أو من بعيد في إنجاز هذا العمل المتواضع.

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع و ثمرة جهدي و حياتي الدراسية إلى اللذين سهروا علي

من الصغر إلى الكبر و سندي المعنوي و المادي الوالدين حفظهما الله و رعاهما

و أطال الله في عمرهما

إلى كل أفراد العائلة كئيدا و صغيرا و إلى جميع الأهل و الأقارب

إلى كل الأصدقاء و الأحياب

إلى كل زملاء الدراسة

إلى كل من يعرفني سواء من قريب او من بعيد

مصطفى

إهداء

إلى أبي القدوة الحسنة في الحياة.

إلى أمي ملاكي الحارس ، رمز التضحية و الوفاء التي ضحت بالكثير من أجل
تعليمي أطال الله في عمرها .

إلى إخوتي.

إلى الزوجة الكريمة عرفانا لوقوفها بجاني .

إلى جميع زملاء في العمل.

إلى الأستاذة المشرفة د/ صحراوي شحرزاد.

أهدي هذا العمل المتواضع إلى هؤلاء جميعا.

حسام الدين

مقدمة

مقدمة

تعرضت البيئة في الجزائر الى تدهور كبير نتيجة العديد من الاسباب أهمها التحولات الصناعية والاقتصادية و لا مبالاة الأفراد من الجانب البيئي الذي بدأت تظهر بوادره في التلوث الكبير نتيجة البناءات الفوضوية من جهة ومن جهة أخرى تحطيم المساحات الغابية والمساحات الخضراء من محميات وبحيرات وكذا ضفاف الأنهار والوديان. ولمواجهة هذا التدهور البيئي اولت الدولة الجزائرية اهتماما كبيرا بقوانين العمران خاصة منها قانون البناء و التعمير، الذي فرض قوانين تنظيمية للبناء ومن تلك السياسات رخصة البناء التي تعتبر من بين أهم البروتوكولات التي يجب على الأفراد قبل القيام بعملية البناء أو تعديل البناء وغيرها الحصول على رخصة البناء التي تحدد الشخص والمكان والزمان المراد البناء عليه وفقا للتنظيمات والقوانين المتفق عليها من الجانب البيئي وكذا العمراني اللذان يلتقيان في نقطة مهمة ألا وهي المحافظة على البيئة ولا يمكن لأحدهما أن يتخلى عن الآخر لأنهما متوافقان في العديد من الجوانب خاصة المشاريع العمرانية والصناعية التي انهكت الجانب البيئي .

.1 أهمية الموضوع:

تكمن أهمية الموضوع في وجوب فرض الدولة لقوانين التهيئة والتعمير على الأفراد لحماية البيئة والحركة العمرانية ، لان تنظيم هذا الأخير يضمن بيئة سليمة وحياة سليمة للأفراد والمجتمعات من الجانب الثقافي والاجتماعي للمواطن ، فقانون التهيئة والتعمير لم يفرض نصوصه في أرض الواقع، وحماية البيئة هنا تكمن في وجوب الأفراد الحصول على رخصة البناء واقتنائها قبل القيام بأعمال البناء والتهيئة لتكون فيها صرامة وتطبيق للقوانين وحماية للبيئة ومعاقبة مخالفتي شروط رخصة البناء ، وما زاد كذلك من أهمية هذا الموضوع هو إتفاقة الدولة للبنىات الفوضوية والقضاء عليها تدريجيا قصد استرجاع مساحات مهمة من أراضي فلاحية وأخرى بمحاذاة الأودية والبنىات الهشة قصد المحافظة على الأرواح وكذا الجانب الجمالي للمباني.

.II مبررات اختيار الموضوع

هناك أسباب عديدة تدفع الباحث لاختيار موضوع بحثه منها ما يتعلق بالجوانب الموضوعية وكذلك ما يندرج تحت مبررات ذاتية.

1-المبررات الموضوعية:

ان الانتشار الكبير للبناء الفوضوي في معظم أرجاء ولايات الوطن وانتشار التلوث البيئي و الاعتداء على المساحات الخضراء سببه عدم احترام قواعد وشروط التهيئة والتعمير والشروط التقنية للبناء أي رخصة البناء مما ينتج آثارا سلبية على السياسة العمرانية للدولة وكذلك ينتج آثارا سلبية على البيئة، لذا سنحاول دراسة دور رخصة البناء في الجزائر في حماية البيئة والمحافظة عليها.

2 -المبررات الذاتية:

إن أي بحث علمي لا يخل من رغبة ذاتية تدفع الباحث إلى إنجازه، ولعل ما يدفعنا إلى إنجاز هذا الموضوع رغبتنا في اضافة دراسة اكااديمية تساهم في اثناء المكتبة حول دور رخصة البناء في حماية البيئة في الجزائر، خاصة في ظل تنامي ظاهرة البناءات الفوضوية والاستغلال الغير عقلاني للأراضي سواء فلاحية أو تابعة لأملاك الدولة أو ممنوع فيها البناء قصد بناء منازل ومصانع لا تخضع لقواعد التهيئة العمرانية مما يسبب تلوث في البيئة.

III. الدراسات السابقة :

اخترنا من بين اهم الدراسات التي تناولت موضوع دور رخصة البناء في حماية البيئة في الجزائر ثلاث منها كتاب من تحرير الأستاذ "أشرف شمس الدين" تحت عنوان "شرح قانون التوجيه وتنظيم أعمال البناء" الصادر سنة 1990و الذي تناول فيه إشكالية "رخصة البناء وتنظيم أعمال البناء"، وكذلك كتاب من تحرير الأستاذ "عزري الزين" تحت عنوان "قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها الصادر في سنة 2005"، وكذا مذكرة تخرج ماجستير في القانون الخاص تخصص القانون المدني الأساسي من تحرير الطالب "قدراحمد" تحت عنوان "تأثير نظام الرخص العمرانية على البيئة وفق القانون الجزائري".

IV. الإشكالية :

تهدف الدراسة الى الاجابة على الاشكالية التالية

مامدى مساهمة رخصة البناء في حماية البيئة في الجزائر ؟

.V. التساؤلات الفرعية:

وحتى يتيسر لنا الإحاطة بجوانب الموضوع ارتأينا تجزئة الإشكالية العامة إلى التساؤلات الفرعية التالية :

- ماهي الاجراءات القانونية للحصول على رخصة البناء في الجزائر ؟

-مامدى مساهمة الاطار القانوني لرخصة البناء في حماية البيئة في الجزائر؟

.VI. صعوبات الدراسة:

من بين الصعوبات التي تلقيناها غلق المكتبات اثر ازمة الكورنا وصعوبة التنقل بين المدن لعدم توفر النقل ، وقلة المراجع وانحصار معلوماتنا من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وكذا المرسوم التنفيذي 91-176،بالإضافة الى كثرة النصوص القانونية وتشعبها بالإضافة الى التعديلات الكثيرة مما صعب إلينا مهمة البحث.

.VII. الإطار المنهجي:

تعتمد هذه الدراسة على منهج وصفى تحليلي يسمح لنا بوصف دور رخصة البناء في حماية البيئة في الجزائر من خلال جمع مختلف المعلومات المتعلقة برخصة البناء وتحليلها ، والوصول الى نتائج حولها ، كما تعتمد الدراسة على المقرب القانوني لدراسة وتحليل الاطار القانوني المنظم لرخصة البناء ودورها في حماية البيئة في الجزائر .

.VIII. خطة البحث:

انطلاقا من الإشكالية المطروحة عمدنا إلى تصميم الدراسة وفق خطة تنقسم إلى فصلين على النحو التالي :

يتناول الفصل الاول رخصة البناء وإجراءاتها القانونية من خلال معالجة مفهوم رخصة البناء، ومن ثم تناول اجراءات الحصول على رخصة البناء وصولا الى دراسة آثار منح رخصة البناء ونهاية صلاحيتها.

أما الفصل الثاني فيتناول الضوابط البيئية في رخصة البناء ودورها في حماية البيئة في التشريع الجزائري من خلال ثلاث مباحث حيث تناول المبحث الاول دراسة الاطار

القانوني للضوابط البيئية في رخصة البناء والمقسم الى اساس تشريعي و اساس تنظيمي
بالإضافة الى دراسة المبحث الثاني مظاهر الضوابط البيئية في ملف رخصة البناء والمقسم
الى الضوابط البيئية في ملف رخصة البناء ومظاهر القيود البيئية عند دراسة ملف محتوى
رخصة البناء والفصل فيه، وفي الاخير تناول المبحث الثالث مظاهر تجسيد الضوابط
البيئية في البناءات من خلال دراسة القيود المفروضة على عاتق الباني ومظاهر البعد
البيئي في البناءات.

الفصل الأول:

مفهوم رخصة البناء وإجراءاتها

القانونية

الفصل الاول : مفهوم رخصة البناء وإجراءاتها القانونية .

من اجل المحافظة على جمال وتناسق المباني يجب أن تتوفر قواعد عامة ومجردة لابد للأفراد أن يلتزموا بها ولا بد من توفر أدوات تضمن تطبيق وتفعيل قواعدها على ارض الواقع من بين هذه القواعد رخصة البناء ، التي يسعى من خلالها المشرع أن يفرض آليات الرقابة على أعمال البناء التي من خلالها يمكن له أن يقوم بمعاينة ومطابقة هذه الأعمال لأهداف الضبط العام التقليدية، وأهداف تنظيم المباني، وعند تسلم رخصة البناء ينتج عنها آثار قانونية بالنسبة للأفراد التي تحصلت على هذه الرخصة من انتهاء الصلاحية سواء كان هذا الانتهاء طبيعي أو عن طريق سحبها من طرف الإدارة.

المبحث الأول: مفهوم رخصة البناء

لقد قام المشرع الجزائري من خلال العديد من النصوص القانونية بتقييد رخصة البناء وذلك من أجل تنظيم حركة البناء والتوسع العمراني، ومن أجل القيام بأي عمل من هذه الأعمال يجب الحصول على رخصة البناء، كما قام بتحديد إجراءات الحصول على رخصة البناء .

وبناء على ذلك يتطرق المبحث الأول إلى تعريف رخصة البناء ، أما المطلب الثاني فيتناول خصائص وأهداف رخصة البناء، أما المطلب الثالث فيتطرق إلى شروط رخصة البناء.

المطلب الأول: تعريف رخصة البناء.

لم يتطرق المشرع الجزائري الى تعريف رخصة البناء في قانون التهيئة و التعمير، بل ذكر فقط بأنها ترخيص تسلمه الهيئة المختصة بذلك ، كما حدد أشغال البناء الخاصة بها ، لذا يتوجب الرجوع إلى كل من الفقه و القضاء لتحديد تعريف دقيق لها .

الفرع الأول: التعريف الفقهي لرخصة البناء.

وردت عدة تعاريف فقهية لرخصة البناء ، فلقد عرفت مثلا بأنها " الرخصة التي منحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء " .

كما عرفت أيضا بأنها " التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية ان اعمال البناء التي ستم تحترم الضرورات القانونية و التنظيمية في مجال العمران"¹، ويستشف من خلال هذين التعريفين أن الأول لم يربط الترخيص بالبناء وفقا لما يقتضيه قانون العمران، فلا يكفي منح الرخصة دون إتباع القواعد التنظيمية و التقنية لهذا البناء.

1 الزين عزري ، اجراءات اصدار قرارات البناء،و الهدم في التشريع الجزائري ، مجلة المفكر ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 3 ، 2015،ص11.

الفصل الأول: مفهوم رخصة البناء وإجراءاتها القانونية

أما التعريف الثاني و إن كان لم يغفل عن ذكر ذلك إلا انه وقع في عمومية تعبير لفظي من خلال العبارتين - التصرف السابق- و - أعمال البناء- فهل كل تصرف سابق للبناء تمارسه السلطة الادارية المختصة يعد ترخيصا.

كما عرفها الدكتور عزري الزين بأنها " القرار الصادر من سلطة مختصة يمنح بمقتضاه الحق للشخص طبيعيا او معنويا بإقامة بناء جديد او تغيير بناء قائم قبل البدء في اعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران"¹.
الفرع الثاني: التعريف القضائي لرخصة البناء.

عرف القضاء الفرنسي رخصة البناء في حكم صادر له عن محكمة جنابات تولوز بتاريخ 07 فيفري 1947 بأنها " ترخيص إداري و إجراء من إجراءات الضبط الإداري و تعني الترخيص بعمل ، أي السماح بالقيام بعمل و ليس لها علاقة بحق الملكية ، أي انها لا تمنح حق بالملكية و ليس لها أي أثر فيما يتعلق بملكية الارض".

كما عرف القضاء المصري رخصة البناء في حكم صادر له عن محكمة القضاء الإداري في القضية رقم 1909 بتاريخ 08/01/1980 بأنها " صورة من صور نشاط الضبط الإداري و هو ممارسة لسلطة تقديرية تضيق و تتسع حسبما تتطلبه القوانين واللوائح المنظمة لها من قيود و إشتراطات"².

من خلال هذين التعريفين أن كلاهما يعتبران رخصة البناء إجراء من إجراءات الضبط الإداري و الذي يأخذ صفة الترخيص و هذا الأخير يقصد به الإذن الصادر من الإدارة المختصة لمزاولة عمل معين ، و هو بالغ الأهمية.

1 عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري ، رخصة البناء و الهدم ،مجلة الفقه و القانون ، العدد الثالث، 2013،ص 02.

2كريمة منصورى ، رخصة البناء كآلية رقابة في مجال التهيئة و التعمير ،مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون اداري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2016، ص 08.

الفرع الثالث: التعريف التشريعي لرخصة البناء.

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء في القوانين المتعلقة بها بل تناولها في المادة 52 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالنص على انها " تشترط رخصة البناء من اجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان إستعمالها و لتمديد البنايات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه او الواجهات المفضية على الساحة العمومية و لإنجاز جدار صلب للتدعيم او التسييج"¹.

استثنى المشرع الجزائري البنايات التي تتسم بسرية الدفاع الوطني من الحصول

على هذه الرخصة².

نصت المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 على انه " يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الارضية و المقاس و الواجهة و الاستعمال أو الواجهة و الهيكل الحامل للبناية و الشبكات المشتركة العابرة للملكية على حيازة رخصة البناء"³.

من خلال نص المادة 52 من القانون رقم 90-29 المذكور اعلاه و المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يلاحظ ان رخصة البناء وثيقة إدارية تمنح في شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي حائزا مالكا لقطعة ارضية بغرض إنجاز بناء جديد أو تغيير بناء قائم بشرط تسليم ملف كامل مدعم بكل النسخ المثبتة للصفة⁴.

1 قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01/12/1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير ، ج ر ، عدد 52، مؤرخ في 2004.

2 لمادة 53 من قانون 90-29 ، مرجع سابق .

3 المادة 41 مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، ج ر ، عدد 07، مؤرخ في 12 فيبرير 2015.

4 فلة مزود ، رخصة البناء آلية لحماية النظام العام العمراني، مجلة جيل الابحاث القانونية المعمقة ، الجزائر ، العدد السادس ، 2016 ، ص 108.

المطلب الثاني : خصائص وأهداف رخصة البناء

تكيف رخصة البناء من الناحية القانونية على أنها قرار إداري من قبيل الأعمال الإدارية¹ هذا بالنظر إلى الجهة الإدارية المصدرة للقرار (رئيس المجلس الشعبي البلدي الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير) كل حسب اختصاصه المحدد قانونا وبالتالي فإن خصائص رخصة البناء تحدد فيما يلي :

- صدور قرار إداري بالبناء من السلطة المختصة.
 - أن يكون القرار قبليا أي تمنح بموجب قرار قبل الشروع في أعمال البناء.
 - أن يشمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم².
- وتختص كذلك بـ:

أ) قرار إداري مسبق : هي إجراء ضروري يسلم لتشييد بناء أو إدخال تعديل عليه وهذا ما نصت عليه المادة 6 من القانون 15_08. يمنع القيام بتشييد أي بناية دون الحصول المسبق على رخصة البناء³.

ب) قرار إداري إفرادي: بمعنى تصدره الجهة المخول لها ذلك بصورة انفرادية من رئيس المجلس الشعبي البلدي ،الوالي ،الوزير المكلف بالتعمير⁴.

ج) ذات طابع توحيدي: بمعنى تشترط لكل عملية تشييد بناية أو منشأة تحمل نفس المواصفات أو مخصص لنفس الغرض⁵.

1 محمد الصغير بعلي ،"تسليم رخصة البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية المركز الجامعي العربي بن التبيسي ،العدد 1، تبسه، 2007، ص 18،

2 عفاف حبه ، "دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران "، مجلة المفكر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية العدد 6، جامعة محمد خيضر، 2010، ص 310.

3 أمال يعيش تمام ، "التدابير الجديدة المنظمة لرخصة البناء وأثرها على ضبط السياسة العمرانية للدولة "، مداخلة في المنتدى 13 حول السياسات العمرانية والتنمية الجهوية في الأنظمة المقارنة ، جامعة محمد خيضر بسكرة جانفي 2014، ص 30.

4 خيرة بن سالم ، رخصة البناء كألية لحماية البيئة، مجلة الفقه و القانون، العدد 27، جانفي 2015، ص 61.

5 صافية أولد رباح اقلولي ، "رخصة البناء كألية لحماية البيئة في القانون الجزائري "، مداخلة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر 'الواقع والأفاق'، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2007، ص 47.

إن السبب من وراء فرض رخصة البناء هو لعدة أهداف وهي:

- أ) أداة لمراقبة مدى احترام القواعد العامة والمبادئ المعمول بها في التهيئة والتعمير¹.
- ب) إيجاد التوازن بين مصلحة المستفيد من رخصة البناء لتلبية حاجته في مجال السكن أو لأغراض أخرى وبين المصلحة العامة في احترام قواعد العمران وحماية البيئة².
- ج) آلية وقائية على المستفيد من الخسائر المادية والعقوبات التي قد يفرضها قانون التهيئة والتعمير إذا لم يلتزم بها³.

المطلب الثالث : شروط رخصة البناء.

قبل منح رخصة البناء يجب التأكد من صفة طالب الرخصة وتحديد أعمال البناء التي تستوجب الحصول على ترخيص البناء قبل الشروع فيها، فقد اشترط المشرع الجزائري منح رخصة البناء في قوانين العمران لاسيما في القانون رقم 29.90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وفي النصوص التنظيمية كالمرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل والمتمم⁴.

وبالتالي يوجد نوعين من الشروط منها ما يتعلق بطالب الرخصة ، ومنها ما يتعلق بأعمال البناء المعنية بالرخصة.

الفرع الاول :الشروط المتعلقة بالطالب

حق البناء مرتبط بحق الملكية وبالتالي لا يجوز لغير مالك الأرض أن يحصل على هذه الرخصة طبقا لنص المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم التي تنص

1 نفس المرجع ، ص 47.

2 منى لطرش ، رخصة البناء ، رسالة لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق بجامعة منتوري بقسنطينة ، 1998-1999، ص84.

3 أمال يعيش تمام ، المرجع السابق ، ص 05 .

4 مرسوم تنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28-05-1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية العدد 26، الصادر في 01-06-1991، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-03، المؤرخ في 07 يناير سنة 2006، الجريدة الرسمية العدد 01، الصادرة في 08-01-2006، وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-307، المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، الجريدة الرسمية العدد 55، الصادرة في 27-09-2009.

الفصل الأول: مفهوم رخصة البناء وإجراءاتها القانونية

على "حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم"¹. كما أضاف المرسوم التنفيذي رقم 91-176 أشخاصاً آخرين منحهم الحق في طلب رخصة البناء باعتبارهم يستمدون هذا الحق من المالك الأصلي، إذ نصت المادة 34 منه على أنه "ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو التهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية"². كما أجاز قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 لصاحب شهادة الحيازة الممنوحة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي الحصول على رخصة البناء، وهذا ما يفهم من تعبير المادة 34 من المرسوم المذكور أعلاه والتي تستلزم أن يرفق طلب رخصة البناء بنسخة من شهادة الحيازة .

وهذه الشهادة تمنح في إطار حددته المادة 39 من قانون رقم 90-29 والتي تنص "يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة، وعلانية، لا تشوبها شبه أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة، وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي"³.

(1) المالك أو وكيله.

كرست المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير وكذا المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 مبدأ ملكية الأرض من أجل ممارسة حق البناء وذلك بإرفاق ملف طلب رخصة

1 انظر المادة 50 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

2 انظر المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 .

3 انظر المادة 39 من قانون 90-25 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

الفصل الأول: مفهوم رخصة البناء وإجراءاتها القانونية

البناء بنسخة من عقد الملكية المحرر في الشكل الرسمي المشهر طبقا لنص المادة 324 مكرر من القانون المدني¹.

العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ماتلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه"، أما فيما يتعلق بإجراء الشهر الناقل للملكية فقد نصت المادة 793 من نفس القانون على أنه "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كانت بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا رعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون بالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري".

كما تجدر الإشارة إلى أن رخصة البناء تسلم للأشخاص المعنوية العامة أو الخاصة إذا ما كانت مالكة لقطع أرضية وترغب في أعمال التشييد، إلا أن قانون رقم 90-29 أغفل التعرض إلى هذه الصفة في المادة 50 منه بالرغم من أنه أبقاها فيما يخص طلب شهادة التعمير في المادة 51 منه² يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني قبل الشروع في الدراسات، أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية، يحدد التنظيم شروط وكيفيات تسليم شهادة التعمير".

ونظرا لكثرة البناءات الفوضوية غير المرخصة كون أن أصحابها لا يحوزون عقود ملكية تمكنهم من ذلك، جاءت المادة 34 من المرسوم 91-176 والتي وسعت من دائرة الأشخاص الذين يمكنهم طلب رخصة البناء.

أما بالنسبة للوكيل فإنه يجوز له طلب رخصة البناء وذلك عن طريق تقديم وكالة خاصة

(2) المستأجر المرخص له:

يمكن لمستأجر العقار سواء كان هذا العقار عبارة عن قطعة أرضية أو بناية بمقتضى المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل والمتمم أن يطلب رخصة

¹ المادة 324 مكرر من القانون المدني الجزائري المؤرخ في 03-ماي-1988.

² انظر المادة 51 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

الفصل الأول: مفهوم رخصة البناء وإجراءاتها القانونية

البناء وذلك بعد الموافقة الصريحة من المالك، على أن يكون الاستغلال باسم المستأجر ولحسابه.

(3) الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية:

تطبيقاً لنص المادة 34 من المرسوم المذكور أعلاه فإن الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية يمكنها طلب رخصة بناء كمديريات المصالح الخارجية للوزارات والمؤسسات العامة ، ومن أجل ذلك يجب تقديم نسخة من القرار الإداري المتعلق بتخصيص قطعة الأرض أو البناية.

يعتبر قرار التخصيص أحد طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة وتعرفه المادة 82 من قانون الأملاك الوطنية بأنه "يعني التخصيص باستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام ، يتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما وقصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها ..."¹.

(4) الحائز:

يمكن للحائز طبقاً للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري طلب رخصة البناء ، إذ أنها تنص على أنه "يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ملكية مستمرة وغير متقطعة وهادئة وعلانية لا تشوبها شبهة ، أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي " .

ولقد تم استحداث شهادة الحيازة بقصد تطهير العقار في الأماكن التي لم يشملها المسح وتسلم شهادة الحيازة لطالبيها إذا استمرت حيازته سنة على الأقل ، وهذا حسب

¹ المادة 82 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52، سنة 1990.

الفصل الأول: مفهوم رخصة البناء وإجراءاتها القانونية

المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 يوليو 1991 الذي يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها .

5) صاحب حق الامتياز:

تنص المادة 51 من القانون 91-02 المتضمن قانون المالية لسنة 1997 على أنه "يمكن التنازل أو المنح بامتياز الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة أو الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني ، وذلك لهيئات عمومية أو المعترف بمنفعتها العمومية أو إلى الجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي ومؤسسات عمومية ذات الطابع الاقتصادي وأشخاص طبيعيين أو اعتباريين خاضعين للقانون الخاص. يعطي المنح بالإعتبار المذكور في الفقرتين السابقتين للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء طبقاً للتشريع الساري المفعول ..".

وعلى هذا فقد منح هذا القانون الحق لصاحب الامتياز على الأرض التابعة للملكية الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية أو المعترف بمنفعتها العمومية في طلب رخصة البناء كشخصية جديدة لم يتعرض لها قانون التهيئة والتعمير¹ ولا حتى المرسوم التنفيذي رقم 91-176.

الفرع الثاني: أعمال البناء الخاصة بالرخصة.

يجمع الفقهاء على أن البناء هو كل المنشآت التي تقام وتتصل بالأرض، وهي قد تتمثل في المباني أي ما يقيمه الإنسان ليتحرك بداخله وتقدم نوعاً من الحماية والمأوى هذا يشمل كل المباني بغض النظر عن الغرض المخصص له سكن، استغلال زراعي أو صناعي أو المكان الموجود به الريف أو المدينة أو الشكل الذي تتخذه منازل، فيلات عمارات، أسواق مغطاة... الخ، أما أعمال البناء بمفهومها الواسع، هي إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو تعليتها أو تدعيمها أو تغطية واجهات المباني القائمة بالبياض وخلافه².

1 قانون رقم 90-29 معدل ومتمم، المرجع السابق.

2 الزيين عزري، المرجع السابق، ص 16.

وفي هذا المجال تنص المادة 52-01 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على "تتطلب رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها وتمديد البنايات الموجودة ، تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية ، وإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج ، يمكن تصنيف هذه الأعمال إلى صنفين:

- **الصنف الأول** : يتعلق بتشييد بنايات جديدة أو إنشاؤها ، ويقصد بالإنشاء الإحداث والإيجاد ، بإنشاء المباني يعني استحداثها وإيجادها من العدم الشروع ثم البدء في إقامتها لأول مرة¹ ، ذلك بوضع أساسات البناء من البداية أو هدم بناية لإعادة البناء.

- **الصنف الثاني**: يتمثل حسب نفس المادة 52 الأعمال الخاصة بالمباني القائمة وتتمثل في:

(أ) تمديد البنايات الموجودة كتمديد في الطول والعرض للبناء ، الزيادة في الأدوار.

(ب) تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه ، التغيير في هيكل البناء وذلك بقصد تعديل معالم البناء والتغيير في شكله.

(ج) تغيير الواجهات المفضية على الساحات العمومية ، تغيير الواجهات الخارجية المفضية على الطريق العام ، هذا النوع من البناء يتطلب الحصول على رخصة البناء نظرا لعلاقاته المباشرة بجمال وتناسق البنايات.

(د) إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج كتنقية البناء وإزالة ما به من خلل وعيوب².

إذا كانت هذه هي أنواع البنايات التي تحتاج لرخصة البناء ، فلا بد الإشارة الى نوع من أعمال البناء غير المعنية برخصة البناء والتي تتعلق بأمن الدولة والدفاع الوطني حيث تتطلب السرية في عملية الإنجاز³ ، وهذا ما نصت عليه المادة 5 من القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم "لا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتمى بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير و البناء" .

1 حبة عفاف، المرجع السابق، ص 313.

2 أنظر المادة 51 الفقرة 01 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق.

3 أنظر المادة 53 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم .

المبحث الثاني: إجراءات الحصول على رخصة البناء.

طبقا للقواعد القانونية المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بتحديد كفايات لتحضير شهادة التعمير ورخصة البناء ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة وتسميتها فقد اخضع منح رخصة البناء إلى مجموعة من الإجراءات الواجب إتباعها حتى يصدر قرار منح رخصة البناء .

المطلب الأول : تقديم طلب رخصة البناء.

يتم تقديم طلب رخصة البناء بإيداع الملف لدى الإدارة المختصة بذلك.

أولاً: تكوين الملف الإداري:

تتشرط المواد 34 و 35 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176¹ المحدد لكفايات تحضير شهادة التعمير أو رخصة التجزئة ، شهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك المعدل والمتمم ، ان يتضمن الملف ما يلي:

1. تقديم طلب رخصة البناء موقعا من طرف المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض او البناية.
2. يجب أن يودع الملف بالوثائق التالية:

- 1- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخه من شهادة الحيازة أو توكيلا، ذلك لتحديد صفة الطالب.
- 2- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية².

ثانياً: تكوين الملف التقني:

ترفق الوثائق السابقة بملف تقني يتضمن³:

- أ) تصميم الموقع يعد على سلم 2000 - 01 أو 5000 - 01 يشتمل على الواجهة وشبكات الخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

1 انظر المواد 34 و 35 من المرسوم التنفيذي 91-176، المرجع السابق.

2 حبة عفاف ، المرجع السابق، ص 314.

3 انظر المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

ب) مخطط كتلة البناء والتهيئة معد على سلم 1:2000 أو 1:5000 يتضمن ما يلي:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجيهها ورسم الأسياج عند الاقتضاء.
- نوع طوابق البناء المجاورة وارتفاعها أو عددها.
- ارتفاع البناء الموجودة أو المبرمجة وعدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية أو غير مبنية.
- المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المسموح ببنائها بالنسبة لقطعة الأرض.
- بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.
- ج) تصاميم معدة على سلم 1:50-1 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البنية والمشملة شبكة جر المياه الصالحة للشرب ، ومياه الصرف الصحي والكهرباء والتدفئة والواجهات بما فيها واجهة الأسيجة والمقاطع الترشيدية¹.
- د) يضاف إلى الملف وثائق أخرى تتعلق بملف رخصة التجزئة طبقا للمادة 57 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم². والتي تنص على انه "تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين او عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، تحضر وتسلم رخصة التجزئة تسلم في الأشكال وبالشروط التي يحددها التنظيم"، وذلك للبناء المبرمجة على قطعة أرضية تدخل ضمن ارض مجزئة لغرض السكن أو لغرض آخر.

ه) يجب إرفاق الملف بوثائق أخرى تثبت مدى ملائمة مشروع البناء مع قواعد حماية البيئة، وتتمثل هذه الوثائق حسب المادة 35فقرة 05من المرسوم التنفيذي - 176 المعدل والمتمم في مذكرة بالنسبة للمباني الصناعية تبين نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكميتها المضرة بالصحة العمومية والزراعة والمحيط والموجودة في المياه القذرة المصروفة وانبعاث الغازات وترتيب المعالجة والتخزين والتصفية، وكذا بمستوى الضجيج

1 حبة عفاف ، المرجع السابق ، ص 315.

2 انظر المادة 57من القانون 90-29المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، مرجع سابق.

الفصل الأول: مفهوم رخصة البناء وإجراءاتها القانونية

المنبعث بالنسبة للبناء ذات الاستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور ، صف الى قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنعة في فئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.

بالإضافة الى ماسبق يجب دراسة مدى تأثير مشاريع البناء على البيئة وهي أداة جديدة¹ أدخلها قانون 83-03 المؤرخ في 05 فبراير 1983 المتعلق بحماية البيئة وكذا المرسوم التنفيذي رقم 90-78 المتعلق بدراسات مدى التأثير على البيئة .
إن هدف هذه الدراسة هو معرفة وتقدير الانعكاسات المباشرة أو الغير مباشرة للمشاريع على التوازن البيئي وكذا على إطار ونوعية معيشة السكان.

ثالثا: تأشيرة مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين:

تنص المادة 55 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على "يجب ان يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين في إطار عقد تسيير المشروع ،يحتوي المشروع المعماري على تصاميم ووثائق تبين موقع المشروع وتنظيمه وحجمه ونوع الواجهات وكذا مواد البناء والألوان المختارة التي تبرز الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع الجزائري.

تحتوي الدراسات التقنية خصوصا على الهندسة المدنية للهياكل وكذا الأشغال الثانوية".

كما تنص المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل والمتمم "يجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري وبدراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء، بالاشتراك بين المهندس المعماري والمهندس في الهندسة المدنية الممارسين لمهنتيهما حسب الإجراءات القانونية المعمول بها ، وتؤشر من طرفهما كل فيما يخصه طبقا لأحكام المادة 55 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم المذكور أعلاه.

¹ يوسف بناصر ، رخصة البناء وحماية البيئة ،المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية ، العدد04،كلية الحقوق، جامعة الجزائر،1993، ص 832.

يمكن أن يطلب من مصالح التعمير المختصة إقليمياً دراسة الملف المعماري لمشاريع البناء من أجل الحصول على رأي مسبق قبل إنجاز الدراسات التقنية التي تحتوي على الهندسة المدنية وأجزاء البناء الثانوية".

من خلال المادتين المذكورتين أعلاه ، نستنتج أنه لا بد أن توضع المشاريع الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين ، وعليه أن يرفق طلب الترخيص بتأشيرة المهندسين ، وتجدر الإشارة إلى أن الأمر كان يقتصر على المهندس المعماري فقط¹، وتم إضافة المهندس في الهندسة المدنية بمقتضى التعديل الذي طرأ في المادة 55 من قانون التهيئة والتعمير بمقتضى المادة 5 من القانون 04-05 المؤرخ في 14 غشت 2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

وكذا التعديل الذي طرأ على المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 بمقتضى المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 03-06 المعدل والمتمم له.

يودع ملف طلب رخصة البناء في 5 نسخ إلى السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود قطعة الأرض طبقاً للمادة 37 من المرسوم رقم 91-176 الذي ينص على "يرسل طلب رخصة البناء والوثائق المرفقة به في جميع الحالات في خمسة نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي ببلدية محل وجود قطعة الأرض ، يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقيق في الوثائق الضرورية التي ينبغي ان تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل".

غير أنه يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يمتنع عن تقديم الوصل إذا لاحظ أن مشتملات الملف غير كاملة كما هو محدد في المادتين 34-35 من المرسوم السابق ومطابقة شغل الأراضي.

¹ منصور مجاجي ، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة البحوث والدراسات العلمية العدد الأول، 2007، ص 37.

وفي حالة انعدام ذلك ،تكون مطابقة لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك من جهة أخرى أن يراعي التحضير للرخصة دائما موقع البناية أو البنايات المبرمجة ونوعها محل إنشائها وخدمتها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان. من خلال ما سبق نجد أنه قبل تسليم الرخصة يجب التأكد من أن مشروع البناء لا يخالف الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري العمل بها والمتعلقة بالبيئة.

المطلب الثاني: التحقيق في طلب الرخصة.

للوصل إلى إصدار القرار النهائي بشأن منح الترخيص بالبناء لابد من التحقيق في الملف المقدم بكل دقة عن طريق إرساله إلى الجهات المختصة التي تقوم بدورها بتسليم الملف إلى الجهات المختصة بمنح قرار رخصة البناء و التي تصدر فيما بعد قرار بشأن الطلب المقدم و هو ماسيتم التطرق له في هذا المطلب .

الفرع الاول : الشروط التي يجب توفرها.

تختلف الجهة المختصة بالتحقيق في طلب رخصة البناء عن الجهة المختصة بإصدار القرار المتعلق بها حيث أسندت هذه المهمة لمصلحة مختصة مكلفة بالتعمير توجد على كل مستوى ولاية وتقوم هذه المصلحة دون غيرها بتحضير طلبات رخصة البناء باسم السلطة المختصة.لهذا الغرض يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير خلال الأيام الثمانية الموالية لإيداعها لإبداء الآراء التقنية وبرصد لها آجال وهي مدة شهرين حسب المادة 41من المرسوم التنفيذي 91-176.¹

وطبقا للمادة 38 الفقرة الأولى من المرسوم 91-176 فإنه على مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير أن تتأكد من أن الأعمال المطلوبة بالترخيص مطابقة لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق ، تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي أو الأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير في غياب أدوات التهيئة والتعمير.²

¹ انظر المادة 41من المرسوم 91-176الفقرة الأولى .

² انظر المادة 38من المرسوم 91-176الفقرة الأولى .

الفصل الأول: مفهوم رخصة البناء وإجراءاتها القانونية

لقد فرض القانون رقم 90-29 تجسيد السياسة العمرانية عن طريق التخطيط حيث فرض تغطية كل بلدية بنوعين من المخططات هما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي¹.

الفرع الثاني : استشارة المصالح التقنية.

بموجب المادة 39 من المرسوم 91-176 يجب استشارة الشخصيات العمومية والمصالح التالية:

- 1- مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.
 - 2- مصالح الحماية المدنية ، المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية ومصالح السياحة عندما تكون مشروعات البناء واقعة في المناطق الخاصة.
 - 3- مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية بالنسبة للبنىات والمنشآت اللازمة للري وللاستغلال الفلاحي أو لتعديل البنيات الموجودة.
 - 4- مصالح الصحة على مستوى الولاية.
 - 5- وعند الاقتضاء آراء الجمعيات المعنية بالمشروع وذلك بالنسبة للمباني غير السكنية مثل المباني الثقافية والرياضية ، الدينية... الخ، تتولى المصالح المستشارة الإدلاء بآرائها في غضون شهر واحد إبتداءا من تاريخ استلام طلب الرأي ، ورأي المصالح المستشارة لا يعتبر قرارا إداريا نافذ يمكن الطعن فيه ، مادامت هذه المصالح غير مؤهلة أصلا لمنح وإعطاء رخصة البناء².
- وفي حالة عدم الإدلاء بآرائهم في غضون شهر من تاريخ استلام الطلب الرأي يعتبر الرأي موافق.

الفرع الثالث -الجهة المختصة بمنح رخصة البناء

لقد خول القانون الجزائري اختصاص منح رخصة البناء لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

1 القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، مرجع سابق.

2 محمد سبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001، ص 39.

أولاً: إذا كانت رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي:

تنص المادة 65 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على ما يلي: "مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المادتين 66 و67 من قانون 90-29 تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي¹:

أ. بصفته ممثلاً للبلدية : بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ،ويوافق رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة الوالي بنسخة من الرخصة.

ب. بصفته ممثلاً للدولة: في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي .

ومنه، فمن خلال هذه المادة نستنتج بأن رئيس المجلس الشعبي البلدي يختص بإصدار رخصة البناء بصفته ممثلاً للبلدية وهذا بالنسبة لجميع الاقتطاعات او البناءات الواقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ، كما يختص بإصدار هذه الرخصة بصفته ممثلاً للدولة وهذا في حال غياب مخطط شغل الأراضي لكن بعد الإطلاع على الراي الموافق للوالي.

ويختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة البناء طبقاً للمادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 التي تنص على أنه "عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلاً في البلدية فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف، تكلف في هذه الحالة المصلحة المختصة بالتعمير في البلدية باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحضير الملف²."

ويتمثل اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة البناء بصفته ممثلاً للبلدية بإرسال نسخة من الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية

¹ أنظر المادة 65 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق.

² أنظر المادة 40 من المرسوم 91-176، المرجع السابق.

خلال ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع طلبه "يبلغ القرار المتضمن رخصة البناء إلى صاحب الطلب في غضون الأشهر الثلاثة الموالية لتاريخ إيداع طلبه، وذلك عندما يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية وفي غضون الأربعة أشهر في الحالات الأخرى"¹.

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء بصفته ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المادة 35-3 من القانون 90-29، فيخضع في هذه الحالة للسلطة السلمية للوالي، ويترتب على هذه الصفة التي يمنح بموجبها رئيس المجلس الشعبي البلدي آثاراً متعددة منها².

- الخضوع للصياغة الإدارية من طرف الوالي في حالة تمثيل البلدية.

- الخضوع للسلطة الرئاسية للوالي في حالة تمثيل الدولة³.

وفي هذه الحالة يتم إيداع الملف على مستوى مصالح التعمير والبناء بالولاية في أجل 8 أيام من تقديم الطلب ولإبداء رأيها حول المطابقة ويرصد لها أجل مدته 2 أشهر لإعادة نسخ من الملف مرفقة برأيها، ثم يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي ويبلغ القرار المتضمن رخصة البناء إلى الطالب في غضون 4 أشهر الموالية لتاريخ الطلب⁴.

ثانياً- إذا كانت الرخصة من اختصاص الوالي:

تنص المادة 36 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم

على "تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل الوالي في حالة:

- البنايات والمنشآت المنجزات لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.

- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.

1

نفس المرجع .

2

محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 28.

3

المادة 35 الفقرة 3 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

4

كريمة زعاتري، رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير حقوق كلية الحقوق، جامعة أمحمد بوقره،

بومرداس، 2007، ص 16.

- اقتطاعات الأرض والبنائيات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44-45-46-48-49 أعلاه التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه"

أما عن تسليم رخصة البناء من طرف الوالي يكون حسب الأشكال الواردة في المادة 41 من المرسوم التنفيذي 91-176 على مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في هذه الحالة ان ترسل 4 نسخ من ملف الطلب مرفقة بجميع الآراء إلى السلطة المختصة قصد إصدار رخصة البناء ويبلغ قرار إصدار رخصة البناء إلى صاحب الطلب في غضون 4 أشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب وهذا من المادة 43 من نفس المرسوم¹.

ثالثا: إذا كانت رخصة البناء من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير.

تنص المادة 67 من القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على "تسلم رخصة التجزئة أو البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية".

الفرع الرابع : إصدار قرار رخصة البناء

يصدر قرار رخصة البناء في عدة صور منها:

أولا : قرار الموافقة بمنح رخصة البناء

إذا كان الطلب مستوفيا للشروط المنصوص عليها قانونا ، فإن الجهة الإدارية المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح رخصة البناء حيث تنص المادة 47 من المرسوم التنفيذي 91-176 على "تبلغ السلطة المختصة المقرر المتعلق بطلب رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب وإلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ، وتودع نسخة من هذا القرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي ، وتحفظ السلطة التي سلمت رخصة البناء مرفقا بنسخة من المقرر"².

1 أنظر المادة 43 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق

2 أنظر المادة 47 من المرسوم التنفيذي 91-176، المرجع السابق.

الفصل الأول: مفهوم رخصة البناء وإجراءاتها القانونية

وإعلام الجمهور من خلال نسخة من قرار رخصة البناء بمقر المجلس الشعبي البلدي هو من أجل تمكين أي شخص من الإطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب والذي يدوم نشره مدة سنة وشهر واحد¹ حسب ما نصت عليه المادة 48 من المرسوم 91-176. ويمكن أن تمنح رخصة البناء بتحفظ أي بقيود وفي ذلك تنص المادة 27 من المرسوم التنفيذي 91-175 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير "يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة أو إذا كانت البناءات المزمع بناؤها تمس بموقعها أو حجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضارية وكذا المحافظة على أفاق المعالم الأثرية"².

ثانياً: صدور القرار برفض رخصة البناء

ترفض رخصة البناء في حالة عدم موافقتها لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل والمتمم "انه لا يمكن ان يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك".

وبمقتضى هذا النص فعلى الإدارة أن تقوم بإصدار قرارها برفض الرخصة كلما كان مشروع البناء مخالف لأحكام مخطط شغل الأراضي وكذلك الحال إذا كان مشروع البناء سيقام على أراضي مجزئة وكان هذا المشروع مخالف لتوجيهات رخصة التجزئة وكذلك في الحالات التي أشارت إليها المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء عندما تكون هنالك آثار ضارة للبيئة³.

وبدراسة للفقرة 3 من المادة 44 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم فنجد أن المشرع منح السلطة التقديرية للإدارة في رفض منح رخصة البناء وذلك في البناءات

¹ الزين عزري ، دور الجماعات المحلية في التهيئة والتعمير مجلة الاجتهاد القضائي، العدد6، السنة 2009،

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، ص33.

² المادة 27 من المرسوم التنفيذي 91-175 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير المؤرخ في 14 ذو القعدة عام

1411 الموافق ل 28 مايو 1991.

³ أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 91-175، مرجع سابق .

التي لا تمتلك مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو وثيقة تحل محلها ، وكان مشروع البناء غير مطابق التوجيهات مخطط التهيئة والتعمير والقواعد العامة للتهيئة والتعمير¹ وهذا متى قدرت الإدارة مخالفة مشروع البناء لهذه التوجيهات وأصدرت قرار رفض بمنح الرخصة كان قرارا سلميا طالما ان أساس هذا التقدير من مقتضيات السلطة التي منحها لها القانون في هذا الصدد.

إلا أنه عند رفض تسليم رخصة البناء أو حتى في حالة التحفظ يجب إبلاغ المعني بالقرار وذلك معللا حسب نص المادة 62 من القانون 90-29 وكذلك نص المادة 63 من نفس القانون تمكن طالب رخصة البناء تقديم تظلم أو برفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة.

ثالثا- تأجيل البث في طلب رخصة البناء

لقد نصت المادة 64 من القانون رقم 90-29 على أنه "يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد".

وهو المضمون الذي نصت عليه المادة 46 من المرسوم 91-176، وعليه فلا يمكن تأجيل البث في طلب رخصة البناء إلا بإحترام شرطين وهما:

1. أن تكون أداة التهيئة والتعمير قيد الإنجاز.
2. أن لا يتجاوز التأجيل سنة واحدة.

وبهذا يعتبر التأجيل في البث في طلب رخصة البناء إجراءا وقائيا وتطبيقا لذلك قضت الغرفة الإدارية للمحكمة العليا ب "من المقرر قانونا أن للإدارة الحق في تأجيل البث في طلب رخصة البناء لمدة لا تزيد عن سنة ومن ثم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مشوبا بعيب الخطأ في تطبيق القانون"².

¹ حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 136.

² انظر المادة 46 من المرسوم 91-176، مرجع سابق.

رابعاً - حالة سكوت الإدارة

تنص المادة 43-الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي 91-176 على أن القرار المتعلق برخصة البناء يبلغ للمعني غي غضون الثلاثة أشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب إذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية وفي غضون أربعة أشهر في جميع الحالات الأخرى بمعنى الولاية الدولة ، وكذلك تضيف الفقرة 02 من المادة نفسها على ان وقف ميعاد وأجل منح رخصة البناء في حالة استكمال الوثائق أو المعلومات الناقصة وقد لا تصدر الإدارة المختصة بمنح رخصة البناء قرارها في الآجال القانونية. فالتساؤل هنا يطرح نفسه في مدى اعتبار السكوت قبولا ضمنيا أو رفضا ضمنيا لمنح رخصة البناء؟

فبالنسبة للقانون الفرنسي لا يثير سكوت الإدارة أي إشكالية إذ يعتبر كأصل عام على أن القرار رفض ضمنيا بمنح الرخصة وهناك استثناءات من بينها حالة تقديم طلب رخصة البناء وفق الشروط القانونية، فسكوت الإدارة بعد مرور مدة شهرين يعتبر على أنه قبول ضمنيا لمنح رخصة البناء¹.

أما بالنسبة للقانون الجزائري وقبل صدور قانون 90-29 كان يعتبر السكوت قبول ضمنيا لطلب رخصة البناء وهذا ما نصت عليه المادة 14 من القانون رقم 82-الفقرة 02 المؤرخ في 06-02-1986 المتعلق برخصة البناء "الملغى" وهناك قرارات المحكمة العليا 37525 المؤرخ في 08-01-1983².

من المقرر قانونا أن السكوت الذي تلتزم به السلطات البلدية اتجاه البث في طلب تسليم رخصة البناء يعد قرارا ضمنيا بالقبول غير أن المادة 06 من الأمر 85-الفقرة 01 المؤرخ في 13-08-1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها ، خول السلطة القضائية صلاحية تسليم رخصة البناء". يمكن إثبات سكوت الإدارة بالطرق القضائية بناء على عريضة يقدمها صاحب الطلب، ويمكن للجهة القضائية المختصة حين إذن أن تأمر بتسليم رخصة البناء."

1 الزين عزري ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 40.

2 القرار رقم 52573، المؤرخ في 18-01-1983، مجلة قضائية، العدد 04، السنة 1983.

إن اعتبار سكوت الإدارة كقبول ضمني ومنح الجهة القضائية سلطة أمر الإدارة بمنح الرخصة يعتبر خطأ فادح، فمن جهة يفتح المجال للبناءات العشوائية والفوضى العمرانية، ومن جهة أخرى أصبحت الإدارة تتهرب وتتعمد عدم الرد على المواطنين. غير أن المشرع تدارك هذا النقص من خلال قانون التهيئة والتعمير إذ تنص المادة 63 منه¹ "يمكن لطالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سلميا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في سكوت السلطة السلمية أو رفضها له".

المبحث الثالث : آثار منح رخصة البناء ونهاية صلاحيتها.

عندما تقوم الإدارة بمنح رخصة البناء لطالبا، فإنها بذلك قد منحت له حقوقه الأساسية ومن أهم هذه الحقوق حق البناء، وكذلك تفرض عليه بعض الالتزامات التي يجب لطالب رخصة البناء بتنفيذها، فبذلك فإنه عند تسليم الإدارة لرخصة البناء للمستفيد ينتج له آثارا، كما أن رخصة البناء تظل سارية ونافة ما لم تنتهي المدة المحددة لها قانونا أو إذا لم تتدخل الإدارة بعمل من جانبها أثناء سريان الترخيص.

المطلب الأول : آثار تسليم رخصة البناء

أثر حصول المستفيد على رخصة البناء يتمتع بعدد من الحقوق وتقع عليه جملة من الواجبات، وتتمثل هذه الحقوق في حق البناء وحق نقل رخصة البناء أما جملة الالتزامات فهي دفع الرسوم المستحقة، والإعلان عن موعد افتتاح الورشة والإشهار فوق الأرض واحترام محتوى رخصة البناء.

الفرع الأول: حقوق المستفيد من رخصة البناء

من أهم حقوق المستفيد من رخصة البناء هو حق البناء وكذا الحق نقل رخصة البناء.

¹ انظر المادة 63 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق.

أولاً: الحق في البناء

يعتبر منح رخصة البناء سواء بتحفظ أم لا يعتبر قرار منشأ للحق¹ وهو الحق في البدء بأعمال البناء، ولا يمكن إجبار المستفيد من الرخصة على الشروع في إنجاز الأشغال الواردة بقرار الترخيص على الفور. لكن يجب أن ينجزها خلال الفترة المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء، وإلا اعتبرت ملغية مما يستلزم عليه تقديم طلب جديد ليستكملها، فالحق في البناء حق عيني، بحيث أن الترخيص يستهدف مراقبة مدى مطابقة مشروع البناء للقواعد المعمول بها في مجال البناء والتعمير، ولا يؤخذ بعين الاعتبار شخص طالبه².

ثانياً: نقل رخصة البناء:

بما أن رخصة البناء لها طابع عيني، أي غير ملتصقة بصفة الطالب فإنها يمكن أن تكون محل نقل مثلاً إلى الشخص الذي يشتري الأرض التي منحت لصاحبها الأصلي رخصة البناء، لكن لا يتم النقل مباشرة بل يجب أن تصدر الإدارة قراراً بذلك وان تغير إسم المستفيد، وهي غير ملزمة بإعادة النظر في الملف ووضع شروط خاصة وما عليها إلا أن تصدر قراراً بنقل رخصة البناء، وهذا بشرط عدم انتهاء مدة صلاحية رخصة البناء ويجب أن يوافق المستفيد الأول رخصة البناء على هذا النقل. ما يعاب على المشرع الجزائري أنه لم يتعرض مطلقاً لمسألة نقل رخصة البناء رغم أهميتها، لذا تقترح وضع مواد تعالج هذه المسألة باعتبارها من آثار تسليم هذه الرخصة³.

الفرع الثاني: التزامات المستفيد من رخصة البناء

من بين آثار تسليم رخصة البناء فرض التزامات على المستفيد من بينها دفع الرسوم المستحقة وكذا ضرورة الإعلان عن افتتاح الورشة ثم يليها وضع لافتة للإشهار بالرخصة، وأهم التزام هو ضرورة احترام محتوى رخصة البناء.

¹ محمد سبتي، المرجع السابق، ص 54.

² ACQUOT HENRI DROIT DE L'URBANISME،DALLOZ،PARIS، 1989، p604.

³ محمد سبتي، المرجع السابق، ص 54.

أولاً- دفع الرسوم المستحقة :

من الالتزامات التي تفرض على المستفيد من رخصة البناء ضرورة دفع الرسوم المستحقة المحددة في قانون المالية، وذلك حسب البنائة الوارد بالتقويم الكمي والكيفي كما هو وارد في المادة 49 من القانون رقم 05-16 يتضمن قانون المالية سنة 2006¹.

ثانيا - الإعلان عن افتتاح الورشة :

لا يجوز للمستفيد من رخصة البناء البدء في أشغال البناء إلا بعد ان يقوم بإعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا وهذا بمقتضى تصريح بانطلاق الأشغال وهذا التصريح يعد نموذجه وزير التعمير، وبالمقابل يتحصل المستفيد على وصل استلام يثبت أن المستفيد قام بإعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي² لا توصل فروع البنائيات من مختلف الخدمات إلا باستظهار رخصة البناء ووصل افتتاح الورشة، وما نفهمه من هذه المادة أنه لكي يستفيد صاحب بناية ما من خدمات الإدارة وخدمات شبكات توزيع المياه والغاز، يجب عليه أن يستظهر وصل افتتاح الورشة للإدارة .

ثالثا -الإشهار فوق الأرض :

يجب على المستفيد من رخصة البناء أن يضع لافتة مرئية من الخارج خلال المدة الكاملة لعمل الورشة³، تحمل البيانات الخاصة برخصة البناء وهذا بهدف إعلام الغير والمسؤولين وتمثل في:

- 1-مراجع رخصة البناء، رقم الترخيص، تاريخ صدوره، نوع البنائة وطبيعتها.
- 2-تاريخ افتتاح الورشة.
- 3-التاريخ الذي ستنتهي فيه الأشغال.
- 4-اسم صاحب المشروع.
- 5-وإن اقتضى الأمر اسم مكتب الدراسات ، والهيئة المكلفة بالإنجاز.

¹ المادة 49 من القانون رقم 05-16 المؤرخ في 31-12-2005، يتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية العدد 85 الصادرة في 31-12-2005.

² أنظر المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المرجع السابق .

³ أنظر المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المرجع السابق.

رابعاً : احترام الالتزامات الواردة في رخصة البناء

لا تسلم رخصة البناء إلا وفقاً لاشتراطات والتزامات تضعها الإدارة في قرار الترخيص وعلى المستفيد الالتزام بحدود ما يحتويه هذا القرار¹، وهذا ما نصت عليه المادة 46 من المرسوم التنفيذي 91-176 فعليه "يجب أن تشمل رخصة البناء على الالتزامات والخدمات التي ينبغي على الباني أن يحترمها"². مثلاً أن لا يتجاوز مساحة البناء التي صرح بها في الملف الذي قدمه للإدارة والذي بموجبه وافقت على منحه رخصة البناء إذ أن المادة 76 من قانون التهيئة والتعمير الجزائري التي تنص على³ "يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات

المطلب الثاني - نهاية صلاحية رخصة البناء

تنتهي صلاحية رخصة البناء بنهاية المدة المقررة لها قانوناً كما قد تكون رخصة البناء غير مشروعة بسبب مخالفتها للقانون وبسبب تعديل قواعد التعمير فإن الإدارة لها الحق في سحبها.

الفرع الأول- النهاية الطبيعية لرخصة البناء

إن حق البناء حق محدد من حيث الزمان، إذ تنص المادة 49 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم على⁴:
"تعد رخصة البناء لاغية إذ لم يستكمل البناء في الآجال المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء.

يصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجبارياً لكل مشروع أو إستئناف للأشغال بعد آجال الصلاحية المحددة، ويتوج هذا الطلب بالحصول على رخصة البناء تعد دون إجراء دراسة جديدة شريطة ألا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد".

1 العمري بوحيط، البلدية إصلاحات، (مهام وأساليب)، دار النبا للطباعة والنشر، الجزائر، 1997، ص 115.

2 أنظر المادة 46 من المرسوم التنفيذي 91-176، المرجع السابق.

3 انظر المادة 76 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق.

4 انظر المادة 49 من المرسوم التنفيذي 91-176، المرجع السابق.

هكذا إذا منحت رخصة البناء كان لصاحبها البدء في تنفيذ الأعمال المرخص له بها وتظل بذلك سارية المفعول دون الحاجة إلى تجديدها ، غير أنه إذ لم يستكمل البناء في الآجال المحددة في قرار رخصة البناء تسقط ، وتعتبر بذلك منتهية ، ذلك أنه متى استصدر صاحب الرخصة رخصة البناء، ثم لم ينفذ الأعمال المرخص له بإنشائها وذلك سواء إذ شرع المعني بالأمر بالبناء بعد الآجال المحددة أو ابتداء الأشغال وتوقفت ثم أراد استئنافها بعد انتهاء مدة صلاحية رخصة البناء ، ففي هذه الحالة يلزم حصوله على رخصة جديدة للبناء وتكون إجراءات تحديد رخصة البناء أخف من استصدار الترخيص لأول مرة وبذلك تمنح الرخصة على أساس الملف السابق دون إجراء تحقيق جديد شريطة أن لا تكون المخططات العمرانية السارية ، قد تغيرت بشكل يتناقض مع تجديد الرخصة¹.

أما عن مدة صلاحية رخصة البناء فهي تصلح لمدة سنة ابتداء من تاريخ تسليمها طبقا لنص المادة 06 من قانون 08-15 الذي يحدد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

الفرع الثاني: سحب رخصة البناء

إذا كانت رخصة البناء غير مشروعة مثل مخالفتها للقانون ، أو لسبب تعديل قواعد التعمير فإن للإدارة الحق في سحبها ، فذلك يمثل أمرا بعدم البدء في أشغال البناء مع إمكانية المتابعة الجزائية في حالة مخالفة هذا الأمر، ولا يمكن سحبها إلا إذا توفرت الشروط الآتية:

أ- أن يتم السحب من قبل السلطة الإدارية المختصة التي أصدرت قرار رخصة البناء، أي رئيس المجلس الشعبي البلدي ، أو الوالي ، أو الوزير المكلف بالتعمير ونشير هذا إلى أنه عندما تسلم رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للدولة يكون خاضعا لرقابة الوالي الذي يمكنه أن يختص بسحب قرارات رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي إتخذها بصفته ممثلا للدولة.

¹ وردية نصرودن ، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مذكرة رسالة الماجستير، القانون الجنائي، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001، ص36.

2- أن يكون السحب خلال المدة القانونية المقررة وهو شهران من تاريخ الإعلان، وتبليغ رخصة البناء، أما الرخص التي يتم الحصول عليها بطرق التدليس والاحتيال، مثل الإدلاء بمعلومات خاطئة أثناء الطلب كان تكون القطعة الأرضية التي قدم بشأنها عقد الملكية، محل نزاع ونزعت القطعة منه للغير، ففي هذه الحالة للإدارة الحق في سحب رخصة البناء في أي وقت دون التقيد بأجل معين.

تجدر الإشارة هنا إلى أن المشرع الجزائري في قوانين التهيئة والتعمير لم ينص على حالات السحب ، وبالتالي تطبق أمام هذا الفراغ القانوني القواعد العامة لسحب القرارات الإدارية¹ كون أن رخصة البناء قرار إداري ، لكن كان من المفروض على المشرع أن يعالج حالة السحب الخاصة برخصة البناء في قانون التعمير لما لها من أهمية إذ تقترح وضع مواد تعالج حالات عدم مشروعية رخصة البناء وإمكانية سحبها²

1 عمار عوابدي ، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990، ص 520.

2 بوبكر بزغيش ، رخصة البناء آلية رقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق جامعة

مولود معمري تيزي وزو، 2007، ص 43.

خلاصة واستنتاجات

تكتسي رخصة البناء دور فعال ومهم في التهيئة العمرانية في شتى جوانبها، حيث تمر هذه الأخيرة بعدة مراحل من أجل الحصول عليها، حيث تكتسب قوة إلزامية للأفراد قبلية وبعديّة في مرحلة البناء ولا بد من تطبيق الشروط الموجودة من أجل الحفاظ على النسق العمراني من جهة ومن جهة أخرى للحفاظ على البيئة، وهناك نوعان من الأعمال الخاصة بالبناء فمنها تكون الرخصة إجبارية ومن جهة تكون غير ملزمة وفق شروط محددة ، وللحصول على رخصة البناء لا بد من اتباع جملة من الاجراءات والخطوات مثل مكونات الملف التي تخضع إلى تحقيقات من الجهات المختصة بمنح رخصة البناء بقبول للمعني أو رفضها لوجود مانع، حيث أن رخصة البناء لها مدة معينة تنتهي عند نهاية الأعمال وسحب الرخصة وتسمى نهاية طبيعية.

الفصل الثاني:

الضوابط البيئية في رخصة البناء
و دورها في حماية البيئة في التشريع
الجزائري

الفصل الثاني : الضوابط البيئية في رخصة البناء ودورها في حماية البيئة في التشريع الجزائري.

الفصل الثاني:

الضوابط البيئية في رخصة البناء ودورها في حماية البيئة في التشريع الجزائري

تعتبر رخصة البناء من اكثر الوسائل القانونية فعالية في حماية البيئة من مخاطر التعمير فهي أسلوب وقائي تستخدم كأداة لممارسة الرقابة المسبقة على النشاط العمراني الفردي، إذ تقيد الحق في البناء بمجموعة من الضوابط البيئية وعليه فقد قسمنا هذا الفصل الى ثلاث مباحث فتطرقنا في المبحث الاول الى التنظيم القانوني للضوابط البيئية في رخصة البناء وفي المبحث الثاني إلى مظاهر الضوابط البيئية في ملف رخصة البناء و في المبحث الثالث الى مظاهر تجسيد الضوابط البيئية في البنائات.

الفصل الثاني : الضوابط البيئية في رخصة البناء ودورها في حماية البيئة في التشريع الجزائري.

المبحث الأول : التنظيم القانوني للضوابط البيئية في رخصة البناء

تعتبر مسألة حماية البيئة من القضايا العاجلة التي تتطلب معالجة آنية ولقد حرص المشرع الجزائري في مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية على إدراج ما يعرف بالضوابط أو القيود البيئية في منح رخصة البناء ليحمي بداية البيئة وايضا ليحافظ على النظام العام العمراني والجمالي، أين اعاد المشرع النظر في العديد من القوانين وذلك من خلال إدخال قيود بيئية ضمنها¹ و على هذا الأساس سوف نتطرق في هذا المبحث إلى مظاهر حماية البيئة في مختلف النصوص القانونية ومدى تجسيد القيود البيئية في رخصة البناء .

المطلب الأول : الأساس التشريعي للضوابط البيئية في رخصة البناء

الترخيص بالبناء من أقدم القيود التي فرضت على الحق في الملكية لتحقيق غايات النظام العام وبهذا يهدف نظام التراخيص على عمليات البناء إلى التحقق من عدم التعارض بين المباني المزمع إقامتها مع متطلبات المصلحة العامة، فكأنما رخصة البناء الضمان الأساسي لاحترام قواعد التنظيم العمراني والمحافظة على الطابع الحضاري للمدن وجمالية البيئة وجمال الرونق².

ولقد حاول المشرع الجزائري تكريس البعد البيئي في مختلف النصوص القانونية العمرانية وذات الصلة بحماية العقار والبيئة وهو ما سيتم التفصيل فيه.

الفرع الأول : القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1995 المتضمن قانون التوجيه العقاري

يعتبر هذا القانون احد الركائز القانونية التي يعتمد عليها لتثبيت وتقوية فعالية قواعد العمران ذات الصلة الوطيدة بالانشغالات البيئية نظرا لتصديه للنظام القانوني للأماكن

¹ حدة بن سعده، حماية البيئة كقيد على حق الملكية العقارية، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، جامعة

الجزائر بن يوسف بن حدة،،20072006، ص 23.

² شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم، جامعة الحاج لخضر باتنة،، 2016-2015، ص 46.

الفصل الثاني : الضوابط البيئية في رخصة البناء ودورها في حماية البيئة في التشريع الجزائري.

العقارية وأدوات تدخل الدولة والجماعات الإقليمية وتبيان الأراضي العامرة والقابلة للتعمير (المواد 20 و21 من القانون 90-25) والأراضي الفلاحية والغابية والمساحات والمواقع المحمية المادة 22¹، ولقد أكد المشرع في المادة 34 على أن انه لا يمكن انجاز أي منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أراضي خصبة جدا إلا بعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء. و نفس الشيء بالنسبة للبنائات ذات الاستعمال السكني في الأراضي الخصبة جدا أو الخصبة تبقى خاضعة لرخصة صريحة².

والممتنع للتطورات التي مر بها قانون التوجيه العقاري في ظل الإصلاحات الاقتصادية وتكريس حق الملكية الفردية يلاحظ أنه لم تتم السيطرة على المشاكل التي يعاني منها القطاع لا سيما الجانب الإيكولوجي الذي أهمل لسنوات عديدة، وهذا ما دفع بالمشرع إلى إدخال مبدأ جديد يحكم هذا القطاع ويتمثل في مبدأ الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية وذلك بغية المحافظة على المكونات البيئية التي تحتوي عليها الأراضي الفلاحية خاصة ذات الخصوبة العالية وطبقا لهذا المبدأ يقع على عاتق كل شخص له حق الاستغلال سواء كان مالكا أو حائزا أو أصحاب حق عيني وذلك بغرض توسيع نطاق الحماية للأراضي الفلاحية من التدهور وكل إخلال بهذا الالتزام يترتب جزاءات قانونية قد تصل إلى حد تجريد المالك من ملكيته³.

ومن خلال ذلك يعد القانون رقم 90-25 الإطار المرجعي لتطبيق السياسة العقارية في الجزائر، إذ قبل صدور هذا القانون عرفت الجزائر عدد كبير من المشاريع فوق مساحات واسعة من الأراضي دون الحصول على رخصة البناء ودون احترام البيئة إلى

1 عبد الكريم بودريوة، المرجع السابق، ص 70.

2 أنظر الجريدة الرسمية، العدد 49.

3 حدة بن سعده، المرجع السابق، ص 23، 24.

الفصل الثاني : الضوابط البيئية في رخصة البناء ودورها في حماية البيئة في التشريع الجزائري.

غاية صدور قانون التوجيه العقاري، وبذلك يحمي هذا القانون الأراضي الزراعية والمواقع المحمية من التوسع العمراني وفي ذلك حماية البيئة العمرانية¹.
الفرع الثاني: القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

يعتبر القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير أول قانون بهذه التسمية إذ حل محل القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي الذي ألغى بدوره الأمر رقم 75-67 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الذي يعد أول قانون خاص بالعمران غداة الاستقلال والذي ألغى أيضا الأمر رقم 85-01 الذي يحدد قواعد شغل الأراضي².

ويهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وأيضا إلى حماية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي و التاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية³، كما يهدف أيضا إلى إعادة الانسجام للأحياء وإضفاء الجمال عليها والحد من التعمير العشوائي ومن البناءات الهشة وكذا التعدي على الأراضي دون رخص البناء ودون احترام البيئة وفضاءاتها الطبيعية والثقافية، وقد منح المشرع للقواعد التي جاء بها القانون 90-29 حكم القواعد الجوهرية الأمرة المتصلة بالنظام العام العمراني والتي لا يجوز الاتفاق على مخالفتها إذ جعلها ملزمة للجميع بما في ذلك الإدارة⁴، و يعد هذا القانون أيضا من أهم القوانين التي أدرجت القيد البيئي بغرض حماية البيئة من خلال تحديد القطع الأرضية التي يسمح بالبناء عليها وعدم المساس بالمناطق المحمية التي خصها المشرع بحماية

¹ محمد معيفي، آليات حماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر بن يوسف بن حدة، السنة 2013/2014، ص 64، 65.

² الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2011-2012، ص 41.

³ الجريدة الرسمية، العدد 52، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2005.

⁴ محمد معيفي، المرجع السابق، ص 66.

الفصل الثاني : الضوابط البيئية في رخصة البناء ودورها في حماية البيئة في التشريع الجزائري.

خاصة وبيان مواصفات ومقاييس البناء وفقا لمحتوى ملف رخصة البناء ووفقا للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي¹.

الفرع الثالث : القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12/12/2011 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة

لقد وضع القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12/12/2011 مبادئ وقواعد التنمية المستدامة وإشترط ان يكون كل بناء خاضعا لرخصة ولدراسات تقنية ويعتبر هذا القانون دعامة مكملة وضرورية لإنجاح أهداف التنمية العمرانية وهذا من خلال تحديد المبادئ وأسس السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة وأدواتها حيث يتعين عند إصدار هذه الرخص مراعاة القيود البيئية بداية بالاستجابة للسياسة العامة المحددة في قانون البيئة وفي الاتجاه الهادف إلى حمايتها في إطار التنمية المستدامة، بتحديد المبادئ الأساسية وقواعد تسيير البيئة وترقية تنمية وطنية مستدامة بتحسين شروط المعيشة والوقاية من كل أشكال التلوث بالحفاظ على مكوناتها وإصلاح الأوساط المتضررة وترقية الاستعمال الإيكولوجي العقلاني للموارد الطبيعية المتوفرة²

الفرع الرابع : القانون 03-10 المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة

مع استمرار الاهتمام الدولي بحماية البيئة وبداية ترسخ مفهوم التنمية المستدامة والذي تأكد في قمة جوهانزبورغ بجنوب إفريقيا سنة 2002، صدر في الجزائر القانون 03-10 و يعتبر هذا القانون نقطة تحول في إطار التكفل بحماية البيئة³، و قد حرص المشرع الجزائري من خلال هذا القانون على الموازنة بين التنمية وحماية البيئة وذلك من خلال المصطلح الأكثر رواجاً اليوم (التنمية المستدامة) وهو المفهوم الذي يعني

1 نفس المرجع ، نفس الصفحة .

2 عبد الكريم بودريوة، المرجع السابق، ص 72، 73 .

3 كمال معيفي، اليات الضبط الاداري لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة العقيد لحاج لخضر باتنة، 2010/2011، ص 39.

الفصل الثاني : الضوابط البيئية في رخصة البناء ودورها في حماية البيئة في التشريع الجزائري.

إدراج البعد البيئي في إطار تنمية تتضمن تلبية حاجات الأجيال الحاضرة والأجيال المستقبلية .

ولقد نص المشرع على رخصة البناء ورخصة استغلال المنشآت المصنفة هاته الأخيرة أي الترخيص لا يمكن منحه إلا بعد دراسة التأثير لضمان حماية البيئة من الأضرار التي قد تلحق بها من جراء ممارسة هذا النشاط ولهذا قيد المشرع منح الترخيص على ضرورة القيام بدراسة التأثير والتي تعتبر قيد بيئي من اجل معرفة آثار هذا المشروع على البيئة، بالإضافة إلى العديد من القوانين التي كرس الضوابط البيئية من ذلك : القانون رقم 11-02 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية، العدد 13، والقانون رقم 04-03 المؤرخ في 23 يونيو 2004 المتعلق بحماية المناطق الجبلية، الجريدة الرسمية، العدد 41، المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس والمعدل والمتمم بالقانون رقم 04-06 المؤرخ في 4 غشت 2004، الجريدة الرسمية العدد 151.

المطلب الثاني : الأساس التنظيمي للضوابط البيئية في رخصة البناء

لقد صدرت العديد من المراسيم التنفيذية تطبيقا للنصوص القانونية، وباستقراء هاته النصوص نجد مدى إدراج القيود أو الاشتراطات البيئية في منح الرخص :

الفرع الأول : المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1992 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

يعد هذا القانون الإطار المرجعي في تحديد القواعد العامة للتهيئة والتعمير و في تحديد ايضا القيود البيئية في رخصة البناء بما يضمن انجاز بنايات آمنة، ولقد حرص المشرع الجزائري من خلال هذا المرسوم على تقييد الحق في البناء بمجموعة من الضوابط والقيود سواء من خلال المظهر الداخلي للبناء باستعمال مواد تضمن السلامة

¹ كمال معيفي، المرجع السابق، ص 40.

الفصل الثاني : الضوابط البيئية في رخصة البناء ودورها في حماية البيئة في التشريع الجزائري.

و الصحة وتخدم البيئة بالإضافة إلى الاهتمام بالمظهر الجمالي للبنىات الذي أصبح اليوم من أهم عناصر النظام العام، وطبقا لهذا المرسوم فإن كل بناء يخالف أو يمس بالسلامة والأمن العمومي ومن شأنه التأثير على البيئة يرتب عليه رفض منح رخصة البناء¹.

الفرع الثاني: المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2011 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

يعالج هذا المرسوم كيفيات إيداع وتحضير الملفات والوثائق الواجب إدراجها في ملف طلب الرخص بأنواعها أو عقود التعمير طبقا لما هو منصوص عليه في المرسوم، وعلى اعتبار أن رخصة البناء من أهم الأدوات القانونية القبلية التي تضمن حماية مسبقة للبيئة فلقد حاول المشرع من خلال هذا المرسوم أن يوازن بين مصلحتين : مصلحة طالب الرخصة في حقه في البناء والمصلحة العامة من خلال إدراج القيود البيئية في وثائق طلب الرخصة بما يضمن حماية البيئة².

الفرع الثالث: المرسوم التنفيذي رقم 06-198 المؤرخ في 31 ماي 2006 يضبط التنظيم المطبق على المنشآت المصنفة لحماية البيئة

إن مفهوم المنشآت المصنفة أصبح يشكل اليوم المحور الرئيسي في قانون البيئة والقوانين ذات الصلة نظرا للتأثير السلبي لهاته المنشآت على البيئة، ولقد حرص المشرع الجزائري من خلال هاته النصوص على فرض قيود بيئية كفيلة لحماية البيئة.

وطبقا للمادة 20 تخضع كل منشأة موجودة ضمن قائمة المنشآت المصنفة قبل بداية عملها وحسب تصنيفاتها إلى ترخيص وإما تصريح يمنح حسب الحالة إما من قبل الوزير المكلف بالبيئة أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، وذلك بعد تحقيق علني يتعلق بالتأثيرات المحتملة للمنشأة على ملائمة الجوار والصحة العمومية و النظافة والأمن والفلاحة وحماية الطبيعة والبيئة والمحافظة على الآثار

1 أنظر الجريدة الرسمية، العدد 26.

2 أنظر الجريدة الرسمية، العدد 07.

الفصل الثاني : الضوابط البيئية في رخصة البناء ودورها في حماية البيئة في التشريع الجزائري.

و المعالم وكذا المناطق السياحية، ويحدد قرار رخصة استغلال المؤسسة المصنفة الأحكام التقنية خاصة التي من شأنها الوقاية من التلوث والأضرار والأخطار التي تطرحها المؤسسة المصنفة في البيئة وتخفيفها أو إزالتها¹.

بالإضافة إلى العديد من المراسيم التنظيمية التي كرست القيد البيئي من ذلك : المرسوم التنفيذي رقم 2000-90 المتضمن التنظيم الحراري للبنىات الجديدة، الجريدة الرسمية العدد 25، المرسوم التنفيذي رقم 07-145 المؤرخ في 19 ماي 2007 المحدد لمجال تطبيق ومحتوى كفاءات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية العدد 34، المرسوم التنفيذي رقم 83-184 المنظم لإثارة الضجيج والذي يهدف المشرع من خلاله إلى ضمان السكنية العامة والصحة العامة التي تعتبر احد عناصر النظام، الجريدة الرسمية العدد 50. المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02 ماي 2009 لذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنىات، الجريدة الرسمية العدد 27.

المرسوم التنفيذي رقم 09-349 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير، الجريدة الرسمية العدد 61.

المبحث الثاني: مظاهر الضوابط البيئية في ملف رخصة البناء .

لقد فرض المشرع الجزائري في منح رخصة البناء العديد من الإجراءات ولقد حاول في كل مرحلة إدراج القيود البيئية في الرخصة هو ما سيتم التطرق له في هذا المبحث.

المطلب الأول: الضوابط البيئية في ملف رخصة البناء.

يتكون ملف طلب رخصة البناء من جملة من الوثائق تبرز مدى استحضار البعد البيئي في مشتملات ملف هذه الرخصة بحيث تتمثل هذه الوثائق طبقا للمادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 في².

¹ أنظر الجريدة الرسمية، العدد 37 .

² إبراهيمي موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، مذكرة ماجستير، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية 2016، 2017، ص 231 .

الفصل الثاني : الضوابط البيئية في رخصة البناء ودورها في حماية البيئة في التشريع الجزائري.

الفرع الأول : الضوابط البيئية في الملف الإداري والتقني . أولا - الملف الإداري:

قرار السلطة المختصة الذي يرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة والغير الصحية والمزعجة وذلك لن يتم إلا بعد إيداع الطلب مرفقا بمجموعة من الوثائق المطلوبة حيث يسبق كل طلب رخصة استغلال مؤسسة مصنفة حسب الحالة وطبقا لقائمة المنشآت المصنفة أما دراسة أو موجز التأثير على البيئة أو دراسة الخطر أو تحقيق عمومي نظرا لخطورة هاته المنشآت وتأثيرها السلبي على البيئة .

ثانيا - الملف التقني:

لقد فرق المشرع في الملف التقني بين البنايات أو السكنات الفردية وبين البنايات المعدة لغرض صناعي أو استقبال الجمهور والتي ضمنها المشرع بمجموعة من الوثائق التي تبرز مدى تجسيد القيود البيئية وتتمثل في :

- طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة.
- وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتطهير والتهوية.
- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة .
- وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنايات الصناعية.
- الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق .
- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضررة بالصحة العمومية و بالزراعة والمحيط الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعاث الغازات و أجهزة المعالجة والتخزين والتصفية .
- مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري و المؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور ، و لقد صدر لتنظيم إثارة الضجيج المرسوم التنفيذي رقم 93-184 المؤرخ في 27 يوليو 1993 المنظم لإثارة الضجيج،

الفصل الثاني : الضوابط البيئية في رخصة البناء ودورها في حماية البيئة في التشريع الجزائري.

و طبقا لهذا المرسوم تصمم البنايات ذات الاستعمال السكني أو المهني وتتجزأ اعتبارا لقدرة جدرانها وأرضياتها على كتم الصوت وذلك بغرض حماية السكان مما يعرف بالتلوث السمعي¹.

الفرع الثاني: الملف المتعلق بالهندسة المعمارية والمدنية

اشتراط المشرع ضرورة إعداد مشاريع البناء من طرف مهندس معماري ومدني، وهذا نظرا للقواعد الفنية التي تستجوبها عمليات البناء كونها تحتاج إلى دراسة فنية وكفاءات ومهارات محددة لان الهندسة المعمارية هي تعبير عن مجموعة من المعارف والمهارات المجتمعة في فن البناء كما هي انبعاث لثقافة ما وترجمة لها²، بحيث تهدف إلى خلق نوعية للبنايات وإدماجها في المحيط واحترام المناظر الطبيعية وحماية التراث والمحيط المبني وعلى هذا الأساس اشتراط المشرع على طالب رخصة البناء إحضار مجموعة من الوثائق تعد بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية طبقا للمادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 09-15، ونذكر على سبيل المثال مخطط الكتلة الذي على سلم محدد، و بيان شبكات التهوية والتصاميم المختلفة للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية وكذا الواجهات، ولهذا وجب على المصمم المعماري مراعاة كل الضوابط التقنية حتى تتوافق مع البيئة الداخلية للمبنى التي تخص محل الشاغل والبيئة الخارجية التي تشمل المحيط الخارجي³.

لكن في ظل التطور الراهن في عملية تصميم المباني فان هذه الأخيرة قد عرفت قفزة نوعية من خلال الربط بين التصميم والبيئة، حيث انه وبعد إن كانت البنايات بغرض المأوى فقط وما نتج عن ذلك من أضرار لاسيما الصحية كان لزاما بإعادة النظر في تصاميم المباني وذلك عن طريق تقييدها باشتراطات بيئية فظهر ما يسمى بالتصميم المستدام، بحيث يجب على المهندس عند أعداد تصميمه أن يتقيد بالبعد البيئي وذلك

1 إبراهيمي موفق، المرجع السابق، ص231 .

2 المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة

المهندس المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 أوت.

3 إبراهيمي موفق، المرجع السابق، ص232

الفصل الثاني : الضوابط البيئية في رخصة البناء ودورها في حماية البيئة في التشريع الجزائري.

بمراعاة جانب التهوية والإضاءة والحرارة الداخلية للمبنى، وكذا الحد من انبعاث الروائح الكريهة وانتشار البكتيريا والإشعاعات وكذا الوقاية من المضايقات السمعية ومراعاة الأبعاد والمقاييس المحددة للمحلات وشكل الأرضيات والأسقف وهذا كله من أجل إنشاء بناء يحقق راحة الإنسان وبيئة سليمة داخل المبنى وخارجه¹.

ومن خلال هذه الوثائق المطلوبة نلاحظ مدى حرص المشرع على إدراج القيود البيئية في ملف محتوى طلب رخصة البناء ويتبين أيضا مما احتوته الملفات المذكورة تأكيد المشرع للرقابة القبلية لعملية البناء بالنظر لكثرة وتعقيد الوثائق المطلوبة بدلا من تبسيطها والملاحظ هنا أن المشرع اظهر بعض الصرامة في منح هذه الرخص².

المطلب الثاني : مظاهر القيود البيئية عند دراسة محتوى ملف رخصة البناء والفصل فيه

حدد المشرع الجزائري في المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى، وكذا في المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر الهيئة الإدارية المختصة بتسليم طلب رخص البناء والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود قطعة الأرض، وحسب المادة 37 من المرسوم التنفيذي الملغى يرسل الملف في خمس نسخ في جميع الحالات، بينما ميز المشرع في المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بين الملف الخاص بالبنائيات الخاصة بالسكنات الفردية وبقية المشاريع التي تحتاج اي رأي المصالح العمومية حيث ترسل 03 نسخ في الحالة الأولى، وثمانية نسخ في الحالة الثانية ويتم تسجيل تاريخ إيداع الطلب مقابل وصل استلام يقدمه له رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك بعد التحقق من الوثائق المرفقة بالطلب مع تسجيلها على وصل الاستلام بشكل دقيق³.

1 نفس المرجع، نفس الصفحة .

2 صافية أولد رايح اقلولي، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2015، ص155.

3 نفس المرجع، ص 155، 156.

الفصل الثاني : الضوابط البيئية في رخصة البناء ودورها في حماية البيئة في التشريع الجزائري.

الفرع الأول: الضوابط البيئية عند دراسة ملف محتوى رخصة البناء.

بعد إيداع ملف طلب رخصة البناء لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي يقع العقار في دائرة اختصاصه، يقوم بإرساله الى الجهة المختصة في التحقيق في طلب رخصة البناء للتحقيق فيه ثم يقوم بدورها بإرسال الطلب إلى الهيئات المحددة في القانون لاستشارتها حول طلب رخصة البناء .

أولا - مدى إدراج القيد البيئي في مرحلة التحقيق العمومي .

تنص المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على انه يجب أن يتناول طلب رخصة البناء مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حالة عدم وجوده لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير ولهذا الغرض ينبغي ان يراعى التحضير موقع البناية او البنايات المبرمجة ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها ومظهرها العام، و تتاسقها مع المكان مع الأخذ بعين الاعتبار توجيهات التعمير والارتفاقات الإدارية المطبقة على الموقع المعني، كما يجب أن يراعى في التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي في مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.

ثانيا - المصالح المستشارة أثناء التحقيق وعلاقتها بمجال البيئة :

نظرا لأهمية رخصة البناء كإجراء ضبطي فلقد كرس المشرع مبدأ المشاركة و التشاور في دراسة ملف رخصة البناء بحيث تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء لكي تفصل باسم السلطة المختصة في الموافقات والآراء طبقا لأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها وتقوم باستشارة الشخصيات العمومية والتي تتمثل أما في مصالح الدولة المكلفة بال عمران أو في الحماية المدنية المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية، أو مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة، مصالح الدولة المكلفة بالبيئة أو مصالح الصحة على مستوى الولاية وتنتشر إحدى هذه الشخصيات كل حسب نوعية البنايات التي يرغب تشييدها بالإضافة الى المصالح المعنية بالمشروع والتي يجب أن تصدر رأيها في اجل 8 أيام ابتداء من تاريخ استلام طلب إيداع الرأي وإذا لم تصدر ردا في هذه المدة تعد كأنها أصدرت أمرا بالموافقة، و ما يلاحظ في المصالح المستشارة

الفصل الثاني : الضوابط البيئية في رخصة البناء ودورها في حماية البيئة في التشريع الجزائري.

وجود شخصيات لها علاقة مباشرة بحماية البيئة ومصالح اخرى لها علاقة غير مباشرة بحماية البيئة ونظرا لخبرة هاته الشخصيات وتخصصها في مجال حماية البيئة فستحرص من خلال رأيها على تجسيد ومراعاة القيود البيئية في منح الرخصة¹.

ثالثا - تشكيلة الشباك الوحيد وعلاقتها بحماية البيئة

إن دراسة ملف رخصة البناء من قبل الشباك الوحيد سواء البلدي أو الولائي حسب الحالة وقد استحدث الشباك الوحيد في هذا المرسوم 15-19 و لم يكن له أي اثر في المرسوم التنفيذي الملغى 91-176، وبتفحص تشكيلة الشباك الوحيد على الصعيد المحلي فإنها تضم أعضاء دائمين وأعضاء مدعويين، وعلى رأس الشباك الوحيد للبلدية رئيس المجلس الشعبي البلدي وهو المكلف الأول بالسهر على الحفاظ على النظام العام وتعد حماية البيئة جزء من اختصاصاته الممنوحة له بموجب قانون البلدية والقوانين ذات الصلة حيث يسهر على حفظ النظام والسكينة والنظافة العمومية والسهر على حسن تنفيذ التدابير الاحتياطية والسهر على احترام تعليمات نظافة المحيط وحماية البيئة وما يمكن ملاحظته من خلال الصلاحيات الممنوحة للبلدية أنها تطورت من خلال القانون المنظم للبلدية ابتداء من قانون 1967، إلى غاية 11-10 اتساع سلطة البلدية في مجال حماية النظام البيئي².

الفرع الثاني: مدى تجسيد الضوابط البيئية في قرار الفصل في رخصة البناء.

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقق فيه من الجهات المختصة بالتحقيق، يتعين على الإدارة أن تصدر قرارها بشأن الطلب ولا بد من أن تراعي الجهة المختصة بإصدار قرار رخصة البناء مدى التقيد بالاشتراطات البيئية في منح الرخصة من عدمه، وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 91-175 الذي يعد الإطار المرجعي للقواعد العامة للتهيئة والتعمير نجد أن المشرع حاول في كل مواده ربط منح رخصة البناء بالقيود البيئية وتخلف هاته الأخيرة يترتب عليه رفض منح رخصة البناء وهو ما أكده المشرع خاصة في المواد 3 و4 و5 و6 منه فإذا كانت البناءات مثلا نظرا لموقعها يمكن ان تتعرض لأضرار خطيرة يتسبب فيها الضجيج على الخصوص يمكن رفض منح رخصة البناء أو

1 نفس المرجع ، ص 156 .

2 أحمد لكحل، دور الجماعات المحلية في حماية البيئة، ط2، دار هومة، الجزائر، ص 92 .

الفصل الثاني : الضوابط البيئية في رخصة البناء ودورها في حماية البيئة في التشريع الجزائري.

إذا كانت البناءات أو الهيئات بفعل موضعها ومالها أو حجمها تكون له عواقب ضارة بالبيئة يمكن رفض منح رخصة البناء او منحها شريطة تطبيق التدابير التي أصبحت ضرورية لحماية البيئة طبقا للأحكام المتعلقة بدراسة التأثير¹.

لقد جسد المشرع حقيقة القيود البيئية في مختلف مراحل منح رخصة البناء حتى و ان لم يتم الإشارة إليها بصريح العبارة إلا انه يكتشف من أول مرحلة إلى آخر مرحلة في ملف رخصة البناء وهي الفصل في قرار منح الرخصة او رفضه او تأجيله مع مراعاة القيد البيئي في كل إجراء.

المبحث الثالث : مظاهر تجسيد الضوابط البيئية في البناءات

أصبح اليوم مراعاة البعد البيئي في الأنشطة العمرانية يمثل مطلب أساسي يتوافق مع ضرورة حماية البيئة من مخاطر التعمير، كما يعتبر بعدا من الأبعاد السياسية لتحقيق التنمية المستدامة ومع ارتفاع مسالة حماية البيئة الى درجة الحق في البيئة جعل الاعتبارات واردة بالضرورة في قانون التعمير وتطبيقاته تتجسد في مبدأ الإدماج البيئي و هذا ما يبين بشكل واضح وجلي حتمية الارتباط بين مجال البيئة ومجال العمران نتيجة لعلاقة التأثير والتأثير ونطاق التداخل بين المجالين ومن هذا المنطلق أصبح التوافق و التعايش بين القانونين أمر واقعي .

و سيتم التطرق في هذا المبحث إلى مظاهر القيود البيئية التي تقع على عاتق الباني وعلى البناءات بصفة عامة.

المطلب الأول:القيود المفروضة على عاتق الباني

إن الإنسان حر في التصرف في ملكيته العقارية ومن ثم الانتفاع بأرضه التي يحوزها والبناء عليها على أساس أن الحق في البناء من أوجه ممارسة الحق في الملكية العقارية إلا أن هذا الحق غير مطلق فهو مقيد ويحدده القانون بضوابط أساسية وهذه القيود تتعلق بعد المساس بالسلامة والأمن العمومي، وأن لا يكون البناء المراد انجازه معرض

¹ مونية شوك، الوسائل القانونية لحماية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير

جامعة محمد الأمين دباغين ،سطيف ،كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015/ 2016، ص 17

الفصل الثاني : الضوابط البيئية في رخصة البناء ودورها في حماية البيئة في التشريع الجزائري.

للأخطار، وعدم المساس بالبيئة¹ وهو ما نص عليه المشرع في المرسوم التنفيذي 91/175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء طبقا للمادة الثانية منه .

الفرع الأول: عدم المساس بالسلامة والأمن العمومي

يشترط لمنحة رخصة البناء في المواقع التي لا يشملها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي التأكد من إن البناية لمراد انجازها لا تكون من جراء حجمها أو موقعها أو استعمالها المساس بالسلامة والأمن العمومي².

الفرع الثاني : ان لا يكون البناء المراد انجازه في وعاء معرض للخطر

المقصود هنا بالأخطار الطبيعية مثل الفيضانات والانجراف وانخفاض التربة وانزلاقها وكذا الزلازل، فلا يمكن منح رخصة البناء في مثل هذه المناطق إلا بعد التأكد من احترام قواعد البناء المطبقة على هذه المناطق، بعد تقديم دراسة من المصالح المختصة وأكد هذا القيد في القانون 04/02 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة وهذا ما نصت عليه المادة 4 من القانون 04/05 المعدل والمتمم لقانون 90/29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير³.

الفرع الثالث: عدم المساس بالبيئة

يرى البعض أن موضوع البناء والبيئة موضوعان متناقضان كون ان قانون العمران يستعمل المجالات الطبيعية بينما قانون البيئة يهدف الى حماية الوسط الطبيعي إلا انه في السنوات الأخيرة أصبح قانون العمران يهتم بحماية المجالات الطبيعية التي لم تصبح تقتصر على قانون البيئة .

¹ عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، جامعة لحاج لخضر باتنة، 2011 -2012، ص 33.

² عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، جامعة لحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق 2011-2012، ص 67.

³ نفس المرجع، ص 67 .

الفصل الثاني : الضوابط البيئية في رخصة البناء ودورها في حماية البيئة في التشريع الجزائري.

ونظرا للأهمية الايكولوجية والطبيعية لبعض المناطق أولى قانون التهيئة والتعمير الأهمية البالغة لهذه المناطق نظرا لأهميتها في التنمية الاقتصادية وهو ما أكدت عليه المادة 04، والتي نصت على أن تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية التي تكون في الحدود الملائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية عندما تكون متواجد في مواقع طبيعية¹.

لقد أصبح قانون البيئة اليوم يتقاطع مع قانون التهيئة والتعمير في العمل على إقامة بنايات آمنة ومريحة وخالية من المظاهر الغير اللائقة أو المقلقة للراحة، الأمر الذي يضمنه التنظيم العمراني أو الذي يستدعي أيضا ضرورة اتخاذ ساعات سلطات الضبط الإداري وإجراءات وتدابير بغية الإبقاء على جمال المدينة المتمثلة في تنسيق إحيائها و شوارعها وأزقتها باستحضار مواصفات معينة².

المطلب الثاني: مظاهر البعد البيئي في البناءات

لقد وضع المشرع الجزائري ضوابط ومقاييس خاصة تتعلق بالبناءة نفسها تحسبا لأي انعكاس سلبي على البيئة يتم فرضها عند طلب رخصة البناء وأن أي إخلال سيكون سببا لرفضها، فالاهتمام بالبيئة من أولويات السلطات الإدارية المختصة بسياسة التنظيم العمراني³.

الفرع الأول: القواعد العامة المتعلقة بمظهر البناءات

لقد حرص المشرع الجزائري على تقييد الحق في البناء بمجموعة من القواعد و التي تهدف في مجملها الى تحقيق تناسق بين المدينة وضمان جمالها ورونقها بما يحقق حماية البيئة والمحافظة عليها .

حيث فرض المشرع الجزائري ضرورة مراعاة أي بناية منشأة مهما كانت طبيعتها وأهمية الأماكن المجاورة لها خاصة المناطق الطبيعية والمعالم الحضارية، وان

1 عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 35، 36 .

2 منية شوك، المرجع السابق، ص 74.

3 نفس المرجع، نفس الصفحة .

الفصل الثاني : الضوابط البيئية في رخصة البناء ودورها في حماية البيئة في التشريع الجزائري.

لا يتجاوز علوها المعدلات المنصوص عليها، كما اشترط ضرورة تهيئة المساحات الخضراء وبالقدر الذي يتناسب مع أهمية وطبيعة المشروع¹.
فهذه القواعد تجعل من الحق في البناء حق غير مطلق حيث شكل في مجموعها قيود تفرضها مقتضيات حماية النظام العام بأبعاده التقليدية أو الحديثة وأهمها النظام العام الجمالي.

الفرع الثاني: القواعد المتعلقة بحماية الصحة العمومية في المباني.

أيضا لا بد من تظال أعمال البناء مع الأصول الفنية والمواصفات العامة لتوفير مقتضيات الصحة العامة وحماية البيئة² و هو ما أكدته المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي 91/175 و ذلك من خلال فرض حتمية معالجة ملأمة معدة لتصفية كل أنواع الدخان والمشروبات الغازية من كل المواد الضارة بالصحة العمومية وأيضا يمكن اشتراط تدابير ترمي إلى التقليل من مستوى الضجيج بالإضافة إلى تزويدها بشبكات توزيع المياه الصالحة للشرب وشبكة من البالوعات .

1 نفس المرجع ، ص74 .

2 نفس المرجع ، ص74 .

الفصل الثاني : الضوابط البيئية في رخصة البناء ودورها في حماية البيئة في التشريع الجزائري.

خلاصة واستنتاجات

حاول المشرع الجزائري السير في نفس المنحى الذي سارت به التشريعات الأخرى حيث حرص على سن ترسانة كبيرة من النصوص القانونية التي تهدف في مجملها إلى حماية البيئة، ونظرا للدور الوقائي لرخصة البناء في ضبط حركة البناء والعمران فلقد حرص المشرع على تقييد منح هاته الرخصة بجملة من القيود والضوابط أو الاشتراطات البيئية بغرض تحقيق نوع من التوازن بين ضبط حركة العمران وحماية البيئة .

خاتمة

خاتمة

من خلال دراستنا لموضوع دور رخصة البناء في حماية البيئة، تبين لنا جليا انه موضوع يجمع بين أمرين متكاملين كلاهما يعتبر ضرورة لا غنى عنهما، يتمثل الاول في الحاجة إلى البناء و الثاني في وجوب حماية البيئة و الحفاظ عليها.

و المشرع الجزائري لم يلغي حرية البناء و إنما قيدها بفرض شروط لضمان إحترام قواعد البناء من جهة و عدم الإضرار بحقوق الغير من جهة اخري و قد إعتد المشرع على رخصة البناء كأداة للرقابة القبلية إذ لا يجوز القيام بأعمال البناء أو التعديل أو التغيير في البناءات القائمة دون الحصول على ترخيص كما شدد في إجراءات منح رخصة البناء إذ لا تسلم إلا بعد تقديم ملف و دراسة هذا الملف قانونيا و تقنيا من خلال مدى توفر الشروط القانونية و دراسة مدى تطابق البناء مع قواعد و أدوات التعمير، كما ان هذه الرخصة تعد واحدة من اهم الوسائل التي من خلالها يمكن تحقيق أهداف الضبط الإداري الخاص بالتهيئة العمرانية الذي لا يهدف الى المحافظة على النظام العام فحسب و إنما يهدف أيضا إلى المحافظة على جمال و رونق و تناسق المدن و تطويرها عمرانيا بشكل سليم و رغم ان المشرع الجزائري وضع ترسانة من النصوص القانونية تنص على جملة من الضمانات اللازمة لحماية البيئة من كل مخاطر التعمير إلا ان الواقع لا يترجم هذا التأسيس و الدليل على ذلك ما نراه من انتهاك لهذه القواعد في صورة بناءات فوضوية تتزايد و عدم وجود نمط عمراني متميز يتوافق مع حضارتنا و ذلك راجع بالدرجة الأولى إلى عدم الإلتزام بهذه القواعد القانونية وتواطؤ الجهات المكلفة بالرقابة إما لاعتبارات شخصية أو سياسية أو اجتماعية .

و المشرع الجزائري مازال في بداية الطريق لتحقيق ما يعرف بالعمارة الخضراء او ما يعرف بالتنمية العمرانية المستدامة و من هنا نقترح مجموعة من التوصيات :

- الدعوة الى تفعيل النصوص القانونية المتعلقة بموضوع حماية البيئة .
- ضرورة ادراج دراسة التأثير على البيئة في الملف التقني لرخصة البناء حتى تتأكد الادارة من سلاكة هذا البناء او المشروع و عدم اضراره بالعقار و البيئة .
- ادراج القيود و الاشتراطات البيئية بصريح العبارة في قانون حماية البيئة باعتباره الاطار المرجعي في حماية البيئة و التفصيل في هاته القيود في النصوص التنظيمية .

- ادراج ما يعرف بالتصميم المستدام في المرسوم التشريعي رقم 94/07 المتعلق بشروط الانتاج المعماري و ممارسة المهندس المعماري المعدل و المتمم بالقانون رقم 06-04و ذلك من خلال ضرورة اعادة النظر في تصاميم المباني بالجمع بين التصميم و مراعاة البعد البيئي فيه للوصول الى البناية او العمارة الخضراء.

- التوعية البيئية للمواطنين بأهمية حماية البيئة و المحافظة عليها للأجيال اللاحقة و ذلك من خلال ضرورة تجسيد القيود البيئية في بنائاتهم او مشاريعهم بما يضمن حماية البيئة .

و أخيرا فإنه تجدر الإشارة إلى أن عبء حماية البيئة لا يقع على عاتق الدولة لوحدها وانما هو واجب على كل شخص طبيعي كان أو معنوي و ذلك من خلال إحترام الجميع للقواعد التي تكفل الحفاظ على سلامة البيئة ن و أن يكون ذلك ثقافة لدى المواطن باعتبار البيئة المكان الذي يتقاسم البشر العيش فيه و يتأثرون بكل ما يمكن أن يمس بسلامته.

المصادر والمراجع

قائمة المصادر و المراجع

اولا : المراجع باللغة العربية

أ- المصادر

1/ القوانين

القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1955 المتضمن قانون التوجيه العقاري ،
الجريدة الرسمية ، العدد 49.

القانون رقم 90-25 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير ،
الجريدة الرسمية ، العدد 52 المعدل و المتمم بالقانون رقم 04/05 المؤرخ في 14 اوت 2004 ،
الجريدة الرسمية ، العدد 51 .

القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12/12/2011 المتعلق بتهيئة الاقليم و التنمية المستدامة
الجريدة الرسمية ، العدد 77.

القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية
المستدامة ، الجريدة الرسمية ، العدد 43.

2/ المراسيم التشريعية :

المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الانتاج
المعماري و ممارسة مهندس المعماري الجريدة الرسمية العدد 32 المعدل و المتمم بالقانون
04-06 المؤرخ في 14 اوت 2004.

3/ المراسيم التنفيذية :

المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد القواعد العامة
للهيئة و التعمير و البناء الجريدة الرسمية العدد 26.

المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد كفيات تحضير
شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة

ورخصة الهدم و تسليم ذلك ، الجريدة الرسمية، العدد 26.

المرسوم التنفيذي رقم 06-198 المؤرخ في 31/05/2006 الذي يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة الجريدة الرسمية العدد 37.

المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها الجريدة الرسمية العدد 07.

ب: المراجع

1/ الكتب :

- اقلولي اولد ربح صافية ، قانون العمران الجزائري اهداف حضرية و وسائل قانونية ، الطبعة الثانية ، دار هومه ، الجزائر ، 2015.

- باشا عمر حمدي، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، 2003.

- بوحيط العمري ، البلدية إصلاحات، (مهام وأساليب) ، دار النبا للطباعة والنشر، الجزائر، 1997.

- د لكحل احمد ، دور الجماعات المحلية في حماية البيئة ، دار هومه ، الطبعة الثانية ، الجزائر ، 2017.

- عوابدي عمار ، القانون الإداري ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990.

2/ الاطروحات و المذكرات

أ/ الطروحات

- باي يزيد عربي ، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، اطروحة دكتوراه في الحقوق ، جامعة لحاج لخضر باتنة ، كلية الحقوق ، 2012/2011.

- لعويجي عبد الله ، التعمير الغير قانوني و دور الادارة في الحد منه ، اطروحة لنيل شهادة دكتوراه ، جامعة ابي بكر بلقايد تلمسان ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، 2017/2016،

- عوابد شهرزاد ، سلطات الضبط الاداري في مجال البناء و التعمير في التشريع الجزائري ، اطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه جامعة لحاج لخضر باتنة 2016/2015

ب/ المذكرات :

- بزعيش بوبكر، رخصة البناء آلية رقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة ماجيستر، كلية الحقوق جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2007.

- بن سعدة حدة ، حماية البيئة كقيد على حق الملكية العقارية ، مذكرة ماجيستر في القانون الخاص ، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق ، 2007/2006.

- بن عزة الصادق ، دور الادارة في مجال تطبيق العمران في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجيستر ، جامعة لحاج لخضر باتنة ، كلية الحقوق 2012/2011.

- براهيم موفق ، البعد البيئي لقواعد التعمير و البناء ، مذكرة ماجيستر، جامعة ابي بكر بلقايد تلمسان ، كلية الحقوق و العلوم السياسية 2017/2016.

- زعاتري كريمة ، رخصة البناء ، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير حقوق كلية الحقوق ، جامعة أحمد بوقره ، بومرداس ، 2007.

- لطرش منى ، رخصة البناء ، رسالة لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق بجامعة منتوري بقسنطينة ، 1999/1998.

- منصور كريمة ، رخصة البناء كآلية رقابة في مجال التهيئة و التعمير ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون اداري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2016.

- معيفي كمال ، اليات الضبط الاداري لحماية البيئة في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجيستر ، جامعة العقيد لحاج لخضر باتنة، 2011/2010.

- معيفي محمد ،اليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجيستر ، جامعة الجزائر ، بن يوسف بن خدة ، 2014/2013 .

- نصرور وردية ، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مذكرة رسالة الماجستير، القانون الجنائي، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001.

- سبتي محمد، رخصة البناء في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001.

- شوك مونية ،الوسائل القانونية لحماية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ،جامعة محمد الامين دباغين ،سطيف ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،2015/ 2016.

3 / المقالات

- أ/ بوبيش فريد ، ملامح الاستدامة البيئية في العمران قديما و حديثا ، مجلة الدراسات و البحوث الاجتماعية ، جامعة الشهيد حمة لخضر لحاج الوادي ، العدد 13، ديسمبر 2015.

- د/ بودريوة عبد الكريم ، الاعتبارات البيئية في مخططات التعمير المحلية، المجلة الاكاديمية للبحث القانوني ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ، كلية الحقوق ، العلوم السياسية ،مجلد الثامن ، العدد 2، 2013.

-بوضياف عمار، منازعات التعمير في القانون الجزائري ، رخصة البناء و الهدم ،مجلة الفقه و القانون ، العدد الثالث، 2013.

- بناصر يوسف ، رخصة البناء وحماية البيئة ،المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية ، العدد04،كلية الحقوق، جامعة الجزائر،1993.

-بعلي محمد الصغير،"تسليم رخصة البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية

المركز الجامعي العربي بن التبسي ،العدد 1، تبسه، 2007.

- بن سالم خيرة، رخصة البناء كألية لحماية البيئة، مجلة الفقه و القانون، العدد27، جانفي 2015.

- حبه عفاف، "دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران"، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية العدد 6، جامعة محمد خيضر، 2010.
- مجاجي منصور، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة البحوث والدراسات العلمية العدد الأول، 2007.
- مزود فلة، رخصة البناء آلية لحماية النظام العام العمراني، مجلة جيل الابحاث القانونية المعمقة، الجزائر، العدد السادس، 2016.
- عزري الزين، دور الجماعات المحلية في التهيئة والتعمير مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 6، السنة 2009، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر.
- عزري الزين، اجراءات اصدار قرارات البناء، و الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 3، 2015.
- يعيش تمام آمال، "التدابير الجديدة المنظمة لرخصة البناء وأثرها على ضبط السياسة العمرانية للدولة"، مداخلة في المنتدى 13 حول السياسات العمرانية والتنمية الجهوية في الأنظمة المقارنة، جامعة محمد خيضر بسكرة جانفي 2014.
- أولاد رابح اقلولي صافية، "رخصة البناء كآلية لحماية البيئة في القانون الجزائري"، مداخلة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر 'الواقع والأفاق'، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2007.
- ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية

Ouvrages en francais
, ACQUOT HENRI DROIT DE
L'URBANISME،DALLOZ،PARIS, 1989, p604 -

فهرس المحتويات

شكر و عرفان.....	
إهداء.....	
مقدمة.....	01
الفصل الاول : مفهوم رخصة البناء و إجراءاتها القانونية.....	06
المبحث الاول : مفهوم رخصة البناء.....	07
المطلب الاول : تعريف رخصة البناء.....	07
الفرع الأول : التعريف الفقهي لرخصة البناء.....	07
الفرع الثاني : التعريف القضائي لرخصة البناء.....	08
الفرع الثالث : التعريف التشريعي لرخصة البناء.....	09
المطلب الثاني : خصائص و أهداف رخصة البناء.....	10
المطلب الثالث : شروط رخصة البناء.....	11
الفرع الاول : الشروط المتعلقة بالطالب.....	12
الفرع الثاني: أعمال البناء الخاصة بالرخصة.....	15
المبحث الثاني : اجراءات الحصول على رخصة البناء.....	17
المطلب الاول : تقديم طلب رخصة البناء.....	17
المطلب الثاني : التحقيق في طلب الرخصة.....	21
الفرع الاول : الشروط التي يجب توفرها.....	21
الفرع الثاني : استشارة المصالح التقنية.....	22
الفرع الثالث : الجهة المختصة بمنح رخصة البناء.....	22
الفرع الرابع : اصدار رخصة البناء.....	25
المبحث الثالث : آثار منح رخصة البناء.....	29

- المطلب الاول : آثار تسليم رخصة البناء.....29
- الفرع الاول : حقوق المستفيد من رخصة البناء.....29
- الفرع الثاني : إلتزامات المستفيد من رخصة البناء.....30
- المطلب الثاني : نهاية صلاحية رخصة البناء.....32
- الفرع الأول : النهاية الطبيعية لرخصة البناء.....32
- الفرع الثاني : سحب رخصة البناء.....33
- الفصل الثاني: الضوابط البيئية في رخصة البناء و دورها في حماية البيئة في التشريع الجزائري.....37
- المبحث الاول : التنظيم القانوني للضوابط البيئية في رخصة البناء.....38
- المطلب الاول : الأساس التشريعي للضوابط البيئية في رخصة البناء.....38
- الفرع الاول: القانون 90-25 المؤرخ في:18-11-1995المتضمن قانون التوجيه العقاري.39
- الفرع الثاني : القانون رقم 90-29 المؤرخ في : 01-12-1990المتعلق بالتهيئة التعمير.....40
- الفرع الثالث : القانون 01-20 المؤرخ في12-12-2011المتعلق بتهيئة الاقليم و التنمية المستدامة.....41
- الفرع الرابع:القانون 03-10 المؤرخ في 19يوليو2003المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.....41
- المطلب الثاني : الأساس التنظيمي للضوابط البيئية لرخصة البناء.....42
- الفرع الأول : المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28ماي1992يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.....43
- الفرع الثاني : المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25يناير 2011المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.....43

الفرع الثالث : المرسوم التنفيذي رقم 06-198 المؤرخ في 31ماي 2006 يضبط التنظيم	
المطبق على المنشآت المصنفة لحماية البيئة.....	44
المبحث الثاني : مظاهر الضوابط البيئية في ملف رخصة البناء.....	45
المطلب الاول : الضوابط البيئية في ملف رخصة البناء.....	45
الفرع الاول : الضوابط البيئية في الملف الاداري و التقني.....	45
الفرع الثاني : الملف المتعلق بالهندسة المعمارية و المدنية.....	46
المطلب الثاني: مظاهر القيود البيئية عند دراسة محتوى ملف رخصة البناء و الفصل فيه.	48
الفرع الاول : الضوابط البيئية عند دراسة ملف محتوى رخصة البناء.....	48
الفرع الثاني : مدى تجسيد الضوابط البيئية في قرار الفصل في رخصة البناء.....	50
المبحث الثالث : مظاهر تجسيد الضوابط البيئية في البناءات.....	51
المطلب الاول : القيود المفروضة على عاتق الباني.....	51
الفرع الاول : عدم المساس بالسلامة و الامن العمومي.....	52
الفرع الثاني : أن لا يكون البناء المراد إنجازه في وعاد معرض للخطر.....	52
الفرع الثالث : عدم المساس بالبيئة.....	52
المطلب الثاني : مظاهر البعد البيئي في البناءات.....	53
الفرع الاول : القواعد العامة المتعلقة بمظهر البناءات.....	53
الفرع الثاني : القواعد المتعلقة بحماية الصحة العمومية في المباني.....	54
خاتمة.....	57
قائمة المصادر والمراجع :	60
فهرس المحتويات :	66
ملخص :

المخلص :

قيد المشرع الجزائري عملية البناء بتراخيص إدارية قبل أي عملية تشييد منها رخصة البناء و التي تصدر عن جهات إدارية في شكل قرار إداري ، قد يسمح بقبول هذا الطلب و إتمام عملية البناء و قد يكون هذا القرار سلبيا مدعم بأسباب رفض ، فيكون من حقه تعديله أو استيفاء الشروط الباقية ، كما تعتبر رخصة البناء إحدى الدعائم و الآليات لحماية البيئة من المخاطر التي قد تلحقها جراء عملية التشييد خاصة إن كانت مطلوبة في أماكن عامة و فلاحية و غيرها ، لذلك وضع المشرع الجزائري ترسانة قانونية واسعة من أجل حماية البيئة من جراء هذه المخاطر و هو ما جاءت به القوانين التي نصت على الحفاظ على البيئة .

الكلمات المفتاحية :

رخصة البناء ، حماية البيئة ، آلية ، التشريع الجزائري

Abstract:

The algerian leegislator has registered the construction process with adminstrative licences befor any construction process which is issued by adminstrative authorities in from of an adminstrative decison which may allow the request and the completion of the construction processus and may be a negative decision supported by reasons of rejection so he has the right to amen it or to fulfill the remaining condition the building permit is also considered one of the pillars and mechanisms for prectecting the environment from the risks that it may suffer as a result of the construction process especially if it is required in public the algerian legislator has develloped for laws and legislations that provided for the preservation of the environment

Key Word

Construction license , protection of environment , Mechanism , Algerian legislation