

رخصة البناء كآلية لحماية البيئة في الجزائر  
**Building permit as a mechanism for  
environmental protection in Algeria**

بوعمارة منال \*

طالب دكتوراه ، جامعة زيان عاشور بالجلفة – الجزائر  
m.bouamara@univ-djelfa.dz

بن مسعود احمد

استاذ دكتور ، جامعة زيان عاشور بالجلفة – الجزائر  
benmessaoud@univ-djelfa.dz

تاريخ الاستلام: 2020 / 12 / 28 تاريخ القبول: 2023 / 03 / 28 تاريخ النشر: 2023 / 04 / 13

**الملخص :**

تعتبر رخصة البناء أداة قانونية هامة لرقابة أشغال البناء والتوسع العمراني، حيث لا تمنحها الإدارة، إلا إذا توفرت الشروط والإجراءات القانونية المنصوص عليها في قوانين التهيئة والتعمير، كما تعتبر من أهم الآليات الوقائية لحماية البيئة من انعكاسها العمران العشوائي والشرعي، فرخصة البناء تساهم بشكل كبير في حماية البيئة والطبيعة لا سيما من خلال الشروط المفروضة على البناءة والإجراءات البيئية المسبقة الواجب إتباعها للحصول عليها الأمر الذي يعكس ويؤكد العلاقة الوطيدة بين رخصة البناء وحماية البيئة.

**الكلمات المفتاحية :** رخصة البناء ؛ البيئة ؛ دور الحماية ؛  
التهيئة؛ التعمير.

**Abstract:**

The building permit is an important legal tool for monitoring construction works and urban expansion. It is not granted by the administration unless the

\* المؤلف المرسل

legal conditions and procedures prescribed within the laws of preparation and construction are met. It is also considered one of the most important preventive mechanisms to protect the environment from the effects of random and illegal urbanization. The building permit contributes greatly to the protection of the environment and nature, especially through the conditions imposed on the building and the prior environmental measures that must be followed to obtain them. Which reflects and confirms the close relationship between the building permit and the protection of the environment.

**Keywords:** (Construction license ;the environment; protection; role installation; reconstruction.

### المقدمة :

إنّ موضوعا البناء والبيئة يدفعان نوعا ما إلى الحيرة والبحث ، ذلك أنّهما يجمعان بين موضوعان يبدوان متناقضان ،كون أنّ قانون العمران يشغل المجالات الطبيعية ، بينما قانون البيئة يهدف إلى حماية الوسط الطبيعي ، إلاّ أنّه في السنوات الأخيرة، أصبح قانون العمران يهتم لحماية المجالات الطبيعية التي لم تصبح تقتصر على قانون البيئة فقط.

وتعدّ رخصة البناء تجسيدا فعليا لقواعد العمران في الجزائر خاصة في القانون 90-29 الذي يظهر فيه المزج قويا بين قواعد العمران وقواعد حماية البيئة ، وذلك من خلال المادة الأولى منه التي يظهر فيها جليا التوفيق بين التعمير وحماية البيئة، وحيث نستخلص من محتوى المادة أنّها تهدف إلى تنظيم إنتاج الأراضي للتعمير ، وتكوين وتعمير المباني في إطار تسيير مقتصد للأراضي والتوازن بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة والمحافظة على البيئة والأوساط الطبيعية.

حيث تبني المشرّع الجزائري نصوصاً قانونية كثيرة متعلقة بالعمران بصفة عامة ورخصة البناء بصفة خاصة نظراً للدور البالغ الأهمية الذي تلعبه في تجسيد الرقابة السابقة على أعمال البناء ،على نحو يتضمن التحكم في حركة البناء وتشبيد المدن وحماية البيئة.

إنّ التطرق لموضوع رخصة البناء كآلية لحماية البيئة هو محاولة للجمع بين موضوعين يبدوان متناقضين ، فإذا كانت حماية المحيط والأوساط الطبيعية من اهتمام قانون البيئة فإنّ مهام قانون التهيئة والتعمير الإهتمام بالمناطق ذات القيمة الايكولوجية والجمالية للبلاد ، وهذا ما سنحاول تبياناه من خلال دراستنا لهذا الموضوع.

وعليه يمكن حصر إشكالية الدراسة وبلورتها في التساؤل التالي :

ما مدى فعالية رخصة البناء في مجال حماية البيئة ؟

وللإجابة عن هذا التساؤل نتطرق إلى محورين :

المحور الأول : ماهية رخصة البناء في التشريع الجزائري.

المحور الثاني : دور رخصة البناء في حماية البيئة .

تقسم الدراسة كالتالي:

المبحث الأول: ماهية رخصة البناء في التشريع الجزائري

المطلب الأول: تعريف رخصة البناء:

يمكن تعريف رخصة البناء بأنها تصرف إداري انفرادي غايته الأصلية أن تثبت الإدارة من أن المشروع أو أشغال البناء موضوع طلب رخصة البناء لا يخالف الأحكام القانونية والأنظمة الموضوعية للبناء والتعمير . (السبتي، 2001-2002، صفحة 8)

وتأسيس على ذلك تعتبر رخصة البناء من رخص الضبط - حيث تستهدف السلطة الإدارية من خلال منحها أو رفضها ، الرقابة المسبقة على إنشاء وتنفيذ عمليات البناء طبق لقواعد

، ( b.bovag .) مرسومة لها ، فرخصة البناء ذات طابع تقريري (صفحة 24)

فرخصة البناء تمكن إمّا من انجاز بناية جديدة، أو إدخال -  
تعديلات على بناية بما فيها الأسوار والترميمات ماعدا البنايات  
العسكرية التي بها وزارة الدفاع الوطني ، أو التي تتم لحساب  
،فهي معفاة من رخصة البناء طبقاً للمادة 53 من القانون 90-29  
والمادة 13 من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات  
وإتمام انجازها (شداد، 2012-2015، صفحة 8)

- كما يمكن حسب القانون الجديد 08-15، أن يستفيد من  
رخصة البناء على سبيل التسوية " هنا كمفهوم جديد لرخصة  
البناء حسب آخر التعديلات بموجب القانون 08-15 حيث إذا  
شيدت البناية المتممة ، أو غير المتممة للأحكام التشريعية  
والتنظيمية السارية المفعول على قطعة أرض تابعة للأملاك  
الخاصة للدولة ، أو الولاية ، أو البلدية ، يمكن للجنة الدائرة  
بالاتفاق مع السلطات المعنية تسوية وضعية الوعاء العقاري عن  
طريق التنازل بالتراضي وفي هذه الحالة وفي أجل (06) أشهر  
ابتداءً من تاريخ إعداد العقد ، يجب على صاحب التصريح الذي  
تمت تسوية وضعيته ، إيداع طلب رخصة البناء على سبيل  
التسوية ، تفصل لجنة الدائرة بإصدار قرار الموافقة أو قرار  
الرفض أو قرار الموافقة المقيدة ، ترسل قرارات لجنة الدائرة  
إلى الرئيس المجلس الشعبي المختص إقليمياً لأصاحب التصريح  
رخصة البناء على سبيل التسوية "، وحسب الكيفيان المحددة في  
هذا القانون صاحب البناية المتممة والذي لم يتحصل من قبل على  
رخصة البناء.

### المطلب الثاني: أهداف رخصة البناء:

تتمثل أهداف رخصة البناء فيما يلي:

\* عقد أداة لمراقبة احترام القواعد والمبادئ العامة للتهيئة والتعمير.

\*تسمح بإجراء عملية الرقابة على إنشاء البنايات وتشيدها  
p. 108)، ((andree) & (georges)

\* تساهم في الحفاظ على جمال الطبيعة وتنسيق المباني .

### المطلب الثالث: الطبيعة القانونية لرخصة البناء:

رخصة البناء قرار إداري ، تتميز بكافة الخصائص العامة للقرارات الإدارية كما هي محددة في القانون إذ أنّها:

1- تصرف قانوني : رخصة البناء هي التصرف القانوني صادر بقصد إحداث أثر قانوني ذات طابع تنفيذي أي من شأنها أن تترتب أثراً وأذى ، حيث تنشأ عنها مجموعة من الحقوق والالتزامات .  
(الصغير، 2007، صفحة 18).

2- صادر عن جهة إدارية : إنّ مصدر القرارات الإدارية هو بصورة عامة مرافق عامة سواء كانت أجهزة وهياكل السلطة الإدارية أو المؤسسات العامة ، ورخصة البناء تصدر إمّا عن مرفق البلدية أو مرفق الولاية أو الوزارة.

3- صادرة بالإرادة منفردة : رخصة البناء تصدر بالإدارة المنفردة للإدارة المختصة ، طبقاً لصلاحياتها القانونية ، حيث يكون طلب المعني سبباً وباعثاً لإصدارها بشرط توافر الشروط الشكلية والموضوعية اللازمة لصحة أي قرار إداري وتهدف هذه القواعد القانونية المنظمة لرخصة البناء إلى ضمان التوفيق بين تحقيق المصلحة العامة ، وذلك باحترام قواعد قانون العمران من جهة وتحقيق المصلحة الخاصة من حيث تلبية احتياجات الأفراد ولمؤسسات في مجالات السكن والتجارة والصناعة وغيرها

المرتتبة على حق الملكية . (الصغير، 2007، الصفحات 18-19).

### المطلب الرابع: نطاق تطبيق رخصة البناء:

#### **النطاق الموضوعي :**

اشترط المشرع الجزائري رخصة البناء في جميع الأعمال المتعلقة بالبناء ، إلا أنه أبقى بعض البنائات من شرط الحصول على رخصة البناء نظراً لطبيعتها الخاصة ، وهذا ما يتم تحديده في هذا العنصر.

#### **أ- الأعمال الخاضعة لرخصة البناء:**

تشديد البنائات الجديدة : يقصد بها المشروع في إقامتها لأول مرة و بمعنى آخر هو خلق البناء وإبراز وجوده لأول مرة وتفترض هذه الصورة تحقق عنصرين هما الإنشاء وانطباق وصف البناء . (عبد الرسول، 1997، صفحة 200).

-المقصود بإنشاء المباني وضع الأساسات للمبنى لأول مرة الذي يستوحي باستخراج ترخيص له من الجهة الإدارية المختصة .

ب- تمديد المباني الموجودة : يقصد بها توسيع المباني لأي زيادة في الحجم أو المساحة أو الحيز المكاني القائم إلى مساحة أوسع وأكبر حجماً ، وكذلك تغلية الحيطان. (فتح الباب، 1997، صفحة 141)

ج- تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة والواجهات المفضيين إلى المساحات العمومية: المساس بهذه الحيطان الضخمة هو مساس بهيكلتها وهذا يؤدي إلى فقدان توازنها لذلك

ألزم المشرع الحصول على رخصة البناء في مثل هذه الأعمال .  
(سبتي، 2001-2002، صفحة 16)

-أما تغيير الواجهات المفضية على الساحة العمومية هو التعديل الذي يطرأ في بعض معالم البناء القائم (بزغيش، 2006-2007، الصفحات 106-107)، المطل على الساحة العمومية والغرض من إلزام الشخص المعني بالحصول على ترخيص مسبق للقيام بتغيير الواجهة المطلة على الساحة العمومية هو الحفاظ على الجمال العمراني للبناء.

د- إقامة جدار للتدعيم أو النسيج : المقصود بالتدعيم هو تقوية المبنى و إزالته ما بها من خلل " وتجدر الإشارة إلى ضرورة التمييز بين أعمال التدعيم والترميم ، فالترميم لا يقصد به القيام بإنشاءات جديدة فهو إصلاح الأجزاء المعيبة في المبنى وملحقاته ، ويمكن أن يكون هذا العيب نتيجة الخطأ في الإستعمال العادي ، وهذه الأعمال لا تستلزم الحصول على رخصة. "

ولذلك استلزم القانون الحصول على ترخيص قبل القيام به نظراً لخطورته البالغة (عزري، 2005، صفحة 18)، كما تستوجب عملية التدعيم رقابة دقيقة لتفادي أيّ حوادث مفاجئة ، فإذا قام صاحب البناء بهدم جزء من الجدران ، ولذلك استلزم القانون الحصول على ترخيص قبل القيام به نظراً لخطورته البالغة، كما تستوجب عملية التدعيم رقابة دقيقة لتفادي أيّ حوادث مفاجئة ، فإذا قام صاحب البناء بهدم جزء من الجدران بغرض التدعيم فإنّ ذلك يحدث خلل في توازن البناء ، ممّا يؤدي إلى انهيار علي أو جزئي للمبنى . القضاء الفرنسي أيضاً يستلزم الحصول على ترخيص مسبق من أجل القيام بجدار التدعيم (jean - paul & Hubert ، 1989، p. 209) ، أمّ النسيج فهو إقامة جدار يحيط بالفناء الخارجي للمبنى . (معوض، 1989، صفحة 35).

**المطلب الخامس: الأعمال غير الخاضعة لرخصة البناء ( الاستثناءات ):**

المادة 53 من القانون رقم 90-29 والمادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، وهي:

أ- البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني : وهي البنايات التابعة لوزارة الدفاع الوطني لأنها تتعلق بأمن الدولة الجزائرية وسيادتها مثل مركز المعلومات ومراكز التدريب، (المادة 53 من القانون رقم 29-90 يتعلق بالتهيئة والتعمير ،معدل ومتمم، ج ر ، 1990)

(لا تخضع لرخصة البناء ، البنايات التي تحتمي سرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية و التنظيمية في مجال التعمير والبناء")

ب- الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعاً استراتيجياً من الدرجة الأولى:

وهي هياكل تابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات . المؤسسات إذ تمّ إقرار ذلك بموجب قرار وزاري مشترك بين وزيراً التجهيز و الوزير المعني أو الوزراء المعنيين عندما يكون البناء ، التحويل خاضعاً لسرية الدفاع الوطني ،أو يكتسب طابعاً إستراتيجياً وهذا ما نصّت عليه المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 " ... كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعاً استراتيجياً من الدرجة الأولى و التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات". (المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ،يحدد كفايات تحضير شهادات التعمير ورخص التجزئة وشهادة التقسيم ورخص البناء وشهادة المطابقة ورخص الهدم وتسليم ذلك (معدل ومتمم) ج ر (ملغى)، 1991)



### أولاً : النطاق المكاني لرخصة البناء:

كرّس المشرّع الجزائري هذا المبدأ بصفة تدريجية ففي الأمر رقم 67-75 ، يلاحظ شرط الحصول على رخصة البناء لا يسري على البلديات التي لا يشملها مخطط العمران والتي يقل عدد سكانها عن 2000 ساكن . (امر رقم 67-75 يتعلق برخص البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء ج ر العدد 83-ملغى، 1975)

أما قانون رقم 02-82 ، قد أبقى البلديات التي يتراوح عدد سكانها بين 200 إلى 2500 ساكن من هذا الشرط . " (قانون رقم 02-82 مؤرخ في 6 فيفري 1982 ، يتعلق برخصة بناء ورخصة تجزئة الأرض من أجل البناء ، ج عدد 6 لسنة 1982 (ملغى). )

لكن بالرجوع إلى قانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، لا نجد تحديداً للنطاق المكاني لرخصة البناء إلا بموجب المادة 53 منه التي استثنت فقط البناءات التي تتعلق بسرية الدفاع الوطني ، والتي يجب على وزارة الدفاع أن تسهر على احترامها للأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال العمران. "أنظر المادة 53 من قانون رقم 29-90 ، مرجع سابق."

بعكس المادة 02 من الأمر 01-85 التي تنص بصريح العبارة على امتدادها تشترط رخصة البناء على جميع المناطق : " لا يجوز لأي شخص طبيعي أو معنوي خاص أو عمومي ، لم يحصل مقدما على رخصة بناء سلمتها له السلطة المخولة قانوناً أن يباشر أو يقيم أيّ بناء كيفما كان موقعه .. " . " قانون رقم 85-1 مؤرخ في 13 أوت 1985 ، يحدّد انتقاليا قواعد شغل

الأراضي المحافضة عليها وحمايتها ، ج عدد 34 سنة 1985  
(ملغى)"

وعليه فإنّ رخصة البناء تمتاز بالطابع العام ،حيث أنّ  
هذا الإلتزام يفرض على كل شخص طبيعي ومعنوي على كل  
التراب الوطني وعلى كل العمليات المتعلقة بالبناء

(djilali & bernard-pp. 190-191).2007

والملاحظة أنّ المشرّع الجزائري أحسن فعلاً عندما  
قلّص من الأعمال التي تستثني فيها رخصة البناء ، حيث أصبحت  
إلزامية في جمع المناطق كلّما توفرت فيها شروط البناء ، وهذا  
دليل على ارتباط مال البناء بالمصلحة العامة " الأمر الذي أكّدته  
محكمة "تما لوس" في حكم صادر عن مجلس قضاء سكيكدة  
القسم العقاري ، 9665 مؤرخ في 29 ديسمبر 1996 ، حيث أنّ  
المدّعي لم يقدم للمناقشة رخصة بناء للمنزل المزعوم بحجّته أنّ  
مقر سكنه يقع بمنطقة ريفية لا يتطلب فيها الحصول على رخصة  
البناء، لكن المادة 53 من القانون رقم 90-29 أكّدت أنّ البنائات  
الوحيدة المعفاة من الحصول على رخصة البناء هي تلك التابعة  
لوزارة الدفاع الوطني لأسباب تتعلق بأمن الدولة وسيادتها ويبقى  
إدعاء "

### ثانيا :الإجراءات القانونية لاستصدار رخصة البناء:

لقد اشترط المشرّع الجزائري للحصول على رخصة  
البناء ، وجوب إتباع إجراءات معينة ، تعدّ خطوة أساسية لضمان  
الرقابة الفعالة على حركة البناء (صافية، قانون العمران  
الجزائري ، أهداف حضرية ووسائل قانونية، 2016-2017،  
صفحة 147)، حيث يتعيّن على المعني بالأمر ، والذي اشترط

فيه المشرّع الجزائري وفقا للمادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 أن يكون مالك للقطعة الأرضية ، أو وكيلاً ، أو مستأجر مرخص له القانون.

كما أجاز المشرّع الجزائري طبقاً لأحكام المادتين 39 و40 من قانون التوجيه العقاري ليجزأ القانون رقم 97-02 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 لصاحب حق الامتيازات في الأملاك الوطنية الخاصة للحصول على رخصة البناء " انظر المادة 51 من القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998 ، ج ر عدد 89 ، الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 1997 والتي تعدل المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1994، والتي جاء فيها ما يلي: " ..يعطي المنح بامتياز المذكور في الفقرتين السابقتين ، للمستفيدين من الحق في تسليم رخصة البناء طبقاً للتشريع الساري المفعول... "، أن يقدم الطلب والوثائق المكونة له ، سواء التي تثبت الصفة كنسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة ، أو التوكيل الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية. (المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، 2015)

وللتنبية في حالة ما إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً يجب أن يدعم ملفه بنسخة من

القانون الأساسي ، وعلى صاحب الطلب أن يقدم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبيّن أنّ إنجاز الأشغال تخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص . (المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، 2015)

وسواءً الوثائق الخاصة بالبناء حيث أضافت المادة 43 من المرسوم التنفيذي بعض الوثائق الخاصة بالبناء تتمثل في :

- الملف الإداري.

- ملف الهندسة المعمارية.

- الملف التقني.

وتجدر الإشارة إلى أنّ المشرّع الجزائري أوجب توفير هذه البيانات بصفة دقيقة في طلب رخصة البناء ، سواءً أكان الطلب من أجل تشييد البناية الجديدة ، أو حالة التعديل ، أو التعليم ، أو الدعم . (بزغيش، رخصة البناء كآلية رقابة مجال التعمير، 2008، صفحة 27)

إذا كان إصدار الرخصة من اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلاً للبلدية (المادة 48 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدّد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، 2015)، في هذه الحالة يدرس الطلب من طرف الشاك الوحيد للبلدية ، فيرسل نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارية (المادة 47 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدّد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، 2015)، من خلال ممثليها في الشباك في آخر الأيام لتاريخ إيداع الملف (المادة 48 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدّد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، 2015) ، ليفصل هذا الأخير في الطلب خلال 15 يوماً من تاريخ إيداع الطلب.

وعندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي ، أو الوزير المكلف بالعمران ، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب في 7 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إيداع رأيها بالموافقة، وذلك في أجل 8 أيام التالية لتاريخ إيداع

الملف (المادة 1/49 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، 2015)، ويتم الفصل في الطلبات في أجل 15 يوماً الموالية لتاريخ إيداع الطلب، بعد تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية . (المادة 59 من المرسوم التنفيذي 15-19 تحديد تشكيلة كفاءات سير الشباك الوحيد، 2015)

كما يتعيّن على الإدارة بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق في أن تصدر قرارها بشأن الطلب ، إذ يتخذّ الملف الاحتمالات التالية : (حليمي، 2016/2015، صفحة 39)

أ-تسليم الرخصة : يتم تسليم الرخصة بموجب قرار إداري مكتوب وصريح ، ويصدر القرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال 20 يوماً الموالية لتاريخ إيداع الطلب (المادة 1/51 من المرسوم التنفيذي 15-19 تحديد تشكيلة كفاءات سير الشباك الوحيد، 2015)، وعند سكوت الإدارة فإنّ ذلك يعدّ قبول ضمنى لمنح الرخصة . (حليمي، 2016/2015، صفحة 39)

ب-رفض تسليم الرخصة : ويكون الرفض بموجب قرار مسبب ويتمحور التسيير عادة في حالة عدم توفر الشروط القانونية ، أو بموجب عدم توافق الطلب لمخطط تشغيل الأراضي أو الأحكام العامة للتهيئة العامة. (المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19 تحديد تشكيلة كفاءات سير الشباك الوحيد، 2015)

ج-تأجيل الفصل في الطلب : ويجب أن يكون التأجيل مسبباً ولا يجوز أن يتجاوز السنة (المادة 64 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، ج ر عدد 52، 2004) ، المادة 45 من الرسوم التنفيذية 91-176 (الملغى) ، والمادة 53 من المرسوم التنفيذي 15-19 سالف الذكر ، ويكون التأجيل في حالتين (صافي، 2016-2017، صفحة 161) :

الحالة الأولى : تأجيل قصد إتمام دراسات في طور انجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، أو المخطط شغل الأراضي .  
(صافي، 2016-2017، صفحة 162)

الحالة الثانية : في حالة نقص الوثائق لملف طلب رخصة البناء ، وهو ما نصت عليه المادة 2143 من المرسوم التنفيذي 176-91 ( الملغى ) ، والمادة 2/51 من المرسوم التنفيذي 15-19 .

ثالثاً: الآثار القانونية لتسليم رخصة البناء : يترتب عن تسليم رخصة البناء ما يلي:

حقوق والتزامات المستفيد من رخصة البناء:

من أهم الحقوق المترتبة عن تسليم رخصة البناء هو الحق في البناء ، مقابل التزام المستفيد من الرخصة باحترام الالتزامات القانونية المفروضة عليه وأهمها دفع الرسوم و الإعلان عن افتتاح الورشة والإشهار.

أ- الحق في البناء : يعتبر قرار منح رخصة البناء قراراً إدارياً منشئاً للحق وهو الحق في البدء بأشغال البناء والغرض من الترخيص هدفه مراقبة مدى مطابقة مشروع البناء للقواعد المعمول بها في مجال البناء والتعمير (بزغيش، 2008، صفحة 42) ، وعلى المستفيد من الرخص أن يستكمل أشغال البناء في الأجال القانونية المحددة في رخصة البناء وإلاّ اعتبرت هذه الرخصة ملغاة (المادة 57 من المرسوم التنفيذي 15-19 تحديد تشكيلة كفاءات سير الشباك الوحيد، 2015).

حق نقل رخصة البناء : يمكن أن تكون رخصة البناء محل نقل من شخص لآخر مثل الشخص الذي يشتري القطعة الأرضية التي منحت لصاحبها الأصلي رخصة بناء ، ولا يتم نقل مباشرة ،

بل يجب أن تصدر الإدارة قرار بتغيير اسم المستفيد فقط دون إعادة النظر في دراسة الملف، لأن الرخصة متعلقة بالحق العيني العقاري وليست متعلقة باسم الشخص (بزغيش ، 2008، صفحة 42).

دفع الرسوم: من أهم الالتزامات المترتبة على عاتق المستفيد من الرخصة هو دفع الرسوم المستحقة المنصوص عليها في قانون المالية.

-الإشهار في الأرض موضوع البناء:

ألزمت المادة 60 من المرسوم التنفيذي 19/15 المستفيد من رخصة البناء أن يضع لافتة مرئية ، وأوضحت خلال فترة عمل الورشة تتجاوز أبعادها 80 سم، توضّح فيها مراجع رخصة البناء ونوع البناء، كما يجب أن تشتمل اللافتة على تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المتوقع لنهاية الأشغال و اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بإنجاز الإشغال ووجود نموذج هذه اللافتة بموجب الملف رقم 14 من المرسوم التنفيذي 19/15:

**ب-احترام التزامات الإدارة في رخصة البناء:**

على المستفيد من رخصة البناء الالتزامات بما نص عليه القرار الإداري المتضمن رخصة البناء، خاصة فيما تعلق بالالتزامات والارتفاقات التي ينبغي على الباني احترامها خاصة عندما تقتضي البيانات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمودي ارتفاقات خاصة.

- الرقابة الإدارية على أشغال البناء:

حول المشرّع الجزائري على الجهات الإدارية المختصة وألزمها بممارسة حق الرقابة على سير أشغال البناء ، حيث ألزمت المادة 06 من القانون 05/04 (المادة المعدلة للمادة 37 من القانون 29/90 المتعلة بالتهيئة والتعمير ، 2015) زيارة كل البنايات التي هي في طور الانجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت، إذ أنّ المشرّع منح لهم صلاحيات واسعة وضمانات مهمّة أثناء ممارسة مهامهم ويمكن لهم الاستعانة بالقانون العمومي في حالة عرقلة مهامهم والهدف من ممارسة هذه الرقابة هو التحقق من وجود الوثائق القانونية والبيانية المرخصة لأشغال التي شرع فيها (حليمي، 2016/2015، صفحة 17)، ومطابقة هذه الأشغال مع الوثائق المقدمة

وعند انتهاء من أشغال البناء على صاحب المشروع أو المالك أن يعلم الإدارة بانتهاء أشغال البناء ، وهذا من أجل تبني رخصة المطابقة ، وهذا بعد مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء.

### المبحث الثاني: دور رخصة البناء في حماية البيئة:

تعتبر رخصة البناء من أكثر الوسائل القانونية فعالية في حماية البيئة من مخاطر التعبير، فهي أسلوب وقائي يستخدم كأداة لممارسة الرقابة المسبقة على النشاط العمراني الفردي، إذ تقيّد الحق في البناء بمجموعة من الضوابط البيئية التي تتعلق بموقع البناء، أو بالبناء في حد ذاته ، وتشترط إجراء دراسة بيئية مسبقة.

**المطلب الأول: تقييد إجراءات الحصول على رخصة البناء بدراسات بيئية مسبقة :**



قيد المشرع إجراءات طلب رخصة البناء بالقيام بدراسة التأثير على البيئة ، ودراسة المخاطر وإرفاق ملف طلب الرخصة بمذكرة خاصة بالمباني غير المعدة للسكنات الفردية.

### الفرع الأول: دراسة التأثير على البيئة :

يعدّ إجراء دراسة التأثير على البيئة. من أهم الأدوات التي تهدف إلى اعتبار المعطيات البيئية في مضمونها الواسع أو الضيق ، فمن المشروعات التنموية بصفة عامة والمشاريع الصناعية بصفة خاصة قبل إنجازها ، فهذه الدراسة وثيقة أساسية في الملف الإداري التقني المتعلق بالرخصة الإدارية في إطار المنشآت المصنفة، وترتبط أيضاً بالمصالح المحمية التي يسعى المشرع إلى المحافظة عليها و المتمثلة في لياقة الجوار والأمن و الصحة ، و النظافة و الفلاحة و الحماية الطبيعية والحماية على الأماكن السياحية و الأثرية (المرسوم التنفيذي رقم 07-145 المؤرخ في 19 ماي 2007، يحدّد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة 2007) ، و تصنف المادة 15 من قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة (قانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جويلية 2003 2007). تلك المجالات بصورة أوسع ، ويتّضح أنّ مشاريع البناء والتنمية معنية بهذه الدراسة نظراً للتأثير المحتمل الكبير على الجانب البيئي.

أما عن محتوى دراسة التأثير على البيئة فيمكن استنتاجها من نص المادة 15 من قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، إذ تتضمن على الأقلّ عرضاً عاماً عن النشاط المزمع القيام به ووصف التأثير المحتمل على البيئة وعلى صحة الإنسان والحلول البديلة وتدابير التحقيق . (اقلولي 2012، 17)

من هنا تبرز أهمية دراسة التأثير على البيئة ، فهي إجراء هام يسمح بالتوقيف بين اعتبارات التنمية ومقتضيات المحافظة

على البيئة ، فضلاً على أنها تقوم على الرؤية المستقبلية في أشغال المجال وحماية البيئة .

### الفرع الثاني: دراسة الخطر:

تتعلق هذه الدراسة بمنع الرخصة في المؤسسات المصنفة ، والهدف منها تحديد المخاطر المباشرة و غير المباشرة التي تعرّض الأشخاص و الممتلكات والبيئة للخطر من جرّاء نشاط المؤسسة المزمع إنشاءها ، وكذا ضبط التدابير التقنية للتقليل من احتمال وقوع الحوادث وتخفيض أثارها وكذا تدابير التنظيم للوقاية من الحوادث و تسييرها . (المرسوم التنفيذي رقم 06-198 المؤرخ في 31 ماي 2006 بضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة 2006)

يجب أن تتضمن دراسة الخطر عرضاً عاماً للمشروع ووصفاً خاصاً بالأماكن المجاورة له و المحيط الذي قد يتضرر في حالة وقوع حادث (المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 06-198 2006) ، مع الإشارة إلى جميع عوامل المخاطر الناجمة عن استغلال المنشآت، و الآثار المحتملة على المكان والبيئة في حالة وقوع حوادث ، ومختلف الآثار الاقتصادية والمالية المتوقعة ، علاوة على كفاءات الوقاية من الحوادث الكبرى .

تتجز دراسات الخطر من طرف مكاتب دراسات و مكاتب خبرة أو مكاتب استشارية مختصة في هذا المجال ، ومعتمدة من قبل الوزير المكلف بالبيئة ، بعد الإطلاع على رأي الوزراء المعنيين عند الإقتضاء ، وتنتجز الدراسة على نفقة صاحب المشروع .

### الفرع الثالث: مذكرة خاصة بالبنائات غير المعدة للسكنات الفردية:

في حالة البنائات غير المعدة للسكنات الفردية ، ينبغي إرفاق طلب رخصة البناء بمذكرة تتضمن مجموعة من البيانات ، وفقاً لما نصّت عليه المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، ومن بين البيانات التي يجب أن تتضمنها هذه المذكرة تلك المتعلقة بالجانب البيئي :

طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة .

التوصيل بالمياه الصالحة للشرب و التطهير و التنمية .

تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة .

نوع المواد السائلة و الصلبة و الغازية وكميتها المضرّة بالصحة العمومية و بالزراعة و المحيط الموجودة في المياه المستعملة المصروفة و انبعاث الغازات و أجهزة المعالجة و التخزين و التصفية .

مستوى الضجيج المبعث بالنسبة للنباتات ذات الاستعمال الصناعي و التجاري و المؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور .

-تعكس هذه المذكورة دور رخصة البناء في رقابة التوسع ، وحرص على فصل المناطق الصناعية عن المناطق السكنية، تقادياً للأثار السلبية الناجمة عن التلوث الهوائي المنبعث من فوهات المصانع ، أو التلوث المائي و البري الناجم عن النفايات المفرزة بشكل صلب أو سائل .

### الفرع الرابع: الدور الوقائي لرخصة البناء:

يعتبر الحق في البناء حق مرتبط بملكية الأرض وبالتالي فإنّ لصاحب الملكية سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف ، إذ يعتبر البناء صورة من صور التصرف المادي ، أي أنّ مالك الأرض يستطيع أن يشيّد ما يشاء من بنايات مهما كان الهدف من استعمالها أو أن يمدد بناء قائم مسبقاً أو نتيجة ، إلاّ أنّه في حالة إساءة استعمال هذا الحق لعدم احترام الشروط و المواصفات التقنية للبناء و التوسع الفوضوي لل عمران على حساب الأراضي الساحلية ، فلاحية (حبة 2010، 311) قد تؤثر على البيئة و العمران ، لهذا وضع المشرّع ضوابط بيئية تتعلق بالبناء وأخرى تخص موقع البناء .

### 1/الضوابط البيئية المتعلقة بالبناء :

يتم تحضير رخصة البناء على ضوء اعتبارات متعددة نصت عليها المادة – من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 يحدّد كفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، منها الضوابط المتعلقة بحماية البيئة (بن ناصر 1993، 829) والمتمثلة في القواعد المتعلقة بمظهر البنايات، وتلك الخاصة بمقتضيات الصحة العامة .

### أ/القواعد المتعلقة بمظهر البنايات :

فرض المشرّع الجزائري ضرورة مراعاة أي بناية تمّ إنشائها بموقع البناية محل إنشائها وخدماتها حجمها ومظهرها العام، وتناسبها مع المكان، وفي حالة مخالفة رخصة البناء لهذه الضوابط يمكن رفض منح الرخصة. تنص المادة 27 من المرسوم

التنفيذي رقم 91-175 على أنه «يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة أو إذا كانت البناءات أو المنشآت المزمع بنائها تمس بموقعها أو حجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم المناظر الطبيعية أو الحضرية وكذا بالمحافظة على آفاق المعالم الأثرية»، وألا يتجاوز علوها المحدد في المادة 28 من المرسوم التنفيذي المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير .

اشترط المشرع طبقا للمادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، ضرورة إنشاء وتهيئة المساحات الخضراء بالقدر الذي يتناسب مع طبيعة المشروع، اشترط ضرورة وضع سياج بشكل منسجم مع البناية الرئيسية مع احترام القواعد المعمول بها (المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 ، يحدّد القواعد العامة للتهيئة والتعمير بلا تاريخ) .

وبالتالي فإنّ هذه القواعد تجعل من الحق في البناء حق غير مطلق ، حيث تشكل في مجموعها قيوداً تفرضها مقتضيات النظام العام بأبعاده التقليدية أو الحديثة أهمّها النظام العام الجمالي . (مونية 2015، 75)

### **ب/القواعد المتعلقة بمقتضيات الصحة العمومية :**

تعتبر حماية الصحة العمومية من عناصر النظام العام الذي تسعى إجراءات الضبط الإداري البيئي لحمايتها، لذلك اشترط المشرع الجزائري من أجل منح رخصة البناء يجب احترام شروط الحصول عليها وعلاقتها بحماية البيئة، والتي نصّ عليها المشرع الجزائري في القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير (المادتين 09/08 من القانون رقم 90-29 والمتعلق بالتهيئة

والتعمير (1990) ، وهو الأمر الذي أكدّه في القانون المتعلق برخصة البناء رقم 02-82 (القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء 1982)، أين نصّ على أنّ رخصة البناء إجبارية في عملية البناء التي تتعلق بالمنشآت المصنفة وفقاً للمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 06-198، يضبط التنظيم المطبّق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، فقد ميّزت بين : «المنشأة المصنفة ( المؤسسة المصنفة )، حيث عرفت المنشأة المصنفة في الفقرة الأولى بأنّها : « وحدة تقنية ثابتة يتم فيها ممارسة نشاط أو عدّة أنشطة من النشاطات المذكورة في قائمة المنشآت المصنفة المحددة في التنظيم المعمول به.»، بينما يقصد بالمؤسسة المصنفة وفقاً لفقرتها التالية أنّها : «مجموع منطقة الإقامة و التي تحتوي منشأة واحدة أو عدة منشآت مصنفة تخضع لمسؤولية شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص يجوز المؤسسة أو المنشأة المصنفة التي تتكون منها أو يستغلها أو استغلالها إلى شخص آخر ؟ (المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-198 ، يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة. (2016) ، كون هذه الأخيرة تعتبر من المصادر الدائمة للتلوث حيث تسبب مخاطر ومضيقات للأمن العام والنظافة العمومية . (معيني 2004، 75)

## 2/ الضوابط البيئية المتعلقة بموقع البناء :

تساهم رخصة البناء بشكل إيجابي في حماية البيئة من انعكاسات التوسع العمراني، حيث أصبح لها نتيجة التطورات التي عرفها النشاط العمراني أهمية كبيرة في حماية البيئة، كونها تعدّ المحيط الحيوي التي تبرز فيه جميع مظاهر الحياة وقد واكب المشرّع الجزائري هذه التطورات من خلال القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، حيث أبرز علاقة التهيئة والتعمير بحماية البيئة كذلك قانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة لتحقيق الأهداف البيئية، وفرض الحماية المتوخاه، لذا

ألزم المشرّع ضرورة القيام باستصدار موافقة مسببة للإدارة خاصة بالنسبة للمشاريع التي لها تأثير على التوازن البيئي .

وبالتالي تعتبر رخصة البناء وسيلة لرقابة الإدارة على كل أشكال البناء بغية القضاء على البناءات الفوضوية أو غير القانونية والعمل على تنظيم وتطوير مجال التهيئة والتعمير، السهر على حماية البيئة من الاستعمال العقلاني للأراضي عبر كامل التراب الوطني (سايح 2014، 120)، كما أنّها الوسيلة القانونية الأساسية التي من خلالها يتم ضمان استخدام الأرض وفقاً لتوجهات أدوات التهيئة والتعمير (اقلولي 2012، 64)، الهادفة إلى تحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي و ترشيد استعمال مساحات والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية ومراعاة المعايير الخاصة بالتنمية المستدامة بشكل فعال ومتوازن بيئياً وعمرانياً، فإن كانت حماية المجالات الطبيعية من اهتمامات قانون البيئة إلا أنّ قانون التعمير لا يمكن تجاهل ضرورة حماية بعض المناطق لقيمتها الايكولوجية أو الجمالية، لذلك أوجب المشرّع على الإدارة ضرورة مراعاتها لبعض الاعتبارات المتعلقة بموقع البناءات عند تحضير رخصة البناء، ويمنع المشرّع منح هذه الرخصة إذا كانت المساحات الخضراء الموجودة في الموقع المراد البناء عليه، وبذلك تعدّ رخصة البناء وسيلة لبسط رقابة الإدارة على المجال العمراني، وفي حالة البناء بدون هذه الرخصة يعدّ من بين أهم الجرائم الواقعة على العقار المبني (الفاضل 2010، 105). كما تتطفل رخصة البناء بضمان صلاحية البناء وسلامتها ومدى مطابقتها مع الأصول الفنية، فالمشرّع الجزائري وضع مقاييس خاصة بالبنائية نفسها تحسباً من انعكاسات سلبية على الجانب البيئي. (اقلولي 2012، 52)

وتجدر الإشارة بأنّ المشرّع أعطى للسلطة المختصة لمنح رخصة البناء صلاحية رفض تسليمها إذا كان البناء من شأنه المساس بالمعالم الأثرية والثقافية والتغير في معالمها، أو بالنسبة

للمناطق الساحلية والسياحية، كأن تكون المنشآت أو البنايات تعرض السواحل و الشواطئ إلى أخطار التلوث ومن ثمة التأثير على الإنسان والحيوان والمنظر الجمالي، كما تلعب البلديات دوراً هاماً في ضبط التلوث الجوي، عن طريق منع أو توقيف رخص البناء للمنشآت والمصانع ومختلف البنايات التي ينتج نشاطها غازات ودخان ومواد متبخرة تضر بالصحة العمومية، أو النبات أو الحيوان أو التربة... الخ . (سعيدان 2008، 260)

والجدير بالتنبيه إلى أنه يمكن الحصول على رخصة البناء استثنائية، والتي تعني بها تلك الحالات التي يشترط فيها القانون الحصول على منح الرخصة العادية، وهذه الرخصة تختص بمناطق محددة حددها المشرع ومن بينها :

### **أ/دور رخصة البناء في حماية المناطق الغابية:**

نظراً للفوائد الجمة للغابة وتعدد وظائفها الاقتصادية والبيئية والاجتماعية فقد تزايد الاهتمام بها، ولقد جاء القانون رقم 12/84 المتضمن النظام العام للغابات ليترجم هذا الاهتمام، وأعقبه بعد ذلك القانون 91-20 المعدل للقانون سابق الذكر، والقانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ونظراً لأهمية الثروة الغابية فقد أولاه المشرع بحماية خاصة قد يصل مداها إلى الحظر، غير أنه يجب الحصول على ترخيص لإقامة كوخ أو ورشة لمنع الخشب أو تخصيص مساحة لتخزين الخشب، وهذا يعود للحفاظ على الغابات من الحرائق، التلوث، الرعي، مما سبق فإنّ المشرع الجزائري قد حدّد أنواع من الاستغلال المرخص بهما مثلاً المادة 35 من القانون 12/84 المتضمن النظام العام للغابات : المنشآت الأساسية للأملاك الغابية، البنايات المخصصة للإدارات المكلفة بحماية الغابة، الإدارات التي من شأنها رفع الطاقة الإنتاجية للغابة (حبة 2010، 329)، وبالتالي لا يمكن القيام بتعرية الأراضي الغابية، ولا يتم البناء والأشغال في هذه الأملاك الغابية الوطنية، إلا بعد ترخيص من



الوزارة المكلفة بالغابات طبقا للمادة 31 من القانون 48-12، وبعد مطابقة للقواعد العامة المنصوص عليها في القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير والقوانين المنظمة (حبة 2010، 329) (أي الحصول على رخصة مسبقة من الوزير المكلف بالغابات بعد أن أخذ رأي المجموعات المحلية المعنية ومعاينة وضعية الأماكن )

### ب/ دور الوقائي لرخصة البناء للمناطق الفلاحية :

تنص المادة 34 من القانون 25/90، «لا يمكن انجاز أية بناية منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في الأراضي الخصبة أو الخصبة خذا طبقا للمادة 33 أعلاه وبعد الحصول على رخصة مريحة تسلم حسب الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء». من خلال هذه المادة يتبين لنا أن القانون يمنح الحق في إنشاء بنايات على الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة ذلك بناء على رخصة، وبالرجوع إلى المادة 33 والتي تنص على أن كل نشاط أو تقنية مهما كان الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروة العقارية (زراعي أو اصطناعي) يجب أن يساهم في رفع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية، وفي ما يخص منح رخصة البناء تحيلنا المادة 34 السابقة الذكر إلى الأحكام العامة المتعلقة بالتعمير، وحق البناء أي القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير، من أهمها المادتين 48 و49 من القانون 29/90 والتي تحدد الجهة المختصة في منح رخصة البناء من رف رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة وجود مخطط شغل الأراضي في حالة وجود مخطط شغل الأراضي (المادة 48)، أو بعد استشارة الوزارة المكلفة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي، وذلك:

البنائيات و المنشآت اللازمة للري و الاستغلال

الفلاحي .

- البنايات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية .
- التغذيةيات في البنايات الموجودة .

وتجدر الإشارة إلى أنّ المشرّع وبالإضافة إلى اعتماده على الأحكام العامة و المتعلقة بالتهيئة و التعمير، إلاّ أنّه أخصّ الأراضي الفلاحية بأحكام خاصة تتعلق بتسليم رخصة البناء ، وإمكانية الأرض ( خصبة جدا أو ضعيفة الخصوبة ) ونذكر على سبيل المثال لا الحصر البناءات المعدة للتجهيز ، البناءات المعدة للسكن . (المواد 06\05\03 من القرار الوزاري المشترك بين وزارة الفلاحة والسكن المؤرخ في 13/09/1992 1992)

### ج/دور رخصة البناء في حماية مناطق التوسع السياحي و المناطق السياحية:

تنص المادة 24 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية على أنّ منح رخصة البناء داخل هذه المناطق تخضع لرأي مسبق من الوزارة المكلفة بالسياحة و التنسيق مع الإدارة المكلفة بالثقافة عندما تحتوي هذه المناطق على معالم ثقافية مصنفة وإن كان رأي الوزارة في هذا المجال يعتبر كإجراء مسبق وليس رخصة، لأنّ هذه الأخيرة تمنح من طرف الإدارة، وعليه فإنّ أيّ بناء أو استغلال للأراضي القابلة للبناء في مناطق التوسع السياحي و المناطق السياحية يجب أن يخضع إلى مواصفات مخطط التهيئة السياحية (المادة 4/3 من القانون 03-02 والذي يحدّد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ 2003)، ويقصد بالتهيئة السياحية جملة التجهيزات و الأشغال المنجزة من أجل السماح بالاستغلال السياحي للشواطئ. وفيما يتعلق برخصة البناء فإنّه حسب نص المادة 46 من القانون رقم 01/99 المؤرخ في 6/1/1999 المحدّد للقواعد المتعلقة بالفندقة فإنّه يجب على كل شخص طبيعي أو

معنوي قبل تسليمه رخصة البناء أو تعديل أو تهيئة أو تهديم مؤسسة فندقية متواجدة ضمن مناطق التوسع السياحي و المناطق السياحية الحصول على المصادقة على مخططات مشروع البناء من طرف الوزارة المكلفة بالسياحة، فيقوم صاحب المشروع أو المستثمر بإعداد ملف ليعرض على لجنة مختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية . ( هذه اللجنة منشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 131/2000 المؤرخ في 2000/07/11 )

### د/دور الوقائي لرخصة البناء في المناطق الساحلية :

نظرا للأهمية السياحية و الاقتصادية فقد أولاها المشرع حماية خاصة حيث قيّد حق البناء فيها و فرض بشروط يمكن أن نوجزها في النقاط التالية من خلال استقراء القوانين العامة المتعلقة بال عمران المتعلق بحماية الساحل و تثمينه : (المواد 10-12-14-30 من القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل و تثمينه. 2000)

يمنع التوسع الطولي للمحيط العمراني للمجمعات السكانية الموجودة على الشريط الساحلي على مسافة تزيد عن 3 كيلومترات من الشريط الساحلي ، و تشمل هذه المسافة النسيج العمراني الموجود و البناءات الجديدة . و يمنع التوسع في مجمعين سكينين متجاورين إلا إذا كانت المسافة الفاصلة بينهما تبلغ 5 كيلومتر على الأقل على الشريط الساحلي .

يجب أن يخضع أيّ بناء سواء يتعلق بالسكن أو المنشآت إلى مخططات تهيئة الإقليم، لأنّ الساحل يضم منطقة محمية برية و بحرية و ذات التنوع بيولوجي يجب الحفاظ على توازنه، فمن جهة باعتباره منطقة تقدم فيها خدمات و نشاطات اقتصادية ( استغلال المرافق، إقامة محطات تصفية المياه... الخ ) ، ومن جهة أخرى كمنطقة سياحية ( شواطئ، غابات، منتجعات، ... ) و عليه تنص 41 من القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل و

تثمينه : « تخضع للتنظيم البناءات و عمليات تشغل الأراضي المرتبطة مباشرة بوظائف الأنشطة الاقتصادية المرخص بها بموجب أدوات التهيئة و التعمير على الشريط الساحلي و المشمول في مساحة ثلاث كيلومترات ابتداءً من أعلى منطقة تصل إليها مياه البحر . »

تمنع البناءات و المنشآت و الطرق و حظائر توقيف السيارات و المساحات المهيئة للترقية في إجراء المناطق الشاطئية المهدة و التي تكون التربة و الخط الشاطئ هشّين أو معرضين للانجراف و هذا الإجراء تقرره السلطة الإدارية المختصة لحماية و ضمان استقرارها. (حبة 2010، 325)

و على ضوء ما سبق ذكره فيما يتعلق بهذه المناطق، فإن رخصة البناء و إجراءات منحها داخل هذه المناطق تخضع إلى رأي مسبق و إجباري من الوزارة المكلفة بالثقافة إذ اشتملت المناطق المصنفة مناطق سياحية على مناطق مصنفة على معالم أثرية .

**و/حماية رخصة البناء للمناطق الأثرية و الثقافية:**

تنص المادة 21 من القانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي، (القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي 1998) على أنّ خضوع كل الأشغال الحفظ و الترميم و التصليح و الإضافة و التغيير و التهيئة المراد القيام بها على المعالم التاريخية المقترحة للتصنيف أو على العقارات الموجودة في المنطقة المحمية على ترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بثقافة ، كما تشترط المادة 23 التالية الحصول على رخصة أو تجزئة الأرض من أجل البناء إذا تطلبت الأشغال المراد القيام بها على معلم تاريخي مصنّف أو مقترح تصنيفه أو عقار يستند إلى معلم تاريخي مصنّف أو واقع في منطقتة المحمية. كما يجب أن تخضع أي أشغال مقررة إلى المراقبة التقنية التي تمارسها مصالح

الوزارة الكلفة بالثقافة إلى غاية نشر مخطط الحماية والاستصلاح . أما بخصوص المناطق المحمية الأثرية التي لم تصنف يمكن للوزير المكلف بالثقافة أن يأمر بإيقاف أي مشروع يقام في المحمية، فيشترط الحصول على الموافقة المسبقة من قبل مباشرة انجاز أي مشروع بناء أو تجزئة من أجل البناء على المحمية الأثرية المقترح تصنيفها أو المصنفة (المادة 34-35 من القانون 98-04). (حبة 2010، 326)

### ه/ دور رخصة البناء في حماية المساحات المحمية :

الهدف الأساسي من إنشاء هذه المناطق والحفاظ على التنوع الحيوي وحماية الأحياء الفطرية والنباتية والحيوانية . ولقد منح المشرع وفقاً للقانون 91/24 المرخ في 06/12/1991 المتعلق بالأنشطة المنجمية المعدل و المتمم بالقانون رقم 01/01 المؤرخ في 03/07/2001 وبموجب المادة 58 منه للوالي إمكانية إنشاء هذه المؤسسات المحمية حول المناطق العمرانية والمغروسة والمواقع التاريخية.

### الخاتمة:

بعد تناول أهم الجوانب المتعلقة برخصة البناء في القوانين الجزائرية ، تلخص إلى أنّ المشرع الجزائري لم يلغى حرية البناء وإنما قيدها بفرض شروط لضمان احترام قواعد البناء من جهة وعدم الأضرار بحقوق الغير من جهة أخرى ، فمن خلال تنظيمه لأحكام رخصة البناء حاول تفاعلي النقائص في التشريعات السابقة وأخصها بقواعد أكثر حزم لإحداث التوازن بين قواعد شغل العقار الحضري والتوسع العمراني وبين الحفاظ على المناطق ذات الميزان الطبيعية والبيئية ، والتي تحتوي على معالم

تاريخية وسياحية ومناطق ذات الأهمية الاقتصادية و ايدولوجية كالأراضي الفلاحية والغابية.

فبالنسبة للقواعد المتعلقة بالتعمير اعتمد المشرع على رخصة البناء كأداة للرقابة القبلية ، إذ لا يجوز القيام بأعمال البناء أو التعديل أو لتغيير في البناءات القائمة دون ترخيص ، كما شدد المشرع في إجراءات منح رخصة البناء، إذ لا تسلم إلا بعد تقديم ملف مؤشر عليه من طرف مهندس معماري ومهندس وهذا في كل مشاريع البناء دون استثناء ، ودراسة الملف قانونياً وتقنياً ، أي يجب على الجهة المختصة التأكد من مدى توفر الشروط القانونية ودراسة مدى تطابق البناء معاً قواعد وأدوات التعمير.

ويمكن لمصلحة التعمير اللجوء إلى استشارة الجهات الإدارية المختصة بمنح رخصة البناء ، كإدارة الفلاحة ، الآثار ، الحماية المدنية وذلك لإصدار قراراتها : فإذا لم تستوف الشروط القانونية والتقنية ترفض الإدارة المختصة منح رخصة البناء كأن يتبين لها أن البناء المزمع انجازه يمس بالسلامة والأمن وأنه يقع في أرض معرضة للأخطار كالزلازل ، انجراف التربة وفي هذا الحد أن سكوت الإدارة يعد قرار ضمناً بالرفض .

وحرصاً من المشرع على حماية المناطق الخاصة فقد قام بتصنيفها وتحديدتها لتميزها عن باقي المناطق الأخرى ، وذلك من خلال جملة من القوانين كالقانون 04/98 المتعلق بالتراث الثقافي ، القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ، القانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتنميته ، القانون 03/03 المتعلق بالمناطق التوسع والمواقع السياحية... الخ، وأعطى للسلطة المختصة بمنح رخصة البناء صلاحية رفض تسليمها إذا كان البناء من شأنه المساس بالمعالم الأثرية والثقافية وتغيير في معالمها ، أو بالنسبة للمناطق السياحية والساحلية كأن تكون المنشآت والبنيات تعرض السواحل والشواطئ إلى أخطار التلوث ومن ثمة التأثير على الإنسان

والحيوان والمنظر الجمالي العام ، فالرجوع إلى القوانين المتعلقة بحماية المناطق لخاصة نجد المشرّع فرض عديد من القيود في منح رخصة البناء منها إلزام صاحب المشرّع أو المستثمر تقديمك دراسته تبين مدى التأثير على البيئة ، كما أخضع البناء في مناطق التوسع والمواقع السياحية إلى ضرورة الحصول على الرأي المسبق لوزارة السياحة وفي بعض الأحيان رأي وزارة السياحة و الثقافة معاً إذا كانت هناك معالم أثرية في المواقع.

قائمة المصادر و المراجع المعتمد عليها:

1. (andree), t., & (georges), l.-v. (s.d.). .op.cit. 108.
2. ). le permis de construire بb.bovag. ( en droit vaudois these de doctorat. 24. lausanne.
3. djilali, a., & bernard, d. (2007). .droit de l'urbanisme. alger: berti éditions.
4. jean – paul, g., & Hubert, c. (1989). étude lamuersindacque . les grands arrêts dudroit delinebanisme. 3eme édition. Dalloz.
5. اقلولي أولد رابح صافي. (2016-2017). قانون العمران الجزائري،اهداف حضرته ووسائل قانونية. الجزائر، الجزائر: دار هومة للنشر والتوزيع.
6. اقلولي اولد رابح صافية. (2016-2017). قانون العمران الجزائري ،اهداف حضرية ووسائل قانونية (الإصدار الثالثة). الجزائر: دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع.
7. الزين عزري. (2005). قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها. الجزائر، الجزائر: دار الفجر للنشر والتوزيع.
8. القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي للبناء . (09 فبراير، 1982). الجريدة الرسمية.
9. القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي. (15 جوان، 1998).

10. المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-198 ، يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة. (31 05, 2016). الجريدة الرسمية.
11. المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 06-198 . (04 جوان, 2006). الجريدة الرسمية.
12. المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 ، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير. (بلا تاريخ). الجريدة الرسمية.
13. المادة 4/3 من القانون 03-02 والذي يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ, (02 17) . (2003).
14. المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها. (25 يناير, 2015). الجزائر، الجزائر: المرسوم التنفيذي.
15. المادة 47 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها. (25 يناير, 2015). الجزائر: المرسوم التنفيذي.
16. المادة 48 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها. (25 يناير, 2015). الجزائر: المرسوم التنفيذي.
17. المادة 1/49 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها. (25 يناير, 2015). الجزائر: الدستور الجزائري.
18. المادة 1/51 من المرسوم التنفيذي 15-19 تحديد تشكيلة كفاءات سير الشباك الوحيد. (25 يناير, 2015). الجزائر: الدستور الجزائري.
19. المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19 تحديد تشكيلة كفاءات سير الشباك الوحيد. (25 يناير, 2015). الجزائر: الدستور الجزائري.
20. المادة 53 من القانون رقم 29-90 يتعلق بالتهيئة والتعمير ، معدل ومتمم، ج ر . (31 ديسمبر, 1990). الجريدة الرسمية.



21. المادة 57 من المرسوم التنفيذي 15-19 تحديد تشكيلة كفاءات سير الشباك الوحيد. (25 يناير، 2015). الجزائر: الدستور الجزائري.
22. المادة 59 من المرسوم التنفيذي 15-19 تحديد تشكيلة كفاءات سير الشباك الوحيد. (25 يناير، 2015). الجزائر: الدستور الجزائري.
23. المادة 64 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، ج ر عدد 52. (15 اوت، 2004). الجزائر: الدستور الجزائري.
24. المادة الاولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ، يحدد كفاءات تحضير شهادات التعمير ورخص التجزئة وشهادة التقسيم ورخص البناء وشهادة المطابقة ورخص الهدم وتسليم ذلك (معدل ومتمم) ج ر (ملغى). (28 ماي، 1991). الجريدة الرسمية.
25. المادة المعدلة للمادة 37 من القانون 90/29 المتعلقة بالتهيئة والتعمير . (25 يناير، 2015). الدستور الجزائري.
26. المادتين 09/08 من القانون رقم 90-29 والمتعلق بالتهيئة والتعمير. (1990). الجريدة الرسمية.
27. المرسوم التنفيذي رقم 06-198 المؤرخ في 31 ماي 2006 بضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة. (04 جوان، 2006). 04. الجريدة الرسمية.
28. المرسوم التنفيذي رقم 07-145 المؤرخ في 19 ماي 2007، يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكفاءات المصادقة على دراسة وموجز الاثير على البيئة. (2007). (34).
29. المواد 03، 05، 06 من القرار الوزاري المشترك بين وزارة الفلاحة والسكن المؤرخ في 13/09/1992. (1992). 86. الجريدة الرسمية.
30. المواد 10-12-14-30 من القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه. (05 فيفري، 2000).
31. امر رقم 75-67 يتعلق برخص البناء ورخصة تجزئة الارض لاجل البناء ج ر العدد 83-ملغى. (1975).

32. بعلي محمد الصغير. (مارس، 2007). تسليم رخصة البناء في التشريع الجزائري. 18. تبسة، المركز الجامعي العربي التبسي: مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية.
33. بلخير حليمي. (2015/2016). دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة ( مذكرة ماستر اكايمي ). 40-30. كلية الحقوق والعلوم السياسية -قسم الحقوق، بسكرة: جامعة محمد خيضر.
34. بوبكر بزغيش. (2007-2006). رخصة البناء : الية الرقابة في مجال التعمير (مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ). تيزي وزو: جامعة مولود معمري.
35. بوبكر بزغيش. (2008). رخصة البناء آلية رقابة مجال التعمير. تيزي وزو، كلية الحقوق جامعة مولود معمري.
36. تركية سايج. (2014). حماية البيئة في ظل التشريع الجزائري . الاسكندرية: مكتبة الوفاء القانونية.
37. خمار الفاضل. (2010). الجرائم الواقعة على العقار. 04 . الجزائر: دار هومة للطباعة والنشر.
38. شوك مونية. (2015). الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في كل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام ، تخصص قانون البيئة . سطيف: كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد لمين دباغين 2.
39. صافية ولد راج اقلولي. (28-27 فيفري، 2012). رخصة البناء كآلية لحماية البيئة في القانون الجزائري ، الواقع والافاق كتاب المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر . جامعة ورقلة.
40. عبد التواب معوض. (1989). الوسيط في شرح تشريعات البناء (الإصدار 2). مصر: دار الفكر العربي.
41. عفاف حبة. (2010). دور رخص البناء في حماية البيئة والعمران. 06، 311. بسكرة: مجلة الفكر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر.

42. علي سعيدان. (2008). حماية البيئة من التلوث بمواد الاشعاعية والكيميائية كالقانون الجزائري. الاولى . دار الخدونية للنشر والتوزيع.
43. فارس شداد. (2012-2015). منازعات التهيئة والتعمير (مذكرة التخرج لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاة). 8.
44. قانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جويلية 2003 . (22 ماي, 2007). الجزائر: الجريدة الرسمية.
45. كمال معيفي. (2004). آليات الضبط الاداري لحماية البيئة في التشريع الجزائري ، مذكرة نيل شهادة الماجستير في القانون الاداري، تخصص قانون اداري وادارة عامة. باتنة: كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة العقيد الحاج لخضر.
46. محمد احمد فتح الباب. (1997). النظام القانوني لاحكام البناء في مصر. مصر: دار النهضة العربية.
47. محمد السبتي. (2001-2002). (مذكرة لنيل شهادة الماجستير حقوق) فرع ادارة ومالية. 8. جامعة الجزائر.
48. محمد سبتي. (2001-2002). رخصة البناء في القانون الجزائري (مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون). الجزائر، فرع ادارة ومالية: جتمعة الجزائر.
49. محمود عبد الكريم عبد الرسول. (1997). المرجع في شرح قانون المباني الجديد . مصر: دار الكريم للطباعة والنشر .
50. هذه اللجنة منشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 131/2000 المؤرخ في 11/07/2000. (2000). 35. الجريدة الرسمية.
51. يوسف بن ناصر. (1993). رخصة البناء وحماية البيئة ، 04. المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر.