



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة ابن خلدون - تيارت -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون العام

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون البيئة والتنمية المستدامة موسومة بـ:

عقود التعمير ودوره في تحقيق التوازن بين حماية البيئة والتنمية المستدامة.

من إعداد الطالبين:

تحت إشراف الأستاذ(ة):

- بلقاسم رقية.

أ.دطفياي مختارية

- ساعد سعاد.

لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
رئيسا	أستاذ محاضر - أ -	د. طالب خيرة
مشرفا ومقررا	أستاذ التعليم العالي	أ.د. طفياي مختارية
مناقشا	أستاذ محاضر - أ -	د. بطاهر أمال
مدعو	أستاذ محاضر - ب -	د. حسناوي سليمة

السنة الجامعية :

2023/2022



كَلِمَاتُ شُكْرِي

نحمد الله عز وجل الذي وفقنا في إتمام هذا البحث العلمي، والذي ألهمنا الصحة والعافية
والعزيمة

لا بد لنا ونحن في هذا المقام أن نتوجه بأسمى آيات الشكر والامتنان. والتقدير إلى الذين
حملوا أقدس رسالة في الحياة .

إلى الذين مهدوا لنا طريق العلم والمعرفة .

الأستاذة المحترمة " طفياني مختارية" على توجيهاتها الهادفة ونصائحها القيمة، وعلى كل
الوقت والجهد المبذول أثناء متابعة هذا البحث والإشراف عليه، في كل مراحلها .

إلى الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذه المذكرة .

وإلى جميع الأساتذة الذين أمدونا بمساعداتهم وتوجيهاتهم خلال مشوارنا الدراسي .

وكل من ساعدنا في إنجاز هذا العمل المتواضع بكلمة طيبة أو ابتسامة صادقة.

إليكم كلكم أخلص الشكر.

إِهْتِكَاءٌ

أهدي هذا العمل إلى الوالدين الكريمين أطال الله في عمرهما وأمدهما بالصحة والعافية.

إلى الإخوة الأعزاء وأبنائهم .

إلى روح صديقتي فاطمة ونور المهدي رحمهما الله و أسكنهما فسيح جناته.

إلى كل من ساعدني في إنجاز هذه المذكرة.

إلى صديقتي: وفاء، سعاد، جهاد، نوال، خيرة، إيمان، أماني.

إِهْتِكَاءٌ

إلى أعز الناس وأقربهم إلى قلبي إلى والدي الكريمين اللذان كانا عوناً وسنداً لي .

إلى كل العائلة الكريمة التي ساندتني ولا تزال من إخوة وأخوات .

إلى جميع الأصدقاء والأحباب .

إلى كل من ساعدني من قريب وبعيد .

إلى من قاسمي جهود هذه المذكرة صديقتي رقية.

أسأل الله العليّ القدير أن يكون علماً نافعاً .

مقامتی

حظيت البيئة في الآونة الأخيرة محل اهتمام الباحثين في شتى المجالات وعلى مختلف المستويات العالمية، الإقليمية والمحلية كنتيجة للمخاطر والتهديدات التي تحملها، وكذا المشاكل التي أثرت عليها وعلى حياة الإنسان الذي يعيش فيها، لاسيما الأغراض الناجمة عن التطور العلمي والتكنولوجي المنتشر.

ونظرا لأهمية البيئة كعامل أساسي في استمرار الحياة على الأرض، لجأت مختلف الدول إلى استخدام وسائل وطرق لحمايتها والتصدي لمختلف المشكلات المستعصية، كالتلوث الكبير الذي تحدثه الدول الصناعية، الأمر الذي تسبب في إخلال التوازن البيئي، وذلك بوضع قوانين وأنظمة تحدد النمط الذي ينبغي على الإنسان اتباعه في سبيل المحافظة على البيئة وعلى ثرواتها المتعددة ومع تفاقم المشاكل البيئية أصبح إلزام العالم إلى إدراج البعد البيئي في التنمية، والبحث عن الآليات والوسائل الكفيلة، أمر ضروري لتنفيذ السياسات البيئية والبرامج التي تهدف إلى حماية البيئة، والجزائر كغيرها من الدول سلطت الضوء على الآليات القانونية لمواجهة هذه المشاكل.

فحماية البيئة تقتضي حماية عناصرها الطبيعية، المتمثلة في الموارد الطبيعية الحيوية واللاحوية كالإنسان، النبات، الحيوان والهواء، الماء والتربة، إضافة إلى العناصر الصناعية التي يقيمها الإنسان كالبنيات والمنشآت والأشغال التي تدخل في إطار البيئة العمرانية أي الوسط الذي يعيش فيه.

ومن هذا المنطلق فإن موضوع العمران يشكل محور اهتمام كل تشريعات العالم، باعتبار البناء المرآة العاكسة لعمليات التوسع العمراني، والمقياس الحقيقي الذي يعبر عن التطور الحضاري لأي شعب من الشعوب وعلى مر العصور والأزمنة، فمتى كان البناء خاضعا للمقاييس القانونية، أعطى انعكاسا لمستوى التطور في أي دولة. كما يكتسب أهمية بالغة كونه يطرح قضايا ومشاكل معقدة، كانتشار البنيات الفوضوية والبيوت القصديرية، وكذا العدد الهائل من البنيات التي تنهار بمجرد حدوث هزات أرضية ارتدادية هذا من جهة، وارتباط العمران بالمتطلبات اليومية للسكان من جهة أخرى.

ولإقامة فضاء عمراني متجانس مبني على شروط الأمن والسلامة والصحة والطمأنينة والوقاية من الحوادث الطبيعية كالفيضانات والزلازل، لا بد من سن قواعد تنظيمية للبنيات وأخرى تخطيطية للشوارع،

خاصة أن هذا التوسع الكبير في العمران والنمو الديمغرافي المتزايد، سيخلق نوع من الفوضى إذ لم يحظى بالتدخل الضروري لتنظيم حركة العمران بغية الوصول إلى نمو ديمغرافي منسجم.

وفي ظل تفعيل الآليات القانونية لضبط عمليات البناء ومراقبتها، لجأ المشرع الجزائري إلى وضع ترسانة قانونية صارمة، في مجال التهيئة والتعمير والبناء لما يوافق مقتضيات حماية البيئة وتحقيقا لتنمية عمرانية مستدامة، حيث اهتم المشرع الجزائري في ظل هذه المنظومة القانونية بالبعد البيئي أكثر من التنموي، ثم توالى المراسيم التطبيقية خاصة في مجال الرخص والشهادات مجسدة دور الإدارة في حماية عمليات البناء والتعمير وضبط النشاطات التي يمارسها الأفراد.

وعليه فإن موضوع عقود التعمير ودوره في تحقيق التوازن بين حماية البيئة والتنمية المستدامة، هو موضوع حساس يقتضي مراعاة قواعد التعمير للموازنة بين عمليات التعمير والبناء، قصد الوصول إلى تنمية عمرانية مستدامة.

تكمن أهمية هذا الموضوع، في اعتبار عقود التعمير آلية رقابية للتصدي للبناء الفوضوي الذي عرف انتشارا واسعا في السنوات الأخيرة في مجال العمران، والذي خلق أزمات اجتماعية واقتصادية ملموسة في الواقع المعاش، إضافة إلى تنظيم حركة العمران وتوعية الأفراد بضرورة العيش في وسط عمراني منظم.

أما الهدف من وراء هذه الدراسة هو إعطاء صورة دقيقة للدور الرقابي الذي تلعبه الإدارة في مجال التهيئة والتعمير والسعي إلى معرفة النصوص المتعلقة بالتعمير.

وترجع أسباب اختيار هذا الموضوع إلى أسباب ذاتية تكمن في ارتباط الموضوع بمجال تخصصنا والرغبة في إثراء المعرفة الذاتية في كل ما يتعلق بمجال التهيئة والتعمير وذلك من خلال تجسيد الموضوع على حياتنا اليومية، أما عن الأسباب الموضوعية فتتعلق إلى أهمية معرفة الواقع العمراني في الجزائر من خلال دور قواعد التهيئة والتعمير في المحافظة على الجانب الجمالي العمراني.

ومن الصعوبات التي واجهتنا في دراسة هذا الموضوع هو امتناع الإدارات عن تقديم بعض الوثائق والتقارير بحجية السرية والنظام الداخلي، وكذا تشابه القوانين ذات صلة بالعمران وصعوبة التحكم فيها والتمكن منها. وفي هذا الإطار عثرنا على مجموعة من الدراسات السابقة أفادتنا هذه الدراسة منها:

-براهيمي موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، السنة الجامعية 2016-2017.

-معيني محمد، آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون البيئة والعمران، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، الجزائر، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2013-2014.

اعتمدنا في دراستنا هذه على المنهج الوصفي كونه يلائم موضوع الدراسة بحيث يدرس واقعة وهي واقع العمران في الجزائر، والمنهج التحليلي الذي يظهر من خلال تحليل النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، إضافة إلى المنهج المقارن والذي فرضته مقتضيات البحث من خلال المقارنة بين النصوص الجديدة والملغاة.

وعليه فإن معالجة هذا الموضوع يتطلب طرح الإشكالية التالية: إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تحقيق التوازن بين حماية البيئة والتنمية المستدامة في إطار قواعد التهيئة والتعمير؟

وبغرض الإحاطة بمختلف جوانب الموضوع، فقد اتبعنا خطة ثنائية، بحيث قسمنا موضوعنا إلى فصلين، تناولنا في الفصل الأول تكريس دعائم التوسع العمراني ضمن أحكام قانون التهيئة والتعمير لاسيما آلية الشباك الوحيد، قسمناه إلى مبحثين تطرقنا في المبحث الأول مفهوم قانون التهيئة والتعمير وعلاقته بقانوني البيئة وتهيئة الإقليم، أما المبحث الثاني فدرسنا فيه الشباك الوحيد كآلية مستحدثة لدراسة عقود التعمير. في حين خصصنا الفصل الثاني لتكريس الاعتبارات البيئية ضمن الدراسات والعقود الخاصة بالتعمير العملياتي المستدام، قسمناه إلى مبحثين، تناولنا في المبحث الأول تكريس الاعتبارات البيئية ضمن

دراسات عقود التعمير السابقة لرخصة البناء، أما المبحث الثاني فتطرقنا فيه إلى تكريس الاعتبارات البيئية ضمن لرخصة البناء وعقود التعمير اللاحقة.

الفصل الأول

تكريس الدعائم البيئية ضمن قانون التهيئة

والتعمير لاسيما آلية الشباك الوحيد

الفصل الأول تكريس الدائم البيئية ضمن أحكام قانون التهيئة والتعمير لاسيما آلية الشباك الوحيد

نظرا لأهمية البيئة كعامل أساسي في استمرار الحياة، فلا بد من تأطيرها بجملة من القوانين ترمي إلى حمايتها من مختلف الأضرار التي تلحق بها، خاصة من الجانب العمراني المتمثلة في ظهور البناءات الفوضوية والأحياء العشوائية، حيث لم تعد التشريعات البيئية تقتصر لوحدها على هذه الحماية، بل حتى التشريعات الخاصة بالعمارة أو ذات صلة به، تضمنت أحكامها مراعاة الجانب البيئي عن طريق وسائل قانونية محددة، تضمن حماية البيئة والمحافظة عليها، خاصة في ظل الانتشار الرهيب لحركة العمارة.

وفي هذا الصدد حرص المشرع الجزائري على تنظيم الوسط الحضري والعمارة، من خلال خلق آلية الشباك الوحيد للتعمير، حيث أن إنشاء هذا الأخير لم يكن وليد الصدفة وإنما كان نتيجة سياسة اتخذتها الدولة من أجل تفعيل إجراءات مختلف رخص وشهادات التعمير للحفاظ على النظام العام العمراني.

وعليه فإن موضوع قانون التهيئة والتعمير في تحقيق التوازن بين حماية البيئة والتنمية المستدامة هو موضوع حساس يقتضي مراعاة هذه القواعد للموازنة بين عمليات التهيئة والتعمير قصد الوصول إلى تنمية عمرانية مستدامة.

وقصد الإحاطة والإلمام بأهم أبعاد و مضامين هذا الفصل وبهدف الإجابة على الأسئلة المطروحة تم عرض محتوياته في مبحثين: حيث تطرقنا في المبحث الأول إلى مفهوم قانون التهيئة والتعمير وعلاقته بقانون البيئة وتهيئة الإقليم، أما المبحث الثاني فتناولنا في الشباك الوحيد كآلية مستحدثة لدراسة عقود التعمير.

المبحث الأول: مفهوم قانون التهيئة والتعمير وعلاقته بقانوني البيئة وتهيئة الإقليم

يعتبر مجال التعمير من بين أهم المجالات التي لها ارتباط وتأثير في البيئة، فإذا كانت قوانين التهيئة والتعمير هي ضبط للنشاط العمراني، فإن البيئة هي الوعاء الذي يحوي هذا النشاط تؤثر وتتأثر به. ولتنظيم هذا النشاط، أولت الدولة اهتماما بالغاً لهذا الموضوع من خلال سن المشرع الجزائري ترسانة قانونية هامة في هذا المجال، الهدف منها تنظيم حركة التعمير وضبط عملية البناء وفق مقاييس ومعايير محددة، والتوزيع العادل عبر كامل التراب الوطني من حيث التجمع السكاني وتلبية حاجيات المواطن من كل النواحي. وهذا ما سنوضحه خلال المطلبين التاليين: الأول: مفهوم قانون التهيئة والتعمير، والثانية: علاقة هذا الأخير بقانون البيئة وتهيئة الإقليم في إطار التنمية المستدامة.

المطلب الأول: مفهوم قانون التهيئة والتعمير.

تلعب قوانين التهيئة والتعمير دوراً بارزاً في مجال البيئة، ويظهر ذلك من خلال أهدافه التي تسعى في تحقيقها سواء الأهداف التقليدية والمستحدثة، وارتباط كل عنصر منها بحماية البيئة، حيث يعتبر المحافظة على البيئة من بين متطلبات النظام العام وللتعرف عليها أكثر نتطرق إلى ما يلي:

الفرع الأول: تعريف قانون التهيئة والتعمير وبيان خصائصه.

أدى التطور الحاصل في مجال التعمير عبر مختلف العصور إلى اجتهاد الأستاذة والمشرعين في إعطاء مفهوم يميز قانون التعمير عن باقي القوانين الأخرى.

أولاً: تعريف قانون التهيئة والتعمير.

يعتبر قانون العمران فرع من فروع القانون العام حيث يرتبط أساساً بالقانون الإداري، تتمثل قواعده بأنها ردعية تسعى لتحقيق التوازن بين المصالح الخاصة المتمثلة في نشاطات البناء والهدم، والمصلحة العمرانية التي تتطلب تدخل الإدارة في فرض تراخيص إدارية.¹

¹فندوز فاطمة الزهراء، التنظيم القانوني للبناء في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الجزائر، 2019، بدون رقم الطبعة، ص61.

الفصل الأول تكريس الدعائم البيئية ضمن أحكام قانون التهيئة والتعمير لاسيما آلية الشباك الوحيد

والمقصود بقواعد التهيئة والتعمير هي القوانين الخاصة بتنظيم البناء، وقد لجأ المشرع لبعض المفاهيم الخاصة بالتهيئة والتعمير لتحديد مدلول كل منهما، فالتعمير يقصد به تلك الأراضي المبنية وغير مبنية. أي إنتاج الأراضي من أجل حسن استغلالها وتوزيعها حسب اختصاصات الأنشطة المقامة عليها. أما التهيئة فهي مجموع الأعمال الرامية إلى تركيز السكان والبناءات ووسائل الاتصال على مستوى الإقليم تكون خاضعة لإدارة عمومية.¹

وبالرجوع للتشريع الجزائري وبالضبط القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير²، نلاحظ أن المشرع لم يتطرق لتعريف مصطلح التهيئة أو التعمير بل اكتفى بذكر أهداف هذا القانون من خلال نص المادة 01: " يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبني في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والأوساط والمنظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير".

وعليه يمكن تعريف قانون التهيئة والتعمير بأنه: " مجموعة القواعد التي تتضمن تنظيمها كاملا لأعمال البناء، تهدف إلى خلق توازن بين السكن والفلاحة والصناعة، ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية".³

ثانيا: خصائص قانون التهيئة والتعمير.

يتميز قانون التهيئة والتعمير بجملة من الخصائص نذكر منها:

¹ عوماري فاطمة الزهراء-غيتلوي عبد القادر، الدور الوقائي لأدوات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، مجلة التعمير والبناء (مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة تعني تستر الدراسات والبحوث في المجال العمري تصدرها جامعة ابن خلدون تيارت- الجزائر)- كلية - المجلد 2- العدد 4- ديسمبر 2018، ص 18.

² القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المعدل بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، جريدة رسمية رقم 71 المؤرخة في 10 نوفمبر 2004.

³ مجاجي منصور، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري والزراعي كلية الحقوق جامعة سعد دحلب البليدة، 2001، ص 13.

الفصل الأول تكريس الدعائم البيئية ضمن أحكام قانون التهيئة والتعمير لاسيما آلية الشباك الوحيد

أ- قواعد وطنية: استنادا على نص المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، فإن تطبيق قوانين التهيئة والتعمير يكون على كافة أنحاء الوطن، إلا أن المشرع الجزائري وضع بعض الاستثناءات وذلك بقرار من الوزير المكلف بالعمران بعد أخذ رأي الوالي المختص إقليميا أو بناء على رأي هذا الأخير، يقضي بمخالفة هذه القوانين وذلك في بعض المناطق مثل جنوب البلاد وكذا البناءات التي تقع في النسيج الحضري المصنف أو ذو طابع خاص.¹

ومن خلال نص هذه المادة نستخلص نقطتين الأولى وهي أن المشرع أحالها إلى التنظيم الفرعي والنقطة التالية أنها لم تأتي بصيغة الجواز فهي لا تلزم وزير العمران بضرورة إصدار قرار ينظم قواعد التهيئة والتعمير خاص بنواحي جنوب البلاد، فالسلطة التقديرية في ذلك متروكة للوزير أو الوالي المختص إقليميا، مما يفسر طابع المرونة مرهون بقرار هذين الأخيرين.²

ب- قواعد تضبط عملية شغل استخدام وتهيئة الأراضي: إن قوانين التهيئة والتعمير مرتبطة ارتباطا وثيقا أساسيا بعمليات شغل وتهيئة الأراضي، فهي متعلقة بالفضاء الخارجي للبنية ومظهرها وتأثيرها على البيئة، على عكس قواعد البناء التي تعني المواصفات الداخلية للبنىات.³

ج- قواعد تنظيمية وقائية: وهي قوانين تهدف إلى ضبط عملية البناء والحفاظ على خصوصية كل منطقة في إطار حماية البيئة وتنظيم حركة العمران، وضبط التوجيهات الأساسية للأراضي وهذا حفاظا على الأراضي الفلاحية والغابية والطبيعية، الثقافية من الزحف العمراني، والاستغلال اللاعقلاني لمثل هذه الأراضي التي لها طبيعة خاصة لكل قطعة أرض. كما تحدد الإرتفاقات وحظر رخصة البناء إذا كانت تمس بعنصر من عناصر البيئة، وهذا ما نجده في المواد 1 و 11 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة

¹ المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج.ر.ع.26، لسنة 1991.
² سي مرابط عبد الرحمان، الوظيفة البيئية لقواعد التهيئة والتعمير، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون البيئة والتنمية المستدامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، السنة الجامعية، 2001-2022، ص 175 .
³ سي مرابط عبد الرحمان، المرجع نفسه، ص 177.

والتعمير، والتي توحى جميعها إلى أن قوانين التهيئة والتعمير قواعد وقائية للبيئة ومحافظتها لعناصرها.¹

الفرع الثاني: أهداف قانون التهيئة والتعمير.

تهدف قوانين التهيئة والتعمير إلى تمكين الدولة لأخذ كافة الأساليب والتقنيات لتنظيم النشاط العمراني والحد من التزايد الخطير للمشاكل العمرانية كالبناءات الفوضوية وتأثيرها على النظام العام العمراني والجمالي للمدينة.

أولاً: الحفاظ على النظام العام والعمراني.

تتمثل عناصر النظام العام العمراني في الأمن العام والصحة العامة والسكينة العامة انفصلها في مايلي:

أ-الأمن العام: يقصد به " كل ما يطمئن الإنسان على ماله ونفسه كمنع وقوع الحوادث التي يسببها الإنسان مثل السرقة والسطو، أو المترتبة على الأشياء كالمنازل الآيلة للسقوط أو الحرق".²

وطبقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير، أنه إذا كانت البناءات من طبيعتها تمس بالسلامة والأمن العمومي من جراء موقعها أو استعمالها، يمكن للإدارة رفض رخصة البناء أو التجزئة.³

ب-الصحة العامة: يقصد بها " كل التدابير الصحية والاقتصادية والاجتماعية والتربوية والبيئة الرامية إلى الحد من الأخطار الصحية أو القضاء عليها...".⁴

¹ براهيم موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، رسالة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أوبوكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، السنة الجامعية، 2016-2017، ص 110.

² دلم بلقاسم، النظام العام والوضعي والشرعي وحماية البيئة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه دولة، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، السنة الجامعية 2003-2004، ص 25.

³ المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، مرجع سابق.

⁴ المادة 29 من القانون 18-11 المؤرخ في 2 جويلية 2018، الجريدة الرسمية العدد 46، المتعلق بالصحة، ج.ر.ع 46 لسنة 2018.

وتتجسد حماية قانون التهيئة والتعمير في هذا الإطار إلى حماية الصحة العامة للمواطنين من مخاطر الربط العشوائي لقنوات الصرف الصحي والمياه الصالحة للشرب، وكذا شبكات ربط الغاز والكهرباء من خلال تدخل سلطات الضبط الإداري المنفذة لأحكام قواعد التهيئة والتعمير".¹

ج- السكنية العامة: يقصد بها " المحافظة على حالة السكن والهدوء في الطريق والأماكن العامة والوقاية من مظاهر الازعاج والضجيج والضوضاء".²

وبالرجوع إلى نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي 175/91 سالف الذكر، نجد تطبيق السكنية العامة من خلال قانون التهيئة والتعمير يكمن في: إذا كانت البنايات حسب موقعها معرضة لأضرار خطيرة يتسبب فيها الضجيج، يمكن رفض رخصة البناء أو منحها بتوفر الشروط الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها.

ثانيا: الحفاظ على جمال ورونق المدن.

بعد الإلحاح على حماية الأمن العام، الصحة العامة والسكنية العامة، سعى الإنسان إلى الاهتمام بحماية جماليات الشوارع ورونقها، الأمر الذي بات ضروريا في حياة الفرد والمجتمع، حيث يعكس مدى وعي وثقافة الإنسان ومظاهر تقدم المجتمع وتطوره.

وفي هذا الشأن فقد رأى جانب من الفقه أن جمال البنايات يؤدي إلى تحقيق السكنية النفسية للأفراد نظرا لحاجة الإنسان إلى حماية إحساسه بالجمال بقدر حاجته إلى حماية لوازمه المادية، وانتشار الفوضى في جماليات المكان يؤدي إلى الضيق والاضطراب.³

¹ بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التهيئة والتعمير وفقا لأحداث التعديلات، النشر الجامعي الجديد محل رقم 2، تعاونة الدواجن حي الدالية، الكيفان، تلمسان، الجزائر، طبعة 2021، ص 19.

² مزود فلة، رقابة القاضي الإداري على مشروعية قرارات التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مهد الصديق بن يحيى، جيجل، الجزائر، السنة الجامعية 2016-2017، ص 99.

³ مؤذن كمال، محاضرات في مقياس التهيئة والتعمير، ملقاء على طلبة السنة الأولى ماستر تخصص الدولة والمؤسسات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة طاهري محمد، بشار، الجزائر، السنة الجامعية 2020-2021، ص 43 .

وبالرجوع إلى المشرع الجزائري نرى انه لم يتطرق إلى تعريف فكرة النظام العام الجمالي أو جمال ورونق المدن، وإنما اكتفى بالإشارة إليه من خلال عدة قوانين ذات الصلة، ومن بين هذه القوانين نذكر القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها في المادة الثانية منه والتي عرفت المظهر الجمالي بأنه " انسجام الأشكال ونوعية واجهات البناء بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية".¹

وبالتالي يبقى جمال المدن من بين الأهداف التي أكد عليها المشرع في المجال العمراني، الذي أوجب الالتزام بتحقيقه وضبطه تشريعيا وتجسيده على أرض الواقع بواسطة هيئات مختصة.

وبالإضافة إلى عده الأهداف فإن قانون التهيئة والتعمير يهدف كذلك إلى ترشيد استغلال الثروات والموارد الطبيعية والبشرية ووضع الأدوات المتعلقة بالتخطيط وكيفية استغلال الأراضي وحماية المناطق الطبيعية والأثرية والتاريخية، وتطور تنمية المناطق الريفية والجبليّة وتقسيم المناطق وتحديد ما قابلو للتعمير وغير قابلة للتعمير.²

المطلب الثاني: علاقة قانون التهيئة والتعمير بقانون البيئة وتهيئة الإقليم في إطار التنمية المستدامة.

لقانون التهيئة والتعمير علاقة وطيدة مع باقي القوانين الأخرى، كقانون البيئة والبناء وتهيئة الإقليم والتوجيه العقاري، وغيرهم من القوانين وذلك لتعدد مواضيعه وتشعبها، وبحكم تخصصنا اكتفينا بذكر العلاقة بين قانون التهيئة والتعمير وقانوني البيئة وتهيئة الإقليم في إطار التنمية المستدامة.

الفرع الأول: علاقة قانون التهيئة والتعمير بقانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

يرى البعض أن الجمع بين قانون التعمير وقانون البيئة أمر متناقض، وذلك راجع لسيطرة الدول المتقدمة على العمران باستغلال المجالات الطبيعية، ليظهر قانون البيئة ينافي هذا الاعتقاد ويحث على حماية الوسط الطبيعي من خلال الاستغلال، حيث ظهرت قوة جمعيات الدفاع عن البيئة وانتشار الأفكار

¹ قانون رقم 08-15، المؤرخ في 20 جويلية 2008، المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج.ر.ع 44.

² بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التهيئة والتعمير وفقا لأحداث التعديلات، ص 20.

الفصل الأول تكريس الدعائم البيئية ضمن أحكام قانون التهيئة والتعمير لاسيما آلية الشباك الوحيد

الايكولوجية في الدول الغربية، جعلت قانون العمران تراجع ليستوعب هذه الأفكار وتبناها، وهذا ما جعل قانون التعمير والبيئة يلتقيان¹.

والجزائر كغيرها من الدول سعت إلى إدراج المعيار البيئي في مجال التهيئة والتعمير لحماية البيئة، من خلال سنها لجملة من القوانين كالقانون رقم 90-29، والقانون رقم 08-15 سالف الذكر، والقانون رقم 83-03²، المتعلق بحماية البيئة الملغى بموجب القانون رقم 03-10³ هذا من جهة. ومن جهة أخرى تظهر مساهمة قانون التهيئة والتعمير في حماية البيئة عن طريق تخصيص مراسيم وفصول لدراسة التأثير في البيئة وموضوع منشآت المصنفة، حيث تخضع لتصنيف خاص حسب درجة الخطورة وإضرارها بالبيئة إلى رخص بناء خاصة من حيث تشييدها وأخرى لتشغيلها واستغلالها⁴.

وفي الأخير يمكننا القول بأن لقانون التهيئة والتعمير، دور فعال في الحفاظ على البيئة التي أسرف الإنسان في استغلال ثرواتها وأسهم في تدهورها والإخلال بتوازنها⁵.

الفرع الثاني: علاقة قانون التهيئة والتعمير بقانون تهيئة الإقليم في إطار التنمية المستدامة.

يقوم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم على توجيهات أساسية تتمثل في الإستغلال العقلاني للعقار الوطني والموارد الطبيعية وتأمينها، والتوزيع العقلاني للملائم للمدن والمستوطنات البشرية، وحماية التراث الإيكولوجي الوطني، وتناسق الإختيارات الوطنية مع المشاريع التكاملية الجهوية، فهو مخطط ذو بعد وطني أو مخطط مشترك بين الأقاليم ومختلف الجهات ويتم سيره مركزيا، وبناء على هذا انتهجت الجزائر هذا

¹ إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثالثة، السنة 2016-2017، ص 34-35.

² قانون رقم 83-03، المؤرخ في 05 فيفري 1983، يتعلق بحماية البيئة، ج.ر.ع 06 لسنة 1983.

³ قانون رقم 03-10، المؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج.ر.ع 43، الصادر بتاريخ 20 جويلية 2003

⁴ كمال محمد الأمين، محاضرات في مقياس قانون التهيئة والتعمير، ملقاة على سنة طلبة الأولى ماستر تخصص عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، السنة الجامعية 2016-2017، ص 13-14.

⁵ معيني محمد، آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماجستير في الحقوق فرع قانون البيئة العمران، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، الجزائر، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2013-2014، ص 28.

الفصل الأول تكريس الدعائم البيئية ضمن أحكام قانون التهيئة والتعمير لاسيما آلية الشباك الوحيد

المخطط كأداة من أدوات التهيئة والعمرانية، التي تهدف إلى ضمان تنمية الفضاء الوطني تنمية منسجمة ومستدامة.¹ ونظرا لأهمية أصدر المشرع الجزائري قانونا خاصا به، وهو القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.²

وقبل التطرق إلى تحديد العلاقة بينه وبين قانون التهيئة والتعمير لابد من تحديد مفهومه في جملة من النقاط نفصلها في ما يلي:

أولاً: مفهوم المخطط الوطني للتهيئة والتعمير.

لتحديد مفهوم المخطط الوطني للتهيئة والتعمير لابد من التطرق إلى تعريفه ثم ذكر مبادئه ثم المخططات المعتمدة في تنفيذه.

أ-تعريفه: يعرفه أحد الباحثين بأنه: " أسلوب أو نهج يهدف إلى حصر ودراسة كافة الامكانيات والموارد المتوفرة في الإقليم أو الدولة أو أي موقع آخر على كافة المستويات، ابتداء من الشركة وحتى المدينة أو المؤسسات أو القرية أو الإقليم أو الدولة، وتحديد كفاءات استغلال هذه الموارد والإمكانيات لتحقيق الأهداف الموجودة خلال فترة زمنية معينة."³

كما يعرفها آخر بأنه: " نشاط وأسلوب علمي ووسيلة فنية وأداة إدارية تؤدي إلى التغيير الاجتماعي وإلى وضع أفضل اجتماعيا وبيئيا، ويهدف التخطيط لدراسة جميع الموارد والإمكانيات المتوفرة في الدولة أو المدينة والقرية من أجل التحديد الدقيق للبدائل واختيار البديل المناسب بعد تحسين الأوضاع وتحقيق النهوض والتقدم وهو عبارة عن عملية تعاونية تتخذ صورة مكتوبة ومنشورة يقال عنها الخطة."⁴

¹ إقولي أولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 115.

² القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 77 سنة 2001.

³ بوسطر نور الدين، المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، مجلة الحقوق والحريات، جامعة بسكرة، ص 434

⁴ المرجع نفسه، ص 234-235.

ب- مبادئ المخطط الوطني للتهيئة والإقليم: يركز المخطط الوطني لتهيئة الإقليم على مبدأين

أساسيين هما: مبدأ التشاور ومبدأ التنمية المستدامة.

1- مبدأ التشاور: أصبح اشتراك الغير في اتخاذ القرارات أمر ضروري لتفادي مختلف المشاكل التي

تطراً على البيئة، وهذا ما أكدته العديد من القوانين كالقانون البلدية والولاية اللذان يعطيان صلاحيات للجماعات المحلية والمواطنين للمشاركة في تسيير شؤون وتهيئة أقاليمهم، حيث تنص المادة 11 الفقرة 2 من القانون رقم 10-11 المتضمن لقانون البلدية.¹ على أن: " يتخذ المجلس الشعبي البلدي كل التدابير لإعلام المواطنين بشؤونهم واستشارتهم حول خيارات وأولويات التهيئة والتنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية حسب الشروط المحددة في هذا القانون".

أما فيما يخص القانون 07-12 المتعلق بالولاية²، فقد أعطى القانون الحق للمجلس الشعبي الولائي في المساهمة في السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم، وهذا ما أكدته المادة 78 منه بحيث تنص على: يساهم المجلس الشعبي الولائي في إعداد مخطط تهيئة إقليم الولاية ويراقب تطبيقه طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها، ويعلمه الوالي بالنشاطات المحلية أو الجهوية أو الوطنية الخاصة بتهيئة الإقليم ويتداول قبل المصادقة على كل أداة مقررّة في هذا المجال لانعكاسات على مخطط تهيئة الولاية".

2- مبدأ التنمية المستدامة: عرف المشرع الجزائري التنمية المستدامة في المادة الرابعة من القانون رقم

10-03 سالف الذكر على أنها: " التوفيق بين تنمية اجتماعية واقتصادية قابلة للاستمرار وحماية أي إدراج البعد البيئي في إطار تنمية تضمن تلبية حاجات الأجيال الحاضرة والأجيال المستقبلية".

وباعتماد السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم، بما في ذلك المخطط الوطني لتهيئة الإقليم على مبدأ الاستدامة، فقد نص القانون رقم 01-20 سالف الذكر في المادة الأولى منه على: " تحدد أحكام هذا القانون التوجيهات والآداب المتعلقة بتهيئة الإقليم التي من طبيعتها ضمان تنمية الفضاء الوطني تنمية مستدامة ومنسجمة".

¹ القانون رقم 10-11، المؤرخ في 22 جوان 2001 المتعلق بالبلدية، ج.ر.ع 37 لسنة 2011.

² القانون رقم 07-12، المؤرخ في 21 فيفري 2012 المتعلق بالولاية، ج.ر.ع 12 لسنة 2012.

ج- المخططات المعتمدة لتنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في إطار التنمية المستدامة:

يتطلب تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم مجموعة من الأدوات ماهي بشرية وبها المالية تم اعتمادها لتنفيذ المخطط الوطن وهي مخططات قطاعية، اقليمية ومخططات المناطق الخاصة.¹

1- المخططات القطاعية: لإعداد هذه المخططات صدر المرسوم التنفيذي رقم 05-443 المتضمن كفاءات تسبق المخططات التوجيهية للبنية التحتية الكبرى والخدمات الجماعية.²

2- المخططات الإقليمية: وتتمثل في المخططات الجهوية لتهيئة الإقليم والمخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى ومخططات تهيئة الإقليم الولائية.

3- مخططات المناطق الخاصة: وهي تخص مناطق ذات طبيعة خاصة ومميزات مختلفة عن باقي المناطق كمنطقة الساحل والمناطق المعرضة للتصحّر والمناطق الجبلية.³

ثانيا: علاقة قانون التهيئة والتعمير بقانون تهيئة الإقليم في إطار التنمية المستدامة:

بالرجوع إلى قانون التهيئة والإقليم في إطار التنمية المستدامة نجد أنه حث جملة من الأهداف تتمثل في تخفيف الضغط على الساحل والحواضر والمدن الكبرى، وترقية المناطق الجبلية والهضاب العليا والجنوب، من خلال التوزيع المناسب بين الأقاليم، بالإضافة إلى دعم الأوساط الريفية والجهات التي تعاني من صعوبات، قصد استقرار سكانها والمحافظة على الفضاءات الهشة إيكولوجيا واقتصاديا وتأمينها، إضافة إلى حماية الأقاليم والسكان من أخطار الكوارث الطبيعية، بالإضافة إلى الحماية والشمين والتوظيف العقلاني للموارد التراثية والطبيعية والثقافية وحفظها للأجيال القادمة.⁴

¹ قاصدي فايزة، دور عقود التعمير في تحقيق التنمية المستدامة، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 04 ديسمبر 2021، ص 14.

² المرسوم التنفيذي رقم 05-443، المتضمن لكفاءات تسبق المخططات التوجيهية للبنية التحتية الكبرى والخدمات الجماعية، الجريدة الرسمية العدد 75 لسنة 2005.

³ قاصدي فايزة، مرجع سابق، ص 15.

⁴ المادة 04 من القانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم، مرجع سابق.

إضافة إلى ذلك الاستغلال العقلاني للفضاء الوطني وخاصة توزيع السكان والأنشطة على كافة الإقليم الوطني وتأمين الموارد الطبيعية واستغلالها.¹

إذا ركزنا على هذه الأهداف نرى بأنها من أهم المواضيع التي ينظمها قانون التهيئة والتعمير عن طريق عدة آليات وهنا تبرز جوهر العلاقة بين القانونين. ويمكننا القول بأن قانون تهيئة الإقليم وسيلة من الوسائل المعتمدة في تسيير أحكام قانون التهيئة والتعمير.

المبحث الثاني: الشباك الوحيد آلية مستحدثة لدراسة عقود التعمير.

تخطى عملية البناء في أية دولة أهمية بالغة، تكمن في مدى وعي المواطنين بأهمية تنظيم الحركة العمرانية وتحقيق النظام العام العمراني، لذلك سعى المشرع الجزائري كغيره من الدول إلى سن قوانين شتى ومختلفة، من أجل ضبط النشاط العمراني عن طريق إلزام المواطنين الحصول على مختلف وثائق التعمير المتمثلة في رخص التجرئة والهدم والبناء، وكذا شهادات التقسيم والتعمير والمطابقة والتي سنتطرق إلى التفصيل ودراسة كل واحدة منها على حدة في الفصل الثاني من هذه المذكرة، ومن أهم هذه القوانين المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتضمن كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها،² حيث جاء بآلية لدراسة هذه الأخيرة تمثلت في إنشاء الشباك الوحيد، لمعرفة مفهومه تطرقنا في المطلب الأول ماهية الشباك الوحيد، أما المطلب الثاني فتناولنا فيه تشكيلة الشباك الوحيد واختصاصاته في دراسة وتسليم عقود التعمير.

المطلب الأول: ماهية الشباك الوحيد.

يعتبر الشباك الوحيد أداة قانونية مراقبة لعقود التعمير وتسليمها تختلف التعاريف والمفاهيم المتعلقة به حسب المجال الذي يتناوله، لذلك اقترحنا مجموعة من التعاريف في الفرع الأول كالتعريف اللغوي والاصطلاحي والقانوني، ثم خصائصه في الفرع الثاني.

¹ المادة 05 من القانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم.

² المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المتضمن لكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 25 جانفي 2015، ج.ر.ع 07، المؤرخة في 12 فيفري 2015.

الفرع الأول: مفهوم الشباك الوحيد.

يتطلب تحديد مفهوم الشباك الوحيد جملة من التعريفات المختلفة نفضلها فيما يلي:

أولاً: تعريف الشباك الوحيد.

لجأنا في تعريف الشباك الوحيد إلى التعريف اللغوي ثم الإصطلاحي ثم القانوني.

أ- التعريف اللغوي:

الشباك: اسم، جمعه: الشبايبك.

الشباك: النافذة تشبك بالحديد أو الخشب.

الشباك: نافذة صغيرة، مخصصة للزبائن أو للعموم في مؤسسة ما، شبال التذاكر، البريد الدفع،

الحجز.¹

ب- التعريف الاصطلاحي:

عرف أنه: " لجنة متخصصة تتكون من ممثلين عن مختلف المصالح الإدارية العمومية التي لها علاقة بمنح عقود التعمير (رخصة البناء، التجزئة وشهادة المطابقة والتقسيم)، تكمن مهمتها في دراسة طلبات رخص التعمير وتحضيرها والبث فيها بمنحها أو التحفظ عن منحها".²

¹ بن ذيب وردة، يحيوي ليندة، الشباك الوحيد في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر، قانون التهيئة والتعمير، قسم الحقوق، جامعة مهد البشير الابراهيمي، برج بوعرييج، الجزائر، السنة الجامعية 2019-2020، صفحة 30، نقلا على ابن متطور، لسان العرب، المجلد 21، دار صادر للطباعة والنشر، بيروت، الطبعة الأولى، ص 26 .

² قسوري فهيمة، نظام الحكومة العمرانية في تنفيذ عقود التعمير في التشريع الجزائري فعالية مجلة لتشريعات التعمير والبناء، العدد 01، 31 مارس 2017، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، ص 24.

وعرف أنه: " هيئة تشاورية متخصصة لدراسة طلبات الرخص والشهادات العمرانية والتي يختص بتسليمها رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، أو الوزير المكلف بالعمران، ويتكون من أعضاء دائمين، بالإضافة لأعضاء مدعوين.¹"

كما عرفته قاسي نجاة بأنه: " مصلحة تنشأ على مستوى البلدية ومديرية التعمير، كما أن ينشأ على مستوى الدائرة إذا كان يجمع بين عدة بلديات (بالنسبة للبلديات النائية) وقد أنشأ المشرع هذه المصلحة، من أجل تسهيل عملية استقبال ومعالجة ملفات التعمير وكذا التشريع".²

ويعرف أيضا أنه: " عبارة عن تجميع لعدد كبير من المصالح والإدارات في مكان واحد من أجل الحسم في آجال محددة في عدة من الملفات الخاصة بالمشاريع العمرانية وهو وسيط ومسهل لدراسة ملفات تراخيص البناء".³

من خلال ما سبق ذكره، يمكن تعريف الشباك الوحيد بأنه لجنة تشاورية حولها القانون لتفعيل إجراءات تحضير مختلف الرخص والشهادات العمرانية والبت فيها، بإمكانها قبول أو رفض منح هذه الوثائق، تنشأ على مستوى البلدية أو الولاية أو الوزارة المكلفة بالعمران.

ج-التعريف القانوني:

بالرغم من استحداث الشباك الوحيد لأول مرة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر إلا أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تعريفه وإنما اكتفى بذكر كيفية تشكيلته والمهام التي يقوم بها كما أنه ميز بين نوعين من الشبايبك الشباك الوحيد على مستوى البلدية والشباك الوحيد على مستوى الولاية .

¹ لعويجي عبد الله، دور الشباك الوحيد في تحسين الوسط الحضري، مقال منشور بمجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، العدد 10، جوان 2018، ص 248.

² قاسي نجاة، عقود التعمير، قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة القانون المجتمع السلطة، جامعة محمد بن أحمد، وهران 02، الجزائر، العدد 06، ص 176.

³ عوايد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير والتشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، السنة الجامعية، 2015-2016، ص71.

حيث يتم إنشاء الشباك الوحيد على مستوى البلدية بموجب قرار مُمضى من طرف رئيس الدائرة المختص إقليميا. غير أنه يمكن جمع الشباك الوحيد عدة بلديات ويتم فتحه على مستوى الدائرة بنسبة للبلديات النائية وهذا بعد تقييم الوالي أو رئيس الدائرة، وفي حالة ما إذا كانت البلديات تنتمي إلى نفس الدائرة يمكن إنشاء الشباك الوحيد بموجب قرار يوقعه الوالي المختص إقليميا، أو برئيس الدائرة فيما يخص البلديات التي تنتمي لنفس الدائرة.¹

ثانيا: خصائص الشباك الوحيد.

من خلال التعاريف السابقة نستخلص مجموعة من الخصائص وهي:

أ-أداة من أدوات الرقابة القبلية والبعديّة: يكمن دور الإدارة في تسليم الرخص والشهادات العمرانية وكذا مراقبتها ومتابعة الأشغال للتأكد من مطابقتها مع أدوات التهيئة والتعمير وكذا الرخص المسلمة والمخططات المرفقة لها، وذلك طبقا لأحكام المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر.

ب-هيئة تشاورية: وسع الشباك الوحيد من دائرة الهيئات المعنية بالاستشارة، فيلى جانب تشكيلته المكونة من أعضاء دائمين، يشمل الشباك الوحيد أيضا أعضاء مدعويين، بالإضافة إلى هيئات أخرى معنية بالاستشارة، كما منح القانون للإدارة السلطة التقديرية في استشارة أي شخص أو هيئة يمكن أن تنير الإدارة في دراستها ملفات الطلبات، وعدم حصرها بالأعضاء الدائمين والأعضاء المدعويين.²

ج-تقليص آجال تسليم الرخص والشهادات: بناء على أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر، ومن خلال تفعيل آلية الشباك الوحيد تم تحديد وتقليص مدة تسليم الرخص والشهادات حيث أقر المرسوم التنفيذي سالف الذكر بضرورة تسليم أغلبية الرخص في أجل 15 يوما وذلك طبقا لنص المادة 48 الفقرة 03 ومنه: " يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل 15

¹ لعويجي عيد الله، مرجع سابق، ص 249.

² لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 252.

يوما التي تلي طلب تاريخ إيداع الطلب". مقارنة بما كان معمول به في المرسوم التنفيذي الملغى 91-176¹ الذي كان يحدد مدة تسليم أغلبية الرخص بثلاث أشهر إلى أربعة أشهر.

وبالنسبة للشباك الوحيد للولاية تطبق عليه نفس أحكام الشباك الوحيد للبلدية فيما يخص آجال الفصل في طلبات تسليم العقود.

د- إقرار حق الطعن:

بالرجوع إلى مختلف إجراءات تحضير رخص وشهادات التعمير نجد أن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر، قد سمح للمواطنين الراغبين في الحصول على مختلف وثائق التعمير بتقديم طعن على مستوى الهيئات المركزية أو الجهات القضائية المختصة في حالة لم يرضه الرد وذلك في الآجال المحددة في هذا المرسوم.²

الفرع الثاني: أهداف الشباك الوحيد وسير عمله

يهدف الشباك الوحيد إلى حماية البيئة من النشاط العمراني المتزايد، عن طريق دراسة وضبط القرارات المتعلقة بالتهيئة والتعمير الصادرة عن اللجنة المتخصصة في دراسة عقود التعمير هذا من جهة، وتحقيق النظام العام العمراني من جهة أخرى نلمس ذلك من خلال مايلي:

أولاً: أهداف الشباك الوحيد: يهدف الشباك الوحيد إلى:

أ- تبسيط إجراءات معالجة الملفات: جاء الشباك الوحيد بتبسيط إجراءات إيداع وتسليم الرخص والشهادات العمرانية كل من الأفراد والإدارة.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد كفاءات تحضير وتسليم رخص البناء، التجزئة، الهدم، شهادة المطابقة، شهادة التقسيم، الملغى والمعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

² بلول فهيمة، الشباك الوحيد كآلية جديدة لتحضير عقود التعمير وتسليمها، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة بجاية، المجلد 17 العدد 01، سنة 2018، ص 372.

1- بالنسبة للأفراد: بعد ما كان المواطن يختار أين يودع طلبه للحصول على الوثائق العمرانية بين البلدية أو الولاية، فإنه باستحداث آلية الشباك الوحيد أصبح يلجأ للبلدية من أجل إيداع ملفه لتفصل في ذلك البلدية لما يقره القانون إما على مستوى مصالحها إذا كانت هي الجهة المختصة في دراسة عقود التعمير، أو إرسال الملف على مستوى الشباك الوحيد للولاية.

2- بالنسبة للإدارة: فيما سبق كان لرئيس المجلس الشعبي البلدي دور مزدوج في مجال الرخص والشهادات العمرانية. يمنحها تارة بصفة ممثل البلدية، وتارة أخرى بصفة ممثلا للدولة، حسب فرضية وجود مخطط الشغل الأراضي من عدمه، أما في ظل المرسوم الحالي وبموجب آلية الشباك الوحيد أصبح يمنح الرخص والشهادات العمرانية التي من اختصاصاته بصفته ممثلا للبلدية والدولة في آن واحد.¹

يهدف هذا الإجراء إلى اجتهاد اللجنة المختصة في دراسة وتسليم وثائق التعمير في الآجال المحددة قانونا وهذا ما يسهل على المواطن البدء في الأشغال المراد إنجازها في أقرب وقت ممكن.

ب- الاقتصاد في النفقات: إن استخراج نسخ عديدة لإرفاقها بملف الطلب يشكل عبئا على المواطن، كونها ملفات تقنية ينجزها ذوي الاختصاص، وقد كان الهدف من استخراج هذه النسخ إرسالها إلى الهيئات التي تستشيرها الإدارة في إطار دراستها لملفات الطلبات، فكانت ترسل كل هيئة على حدا إذ كان الحد الأدنى لعدد النسخ خمس (05) نسخ، ولكن في إطار الشباك الوحيد للتعمير صار ممثلو الهيئات المستشارة يجتمعون على مستوى الشباك الوحيد، وبالتالي صار عدد النسخ المرفقة بملف الطلب ثلاث (03) نسخ للسكنات الفردية، ويمكن أن يرتفع العدد إذا كان ملف الرخصة متضمنا إنشاء وتشبيد سكنات جماعية أو مشاريع عمومية لسبب وحيد هو أن الهيئات المعنية بالاستشارة في السكنات الجماعية والبنيات المخصصة لاستقبال الجمهور أكثر منها في السكنات الفردية.²

¹ لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 252.

² لعويجي عبد الله، المرجع نفسه، ص 253.

ج- تفعيل الإدارة الالكترونية:

تعرف الإدارة الالكترونية على أنها تلك الجهود الإدارية التي تتضمن تبادل المعلومات وتقديم الخدمات للمواطنين، وقطاع الخدمات، وقطاع الأعمال بسرعة عالية، وتكلفة منخفضة عبر أجهزة الحاسوب، وشبكات الأنترنت، مع ضمان سرية أمن المعلومات المتناقلة.¹

وانطلاقا من هذا التعريف ونظرا لأهميتها المتمثلة في سرعة الإنجاز وسرية المعلومات، تم استحداث الإدارة الالكترونية على مستوى الشباك الوحيد للمساعدة في الحصول على الاحصائيات الدقيقة ومراقبة النشاط العمراني في الجزائر من جهة، وتسهيل عملية دراسة الملفات في وقت وجيز من جهة أخرى.

ثانيا: سير عمل الشباك الوحيد.

أ- سير عمل الشباك الوحيد للبلدية: يجتمع الشباك الوحيد في مقر البلدية مرة واحدة كل ثمانية (08) أيام، في دورة عادية، وفي دورات غير عادية بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة وترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة ضرورية أخرى إلى الأعضاء، من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل خمس (05) أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع.²

وفي إطار سير عمله يزود بأمانة تقنية تنصب على مستوى مصالح التعمير التابعة للبلدية وتكلف بما

يلي:

1- استقبال ملفات الطلب التي يتم إيداعها وتسجيل الطلبات على سجل مؤشر حسب تاريخ

وصولها.

2- تحضير اجتماعات الشباك الوحيد.

¹ بوشفيرات رضوان، بوعبد الله علي، دور الإدارة الالكترونية في تفعيل خدمات الإدارة المحلية، مذكرة نيل شهادة الماستر في العلوم السياسية والعلاقات الدولية، تخصص إدارة الجماعات المحلية، لكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، الجزائر، السنة الجامعية 2017-2018، ص 14، نقلا عن بسام عبد العزيز الحمادي، وليد بن سليمان، الحكومة الالكترونية، الواقع والمعوقات وسبل التطبيق، الرياض، السعودية، 2003، ص 03.

² المادة 58، الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19.

- 3- إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد.
 - 4- تحرير محاضر اجتماع الجلسات ومذكرات أخرى.
 - 5- تبليغ القرارات والتحفظات التي يجب إرسالها إن اقتضى الأمر، إلى صاحب الطلب.
 - 6- إعداد التقارير الفصلية للنشاطات.
 - 7- استحداث بطاقة الكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران.
 - 8- ضبط البطاقة الالكترونية.¹
- ب- سير عمل الشباك الوحيد للولاية: تنص الفقرة 03 من المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أن: " يجتمع الشباك الوحيد بمقر الولاية، بناء على استدعاءه من رئيسه مرة واحدة (01) كل خمسة عشر (15) يوما على الأقل، وكلما اقتضت الضرورة ذلك".
- بناء على نص المادة، فإن دورات الشباك الوحيد على مستوى الولاية تكون كل خمسة عشر (15) يوما، حيث ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة ضرورية أخرى، إلى الأعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل خمسة (05) أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع.² وفي إطار سير عمل الشباك الوحيد على مستوى الولاية زود هو الآخر بتقنية تنصب على مستوى مديرية التعمير للولاية، أسندت لها مهام:

- 1- استقبال الطلبات وتسجيلها على سجل مؤشر عليه.
- 2- تحضير اجتماعات الشباك الوحيد للولاية.
- 3- إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد على مستوى الولاية.

¹ المادة 58، الفقرة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

² المادة 59، الفقرة 03، 04 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

4- تحرير محاضر اجتماع الجلسات ومذكرات أخرى.

5- تبليغ القرارات لأصحاب الطلبات من طرف البلدية المعنية.

6- إعداد التقارير الفصلية للنشاطات.

7- استحداث بطاقة الكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة

التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران.

8- ضبط البطاقة الالكترونية.¹

ج- سير عمل الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية: يجتمع الشباك الوحيد بمقر المقاطعة الإدارية، بناء

على استدعائه من رئيسه، مرة واحدة (01) كل خمسة عشر (15) يوما على الأقل، وكلما اقتضت

الضرورة ذلك، حيث ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة ضرورية أخرى إلى الأعضاء

من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل خمسة (05) أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع.

وفي إطار سيره يزود بأمانة تقنية تنصب على مستوى المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير، بما يلي:

1- استقبال الطلبات وتسجيلها على سجل مرقم ومؤشر عليه من طرف رئيس الشباك الوحيد.

2- تحضير اجتماعات الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية.

3- إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية.

4- تحرير محاضر اجتماع الجلسات ومذكرات أخرى على السجل.

5- تبليغ القرارات لأصحاب الطلبات عن طريق البلدية المعنية.

6- إعداد التقارير الفصلية للنشاطات.

¹ المادة 59، الفقرة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

7- استحداث بطاقة الكترونية تفاعلية للطلبات المودعة والردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران وضبطها.

كما يتم إنشاء هذا الشباك بموجب قرار من الوالي المنتدب، وذلك طبقا لأحكام المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342¹، المدرجة ضمن أحكام المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر.

المطلب الثاني: تشكيلة الشباك الوحيد واختصاصاته في دراسة وتسليم عقود التعمير.

يكتسي استحداث الشباك الوحيد في التشريع الجزائري أهمية بالغة تتمثل في تسهيل وتبسيط الإجراءات الإدارية وضبط عملية استعمال العقار وحسن استغلاله، وكذا القضاء على البناء الفوضوي وغير المشروع، وبعد التطرق إلى معرفة مفهومه وخصائصه وأهدافه وسير عمله في المطلب الأول لا بد من التطرق إلى معرفة تشكيلته واختصاصاته في هذا المطلب، وذلك لمعرفة مدى فعالية الشباك الوحيد في تحضير عقود التعمير، بحيث سنتناول في الفرع الأول تشكيلة الشباك الوحيد لكل من البلدية والولاية والمقاطعة الإدارية، أما الفرع الثاني فسنستطرق فيه إلى معرفة اختصاصاته في دراسة وتسليم عقود التعمير.

الفرع الأول: تشكيلة الشباك الوحيد للتعمير.

نظرا للضغط المتراكم على مديرية التعمير في دراسة قرارات التعمير والفصل فيها، قام المشرع الجزائري بتوزيع المهام المتعلقة بالدراسة على مختلف الهيئات تختلف هذه اللجان من حيث التنصيب والمقر والتشكيلة فصلها في ما يلي:

أولا: الشباك الوحيد للبلدية.

يتكون الشباك الوحيد للبلدية من أعضاء دائمين وآخرين مدعوين وهم:

أ-الأعضاء الدائمين:

¹ المرسوم التنفيذي رقم 20-342، المؤرخ في 22 نوفمبر 2020، الجريدة الرسمية الصادرة في 02 ديسمبر 2020، العدد 71 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

1- رئيس المجلس الشعبي البلدي وممثله رئيسا.

2- رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله.

3- رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله.

4- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.

5- مفتش التعمير.

6- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله.

7- رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله.¹

ب- الأعضاء المدعويين:

1- رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله.

2- ممثل الحماية المدنية.

3- ممثل مديرية البيئة للولاية.

4- ممثل مديرية السياحة للولاية.

5- ممثل مديرية الثقافة للولاية.

6- ممثل الصحة والسكان.

7- ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز).

كما يمكنه الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله.²

¹ المادة 58، الفقرة 1 من المرسوم التنفيذي 15-19

² المادة 58 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

ثانيا: تشكيلة الشباك الوحيد للولاية.

تطبيقا للفقرة 01 من المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر، فإن تشكيلة الشباك الوحيد على مستوى الولاية تتضمن كل هذه:

- 1- ممثل الوالي.
- 2- المدير المكلف بالعمران، رئيسا أو ممثله، رئيس مصلحة التعمير عند الإقتضاء.
- 3- عضوين (02) من المجلس الشعبي الولائي، ينتخبهما نظراؤهما.
- 4- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
- 5- مدير أملاك الدولة أو ممثله.
- 6- مدير المحافظة العقارية أو ممثله.
- 7- مدير المصالح الفلاحية أو ممثله.
- 8- مدير الأشغال العمومية أو ممثله.
- 9- مدير الموارد المائية أو ممثله.
- 10- مدير الحماية المدنية أو ممثله.
- 11- مدير الطاقة والمناجم أو ممثله.
- 12- مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز) أو ممثلوها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء، والشركة الجزائرية لتسيير شبكة الغاز.
- 13- مدير البيئة أو ممثله.
- 14- مدير السياحة أو ممثله.

15- مدير الثقافة أو ممثله.

16- مدير الصحة والسكان أو ممثله.

ثالثا: تشكيلة الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية

يشكل الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية من:

1- المدير المنتدب المكلف بالتعمير، رئيسا أو ممثله.

2- ممثل الوالي المنتدب.

3- ممثل رئيس المجلس الشعبي الولائي.

4- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

5- المدير المكلف بالثقافة أو ممثله.

6- المدير المكلف بالبريد والمواصلات السلوكية واللاسلكية أو ممثله.

7- المدير المكلف بالصناعة أو ممثله.

8- مدير الحماية المدنية أو ممثله.

9- مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز "سونلغاز" أو ممثليها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل

الكهرباء، والشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز.

10- المدير المنتدب المكلف بمصالح أملاك الدولة والمحافظات العقارية أو ممثله.

11- المدير المنتدب المكلف بالطاقة أو ممثله.

12- المدير المنتدب المكلف بالفلاحة أو ممثله.

13- ممثل قطاع الأشغال العمومية.

14- ممثل قطاع النقل.

15- المدير المنتدب المكلف بالموارد المائية أو ممثله.

16- المدير المنتدب المكلف بالسياحة أو ممثله.

17- المدير المنتدب المكلف بالصحة والسكان أو ممثله.

18- المدير المنتدب المكلف بالبيئة أو ممثله.¹

الفرع الثاني: اختصاصات دراسة وتسليم عقود التعمير.

إن الأصل في تحضير وتسليم عقود التعمير يكون على مستوى الشباكين البلدي والولائي حسب اختصاصهما الذي يتحدد بالنظر إلى طبيعة الوثيقة المراد تحضيرها، وذلك راجع لكون أن البلدية المقر الأقرب إلى المواطن، لكن إذا كانت الرخصة المطلوبة خارج عن اختصاص الشباك الوحيد للبلدية، فيحال الملف المراد دراسته إلى مختلف الجهات نفضلها فيما يلي:

أولاً: اختصاصات الوزير المكلف بالعمران.

طبقاً لنص المادة 67 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فإن اختصاص الوزير المكلف بالعمران في دراسة وتسليم عقود التعمير، يكمن في تسليم رخصة التجزئة أو البناء وذلك بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية.

إضافة إلى ذلك يتكفل بتسليم رخص البناء الخاصة بالمشاريع التالية: التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية، مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية، وكذا الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز، إضافة إلى المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.²

¹ المادة 03، فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342، مرجع سابق.

² المادة 49، الفقرة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

ثانيا: اختصاصات الوالي.

بالرجوع إلى نص المادة 66 من القانون رقم 90-29 سالف الذكر، فإن اختصاص الوالي في دراسة وتسليم عقود التعمير يكون في تسليم رخصة التجزئة أو البناء وذلك في حالة البناء والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية، منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية، وكذا اقتطاعات الأرض والبنائات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44، 45، 46، 48، 49، من نفس القانون، التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه.

بالإضافة إلى الحالات السابقة فيتم تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية:

التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية، مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية.¹

ثالثا: اختصاصات الوالي المنتدب.

يكون اختصاص الوالي المنتدب في الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها، حيث تشترك اختصاصاته مع اختصاصات الوالي في تسليم رخصة البناء المتعلقة بالمشاريع التالية: مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي والتجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها، وكذا مشاريع السكن الجماعي أو الفردي التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية وأقل من 600 وحدة سكنية ومشاريع البناء التي تشكل خطرا على المحيط المباشر.²

من خلال ما سبق ذكره نلاحظ أن اختصاصات كل من الوزير المكلف بالعمران والوالي والوالي المنتدب مشتركة نوعا ما، يظهر ذلك من خلال دراستهم وتسليمهم لرخصتي التجزئة والبناء، إلا أن هذا الاختصاص يعتبر كإستثناء نتيجة الطعون المقدمة من طرف صاحب طلب الرخصة الذي لم يرضه القرار الصادر من الشباك الوحيد على مستوى البلدية.

¹ المادة 49، الفقرة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

² المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342.

وفي هذه الحالة وتطبيقا لنص المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342 سالف الذكر، فيمكن لصاحب رخصة البناء الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يقدم طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها، فإن إيداع الطعن يكون لدى هذه الأخيرة. وفي حالة رخص البناء التي يسلمها الوزير المكلف بالعمران، يمكن تقديم طعن لدى الوزارة المكلفة بالعمران، وفي هذه الحالة يحدد أجل الرد المبرر بخمسة عشر (15) يوما.

كما يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة، وفقا للتشريع المعمول به.

رابعا: اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ما عدا الاختصاصات المنصوص عليها قانونيا للوالي المنتدب والوالي والوزير المكلف بالعمران يكون تسليم باقي الرخص من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك أيضا لنص المادة 65 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير. والتي تنص على: "تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المادتين 66 و 67 من نفس القانون". أي الحالات التي تتطلب تسليم رخصتي التجزئة والبناء من طرف الوزير المكلف بالعمران أو الوالي.

كما يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار هذا البناء غير المرخص له حيث يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة، وفي هذه الحالة، ومراعاة للمتابعة الجزائية، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل ثمانية (8) أيام، ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة.

الفصل الأول تكريس الدعائم البيئية ضمن أحكام قانون التهيئة والتعمير لاسيما آلية الشباك الوحيد

وعند انقضاء المهلة، وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، يصدر الوالي قرار هدم البناء في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوما، وتنفذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية، وفي حالة عدم وجودها يتولى الوالي تسخير الوسائل لتنفيذ عملية الهدم. حيث يتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم.¹

ومن اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي أيضا، زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية، وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت.²

كما يختص في المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفق ما نصت عليه المادة 27 من القانون رقم 90-29- سالف الذكر. إضافة إلى الموافقة على مخطط شغل الأراضي إذا كان المخطط يغطي بلدين أو عدة بلديات، طبقا لنص المادة 35 من القانون رقم 90-29 سالف الذكر.

نستخلص مما سبق أن حياة الفرد متوقفة على البيئة والمحيط الذي يعيش فيه فلا يمكن تحقيق حياة مستقرة في ظل التدهور البيئي الذي ينعكس على جميع نواحي الحياة، ولأن المبنى عنصر ضروري في الحياة، فدراسته وبنائه بمعايير مضبوطة وفي أحكام المواد المنصوص عليها في التشريع الجزائري أمر ضروري يهدف إلى تحقيق حماية بيئية مستدامة، وأكثر انسجاما مع جمالية النظام العام.

وفي إطار تنظيم العمران نص المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على آلية الشباك الوحيد، الذي يعتبر من الآليات الفعالية في تسيير الحركة العمرانية وحسن استغلال العقار، حيث تمكن الشباك الوحيد من تبسيط الجهات الإدارية رقابتها على أنشطة البناء والتعمير وبدونها لا يمكن إنشاء مدن حضارية، كما أنها تقضي على البناء القانوني والتعديلات التي يقوم بها الكثير من الأشخاص الذين لا يحترمون مختلف الأحكام الواردة في قانون التهيئة والتعمير.

¹ المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29.

² المادة 73 من القانون رقم 90-29.

الفصل الثاني

تكريس الاعتبارات ضمن الدراسات والعقود الخاصة بالتعمير
العملياتي المستدام.

الفصل الثاني: تكريس الاعتبارات ضمن الدراسات والعقود الخاصة بالتعمير العملياتي المستدام

يحتل موضوع البناء والتعمير أهمية كبيرة فهو محل اهتمام الجميع من مواطنين حكومات ودول، كونه يرتبط بحياة الأفراد اليومية، لهذا أولت الدولة اهتماما بالغاً لهذا الموضوع، من خلال سن قوانين منظمة لعملية البناء والتعمير، كون السكن من أهم المطالب الأساسية للأفراد.

ونظراً للأهمية البالغة التي تتمتع بها كل من الدراسات البيئية والرخص والشهادات العمرانية ألزم المشرع الجزائري الحصول عليها قبل القيام بأعمال البناء وذلك من أجل تنظيم عملية البناء وضبطها وفق إجراءات وشروط محددة بموجب نصوص قانونية تنظيمية، الهدف منها خلق محيط عمراني متجانس وتحقيق التوازن بين مصلحة الأفراد والإدارة.

وللإحاطة بمضمون هذا الفصل ثم عرض محتوياته في بحثين: تناولنا في المبحث الأول: تكريس الاعتبارات البيئية ضمن دراسات عقود التعمير السابقة لرخصة البناء، أما المبحث الثاني: فتطرقنا فيه إلى تكريس الاعتبارات البيئية ضمن رخصة البناء وعقود التعمير اللاحقة لها .

المبحث الأول: تكريس الاعتبارات البيئية ضمن دراسات عقود التعمير السابقة لرخصة البناء .

تعتبر عملية البناء من أهم العمليات التي تطرأ على العقار، وذلك راجع للطلب المتزايد عن السكن وقلة العرض الذي يغطي كافة فئات المجتمع، ومن أجل خلق تناسق في قطاع التعمير أولى المشرع الجزائري أهمية خاصة للترخيص المسبق على عمليات البناء، من خلال وضع وسائل قانونية للرقابة القبليّة تخضع لرقابة السلطة الإدارية في تسليمها.

نتطرق إليها في المطلبين الآتين: المطلب الأول: دراسة التأثير على البيئة، نتناول فيه مفهوم دراسة التأثير ومجال تطبيقها ونظامها القانوني، أما المطلب الثاني: تكريس الإعتبارات البيئية ضمن عقود التعمير السابقة لرخصة البناء نتناول فيه: الرخص والشهادات السابقة لعملية البناء المتمثلة في رخصتي التجزئة والهدم وشهادتي التعمير والتقسيم.

المطلب الأول: دراسة التأثير على البيئة.

قبل منح الجهات الإدارية المختصة الرخصة لعملية البناء، لا بد من استفتاءها الإجراءات القانونية المتمثلة في ضرورة تقديم دراسة التأثير أو موجز التأثير، وتحقيق عمومي للحد من الأخطار المحتملة على البيئة.

الفرع الأول: المقصود بدراسة التأثير على البيئة.

يعتبر مبدأ الحيطة من بين المبادئ العامة المحافظة على البيئة، وتطبيقا لهذا المبدأ سعت مختلف التشريعات والقوانين لفرض دراسة مدى وموجز التأثير على البيئة تمثلت في اتخاذ كل التدابير الوقائية لتجنب مختلف الأضرار الناجمة عن أي مشروع.

أولا: تعريف دراسة التأثير على البيئة.

تعدد التعريفات والفقهية والتشريعية لدراسة التأثير البيئي لكنها تتفق في كونها من المفاهيم المستحدثه في قانون البيئة، حيث تعتبر آلية وقائية لحماية البيئة .

يعرف البعض التأثير البيئي بأنه " إجراء دراسة لتوقعات الآثار أو المردود البيئي للمشاريع التنموية الضارة والمقيدة المباشرة وغير المباشرة، ونتائجها وإحتمال وقوع الأضرار على المجتمع في منطقة المشروع، أو المناطق المجاورة سواء كانت محلية، إقليمية أو عالمية، وذلك من أجل معالجة وتفايدي هذه الأضرار والآثار"¹.

وقد عرفها البعض أيضا بأنها "عملية تقييمية لتأثير نشاطها على البيئة المحيطة به يتم من خلالها إعداد تقرير الدراسة الذي يفرض على متخذي النشاط التخطيط السليم لهذا المشروع"².

أما المشرع الجزائري فقد عرف دراسات التأثير من خلال عدة نصوص كان أولها قانون البيئة لسنة 1983 الذي جاء فيه تعتبر دراسة مدى التأثير وسيلة للنهوض لحماية البيئة،إنها تهدف إلى معرفة وتقدير الانعكاسات المباشرة أو غير المباشرة للمشاريع على التوازن البيئي وكذا على إطار ونوعية معيشة السكان"³. ومن ثم تم صدور مرسوم 1990 المتعلق بدراسة التأثير ليعرف هذه الأخيرة نص المادة 02 منه "إن نظام دراسة مدى التأثير هو جزء قبلي تخضع إليه جميع أشغال وأعمال التهيئة والمنشآت الكبرى التي يمكن بسبب أهميتها وأبعادها وآثارها أن تلحق ضررا مباشرا أو غير مباشر للبيئة، لاسيما للصحة العامة والفلاحة والمساحات الطبيعية والحيوان والنبات والمحافظة على الأماكن والآثار وحسن الجوار"⁴.

وعرفها قانون المناجم بأنها: التقييم البيئي هو عملية التي تهدف إلى معرفة وضعيه مؤسسة أو موقع أو استغلالها بالنظر إلى:

- قياس التأثير الذي يحدثه النشاط وتحليله وطرق الأشغال المستعملة على أي مظاهر من مظاهر البيئة.

- تقدير مدى مطابقة طرق الأشغال للمعايير التي يفرضها التشريع.

¹ مريم ملعب، المسؤولية الجزائرية للمنشآت المصدقة عن تلويث البيئة في القانون الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون البيئة، القسم العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد أمين دباغين، سطيف 2، الجزائر، السنة الجامعية 2015/2016، ص 31.

² مدين أمال، الترخيص الإداري وسيلة لحماي البيئة في إطار التنمية المستدامة، الترخيص بإستغلال المؤسسات المصدقة لحماية البيئة نمودجا، مجلة القانون الإداري والعقاري والبيئة، المركز الجامعي لعين تموشنت، الجزائر، العدد 5، الصادرة في جوان 2015، ص 15.

³ المادة 13 من قانون رقم 83-03، المتعلق بالبيئة، المرجع سابق.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 90-78، المؤرخ في 27 فيفري 1990، المتعلق بدراسة التأثير في البيئة، ج.ر.ع 10 الصادرة 07 مارس 1990.

-إعداد حوصلة حول تأثير النشاط الممارس سابقا على الموقع ثم اتخاذ الإجراءات اللازمة لإصلاح الموقع¹.

ثانيا: مجال تطبيق دراسة التأثير على البيئة.

نظرا للأهمية البالغة التي تكتسبها دراسة التأثير على البيئة، والمتمثلة في حماية هذه الأخيرة من الأخطار الناجمة عن مختلف المشاريع والأنشطة، فإن المشرع الجزائري قد أكد على إدراج مفهوم دراسة مدى أو موجز التأثير في قانونه الجديد 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة من خلال نص المادة 15 منه: "تخضع مسبقا وحسب الحالة لدراسة أو موجز التأثير على البيئة، مشاريع التنمية والهيكل والمنشآت التالية والمصانع والأعمال و برامج البناء التي تؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة فورا ولا حقا على البيئة لاسيما على الأنواع والموارد والأوساط والفضاءات الطبيعية و التوازنات الايكولوجية وكذلك نوعية وإطار المعيشية."

من خلال هذا التعريف يمكننا التفريق بين دراسة مدى التأثير وموجز التأثير من خلال طبيعة الأشغال المتوقعة ودرجة خطورتها وتأثيرها على البيئة. فدراسة مدى التأثير هي إجراء مسبق قبل البدء في استغلال المنشآت من الفئة الأولى والثانية ذات الخطورة العالية على المصالح الحمية والتي تخضع لترخيص وزاري أو من قبل الوالي، بينما موجز التأثير فيخص المشاريع من الصنف الثالث وهي الأقل خطورة على البيئة حيث تخضع لترخيص من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي².

بعد معرفة معنى مدى وموجز التأثير والفرق بينهما لا بد من معرفة مجالها.

أ- المنشآت الخاضعة لدراسة مدى التأثير: حددها المشرع الجزائري في الملحق الأول التابع

للمرسوم التنفيذي 145/07 ومنها :

مشاريع عمومية كبرى لبناء أو حرف السدود، وأنجاز محولات ف منطقة حضرية، أنجاز خط سكك حديدية أو خط حافلات كهربائية في وسط حضري، ومشاريع أشغال ومنشآت الحد من تقدم مياه البحر

¹ المادة 24 من رقم 01-01، المؤرخ في 3 يوليو 2001، المتعلق بقانون المناجم، ج.ر.ع 35 سنة 2001.

² مختار هوارية حنان، الوقاية من الأضرار الناجمة عن المنشآت المصنفة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10، العدد 01، تاريخ النشر 21 جانفي 2022، ص 209.

يفوق طولها 55 متر. كما تخضع لدراسة التأثير مشاريع بناء مدن جديدة يفوق عدد سكانها 1000.000 ساكن أو البناء في المناطق السياحية ذات مساحة تفوق عشر هكتارات وأيضا مشاريع التهيئة والبناء في المناطق الرطبة.

لذلك تخضع لدراسة التأثير المشاريع المختصة لإستقبال الجمهور في حالة إنشاء منشآت ثقافية أو رياضية أو ترفيهية بإمكانها استقبال أكثر من 5000 شخص، وأيضا انجاز وتهيئة حدائق عامة تتسع لأكثر من 4000 شخص بالإضافة إلى حضائر لتوقف السيارات تتسع لأكثر من 300 سيارة¹.

بالإضافة للمشاريع التي حددها هذا المرسوم، فقد أدرج قانون تسيير النفايات في المادة 41 منه "شروط اختيار مواقع إقامة منشآت لمعالجة النفايات وتهيئتها وانجازها وتعديل عملها أو توسيعها لدراسة مدى التأثير² .

ب- المنشآت الخاضعة لموجز التأثير:

عدد المشرع الجزائري في الملحق الثاني، من المرسوم التنفيذي 145/07 المنشآت التي تخضع لموجز التأثير نذكر منها:

مشاريع التنقيب عن حقول البترول والغاز لمدة سنتين، مشاريع تهيئة الحضائر لتوقف السيارات تتسع لها بين 100 و 300 سيارة، مشاريع بناء ملاعب وتهيئتها تحتوي على منصات ثابتة تتسع لـ 5000 إلى 20000 متفرج، مشاريع بناء خط كهربائي تتجاوز طاقته ما بين 20 و 69 كيلو فولط، مشاريع تهيئة حواجز مائية، مشاريع ايجاز مقادر، مشاريع جر المياه لـ 500 إلى 10000 ساكن³.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 07-145 المؤرخ في ماي 2007، الذي يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير

على البيئة المعدل والمتعم المرسوم التنفيذي رقم 18-255 ، المؤرخ في 09 أكتوبر 2018.

² القانون رقم 01-19 ، المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 ، المتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وتسييرها، ج.ع 77، المؤرخ في 15 ديسمبر

2001.

³ المرسوم التنفيذي، رقم 07-145، المرجع نفسه.

فيما عدا المنشآت المصنفة والمحددة بموجب قانون حماية البيئة والمراسيم التنفيذية المطبقة له التي تلزمها لدراسة أو موجز التأثير، فكل المنشآت الأخرى تعفى من دراسة أو موجز التأثير¹.

الفرع الثاني: النظام القانوني لدراسة التأثير على البيئة.

بعد التعرف على مفهوم دراسة مدى وموجز التأثير على البيئة ومعرفة الفرق بينهما ستطرق إلى محتوى دراستها وإجراءات الفحص والعقيق والمصادقة عليها ودورها في حماية البيئة من خلال النقاط التالية:

أولاً: محتوى دراسة التأثير على البيئة.

أ- وصف الحالة الأصلية للموقع وبيئته ومحيطه: والمقصود به وصف عام للمنطقة، وتحليل للمظاهر والفضاءات الطبيعية والسياحية والمواقع الأثرية، ووصف للثروات الطبيعية والفلاحية وكذا النشاطات التي تتم في منطقة تواجد المشروع².

ب- أسباب اختيار المشروع: يجب على صاحب المشروع أن يذكر المزايا التي يحققها المشروع للبيئة مقارنة بالمشاريع الأخرى وبيان الأسباب التي من أجلها يقبل هذا المشروع³.

ج- وصف الآثار العكسية على البيئة: وذلك بالتنبؤ بالواقع البيئي المستقبلي نتيجة تأثير المشروع أو اقتراح بدائل أقل تأثير سلبيا على البيئة المحيط بكل جوانبها، إذ يتم التقييم فيما يخص كافة الكائنات الحية التي تؤثر في سلامة البيئة⁴.

¹ مزيان محمد الأمين (جامع مستغانم الجزائر)، محفو عبد لقادر (جامعة وهران 01، الجزائر)، الآليات التقنية للرقابة الإدارية على المنشآت المصنفة كآلية وقائية لحماية البيئة، ص 07.

² مريم ملعب، المرجع السابق، ص 35.

³ صديق سهام، دراسة مد التأثير تالية قانونية لحماية البيئة، مجلة الفقد والقانون الإلكترونية، العدد 19، ماي 2014، ص 135.

⁴ مزيان محمد الأمين، محفوظ عبد القادر، نقلا عن سامية جلال سعد، إدارة البيئة المتكاملة العربي للتنمية الإدارية، مر، سنة 2005، ص

د- إزالة أو تخفيف الآثار السلبية للمشروع: بحيث تتضمن دراسة مدى التأثير على البيئة التدابير التي ينوي صاحب المشروع من خلالها إزالة الآثار السلبية المترتبة عن منشآته كإستخدام المواد غير المضرة بالبيئة¹.

ثانيا: إجراءات الفحص والتحقيق والمصادقة على دراسة التأثير على البيئة.

أ- إجراءات الفحص: في هذا الصدد تنص المادة 7 من المرسوم التنفيذي 145/07 على إيداع دراسة أو موجز التأثير على البيئة من طرف صاحب المشروع لدى الوالي المختص إقليميا، وذلك في أربعة عشر (14) نسخة، بدل (10) نسخ التي كان معمول بها مسبقا ونسختين مؤشرتين من قبل مكتب الدراسات، ثم يكلف الوالي المصالح المكلفة بالبيئة على الفحص محتوى الدراسة.

تقوم المصالح المختصة من قبل الوالي بتفحص محتوى دراسة أو موجز التأثير في أجل لا يتجاوز شهر واحد إبتداء من تاريخ تبليغ الطلب، ويمكن طلب كل معلومة أو دراسة تكميلية من صاحب المشروع ويمنح هذا الأخير مهلة شهرين (02) لتقديمها وعند تجاوز هذا الأجل ترفض المصالح المكلفة بالبيئة دراسة أو موجز التأثير إذا لم يقدم الطالب بإبداع أي طلب مبرر لتمديد الآجال، ويتم تبليغه بالرفض².

ب- التحقيق العمومي: طبقا للمادة 08 من المرسوم التنفيذي سالف الذكر، وبعد الفحص الأولى لدراسة التأثير أو موجز التأثير يقوم الوالي، بموجب قرار فتح تحقيق عمومي من أجل دعوة الغير لإبداء رأيه حول المشروع المراد إنجازها وتنبؤ الآثار المتوقعة على البيئة. وقد أكدت المادة 10 من نفس المرسوم على ضرورة إعلام الجمهور بقرار فتح التحقيق العمومي عن طريق التعليق في مقر الولاية والبلديات المعنية و أماكن موقع المشروع، تدوم مدة التحقيق خمسة عشر (15) يوما تحسب من تاريخ التعليق.

ج- المصادقة على دراسة التأثير على البيئة: بعد نهاية التحقيق العمومي يحرر الوالي نسخة من مختلف الآراء وعند الإقتضاء استنتاجات المحافظ المحقق الذي قام بتعليق ونشر وتسجيل جميع الآراء ويدعو

¹ ساكر محمد العربي، ميلود تومي، مشكلة نفايات الإنتاج الصناعي، في الجزائر، واقع وآفاق، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، الجزائر،

عدد 22، سنة 2001، ص 214.

² المرسوم التنفيذي 07-145، المرجع سابق.

صاحب المشروع في أجل لا يتعدى عشرة(10) أيام لتقديم مذكرة جوابية طبقا للمادة 15 نفس المرسوم سالف الذكر .

وبالإستناد إلى نص المادة 16 و17 من المرسوم التنفيذي سالف الذكر يرسل ملف دراسة أو موجز التأثير المتضمن آراء المصالح التقنية ونتائج التحقيق مرفقا بمحضر الحفظ المحقق والمذكرة الجوابية لصاحب المشروع عن الآراء الصادرة لفحصه حسب الحالة إما إلى:الوزير المكلف بالبيئة بالنسبة لدراسة التأثير، أوالمصالح المكلفة بالبيئة المختصة إقليميا بالنسبة لموجز التأثير.

ويمكن من أجل ذلك الإتصال بالقطاعات الوزارية المعنية والإستعانة بكل خبرة. ويتعين في هذا الإطار على المصالح التقنية المكلفة من الوالي، البت في الدراسة أو موجز التأثير في أجل لا يتعدى شهرا واحدا من تاريخ استلام طلب الرأي. وفي حالة عدم الرد خلال هذا الأجل وبعد تذكير واحد يعتبر رأيها موافقا¹.

على إثرها يوافق الوزير المكلف بالبيئة على دراسة التأثير، ويوافق الوالي المختص إقليميا على موجز التأثير، ويجب أن يكون قرار الرفض معللا، حيث يرسل قرار الموافقة على دراسة التأثير أو رفضها إلى الوالي المختص إقليميا، الذي يقوم بدوره بتبليغ القرار لصاحب المشروع، ويقوم الوالي بإبلاغ صاحب المشروع بقرار الموافقة على موجز التأثير أو رفضه. طبقا لنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي سالف الذكر.

في حالة الرفض يمكن لصاحب المشروع تقديم طعنا إداريا للوزير المكلف بالبيئة مرفقا بجميع التبريرات والمعلومات التكميلية التي تسمح بتوضيح أو تأسيس الإختيارات التكنولوجية والبيئية لطلب دراسة أو موجز التأثير من أجل دراسة جديدة، وتكون الدراسة الجديدة والموافقة عليها حسب نفس الإجراءات والأشكال سالفة الذكر.

كما أكدت المادة 20 من نفس المرسوم على أنه لا يمكن لصاحب المشروع البدء في أشغال البناء والتشييد المتعلقة بالمشاريع الخاضعة لدراسة أو موجز التأثير إلا بعد الموافقة على هذين الأخيرين.

¹ المادة 18 من المرسوم التنفيذي 07-145، المرجع سابق.

ثالثا: دور دراسة التأثير على البيئة.

تعتبر دراسة التأثير أداة مراقبة ووقاية تهدف عموما إلى تحديد مدى ملائمة إدخال المشروع في بيئة وقيم الآثار الناجمة عنه، فهي بذلك ترمي إلى مجموعة من الأهداف تتمثل في:

دراسة النشاط الإنساني المقترح، وتحديد عناصره المؤثرة على البيئة وكذا التحديد الأوساط البيئية المتحمل تأثرها من هذا النشاط، وتحديد الآثار الإيجابية للنشاط على البيئة، وإيجاد حل أو التقليل من الآثار السلبية الناجمة عن المشروع¹.

إضافة إلى تحقيق التوازن بين البيئة والتنمية من أجل الوصول إلى التنمية المستدامة من خلال الحد من التلوث البيئي الناتج عن المشروعات الجديدة، والحفاظ على الموارد الطبيعية خاصة التنوع البيولوجي وإلزام المنشآت الصناعية بالمعايير البيئية المحلية والدولية².

وكذا حماية البيئة من التأثيرات السلبية لمشاريع التنمية وأعمال البناء، خصوصا في المناطق ذات المعيير الطبيعية والثقافية البارزة.

وتعتبر أيضا دراسة التأثير على البيئة من أهم الوسائل القانونية التي من خلالها يمكن تفعيل دور رخصة البناء في حماية البيئة، فهي أداة لتقييم جميع المشاريع وأعمال البناء التي تؤثر بصفة مباشرة، و غير مباشرة فورا أو لاحقا على البيئة³.

¹ مريم ملعب، مرجع سابق، ص 33-34.

² عواطف محي الدين، الرقابة الإدارية على إستغلال المنشآت المصنفة تكريس لمبدأ النشاط الوقائي لحماية البيئة، مجلة الحوار المتوسطي، المجلد الحادي عشر، العدد 02، تاريخ النشر 30 سبتمبر 2020، ص 313 - 314.

³ عابدي قادة، مطبوش الحاج، نظام دراسة التأثير ودوره في حماية البيئة من مخاطر التعمير والبناء، مجلة لتشريعات التعمير والبناء (مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة تعني بنشر الدراسات والبحوث في المجال العمراني، تصدرها جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر) العدد 6، تاريخ النشر 22 جوان 2018، ص 29-30.

المطلب الثاني: تكريس الاعتبارات البيئية ضمن عقود التعمير السابقة لرخصة البناء.

لمباشرة أي عملية بناء لا بد من استصدار مجموعة من الإجراءات والقرارات تكون سابقة لهذه العملية والتي تكون على شكل رخص وشهادات يتم من خلالها، ضبط حركة العمران وحماية البيئة، وتمكين الإدارة من القيام بوظائفها في المراقبة والتوجيه من أجل التحقيق عمل متناسق وعقلاني، وهذا ما سنتطرق إليه في الفرعين التاليين:

الفرع الأول: الدور الإجرائي للرخص العمرانية السابقة لرخصة البناء في حماية البناء.

لا يمكن البث في عملية البناء إلا بالحصول على رخصة البناء، وذلك لحماية البيئة من الانعكاسات السلبية عليها، وللحصول على هذه الرخصة يتوجب على صاحب مشروع البناء الحصول على رخصتي التجزئة والهدم كخطوة أولية لمباشرة عملية البناء.

أولاً: رخصة التجزئة كآلية مسبقة للرقابة على أشغال التهيئة والتعمير.

تعد عملية التجزئة وسيلة عمرانية تهدف إلى توفير السكن المنظم والملائم للفرد، تتمثل في تقسيم الملكية العقارية إلى عدة قطع تسلم للأشخاص الراغبون في إقامة بنايات سكنية، وللحصول على هذه الرخصة لا بد من إتخاذ جملة من الإجراءات تمتل في:

أ- إجراءات إعداد وتسليم رخصة التجزئة: حددها المشرع الجزائري في النقاط التالية:

1- تقديم الحصول على رخصة التجزئة: طبقاً للمرسوم التنفيذي 19/15 فإن الحصول على رخصة التجزئة يتطلب جملة من المعايير التي على أساسها يتم قبول طلب رخصة التجزئة تفصلها في ما يلي :

1.1 . صفة طالب الرخصة: حددتها المادة 08 من المرسوم التنفيذي 19/15 ينبغي على صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة والتوقيع عليه مدعماً طلبه بما يلي:

إما بنسخة من عقد الملكية، أو بتوكيل طبقاً لأحكام الأمر من رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975¹، أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً .

1.2. شروط طلب الرخصة: يرفق طلب رخصة التجزئة بملف يشمل على الوثائق التالية تطبيقاً

لنص المادة 09 من المرسوم المذكور أعلاه.

- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشغل على الوجهة والهيكل القاعدية للخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها وكذا نقاط الاستغلال التي يمكن من تحديد قطعة الأرض .

- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/2000 أو 1/5000 تشتغل البيانات التالية:

حدود القطعة الأرضية ومساحتها، ومنحنيات المستوى وسطح التسوية، مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق، وتحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق، وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق، وصرف المياه القدرة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية، وتحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الخدمات الخاصة، وموقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني، بما في ذلك البيانات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.

تحتوي مذكرة توضيح التدابير المتعلقة بما يلي: طرق المعالجة المختصة لتنقية المياه المرسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والمحيط، وطرق المعالجة المختصة لتنقية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد المضرة بالصحة العمومية، وتحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي المجزأة للاستعمال الصناعي .

ومذكرة تشمل على البيانات التالية: قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها، نوع مختلف أشكال الأرض، مع توضيح عدد المساكن ومناصب العمل والعدد الاجمالي للسكان المقيمين، الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تليبيتها، دراسة مدى التأثير على المحيط، عند الاقتضاء، برنامج الأشغال الذي يوضح المواصفات التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها، وشروط تنفيذها مع

¹ المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الانجاز وأجال ذلك عند الاقتضاء ودفتر الشروط يعد حسب النموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالتعمير، يحدد الالتزامات والاتفاقيات التوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البناءات ويحدد دفتر الشروط زيادة على ذلك، تنظيم الملكيات والغارس والمساحات الخضراء والأسيجة¹.

2- دراسة طلب الحصول على رخصة التجزئة: يتم إرسال طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به في جميع الحالات، في خمس (05) نسخ إلى السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي، التي يتم إقامة المشروع فيها، ويعد التحقيق من الوثائق الضرورية، يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي لصاحب الطلب وصل إيداع الملف في نفس اليوم، موضحا به نوع الوثائق المقدمة بطريقة مخصصة على الوصل².

2.1. معايير دراسة الطلب:

حسب نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي سالف الذكر فإن مرحلة دراسة الطلب تأخذ بعين الاعتبار الانعكاسات التي يمكن أن تنجز على الأراضي المجزأة، فيما يخص النظافة والملائمة الصحية، وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحتها وكذا حماية الموقع أو المناظر الطبيعية أو الحضرية، وكذلك الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية والبلدية.

إن اتخاذ هذه المعايير من طرف السلطات المختصة يساعد على تفادي الوقوع في المشاكل التي لا يمكن تداركها في حالة الترخيص.

وفي مضمون نص المادة 12 من نفس المرسوم تتولى المالح المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة مهمة جمع الآراء والموافقات من الأشخاص العموميين، والمصالح المعنية بالاستشارة، حيث تكون ملزمة بالرد في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي، وفي حالة عدم الرد في الأجل المحددة يعتبر موافقا.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق .

² المادة 10 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

كما يمكن للمصلحة المكلفة بتحضير الملف أن تقترح على السلطة المختصة من أجل تسليم رخصة التجزئة الأمر بإجراء تحقيق عمومي¹، ويمكنها أيضا اقتراح كيفية المساهمة في مصاريف تنفيذ التهيئة والتجهيزات التي تفرضها على صاحب الطلب².

2.2. المصلحة المكلفة بدراسة الطلب.

تختص الشباك الوحيد للبلدية بموجب نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 19/15 بدراسة ملف طلب رخصة التجزئة، عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي يتصرف باعتباره مثلا للبلدية أو للدولة، في حالة وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه، أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي.

أما الشباك الوحيد لولاية فيقوم بدراسة ملف رخصة التجزئة في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو لم يتجاوز مرحلة لتحقيق العمومي، أو إذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران وذلك تطبيقا لم جاء في نص المادة 15 من نف المرسوم .

وفي هذه الحالة وطبقا للفقرة (02) من المادة السابقة يتولى الشباك الوحيد المكلف بالدراسة بإرسال الملف في أربعة (04) نسخ إلى الهيئة المختصة في أجل شهر (01) واحد ابتداء من تاريخ إيداع الملف على مستوى البلدية.

3- البت في طلب رخصة التجزئة .

يتم الفصل في طلب رخصة التجزئة من طرف الجهة المختصة تصدر قرار إما بالقبول أو الرفض أو التأجيل.

¹ الفقرة 2 من المادة 12 من المرسوم التنفيذي، المرجع نفسه.

² المادة 13 من المرسوم التنفيذي، المرجع نفسه.

3.1. الجهات المختصة بإصدار الرخصة التجزئة.

ثم تحديد الجهات المختصة في إصدار طلب رخصة التجزئة في الفقرة 03-04-05 من المادة 15 من المرسوم التنفيذي 19/15 وعليه فإن الجهات المختصة بمنع الرخصة هي:

-الوالي: بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية المحلية والمشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراض مصادق عليه.

- الوزير المكلف بالعمران: بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي: بالنسبة لبقية المشاريع إلا ما استثنى منها سابقا.

3.2. مضمون قرار رخصة التجزئة.

يتضمن الرد على طلب رخصة التجزئة من طرف الشباك الوحيد، بموجب قرار يكون بالقبول أو الرفض أو التأجيل.

- قبول طلب رخصة التجزئة: في حالة ما استوفى طلب رخصة التجزئة كل الشروط المحددة قانونا فإنه يبلغ قرار قبول منح رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون شهرين(02) موالين لتاريخ إيداع الطلب وذلك في حالة ما كان تسليم الرخصة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، باعتباره ممثلا للبلدية أو الدولة، وفي ظرف ثلاثة(03) أشهر في جميع الحالات الأخرى¹.

- رفض طلب الرخصة التجزئة: يتم رفض تسليم رخصة التجزئة في حالة ما كانت الأرض الجزأة مخالفة وغير متوافقة مع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو غير موافقة للتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو التوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير وهو ما أكدته المادة 17 من المرسوم التنفيذي 15-19.

¹المادة 16 من المرسوم لتنفذي15-19.

يمكن إيداع طعن من قبل صاحب طلب رخصة التجزئة الذي، لم يرضه الرد وفي حالة سكوت السلطة المختصة مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمس عشر (15) يوما، يمكن أيضا لصاحب الطلب إيداع طعن ثاني، لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن.

في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن وهو ما ألدته المادة 31 من المرسوم التنفيذي 19/15 يمكن الطعن قضائيا ضد قرار رفض منح رخصة التجزئة أمام الجهات القضائية المختصة طبقا للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

- تأجيل البث في طلب رخصة التجزئة طبقا لنص المادة 64 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير فيمكن أن يكون لطالب رخصة البناء أو التجزئة محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المختصة، عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة إعداد².

ب - دور رخصة التجزئة في حماية البيئة.

إن الهدف من رخصة التجزئة هو تقسيم القطعة الأرضي إلى عدة قطع وأجزاء لغرض إقامة البناء عليها مهما كان نوعه سكني أو بحاري، أو صناعي، فهي إجبارية للأراضي العمرانية اختلاف الأراضي الفلاحة التي تلقي الحصول فيها على شهادة تقسيم هي المصالح الفلاحة³.

¹ القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ع 21، المؤرخة في 23، أبريل 2008.

² القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق.

³ عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، قانون عقاري، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، السنة الجامعية 2014-2015، ص181.

ونظرا لخطورة عملية التجزئة، باعتبارها المرحلة الأولى التي توحى، بعملية البناء والتصرف في العقار لغرض تهيئة واستغلال لمختلف أعراض البناء، فإن المشرع الجزائري أولى لها اهتمام كبير لتنظيمها وتحقيق الموازنة بين حقوق الأفراد من جهة والحفاظ على النظام العام البيئي من جهة أخرى. تبين ذلك من خلال نص المادة 23 من القانون المتعلق بحماية التراث الثقافي، حيث ألد المشرع على "عدم تسليم رخصة البناء أو تجزئة للأرض من أجل البناء، إذ كانت طبيعة الأشغال المواد القيام بها على معلم تاريخي مصنف أو مقترح تصنيفه، أو على عقار يشتد إلى معلم تاريخي مصنف أو واقع في منطقة المحمية من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة"¹.

إضافة إلى ذلك فإن لرخصة التجزئة أهمية في إنهاء الوحدة العقارية الأصلية، وإنشاء وحدات عقارية جديدة.² وكذلك تسمح للبلدية بمحاصرة البناء العشوائي وتفاديه وخلق انسجام في اتساع العمران وتأمين التناسق بين مختلف التجمعات السكنية والحفاظ على الطابع المعماري والجمالي المنظم لميدان التهيئة والتعمير حتى تتماشى السياسة المطبقة في ميدان السكن مع متطلبات الأمن والصحة والسكنية العامة.³

ثانيا : رخصة الهدم آلية وقائية لحماية المواقع ذات الخصوصية.

إذا كانت رخصة البناء والتجزئة تساهم في إحداث بناء جديد فإنه على خلاف ذلك نشترط رخصة الهدم في كل عملية هدم بناية قائمة أو آيلة للسقوط لأنها تشكل خطر على الأشخاص والممتلكات⁴ فبالرغم من ذلك إلا أن المشرع الجزائري لم يترك للأفراد حرية في مباشرة عملية الهدم بل قيدهم بضرورة الحصول على رخصة لذلك، وللحصول على هذه الرخصة لا بد من اتخاذ جملة من الإجراءات تمثلت في :

¹ القانون رقم 98-04 ، المؤرخ في 15 جويلية 1998 ، المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر.ع 44.

² سورية ديس، أدوات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 03، جامعة ابن خلدون تيارت، سبتمبر 2017، ص 196.

³ زهرة ابريس، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير رسالة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بن يوسف بن خدة، السنة الجامعية 2010-2011، ص 102.

⁴ عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 198.

أ- إجراءات إعداد وتسليم رخصة الهدم: حددها المشرع الجزائري في النقاط التالية:

1 - شروط طلب رخصة الهدم.

طبقا للمادة 72 من المرسوم التنفيذي 19/15 فإن الحصول على رخصة الهدم يتطلب جملة من الشروط تتمثل في:¹

1.1 - صفة طالب الرخصة.

حدد المشرع الجزائري الأشخاص الذين لهم الحق في تقديم طلب الرخصة الهدم في الفقرة (01) من نص المادة سالف الذكر وهم: المالك أو موكله أو الهيئة العمومية، على أن ينبغي على هؤلاء الأشخاص تقديم طلب رخصة الهدم وفق نموذج معين، مرفقا بالوثائق التالية: نسخة من عقد الملكية أ شهادة الحياة، طبقا لأحكام القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري. توكيل طبقا لأحكام المرسوم رقم 58/75 المؤرخ في 26 نوفمبر 1975 المتضمن القانون المدني، نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية، ونسخة من القانون الأساسي إذا كان لمالك أو الموكل شخصا معويا .

2 - 1 - الوثائق الإدارية والتقنية للحصول على رخصة الهدم .

بعد إثبات صفة طالب رخصة الهدم عن طريق الإثباتات السالفة الذكر، يقوم صاحب الطلب بتكوين ملف يتضمن مجموعة من الوثائق مؤشر عليها من قبل المهندس المعماري والمهندس المدني تتمثل في:

تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع مخططا للكتلة يعد على سلم 500/1 أو 200/1 من البناية الآيلة للهدم وتقريراً وتعهداً على القيام بعملية الهدم في مراحل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكس استقرار المنطقة.

وعندما تتواجد البناية على بعد أقل من ثلاثة (03) أمتار من البنايات المجاورة، يجب إرفاق الملف بحضور خبرة مؤشرا عليه من طرف مهندس مدني، يشير إلى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية والعتاد المستعمل والوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار

¹المرسوم التنفيذي، رقم 15-19، المرجع السابق.

المباني المجاورة، اضافة إلى مخطط مراحل الهدم وآجالها ومخططا على سلم 100/1 للبنائية، يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الاحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي والتخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.¹

2 - دراسة طلب رخصة الهدم والبت فيه.

بعد استكمال الوثائق اللازمة، يتم إرسال طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به في ثلاث (03) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناء، يسجل تاريخ الإيداع على الوصل الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، في نفس اليوم.²

2.1 - دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية.

يتم دراسة طلب رخصة الهدم حسب ما جاء في نص المادتين 74 و75 من المرسوم التنفيذي 15-19، بتحضير الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية، طلب رخصة الهدم حسب نفس الأشكال المنصوص عليها التحضير رخصة البناء، بحيث يحدد أجل التحضير بشهر واحد (01) ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب .

2.2 - البت في طلب رخصة الهدم.

يتم البت في طلب رخصة الهدم إذا كان الملف مستوفيا للشروط القانونية وكذلك عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهيار البناء طبقا لنص المادة 76 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19 تقوم مصلحة التعمير للبلدية بتحضير الطلب المقدم لجمع آراء واستشارات وموافقات الأشخاص العمومية والمصالح والهيئات المعنية بالهدم المبرمج على أن يكون الرد خلال خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي.³

¹ المادة 2/72 من المرسوم التنفيذي 15-19 مرجع سابق.

² المادة 73 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر.

³ المادة 77 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

2. 3- مضمون قرار رخصة الهدم.

بعد استفتاء الملف لكل الشروط والدراسة على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره في موضوع الرخصة ويكون إما:

قبول منح رخصة الهدم: في حالة الموافقة على طلب رخصة الهدم، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يبلغ رخصة الهدم إلى صاحب الطلب، وتسلم له في شكل قرار وفق النموذج المرفق في المرسوم التنفيذي 15-19، وبعد استلام صاحب الطلب لرخصة الهدم، لا يمكن القيام بأشغال الهدم إلا بعد فوات عشرين (20) يوما يتم احتسابها من تاريخ الحصول على الرخصة، العبرة من ذلك وهو منح المواطنين حق تقديم اعتراض كتابي على مشروع الهدم على رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي ينبغي أن يكون مبررا قانونا وهو ما أكدته المادة 81 من المرسوم التنفيذي 15-19. غير ذلك فعلى حاصل رخصة إعداد تصريح بفتح الورشة، كما يجب عليه أن يضع خلال مدة عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل تتجاوز أبعادها 80 سم مرئية من الخارج وتتضمن مجموعة من البيانات وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي 15-19.¹

رفض منح رخصة الهدم أو الموافقة بتحفظات: أشارت المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه في حالة الإقرار بالرفض أو إبداء رأي بالموافقة مع تحفظات خاصة، يجب تبليغ القرار والرأي معا إلى صاحب الطلب، والتعليل في هذه الحالة يكون وجوبي، وإن لم يكن كذلك يمكن لطالب الرخصة الذي لم يرضه الرد في الأجل المنصوص عليه الذي يلي إيداع الطعن يمكنه إيداع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران. كما يمكن اللجوء للجهة القضائية المختصة.²

حدد المشرع بموجب نص المادة 74 من المرسوم التنفيذي 15-19 حالات انقضاء رخصة الهدم وهي: عدم احداث عملية الهدم خلال أجل 5 سنوات. وكذا توقف أشغال الهدم خلال 3 سنوات الموالية أو الغاء الرخصة بموجب قرار من العدالة.

¹المادتين 83 و84 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر.

² المادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

ب- دور رخصة الهدم في حماية البيئة.

تعد رخصة الهدم من أدوات الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير بالنسبة للعقار المبني خاصة المدعي منه، فلا يمكن تهدم أي بناء (كلياً أو جزئياً) ما لم يتم استصدار رخصة هدم مسبقاً،¹ تكمن أهميتها في تحديد استراتيجية عملية البناء وفق التنظيمات المقررة من قبل المشرع الجزائري، الذي أكد هذا الأخير على تحديد نطاق رخصة الهدم في المادة 60 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير: حيث أنه يخضع كل هدم جزئي أو كلي لرخصة هدم، في الأقاليم التي تتوفر على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي المناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الإستحمامية، وهو نفس الأمر الذي أكدته المادة 69 منه على أنه: "لا يرخص بأي بناء أو هدم أو من شأنه أن يمس التراث الطبيعي والتاريخي والثقافي أو يشكل خطراً، إلا بعد استشارة وموافقة المصالح المختصة في هذا المجال وفقاً للقوانين والتنظيمات السارية المفعول". إضافة إلى ذلك يتجسد دور رخصة الهدم في تغيير البناء من مبنى إلى أرض شاغرة إذا كان الهدم كلياً أو تغيير معالم العقار إذا كان الهدم جزئياً.²

إذن من خلال ما سبق نستخلص أنه لا بد من طلب رخصة الهدم من أجل حماية البيئة من الأضرار المحتملة التي تنعكس سلباً عليها، والتي بدورها تحافظ على الأمن والسكنية العامة، وبالتالي فإن رخصة الهدم هي أداة وقائية لحماية البيئة في هذا المجال.

الفرع الثاني: الدور الإجرائي للشهادات العمرانية السابقة لرخصة البناء في حماية البيئة.

تعد شهادات التهيئة والتعمير من القرارات الفردية المراقبة لعملية البناء بصفة مسبقة ومستمرة تتمثل في شهادتي التعمير والتقسيم، يستلزم صاحب مشروع البناء الحصول عليهما لتتطرق إلى دراستهما في ما يلي:

¹ حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، الطبعة الثانية 2021، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، تاريخ النشر، جوان 2018، ص 152.

² عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، مرجع سابق، ص 208.

أولا: شهادة التعمير آلية وقائية للحماية من المخاطر والكوارث الطبيعية الكبرى .

تتمثل شهادة التعمير في كونها وثيقة إدارية تصدرها سلطة إدارية مختصة بطلب من الشخص المعني قبل الشروع في الدراسات حتى يعرف حقوق البناء والإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المراد البناء عليها، وذلك حسب نص المادة 51 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وللحصول على هذه الشهادة لا بد من إتباع الإجراءات التالية:

أ- إجراءات إعداد وتسليم شهادة التعمير.

تتطلب عملية منح شهادة التعمير ضرورة توفر جملة من الشروط منها ما يتعلق بطالب الشهادة، ومنها ما يتعلق بالوثائق الإدارية نفصلها فيما يلي:

1- تقديم طلب الحصول على شهادة التعمير.

تطبيقا لنص المادتين 03 و 04 من المرسوم التنفيذي 15-19 فإن الحصول على شهادة التعمير يتطلب جملة من الشروط تتمثل في:

1.1. صفة طالب شهادة التعمير.

حددها المشرع الجزائري في الفقرة 01 من نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي سالف الذكر وهم: المالك أو موكله وأي شخص معنوي، مرفوقا بالوثائق التالية: طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب، اسم مالك الأرض- تصميمها حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية- تصميمها يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني- يتضمن طلب "بطاقة المعلومات" نفس البيانات ماعدا هوية المالك.¹

1.2 - الوثائق الإدارية والتقنية للحصول على شهادة التعمير.

حسب نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 15-19، فإن الوثائق الواجب توافرها في الملف المقدم في طلب شهادة التعمير هي: مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية. والإرتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى. وخدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل

¹ نموذج طلب بطاقة معلومات، ملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19، ص36.

القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة. وكذا الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني، وتلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك، لاسيما: ظهور صدور زلزالية نشطة على السطح أو تحركات القطعة الأرضية (انزلاق، انهيار، انسياب الوحل، رص، تمييع، تساقط...)- القطع الأرضية المعرضة للفيضانات- الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.

2-دراسة طلب الحصول على شهادة التعمير.

بعد استكمال الوثائق اللازمة، يتم إيداع طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات والوثائق المرفقة به في تسخين (02) بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، مقابل وصل إيداع يسلم له في نفس اليوم ذاته، حيث يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية اعتمادا على أحكام أداة التعمير المعمول بها. كما يمكن لهذه المصالح الاستعانة عند الحاجة بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية.¹

1. 2- البت في طلب شهادة التعمير.

تطبيقا الفقرة 05 من نص المادة 3 والفقرة 01 من نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي 15-19، فإن دراسة طلب تسليم شهادة التعمير وبطاقة المعلومات يتم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

ونشير إلى أن تنظيمات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية مستمدة من أحكام مخطط شغل الأراضي وفي حالة عدم وجوده، من مواصفات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومن الأحكام المحددة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير كما هو منصوص عليه في التنظيم المعمول به، وعليه فإذا تم إيداع الطلب عند مراجعة مخطط شغل الأراضي، فإنه لا يتم أخذ التنظيم الجديد يعين الاعتبار، إلا إذا تجاوزت

¹ المادة 03، الفقرة 2، 3، 4، من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المرجع السابق.

حالة تقدم أشغال مراجعة شغل الأراضي مرحلة التحقيق العمومي، وتبقى الوجة العامة موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.¹

2.2 - الجهة المختصة بدراسة الطلب.

حددت المادة الثالثة (03) فقرة أخيرة من المرسوم التنفيذي 15-19 الجهة الوحيدة المختصة بمنح شهادة التعمير ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي فقط، على خلاف ما كان معمولا به ظل أحكام المرسوم التنفيذي 91-176، حيث كان كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير هم المختصين بمنح شهادة التعمير لطالبا استنادا لنص المادة 3 من نفس المرسوم.²

2.3 - مضمون قرار شهادة التعمير.

بعد دراسة الملف تصدر الجهة المختصة قرارا إداريا إما بالموافقة أو الرفض لتسليم شهادة التعمير: قبول طلب شهادة التعمير: بعد استفتاء كافة الشروط القانونية سألقة الذكر، تبلغ شهادة التعمير خلال الخمسة (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب، وقد حددت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مدة صلاحية شهادة التعمير، وربطها بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به، أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجوده مخطط شغل الأراضي.

رفض طلب شهادة التعمير: لم يتم تحديد حالات لرفض منح شهادة التعمير، وإن تم ذلك أو في حالة سكوت الغدارة في الرد عن الطلب خلال الآجال القانونية، يحق لطالب الشهادة إيداع طعن مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة أجل تسليم الشهادة أو الرفض المسبب بخمسة (15) يوما، يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل إيداع في حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال المدة المحددة والتي تلي تاريخ إيداع الطعن.

وفي هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية، على أساس المعلومات المرسله من طرفهم، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء

¹ المادة 04، الفقرتين 02 و03 من المرسوم التنفيذي 15-19.

² المرسوم التنفيذي 91-176، المرجع السابق.

من تاريخ إيداع الطعن. كما يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة، وذلك طبقاً لأحكام المادة 06 من المرسوم التنفيذي 15-19.

ب- دور شهادة التعمير في حماية البيئة.

لشهادة التعمير أهمية مزدوجة، سواء للأفراد أو للإدارة، فبالنسبة للأفراد تعد وثيقة تمنحهم معلومات خاصة بأحكام وقواعد التعمير وحقوقهم المتعلقة بتلك القطعة من الأرض وجميع الإرتفاقات المتعلقة بها، ويكون الفرد على علم من أمره إذا أراد التصرف فيها.¹ وهذا من جهة ومن جهة أخرى هي عبارة عن وسيلة ضبط بيد الإدارة لمراقبة التوسع العمراني حسب المقاييس والمواصفات المعمارية المرخص بها من طرف الإدارة المختصة، وكذا توفير محيط عمراني متجانس عن طريق رقابة مشروع البناء وذلك بتحديد حجم القطع الأرضية المستهلكة والمتبقية.²

إضافة إلى ذلك فهي تساهم أيضاً في المحافظة على الجانب العمراني والجمالي والجانب البيئي بحيث أنه وقبل الشروع في الدراسات المتعلقة بمشروع البناء تطلب شهادة التعمير، فإذا كانت هذه المشروعات المتعلقة بمشروع البناء تمس بالمناظر الطبيعية والمساحات الخضراء، أو هدم مجموعة من الأشجار فإنه يرفض منح هذه الشهادة وذلك من أجل الحفاظ على البيئة.³

إذن من خلال ما بينته وتضمنته شهادة التعمير فهي تعتبر وسيلة وقائية مسبقة تتجلى أهميتها في الإعلام من وضعية القطعة الأرضية التي تكون لغرض البناء، وعليه فإن المعرفة المسبقة للأرضية، تجنب الأشخاص العديد من المخاطر التي قد تنجم عنها أضراراً بيئية كبيرة.

¹ إقلولي أولد رايح صافية، ص 135.

² عميري أحمد، شهادة التعمير ودورها في حماية النظام العام العمراني، مجلة التعمير والبناء، العدد الأول، جامعة ابن خلدون تيارت، مارس 2017، ص 129.

³ بن طالب أحمد، البعد البيئي لقانون التهيئة والتعمير وفق القانون الجزائري، المكتب العربي للمعارف، دار البحوث القانونية، الطبعة الأولى - 2021 - القاهرة - مصر، ص 77.

ثانيا: شهادة التقسيم آلية للانسجام والتناسق مع البيئة العمرانية.

تتمثل شهادة التقسيم في كونها وثيقة إدارية تصدرها سلطة مختصة بطلب من الشخص المعني الغرض منها تقسيم الملكية العقارية المبنية، وليست الأراضي الشاغرة التي تستوجب رخصة التجزئة، وهو جوهر الاختلاف بينهما، وهو ما أكدته المادة 59 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وللحصول على هذه الشهادة لا بد من اتباع الإجراءات التالية:

أ- إجراءات إعداد وتسليم شهادة التقسيم: حددها المشرع الجزائري في النقاط التالية:

1- تقديم طلب الحصول على شهادة التقسيم:

حدد المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مجموعة من الشروط لتسليم شهادة التقسيم منها ما يتعلق بصاحب الطلب ومنها ما يتعلق بالوثائق الإدارية والتقنية تفصلها في ما يلي:

1.1 - صفحة طالب شهادة التقسيم.

تطبيقا لنص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فإن الأشخاص الذين لهم الحق في تقديم طلب شهادة التقسيم هم: المالك أو موكله فقط، وقد ألزهم المشرع في الفقرة الثانية من المادة 33 من نفس المرسوم بتقديم سند قانوني كعقد الملكية أو بسند إداري، أو شهادة المطابقة...إلخ.

1.2 - الوثائق الإدارية والتقنية للحصول على شهادة التقسيم.

حددت المادة 34 و35 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، الملف الواجب إرفاقه بطلب شهادة التقسيم في جملة من الوثائق الإدارية التقنية، حيث ينبغي أن يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم الموقع عليه الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم¹ ويجب على المعني أن يدعم طلبه: إما نسخة من عقد الملكية أو توكيل أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

كذلك يرفق الطلب بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير، ويشتمل على الوثائق المذكورة أدناه مؤشرا عليها، كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له من طرف المهندس

¹ نموذج طلب بطاقة معلومات، ملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19، ص 27.

المعماري ومهندس مسح الأراضي والذين يمارسان نشاطهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها تتمثل في: تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع. والتصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1، والتي تشمل كذلك على البناءات الآتية: حدود القطعة الأرضية ومساحتها. ومخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض. وبيان شبكة التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك. واقتراح تقسيم المساحة الأرضية. وتخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.

2-دراسة طلب الحصول على شهادة التقسيم.

يرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في خمس (05) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض ليتم تسجيله في سجل خاص ويسلم لطالبه وصل إيداع في نفس اليوم، طبقا لنص المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

1. 2 - البت في طلب شهادة التقسيم.

بعد تقديم طلب شهادة التقسيم مدعما بالوثائق التقنية والإدارية المطلوبة، من طرف المالك أو موكله لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، تأتي مرحلة التحضير ودراسة ملف الطلب عن طريق الشباك الوحيد على مستوى البلدية، بنفس الأشكال المتبعة في رخصة البناء.¹

2. 2 - الجهة المختصة بدراسة الطلب.

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تحديد الجهة المختصة بمنح طلب شهادة التقسيم ضمن قانوني صريح، ولعل ذلك راجع إلى اعتبار هذه الشهادة أنها وثيقة ادارية لا غير عكس رخص البناء التي اعتبرها المشرع قرار إداري.²

3. 2 - مضمون قرار طلب شهادة التقسيم.

بعد دراسة الملف تصدر الجهة المختصة قرارا إما بالموافقة أو الرفض لتسليم شهادة التقسيم:

¹ المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

² بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحداث التعديلات، ص 140.

قبول طلب شهادة التقسيم: بعد استيفاء كافة الشروط القانونية سالفه الذكر، تبلغ شهادة التقسيم خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب طبقاً لنص المادة 38 من المرسوم التنفيذي 15-19، وقد حددت المادة 39 من نفس المرسوم التنفيذي مدة صلاحية شهادة التقسيم المقدرة بثلاث (03) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها.

رفض طلب شهادة التقسيم: في حالة عدم استيفاء الطلب للشروط القانونية فيمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي رفض تسليم هذه الشهادة. كما يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعناً مقابل وصل إيداع لدى الولاية. وفي هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الشهادة أو الرفض المسبب خمسة عشر (15) يوماً.

يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعناً ثانياً لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن الأول، في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلّة من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر (15) يوماً، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن. كما يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة. وذلك طبقاً لأحكام المادة 40 من المرسوم التنفيذي 15-19.

ب- دور شهادة التقسيم في حماية البيئة.

تحتل شهادة التقسيم بأهمية بالغة كونها ملزمة لكل مالك يرغب في التصرف بملكته العقارية المبنية بعقد رسمي أمام الموثق، ذلك أن التقسيم سيكون موضوع عقد أمام الموثق يسمى إيداع وثائق التقسيم لإعطاء المالك عقد ملكية جديد يثبت ملكيته للعقارات الناتجة عن عملية التقسيم بأوصافها ومشتملاتها وحدودها الجديدة، بالإضافة إلى حق الانتفاع والتصرف بها وفقاً لما يكلفه القانون.¹

وبالتالي فإن شهادة التقسيم يترتب عليها تقسيم وحدة عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، منشئة بذلك حصص مبنية جديدة، وبذلك يظهر الدور الرقابي للإدارة في تحويل الطبيعة القانونية للوحدة

¹ حمدي باشا، مرجع سابق، صفحة 187، نقلاً عن عايدة دريم، مرجع سابق، ص 102.

العقارية.¹ نظرا الخطورة عملية التقسيم أوجب القانون على كل راغب في تقسيم ملكيته العقارية المبنية، أن يلي إلى طلب هذه الشهادة التي تتطلب مجموعة من الشروط تتمثل في الوثائق المطلوبة في طلب هذه الشهادة، كبيان مشكلة التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية. ولعل القصد من معرفة إمكانية ربط الملكية العقارية بخدمات الهياكل المختلفة، مدى إمكانية الموافقة على التقسيم من عدمه، خاصة الشروط الواجب توافرها في المبنى كالتهووية والإضاءة .

وعليه فيمكن القول بأن لشهادة التقسيم دور كبير في حماية البيئة من خلال ضبط البيئة الداخلية والخارجية للمبنى.

المبحث الثاني: تكريس الاعتبارات البيئية ضمن رخصة البناء عقود التعمير اللاحقة.

إلى جانب الرقابة القبليّة لعملية البناء، فرض المشرع الجزائري رقابة لاحقة على أعمال البناء، تضمن متابعة أشغال البناء واحترام قواعد التهيئة والتعمير إلى غاية فتح المنشآت، تلمس ذلك من خلال المطالبين التاليين حيث نتناول في المطلب الأول: رخصة البناء آلية للحفاظ على النظام العام العمراني نتطرق فيه إلى موضوع رخصة البناء وإجراءات الحصول عليها وكذا دورها في حماية البيئة، أما المطلب الثاني فتناول فيه تكريس الاعتبارات البيئية ضمن شهادة المطابقة للحفاظ على رونق وجمال النسيج العمراني نتطرق فيه إلى إجراءات الحصول على شهادة المطابقة ودورها في حماية البيئة.

المطلب الأول: رخصة البناء آلية للحفاظ على النظام العام العمراني.

تقتضي أعمال البناء استصدار رخصة للبناء قبل مباشرتها وذلك من أجل تنظيم حركة العمران ومراقبتها والحد من عمليات البناء العشوائية وغير المدروسة، كما أنها تختلف عن باقي الرخص الإدارية سألغة الذكر، تبعا للتطور القانوني لأحكامها، وهذا بغض النظر عن نظامها القانوني الذي قد يتشابه مع باقي أنظمة الرخص الأخرى في إجراءات الدراسة والتسليم. حيث أشار المشرع الجزائري إلى معالم موضوع رخصة البناء من خلال النصوص القانونية التي حددت الحالات والأعمال التي يشترط لتنفيذها استصدار

¹ تونسّي صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام تخصص قانون البيئة والعمران، جامعة الجزائر1، يوسف بن خدة، كلية الحقوق السنة الجامعية 2018-2019.

رخصة البناء حيث جاء في نص المادة 52 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير: "تشتري رخصة البناء من أجل تسديد البنائات الجديدة مهما كان استعمالها ولتحديد البنائات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المقضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار الصلب للتدعيم أو التسييح".

وتنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19. المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، حيث جاء عنها: "يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس، والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكلة الحامل للبناية والشيكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49 و52 و55 من القانون 90-29..."، فمن خلال ما ذكرنا نرى أن المشرع لم يعرف رخصة البناء وغنما أشار إلى الأعمال والأشغال التي تستوجب استصدار رخصة البناء.

إذن وكخلاصة لما سبق يمكن أن القول بأن رخصة البناء عبارة عن قرار إداري صادر من سلطة إدارية مختصة بناء على طلب، من أجل القيام بأعمال البناء محددة قانونا مع مراعاة أحكام القانون الساري المفعول.

وتحتوي رخصة البناء على جملة من المميزات تتمثل في: صدور رخصة البناء بموجب قرار إداري من سلطة مختصة لأنها من اختصاص الجهات الإدارية المختصة في عملية البناء. وأن يكون قرار رخصة البناء قرارا قريبا فلا يمكن إقامة مبنى جديد أو تعديلات في المبنى القائم، إلا بعد الحصول على رخصة البناء فهي مطلوبة قبل بداية العمل. وأن يشمل الترخيص على تشييد بناية جديدة أو تغيير لبناية قائمة لذلك فلم يقتصر المشرع على الحصول على رخصة البناء في تشييد البنائات الجديدة فقط، بل وسع من ذلك ليشمل

كل التعديلات التي تمس البناء.¹ وتتميز بالطابع العيني: بمعنى أن رخصة البناء مرتبطة بالعقار لا بالشخص المقدم للطلب. ويتم تسليمها تحت طائلة اشتراط احترام حقوق الغير أي احترام الارتفاقات.² كما يترتب على الصفة الإدارية لرخصة البناء، أن المتضرر من هذا القرار له الحق في الطعن فيه لدى القضاء الإداري.³

وللتفصيل أكثر في دراسة رخصة البناء قمنا بتقسيم مطلبنا هذا إلى 03 فروع تطرقنا في الفرع الأول إلى موضوع رخصة البناء، ثم إجراءات الحصول عليها كفرع ثان، ثم دورها في حماية البيئة كفرع ثالث.

الفرع الأول: موضوع رخصة البناء.

يتحدد موضوع رخصة البناء من حيث الأعمال والأشغال التي تدخل في عملية البناء فقد حدد المشرع الجزائري من خلال المادتين 52 و53 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الأعمال التي تتطلب الحصول على رخصة البناء والأعمال الغير معنية بطلب الحصول على رخصة البناء نفصلها في ما يلي:

أولاً: الأعمال التي تتطلب الحصول على رخصة البناء: تتمثل الأعمال التي تستوفي طلب الحصول على رخصة البناء في:

أ- تشييد بناية أو بنايات جديدة.

والمقصود بها إنشاء بناية جديدة وإقامتها بدءاً من عمل الأساسات، ويكون ذلك إما على أرض قضاء أو بعد هدم مبنى سابق والشروع في تشييد مبنى جديد⁴ ولإقامة مبنى حديث اشترط: أن يكون البناء

¹ سارة مهنوي، رخصة البناء كآلية لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مجلة الحقيقة للعلوم الاجتماعية والإنسانية، المجلد 19، العدد 2،

صادرة عن جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة (الجزائر)، تخصص شريعة وقانون، المنشور في 30 جوان 2020، ص 78.

² بن مهرة نسيم، محاضرات غير منشورة في مقياس بيئة وعمران، ألقيت على طلبة أولى ماستر، تخصص قانون بيئة وتنمية مستدامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، السنة الجامعية 2021-2022.

³ إقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص 146.

⁴ براهمي موفق، رخصة البناء ودورها في حماية البيئة الداخلية والخارجية للمبنى (دراسة تحليلية على ضوء أحكام التشريع الجزائري)، مجلة

تشريعات التعمير والبناء، (مجلة أكاديمية دولية فصلية تعني بنشر الدراسات والبحوث في المجال العمراني)، تصدرها جامعة ابن خلدون،

تيارت، الجزائر، العدد 3، سبتمبر 2017، ص 278.

من مواد متماسكة (من طوب - اسمنت - حجارة) وأن يتم البناء بإرادة المالك وأن يكون البناء متصل بالأرض لا يمكن فصله أو نقله إلا بهدمه.¹

ب-تمديد البنايات الموجودة وتغييرها: ويقصد بها أعمال التمديد أو التوسيع التي تجري على المباني الموجودة، بإضافة المساحات إلى الأجزاء الموجودة من قبل، بغرض الزيادة أو التنويع في الاستفادة من طرق وحجم استعمال العقار المبني²، وبالرجوع إلى نص المادة 52 من القانون رقم 90-29 سالف الذكر لم تحدد لنا نوع الزيادة إن كان عموديا أم أفقيا، وهذا ما يدعونا إلى اعتبار أن المقصود بالتمديد هو التوسعة دون غيرها.

ويقصد بتوسعة المباني: زيادة مساحة أو حجم المباني أو الحيز المكاني القائم إلى مساحة أوسع أو أكبر حجما، ومثال ذلك إزالة حائط فاصل بين حجرتين لجعلها حجرة واحدة كبيرة، أو إزالة حائط فاصل بين شقتين لجعلها شقة واحدة.³

ج-تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة أو الواجهات المقضية على المساحات العمومية:.

المقصود بالتغيير هو التعديل⁴، لكن الملاحظ هو أن المشرع اقتصر هذا التعديل على الحيطان الضخمة فقط، ونفس الأمر ينطبق على الواجهات المقضية على الساحات العمومية، وهذا الغرض تحقيق النظام المالي للمدينة، كذلك لم يتطرق إلى التشطيبات الخارجية كالرخام أو الأحجار الخاصة بزخرفة المباني، عكس ما فعله نظيره المصري الذي أقر استصدار رخصة للقيام بالتشطيبات الخارجية.⁵

¹ بن مهرة نسيمة، مرجع سابق.

² عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق جامعة الجزائر، الجزائر، السنة الجامعية 2005-2006، ص 565.

³ عيشوبة عمار، منازعات رخص البناء وفق التعديلات القانونية والاجتهادات القضائية، دار الأيام للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2020، ص 37.

⁴ عرفته بن صالحية صابر، الرقابة السابقة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، دار التعليم الجامعي، شارع عبد السلام برج الصديق، سياسي، الاسكندرية، مصر، رقم الإيداع 10238، الترقيم الدولي 8-323-733-977-978، طبعة 2022، بأنه تغيير معالم

المبنى وليس إقامتها في المبنى الجديد المنشأ الأول مرة تلك التي تدخل ضمن مخالفة الرسوم الإنشائية، ص 169.

⁵ براهمي موفق، مرجع سابق، صفحة 273.

د- إنجاز جدار صلب لتدعيم أو تسييج البناء.

المقصود بالتدعيم حسب المادة 03 من القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، على أنه كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبناية من أجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة¹. أما التسييج فهو إقامة جدار محيط بالفناء الخارجي للمبنى²، الغرض من هذه العملية تدعيم المباني وتقويتها.

هـ- تحويل المبنى .

حسب نص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر، فإن تحويل المبنى يتضمن أشغال التغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكلة الحامل للبنائة والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء...".

ثانيا: الأعمال التي تستثني طلب الحصول على رخصة البناء.

تطبيقا لنص المادة 53 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير فإن "البنائيات التي لا تخضع لرخصة البناء هي التي تختمى بسرية الدفاع الوطني التي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقتها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء"، من خلال هذا نرى المشرع قد استثنى البنائيات التي تختمى بسرية الدفاع الوطني من الحصول على رخصة البناء ذلك لكونها تتعلق بقطاع أمن الدولة ويتطلب السرية.

الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة البناء.

لم يترك المشرع الجزائري حرية البناء بل وضع لها قيودا وفق قوانين ومراسيم صارمة تحفظ المصلحة العامة العمرانية او باعتبار رخصة البناء قرار إداري يشترط لإصدارها اتباع إجراءات معينة تتمثل في صفة طالب رخصة البناء أولا ثم محتوى ملف رخصة البناء والبت فيه ثانيا.

¹ القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

² بن صالحية صابر، المرج نفسه، صفحة 171، نقلا عن حامد الحلیم الشريف، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون رخصة، المرجع السابق، ص 137.

أولاً: صفة طالب رخصة البناء.

حددت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر، الموكل، المستأجر المرخص له، الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض، نتطرق إليهم بالتفصيل:

أ- المالك:

نصت المادة 675 من القانون المدني على ان: "مالك الشيء يملك كل ما يعد من عناصره الجوهرية بحيث لا يمكن فصله عنه دون أن يفسد أو يتلف أو يتغير وتشمل ملكية الأرض ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها علوا وعمقا، ويجوز بمقتضى القانون أو الإتفاق أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها أو تحتها"¹. وهو الأمر الذي أكدته المادة 50 من القانون رقم 90-29 سالف الذكر، بنصها "حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض". وبناء على هذا فللمالك حق طلب رخصة البناء من أجل القيام بعمل التشييد.

ب- الموكل:

يجوز للمالك أن يوكل شخصا آخر لأجل طلب رخصة البناء، بناء على عقد الوكالة المقدمة ضمن الطلب، بموجب عقد وكالة رسمي حسب نص المادة 571 من القانون المدني الجزائري، والتي عرفت الوكالة على أنها "عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصا آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه".

ج- المستأجر المرخص له:

يمكن لمستأجر العقار أن يطلب رخصة البناء، وذلك بعد إثبات حصوله على ترخيص من قبل المالك، وتجدر الإشارة إلى أن الترخيص الذي يجب أن يتحصل عليه المستأجر يختلف عن الوكالة من عدة

¹ الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن للقانون المدني، ج.ر.ع 78، لسنة 1975.

جوانب أهمها، هو أن الوكالة تكون الأشغال فيها باسم الوكيل ولحسابه أما الترخيص فتكون الأشغال باسم المستأجر.¹

د- الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض.

تطبيقا لنص المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر، أن الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض، أو البناءة أن تطلب رخصة بناء متعلقة بموضوع هذا التخصص ومن أجل ذلك عليها أن تظهر نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناءة، والتخصيص المنصوص عليه في المادة 42 هو أحد طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة.² عرفته المادة 82 من القانون 90-30 على أنه "استعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في هيئة تخدم المصالح العامة للنظام، ويشتمل في وضع أحد الأملاك الوطنية التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية تحت تصرف دائرة أو مصلحة عمومية أو مؤسسة تابعة لأحدهما قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها".³

هـ- صاحب حق الامتياز.

لم يتم تحديده ضمن نص المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، لكن منحت المادة 51 من القانون رقم 27-02 المتضمن لقانون المالية سنة 1998⁴، حق طلب رخصة البناء، حيث نصت على أنه: "يمكن التنازل أو المنح بامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للمشاريع استثمارية أو المعترف بمنفعتها العمومية... يعطي المنح بالامتياز المذكور للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء طبقا للتشريع الساري المفعول".

¹ ديم عايدة، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه علوم في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، السنة الجامعية 2014-2015، ص 75.

² عيشوية عمار، مرجع سابق، ص 62.

³ القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المعدل بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتعلق بالأملاك الوطنية.

⁴ القانون رقم 27-02، المؤرخ في 31 ديسمبر 1997، المتضمن لقانون المالية لسنة 1998، جريدة رسمية العدد 89 لسنة 1997.

و- المرفقي العقاري:

يخضع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة والبناء إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به وكذا أحكام هذا القانون¹ وتطبيقا لهذا فقد ألزم المشرع الجزائري المرفقي العقاري² الحصول على رخصة بناء مسبقة، حسب نص المادة 6 من القانون رقم 04/11 المتعلق بالترقية العقارية.

ثانيا: محتوى ملف رخصة البناء والبت فيه.

يحدد المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجموعة من الإجراءات والشروط يتوجب تقديمها للحصول على رخصة البناء تتمثل في:

أ- تقديم طلب رخصة البناء.

بعد إثبات صفة طالب رخصة البناء عن طريق الإثباتات السالفة الذكر، يقوم صاحب الطلب بتكوين ملف يتضمن مجموعة من الوثائق يفصلها في ما يلي:

1- الملف الإداري: حددته المادة 43 من المرسوم التنفيذي سالف الذكر يحتوي على: مراجع رخصة

التجزئة بالنسبة للبنىات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر.

وكذا قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة. إضافة إلى الحصول على شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة أعلاه³، بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة.

¹ القانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.

² عرفته المادة 3 من القانون رقم 11-04، المذكور أعلاه بأنه "كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها.

³ المادة 32 من المرسوم التنفيذي 15-19.

كما يمكن لصاحب الطلب أن يوضح بأن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص، في هذه الحالة، يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه، بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام، حسب الفقرة 3 و4 نفس المادة.

2 - الملف المتعلق بالهندسة المعمارية: ويحتوي على:

مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع. و مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 م²، أو على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000 م² وتتعدى 500 م²، وعلى سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000 م²، ويحتوي هذا المخطط على بنايات تتمثل في: تحديد حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجيهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء. ومنحنيات المستوى او مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية. إضافة الى نوع طوابق البنايات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها. وكذا ارتفاع البنايات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية. والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض. وبيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.

التصاميم المختلفة المعدة على السلم 50/1 بالنسبة للبنايات التي تقل مساحة مشتملاتها 300 م² وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبنايات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 م² و600 م² وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البنايات: للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية، وكذا الواجهات، بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب عند الاقتضاء.¹

كذلك من الوثائق المتعلقة بالهندسة المعمارية، مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وآجال إنجاز ذلك، إضافة إلى الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بخصص عند الاقتضاء.²

¹ المادة 43 الفقرة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

² المادة 6/43 من المرسوم التنفيذي، المرجع نفسه.

3- الملف التقني: حددته الفقرة السابعة من نفس المرسوم سالف الذكر ويتمثل في :

وباستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البيانات التالية: عدد العمال وطاقة استقبال كل محل. طريقة بناء الأسقف ونوع المواد 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 المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط، الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعثت الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية.

اما دراسة الهندسة المدنية تتضمن: تقريراً يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية موضحاً تحديد ووصف الهيكل الحامل للبنائية وكذا أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل. وتصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم الهندسة المعمارية.

ب- دراسة طلب الحصول على رخصة البناء:

بعد تكوين ملف طلب رخصة البناء من طرف طالب الرخصة بعد استفاء كافة الشروط سالفة الذكر، يرسل صاحب الطلب نموذج طلب رخصة والملفات المرفقة به في ثلاث 03 نسخ، بالنسبة لمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثماني 08 نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة أرض.

يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات على النحو المنصوص عليه، طبقاً لأحكام المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

يتم استكمال مرحلة دراسة طلب رخصة البناء من خلال التحقيق والقيام بعدة إجراءات وذلك تطبيقاً لنص مادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي تنص على: يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة عدم وجود لتعليمات المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة لتهيئة والتعمير بهذا

الغرض ينبغي أن يراعي التحضير موقع البناية وحجمها ومظهرها الخارجي، كما يشمل التحقيق أيضا الأمن والنظافة والفن الجمالي وحماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.

كما يشمل التحقيق استشارة الأشخاص العموميون والجهات المعنية لإبداء رأيها حول المشروع وهذا من خلال أجل مدته ثمانية (8) أيام ابتداء من تاريخ استلام إبداء الرأي، وفي حالة عدم ردهم يعتبر كأنهم أصدروا رأي بموافقتهم، بعد تذكير مدته ثمان وأربعون ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي تراعي فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيما رخص معالجة الملفات¹. كما يستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين كل من²: مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية. ومصالح الحماية المدنية لتشييد البنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري بصفة هامة التي يمكن أن تكون موضوع تبعات خاصة لاسيما في ما يتعلق بمحاربة الحرائق. والمصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية. ومصالحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية، في إطار أحكام المادة 49 من قانون رقم 90-29 متعلق بالتهيئة والتعمير.³ وكذا مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.

إذا كان تسليم رخصة البناء من اختصاص المجلس الشعبي البلدي فيتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد، وفي هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى مصالح المستشارية المذكورة سابقا من خلال ممثليها في الشباك الوحيد، في أجل ثمانية (8) أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب، ثم بعد ذلك تأتي مرحلة الفصل في الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية في أجل خمسة عشر (15) يوم التي تلي تاريخ إيداع الطلب.⁴

أما إذا كان تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية، في سبع (7) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل ثمانية (8) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب

¹ المادة 47 فقرة 1 و 2 من المرسوم التنفيذي 15-19.

² المادة 47 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي، مرجع نفسه.

³ تنص المادة 49 من القانون 90-29، مرجع سابق على أنه: يمكن في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادقة عليه وذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة بترخيص...

⁴ المادة 48 فقرة 1 و 2 من المرسوم التنفيذي 15-19.

ليتم بعد ذلك تحضير الطلب من طرف الشباك الوحيد بحيث ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارية من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية، وعليه وجب على هذا الأخير الفصل في الطلبات في أجل خمسة عشر (15) يوماً الموالية لتاريخ إيداع الطلب.¹

ج- البت في طلب رخصة البناء:

يعد استكمال كافة الإجراءات المتعلقة بدراسة الملف والتحقق فيه يتم الفصل في طلب رخصة البناء على مستوى الجهات تصدر قراراً يتضمن إما قبول أو رفض أو تأجيل منح رخصة البناء.

1- الجهات المختصة في منح رخصة البناء:

تختلف الجهات الإدارية المختصة بمنح رخصة البناء حسب موقع البناء، من رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى رئيس المجلس الشعبي الولائي إلى الوزير المكلف بالعمران.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي:

أسندت المادة 65 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير لرئيس المجلس الشعبي البلدي اختصاص منح رخصة البناء بصفته ممثلاً للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناء في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ويوافق رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة الوالي نسخة من الرخصة. وممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي.

- رئيس المجلس الشعبي الولائي:

تسلم رخصة البناء من قبل الوالي طبقاً لنص المادة 66 من القانون 90-29 سالف الذكر في حالة: البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية. ومنشآت الإنتاج والنقل والتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية. واقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 45، 46، 48، 49 من نفس القانون التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه.

¹ المادة 49 فقرة 1 و 2، 3- مرجع سابق.

إضافة إلى ذلك كل التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية، وكذا مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية.¹

- الوزير المكلف بالعمران:

طبقا للمادة 67 من القانون السالف الذكر يعود الاختصاص للوزير المكلف بالتعمير وتسليم رخصة البناء بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية.

إضافة إلى ذلك التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية، ومشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية، وكذا الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز إضافة إلى المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.²

نلاحظ أن المشرع الجزائري اعتمد في تحديد الجهات المختصة في منح طلب رخصة البناء على أساس كثافة السكنات وخطورة المنشآت.

2-مضمون رخصة البناء:

بعد الانتهاء من عملية الدراسة لملف رخصة البناء تصدر الجهات المختصة قرارا إما بالموافقة أو الرفض أو التأجيل:

أ-قرار الموافقة على منح رخصة البناء: عندما يستوفي طلب رخصة البناء جميع الشروط القانونية والتنظيمية، تصدر الجهة المختصة قرارها بمنحها رخصة البناء، إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية يتم تبليغه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، خلال عشرون (20) يوما الموالية لتاريخ إيداع الملف، أما إذا كان ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب

¹ المادة 49 الفقرة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

² المادة 49 الفقرة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

الطلب أن يقدمها، يتوقف الأجل المحدد أعلاه ابتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات.¹

ب- قرار رفض منح رخصة البناء: لا يمكن منح رخصة البناء إذا كان المشرع مخالف لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقاً لوثيقة تحل محله، ويمكن أن يمنع الترخيص بالبناء في حالة عدم تطابق مشروع البناء لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير أو مخالفاً للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير. كما أنه لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أراضي مجزأة إلا إذا كان مطابقاً لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة، أما إذا كانت الأرض المجزأة ضمن مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، فإن أحكام مخطط شغل الأراضي هي التي تؤخذ بعين الاعتبار.²

وتطبيقاً لنص المادة 62 من المرسوم التنفيذي 15-19 سالف الذكر، فيمكن لصاحب الطلب الذي لم يقتنع بالرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة عدم الرد من طرف السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أو يودع طعناً مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة، تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة (15) يوماً.

كما يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعناً ثانياً، لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن. وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسلّة من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر (15) يوماً. ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

كما يمكن رفع دعوة لدى الجهة القضائية المختصة.

ج- قرار تأجيل منح رخصة البناء: تطبيقاً لنص المادة 53 من المرسوم التنفيذي سالف الذكر، فإن قرار تأجيل رخصة البناء يكون من قبل السلطة التي تمنح رخصة البناء، وهذا في حالة كون القطعة الأرضية

¹ المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

² المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19.

المعنية بالبناء ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية، حيث يجوز تأجيل البث في طلب رخصة البناء خلال سنة واحدة فقط.

الفرع الثالث: دور رخصة البناء في حماية البيئة

يتمثل دور رخصة البناء في كونها أداة رقابية تعمل على احترام القواعد أو المبادئ العامة للتهيئة والتعمير، تسلم تحت طائلة اشتراطات احترام حقوق الغير، كما أنها تساهم في إنشاء البنايات وتشيدها¹. إضافة إلى ذلك فهي تساهم في الحفاظ على جمال الطبيعة وتنسيق المباني، مع ضمان صلاحية البناء وسلامته.²

كما أننا نلاحظ أن المشرع الجزائري قد قيد إجراءات الحصول على رخصة البناء بدراسة بيئة مسبقة بحيث تنص المادة 35 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي بدوره يساهم في التوفيق بين التنمية ومقتضيات المحافظة على البيئة، كما أعطى المشرع للسلطة المختصة قرار رفض منح رخصة البناء إذا كان البناء من شأنها المساس بالمعالم الأثرية والثقافية وتغير معالمها، أو بالنسبة للمناطق الساحلية والسياحية كأن تكون المنشآت أو البنايات تعرض السواحل والشواطئ إلى أخطار التلوث ومن ثم التأثير على الإنسان والحيوان والمنظر الجمالي.³

المطلب الثاني: شهادة المطابقة آلية للحفاظ على رونق وجمال النسيج العمراني:

نظرا للفوضى العارمة في ميدان البناء والتعمير بالرغم من وجود عدة قوانين منظمة لعملية البناء، اضطر المشرع الجزائري الى إلزام صاحب مشروع البناء بتبليغ الإدارة بانتهاء البناء لمعرفة مدى مطابقة الأشكال المنجزة لأحكام رخصة البناء، وذلك عن طريق استخراج شهادة المطابقة، حيث تنص المادة 75 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أن يتم اثبات مطابقة الاشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم إما من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي حسب الحالة.

¹ حمدي باشا، مرجع سابق، ص 70.

² إقلولي أولد رابع صافية، مرجع سابق، ص 147.

³ حبة عفاف، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة الفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد السادس، ص 330.

ومن هذا يمكننا القول بأن شهادة المطابقة هي الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم إنجازها بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير، وذلك طبقا لنص المادة 02 الفقرة 5 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

ولدراسة هذه المطلب قمنا بتقسيمه الى فرعين بحيث تناولنا في الفرع الأول إجراءات اعداد وتسليم شهادة المطابقة في حماية البيئة

الفرع الأول: إجراءات اعداد وتسليم شهادة المطابقة.

للمحد من ظاهرة فوضى العمران وازدحام القوانين المنظمة للحركة العمرانية، أصدر المشرع الجزائري قوانين أخرى تهدف الى تحقيق المطابقة والتي تعد بمثابة ترخيص لاستعمال السكن نفضها فيما يلي:

أولاً: في إطار القانون 08-15:

حدد قانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها قواعد اجراء تحقيق مطابقة البناءات يجب اتباعها من طرف المعني مالكا كان او مجرد حائز سند أو بغير مقام بسببه بناية غير مشروعة على أراضي تابعة للأموال الخاصة للدولة أو على أراضي الملكية الخاصة.¹

ولدراسة هذه القواعد سنتطرق الى:

أ- إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات: يهدف هذا الاجراء الى تحديد وتبسيط

عملية تحقيق المطابقة، حيث تنفرع عنه جملة من الإجراءات ووجب اتباعها وهي:

1- التصريح والملف المرفق: يتمثل التصريح في كتابة طلب إلزامي يقدم من طرف ملاك البناءات أو أصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا في شكل استمارة تحتوي على مجموعة من البناءات، يهدف الى التصريح بتحقيق مطابقة بناياتهم التي تدخل في اطار

¹ لعشاشي محمد، تسوية وضعية البناء غير المشروع في إطار القانون 08-15، مقال منشور بالمجلة التنفيذية للقانون والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، المجلد 09، العدد 02، ديسمبر 2014، صفحة 263

أحكام المادة 15 من القانون رقم 08-15 سالف الذكر¹، وهو ما أكدته المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 09-154²، والتي حدد الأشخاص الملزمون بتقديم الطلب وهم المالك أو أصحاب المشاريع أو المتدخلين المؤهلين، مدعمين طلبهم بالبيانات التالية وهي:

- اسم ولقب المالك أو اسم الشركة لصاحب المشروع، طلب تحقيق مطابقة البناية أو رخصة إتمام الإنجاز، عنوان البناية وحالة تقدم الأشغال بها، مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها ان وجدت والطبيعة القانونية للوعاء العقاري بالنسبة للمباني المشيدة غير المطابقة لرخصة البناء، طبقا لنص المادة 25 من القانون 08-15 سالف الذكر.

وزيادة على هذه البيانات يجب ان يرفق التصريح بملف يحتوي على وثائق متعلقة بطلب إنجاز بناية غير متممة ومتحصلة على رخصة بناء وهي: الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة، بيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها يعده مهندس معماري معتمد، منظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناية إضافة الى أجل إتمام البناية يقيمه مهندس معماري معتمد، وذلك بالنسبة للبناية غير المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، أما فيما يخص البناية غير المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، الملف البيانات التالية: الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة، مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها، وثائق مكتوبة وبيانية يعدها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدان فيما يخص الأجزاء التي أدخلت عليها تعديلات، إضافة الى مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية، وكذا أجل إتمام البناية يقيمه مهندس معماري معتمد.

أما فيما يتعلق بطلب شهادة المطابقة لبناية متممة وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة فيتطلب الحصول على الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة، ومخطط الكتلة للبناية كما اكتملت بسلم 1/500، وكذا المخططات لكل طابق والواجهات كما اكتملت بسلم 1/50، ومخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع أخذ الخصائص الفيزيائية والميكانيكية للأرض بعين الاعتبار، إضافة الى مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

¹ بالة عبد العالي، الدليل العلمي في إجراءات تسوية البنائيات غير القانونية، النشر الجامعي الجديد، محل رقم تعاونية الدواجن، حي الدالية،

الكيفان تلمسان، الجزائر، ط 2021، ص 131

² المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 2 ماي 2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنائيات، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 6 ماي 2009

اما فيما يتعلق بطلب رخصة البناء على سبيل التسوية لبناية متممة غير حائزة على رخصة البناء فيتطلب تقديم: وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناءة كما اكتملت معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين، وبيان وصفي للأشغال التي تم إنجازها، ومناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

أما فيما يتعلق بطلب رخصة إتمام على سبيل التسوية لبناية غير متممة وغير حائزة على رخصة بناء فيتطلب تقديم، الوثائق المكتوبة والبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناءة يبين الأجزاء الباقي إنجازها معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين، واجل إتمام البناءة يتم تديره من طرف مهندس معماري معتمد، ومناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية¹

2- إيداع التصريح بالمطابقة على مستوى البلدية: طبقا لأحكام المواد 5، 6، 7 من المرسوم

التنفيذي رقم 154-09 سالف الذكر، فإنه يتم تقديم تصريح الى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتحقيق مطابقة البناءات مع وجوب سحب المصريح استمارة التصريح من المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود البناءة، ثم يدون التصريح في سجل خاص تسييره مصالح التعمير التقنية للمجلس الشعبي البلدي مرقم ومؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختص إقليميا، وعند إيداع تصريح مطابقة البناءات الذي يخص هذه البناءة غير المتممة يجب على المصريح اعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال ويسلمه هذا الأخير شهادة توقيف الأشغال لأجل تحقيق المطابقة حسب النموذج²

ب- دراسة طلب تحقيق المطابقة:

يتم التحقيق في طلب التسوية ومدى تطابق البناء غير القانوني مع قواعد التعمير والبناء على مستويين:

1- على مستوى مصالح تعميم البلدية: يقوم أعوان البلدية المكلفون بالتعمير بزيارة البناءة خلال

ثمانية (08) أيام من تاريخ إيداع التصريح وفي هذا الشأن يجزر محضر عدم المطابقة بين وجود البناءة بدقة وكل المعطيات حول وضعيتها، وإذا لم تتوقف الأشغال في الحال يجب على الأعوان غلق الورشة³

¹ المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 154-09، مرجع سابق

² نموذج التصريح موجود في الملحق الأول من المرسوم التنفيذي رقم 154-09، مرجع سابق، ص 32

³ المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 154-09.

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي أربعة نسخ من التصريح مصحوب بمحضر المعاينة، والسبب المعطل لمصالح تعميم البلدية، والى مديرية التعمير والبناء للولاية خلال خمسة عشر (15) يوما التي تلي تاريخ التصريح للدراسة¹

2- على مستوى مديرية التعمير والبناء: تقوم مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية بجمع الموافقات والآراء من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية والمتمثلة في المصالح المكلفة بالأموال الوطنية ومصالح الحماية المدنية، ومصالح الآثار والمواقع المؤهلة والسياح، ومصالح الفلاحة وذلك طبقاً لأحكام المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 سالف الذكر تقوم هذه المصالح بإرس الموافقتها ورأيها في غضون خمسة عشر (15) يوماً ابتداءً من تاريخ إخطارها، كما تعد المصالح التي لم ترد في هذا الأجل موافقة على الطلب²

وبناء على أحكام المادة 13 من نفس المرسوم، تشكل مديرية التعمير والبناء ملفاً لكل طلب تحقيق المطابقة يحتوي على: التصريح كما تقدم به المصريح، محضر المعاينة والرأي المعلن لمصالح التعمير التابعة للبلدية، الرأي المعلن لمصالح الدولة التي تمت استشارتها، ورأي مديرية التعمير والبناء، يدون هذا الملف في سجل خاص على مستوى التعمير والبناء ويودع لدى الأمانة العامة التقنية للجنة الدائرة في أجل شهر واحد (1) ابتداءً من تاريخ إخطارها.

ج- البت في طلب تحقيق مطابقة البناءات: يتم البت في طلب تحقيق مطابقة البناءات على مستويين، على مستوى لجنة الدائرة وعلى مستوى لجنة الطعن الولائية.

1- على مستوى لجنة الدائرة: نلاحظ من خلال نص المادة 32 من القانون رقم 08-15 سالف الذكر والتي تنص على: تنشأ لجنة الدائرة، تكلف بالبت في تحقيق مطابقة البيانات، بمفهوم أحكام هذا القانون وتحدد تشكيلة هذه اللجنة ويسرها عن طريق التنظيم، أن المشرع حول للجنة الدائرة مهمة الفصل في طلب تحقيق المطابقة.

تشكل هذه اللجنة من رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء رئيساً، رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء، مفتش الأملاك الوطنية، المحافظ العقاري المختص إقليمياً، رئيس القسم الفرعي للفلاحة،

¹ المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154.

² المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154.

الفصل الثاني: تكريس الاعتبارات ضمن الدراسات والعقود الخاصة بالتعمير العملياتي المستدام

رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية، رئيس القسم الفرعي للري، ممثل مديرية البيئة للولاية، ممثل مديرية السياحة للولاية، ممثل مديرية الثقافة للولاية، ممثل الحماية المدنية، رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية وممثل مؤسسة سونلغاز¹، كما يمكن للجنة الاستعانة بأي مصلحة يمكن تنويرها ومساعدتها في مهامها المتمثلة في استلام إيداع ملف طلب تحقيق المطابقة، تسجيل طلبات تحقيق مطابقة البناءات تبعاً لتاريخ وصولها، تحرير اجتماعات لجنة الدائرة مرفقة بجدول الأعمال، تحرير محاضر الاجتماعات ومدونات أخرى²

تنطلق لجنة الدائرة في طلب تحقيق المطابقة في أجل ثلاثة (03) أشهر ابتداء من إخطارها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنظر إلى المعلومات المقدمة من صاحب التصريح وأراء الهيئات والمؤسسات المعللة التي تمت استشارتها، كما توضع في حساب المنشآت من التسوية³ طبعا لأحكام المادة 16 من القانون رقم 08-15 سالف الذكر.

تتخذ لجنة الدائرة في النهاية قرارا بناء على الآراء المعللة للمصالح المعنية، إما بالموافقة أو الموافقة المقيدة بشروط أو إصدار قرار الرفض.

في حالة الموافقة: يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لصاحب التصريح حسب الحالة، إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة المطابقة، كما يخطر بالعرض المطلوب السلطات الأخرى إذا كان تسليم هذه الوثيقة من اختصاصها وذلك لنص المادة 43 من القانون رقم 08-15 سالف الذكر.

أما في حالة الموافقة المقيدة بشروط: يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، في الأسبوع الذي يلي إخطاره من لجنة الدائرة، بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم شهادة المطابقة للمصرح، ويطلب منه رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة في أجل يحدده له، وفي حالة رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة تسلم السلطة المعنية وثيقة تحقيق المطابقة وتعلم لجنة الدائرة بذلك.

¹ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، المؤرخ في 02 ماي 2009، الذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفين في البت في

تحقيق مطابقة البناءات وكيفية تسييرها، جريدة رسمية العدد 27 لسنة 2009

² المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155

³ المادة 33 و34 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها

كما يمكن رفض تسليم وثيقة المطابقة حيث تقوم لجنة الدائرة وبعد دراستها لملف تحقيق المطابقة بإرسال قرار يتضمن رفض طلب التسوية بموجب قرار معللا، الى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل شهر واحد (01)، ليقوم هذا الأخير بدوره بتبليغ المصرح بقرا اللجنة في أجل خمسة عشر (15) يوما بعد استلامه¹

2- على مستوى لجنة الطعن الولاية: يمنح المشرع الجزائري للمصرح الذي لم يرضه الرد، الحق بالطعن امام لجنة الطعن الولاية المختصة، مقابل ان يستلم وصل عند ايداعه الطعن، تشرع اللجنة بدراسة الطعن أمام بحيث تتكون من الوالي وهو الذي يتأأس لجنة الطعن، رئيس المجلس الشعبي البلدي، عضوين من المجلس الشعبي البلدي منتخبين من طرف زملائهما، مدير كل من التعمير والبناء، الأملاك الوطنية، المحافظة العقارية، المصالح العقارية، الأشغال العمومية، الموارد المائية، الطاقة والمناجم، البيئة، السياحة، الثقافة.²

تجتمع لجنة الطعن في الولاية بناء على استدعاء من طرف رئيسها وذلك كلما استدعت الضرورة لذلك، وهذا على خلاف لجنة الدائرة التي تجتمع بصفة دورية في كل شهر وبالنسبة لمداوات لجنة الطعن لا تصح إلا بحضور ثلثي (3/2) من الأعضاء المكونة على الأقل.³

تتخذ اللجنة قرارها بأغلبية الأصوات على أساس الملف المقدم لها، حيث يكون القرار إما تدعيما لقرار لجنة الدائرة أو تعديلا لقرارها، من خلال ارسال لجنة الطعن كل المعلومات والوثائق والقرارات التي اتخذتها الى لجنة الدائرة خلال ثلاثين (30) يوما، ابتداء من تاريخ استلام الطعن، حتى تقوم لجنة الدائرة بالفصل النهائي في موضوع الطلب وتقوم الأمانة التقنية للجنة الطعن بإرسال نسخة من قرار لجنة الطعن الى الشخص المعني، مقابل وصل استلام⁴، حيث تقوم بتحرير محاضر تدون فيها مداوات لجنة الطعن وقراراتها يوقعها أعضائها وتدون هذه المحاضر في سجل خاص يرقمه ويؤشر عليه ويوقعه رئيس اللجنة.⁵

¹ المادة 45، المرجع نفسه

² المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155

³ المادة 14 و15، المرجع نفسه

⁴ المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155

⁵ المادة 20، المرجع نفسه

ثانيا: في إطار المرسوم التنفيذي رقم 15-19:

حدد المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جملة من الإجراءات الواجب احترامها للحصول على شهادة مطابقة البناء المرخصة والمنتهية بها أشغال البناء والتهيئة الضرورية، بمجرد الانتهاء من الأشغال يتقدم صاحب هذه الأشغال بطلب الجهة المختصة للحصول على شهادة المطابقة من أجل استعمال هذه الأشغال وتتعرف على هذه الإجراءات في النقاط التالية:

أ- تقديم طلب شهادة المطابقة: حددت المادتين 63 و66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر، الشروط الواجب توافرها في كل من طلب شهادة المطابقة وكذا صفة الطالب.

1- صفة طالب الشهادة: وتشمل كل شخص استفاد من رخصة البناء، بحيث يقوم بإيداع تصريح انتهاء الأشغال لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

2- الشروط الواجب توافرها في طلب الشهادة: تتمثل هذه الشروط في ضرورة إيداع تصريح يتم اعداده في نسختين (02) خلال اجل قانوني حدد بثلاثين (30) يوما، يبدأ احتسابه ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال بمقر المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إيداع، حيث يصرح من خلاله على الانتهاء من الأشغال إذا كانت هذه البناءات معدة للاستعمال السكني الفردي. اما إذا كانت البناءات ذات استعمال سكني جماعي أو مستقبلية للجمهور أو التجهيزات، فإنه يشترط تقديم محضر تسليم الأشغال، يتم اعداده من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء¹ CTC، كما أكدت المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر.

ب- دراسة طلب شهادة المطابقة: تتم عملية دراسة الطلبات المتعلقة بملف شهادة المطابقة وفق حالتين:

1- حالة التصريح بانتهاء الأشغال: يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال نسخة من التصريح المودع الى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة، ليتم التحقق منها من طرف لجنة تضم ممثلين ومؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية، لا سيما الحماية

¹المذكرة رقم 178، الصادرة بتاريخ 13 فيفري 2017، المتعلقة بالموافقة على الملفات المتعلقة بالدراسات المطبقة على البناءات ذات استعمال سكني-جماعي، أو البناءات التي تستقبل الجمهور من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية، ص 01

المدينة وممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة، طبقا للفقرة الأخيرة من نص المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر.

وبعدها تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي في أجل خمسة عشر يوما (15) يوما بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال، ويقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال اشعار بالمرور ويخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ اجراء المراقبة وذلك قبل ثمانية (08) أيام على الأقل، من ثم يعد محضر الجرد فورا بعد عملية المراقبة وتذكر في هذا الأخير جميع الملاحظات، يبين رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها.

يوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر في نفس اليوم، وفي حالة غياب احدى المصالح المعنية أو كلها يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط.¹

2- حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال: طبقا لأحكام المادة 66 من الفقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر، فانه عندما لا يودع التصريح بانتهاء الأشغال في الآجال القانونية المحددة، تتم عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي من تلقاء نفسه

ج-البت في طلب شهادة المطابقة: بعد زيارة موقع البناية وتحرير المحاضر من طرف اللجنة المراقبة، يتم تحويل الملف للجهة المختصة للفصل في الطلب وإصدار قرار بشأنه.

1-الجهة المختصة بمنح شهادة مطابقة: حددت المادة 64 من نفس المرسوم الجهات المختصة بمنح شهادة المطابقة وحصرتها في رئيس المجلس الشعبي البلدي في جميع الحالات، سواء كانت رخصة البناء المسلمة مسبقا من طرفه أو من قبل الوالي أو الوزير المكلف بالعمران.

2-مضمون قرار شهادة المطابقة: تصدر الجهة المختصة قرارا إداريا بخصوص طلب شهادة المطابقة ويكون:

إما بقبول شهادة المطابقة وذلك بناء على محضر لجنة المراقبة الذي يبين مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها، حيث يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار شهادة المطابقة للمستفيد من رخصة البناء في أجل لا يتجاوز ثمانية (08) أيام من تاريخ الخروج للمعاينة.

¹ المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

أو برفض طلب شهادة المطابقة إذا بينت عملية التحقيق عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها في رخصة البناء المسلمة، مع اعلام المعني بذلك، بحيث يلزم بمطابقة التصاميم المصادق عليها وإلا يتم إعراضه للعقوبات المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير، في مهلة قانونية لا تتعدى ثلاثة (03) أشهر لإجراء المطابقة، فإن التزام المعني بما طلب منه تسلم له الشهادة، وإن لم يلتزم يتم رفض طلبه ومتابعته قضائيا طبقا لأحكام المادة 78 من القانون رقم 90-29¹،

أكد المشرع الجزائري على أن سكوت الإدارة وعدم ردها على الطلب في الآجال القانونية يعتبر رفضا ضمنيا للطلب، يحق لطالب الشهادة الطعن فيه إداريا وقضائيا طبقا لأحكام نص المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر.

ثالثا: في إطار المرسوم التنفيذي رقم 22-55:

يعتبر المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المحدد لشروط تسوية البيانات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة²، كآلية أخرى ساهمت في إزالة العقبات التي تواجه الإدارة خلال عملية تسوية البيانات، والذي يتطلب مجموعة من الإجراءات تمثلت في:

أ- طلب الحصول على شهادة المطابقة: للحصول على طلب شهادة المطابقة لابد من توفر جملة من الشروط تتعلق بـ:

1- صفة طالب الشهادة: حددت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 سالف الذكر، وهم المالكين أو أصحاب المشاريع أو أصحاب المشاريع المتدبين أو أي متدخل معني بإيداع ملف طلب رخصة البناء.

2- الشروط الواجب توفرها في ملف طلب الشهادة: يجب أن يرفق الطلب الملحق نموذج هذا المرسوم، بنسخة واحدة (1) على دعامة الكترونية، وكذا بملف ثلاث (03) نسخ بالنسبة للبيانات الخاصة، وخمس (05) نسخ بالنسبة للمشاريع الأخرى، مع بيان جميع التعديلات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز بحيث يتضمن الملف ما يأتي:

¹ المادة 68 من المرسوم التنفيذي 15-19

² المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في 2 فيفري 2022، الجريدة الرسمية العدد 09 المؤرخة في 3 فيفري 2022، المحدد لشروط تسوية البيانات غير المطابقة لرخصة البناء

بالنسبة للبنائيات التي في طور الإنجاز وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، يتطلب الملف نسخة من الوثائق البيانية والمخططات المؤشر عليها في رخصة البناء المسلمة، والوثائق المكتوبة والمخططات المحددة في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر، يعدها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدان، كما يجب ارفاق هذه الوثائق بما يلي: مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال المنجزة والتي هي في طور الإنجاز مع تحديد قيمة الجزء المعدل أو المضاف، تقرير موضح بالصور، أجل إتمام الأشغال يقدره المهندس المعماري.

إضافة الى ذلك تقرير خبرة يعده مهندس مدني معتمد، في حالة اجراء تغييرات على الهيكل الحامل للبنائية.¹

أما بالنسبة للبنائيات المنتهية وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، فيتطلب ملفها: نسخة المرسوم التنفيذي مع المخططات المؤشر عليها قرار رخصة البناء المسلمة، الوثائق المكتوبة والمخططات، طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر، التي تبين حالة البناية المنجزة، يعدها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدان، مرفقة بما يأتي: مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشكال المنجزة، تبين مبلغ الجزء المعدل أو المضاف، تقرير موضح بالصور.

إضافة الى ذلك تقرير خبرة يعده مهندس معتمد، في حالة اجراء تغييرات على الهيكل الحامل للبنائية، طبقاً للفقرة الثالثة من المادة 9 من المرسوم التنفيذي 22-55 سالف الذكر.

ب- البت في طلب شهادة المطابقة: بعد التحقق من الملف تقوم مصلحة التعمير للبلدية بإرسال الملف الكامل الى الشباك الوحيد المختص في أجل لا يتعدى ثمانية وأربعين (48) ساعة من تاريخ إيداعه، ليقوم بدوره بتقديم الملف الى اللجنة قصد المعالجة خلال ثمانية وأربعون ساعة الموالية² كما حددت المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 سالف الذكر، أجل أقصاه ثلاثون (30) يوماً من تاريخ استلام الملف، لإنهاء اللجنة معالجة الطلب وإرسال بطاقة التحضير مرفقة بالملف الى الشباك الوحيد المختص بدراسة الملف.

¹ المادة 09 من الفقرة 2، المرسوم التنفيذي رقم 22-55.

² المادة 10 ، المرسوم التنفيذي رقم 22-55.

1- الجهة المختصة بدراسة طلب شهادة المطابقة: تعالج ملفات طلبات تسوية البنايات غير

المطابقة لرخصة البناء المسلمة على مستوى لجنة التسوية في مرحلة أولى، ثم يتم تحويله الى لجنة الشباك الوحيد للفصل في الطلب.

تنشأ لجنة التسوية بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المنتدب أو الوالي حسب الحالة، لمعالجة طلبات رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية¹

تشكل اللجنة المكلفة بمعالجة الطلبات من ممثل: مصالح الدولة المكلفة بالتعمير رئيسا، مصلحة التعمير عضوا للبلدية، الحماية المدنية عضوا.

كما يمكن توسيع تشكيلة اللجنة الى ممثلين آخرين عندما يتعلق الأمر بالسكنات الجماعية أو البنايات التي تستقبل الجمهور أو الخاصة بمشاريع استثمارية ويتعلق الأمر بمصالح: شركة سونلغاز، الاشغال العمومية، الموارد المائية، الصناعة، البيئة.²

وفي إطار سير عملية لجنة التسوية تقوم بالمهام التالية: القيام بزيارات ميدانية للتحقق والتأكد من المخالفات المنصوص عليها في الفصل الثالث من هذا المرسوم، وملء بطاقة دراسة الملفات، إضافة الى ابداء الرأي فيما يتعلق بتسوية البناية وقيمة الغرامة، حسب طبيعة المخالفة³

بعد دراسة الطلب على مستوى لجنة التسوية، يتم تحويل الملف الى الشباك الوحيد المختص على البلدية أو الولاية أو المقاطعة الإدارية حسب الحالة ليتخذ قراره النهائي المتعلق بمنح رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على سبيل التسوية، في أجل لا يتجاوز ثمانية (08) أيام ابتداء من تاريخ استلام الملف⁴

2- مضمون قرار شهادة المطابقة: يتم تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي القرار الطلب بالقرار

الصادر عن الشباك الوحيد ويكون إما بالموافقة أو الموافقة بتحفظات أو الرفض.

¹ المادة 5، المرجع نفسه.

² المادة 6، المرجع نفسه.

³ المادة 7، المرجع نفسه.

⁴ المادة 18 المرسوم التنفيذي رقم 22-55.

ففي حالة الموافقة وبعد دفع الغرامة المستحقة لخزينة البلدية، ويعد قرا يتضمن رخصة البناء المعدلة أو قرار يتضمن شهادة المطابقة على سبيل التسوية، بحيث يبلغ القرار الى صاحب الطلب في أجل أقصاه ثمانية أيام، ابتداء من تاريخ تسليم وصل دفع الغرامة للبلدية، وذلك طبقاً لأحكام المادة 19 من نفس المرسوم.

أما في حالة ابداء الرأي بالموافقة بتحفظات وبعد معاينة رفع التحفظات في الآجال المحددة من طرف اللجنة وبعد دفع الغرامة المستحقة لدى خزينة البلدية يسلم القرار طبقاً لأشكال المادة السابقة¹

وفي حالة الرفض وطبقاً لأحكام المادة 21 من نفس المرسوم 22-55 سالف الذكر، يمكن لصاحب الطلب إيداع طعن ضمن نفس الأشكال المحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد كفايات تحضير وتسليم طلبات عقود التعمير.

الفرع الثاني: دور شهادة المطابقة في حماية البيئة

باعتبار شهادة المراقبة وسيلة رقابية بعدية لمطابقة البناء المنجزة لرخصة البناء، فبذلك لها دور في حماية الجانب العمراني والجمالي والبيئي، ويظهر ذلك من خلال رفض منح هذه الشهادة إذا كانت المشاريع المنجزة أو البناءات تمس بالبيئة وبصحة وأمن المواطنين وكذلك المناظر الطبيعية والمساحات الخضراء²، إضافة مساهمتها في ترقية إطار مبنى ذي مظهر جمالي ومهيأ للانسجام، وهذا ما يقصد به فن البناء³

والهدف الأساسي من وراء رفض الحصول على شهادة المطابقة، هي التأكد من أن الأشغال المنجزة تمت وفقاً لرخصة البناء وضوابط التعمير ووثائقه والنصوص المختلفة الجاري العمل بها سواء في ميدان التعمير والبناء أو في الميدان الصحي والوقائي وغيرها، إضافة الى التأكد من سلامة البناء وصلاحيته للاستعمال، لأن عدم الحصول على شهادة المطابقة يعني عدم إمكانية استغلال المبنى⁴

ولكن بالرغم من الدور الذي تساهم به هذه الشهادة في مجال حماية البيئة، إلا أن هذا الدور يبدو غير فعال ويكاد يكون منعدم وهذا راجع الى كفاءة الجهات الإدارية المختصة بمنح وتسليم هذه

¹ المادة 4 المرجع نفسه.

² بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقاً لأحداث التعديلات، مرجع سابق، ص 155.

³ فندوز فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 146.

⁴ حمدي باشا، مرجع سابق، ص 134.

الرخصة وعدم أخذها الإجراءات الضرورية عند منحها، وهذا ما أدى الى التقليل من دور هذه الشهادة في حماية البيئة¹

ومن خلال ما سبق ذكره نستنتج أن القانون رقم 08-15 سالف الذكر، لم يحقق أي نتيجة في ضبط البناءات المنجزة، لما ألزم المشرع الجزائري بإصدار المرسوم رقم 22-55 الذي يهدف الى تسوية البناءات المنجزة أو التي في طور الإنجاز والتي تحوز على رخصة البناء، وغير مطابقة لهذه الأخيرة مع احترام قواعد للتهيئة والتعمير، فيما يخص التعدي على الملكية، الفتوحات على الواجهات غير المرخص بها في رخصة البناء تعلية على مستوى الطوابق دون ترخيص، تجاوز مساحة شغل الأراضي، معايير البناء والأمن، إضافة الى التسوية الجزائرية والتي هي في الأصل تمويل لخزائن البلدية خلافا لما هو معمول به قانون مطابقة البناءات لسنة 2008.

¹ بن طالب، مرجع سابق، ص 82

نستخلص مما سبق ذكره أن الرخص وشهادات التعمير ضمانات أساسية لغرض التطبيق السليم لما هو وارد بمخططات التهيئة والتعمير، كما أنها أليات للرقابة على النشاط العمراني، بحيث تساهم التراخيص والتي تبرز بشكل أساسي من خلال رخصة البناء والهدم، إضافة الى دراسة التأثير على البيئة، في حماية هذه الأخيرة قبل وقوع الاعتداء عليها من خلال المشاريع الصناعية التي تمس وتضر بالبيئة.

أما الشهادات والتي تبرز في شهادة التعمير التي تساهم في بيان حقوق المالك وتحديدتها، إضافة الى شهادة المطابقة التي تعتبر أداة رقابة بعدية على أشغال البناء.

چائے پیسی

من خلال دراستنا لموضوع عقود التعمير ودوره في تحقيق التوازن بين حماية البيئة والتنمية المستدامة، تبين لنا أنه موضوع يجمع بين أمرين متكاملين ، كلاهما يعتبر ضرورة لا غنى عنها . يتمثل الأول في المساهمة في البناء، والثاني في وجوب حماية البيئة والحفاظ عليها في إطار التنمية المستدامة.

وفي سبيل المحافظة على المصلحة العامة في مجال العمران، ومكافحة ظاهرة البناء الفوضوي القائمة على البناء دون مراعاة القواعد التنظيمية، سعت الجزائر على غرار الدول الأخرى إلى تنظيم العمران بواسطة آليات تمثلت في قانون التهيئة والتعمير 90-29 متبوعا بمراسيم تنفيذية منظمة لأحكامه كالمرسوم التنفيذي رقم 15-19.

نص هذا الأخير على تفعيل دور الإدارة في مجال دراسة مختلف طلبات الأنشطة العمرانية، تمثلت في الرخص والشهادات وخلق قواعد خاصة بالتهيئة والتعمير وعدم ترك ذلك للإهمال والمبادرات والتصرفات الفردية، بحيث تجلت هذه القواعد بوجوب استصدار قرارات إدارية مسبقة للشروع في عملية التهيئة العمرانية والبناء وهذا كصورة من صور أعمال الإدارة في مجال الضبط الإداري قصد تحقيق النظام العام بشتى عناصره.

وبالرغم من الدور الرقابي الذي تساهم فيه التراخيص وشهادات عملية التهيئة والتعمير في مجال حماية البيئة والمحافظة على الجانب العمراني إلا أن هذا الدور يظهر على النصوص القانونية، أما على أرض الواقع فإن هذه الرخص والشهادات ليس لها دور فعال ومؤثر في مجال حماية البيئة.

ومن خلال ما تطرقنا إليه في موضوعنا هذا استخلصنا مجموعة من النتائج تمثلت في:

1- تقييد الإختصاص في منح رخصة الهدم لرئيس المجلس الشعبي البلدي.

2- عدم التقييد بالآجال التي أقرها المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

3- إحالة أصحاب الطعون إلى الجهات القضائية للفصل في المنازعات المتعلقة بالتعمير دون معرفة

إذا كان القضاة مختصين في المجال العقاري أم لا.

4- ضعف التكوين لدى الأشخاص المكلفين بدراسة التأثير على البيئة يؤدي إلى إرتكاب مخالفات في ميدان التعمير .

5- إنعدام الجانب التحسيس والتوعوي لدى المواطنين في مجال الثقافة العمرانية.

إذن هذه أهم النتائج المستخلصة من خلال بحثنا لذا يجدر بنا أن نشير إلى جملة من التوصيات ينبغي مراعاتها في قواعد التهيئة والتعمير لتحقيق التوازن بين حماية البيئة والتنمية المستدامة وهذا من خلال:

1- نشر الوعي لدى المواطنين بضرورة احترام الثقافة العمرانية.

2- توسيع الإختصاص في منح رخصة الهدم وفتح المجال للوالي والوزير المكلف بالعمران

3- تفعيل دور شرطة العمران من خلال ضبط المخالفات وتنفيذ الإجراءات ضد المخالفين.

4- إلزام أعضاء الشباك الوحيد بحضور الإجتماعات بهدف الإثراء ومناقشة الملفات.

النص على إمكانية مشاركة أصحاب الطلبات في الإجتماعات المنعقدة.

قائمة المصادر
والمراجع

أولاً: المصادر:

أ- الأوامر :

1- الأمر رقم 75-58 ، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن للقانون المدني ، ج.ر.ع. 78 لسنة 1975.

ب- القوانين :

1. القانون رقم 83-03 ، المؤرخ في 05 فيفري 1983 ، المتعلق بحماية البيئة ، ج.ر.ع. 06 لسنة 1983.

2. القانون رقم 90-30 ، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المتعلق بالأموال الوطنية ، المعدل بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008.

3. القانون رقم 90-29 ، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004.

4. القانون رقم 97-02 ، المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 ، المتضمن لقانون المالية لسنة 1997 ، ج.ر.ع. 89 المؤرخة في 12 جانفي 1997 لسنة 1997.

5. القانون رقم 98-04 ، المؤرخ في 15 جويلية 1998 ، المتعلق بحماية التراث الثقافي ، ج.ر.ع. 44 لسنة 1998.

6. القانون رقم 01-01 ، المؤرخ في 03 جويلية 2001 ، المتعلق بقانون المناجم ، ج.ر.ع. 35 لسنة 2001.

7. القانون رقم 01-20 ، المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 ، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ، ج.ر.ع. 77 لسنة 2001.

8. القانون رقم 01-19 ، المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 ، المتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها ، ج.ر.ع. 77 ، المؤرخة في 15 ديسمبر 2001.

9. القانون رقم 03-10 ، المؤرخ في 19 جويلية 2003 ، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، ج.ر.ع. 43 ، الصادرة بتاريخ 20 جويلية 2003.

10. القانون رقم 04-05 ، المؤرخ في 14 أوت 2004 ، ج.ر.ع. رقم 71 ، المؤرخة في 10 نوفمبر 2004.

11. القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية ج.ر.ع.21، المؤرخة في 23 أبريل 2008.
12. القانون رقم 08-15، المؤرخ في جويلية 2008، المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ج.ر.ع.رقم 44 لسنة 2008.
13. القانون رقم 11-04، المؤرخ في 17 فيفري 2001، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر.ع.14، المؤرخة في 06 مارس 2011.
14. القانون رقم 11-10، المؤرخ في 22 جوان 2001، المتعلق بالبلدية، ج.ر.ع.37 لسنة 2011.
15. القانون رقم 12-07، المؤرخ في 21 فيفري 2012، المتعلق بالولاية، ج.ر.ع.12 لسنة 2012.
16. القانون رقم 18-11، المؤرخ في 02 جويلية 2018، المتعلق بالصحة ج.ر.ع.46 لسنة 2018.

ب- المراسيم:

1. المرسوم التنفيذي رقم 90-78، المؤرخ في 27 فيفري 1990، المتعلق بدراسة في البيئة، ج.ر.ع.10، المؤرخة في 07 مارس 1990.
2. المرسوم التنفيذي رقم 91-175، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج.ر.ع.26 لسنة 1991.
3. المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد كفاءات تحضير وتسليم رخص البناء، رخص التجزئة، شهادة المطابقة، شهادة التقسيم، الملغى والمعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 جانفي 2015، ج.ر.ع.07، المؤرخة في 12 فيفري 2015، لسنة 2015، المتضمن لكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها.
4. المرسوم التنفيذي رقم 05-443، المؤرخ في 14 نوفمبر 2005، المتضمن لكفاءات تنسيق المخططات التوجيهية للبنى التحتية الكبرى والخدمات الجامعية، ج.ر.ع.75، لسنة 2005.
5. المرسوم التنفيذي رقم 07-145، المؤرخ في 19 ماي 2004، الذي يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكفاءات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 18-255، المؤرخ في 09 أكتوبر 2018.

6. المرسوم التنفيذي رقم 09-154، المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، ج.ر.ع 27، المؤرخة في 06 ماي 2009.
7. المرسوم التنفيذي رقم 09-155، المؤرخ في 02 ماي 2009، الذي يحدد تشكيلة لجنة الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية تسييرها، ج.ر.ع 27 لسنة 2009.
8. المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في 02 فيفري 2022، المحدد لشروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، ج.ر.ع 09، المؤرخة في 03 فيفري 2022.
9. المرسوم التنفيذي رقم 20-342، المؤرخ في 22 نوفمبر 2022، ج.ر.ع 71، المؤرخة في 02 ديسمبر 2022، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

ج- المذكرات :

- 1- المذكرة رقم 178، الصادرة بتاريخ 13 فيفري 2017، المتعلقة بالموافقة على الملفات المتعلقة بالدراسات المطبقة على البناءات ذات إستعمال سكني جماعي أو البناءات التي تستقبل الجمهور من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية.

ثانيا: المراجع.

أ- الكتب العامة:

1. إقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري إهداف حضرية ووسائل قانونية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثالثة لسنة 2016-2017.
2. بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقاً لأحدث التعديلات ، النشر الجامعي الجديد، محل رقم 02، تعاونية الدواجن، حي الدالية، الكيفان، تلمسان، الجزائر، طبعة 2021.
3. بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقاً لأحدث التعديلات ، النشر الجامعي الجديد، محل رقم 02، تعاونية الدواجن، حي الدالية، الكيفان، تلمسان، الجزائر، طبعة 2021.
4. بن طالب أحمد البعد البيئي لقانون التهيئة والتعمير وفق القانون الجزائري ، المكتب العربي للمعارف دار البحوث القانونية ، الطبعة الأولى 2021.
5. حمدي باشا، منازعات التعمير، الطبعة الثانية 2021، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الجزائر، تاريخ النشر جوان 2018.

ب- الكتب المتخصصة:

1. بالة عبد العالي، الدليل العلمي في إجراءات تسوية البناءات غير القانونية، النشر الجامعي الجديد، محل رقم 02، تعاونية الدواجن، حي الدالية، الكيفان، تلمسان، الجزائر، طبعة 2021.
2. بن صالحية صابر، الرقابة السابقة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، دار التعليم الجامعي، شارع عبدالسلام، برج الصديق ميامي، الإسكندرية، مصر، رقم الإيداع 10238، التقييم الدولي 8-323-733-977-978، طبعة 2022.
3. عيشوبة عمار، منازعات رخص البناء وفق التعديلات القانونية والإجتهادات القضائية، دار الأيام للنشر والتوزيع، عمان الأردن 2020.
4. قندوز فاطمة الزهراء، التنظيم القانوني للبناء في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الجزائر، تاريخ الطباعة 2019.

ثالثاً: الرسائل الجامعية:

أ- أطروحات الدكتوراه:

1. تونسي صبرينة، النظام القانوني لل عمران في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام، تخصص قانون البيئة وال عمران، جامعة الجزائر 1، يوسف بن خدة، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2018-2019.
2. دايم بلقاسم، النظام العام الوضعي وال شرعي وحماية البيئة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه دولة، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسا، الجزائر، السنة الجامعية 2003-2004.
3. ديرم عايدة، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، علوم، العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، السنة الجامعية 2014-2015.
4. سي مرابط عبد الرحمن، الوظيفة البيئية لقواعد التهيئة والتعمير، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون بيئة وتنمية مستدامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، السنة الجامعية 2021-2022.

5. عربي بايزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، قانون عقاري، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، السنة الجامعية 2014-2015.
6. عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، السنة الجامعية 2005-2006.
7. عوايد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، الجزائر، السنة الجامعية 2015-2016.

ب- رسائل الماجستير:

1. براهيم موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، رسالة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، السنة الجامعية 2016-2017.
2. زهرة ابراش، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، رسالة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، السنة الجامعية 2010-2011.
3. مجاجي منصور، النظام العام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر، السنة الجامعية 2000-2001.
4. مزود فلة، رقابة القاضي الإداري على مشروعية قرارات التعمير، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، الجزائر، السنة الجامعية 2016-2017.
5. معيني محمد، آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون البيئة والعمران، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، السنة الجامعية 2013-2014.
6. ملعب مريم، المسؤولية الجزائرية للمنشآت المصنفة عن تلويث البيئة في القانون الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون البيئة، القسم العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الأمين دباغين، سطيف 2، الجزائر، السنة الجامعية 2015-2016.

ج- مذكرات الماجستير:

1. بن ذيب وردة، يحياوي ليندة، الشباك الوحيد في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماجستير، تخصص قانون التهيئة والتعمير، قسم الحقوق، محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريبيج، الجزائر، السنة الجامعية 2019-2020.

2. بوشفيرات رضوان، بوعبدالله علي، دور الإدارة الإلكترونية في تفعيل خدمات الإدارة المحلية، مذكرة نيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية والعلاقات الدولية، تخصص إدارة الجماعات المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محم الصديق بن يحيى، جيجل، الجزائر، السنة الجامعية 2017-2018.

رابعا: المجالات و الدوريات:

أ- المجالات:

1. براهيم موفوق، رخصة البناء ودورها في حماية البيئة الداخلية والخارجية للمبنى (دراسة محكمة تحليلية على ضوء أحكام التشريع الجزائري)، مجلة تشريعات التعمير والبناء، مجلة أكاديمية دولية فصلية تعنى بنشر الدراسات والبحوث في المجال العمراني، تصدرها جامعة ابن خلدون، تيارت الجزائر، العدد 03 سبتمبر 2017.

2. بلول فهيمة، الشباك الوحيد كآلية جديدة لتحضير عقود التعمير وتسليمها، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة بجاية، المجلد 11، العدد 01، لسنة 2018.

3. حبة عفاف، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة الفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 06، لسنة 2012.

4. ديش سورية، أدوات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 03، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، سبتمبر 2017.

5. سارة مهناوي، رخصة البناء، كآلية لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مجلة الحقيقة للعلوم الاجتماعية والإنسانية، المجلد 19، العدد 02، صادرة عن جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة، الجزائر، تخصص شريعة وقانون، المنشورة في 30 جوان 2020.

6. شاكر محمد العربي، تومي ميلود، مشكلة نفايات الإنتاج الصناعي في الجزائر واقع وآفاق، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، الجزائر، الجزائر، العدد 22، سنة 2001.

7. صديق سهام، دراسة مدى التأثير كآلية قانونية لحماية البيئة، مجلة الفقه والقانون الإلكترونية، العدد 19، ماي 2014.
8. عابدي قادة، مبطوش الحاج، نظام دراسة التأثير ودوره في حماية البيئة من مخاطر التعمير والبناء، مجلة لتشريعات التعمير والبناء، (مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة تعنى بنشر الدراسات والبحوث في المجال العمراني) تصدرها جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، العدد 06، تاريخ النشر 22 جوان 2022.
9. عميري أحمد، شهادة التعمير ودورها في حماية النظام العام العمراني، مجلة التعمير والبناء، العدد الأول، جامعة ابن خلدون، تيارت، مارس 2017.
10. عواطف محي الدين، الرقابة الإدارية على إستغلال المنشآت المصنفة تكريس لمبدأ النشاط الوقائي لحماية البيئة، مجلد الحوار المتوسطي، العدد 02، تاريخ النشر 30 سبتمبر 2020.
11. عوماري فاطمة الزهراء-غيتاوي عبد القادر، الدور الوقائي لأدوات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، مجلة التعمير والبناء (مجلة لتشريعات التعمير والبناء، مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة تعنى بنشر الدراسات والبحوث في المجال العمراني) تصدرها جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، المجلد 02، العدد 04، ديسمبر 2018.
12. قاسي نجاة، عقود التعمير، قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة القانون المجتمع السلطة، جامعة محمد بن أحمد، وهران 02، الجزائر، العدد 06، 31 ديسمبر 2017.
13. قاصدي فايزة، دور عقود التعمير في تحقيق التنمية المستدامة، مجلة التعمير و البناء ، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 4، ديسمبر 2021.
14. قسوري فهيمة، نظام الحوكمة العمرانية في تنفيذ عقود التعمير في التشريع الجزائري، فعالية مجلة لتشريعات البناء والتعمير، العدد 01، 31 مارس 2017، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، 2017.
15. لعويجي عبدالله، دور الشباك الوحيد في تحسين الوسط الحضري، مجلة الحقوق والعلوم السياسة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، العدد 10، جوان 2018.
16. مختار هوارية حنان، الوقاية من الاضرار الناجمة عن المنشآت المصنفة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10، العدد 01، تاريخ النشر 21 جانفي 2022.

1- لعشاشي محمد، تشوية وضعية البناء غير المشروع في إطار القانون رقم 08-15، مقال منشور بالمجلة التنفيذية للقانون والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو، الجزائر، المجلد 09، العدد 02، ديسمبر 2014.

ج- المحاضرات:

1. بن مهرة نسيمة، محاضرات غير منشورة في مقياس بيئة وعمران، أقيمت على طلبة السنة أولى ماستر، تخصص قانون بيئة وتنمية مستدامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، السنة الجامعية 2021-2022.

2. كمال محمد الأمين، محاضرات في مقياس قانون التهيئة والتعمير، ملقاة على طلبة السنة أولى ماستر، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، السنة الجامعية 2016-2017.

3. مؤذن كمال، محاضرات في مقياس التهيئة والتعمير، ملقاة على طلبة السنة أولى ماستر، تخصص الدولة والمؤسسات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة طاهري محمد ، بشار ، الجزائر، السنة الجامعية 2020-2021.

فہرست الموضوعات

البسملة

الشكر وتقدير

إهداء

إهداء

مقدمة أ

الفصل الاول : تكريس دعائم التوسع العمراني ضمن قانون التهيئة و التعمير لاسيما الية

الشباك الوحيد

- المبحث الاول : مفهوم قانون التهيئة و التعمير و علاقته بقانوني البيئة وتهيئة الإقليم .. 07
- المطلب الاول : مفهوم قانون التهيئة و التعمير 07
- الفرع الاول : تعريف قانون التهيئة و التعمير وبيان خصائصه 07
- اولا : تعريف قانون التهيئة و التعمير 07
- ثانيا : خصائص قانون التهيئة و التعمير 08
- الفرع الثاني : اهداف قانون التهيئة و التعمير 10
- اولا : الحفاظ على النظام العام العمراني 10
- ثانيا: الحفاظ على جمال ورونق المدن 11
- المطلب الثاني: علاقة قانون التهيئة و التعمير بقانوني البيئة و تهيئة الاقليم في اطار التنمية
المستدامة 12

فهرس المحتويات

الفرع الاول : علاقة قانون التهيئة و التعمير بقانون حماية البيئة في اطار التنمية	
المستدامة	12
الفرع الثاني: علاقة قانون التهيئة و التعمير بقانون تهيئة الاقليم في اطار التنمية	
المستدامة	13
اولا : مفهوم المحطط الوطني لتهيئة الاقليم.....	14
ثانيا : العلاقة بين قانون التهيئة و التعمير و قانون تهيئة الاقليم في اطار التنمية	
المستدامة	16
المبحث الثاني : الشباك الوحيد كالية مستحدثة لدراسة عقود التعمير	17
المطلب الاول : ماهية الشباك الوحيد	17
الفرع الاول: مفهوم الشباك الوحيد.....	18
اولا : تعريف الشباك الوحيد.....	18
ثانيا : خصائص الشباك الوحيد	20
الفرع الثاني : اهداف الشباك الوحيد و سير عمله	21
اولا: اهداف الشباك الوحيد	21
ثانيا : سير عمل الشباك الوحيد	23
المطلب الثاني : تشكيلة الشباك الوحيد و اختصاصاته في دراسة و تسليم عقود	
التعمير	26

فهرس المحتويات

26	الفرع الاول : تشكيلة الشباك الوحيد
26	اولا:الشباك الوحيد للبلدية.....
28	ثانيا : الشباك الوحيد للولاية
29	ثالثا : الشباك الوحيد للمقاطعة.....
30	الفرع الثاني : الاختصاصات دراسة و تسليم عقود التعمير
30	اولا: اختصاصات الوزير المكلف بالعمران.....
31	ثانيا اختصاصات الوالي
31	ثالثا : اختصاصات الوالي المنتدب.....
32	رابعا: اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي

الفصل الثاني: تكريس الاعتبارات البيئية ضمن الدراسات و العقود الخاصة بالتعمير العملياتي

المستدام

	المبحث الاول: تكريس الاعتبارات البيئية ضمن دراسات عقود التعمير السابقة لرخصة
36	البناء.....
36	المطلب الاول: دراسة التأثير على البيئة
36	الفرع الاول : مفهوم دراسة التأثير على البيئة.....
36	اولا: تعريف دراسة التأثير على البيئة.....
38	ثانيا : مجال تطبيق دراسات التأثير على البيئة.....
40	الفرع الثاني : النظام القانوني لدراسة التأثير على البيئة

فهرس المحتويات

- 40 اولاً: محتوى دراسة التأثير على البيئة
- 41 ثانياً: اجراءات الفحص و التحقيق و المصادقة على دراسة التأثير على البيئة
- 43 ثالثاً: دور دراسة التأثير في حماية البيئة
- 44 المطلب الثاني: تكريس الاعتبارات البيئية ضمن عقود التعمير السابقة لرخصة البناء ...
- 44 الفرع الاول: الدور الاجرائي للرخص العمرانية السابقة لرخصة البناء في حماية البيئة ...
- 44 اولاً: رخصة التجزئة كآلية مسبقة للرقابة على اشغال التهئية و التعمير
- 50 ثانياً : رخصة الهدم الية وقائية لحماية مواقع ذات الخصوصية
- الفرع الثاني : الدور الاجرائي للشهادات العمرانية السابقة لرخصة البناء في حماية
- 54 البيئة
- 55 اولاً : شهادة التعمير الية وقائية للحماية من المخاطر و الكوارث الطبيعية الكبرى
- 59 ثانياً : شهادة التقسيم الية للانسجام و التناسق مع البيئة العمرانية
- المبحث الثاني : تكريس الاعتبارات البيئية ضمن رخصة البناء و عقود التعمير اللاحقة
- 62 لها
- 62 المطلب الاول: رخصة البناء الية للحفاظ على النظام العام العمراني
- 64 الفرع الاول : موضوع رخصة البناء
- 64 اولاً: الأعمال التي تتطلب الحصول على رخصة البناء
- 66 ثانياً: الأعمال التي تستثني طلب الحصول على رخصة البناء

فهرس المحتويات

66	الفرع الثاني : اجراءات الحصول على رخصة البناء
67	اولا: صفة طالب رخصة البناء.....
69	ثانيا : محتوى رخصة البناء و البث فيه
76	الفرع الثاني: دور رخصة البناء في حماية البيئة
76	المطلب الثاني : شهادة المطابقة الية للحفاظ على رونق وجمال النسيج العمراني.....
77	الفرع الاول : اجراءات اعداد و تسليم شهادة المطابقة
77	اولا : في اطار القانون 08-15.....
83	ثانيا: في اطار احكام المرسوم التنفيذي 15-19.....
85	ثالثا : في اطار احكام المرسوم التنفيذي 22-55.....
88	الفرع الثاني: دور شهادة المطابقة في حماية البيئة.....
92	الخاتمة
95	قائمة المصادر والمراجع
	الفهرس

الملخص

تعد عقود التعمير كوسيلة أساسية تسمح بمراقبة أشغال البناء و تحقق من مدى تناسق المشروع المراد إنجازه مع أحكام قانون التهيئة والتعمير. بحيث نظم المشرع الجزائري عمليات التعمير من خلال فرض دراسات قبلية وبعديّة لإستكمال عملية البناء، تتولاها جهات مختصة بدراستها ، وفق إجراءات قانونية منصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير وتسليم عقود التعمير، تهدف إلى الحفاظ على النظام العام والأمن العام في المجتمع.

إلا أن الظاهر يوحي بالخطر خاصة في الآونة الأخيرة، حيث أصبحت معظم المدن الجزائرية عبارة عن بنايات غير مكتملة الإنجاز، مما أثر سلباً على المظهر الجمالي للمدينة، فكان القانون رقم 08-15 بمثابة حل للحد من هذه الظاهرة، خاصة فيما يتعلق بتسوية البنايات، ليليه بعدها المرسوم التنفيذي رقم 22-55 ليحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.

Construction contracts are considered as a basic method that allows for monitoring construction works and verifying the consistency of the project to be completed from the provisions of the planning and construction law. So that the Algerian project organized the reconstruction operations by imposing pre-and post-studies to complete the construction process, which are undertaken by competent authorities to study them, according to legal procedures

stipulated in Executive Decree No.15-19, which determines the modalities for preparing and delivering construction contracts, aiming to maintain public order and security in the country .the society.

However, the appearance suggests danger, especially in recent times, as most Algerian cities have become incomplete building, which negatively affected the aesthetic appearance of the city. Law No 08-15 was a solution to reduce this phenomenon, especailly with regard to Executive No 22-55 to determine the conditions for the settlement of building that do not conform to the valid building permit, to the level of building, followed by the decree.