



جامعة ابن خلدون - تيارت -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة لنيل شهادة الماستر في شعبة الحقوق

التخصص : قانون البيئة والتنمية مستدامة

رخصة البناء في التشريع الجراوي بين القانون والتطبيق

إشراف الدكتورة:

- قاصدي فايزة

من إعداد الطالبة :

- لجدال نصيرة
- بلهادف إكرام

لجنة المناقشة :

الصفة	الرتبة	الأعضاء
رئيسا	أستاذ محاضر أ	سعيد عبد الحميد
مشرفا	أستاذ محاضر "أ"	قاصدي فايزة
مناقشا	أستاذ التعليم العالي	ولد عمر الطيب
مدعوا	أستاذ محاضر أ	عبيد فتيحة

السنة الجامعية : 2024/2023

الشكر والعرفان

بسم الله الرحمن الرحيم

" ربي أوزعني أن اشكر نعمتك التي أنعمت علي

وعلى والدي و أن أعمل صالحا ترضاه وأدخلني برحمتك في عبادك الصالحين."

سورة النمل الآية 19.

الشكر لله عز وجل وعلى نعمه.

نتقدم بجزيل الشكر إلى أستاذتي المشرفة الأستاذة " قاصدي فايضة "

على نصائحها وتوجيهاتها التي أنارت دربنا.

ثم اقدم خالص شكري و عرفاني للأستاذ سي مرابط عبد الرحمان

الذي وقف بجانبنا طيلة في اعداد هذا العمل

كما نتقدم بالشكر والعرفان إلى أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم

مناقشة أطروحتنا وتكبدهم عناء قراءتها وعلى ملاحظاتهم القيمة التي

كانت إضافة بناءة لها.

ونتقدم بالشكر إلى كل الأساتذة وكل من ساهم في إنجاز هذا البحث سواء

بمعلومة، أو نصيحة أو كلمة طيب.

إهداء

بعد مسيرة دراسية دامت سنوات حملت في طياتها الكثير من
الصعوبات و المشقة و التعب.ها انا اليوم اقف على عتبة تخرجي
اقطف ثمار تعبى و ارفع قبعتى بكل فخر.فاللهم لك الحمد قبل ان
ترضى و لك الحمد اذا رضيت و لك الحمد بعد الرضا.لانك
وفقتنى على اتمام هذا العمل و تحقق حلمى...

اهدي هذا النجاح

الى الذي زين اسمى باجمل الالقاب من دعمنى بلا حدود و
اعطانى بلا مقابل

الى من علمنى ان الدنيا كفاح و سلاحها العلم و المعرفة الى من
غرس فى روى مكارم الاخلاق داعمى الاول فى مسيرتى و
سندى و تمنيت ان ترى العمل و لكن لم يسعفه القدر.جعله الله مع
النبيين و الصديقين و الشهداء و الصالحين روح و الذى الطاهرة
رحمه الله

الى من جعل الله الجنة تحت اقدامها و احتضنى قلبها قبل يدها و
سهلت لى الشدائد بدعائها لى و الشمعة التى كانت لى فى الليالى

المظلمات سر قوتي و نجاحي و مصباح دربي الى وهج حياتي
(والدتي)اطال الله في عمرها

الى جسر المحبة و العطاء مصدر قوتي اختي الغالية "مسعودة"
لكل من كان عوننا و سندا في هذا الطريق

نصيرة

إهداء

الحمد لله حبا وشكرا وامتنان على البدء والختام ...

(وأخر دعواهم أن الحمد لله ربا العالمين)

بداية أهدي تخرجي وفرحتي إلى من أرادوا بي كسرا فخيبت الله
ظنهم وزدت قوة وجبرا ...

وفي اللحظة الأكثر فخرا اهدي عملي هذا إلى من أرادوا بي كسرا
فخيبت الله ظنهم وزدت قوة وجبرا ...

الذي حصد الأشوال عن دربي ليمهد لي طريق العلم، طاب بك
العمر يا سيد الرجال وطبت لي عمرا يا "أبي الغالي"

إلى قدوتي الأولى ومعنى الحب والتفاني، إلى من جعل الله الجنة
تحت أقدامها وسهلت لي الشدائد بدعائها، إلى التي احتضنتني قلبها
قبل بدنها وسهلت لي الشدائد بدعائها، إلى القلب الدافئ والشمعة

التي كانت لي في الليالي المظلمة سر قوتي ونجاحي، التي طالما
تمنيت ان تقر عينا برؤيتي في يوم كهذا " أُمي الحبيبة"
إلى صديقات المواقف لا السنين شريكات الدرب والطموح البعيد
إلى من كانوا موضع إتكاء "صديقاتي الغاليات"
إكرام

مقدمة

يسعى الإنسان دائما الى تطوير نفسه و تحديث نظام معيشته من خلال إتباعه للعديد من الأساليب التي تعتبر مرآة عاكسة لجميع تطعاته في شتى الميادين المحيط به بما في ذلك مجال تشيد و التعمير .

حيث اجتهد المشرع الجزائري خلال المرحلة التسعينات في وضع منظومة قانونية في مجال التعمير و المجالات المتصلة و المأثرة فيه بغية خلق التجانس بين المصلحة الخاصة للأفراد و المصلحة العامة العمرانية، بعدما تم تعطيل العمل بالقانون 03_87 المتعلق بالتهيئة والعمرانية نتيجة للسلبيات ظهرت فيه، لاسيما الأزمات السياسية التي عرفتھا الدولة الجزائرية و المتمثلة في مرحلة الإنتقال من نظام الاشتراكي الى النظام اقتصاد السوق من خلال الدستور 1989 حيث قام بإصدار قانون رقم 29_90 و النصوص التطبيقية له لتكون بذلك منظومة متكاملة للتهيئة و التعمير في الجزائر، الهدف منها ضبط عملية البناء وإخضاعها لجملة من القيود و الشروط، من خلال الإعتماد على مجموعة من الآليات القانونية المتمثلة في المخططات العمرانية كالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي باعتبارهما أدوات قانونية للرقابة القبلية على عملية البناء و التحكم و التوجيه العمراني.

كما أن المشرع الجزائري و في إطار ضبط عملية البناء و الحد من ظاهرة البناء غير القانوني حيث جعل من الرخص و الشهادات العمرانية أكثر الوسائل الإدارية فعالية في الرقابة النشاط الفردي و التحكم فيه ،من خلال ممارسة الرقابة الإدارية على عمليات البناء و منع الوقوع في المحذور و مخالفة النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعمران .

وبالرغم من المنظومة القانونية و تعدد الأساليب و الآليات القانونية من أجل ضبط عملية البناء و التعمير إلا أن الحد من ظاهرة البناء غير الشرعية ،و العمل على تسوية البناءات المخالفة لقواعد البناء و التعمير، وهذا ما جاء به أول مرسوم تنظيمي رقم 212_85 والتعليمية الوزارية المشتركة الصادرة سنة 1985 المتعلقة بمعالجة البناء غير

القانونية وبينما جاءت بيه من أحكام لتسوية وضعية البنايات حينها إلا أن ظاهرة البناء غير القانونية لم تتوقف بل انتشرت بشكل كبير نتيجة تفاعل عدة أسباب ما يتعلق بالظروف العامة للدولة، وكذا الظروف الخاصة للأفراد حيث نتجت عنها آثار سلبية في عدة مجالات و الميادين سواء الاقتصادية البيئية، الصحة والأمن، والنظام العام، فتعددت عنها ورشات البناء غير مكتملة الإنجاز في معظم المدن الجزائرية و هذا ما أثر على الجانب الجمالي و تشوه العمراني للأحياء و المدن و في هذا الإطار تم استصدار القانون رقم 15_08 المتعلق بالتحقيق مطابقة البنايات و إتمام إنجازها كآلية قانونية لتسوية وضعية البنايات غير القانونية و العمل على إتمام البنايات غير المكتملة الإنجاز للتخلص من السلبيات التي تولدت عنها.

لذا يحتل موضوع التعمير و البناء أهمية كبيرة فهو محل إهتمام الجميع من مواطنين كما يعد جزء مهم في حياة الإنسان و على أنها مجموعة من المعارف و المهارات و انبعاث لثقافة المدن التي تساهم في تطوير الذات بمختلف أفكاره و حياته الاجتماعية و ترجمة لها من خلال فن تنظيم البناء و العمران كما أنها تختلف نوعية البنايات و شكلها و إدماجها في المحيط و احترام المناظر الطبيعية و الحضرية و حماية التراث الثقافي و التاريخي من أجل تحقيق منفعة عمومية لكامل أفراد المجتمع و الدولة سواء، وبالاقتراح مجموعة من النصوص القانونية لتنظيم مسائل المتعلقة بالتهيئة العمرانية و التي أولاها المشرع بحماية وقائية و المتمثلة في سن قوانين عديدة تلزم إقامة اي بناء الحصول على رخصة تتعلق بالبناء في حد ذاته و المكان الذي سيقام فيه، و ذلك للتأكيد من مدى موافقته لقوانين التهيئة و التعمير، والنصوص التنظيمية المتعلقة بحماية البيئة و كذلك يجب الترخيص المسبق من الجهات المختصة عندما يتعلق الأمر بالبناء في المناطق الخاصة ، فإن كانت حماية المحيط والأوساط الطبيعية من اهتمام قانون البيئة. فان قانون التهيئة والتعمير لا يمكن ان يتجاهل ضرورة حماية بعض المناطق نظرا لقيمتها الايكولوجية والجمالية . ونظرا لما

يتضمنه هذا القانون من قواعد آمرة و هدفها تحقيق النفع العام، فإنه يعد أكثر فروع القانون اتصالا بمكافحة تلوث البيئة، و يعتبر الضبط الإداري على وجه الخصوص سلطاته المتعددة من أهم وسائله في هذا الشأن، و تعد من أهم الرخص الإدارية التي أوجدها المشرع و كغيره من التشريعات القائمة على ممارسة أي نشاط عمراني إلا وهي رخصة البناء التي تعد من أهم الرخص الادارية المتطلبة في مجال العمران و على أنها وسيلة و أداة الرقابية تهدف من خلالها مراقبة البناء و احترام القواعد سواء القانونية أو التقنية المرتبطة بالبناء و التعمير و باعتبارها أنها قرار إداريا صادر من سلطة مختصة و مؤهلة، تسعى الى تنظيم المجال العمراني فتطرح العديد من التساؤلات و الاشكالات للعملية بالنظر اولا الى معناها و ثانيا الى مفعولها و الى تأثيرها و النتائج المترتبة عنها، من خلال تبين الإجراءات و الطرق المعمول بها على كل الأفراد و الإدارة التزامها و للحصول عليها تحقيقا للحفاظ على الجانب العمراني و عليه فإن أي إهمال أو تقصير في دراسة هذه الرخصة سينجر عنها عدة مشاكل تؤثر على جميع مناحي حياة الفرد.

أهمية الموضوع:

تظهر أهمية الموضوع من خلال تسليط الضوء على التنظيم القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري بين القانون و التطبيق، وتجسيدها على أرض الواقع بما يستجيب للإستراتيجية التي وضعها المشرع في حماية البيئة .

أهداف الدراسة:

إن الهدف من دراسة هذا الموضوع هو محاولة إعطاء المعنى الحقيقي و الدقيق لقرار لرخصة البناء من خلال كل القوانين و التنظيمات التي تناولتها بإبراز دور وصلاحيات الإدارية في منحها لاسيما أنها تلعب دورا فعالا في تحقيق حماية البيئة بجميع مكوناتها.

أسباب اختبار الموضوع الدراسات:

إن أسباب اختيار للموضوع يعود بالدرجة الأولى إلى دوافع موضوعية وأخرى ذاتية، فالموضوعية تتمثل في كونها من أهم الرخص العمرانية التي شغلت بال المشرع و قد لاقت الاهتمام الوافر بدليل كثرة النصوص القانونية التي تناولها بمعالجة و الدراسات من أجل تفعيل وتحسين أدائها في الميدان بالإضافة الى الكم الهائل من الدراسات والبحوث والنقاشات حول رخصة البناء في مراكز و المخابر البحث.

أما الأسباب الذاتية فتعود الى رغبة الباحث العلمي في معالجة هذا الموضوع والتي من شأنها أن تشكل حافزا و دافع لتناوله بطريقة موضوعية و حقيقية .

إشكالية الدراسة:

وعلى هذا الأساس نطرح الإشكالية التالية:

هل فعلا وفق المشرع الجزائري في تحقيق إتمام فعالية البيئة من خلال رخصة البناء؟

منهج الدراسة:

للإجابة على هذه الإشكالية تم الاعتماد على المنهج الوصفي من خلال إعطاء المعلومات الوصفية التي تتمثل في وصف رخصة البناء و البيئة، والمنهج التحليلي من خلال إعطاء المعلومات الاستقرائية التي تتمثل في التحليل والتعليق على مختلف النصوص القانونية التي عالجت الموضوع.

خطة الدراسة :

للإجابة على الإشكالية المطروحة وفق المنهج تم التطرق إلى الخطة التالية:

حيث خصصنا الفصل الأول النظام القانوني لرخصة البناء، والذي أدرجنا فيه
مبحثين، اذا تطرقنا في المبحث الأول النظام القانوني لرخصة البناء للتنظيم المجالي و
العمراني في ظل القانون رقم 29.90.

أما المبحث الثاني النظام القانوني لرخصة البناء لتحقيق بيئة عمرانية مستدامة في ظل
القانون رقم 15.08

وأما الفصل الثاني فناقشنا فيه تكريس البعد البيئي لآليات الرقابية السابقة واللاحقة
لعملية البناء ، و قسمناه هو أيضا الى مبحثين

حيث تناولنا في المبحث الأول دراسة التأثير على البيئة آلية رقابية وقائية على البناء لحماية
البيئة وفي المبحث الثاني آلية الرقابية الإدارية لرخصة البناء والرقابة اللاحقة لها آليات
وقائية لحماية البيئة.

وفي الختام قدمنا حوصلة عامة عن كل ما جاء في هذه الدراسة، وابرز مدى حرص
المشرع الجزائري لحماية فعالة للبيئة من خلال رخصة البناء و باحترام قواعد التهئية والتعمير
لحماية العقار الحضري، وهذا من خلال الصلاحيات المخولة للسلطة الادارية للتدخل عن
طريق ترسانة النصوص القانونية الصادرة في هذا المجال ، و برغم النقائص والثغرات التي
يجب أن تستدرك والمشوهة للنظام العام الجمالي والبيئي للمدن، وضعنا جملة من التوصيات
والنتائج على ضوء ما توصلت اليه هذه الدراسة لرفع مستوى تحضر الفرد والمجتمع على
حد سواء، و توعيتهم بأهمية تراخيص البناء وأول هذه التراخيص هي رخصة البناء.

الفصل الأول

النظام القانوني لرخصة البناء

إن الضمان الأساسي لاحترام قواعد العمران، هي أن تستند أعمال البناء إلى ضرورة الحصول على ترخيص مسبق، ليتمكن الأفراد من تلبية حاجياتهم المختلفة من البناء، ومن جهة أخرى المحافظة على مقتضيات النظام العام العمراني، بمفهومه التقليدي والحديث، وهنا يظهر الدور الهام لوجود رخصة البناء، كعمل قانوني صادر عن سلطة إدارية، وهي وسيلة أساسية لتنظيم وإدارة المباني المنشأة وأداة للمواصلة الرقابة على المحيط العمراني، فكل دول من دول العالم تسعى لتنظيم عملية البناء بهدف تحقيق الإزدهار والرفي للمجتمع، وقد اهتمت الدولة الجزائرية بعملية البناء من خلال التشريعات والتنظيم لمنح الرخصة، ولذا اعتبر المشرع الجزائري رخصة البناء تجسيدا فعليا لقواعد العمران وحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ويضمن المحافظة على البيئة.¹

وعليه سوف نعالج هذا الفصل من خلال بحثين، نتطرق في المبحث الأول إلى النظام القانوني لرخصة البناء للتنظيم المجالي والعمراني في ظل القانون رقم 90.29 ثم نتطرق في المبحث الثاني إلى النظام القانوني لرخصة البناء لتصنيف بيئة عمرانية مستدامة في ظل القانون رقم 08-15.

¹ -بن فاطيمة بوبكر "البيئة والعمران" مطبوعة، جامعة الدكتور مولاي الطاهر سعيدة كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة 21/20 ص 57.

المبحث الأول: النظام القانوني لرخصة البناء للتنظيم المجالي والعمراني في ظل القانون رقم 90 - 29.

تعد رخصة البناء عنصرا فاعلا وبارزا في مجال البناء والتعمير باعتبارها وسيلة الضبط الإداري لضمان احترام القواعد الخاصة بالبناء على الأراضي¹، لا يمكن تحديد هوية رخصة البناء الا من خلال تحليل معظم المتطلبات القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، بداية بالقانون 29-90 الذي يعد النواة الحقيقية لتنظيمها وصولا إلى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتضمن كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها والذي يجسد الجانب العملي والتطبيقي لرخصة البناء.

وعليه سنتطرق إلى تعريف رخصة البناء **المطلب الأول** مرورا بنطاق تطبيق رخصة البناء **المطلب الثاني** وصولا إلى آلية دراسة طلب رخصة البناء وإجراءات الحصول عليها **المطلب الثالث**.

المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء.

إن قانون 29-90 لم يعرف رخصة البناء وإنما اكتفى بتحديد أعمال البناء الخاضعة إليها مما يتحتم علينا الرجوع إلى الفقه من أجل وضع تعريف دقيق لها ومن ثم تحديد خصائصها.

¹ -ديب فاطنة، "النظام القانوني لرخصة البناء في ضوء المرسوم التنفيذي رقم 15-19" مجلة تشريعات التعمير والبناء المركز الجامعي مغنية، العدد الثالث سبتمبر 2017، ص 250.

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء

عند تصفح القوانين المنظمة لل عمران في بلادنا نجدنا لم تعط تعريف خاصا برخصة البناء¹، ومن أجل تحديد أفضل ما ورد بعض التعاريف لرخصة البناء نذكر منها:

حيث عرفها الدكتور محمد الصغير يعلي على أنها: "القرار الإداري الصادر من سلطة إدارية مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمراني"²

وعرفها الدكتور عزري الزين: "رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص طبيعيا أو معنويا ، بإقامة بناء جديدا وتغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران"³.

فوفقا لهذا التعريف، فإن رخصة البناء تعد شرطا أساسيا مسبقا لأي أعمال بناء حيث تعمل كآلية رقابية مسبقة لاستخدام الأرض والمساحة.⁴

وبالرجوع لقانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم فإنه لم يعطي تعريف لرخصة البناء واكتفى بذكر أنها تشترط من أجل تشيد البنايات الجديدة وتمديدتها أو ادخال تغييرات عليها أو للتدعيم أو للنسيج.⁵

¹ -ديب فاطنة، "النظام القانوني لرخصة البناء في ضوء المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المرجع نفسه.

² -يعلي محمد الصغير: تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، تبسة، عدد 01-2007 ص 18.

³ -الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني، العدد 9، جويلية 2005، ص 135.

⁴ -السهلي زهدور، "الرخص كنظام لحماية البيئة"، مجلة القانون العقاري البيئة (مجلس سداسية محكمة في الدراسات القانونية) جامعة مستغانم، الجزائر، العدد الأول، جوان 2013، ص50.

⁵ -المادة 52 من القانون رقم 90-29 المتعلق التهيئة والتعمير ،جريد الرسمية عدد 52، مؤرخة في 02/12/1990معدل و متمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخة 14/08/2004 جريد الرسمية عدد51،مؤرخة في 15/08/2004.

فرخصة البناء هي أداة المراقبة القانونية الأساسية في شؤون التخطيط الحضري حيث أنه يمثل مطلباً أساسياً قبل البدء في تشييد مبنى جديد أو تعديل المنشأة¹.

وأخضع المشرع الجزائري في قانون البيئة مشاريع التنمية والمنشآت والمصانع وبرامج البناء والتهيئة والتي تؤثر على البيئة بصفة مباشرة أو غير مباشرة، إلى دراسة تأثير أو لموجز تأثير على البيئة مسبقاً².

ويمكن إعطاء تعريف لرخصة البناء كذلك بأنها عملية البناء أرادها المشرع أن تكون مستدامة وفق لمفهوم التنمية التي تلبي احتياجات الحاضر دون رهن احتياجات الأجيال القادمة هذا التعريف الذي ورد في القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة والقانون 06-06 المتعلق بالقانون التوجيهي للمدينة هو ترجمة لتطلعات العمومية في بلادنا وضرورة حتمية، وكانت هناك حاجة لإنشاء إطار قانوني مناسب يكون بمثابة ورقة طريق لمنع إصدار رخصة البناء في حالة عدم الإمتثال للشروط المتعلقة بحماية البيئة³.

فرخصة البناء إذن من الناحية القانونية قرار إداري من قبيل الأعمال الإدارية لأنها تتميز بالخصائص العامة للقرار الإداري⁴.

ومن خلال التعاريف السابقة نستنتج أن رخصة البناء تكون سابقة وهو أمر ضروري في جميع أنواع عمليات البناء وهي بذلك عبارة عن رقابة تقنية مسبقة في بناء واستخدام

¹ - شهرزاد سي مرابط، إشكالية البناء الفوضوية وأثرها على البيئة العمرانية، مجلة الدراسات القانونية والسياسية كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثلجي الأغواط، الجزائر، العدد 04 جوان 2016، ص 312.

² - المادة 15 من القانون رقم 03-10 مؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة الصادرة في 20 جويلية 2003.

³ - سليمان صافية، الإطار التشريعي لرخصة البناء مقال منشور بمجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، جامعة ابن خلدون تيارت، المجلد 06 السنة 2019 ص ص 71-72.

⁴ - فيصل بوعقال "منازعات رخصة البناء" مذكرة ماجستير في القانون الإداري، جامعة باجي مختار عنابة، 2012، ص

الأراضي العمرانية، ويجب أن تراعي الجهة الادارية المختصة في منح رخصة البناء احترام القوانين المنظمة والمعمول بها والمسيرة لحركة البناء والتعمير والمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير، والتي تضمن التعايش بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة بالحصول على رخصة البناء وتراعي وتحافظ على المصلحة العامة العمرانية¹.

الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء.

تتميز رخصة البناء بمميزات و خصائص تتميز عن بقية الرخص و الشهادات الإدارية العمرانية الأخرى و هي:

أ- صدور قرار إداري بالبناء من السلطة المختصة: إن رخصة البناء لا تمنح إلا من سلطة إدارية مختصة، فلا يمكن لأي جهة إدارية أخرى²، وإلا تعوض القرار للإلغاء سبب عيب عدم الاختصاص³، وهي إما أن تكون من اختصاص رئيس مجلس الشعبي البلدي حسب مقتضيات المادة 48 من المرسوم التنفيذي 15-19 والتي نصت على أنه " عندما يكون تسليم رخصة البناء من إخصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسة الطلب من طرف الشال الوحيد للبلدية..."⁴، أو من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب ما

1 - عبد العظيم سلطاني "رخصة البناء كآلية للتخطيط العمراني الحديث في الجزائر (دراسات على ضوء أحكام المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بعقود التعمير المعدل والمتمم)، المجلة الجزائرية للأمن والتنمية المجلد 10، العدد 03، جويلية 2021، ص 868.

2 - عيشوبة عمار، "منازعات رخص البناء" وفق التعديلات القانونية والاجتهادات القضائية، عمان، دار الأيام، الجزائر، 2020، ص 17.

3 - عبد العظيم سلطاني، المرجع السابق، ص 869.

4 - المادة 48 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 2015/01/25 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها جريد الرسمية عدد 07 مؤرخة في 2015/02/22 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342 مؤرخ في 2022/11/22 جريد الرسمية عدد 71 الصادر في 2020/12/02.

نصت عليه المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وما جاء فيها بأنه " عندما يكون تسليم رخصة البناء من إختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير..."¹.

ب- أن يكون قرار قبليا: رخصة البناء قرار إداري يجب منحه قبل الشروع في أي عملية البناء من قبل السلطة الادارية المختصة سواء رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، فرخصة البناء ضمانا لاحترام قواعد العمران عموما فهي تهدف إلى الوقاية من مخاطر الكوارث الطبيعية في هذا المجال والتي تمنحها أدوات التعمير².

ج- أن يشمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم.

نصت المادة 52 من القانون التهيئة والتعمير على أنه: "تتشرط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها، ولتتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضلة على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب للتدعيم التسييج..."³.

لذا رخصة البناء تشترط في إنشاء البنايات الجديدة في كل عمليات التغيير والتحسيس مهما كان نوعها التي تطرأ على المباني وبذلك تعتبر قيد على حق البناء الذي يتمتع به المالك.

د- أن يحترم قرار الرخصة أدوات ورخص العمران: تعد رخصة البناء آلية تتدرج ضمن سلسلة من الآليات لمنع ظواهر البناء العشوائي، وبسبب الترابط والاستمرارية بين الآليات،

1 - المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19، المعدل و المتمم، نفس المرجع .

2 - عيشوبة عمار "منازعات رخصة البناء" المرجع السابق ص 18.

3 - المادة 52 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم، مرجع سابق .

فإن هذه السلسلة من أكثر كفاءة لأنها غير منقطعة ومزيد من المردودية، يجب أن تمنح رخصة البناء في ظل احترام¹.

-القوانين المنظمة لحركة البناء والتعمير.

-المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير، ومخططات شغل الأراضي ومخططات التجزئة.

-شهادة التعمير ورخصة التجزئة.

ومنح قرار الرخصة في ظل احترام حقوق الغير: إن رخصة البناء لا تسلم لصاحبها إلا بعد إجراء التحقيق في ملف الطلب من قبل مصالح تقنية متخصصة، ويصدر قرار رخصة البناء بعد ذلك بملاحظة مهمة وهي أنه يحق لطالب رخصة البناء مباشرة الاشتغال مع ضرورة احترام حقوق الغير².

المطلب الثاني: مجال تطبيق رخصة البناء.

يمكن من دراسة مجال تطبيق رخصة البناء على مستويين، الأول موضوعي تحدد من خلاله أعمال البناء محل الترخيص، والثاني مكاني أي من حيث المناطق التي تستلزم فيها الرخصة مهما كان نوع البناء والغاية منه، وهو ما سنوضحه كما يلي:

الفرع الأول: المجال الموضوعي لرخصة البناء.

المقصود بالنطاق الموضوعي لتطبيق رخصة البناء تحديد تطبيقها من حيث موضوع هذه الرخصة، وتوضيح الأعمال العمرانية والإنشائية محل الترخيص، في ما يخص إنشاء مبنى توسيعه أو تحديده و غيرها، إلا فهي مخالفة لأحكام قانون العمران، والمشرع الجزائري

¹ - عيشوية عمار، المرجع السابق، ص20.

² - المواد من 690 وما بعدها من القانون المدني الجزائري، الصادر بموجب الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، ج.العدد 78 لسنة 1975، المعدل والمتمم.

نص على ذلك في أول قانون متعلق برخصة البناء هو القانون رقم 82/02 المؤرخ في 06 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الأراضي.¹

تحديد أعمال البناء الخاضعة للترخيص²: " مع أن تم إلغاء هذا القانون بموجب القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ويحدد هذا الأخير أيضا الأعمال والأنشطة التي تتطلب الحصول على رخصة البناء في المادة 52 بأنه: "تتطلب رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتهديم البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج³.

وعليه فإن البدء أي عمل من هذه الأعمال قبل الحصول على رخصة بناء من الجهة الإدارية المختصة تكون لها أعمال مخالفة للقانون لذلك من الضروري فرض عقوبات مناسبة على المخالفين.⁴

حيث تطرق المشرع الجزائري إلى الأشغال الخاضعة لرخصة البناء بموجب نص المادة 53 من القانون رقم 29/90، وكذا نص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 فيما يلي:

أولا: تشييد المباني الجديدة.

1 - قانون رقم 82-02، المؤرخ في 06/02/1982، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية العدد 06 لسنة 1982.

2 -ورد ذكرها بالمادة الثانية : -بناء محل أيا كان تخصيصه.

-اشتغال تغيير واجهة أو هيكل بناية.

-الزيادات في العلو.

3 -المادة 52 من القانون رقم 90-29 ، المعدل و المتمم، المرجع السابق .

4 -حجاج هواري، عبادي محمد، "رخصة البناء وأثرها على التهيئة العمرانية، مذكرة شهادة ماستر، جامعة عمار ثلجي بالأغواط، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015، 2014، ص 16.

البناء هو عملية إنشاء مبنى من الصفر والبدء في تشييده لأول مرة¹ وبالتالي فإن تشييد مبنى يكون من خلال القيام بعملية تشييد حديثة وجديدة لبنانية، باستخدام مواد مخصصة للبناء مثل الإسمنت والجبس والحديد وغيرها، يجب أن تكون الهياكل مثبتة بإحكام على الأرض ولا يمكن فصلها دون هدمها أو اتلافها²، وقد حددت المادة 6 من القانون رقم 15/08 المتعلق بمطابقة البناء³ أنه يمنع القيام بتشييد أي بناية مهما كانت طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة بناء مسلمة من سلطة المختصة في الآجال المحدد قانونا، وقد وسعت المادة 11 منه نطاق إنشاء البناء ليشمل إنجاز بناية أو عدة بنايات على شكل حصص.

ثانيا: تمديد البنايات الموجودة أو تحويلها extensions des constrction existantes

عبر المشرع في المادة 52 المذكورة أعلاه بتغيير تمديد البنايات الموجودة دون تفصيل أي هل قصد التمديد الأفقي لهذا البنايات أم تمديدها العمودي أو هما معا؟ ولعل ما يستوجب لنا بأن المعنى ينصرف إلى توسيع البنايات أفقيا وهو إشارته إلى عمل آخر وهو تعتبر البناء الذي يمس الحيطان وذلك تعليقها وهذا ما يدعونا إلى اعتبارات المقصود بالتمديد هو التوسعة دون غيرها ويوضح بتوسعة هو الزيادة في مساحة أو حجم المبنى، ومثال على ذلك إزالة حائط فاصل بين حجرتين صغيرتين كعلها حجرة واحدة كبيرة أو إزالة حائط فاصل بين شقتين كعلها شقة واحدة⁴.

¹ -عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الانسانية، جامعة محمد خيضر بسكر جوان 2005، ص 04.

² -بالة عبد العالي، "الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحداث التعديلات"، والنشر لجامعي الجديد تكمان، الجزائر، 2021، ص 84.

³ -المادة 6 من القانون رقم 08-15 يحدد قواعد مطابقة البنايات واتمام انجازها المعدل ، جريد الرسمية العدد44، مؤرخة في 2008/08/13.

⁴ -عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق ص ص 140، 139.

ثالثا: تغيير البناء modification de construction

إذا كان التوسيع من داخل المبنى، فإن التغيير هو التغيير طابع المبنى خلافا لما هو محدد في رخصة البناء المستخرجة عن طريق تغيير الجدار المؤدي إلى المساحة العامة أو جدار الكتلة أو الواجهة الخارجية المطلة عليه¹، وقد حدد المشرع في المادة 52 المقصود بالتغيير، فهو يشمل فقط الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية للمبنى والتي تقضي إلى ساحات عمومية، وعليه فالمقصود بتغيير البناء في المادة 52 فهو تعلية المبنى أو التعديل في الواجهة الخارجية له.

رابعا: إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج أو التسييج la réalisation de mur de soutènement et de cloture en dur

المقصود بتدعيم المباني هو تقوية المبنى القائم وإزالة العيوب وعلى هذا النحو يتطلب القانون الحصول على ترخيص قبل القيام بالأعمال حيث يمكن أن تكون خطرة للغاية وتتطلب رقابة إدارية وفنية خاصة من قبل السلطات الضبط²، أما التسييج فهو إقامة جدار يحيط بالفناء الخارجي³.

الفرع الثاني: النطاق المكاني لرخصة البناء.

نقصد بالنطاق المكاني لرخصة البناء بيان مدى سريانها على البناءات والأماكن والمناطق المقام بها أعمال أيا كان نوعها، والتأكيد من تطبيق الأحكام المقررة في القوانين المنظمة للبناء والتهيئة والتعمير.

¹ -بللة عبد العالي، "الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحداث التعديلات"، المرجع السابق ص 96.

² -عزري الزين، "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مصلحة العلوم الانسانية، العدد 8، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، جوان 2005، ص9.

³ -بالة عبد العالي، المرجع السابق ص 96.

بالرجوع للقانون رقم 102/82 الملغى بالتحديد المواد 03 و 05 و 06 منه نجدها حددت الأماكن التي يستوجب فيها الحصول على رخصة بناء كقاعدة عامة واستثنى بموجب نفي المادة الرابعة (04) منه بعض الأماكن التي تعض فيها الأشغال من رخصة البناء كما جاء في ما يلي:

أولاً: أعمال البناء والبنائات المعنية بالحصول على رخصة البناء .

حدد القانون رقم 02/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الأماكن التي تشترط فيها رخصة البناء بالتفصيل²، غير أن المادة 53 من القانون رقم 90-29 نصت على نه: " لا تخضع لرخصة البناء البنائات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافرها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء".

ثانياً: أعمال البناء والبنائات المعفاة من الحصول على رخصة البناء .

كما نصت المادة الأولى في فقرتها الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها بأنه: " ولا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات".

المطلب الثالث: آلية دراسة طلب رخصة البناء وإجراءات الحصول عليها.

¹ - القانون رقم 02/82 ، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، المرجع السابق.

² - المادة 3 من القانون رقم 02/82 المرجع نفسه.

لم يترك المشرع الجزائري حرية البناء دون قيود بل وضع حدودا وفق نظام قانوني صارم لحماية المصلحة العامة العمرانية، نظرا لأهمية رخصة البناء ويفرض المشرع الجزائري هذه الرخصة على تشييد البناء أو تحويله دون النظر إلى المستفيد منه إن كان شخصا طبيعيا أو معنويا، عالما أو خاصا حيث أن الجميع يخضع لأحكام القانون في هذا العدد¹.

وباعتبار أن رخصة البناء قرار إداري يشترط لإصدارها إتباع إجراءات قانونية معينة حددها القانون رقم 29/90، وأقرها المرسوم التنفيذي رقم 19/15 سوف نتطرق في (الفرع الأول) إلى دراسة طلب رخصة البناء وتشكيلة الشباك الوحيد وكيفية تسييره (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الشباك الوحيد آلية للدراسة طلب رخصة البناء.

إن دراسة طلب رخصة البناء تتم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية المستحدث بموجب نص المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 وليس على مستوى المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، كما كان معمولا به في ظل المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الملغى².

فبعد تعديل هذا المرسوم التنفيذي ثم إضافة الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية، بحيث يتم استحداث الشباك الوحيد للبلدية الذي يتكون من الأعضاء الدائمين والأعضاء المدعويين يمكن أن يكون حاضرين أو ممثلين كما يمكن فتح الشباك الوحيد للولاية على مستوى مديرية

¹ - حوحو رمزي، "رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري" مقال منشور بمجلة المفكر كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة العدد الرابع، أبريل 2009، ص 08.

² - بالة عبد العالي: "الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحداث التعديلات، النشر الجامعي الجديد، بدون طبعة، تلمسان الجزائر 2021، ص 108.

التعمير والهندسة المعمارية والبناء، كما يمكن الإستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد الإفادة في أعماله¹.

سنحاول من خلاله إعطاء تشكيلة الشباك الوحيد وكيفيات تسييره وإختصاص تسليم رخصة البناء.

أولاً: تشكيلة الشباك الوحيد وكيفيات تسييره.

وضحت المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 تشكيلة الشباك الوحيد للبلدية التي يتم إنشاؤه بموجب قرار صادر عن رئيس الدائرة المختص إقليمياً² ويتم فتح الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية على مستوى المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير³، كما يتم فتح الشباك الوحيد للولاية على مستوى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء.

سير عمله:

حيث يجتمع الشباك الوحيد بمقر البلدية مرة واحدة كل ثمانية أيام في دورة عادية وفي كل دورات غير عادية إلا للضرورة، ويتم ارسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة ضرورية إلى الأعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل خمسة أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع.

¹ -سي مرابط عبد الرحمان، "الوظيفة البيئية لقواعد التهيئة والتعمير" أطروحة دكتورة جامعة ابن خلدون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2021-2022 ص333.

² -بالة عبد العالي "الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحداث التعديلات" المرجع السابق ص109

³ -المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم. المرجع السابق .

أما الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية والشباك الوحيد للولاية فيجتمعان مرة واحدة كل خمسة عشر يوما على الأقل، حسب الضرورة بعد استدعاء من رئيس قبل خمسة أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع.¹

يجب على مقدم طلب رخصة البناء إرسال الطلب والملفات المرفقة في غضون ثلاث أيام نسخ بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية ولبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود القطعة الأرضية المرفقة ب 8 نسخ، الذي يقدم وصل الإيداع بعد تسجيله في نفس اليوم وتحقيق من الوثائق اللازمة التي يجب أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات على النحو المنصوص عليه²، كما يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل وفق النموذج المرفق والمحدد بالمرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم³.

حيث تجمع الموافقات والآراء لدى الأشخاص العموميين أو المصالح أو عند الاقتضاء لدى الجمعيات المعنية بالمشروع بعد ثمانية أيام ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي للرد وفي حالة السكوت فتعتبر ذلك كأنهم أصدروا رأي بالموافقة بعد تذكيره مدته 48 ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي تراعي ضوابط الأمن .

ويستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين كل مصالح الدولة المتواجدة على مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية وهم مصالح الدولة المكلفة بالعمران، مصالح الحماية المدنية لتشديد بنايات ذات استعمال صناعي وتجاري وبصفة عامة كل بنايات تستعمل لاستقبال الجمهور وكذا بالنسبة لتشديد بنايات سكنية هامة لا يمكن أن تكون موضوع تبعات خاصة لاسيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية.

¹ -المادة 58/4و5و6و7و8 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل و المتمم مرجع نفسه.

² -سي مرابط عبد الرحمان، المرجع السابق، ص334

³ -المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق .

عندما تكون مشاريع البناء موجودة في المناطق أو المواقع مصنعة في إطار التشريع المعمول به، مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة مصالح الدولة المكلفة بالبيئة.¹

ثانيا: اختصاصات تسليم رخصة البناء .

حدد المشرع الجهات المختصة بإصدار قرار رخصة البناء وذلك في شخص

رئيس المجلس الشعبي البلدي كاختصاص أصيل، غير أنه يمكن للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير يختص في حالات حددها القانون².

اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي يمنح رخصة البناء :

يتمتع رئيس المجلس الشعبي البلدي بالأولوية في طلبات رخصة البناء، إما بصفته ممثلا للبلدية أو بصفته ممثلا للدولة³، و التي تعطي الصلاحية لها دون غيره من أجل تسليم رخصة البناء ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع الاختصاصات و البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ، تبين لنا بأن رخصة البناء المسجلة من طرف الديوان ما هو إلا وثيقة مبدئية للحصول على رخصة البناء التي تسلم اجباريا من طرف البلدية⁴ .

ولقد عدت المادة 65 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير حالات كل صفة كما يلي: بصفته ممثلا للبلدية: يكون في حالة إما إذا كان العقار أو البناءات موضوع طلب رخصة البناء الواقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، مع ضرورة اطلاع

¹ -المادة 47 / 1 و 2 و 3، المرجع نفسه.

² -عبد القادر دراجي، "إجراءات منح القرار المتعلق برخصة البناء"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، بجامعة الحاج لخضر، باتنة بكلية الحقوق والعلوم السياسية، ص179.

³ -محمد الأخضر بن عمران " إجراءات منح القرار المتعلق برخصة البناء" مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة باتنة 1، العدد السادس جوان 2017، ص127.

⁴ - قرار مجلس الدولة الجزائري، (الغرفة الثالثة)، رقم 005594، مؤرخ 08-01-2003، نقلا عن عيشوية عمار، المرجع السابق، ص120.

الوالي على نسخة من هذه الرخصة، وهذا حسب ما جاء في نص 65 من ق 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04.

الوزير المكلف بالتعمير: طبق للمادة 67 من القانون 29/90 يعود الاختصاص للوزير بتسليم رخصة البناء بالنسبة للمشاريع ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية وذلك بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين.

ويوزع الاختصاص في منح رخصة البناء على حسب كثافة الأنشطة العمرانية (إعمال البناء).¹

الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة البناء.

لمنح هذه الرخصة² الإدارية، في إطار ممارسة عملية الرقابة المسبقة على أعمال البناء من خلال رخصة البناء نجد أن المشرع قد حدد مجموعة من الإجراءات التي يتوجب على طالبها وعلى الإدارة على حدّ سواء احترامها من أجل إضفاء المشروعية على قرار منحها³.

إذا أنه حدد الشروط في ما يتعلق بالطالب ومنها ما يتعلق بالجهة التي تمنحها هذه الرخصة وأخرى تتعلق بنوع البناء وما يجب أن يحتوي عليه الملف التقني الذي يقدم للإدارة.⁴

أولاً: طلب رخصة البناء.

إن طلب الحصول على رخصة البناء ليس طلبا عاديا كغيره من الطلبات، فإذا كان الطلب منهجيا فإنه يشكل الرافعة المادية والسبب الخفي لوجود القرار الإداري الصادر كعمل

¹ - محمد الأخضر بن عمران، نفس المرجع، نفس الصفحة .

² - استعمل المشرع المصري في قوانينه العمران القديمة مصطلح: الرخصة ثم استعمل في القوانين الحديثة مصطلح الترخيص، اما المشرع الجزائري فقد حافظ على ذات المصطلح، الرخصة.

³ - بالة عبد العالي: "الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحداث التعديلات"، المرجع السابق، ص99.

⁴ - حمدي باشا عمر، "منازعات التعمير" الطبعة الثانية، الجزائر بدار الهومة، 2021، ص 70.

قانوني¹، حيث نصت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، على أن يقدم طلب رخصة البناء من طرف المالك أو موكله أو مستأجر لديه أو هيئة أو المصلحة المختصة لهما قطعة الأرض أو البناية وهو ما يدفعنا إلى تحديد صفة طالب رخصة البناء، ومحتوى طلب رخصة البناء.²

1- صفة طلب رخصة البناء :

لقد نصت المادة 50 من قانون التهيئة على أن حق البناء مرتبط بحق الملكية وبالتالي لا يجوز لغير المالك الأرض أن يجعل على هذه الرخصة، غير أن المرسوم التنفيذي 19/15، لم يجعل حق البناء قاصر على المالك فقط بل وسع من نطاق صفة طلب رخصة البناء من المالك الأصلي للعقار إلى وكيل المالك أو المتأجر لديه المرخص له قانونا أو التهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو البناية وذهب إلى أبعد من ذلك أين أقر أحقية صاحب الحياة الحصول على رخصة البناء.³

إذن من خلال هذين المادتين نوضح الأشخاص التي تتوفر فيهم الصفة القانونية بطلب رخصة البناء وهم:

أ- المالك: هو الشخص الذي يملك قطعة الأرضية استنادا للعقد رسمي للملكية⁴ كما جاءت المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19، أنه من أجل إثبات صفة المالك يرفق طالب رخصة البناء ملف بنسخة من عقد الملكية لكنها لا توضح إن كان يشترط سند ملكية المشهر في المحافظة العقارية أم لا.

¹ - عيشوية عمار، "منازعات رخص البناء وفقا للتعديلات القانونية والاجتهادات القضائية"، المرجع السابق ص 56.

² - المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المعدل و المتمم، المرجع السابق.

³ - بن صالحية صابر، "الرقابة السابقة على عمليات البناء في التشريع الجزائري"، دار التعليم الجامعي، الجزائر 2020 ص 177.

⁴ - نصت المادة 674 من القانون المدني على أن "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستغل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة".

ب-الحائز: أجاز القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري لصاحب شهادة الحياة الحق في طلب رخصة البناء¹، إذا توفرت فيه شروط الحياة المنصوص عليها في المادة 39 منه.

ت-الوكيل: للوكيل الحق في طلب رخصة البناء وذلك عن طريق توكيل². طبقاً للأمر 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

ث-المستأجر المرخص له قانوناً: استناداً لنص المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19-15 يمكن لمستأجر العقار سواء الأرض أو بناية أن يطلب رخصة البناء ويجب أن يرفق طالب رخصة البناء بترخيص من المالك ونلاحظ أن ترخيص يختلف عن الوكالة³.

ج-الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية:

طبقاً للمادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق الذكر، فالهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية يمكنها أن تطلب رخصة البناء وعلى ذلك يجب استظهار العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو النيابة أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصاً معنوياً⁴.

ج-المستفيد من عقد الإمتياز: يعرف الإمتياز بأنه نظام تمنحه الدولة بموجبه الأرض لمستثمر معين لفترة زمنية محددة من أجل تحقيق مشروع اقتصادي (سلع خدمات) مقابل رسوم امتياز، كما يمكن للدولة التنازل عن حق الإمتياز⁵.

¹ سي مرابط، عبد الرحمان، المرجع السابق ص 325.

² نصت المادة 571 من القانون المدني على أنه: "الوكالة أو النيابة هو عقد بمقتضاه يفوض شخصاً آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه.

³ -المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المعدل و المتمم، المرجع السابق .

⁴ -بن صالحية صابر الرقابة السابقة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص 178.

⁵ -بن صالحية صابر، المرجع نفسه ص 179.

واستنادا للمادة 54 من القانون رقم 05-16 المتضمن قانون المالية لسنة 2006¹ التي نصت " إن عقد الإمتياز يخول للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء².

خ-المركبي العقاري: طبقا لنص المادة 03 من القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، حيث عرفت الحرفي العقاري بأنه " بعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بناية تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأخيرها" وعليه نستنتج أنه للمركبي العقاري الصفة القانونية لطلب رخصة البناء طبقا لقواعد العمرانية(قانون التهيئة، والتعمير وقانون مطابقة البناء، وإتمام انجازها).

2-محتوى طلب رخصة البناء :

يجب على صاحب الطلب أن يرفق ملفه بوثائق تثبت صفته القانونية اتجاه العقار وبمستندات خاصة بالبناء تتمثل في ملف إداري وملف يتعلق بالهندسة المعمارية والهندسة المدنية وملف تقني³.

وكل هذه الملفات تحتوي على وثائق تبين مدى انسجام مشروع البناء مع قواعد العمران ومدى انسجامه مع قواعد حماية البيئة⁴.

¹ -قانون رقم 05-16 مؤرخ في 31/12/2005 المتضمن قانون المالية لسنة 2006، جريد الرسمية عدد85 مؤرخة في 2005/12/31.

² -المذكرة رقم 2037، المؤرخ في 18/04/2005 الصادر عن المدير العام للأملاك الوطنية، المعقدة بالتنازل أو منح حق الامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

³ -للتفصيل أكثر ننظر الى المادة 43 من القانون 15-19 المعدل و المتمم ،المرجع السابق .

⁴ -سي مرابط عبد الرحمان ،المرجع سابق ، ص ص 328،329.

ثانيا: دراسة طلب رخصة البناء والبت فيه.

بعد أن تكون الأطراف المعنية قد قدمت المستندات اللازمة للحصول على رخصة بناء وتأكدت السلطة الادارية المختصة محل وجود قطعة الأرض، بمنح طالب الرخصة وصل استسلام بدون فيه تاريخ الطلب ومن ثم تكون الادارة ملزمة قانونا بالنظر في هذا الطلب و اتخاذ قرار في غضون المهلة القانونية.¹

بعد الانتهاء من التحقيق في الملف تأتي مرحلة الدراسة وعليه سنتحدث في هذا العنصر عن ما كان عليه الحال في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى) وما هو كائن حاليا في إطار المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

1/الهيئة الادارية المكلفة بدراسة ملف رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي

رقم 91-176

أحيانا تكون السلطة الإدارية التي تقوم بالدراسة والبت في طلب رخصة البناء هي نفسها الهيئة الادارية التي تتولى بإصدارها.

2/اللجنة المختصة بدراسة ملف رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم

15-19.

يوجد لدى كل من البلديات وهيئات التشييد مهندسون متخصصون في البناء والهندسة المعمارية فوزع المهام المتعلقة بالتحقيق والدراسة والبت في الملف عندما يكون رئيس البلدية هو المختص بتسليم رخصة البناء بينما مديرية التعمير كلفها بالتحقيق، الدراسة والبت في الملفات التي يختص فيها الوالي والوزير المكلف بالعمران بتسليم رخصة البناء ثم تم على إنشاء الشباك الوحيد للبلدية وكلفه بدراسة الملفات طلب رخصة البناء التي يختص رئيس

¹ -بن صالحية صابر، المرجع سابق ص 187.

مجلس الشعبي البلدي بإصدارها، وفي المقابل لذلك استحدثت الشباك الوحيد للولاية ليتولى دراسة ملفات طلب رخصة البناء التي يختص الوالي والوزير المكلف بالعمران بإصدارها ومنه إن هاتين اللجنتين يختلفان من حيث المقر، التنصيب الشكلية والاختصاص¹.

المبحث الثاني: النظام القانوني لرخصة البناء لتحقيق بيئة عمرانية مستدامة في ظل القانون رقم 15.08.

قام المشرع الجزائري بإصدار قانون ظرفي لتسوية البناءات المخالفة لقواعد العامة للعمران فهو القانون رقم 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها.² الذي يراعي و يهدف إلى تسوية كل البناءات المتمم وغير المتمم والذي يسمح للمواطنين بتسوية وضعية بناياتهم والحصول على سندات الملكية، بالإضافة إلى القضاء على تلك الواجهات، الحاشيات، والورشات الغير منتهية³.

بحيث سنتطرق في هذا المبحث إلى مفهوم تحقيق المطابقة البناءات (المطلب الأول) ثم إلى كفاءات تحقيق المطابقة (المطلب الثاني) وأخيرا إلى قواعد إجراء لتحقيق المطابقة وآثارها على البيئة العمرانية (المطلب الثالث).

¹ -يعقوب هناء " النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري" مذكرة ماستر، جامعة خيضر بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية السنة 2020 ص 52.

² القانون رقم 15-08 المتعلق بالمحدد لقواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها. المعدل ، المرجع السابق .

³ بقدر كمال، سعاد يحيوي، شهادة المطابقة آلية قانونية لتسوية وضعية البناءات غير الشرعية، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، مجلد04، العدد02، جوان 2016، ص2

المطلب الأول: مفهوم تحقيق مطابقة البناءات.

وضح لنا المشرع الجزائري لتسوية حالات بعض المباني بمجموعة من القواعد القانونية التي تنظم اجراءات تحقيق المطابقة وإتمام انجازها تتمثل في القانون 08-15¹ المعدل حيث تبين لنا أنه ليس قانونا عقابيا بقدر ما ان تنظيميا بغض النظر أن كل من يخالف أحكامه سيواجه اجراءات ردعية مشددة من المصالح المطبق قانونا،² وعليه سنتناول في هذا المطلب مفهوم تحقيق المطابقة البناءات وخصائصها ثم دوافع وأهداف تحقيق المطابقة الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف تحقيق المطابقة وخصائصها.

أولا: تعريف تحقيق المطابقة.

نصت المادة 2 من القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها³ ، المعدل أنها الوثيقة الادارية تبين تسوية كل ما يخص البناية المنجزة أو الغير المنجزة حسب التشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير، حيث عرف أنه إجراء تختص به الجهة الإدارية بما يخص تسوية وضعية البناءات التي يتم انجازها أو مازالت قيد الانجاز بطريقة مخالفة للقوانين السارية المفعول.⁴

¹ جميلة دوارن ، البناءات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات في العدد الخاص بالملتقى الوطني، اشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، يومي 17-18 فيفري 2013، جامعة محمد خيضر، بسكرة سبتمبر 2013، ص 307.

² بدرة لعور، دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري ، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر، بسكرة العدد الثاني، 10 سبتمبر 2016، ص 131.

³ المادة رقم 2 من القانون 08-15، المرجع السابق.

⁴ ديرم عايدة، تسوية وضعية البناءات غير الشرعية في ظل القانون رقم 08-15 من التشريع الجزائري، مجلة الموثق الصادرة عن الفرقة الوطنية للموثقين، الجزائر، عدد 03، 2014، ص 28.

كما عرفت كذلك على أنها قرار اداري تتخذه الجهة الإدارية والتي تبين مدى توافق وتطابق أشغال البناء والتهيئة المنجزة الواردة في رخص البناء والمتعلق بها.¹

فتحقيق المطابقة هي عملية وتقنية معمول بها لشغل واستعمال الأراضي من خلال الطبيعة الضرورية والقابلة للمعارضة في اطار احترام تام للأدوات التهيئة والتعمير (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي) ومن عدمهما احترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، حيث يستوجب على عملية تحقيق المطابقة منح عقود التسوية التي تحول البناء من مجاله الم.خالف إلى المجال المطابق.²

ثانيا: خصائصها

من خلال التعريف يتضح أن شهادة المطابقة تمتاز بجملة من الخصائص نذكر منها:

1/ يعتبر اسلوب شامل لتسوية وضعية البنايات غير القانونية: إذ أنه يتدخل لتسوية وضعية الوعاء العقاري للبناية والوضعية العمرانية لها بأثر رجعي فحق البناء متفرع عن الملكية. ولا يجوز أن تتم التسوية بخلاف ذلك.³

2/ تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها إجراء إلزامي وإستثنائي:

استثنائي لأن أحكام تحقيق المطابقة بالقانون 08-15 مؤقتة تم استحداثها لمواجهة تسوية وضع استثنائي عام بطبع العمراني الجزائري، ويستمر تطبيقها مدة خمس سنوات ابتداء من تاريخ نشر القانون 08-15 أي ابتداء من 03 أوت 2008، كما بينته المادة 94

¹ بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا للأحداث التعديلات، النشر الجامعي الجديد، تلمسان_ الجزائر، 2021، ص151.

² بوعياذ مليكة، شهادة المطابقة البنايات في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الاقليم، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2013-2014، ص34.

³ بالة عبد العالي، الدليل العلمي في اجراءات تسوية البنايات غير القانونية، النشر الجامعي الجديد ، بدون طبعة ، تلمسان-الجزائر، ص106.

من القانون 08-15 تجدر الإشارة ذات القانون المذكور يحتوي في نفس الوقت نوعين من الأذكار المؤقتة والدائمة، مع العلم أن المشرع لم يكن موفقا في تحديد الاحكام الدائمة من المؤقتة،¹ كما أن عملية التسوية بموجب تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية تكتسي الطابع الالزامي رغم أنها لا تتحول إلا برغبة وطلب حائز البناء عن طريق تقديم تصريح بذلك وهو ما بينته المادة 23 من القانون رقم 15/08.²

3/ ان أسلوب القواعد تحقيق مطابقة البناءات غير الشرعية في القانون 08-15 متأثر بمنهجية معالجة البناءات غير الشرعية في ظل المرسوم 85-212³، المتعلق بمعالجة البناء غير المشروع.

4/ يتمثل تحقيق مطابقة البناءات بأسلوب شامل التسوية، في حالة وجد لتسوية وضعية الوعاء العقاري للبناءية والوضعية العمرانية وهذا بأثر رجعي.⁴

الفرع الثاني: دوافع وأهداف تحقيق المطابقة:

أولاً: الدوافع:

أ- مبررات اللجوء إلى تحقيق مطابقة البناءات:

تعتبر ظاهرة التشوه العمراني ناتج عدم استقرار النسيج العمراني مما أدى إلى كثرة البناءات والأحياء العشوائية،⁵ فقد قام المشرع الجزائري لتسوية حالات البناءات المخالفة

¹ بالة عبد العالي ، الدليل العلمي في اجراءات تسوية البناءات غير القانونية ، نفس المرجع، ص107.

² المادة 23 من القانون رقم 15/08، المرجع السابق .

³ المرسوم رقم 85-212 المؤرخ في 13_08_1985، المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود ومباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط اقرار حقوقهم في التملك والسكن، الجريدة الرسمية عدد 34، 14_08_1985

⁴ سي مرابط عبد الرحمان، المرجع السابق، ص209.

⁵ ناصرية ميمونة، التحول الديموغرافي وآثاره في التشوه العمراني، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الانسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة قسنطينة، 2005، ص15

لقواعد التهيئة والتعمير والتي لم يتم انجازها في الوقت المحدد حسب رخصة البناء المسلمة وهذا من خلال اصدار القانون رقم 08-15 الذي يحدد قانون مؤقت وظرفي بغرض تسوية حالات يستحيل هدمها¹.

وقد اعتمد المشرع الجزائري من خلال القانون على مبررات اللجوء إلى تحقيق مطابقة البناءات تتمثل في:

❖ عدم فاعلية قانون التهيئة والتعمير: تتميز الاحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتهيئة والتعمير بالصعوبة والغموض ومن السهل فهمها دون الاستعانة بالتعليمات الصادرة مركزيا على مستوى السكن والعمران والمدينة كما كانت هذه الأحكام قديمة لعدم مسيرتها الحكومية العمرانية الحديثة².

❖ جانب جمال المنظر العام العمراني للمدينة: إن تحقيق جمال المنظر العام العمراني للمدينة بعد هدف رئيسي حسب ما جاء به القانون رقم 08/15 من خلال ترقية إطار مبنى ذي مظهر جمالي ومهياً بانسجام³، ومن أجل تحسين الوضع حد لعدم اتمام البناءات وبالأخص على مستوى الواجهات المقضية للشوارع والطرق⁴.

❖ عدم فعالية الرقابة الإدارية للبناء: هي من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية وممثلاً للدولة في تنفيذ القوانين والحفاظ على النظام والأمن العمومي، لاسيما الاحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتهيئة والتعمير⁵.

¹ المادة 2 من القانون 08_15، المرجع السابق الذكر.

² سي مرابط عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 211.

³ المادة 15 من القانون رقم 08-15 يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها المعدل، مرجع سابق.

⁴ سي مرابط عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 211

⁵ عيسى بن دوحة، الاطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون تخصص قانون عقاري، جامعة سعد دحلب البليدة، أبريل 2011، ص 61.

وبوجود القانون لجهاز الرقابة الإدارية، إلا أنه يعرف بنقص كبير في الوسائل الإدارية والبشرية المحفزة على تحسين في العمل أكثر، ونجد أن العوامل التي ساعدت في عدم فعالية هذا الجهاز منها الإجتماعية التي تتضمن أزمة السكن الصعبة التي تواجهها الجزائر والنزوح الريفي المتنامي نحو المدن،¹ أما اقتصاديا ككثرة الأراضي التابعة لأملاك الدولة المتواجدة على المحيط العمراني الذي يسهل الاستيلاء عليها من طرف المخالفين.

❖ عدم فعالية الجهاز القضائي في التصدي للبنائات المخالفة لقواعد العمران: لكونها عموما تدفع بعيوب الشكل كعدم تحرير محضر المخالفة حسب الشروط الشكلية والموضوعية المحددة قانونا.

ثانيا: أهداف تحقيق المطابقة:

جاء القانون رقم 15/08 بجملة من الأحكام التي تهدف إلى تسوية وضعية البنائات غير القانونية من أجل تحقيق مطابقتها وجعلها متوافقة مع معايير ومقياس البناء والتعمير.² وللرجوع لأحكام القانون رقم 15/08 وبالتحديد المادة الأولى منه، نجد أنها نصت على المشرع لتحقيق هدفين أساسيين ألا هما هدف عام وأهداف خاصة نذكرها كالتالي:

1/ الهدف العام والرئيسي:

يهدف القانون 15/08 إلى توضيح وتحديد القواعد الأساسية التي تكون بمثابة معايير يتم من خلالها تحقيق مطابقة البناء لنعوض التشريع والتنظيم المعمول بها في تشييد البناء

¹ فوزي مشنان، البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الانسانية والاجتماعية، جامعة قسنطينة، 2009، ص22

² بالة عبد العالي، الدليل العلمي في اجراءات تسوية البنائات غير القانونية، المرجع السابق ص109.

دون عدم الالتزام بها، كما يهدف الى تحديد الاجراءات والآليات القانونية التي تمكن من تسوية وضعية البنايات غير القانونية واتمام وانهاؤه نهائيا وجعلها مطابقة لأحكامه.¹

2/ الأهداف الخاصة للقانون:

نصت المادة الأولى فقرة 2 من المادة 15/08 الأهداف الخاصة له تمثلت في ما يلي:

وضع حد لحالات عدم انهاء البنايات ، تحقيق المطابقة للبنايات المنجزة أو التي هي في طور الانجاز قبل صدور هذا القانون ، تحديد شروط شغل ولا استغلال البنايات، ترقية اطار مبنى ذي مظهر جمالي ومهياً بانسجام و تأسيس تدابير ردية في مجال عدم احترام أجال البناء وقواعد التعمير .

ويهدف كذلك هذا القانون إلى: الرقي بالبيئة العمرانية والبصرية للمدينة الجزائرية من خلال محاولة الرقي بالإطار المبنى ووضع حد للفوضى العمرانية التي تشهدها أحياءنا.

المطلب الثاني: كفيات تحقيق المطابقة.

إن تحقيق المطابقة بموجب القانون بموجب القانون 15/08 كان أوسع مما جاء به القانون 29/90 التي تعتبر وسيلة لتسوية البنايات غير الشرعية وذلك بأسلوب واسع يشمل الوعاء العقاري للبناية والوضعية العمرانية للبناء، فأمام انتشار ظاهرة البنايات العشوائية اتخذت الدولة تدابير جديدة لتسوية وضعية بعضها والتي اعتمدها أصحابها إما بدون رخصة أو فوق أراضي عمومية أو خاصة،² كل هذا طبقا للقانون 15/08 الذي تشمل أغلب

¹باله عبد العالي، نفس المرجع ص110.

² ميمونة سعاد "شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني" مجلة التعمير والبناء جامعة ابن خلدون، تيارت، المجلد 4، العدد 02، العدد التسلسلي، جوان 2002، ص57.

أحكامه إجراء تحقيق مطابقة بعض البناءات المشيدة قبل تاريخ 08 أوت 2008 واستثنى أخرى من المطابقة.¹

وعليه سوف نحدد في هذا المطلب كفاءات تحقيق المطابقة وذلك بذكر نطاق تحقيقها (الفرع الأول) وآليات البت في تحقيق المطابقة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: نطاق تحقيق المطابقة ومعاييرها.

1/ النطاق تحقيق المطابقة:

نصت المادة 14 من القانون 15/08 على أنه "يمكن تحقيق مطابقة البناءات التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية إذا توفرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون" وعليه فإن شهادة المطابقة معنية بكل البناءات الحاملة رخصة البناء إلا أنه بصدور القانون 15-08 فرق بين البناءات المعنية بشهادة المطابقة والبناءات المعفية منها،² وهذا ما سنبينه كالتالي:

أ- البناءات المعنية بتحقيق المطابقة:

يشمل تحقيق المطابقة في مفهوم احكام القانون 15/08 البناءات الآتية:

❖ البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء، فإذا لم تكتمل يتعين على صاحبها انهاءها وفق مواصفات رخصة البناء المطلوبة ليستطيع الحصول على شهادة المطابقة.³

¹ سي مرابط شهرزاد، شهادة المطابقة للبناءات طبقا للقانون رقم 15/08 مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة تيارت، العدد 2، جوان 2014، ص 199.

² دردوري زليخة، "النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة ماستر، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2014، ص 13.

³ بالة عبد العالي، "الدليل العلمي في إجراء تسوية البناءات غير القانونية، المرجع السابق ص 118.

- ❖ البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة وذلك بتشديد بنائية أو استكمال إنجازها نهائياً، فص هذه البنايات لا يسمح لها بالحصول على شهادة المطابقة إلا بعد مطابقتها لمواصفات رخصة البناء.¹
- ❖ البنايات المتممة والتي تحصل صاحبها على رخصة البناء، ذلك أن شهادة المطابقة تمنح للبنايات عند استكمالها بشرط أن تكون مطابقة لبنود وتصاميم رخصة البناء.²
- ❖ البنايات الغير متممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء في هذه الحالات على أصحابها تسوية وضعية بناياتهم يطلب الحصول على رخصة البناء وعند استكمال الاشغال حسب رخصة البناء يمكن لهم الحصول على شهادة المطابقة.³

ب_ البنايات الغير قابلة للمطابقة:

نصت المادة 16 من القانون 15/08 على البنايات التي لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة هي:

- البنايات المستبدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويصح البناء عليها.
- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية وبحماية البيئة والسواحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات بها.

2/ معايير تحقيق مطابقة البنايات:

¹ ميمونة سعاد ، المرجع السابق، ص58.

² عاطف محي الدين، اشكالية البنايات غير الشرعية، إجراء التمديد والتسوية على ضوء القانون 15/08، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، العدد 02، المجلد السادس، سنة 2020، ص 64 .

³ بالة عبد العالي، الدليل العلمي في إجراء تسوية البنايات غير القانونية، المرجع السابق، ص122.

إن تحقيق مطابقة البيانات واتمام اشغالها يتم حسب وضعية حالة كل بناية ويحب أن تعتمد على معايير لتسويتها تتمثل في:

أ_ **الطبيعة القانونية للوعاء العقاري:** يعتبر الأمر بتحديد ملكيته، سواء خاص أو أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية.¹

ب_ **احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء:** بمعنى أن المشروع العقاري يتوافق مع المعايير المعتمدة في صناعة البناء والتشييد بالإضافة إلى ضرورة تحديد شروط البناء والمواد المستخدمة فيه.²

ج_ **تخصيص واستعمال البناية محل طلب التسوية:** يتعلق الأمر بالبناية سواء كان سكني _ تجاري _ صناعي _ حرفي ... إلخ وأيضا بالنشاط الممارس وعلاقته بالمحيط المجاور وبعبارة أخرى، لا تتعارض الأنشطة في موقع البناء مع هذه الأنشطة يعني البناية ذات استخدام سكني فقط فيقبل طلب التسوية، أما إذا كان لممارسة نشاط ما فسيكون مصدر ازعاج للحى، وهنا وبهذه الحالة يتعين الفصل بين النشاط والبناية.³

ج_ مواقع تواجد البناء وربطه بالشبكات:

حيث أجبَر المشرع ضرورة ارفاق ملف طلب التسوية بشهادة ربط الشبكات المختلفة والتهيئة العمرانية التي تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل انهاء هذه الأشغال.⁴

¹ سي مرابط عبد الرحمان ، المرجع السابق، ص 227.

² بودراع حسام الدين، دور قانون مطابقة البناءات 15/08 في ترقية المشهد الحضري للمدينة مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015، ص30.

³ سي مرابط عبد الرحمان ، المرجع السابق ص228.

⁴ المادة 43من القانون رقم 15/08 يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها المعدل، المرجع السابق .

بتوفير الموقع على العناصر التقنية للحياة واتمام التسوية وذلك لحماية مصالح الدولة عند القيام بعملية التقييم المالي للوعاء العقاري بالإضافة إلى إجراء رسوم وحقوق أخرى، أما البناءات المستمدة في مواقع غير معقدة بمختلف الشبكات التي يترتب على صاحب البناءة التكفل باستخدام وتحمل جميع المصاريف وتمنح مهلة 12 شهرا لمباشرة الأشغال، يجب أن يتم تفعيل عشرة مباني أخرى تحت إشراف جمعية أو لجنة الحي تكون بمثابة جهاز تنفيذي، يقوم بتنفيذ عملية التنمية وتهيئة المرافق.¹

الفرع الثاني: آليات البناء في تحقيق المطابقة.

استحدثت المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 15/08 مجموعة من الأجهزة الادارية المكلفة بعملية تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ودراسة طلبات التسوية للبناءات المخالفة لقواعد العمران والبناء في تحقيقها حيث تتمثل هذه الأجهزة في لجنة الدائرة ولجنة الطعن،² التي سنوضحها كالتالي:

أولاً: لجنة الدائرة

لم يتطرق لنا القانون 15/08 ولا المرسوم التنفيذي 155/09 لجنة الدائرة³، وإنما اكتفى بالقانون رقم 15/08 بتحديد الهدف من إنشاء هذه اللجنة، وهذا ما وضحته المادة 32: " تنشأ لجنة بالدائرة تكلف بالبناء في تحقيق مطابقة البناءات، ما بينته أحكام هذا القانون " لا سيما المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09 تشكيله هذه اللجنة.⁴

التي تتكون من: " رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الإقتضاء، مصلحة التعمير للبلدية المعنية، المحافظ العقاري المحتقى إقليمياً، رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة

¹ سي مرابط عبد الرحمان ، المرجع نفسه، ص299.

² بالة عبد العالي، " الدليل العلمي في إجراء تسوية البناءات غير القانونية " المرجع السابق، ص144.

³ نفس الأمر بالنسبة للمرسوم رقم 212/85 هو الآخر لم يعرفها.

⁴ سي مرابط عبد الرحمان، المرجع السابق، ص230.

المعمارية والبناء، رئيس القسم الفرعي للفلاحة، رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية، رئيس القسم الفرعي للري، ممثل مديرية البيئة للولاية، ممثل مديرية السياحة للولاية، ممثل مؤسسة سونلغاز، ممثل الحماية المدنية.¹ كما يجوز للجنة الإستعانة بأي شخص أو سلطة أو بأي لحظة هيئة يمكنها التعاون في أشغالها،² حيث بينت هذه التشكيلة بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا.³ حيث تكلف بالمهام الآتية:

بإستلام ملفات الطلبات وإعدادها لتحقيق المطابقة البنائيات، تسجيل طلبات تحقيق مطابقة البنائيات من تاريخ وصولها، تحضير اجتماعات لجنة الدائرة، إرسال الاستدعاءات إلى أعضاء اللجنة الدائرة مع جدول الأعمال و تحضير تقارير الأنشطة الفصلية.

ثانيا: لجنة الطعن

مع اجتهاد الباحثين يمكن تعريف لجنة الطعن بأنها: " هيئة إدارية تنشأ على مستوى كل ولاية، تتولى مهمة الفصل في الطعن المقدمة بشأن قرارات لجنة الدائرة في إطار تحقيق مطابقة البنائيات غير القانونية الواقعة في مجال اختصاصها"⁴، وجاءت المادة 47 من القانون 15.08 تنشأ لجنة الطعن وتستعين بالبحث في طلبات الطعن، يتولاها الوالي المختص إقليميا أو ممثل عنه⁵، حيث تتشكل اللجنة طبقا للمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 من 155 :

الوالي رئيسا أو ممثله، رئيس المجلس الشعبي الولائي، عضوين (02) من المجلس الشعبي الولائي منتخبين من طرف زملائها، مدير التعمير والهندسة المعمارية والبناء، مدير

¹ بالة عبد العالي، الدليل العلمي في إجراء تسوية البنائيات غير القانونية، المرجع السابق، ص147.

² بالة عبد العالي، المرجع نفسه، ص147.

³ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 يحدد تشكيلة لجنة الدائرة والطعن المكلفتين بالبناء في تحقيق مطابقة البنائيات وكيفية سيرها، المرجع السابق.

⁴ ديرم عايدة، تسوية البنائيات غير المطابقة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص162.

⁵ المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 نفس المرجع.

الأملاك الوطنية (أملاك الدولة) ، مدير المحافظة العقارية، مدير المصالح الفلاحية ، مدير الأشغال العمومية ، مدير الموارد المائية مدير الطاقة والمناجم ، مدير البيئة ، مدير السياحة ، مدير الثقافة و رئيس مجلس الشعبي البلدي المعني.

المطلب الثالث: قواعد إجراءات تحقيق المطابقة وآثارها على البيئة العمرانية .

هناك إجراءات قانونية منصوص عليها بموجب أحكام القانون رقم 15_08 من أجل تسوية البناءات غير الشرعية من حيث طبيعتها العمرانية، موضحا ذلك بجعلها بنايات مترابطة مع قواعد البيئة والعمران لتمثيل وجه جمالي للمدينة من خلال التأكد من إكمال الهيكل والواجهة، كل ذلك لن يتحقق إلا في إطار إجراء تحقيق مطابقة البناءات واطمأن إنجازها¹، وهذا ما سنوضحه كالتالي:

الفرع الأول: قواعد تحقيق المطابقة:

بموجب القانون رقم 15_08 يوضح أن هنا إجراءات قانونية منصوص عليها، باتباعها من طرف كل معني مالكا كان حائزا يسند بدونه قام بتشيد بناية غير قانونية.² بغرض تحقيق المطابقة للبناءات المتممة أو التي هي في طور الإنجاز، بحيث نوضح إجراءات إبداع التصريح مرفق بالملف (الفرع الأول).

أولا: إبداع التصريح مرفق بالملف:

للبدء في اجراءات المطابقة للمباني المخالفة للقانون العمراني، يجب تقديم طلب خطي في شكل تصريح وفقا للبرنامج الملحق³، وجاء المرسوم التنفيذي رقم 156_09 بأن

¹ بالة عبد العالي، "الدليل العملي في إجراءات تسوية البناءات غير القانونية، المرجع سابق ص102.

² لعشاش محمد، تسوية وضعية البناء غير المشرع في إطار القانون 15_08 مقال منشور بالمجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، مجلد 09، العدد 02، ديسمبر 2014، ص263.

³ ينظر إلى الملحق رقم 01 المتضمن نموذج من التصريح المقدم من طرف صاحب البناية محل التسوية في إطار القانون رقم 15_08 يحدد قواعد مطابقة البناءات واطمأن إنجازها.

يتوفر هذا التصريح على مستوى المجالس الشعبية البلدية، مديريات التعمير والبناء ومديريات السكن والتجهيزات العمومية وترقية وتسيير العقاري وحتى على مستوى المصالح غير المركزية بأن يحتوي هذا التصريح عدة معلومات يجب تبنيها مع الملف المرفق بالتصريح.¹

أ_ معلومات التصريح: يتضمن عدة معلومات كالآتي:

معلومات تتعلق بصاحب البناء من حيث الهوية ، معلومات تتعلق بتعويض البناء من حيث الطبيعة ومن حيث حالة الأشغال و معلومات تتعلق بطبعتها عقد التعمير المطلوب حسب حالة كل بناء من بين كل المعلومات الموضح في التصريح وبعد إجراء المعاينة الميدانية تبين مصالح التعمير للبلدية رأيها في طلب تحقيق مطابقة البناء والفصل فيه يكون من اختصاص لجنة الدائرة.²

ب_ **الملف المرفق للتصريح:** يرفق تصريح تحقيق مطابقة البناءات بملف يتكون من وثائق تقنية ووثائق إدارية،³ حسب كل حالة بناءة المذكورين في المواد 19.20.21.22 من القانون رقم 08_15 الذي يبين لقواعد مطابقة البناءات وتمام إنجازها.

ثانيا: دراسة طلب تحقيق المطابقة والبت فيه.

أ_ **دراسة طلب تحقيق المطابقة:** بعد تقديم المعنيين لتصريحهم المرفق بملفاتهم يتم بدء مرحلة دراسة التحقيق في طلب التسوية من قبل فرق التحقيق والمتابعة ويكون على مستوى مصالح التعمير للبلدية وأيضا على مستوى مديرية التعمير الهندسة والبناء التابعة للولاية.⁴

¹ المرسوم التنفيذي رقم 09-156 مؤرخ في 02/05/2009، يحدد شروط و كفيات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في انشاء التجزئات و المجموعات السكنية وورشات البناء و سيرها، جريد رسمية العدد 27 مؤرخة في 06/05/2009.

² سي مرابط عبد الرحمان، المرجع السابق ، ص236.

³ المادة 04 من المرسوم التنفيذي برقم 09_154 الذي يوضح الملف المكون لكل حالة بناءة.

⁴ فايزة جروني_ مليكة جروني. "التدابير المتبعة لتسوية البناءات غير المطابقة في إطار القانون 151/08 مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الشهيد لخضر الوادي، العدد 03، المجلد 69، 2018، ص745.

1- على مستوى مصالح التعمير للبلدية:

بعد إيداع التصريح مرفق بالملف عند مصلحة التعمير التابعة للبلدية المعنية يتكفل فرقة البلدية بالتعمير في هذه الفترة القيام بمعاينة ميدانية للبناء محل تحقيق المطابقة في غضون 8 أيام التي تلبي إيداع التصريح على أساس المعلومات والوثائق.¹ بعد استكمال من إجراءات وفترة المعاينة الميدانية يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بإرسال أربع (04) نسخ من الملف الكامل والتصريح محمل بمحضر المعاينة الميدانية والرأي مصالحي التعمير للبلدية خلال مدة أقصاها (15 يوما) التي تعطي تاريخ ايداع التصريح والملف إلى لجنة الدائرة مع ضرورة إرسال نسخة من الملف للإعلام إلى المديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء التابعة للولاية.²

2- على مستوى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء .

تقوم مصالح الدولة المكلفة بالعمران م.ت.ه.م.ب بدراسة التصريح وجمع الموافقات والآراء من مصالح الدولة بالولاية (الأماك الوطنية_ الحماية المدنية _ الآثار والمواقع المؤهلة للسياحة_ الفلاحة) من خلالها يتعين كل الحالات بإرسال الموافقات ورأيها في غضون (15 يوما) من تاريخ إخطارها³، ويكون هذا الملف في سجل خاص على مستوى مديرية التعمير ويودع من طرفها لدى الأمانة التقنية للجنة الولاية وذلك في أجل شهر 01 من تاريخ استلامها.⁴

¹ سي مرابط عبد الرحمان، المرجع السابق ، ص238.

² سي مرابط عبد الرحمان، المرجع نفسه ، ص239.

³ المادة 11و12 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 ، مؤرخ في 02/05/2009 ، يحدد اجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات ، جريد الرسمية العدد27 ، مؤرخة في 06/05/2009.

⁴ بوشاوش عبد الغني، القانون 08-15 آلية التنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية (رؤية ميدانية بين الأمل والتطبيق (مجلة الحقوق والحريات، قسنطينة، 2013، ص296

ب_ البث في طلب تحقيق مطابقة البناءات من طرف لجنة الدائرة.

بالنظر في المعلومات المقدمة من طرف الأعوان المؤهلين بزيارة موقع البناءات وتحرير محاضر حول مدى مطابقة الأعمال مع رخصة البناء المسلمة يتم تغيير المحضر والملف المتعلق بطلب شهادة المطابقة للجهة المعنية والمؤهلة للفصل في ذلك وإصدار قرار من خلاله إما بالقبول أو الرفض،¹ وفي حالة سكون الإدارة أكد المشرع الجزائري عن عدم ردها على الطلب المقدم خلال الآجال القانونية بعد رفضا ضمينا للطلب، يمكن الطعن فيه وفي قرار الرفض الصريح إداريا وقضائيا بنفس الاشكال والاجراءات المتبعة في الطعن ضد قرار رفض رخصة البناء.²

الفرع الثاني: آثار تحقيق المطابقة على البيئة العمرانية: إن الآثار المترتبة لتحقيق المطابقة البناءات باختلاف وضعية البناءة والجزئية المرتبطة فقد يتطلب في بعض البناءات تسوية الوعاء العقاري والوضعية العمرانية للبناءة فأصبحت البيئة العمرانية مطلبا مهما للتفاعل معه استجابة لمتطلباته.

أولا: تسوية الوعاء العقاري. يكون تسوية البناءات وتحقيق المطابقة بعد القيام

بتسوية الوعاء العقاري، التي يترتب على صاحب البناءة من عقد الملكية.³ سواء كانت:

البناءات المستبدة على الأرضية التابعة للأمالك الوطنية العمومية بأنها غير قابلة للتصرف فيها والتنازل وهذا بناءا على الحماية القانونية التي نظمها قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.⁴

¹ بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا للأحداث التعديلات، المرجع السابق ص159

² المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، المعدل و المتمم، المرجع السابق .

³ سي مرابط عبد الرحمان، المرجع السابق، ص246.

⁴ قانون 90.30 مؤرخ في أول ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية.ج. ع ر. 52 مؤرخ في 1990/12/02 المعدل والمتمم بالقانون رقم 08_14 مؤرخ في 2008/07/20 ج.ر.ع 44 مؤرخة في 2003/08/03.

أما البنايات المشيدة على الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة: يجب على مالك المبنى المعني بالتسوية المشيدة على الاراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة أن يعرض بطلب إلى الإدارة المعنية (الدولة، الوصاية، البلدية) للحصول على عقد الملكية.¹

وفي ما يخص البنايات المتواجدة على الأملاك العقارية الوقفية: إن البنايات غير القانونية المشيدة فوق الأراضي الوقفية، لا يستطيع صاحبها الإستفادة من التسوية في اطار أحكام القانون 15_08، بينما الأملاك الوطنية أنها تلك الأملاك العقارية يقوم مالکها يتمتع بإرادته دائما وتتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء كن هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصلين الوطاء الذي يعينهم المالك المذكور.²

ثانيا: تسوية الوضعية العمرانية للبنائة فرض القانون رقم 15_08 المحدد

لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها وجوب تسوية الوعاء العقاري كإجراء ضروري لتحقيق المطابقة وبأن يقوم المستفيد من عقد الملكية واتمام اجراءات تسوية البنائة في حد ذاتها وهذا بالحصول على عقد التعمير المناسب لحالة البنائة³، ومع اتمام تحقيق المطابقة والحصول على شهادة مطابقة تكون معالجة المخالفات العمرانية والإنتقال من وصف البنائة بأنها غير شرعية إلى الوصف القانوني.⁴

¹ بزغيش بوبكر، منازل العمران ، أطروحة نيل درجة الدكتوراة في العلوم، تخصص قانون كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016_2017، تاريخ المناقشة 2017/10/30، ص226

² المادة 31 من القانون رقم 25_90 يتضمن التوجيه العقاري، جريد الرسمية رقم49، المعدل و المتمم بموجب الأمر 95-26 المؤرخ في 25/09/1996، جريد رسمية رقم 55.

³ عائشة مزياني، القانون 15_08 كآلية للتطهير العقاري والتسيير المجالي، صعوبات تطبيقها وانعكاساتها على النظام العمراني والبيئي للمدن(دراسة حالة مجمعة تاخمارت)، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، مجلد 1، العدد الثاني، جوان 2011، ص243.

⁴ سي مرابط عبد الرحمان، المرجع السابق ص250.

خلاصة الفصل الأول:

درسنا في الفصل الأول النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري كأداة للرقابة القبلية من حيث مفهومها وتعريفها وبيان طبيعتها القانونية ونطاق تطبيقها الموضوعي والمكاني، ثم إلى الشروط والإجراءات المتبعة لمنحها فلا يمكن التصدي بأعمال البناء أو التعديل أو التحويل في البناءات القائمة دون الحصول على الترخيص، كما شدد المشرع في إجراءات منح الرخصة وتطرقنا كذلك النظام القانوني لرخصة البناء لتحقيق بيئة عمرانية مستدامة في ظل القانون رقم 15_08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها والغاية منها أن تضع حد حالات عدم إنهاء البناءات والعمل على تحقيقها مطابقتها وكذلك تحديد شروط شغل وإستغلال هذه المباني يهدف إلى الوصول لتحقيق بيئة عمرانية مستدامة.

الفصل الثاني :

تكريس البعد البيئي لآليات الرقابية السابقة
واللاحقة لعملية البناء.

تعتبر رخصة البناء آلية من الآليات التي تعد بمثابة إجراء ضروري مسبق يتعين الحصول عليه قبل القيام بأي عمل من أعمال البناء لضمان سلامة النسيج العمراني والبيئي من أجل خلق تنمية عمرانية مستدامة تستجيب متطلبات لفرد والمجتمع من خلال آليات رقابية للتصدي للبناء الفوضوي الذي عرف انتشارا واسعا في السنوات الاخيرة في مجال العمران والذي خلف أزمات اجتماعية واقتصادية وبيئية التي تمس الواقع المعاش لاسيما انهيار العديد من المباني بالرغم من حدوثها نتيجة الكوارث الطبيعية كالفيضانات والزلازل، إذ نوضح هذه الأخيرة بعدم احترام القائمين على بناء القواعد التشريعية والتنظيمية والشروط التقنية والفنية التي تخص العمران والمرتبطة أساسا برفضه للبناء¹، فالبيئة تساهم بشكل كبير لمشاكل العمران من خلال ضمان المعايير وشروط البناء اللازمة وهذا في ظل احترام متطلبات الصحة والأمن العمومي لاسيما مقتضيات الحماية البيئية العمرانية وإعطاء مظهر جمالي ومهياً بانسجام المدن².

¹ بن طالب أحمد البعد البيئي بقانون التهيئة والتعمير وفق القانون الجزائري، الطبعة الأولى، إدارة البحوث القانونية، مصر الجديدة القاهرة، 2021، ص9.

² سي مرابط عبد الرحمان، مرجع سابق، ص274.

المبحث الأول: دراسة التأثير على البيئة آلية رقابية وقائية على البناء لحماية البيئة.

أصبحت البيئة مطلبا من الضروري التفاعل معه والاستجابة لمتطلباته¹. باتخاذ بعض الاجراءات عن طريق اجراء الدراسات البيئية المسبقة كدراسة التأثير على البيئة التي تعد من بين الاجراءات المستحدثة في التشريعات البيئية حاليا²، والغرض من هذه الدراسات ضمان استمرارية المشاريع من جهة و إلى حماية البيئة من جهة أخرى³، التي تستدعي الوقاية والاحتياط من الاضرار بالبيئة قبل الشروع في الاعمال وعلى هذا الأساس ولدراسة هذه الآلية سنتطرق في هذا المبحث إلى مفهوم دراسة التأثير على البيئة (المطلب الأول) ومظاهر تجسيد المقترضات البيئية ضمن دراسة التأثير على البيئة (المطلب الثاني) وفي الاخير نستعرض حالة الرقابة على دراسة التأثير على البيئة (المطلب الثالث).

المطلب الأول: مفهوم دراسة التأثير على البيئة

ظهرت دراسة التأثير لهدف حماية البيئة كآلية قبل مباشرة أي مشروع⁴، من خلال الوقوف المسبق على الاضرار المباشرة والغير مباشرة على التوازن البيئي⁵، لهذا الغرض صدر المرسوم التنفيذي رقم 147_07 المتعلق بمجال ومحتوى وكيفيات المصادقة على

¹ بن طالب أحمد، البعد البيئي لقانون التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص 12.

² براهيم موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة أبو بكر بالقائد، تلمسان_ الجزائر، السنة الجامعية 2016-2017، ص 176 .

³ سي مرابط عبر الرحمان، المرجع السابق، ص 263.

⁴ براهيم موفق، المرجع السابق، ص 177.

⁵ كمال بقدار، مدخل السياسة العقارية والسياسة البيئية من منطلق نظام المنشآت المصنفة، مقال منشور بمجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، العدد الخامس، 2015، ص 18

دراسة وموجز التأثير على البيئة المعدل والمتمم،¹ إذ جاءت المادة 02 على أنه الغاية من هذه الدراسة تبين مدى توافق ادخال المشروع في البيئة مع تحديد وتقييم الآثار والمباشر أو غير المباشر والتحقيق من التكفل بالتعليمات التي تخص حماية البيئة في إطار المشروع المعني، ونظرا لأهمية هذا الإجراء سنقوم بدراسته من خلال تعريف دراسة التأثير على البيئة (الفرع الأول) ثم مجال تطبيق دراسة لتأثير على البيئة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف دراسة التأثير على البيئة وخصائصها.

أ_ تعريف دراسة التأثير على البيئة .

هناك العديد من التعريفات التشريعية تقتسر على بعضها بالإضافة إلى التعريفات الفقهية مع أنها تختلف في توجيهاتها، إلا أنه تتحقق في أنها آلية مسبقة لحماية البيئة.

1_ التشريع:

فجدد المشرع المصري عرفها بموجب المادة 36 من القانون رقم 04 لسنة 1994 المتعلق بالبيئة حيث جاء فيها: "تقويم التأثير البيئي دراسة وتحليل الجداول البيئية للمشروعات المقترحة التي قد تؤثر لإقامتها أو ممارستها لنشاطها على سلامة البيئة وكذلك بهدف حمايتها. كما أشار إليه المشرع الجزائري عرف دراسة التأثير بموجب المادة 130 من القانون 03/83 المتعلق بحماية البيئة حيث جاء فيها تعد دراسة مدى التأثير وسيلة ضرورية للنهوض بحماية البيئة والغرض منها معرفة وتقدير الإنعكاسات المباشرة أو الغير مباشرة للمشاريع على التوازن البيئي وكذا على تبين نوعية معيشة السكان أما المرسوم التنفيذي 78/90 المحدد بدراسة التأثير على البيئة فجاء بعدم ذكر التعريف ما عدا وصفه بالإجراء

¹ مرسوم تنفيذي رقم 145_07 مؤرخ في 19_05_2007 يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة ، جريد الرسمية عدد 34 المؤرخة في 22_05_2007، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 18_255، المؤرخ في 09_10_2018، جريد الرسمية عدد 02 المؤرخة في 17_10_2018.

القبلي وهذا في المادة 02 منه لكن بعد الغاء القانون 03/83 بموجب 10/03 فإن هذا الأخير هو الآخر لم يعرف دراسة التأثير وإنما قسم هذه الدراسة إلى قسمين دراسة التأثير وموجز التأثير كما لم يعرف المرسوم التنفيذي رقم 145/07 الذي يتعلق بمجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسته وموجز التأثير وبعد استقراء القانون رقم 11/01 المتضمن قانون المناجم¹ فإننا نجد المادة 24 منه تعرف دراسة التأثير على البيئة على أنها دراسة التأثير على البيئة تحليل آثار استغلال كل موقع منجمي على مكونات البيئة بما فيها الموارد المائية ، جودة الهواء والجو سطح الأراضي وباطنها الطبيعية. النبات والحيوان وكذا كل التجمعات البشرية القريبة من الموقع المحمي بين الضوضاء والغبار والروائح والاهتزازات وتأثيرها على الصحة العمومية للسكان المجاورين.

جاءت المادة 4 من القانون رقم 2001 المحدد بالتهيئة الاقليمية والتنمية المستدامة على ضرورة القيام بدراسة التأثير بكل مشروع كما تعرف على أنها وسيلة قانونية تبين الإنعكاسات المباشرة أو الغير مباشر كحجم المشاريع على البيئة والانسان.²

2_ الفقه:

عرفت دراسة التأثير عدة تعريفات نقتصرها في ما يلي:

تعريف طه طيار: انها وسيلة الغرض منها هو التعرف في الوقت المناسب على تأثير عمليات الاستثمار في البيئة بمفهومها الواسع والتأثيرات المحددة في هذا الصدد هي

¹ القانون رقم 05.11 مؤرخ في 03/07/2005 المتضمن قانون المناجم جريد الرسمية العدد 35 لسنة 2001.

² بدرة حسين _ يقتبس عثمان، التقنيات القانونية الوقائية والردعية في المجال البيئي، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، المجلة 04، العدد 02، 2001، ص 05.

التأثيرات المباشرة وغير المباشرة لهذه الإستثمارات على الإنسان والبيئة والمجال الذي يعيش فيه.¹

وتعرفها سامية جلال سعد بأنها: عملية لتأثير نشاطها على البيئة المحيط به²، ونستنتج من هذه التعريفات ونقول بأن دراسة التأثير هو إجراء مسبق يتم من خلال تعيين مدى ملائمة بإدخال المشروع في بيئته مع تحديد وتقييم الآثار المباشرة أو غير المباشرة، طبقا لهذا المشروع على الأوساط والفضاءات الطبيعية والتوازنات الايكولوجية وحتى في اطار نوعية المعيشة.³

الفرع الثاني: مجال تطبيق دراسة التأثير.

لقد حدد المشرع الجزائري في المادة 15 من القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية في مجال دراسة التأثير حيث يبين في محقة مشاريع التنمية والهيكل والمنشآت الثابتة والمصالح وكل الأعمال الفنية الأخرى وكل الأعمال وبرامج البناء والتهيئة كما أحالت الى التنظيم لتحديد هذه المشاريع وهو ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 145_07 طبقا للملاحق المرفق به لذا اتبع المشرع منهج تحديد مزدوج⁴، من خلال تقسيمه

¹ طه طيار، دراسة التأثير على البيئة نظرة في القانون الجزائري، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة الجزائر، العدد الاول، 1991، ص3.

² براهيم موفيق، المرجع السابق، ص181.

³ المرجع نفسه ، ص182.

⁴ لقد الملحق الاول من المرسوم التنفيذي رقم 145_07 المشاريع التي تخضع لدراسة التأثير على البيئة عن طريق قائمة تضم (29) تسعة وعشرون مشروع يستدكر بعضهما: مشاريع تهيئة وانجاز مناطق نشاطات صناعية جديدة كما حدد الملحق الثاني المشاريع التي تخضع لدراسة موجز التأثير وهذا في قائمة تضم (14) أربعة عشر سنذكر منها مشاريع تهيئة تقسيمات حضرية تتراوح مساحتها بين ثلاثة (3) وخمسة (5) هكتارات_ مشاريع إنجاز المقابر.

للمشاريع إلى قائمتين قائمة خاصة بالمشاريع التي تخضع لدراسة التأثير وقائمتها خاصة بالمشاريع التي تخضع لموجز التأثير.¹

ولكن هناك بعض النصوص القانونية الخاصة التي أخضعت بعض المشاريع إلى دراسة التأثير نذكر منها على سبيل المثال القانون 20/1 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة لا سيما الاستثمارات والتجهيزات أو المنشآت التي لم تنص عليها أدوات تهيئة الإقليم. وكذلك القانون 19/01 المتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها²، حيث نصت المادة 4 منه مواقع إقامة منشآت معالجة النفايات وتهيئتها وإنجازها وتعديلها إلى التنظيم الذي يخص دراسة التأثير على البيئة بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 144/07 الذي يحدد قائمة المنشآت المنصفة.³ والتي تخضع المنشآت إلى دراسة التأثير أو موجز التأثير.

المطلب الثاني: الرقابة على دراسة التأثير على البيئة.

تظهر الرقابة على دراسة التأثير على البيئة من خلال الإجراءات التي يعرضها المرسوم التنفيذي رقم 78/90 المتعلق بدراسة التأثير على البيئة⁴، وعلى الرغم من هذه الدراسات إلا أنها تشكل رقابة ذاتية وبوجودها وكفايتها يجب أن تخضع إلى الرقابة من طرف الإدارة (الفرع الأول) وكذا من طرف الجمهور (الفرع الثاني)⁵ ستوضحها كالتالي:

الفرع الأول: الرقابة الادارية على دراسة التأثير على البيئة.

¹ المادة 5 من القانون 01-20 ، المؤرخ في 2001/12/12 ، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ، جريد الرسمية العدد77 ، مؤرخة في 2001/12/15.

² القانون 19/01 المؤرخ في 2001 /12/12 ، المتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها ، جريد الرسمية العدد77 مؤرخة في 2001/12/15.

³ المرسوم تنفيذي رقم 144/07 ، المؤرخ في 2005/05/19 الذي يحدد قائمة المنشآت المنصفة لحماية البيئة ، جريد الرسمية العدد34 ، مؤرخة في 2007/05/20.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 90-78 المتعلق بالدراسة التأثير على البيئة، جريد الرسمية عدد10، مؤرخة في 1990/03/07(الملغى).

⁵ طه طيار، دراسة التأثير على البيئة، المرجع السابق، ص14.

تجسيد الرقابة الإدارية وتحقق التوازن بين التوسع العمراني والمحافظة على البيئة وحمايتها من خلال رقابة الوزير المكلف بالبيئة (أولا) وكذلك رقابة الوالي (ثانيا).

أولا: رقابة الوزير المكلف بالبيئة.

تظهر رقابة الوزير المكلف بالبيئة لدراسة مدى التأثير بمشاركة إلى إجراء تحقيقي التي تتمثل في الأشغال العمومية الكبرى التي يلحق ضررا مباشرا أو غير مباشر بالبيئة وذلك من حقه تبين بمقتضى قرارات وزارية مشتركة مع الوزير المعني أو الوزراء المعنيين لمحتوى العناصر المشكلة ولمضمون دراسة مدى التأثير في البيئة.¹ يلتزم صاحب المشروع بإيداع دراسة مدى التأثير في البيئة في ثلاث نسخ على الأقل لدى الوالي المختص إقليميا على أن يقوم هذا الأخير بإحالتها إلى الوزير المكلف بالبيئة إما بموافقتها أو رفضها إلا أنه في حالة الرفض يجب أن يكون القرار مبينا كما له أن يطلب الدراسات أو معلومات تكميلية قبل أن يتخذ قراره.² لذا تواجه الإدارة إشكالية تتمثل في مدى وجود كفاءة تقنية لدى هذه الأخيرة لممارسة هذه الرقابة.³

ثانيا: رقابة الوالي .

نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 78/90 لوالي الولاية بإبداء الرأي بخصوص الأشغال وأعمال التهيئة أو المنشآت وأعمال التهيئة أو المنشآت المراد انجازها مع آراء الجمهور إلى الوزير المكلف بالبيئة.⁴

¹ يحيوي كريمة_ مصطفىوي دليلة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، جامعة مولود معمري تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2013، ص 95 .

² يحيوي كريمة، المرجع نفسه، ص 35.

³ طه طيار، مرجع سابق ص 15.

⁴ المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 29 /90 المعدل و المتمم، مرجع السابق .

كما تكون كتابيا أو شفويا بخصوص الأشغال وأعمال التهيئة أو المنشآت التي تمثل دراسة مدى التأثير في سجل خاص أي تصريح بغلق السجل الخاص أي أوامر بملاحظة لا شيء أن يحزر المحافظ تقريرا أو يرسله إلى الوالي ويعلم الوزير المكلف بالبيئة بنتائج الإستشارة العمومية ويتخذ رأيه الخاص حول الأشغال التي يتم إنجازها.¹

الفرع الثاني: رقابة الجمهور على دراسة مدى التأثير في البيئة .

تتمثل رقابة الجمهور على دراسة مدى التأثير في البيئة من خلال إشهار الدراسة (أولا) وكذا استشارة الجمهور بخصوص دراسة مدى التأثير في البيئة (ثانيا).

أولا: إشهار دراسة مدى التأثير في البيئة .

الغرض من هذا الإستثمار هو مشاركة الجمهور في اعداد القرارات التي يمكن أن يكون لها أثر مهم على حياة المواطنين والتالي يشكل هذا الاجراء صورة للديموقراطية الايكولوجية² منا نص المرسوم التنفيذي رقم 90.78 المتعلق بدراسة التأثير في البيئة والحق في الاعلام حول دراسة مدى التأثير ويمكن لأي شخص طبيعي أو معنوي زيارة مقر ولاية مختصة اقليميا والاطلاع على مدى التأثير في البيئة بإبلاغ الوزير قراره للوالي ويأخذ الدراسة بعين الاعتبار.³

يعلم الجمهور بالقرار المتخذ بشأن الإشهار عن طريق الوالي أو الولاة المعنيين بإبداء رأيهم في الأشغال المراد إنجازها بمقر الولاية وبمقر البلديات المعنية والغاية من هذا الاعلام

¹ يحيواوي كريمة، مرجع سابق، ص36

² طه طيار، مرجع سابق، ص15.

³ المرسوم التنفيذي 90_78 مرجع سابق.

مساهمة الجمهور بدراسة مدى التأثير في البيئة ونشرها في جريدتين يوميتين وطنيتين على الأقل.¹

ثانياً: استشارة الجمهور بخصوص دراسة مدى التأثير في البيئة .

جاء في المرسوم التنفيذي رقم 90_278² المتعلق بدراسة التأثير في البيئة حق استشارة معترف به كل شخص طبيعي أو معنوي يسمح للجمهور التعرف على المشروع بكامله وتقديم ملاحظاته واقتراحاته ولتسهيل عملية مساهمة الجمهور في تقديم آرائهم يكون كتابيا أو شفويا بما يخص الأشغال أو أعمال التهيئة التي تتعلق بها دراسة مدى التأثير في البيئة وترسل طلبات الإستشارة إلى الوالي المختص إقليميا الذي يستدعي صاحب الطلب على دراسة في مكان يعينه له خلال مدة لا تقل عن 15 يوم أما الملائمة أن الآراء المتحصل عليها من الجمهور لا تكون بأمر قانوني فيها غير ملزمة للإدارة.³

المطلب الثالث: مظاهر تجسيد المقننات البيئية ضمن دراسة التأثير على البيئة.

تبين أن هناك علاقة وثيقة ومتداخلة بين البيئة والعمران بحيث تكون من الضروري تجسيد مشاريع التنمية مهما كان شكلها بمراعات الإعتبارات البيئية كذلك الوضع الإقتصادي والإجتماعي للسكن على ما يتناسق ويتوافق لاستراتيجية التنمية العمرانية غير أن هذا يجب أن يتم في ظل احترام البيئة بكافة مكوناتها من أجل خلق تنمية عمرانية مستدامة تستجيب لمتطلبات الفرد والمجتمع وتعد دراسة التأثير على البيئة من أبرز الوسائل القانونية التي تكشف لنا هذا التدخل والترابط على المجالين من خلال ضمان تحقيق التوازن بين التوسع

¹ يحيياوي كريمة، مرجع سابق، ص37.

² المواد 8_9_11_12 من المرسوم التنفيذي رقم 90_78 المرجع السابق.

³ يحيياوي كريمة، المرجع نفسه، ص38.

العمراني وحماية البيئة (الفرع الأول) وضمان نطاق البناء مع الأصول الفنية والمواصفات العمرانية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: ضمان تحقيق التوازن بين التوسع العمراني وحماية البيئة .

تعد دراسة مدى التأثير على البيئة من أهم وأبرز الوسائل القانونية التي من خلالها تضمن تحقيق الغاية التي نص عليها القانون 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم لتعيين القواعد الإلزامية التي توسع المحيط العمراني ووقاية الأوساط الطبيعية والمناظر والتراث السكاني والتاريخي على أساس احترام المبادئ والاهداف السياسية الوطنية للتهيئة العمرانية،¹ إذ فإنه العلاقة بين البيئة والعمران علاقة مبنية ومترابطة بالتزام بالمقتضيات البيئية قبل انجاز أي مشروع تنموي وتعد البيئة من أكثر العناصر الطبيعية المعروفة (هواء، ماء، تربة) بل هي علاقة قائمة بين المحيط الطبيعي والمحيط الاقتصادي والإجتماعي أي البيئة المشيدة،² ويلعب دور دراسة التأثير في التوفيق بين التوسع العمراني والمحافظة على البيئة وحمايتها بتطبيق القوانين ذات الصلة بالقانون رقم 03.10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة وفي مقدمتها القانون رقم 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم والنصوص التنظيمية ومن أبرزها المرسوم التنفيذي رقم 51_175 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء والمرسوم التنفيذي رقم 15_19 المحدد لكفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعد والمتمم.

الفرع الثاني: ضمان نطاق البناء مع الأصول الفنية والمواصفات العمراني

الغرض من هذا المشروع في مجال الهيئة والتعمير هو أن تطابق أعمال البناء ضمن أصول والمعايير الفنية والمواصفات التقنية تحديد للمستجدات لتصميم وتشيد المباني على

¹ المادة الأولى من القانون 30_29 يتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، المرجع السابق

² مجابي منصور، دراسة مدى التأثير على البيئة كأداة لحمايتها من أخطار التوسع العمراني في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات العلمية جامعة يحيى فارس المدينة، العدد 3، ديسمبر 2004، ص 75

حسب التطور العمراني من خلال ضمان المعايير وشروط البناء اللازمة وهذا في ظل احترام متطلبات الصحة والأمن العموميين لاسيما مقتضيات حماية البيئة العمرانية من أي إعطاء مظهر جمالي ومهياً بانسجام المدن.¹

وجاء في المرسوم التنفيذي رقم 95_175 المتعلق بتحديد القواعد العامة لتهيئة والتعمير والبناء يمكن رفض رخصة البناء أو التجزئة إذ كانت البناءات والتهيئات بفعل موقعها أو حجمها من طبيعتها أن تكون لها عواقب سلبية على البيئة وفي حالة تقديم هذه الرخص يشترط تطبيق تدابير أساسية لحماية البيئة²، ومن الضروري إرفاق ملف طلب البناء بدراسة مدى التأثير على البيئة بالنسبة لجميع أشغال التهيئة والتعمير التي يمكن بسبب أهميتها وآثارها أن تخلف أضرار مباشرة أو غير مباشرة على البيئة.³ وبالتالي التأكيد على عدم المخالفة قواعد التهيئة والتعمير وقواعد حماية البيئة.

وبالتالي تهدف دراسة التأثير وموجز التأثير، إلى وقاية البيئة من الأخطار والأضرار المحتملة الوقوع من خلال ضمان الحماية الكافية وجعلها قيدا بيئيا على هذه العمليات وتحقيق تنمية مستدامة تضمن التوفيق والتوازن بين التوسع العمراني والمحافظة على البيئة وحمايتها.⁴ وعليه فإن مباشرة عملية التعمير والبناء تعتبر في بعض الحالات إعداد دراسة وموجز التأثير كإحدى الوثائق الضرورية لطلب رخصة البناء.⁵

¹ سي مرابط عبد الرحمان، المرجع السابق ص274.

² المادة 5 من المرسوم التنفيذي 91_175 المتعلق بتحديد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المؤرخ في 28 مايو لسنة 1991.

³ سي مرابط عبد الرحمان، المرجع السابق، ص274

⁴ براهيم مرافق، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، المرجع السابق، ص147.

⁵ سي مرابط عبد الرحمان، المرجع السابق ، ص275.

المبحث الثاني : آلية الرقابة الإدارية لرخصة البناء والرقابة اللاحقة آليات وقائية لحماية البيئة.

تعد رخصة البناء من أهم التراخيص التي تشير عن الرقابة السابقة على المحيط البيئي والوسط الطبيعي، مع الأخذ بعين الاعتبار الأحكام القانونية التي جاء بها المشرع الجزائري أن يقول أنه من أجل حماية البيئة قد وضع إجراءات صارمة يمكن من خلالها السلطات الإدارية ممارسة الرقابة واسعة واتخاذ القرارات المناسبة والضرورية ويسعى المشرع إلى ضبط المحافظة على الطابع الجمالي للعمران في إطار احترام متطلبات البيئة والتوازن الإيكولوجي¹، كما تعد من أهم الآليات الوقائية لحماية البيئة من انعكاسات العمران العشوائي والغير القانوني²، فأصبحت البيئة مطلباً مهماً من الضروري التفاعل معه والاستجابة لمتطلباته.

سنحاول من خلال هذا المبحث التطرق إلى رخصة البناء آلية قانونية لضبط حق البناء كحماية البيئة (المطلب الأول) البعد البيئي لرخصة البناء (المطلب الثاني) شهادة المطابقة آلية رقابية لاحقة لتحقيق نسيج عمراني مستدام في ظل احترام المقتضيات البيئية (المطلب الثالث).

المطلب الأول: رخصة البناء آلية رقابية قانونية لضبط الحقائق لحماية البيئة.

تهدف رخصة البناء لضمان حركة البناء وتعد أداة قانونية رقابية لأعمال البناء والتوسع العمراني فهي إجراء إلزامي مسبق لتشييد البناء بدونها لا نستطيع قيام بأي عمل من أعمال

¹ - بن طالب أحمد "البعد البيئي لقانون التهيئة والتعمير وفق القانون الجزائري"، الطبعة الأولى، دار البحوث القانونية، مصر، القاهرة، سنة 2021، ص65.

² - شافية بديعة، " رخصة البناء آلية قانونية رقابية لتحقيق أهداف التنمية المستدامة في الجزائر"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة الأغواط، العدد الثاني، جامعة الأغواط، العدد الثاني، جوان 2017، ص113.

البناء¹ وبما ان أفضل طريقة للتعامل مع المشاكل البيئية هي الوقاية، لذا تعد رقابة أولية مصرح بها من قبل سلطة الرقابة الإدارية لمنع الاعتداءات على البيئة.²

ومن أجل ضمان حماية البيئة سوف نتطرق في (الفرع الأول) إلى القيود المتعلقة بالشروط العامة للبناء و(الفرع الثاني) إلى القيود المتعلقة بإرتفاقات المقيدة لحقوق البناء.

الفرع الأول: القيود المتعلقة بالشروط العامة للبناء ضمانة لحماية البيئة.

لقد اشترط المشرع الجزائري للحصول على رخصة البناء بتقييد بإجراءات الضرورية فهي تعد خطوة أساسية لضمان رقابة الفعالة على حركة البناء.³

أولاً: الإعلان القانوني عن إنطلاق شروع البناء

يعد قرار بشأن منح رخصة البناء قراراً إدارياً منشأً للحق وهو الحق في البدء بأعمال البناء والغاية من الترخيص هدفه مراقبة مدى مطابقة مشروع البناء للقواعد التي تخص مجال البناء والتعمير⁴ ونصت المادة 57 من المرسوم التنفيذي 15-19 "على المستفيد من الرخص أن ينهي أعمال البناء في المدة القانونية المحددة في رخصة البناء و إلا اعتبرت هذه الرخصة ملغاة.

ثانياً: احترام المواصفات التقنية لمشروع البناء

لا بد من توفر الوثائق المطلوبة لرخصة البناء الإحترام ومراعاة لخطورة البناء والأمن وسلامة الغير من الحوادث الناجمة عن البناء وفي حالة عرقلة أو زعزعة المشروع يمكن

¹ -شايقة بديعة، المرجع السابق، ص117.

² - بن طالب احمد ، المرجع سابق ،ص62.

³ - بن طالب أحمد، الرجوع نفسه ، ص87.

⁴ -بوعمارة منال، " رخصة البناء كألية لحماية البيئة في الجزائر"، الدراسات الحقوقية، المجلد 09، أبريل2023، ص88.

تحديد المسؤول الأول سواء كان مالك الأرض أو مهندس المشروع أو مهندس البناء¹ كما نصت عليه المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

ثالثا : ضرورة التأثير على أشغال البناء من طرف ذوي الاختصاص ولقد اشترط المشرع بنص المادة 44 من المرسوم التنفيذي² بأن بعض الوثائق التي تخص التصميم المعماري ودراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رجعية البناء من قبل مهندس معماري بالاشتراك مع مهندس في الهندسة المدنية للممارسة للنشاط حسب الإجراءات القانونية والتأثير عليهما من طرفهما³

الفرع الثاني: قيود متعلقة بالإرتفاقات المقيدة لحقوق البناء .

تشكل الإرتفاقات أساسا قانونيا تستند إليه الإدارية لمنح الرخصة العمرانية في إطار سلطات الضبط الإداري العمراني يتم من خلالها تحقيق النظام العام البيئي⁴. ف نجد أغلب التشريعات العمران أحيانا تمنع حرية المالك وتمنعه صراحة من البناء على ملكيته بسبب موقعه وفي بعض الأحيان تحيز له البناء لكن وفق قيود محددة التي يتحكم فيها الموقع البنائية:⁵

1 - أكساس عصام، رزيق لعناني، "البعد البيئي لرخصة البناء في التشريع الجزائري" مذكرة لنيل ماستر أكاديمي في الحقوق، جامعة محمد بوضياف المسيلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة 2021-2024، ص20.

2 - المادة 44 من المرسوم التنفيذي 15-19، المعدل و المتمم، المرجع السابق.

3 - سراي عبد الحق، ميهوب وليد، "رخصة البناء في التشريع الجزائري" مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعرييج- كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2020-2023، ص36

4 - كريمة خنوسي، "إرتفاعات التعمير كقيد على حق البناء"، مجلة الجزائرية للعلوم القانونية، السياسة الاقتصادية، المجلد 57، العدد02، السنة 2020، ص637

5 - المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد26، 1991.

أولاً : إرتفاعات البناء .

نصت المادة التاسعة من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 على: " يمكن السلطة التي تسلم رخصة البناء وفق شروط المعمول بها لبناء عمارة للاستعمال السكني أو عمارة لاستعمال غير سكني والتي تتطلب إما من هيئات أو إحتياجات في الموقع للتجهيزات الجماعية أو الارتفاقات عملية، وإما تقسيمية أرضية:

1-انجاز صاحب العمارة السكنية طرق وشبكة لتوزيع والتطهير والإنارة العمومية ومساحات لإيقاف السيارات ومساحات شاغرة ومغارس ومساحات للألعاب و ترتب للحماية من الحريق.

2- تكوين جمعية تتكفل بصيانة المنشآت والتهيئات ذات المصلحة المشتركة¹

بالنسبة للبيانات المخصصة للسكن، نصت المادة الخامسة من القرار الإداري من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992.

بالنسبة للبيانات المخصصة لمنشأة التجهيزات فنصت المادة الثالثة من ذلك القرار.²

ثانياً : إرتفاقات عدم البناء .

تمارس الدولة سياستها التنموية العمرانية المستقبلية إلى تعيين أراضي بحكم موقعها لإقامة منشآت ذات منفعة عامة وما يمنعه القانون وعدم السماح للمالك بالبناء سببه الطبيعة والمخاطر الملحقة به، كأن تكون الأرضية المراد البناء عليها معرضة للفيضانات والانزلاق والزلازل ويمكن تكون مواقع أثرية من تمس بالبيئة³

1 - المرجع نفسه .

2 - أنظر المادة 3 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 المتعلق بحقوق المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية البلدية، قانون التعمير في ضوء الممارسة القضائية، دار بيروت، الجزائر، ص95.

3 - كريمة خنوسي " إرتفاقات التعمير تقيد على حق البناء، المرجع السابق، ص637.

حيث نصت الفقرة الأولى من المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 على : "يمكن منع رخصة البناء لعمارة أو مجموعة عمارات لا تصل إليها الطرق العمومية أو الخاصة وفق الشروط بينما في مجال السير في المرور والنفوذ إليها وفي وسائل الإقتراب التي تستطيع من مكافحة فعالة ضد الحريق".¹

أو يمكن الموقع لا تتوفر فيه الشروط الأمن حسب ما نصت الفقرة الثانية من ذلك المرسوم بأن عدم المساس بالسلامة والأمن العمومي.

المطلب الثاني : البعد البيئي لرخصة البناء.

تساهم رخصة البناء بشكل كبير في حماية وصيانة البيئة وتعد من أكثر الوسائل القانونية الأساسية في حمايتها و تستخدم كأداة لممارسة الرقابة المسبقة على النشاط العمراني، مقيدة بسلسلة من الضوابط البيئية التي تخص موقع البناء أو بالبناء في حد ذاته ويجب إجراء دراسات بيئية مسبقة²، مما يهدف إلى تحقيق النظام العام بجل مظاهره التقليدية والحديثة، تتمثل هذه الأخيرة جمال الرونق والرواء³، لضمان بيئة عمرانية مستدامة تتوافق مع حق العيش في بيئة سليمة⁴.

تتجلى مظاهر البعد البيئي ضمن إجراءات الحصول على رخصة البناء (الفرع الأول) وضمن شروط البناء في المناطق الحساسة (الفرع الثاني)

1 - المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، المرجع السابق.

2 - بن طالب أحمد، المرجع السابق، 62.

3 - سي مرابط عبد الرحمان، المرجع السابق، ص343.

4 - براهيم موفوق، "رخصة البناء في حماية البيئة الداخلية والخارجية للمبنى" دراسة تحليلية على ضوء أحكام التشريع الجزائري" مقال منشور بمجلة مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد الثالث، سبتمبر 2017، ص279.

الفرع الأول: مظاهر تجسيد البعد البيئي ضمن إجراءات الحصول على رخصة البناء:

حصر المشرع إجراءات الحصول على رخصة البناء بدراسة بيئية مسبقة بحيث جاءت المادة 35 من المرسوم التنفيذي 176/91 " يجب أن يكون طلب البناء مصحوبا بالوثائق بما في ذلك وثيقة أساسية تتمثل في دراسة التأثير على البيئة والغاية بأنه إجراء يمنح بالتوفيق بين اعتبارات التنمية ومقتضيات المحافظة على البيئة فضلا وهي تستند إلى رؤية مستقبلية في شغل المجال وحماية البيئة، كما منح المشرع للسلطة المختصة رخصة البناء صلاحية منع تسليمها إذا كان البناء من شأنها المساس بالمعالم الأثرية والثقافية وتحويل في معالمها أو بالنسبة للمناطق السياحية و الساحلية و من ثمة التأثير على الإنسان والحيوان والمنظر الجمالي كما تلعب البلديات دورا هاما في ضبط التلوث الجوي، عن طريق تقييد أو توقيف رخصة البناء للمنشأة والمصانع ومختلف البنايات التي تولد النشاط غازات ودخان وأبخرة ضارة بالصحة العامة أو النبات أو الحيوان أو التربة ... إلخ¹

أولاً: مظاهر البيئة تجسيد البعد البيئي ضمن محتوى ملف طلب رخصة البناء:

تعتبر مضمون أو محتوى طلب رخصة البناء أنها الوثائق التي تبين مدى تجسيد الوظيفة البيئية في مشتملات ملف طلب هذه الرخصة وهذه بالنسبة للملف الإداري، الملف المتعلق بالهندسة المعمارية وأخيرا الملف التقني²

أ- الملف الإداري:

يتضمن الملف الإداري الخاص بطلب رخصة البناء من خلال الوثائق الأتية:

- إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة يكون هذا قرار من طرف السلطة المختصة وهذا بعد قيام

1 - بن طالب أحمد، المرجع السابق، ص 65.

2 - سي مرابط عبد الرحمان ، المرجع السابق، ص 334.

بدراسة ملف طلب رخصة واستغلال المؤسسة المصنفة¹. التي تحتوي على وثيقة تثبت الدراسة الأولية التقنية على البيئة²

- شهادة قابلية الاستعمال بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن ارض مجزأة برخصة تجزئة، يجب على المستفيد إنجاز الأشغال المتعلقة بجعل الاراضي المجزأة قابلة للاستعمال من خلال إحداث شبكات الخدمة وتوزيع الأرض إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير. الإنارة العمومية الطاقة وحتى مساحات توقف السيارات والمساحات الخضراء.³

ب -الملف المتعلق بالهندسة المعمارية:

أزم المشرع بتحضير الوثائق المتعلقة بالمخطط المعماري وبدراسات الهندسة المدنية الخاصة بالمشاريع المراد إنجازها. بالإنفاق بين مهندس معماري ومهندس مدني⁴.

فيكون بتسليم رخصة البناء في إطار احترام القواعد الهندسة المعمارية والتعمير⁵

يجب على المهندس المعماري احترام كل الضوابط التقنية في عملية التخطيط حتى تتوازن مع البيئة الداخلية للمبنى والبنية الخارجية التي تخص المحيط الخارجي، ومراعاة ما يسمى بالتصميم المستدامة¹

1 - المرجع نفسه ، نفس الصفحة.

2 - المادة 2 من المرسوم التنفيذي 06-198 بضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، على أنه " يسبق كل طلب رخصة استغلال مؤسسة مصنفة حسب حالة وطبقا لقائمة المنشآت المصنفة ما يأتي: دراسة أو موجز التأثير على البيئة بعدان ويصادق عليهما حسب الشروط والتنظيم المعمول به. دراسة الخطر والقيام بتدقيق عمومي .." مؤرخ في 2006/05/31 الذي يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة .ج.ر.ع. 37. مؤرخ في 2006/06/04

3 - المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

4 - المادة 44، نفس المرجع.

5 - . المادة 03 نفس المرجع.

مما يهدف خلق بيئة سليمة داخل المبنى وخارجها وما يوفر إلى التجسيد الفعلي لبيئة عمرانية مستدامة².

ج- الملف التقني:

يتكون الملف من الوثائق التي تبرز مدى تجسيد الوظيفة البيئي على ما يلي:

- تصاميم شبكات صرف المياه المستخدمة لمراقبة وإجراء التعديلات المناسبة هدف من ذلك حماية المحيط الخارجي من مياه القذرة المؤدية للروائح الكريهة³.
- المخطط العام للوقاية من الاخطار الصناعية و الطاقوية مما يؤدي إلى تدخل المسبق قبل انتشار الخطر⁴.
- تحديد أنواع وكميات المواد السائلة والصلبة الغازية الخطرة على الصحة العامة والزراعة والبيئة⁵
- مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة لل بنايات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري حسب ما نثت عليه المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 93-184. الذي ينظم إثارة الضجيج⁶ كما تحدد المادة 03 منه مستوى الضجيج الذي يمكن قبوله بجوار وبداخل المستشفيات والمؤسسات التعليمية ومساحات التسلية والاستراتيجية⁷

1 - مراحي صبرينة، موسى نورة، القيود البيئية في رخصة البناء ودورها في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد السادس، ص09.

2 - سي مرابط عبد الرحمان، المرجع السابق، ص345.

3 - المرجع نفسه ، ص346.

4 - المادة 32 من قانون 04-20 يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ج.ر.ع. 85 مؤرخة في 2004/12/30.

5 - سي مرابط الرحمان، المرجع السابق، ص346.

6 - المادة 02 من مرسوم التنفيذي رقم 93-184، مؤرخ في 1993/06/27، الذي ينظم إثارة الضجيج.

7 - المادة 03 المرجع نفسه .

- تلعب رخصة البناء دور فعال في حماية البيئة من خلال الوثائق المرفقة بطلب رخصة البناء وتعتبر كوقاية سابقة للبيئة قبل إنجاز المشروع.¹

ثانيا : مظاهر تجسيد البعد البيئي ضمن دراسة طلب رخصة البناء والفصل فيه:

تعد دراسة طلب رخصة البناء في تشكيلة الشباك الوحيد وفي عملية تقديم الطلب من طرف الأمانة العامة للشباك الوحيد والآخر في جمع الاستشارات.

أ- تشكيلة الشباك الوحيد:

كما ذكرنا أعلاه تتم دراسة ملف طلب رخصة البناء بحسب الحالة أو الإختصاص من قبل الشباك الوحيد البلدي أو للمقاطعة الإدارية أو الولاية.

يضم تشكيلة الشباك الوحيد من عدة أعضاء أساسية وثانوية للبيئة وبالأخص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي له صلاحيات واسعة في مجال حماية البيئة التي من بينها جاء القانون البلدية السهر على الأراضي الفلاحية، المساحات الخضراء، حماية التراث المعماري المتعلقين بالسكن، التعمير، المحافظة على التراث الثقافي وحماية والحفاظ على الصحة والمحيط البيئي² حيث بين المرسوم التنفيذي رقم 81-267 بصلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي بما يخص الطرق والنظافة والطمأنينة العمومية³

حيث وضح القانون الولائية الأعضاء الآخرين الممثلين عن الإدارات العمومية المحلية أو الولائية فنجد مدير البيئة الفلاحية التعمير والبناء والموارد المائية السياحية- الحماية المدنية،

¹ -سي مرابط عبد الرحمان ، المرجع السابق، 347 .

² - المواد 109/100،115-116،115،123 من قانون رقم 11-10 يتعلق بقانون البلدية المعدل والمتمم. المؤرخ في 2011/06/22 ج.ر.ج.ج.ع، 37، المؤرخ في 2011/07/03، المعدل والمتمم بالأمر رقم 21-19، المؤرخ في 2011/08/31، ج.ر.ج.ج.ع، 67، المؤرخ في 2021/08/31.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 81-267 مؤرخ في 10-10-1981، يتعلق بصلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الطرق والطمأنينة العمومية جريد الرسمية العدد 41 ، لسنة 1981.

النظافة، الصحة والسكن.¹ والغرض من ذلك هو حماية البيئة وتفعيل الرقابة مشددة في منح رخصة البناء وتجسيد فعلي للوظيفة البيئية.

ب_ عملية تحضير ملف رخصة البناء.

بخص تحضير ملف رخصة البناء ومدى المطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي وفي حالة عدم وجوده لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

ولهذا يجب أن يتناول التحضير موقع البناية أو البنايات المبرمجة ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان بالإستعانة إلى توجيهات التعمير والإرتقاقات الإدارية المعمول بها. كما ينبغي أن يراعي مدى إحترام الأحكام التشريعات والتنظيمات في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي وفي ما يخص حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.²

ج- عملية جمع الاستشارات:

تقوم مصلحة المختصة المكلفة بتحضير ملف طلب رخصة البناء بجمع الموافقات والآراء الخاصة بمختلف المصالح والأشخاص العموميين والجمعيات المعنية عند الإقتضاء وهذا كتجسيد لمبدأ المشاركة والتشاور الذين تمثل المبادئ العامة البيئية³. التي تمثل أغلبية المصالح والهيئات العمومية المستشارة لها علاقة بحماية البيئة إما بصفة مباشرة أو غير مباشرة بحسب التخصص منها في المجال البيئية من خلال رأيها تضمن مراعاة إعتبرات البيئية قبل إصدار رخصة البناء.

1 - المواد 33.77 من قانون الولاية رقم 07-12، المؤرخ في 2012/02/21، جريدة رسمية العدد 12، المؤرخة في 2012/02/29.

2 - سي مرابط عبد الرحمان، المرجع السابق، ص348.

3 - المرجع نفسه ، ص349.

الفرع الثاني : مظاهر تجسيد البعد البيئي ضمن شروط البناء في المناطق الحساسة.

أعطى المشرع الجزائري حماية للمناطق الحساسة من عملية البناء طبقا لأحكام التي تبين مدى طبيعتها مع القواعد العامة وتختلف من منطقة لأخرى، نظرا للإعتبارات التاريخية أو الثقافية أو العلمية أو الأثرية أو المعيارية أو السياحية أو الغاية الحفاظ على الحيوانات والنباتات وحمايتها، وذلك بموجب أحكام تشريعية خاصة من خلال ضبط وتجنيد حقوق البناء.¹

لاسيما والمواقع السياحية التي تحكم تراخيص البناء الهامة بالمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، أو تلك المتعلقة بالمناطق الفلاحية والغابية، وأخيرا بالمناطق التراث الثقافي والمجالات المحمية. وهذا سنوضحه:

أولا: شروط البناء في مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية:

تعتبر المناطق السياحية ومناطق التوسع السياحي ضمن المناطق المحمية ذات المنفعة الوطنية حيث وضع المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية هدفها حمايتها وضبطها وتسييرها²، من بينها القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية³، على عائق الدولة والجماعات الإقليمية تضمن بحماية وتثمين هذه المناطق بتوفير إجراءات خاصة لاستصدار رخصة البناء في هذه المناطق ومعارضة العمل الغير القانوني والبنائات غير معترف بها شرعا⁴، حيث جعل المشرع بمنح رخصة البناء

¹ - عيشوبة عمار، "منازعات رخص البناء وفق التعديلات القانونية والاجتهادات القضائية"، المرجع السابق، ص46.

² - بربيع محي الدين، "رخصة البناء في مناطق التوسع والمواقع السياحية"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة وهران 2 محمد بن احمد، (الجزائر)، المجلد السادس، العدد الثالث، السنة سبتمبر 2021 ص 102.

³ - قانون رقم 03-03 المؤرخ في 2003/02/17. المتعلقة بمواقع التوسع والمناطق السياحية ج.ر.ع. 11 مؤرخ في 2003/02/19.

⁴ - بربيع محي الدين، "رخصة البناء في مناطق التوسع والمواقع السياحية"، مرجع سابق، ص103

ضمن مرحلتين أساسيتين هما: مرحلة دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع الذي يمكن من خلالها منع ملف الرخصة لإعتبارات متصلة مناسبة بمشروع البناء لهذه المناطق، ومرحلة دراسة المشروع من الناحية التقنية.¹

ب - المناطق الساحلية:

ألزم المشرع بشروط خاصة بالتوسع العمراني بالساحل وأبرز قيمة التراث الوطني الطبيعي والثقافي والتاريخي للساحل العمراني ويجب أن يتم هذا طبقا الأحكام مخطط شغل الأراضي. بحيث تقيد كل بناء قطعة أرض والتي تقع على شريط عرضه 100 متر ابتداء من المناطق، إلا في حالة استخدام أنشطة تتطلب الحوار المباشر للمياه² وأوضح بأن جميع الأشغال تنمية الساحل ضمن البعد الوطني لتهيئة الإقليم والبيئة، لاسيما بإعداد أدوات التهيئة والتعمير والسهر على توجيه توسع المراكز الحضرية في المناطق بعيدة عن الساحل، بينما تخضع المساحات لإرتفاقات منع البناء عليها³ وعلى صدر هذا الشريط الساحلي وشغل الأجزاء المناخية للشواطئ وتوسيع المنطقة موضوع البناء عليها⁴.

ثانيا: شروط البناء في المناطق الفلاحية والغابية.

أ-المناطق الفلاحية:

تعتبر المناطق الفلاحية جزء من البيئة والطبيعة وثروة من ثرواتها المتجددة وقد حظيت هذه الأراضي بحماية قانونية من قبل المشرع الجزائري تضمن عدم الإعتداء عليها التي

¹ -ريبعة صباحي، "الشروط القانونية لاستغلال العقاري السياحي في الجزائر، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، المجلد 09، العدد 02، ص19.

² - المادة 45 من قانون 90-29، المعدل المتم المرجع السابق الذكر.

³ - قندوز فاطمة الزهراء، "التنظيم القانوني للبناء في الجزائر"، دار هومة، الجزائر، بدون طبعة، أكتوبر 2019، ص121.

⁴ - مرسوم تنفيذي رقم 07-206 المؤرخ في 2007/06/30 يحدد الشروط والكيفيات البناء وشغل الأراضي على الشريط الساحلي وشغل الأجزاء الطبيعية المناخية للشواطئ وتوسيع المنطقة موضوع المياه عليها، جريد الرسمية العدد43، لسنة 2007.

تهدف إلى تغيير الطابع الفلاحي لهذه الأراضي إذا تمس هذه الأراضي بصفة دائمة لانتهاكات متعددة. بينما في مجال البناء والتعمير الذي يستهلك مساحات شاسعة منها دون تقيد بالمعايير والشروط القانونية المحددة لها عند البناء عليها¹ لذا تتميز الأراضي الفلاحية بحماية أكثر من المناطق الحساسة الأخرى، كما نصت عليها المادة 14 من القانون رقم 08-16 المتعلق للتوجيه الفلاحي والذي ينفي على أنه " يمنع بموجب أحكام هذا القانون كل استعمال غير فلاحي للأراضي مصنفة كأراضي فلاحية أو ذات وجهة فلاحية² وتعد رخصة البناء بالأراضي الفلاحية آلية لحماية صنف العقاري وأنها أداة لخلق التوازن بين ضرورة المحافظة على الأراضي وضرورة استثمارها وإستغلالها ضمن شروط خاصة³ بينما نصت المادة 04 من القانون 90-29 المعدل والمتمم على أنه: " لا تكون قابلية للبناء إلا لقطع أرضية التي تراعي الحدود المتلائمة مع القابلية للإستغلال الفلاحي عندما تكون موجودة على الاراضي الفلاحية..." وكذلك المادة 48 من نفس القانون على أنه "تتخصر حقوق البناء بالأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد كما يبينها التشريع الساري المفعول في البناءات الضرورية الحيوية للإستغلال والبناءات ذات منفعة عمومية وأنها تندرج ضمن مخطط شغل الاراضي"⁴.

ب-المناطق الغابية :

وضح المشرع الجزائري بأهمية بالغة للأماكن الغابية نظرا لوظيفتها ودورها في التوازن البيولوجي كما تحصى حمايتها من أخطار العمران، حيث فرض المشرع البناء داخل المناطق الغابية أو بالقرب منها بضرورة الحصول على الترخيص المسبق من طرف الوزارة المكلف

¹ -لواشيني مريم، "إدماج الاراضي الفلاحية الواقعة قرب المحيط العمراني" مجلة الدراسات القانونية، (صنف ج) المجلد 7، العدد 02، السنة جوان 2021، ص 465.

² - المادة 14 من القانون 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي جريد الرسمية عدد46 لسنة 2008.

³ - سي مرابط عبد الرحمان، المرجع السابق، ص353.

⁴ - المادة 48 من القانون 08-16 المرجع السابق .

بالغابات¹ أي كان نوع البناء أن يخضع لهذه الرخصة إما البناء معد للسكن أو لمزاولة نشاط آخر² وينطبق الأمر نفسه على الأراضي المملوكة ملكية خاصة حسب ما نصت عليه المادة 58 من القانون رقم 84-12 المعدل والمتمم "يمارس صاحب الأراضي ذات الطابع الغابي حقوقه ضمن حدود هذا القانون ويتم تسيير الأراضي ذات الطابع الغابي التابعة للخواص طبقاً لأحكام هذا القانون والنصوص المتخذة التطبيقية"³.

ثالثاً: شروط البناء في مناطق التراث الثقافي و المجالات المحمية:

أ- مناطق التراث الثقافي:

كما لا تتمتع الرخصة بأي بناء أو هدم من خلاله أن يمس بالتراث الطبيعي والتاريخي والثقافي أو يشكل خطر فيكون ذلك إلا بموافقة المصالح المختصة في المجال طبقاً للقانون والتنظيمات المعمول بها⁴، ولا تمنحها إلا للقطع الأرضية التي تكون في الحدود اللائمة مع التزام حماية المعالم الاثرية والثقافية⁵.

ب- المجالات المحمية:

لقد برز إهتمام المشرع الجزائري بالمناطق المحمية من خلال القانون رقم 11-02 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة من خلال تصنيفها وموقعها الإيكولوجي والغاية للبيئة الموكلة لها الحظيرة وطنية، وحظيرة طبيعية كاملة ، محمية طبيعية، محمية

¹ -المادة 31 من القانون رقم 84-12، يتضمن النظام العام للغابات، المعدل والمتمم، مؤرخ في 14 جوان 1984، يتضمن النظام العام للغابات .

² - سي مرابط عبد الرحمان، المرجع السابق، ص35.

³ - المادة 58 من نفس القانون.

⁴ - المادة 69 من القانون 90.29 يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

⁵ - المادة 44 من القانون 90.29 مرجع نفسه.

تسير المواطن والأنواع مواقع طبيعي ورواق بيولوجي¹. وقد وضع المشرع المناطق والمجالات المحمية التي تتعلق بأشغال البناء بعدد من القيود زيادة عن ذلك الحصول على ترخيص مسبق من طرف مجلس الوزارة وفيما يخص هذه المناطق التي توضح أهميتها ودور كل من المشرع والسلطة التنظيمية في الحفاظ على النظام البيئي².

المطلب الثالث : شهادة المطابقة آلية رقابية لاحقة لتحقيق نشيج عمراني مستدام في ظل احترام المقتضيات البيئية.

من أجل المحافظة على النظام العام وبالأخص النظام العام الجمالي ،اعتمد المشرع الجزائري في القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير مجموعة من الشهادات العمرانية كوسيلة رقابة بعدية تمنح بتحقيق وتنفيذ المخططات العمرانية لضمان تنظيم النشاط العمراني، ومن بين هذه الشهادات شهادة المطابقة في البناء التي تعد وثيقة لإثبات مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء.

لذا سنعمل من خلال هذا المطلب على تحديد إجراءات الحصول على شهادة المطابقة (الفرع الأول) مراعاة احترام المقتضيات البيئية ضمن شهادة المطابقة (الفرع الثاني)

الفرع الأول: اجراءات الحصول على شهادة المطابقة :

شهادة المطابقة وسيلة رقابية بعدية لمطابقة البناء المنجزة لرخصة البناء فتلعب دورا هاما في حماية الجانب العمراني الجمالي والبيئي³، ألزم المشرع ضرورة الحصول عليها من إنجاز أشغال البناء بأنها خاضعة لما ورد في رخصة البناء⁴ و عند الإنتهاء من أشغال البناء

1 - المادة 04 من القانون رقم 11-02 يتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة ، جريد الرسمية عدد13 مؤرخة في 2011/02/28.

2 - عيشوبة عمار ، المرجع السابق، ص58.

3 - بن طالب أحمد، المرجع السابق، ص83

4 - سي مرابط عبد الرحمان، المرجع السابق، ص359.

المرخص لها طلب ش.م من طرف المستفيد وعند تأسفه عن ذلك تقوم الإدارة بالمبادرة لذلك¹.

اعتمد المشرع من خلال القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم حالتين لإجراء المطابقة الاولى التصريح بانتهاء الأشغال (أولا) تم حالة عد التصريح بذل (ثانيا).

أولا: حالة التصريح بانتهاء الأشغال (مبادرة صاحب المشروع):

يتعين على المستفيد من رخصة البناء بعد الانتهاء من أشغال البناء، إعلام الإدارة بذلك سوف يتم إيداع تصريح يعد نسختين خلال أجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الاشكال ويكون في مقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في ذات اليوم، وترسل نسخة من هذا التصريح إلى القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة²، في حين أنه في المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى كانت ترسل نسخة من التصريح إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية³.

ثانيا : حالة عدم التصريح بانتهاء الاشغال (مبادرة الإدارة):

أما إذا لم يودع التصريح بانتهاء الأشغال تبعا للشروط وفي الآجال المتوقعة في رخصة البناء⁴ في هذه الحالة تجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي والذي يحل محل صاحب المشروع وهذا في إطار الرقابة اللاحقة التي تمارسها الإدارة في مجال العمران⁵ لاسيما المرسوم التنفيذي 91-176 الملغى.

1 - نفس المرجع ص359.

2 - حمدي باشا عمر 'منازعات التعمير"، دار هومة- الجزائر، الطبعة الثانية، 2024، 135.

3 - المادة 3/57 من المرسوم التنفيذي رقم 91-76، الملغى .

4 - سي مرابط عبد الرحمان، المرجع السابق، ص360.

5 - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص135.

الفرع الثاني: مراعاة احترام مقتضيات البيئة ضمن شهادة المطابقة:

باعتبار شهادة المطابقة وسيلة رقابية لاحقة لمطابقة البناء المنجزة لرخصة البناء في حماية البيئة¹، لذا يحرص المشرع على مراعاة أشغال البناء للأصول الفنية والتقنية، واحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث الثقافي والتاريخي، خلقها لتجانس وانسجام في النسيج العمراني لتحقيق منفعة عمومية لكامل أفراد المجتمع الدولة²، تتجلى وظيفة البيئة من خلال مراعاة مدى تطابق البناء للأصول الفنية والفقهية (أولاً) مراعاة مدى احترام الاشتراكات البيئية في أشغال البناء (ثانياً) مراعاة مدى تطبيق التزامات دراسة التأثير على البيئة (ثالثاً) تبينها كالتالي:

ثانياً: مراعاة مدى احترام الاشتراكات البيئية في أشغال البناء:

بحيث تراعي في ذلك مقتضيات الحماية البيئية المنصوص عليها بموجب القانون رقم 10-03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، لذا تتجلى مقتضيات حماية التنوع البيولوجي وحماية الأوساط المائية والبحر والأرض وباطنها والأوساط الصحراوية وحتى حماية من الأضرار السمعية والبصرية³.

أولاً: مراعاة مدى تطابق البناء للأصول الفنية والفقهية:

تهدف شهادة المطابقة لضمان صلاحيات البناء ومطابقتها للأصول الفنية والفقهية لمراعاة مقتضيات الصحة العمومية وحماية العمومية وحماية البيئة العمرانية من التلوث من خلال المعطيات محددة قانونياً بين البناءات⁴ بتوفير شبكات التهيئة المختلفة والمظهر

¹ - بن طالب أحمد، مرجع سابق، ص 82.

² - سي مرابط عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 364.

³ - تنص أحكام الباب الثالث والرابع من القانون رقم 10-03 تتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة. على مقتضيات حماية البيئة والحماية من الأضرار، المرجع السابق.

⁴ - سي مرابط عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 364.

الجمالي الذي يعكس مدى انسجام الأشكال والواجهات والأحجام بين البناءات من أجل المحافظة على البيئة وحماية النظام العام البيئي¹.

ثالثا : مراعاة مدى تطبيق التزامات دراسة التأثير على البيئة

تبين شهادة المطابقة مدى التزام المستفيد من رخصة البناء بدراسة الخاصة بالتأثير أو موجز التأثير باعتبار الدراسة البيئية تضمن وصف محتمل حول التأثير على البيئة، والحلول البديلة والمقترحة وتدابير التخفيف التي تسمح بالحد أو بالإزالة أو التعويض عن الآثار المضر بالبيئة والصحة²

كما فرض المشرع الجزائري المصالح المكلفة بالبيئة اقليما بمراقبة ومتابعة المشاريع التي كانت محل دراسة أو موجز التأثير³ بهدف حماية البيئة من أي انعكاس لعملية البناء غير المطابقة للمواصفات⁴.

1 - براهيم موفق، "البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة أوبكر بلقايد-تلمسان-الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة 2016-2017، ص266.

2 - براهيم موفق، مرجع نفسه، ص266.

3 - المادة 20 من المرسوم التنفيذي 145/07 المؤرخ في 2007/05/19، يحدد مجال تطبيق و محتوى و كفاءات المصادقة على دراسة و موجز التأثير على البيئة جريد الرسمية العدد 31، مؤرخة في 2007/05/22، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 18-255 الصادر في 2018/10/17.

4 - سلطاني عبد العظيم، الرقابة على الأراضي الفلاحية والعمرانية وأثرها على حماية البيئة، الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة 2017-2018، ص281.

خلاصة الفصل الثاني:

بالرجوع إلى قوانين التهيئة والعمران نجد أن المشرع الجزائري قد أصدر مجموعة من النصوص القانونية التي نصت على وضع قواعد وقيود تفرض على صاحب البناء كإلزامه إتمام البناء من أجل التقليل من مظاهر التشويه للعمران وللمحد من الفوضى فتخضع السلطة المخولة للإدارة بجميع الأنشطة العمرانية لتراخيص وشهادة إدارية حتى تتمكن الإدارة من الاطلاع بمهمتها الرقابية ومتابعة الحركة العمرانية وتنظيمها.

حيث تطرقنا في الفصل الثاني إلى تكريس البعد البيئي لآليات الرقابية السابقة واللاحقة لعملية البناء التي تهدف إلى حفظ النظام العام مما يستدعي للضرورة الوجود الدائم والمكثف للإدارية وهذا من خلال الرقابة السابقة والآتية واللاحقة لأشغال البناء.

ويمكن القول في نهاية هذا الفصل أن عملية البناء لها دورا بارزا لمحافظة على الجانب الجمالي العمراني وحماية البيئة.

الخاتمة

خاتمة

من خلال دراستنا لموضوع رخصة البناء في التشريع الجزائري بين القانون و التطبيق تبين لنا أنه موضوع يجمع بين متطلب و ضرورة فالمتطلب يتمثل في حماية شغل العقار الحضري و الضرورة تتمثل في وجوب البناء، لذا نستنتج بأن الوسائل و الآليات التي تعتمدها السلطات الإدارية لفرض رقابتها على أشغال و مختلف الترتيبات و الارتفاقات المرتبطة بها لاسيما الدراسات البيئية المسبقة ، و كذا الرخص و الشهادات العمرانية ، بحيث أنه و بغض النظر عن السيطرة القانونية للفرد على العقار، فانه لا يمكن له ممارسة حقه في البناء، الا بعد الحصول على رخصة البناء من قبل السلطة الإدارية المختصة، و برغم من كل هذه الضمانات اللازمة لتحقيق حماية فعالة للبيئة من كل أشكال مخاطر العمران التي أوصاها المشرع الجزائري من خلال الترسنة القانونية التي أصدرها في المجال العمراني والبيئي الا أن الواقع المعاشي لا يترجم هذا والدليل على ذلك ما نراه يوميا من انتهاك صارح وجائر لقواعد العمران و التي شكلت مجمعات سكنية فوضوية تنتشر بشكل سريع و رهيب مما أدت الى تشويه الغلاف الخارجي للنسيج العمراني ، و عدم وجود نمط عمراني متميز وذلك راجع الى عدم التقييد و ضبط القواعد القانونية عن طريق الجهات الإدارية المختصة و المكلفة بالضبط الإداري العمراني و البيئي و هذا جعل من القواعد و الأحكام مجرد حبر على الورق.

درسنا في الفصل الأول النظام القانوني لرخصة البناء و تطرقنا في الفصل الثاني الى تكريس البعد البيئي لآليات الرقابية السابقة و اللاحقة لعملية البناء ، فنجد بأنها تراعي مجموعة من الضوابط قصد ضمان بيئة عمرانية مستدامة تتوافق مع حق العيش في بيئة سليمة.

لذا سنحاول على ضوء ما توصلت اليه هذه الدراسة من استنتاجات أن نضع جملة من التوصيات التي ربما تؤخذ بعين الاعتبار و يمكن الاستفادة منها و المتمثلة في :

أولاً: النتائج

➤ كونها أداة أولية قبلية تسمح بالمراقبة و التحقيق من مدى تناسق المشروع المعني بالإنجاز مع تتبع مسار البناء خطوة بخطوة بهدف عدم انحراف عن مساره المخطط مسبقا و مخالفته لقواعد رخصة البناء وخروجه عن دائرة البناء الفوضوي فرخصة البناء من أعمال الضبطية الادارية .

➤ عندما يتقدم المعني برخصة البناء بطلبها فهو يعبر عن اختياره النمط الذي تتوفر فيه المواصفات التقنية الهندسية والقانونية و الرغبة في اشباع حاجته في البناء مع متطلبات قانون العمران الذي على أساسه تم منحه قرار الرخصة .

➤ تلعب رخصة البناء دور فعال في حماية البيئة و لعل الدليل على ذلك هو وضع المشرع الجزائري حزمة من القوانين و التشريعات من اجل حمايتها.

➤ إن المشرع الجزائري حاول تجسيد البعد البيئي بطريقته غير مباشرة في تشكيلة الشباك الوحيد هاته الأخيرة المكلفة بدراسة ملف رخصة البناء و ذلك من خلال إدماج مجموعة من الأشخاص و الهيئات التي لها علاقة مباشرة بمجال حماية البيئة و الحفاظ على النظام العام و مدى أهمية تأثير منح الرخصة على البيئة .

➤ بالرغم من تقييد المشرع الجزائري لمختلف الأنشطة العمرانية بالتراخيص و الشهادات الادارية لرقابتها ،نظر لما لها من أهمية بالغة في المحافظة على الجانب الجمالي العمراني و حماية البيئة ،الا أن هذه الآليات لا تقوم بدورها على أرض الواقع ، بسبب ضعف و توطئ الجهات الإدارية المختصة و عدم قدرتها و كفاءتها على مباشرة المهام الخولة لها .

➤ اعتماد المشرع الجزائري آلية جديد لتسوية و اتمام البناءات غير القانونية ,تتمثل في قانون تحقيق مطابقة البناءات , الذي أثبت عدم نجاعته لإرتباطه عملية التسوية بضرورة تسوية الأوعية العقارية المشيدة عليها .

➤ تم استحداث آلية جديد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق لكيفيات تحضير العقود التعمير و تسليمه ،المعدل و المتمم، تتمثل في الشباك الوحيد على مستوى الولاية ،المقاطعة الإدارية و البلدية ،و هذا لدراسة طلبات عقود التعمير من أجل تسهيل الإجراءات في منح هذه العقود و فرض حماية البيئة من خلال تشكيلة الشباك الوحيد الذين مهامهم حماية البيئة .

ثانيا التوصيات

- ضرورة توعية المواطنين بوجود مخططات متعلقة بالتهيئة و التعمير على أساسها تمنح مختلف الرخص و الشهادات .
- يجب استخدام الوسائل التقنية و الفنية في تسير و مراقبة العمران مع رفع الكفاءات المهنية المتدخلة في الرقابة .
- إدراج القيود البيئية في ملف رخصة البناء ليتضمن حماية البيئة العمرانية من جهة و تحقيق تنمية مستدامة من جهة ثانية .
- التوعية البيئية المواطنين بأهمية حماية البيئة و المحافظة عليها للأجيال اللاحقة .
- ضرورة إدراج دراسة التأثير في الملف التقني لرخصة البناء حتى تتأكد الإدارة من سلامة هذا البناء وبأن المشروع له ضرار بالعقار و البيئة .
- تبسيط إجراءات الحصول على رخصة البناء من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وذلك من خلال تقليل اجال الحصول عليها .
- العمل على تدعيم الهيئات المحلية بالوسائل القانونية من أجل تسهيل القيام بمهامها بأكمل وجه و ذلك من خلال توسيع صلاحياتها في مجال البيئة و العمران .
- تكوين قضاة متخصصين في العقار و التهيئة العمرانية .
- القضاء على أعمال البناء دون ترخيص بتوفير أو تفعيل دور شرطة العمران و زيادة عدد افرادها.

- إنشاء رقم هاتفي يكون مجاني للمواطنين يمكن من خلاله التبليغ على كل محاولات التعدي الأملاك و الأراضي و خاصة في أيام العطل .
- اعطاء صلاحيات أكثر للبلديات في ميدان التهيئة و التعمير و نقص من ضغط الوصاية عليها .

قائمة المصادر و

المراجع.

قائمة المصادر والمراجع :

المصادر:

القران الكريم

- سورة النمل، الآية 19

المراجع:

أولاً: الكتب العامة:

- 1.بالة عبد العالي "الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحداث التعديلات"، النشر الجامعي الجديد ,بدون طبعة ,تلمسان الجزائر سنة 2021.
- 2.بن طالب أحمد "البعد البيئي بقانون التهيئة والتعمير وفق القانون الجزائري"، الطبعة الأولى، إدارة البحوث القانونية، مصر الجديدة القاهرة، 2021
- 3.حمدي باشا عمر، "منازعات التعمير" الطبعة الثانية، الجزائر بدار الهومة، 2021.

ثانياً : الكتب المتخصصة

1. عيشوبة عمار، "منازعات رخص البناء وفق التعديلات القانونية والاجتهادات القضائية"، عمان، دار الأيام، الجزائر، 2020.
2. بن صالحية صابر، " الرقابة السابقة على عمليات البناء في التشريع الجزائري"، دار التعليم الجامعي، الجزائر 2020.
3. قندوز فاطمة الزهراء، "التنظيم القانوني للبناء في الجزائر"، دار هومة، الجزائر، بدون طبعة، أكتوبر 2019.
- 4.بالة عبد العالي، "الدليل العلمي في اجراءات تسوية البنايات غير القانونية"، النشر الجامعي الجديد ، بدون طبعة ، تلمسان-الجزائر سنة 2021.

ثالثاً: الأطروحات و الرسائل الجامعية

أ- الأطروحات :

1. بزغيش بوبكر، "منازعات العمران" ، أطروحة نيل درجة الدكتوراة في العلوم، تخصص قانون كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري، تيزي وزو، السنة 2016_2017.

2. سلطاني عبد العظيم، " الرقابة على الأراضي الفلاحية والعمرانية وأثرها على حماية البيئة"، الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة 2017-2018.

3. سي مرابط عبد الرحمان، "الوظيفة البيئية لقواعد التهيئة والتعمير" أطروحة دكتوراة جامعة ابن خلدون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة 2021-2022.

ب- الرسائل الجامعية :

1. أكساس عصام، رزيق لعناني، "البعد البيئي لرخصة البناء في التشريع الجزائري" مذكرة لنيل ماستر أكاديمي في الحقوق، جامعة محمد بوضياف المسيلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة 2021-2024.

2. حجاج هوارى، عبادي محمد، "رخصة البناء وأثرها على التهيئة العمرانية"، مذكرة شهادة ماستر، جامعة عمار ثلجي بالأغواط، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015، 2014.

3. دردوري زليخة، "النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء"، مذكرة ماستر، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2014

4. يحياوي كريمة_ مصطفىاوي دليلة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، جامعة مولود معمري تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2013.

5. يعقوب هناء " النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري" مذكرة ماستر، جامعة خيضر بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية السنة 2020.

6. سراي عبد الحق، ميهوب وليد، "رخصة البناء في التشريع الجزائري" مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريريج- كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2020-2023.

ت- رسائل الماجستير:

1. براهيمى موفق، "البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة أبو بكر بلقايد-تلمسان- الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة 2016-2017.
2. بودراع حسام الدين، " دور قانون مطابقة البناءات 15/08 في ترقية المشهد الحضري للمدينة" مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية والعمران، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة 2015.
3. بوعياذ مليكة، "شهادة المطابقة البناءات في التشريع الجزائري"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الاقليم، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2013-2014.
4. عيسى بن دوحة، "الاطار القانوني لتسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون تخصص قانون عقاري، جامعة سعد دحلب البليدة، أفريل 2011.
5. فوزي مشنان، " البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية"، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الانسانية والاجتماعية، جامعة قسنطينة، 2009.
6. مناصرية ميمونة، "التحول الديموغرافي وأثاره في التشوه العمراني"، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الانسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة قسنطينة، 2005.
7. فيصل بوعقال "منازعات رخصة البناء" مذكرة ماجستير في القانون الاداري، جامعة باجي مختار عنابة، 2012.

رابعا: المقالات

1. بدره حسين _ يقنيس عثمان، التقنيات القانونية الوقائية والردعية في المجال البيئي، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، المجلة 04، العدد 02، 2001.
2. بدره لعور، دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري ، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر، بسكرة العدد الثاني، 10 سبتمبر 2016.

3. براهيم موفوق، "رخصة البناء في حماية البيئة الداخلية والخارجية للمبنى" دراسة تحليلية على ضوء أحكام التشريع الجزائري" مقال منشور بمجلة بمجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد الثالث، سبتمبر 2017.
4. بربيع محي الدين، "رخصة البناء في مناطق التوسع والمواقع السياحية"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة وهران 2 محمد بن احمد، (الجزائر) ، المجلد السادس، العدد الثالث، السنة سبتمبر 2021 ص 102.
5. بعلي محمد الصغير: تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، تبسة، عدد 01-2007.
6. بقدار كمال، سعاد يحيوي، شهادة المطابقة آلية قانونية لتسوية وضعية البناءات غير الشرعية، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، مجلد 04، العدد 02، جوان 2016.
7. بالجيلالي خالد_ بالجيلالي محمد، الآليات القانونية لتسوية البناءات غير الشرعية وفقا لأحكام القانون رقم 08_15، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد الرابع، ديسمبر 2017.
8. بوشاوش عبد الغني، القانون 08-15 آلية التنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية (رؤية ميدانية بين الأمل والتطبيق) مجلة الحقوق والحريات، قسنطينة، 2013.
9. جميلة دوارن ، البناءات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات في العدد الخاص بالملتقى الوطني، اشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، يومي 17-18 فيفري 2013، جامعة محمد خيضر، بسكرة سبتمبر 2013.
10. حوحو رمزي، "رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري" مقال منشور بمجلة المفكر كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة العدد الرابع، أبريل 2009.
11. بوشريط حسناء، اشكالية قواعد تحقيق مطابقة البناءات واتمام انجازها وفقا للقانون رقم 15/08 الملتقى الوطني حول اشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر

- المنعقدة يومي 17_18 فيفري 2013، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة ، عدد تجريبي 2013.
12. ديب فاطنة، "النظام القانوني لرخصة البناء في ضوء المرسوم التنفيذي رقم 15-19" مجلة تشريعات التعمير والبناء المركز الجامعي مغنية، العدد الثالث سبتمبر 2017.
13. ديرم عايدة، تسوية وضعية البناءات غير الشرعية في ظل القانون رقم 08-15 من التشريع الجزائري، مجلة الموثق الصادرة عن الفرقة الوطنية للموثقين، الجزائر، عدد 03، 2014.
14. ربعة صباحي، "الشروط القانونية للاستغلال العقاري السياحي في الجزائر، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، المجلد 09، العدد 02.
15. سليمان صافية، الإطار التشريعي لرخصة البناء مقال منشور بمجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، جامعة ابن خلدون تيارت المجلد 06 السنة 2019.
16. سي مرابط شهرزاد، شهادة المطابقة للبناء طبقا للقانون رقم 15/08 مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة تيارت ، العدد 2، جوان 2014.
17. شايفة بديعة، " رخصة البناء آلية قانونية رقابية لتحقيق أهداف التنمية المستدامة في الجزائر"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة الأغواط، العدد الثاني، جامعة الأغواط، العدد الثاني، جوان 2017.
18. طه طيار، دراسة التأثير على البيئة نظرة في القانون الجزائري، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة الجزائر، العدد الاول، 1991.
19. شهرزاد سي مرابط، إشكالية البناء الفوضوية وأثرها على البيئة العمرانية، مجلة الدراسات القانونية والسياسية كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي الأغواط، الجزائر، العدد 04 جوان 2016.
20. عاطف محي الدين، اشكالية البناءات غير الشرعية، إجراء التمديد والتسوية على ضوء القانون 15/08، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، العدد 02، المجلد السادس، سنة 2020.
21. عائشة مزياني، القانون 15_08 كآلية للتطهير العقاري والتسيير المجالي، صعوبات تطبيقها وانعكاساتها على النظام العمراني والبيئي للمدن(دراسة حالة مجمعة تخمرت)، مقال

- منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، مجلد 1، العدد الثاني، جوان 2011.
22. عبد القادر دراجي، "إجراءات منح القرار المتعلق برخصة البناء"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، بجامعة الحاج لخضر، باتنة بكلية الحقوق والعلوم السياسية.
23. عزري الزين، "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المجلة العلوم الانسانية، العدد 8، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، جوان 2005.
24. عبد العظيم سلطاني "رخصة البناء كآلية للتخطيط العمراني الحديث في الجزائر (دراسات على ضوء أحكام المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بعقود التعمير المعدل والمتمم)، المجلة الجزائرية للأمن والتنمية المجلد 10، العدد 03، جويلية 2021.
25. كريمة خنوسي، "بارتفاعات التعمير كقيد على حق البناء،" مجلة الجزائرية للعلوم القانونية، السياسة الاقتصادية، المجلد 57، العدد 02، السنة 2020.
26. كمال بقدار، مدخل السياسة العقارية والسياسة البيئية من منطلق نظام المنشآت المصنفة، مقال منشور بمجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، العدد الخامس، 2015.
27. لعشاش محمد، تسوية وضعية البناء غير المشرع في إطار القانون 08_15 مقال منشور بالمجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، مجلد 09، العدد 02، ديسمبر 2014.
28. لواشيني مريم، "إدماج الاراضي الفلاحية الواقعة قرب المحيط العمراني" مجلة الدراسات القانونية، (صنف ج) المجلد 7، العدد 02، السنة جوان 2021.
29. مجابي منصور، دراسة مدى التأثير على البيئة كأداة لحمايتها من أخطار التوسع العمراني في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات العلمية جامعة يحيى فارس المدية، العدد 3، ديسمبر 2004.
30. محمد الأخضر بن عمران "إجراءات منح القرار المتعلق برخصة البناء" مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة باتنة 1، العدد السادس جوان 2017.

31. ميمونة سعاد "شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني" مجلة التعمير والبناء جامعة ابن خلدون، تيارت، المجلد 4، العدد 02، العدد التسلسلي، جوان 2002.
32. بوعمارة منال، " رخصة البناء كألية لحماية البيئة في الجزائر"، الدراسات الحقوقية، المجلد 09، أبريل 2023.
33. الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني، العدد 9، جويلية 2005.
34. فايزة جروني_ مليكة جروني. " التدابير المتبعة لتسوية البنايات غير المطابقة في إطار القانون 151/08 مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الشهيد لخضر الوادي، العدد 03، المجلد 69، 2018.
35. مراحي صبرينة، موسى نورة، القيود البيئية في رخصة البناء ودورها في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد السادس.
36. السهلي زهدور، "الرخص كنظام لحماية البيئة"، مجلة القانون العقاري البيئة (مجلس سداسية محكمة في الدراسات القانونية) جامعة مستغانم، الجزائر، العدد الأول، جوان 2013.

خامسا: القوانين

1. القانون 01-20 المؤرخ في 12/12/2001 المتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة جريد الرسمية العدد 77 مؤرخة في 15/12/2001 .
2. القانون 01/19 المؤرخ في 12/12/2001 المتعلق بتسيير النفقات ومراقبتها وازالتها جريد الرسمية العدد 77 مؤرخة في 15/12/2001.
3. قانون 04-20 يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ج.ر.ع. 85 مؤرخة في 30/12/2004.
4. القانون 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي جريد الرسمية عدد 46 لسنة 2008.
5. قانون 30.90 مؤرخ في أول ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية .ج.ر.ع 52 مؤرخ في 02/12/1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 08_14 مؤرخ في 20/07/2008 ج.ر.ع 44 مؤرخة في 03/08/2003

6. القانون المدني الجزائري، الصادر بموجب الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، ج.ر.العدد 78 لسنة 1975، المعدل والمتمم.
7. قانون الولاية رقم 12.07، المؤرخ في 21/02/2012، جريدة رسمية العدد 12، المؤرخة في 29/02/2012.
8. قانون رقم 03-03 المؤرخ في 17/02/2003. المتعلقة بمواقع التوسع والمناطق السياحية ج.ر.ع. 11 مؤرخ في 19/02/2003 .
9. القانون رقم 03-10 مؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة الصادرة في 20 جويلية 2003.
10. القانون رقم 05.11 مؤرخ في 03/07/2005 المتضمن قانون المناجم ج.ر.ع 35 لسنة 2001.
11. القانون رقم 08-15 المتعلق المحدد لقواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها. المعدل جريد الرسمية عدد 44، مؤرخة في 03/08/2008.
12. القانون رقم 11-02 يتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة ، جريد الرسمية عدد 13 مؤرخة في 28/02/2011.
13. قانون رقم 11-10 يتعلق بقانون البلدية. المؤرخ في 22/06/2011 ج.ر.ج.ج.ع، 37، المؤرخ في 03/07/2011، المعدل والمتمم بالأمر رقم 21-19، المؤرخ في 31/08/2011، ج.ر.ج.ج.ع، 67، المؤرخ في 31/08/2021.
14. القانون رقم 12-84، يتضمن النظام العام للغابات، المعدل والمتمم، مؤرخ في 14 جوان 1984، يتضمن النظام العام للغابات.
15. قانون رقم 15-16 مؤرخ في 31/12/2005 المتضمن قانون المالية لسنة 2006، ج ر ع 85 مؤرخة في 31/12/2005.
16. القانون رقم 02/82 المؤرخ في فيفري 1982، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، جريدة رسمية عدد 06، ملغى بالقانون رقم 29/90 المؤرخ في 02/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 52.

17. القانون رقم 90-29 المتعلق التهيئة والتعمير، جريد الرسمية عدد 52، مؤرخة في 02/12/1990 معدل و متمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخة 14/08/2004 جريد الرسمية عدد 51، مؤرخة في 15/08/2004.
18. القانون رقم 90_25 يتضمن التوجيه العقاري، جريد الرسمية رقم 49، المعدل و المتمم بموجب الأمر 95-26 المؤرخ في 25/09/1996، جريد رسمية رقم 55.
- سادسا: المراسيم التنفيذية**
1. من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، مؤرخ في 02/05/2009، يحدد اجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، جريد الرسمية العدد 27، مؤرخة في 06/05/2009.
2. المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها جريد الرسمية عدد 07 مؤرخة في 22/02/2015 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342 مؤرخ في 22/11/2022 جريد الرسمية عدد 71 الصادر في 02/12/2020
3. المرسوم التنفيذي 91_175 المتعلق بتحديد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المؤرخ في 28 مايو لسنة 1991.
4. المرسوم التنفيذي رقم 09-155 يحدد تشكيلة لجنة الدائرة والطعن المكلفتين بالبناء في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرها.
5. المرسوم التنفيذي رقم 81-267 مؤرخ في 10-10-1981، يتعلق بصلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الطرق والطمأنينة العمومية جريد الرسمية العدد 41، لسنة 1981.
6. المرسوم التنفيذي رقم 90-78 المتعلق بالدراسة التأثير على البيئة جريد الرسمية عدد 10 مؤرخة في 07/03/1990 (الملغى).
7. المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 26، 1991.
8. مرسوم التنفيذي رقم 93-184، مؤرخ في 27/06/1993، الذي ينظم إثار الضجيج
9. المرسوم التنفيذي 06-198 بضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، على أنه " يسبق كل طلب رخصة استغلال مؤسسة مصنفة حسب حالة وطبقا لقائمة

- المنشآت المصنفة ما يأتي: دراسة أو موجز التأثير على البيئة بعدان ويصادق عليهما حسب الشروط والتنظيم المعمول به. دراسة الخطر والقيام بتدقيق عمومي .." مؤرخ في 2006/05/31 الذي يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة .ج.ر.ع. 37 المؤرخ في 2006/06/04.
10. المرسوم تنفيذي رقم 144/07 ، المؤرخ في 2005/05/19 الذي يحدد قائمة المنشآت المصنفة لحماية البيئة ، جريد الرسمية العدد 34 ، مؤرخة في 2007/05/20.
11. مرسوم تنفيذي رقم 145_07 مؤرخ في 2007_05_19 يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة ، ج.ر.ع. ، 34 المؤرخة في 2007_05_22 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 255_18 ، المؤرخ في 2018_10_09 ، ج.ر.ع. 02 المؤرخة في 2018_10_17.
12. مرسوم تنفيذي رقم 206-07 المؤرخ في 2007/06/30 يحدد الشروط والكيفيات البناء وشغل الأراضي على الشريط الساحلي وشغل الأجزاء الطبيعية المناخية للشواطئ وتوسيع المنطقة موضوع المياه عليها ، جريد الرسمية العدد 43 ، لسنة 2007.
13. المرسوم رقم 212-85 المؤرخ في 13_08_1985 ، المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أومباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط اقرار حقوقهم في التملك والسكن ، الجريدة الرسمية عدد 34 ، 1985_08_14
14. دراسة و موجز التأثير على البيئة جريد الرسمية العدد 31 ، مؤرخة في 2007/05/22 ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 18-255 الصادر في 2018/10/17.
14. المرسوم التنفيذي رقم 156-09 مؤرخ في 2009/05/02 ، يحدد شروط و كيفيات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في انشاء التجزئات و المجموعات السكنية وورشات البناء و سيرها ، جريد رسمية العدد 27 مؤرخة في 2009/05/06.

سابعا: القرارات

1.القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 المتعلق بحقوق المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية البلدية، قانون التعمير في ضوء الممارسة القضائية، دار بيروت، الجزائر.

ثامنا: حكم قضائي

1.قرار صادر من مجلس الدولة الجزائري، (الغرفة الثالثة)، رقم 005594، مؤرخ 08-2003-01.

قائمة المحتويات

ص	فهرس المحتويات
	شكر والعرفان
	الإهداء
أ	مقدمة
الفصل الأول: النظام القانوني لرخصة البناء	
8	المبحث الأول: النظام القانوني لرخصة البناء للتنظيم المجالي و العمراني في ظل القانون 29-90
8	المطلب الاول: مفهوم رخصة البناء .
9	الفرع الاول: تعريف رخصة البناء .
11	الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء .
13	المطلب الثاني: مجال تطبيق رخصة البناء .
16	الفرع الاول :المجال الموضوعي لرخصة البناء.
17	الفرع الثاني: المجال المكاني لرخصة البناء .
18	المطلب الثالث :آلية دراسة طلب رخصة البناء و إجراءات الحصول عليها.
22	الفرع الاول :الشباك الوحيد آلية لدراسة طلب رخصة البناء.
27	الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة البناء .
27	المبحث الثاني: النظام القانوني لرخصة البناء لتحقيق بيئة عمرانية مستدامة في ظل القانون رقم 08-15.
28	المطلب الاول: مفهوم تحقيق مطابقة البناء .
30	الفرع الاول: تعريف تحقيق المطابقة و خصائصها.
33	الفرع الثاني: دوافع و أهداف تحقيق المطابقة.
34	المطلب الثاني: كفايات تحقيق المطابقة .
37	الفرع الاول: نطاق تحقيق المطابقة و معاييرها .
39	الفرع الثاني: آليات البت في تحقيق المطابقة .
39	المطلب الثالث: قواعد إجراء تحقيق المطابقة و أثارها على البيئة العمرانية.

42	الفرع الاول: قواعد تحقيق المطابقة
43	الفرع الثاني: آثار تحقيق المطابقة على البيئة العمرانية .
الفصل الثاني:	
تكريس البعد البيئي لآليات الرقابية السابقة واللاحقة لعملية البناء .	
47	المبحث الاول: دراسة التأثير على البيئة آلية رقابية وقائية على البناء لحماية البيئة .
48	المطلب الاول: مفهوم دراسة التأثير على البيئة .
50	الفرع الاول: تعريف دراسة التأثير على البيئة .
51	الفرع الثاني: مجال تطبيق دراسة التأثير على البيئة .
51	المطلب الثاني: الرقابة على دراسة التأثير على البيئة .
53	الفرع الاول: الرقابة الإدارية على دراسة التأثير على البيئة .
54	الفرع الثاني: رقابة الجمهور على دراسة التأثير على البيئة .
55	المطلب الثالث: مظاهر تجسيد المقترضات البيئية ضمن دراسة التأثير على البيئة.
55	الفرع الاول: ضمان تحقيق التوازن بين التوسع العمراني و حماية البيئة .
56	الفرع الثاني: ضمان نطاق البناء مع الأصول الفنية و المواصفات العمرانية .
57	المبحث الثاني: آلية الرقابة الإدارية لرخصة البناء و الرقابة اللاحقة لها آليات وقائية لحماية البيئة .
58	المطلب الاول: رخصة البناء آلية رقابية قانونية لضبط حق البناء لحماية البيئة .
59	الفرع الاول: القيود المتعلقة بالشروط العامة البناء ضمانة لحماية البيئة .
61	الفرع الثاني: قيود متعلقة بالارتقاقات المقيدة لحقوق البناء .
61	المطلب الثاني: البعد البيئي لرخصة البناء .
66	الفرع الاول: مظاهر تجسيد البعد البيئي ضمن إجراءات الحصول على رخصة البناء .
71	الفرع الثاني: مظاهر تجسيد البعد البيئي ضمن شروط البناء في المناطق الحساسة .
71	المطلب الثالث: شهادة المطابقة آلية رقابية لاحقة لتحقيق نسيج عمراني مستدام في ظل احترام المقترضات البيئية .
72	الفرع الاول: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة .
74	الفرع الثاني: مراعاة احترام المقترضات البيئية ضمن شهادة المطابقة .
77	خاتمة.
82	قائمة المصادر و المراجع
	الفهرس

ملخص

تهدف هذه الدراسة القانونية الى تبين الدور الفعال الذي تلعبه رخصة البناء من أجل ضمان حركة البناء كما تعد أداة قانونية رقابية لأشغال البناء و التوسع العمراني. لا تقدمها الادارة الا اذا توفرت الشروط و الاجراءات القانونية المنصوص عليها في قوانين التهيئة والتعمير. كما تعد من اهم الاليات الوقائية لحماية البيئة من انعكاسات العمران العشوائي واللاشرعي. حيث تساهم بشكل كبير في حماية البيئة لاسيما من خلال الشروط المفروضة على البناية والاجراءات البيئية المسبقة الواجب اتباعها للحصول عليها والتي تضمن بشكل فعال تحقيق اهداف التنمية المستدامة.

الكلمات المفتاحية

رخصة البناء-النسيج العمراني-الوظيفة البيئة-التنمية المستدامة-قواعد التهيئة و التعمير.

summary

The legal study aims at clarifying the effective role played by the building permit in guaranteeing the movement of construction. It is considered a legal tool for the supervision of construction work and urban expansion. It is not granted by the administration unless the conditions and legal procedures provided for it in the laws of planning and construction are met.

Of the ramification of illegal construction, the construction license contributes significantly to the protection of the environment, especially through the conditions imposed on the building and the prior environmental procedures to be followed to obtain them which effectively ensures sustainable development.

Key words

Construction license - urban fabric - environmental function - durable urbanism rules urbanism and construction.