



جامعة ابن خلدون تيارت  
كلية الحقوق والعلوم السياسية



مذكرة استكمال نيل شهادة الماستر في شعبة الحقوق

التخصص: قانون البيئة وتنمية الميدان

تحت: عنوان

## البعد البيئي في رخصة البناء

تحت إشراف الدكتور:

من إعداد الطالبين:

د. بوغرارة الصالح

- وجدي رانية
- ولد محند بوبكر عبد القادر

### لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة	اسم و لقب الأستاذ
رئيسا	أستاذ التعليم العالي	علي عيسى
مشرفا ومقررا	أستاذ التعليم العالي	بوغرارة الصالح
عضوا مناقشا	أستاذ محاضر-ا-	سعيدي عبد الحميد
عضوا مناقشا	أستاذة محاضر-ا-	بن مهرة نسيم

الموسم الجامعي: 2024/2025

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ  
مَنْ كَانَ فِي حَرْبٍ مَعَهُ نَسْرَةٌ مِنْ بَنِي إِسْرَائِيلَ فَلْيُحْرِمِهَا  
وَلْيُؤْتِهَا مَا فِي بَيْتِهَا مِنْ ثَمَرٍ حَلَالٍ وَلَا يَكْفُرْ بِهَا  
فَإِنَّهَا كَالنَّسْرِ الَّتِي تَكُونُ فِي بَيْتِ الْبَنِي إِسْرَائِيلَ  
فَإِذَا جَاءَ أَحَدَهُمُ الْمَوْتُ مِنْ ذَلِكَ الْقَوْمِ فَوُجِدَ فِي يَدَيْهِ  
أُولَئِكَ فَأُولَئِكَ يَتْلَوْنَ فِيهَا الْحَمْدَ لِلَّهِ الْعَلِيِّ الْعَظِيمِ  
وَمَا مِنْ نَسْرَةٍ مِنْ بَنِي إِسْرَائِيلَ إِلَّا فِيهَا حَقٌّ  
لِللَّهِ الْعَلِيِّ الْعَظِيمِ  
سنة ١٤٢٠ هـ

# شُكْرُهُ وَعِرْفَانُهُ



إلى روح أستاذنا الفاضل والمشرف العزيز  
الدكتور/الأستاذ [عميري احمد]، رحمه الله رحمة واسعة وجعل مثواه الجنة.  
الذي رحل عن دنيانا، لكنه لم يرحل من ذاكرتنا، ولا من قلوبنا، ولا من أثره  
العلمي.

نهدي هذا العمل المتواضع لروحه النبيلة، وفاءً وتقديرًا لما قدمه لنا من علم  
وتوجيه، فقد كان لنا نعم الاستاذ والموجه، لم يبخل علينا بعلمه وخبرته، ورافقتنا  
بخطاه الثابتة إلى أن وافته المنية.

لقد تعلمنا منه الكثير، ليس في مجال العلم فحسب، بل في الأخلاق والتفاني  
والإخلاص.

عرفاناً له بما قدم، وسيراً على دربه، نسأل الله العلي القدير أن يجعل هذا العمل  
في ميزان حسناته، وأن يرفع درجته في عليين، ويجزيه خير الجزاء على ما  
بذله من جهد، وما تركه من أثر، واجعل كل ما علمه لنا صدقة جارية لا تنقطع.  
اللهم ارحمه رحمة واسعة، واغفر له، واجعل قبره روضة من رياض الجنة،  
وارزقه الفردوس الأعلى، ونقه من الذنوب والخطايا كما ينقى الثوب الأبيض من  
الذنس، واجمعنا به في مستقر رحمتك مع النبيين والصديقين والشهداء  
والصالحين.

# اهداء

إلى أستاذنا الفاضل

الدكتور بوغرارة صالح،

تقديرًا و عرفانًا لما قدمه لنا من دعم وتوجيه في وقت عصيب، بعد فقدان أستاذنا

المشرف الراحل الدكتور عميري أحمد، رحمه الله.

في لحظة فارقة، حين خيم الحزن على مسيرتنا العلمية برحيل المشرف الذي رافق

بدايات هذا العمل، كنتم أنتم اليد التي امتدت إلينا، فاحتضنتم المشروع، وواصلتم

المشوار بعزم وصبر وحرص لا يقلّ عن سبقكم.

لم تكن مهمتكم سهلة، لكنكم نهضتم بها بكل مسؤولية وإخلاص، وكنتم لنا نعم

الداعم والموجه، فكان لعلمكم ورؤيتكم وتفانيكم الأثر العميق في إنجاز هذا العمل.

نرفع لكم أسمى عبارات الشكر والامتنان، ونُسجّل هذا التقدير بمداد الاحترام،

سائلين الله أن يجزيكم خير الجزاء، وأن يبارك في علمكم وجهودكم.

# إهداء

أهدي تخرجي الجامعي لأبي وامي الغاليين اللذان كانوا لهم  
أعمق الجهود في تحقق النجاح في هذه الرحلة العلمية كما  
أهدي تخرجي لكافة أفراد أسرتي كلا  
باسمه وصفته ومكانته.

وإلى روح جدي الطاهرة،  
ذلك القلب النقي الذي رحل عن عالمنا، لكنه لم يرحل عن  
قلوبنا،  
ما زال صوته في الذاكرة، وملامح حكمته حاضرة في  
تفاصيل أيامنا  
رحمه الله رحمةً واسعة، وجعل مثواه الجنة، وجزاه عنا  
خير الجزاء.

## قائمة المختصرات:

الاختصار	معناه
ر. ب	رخصة البناء
ع	العدد
ج. ر	الجريدة الرسمية
ص	الصفحة
ق. ت. ت	قانون التهيئة و التعمير

مفق لمة

## مقدمة

تُعد مسألة تنمية البيئة وحمايتها جزءاً جوهرياً من الأمانة التي حملها الله تعالى للإنسان، إذ استخلفه في الأرض ليعمرها بنشر الخير والجمال في أرجائها. غير أن ما شهدته البيئة من أضرار، كان نتيجة مباشرة لتصرفات الإنسان، ما انعكس سلْباً على صحته الجسدية والنفسية. ونظرًا لأن الكوارث البيئية لا تعترف بالحدود، وتمسّ القريب والبعيد على حدّ سواء، فقد أصبح من الطبيعي أن تحظى قضية حماية البيئة باهتمام متزايد على الصعيد الدولي والإقليمي والوطني. ويظهر هذا الاهتمام جلياً فيما تصدره الحكومات والمنظمات، سواء كانت دولية أو إقليمية، حكومية أو غير حكومية، من أفكار ومبادرات، وفي السياسات والبرامج التي تهدف إلى الحد من التلوث وحماية البيئة. فالبيئة السليمة والمتوازنة باتت عنصراً أساسياً في معادلة التنمية الشاملة والمستدامة.

أضحت قضايا البيئة تمثل محوراً ذا طابع عالمي، نتيجة لما تسببه الأضرار البيئية من آثار تتجاوز النطاقات الجغرافية والسياسية للدول. وقد أملت طبيعة هذه التحديات على المجتمع الدولي تبني مقاربات تعاونية تتخطى الحدود والسياسات الوطنية، وهو ما يتجلى بوضوح في العدد الكبير من الاتفاقيات الدولية التي أبرمت في مجال حماية البيئة. وتكتسي هذه الاتفاقيات أهمية متزايدة في ظل تفاقم التهديدات البيئية العالمية، ومن أبرزها: تآكل طبقة الأوزون، فقدان التنوع البيولوجي، التغيرات المناخية، التصحر، تدهور التربة، تقلص المساحات الغابية، وتلوث المجاري المائية.

لقد أصبحت الحياة في كنف بيئة سليمة تُعدّ حقاً أساسياً للأفراد والجماعات، وهو ما أقرّته وأكدت عليه المواثيق الدولية الحديثة لحقوق الإنسان. وانطلاقاً من هذا الاعتراف، لم يكن من الممكن أن تقف الجزائر على هامش الصحو البيئية العالمية، بل سارعت إلى تأسيس مؤسسات متخصصة، وسنّ التشريعات، ووضع السياسات والبرامج الهادفة إلى معالجة الإشكالات البيئية وتحسين وضع البيئة بشكل عام. كما حرصت الدولة على إشراك القطاع الخاص، ومنظمات المجتمع المدني، والجامعات، ومراكز البحث العلمي في تحمل المسؤولية المشتركة تجاه حماية البيئة.

وعلى الرغم من الجهود المبذولة، والتي ساهمت بشكل واضح في تعزيز الوعي العام وإدراج القضايا البيئية ضمن أولويات الدولة والمجتمع، فإن التحديات لا تزال قائمة، خاصة ما يتعلق بمخاطر التلوث البيئي. وتبرز من بينها بحدة المشكلات الناجمة عن التوسع العمراني وانعكاساته السلبية على البيئة، والتي لم تلقَ بعد حلولاً ناجعة وشاملة.

عرفت الجزائر خلال الحقبة الاستعمارية استغلالاً ممنهجاً ومكثفاً لمواردها الطبيعية المتوفرة في كل من الشمال والجنوب، وذلك بهدف خدمة المصالح الاقتصادية للدول الأوروبية، دون مراعاة للنتائج البيئية السلبية المترتبة عن هذا الاستغلال المفرط، وبعد الاستقلال، وجدت الجزائر نفسها أمام وضع اقتصادي واجتماعي يتسم بتمركز الأنشطة الاقتصادية الأساسية في المنطقة الشمالية، حيث تتواجد كبرى المدن وأهم المنشآت. وفي

سعيها لتلبية حاجياتها الاقتصادية وتحقيق التنمية، تبنت الدولة نموذج التخطيط المركزي، وأطلقت برنامجًا طموحًا للتنمية الصناعية، اعتُبر آنذاك الخيار الأنسب لتحقيق نمو سريع، لا سيما في ظل عوامل مشجعة، أبرزها الارتفاع الكبير في أسعار المحروقات خلال عقد الستينات وبداية السبعينات.

غير أنّ غياب سياسة واضحة ومتكاملة للتهيئة العمرانية حال دون إعادة النظر في سياسة الاستثمار التي ورثتها من الحقبة الاستعمارية، والتي كانت تركز بشكل كبير على الشريط الساحلي الشمالي. وقد استمر هذا التوجه بعد الاستقلال، نظرًا لما توفره هذه المنطقة من مزايا لوجستية وبشرية، خصوصًا من حيث البنية التحتية واليد العاملة المؤهلة. ونتيجة لذلك، تم تجاهل العديد من الأولويات البيئية، لا سيما تلك المتعلقة بحماية المحيط الطبيعي والحد من التلوث والأضرار البيئية الناجمة عن الأنشطة والمنشآت الصناعية.

لا شك أنّ البيئة في الجزائر تتعرض لتأثيرات سلبية ناتجة عن عوامل متعددة ومتداخلة، إلا أنّ التحضر والتوسع العمراني يظلان من أبرز العوامل المسؤولة عن هذه الأضرار. فرغم أن المباني الحديثة تُعد من مظاهر التقدم الصناعي ومنجزات العصر الحديث، ولا يمكن إنكار دورها في توفير مستويات أعلى من الراحة والرفاهية لفئات واسعة من السكان، فإنها، في المقابل، أصبحت تمثل مصدرًا رئيسيًا للتأثيرات البيئية السلبية. ويعود ذلك إلى طبيعة تصميمها، وأساليب تشييدها، وطرق استخدامها، والتي غالبًا ما تفتقر إلى المعايير البيئية المستدامة.

يُسجّل التوسع العمراني في الجزائر انعكاسات بيئية متعددة، تتجلى سواء خارج المدينة أو داخلها، وهو ما يعكس غياب تخطيط حضري مستدام يراعي التوازن بين النمو السكاني، واستغلال المجال، وحماية البيئة. فعلى مستوى المناطق المحيطة بالمدن، أدى الامتداد العمراني العشوائي إلى تدهور ملحوظ في البيئة الطبيعية، من خلال تلوث المجاري المائية بالملوثات الصناعية والحضرية، وتراجع الغطاءات الغابية، إضافة إلى تقلص المساحات الفلاحية نتيجة زحف العمران على الأراضي الزراعية المنتجة، مما أثر على الأمن الغذائي والتنمية الريفية.

أما داخل النسيج الحضري، فقد ساهم هذا التوسع في تفاقم مستويات التلوث، خاصة في ظل الكثافة السكانية المرتفعة والأنشطة الصناعية المتنامية، مما انعكس سلبيًا على صحة السكان وجودة الحياة الحضرية. كما أدت الهجرة الريفية إلى نشوء أحياء سكنية عشوائية تفتقر لأدنى مقومات العيش الكريم، سواء من حيث البنية التحتية أو الخدمات الصحية. من جهة أخرى، تسببت مظاهر التلوث البصري وفوضى التعمير في طمس الهوية الجمالية والمعمارية للمدن الجزائرية، لا سيما التاريخية منها، التي كانت تشكل في السابق فضاءات حضارية راقية تزخر بالقيم الثقافية والفنية، وأصبحت اليوم تواجه تحديات حقيقية تمس صورتها التراثية وقيمتها الرمزية.

نظرًا للتدهور البيئي الذي يترتب عن التوسع العمراني غير المنظم، أصبح من الضروري أن يتدخل المشرع الجزائري لتنظيم وحماية البيئة من الآثار السلبية لهذه الظاهرة. فقد أظهرت التجارب أن البيئة أصبحت بحاجة ماسة إلى حماية ورعاية تفوق أي اعتبارات أخرى، خاصة في ظل التحديات التي تفرضها التحولات العمرانية السريعة. ومن هذا المنطلق، تولي الجزائر اهتمامًا بالغًا لهذا الجانب من خلال إصدار تشريعات قانونية تهدف إلى تنظيم الأنشطة العمرانية بشكل محكم، بحيث لا تترك لأهواء الأفراد وامكانياتهم الشخصية، وإنما تُسير وفق معايير تخطيطية مستدامة.

وفي هذا السياق، تم إصدار عدة قوانين منذ الاستقلال، ومن أبرزها قانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الذي تم تعديله وتنظيمه بموجب قانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أغسطس 2004. كما تم سنّ القانون رقم 02-02 المؤرخ في 5 فبراير 2002 المتعلق بحماية الساحل وتنظيمه، والقانون رقم 03-10 المؤرخ في 10 يوليو 2003 الخاص بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، فضلاً عن القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة. بالإضافة إلى مجموعة من القوانين الأخرى التي سيتم تناولها في مواضع لاحقة من الدراسة.

بموجب المنظومة التشريعية المنظمة للتهيئة والتعمير، فرض المشرع الجزائري جملة من القيود على عمليات البناء، وذلك في إطار سعيه لضمان تنظيم عقلائي ومستدام للنشاط العمراني. وتأتي في مقدمة هذه القيود إلزامية الحصول على ترخيص إداري مسبق يُعرف برخصة البناء، التي تُعد من أهم الأدوات القانونية لممارسة الرقابة المسبقة على الأشغال العمرانية.

وتُعتبر رخصة البناء وسيلة فعالة لضمان مطابقة المشاريع للمواصفات العامة والمعايير الفنية المعتمدة، فضلاً عن التحقق من مدى احترامها لمقتضيات الصحة العامة، ومتطلبات الأمن والسلامة، وكذا الالتزامات المتعلقة بحماية البيئة، سواء في بعدها الطبيعي أو العمراني، كما تشكل التراخيص الإدارية، وفي مقدمتها رخصة البناء، إحدى أنجع الوسائل القانونية لضبط النشاط الفردي في المجال العمراني، والتحكم في مراحلها، بما يضمن احترام الضوابط التقنية والتشريعية المعمول بها. ولهذا، جعل المشرع الجزائري تنظيم عمليات البناء رهيناً بالحصول المسبق على هذه الرخصة من الجهة المختصة، وذلك وفقاً للتوجهات العامة للسياسة التشريعية المحددة في قانون التهيئة والتعمير، إلى جانب باقي النصوص ذات الصلة، كقوانين حماية الساحل والبيئة وغيرها.

وفي هذا الإطار، تُعد رخصة البناء المرجع القانوني الأساسي الذي يُخول للسلطات المختصة مراقبة مدى امتثال المشاريع العمرانية للأحكام القانونية والتنظيمية السارية، كما تمثل تجسيداً عملياً للقواعد الأمرة الواردة في التشريعات العمرانية والبيئية، ومظهراً لاحترام حقوق الغير والمحافظة على التوازن بين المحيط الطبيعي والمشيّد.

**أهمية الموضوع:**

تتجلى أهمية موضوع 'البعد البيئي في رخصة البناء' في كونه يجمع بين مجالين يُنظر إليهما في الغالب على أنهما متناقضان: البيئة والبناء، إذ يُشبه الجمع بينهما الجمع بين الماء والنار. غير أن هذا التعارض الظاهري يخفي في جوهره علاقة ترابط عميقة. فبينما يُعنى قانون البيئة بحماية المحيط والأوساط الطبيعية من التدهور والتلوث، لا يمكن لقانون التهئية والتعمير أن يتجاهل البعد البيئي، خاصة عند تنظيم الأنشطة العمرانية في المناطق ذات القيمة الإيكولوجية أو الجمالية، ويُعتبر قانون التهئية والتعمير، بما يتضمنه من قواعد أمره وسلطات تنظيمية، من أكثر فروع القانون ارتباطاً بمكافحة التلوث، حيث يشكل أداة فعالة لتحقيق النظام العام في المجال العمراني. ويبرز الضبط الإداري كأحد أهم الوسائل التي يعتمد عليها هذا القانون في تحقيق التوازن بين متطلبات التعمير وحماية البيئة.

وعليه، فإن العلاقة بين البيئة والعمران ليست علاقة تضاد بقدر ما هي علاقة تكامل وتفاعل، تفرض، في سياق التوجه نحو التنمية المستدامة، ضرورة إدماج الاعتبارات البيئية ضمن التخطيط العمراني. فالبيئة، وفق هذا المنظور، لم تعد تُختزل في عناصرها الطبيعية فقط، بل أصبحت تمثل منظومة متكاملة تربط بين المحيط الطبيعي والاجتماعي والاقتصادي والسياسي الذي يُشكّل نتاجاً لتدخل الإنسان وتفاعله مع محيطه.

### 1. اهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى فهم العلاقة بين رخصة البناء ودورها في تحقيق حماية البيئة. من خلال تحليل كيفية تأثير هذه الرخص على تنظيم الأنشطة العمرانية وفرض معايير تحمي البيئة، تسعى الدراسة إلى تقديم رؤية واضحة حول آلية حماية البيئة عبر التشريعات المتعلقة بالبناء.

### اسباب اختيار موضوع الدراسة:

هناك أسباب ذاتية وأسباب موضوعية:

**أسباب ذاتية:** تتمثل الأسباب الذاتية في رغبة الباحث العميقة في دراسة هذا الموضوع، الذي يشكل حافزاً ودافعاً كبيراً للعمل على معالجته بشكل موضوعي ودقيق. حيث يسعى الباحث إلى تقديم دراسة متكاملة تتوافق مع المبادئ والأسس العلمية التي تحكم إعداد البحوث الأكاديمية، بهدف تحقيق الفائدة العلمية المرجوة.

**أسباب موضوعية:** أما الأسباب الموضوعية فتعود إلى أن هذا الموضوع يعد من القضايا ذات الأهمية الخاصة في مجال القانون البيئية والتنمية المستدامة، وهو المجال الذي يندرج ضمن اختصاص دراسة الماجستير في "قانون البيئة والتنمية المستدامة". وبالتالي، فإن الموضوع يتوافق مع التوجهات العلمية للبرنامج الأكاديمي ويستجيب للتحديات القانونية المتعلقة بحماية البيئة من خلال تنظيم الأنشطة العمرانية.

### صعوبة الدراسة:

تكمن صعوبة الدراسة في مشكلة نقص نسخ كافية من المراجع والكتب في المكتبة الجامعية أحد العوائق، وذلك بسبب الإغارة الطويلة للمصادر من قبل الطلبة، مما أثر على إمكانية الوصول إلى المصادر المطلوبة في الوقت المناسب.

### الإشكالية:

وعلى هذا الأساس نطرح الإشكالية التالية:

### ما مدى فاعلية رخص البناء لضمان الحماية القانونية للبيئة؟

#### 2. منهج الدراسة:

للإجابة على الإشكالية المطروحة، تم اعتماد المنهج الوصفي الذي يركز على تقديم المعلومات الوصفية المتعلقة برخصة البناء والبيئة. كما تم استخدام المنهج التحليلي، الذي يتضمن تقديم المعلومات الاستقرائية من خلال تحليل النصوص القانونية المختلفة التي تناولت الموضوع والتعليق عليها بهدف الوصول إلى فهم أعمق للموضوع.

• للإجابة على الإشكالية المطروحة، ووفق المنهج المتبع تم التطرق إلى العناصر التالية: حيث تم تضمينها في شكل فصول ومباحث. في الفصل الأول، تم تناول الإطار المفاهيمي، حيث اشتمل المبحث الأول على دراسة ماهية رخصة البناء والبيئة، والمبحث الثاني إجراءات الحصول على رخصة البناء، أما الفصل الثاني فقد تناولنا فيه آليات حماية البيئة عن طريق رخصة البناء، إذ اشتمل المبحث الأول دراسة التأثير على البيئة، والمبحث الثاني رقابة التنفيذ رخصة البناء والحد من البناءات الغير المشروعة.

# الفصل الأول

## الإطار المفاهيمي

**المبحث الاول : ماهية رخصة البناء**

تعتبر رخصة البناء من الأدوات التي اقرها المشرع الجزائري بهدف تعزيز رقابة الإدارة على المجال العمراني ، و لذلك لا يمكن دراسة أي مجال قانوني دون التطرق اليه كمدخل أساسي لفهم مفهومه و أهميته ، و بما اننا بصدد دراسة البعد البيئي لرخصة البناء فلا بد و من الضروري تحديد الاطار المفاهيمي لرخصة البناء و البيئة في المطلب الأول ثم دراسة خصائص و أهمية رخصة البناء في المطلب الثاني

**المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء و البيئة**

هذا المطلب سينقسم الى فرعين ، حيث سوف نتطرق في الفرع الأول الى تعريف رخصة البناء ، اما الفرع الثاني سوف نتطرق فيه الى خصائص و أهمية رخصة البناء

**الفرع الاول : تعريف رخصة البناء**

نظرا لما تضمنته كلمة رخصة البناء من مسميات عديدة فقد ظهرت العديد من المصطلحات لمفهوم رخصة البناء كالاشرطيات البنائية ، ترخيص البناء ، رخصة ترميم أولا : تعريف الرخصة

- لغة :

يشير معنى الرخصة لغة على انها الرأ و الخاء و الصاد اسم يدل على اللين و السهولة ما يخالف الشدة و رخص له في الامر أي اذن له فيه بعد النهي.<sup>1</sup>

- اصطلاحا :

و يقصد به ضرورة الحصول على اذن او ترخيص من جهة الإدارة قبل ممارسة نشاط معين ، مثل ضرورة الحصول على اذن باستخدام مكبرات الصوت ، او الحصول على ترخيص من جهات معينة وزارة البيئة مثلا ، قبل انشاء مصنع ، او الحصول على اذن من إدارة الحي قبل اجراء ترميم الاحد المباني.... الخ.<sup>2</sup>

**ثانيا: تعريف البناء**

- لغة :

البناء مبنى و جمع الأبنية قال ابن الاعرابي : بنى الأبنية من المدر او الصوف يقال كان البنية هيئة بنى عليها<sup>3</sup> و يطلق البناء مبنى للسكن من اجر و طين و جص و من مواد جديدة في الوقت الحاضر و ترد الأبنية بمعنى بيوت العرب.<sup>4</sup>

- اصطلاحا :

<sup>1</sup> لسان العرب لابن منظور صفحة 03/1616 و القاموس المحيط للفيروز الابادي صفحة 02/304  
<sup>2</sup> د.سعيد السيد علي ، أسس و قواعد القانون الإداري ، دار الكتاب الحديث القاهرة 2008 صفحة303  
<sup>3</sup> ابن منظور، لسان العرب، باب الواو و الياء فصل النون  
<sup>4</sup> ابن منظور ، المرجع نفسه .

يقصد بها كل بناية او منشأة يوجه استعمالها للسكن او التجهيز او النشاط التجاري او الإنتاج الصناعي و التقليدي او الفلاحي او الخدمات الإنتاج الصناعي و التقليدي او الفلاحي او الخدمات <sup>1</sup>.

### ثالثا : تعريف رخصة البناء

بالرجوع الى قانون التهيئة و التعمير المعدل و المتمم فانه لم يعطي تعريف لرخصة البناء و اكتفى بذكر انها تشترط من اجل تشييد بنايات جديدة او تحويلها او الغير فيها او للتدعيم او لتسييج <sup>2</sup> وهو نفس ما جاء في نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 91 / 176 التي جاء فيها ما يلي : << تشييد بناية او تحويلها مهما كان محل تموقعها >> <sup>3</sup>.

و بالتالي من خلال ما ورد في المادتين يتضح لنا ان رخصة البناء عبارة عن وثيقة إدارية تسلم من جهة مختصة في شكل قرار اداري لكل شخص طبيعي او معنوي توفرت فيه شروط منح رخصة بغرض انجاز بناء جديد او تغييره شريطة ان يكون مدعم بالنسخ التي تثبت الصفة .

### التعريف الفقهي لرخصة البناء :

ترك المشرع الجزائري امر تعريف رخصة البناء للفقهاء فتجد ان الفقهاء وجدوا العديد و الكثير منها :

- عرفها محمد جمال عثمان جبريل بانها احد الإجراءات الوقائية التي تحدد ماهية البناء المرخص به ، و ذكر مواصفات مبينا الغرض منه سكني خدمي او تجاري ، و تستخدمها سلطة الضبط الإداري في الدولة من اجل الوقاية من الاضرار الناجمة عنها و حماية المصالح العامة و الخاصة <sup>4</sup>

- عرفها مصلح ممدوح حرايرة انها : "رخصة بناء عبارة عن القرار الإداري الذي تمنح الإدارة بمقتضاه حق للشخص بالبناء التأكد من توفر الشروط التي يتطلبها القانون في المكان المراد البناء فيه " <sup>5</sup>.

1- المادة 02 من قانون 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ، الجريدة الرسمية العدد 44 03 اوت 2008

2- المادة 52 من قانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم ، ج. ر. 52 الصادر في 02 ديسمبر 1990

3- المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ 28|05|1991، المتضمن كفايات التحضير رخصة التجزئة و رخصة الهدم و رخصة البناء، ج. ر ، العدد 26، السنة 1991.

4 - محمد جمال عثمان جبريل ، الترخيص الإداري ، رسالة الدكتوراه كلية الحقوق جامعة عين الشمس القاهرة 1996 نقلا عن منصور مجاجي رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري رسالة دكتوراه في القانون جامعة دحلب بالبلية جوان 2008 ص 22

5 مصلح ممدوح صرايرة النظام القانوني لرخصة البناء دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي و القانون الأردني مجلة الحقوق 2 الكويت مجلد 25 العدد 04 لسنة 2001 ص 297 نقلا عن إبراهيم موفق رخصة البناء و دورها في حماية البيئة الداخلية و الخارجية للمبنى ماجيستر قانون اداري معمق جامعة تلمسان سبتمبر 2017 صفحة 274

اذن من خلال ما تطرقنا اليه تبين لنا ان معظم التعريفات تحدد الطبيعة القانونية لرخصة البناء و نوعية الاعمال و الاشغال التي ستوجبها هذه الرخصة و الغرض منها و أهدافها و عليه يمكن القول ان رخصة البناء عبارة عن وثيقة قانونية فهي قرار اداري صادر عن جهة مختصة مخول لها قانونا من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي ، الوالي ، الوزير المكلف بالعمران تمنح بموجبها لطالب رخصة البناء سواء كان شخص طبيعي او معنوي ببدء اعمال البناء وفقا لقواعد التهيئة و التعمير المعمول بها .

و من خلال ما سبق ذكره من تعاريف فقهية لرخصة البناء نجدها مرتبطة دائما بالمبنى فموضوع رخصة البناء هو المبنى سواء كان من خلال انشاء او تعديل ، و بالتالي فالمبنى هو كل شيء متماسك من صنع الانسان اتصل بالأرض .

### الفرع الثاني : تعريف البيئة

من اجل دراسة موضوع البيئة من الناحية القانونية و الإحاطة من جميع جوانبه ، من الضروري تقديم تعريف دقيق للبيئة و ذلك لتحديد نطاق حماية البيئة و حدود تطبيق القانون البيئي ، و لذا يجب البدء بتوضيح التعريفات العامة و المصطلحات المستخدمة في هذا المجال قبل الوصول الى التعريف القانوني الذي يتعلق بحمايتها .

### أولا : التعريف اللغوي للبيئة

يعود الأصل اللغوي لكلمة البيئة في اللغة العربية الى مصدر بواً و الفعل الماضي له باء اما الفعل المضارع له يبوء ، وتأتي بمعنى نزل و أقام لقول : بواً فلانا منزلاً ، و فيه انزله او اسكنه فيه.<sup>1</sup>

قوله تعالى في القران الكريم : " و اذكروا اذ جعلكم خلفاء من بعد عاد و بوأكم في الأرض تتخذون من سهولها قصورا و تتحتون الجبال بيوتا فذكروا الااء الله و لا تعثوا في الأرض مفسدين " .

ويعتبر مفهوم البيئة عن المكان او المسكن او الوسط الذي يعيش فيه الكائن الحي بشكل عام كما يشمل أيضا الظروف و الأحوال التي تسود ذلك المكان بغض النظر عن طبيعتها سواء كانت طبيعية او اجتماعية او بيولوجية .

### ثاني : التعريف الاصطلاحي

يعتبر مفهوم البيئة هو من اكثر المفاهيم تداولاً و تعقيد حيث تتعد التعاريف الاصطلاحية لتعدد اختصاصاتها الى درجة ان البعض لم يتردد في القول ان البيئة لا تعني شيء الا انها كل شيء .

1 عيسى العلوي محاضرات قانون البيئة و التنمية المستدامة ، موجهة لطلبة السنة الثالثة ليسانس حقوق قانون عام ، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة محمد بوضياف المسيلة 2023/2022 ص 01

و تعرف البيئة اصطلاحا على انها المحيط المادي الذي يعيش فيه الانسان بما يشمل من ماء هواء تربة و كائنات حية ، منشآت لإشباع حاجاته.<sup>1</sup>

<sup>2</sup> هو علم شامل يختص بدراسة العلاقات ecology اما فيما يخص علم البيئة بالانجليزية المتبادلة بين الكائنات غير الحية نفسها و بين الكائنات الحية و عوامل الكائنات غير الحية التي تحيط بيها و تؤثر على وجودها و توزيعها .

و بالتالي تعريف البيئة اصطلاحا على انها مجموعة من العوامل الطبيعية الحية و اللاحية و مجموعة من العوامل التي يقوم بيها الانسان التي يسد بيها احتياجاته اليومية

### ثانيا : التعريف القانوني للبيئة

اصبح للبيئة قيمة جديدة ضمن قيم المجتمع الذي يسعى للحفاظ عليها و حمايتها من التلوث لذا حظيت باهتمام كبير من قبل المجتمع الدولي خصوصا بعد انعقاد مؤتمر ستوكهولم للبيئة البشرية 1972 اثر ذلك اتجهت معظم الدول الى تأكيد هذه القيمة الجديدة في قوانينها بل دساتيرها حيث اصبح حق من حقوق الانسان مكفولا دستوريا ، كما تطرقت بعض الاتفاقات الدولية الى هذه القضية مع التأكيد على ضرورة حماية البيئة من التدهور و من بعض التعريفات التي جاءت في القوانين الوطنية نذكر منها:<sup>3</sup>

**تعريف البيئة في التشريع الجزائري :** حيث اكتفى المشرع الجزائري في قانون حماية البيئة 1983 الملغى بتحديد اهداف البيئة و لم يقدم تعريفا من خلال المادة 01 و انما اكتفى بذكر العناصر التي تتكون منها البيئة دون تعريفها و المتمثلة في العناصر الطبيعية و هذا ما جاء في نص المادة 04 من قانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة المؤرخ في 2003/07/19 بان البيئة تتكون من الموارد الطبيعية اللاحيوية و الحيوية كالهواء و الماء و الأرض و باطن الأرض و النبات و الحيوان بما في ذلك التراث الوراثي و جميع اشكال التفاعل بين هذه الموارد و كذا الأماكن و المناظر و المعالم الطبيعية.<sup>4</sup>

ان مدلول البيئة يشمل مجموعة من العناصر التي يمكن تصنيفها الى صنفين : الأول يشمل العوامل الطبيعية المختلفة ، بينما الثاني يتمعن في انشاء الانسان للمنشآت و يعيد تحديد هذه العناصر المكونة للبيئة مجالا للمختصين من علماء الطبيعة كل حسب اختصاصه و في هذا السياق يعتمد الفقه القانوني على ما يقدمه هؤلاء العلماء من تحديدات مما يعكس الطابع الفني لحماية البيئة.<sup>5</sup>

عيسى لعلاوي المرجع السابق ص 102

<sup>2</sup> Ecology www .newwohndencyclopedia.org,updated21-3 2017 retrived1-10-2017 edited

عيسى لعلاوي المرجع السابق ص 03<sup>3</sup>

<sup>4</sup> اكساس عصام و رزيق العناني البعد البيئي لرخصة البناء في التشريع الجزائري مذكرة لنيل درجة ماستر في الحقوق قانون اداري جامعة محمد بوضياف مسيلة كلية الحقوق و العلوم السياسية 2022/2021 ص 26-27

<sup>5</sup> بوراس شيماء و العيدي فاطمة رخصة البناء كأداة لحماية البيئة مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق القانون الإداري جامعة محمد بوضياف المسيلة كلية الحقوق و العلوم السياسية 2023/2022 ص 9

### المطلب الثاني : خصائص و أهمية رخصة البناء

تتجلى خصائص و أهمية رخصة البناء من خلال الجهة المصدرة لهذا القرار سواء كانت من طرف الوزير المكلف بالعمران او الوالي او رئيس مجلس الشعبي البلدي و عليه سوف نتطرق في الفرع الأول الى خصائصها و في الفرع الثاني الى أهميتها

#### الفرع الأول: خصائص رخصة البناء

1. قرار اداري صادر عن سلطة مختصة : رخصة البناء تتميز بالخصائص العامة للقرارات الإدارية ، كما هي محددة في القانون الجزائري اذ انها :

**تصرف قانوني** : صدور رخصة البناء بقصد ترتيب اثر قانوني و تكون ذات طابع تنفيذي و ينتج عنها مجموعة من الحقوق و الالتزامات <sup>1</sup>.

**صادر عن المرافق العامة** : اذ ان مصادر قرارات الإدارية هو بصورة عامة مرافق عامة سواء كانت أجهزة ة هياكل السلطة او المؤسسات العامة أي الأجهزة و التنظيمات القائمة في اطار السلطة التنفيذية و هو الحال بالنسبة لرخصة البناء<sup>2</sup> سواء كانت صادرة عن سلطة إدارية مركزية او لامركزية و بالتالي هي قرار اداري صادر عن جهة مختصة متمثلة في الوالي ، رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوزير المكلف بالعمران ، و لا يمكن لأي جهة ان تصدر هذه الرخصة الا و تعرضت للإلغاء بسبب عيب الاختصاص

**صادرة بالإرادة المنفردة** : للإدارة المختصة و طبقا لصلاحياتها القانونية و عليه فان اصدار و تسليم رخصة البناء يستلزم توافر الأركان الشكلية و الموضوعية اللازمة لصحة أي قرار اداري و هي:

السبب ، المحل او الموضوع ، الاختصاص ، الشكل و الإجراءات ، الهدف و الغاية <sup>3</sup>.

2. رخصة البناء وثيقة إدارية صادرة عن هيئة إدارية مختصة و محددة قانونا : و منه فهي عبارة عن عمل اداري يخضع لأحكام و قواعد القانون الإداري ، و يترتب على هذه الصفة الإدارية لرخصة البناء ان المتضرر من هذا القرار له الحق في الطعن فيه لدى القضاء الإداري <sup>4</sup>.

3. ان يكون القرار قبلي : الأصل في منح رخصة البناء انها تكون بموجب قرار قبل الشروع في اعمال البناء ، و بذلك فهي تلعب دورا وقائيا هاما اذ انها تهدف الى منع التعدي قبل وقوعه فهي لا تمنح لتسوية بنايات قائمة لكن بالمقابل نص قانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها على إمكانية منح رخصة البناء على

1 -د.بن صالحية صابر، الرقابة السابقة في عملية البناء في التشريع الجزائري ،دار التعليم الجامعي الإسكندرية ،2022، ص 162-163

2 - المرجع نفسه ،،ص 163.

3 المرجع نفسه ، ص 163.

4 -اكساس عصام و رزيق العناني البعد البيئي لرخصة البناء في التشريع الجزائري مذكرة لنيل درجة ماستر في الحقوق قانون اداري جامعة محمد بوضياف مسيلة كلية الحقوق و العلوم السياسية 2022/2021 ص14

سبيل التسوية وفقا لإجراءات قانونية تختلف عن الإجراءات المتضمنة في منح رخصة البناء .

يجب ان يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد او تغيير بناء قائم يتم تسليم رخصة البناء من اجل تشييد بنايات جديدة او تغييرات فيها او تحسين في بناء قائم لا يقتصر الترخيص بالبناء على انشاء بنايات جديدة فقط و انما يشتمل أيضا عمليات التغيير و التحسين في المباني القائمة<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني : أهمية رخصة البناء

لقد فرض المشرع الجزائري رخص البناء نظرا لأهميتها البالغة و التي تلعبها في تنظيم المجال العمراني في مختلف جوانبه و ذلك من اجل التصدي لمختلف التجاوزات و المخالفات التي قد تقع في هذا المجال و بالتالي تعد رخصة البناء بمثابة اجراء ردعي للأفراد التي تلجأ لها السلطات الإدارية قبل و بعد انجاز الاشغال<sup>2</sup> وهذا ما سنتطرق اليه من خلال العنصرين التاليين:

#### 1- أهمية رخصة البناء قبل انجاز اشغال البناء :

تتمثل أهمية رخصة البناء قبل انجاز الاشغال في انها تعتبر أداة أساسية لضمان احترام القواعد و المبادئ<sup>(5)</sup> العامة لتهيئة و التعمير بما في ذلك المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ومخطط شغل الأراضي و لا يمكن القيام باي عملية دون احترام هذه المخططات. تعتبر رخصة البناء أداة ذات دور وقائي ورقابي تهدف الى فرض معايير التخطيط العمراني و ضمان تطبيق قواعد الامن و الصحة و سلامة الأشخاص و الممتلكات فهي تحمل مقاصد متعددة تشمل حماية البيئة و الحفاظ على النسيج العمراني العام<sup>3</sup> من خلال فرض مجموعة من القيود و الإجراءات على طلب رخصة البناء ، تساهم هذه الرخصة في ضمان ان المشاريع تتماشى مع المعايير المقررة و تحترم القوانين المتعلقة بالسلامة و البيئة مما يعزز التنمية المستدامة للمنطقة بشكل عام .

تتمثل أهمية رخصة البناء في ضمان انشاء نسيج عمراني متناسق يتماشى مع احتياجات الحياة اليومية و يخلو من مظاهر البناء العشوائي الفوضوي ، فالبناء الفوضوي يعيق مشاريع التنمية و التعمير في المدن و يزداد بشكل سريع نتيجة النزوح الكبير من الريف الى المدن مما يؤدي أي تجمعات سكانية في الضواحي الفقيرة التي تتحول مع مرور الوقت الى مناطق قاحلة تضر بصورة المدينة و ما تمثله من تقدم و رفاهية لذلك تتدخل الدولة

<sup>1</sup> اقلولي ولد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري اهداف حضرية ووسائل قانونية ،الجزائر دار هومة ،2014، ص 137 المادة 16 و 31 من قانون 29/90 المعدل و المتمم بموجب قانون 05/04 المتعلق بالتهيئة و التعمير

-عمار بوضياف، منازل التعمير في القانون الجزائري رخصة البناء و الهدم ،مجلة الفقه و القانون المغربي، العدد

بشكل مباشر او غير مباشر في توجيه و تنظيم العمران المدني من خلال تجهيزات المدن بالمرافق العامة اللازمة وذلك بهدف منع الفوضى الناتجة عن حرية الافراد في البناء و التعمير.<sup>1</sup>

## 2. أهمية رخصة البناء بعد انجاز اشغال البناء :

- تعتبر رخصة البناء وسيلة فعالة للمراقبة و التتبع المستمر لمراحل البناء منذ بدايته و حتى اكتماله فهي تتيح للسلطات متابعة تطور المشروع خطوة بخطوة مما يساعد في تجنب الانحراف عن الخطط المحددة ، من خلال هذه المراقبة يتم الحد من إمكانية وقوع مخالفات لقواعد البناء و بالتالي تمنع تحويل المشروع من دائرة البناء النظامي الى البناء العشوائي او المخالف .
- تمثل رخصة البناء بمثابة عين للدولة التي تراقب جميع الاعمال الانشائية حيث تدرج ضمن اطار الضبط الإداري<sup>2</sup> و بالتالي تقوم الهيئات الإدارية باتخاذ الإجراءات اللازمة مثل هدم المباني التي تم انشاؤها دون الحصول على رخصة البناء او دون الالتزام بالشروط المحددة في الرخصة و ذلك لضمان احترام القوانين و التشريعات المعمول بها في قطاع البناء.<sup>3</sup>
- رخصة البناء تعبر عن اختيار مقدم الطلب لنمط معين من البناء يتوافق مع المواصفات التقنية و الهندسية و القانونية المطلوبة فهي تمثل توازنا بين رغباته في تلبية احتياجاته الشخصية من البناء و التعمير و هو الأساس الذي بناء عليه تم منح الرخصة.
- - بناء على هذا الالتزام و الاحترام لرخصة البناء و المخططات المرفقة بها فان الانتهاء من الاعمال او افتتاح المشروع يؤدي الى بناء يعكس في نهايته تحفة عمرانية تساهم في تعزيز جمال الحي و تنسيق النسيج العمراني للمدينة ككل.<sup>4</sup>

## الفرع الثالث : نطاق تطبيق رخصة البناء

يمكن دراسة مجال تطبيق رخصة البناء من خلال مستويين: الأول هو المستوى الموضوعي، حيث يتم تحديد الأعمال البنائية التي تستدعي الترخيص، والثاني هو المستوى المكاني، الذي يتعلق بالمناطق التي تتطلب الحصول على الرخصة بغض النظر عن نوع البناء أو غايته، وهذا ما سنوضحه على النحو التالي :

عبد الله لعويجي، الرقابة القبلية و دورها في الحفاظ على البيئة و الحد من البناء الفوضوي ، مجلة الحقوق و الحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة الجزائر، العدد 03، سبتمبر 2013، ص 262.<sup>1</sup>

- المرجع السابق، ص 263.<sup>2</sup>

المادة 76 مكرر 04 من القانون 90-29 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة و التعمير.<sup>3</sup>

4 -عبد الله لعويجي، الرقابة القبلية و دورها في الحفاظ على البيئة و الحد من البناء الفوضوي ، مجلة الحقوق و الحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة الجزائر، العدد 03 سبتمبر 2013، مرجع سابق، صفحة 264

**أولاً : النطاق الموضوعي لرخصة البناء**

ويقصد بذلك، كما سبق وذكرنا، تحديد نطاق تطبيق رخصة البناء من حيث موضوع هذه الرخصة، أي أنها تتعلق بإقامة مبنى أو رفعه أو تعديله أو أي نوع آخر من الأعمال البنائية. وفي حال عدم الالتزام بذلك، تُعد هذه الأعمال مخالفة لأحكام قانون العمران. وقد نص المشرع الجزائري في أول قانون يتعلق برخصة البناء، وهو القانون رقم 82-02 المؤرخ في 6 فبراير 1982 والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي، على هذه النقطة، حيث حدد الأعمال البنائية التي تتطلب ترخيصاً إدارياً، كما ورد في المادة الثانية من هذا القانون:<sup>1</sup>

-بناء محل أيا كان تخصيصه.

- اشغال تغيير واجهة او هيكل بناية.

- الزيادات في العلو .

-الاشغال التي تنجر عنها تغيير في التوزيع الخارجي .

وبما أن هذا القانون قد تم إلغاؤه بموجب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتخطيط والتعمير، فقد قام هذا الأخير أيضاً بتحديد الأعمال التي تتطلب الحصول على رخصة بناء، كما ورد في المادة 52 من هذا القانون:<sup>2</sup>

-كل تشييد لبنايات جديدة مهما كان استعمالها.

-كل تمديد لبنايات موجودة ، بالإضافة الى كل تغيير يمس الحيطان الضخمة منه او الواجهات المقضية على ساحات العامة ، و كل انجار لجدار صلب بالقصد التدعيم او التسبيح

و بناءً عليه، فإن الشروع في أي من هذه الأعمال قبل الحصول على رخصة بناء من الجهة الإدارية المختصة يعد مخالفة لأحكام القانون، مما يستوجب فرض العقوبة المناسبة على المخالفين.

**ثانياً : النطاق المكاني لرخصة البناء**

حددت المادة 3 من قانون 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي الأماكن التي تشترط فيها رخصة البناء، وهي كما يلي:<sup>3</sup>

-المساحات الحضرية والمناطق التوسيع في :

حددت المادة 3 من قانون 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي الأماكن التي تشترط فيها رخصة البناء، وهي: مراكز البلديات، المراكز الحضرية، والمجموعات

1 -عزري الزين ، المرجع السابق ص 6

2 -عزري الزين ، مرجع السابق، ص 6

3 - القانون 82-02 ، المؤرخ في 06 فيفري 1982 ، يتعلق ر. ب ، ورخصة تجزئة الأرض لاجل البناء ، ج . ر ، ع ، 06 ، سنة 1982

السكنية التي يزيد عدد سكانها عن 2500 نسمة، بالإضافة إلى المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة والقابلة للتوسيع .

- المناطق الريفية ذات القيمة الفلاحية العالية.
- المناطق ذات الطابع المميز او في المناطق المميزة المتهيئة.
- المناطق المطلوب حمايتها و المصنفة من قبل الإدارات المعنية.

وقد استثنى من هذه المناطق، أماكن أخرى فلا تكون رخصة البناء إلزامية فيها، وهي ما أورده في المادة الرابعة من القانون المذكور أعلاه وهي:

-المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها عن 2500 نسمة والتي ليست مراكز لبلديات ماعدا تلك المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من المقطع 1 من المادة 03 من هذا القانون.

- بالنسبة لأشغال ترميم وإصلاح وتمليط القصور الوطنية والآثار التاريخية والبنىات المدنية المصنفة.
  - فيما يخص البنىات التابعة لوزارة الدفاع الوطني ذات الفائدة الاستراتيجية.
  - بالنسبة للأشغال الباطنية للصيانة والإصلاح الخاصة بمختلف شبكات ومنشآت ( نقل المحروقات السائلة والغازية، الكهرباء، المواصلات السلكية التزويد بمياه الشرب، صرف المياه).
  - المناطق الريفية غير المصنفة ذات القيمة الفلاحية العالية والتي لم تكن محل تحديد ولا تصنيف في المناطق ذات الطابع المميز.
- ثم يعود المشرع مرة أخرى بموجب المادة الخامسة من القانون 82-02 ليجعل رخصة البناء الزامية في كل عملية البناء مهما كان موقعها اذا تعلق المر بما يلي :
- المنشآت الصناعية.
  - النقل المدني والجوي والبحري.
  - المنشآت المدنية للمواصلات والرصد الجوي والبث التلفزيوني.
  - إنتاج الطاقة الكهربائية وتحويلها ونقلها وتوزيعها عن طريق الأسلاك الجوية.
  - انتاج المحروقات السائلة و الغازية و المنشآت المرتبطة بنقلها .
  - انتاج المياه و معالجتها .
  - تصفية المياه المستعملة و صرفها .
  - معالجة النفايات الصناعية و حرقها .
  - معالجة الفضلات المنزلية و إعادة استعمالها .
  - منشآت الامن الوطني و الجمارك و الإشارة الوطنية .
  - كل بناء يتطلب مساحة تساوي او تفوق 1000 متر مربع .
  - كل بناء يزيد عدد المساكن المجمعة فيه على عشرة .

يبدو أن إلزامية رخصة البناء في الأعمال الأخيرة تعود إلى أهميتها من جهة، ومدى تأثيرها على الأشخاص، بما في ذلك خطورتها على الأفراد والبيئة التي يتواجدون فيها، بالإضافة إلى الأماكن التي تقام فيها هذه المباني. وإذا كان هذا التفصيل قد ورد في قانون تم إلغاؤه، فإنه بالرجوع إلى القوانين السارية المفعول في مجال رخصة البناء، لا نجد تحديداً دقيقاً للنطاق المكاني لرخصة البناء، باستثناء ما ورد في نص المادة 53 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، حيث استثنى هذا القانون فقط البناءات التي تخضع لسرية الدفاع الوطني، والتي يجب على وزارة الدفاع أن تضمن توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء.

### المبحث الثاني : إجراءات منح رخصة البناء

يتم اصدار رخصة البناء بناء على طلب من الشخص الذي يملك الصفة القانونية لذلك ، وفق لملف محدد يتم تقديمه الى الجهة الإدارية المختصة قانونا ، و لتوضيح النظام القانوني لهذه الرخصة سنقوم بدراسته من خلال مجموعة من النقاط التي سوف نوضحها بالطلب رخصة البناء كالمطلب الأول و كيفية اصدار قرار متعلق بالرخصة البناء كالمصدر الثاني.

### المطلب الاول: طلب الحصول على رخصة البناء

ان إجراءات منح رخصة تبدا بتقديم الطلب الى الجهة المختصة ، و هو اجراء أساسي للحصول على الرخصة ، حيث لا يمكن الحصول عليه دون تقديم هذا الطلب ' و قد نصت قوانين التعمير في الجزائر و غيرها من التشريعات على هذا الاجراء ، حيث تتضمن دراسة طلب الحصول على رخصة البناء تحديد الشخص الذي يملك الصفة القانونية لتقديم و كذلك محتوى الطلب ذاته ، و هو ما سنوضحه فيما يلي :

### الفرع الأول: صفة طالب رخصة البناء .

كرست المادة 50 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم مبدا ارتباط حق البناء بالملكية الأرض حيث نصت على ان : "حق البناء مرتبط الأرض و يمارس الاحترام الصارم لأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة بالاستعمال الأرض " و من خلال المادة يظهر ان المشرع الجزائري لم يحدد بشكل دقيق صفة 1 الطالب رخصة البناء ، و مع ذلك بالرجوع الى مرسوم التنفيذي رقم 15-19 محدد لكيفيات عقود التعمير و تسليمها المعدل و المتمم نلاحظ انه قد وسع من نطاق الأشخاص الذين يحق لهم طلب رخصة البناء باعتبارهم يستمدون هذا الحق من المالك الأصلي بهدف تدعيم الاستثمارات و الأنشطة الاجتماعية، بحيث نصت المادة 42 منه على انه : "يجب على المالك او موكله او المستأجر

1 - يقصد بالصفة : طبيعة العالقة القانونية التي تربط بين طالب رخصة البناء و العقار المراد إقامة البناء الجديد عليه أو إجراء تعديلات جوهرية عليه أو تدعيمه إذا كان موجودا، وهي الاعمال التي تستوجب الحصول على ترخيص بالبناء، نقلا عن: عزوي عبد الرحمن، الرخص الادارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 601.

لديه المرخص له قانونا او الهيئة او المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض او البناية" و عليه فصفة الطالب جاءت في هذه المادة و هم :<sup>1</sup>

1. **المالك** : هو الذي يملك القطعة الأرضية المراد بناؤها بموجب عقد رسمي للملكية<sup>2</sup> مسجل و مشهر<sup>3</sup> لدى محافظة شهر العقاري<sup>4</sup>.

2. **الحائز**: أجاز القانون رقم 90-29 المتعلق بالتوجيه العقاري لصاحب شهادة الحيازة الحق في الطلب رخصة البناء<sup>5</sup> اذا توافرت فيه شروط الحيازة المنصوص عليها في المادة 39 منه .

3. **الوكيل**: للوكيل الحق في الطلب رخصة البناء و ذلك عن طريق توكيل<sup>6</sup> طبقا للأمر 75-78 المؤرخ في 26\09\1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم

4. **المستأجر مرخص له قانونا** : صفة المستأجر وحدها لا تكفي للحصول على رخصة البناء بل على المستأجر تقديم رخصة صريحة من طرف المؤجر المالك للعين المؤجرة ،على ان يكون الاستغلال باسم المستأجر و لحسابه .<sup>7</sup>

5. **الهيئة او المصلحة المخصصة لها القطعة الأرضية او البناية** : يحق لهذه الأخيرة طلب رخصة البناء و ذلك بتقديم نسخة من العقد الإداري الذي ينص<sup>8</sup> على تخصيص قطعة الأرض او البناية<sup>9</sup>.

1. **المستفيد من عقد الامتياز** : يتعلق الامر بالأراضي التي تقوم الدولة بالتنازل عن تسييرها للقطاع الخاص بهدف إقامة مشاريع استثمارية عليها و تنفيذ الاعمال

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 219  
- نصت المادة 674 من القانون المدني على أن الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين و أنظمة".<sup>2</sup>

وفيما يتعلق بإجراء الشهر الناقل للملكية، فقد نصت المادة 793 من القانون المدني الجزائري على أنه "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار".<sup>3</sup>

سي مرابط عبد الرحمان، الوظيفة البيئية لقواعد التهيئة و التعمير: أطروحة دكتوراه، تخصص قانون البيئة و التنمية المستدامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت، 2021-2022، ص 325<sup>4</sup>

بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، الطبعة السابعة، السنة، 2011، ص 138<sup>5</sup>

- نصت المادة 571 من القانون المدني على أنه "الوكالة أو الانابة هو عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصا آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه".<sup>6</sup>

- سي مرابط عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 325<sup>7</sup>

- نشير إلى أن المادة 84 من القانون رقم 30-90، المتضمن قانون الأملك الوطنية، مرجع سابق، تنص على أن التخصيص يتم بموجب قرار وليس عقد، إذن فكان من الصواب على المشرع أنه يستعمل مصطلح قرار بدل مصطلح العقد الوارد في المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم، 19-15 لكن للأسف بالرغم من إلغاء المادة 34 من المرسوم

التنفيذي رقم 176-91 المعدل و المتمم بالمادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم، 19-15 إلا أنه لم يتم استبدال هذا مصطلح<sup>8</sup>

- سي مرابط عبد الرحمان ، المرجع نفسه ، ص 325<sup>9</sup>

المرتبطة بالمشروع المقترح<sup>1</sup> و يتم ذلك من خلال منح عقود امتياز تمنح أصحابها الحق في الطلب رخصة البناء ،و ذلك وفق للمادة 08 من الامر رقم 06-11، الذي يحدد شروط و كفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية و التي تنص على انه : "يخول الامتياز المستفيد منه الحق في حصول على رخصة بناء ....".

2. **المركبي العقاري:** وفقاً للمادة 03 من القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، يُعرّف المركبي العقاري في إطار هذا القانون على أنه "كل شخص طبيعي أو معنوي يشرع في تنفيذ عمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم المباني التي تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات بهدف بيعها أو تأجيرها"، كما تم تعريفه في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، الذي يحدد كيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المركبي العقاري وكذلك كيفية مسك الجدول الوطني للمركبين العقاريين المعدل والمتمم<sup>2</sup>، حيث جاء تعريفه كالتالي: "... هو كل شخص طبيعي أو معنوي، مرخص له بمزاولة أنشطة الترقية العقارية...".

3. وبناءً على ما تم ذكره، يمكننا استنتاج أن للمركبي العقاري الصفة القانونية التي تخوله طلب رخصة البناء وفقاً لقواعد العمران (قانون التهيئة والتعمير، وقانون مطابقة البناءات وإتمام إنجازها).

4. **متولي الوقف:** الولاية على الوقف كإدارة داخلية هي: "القيام بمهمة الإشراف على أمر الوقف، ورعاية شؤونه، وإدارة أحواله، وحفظ أعيانه، والقيام بعمارتها وصيانتها، والحفاظ عليها، واستثمارها بالطريقة المشروعة التي تحقق غرض الواقف، وتعود بالخير والمنفعة على الموقوف عليهم، وتحقيق ريعها وثمرتها، وتوزيعها على مستحقيها. كما تشمل أيضاً الدفاع عن الوقف والمطالبة بحقوقه حسب ما اشترطه الواقف".

كما أن متولي الوقف أو السلطة المكلفة بالأوقاف لها الصفة القانونية التي تؤهلها لطلب رخصة البناء وفقاً لشروط معتبرة شرعاً، دون الحاجة إلى وصول العلاقة القانونية بينها وبين العقار الممارس عليه حق البناء إلى درجة الملكية .

1 - الامر رقم 06-11 مؤرخ في 30/08/2006 يحدد شروط وكفيات منح الامتياز والتنازل عن الاراضي التابعة لاملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر ع ، 53 لسنة 2006

2 - مرسوم التنفيذي رقم : 12-84 مؤرخ في : 20/02/2012 ، يحدد كفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المركبي العقاري ، و كذا كفيات مسك الجدول الوطني للمركبين العقاريين، ج ر ع 11 ، مؤرخة في /04/26/2012 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 13-96، مؤرخ في 26\02\2013 ج ر ع ، 13 مؤرخه في 06\03\2013

فالأمر يكفي فيه ثبوت حق الاستعمال والاستغلال لحق عيني على العقار المعني بالبناء.<sup>1</sup> تتجلى هذه الصفة عادة في مديرية الشؤون الدينية والأوقاف على المستوى المحلي، كونها المسؤولة عن أموال الوقف، سواء فيما يتعلق ببناء المساجد أو من خلال استثمار الملك الوقفي عبر إبرام عقود مع المستأجرين. وهذه العقود منصوص عليها في القانون المتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم، أو في عقد المرصد<sup>2</sup> السابق ذكره، مثل عقد الحكر (بكسر الحاء وسكون الكاف)<sup>3</sup> أو عقد التعمير.<sup>4</sup>

✓ **المستفيد من عقد البوت:** يعرف عقد الـ "بوت" في الدول الناطقة بالإنجليزية، ويتميز بتعريفات متعددة، نقتصر على أحدها حيث يعرفه أحد الباحثين بأنه "عقد إداري حديث يستهدف تنفيذ مشاريع ضخمة، يتم تكليف إحدى الشركات الوطنية أو الأجنبية للقيام بإنشاء مرفق عام وتشغيله لحسابها الخاص لمدة زمنية معينة، على أن تلتزم الشركة بنقل ملكية المشروع إلى الدولة أو الهيئة العامة بعد انتهاء المدة المتفق عليها".<sup>5</sup>

✓ وبناءً على ذلك، تتطلب عملية البناء بموجب هذا العقد الحصول على رخصة البناء، مما يخول للمستفيد من عقد الـ "بوت" الحق في طلب رخصة البناء لتنفيذ مشاريعه على أرض الواقع.

✓ من خلال ما تم ذكره، نستخلص أن المشرع قد تجاوز فكرة ربط حقوق البناء بحق الملكية، ليقوم بربطها بالحقوق العينية العقارية، مما يعني توسيع دائرة الأشخاص الذين يحق لهم طلب رخصة البناء. أما بالنسبة للمشرع المصري، فإنه يمنح رخصة البناء للمالك أو ممثله القانوني، في حين أن المشرع الفرنسي يتيح ذلك للمالك أو وكيله، وحتى للشخص الذي له وعد بالبيع.<sup>6</sup>

-كمال محمد الامين ، دور الضبط الداري في تنظيم حركة البناء و التعمير " رخصة البناء نموذجا " ، رسالة ماجستير في قانون الإدارة المحلية قسم الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة أبي بكر بلقايد ، تلمسان ، السنة الجامعية 2011-2012 ، ص 115<sup>1</sup>

<sup>2</sup> نصت المادة 26 مكرر من القانون رقم 10-91 ، يتعلق الأوقاف المعدل و المتمم ، على هذا العقد ، بحيث يمكن ان يستثمر عند الاقتضاء الأرض الموقوفة العاطلة بعقد الحكر الذي يخصص بموجبه جزء من الارض العاطلة للبناء او

للغرض مدة معينة

-نصت المادة 26 مكرر من نفس المرجع ، على عقد المرصد ، بحيث يمكن ان تستغل وتستثمر وتنمي الارض الموقوفة بعقد المرصد الذي يسمح بموجبه المستأجر الارض بالبناء فوقها مقابل استغلال ايرادات البناء، وله حق التنازل عنه باتفاق مسبق طيلة مدة استهلاك الاستثمار.<sup>3</sup>

-نصت المادة 26 مكرر 7 من نفس المرجع ، بحيث يمكن ان تستغل وتستثمر و تنمي العقارات الوقفية المبنية المعرضة للخراب والاندثار بعقد الترميم او التعمير الذي يدفع المستأجر بموجبه ما يقارب قيمة الترميم او التعمير مع خصمها من مبلغ الايجار مستقبلا.<sup>4</sup>

-سي مرابط عبد الرحمان ، المرجع السابق ، ص 328<sup>5</sup>

- سي مرابط عبد الرحمان ، المرجع السابق ، ص 328<sup>6</sup>

**الفرع الثاني : مضمون الطلب و مكوناته.**

علاوة على ان الوثائق القانونية المتعلقة بالصفة القانونية لطالب رخصة البناء، يجب أن يُرفق الطلب بمجموعة من الوثائق والمستندات التي تُظهر مدى التزام الأعمال المزمع تنفيذها، بغض النظر عن نوعها، بالشروط الفنية والتنظيمية المنصوص عليها في قواعد التعمير والبناء. ويؤكد ذلك ما جاء في المادة 52 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، في فقرتها الثانية، التي تنص على: "تحضر رخصة البناء وتُسلم وفق الأشكال والشروط التي يحددها التنظيم".

وفقا للمادة 43 من المرسوم التنفيذي 15\19 يمكننا تحديد الشروط المتعلقة بمضمون طلب رخصة البناء في الوثائق التالية:

**أولا : الملف الإداري :و يحتوي على:**

1. طلب رخصة البناء.
2. نسخة من الوثيقة المثبتة لصفة طالب الرخصة، عقد الملكية، شهادة الحياة، ترخيص او توكيل.
3. مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبيانات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات او لغرض اخر.
4. شهادة قابلية الاستغلال بالنسبة للبيانات الواقعة ضمن ارض مجزأة برخصة تجزئة. و بالتالي يمكن لصاحب الطلب ان يوضح ان انجاز الاشغال يخص بناية او عدة بنايات في حصة او عدة حصص فانه في هذه الحالة يلتزم صاحب الطلب بتقديم الوثائق المكتوبة و البيانية التي تبين المحتوى<sup>1</sup>.

**ثانيا :الملف المتعلق بالهندسة المعمارية**

بالرجوع لنص المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 يحتوي الملف على:

1. مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع
2. الوثائق البيانية و المكتوبة التي تدل على البناء بحصص، عند الاقتضاء.
3. مذكرة تتضمن الكشف الوصفي و التقديري للأشغال و أجاز انجاز ذلك .
4. مخطط الكتلة على سلم 1\200 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل او تساوي 500 م<sup>2</sup>، او على سلم 1\500 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل او تساوي 5000 م<sup>2</sup>، وعلى سلم 1\1000 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000 م<sup>2</sup>، و يحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية :

- حدود القطعة الأرضية و مساحتها و توجهها و رسم الاسيجة عند الاقتضاء ،

-المرسوم التنفيذي 15-19، مؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، ج ر عدد 07 ، الصادرة سنة 2015<sup>1</sup>

- منحنيات المستوى او مساحة التسطیح و المقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية ،
- نوع الطوابق البنايات المجاورة او ارتفاعها او عددها،
- ارتفاع البنايات الموجودة و المبرمجة على القطعة الأرضية او عدد طوابقها و تخصيص المساحات المبنية و غير المبنية ،
- المساحة الاجمالية للأرضية و المساحة المبنية على الأرض ،
- بيان شبكات التهئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ،و كذا نقاط وصل و رسم شبكة طرق و القنوات المبرمجة على مساحة الأرضية .
- التصاميم المختلفة المعدة على سلم 1\50 بالنسبة للبنايات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 م<sup>2</sup> و على سلم 1\100 بالنسبة للبنايات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 م<sup>2</sup> و 600 م<sup>2</sup> و على سلم 1\200 بالنسبة لباقي البنايات : للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية و المحلات التقنية ، و كذا الواجهات ،بما في ذلك واجهات الاسيجة و المقاطع الترشيدية و الصور ثلاثية الابعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب ، عند الاقتضاء.
- ينبغي ان يوضع تخصيص مختلف المحلات على التصاميم . و يجب اتبين بوضوح أجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها و الأجزاء المبرمجة و ذلك بالنسبة للمشاريع تحويل الواجهات او الاشغال الكبرى<sup>1</sup>.

### ثالثا: الملف التقني.

و يحتوي على:

- باستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية ،يجب ارفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية و تتضمن البيانات الآتية :
- عدد العمال و طاقة استقبال كل محل.
- طريقة بناء الاسقف و نوع المواد المستعملة .
- وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء و الغاز و التدفئة و التوصيل بالمياه الصالحة للشرب و التطهير و التهوية.
- تصاميم شبكات صرف مياه مستعملة.
- وصف مختصر لهيئات الإنتاج المواد الأولية و المنتجات المصنعة و تحويلها و تخزينها بالنسبة للبنايات الصناعية.
- الوسائل الخاصة بالدفاع و النجدة من الحرائق .

<sup>1</sup>-انظر للمادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق الذكر

- نوع المواد السائلة و الصلبة و الغازية و كمياتها المضررة بالصحة العمومية و بالزراعة و المحيط الموجودة في المياه المستعملة المصروفة و انبعاثات الغازات و أجهزة المعالجة و التخزين و التصفية.
- ستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي و التجاري ،و المؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور .

#### رابعاً: دراسة الهندسة المدنية :

- تقرير ا يعده و يوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح:
- تحديد و وصف الهيكل الحامل البناية.
- توضيح ابعاد المنشآت و العناصر التي تكون الهيكل .
- -تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية .
- وقد نص المشرع أيضاً على ضرورة تقديم دراسة هندسة مدنية معتمدة من مهندس مدني معتمد، وذلك بهدف فرض نوع من الرقابة المبدئية على مختلف مشاريع البناء مهما كان نوعها. ويعود سبب هذا الإجراء إلى انتشار ظاهرة المباني غير المطابقة للمواصفات، خاصة فيما يتعلق باستخدام مواد البناء المغشوشة أو استخدام كميات من المواد تتناقض مع ما هو منصوص عليه، مما يؤدي في كثير من الأحيان إلى انهيار المباني وحدوث خسائر مادية .

#### المطلب الثاني : كيفية اصدار قرار متعلق بالرخصة البناء.

إذا قدم المعني طلبه للحصول على رخصة البناء وفقاً للمادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، فإن الإدارة تكون ملزمة قانوناً بفحص محتوى الملف وفقاً لما تقتضيه القوانين والتنظيمات السارية، ومن ثم إصدار قرارها بشأن هذا الطلب. وللتوصل إلى القرار النهائي المتعلق برخصة البناء، يجب أولاً تحديد الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة، ثم ثانياً كيفية التحقق من الملف، وأخيراً، ثالثاً، إصدار القرار، كما هو موضح فيما يلي :

#### الفرع الأول: الجهة المختصة بمنح قرار رخصة البناء .

المبدأ في التشريع الجزائري، وكما هو الحال في العديد من التشريعات<sup>1</sup> الأخرى، هو أن تسليم رخصة البناء يتم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي. ومع ذلك، يمكن أن يختص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير بإصدار هذه الرخصة في حالات حددها القانون.

-عزري الزين، "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثامن، جوان 2005، ص 19. <sup>1</sup>

**أولاً: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء:**

جعلت المادة 65 من قانون 90-29 ( المتعلق بالتهيئة والتعمير ) من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص الأصلي بمنح رخصة البناء، بصفتين، كممثل للبلدية في حالات وكممثل للدولة في حالات أخرى.<sup>1</sup>

**أ. بصفته ممثلاً للبلدية :**

وذلك في الحالات التي تكون فيها الاقتطاعات أو البناءات موضوع طلب رخصة البناء واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ( P.O.S ) فيكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي منح رخصة البناء، ويلزم فقط، باطلاع الوالي بنسخة من هذه الرخصة.<sup>2</sup>

**ب. بصفته ممثلاً للدولة :**

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء حتى وإن لم يكن الاقتطاع أو البناء يقع ضمن قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي. وفي هذه الحالة، يصدر القرار المتعلق بالرخصة، ولكن ليس بصفته ممثلاً للبلدية، بل بصفته ممثلاً عن الدولة. ويجب أن يكون إطلاع الوالي قبل اتخاذ هذا القرار، ويجب أن يتوافق القرار مع رأي الوالي، على عكس الحالة السابقة.<sup>3</sup>

**ثانياً : اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء :**

طبقاً للمادة 66 من قانون 90-29 من قانون التهيئة و التعمير يختص الوالي بمنح رخصة البناء في الحالات التالية :<sup>4</sup>

- ❖ البنايات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية و هياكلها العمومية.
- ❖ منشآت الإنتاج و النقل و توزيع و تخزين الطاقة و كذلك المواد الاستراتيجية .
- ❖ اقتطاعات الأرض و البنايات الواقعة في السواحل و الأقاليم ذات الميزة الطبيعية و الثقافية البارزة ، و الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي او الجيد التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي .
- ❖ مشاريع السكن الجماعي او الفردي التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية .
- ❖ و في هذه الحالة تتم الدراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية.<sup>5</sup>

-بن صالحية صابر، الرقابة السابقة في عمليات البناء في التشريع الجزائري ، دار التعليم الجامعي ، 25 ش شادي عبد

السلام -برج الصديق-ميامي-الإسكندرية-ج.م.ع، 2022، ص 190، ج 2<sup>1</sup>

-بن صالحية صابر ، نفس المرجع ، ص 190 .<sup>2</sup>

-عزري الزين ، المرجع السابق ، ص 20<sup>3</sup>

- انظر المادة 66 من قانون رقم 90-29 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق اول ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالقانون ت.ت.<sup>4</sup>

- سي مرابط عبد الرحمان ، المرجع السابق ، ص 332<sup>5</sup>

**ثالثا : اختصاص الوالي المنتدب :**

- يكون من اختصاصه تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية :<sup>1</sup>
- مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي والتجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية، بالنظر خصوصا إلى طبيعتها و حجمها و نطاقها.
  - مشاريع سكن الجماعي او الفردي التي يفوق عدد سكانها مائتي (200) وحدة سكنية و اقل من ستمائة (600) وحدة سكنية .
  - المشاريع البناء التي تشكل خطرا على المحيط المباشر.
  - و في هذه الحالات تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية.

**رابعا: اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء:**

طبقا للمادة 67 من القانون 29/90 السابق الذكر التي تنص على ما يلي : "تسلم رخصة التجزئة او البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي او الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية او الجهوية".<sup>2</sup> ، و بالتالي فان الوزير المكلف بالتعمير يكون مختصا بإصدار رخصة البناء في حالة المشاريع ذات المصلحة الوطنية او الجهوية و ذلك بعد الاطلاع الوالي.<sup>3</sup>

يظهر من خلال هذا أن المشرع الجزائري قد وزع الاختصاص في منح رخص البناء بين رئيس المجلس الشعبي البلدي، والوالي، والوزير المكلف بالتعمير. هذا التقسيم يأخذ في اعتباره كثافة الأنشطة العمرانية، حيث تزداد في نطاق البلديات، خاصة المشاريع الخاصة بالبناء. ومن منطلق تقريب الإدارة من المواطن، الذي يعد من مبادئ اللامركزية الإدارية، يتم منح الاختصاص الأوسع لرئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار رخص البناء. بينما يتم تصعيد الاختصاص تدريجياً إلى الوالي ثم إلى الوزير المكلف بالتعمير.

**الفرع الثاني : التحقيق في طلب المتعلق بالرخصة البناء .****أولا : مضمون التحقيق.**

ان مخطط شغل الأراضي و مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، بالإضافة الى باقي التعليمات المتعلقة بالعمران ، كأدوات أساسية للتهيئة و التعمير في الجزائر يجب ان يشمل التحقيق في ملفات طلبات رخص البناء لضمان تطابق مشاريع البناء مع هذه الأدوات . و يتعين ان يتم التحقق من توافق المشروع مع هذه الأدوات من حيث نوع البناء و نوعه و المكان المخصص له و الخدمات المتوفرة فيه ، فضلا عن حجمه ، و مظهره العام ، و تناسقه مع البيئة المحيطة . كما يجب ان يشمل التحقيق التحقق من مدى توافر المشاريع مع

- نقلا عن سي مرابط عبد الرحمان ، المرجع نفسه ، ص 332<sup>1</sup>

- انظر المادة 67 من قانون 29/90 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق اول ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير<sup>2</sup>

--بن صالحية صابر، المرجع السابق ، ص319<sup>3</sup>

التجهيزات العمومية و الخاصة الموجودة او مقررة مستقبلا علاوة على ذلك ، ينبغي فحص مدى احترام المشاريع للأحكام التشريعية و التنظيمية بالأمن و النظافة ، و الفن الجمالي<sup>1</sup> ، و حماية البيئة ، و محافظة على الاقتصاد الفلاحي .

لكي تتمكن الجهة المختصة من جمع المعلومات اللازمة المتعلقة بالتحقيق، يجب عليها استشارة الشخصيات العامة، أو المصالح، أو الجمعيات المعنية بالمشروع، وفقاً للأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها. يتعين على هذه الشخصيات أو المصالح أو الجمعيات إبداء رأيها في غضون شهر واحد من تاريخ استلام طلب الرأي. وفي حالة عدم ردها بعد انقضاء هذه المهلة، يُعتبر رأيها موافقاً، مع إلزامها بإعادة الملف المرفق بطلب إبداء الرأي<sup>2</sup>

و الأشخاص العموميون الذين ستشارون بصفة خاصة هم :<sup>3</sup>

- مصالح الحماية المدنية لتشييد البنايات ذات الاستعمال الصناعي او التجاري ، و بصفة عامة جميع البنايات التي سوف تستعمل لاستقبال الجمهور ، وكذا لتشييد بنايات سكنية هامة من شأنها ان تطرح تبعات خاصة لا سيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق .
- المصالح المختصة بالأماكن و الاثار التاريخية و السياحية .
- مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية .

#### ثانيا : ميعاد التحقيق

عندما يقدم المعني بطلب رخصة البناء مرفقاً بالملف المطلوب في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في بلدية الموقع، يقوم رئيس المجلس بتسجيل تاريخ إيداع الطلب ويُسلم المعني وصلاً بذلك. ومنذ هذا التاريخ يبدأ ميعاد التحقيق في الطلب. وقد فرق المشرع بين ميعاد التحقيق في ملف طلب رخصة البناء وفقاً للجهة المختصة بمنح الرخصة. فإذا كانت الجهة المختصة هي رئيس المجلس الشعبي البلدي، بصفته ممثلاً للبلدية، فإنه يرسل نسخة من الملف إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل لا يتجاوز ثمانية (08) أيام من تاريخ إيداع الملف<sup>4</sup>. أما إذا كان يتصرف بصفته ممثلاً للدولة، فإنه يرسل الملف في أربع (04) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها بشأن المطابقة، وذلك في نفس الأجل (ثمانية أيام) الموالية لتاريخ الإيداع<sup>5</sup>. وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يبدي رأيه في الطلب خلال أجل شهر من تاريخ الإيداع .

-عزري الزين ، المرجع السابق ،ص22<sup>1</sup>

<sup>2</sup> - عزري الزين ، المرجع نفسه ، ص 22

<sup>3</sup> - المادة 47 من المرسوم التنفيذي 19/15، المؤرخ في 2015/02/12، المتعلق يحدد كيفية تحضير عقود و تسليمها ، ج ر عدد السابع، 2015

- راجع المادة 48 من نفس المرجع<sup>4</sup>

- راجع الفقرة 2 من المادة 48 من نفس المرجع<sup>5</sup>

تقوم مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، في هذه الحالة، بتحضير الملف ويخصص لها أجل مدته شهران (02) لإعادة ثلاث نسخ من الملف مرفقة برأيها، وذلك ابتداءً من تاريخ استلام الملف.

أما إذا كان الاختصاص بمنح رخصة البناء للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، فيتبع نفس الإجراءات. حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال الملف في أربع (04) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير في أجل 08 أيام من تاريخ إيداع الملف. ومن ثم، تقوم مصلحة الدولة بإرسال أربع نسخ من ملف الطلب مرفقة بجميع الآراء المستنقاة إلى السلطة المختصة قصد اصدار رخصة البناء<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث : اصدار قرار متعلق برخصة البناء .

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق في الملف، يتعين على الجهة المختصة إصدار قرارها بشأن طلب رخصة البناء. قد يكون القرار بالموافقة إذا كانت الشروط المطلوبة متوفرة في الطلب، أو قد يكون برفض الطلب في حال عدم توافر الشروط القانونية اللازمة. كما قد يكون القرار بتأجيل البت في الطلب أو سكوت الإدارة تمامًا.

#### أولاً - قرار الموافقة بمنح الرخصة :

إذا كان الطلب مستوفياً للشروط القانونية المنصوص عليها، فإن الجهة الإدارية المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح الرخصة. حيث تنص المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 على ما يلي:

"تبلغ السلطة المختصة المقرر المتعلق بطلب رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف الى صاحب الطلب و الى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ، و توضع نسخة من هذا القرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي ، و تحتفظ السلطة التي سلمت رخصة البناء بنسخة من القرار".

يتم إعلام الجمهور من خلال نشر نسخة من قرار رخصة البناء في مقر المجلس الشعبي البلدي، وذلك لتمكين أي شخص من الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب. ويستمر نشر القرار لمدة سنة وشهر، وفقاً لما نصت عليه المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 91/176 .

هنا يمكننا التساؤل عن سبب اقتصار المشرع على حصر غاية النشر في مجرد إطلاع الجمهور، أليس من المهم الإشارة إلى إمكانية الطعن ضد القرار وتحديد مواعيد ممارسة هذه الطعون؟ ثم لماذا تم تحديد مدة النشر لتكون سنة وشهر؟ إذا سلمنا أن المشرع لم ينص صراحة على حق الجمهور في الطعن ضد القرار المتعلق برخصة البناء، وإنما يفهم هذا ضمناً من النص، فهل يعقل أن تظل مصلحة المستفيد من الرخصة مهددة طوال مدة السنة

-انظر المادة 49 من نفس المرجع<sup>1</sup>

والشهر؟ نرى أن المشرع بحاجة إلى مراجعة هذه المدة وتقليصها إلى أجل يتراوح بين شهرين أو ثلاثة أشهر، كما فعل المشرع الفرنسي الذي ألزم الإدارة بنشر القرار المتعلق برخصة البناء في غضون ثمانية أيام من اتخاذ القرار، على أن تستمر مدة النشر في مقر البلدية لمدة شهرين .<sup>1</sup>

### ثانيا : صدور القرار برفض الطلب .

قد يكون القرار الذي تتخذه السلطة المختصة هو رفض منح رخصة البناء. وتتنصر حالات الرفض في حالتين: الأولى، الرفض الوجوبي بناءً على نص القانون، والثانية، الرفض الصادر بناءً على السلطة التقديرية للإدارة .

#### أ. الحالات التي يجب فيها رفض منح رخصة البناء :

تنص المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 على أنه لا يمكن منح رخصة البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق بها متوافقاً مع أحكام مخطط شغل الأراضي أو مع وثيقة تحل محل هذا المخطط.

بموجب هذا النص، يتعين على الإدارة إصدار قرار برفض رخصة البناء كلما كان مشروع البناء مخالفاً لأحكام مخطط شغل الأراضي. وبمفهوم المخالفة، يُعتبر القرار الإداري الذي يُصدر بالموافقة على البناء المخالف لمقتضيات مخطط شغل الأراضي قراراً غير مشروعاً، ويمكن أن يكون محل طعن بالإلغاء. وينطبق الأمر ذاته إذا كان مشروع البناء سيُقام على أرضٍ مجزأة وكان مخالفاً لتوجيهات رخصة التجزئة.

#### ب. الحالات التي يجوز فيها للإدارة رفض منح رخصة البناء:

منح المشرع سلطة تقديرية للإدارة في اتخاذ قرار الرفض وفقاً للفقرة الثانية من المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 وذلك في حال كان مشروع البناء يقع في بلدية لا يوجد بها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله، وكان المشروع غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير أو للتوجيهات المنصوص عليها وفقاً للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير.<sup>2</sup>

المادة 47 من المرسوم التنفيذي 176/91.

المادة 48 من المرسوم التنفيذي 176<sup>1</sup>/91-1

Patric Gerard .Pratique Du Droit De L'Urbanisme .op.cit,p.118

المادة 44 من المرسوم التنفيذي 176/91.

هنا، إذا قدرت الإدارة أن مشروع البناء مخالف للتوجيهات وأصدرت قرارًا برفض منح الرخصة، فيعتبر قرارها سليمًا، طالما أن هذا التقدير يستند إلى السلطة التقديرية التي منحها لها القانون في هذا السياق.<sup>1</sup>

### ثالثا : قرار تأجيل منح رخصة بناء

قد يكون موقف الإدارة هو تأجيل اتخاذ القرار المناسب لطلب رخصة البناء، و في الاطار يعتبر البت في طلب رخصة البناء اجراء وقائيا ، و هذا ما نصت عليه المادة 64 من القانون 29-90 : " يمكن ان يكون طلب رخصة التجزئة او البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة برخصة التجزئة او رخصة البناء عندما تكون أدوات التهيئة و التعمير في حال الاعداد " .<sup>2</sup>

وعليه، يجب أن يكون القرار الصادر من الإدارة بتأجيل البت في طلب الرخصة مُعللاً، أي أن يكون أساس التأجيل، على سبيل المثال، هو أن قطعة الأرض المعنية بالبناء تقع ضمن منطقة قيد دراسة التهيئة والتعمير. ويجب ألا تتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة، وفقاً لما نصت عليه المادة 45 من المرسوم التنفيذي 91-176.<sup>3</sup>

-عزري الزين، المرجع السابق، ص 27.<sup>1</sup>  
المادة 64 من قانون 29<sup>2</sup>/90  
المادة 45 من المرسوم التنفيذي 91-176<sup>3</sup>

في ختام هذا الفصل، يمكن القول إن رخصة البناء لها العديد من التعريفات، حيث اختلف الفقهاء في تعريفها من الناحية القانونية والقضائية والفقهية، مع إبراز أهمية رخصة البناء. أما بالنسبة للإجراءات المتعلقة بها، فهي متعددة، لكنها تحقق العديد من الفوائد، بما في ذلك الحفاظ على المصلحة العامة للمعمار، كما تخدم مصلحة المواطن من خلال تمكينه من الحصول على الرخصة، وبالتالي تجنب الوقوع في حالة البناء الفوضوي وغير القانوني .

## الفصل الثاني

آليات حماية البيئة عن طريق رخصة  
البناء

### الفصل الثاني: آليات حماية البيئة عن طريق رخصة البناء

استناداً إلى مقتضيات القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، كما تم تعديله وتتميمه، وكذا القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، والنصوص التنظيمية المطبقة في هذا المجال، يتبين أن هناك آليتين يمكن من خلالهما لرخصة البناء أن تسهم في حماية البيئة.

- تتمثل الآلية الأولى في "دراسة التأثير على البيئة"، وهي أداة فعالة تُستخدم لتقييم المشاريع قبل الشروع في إنجازها، بهدف اتخاذ القرار المناسب الذي يضمن حماية البيئة ويمنع وقوع الأضرار المحتملة (المبحث الأول)<sup>70</sup>.
- أما الآلية الثانية، فتتجلى في "مراقبة تنفيذ رخصة البناء"، حيث يتم من خلالها التحقق من مدى التزام تراخيص البناء بأحكام قانون التهيئة والتعمير، وكذا النصوص التنظيمية المرتبطة به، إلى جانب مختلف التشريعات ذات الصلة بإنشاء المباني وضمان شروط الأمان والسلامة داخلها. كما تشمل هذه الآلية مراقبة كافة أعمال البناء، وتمكين الجهات المختصة من اتخاذ الإجراءات الضرورية لوقف الأشغال وتصحيحها في حال مخالفتها لما تم الترخيص به، وذلك من أجل الحد من ظاهرة البناء غير المشروع (المبحث الثاني).

#### المبحث الأول: دراسة التأثير على البيئة

تنص المادة 15 من القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة في الإطار التنموية المستدامة<sup>71</sup> على أن: "تخضع مسبقاً وحسب الحالة لدراسة التأثير أو لموجز التأثير على البيئة (1) المستدامة مشاريع التنمية و الهياكل والمنشآت الثابتة والمصانع والأعمال الفنية الأخرى وآل أعمال وبرامج البناء والتهيئة التي تؤثر بصفة مباشرة فورا أو لاحقا على البيئة لاسيما على الأنواع والموارد والأوساط والفضاءات الطبيعية والتوازنات الايكولوجية وكذلك على إطار ونوعية المعيشة".

من خلال المادة 15 يتضح أن "دراسة التأثير على البيئة" تعد من ابرز الوسائل القانونية التي تسهم في تفعيل دور رخصة البناء في حماية البيئة. فهي تشكل أداة علمية وقائية تستخدم لتقييم كافة مشاريع التنمية، و اشغال البناء، و اعمال التهيئة، التي من شأنها ان تحدث تأثيرا مباشرا او غير مباشرا على البيئة. و يهدف هذا التقييم الى ضمان اتخاذ التدابير اللازم قبل الشروع في تنفيذ المشاريع، بما يحد من الاضرار المحتملة و يحافظ على التوازنات البيئية.

- محمد إبراهيم عبد الله، أثر التقييم البيئي على ترشيد اتخاذ القرارات في مجال حماية البيئة من التلوث، القاهرة 1999 ص. 52<sup>70</sup>

- القانون رقم 10-03 المؤرخ في 19 جويلية 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 43 صادر 1 في 20<sup>71</sup>/07/2003

وفي هذا الإطار، قَيِّدَت المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالتهيئة والتعمير والبناء، منح رخصة البناء في الحالات التي قد تُشكّل فيها البناءات أو التهيئات، بحكم موقعها أو طبيعتها أو حجمها، خطرًا محتملاً على البيئة، بضرورة إخضاعها لدراسة التأثير على البيئة. حيث تنص هذه المادة على أنه: "إذا كانت البناءات أو التهيئات، بسبب موقعها أو طبيعتها أو حجمها، من شأنها أن تُحدث آثارًا ضارة على البيئة، يمكن رفض منح رخصة البناء أو رخصة التجزئة، أو منحها بشرط تنفيذ التدابير اللازمة لحماية البيئة، وذلك وفقًا لأحكام المرسوم رقم 90-78 المؤرخ في 27 فبراير 1990، المتعلق بدراسة التأثير على البيئة". وتُبرز هذه المادة بوضوح أهمية إدماج البُعد البيئي ضمن مسار الترخيص بالبناء، مما يُكرّس مبدأ الوقاية كآلية أساسية لحماية البيئة من الانعكاسات السلبية لمشاريع التعمير.<sup>72</sup>

كما اشترطت المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 91\176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و ذلك المعدل و المتمم ، تُعد ضرورة إرفاق طلب الحصول على رخصة البناء بدراسة التأثير على البيئة شرطًا أساسيًا بالنسبة لكافة أشغال وأعمال التهيئة التي قد تُسبب، نظرًا لأهميتها أو أبعادها أو آثارها المحتملة، ضررًا مباشرًا أو غير مباشر على البيئة. ويأتي هذا الإجراء في إطار تعزيز البعد البيئي في مسطرة الترخيص، وذلك لضمان تقييم مسبق للآثار البيئية الممكنة، واتخاذ التدابير الكفيلة بالحد منها قبل الشروع في تنفيذ المشروع حيث تنص المادة على ما يلي: "يرفق طلب البناء بملف يشتمل على ما يلي: "...7- دراسة مدى التأثير المنصوص عليها في احكام المرسوم رقم 90-78 المؤرخ في 27 فبراير 1990 و المذكور أعلاه ، بالنسبة للمشاريع الملحقة ...".<sup>73</sup>

### المطلب الاول : مفهوم دراسة التأثير في البيئة :

ظهرت دراسة التأثير على البيئة لأول مرة في الولايات المتحدة الأمريكية سنة 1969، وبدأ تطبيقها فعليًا في يناير 1970. وقد شهد هذا النظام تطورًا ملحوظًا ليُصبح إحدى أهم الآليات المعتمدة في مجال حماية البيئة، كما تبنته العديد من الدول النامية كأداة عملية لترشيد اتخاذ القرار في ما يتعلق بالمشاريع التنموية. أما في الجزائر، فقد اعتمد المشرّع هذا النظام بموجب القانون رقم 83-03 المؤرخ في 5 فبراير 1983 المتعلق بحماية البيئة، والذي تم لاحقًا إلغاؤه وتعويضه بـ القانون رقم 10-03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

مرسوم تنفيذي 91\175 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق ل 28 مايو سنة 1991، الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء .<sup>72</sup>

مرسوم تنفيذي 91\176 المؤرخ 28 ماي 1991 المعدل و المتمم ،الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و رخصة الهدم .<sup>73</sup>

وقد كرس هذا الأخير مبدأ دراسة التأثير باعتباره وسيلة أساسية لحماية البيئة، حيث يهدف إلى تحديد وتقدير الآثار المباشرة وغير المباشرة للمشاريع على التوازن البيئي، وكذا على الإطار العام ونوعية معيشة السكان.

إن التطرق إلى دراسة التأثير على البيئة يقتضي أولاً الوقوف على التعريف الدقيق لهذه الأداة القانونية والوقائية، باعتبارها إحدى الآليات الأساسية لحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ثم الانتقال إلى تحديد مجال تطبيقها، من خلال بيان المشاريع والأنشطة التي تُلزم بالخضوع لها، وعليه سنقسم هذا المطلب إلى فرعين تعريف دراسة التأثير على البيئة (فرع الأول) و مجال تطبيق دراسة التأثير على البيئة (فرع الثاني).

### الفرع الأول : تعريف دراسة التأثير على البيئة :

#### أولاً : في الفقه :

شهدت الساحة الفقهية عدة محاولات واجتهادات تهدف إلى تحديد مفهوم دراسة مدى التأثير على البيئة، ويمكن الإشارة إلى أن غالبية هذه المحاولات تميزت بقيمتها العلمية واستحقاقها للتقدير والاهتمام. وفي هذا الإطار، يمكن الاستشهاد بعدد من النماذج التي تمثل هذه الجهود، من بينها ما يلي :

عرف الأستاذ "ويليام كينيدي" دراسة مدى التأثير في البيئة في مجال الحديث عم طبيعة الآثار البيئية كما يلي: "ان تقييم الآثار البيئية ليست فقط علما او مجرد إجراءات فحسب، بل انها علم و فن ، فمن حيث كونها علما فهي أداة تخطيطية تعمل بالمنهج العلمي من اجل معرفة التنبؤات و تقييم التأثيرات البيئية و مشاركتها في عمليات التنمية ، و من حيث كونها فنا فهي عبارة عن تدابير لاتخاذ القرار للتأكد من ان التحليل البيئي للأحداث له تأثير على عملية اتخاذ القرار<sup>74</sup> ، كما عرفت أيضا بانها: " دراسة الآثار الايجابية و السلبية المحتملة للمشروع على البيئة من كافة جوانبها الطبيعية ، الحيوية ،الاقتصادية و الاجتماعية ، و تقدير هذه الآثار بالنفقات و العوائد الاقتصادية و التبعات البيئية كميّار للاختيار بين البدائل المطروحة " <sup>75</sup>.

وعليه، يمكن استخلاص أن دراسة مدى التأثير على البيئة تمثل منهجاً علمياً، فنياً، ووقائياً، يُعتمد عليه كأداة لتوقع الآثار البيئية المباشرة وغير المباشرة التي قد تنتج عن تنفيذ مشروع معين، مع العمل على تقييم هذه الآثار بغرض تحديد مدى ملاءمة المشروع من الناحية البيئية. وبناءً على ذلك، فإن اشتراط المشرع الجزائري إرفاق طلب الحصول على رخصة البناء بدراسة مدى التأثير في البيئة، بالنسبة للمشاريع التي يُحتمل أن تُحدث ضرراً بيئياً،

نقلا عن مجاجي منصور ،رخصة البناء كالية لحماية البيئة في التشريع الجزائري ،رسالة دكتوراه ،قسم القانون الخاص ، كلية حقوق ، جامعة سعد دحلب بالبلدية ، جوان 2008،ص 133 <sup>74</sup>  
 د سيدي محمدين ،حقوق الانسان و استراتيجيات حماية البيئة ، مطابع الشرطة للطباعة و النشر و التوزيع ، القاهرة ،الطبعة الأولى ، 2006،ص283 <sup>75</sup>

يُعد إجراءً وقائيًا يعكس وعيًا بأهمية التقييم المسبق، ويمثل خطوة تهدف إلى إعمال مبدأ الحيطة والحذر قبل الشروع في تنفيذ أي نشاط إنشائي قد تكون له تداعيات سلبية على البيئة.

### ثانيا : في النصوص القانونية و التنظيمية :

"لم يُورد المشرّع الجزائري ضمن أحكام القانون رقم 10-03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة تعريفاً صريحاً لدراسة مدى التأثير على البيئة. ويُحتمل أن يرجع ذلك إلى تخوفه من أن يأتي التعريف عامّاً أو غير دقيق، بحيث لا يكون جامعاً لكافة الأبعاد المطلوبة، أو مانعاً من دخول مفاهيم لا تتسجم مع الغرض المقصود من هذه الأداة القانونية. فضلاً عن ذلك، فإن مهمة التعريف بطبيعتها تُعد من صميم العمل الفقهي لا التشريعي، الأمر الذي قد يبرر امتناع المشرّع عن تقديم تعريف محدد .

لذلك، اكتفى المشرّع في هذا السياق ببيان طبيعة الأشغال والمشاريع التي ينبغي إخضاعها لدراسة مدى التأثير على البيئة، وذلك في المادة 15 من القانون المذكور، التي تنص على ما يلي: "تخضع مسبقاً، وحسب الحالة، لدراسة مدى التأثير أو الموجز على البيئة، مشاريع التنمية، ومشاريع الهياكل والمنشآت الثابتة والمصانع والأعمال الفنية الأخرى، وكذا جميع أعمال وبرامج البناء والتهيئة التي من شأنها أن تؤثر، بطريقة مباشرة أو غير مباشرة أو لاحقة، على البيئة، لاسيما على الأنواع والموارد والأوساط والفضاءات الطبيعية، والتوازنات الإيكولوجية، وكذا على الإطار ونوعية المعيشة. وتُحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم".

كما بين المشرع محتوى دراسة مدى التأثير على البيئة في مادة 16 من نفس القانون التي تنص على ما يلي :

- عرض عن نشاط مزعم القيام به .
- وصف للحالة الاصلية للموقع و بيئته اللذين قد يتأثران بالنشاط المزعم القيام به .
- وصف للتأثير المحتمل على البيئة و على صحة الانسان بفعل النشاط المزعم القيام به<sup>76</sup>، و الحلول البديلة المقترحة.
- عرض عن اثار النشاط المزعم القيام به على التراث الثقافي ، و كذا تأثيراته على الظروف الاجتماعية ، الاقتصادية .

غير أنه، وعلى الرغم من غياب تعريف صريح لدراسة مدى التأثير على البيئة في القانون رقم 10-03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، فإن المشرّع الجزائري قد تدارك هذا النقص من خلال تشريعات قط

المادة 16، من نفس القانون 76

أعية أخرى، حيث نص في القانون رقم 01-10 المؤرخ في 3 يوليو 2001، والمتعلق بقانون المناجم<sup>77</sup>، على تعريف محدد لهذه الأداة. فقد ورد في نص هذا القانون ما يلي: "دراسة مدى التأثير على البيئة: تحليل اثار استغلال كل موقع منجمي على مكونات البيئة بما فيها الموارد المائية و جودة الهواء و الجو ، سطح الأرض و باطنها ،الطبيعة ،النبات و الحيوان و كذا على التجمعات البشرية القريبة من الموقع المنجمي بسبب الضوضاء و الغبار و الروائح و الاهتزازات و تأثيرها على الصحة العمومية للسكان المجاورين ، و تشمل دراسة التأثير على البيئة مخطط تسيير البيئة ...".

اما بخصوص النصوص التنظيمية قد تطرقت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 90-78 المتعلق بدراسات التأثير على البيئة إلى هذا المفهوم، حيث اعتبرته إجراءً وقائيًا سابقًا، يتعين تطبيقه بشكل قبلي على كافة الأشغال وأعمال التهيئة أو المنشآت الكبرى التي من شأنها، بالنظر إلى أهميتها أو أبعادها أو آثارها المحتملة، أن تلحق ضررًا مباشرًا أو غير مباشر بالبيئة. ويشمل ذلك الأضرار التي قد تمس الصحة العمومية، والفلاحة، والمساحات الطبيعية، والحياة البرية، والنباتات، بالإضافة إلى المحافظة على الأماكن الأثرية والمواقع التاريخية.

#### الفرع الثاني : مجال تطبيق دراسة التأثير على البيئة

لقد حدد المشرع الجزائري في المادة 15 من القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة طبيعة المشاريع التي تستوجب إخضاعها لدراسة مدى التأثير على البيئة، حيث نص على أنها تشمل: مشاريع التنمية، والهيكل والمنشآت الثابتة، والمصانع، والأعمال الفنية الأخرى، وكافة الأعمال وبرامج البناء والتهيئة. وهو ذات المضمون الذي سبق أن أدرج في القانون رقم 83/03 المتعلق بحماية البيئة، وكذا في المرسوم التنفيذي رقم 78/90 المتعلق بدراسات التأثير على البيئة.

انطلاقًا من هذا التكرار والتطابق في النصوص القانونية، يمكن استنتاج وجود معيارين رئيسيين لتصنيف المشاريع الخاضعة لدراسة التأثير البيئي، وهما:

- **المعيار الأول :** يتمثل في حجم وأهمية الأشغال، وأعمال التهيئة، والمنشآت الكبرى، بحيث ترتبط ضرورة إعداد الدراسة بحجم المشروع وأبعاده التقنية والمادية .
- **المعيار الثاني :** يقوم على طبيعة الأثر البيئي الناجم عن المشروع، سواء الأمر بالبيئة الطبيعية كالفلاحة و المساحات الطبيعية ، و الحيوانات و النباتات ، او البيئة البشرية و على وجه الخصوص الصحة العمومية ، وكذا المواقع الاثرية و حسن الجوار<sup>78</sup>.

-الجريدة الرسمية ،العدد 35 لسنة 2001. 77

-أقوجيل نبيلة ، "حق الفرد في حماية البيئة لتحقيق السلامة و التنمية المستدامة"، مجلة المفكر ، عدد 6 ، 2010 كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 347 78

ورغم أهمية هذه المادة، إلا أن ما يُؤخذ على المشرّع الجزائري هو غياب وصف دقيق أو قائمة تفصيلية للمشاريع والأعمال التي يجب أن تخضع وجوباً لدراسة التأثير. وكان من الأجدر، من الناحية العملية، أن يتضمن النص قائمة تنظيمية واضحة تُحدّد هذه المشاريع بما يضمن تجنب التقديرات الشخصية أو التباين في التطبيق .

في المقابل، يُسجّل كأثر إيجابي للمشرّع ما ورد في المرسوم التنفيذي رقم 78/90، حيث تضمّن هذا الأخير قائمة بالمشاريع المعفاة من دراسة مدى التأثير، وهي عبارة عن مجموعة من الأشغال وأعمال التهيئة والمنشآت التي لا تُلزم بهذا الإجراء، وتم إدراجها ضمن ملحق تابع للمرسوم، مع إمكانية تعديل هذه القائمة بموجب قرار يُتخذ من الوزير المكلف بالبيئة<sup>79</sup>. ومن جهة أخرى، يُلاحظ أن تشريعات قطاعية إضافية تفرض بدورها إخضاع بعض المشاريع لدراسة مدى التأثير، كما هو الحال في القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة<sup>80</sup>، الذي نص على أن بعض الاستثمارات والمنشآت المرتبطة بمجال التهيئة تُعد من المشاريع التي تستوجب إعداد هذه الدراسة .

#### المطلب الثاني: الرقابة على دراسة مدى التأثير في البيئة:

يُعزز دور دراسة مدى التأثير على البيئة في تحقيق التوازن المطلوب بين التوسع العمراني من جهة، وحماية البيئة والحفاظ عليها من جهة أخرى، وذلك من خلال الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 78/90 المتعلق بدراسات التأثير في البيئة، لاسيما تلك المتعلقة بالرقابة المفروضة على هذه الأداة، ورغم أن دراسة التأثير تُعدّ في جوهرها وسيلة للرقابة الذاتية يقوم بها صاحب المشروع، إلا أن فعاليتها وواقعيته تستلزم أن تكون خاضعة للرقابة من طرف الإدارة العمومية، وكذلك من طرف الجمهور، تحقيقاً لمبدأ الشفافية وضماناً لمصداقية هذه الدراسة في حماية البيئة من الأضرار المحتملة.

#### الفرع الأول: الرقابة الإدارية على دراسة مدى التأثير في البيئة :

تظهر الرقابة الإدارية على دراسة مدى التأثير في البيئة من خلال رقابة الوزير المكلف بالبيئة (أولاً)، وكذلك رقابة الوالي (ثانياً).

#### أولاً: رقابة الوزير المكلف بالبيئة:

تتجسد رقابة الوزير المكلف بالبيئة على دراسة مدى التأثير من خلال وجوب إشراكه في أي إجراء تحقيقي يتعلق بالأشغال العمومية الكبرى التي قد تُحدث أضراراً مباشرة أو غير مباشرة على البيئة<sup>81</sup>، بالإضافة إلى حقه في توضيح مضمون العناصر المكونة لدراسة مدى

- نفس المرجع ، ص 347 79

- قانون رقم 01-20 مؤرخ في 12/12/2001 يتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، ج ر عدد 77 ، صادر في 15/12/2001.<sup>80</sup>

-المرسوم التنفيذي 78-90، مرجع السابق .<sup>81</sup>

التأثير في البيئة بموجب قرارات وزارية مشتركة مع الوزير أو الوزراء المعنيين. كما يُلزم صاحب المشروع بإيداع دراسة مدى التأثير في البيئة<sup>82</sup> في ثلاث نسخ على الأقل لدى الوالي المختص إقليمياً، الذي يقوم بدوره بإحالتها إلى الوزير المكلف بالبيئة للفحص واتخاذ القرار المناسب. ويجوز لهذا الأخير الموافقة على الدراسة بتحفظ أو بدونه، أو رفضها، على أن يكون الرفض مسبباً. وله كذلك أن يطلب دراسات أو معلومات تكميلية قبل إصدار قراره .

غير أن الملاحظ في هذا السياق، هو أن تدخل الإدارة، ممثلة في الوزير المكلف بالبيئة، قد يثير إشكالية تتعلق بمدى توفر الكفاءة التقنية اللازمة لممارسة الرقابة على دراسات التأثير. فالجزائر لا تتوفر على هيئات متخصصة في متابعة ومراقبة هذه الدراسات، على غرار بعض الدول الأخرى، مثل فرنسا، التي تعتمد على هيئة "الخبرة المضادة". وهو ما قد يدفع بالإدارة إلى أداء دور محدود وسلب، لا يتجاوز مجرد الملاحظة الشكلية عند منح رخصة البناء، دون امتلاك الوسائل التقنية أو المعرفية الكافية لتقييم محتوى الدراسة بشكل فعال<sup>83</sup>.

### ثانياً: رقابة الوالي :

يجب على الوالي إصدار قرار يتضمن تدابير الإشهار، يدعو من خلاله الغير، سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أو معنويين، إلى إبداء آرائهم بشأن الأشغال، أو أعمال التهيئة، أو المنشآت المزمع إنجازها<sup>84</sup>. ولهذا الغرض، يُعين الوالي محافظاً مكلفاً بتسجيل الآراء، والرغبات، والتظلمات، سواء كانت كتابية أو شفوية، في سجل خاص يتعلق بالأشغال أو المنشآت المعنية بدراسة مدى التأثير. وفي حال عدم ورود أي تصريح خلال المهلة المحددة، يُقفل السجل في نهاية الشهرين بملاحظة "لا شيء"، ويُعد المحافظ تقريراً يُحال إلى الوالي، الذي بدوره يُعلم الوزير المكلف بالبيئة بنتائج الاستشارة العمومية، ويُبدي، عند الاقتضاء، رأيه الخاص بشأن الأشغال أو المنشآت المزمع إنجازها.

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

تكون رقابة الجمهور على دراسة مدى التأثير في البيئة من خلال إشهار الدراسة (أولاً) و كذلك استشارة الجمهور بخصوص دراسة مدى التأثير في البيئة (ثانياً).

### أولاً : استشارة الجمهور بخصوص دراسة مدى التأثير على البيئة :

#### 1. اشهار دراسة مدى التأثير في البيئة :

المرجع نفسه. 82

طه طيار ، دراسة التأثير في البيئة: " نظرة في القانون الجزائري"، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، عدد 01، 1991، ص 15.

83

المرسوم التنفيذي 78-90، مرجع السابق<sup>84</sup>

تضمن المرسوم التنفيذي رقم 78/90 المتعلق بدراسات التأثير في البيئة حق الاطلاع والإعلام حول دراسة مدى التأثير<sup>85</sup>، حيث يحق لكل شخص طبيعي أو معنوي له مصلحة في الموضوع، الاطلاع على دراسة مدى التأثير في البيئة، وذلك في مقر الولاية المختصة إقليمياً، بمجرد قيام الوزير المكلف بالبيئة بإبلاغ الوالي قراره بأخذ الدراسة بعين الاعتبار<sup>86</sup>، ويتعين على الوالي أو الولاية المعنيين اتخاذ قرار يتضمن تدابير الإشهار، يدعو من خلاله الغير، سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أو معنويين، إلى إبداء آرائهم بشأن الأشغال، أو أعمال التهيئة، أو المنشآت المزمع إنجازها. ويُعلم الجمهور بهذا القرار من خلال التعليق في مقر الولاية، ومقر البلديات المعنية، وفي الأماكن المجاورة للمواقع التي ستُنجز فيها الأشغال أو الأعمال، بهدف إعلام أكبر عدد ممكن من المواطنين. كما يُشترط أن يتم إشهار دراسة مدى التأثير في البيئة عن طريق نشرها في صحيفتين يوميتين وطنيتين على الأقل.

#### ثانياً: استشارة الجمهور بخصوص دراسة مدى التأثير في البيئة :

يتضمن المرسوم التنفيذي رقم 90-78<sup>87</sup> المتعلق بدراسة التأثير في البيئة، وجوب إشهار الدراسة عن طريق نشرها في جريدتين يوميتين وطنيتين على الأقل، وذلك ضماناً لإعلام الجمهور وتمكينه من الاطلاع وإبداء الرأي بشأن المشاريع المزمع إنجازها والتي قد تكون لها آثار على البيئة.

ولتسهيل إجراءات مشاركة الجمهور في إبداء آرائهم حول المشروع، يُعين الوالي محافظاً مكلفاً بتسجيل الآراء، والاقتراحات، والتظلمات، سواء كانت كتابية أو شفوية، والتي تنصب على الأشغال أو أعمال التهيئة أو المنشآت التي تُشكل موضوع دراسة مدى التأثير في البيئة<sup>88</sup>.

أما فيما يتعلق بطلبات الاستشارة في إطار دراسة مدى التأثير في البيئة، فإنها تُوجّه إلى الوالي المختص إقليمياً، الذي يقوم بدعوة صاحب الطلب للاطلاع على الدراسة في مكان يُحدده له، ويُمنح أجل لا يقل عن خمسة عشر (15) يوماً لهذا الغرض. وفي حال كانت أعمال التهيئة أو المنشآت تُقام على أراضي عدة ولايات، يُوجّه الطلب إلى كل والٍ من الولاية المعنيين، غير أنه لا يمكن إجراء الاستشارة إلا في ولاية واحدة فقط.<sup>89</sup> ويُلاحظ أن الآراء المتحصّل عليها من الجمهور لا تكتسي أي طابع إلزامي، إذ إنها لا تُلزم الإدارة قانوناً، وإنما تُؤخذ على سبيل الاستئناس فقط.

عبد الوهاب محمد، المسؤولية عن الأضرار الناتجة عن تلوث البيئة، رسالة دكتوراه كلية الحقوق، جامعة القاهرة، 1994، ص 42. <sup>85</sup>

مرسوم تنفيذي رقم 78-90، مرجع سابق. <sup>86</sup>

- أنظر المواد 08-09-11-12 من المرسوم التنفيذي رقم 78-90 مرجع سابق <sup>87</sup>

- أوناس يحيى، دليل المنتخب المحلي لحماية البيئة، الطبعة الأولى، دار الغرب للنشر و التوزيع، الجزائر، 2003، ص 386 و 387. <sup>88</sup>

-مرسوم تنفيذي رقم 78-90، مرجع سابق <sup>89</sup>

**المبحث الثاني : رقابة تنفيذ رخصة البناء و الحد من بناءات غير المشروعة :**  
تُعد رخصة البناء أداة تهدف إلى تسهيل مهمة الجهات المختصة في تنظيم العمران، من خلال تمكينها من الرقابة على مدى احترام المرخص له للقواعد القانونية المنظمة لأشغال البناء. وتتمتع هذه الجهات ببعض امتيازات السلطة العامة، مما يخول لها فرض سلطتها على الأفراد وإلزامهم باحترام القرارات الإدارية الصادرة عنها، ولا يقتصر دور هذه الرقابة الإدارية على الجانب الشكلي فحسب، بل يمتد أيضًا إلى مجال العمران وحماية البيئة، لاسيما في مواجهة ظاهرة البناء غير المشروع، التي وُضعت بشأنها قواعد قانونية صارمة للحد من انتشار البناءات الفوضوية، فكيف تتم ممارسة الرقابة على تنفيذ رخصة البناء. و ماهي الحلول الممكنة لممارسة هذه الظاهرة ؟

### **المطلب الأول: الرقابة على تنفيذ رخصة البناء:**

تتجسد الرقابة على تنفيذ رخصة البناء من خلال رقابة مدى التقيد بالالتزامات التي تفرضها رخصة البناء (الفرع الأول)، ثم الرقابة على تنفيذ أعمال البناء (الفرع الثاني).  
**الفرع الأول : رقابة مدى التقيد بالالتزامات التي تفرضها رخصة البناء :**  
يعتمد المشرع، في إطار تنظيم التوسع العمراني وضبط أعمال البناء، على مجموعة من الشروط الموضوعية التي يجب احترامها من قبل الجهات المختصة بإصدار رخص البناء، وكذا من طرف المستفيد من هذه الرخصة. وتتمثل هذه الشروط في نوعين رئيسيين<sup>90</sup> :

#### **أولاً: الشروط الموضوعية العامة**

وهي شروط تهدف إلى ضمان حماية البيئة وتحسين جودتها وجماليتها المحيط العمراني، إضافة إلى التأكد من سلامة المباني من الناحية الفنية والصحية والهندسية، وضمان قدرتها على أداء الوظائف والخدمات المطلوبة منها. وتشرف الجهات الإدارية المختصة على مراقبة مدى احترام هذه الشروط قبل إصدار رخصة البناء.

#### **ثانياً: الشروط الموضوعية الخاصة :**

وهي شروط يُنظمها المشرع بموجب قوانين أخرى مرتبطة بأشغال البناء والتوسع العمراني، مثل قانون حماية البيئة وغيره من النصوص القانونية ذات الصلة. وتُعتبر هذه القوانين مكملة لقانون التهيئة والتعمير، وتفرض على المرخص له التقيد بأحكامها وعدم مخالفتها، لما تتضمنه من قيود وإجراءات تهدف إلى تحقيق التوازن بين متطلبات التنمية الحضرية والحفاظ على الموارد البيئية والهوية العمرانية.

و بالتالي يتبين من خلال ما سبق أن الرقابة على مدى الالتزام بالمتطلبات التي تفرضها رخصة البناء، تُترجم من خلال التحقق من مدى مطابقة المباني للقيود المحددة، سواء تلك

-مجاجي منصور ، مرجع السابق ص156 90

المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير، أو في القوانين الأخرى ذات الصلة. كما تظهر هذه الرقابة أيضاً من خلال متابعة مدى احترام الأصول الفنية في تصميم المشاريع، وتنفيذها، والإشراف على سير تنفيذها. فعملية البناء تمر بعدة مراحل يشارك فيها عدد من الأطراف، مما يستلزم التقيد الدقيق بالقواعد الفنية التي تُشكّل الأساس لكل مرحلة من هذه المراحل التي يقوم عليها البناء<sup>91</sup>.

### 1) رقابة مدى مطابقة المباني للقيود الواردة عليها:

إن رقابة مدى مطابقة المباني للقيود المفروضة عليها يجب أن تشمل كل من الأحكام المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير، وكذا القيود المنصوص عليها في القوانين الأخرى ذات الصلة بأشغال البناء. وسنسعى إلى دراسة هذا الموضوع من خلال ما يلي:

#### - القيود الواردة في لقانون التهيئة و التعمير :

من بين القيود التي نصّ عليها القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدّل والمتمم، نجد اشتراط عدم تجاوز ارتفاع البنايات في المناطق المعمّرة لمتوسط ارتفاع البنايات المجاورة. أما في المناطق غير المعمّرة، فيُشترط أن يكون ارتفاع البناء منسجماً مع المحيط العام. كما يُلزم القانون بأن يستفيد كل بناء مخصّص للسكن من مصدر للمياه الصالحة للشرب، وأن يكون مجهزاً بجهازاً لصرف المياه يمنع تسربها أو تدفقها على سطح الأرض<sup>92</sup>.

أما فيما يتعلق بالمنشآت والبنايات المخصصة للاستعمال المهني أو الصناعي، فيُشترط أن يتم تصميمها بطريقة تضمن التخلص من النفايات الملوّثة وكافة العناصر الضارة بطريقة لا تُلحق أي ضرر بعناصر البيئة<sup>93</sup>. كما يجب أن يتم تنظيم استغلال المحاجر ومواقع التفريغ بما يضمن إمكانية إعادة استعمال الأراضي بعد انتهاء فترة الاستغلال، مع الحرص على استرجاع نظافة الموقع ومظهره الطبيعي<sup>94</sup>.

كما تضمّن هذا القانون جملة من القيود التي تُفرض على أعمال البناء، خاصةً إذا أُنجزت على مستوى الساحل أو في المناطق ذات الخصائص الطبيعية والثقافية. إذ يُشترط أن يُحافظ التوسع العمراني في المناطق الساحلية على المساحات الطبيعية، وأن يُبرز قيمة المواقع والمناظر التي تُشكّل جزءاً من التراث الوطني الطبيعي، الثقافي، والتاريخي، بالإضافة إلى البيئات الضرورية للحفاظ على التوازنات البيولوجية، ويُمنع منعاً باتاً إقامة أي بناء على

د. اشرف توفيق شمس الدين ، شرح قانون توجيه و تنظيم اعمال البناء ، دون دار الطبع ، 1996، 91

- الجريدة الرسمية ، العدد 52 لسنة 1990 92

- الجريدة الرسمية ، العدد 52 لسنة 1990 93

- الجريدة الرسمية ، العدد 52 لسنة 1990 94

قطعة أرض تقع ضمن شريط ساحلي بعرض مائة متر، يُقاس أفقيًا انطلاقًا من النقطة الأعلى لمستوى المياه<sup>95</sup>.

أما في ما يتعلق بالمناطق التي تتميز بخصائص طبيعية خلّابة، أو تاريخية وثقافية، أو تلك التي تستمدّ خصوصيتها من موقعها الجغرافي أو مناخها أو خصائصها الجيولوجية، كالمناطق التي تحتوي على مياه معدنية أو استحمامية، فيُفرض احترام التزامات خاصة عند استخدام الأراضي داخلها، لا سيما في ما يتعلق بالبناء، والهندسة المعمارية، وأساليب التسييج، وتهيئة المحيط العام<sup>96</sup>.

أما فيما يتعلق بالأراضي الفلاحية، فيجب أن تقتصر حقوق البناء على الأراضي ذات المردودية العالية أو الجيدة، وذلك فقط لإنجاز البنايات الحيوية الضرورية للاستغاليات الفلاحية، أو البنايات ذات المنفعة العمومية. ويُشترط، في جميع الحالات، أن تدرج هذه الأشغال ضمن مخطط شغل الأراضي، وفي حال غياب هذا المخطط، يمكن، بعد استشارة الوزير المكلف بالفلاحة، منح الترخيص لإنجاز البنايات والمنشآت اللازمة لأشغال الري، والاستغلال الفلاحي، أو تلك ذات المصلحة الوطنية، أو الضرورية لتجهيزات الجماعة. كما يمكن أيضًا الترخيص بإجراء تعديلات على البنايات الجديدة في هذا الإطار<sup>97</sup>.

#### - القيود الواردة في القوانين الأخرى :

و من بين القوانين التي تضمنت قيودا ترد على اعمال البناء ، نأخذ على سبيل المثال ما يلي :

▪ **القانون رقم 02\02 المتعلق بحماية الساحل و تثمينه :** بهدف حماية الساحل و تثمينه بما يتماشى مع طبيعته الأصلية، تضمّن القانون رقم 02/02 المتعلق بحماية الساحل و تثمينه، مجموعة من القيود المفروضة على أعمال البناء<sup>98</sup> (1) و من بين هذه القيود، التأكيد على ضرورة استعمال الأراضي الساحلية واستغلالها بطريقة تضمن حماية الفضاءات<sup>99</sup> (2) البرية والبحرية ذات الطابع الفريد أو التي تكتسي أهمية في الحفاظ على التوازنات الطبيعية، ويشمل ذلك على وجه الخصوص: الشواطئ الصخرية ذات القيمة الإيكولوجية، الكثبان الرملية، شواطئ الاستحمام، الغابات، وكافة المواقع التي تكتسي أهمية إيكولوجية أو قيمة علمية.

ورغم هذه القيود، فقد أجاز المشرّع إمكانية إقامة منشآت أو بنايات خفيفة وضرورية، بشرط أن تكون مخصّصة لتسيير هذه الفضاءات وضمن استغلالها في إطار يحترم البيئة.

- الجريدة الرسمية ، العدد 52 لسنة 1990<sup>95</sup>

- الجريدة الرسمية ، العدد 52 لسنة 1990<sup>96</sup>

- الجريدة الرسمية ، العدد 52 لسنة 1990<sup>97</sup>

تأتي هذه القيود تجسيدا لما تضمنه " المخطط التوجيهي لتهيئة السواحل " الذي يترجم بالنسبة للمناطق الساحلية للبلاد الترتيبات خاصة بالمحافظة على الفضاءات الهشة و المستهدفة و تثمينها<sup>98</sup>

- الجريدة الرسمية، العدد 10 لسنة 2002<sup>99</sup>

كما ينصّ القانون رقم 02/02 المتعلق بحماية وتثمين الساحل، على منع التوسع الطولي للمحيط العمراني للمجمعات السكنية الواقعة على الشريط الساحلي، إذا تجاوز هذا التوسع مسافة ثلاثة كيلومترات انطلاقاً من الساحل. وتشمل هذه المسافة كلاً من النسيج العمراني القائم والبناءات الجديدة، كما يمنع القانون أيضاً أي توسع عمراني في حال وجود مجمعين سكنيين متجاورين على الشريط الساحلي، إذا كانت المسافة الفاصلة بينهما تقل عن خمسة كيلومترات، وذلك بهدف الحفاظ على الفضاءات الطبيعية المفتوحة ومنع التمدد العمراني العشوائي على حساب البيئة الساحلية<sup>100</sup>.

كما يُشترط أن تتوفر المجمعات السكنية الواقعة في المناطق الساحلية، والتي يزيد عدد سكانها عن مائة ألف نسمة، على مرافق لتصفية المياه القذرة، وذلك بهدف حماية البيئة البحرية والحد من التلوث. أما بالنسبة للمجمعات السكنية التي يقل عدد سكانها عن مائة ألف نسمة، فيجب أن تتوفر هذه المجمعات على أنظمة وتقنيات فعّالة لتصفية المياه القذرة، لضمان عدم تأثيرها على جودة المياه الساحلية وحماية الموارد المائية<sup>101</sup>.

- القانون رقم 10\03 المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة : كما تجسدت هذه القيود من خلال وسيلة أخرى هامة في حماية البيئة من مخاطر التوسع العمراني، وهي "الترخيص المسبق". فقد أكد المشرّع على ضرورة خضوع المنشآت المصنفة حسب أهميتها، وحسب الأخطار أو الأضرار التي قد تنجم عن استغلالها، للحصول على ترخيص مسبق من الوزير المكلف بالبيئة والوزير المعني، وذلك عندما تكون هذه الرخصة منصوصاً عليها في التشريعات المعمول بها. ويهدف هذا الإجراء إلى ضمان دراسة الآثار البيئية المحتملة قبل تنفيذ المشاريع، وبالتالي حماية البيئة من المخاطر التي قد تترتب على التوسع العمراني غير المدروس<sup>102</sup>، كما قيدت القوانين بناء المؤسسات الصناعية والتجارية والحرفية والزراعية بضرورة الالتزام بمقتضيات حماية البيئة، وذلك لتفادي إحداث التلوث الجوي والحد منه. ويشمل ذلك فرض ضوابط مشددة على هذه المشاريع لضمان عدم تأثيرها السلبي على جودة الهواء والبيئة المحيطة، بما يساهم في حماية الصحة العامة والحفاظ على الموارد البيئية. وبهدف حماية الأرض وباطنها من مختلف أشكال التدهور والتلوث، نصّ المشرّع على ضرورة تخصيص الأراضي لاستعمالات تتوافق مع طبيعتها الأصلية. وفي حال تخصيص هذه الأراضي وتجهيتها لأغراض عمرانية، يجب أن يتم ذلك وفقاً لمستندات التهيئة العمران، وبما يراعي مقتضيات حماية البيئة. ويهدف هذا الإجراء إلى تحقيق

-الجريدة الرسمية ، المرجع نفسه 100

-الجريدة الرسمية ، المرجع نفسه 101

-الجريدة الرسمية ، العدد 43 لسنة 2003 102

توازن بين التنمية العمرانية والحفاظ على الموارد الطبيعية، وضمان الاستغلال العقلاني والمستدام للأراضي<sup>103</sup>.

- القانون رقم 20\04 المتعلق بالوقاية من الاخطار الكبرى و تسيير الكوارث في اطار التنمية المستدامة : لقد نصّ المشرّع، بموجب هذا القانون، على منع تامٍ لأشغال البناء في المناطق المعرضة للمخاطر الطبيعية، لاسيما في مناطق الصدع الزلزالي، أو المناطق ذات الخطر الجيولوجي، أو تلك المعرضة للفيضانات ومجري الأودية، أو الواقعة أسفل السدود، كما يشمل هذا المنع المساحات المخصّصة لحماية المناطق والوحدات الصناعية ذات الخطورة، وكذا الأراضي التي تمر بها أو تمتد عبرها قنوات المحروقات أو المياه أو شبكات جلب الطاقة، بالنظر إلى ما قد ينجر عن إتلافها أو انقطاعها من أخطار جسيمة، ولا يُسمح بإعادة بناء أي منشأة أو بناية أساسية تهدمت كليًا أو جزئيًا بفعل زلزال أو خطر جيولوجي، إلا بعد إجراء مراقبة تقنية صارمة، تهدف إلى التأكد من أن الأسباب التي أدت إلى الانهيار قد تم التكفل بها<sup>104</sup> ومعالجتها بشكل فعلي، ضمانًا لسلامة الأرواح والممتلكات.

أما فيما يتعلق بالأحكام الخاصة بالوقاية من الفيضانات، فقد ألزم المشرّع الجزائري، تحت طائلة البطلان، بضرورة تضمين رخص البناء جميع الأشغال وأعمال التهيئة المقررة للتقليل من خطر المياه، وذلك حمايةً لسلامة الأشخاص والممتلكات. وينطبق هذا الشرط بشكل خاص على أشغال البناء المنجزة في المناطق المصرّح بقابليتها للتعرض للفيضانات، حيث تُعد هذه الإجراءات الوقائية جزءًا لا يتجزأ من شروط منح الرخصة، وتُفرض لضمان تنفيذ المشاريع في إطار احترام معايير السلامة البيئية والاجتماعية، و بالنسبة للتجمعات البشرية الكبيرة، فقد أكد المشرّع على ضرورة تحديد كافة تدابير الوقاية الواجب تطبيقها على المؤسسات التي تستقبل أعدادًا كبيرة من الزوار، على غرار الملاعب، محطات النقل البري، وغيرها من الفضاءات العامة التي تستوجب تدابير خاصة للوقاية. ويهدف هذا الإجراء إلى ضمان سلامة مرتادي هذه الأماكن، والتقليل من المخاطر المحتملة المرتبطة بالاحتفاظ، أو الحوادث، أو الكوارث الطبيعية والطارئة، في إطار مقاربة استباقية لحماية الأرواح والممتلكات<sup>105</sup>.

## 2) رقابة مدى مراعاة الأصول الفنية في التصميم و التنفيذ و الاشراف على التنفيذ :

أ. رقابة مدى مراعاة الأصول الفنية في التصميم: يُعدّ التصميم جزءًا جوهريًا من عمل المهندس المعماري، حيث تتمثل مهمته في إعداد المخططات الهندسية للمبنى

- لجريدة الرسمية، المرجع نفسه 103

- الجريدة الرسمية، العدد 84 لسنة 2004 104

الجريدة الرسمية، العدد 84 لسنة 2004 105

المراد تشييده. كما يتولى إعداد المقاسات التي تُعتمد لتنفيذ الأعمال<sup>106</sup>، سواء كانت هذه المقاسات وصفية، كمية، أو تقديرية. ومن الضروري أن يكون المهندس المعماري على دراية تامة بهذه المقاسات، وأن يلتزم بها بدقة، وإلا اعتُبر مخطئاً في أداء مهمته ، و عند قيام المهندس المعماري بوضع التصميم، يتوجب عليه أن يراعي الغرض الذي أنشئ من أجله المبنى، إذ يُعدّ إغفال هذا الجانب من أبرز الأخطاء التصميمية. ويقع الخطأ عندما يتجاهل المهندس الهدف الذي حدده صاحب العمل بوضوح، والذي يُبنى عليه إصدار الترخيص اللازم للبناء. ويتعيّن على المهندس المعماري، عند إعداد تصميم المبنى، أن يراعي توفير عناصر الراحة وسهولة الاستخدام بما يتناسب مع الغرض المحدد من البناء، وإلا اعتُبر مخطئاً في أداء مهمته. ومن صور الخطأ في هذا السياق، على سبيل المثال، تصميم سلالمة يصعب ارتقاؤها أو لا تسمح بصعود أو إنزال الأثاث بشكل مريح، ما يُخلّ بوظيفة المسكن الأساسية<sup>107</sup>.

كما تشمل الأخطاء التصميمية الجوهرية العيوب في أنظمة العزل الصوتي، أو تكييف الهواء، أو التهوية، بالإضافة إلى سوء توزيع المرافق العامة، مثل تحديد أماكن دخول مياه الشرب أو تصريف مياه الصرف الصحي بطريقة تؤثر سلباً على استقرار الأساسات، كأن تمر هذه الأنابيب بالقرب من نقاط ارتكاز<sup>108</sup> البناء مما يُعرض متانته للخطر ، ومن الالتزامات الأساسية التي تقع على عاتق المهندس المعماري كذلك، إجراء دراسة تربة بواسطة مختصين في هندسة التربة، لتحديد طبيعتها البيولوجية، ومدى قدرتها على تحمّل الأساسات، ومدى رخاوة طبقاتها<sup>109</sup>. ويُعدّ الامتناع عن إجراء هذه الدراسات أو تجاهل نتائجها من الأخطاء الجسيمة في التصميم، ما يُرتب مسؤولية المهندس المعماري، سواء من الناحية الجنائية أو المدنية<sup>110</sup>.

وفي الختام، يجدر التذكير بأن المشرع الجزائري، بموجب المادة 55 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، شدّد على ضرورة إشراك المهندس في الهندسة المدنية إلى جانب المهندس المعماري عند إعداد مشاريع البناء. وتشتمل هذه المشاريع على مخططات تحدد موقع المشروع وتنظيمه وحجمه، بالإضافة إلى نوع الواجهات، ومواد البناء، والألوان المختارة التي تعكس الطابع المحلي والحضاري للمجتمع الجزائري.

- د . محمد شكري سرور ، مسؤولية مهندسي و مقاولي البناء و المنشآت الثابتة الأخرى ، دار الفكر العربي ، القاهرة ، الطبعة الأولى ، 1985 <sup>106</sup>

- مجاجي منصور ، المرجع السابق ص 162 <sup>107</sup>

- د. اشرف توفيق شمس الدين ، المرجع السابق ، ص 66. <sup>108</sup>

- مجاجي منصور ، المرجع السابق، ص 163 <sup>109</sup>

- د. محمد شكري سرور ، المرجع السابق ، ص 59 <sup>110</sup>

ب. رقابة مدى مراعاة الأصول الفنية في التنفيذ : تنفيذ أعمال البناء هو مهمة تُسند إلى المقاول، ويقصد به تحويل الرسومات والتصاميم الهندسية من المخططات النظرية إلى واقع ملموس على أرض المشروع. يتم ذلك من خلال مزج المواد الإنشائية المختلفة وفق نسب دقيقة ومعتمدة لا يُسمح بالإخلال بها، ثم الشروع في أعمال الأساسات، يليها تنفيذ الأعمدة والمحاور الأساسية، وذلك طبقاً لما تم تحديده مسبقاً في التصميم المعماري الذي أعده المهندس المختص ، ويُشترط على المقاول عدم البدء في أي مرحلة من مراحل التنفيذ إلا بعد الانتهاء التام من المرحلة السابقة، والتأكد من سلامتها وصلاحياتها<sup>111</sup> وفقاً للمواصفات الفنية المعتمدة.

### ج. رقابة مدى مراعاة الأصول الفنية في الإشراف على التنفيذ :

غالباً ما يُسند إلى المهندس المصمم مهمة الإشراف على تنفيذ الأعمال، وتندرج تحت هذه المهمة وظيفتان أساسيتان: إدارة الأعمال من الناحية الفنية والتنظيمية، بما يشمل متابعة سير العمل والتنسيق بين مختلف الأطراف المشاركة في المشروع من جهة ، و رقابة على جودة التنفيذ و ذلك لضمان مطابقة الاعمال للمخططات و المواصفات الفنية المعتمدة من جهة أخرى .<sup>112</sup>

يتبين مما سبق أن رقابة أعمال البناء لا تقتصر على مجرد إصدار رخصة البناء، بل تتعدى ذلك لتشمل مراقبة تنفيذ الرخصة على أرض الواقع. إذ يجب التأكد من مدى التزام صاحب الرخصة بكافة الشروط والضوابط التي تفرضها رخصة البناء، وتتجلى هذه الرقابة من خلال التحقق من مطابقة الأعمال المنجزة للقيود والضوابط القانونية، سواء تلك المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير أو في القوانين الأخرى ذات الصلة. كما تشمل الرقابة أيضاً مدى احترام القواعد الفنية والهندسية خلال مراحل التصميم، التنفيذ، والإشراف على التنفيذ

وبالتالي، فإن الرقابة على البناء تمثل عملية مستمرة تهدف إلى ضمان سلامة المشروع ومطابقته للمعايير القانونية والفنية المعتمدة.

### الفرع الثاني: الرقابة على تنفيذ اعمال البناء:

يُلزم المشرع بأن يتم تنفيذ الأشغال الواردة في الترخيص وفقاً للقواعد القانونية المعتمدة في مجال التعمير والبناء، ولهذا الغرض فرض ضرورة مراقبة سير الأشغال، سواء خلال مرحلة البناء أو بعد الانتهاء منها.

- د. اشرف توفيق شمس الدين ، المرجع نفسه ، ص 68 69 111  
-مجاجي منصور ، المرجع السابق ، ص 164 112

**أولاً : متابعة الأشغال اثناء التشييد :**

سعيًا من المشرّع إلى ضمان التقيد الصارم بمضمون رخصة البناء أثناء مرحلة تنفيذ الأشغال، وتفاديًا لوقوع مخالفات من شأنها المساس بالنظام العمراني، خاصة تلك التي يتعذر تصحيحها بعد إتمام البناء، فقد نصّ على جملة من الآليات الرقابية التي تمارسها السلطات المحلية. وفي هذا الإطار، خوّل المشرّع لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي صلاحية القيام بزيارات ميدانية لمواقع الأشغال، وذلك لمعاينة مدى مطابقتها لما هو منصوص عليه في رخصة البناء، ومدى احترامها للقواعد القانونية والتنظيمية المعمول بها في مجال التعمير. كما أتاح لهما إمكانية التدخل الإداري لإيقاف الأشغال المخالفة متى ثبت خرق أحكام الترخيص أو خرق الضوابط القانونية، وذلك في إطار ما يسمى بالضبط الإداري الوقائي، الذي يشكل أحد أدوات الرقابة المسبقة في ميدان التعمير.<sup>113</sup>

**1. حق زيارة الأشغال :**

في إطار تعزيز الرقابة الميدانية على ورشات البناء وضمان احترام مقتضيات القانونية المنظمة لعمليات التعمير، خول القانون رقم 90-29<sup>114</sup> المتعلق بالتهيئة والتعمير، لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي، إضافة إلى أعوان مصالح التعمير، صلاحيات واسعة تُمكنهم من تتبع سير الأشغال والوقوف على مدى مطابقتها للتراخيص الممنوحة. ويشمل هذا الحق إمكانية زيارة البنايات أثناء مرحلة الإنجاز، والقيام بالتحقيقات اللازمة التي تفرضها طبيعة كل حالة على حدة. كما يجيز لهم القانون دخول مواقع الأشغال بغرض المعاينة وتحرير المحاضر المتعلقة بالمخالفات التي قد يتم رصدها. وتجدر الإشارة إلى أن ممارسة هذا الحق تعتبر إلزامية ولا يجوز لأي جهة أو شخص، بمن فيهم صاحب المشروع أو المقاول، الاعتراض على هذه الزيارات، تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها قانونًا. وتُعد هذه الآلية من بين أبرز أدوات الضبط الإداري المسبق، التي تهدف إلى الوقاية من التجاوزات وضمان حسن تطبيق قواعد التهيئة العمرانية .

**2. إيقاف الأشغال :**

لقد نصت المادة 76 من القانون رقم 90-29 على أنه: " في حالة إنجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية و التنظيمية السارية المفعول في هذا المجال يمكن للسلطة الإدارية أن ترفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال طبقا

- يحيوي كريمة مصطفى دليلة ، رخصة البناء كالية لحماية البيئة في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون العام الداخلي ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، 2013-2014 ، ص 39 <sup>113</sup>

انظر المادة 73 من قانون 90-29 مرجع سابق . <sup>114</sup>

لإجراءات القضاء الاستعجالي التي تنص على الأمر 66-154 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966 المشار إليه أعلاه .

"يتضح من خلال النصوص السابقة أن الإدارة لم تكن تملك في الأصل صلاحية إصدار قرار بوقف الأشغال المخالفة بصفة مباشرة، حيث كان يتعين عليها اللجوء إلى القضاء المختص لطلب اتخاذ هذا الإجراء. غير أن هذا القيد تم تجاوزه بموجب المادة 59 من المرسوم التشريعي رقم 07-94، المعدل والمتمم، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، والتي منحت للإدارة صلاحية إيقاف الأشغال المخالفة بصفة مؤقتة عن طريق إجراء إداري، دون الحاجة إلى انتظار حكم قضائي. ويُعد هذا التعديل تحوُّلاً نوعياً في سياسة الضبط العمراني، حيث يُمكن الإدارة من التدخل الفوري لإيقاف الخروقات قبل تفاقمها، في انتظار أن تبت الجهات المختصة نهائياً في وضعية الأشغال ومدى قانونيتها. ويعكس هذا التغيير رغبة المشرِّع في إضفاء فعالية أكبر على آليات الرقابة الميدانية ومنح السلطات المحلية أدوات قانونية أكثر سرعة ونجاعة للتدخل.

### ثانيا : الرقابة عند انتهاء الاشغال :

عند الانتهاء من تنفيذ الأشغال المتعلقة بالبناء، يكون على الشخص الذي تم منحه الترخيص أن يُبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي بإتمام عملية البناء. يتم ذلك بهدف التقدم للحصول على شهادة المطابقة، التي تُمنح له بعد إجراء الفحص اللازم من قبل الجهة المختصة. تهدف هذه الشهادة إلى التأكد من أن الأشغال تمت وفقاً للرخصة الممنوحة، مع الالتزام بكافة القواعد القانونية والتنظيمية المعتمدة في مجال التعمير والبناء.

### 1. التصريح بانتهاء الاشغال :

يتعين على المستفيد من رخصة البناء أن يودع تصريحاً في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص في مكان إقامة البناء، وذلك في غضون مهلة لا تتجاوز 30 يوماً من تاريخ انتهاء الأشغال. يشهد هذا التصريح على إتمام الأشغال بنجاح، وتُرسل نسخة من التصريح إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وذلك للقيام بإجراء عملية مطابقة الأشغال المنجزة مع الأحكام<sup>115</sup> والشروط الواردة في رخصة البناء الممنوحة .

### 2. معاينة المخالفة:

بخصوص قانون التهيئة والتعمير فإن الأعوان المؤهلين لمعاينة المخالفات نصت عليه المادة 76 مكرر " علاوة على ضباط و أعوان الشرطة القضائية الذين خولهم المرسوم التشريعي 07-94 صفة الضبطة القضائية للبحث و معاينة مخالفات التعمير " فقد أضاف قانون 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير آل من مفتشي التعمير و أعوان أما أضافت المادة البلدية

-انظر المادة 56 من قانون 29-90 مرجع السابق .<sup>115</sup>

المكلفون بالتعمير، موظفي إدارة التعمير و الهندسة المعمارية<sup>116</sup> من المرسوم التشريعي رقم 94-07 مفتشو التعمير و المهندسون المعماريون، المهندسون و المتصرفون الإداريون والتقنيون السامون، مصالح الهندسة المعمارية و التعمير على مستوى الولاية، أما خولت المادة 76 مكرر للأعوان الاستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة ممارسة مهامهم، من جهة أخرى أشار إلى ذلك قانون 08-15 المتعلق بتحديد قواعد تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها .

فيما يتعلق بالأعوان المؤهلين لإثبات المخالفة في ميدان التعمير، وبحسب نص المادة 76 مكرر من القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون 90-29، فإن الفئات المؤهلة للقيام بهذا الدور تشمل مفتشي التعمير، أعوان البلدية المكلفين بشؤون التعمير، بالإضافة إلى موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية. وتتمثل مهمة هؤلاء الأعوان في معاينة المخالفات المتعلقة بالتعمير وإثباتها، وذلك وفقاً للإجراءات القانونية المعتمدة .

عند ثبوت المخالفة، ووفقاً لما نصت عليه المادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 04-05، في حال تنفيذ بناء دون رخصة، يُلزم العون المؤهل قانوناً بتحرير محضر إثبات المخالفة، وإرساله إلى كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختص، وذلك في أجل لا يتعدى 72 ساعة من تاريخ المعاينة. كما أكدت المادة 65 من القانون رقم 08-15 على هذه الإجراءات، حيث تنص على أنه يتم تحرير محضر للمخالفة يتضمن تفاصيل الوقائع التي لاحظها العون المؤهل قانوناً، بالإضافة إلى التصريحات التي تم تلقيها خلال المعاينة .

في حال ثبوت المخالفة، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قراراً بهدم البناء خلال مهلة لا تتجاوز 8 أيام ابتداءً من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة. وإذا انقضت هذه المهلة دون اتخاذ القرار، أو في حال تقاعس رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني عن إصدار القرار، يقوم الوالي المختص بإصدار قرار بهدم البناء في مهلة لا تتجاوز 30 يوماً. ويتم تنفيذ أشغال الهدم بواسطة مصالح البلدية، على أن يتحمل المخالف تكاليف الهدم بالكامل.

إذن، نستخلص مما سبق أن قرار الهدم يُعتبر قراراً إدارياً يصدر بالإرادة المنفردة للإدارة، استناداً إلى محاضر المخالفات التي تم تحديدها قانوناً. وتتمثل المخالفات في عدم الحصول على رخصة البناء أو في عدم مطابقة البناء المنجز للمواصفات القانونية المعتمدة. كما نصت المادة 76 مكرر، الفقرة 3 من قانون 04-05 على أنه في حالة المخالفة، يُترتب إما تصحيح البناء ليصبح مطابقاً أو اتخاذ قرار بهدمه، وذلك حسب الحالة.<sup>117</sup>

- حوحو رمزي، المرجع السابق، ص 226<sup>116</sup>  
- حوحو رمزي، المرجع السابق، ص 227.<sup>117</sup>

في حالة المخالفة التي تتعلق بعدم مطابقة البناء للرخصة الممنوحة، يُلزم العون المؤهل بتحرير محضر للمخالفة، ثم يُرسل إلى الجهة القضائية المختصة. كما يتم إرسال نسخة من المحضر إلى كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المعني في غضون مهلة لا تتعدى 72 ساعة. بناءً على ذلك، تقرر الجهة القضائية إما إجراء المطابقة اللازمة للبناء أو اتخاذ قرار بهدمه جزئياً أو كلياً. في حال امتثال المخالف، تُنفذ الأشغال المقررة من قبل البلدية على نفقة المخالف.

و بالنسبة للعقوبات المقررة في حلة البناء بدون رخصة فقد تضمنها القانون رقم 08-15 عندما قرر بان جزاء البناء بدون رخصة يعاقب عليه بغرامة من 50.000 دج الى 100.000. 118

أما فيما يتعلق بالبناء غير المطابق لرخصة البناء، فإن الشخص المخالف يُعرض نفسه لعقوبة مالية، تم النص عليها في المادة 81 من القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير. حيث تنص هذه المادة صراحة على أنه: 'يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج) كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناء في الأجل المحدد! وتُعد هذه الغرامة وسيلة ردعية تهدف إلى إلزام المعنيين بضرورة التقيد التام بمضامين الرخصة، والحرص على تصحيح وضعية البناءات المخالفة ضمن الأجال القانونية المحددة.

### 3. شهادة المطابقة :

يُطلب من المستفيد من رخصة البناء الحصول على شهادة المطابقة للأشغال المنجزة، للتأكد من توافقها مع مضامين رخصة البناء. ووفقاً لأحكام القانون رقم 90-29 المتعلق بالتعمير، تنص المادة 56 على ما يلي: "ي جب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة".

تُعد شهادة المطابقة وسيلة رقابية أساسية تضمن احترام القوانين التنظيمية المتعلقة بالبناء، حيث تُعرّف، وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 91-176، بأنها الوثيقة التي تُثبت إنجاز الأشغال وفق التصاميم المصادق عليها، وطبقاً للشروط والأحكام المحددة في رخصة البناء. كما تُحوّل هذه الشهادة، بحسب نوع البناء، الترخيص باستغلال الأمكنة أو استعمالها للسكن.

119

وفي ذات السياق، نص القانون رقم 08-15، المتعلق بقواعد إتمام إنجاز البناءات وتحقيق مطابقتها، على مجموعة من الالتزامات القانونية. فقد أكدت المادة 07 منه على أن: " إتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيّدة وتحقيق مطابقتها يُعد إلزامياً، ويُفرض على جميع

-انظر المادة 79 من قانون رقم 08-15، مرجع السابق . 118

انظر المواد 54-60 من المرسوم التنفيذي 91-176 119

المالكين وأصحاب المشاريع، وكذا كل المتدخلين المؤهلين، اتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض "120

أما المادة 09 من نفس القانون، فقد أوضحت أن : " تحقيق مطابقة البناء يتم إثباته من خلال الحصول على شهادة المطابقة، التي تُسلم في إطار احترام أحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم، وكذا نصوصه التطبيقية ". وبالتالي، فإن شهادة المطابقة تُعتبر بمثابة آلية قانونية تهدف إلى إحكام الرقابة على الأشغال المنجزة، وضمان توافقها مع المعايير العمرانية والتقنية المعتمدة، بما يعزز من شفافية وفعالية تدبير المجال العمراني.

### المطلب الثاني : الحد من البناء غير المشروع

يُعدّ البناء مشروعاً متى تم احترام الشروط والإجراءات التي تفرضها القوانين والأنظمة ذات الصلة بمجال البناء والتعمير، بحيث يشكل التقيد بهذه القواعد ضماناً لشرعية الأشغال المنجزة ومطابقتها للمعايير التنظيمية والعمرانية المعتمدة. وفي المقابل، فإن الإخلال بهذه الضوابط يُرتب وصف البناء غير المشروع، والذي لا يخرج عن أحد الشكلين التاليين: إما بناء يتم دون الحصول على رخصة، أو بناء يتم خارج نطاق ما تسمح به الرخصة المسلمة، وهو ما سيتم تناوله في (الفرع الأول). وقد ساهمت عدة عوامل قانونية، اجتماعية، واقتصادية في تفشي هذه الظاهرة بشكل لافت في مختلف أنحاء الوطن، وهو ما سيتم تحليله في (الفرع الثاني). وفي ظل هذه الإشكالات، سعى المشرع جاهداً إلى وضع آليات قانونية وإجرائية للحد من البناء غير المشروع، سواء عبر التدخلات التشريعية أو من خلال وضع تدابير عملية للتصدي لأسبابه، وهو ما سيتم التطرق إليه في (الفرع الثالث).

### الفرع الأول : اشكال البناء غير المشروع :

على الرغم من الانتشار الواسع للبناء غير القانوني في عدة مناطق من الوطن، فإنه يتخذ في العادة أحد شكلين: إما بناء يتم دون الحصول على رخصة (أولاً)، أو بناء يتجاوز الشروط المحددة في الرخصة الممنوحة (ثانياً).

### أولاً : البناء بدون رخصة :

عند الرجوع إلى رخصة البناء، يمكن تصنيفها إلى نوعين رئيسيين :

**1) رخصة بناء عادية :** هي وثيقة قانونية تُصدر في شكل قرار إداري فردي عن السلطة المختصة، وتُمنح بناءً على طلب يُقدمه المعني بالأمر، بعد استيفائه للشروط والإجراءات المنصوص عليها في القانون. وتُعدّ هذه الرخصة الشكل الأكثر شيوعاً في الواقع العملي، إذ تُعتمد في الغالب لتحويل الأفراد أو المؤسسات الحق في مباشرة

- قانون رقم 15-08 المؤرخ في 20 جويلية، 2008 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44 صادر في 03/08/2008. 120

أشغال البناء، وفقاً للضوابط الفنية والمعمارية المحددة سلفاً في قوانين التعمير والتنظيم العمراني. وتتميز هذه الرخصة بأنها تصدر بصفة مستقلة دون الحاجة إلى إجراءات معقدة أو قرارات متعددة، ما يجعلها الإطار العادي والمألوف لمنح الإذن بالبناء.<sup>121</sup>

(2) رخصة البناء الاستثنائية: تشير إلى الحالات التي لا يُكتفى فيها بالحصول على الرخصة العادية، بل يُشترط فيها، بموجب القانون، الحصول المسبق على ترخيص خاص صادر عن جهة إدارية محددة قانوناً، وذلك قبل إصدار رخصة البناء العادية. ويُفرض هذا النوع من التراخيص في مناطق معينة تعتبر ذات حساسية خاصة أو أهمية استراتيجية، وقد وضعها المشرع تحت إشراف مباشر أو وصاية وزارة أو هيئة معينة. ويعود هذا التنظيم الخاص إما لأسباب تتعلق بالتخطيط العمراني، أو لأهمية تلك المناطق في التنمية الوطنية، أو لاحتوائها على معالم أثرية أو بيئية تستوجب حماية خاصة. ومن بين هذه الأسباب نذكر على سبيل المثال<sup>122</sup>:

#### ➤ في المجال السياحي :

صدر القانون رقم 02-02 المؤرخ في 2 ماي 2002 والمتعلق بحماية الساحل وتنميته، ليضع إطاراً قانونياً صارماً يقيد عمليات البناء في المناطق المصنفة كمناطق سياحية، بهدف تحقيق التوازن البيئي والحفاظ على الطابع الطبيعي للساحل. وقد أقر هذا القانون مجموعة من القيود الخاصة، سواء من حيث نوعية النشاطات المسموح بها داخل هذه المناطق، أو من حيث شروط البناء وكيفية ممارسته، بما يتماشى مع متطلبات الحماية البيئية.

وتعزيزاً لهذا التوجه، تم بتاريخ 17 فيفري 2003 إصدار قانونين إضافيين، هما القانون رقم 03-01 والقانون رقم 03-02 - حيث جاء القانون الأول (03-01) ليضع الأسس القانونية للتنمية السياحية المستدامة، من خلال التنصيص على المخطط التوجيهي للتنمية السياحية، الذي يُعد أداة أساسية لتوجيه الاستثمار السياحي وتنظيمه بما يحفظ الموارد الطبيعية والثقافية.<sup>123</sup>

- أما القانون الثاني (03-02)، فقد حدد القواعد العامة المتعلقة باستعمال واستغلال الشواطئ لأغراض سياحية، واضعاً بذلك قيوداً صارمة تُضمن في دفتر الشروط الذي يُلزم به كل شخص أو جهة تستغل جزءاً من الشاطئ أو تمارس نشاطاً معيناً داخله .

- يحيواوي كريمة ، المرجع السابق ، ص 44 <sup>121</sup>

- لقد وعي إسماعيل، البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء ، الدفعة السادسة عشر، سنة 2005 ، ص 1. <sup>122</sup>

- يحيواوي كريمة ، المرجع نفسه ، ص 45 <sup>123</sup>

وبذلك، شَكَت هذه النصوص القانونية منظومة متكاملة تهدف إلى حماية الساحل وتوجيه استغلاله نحو مسار يوازن بين التنمية الاقتصادية والحفاظ على البيئة.

نُسجِل في هذا السياق أن من أبرز النصوص القانونية ذات الصلة بمجال التهيئة والتعمير، القانون رقم 03-03، الذي يتناول تنظيم مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية<sup>124</sup> وقد تضمّن هذا القانون مجموعة من الأحكام الرامية إلى حماية هذه المناطق، من خلال وضع شروط صارمة تتعلق باستغلال الأراضي الكائنة ضمنها، ومنحها طابعًا خاصًا يُميزها عن باقي المناطق العمرانية.

فقد نصّ القانون على ضرورة الحصول على رأي مسبق إلزامي من الوزارة المكلفة بالسياحة قبل منح أي رخصة بناء داخل هذه المناطق، وذلك لضمان توافق المشاريع مع متطلبات التنمية السياحية المستدامة، وفي الحالات التي تحتوي فيها المناطق السياحية المصنفة على معالم أثرية أو مواقع ذات طابع ثقافي وتاريخي، يُشترط كذلك الحصول على رأي مسبق من الوزارة المكلفة بالثقافة، بما يضمن حماية التراث الثقافي من أي مساس أو استغلال غير مدروس. وبهذا، يشكل القانون 03-03 أداة تنظيمية هامة في ضبط التوسع العمراني داخل المناطق السياحية، وتحقيق توازن بين التنمية والتثمين المستدام للمواقع ذات القيمة البيئية والثقافية.

وفي إطار تنظيم النشاط العمراني داخل المناطق السياحية، جاء القانون رقم 01-99 المتعلق بالقواعد الخاصة بالفندقة،<sup>125</sup> ليرسّخ مبدأ الرقابة المسبقة على مشاريع البناء الخاصة بالمؤسسات الفندقية. حيث ألزمت المادة 46 منه وما يليها، كل من يرغب في بناء أو تعديل أو تهيئة أو تهديم مؤسسة فندقية، بالحصول على موافقة قبلية من مصالح وزارة السياحة، قبل الشروع في تنفيذ أي من هذه العمليات. كما أقرّ هذا القانون مبدأ الموافقة الضمنية، بحيث يُعتبر سكوت الإدارة بمثابة موافقة إذا انقضى أجل شهرين من تاريخ إيداع الطلب مرفقًا بالملف التقني<sup>126</sup> دون صدور رد رسمي. ويأتي هذا الإجراء في سياق متكامل مع باقي النصوص القانونية المنظمة لمجال التهيئة والتعمير في المناطق السياحية، ليكرّس آليات الحماية والتوجيه العمراني، ويضمن التوفيق بين متطلبات التنمية السياحية والمحافظة على المعالم البيئية والثقافية.

- قانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، المؤرخ في 17 فيفري، 2003 ج ر عدد 11، صادر في 19\02\2003<sup>124</sup>

- قانون رقم 01-99- المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، المؤرخ في 06 جانفي، 1999 ج ر عدد 02، سنة 1999<sup>125</sup>  
- لخدوعي اسماعيل، مرجع سابق، ص. 11<sup>126</sup>

➤ **في مجال الغابات:** نظرًا للدور المتزايد الذي تؤديه الغابة، وما توفره من فوائد متعددة ذات طابع اقتصادي، بيئي واجتماعي، فقد أولى المشرع الجزائري أهمية خاصة لحمايتها والمحافظة على توازنها، و في هذا الإطار جاء القانون رقم 12\84 المؤرخ في 23 جويلية 1984، و المتضمن النظام العام للغابات<sup>127</sup>، و الذي تم تعديله و تنميته بموجب القانون رقم 91-20 المؤرخ في 2 ديسمبر 1991، ليرسخ اطارا قانونيا لحماية الثروة الغابية و تنظيم استغلالها. و قد عرفت المادة 08 من هذا القانون الغابات بانها: " جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية على شكل تجمعات غابية في حالة عادية " و يقصد " بالتجمعات الغابية في حالة العادية " بانها كل مساحة تحتوي على: <sup>128</sup>

- مائة (100) شجرة في الهكتار الواحد، في حالة نضج، في المناطق الرطبة و شبه الجافة.
- ثلاثمائة (300) شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المناطق الرطبة و شبه رطبة.

وهكذا، فقد مدّ المشرع حمايته لتشمل جميع الأملاك الغابية الوطنية، حيث قيّد أي نشاط يمسّ بوضعية الأراضي الغابية، ولا سيما عمليات التعرية، التي لا يجوز القيام بها إلا بعد الحصول على رخصة مسبقة من الوزير المكلف بالغابات، وذلك بعد أخذ رأي الجماعات المحلية المعنية ومعينة ميدانية لوضعية الأماكن المعنية. وفي هذا الإطار، فإن البناء المسموح به داخل الفضاءات الغابية هو في الغالب ذلك المخصص لإقامة أعوان الغابات بهدف تمكينهم من التدخل السريع عند نشوب حرائق أو حدوث أخطار تهدد النظام البيئي، أو البناء الخاص بالمراكز المخصصة للدراسات والبحوث البيئية وما شابهها من منشآت ذات طابع وظيفي وخدمي، أما البناء لأغراض السكن الخاص، فإنه يُعتبر أمرًا مستبعدًا وغير مقبول ضمن التصور القانوني لحماية الغابات، وإن تمّ دون الحصول على الرخص القانونية المقررة، فإنه يُعد بناءً غير قانوني، يترتب عنه مخالفات وإجراءات ردية وفقًا للتشريع المعمول به. <sup>129</sup>

**في مساحات المحمدية :**

<sup>127</sup> -قانون رقم 84-12 مؤرخ في 23 رمضان عام 1404 الموافق 23 يونيو سنة 1984 يتضمن النظام العام للغابات .  
 - انظر المادة 9 من قانون رقم 84-12 المرجع نفسه . <sup>128</sup>  
 لقدوعي إسماعيل، مرجع سابق، ص. 11 <sup>129</sup>

كرس القانون رقم 91-24 المؤرخ في 6 ديسمبر 1991 ، و المتعلق بالأنشطة المنجمة و المعدل و المتمم بالقانون رقم 01-10 المؤرخ في 03 جويلية 2001<sup>130</sup>، الية قانونية يهدف الى حماية المناطق الحساسة من أي استغلال غير منضبط حيث منحت المادة 58 من هذا القانون للوالي المختص إقليميا صلاحية انشاء مساحات محمية حول المناطق العمرانية ، و الأراضي الزراعية ، و كذا المواقع التاريخية ، الجيولوجية ، الاثرية ، و مصادر المياه ، فضلا عن الأماكن المخصصة للعبادة و المقابر . ويُشترط أن يتم إحداث هذه المساحات بموجب قرار إداري صادر عن الوالي، لتُصبح فور صدوره محمية من جميع أشكال الاستغلال المنجمي أو غيره. كما اوجبت المادة 179 من نفس القانون ، ضرورة اخذ رأي مسبق من الوكالة الوطنية للجيولوجيا و المراقبة المنجمية قبل الشروع في أي نشاط على الأراضي الواقعة ضمن هذه المناطق<sup>131</sup> (2)، و ذلك في الاطار ضمان الرقابة الوقائية و الحفاظ على خصوصية هذه الفضاءات من أي مساس قد يترتب عن استغلال غير مدروس.

### ثانيا : تجاوز حدود الرخصة :

تُمنح رخصة البناء وفقاً لأدوات التعمير المعتمدة، مثل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي، حيث يحدد هذان المخططان حدود البناء بناءً على موقع كل قطعة أرضية، بما يتماشى مع المحيط العمراني المحيط بها و الخصائص الجيولوجية للأرض . وبناءً على ما ينص عليه المرسوم 91/176، المادة 46<sup>132</sup>، فإن رخصة البناء يجب أن تتضمن الالتزامات التي يجب على الباني الالتزام بها، بما في ذلك تهيئة الموقع و توفير الخدمات العامة أو الخاصة اللازمة وفقاً لما يتطلبه المشروع .

على ان يتجاوز حدود الرخصة في احدى الشكلين :

ا- الشكل الأول :

يتعلق الأمر بتجاوز الباني حدود الرخصة الممنوحة له من خلال تعليية البناء أو تغيير الواجهة أو التصميم بما يتعارض مع ما تم تقديمه في مخطط البناء المرفق مع ملف طلب الرخصة<sup>133</sup>.

ب- الشكل الثاني :

<sup>130</sup> قانون رقم 01-10 مؤرخ في 03/07/2001، المتعلق بالأنشطة المنجمية، ج ر عدد 35، صادر في 04/07/2001، معدل و متمم بأمر رقم 02-07، مؤرخ في 01\03\2007 ن ج ر عدد 16 ، صادر في 07\03\2007  
<sup>131</sup> الفاضل خمار- الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الثانية، دار هومة الجزائر الطبعة الثانية 2006 ص 157. انظر  
أذلك قرار رقم 4969 بتاريخ 23-02-1998 صادر عن الغرفة الإدارية ملخصة في مؤلف احمددي باشا عمر- الفضاء العقاري ، الطبعة السادسة ، دار هومة الجزائر 2006 ص 285  
<sup>132</sup> اظر المادة 46 من المرسوم التنفيذي 91\176 ، المرجع السابق  
<sup>133</sup> - يحيوي كريمة ، المرجع السابق ، ص 47

في حالة عدم احترام الباني للحدود والارتفاعات التي تم تحديدها بموجب الرخصة، فإن ذلك يُعد اعتداءً على ملكية مجاورة أو ممر أو طريق، مما يشكل مخالفة قانونية تتطلب اتخاذ الإجراءات اللازمة.<sup>134</sup>

بمقتضى المادة 56 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمعدل والمتمم، وضع المشرع الواجب على المالك أو صاحب المشروع بإعلام المجلس الشعبي البلدي فور الانتهاء من اشغال البناء، و ذلك من اجل الحصول على شهادة المطابقة. و يجب ان يتم هذا الاخطار خلال 30 يوما من تاريخ الانتهاء من الاشغال. و في عدم قيامه بذلك يعتبر قد تجاوز حدود رخصة البناء، مما يستدعي اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة<sup>135</sup>.

### الفرع الثاني : أسباب البناء غير المشروع :

يرجع البناء غير القانوني إلى عدة أسباب ساهمت في تفاقمه، خاصة في الجزائر التي لا تزال تعاني من هذه المشكلة حتى اليوم. حيث تعيش أغلب المدن الجزائرية في تشوه عمراني ملحوظ يؤثر سلبًا على البيئة. وتتعدد الأسباب التي أدت إلى تفشي هذه الظاهرة، والتي يمكن تلخيصها فيما يلي :

- مخالفة قوانين العمران والشروط التقنية للبناءات .
- إستعمال مواد مغشوشة وغير مطابقة للمواصفات وعدم التزام الشروط التقنية وهو ما أدى إلى إنهيار العديد من المباني
- ضعف وسائل الرقابة مما أدى إلى انتشار البناءات في الأراضي الفلاحية وبمحاذاة الأودية والجبال الصخرية، وما ينتج عن ذلك من تهديد حياة الأفراد كما حدث في كارثة باب الواد سنة 2001 كما يؤثر على تقليص الأراضي الفلاحية، واختفاء المناطق الخضراء
- مخالفة شروط تراخيص البناء والقيام بأعمال التوسيع التعلية بدون ترخيص
- غياب دور شرطة العمران والأعوان المكلفون برقابة البناءات غير المشروعة وتسجيل هذه المخالفات .
- عدم احترام الإدارة للقواعد المقررة في القانون لإفادة المالكين من مختلف التراخيص الإدارية المتعلقة بالعمران .
- غياب نظام خاص بتعويض المتضررين من الأنشطة العمرانية، فأحيانا لا يكفي الاعتماد على قواعد المسؤولية المدنية لتغطية حجم الأضرار الواقعة على الأفراد

<sup>134</sup> 1 لخدوعي إسماعيل، المرجع السابق، ص 13، 12

<sup>135</sup> - مجاجي منصور ، المرجع السابق ، ص 16

والممتلكات سواء بسبب القرارات العمرانية الفردية أو باقي الأعمال المادية الأخرى<sup>136</sup> (1).

### الفرع الثالث : الحلول القانونية للحد من البناء الغير المشروع :

لم يقف المشرع الجزائري مكتوف اليدين أمام انتشار ظاهرة البناء غير المشروع وتفاقمها، بل سعى إلى تصحيح النقائص المحتملة في النصوص القانونية القائمة. بالإضافة إلى ذلك، قام بإصدار قواعد قانونية جديدة تواكب التطورات المستمرة، بهدف حل المشكلة والحد من آثارها. وسنتناول هنا بعض هذه الإجراءات والتدابير القانونية التي أقرها المشرع في هذا الصدد .

#### 1. قوانين تسوية الوضعية :

في إطار الحلول التي وضعها المشرع الجزائري للقضاء على ظاهرة البناءات غير القانونية، صدرت عدة قوانين تهدف إلى تسوية وضعية هذه البناءات ومحاولة تكييفها مع قواعد التهيئة والتعمير، بهدف انقاذ ما يمكن إنقاذه ، تهدف هذه القوانين إلى منع الأشخاص من إقامة أي نوع من البناءات، سواء كان نوعها أو شكلها أو موقعها، دون الحصول على رخصة البناء التي تصدرها السلطة المختصة . ولا تمنح هذه الرخصة الا بعد تحقق السلطة المختصة من احترام الحد الأدنى من شروط العمران . و في هذا السياق جاء القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم ، لتنظيم منح رخص البناء بما يتوافق مع قواعد التعمير، إلى جانب القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإنجازها هذا القانون خصيصاً يهدف إلى الحد من البناء الفوضوي، ويعمل على وضع حد لحالات عدم إتمام البناءات، بالإضافة إلى ضمان التزام هذه البناءات بالمعايير القانونية والتقنية اللازم<sup>137</sup> .

ويهدف هذا القانون، على وجه الخصوص، إلى وضع حد لحالات عدم إتمام البناءات، من خلال إلزام أصحابها باحترام شروط المطابقة وإتمام الأشغال وفقاً للقواعد والمعايير المنصوص عليها في التشريع العمراني .

● تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل حدوث هذا القانون

- تحديد شروط شغل أو استغلال البناءات .
- ترقية إطار مبنى ذي مظهر جمالي ومهيأ بانسجام .

<sup>136</sup> عزري الزين ، المرجع السابق ، ص 10، 11  
<sup>137</sup> - يحيوي كريمة ، المرجع السابق ، ص 49.

- تأسيس تدابير ردعية في مجال عدم احترام آجال البناء و قواعد التعمير .<sup>138</sup>
- أثار صدور القانون رقم 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها اهتمامًا واسعًا، نظرًا لاعتباره خطوة إيجابية نحو تسوية أوضاع البناءات غير المكتملة وتلك التي تعاني من إهمال واجهاتها، إضافة إلى كونه يسهم في القضاء على السكنات القصدية والهشة.<sup>139</sup>
- وبناءً على ذلك، يُلزم جميع المواطنين بالحصول على شهادة المطابقة أو رخصة تسوية، حسب حالة البناء المعنية. وتكمن أهمية هذه العملية في ما يلي:<sup>140</sup>
- تسوية وضعية البناء ضرورية و إجبارية و القانون المتضمن تسوية الوضعية محدود المدة .
- الحصول على قروض لإتمام البناءات و تهيئتها في حالة طلبها من البنوك .
- عدم التعرض للإجراءات الردية الخاصة بالبناء بدون رخصة .
- تحديد طبيعة البناءة ( سكنية ، تجارية أو خدماتية).
- اتمام البناءات و الإهتمام بالجانب الجمالي للبناءة .
- الربط بشبكات الغاز و الماء الصالح للشرب و تصريف المياه .
- منح رخصة تسوية البناءات المشيدة بدون رخصة .
- نهاية آجال تطبيق القانون ماي 2013 طبقا لنص المادة 94 من قانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها .<sup>141</sup>

## 2. عرض بدائل قانونية :

يُلاحظ أن غالبية البناءات غير القانونية التي تم إنجازها، كانت مخصصة لغرض السكن، وهو ما دفع المشرع إلى البحث عن بدائل قانونية يُمكن أن يلجأ إليها الأفراد، في سبيل الحد من ظاهرة البناء غير المشروع . وفي هذا السياق، تم إصدار مجموعة من القوانين التي تهدف إلى تنظيم هذه الوضعيات .

### أ. قانون الترقية العقارية :

صدر القانون رقم 86-07 بتاريخ 4 مارس 1986، والمتعلق بالترقية العقارية وتنظيم القواعد الخاصة بعملياتها، حيث يشمل جميع المراحل بدءًا من الاكتتاب، مرورًا بشراء القطع الأرضية بموجب عقد إداري، إلى غاية إنجاز البناءات، وتحديد شروط التمويل، ثم

138 -انظر المادة 1 من قانون رقم 08-15، مرجع السابق

139 انظر المادة 15 من قانون رقم 08-15 ، مرجع السابق

140 - نقلا عن يحيوي كريمة ، المرجع السابق ، ص 50

141 والتي تنص : "ينتهي مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها أما تنص عليها أحكام هذا القانون في أجل خمسة (05) سنوات بتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، غير أن أحكام هذه المادة لا تعني أحكام المواد 2 و 3 و 4 و 5 و 6 و 7 و 8 و 10 و 11 و 12 و 54 و 61 و 68 و 93 من هذا القانون التي تبقى سارية المفعول "

إعادة بيع السكنات المنجزة بموجب عقود موثقة للمشتريين . وقد أوضحت المادة الثانية من هذا القانون أهداف الترقية العقارية الوطنية، مؤكدة على ضرورة تكييفها حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن، وذلك من خلال إنجاز عمارات أو مجمعات سكنية، تكون مخصصة أساساً للسكن، وبشكل ثانوي لمحلات ذات طابع مهني أو تجاري. وتُقام هذه المشاريع على أراضٍ خاصة أو مملوكة، سواء لأغراض سكنية عادية أو مهنية، وتندرج ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة، في إطار عمليات إعادة الهيكلة والتجديد الحضري<sup>142</sup>

كما يمكن تخصيص العمارات أو المجمعات السكنية المنجزة في هذا الإطار لتلبية الحاجات العائلية الخاصة، أو لعرضها للبيع أو للإيجار، بحسب طبيعة المشروع والغرض منه . صدر المرسوم التشريعي رقم 03-19 بتاريخ 1 مارس 1993، والمتعلق بالنشاط العقاري في مجال إنجاز السكن، والذي تم إلغاؤه لاحقاً بموجب القانون رقم 04-11، وذلك في إطار سياسة تهدف إلى رفع احتكار الدولة<sup>143</sup> لقطاع السكن، والاستفادة من إمكانيات القطاع الخاص للإسراع في وتيرة إنجاز مساكن اجتماعية لائقة، تستجيب لمتطلبات العيش الكريم، وتُساهم في التخفيف من ظاهرة البناء غير القانوني.

أتاح هذا المرسوم فتح باب الاستثمار في مجال الترقية العقارية وإنجاز المساكن المخصصة للبيع أو للإيجار، وتيسير هذه العملية تم اعتماد نظام البيع على التصاميم، كما ورد في المادتين 9 و10 منه . وقد نصّت المادة 29 على إلغاء القانون رقم 07-86، باعتباره لم يعد يواكب التطورات التي عرفها قطاع السكن، مع الحفاظ على الحقوق المكتسبة في ظل هذا القانون، واستثناء العمليات التي تم الشروع فيها وفقاً لأحكامه .

كما يهدف القانون رقم 04-11 الصادر بتاريخ 17 فبراير 2011، والذي يحدد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، إلى تنظيم هذا النشاط بشكل أكثر دقة وفعالية، وقد جاء ليُلغى المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري. ويهدف هذا القانون إلى تحقيق جملة من الأهداف، من بينها:<sup>144</sup>

- تحديد الشروط التي يجب أن تستوفيها المشاريع المتعلقة بنشاط الترقية العقارية .
- تحسين أنشطة الترقية العقارية وتدعيمها .
- تجديد قانون أساسي للمرقى العقاري وضبط مضمون العلاقات بين المرقى والمقتني
- تأسيس إمتيازات وإعانات خاصة بمشاريع الترقية العقارية .

<sup>142</sup> لعدوي إسماعيل، مرجع سابق، ص. 40

<sup>143</sup> - حمدي باشا عمر - مرجع سابق ص 267.

<sup>144</sup> نقلا عن يحيوي كريمة، المرجع السابق، 52

**ب. قانون التوجيه العقاري :**

نصت المادة 73 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، والمتعلق بالتوجيه العقاري، على إنشاء هيئات خاصة تتولى تسيير المحافظة العقارية على مستوى كل بلدية. وتُكَلَّف هذه الهيئات بالقيام بكافة التصرفات العقارية لفائدة أشخاص القانون الخاص، بينما يحتفظ للبلديات بحق التصرف حصرياً لفائدة أشخاص القانون العام<sup>145</sup>.

بموجب المرسوم رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، تم تحديد القواعد المتعلقة بإنشاء الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، ثم جرى تعديل هذا المرسوم وتتميمه بالمرسوم التنفيذي رقم 03-408 الصادر بتاريخ 5 ديسمبر 2002 وبمقتضى هذه التعديلات، يمكن القول إن نظام المحافظة العقارية على مستوى البلديات أصبح يخضع لرقابة وتحكم أكثر صرامة، مع توفير ضمانات إضافية تهدف إلى تفادي تكرار الفوضى والتصرفات غير القانونية التي طالت الاحتياطات العقارية. وتأتي هذه الإصلاحات في سياق ما كرسه القانون رقم 74-26 المؤرخ في 20 فبراير 1974، المتعلق بالاحتياطات العقارية البلدية، والذي منح البلديات صلاحيات في تسيير هذه الأراضي وتوجيهها لخدمة مشاريع التنمية المحلية.

**ج. تشييد الرقابة :**

نظراً لعدم كفاية وسائل الرقابة المعتمدة في إطار القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، تدخل المشرع لإصلاح هذا القصور من خلال إصدار المرسوم التشريعي رقم 94-07، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري. وقد جاء هذا التدخل بهدف خلق آليات رقابية جديدة تدعم وتُعزز تلك التي كانت قائمة في ظل القانون السابق، وذلك لضمان جودة البناء واحترام المعايير التقنية والمعمارية المعمول بها.

كانت مهمة الرقابة في إطار القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، منوطة برئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي، إضافة إلى الجمعيات ذات الصلة بمجال التهيئة العمرانية، وذلك وفقاً لما نصت عليه المادتان 73 و74 من القانون المذكور. غير أن محدودية هذه الرقابة دفعت بالمشرع إلى إصدار المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 مايو 1994، في محاولة منه لتجاوز الثغرات القانونية التي شابت قانون التهيئة والتعمير، وجعل تدخل الإدارة أكثر فعالية ونجاعة في فرض احترام قواعد التهيئة والتعمير، وقد عزز هذا المرسوم وسائل الرقابة من خلال استحداث شرطة خاصة بالعمران، كما حدد

145 - لقد وعي إسماعيل- مرجع سابق ص 40.

بدقة الفئات التي يمكن منحها صفة الضبطية القضائية لمعاينة جميع المخالفات المتعلقة بمجال التهيئة والتعمير.<sup>146</sup>

في إطار القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، كانت للإدارة صلاحية اللجوء إلى قاضي الاستعجال في حال معاينتها لإنجاز بناء بدون رخصة أو مخالف لشروط الرخصة، وذلك من أجل إصدار أمر بوقف الأشغال فوراً. وفي المقابل، يحتفظ القاضي الجزائي بصلاحية فرض الغرامات المقررة قانوناً، وفقاً لما نصت عليه المواد 76، 77 و78 من نفس القانون .

كانت المتابعة في إطار القانون رقم 90-29 تتم بناءً على شكوى تُقدّم من طرف الإدارة أو من أي شخص له مصلحة في ذلك. غير أن هذه الأحكام لم تُفعل بالصرامة والسرعة اللازمتين من قبل كل من الإدارة والجهاز القضائي، ما أدى في كثير من الحالات إلى فرض سياسة الأمر الواقع، لاسيما عندما تُرفع الدعوى أمام القضاء في وقت متأخر، بعد أن يكون البناء غير القانوني قد اكتمل إنجازه بالفعل .

بناءً على ذلك، جاء المرسوم رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري ليلغي أحكام المادتين 76 و78 من القانون رقم 90-29 بمقتضى المادة 59 منه، حيث نصّ على أن جميع المخالفات المرتبطة بقواعد البناء، إذا تم توثيقها بمحاضر من الأعوان المؤهلين، تكون لها حجية قانونية فيما تم معاينته مادياً، حتى يثبت العكس، وفقاً لنص المادة 51 من المرسوم. كما أن نفس المادة قد رفعت الغموض الذي كان يكتنف نص المادة 73 من القانون رقم 90-29 بشأن الأعوان المحلفين المفوضين بإجراء المعاينة والتحقيقات المتعلقة بجميع المخالفات.<sup>147</sup>

يبقى الجانب الإيجابي في المرسوم رقم 94-07 أنه عزز وسائل الرقابة من خلال إنشاء شرطة مختصة في مجال العمران، حيث تساهم هذه الشرطة عبر المحاضر التي تُحررها في تعزيز الرقابة الإدارية بشكل استباقي. كما أنها تركز الرقابة البعدية التي كانت مقتصرة على شهادة المطابقة فقط في ظل القانون رقم 90-29، مما يعزز من فعالية الرقابة على التزام المشاريع العمرانية بالقوانين والأنظمة.<sup>148</sup>

جاء القانون رقم 03-02 المؤرخ في 17 فبراير 2003 ليحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحي للشواطئ، حيث لا يتم ذلك إلا بعد الحصول على رخصة من الوالي أو الوزير المكلف بالسياحة، حسب الحالة. وتُرتبط هذه الرخصة بدفتر شروط يتعين

146 -لقدوعي اسماعيل، مرجع سابق، ص.41

147 -لقدوعي اسماعيل، مرجع سابق، ص.41

148 -تنص المادة 73 على : "يمكن للوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي وأذلك الأعوان المحلفين المفوضين في آل وقت زيارة البناءات الجاري تشييدها وإجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة وطلب إبلاغهم في آل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء".

احترامه حرفياً. وتعمل شرطة السياحة على ضمان الالتزام بهذه الشروط، وذلك في إطار محاربة استغلال الشواطئ أو شغل أجزاء منها بطرق غير قانوني .

### تعديل قانون التهيئة و التعمير :

رغم الحلول القانونية التي اقترحتها المشرع للقضاء على البناء غير القانوني أو على الأقل تقليصه، إلا أن زلزال 21 مايو 2003 كشف عن محدودية هذه الوسائل. مما دفع المشرع للتدخل مجدداً وتعديل أحكام القانون رقم 90-29 موجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 15 أغسطس 2004، وذلك بهدف فرض قواعد أكثر فعالية للتعامل مع هذه الظاهرة<sup>149</sup>. من أهم التعديلات التي تضمنها القانون رقم 04-05، خاصة فيما يتعلق بالإجراءات الكفيلة بمكافحة البناء غير القانوني، هو إلغاء الأحكام التي تضمنها المرسوم 94-07. وتم إدراج مضمون هذه الأحكام بعد تعديلها بما يتناسب مع المستجدات في مواد التعديل الجديد لقانون التهيئة و التعمير.

قد شددت المادة 76 من القانون رقم 04-05 على منع الشروع في أي أعمال بناء بدون رخصة أو دون احترام المخططات البيانية التي تم بموجبها الحصول على رخصة البناء. وفيما يتعلق بالمراقبة ومعاينة المخالفات المرتبطة بالقانون الجديد، فقد منح التعديل الجديد صفة الضبطية القضائية لأعوان البلدية المكلفين بالتعمير<sup>150</sup>، وفقاً للمادة 76 مكرر. كما أتاح للأعوان المؤهلين بتقصي المخالفات الاستعانة بالقوة العمومية إذا اعترض أي طارئ تنفيذ مهامهم. وقد أكد المرسوم التنفيذي رقم 06-55 هذا التوجه، حيث حدد شروط وآليات تنفيذ هذه المهام، وفقاً لما نصت عليه المادة 02 من المرسوم<sup>151</sup>.

كما حدد التعديل بدقة في المادة 76 مكرر 3 كيفية معاينة المخالفات المرتكبة، وما يجب أن يتضمنه المحضر من تفاصيل دقيقة، وتوقيعه من قبل العون المؤهل قانوناً والشخص المخالف. ويُعتبر هذا المحضر صحيحاً حتى يثبت العكس، حتى في حال رفض المخالف توقيعه، وذلك بموجب تحقيق قضائي<sup>152</sup>.

أما فيما يتعلق بتنفيذ عملية الهدم، فقد ميز التعديل الأخير بين الإجراءات المتبعة في حالتين: الأولى هي حالة البناء بدون رخصة، حيث يتم الهدم مباشرة من طرف الإدارة دون الحاجة للجوء إلى القضاء. وفي هذه الحالة، لا يعترف القانون للمخالف بأي حقوق، ويُنفذ الهدم

149 - نظر المادة 78 من قانون 29-90 المعدل والمتمم، مرجع سابق

150 - يحيواوي كريمة، المرجع السابق، ص 55

151 - رسوم تنفيذي رقم 55-06، مؤرخ في 30/01/2006 الذي يحدد شروط وأليات تعيين الأعوان المؤهلين، ج ر ،

عدد 06 الصادر في 05\02\2006

152 - نظر المادة 76 مكرر، فقرة 04 من قانون رقم 05-04 مرجع سابق

على نفقته الخاصة، بناءً على مبدأ أنه لا يمكن أن تنشأ أي حقوق مكتسبة للمخالف خارج قواعد وأدوات التعمير<sup>153</sup>. أما في حالة البناء الذي تم تنفيذه برخصة بناء ولكن تم تجاوزه لحدود الرخصة، فقد اشترط المشرع اتباع بعض الإجراءات قبل تنفيذ الهدم. ذلك أن المشرع اعترف للمخالف الذي تجاوز حدود الرخصة ببعض الحقوق التي يجب مراعاتها، وهو أمر منطقي، حيث لا يمكن وضع الشخص الذي حصل على رخصة بناء بطريقة قانونية في وضع أسوأ من الشخص الذي لم يحصل على رخصة بناء على الإطلاق.

وعليه، فإن سلطة الإدارة في حالة مخالفة البناء للرخص الممنوحة تختلف عن سلطتها في حالة البناء بدون رخصة. ففي حالة عدم المطابقة، تنص المادة 76 مكرر 05 من القانون رقم 04-05 على أنه يجب على العون المختص تحرير محضر بذلك، وإرساله إلى الجهة القضائية المختصة. كما يُرسل نسخة من المحضر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي. وهنا، تتولى الجهة القضائية البث في الدعوى العمومية إما بإلزام المخالف بمطابقة البناء للرخصة الممنوحة له، أو بهدم البناء كلياً أو جزئياً خلال أجل محدد. وإذا لم يمتثل المعني بالأمر للحكم القضائي، فإن الإدارة تقوم تلقائياً بتنفيذ الأشغال المقررة عليه على نفقته الخاصة.

ونستنتج من ذلك أن عملية تسوية المباني المخالفة لرخص البناء تقع ضمن اختصاص القضاء، وليس الإدارة.<sup>154</sup>

يلاحظ أن القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أغسطس 2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير قد جاء بإجراءات صارمة لتغطية جميع الثغرات التي كانت تُستغل في تشييد المباني المخالفة لقواعد التعمير. وقد حاول هذا التعديل تكريس آليات ذات فعالية وتعزيز الرقابة البعدية. كما أن صدور القانون رقم 06-06 المتعلق بالقانون التوجيهي الذي يهدف إلى ضبط قواعد إنشاء المدن الجديدة<sup>155</sup>، والذي تضمن إنشاء هيئات خاصة مثل "المرصد الوطني للمدينة"، رغم أنه لم يركز بشكل خاص على القضاء على البناء غير القانوني، إلا أنه يحمل في طياته توجيهات تساعد في توحيد الجهود من أجل الحد من ظاهرة البناء غير المشروع.<sup>156</sup>

<sup>153</sup> تنص المادة 02: "أن الأعوان هم: مفتشية التعمير - مستخدمون يمارسون أعمالهم بإدارة وزارة السكن والعمران ويعينون من بين: رؤساء مهندسين معمرين - رؤساء المهندسين - مهندسين معماريين رئيسيين - الأعوان الذين يمارسون أعمالهم في مصالح التعمير التابعة للبلدية (وهي تشكل أدلك من مهندسين)".

<sup>154</sup> عزري الزين، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص 38

<sup>155</sup> قانون رقم 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، مؤرخ في 20/02/2006، ج ر عدد، 15 صادر في

12 /03/2006.

<sup>156</sup> لعدوي إسماعيل، مرجع سابق، ص 45



الذئبة

## الخاتمة:

بعد تناول أهم الجوانب المتعلقة برخصة البناء في قوانين العمران الجزائرية، يمكننا أن نخلص إلى أن المشرع الجزائري لم يبلغ حرية البناء، وإنما قيدها بفرض شروط تهدف إلى ضمان احترام قواعد البناء من جهة، وعدم الإضرار بحقوق الغير من جهة أخرى. تُعتبر رخصة البناء من أبرز الوسائل الإدارية الفعالة في رقابة النشاط الفردي والتحكم فيه، حيث تتيح للدولة تنظيم حركة البناء والتوسع العمراني وفقاً للسياسة التشريعية التي رسمها المشرع، بعيداً عن الأهواء الفردية والإمكانات الشخصية.

وقد اعتمد المشرع على رخصة البناء كأداة للرقابة القبلية، حيث لا يجوز القيام بأعمال البناء أو التعديل أو التغيير في المباني القائمة دون الحصول على ترخيص. كما شدد المشرع في إجراءات منح رخصة البناء، إذ لا يتم تسليمها إلا بعد تقديم ملف مرفق بتوقيع من مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين، وذلك في جميع مشاريع البناء دون استثناء. يتم دراسة الملف من الناحية القانونية والفنية، ويجب على الجهة المختصة التأكد من مدى توفر الشروط القانونية، وكذلك التحقق من تطابق البناء مع قواعد وأدوات التعمير. تُعد هذه الرخصة واحدة من أهم الوسائل لتحقيق أهداف الضبط الإداري في مجال التهيئة العمرانية، حيث لا تقتصر على الحفاظ على النظام العام فحسب، بل تهدف أيضاً إلى المحافظة على جمال وتناسق المدن وتطويرها عمرانياً بشكل سليم.

من خلال التطرق إلى النصوص القانونية التي وضعها المشرع الجزائري بهدف حماية البيئة من انعكاسات التوسع العمراني، يتضح لنا الدور الكبير الذي تلعبه رخصة البناء في التوفيق بين النمو العمراني والحفاظ على البيئة وحمايتها. إلا أن الواقع الذي تعيشه الجزائر يثبت عكس ذلك، ويرجع ذلك إلى عدة أسباب، أبرزها عدم وجود سياسة تشريعية ثابتة في مجال البناء والتعمير.

إن تفعيل دور رخصة البناء في توفير الحماية اللازمة للبيئة يتطلب بالضرورة ثباتاً واستقراراً في العمل بالقوانين المنظمة للنشاط العمراني لفترات طويلة، بما يضمن وجود سياسة تشريعية واضحة المعالم في هذا المجال. إضافة إلى ذلك، يعد ضعف الوعي البيئي أحد الأسباب الرئيسية التي تساهم في إحداث الأضرار البيئية. فالمواطنون بحاجة إلى توعية بيئية تقنعهم وتساعدهم على فهم ما ينبغي التخلي عنه من أجل حماية البيئة. إن التوعية البيئية، التي تساهم في خلق الحس البيئي أو الضمير البيئي، تعتبر ركيزة أساسية لتحقيق التنمية المستدامة.

ورغم هذه النقائص، يبذل المشرع الجزائري جهوداً مستمرة لتحقيق هدف المحافظة على الطابع الجمالي والفن المعماري، مع مراعاة التوسع العمراني ومتطلباته.

المر اجع

### قائمة المراجع:

#### 1-القران الكريم :

-سورة الأعراف الآية 74.

#### 2- الكتب :

\_ الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2006.  
\_ محمد إبراهيم عبد الله، أثر التقييم البيئي على ترشيد اتخاذ القرارات في مجال حماية البيئة من التلوث، القاهرة، 1999.

\_ أوناس يحي، دليل المنتخب المحلي لحماية البيئة، الطبعة الأولى، دار الغرب للنشر والتوزيع، الجزائر ، 2003.

\_ الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة ، 2005.

\_ بن صالحية صابر ، الرقابة السابقة في عمليات البناء في التشريع الجزائري ، دار التعليم الجامعي ، الإسكندرية ، 2022 .

\_ سعيد السيد علي ، أسس وقواعد القانون الإداري ، دار الكتاب الحديث القاهرة 2008.  
\_ اقلولي ولد رابح صافية قانون العمران الجزائري اهداف حضرية ووسائل قانونية الجزائر دار هومة 2014.

\_ بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، الطبعة السابعة، السنة 2011،  
\_ سيدي محمدين ،حقوق الانسان و استراتيجيات حماية البيئة ، مطابع الشرطة للطباعة والنشر و التوزيع ، القاهرة ، الطبعة الأولى ، 2006.

\_ اشرف توفيق شمس الدين ، شرح قانون توجيه و تنظيم اعمال البناء ، دون دار الطبع ، 1996.

\_ محمد شكري سرور ، مسؤولية مهندسي و مقاولي البناء و المنشآت الثابتة الأخرى ، دار الفكر العربي ، القاهرة ، الطبعة الأولى ، 1985.

#### 3- الرسائل و المذكرات :

##### ا- الرسائل :

\_ مجاجي منصور ، رخصة البناء أداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدية، 2008.

\_ سي مرابط عبد الرحمان ، الوظيفة البيئية لقواعد التهيئة و التعمير ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة ابن خلدون ، تيارت ، 2021-2022 .

\_ محمد جمال عثمان جبريل ، الترخيص الإداري ، رسالة الدكتوراه كلية الحقوق جامعة عين الشمس القاهرة 1996.

\_ عبد الوهاب محمد، المسؤولية عن الأغراض الناتجة عن تلوث البيئة، رسالة دكتوراه في القانون، آلية الحقوق، جامعة القاهرة، 1994

كمال محمد الامين ، دور الضبط الداري في تنظيم حركة البناء و التعمير " رخصة البناء نموذجاً " ، رسالة ماجستير في قانون الإدارة المحلية قسم الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة أبي بكر بلقايد ، تلمسان ، السنة الجامعية 2011-2012 ، ص 115.

### ب- المذكرات :

لقدوعي إسماعيل، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء،الدفعة السادسة عشر، 2005.

يحيوي كريمة ، مصطفىاوي دليلة ، رخصة البناء كألية لمحاية البيئة في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون ، 2013.

اكساس عصام ، رزيق لعناني ، البعد البيئي لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل درجة ماستر اكاديمي في الحقوق ، 2021\2022 .

بوراس شيماء و العيدي فاطمة رخصة البناء كأداة لحماية البيئة مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق محمد بوضياف المسيلة 2023/2022.

### ج- المقالات :

طه طيار، دراسة التأثير في البيئة: "نظرة في القانون الجزائري"، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، عدد، 01، 1991، ص 14. 15.

رمزي حوحو، "رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، عدد، 04، 2000، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 227.

أقوجيل نبيلة ، "حق الفرد في حماية البيئة لتحقيق السلامة والتنمية المستدامة"، مجلة المفكر، عدد، 6، 2010، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 347.

عزري الزين ، " النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري "، مجلة العلوم الإنسانية ، العدد 8 ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، ص 19 22 27 6

الزين عزري ، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، عدد، 03، آلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص، 10، 11.

الزين عزري، "دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير"، مجلة الإجتهد القضائي، عدد 6 ، ، 2009، آلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص، 33. 38.

عمار بوضياف منازعات التعمير في القانون الجزائري رخصة البناء و الهدم مجلة الفقه و القانون المغرب العدد 03 2013 صفحة 03

عبد الله لعويجي الرقابة القبلية و دورها في الحفاظ على البيئة و الحد من البناء الفوضوي مجلة الحقوق و الحريات جامعة محمد خيضر بسكرة الجزائر العدد 03 سبتمبر 2013 مرجع سابق صفحة 264

مصلح ممدوح صرايرة النظام القانوني لرخصة البناء دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي و القانون الأردني مجلة الحقوق 2 الكويت مجلد 25 العدد 04 لسنة 2001

### د- المحاضرات :

عيسى العلوي ، قانون البيئة و التنمية المستدامة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد بوضياف ، المسيلة ، ص 1 2 3 .

### 2- النصوص القانونية :

#### ا- النصوص التشريعية :

- قانون رقم ،90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر ،1990 متضمن التوجيه العقاري، ج.ر عدد ،49 صادر في 19 ديسمبر 1990.

- 2- قانون رقم ،90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر ،1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر، عدد ،52 صادر في 02 ديسمبر ،1990 معدل و متمم، بموجب قانون رقم ،05- مؤرخ في 14 أوت ،2004 ج ر عدد ،51 صادر في 15 أوت 2004 .

3- قانون رقم 03-10 مؤرخ في 19 جويلية 2003 ، متعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج.ر عدد 43 لسنة 2003

4- قانون رقم 01-10 المتعلق بالأنشطة المنجمية مؤرخ في 03 جويلية ،2001 ج ر عدد ،35 صادر في 04 جويلية ،2001 معدل و متمم بأمر رقم ،02-07 مؤرخ في 01 مارس 2007 ، ج ر عدد 16 الصادر في 07 مارس 2007.

5- قانون رقم 20-01 مؤرخ في 12 ديسمبر ،2001 يتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، ج ر، عدد 77 صادر في 15 ديسمبر 2001.

6- قانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، المؤرخ في 17 فيفري ، 2003 ، ج ر العدد 11، صادر في 19 فيفري 2003.

7- قانون رقم 15-08 مؤرخ في 20 جويلية، 2008 يتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج.ر عدد 44 صادر في 03 أوت 2008 .

8- قانون 82-02 مؤرخ في 06 فبراير 1982 متعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة الأراضي للبناء .

9- قانون رقم 11-04 مؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

10- قانون رقم 01-99 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، المؤرخ في 06 جانفي ، 1999 ، عدد 02 لسنة 2002.

11- قانون رقم 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، مؤرخ في ،20/02/2006 ج ر

12- قانون رقم ،90-30 مؤرخ في 01 ديسمبر ،1990 متضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر عدد ،52 صادر في 02 ديسمبر .1990

ب- النصوص

#### التنظيمية :

#### -المراسيم التشريعية :

## قائمة المراجع

1- مرسوم تشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي، 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر عدد، 32 سنة، 1994 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 أوت، 2004 ج ر عدد 51، سنة 2004 .  
-المراسيم التنفيذية :

1- مرسوم تنفيذي رقم، 78-90 مؤرخ في 27 فيفري، 1990 يتعلق بدراسات مدى التأثير على البيئة، ج. ر عدد، 10 لسنة 1990.

2- مرسوم تنفيذي رقم، 91-175 مؤرخ في 28 ماي، 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، ج. ر ، عدد، 26 لسنة 1991.

3- مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج. ر عدد 26 صادر في 1991 معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07 جانفي 2006 ج. ر عدد 01 صادر بتاريخ 08 جانفي 2006 وبموجب المرسوم التنفيذي رقم، 09-307 مؤرخ في 22 سبتمبر، 2009 ج. ر، عدد، 55 صادر في 27 سبتمبر 2009.

4- مرسوم تنفيذي رقم 91-177 مؤرخ في 28 ماي سنة، 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ج. ر عدد 26 صادر في 1991، معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم -05 317 المؤرخ في 10 سبتمبر، 2005 ج. ر عدد 62 صادر في 11 سبتمبر 2005.

5- مرسوم تنفيذي رقم 91-178 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج. ر عدد 26 صادر في 1991، معدل و متمم بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج. ر . عدد 62 صادر بتاريخ 11 سبتمبر 2005 .

6- مرسوم تنفيذي رقم 55-06 مؤرخ في 30 جانفي، 2006 الذي يحدد شروط وآليات تعيين الأعوان المؤهلين، ج ر، عدد 06 صادر في 05 فيفري عدد، 15 صادر في 12 /03/2006

ثانيا : المراجع باللغة الإنجليزية :

-Ecology www .newwohndencyclopedia.org,updated21-3 2017 retrived1-10-2017 edited

ثالثا :المراجع باللغة الفرنسية :

## قائمة المراجع

---

# قائمة المحتويات

الفهرس:	
شكر و عرفان.....	
إهداء.....	
قائمة المختصرات.....	
المقدمة: أ.....	
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي	
<b>المبحث الاول : ماهية رخصة البناء</b> .....	<b>9</b>
المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء و البيئة.....	9
الفرع الاول : تعريف رخصة البناء.....	9
الفرع الثاني : تعريف البيئة.....	11
المطلب الثاني : خصائص و اهمية رخصة البناء.....	13
الفرع الأول: خصائص رخصة البناء.....	13
الفرع الثاني : أهمية رخصة البناء.....	14
الفرع الثالث : نطاق تطبيق رخصة البناء.....	15
<b>المبحث الثاني : إجراءات منح رخصة البناء</b> .....	<b>18</b>
المطلب الاول: طلب الحصول على رخصة البناء.....	18
الفرع الأول: صفة طالب رخصة البناء.....	18
الفرع الثاني : مضمون الطلب و مكوناته.....	22
المطلب الثاني : كيفية اصدار قرار متعلق بالرخصة البناء.....	24
الفرع الأول: الجهة المختصة بمنح قرار رخصة البناء.....	24
الفرع الثاني : التحقيق في طلب المتعلق بالرخصة البناء.....	26
الفرع الثالث : اصدار قرار متعلق برخصة البناء.....	28

**الفصل الثاني: آليات حماية البيئة عن طريق رخصة البناء**

33	المبحث الأول: دراسة التأثير على البيئة .....
34	المطلب الأول : مفهوم دراسة التأثير في البيئة : .....
35	الفرع الأول : تعريف دراسة التأثير على البيئة : .....
37	الفرع الثاني : مجال تطبيق دراسة التأثير على البيئة .....
38	المطلب الثاني: الرقابة على دراسة مدى التأثير في البيئة: .....
38	الفرع الأول: الرقابة الإدارية على دراسة مدى التأثير في البيئة : .....
39	الفرع الثاني: رقابة الجمهور على دراسة مدى التأثير في البيئة: .....
41	المبحث الثاني : رقابة تنفيذ رخصة البناء و الحد من بناءات غير المشروعة : .....
41	المطلب الأول : الرقابة على تنفيذ رخصة البناء : .....
41	الفرع الأول : رقابة مدى التقيد بالالتزامات التي تفرضها رخصة البناء : .....
47	الفرع الثاني : الرقابة على تنفيذ اعمال البناء : .....
52	المطلب الثاني : الحد من البناء غير المشروع .....
52	الفرع الأول : اشكال البناء غير المشروع : .....
57	الفرع الثاني : أسباب البناء غير المشروع : .....
58	الفرع الثالث : الحلول القانونية للحد من البناء الغير المشروع : .....
79	الخاتمة .....
	قائمة المراجع .....
	قائمة المحتويات .....
	الملخص .....

# قائمة المحتويات

### المخلص:

تعدّ البيئة أحد الأسس الجوهرية لتحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية، الأمر الذي يجعل من حمايتها ضرورة ملحة ومطلبًا حيويًا لضمان استدامتها والحفاظ على مكوناتها. ومن أبرز الاستراتيجيات المعتمدة في هذا المجال، يبرز دور الضبط الإداري كوسيلة وقائية تهدف إلى التنبؤ بالمخاطر البيئية ومنع وقوعها، وذلك من خلال مجموعة من الآليات، أهمها نظام التراخيص. وفي هذا الإطار، تكتسي رخصة البناء أهمية خاصة باعتبارها من أبرز التراخيص المرتبطة بالتنمية العمرانية، حيث تُسهم بشكل فعّال في حماية البيئة من خلال التصدي للبنىات غير المشروعة، وتجسيد الرقابة السابقة على أنشطة البناء. فهي تضمن التوازن بين حق الأفراد في ممارسة البناء كمصلحة مشروعة، وحق المجتمع في فرض رقابة تضمن تنظيم حركة التشييد العمراني بما يتماشى مع متطلبات حماية البيئة بجميع أبعادها.