

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة د. الطاهر مولاي سعيدة - سعيدة -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر

التخصص : النظام القانوني لحماية البيئة

من إعداد الطالب : حميدي أحمد

تحت إشراف الدكتور : أسود محمد الأمين

لجنة المناقشة:

الدكتور: سماح عبد الفتاح..... رئيسا

الدكتور: أسود محمد الأمين..... مشرفا ومقررا

الدكتور: بومدين أحمد..... عضو مقررا

الدكتورة : شريف أمينة..... عضو مقررا

السنة الجامعية: 2016/2015

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وَلَا تَقْفُ مَا لَيْسَ لَكَ بِهِ عِلْمٌ إِنَّ السَّمْعَ وَالْبَصَرَ وَالْفُؤَادَ كُلُّ
أُولَئِكَ كَانَ عَنْهُ مَسْئُولًا ﴿٣٦﴾

سورة الإسراء الآية (36)

الشكر و التقدير

أتقدم بالشكر الجزيل والعرفان والتقدير
إلى الأستاذ الدكتور أسود محمد أمين
لتكرمه بالإشراف على رسالتنا
وتقديمه الإرشاد والنصح لنا طيلة
إعداد هذه الرسالة ومساهمته في
إخراجها.

وأقدم بالشكر أيضا إلى أعضاء
لجنة المناقشة الذين تكرموا
بقبول مناقشة هذه الرسالة.

إهداء

إلى والديا العزيزين سند و مركز قوتي في هذه الدنيا
إلى زوجتي الصابرة مع خالص التقدير
إلى فلذات كبدي بناتي العزيزات روفيدة ، ريتاج ، أريج
إلى عائلتي الكبيرة فردا فردا مع كل المحبة
إلى جميع من ساندني و أخص بالذكر الأساتذة الذين دعموني
بالنصائح

وقد كان تدخل المشرع بداية بالتشريع الفرنسي بالمرسوم الصادر في 05 جانفي 1922 المتعلق بالتهيئة و تحسين المدن بالجزائر و أعقبة المرسوم الصادر في 25 جويلية 1937 الخاص بمشاريع العمران الجهوية إلى غاية 1975 حيث صدر الأمر 65-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق برخصة البناء تجزئة و رخصة الأراضي لأجل البناء، من ثم ألغى بصدور القانون 02-82 المؤرخ في 06 فيفري 1982 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء.

و من ثم صدر القانون رقم 03-87 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية، الذي بقى العمل به إلى حين صدور القانون 29-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة العمرانية و التعمير الذي تم تعديله بالقانون رقم 05-04 المؤرخ في 14 أوت 2004 و الذي صدر لتنفيذه المرسوم التنفيذي رقم 91-176، و لقد برز اهتمام المشرع الجزائري بدور رخصة البناء في حماية البيئة أيضا من خلال القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة و بصدور المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها.

أسباب اختيار الموضوع

يعتبر موضوع رخصة البناء كأداة لحماية البيئة من الموضوعات الشائكة في الوقت الحالي جراء ما قد تتسبب به رخصة البناء في بعض الأنشطة العمرانية من أثار خطيرة على البيئة نتيجة:

- نقص الضوابط الدقيقة التي تنظم أي عملية بناء و التي تحد من أثارها السلبية.
- عدم احترام شروط منح تراخيص البناء لبعض المنشآت لما لها من تأثير سلبي على البيئة.
- السليبيات و الأضرار المتعددة التي تلحق بالإنسان، الحيوان و النبات نتيجة عدم احترام الإدارة للضوابط التقنية.

أهمية الموضوع : تظهر أهمية موضوع رخصة البناء كأداة لحماية البيئة على المستوى النظري و المستوى العملي

مستوى النظري

فإنه من تحليل النصوص القانونية الخاصة بالعمران و البيئة و ذلك لتعرف على إجراءات اصدرا رخصة البناء، و الشروط التي حددها المشرع الواجب توافرها لمنحها من جهة و من جهة أخرى مدى ملائمة النسيج العمراني للآليات القانونية المنظمة للعمران و البيئة.

مستوى العملي

يكتسي موضوع رخصة البناء كأداة لحماية البيئة أهمية بالغة لما يطرحه هذا الموضوع في الجانب الميداني و إشكالات و آثار سلبية في حالة منح هذه الرخصة دون مراعاة البعد البيئي لها ، و نظرا لإرتباط موضوع رخصة البناء بمصلحة الفرد الخاصة في تمتع بحقه من جهة و المصلحة العامة في حماية البيئة من جهة أخرى.

الإشكالية

- إلى أي مدى وازن المشرع الجزائري بين مقتضيات حماية البيئة و إصدار تراخيص البناء؟

وللأشكال الفرعية

✓ في ما تتمثل القواعد القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير؟

✓ ما هو البعد البيئي لقواعد التهيئة والتعمير؟

✓ ما دور الإدارة في حماية البيئة من مخاطر العمران؟

✓ ما دور القضاء في حماية البيئة من مخاطر العمران؟

الفرضية

- لقد وفق المشرع الجزائري من خلال ترسانة القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير وقانون البيئة في إيجاد آليات يحمي من خلالها البيئة .

المنهج المتبع

للإجابة على إشكالية الموضوع سنعمد بشكل أساسي على المنهج التحليلي من خلال تحليل مختلف النصوص القانونية التي نظمت العلاقة التي تربط رخصة البناء وحماية البيئة من طرف المشرع الجزائري لعرض وتقييم مختلف أدوات التعمير وإجراءات منح تراخيص البناء ، بالإضافة إلى إبراز دور الإدارة في ذلك ، كما أننا سنعمد في بعض الأحيان إلى إجراء مقارنة ومقارنة بعض النقاط بين النصوص القانونية الجزائرية مع التشريعات الرائدة بالنسبة للقانون المغربي لإبراز بعض الجزئيات والنقاط التي تحسب له في محاولة تنظيم مختلف جوانب رخصة البناء وآثار ذلك في تجسيد حماية البيئة من خلالها، كما سوق نظهر بعض الاختلاف مع القانون الإماراتي في بعض النقاط .

صعوبات الدراسة

هذا وقد واجهتنا في دراستنا لهذا الموضوع صعوبة قلة إذا لم نقل انعدام المراجع الجزائرية المتخصصة خاصة المتعلقة بموضوع رخصة البناء كأداة لحماية البيئة .

ولالإحاطة بموضوع الدراسة والإجابة على الإشكال فسوف يتم دراسة موضوع رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري بإتباع خطة مكونة من فصلين حيث تضمن الفصل الأول بعنوان البعد البيئي لقواعد التهيئة والتعمير الذي تم تقسيمه إلى مبحثين الأول بعنوان القواعد العامة للتهيئة والتعمير والمبحث الثاني بعنوان الرقابة باستعمال أدوات التهيئة والتعمير أمّا الفصل الثاني فقد جاء بعنوان حماية البيئة من مخاطر العمران وقسم هذا الفصل إلى مبحثين الأول بعنوان دور الإدارة في حماية البيئة من مخاطر العمران والمبحث الثاني تضمن دور القضاء في حماية البيئة من مخاطر العمران .

الفصل الأول : البعد البيئي لقواعد التهيئة والتعمير

تعد رخصة البناء من الرخص الإدارية البالغة الأهمية في تنظيم النشاط العمراني وفي مراقبة أعمال البناء وأي توسع عمراني ، وذلك لما لها من آثار بالغة على الجانب الجمالي العمراني في حال تسليم رخص البناء دون مراعاة ضوابط قواعد التهيئة والتعمير والمنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والغير مطابقة لأدوات التهيئة والتعمير ، للمحافظة على التوازن بين مختلف وظائف الأراضي وأنماط البناء والأنشطة المتنوعة التي تحد من البناء الفوضوي، كما إن لها آثار على البيئة وهذا ما سنلاحظه من خلال الدور الذي تقوم به هذه الرخصة في حماية البيئة حيث أصبح لها بعد بيئي من خلال القواعد القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير ، لحماية البيئة التي تضمنها القانون رقم 03-10¹ المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، بالنظر إلى الوثائق التي يتطلبها الحصول على رخصة بناء بالنسبة لبعض المنشآت التي ينتج على إنشاءها آثار مباشرة أو غير مباشرة على البيئة مما يشكل خطرا على الإنسان ، الحيوان ، النبات و الموارد .

ولدراسة البعد البيئي لقواعد التهيئة والتعمير سوف يتم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين نقوم بدراسة القواعد العامة للتهيئة والتعمير في المبحث الأول الذي تضمن بدوره مطلبين الأول يتعلق بالقواعد القانونية للتهيئة والتعمير والثاني بالرقابة باستعمال أدوات التهيئة والتعمير ، أما المبحث الثاني فقد تطرقنا فيه إلى نطاق تطبيق رخصة البناء والبعد البيئي له، وقسم هذا المبحث لثلاثة مطالب ، الأول خاص بمفهوم رخصة البناء، والثاني بالنطاق الموضوعي أما الثالث بالنطاق المكاني .

¹ القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية للجمهورية العدد 43 لسنة 2003.

المبحث الأول : القواعد العامة للتهيئة والتعمير وآثارها البيئية

حيث سوف نتطرق في هذا المبحث إلى مجموعة القواعد القانونية التي تضمنت كل ما يتعلق برخصة البناء من إجراءات ، شروط وتحديد الأعمال والأنشطة الخاضعة لرخصة البناء والمناطق التي تستوجب إصدار رخصة بناء لتشييد أي بناء عليها في مطلب أول، أما المطلب الثاني سيتضمن أدوات التهيئة والتعمير التي أقرها المشرع لتنظيم النشاط العمراني وتحديد مدى قوة هذه الأدوات .

المطلب الأول : القواعد القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير

وقد تضمن هذا المطلب القواعد القانونية المنظمة لرخصة البناء من خلال القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي رقم 91-175 الذي يحدد القواعد القانونية العامة للتهيئة والتعمير، بالإضافة إلى القواعد التي نص عليها قانون التوجيه العقاري ، المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بتحضير عقود التعمير وتسليمها .

الفرع الأول: القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير

أولاً: مضمون القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير

وقد تضمن هذا القانون القواعد العامة المنظمة لكيفية استغلال وتسيير الأراضي القابلة للتعمير وتحويل الإطار المبني في جانب التسيير الاقتصادي لها، للموازنة بين حق السكن والصناعة من جهة وحماية المحيط الحيوي والعناصر الطبيعية للبيئة وذلك من خلال احترام المبادئ المعمول بها في إطار السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية .

وقد تضمن الفصل الثاني منه لقواعد التهيئة والتعمير التي تخضع لها البناءات في غياب أدوات التهيئة والتعمير ، حيث نجد المادة الرابعة منه قد حددت القطع الأرضية القابلة للبناء وهي كالاتي :

- القطع داخل الأجزاء المعمرة للبلدية التي تراعي الاقتصاد الحضري .
- الأرض الفلاحية التي تكون في حدود المتلائمة مع القابلية للاستغلال الفلاحي .
- التي تكون المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية .
- القطع الأرضية التي تكون في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية .

- التي تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية.¹
- أما المادة (5) من قانون المتعلق بالتهيئة والتعمير فقد حددت المواصفات التقنية التي لا يمكن مخالفتها عند تشيد أي بناء أو سياج داخل الأجزاء المعمرة من البلدية والمتمثلة في ما يلي :
- البعد بأربعة أمتار على الأقل من المحور الطريق المؤدي إليه ، أما في حالة وجود هذه البنايات أو السياجات من الصلب من قبل على جانب من الطريق فإن محور الطريق يبعد بأربعة أمتار عن السياجات أو البنايات الموجودة .
- لا يمكن أن يتجاوز علو في الأجزاء المعمرة من البلدية متوسط علو البنايات المجاورة وهذا ما نصت عليه المادة (6) أما علو البنايات خارج الأجزاء المعمرة منسجما مع المحيط .
- يجب أن يستفيد كل بناء معد للسكن من مصدر للمياه الصالحة للشرب بالإضافة إلى جهاز لصرف المياه لعدم رمي النفايات على السطح طبقا لنص المادة (7) .
- بالنسبة للمنشآت والبنايات ذات الاستعمال المهني والصناعي فقد حددت المادة (8) بأنه يجب أن يكون تصميمها بطريقة تحول دون رمي النفايات الملوثة أو أي عنصر ضار خارج الحدود التي حددها التنظيم .
- وجاء في نص المادة (9) المواصفات المتعلقة باستغلال المحاجر ومواقع التفريغ بطريقة تعيد الحال لما كان عليه قبل الاستغلال .

¹ المادة 2 من قانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 يعدل ويتمم القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 51 لسنة 2004.

لكن بالرجوع إلى النصوص القانونية للمشروع المغربي المتعلقة بالتعمير¹ نجد بأنه بالإضافة إلى ما نص عليه المشرع الجزائري من أحكام قانونية للنشاط العمراني وأدوات مراقبته والأراضي القابلة للبناء فقد حدد بعض الشروط.²

والضوابط العامة³ لتسليم رخصة البناء، كما أنه قام بتحديد وضبط مقدار علو المساكن تحت السقف كونه يرى بأن ذلك له فائدة عظيمة ورغبة منه في خفض ثمنها من غير الإخلال بقواعد النظافة والأناقة⁴، وضابط البناء المضاد للزلازل لضمان السلامة بحيث تنص المادة (3) من المرسوم رقم 177-02-2⁵ على أنه يطبق المرسوم في مجموع التراب الوطني على جميع البيانات بحيث يتم تقسيم التراب الوطني إلى مناطق زلزالية بحسب درجة التوقع فيها وتصنيف البنايات باعتبار درجة الوقاية

¹ الظهير الشريف رقم 1.92.31 صادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 جوان 1992) بتنفيذ القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، الجريدة الرسمية للمملكة المغربية لسنة 1992.

² المادة "47" لا تسلم رخصة البناء إذا كانت الأرض المزمع إقامة المبنى عليها موصولة بشبكة الصرف الصحي أو شبكة توزيع الماء الصالح للشرب. بيد أنه يمكن تسليم رخصة وان لم يتوفر هذا الشرط إذا كانت طريقة الصرف والتزويد بالماء تتوفر فيها ضمانات التي تستلزمها متطلبات النظافة والصحة وذلك بعد استطلاع رأي المصالح المختصة في هذا الميدان.

³ المادة 59 تحدد ضوابط البناء العامة:

-شكل وشروط تسليم الرخص وغيرها من الوثائق المطلوبة. بمقتضى هذا القانون والنصوص التشريعية المتعلقة بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقييم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها.

-ضوابط السلامة مراعاتها في المباني والشروط الواجب توافرها فيها لما تستلزمه متطلبات الصحة والمرور والمتطلبات الجمالية ومقتضيات الراحة العامة خصوصا:

*قواعد استقرار المباني ومتانتها.

*مساحة المحلات وحجمها وأبعادها.

*شروط تهوية المحلات خصوصا فيما يتعلق بمختلف الأحجام والأجهزة التي تهم الصحة والنظافة.

*الحقوق التي يتمتع بها الطرق العامة أصحاب العقارات المجاورة لها.

*مواد وطرق البناء المحضرة استخدامها بصورة دائمة.

*التدابير المعدة للوقاية من الحريق.

*طرق الصرف الصحي والتزويد بالماء الصالح للشرب.

*الالتزامات المتعلقة بصيانة الأملاك العقارية والمباني.

⁴ قرار وزاري الصادر في 09 مارس 1953 المتعلق بضبط مقدار علو أماكن السكنى تحت السقف، الجريدة الرسمية للمملكة المغربية العدد 2109 لسنة 1953.

⁵ المرسوم رقم 177-02-02 الصادر في 22 فيفري 2002 المتعلق بالموافقة على ضابط البناء المضاد للزلازل المطبق على المباني المحددة فيه قواعد الوقاية من الزلازل وبأحداث اللجنة الوطنية لهندسة الوقاية من الزلازل، الجريدة الرسمية للمملكة المغربية العدد 4988 لسنة 2002.

الواجب توافرها فيها ، بالإضافة إلى ما سبق ذكره من ضوابط نصه من خلال القانون رقم 03-10¹ المتعلق بالولوجيات على الأخذ بعين الاعتبار المقتضيات الخاصة بالولوجيات عند كل انجاز.² و التي من خلال قرأتها نجد إن لها دور في حماية البيئة و بالتالي فإنه لم يجعل دور رخصة البناء في حماية البيئة يقتصر على المنشآت المصنفة فقط شأن المشرع الجزائري .

ثانيا: البعد البيئي للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير

لقد اهتم المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير بالجانب البيئي حيث ربط بين التعمير من جهة وحماية الوسط البيئي من جهة أخرى والعمل على الموازنة بينهما، ومن ذلك نص المادة الأولى منه بالإضافة إلى أدوات التهيئة والتعمير التي تنظم استعمال كل أرض وتحدد الأراضي القابلة للتعمير وغيرها، وهذا ما يجد من أي مساس بالبيئة ناتج عن العمران.

الفرع الثاني : المرسوم التنفيذي 91-175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير

أولاً: مضمون المرسوم التنفيذي رقم 91-1766 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير

يحدد هذا المرسوم القواعد الفنية العامة للأراضي العمرانية و المقاييس الواجب اعتمادها في البناءات كحد أدنى من الضوابط³، وقد جاء هذا المرسوم لتطبيق أحكام القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، وقد تطرق المرسوم إلى هذه القواعد و الضوابط كما يلي:

(1) موقع البناء و الطرق المؤدية إليه : و هنا نجد بأنه حدد الحالات التي يمكن إن يتم فيها رفض رخصة البناء أو رخصة التجزئة بالنسبة لبعض البناءات في المواد من (2) إلى (8) و هي:

-البناءات التي من طبيعتها المساس بالسلامة أو بالأمن العمومي جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها.

¹ القانون رقم 03-10 المتعلق بالولوجيات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 58-1/03 الصادر في 12 ماي 2003، الجريدة الرسمية للمملكة المغربية العدد 5118 لسنة 2003.

² الولوجيات : كل البيانات والطرق و الفضاءات الخارجية ... المختلفة سهلة الولوج ، إذا امكن للشخص المعاق دخولها والخروج منها، والتحرك داخلها واستعمال مختلف مرافقها والاستفادة من جميع الخدمات الحديثة من اجلها وفق الشروط الوظيفية العادية ودون تعارض مع طبيعة المعاق .

³ المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 26 لسنة 1991 المعدل و المتمم المرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد لسنة 2009.

- البناء أو التهيئة المقررة في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات ، الانجراف ، انخفاض التربة ، انزلاقها و الزلزال.
- البناء الذي نظرا للموقع إن تتعرض لأضرار خطيرة نتيجة الضجيج.
- البناء أو التهيئة التي بفعل موضعها ، مآلها أو حجمها من طبيعتها يمكن إن تسبب أضرار على البيئة.
- البناء المهم ، الموقع و المآل يمكن لها إن تتعارض مع أحكام التي يتضمنها مخطط التهيئة العمرانية.
- البناء الذي من طبيعته نظرا لموقعه إن يخل بالمحافظة على المكان أو إصلاحه أم الآثار التاريخية.
- بناء العمارة أو مجموعة من العمارات التي لا تصل إليها الطرق العمومية أو الخاصة المؤدية لوظيفتها خاصة في مجال السير في المرور و متطلبات الأمانة.

ثانيا : البعد البيئي للمرسوم التنفيذي 91-175 الذي يحدد

القواعد العامة للتهيئة والتعمير و البناء

يعد هذا المرسوم النص المطبق للقواعد القانونية للتهيئة و التعمير التي تضمنها القانون رقم 90-29 و بالتالي فهو تجسيدا وتأكيد لما تم النص عليه في هذا القانون، حيث نص هذا المرسوم على أنه يمكن أن يرفض منح ترخيص بالبناء في حال مساس البناء بأي شكل من الأشكال على البيئة بسبب موقعه أو حجمه، أو أن تمنح الرخصة بشرط اتخاذ التدابير الضرورية لحماية البيئة.

الفرع الثالث: القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 الذي يتضمن التوجيه

العقاري

أولاً: مضمون القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري

وقد تضمن هذا القانون المبادئ و القواعد و القوانين الجديدة التي تتماشى من التوجه الجديد للدولة الجزائرية لنظام اقتصاد السوق بموجب دستور 1996، عندما كرس الملكية العقارية الخاصة و حرر المعاملات التي تتعلق بالعقارات و تحديد أصنافها العامة القانونية بها بالإضافة إلى تصنيفها التقني و التعريف بها¹.

¹ عزري الزين : رخصة البناء و حماية البيئة في التشريع الجزائري ، مداخلة مقدمة للمشاركة في الملتقى الدولي حول التنمية المستدامة ، كلية الحقوق جامعة تونس ، تونس ، أيام 05/04/03 ديسمبر 2009 ، ص 3 .

فقد حدد هذه القانون القوام التقني والنظام القانوني للأمولاك العقارية التي تتضمن كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية والأدوات التي تتدخل بها الدولة والجماعات والهيئات العمومية، ويتمثل القوام التقني في الأملاك العقارية¹ :

- الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية .
- الأراضي الرعوية والأراضي ذات الوجهة الرعوية .
- الأراضي الغابية والأراضي ذات الوجهة الغابية .
- الأراضي الحلقائية .
- الأراضي الصحراوية .
- الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير .
- المساحات والمواقع المحمية .

كما تضمن قانون التوجيه العقاري التصنيف القانوني العام للأمولاك العقارية على اختلاف أنواعه إلى أملاك وطنية، أملاك الخواص أو أملاك خاصة وأملاك وقفية فضلا عن تحديده الأحكام التي تتعلق بتحديد أدوات التهيئة والتعمير قوام الأراضي العامرة والقابلة للتعمير في المواد من (66) إلى (74) .

وقد اعتبر هذا القانون أحد الركائز الأساسية التي يعتمد عليها لتثبيت وتعزيز وتقوية فعالية قواعد التهيئة والتعمير ذات الصلة الوطيدة بالانشغالات البيئية، لكونه يتصدى للنظام القانوني للأمولاك العقارية وأدوات التدخل السلطات العامة وتبينه أصناف الأراضي² .

¹ المادة 03 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 الذي يتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 49 لسنة 1990 .

² بودريوة عبد الكريم : الإعتبارات البيئية في مخططات التعمير المحلية ، مجلة الحقوق و الحريات ، جامعة بسكرة ، الجزائر، عدد تجريبي ، فيفري سنة 2013 ، ص 420 .

ثانيا : البعد البيئي للقانون رقم 90-25 الذي يتضمن التوجيه العقاري

لقد ساهم هذا القانون في تقوية فاعلية القواعد القانونية لل عمران لحماية البيئة من خلال تحديده القوام التقني للأملاك العقارية كما سبق تبينه والنظام القانوني لها والأدوات التي تملكها الإدارة لتدخل من خلالها للموازنة بين مختلف وظائف الأراضي .

الفرع الرابع: المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يحدد

كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها

أولا: مضمون المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بتحضير عقود التعمير¹

وقد تم تخصيص أحكام هذا المرسوم إلى شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، بحيث تم تخصيص فصل لكل شهادة أو رخصة يتضمن كيفية تحضير هذه الشهادة وتسليمها ، وتم تخصيص فصل للبناءات الآيلة للاختيار ، وقد أحدثت بموجب هذا المرسوم شبك وحيد على مستوى البلدية لدراسة طلب رخصة البناء إذا كانت من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي وشباك وحيد على مستوى الولاية وأسندت لهذا الشباك مهمة دراسة طلبات رخص البناء إذا يختص بها الوالي ويتكون هذا الشباك الوحيد للبلدية مما يلي :

الأعضاء الدائمون²:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله رئيسا .
- رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله .
- رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله .
- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله .
- مفتش التعمير .
- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله .
- رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله .

¹ المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 7 لسنة 2015 .

² المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المرجع السابق .

الأعضاء المدعوون يمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين : عند الاقتضاء من طرف

- رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله .
 - ممثل الحماية المدنية .
 - ممثل مديرية البيئة للولاية .
 - ممثل مديرية السياحة للولاية .
 - ممثل مديرية الثقافة للولاية .
 - ممثل الصحة والسكان .
 - ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز) .
- كما يمكن الشباك الوحيد من الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله.
- أما بالنسبة للشباك الوحيد للولاية الذي يتم فتحه على مستوى مديرية التعمير يتكون من:¹
- ممثل الوالي:
 - المدير المكلف بالعمران، رئيسا أو ممثله رئيس مصلحة التعمير عند الاقتضاء.
 - رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله.
 - عضوين من المجلس الشعبي الولائي ينتخبهما نظراؤهما.
 - رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
 - مدير املاك الدولة أو ممثله.
 - مدير المحافظة العقارية أو ممثله.
 - مدير المصالح الفلاحية أو ممثله.
 - مدير الأشغال العمومية أو ممثله.
 - مدير الموارد المائية أو ممثله.
 - مدير الحماية المدنية أو ممثله.
 - مدير الطاقة والمناجم أو ممثله.
 - مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز أو ممثلوها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء والشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز.
 - مدير البيئة أو ممثله.

¹ المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

- مدير السياحة أو ممثله.

- مدير الثقافة أو ممثله.

- مدير الصحة والسكان أو ممثله.

كما يمكن للشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة اقتصادية قصد تنويره أو إفادته في أعماله.¹

ثانيا: البعد البيئي المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها:

لقد برز البعد البيئي في هذا المرسوم من خلال مشاركة مصالح الدولة المكلفة بالبيئة في منح التراخيص ، بالإضافة إلى استحداث المشرع الجزائري الشباك الوحيد على مستوى البلدية أو الولاية والتشكيلة له هو محاولة لإشراك جميع المصالح في تحضير وتسليم رخصة البناء وهذا ما يزيد من فعالية قواعد العمران في المحافظة على تناسق النسيج العمراني من جهة وحماية البيئة من جهة أخرى، وفرض رقابة عليها من أجهزة تنفيذ تحدث لدى كل من الوزير المكلف بالعمران والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي لجنة تراقب عقود التعمير.

المطلب الثاني: الرقابة باستعمال أدوات التهيئة والتعمير

تعد أدوات التهيئة والتعمير توجيهات تحدد كيفية تهيئة الراضي المعنية برخصة البناء من قواعد وتضبط توقعات التعمير بتوضيح الشروط المسموح لها لترشيد استعمال المساحات لوقاية النشاطات الفلاحية ، إضافة إلى حماية المساحات الحساسة، المواقع والمناظر من جهة وتحديد المساحات المخصصة للنشاطات الاقتصادية تحقيقا للمنفعة العامة ، البنايات ذات الاستعمال الحالي والمستقبلي في مجال التجهيزات الجماعية المتعلقة بالخدمات والمساكن من جهة أخرى كما إنها تحدد شروط التهيئة والتعمير للوقاية من الأخطار الطبيعية، وذلك في مجموعة من البلديات تجمع بينها مصالح اقتصادية واجتماعية أو بلدية فقد كما يكون بالنسبة لجزء من البلدية إذا تعلق الأمر بمخطط شغل الأراضي.

¹ المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

الفرع الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يعد المخطط نظام يصاحبه تقرير ومستندات بيانات مرجعية لتخطيط المجالي والتسيير الحضري المتضمن التوجيهات الأساسية لتهيئة العمرانية لبلدية أو عدة بلديات الذي يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي المتطابقة مع تصاميم التهيئة ومخططات التنمية.¹

إن الهدف من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو تحديد التخصيص العام للأراضي ضمن نطاق بلدية أو مجموع بلديات حسب القطاع ، التوسع السكاني وتمركز النشاطات والمصالح بالإضافة إلى طبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الضرورية ، كما أنه يحدد المناطق التي يحث فيها تدخل الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها وقد قسمت المادة (19) من قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 المناطق بحسب القطاعات كالآتي :

✓ القطاعات المعمرة: وهي تشمل كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع تهيئات البناءات مع بعضها والمساحات التي تفصلها، مستحوزات التجهيزات والنشاطات مبنية أو لا من مساحات خضراء، حدائق والغابات الحضرية الموجهة لخدمة هذه البناءات أو أي جزء من هذه المنطقة بحاجة إلى ترميم، صيانة أو حماية.

✓ القطاعات المبرمجة للتعمير: وهي تشمل القطاع المخصص لتعمير سواء على الأمد القصير أو المتوسط في حدود 10 سنوات حسب الجدول.

✓ القطاعات المبرمجة للتعمير المستقبلي: وهي الأراضي المخصصة للتعمير على المدى الطويل خلال مدة 20 سنة حسب الآجال في المخطط التوجيهي وقد أخضعها لارتفاق مؤقت وبدعم البناء لا يرفع إلا في حالة الأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه كما يمنع في حالة غياب مخطط شغل الأراضي في هذه القطاعات الإستثمارية التي تتجاوز مدة إندثارها آجال التعمير أو أي اصلاحات كبرى للبناءات المعنية بالهدم.

إلا أن المشرع رخص لهذه القطاعات بعض النشاطات :

- تجديد وتعويض وتوسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي.
- البناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وانجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية.

¹ المادة 16 و 17 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

- البناءات التي تبررها المصلحة البلدية والمرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب معلل من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي.

✓ القطاعات غير قابلة للتعمير: هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوفا عليها محددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لهذه المناطق.

أولاً: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يتكون المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير من الآتي:

1- التقرير التوجيهي : وهو يتضمن ما يلي:¹

(أ) تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية بالنظر إلى التطور الاقتصادي و الديمغرافي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني.

(ب) نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية.

2- القانون : الذي يحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي

محددة في المواد من 20 إلى 23 من قانون التهيئة والتعمير 90-29 يجب أن يحدد ما يلي:

(أ) جهة التخصيص الغالبة للأراضي، ونوع الأعمال التي يمكن حظرها عند الاقتضاء أو إخضاعها لشروط خاصة.

(ب) الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض.

(ت) الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

(ث) المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك

بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها.

(ج) تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت السياسية والخدمات والأعمال ونوعها.

3- الوثائق البيانية : وهي تشمل على المخططات التالية:

(أ) مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حالياً وأهم الطرق والشبكات المختلفة.

¹ المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والمصادقة عليه ومحتو الوثائقه، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 26 لسنة 1991 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 62 لسنة 2005.

ب) مخطط تهينة بين حدود ما يأتي :

- القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير والمخصصة للتعمير في المستقبل والغير قابلة للتعمير طبقا لقانون التعمير 90-29.

- بعض أجزاء الأرض وهي الساحل ، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة طبقا لقانون التعمير 90-29.

- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي.

ح) مخطط ارتفاقات يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

خ) مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق واهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.¹

¹ المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المرجع السابق.

وما نلاحظ من خلال النصوص القانونية التي تطرق فيها المشرع الجزائري للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أنه أقصر على تقسيم المناطق بناء على القطاعات دون تفصيل ، على عكس ماجاء به المشرع المغربي في المادتين (4) و (5).¹

¹ المادة 4 "يهدف مخطط توجيه التهيئة العمرانية، بوجه خاص ، إلى:

- 1- تحديد اختيارات التهيئة التي يتطلبها تحقيق تنمية متناسقة على الصعيدين الاقتصادي والاجتماعي للرقعة الأرضية المعنية؛
- 2- تحديد المناطق العمرانية وتواريخ السماح بالقيام بعمليات عمرانية فيها، مع الحفاظ بوجه خاص، على الأراضي الزراعية والمناطق الغابوية التي تتلى السلطة التنفيذية تحديدها.
- 3- تحديد الأغراض العامة المخصصة لها الأراضي وتعيين المواقع:
 - المناطق الزراعية والغابوية.
 - المناطق السكنية وكثافتها.
 - المناطق الصناعية.
 - المناطق التجارية.
 - المناطق السياحية.
 - المناطق المثقلة بارتفاقات كارتفاقات عدم البناء وعدم التعلية والارتفاقات الخاصة بحماية الموارد المائية.
 - الأماكن الطبيعية والتاريخية والأثرية التي يجب القيام بحمايتها أو ابراز قيمتها أو بهما معا.
 - المساحات الخضراء الرئيسية التي يجب القيام باحداثها وحمايتها أو ابراز قيمتها أو بهما معا.
 - التجهيزات الكبرى كشبكة الطرق الرئيسية ومنشآت الموانئ الجوية والموانئ والسكك الحديدية والمؤسسات الرئيسية الصحية والرياضية والتعليمية.
 - المناطق التي تكون تهيئتها محل نظام قانوني خاص.
- 4- تحديد القطاعات التي يجب القيام باعادة هيكلتها أو تجديدها أو بهما معا.
- 5- تحديد مبادئ الصرف الصحي والأماكن الرئيسية التي تصب فيها المياه المستعملة والأماكن التي تضع فيها النفايات المتزلية.
- 6- تحديد مبادئ تنظيم النقل.
- 7- حصر برمجة مختلفة مراحل تطبيق المخطط وبيان العمال التي يجب أن يحظى لنجازها بالأولوية، خصوصا ذلك التي يكون لها طابع فني أو قانوني أو تنظيمي.

المادة 5 "يشتمل مخطط توجيه التهيئة العمرانية على :

- وثائق تتكون من رسوم بيانية وتشمل بوجه خاص على خرائط تتضمن بيان استعمال الأراضي وتحدد المناطق الزراعية والغابوية، كما تتضمن، أن اقتضى الحال، تصميميا لصيانة التراث التاريخي و ابراز قيمته.
- تقرير يرر ويشرح اختيار التهيئة المبين في خرائط استعمال الارض ويحدد التدابير التي يجب القيام بها بلوغ الأهداف المحددة فيه ويشير إلى مراحل تنفيذ الإجراءات المقررة خصوصا المراحل التي يجب أن تزود خلالها المناطق المعنية بتصاميم التنطيق وتصاميم التهيئة وتصاميم التنمية."

قانون رقم 90-12 المتعلق بالتعمير الذي ذهب إلى تحديد المناطق أخذ بعين الاعتبار تهيئة المنطقة التي تستوجب دراسة إجمالية لترابط مكوناتها الاقتصادية والاجتماعية والتجارية ، وهذا ما يجد من البناءات الفوضوية ويحمي البيئة من مختلف الأضرار.

الفرع الثاني : مخطط شغل الأراضي

يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة من أدوات الرقابة على عملية البناء الذي يحدد بالتفصيل في إطار التوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير استعمال الحق في البناء واستخدام الأراضي ، أي يحدد الشكل الحضري للمنطقة فيما يتعلق بنوع المباني التي يتم ترخيص بها و حجمها ، واجهتها وإذا ما كانت هذه المنطقة مقرر عليها ارتفاع و كل نشاط مسموح به¹.

وبالتالي فإن الهدف من مخطط شغل الأراضي هو:

- ✓ تعيين الكمية الدنيا والقصى المسموح به للبناء ضمن المتر مربع من الأرض المبنية خارج البناء أو متر مكعب من الحجم .
- ✓ تحديد القواعد الخاصة بالمظهر الخارجي للبنيات .
- ✓ تحديد المساحات العامة والخضراء وكذلك المواقع المخصصة للمنشآت العمومية وذات الصالح العام بالإضافة إلى تخطيط طرق المرور ومميزاتها .
- ✓ تحديد المناطق الخاضعة للارتفاع .
- ✓ تحديد الشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها .
- ✓ تعيين المناطق الفلاحية الواجب حمايتها ووقايتها².

¹ مصطفى عايدة : النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري (أطروحة دكتوراه في القانون) ، 2003 بجامعة البليدة 2، الجزائر، ص، 68.

² الظهير الشريف رقم 92.1-31، المرجع السابق.

وطبقا للمرسوم التنفيذي 91-178¹ الذي يحدد إجراءات مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، فإن مخطط شغل الأراضي يشمل على الوثائق التالية:

أولاً: مذكرة إيضاحية وتقديم تبرز فيها مطابقة ما يتضمنه مخطط شغل الأراضي مع الضوابط التي حددها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وبرنامج التنمية للبلدية أو البلديات المطبق فيها في شكل لائحة تنظيمية .

ثانياً: نظام يحدد بالتفصيل حقوق البناء وكيفية استخدام الأرض بالنسبة لكل منطقة ويضبط فيه الشكل الحضري أو العمراني وتحدد الشوارع والارتفاقات والأحياء والحد الأدنى والأقصى للبناء المسموح به في المتر مربع والمتر مكعب للحجم والقواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي إلى غير ذلك .

ثالثاً: المستندات البيانية والمخططات الطبوغرافية والخرائط تبين الموقع ، الطرق ، الشبكات المختلفة والارتفاقات الموجودة ، المساحات الواجب الحفاظ عليها نظراً لخصوصيتها ، وهي تجسيد تقني لما تضمنه النظام من قواعد وأحكام بمختلف المقاييس².

¹ المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 26 لسنة 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 62 لسنة 2005 .

² المادة 31 من القانون رقم 90-29 ، المرجع السابق .

من خلال قراءتنا للنصوص القانونية المتعلقة بمخطط شغل الأراضي للمشروع الجزائري لاحظنا بأنه يتميز بالعموم في تحديد عناصر مخطط شغل الأراضي شأنه في ذلك شأن مخطط التهيئة والتعمير ، وهذا ما يصعب عمل السلطة المختصة بمنح تراخيص البناء في السيطرة على جزئيات التهيئة والتعمير. بعكس المشروع المغربي الذي تميز بدقة تحديده لجميع عناصر المخطط طبقا للمادة (19) ¹ من القانون المتعلق بالتعمير 90-12 .

¹ المادة (19) "يهدف تصميم التهيئة إلى تحديد جميع أو بعض العناصر التالية:

- 1- تخصيص مختلف المناطق بحسب الغرض الأساسي الذي يجب أن تستعمل له أو طبيعة النشاطات الغالبة التي يمكن أن تمارس فيها ، وذلك بإحداث منطقة سكنية ومنطقة صناعية و منطقة تجارية و منطقة سياحية و منطقة لزراعة الخضروات و منطقة زراعية و منطقة غابوية على سبيل المثال.
- 2- المناطق التي يحظر فيها البناء بجميع أنواعه.
- 3- حدود الطرق (المسالك والساحات ومواقف السيارات) الواجب الحفاظ عليها أو تغييرها أو احداثها.
- 4- حدود المساحات الخضراء العامة (الأماكن المشجرة والحدائق والبساتين) وميادين العاب والمساحات المباحة المختلفة كالمساحات المخصصة للتظاهرات الثقافية والفلكلورية الواجب الحفاظ عليها أو تغييرها.
- 5- حدود المساحات المخصصة للنشاطات الرياضية الواجب احداثها وفق أحكام المادة 61 من القانون رقم 6.87 المتعلق بالتربية البدنية والرياضية الصادر بتنفيذه الشريف رقم 1.88.172 بتاريخ 13 من شوال 1409 (19 ماي 1989) وحدود المساحات المخصصة للنشاطات الرياضية الواجب الحفاظ عليها أو تغييرها.
- 6- المواقع المخصصة للتجهيزات العامة كتجهيزات السكنك الحديدية وتوابعها والتجهيزات الصحية والثقافية والتعليمية والمباني الإدارية والمساجد والمقابر.
- 7- المواقع المخصصة للتجهيزات الجماعية والمنشآت ذات المصلحة العامة التي يتولى إنجازها القطاع الخاص كالمراكز التجارية والمراكز الترفيهية.
- 8- الأحياء والآثار والمواقع التاريخية أو الأثرية والمواقع والمناطق الطبيعية كالمناطق الخضراء العامة أو الخاصة الواجب حمايتها أو إبراز قيمتها لأغراض جمالية أو تاريخية أو ثقافية وكذلك القواعد المطبقة عليها أن اقتضى المر ذلك.
- 9- ضوابط استعمال الأراضي والضوابط على البناء خصوصا تحديد العلو الدن والأقصى للمبنى ولكل جزء من اجزائه وطريقة تسيجه وشروط إقامة العمارات وتوجيهها ومواقف السيارات المسقفة أو المكشوفة والمسافات الفاصلة بين المباني ونسبة المساحة الممكن إقامة البناء عليها بالقياس إلى مساحة الأرض جميعها والارتفاعات المعمارية.
- 10- الارتفاقات التي تفرضها قوانين خاصة أن وجدت.
- 11- المناطق المفتوحة لانجاز أعمال عمرانية بما بحسب توقيت معين.
- 12- دوائر القطاعات الواجب إعادة هيكلتها أو تجديدها.
- 13- المناطق التي تخضع تهيئتها لنظام قانوني خاص.

خاصة وأن تسليم رخصة البناء خاضع لتحقيق يشمل مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي وفي حالة عدم تواجده إتباع توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.¹

وبالرجوع إلى المادة (19)² من القانون المغربي المتعلق بالتعمير المتعلقة بتصميم التهيئة (مخطط شغل الأراضي) نجد بأنه جاء متوافق مع التوجيهات التي يتضمنها مخطط توجيه التهيئة العمرانية وقد تضمن تفصيلا دقيق لجميع العناصر من تحديد تخصيص مختلف المناطق بحسب الغرض من استعمالها أو طبيعة النشاط الذي يمارس فيها، المناطق التي يحضر فيها جميع أنواع البناء، حدود الطرق، حدود المساحات الخضراء وميادين الألعاب ومساحات المباحة كالمخصصة للتظاهرات، مساحات المخصصة للنشاطات الرياضية ، مواقع المخصصة للتجهيزات العامة كسكك الحديدية، مواقع تجهيزات جماعية والمخصصة للنفع العام ، المواقع ذات أهمية خاصة كالأثار ، ضوابط استعمال الأراضي ضوابط المطبقة على البناء (تحديد العلو، طريق التسييح، ...) — الارتفاقات لصالح النظافة أو لأغراض جمالية أو أمنية أو للمحافظة على الصحة العامة، مناطق المفتوحة لانجاز المباني بحسب توقيت معين، دوائر القطاعات الواجب إعادة هيكلتها أو تجديدها والمناطق التي تخضع تهيئتها لنظام قانوني خاص.

الفرع الثالث: القوة القانونية للأدوات المتعلقة بالتهيئة والتعمير

تظهر مدى إلزامية أدوات التهيئة والتعمير بالنظر للإجراءات التي يتم إعداد هذه الأدوات من خلالها فقد حددها القانون بموجب قانون التهيئة والتعمير 90-29 الذي حدد كل منهما وكيفية إعدادها والمصادقة عليها وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المخصص للمخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير والرسوم التنفيذية رقم 91-178 المتعلق بمخطط شغل الأراضي وقد أخضع هذه الأدوات إلى استشارة وجوابية لبعض المصالح، محاولا إشراك الجميع من هيئات ومصالح وجمهور في الإعداد وتمكينهم من إبداء آرائهم وانشغالهم في ذلك قبل المصادقة عليه قانونا وهذا ما يبرز الأهمية التي أولها

¹ شيخ سناء- شيخ نسيم: أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد الأول خاص. بملتقى الوطني الأول حول "تأثير نظام الرخص العمرانية على البيئة"، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، الجزائر ، ص94.

² الظهير الشريف رقم 1.92.31 ، المرجع السابق.

المشرع لهذه الأدوات والوظائف السياسية والاقتصادية والاجتماعية التي تؤديها¹، لهذا فقد جعل حتى من مراجعة الأدوات خاضعة لضوابط معينة بعد تماشي الأدوات مع الأهداف المسطرة لها أو توافر الشروط المحددة.

لكن بالرجوع للنصوص القانونية المنظمة لكيفية انجاز المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية للمشرع المغربي طبقا لنص المواد من (4) إلى (8)² فإنه يلاحظ مدى الأهمية التي أولها لهذه الأداة ، حيث يتم إعداده من قبل لجنة مركزية مكونة من ممثلين للعديد من الوزراء (الداخلية، الأشغال العمومية، الفلاحة ، التجارة والصناعة ، السكن ، الشؤون الثقافية ، النقل ، الأوقاف ، الشبيبة و الرياضية ، التربية الوطنية ، الصحة العمومية ، الطاقة و المعادن ، الدفاع الوطني ، السياحة ، الاتصالات السلكية و اللاسلكية).

بالإضافة إلى ممثل السلطة الحكومية للإحصاء، مدير أملاك الدولة أو ممثله، الولاية و عمال الأقاليم و العملات المعنية، رؤساء مجالس الجماعات المعنية و المجموعات الحضرية و مدير الوكالة الحضرية في حالة وجودها ، كما يمكنها الاستعانة بكل شخص ترى فائدة بالاسترشاد برأيه، يعهد إليها بحث و توجيه الدراسات في مختلف مراحل إعداد المخطط و من ثم يتم عرض المشروع على لجنة محلية مكونة من رئيسا هو الوالي أو عمال الإقليم، العمالة المعنية وأعضاء اللجنة التقنية المعنية التابعة للعمالة أو الإقليم ، رؤساء مجالس الجماعات المعنية و إذا اقتضى الأمر رئيس أو رؤساء الجماعات الحضرية المعنية و رؤساء الغرف المهنية، و يمكن للرئيس أن يدعو أي شخص للمشاركة في الأعمال يكون أهلا لذلك و يحال المشروع إلى مجالس الجماعات و إلى مجالس المجموعة الحضرية إذا اقتضت الضرورة لتوجيه اقتراحات حول ذلك للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير ليتم دراستها.

و في الأخير يتم الموافقة على المخطط التوجيهي للتعمير بموجب مرسوم ينشر في الجريدة الرسمية باقتراح السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير و بعد استطلاع رأي وزير الداخلية ، وزير المالية ، وزير

¹ عزري الزين: رخصة البناء و حماية البيئة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص6.

² المرسوم رقم 2-92-832 الصادر في 14 اكتوبر 1993 المتعلق بتطبيق القانون رقم 90-12 المتعلق بالتعمير ، الجريدة الرسمية للملكة المغربية العدد 4225 لسنة 1993.

الأشغال العمومية ووزير الفلاحة ، و ذا ما يبرز الأهمية التي أو لها المشرع المغربي لمخطط التهيئة العمرانية و ذلك ما يقوي فعاليته في تنظيم التنمية العمرانية.

الفرع الرابع: البعد البيئي لأدوات التهيئة و التعمير

تعد أدوات التهيئة و التعمير وسيلة مهمة في حماية البيئة من مخاطر العمران و ذلك من خلال التحديد الدقيق لاستخدامات الأراضي و البناءات، بحث يمكن تميز مختلف استعمالات الأراضي وهذا ما يقلل من الآثار البيئية خاصة بالنسبة للمنشآت التي تتسبب في أثار على البيئة حيث يجب مراعاة ذلك في تحديد تخصيص الأراضي، و قد أضاف المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 91-177 و قد أكد مجلس الدولة ذلك من خلال القرار رقم 032758 بتاريخ 23 ماي 2007 حيث اعتبر إنشاء مفرغة عمومية في وسط سكاني مساسا بسلامة المحيط و الأشخاص و له سلبيات و أضرار، و بالتالي فإنه إذا ما تم تحديد استعمال كل قطعة أرضية و مراعاة الجانب البيئي في ذلك فإن ذلك يساهم بشكل كبير في الحد من الآثار السلبية للعمران على البيئة.

المبحث الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء و البعد البيئي له

سوف نتطرق من خلال هذا المبحث إلى مجال تطبيق رخصة البناء. بمعنى متى يتوجب استصدار رخصة بناء و ذلك من حيث الموضوع في مطلب أول أي ماهية النشاطات التي أوجب المشرع الجزائري خضوعا لترخيص مسبق قبل القيام بها طبقا لقانون التهيئة و التعمير 90-29 و ذلك بصرف النظر عن المنطقة في حين حدد القانون 82-02 المتعلق برخصة و رخصة تجزئة الأراضي للبناء المناطق التي تخضع لترخيص، كما سوف يتضمن المطلب الثاني تحديد المناطق التي لا يمكن القيام بأي نشاط عمراي فيها إلا بعد صدور رخصة بناء بذلك.

المطلب الأول : مفهوم رخصة البناء

لمعرفة الدور المهم لرخصة البناء كان ولا بد بداية من معرفة معنى رخصة البناء و طبيعتها القانونية بالإضافة إلى التطرق إلى الخصائص التي تميز رخصة البناء و الهدف من هذه الرخصة.

الفرع الأول : تعريف رخصة البناء و طبيعتها لقانونية

قبل التطرق لتحديد الطبيعة القانونية لقرار رخصة البناء وتميز الخصائص المميزة له فإن يجب قبل ذلك تحديد تعريف لرخصة البناء.

أولا : تعريف رخصة البناء:

تعد رخصة البناء من أهم أدوات الرقابة الممارسة على الاستهلاك العشوائي للمحيط¹، لهذا لا بد من تحديد المقصود بهذه الرخصة.

تعريف الأستاذ الدكتور عزري الزين لرخصة البناء : هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيًا أو معنويًا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران². كما عرفت أنها " رخصة تمنح من السلطة الإدارية لتشييد بناية جديدة أو تعديل بناية موجودة من قبل، قبل تنفيذ الأشغال"³

ثانيا: الطبيعة القانونية لرخصة البناء⁴

تعد رخصة البناء عبارة عن تصرف قانوني يتخذ شكل قرار صادر بإرادة منفردة عن جهة إدارية منحها القانون صلاحية الإصدار طبقا لشروط وإجراءات قانونية محددة أي أن رخصة البناء تصدر بناء على الإدارة المنفردة للجهة المصدرة حتى وان كان ذلك بناء على طلب صاحب الشأن إذ لا ينفي ذلك عنها الصفة الانفرادية.

وهي تلعب دورا رقابيا ووقائيا في أن واحد لضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير وانسجام النسيج العمراني وتناسقه بما يلائم طبيعة وخصوصية كل منطقة.

¹ معيني كمال : آليات الضبط الإداري لحماية البيئة في التشريع الجزائري (مذكرة ماجستير في القانون الإداري و إدارة الأعمال) نوقشت في 2011/2012 بجامعة باتنة ، الجزائر ، ص 70.

² عزري الزين : منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، المرجع السابق، ص 16.

³ مصطفىاوي عايد ، المرجع السابق ، ص 129.

⁴ يعيش تمام آمال: مداخلة حول رخصة البناء، الملتقى الدولي الثالث عشر حول "السياسات العمرانية والتنمية الجهوية في النظمه المقارنة" بعنوان "التدابير الجديدة المنظمة لرخصة البناء وأثرها على ضبط السياسة العمرانية للدولة"، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة بسكرة، 13/12 جانفي 2014، ص.3.

الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء والهدف منها

بعد التطرق لتحديد المقصود برخصة البناء والطبيعة لقرار المتضمن ترخيص بالبناء، فانه وجب تحديد الخصائص المميزة لها بالإضافة إلى الهدف منها.

أولاً: خصائص رخصة البناء :

تتميز رخصة البناء بعدة خصائص تميزها عن غيرها من الرخص وهي:

1. قرار إداري مسبق: بمعنى هي إجراء ضروري يسلم لتشييد بناء أو إدخال تعديل عليه وهذا ما

نصت عليه المادة (6) من القانون رقم 15-08 "يمنع القيام بتشييد أي بناية دون رخصة الحصول المسبق على رخصة البناء...."

2. قرار إداري انفرادي: بمعنى تصدر عن الجهة المخولة لها ذلك بصورة انفرادية من رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالتعمير.¹

3. ذات طابع توحيدي: بمعنى تشترط لكل عملية تشييد بناية أو منشأة تحمل نفس المواصفات أو مخصص لنفس الغرض.²

ثانياً : الهدف من رخصة البناء:

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

1- أداة لمراقبة مدى احترام القواعد العامة والمبادئ المعمول بها في التهيئة والتعمير.³

2- إيجاد التوازن بين مصلحة المستفيد من رخصة البناء لتلبية حاجته في مجال السكن أو لأغراض أخرى وبين المصلحة العامة في احترام قواعد العمران وحماية البيئة.⁴

3- آلية وقائية لمستفيد من الخسائر المادية والعقوبات التي قد يفرض قانون تهيئة والتعمير إذا ما لم يلتزم بها.⁵

¹ بن سالم خيرة، المرجع السابق، ص 61.

² يعيش آمال، المرجع السابق، ص 3.

³ أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 5.

⁴ يعيش آمال، المرجع السابق، ص 4.

⁵ المرجع نفسه، ص 4.

المطلب الثاني: النطاق الموضوعي لرخصة البناء

لقد فرض المشرع الجزائري الحصول على رخصة بناء قبل القيام بأي نشاط عمراي لتفادي البناءات والتعديلات الفوضوية الغير مشروعة والمخالفة للتهيئة العمرانية والنسيج العمراني والمقاييس المعمول بها،¹ وذلك من خلال نص المادة (51) من القانون 90-29 بأنه يحق لأي شخص كان عام أو خاص ، طبيعي أو معنوي طلب شهادة تعميم قبل القيام بأي نشاط على الأرض المعنية وبالرجوع لنص المادة (52) نجد بأنه قد اشترط الحصول على رخصة بناء طبقا للأشكال التي يحددها التنظيم إذا تعلق الأمر بما يلي:

- تشييد البنايات الجديدة بغض النظر عن استعمالها.
 - تمديد البنايات الموجودة.
 - تغيير الذي يمس المحيطان الضخمة منه بالإضافة إلى الواجهات المفضية على الساحة العمومية.
 - إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييح.
- وقد فصلت المادة (41) من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها الأشخاص التي تتطلب حيازة رخصة بناء من أجل القيام بها وهي ما يلي :
- تشييد بناية جديدة.
 - تحويل بناية تتضمن أشغال التغيير : مشتملات الأرضية ، المقاس ، الواجهة والاستعمال ، أو الواجهة والهيكل الحامل للبناءة و الشبكات المشتركة العابرة للملكية.
- وما نلاحظه من خلال هذه المادة أن المشرع الجزائري قد وسع من دائرة الأشغال الخاضعة لترخيص مسبق للقيام بها وهذا ما يدل على اهتمام المشرع للحد من البناء الفوضوي والاهتمام بالجانب الجمالي.
- سنفصل أكثر حول هذه النشاطات لمعرفة المقصود بالأعمال الخاضعة لرخصة البناء (تشييد، تمديد، تغيير).

¹ أحمد لكحل: دور الجماعات المحلية في حماية البيئة ، دار هومة الجزائر ، 2014 ، ص102.

الفرع الأول : إنشاء المباني

يقصد به إيجاد مبنى من العدم أي إقامته لأول مرة، كما أنه يعرف البناء "مجموعة من المواد أيا كان نوعها جبسا أو حيرا أو حديدا أو كل هذا معا أو شيئا غير هذا، شيدته يد إنسان لتتصل بالأرض اتصال قرار..... ويستوي أن يكون البناء معدا لسكن إنسان أو لإيداع أشياء، فالحائط المقام بين حدين بناء والعمد بين حدين بناء والعمد التذكارية وما إليها بناء من تماثيل مبنية بناء ، وكذلك القناطر والخزانات والسدود والجسور وكل ما شيد في باطن الأرض بناء".¹

وقد أعطى المشرع الجزائري تعريفا للبناء في المادة(2)² "كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات وتدخل في هذا التعريف البيانات والمنشآت والتجهيزات العمومية". كما عرفته المادة (3)³ "كل عملية تشييد بناية و/أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني".

وقد أعطى القضاء الفرنسي عدة معايير تشكل في مجموعها وصفا للبناء وهي :⁴

- أبعاد البناء: حيث استثنى البنايات القليلة الأهمية والصغيرة الحجم من مجال تطبيق رخصة البناء.
- أنها من صنع الإنسان: أي ليست بفعل الطبيعة أو المناخ.
- استقرار البناء: أي اتصال العقار بالأرض اتصالا دائما ولا يمكن فصله أو نقله من دون إلحاق أضرار به ويستوي في ذلك إن يكون المبنى مقام مباشرة فوق الأرض أو مقام فوق مبنى فوق الأرض.
- مادة البناء: هو كل شيء متماسك سواء تم بناءه بالحجارة ، الاسمنت، الطوب، الخشب، الحديد.

¹ عزري الزين: منازعات القرارات الفردية في مجال العمران (أطروحة دكتوراه في قانون العمال) نوقشت سنة 2004 بجامعة قسنطينة، الجزائر، ص20.

² القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البيانات واثام انجازها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 44 لسنة 2008.

³ القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 14 لسنة 2011.

⁴ حوحو رمزي : رخصة البناء وإجراءات الهد في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد الرابع ، جامعة بسكرة، الجزائر، ص.222.

الفرع الثاني : تمديد البناء الموجود.

لم يعط المشرع الجزائري تعريفا لمعنى تمديد البناء، حيث جاء النص على العموم، لكن المقصود بالتمديد هو الزيادة سواء كان ذلك بالتوسيع في حجم البناء ومساحته أو تعلية البناء مثل زيادة عدد الطوابق أو إقامة مبنى جديد فوق القديم بغير العدد المرخص به، بما أن المشرع لم يعط مفهوم للتمديد فإنه لتحديد المقصود به وجب الرجوع إلى الفقه أو القضاء¹.

أولاً: توسيع المبنى: هو عبارة عن زيادة في مساحة وحجم البناء القائم دون أن تكون هناك تعلية.
ثانياً: تعلية المبنى: هو زيادة مبنى جديد فوق القائم بإضافة ارتفاع غير مرخص به، أو إضافة غير مسموح به قانونياً.²

الفرع الثالث: تغيير البناء.

وقد حدد المشرع المقصود بذلك في المادة(52) على أنه يشتمل فقط الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية المفضية للمساحات العمومية، بمعنى أن المشرع قد قصر عملية التغيير في تعلية المبنى أو أن يعدل في الواجهة الخارجية.

كما نصت المادة (41) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أن أشغال التغيير تتضمن مشتملات الأرضية ، المقاس ، الواجهة ، الاستعمال ، الواجهة ، الهيكل الحامل للبنية. وبالتالي نلاحظ توسيع المشرع الجزائري لدائرة الأشغال الخاضعة لرخصة البناء وهذا ما يجد من البناءات الفوضوية.

الفرع الرابع: إقامة الجدار بغرض التدعيم أو التسييح .

هو القيام بدعم المبنى بقصد تقويته وإزالة ما به من خلل نظر لما تشكله من خطر ولحاجته لرقابة سلطة ضبط ذات خبرة فنية وإدارية.

أما المشرع المغربي نجد أنه طبقاً لنص المادة (2/40) فقد أوجب فضلاً عن البناء الحصول على رخصة بناء في حالة إدخال تغييرات على مباني قائمة إذا من شأن هذه التغييرات المساس بالعناصر المنصوص عليها في الظهير الشريف رقم 1.92.31 بالنسبة للضوابط³ (قواعد استقرار المبنى

¹ مصطفىاوي عايدة، المرجع السابق، ص.139.

² المرجع نفسه، ص.140.

³ الظهير الشريف رقم 1.92.31 ، المرجع السابق.

ومتانته، مساحة المحل وأبعاده، شروط تهوية المحل المهم للصحة والنظافة، الحق الذي يتمتع به صاحب العقارات المجاورة لطرق العامة، مواد وطرق البناء المحظور استخدامها، تدابير وقاية من حريق، طرق الصرف الصحي وتزويد بماء الشرب، التزامات صيانة الأملاك العقارية والمباني¹ وقد أخضع كل عملية بناء أو إدخال تغيير على البناء وجوبا بتقديم المهندس المعماري تصميم المبنى أو التغيير من الواجهة المعمارية والوثائق المتعلقة بذلك للحصول على رخصة فضلا عن متابعته لتنفيذ الأشغال ومدى مطابقتها مع تصاميم الهندسية ورخصة البناء، ودراسة ووضع الوثائق التقنية الضرورية لتصميم المبنى من طرف مهندس مختص وأن يتابع الأشغال للدراسات التي وضعها²، وهذا ما سوف يقوي فاعلية دور رخصة البناء في حماية المحيط البيئي من جهة والمحافظة على الجانب الجمالي من جهة أخرى تمتع كل شخص بالحق المكفول له بالتصرف بملكه .

ونظرا لأهمية رخصة البناء فقد وسع المشرع دائرة الأعمال الخاضعة لرخصة وذلك طبقا لنص المادة (41) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها حيث اشترط لتشييد بناية أو تحويلها على الحصول على رخصة بناء. بمعنى انه أضاف حالة تغيير الغرض الذي أنشأت لأجله البناية وبالتالي خضوع البناية الجديدة لضوابط المقررة طبقا للغرض من استعمالها حفاظا على الوسط الطبيعي واتخاذ الاحتياطات اللازمة لحماية البيئة.³ كما أضافت المادة (6) من قانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية إلى ذلك انه يجب الحصول على ترخيص إداري مسبق للقيام بكل عملية ترميم عقاري، إعادة تأهيل، تجديد عمراي، إعادة هيكلة أو تدعيم.

وذلك على اعتبار هذا الأنشطة تؤثر على بعض عناصر البيئة بطريقة أو بأخرى لكن الواضح أكثر المساس بالمظهر الجمالي للأبنية دون نص المشرع على عناصر أخرى.⁴ حيث بالرجوع لنص المادة الرابعة منه نجد أنها تحدد المناطق التي يشترط فيها وجود رخصة بناء مسبة وهي:

✓ التي تراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الجزء العمرية للبلدية.

¹ المادة 59 من الظهير الشريف رقم 1.92.31 ، المرجع السابق.

² المادة 53 من الظهير الشريف رقم 1.92.31 ، المرجع نفسه.

³ عفاف حبة: دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة المفكر، العدد السادس، جامعة بسكرة، الجزائر، ص313.

⁴ عزري الزين: رخصة البناء وحماية البيئة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص9.

✓ التي تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلال الفلاحية عندما تكون موجودة على أرض فلاحية.

✓ التي تكون في حدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية.¹

✓ التي تكون في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية.

✓ التي تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية.²

غير أن المشرع قد استثنى بعض المنشآت وجعلها غير خاضعة لرخصة بناء بنص المادة (53) من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير بالنسبة للبنىات التي تحمي بسرية الدفاع الوطني.

المطلب الثالث: نطاق المكاني لرخصة البناء

لقد نصت المادة (6) الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها "أنه يمنع القيام بتشييد أي بناية، مهما كانت طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة بناء مسلمة من السلطة المختصة في الآجال"، كما عرفته المادة (3) الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية "كل عملية تشييد بناية و/أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني".

الفرع الأول : المناطق الخاضعة لرخصة البناء

و قد حددت المادة (3) من القانون 02-82 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة الأراضي للبناء التي يشترط بها رخصة البناء و هي:

✓ المساحات الحضرية و مناطق التوسيع في:

- مراكز البلديات

- المراكز الحضرية و المجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة.

¹ المادة 4 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

² المادة 2 من القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 51 لسنة 2004.

- المراكز الحضرية و المجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة و القابلة لتوسيع التي تحدد قائمتها بموجب قرار من والي الولاية المعنية.

✓ المناطق الريفية ذات القيمة الفلاحية المالية: و قد ترك أمر تحديد هذه المناطق إلى الوزير المكلف بالفلاحة من خلال مرسوم يتخذه بناء على تقرير.

✓ المناطق ذات طابع مميز أو في المناطق المميزة المهيأة: لقد ترك تحديد هذه المناطق بموجب مرسوم يتخذه كل وزير معني بناء على تقرير.

✓ المناطق المطلوب حمايتها و المصنفة من قبل الإدارات المعنية.¹

لقد نص المشرع الجزائري في المادة الخامسة من القانون 82-02 المتعلق برخصة و رخصة تجزئة الأراضي للبناء على اشتراط وجود رخصة البناء بالنسبة لعملية كل بناء مهما كان الموقع الذي تحتله إذا تعلق الأمر بالتالي:

- المنشآت الصناعية.
- النقل المدني و البري و الجوي و البحري.
- المنشآت المدنية للمواصلات و الرصد الجوي و البث الإذاعي التلفزيوني.
- إنتاج الطاقة الكهربائية و تحويلها و نقلها و توزيعها على طريق الأسلاك الجوية.
- إنتاج المحروقات السائلة أو الغازية و المنشآت المرتبة بنقلها.
- إنتاج المياه و معالجتها.
- تصفية المياه المستعملة و معالجتها.
- معالجة النفايات الصناعية و صرفها.
- معالجة الفضلات المتزلية و إعادة استعمالها.
- منشآت الأمن الوطني و الجمارك و الإشارة الوطنية.
- كل بناء يتطلب مساحة تساوي أو تفوق 1000 متر مربع.
- كل بناء يزيد عدد المساكن المجمع فيها على العشرة. (مقارنة مع قانون المغربي في المنشآت التي تخضع لرخصة البناء).

¹ القانون رقم 82-02 المؤرخ في 6 فيفري 1982 الذي يتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 06 لسنة 1982.

لكن نجد أن القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير قد وسع من دائرة المناطق الخاضعة لرخصة البناء، ولم يستثنى من ذلك إلا البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام القانونية والتنظيمية للتهيئة والتعمير.¹

نظر لما لهذه المنشآت من مساس بالبيئة و مكوناتها وتوازنها الطبيعي وللمحافظة عليها فقد اخضع طلب رخصة البناء إلى الأخذ بعين الاعتبار عدة ضوابط هي كالآتي:²

✓ مكان البنايات وسبل مواصلتها و موقعها وحجمها ومظهرها وانسجامها مع المحيط.

- يجب أن يكون داخل الأجزاء المعمرة للبلدية على بعد 4 أمتار من محور الطريق.

- أن لا يتجاوز علو البنايات بالنسبة للأجزاء المعمرة في البلدية علو البنايات المجاورة.

- أن يكون علو البنايات خارج الأجزاء المعمرة منسجم مع المحيط.³

✓ مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية ولاسيما في مجال البناء والنظافة والأمن..

✓ مخطط التعمير الموافق عليه إن وجد.

✓ حماية الراضي الفلاحية.

وما يمكن ملاحظته أن المشرع قد ضيق من دائرة الاستثناءات ، وجعل من إلزامية رخصة البناء هي الأصل كلما توافر على الشروط المعمول بها نظرا لارتباطه بالمصلحة العامة العمرانية.⁴

الفرع الثاني: البعد البيئي لرخصة البناء من خلال وثائق حماية البيئة

لقد أصبح لرخصة البناء نتيجة التطورات التي عرفها النشاط العمراني أهمية كبيرة في حماية البيئة كونها تعد المحيط الحيوي التي تبرز فيه جميع مظاهر الحياة وقد واكب المشرع الجزائري هذه التطور من خلال القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير حيث أبرز علاقة التهيئة والتعمير بحماية البيئة وكذلك قانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة لتحقيق الأهداف البيئية ، وفرض الحماية المتوخاة لذا ألزم المشرع ضرورة القيام باستصدار موافقة مسبقة للإدارة خاصة بالنسبة

¹ المادة 53 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

² المادة 15 من القانون رقم 82-02، المرجع السابق.

³ المواد 5 و6 من القانون 90-29، المرجع السابق.

⁴ عربي بأي يزيد: إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري (أطروحة دكتوراه العلوم في القانون العقاري) نوقشت

2015/2014 بجامعة باتنة، ص.147.

للمشاريع التي لها تأثير على التوازن البيئي¹ بالرجوع لنص المادة (21) فقد أخضعت المنشآت المصنفة التي قد ينتج عن استغلالها أخطار أو أضرار قبل تسليم ترخيص تقديم دراسة التأثير أو موجز التأثير ، تحقيق عمومي و دراسة تتعلق بالأخطار والانعكاسات المحتملة للمشروع، وقد أكدت على ذلك المادة(5)².

وهي الجانب الايجابي للمشرع الجزائري من ناحية وثائق المطلوبة للترخيص الذي لم يكتف بدراسة مدى التأثير على البيئة مثل المشرع المغربي والمشرع الإماراتي .
بداية قبل التطرق إلى دراسة مدى التأثير على البيئة يجب أن نتطرق إلى مفهوم المنشآت المصنفة وذلك طبقا للمادة (18) من قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

أولاً : تعريف المنشآت المصنفة .

وقد تضمنتها المادة (18) المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة هي " المصانع و الورشات والمشاغل و مقالع الحجارة والمناجم بصفة عامة المنشآت التي يستغلها أو يملكها كل شخص طبيعي أو معنوي عمومي أو خاص والتي قد يتسبب في أخطار على الصحة العمومية والنظافة والأمن والفلاحة والأنظمة البيئية والموارد الطبيعية والمواقع والمعالم والمناطق السياحية أو قد تتسبب في المساس براحة الجوار"

كما عرفها المشرع المغربي من خلال نص المادة (3)³ على أنها " كل منشأة وردت تسميتها في النصوص المنظمة للمحلات المضرة بالصحة والمزعجة والخطرة مستغلة أو مملوكة من طرف أي شخص مادي أو معنوي أو خاص، يمكنها أن تشكل خطرا أو إزعاجا للجوار أو الصحة والأمن والنظافة العمومية أو على الفلاحة والصيد البحري والمواقع والمآثر أو أي عنصر من عناصر البيئة " .

¹ بن أحمد عبد المنعم: الوسائل القانونية الإدارية لحماية البيئة في الجزائر(أطروحة دكتوراه في القانون العام) نوقشت في 2009/2008 بجامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، الجزائر، ص. 95.

² المرسوم التنفيذي رقم 198-06 المؤرخ في 31 ماي 2006 الذي يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 37 لسنة 2006.

³ الظهير الشريف رقم 1.03.59 المؤرخ في 13 ماي 2003 الخاص بتنفيذ القانون رقم 11.03 المتعلق بحماية واستصلاح البيئة، الجريدة الرسمية للملكة المغربية العدد 5118 لسنة 2003 .

ثانيا: دراسة مدى التأثير على البيئة .

تعد دراسة مدى التأثير على البيئة أداة من الأدوات التي اعتمدها المشرع الجزائري ليضمن من خلالها التوفيق بين النمو العمراني والمحافظة على البيئة وحمايتها من جهة وضمان مطابطة أعمال البناء مع القواعد المعمول بها في حماية البيئة من جهة أخرى¹ ، فضلا عن كونها آلية قانونية للحفاظ على الموارد والثروات الطبيعية وإيجاد البديل الأنسب من عدة بدائل لتنفيذ المشروع² .

وقد عرفه المشرع الجزائري في المادة(24) من قانون المناجم بأنه " تحليل آثار استغلال كل موقع منجمي على مكونات البيئة بما فيها الموارد المائية، جودة الهواء والجو، سطح الأرض وباطنها، الطبيعة ، النبات والحيوان وكذا على التجمعات البشرية القريبة من الموقع المنجمي بسبب الضوضاء والغبار والروائح والاهتزازات وتأثيرها على الصحة العمومية للسكان المجاورين. وتشمل دراسة التأثير على البيئة مخطط تسيير البيئة، ويتم تحضيره وفق إجراء تحدد القوانين والأنظمة المعمول بها عند بداية أشغال الاستكشاف و/أو الاستغلال."³

وقد عرفها المشرع المغربي على أنها " دراسة قبلية تمكن من تقييم الآثار المباشرة وغير المباشرة التي يمكن أن تلحق البيئة على الأمد القصير والمتوسط والبعيد نتيجة إنجاز المشاريع الاقتصادية والتنمية وتشييد التجهيزات الأساسية وتحديد التدابير الكفيلة بإزالة التأثيرات السلبية أو التخفيف منها أو تعويضها بما يساعد على تحسين الآثار الايجابية للمشروع على البيئة"⁴

والتعريف الراجح هو للمشرع المغربي كونه جاء شاملا لكل منشأة أيّا كان نوعه لكن المعيار في ذلك هو مدى الأثر الذي تلحقه وتحديد التدابير المخففة من هذه الآثار في حين نجد المشرع الجزائري عرفها من خلال قانون المناجم وكان هذه الدراسة لا تخضع لها غير هذه المنشآت .

لقد أخضع المشرع الجزائري طبقا للمادة (15) من قانون رقم 03-10 بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة لدراسة مدى التأثير على البيئة جميع مشاريع تنمية الهياكل ، المنشآت ، المصانع

¹ انظر: سايج تركية : نظام دراسة التأثير ودوره في تكريس حماية فعالة للبيئة، مجلة الندوة للدراسات القانونية، العدد الأول، 2013، ص.129.

² صديق سهام: دراسة مدى التأثير كآلية قانونية لحماية البيئة في الجزائر، مجلة الفقه والقانون، العدد 19، ماي 2014، ص.130.

³ القانون رقم 01-10 المؤرخ في 3 جويلية 2001 المتضمن قانون المناجم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 35 لسنة 2001.

⁴ محمد بن يحيى : قانون البيئة، الجزء الأول ، منشورات المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، الطبعة الأولى ، المغرب، 2011، ص.81.

والأعمال الفنية الأخرى وغيرها من الأعمال وبرامج البناء والتهيئة التي قد يكون لها تأثير بطريقة مباشرة أو غير مباشرة على المدى القريب أو البعيد على البيئة خاصة على الموارد والأوساط و الفضاءات الطبيعية أو التوازنات الايكولوجية وكذا على نوعية العيشة.

وقد وضعت الحد الأدنى للمعلومات التي يجب أن تتضمنها دراسة التأثير على البيئة:

✓ عرض عن النشاط المزمع القيام به .

✓ وصف للحالة الأصلية للموقع وبيئته اللذين قد يتأثران بالنشاط المزمع القيام به .

✓ وصف للتأثير المحتمل على البيئة وعلى صحة الإنسان بفعل النشاط المزمع القيام به والحلول البديلة المقترحة.

✓ عرض عن آثار النشاط المزمع القيام به على التراث الثقافي وكذا تأثيراته على الظروف الاجتماعية - الاقتصادية .

✓ عرض عن تدابير التخفيف التي تسمح بالحد أو بإزالة وإذا أمكن بتعويض الآثار المضرة بالبيئة والصحة ، بالإضافة إلى تحديد شروط نشر الدراسة ومحتوى موجز التأثير ، قائمة الأشغال الخاضعة لدراسة التأثير والأشغال الخاضعة لإجراءات الموجز¹.

غير أن المرسوم التنفيذي رقم 07-145² قد حدد في المادة (6) ما يجب أن تتضمن دراسة أو

موجز التأثير الذي يعد على أساس حجم المشروع وما له من آثار سلبية على البيئة وهي كالاتي:

1. تقديم صاحب المشروع ، لقبه، أو مقر شركته و خبرته المحتملة في مجال المشروع والمزمع إنجازه وفي المجالات الأخرى.

2. تقديم مكتب الدراسات .

3. تحليل البدائل المحتملة لمختلف خيارات المشروع وهذا بشرح وتأسيس الخيارات المعتمدة على المستوى الاقتصادي والتكنولوجي البيئي .

4. تحديد منطقة الدراسة .

¹ المادة 16 من القانون رقم 03-10 ، المرجع السابق.

² المرسوم التنفيذي رقم 07-145 المؤرخ في 19 ماي 2007 الذي يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 34 لسنة 2007 .

5. الوصف الدقيق للحالة الأصلية للموقع وبيئته المتضمن لاسيما موارده الطبيعية وتنوعه البيولوجي وكذا الفضاءات البرية والبحرية أو المائية المحتمل تأثرها بالمشروع .
 6. الوصف الدقيق لمختلف مراحل المشروع لاسيما مرحلة البناء و الاستغلال و ما بعد الاستغلال (التفكيك المنشآت و إعادة الموقع إلى ما كان عليه سابقا).
 7. تقدير أصناف و كميات الرواسب و الانبعاث و الأضرار التي قد تتولد خلال مختلف مراحل إنجاز المشروع و استغلاله (لاسيما النفايات و الحرارة و الضجيج و الإشعاع و الاهتزاز و الروائح و الدخان...).
 8. تقييم التأثير المتوقعة لمباشرة و غير المباشرة على المدى القصير و المتوسط و الطويل للمشروع على البيئة (الهواء و الماء و التربة و الوسط البيولوجي و الصحة...).
 9. الآثار المتراكمة التي يمكن إن تتولد خلال مختلف مراحل المشروع.
 10. وصف التدابير المزمع إتخاذها من طرف صاحب المشروع للقضاء على الأضرار المترتبة على إنجاز مختلف مراحل المشروع أو تقليصها و /أو تعويضها.
 11. مخطط تسيير البيئة الذي يعتبر برنامج متابعة تدابير التخفيف و/أو التعويض المنفذة من قبل صاحب المشروع.
 12. الآثار المالية الممنوحة لتنفيذ التدابير الموصى بها.
 13. كل عمل آخر أو معلومة أو وثيقة أو دراسة قدمتها مكاتب الدراسات لتدعيم أو تأسيس محتوى دراسة أو موجز التأثير المعينة.
- نلاحظ من خلال النصوص القانونية لمحتوى دراسة التأثير أن المشرع الجزائري حاول أن يجد من الآثار التي قد تترتب عن إنجاز هذه المنشآت، لكن نجد أن النصوص للقانون الإتحادي¹ المتعلقة بدراسة تقييم التأثير البيئي للمنشآت التي نصت عليها المادة(8) من قرار مجلس الوزراء² .

¹ القانون الإتحادي رقم 24 لسنة 1999 في شأن حماية البيئة وتنميتها المعدل بالقانون الإتحادي رقم 20 لسنة 2006،الإمارات العربية المتحدة.

² قرار مجلس الوزراء رقم 37 لسنة 2001 في شأن الأنظمة اللائحة التنفيذية للقانون الإتحادي رقم 24 لسنة 1999 في شأن حماية البيئة وتنميتها، الإمارات العربية المتحدة.

حيث أخذت أبعاد أخرى للبيئة من ذلك أحده بعين الاعتبار تأثير منشآت على أي مبنى له أهمية جمالية، أثرية، ترفيهية، معمارية، ثقافية، تاريخية، علمية ، اجتماعية أو أية خصائص بيئية أخرى لها قيمة خاصة بالنسبة للحاضر أو للأجيال القادمة¹.

وأكثر تشديد في منح التراخيص لأي من المنشآت المصنفة فضلا عن اهتمامه بحماية البيئة حتى بعد منح الترخيص من ذلك المادة (7)¹ من القانون رقم 24²، وكذلك المادة (11) من قرار مجلس الوزراء³.

¹ الملحق رقم 2 "البيانات الواجب توافرها في دراسة تقييم التأثير البيئي للمنشآت

- أ) وصف كامل للمشروع أو النشاط المقترح في مراحل التمهيدية.
 - ب) بيان أهداف المشروع أو النشاط المقترح.
 - ت) وصف كامل للوضع البيئي الحالي الذي قد يتأثر بالمشروع أو النشاط المقترح إن تم تنفيذه .
 - ث) تحديد التفاعل المتوقع بين المشروع أو النشاط المقترح وعناصر البيئة في جميع مراحل المشروع أو النشاط (التمهيدية - الإنشائية - التشغيلية)
 - ج) تحليل للآثار والنتائج البيئية المتوقعة للمشروع أو النشاط المقترح بما في ذلك جوانب استخدام الطاقة والحفاظ عليها.
 - ح) مبررات المشروع أو النشاط المقترح وفق الاعتبارات البيئية والاقتصادية والاجتماعية .
 - خ) الإجراءات المطلوب اتخاذها لحماية البيئة نتيجة للمشروع أو النشاط المقترح وتقييم مدى فعاليتها .
 - د) النتائج المترتبة على عدم تنفيذ المشروع أو النشاط المقترح.
 - ذ) الالتزامات تجاه الاستمرار برصد ومراقبة الملوثات البيئية الناتجة عن المشروع أو النشاط.
- كما يجب أن يتضمن دراسة تقييم التأثير البيئي العوامل التي تؤخذ في الاعتبار عند تحليل التفاعلات البيئية المحتملة وهي:
- أ) أي تأثير على صحة الإنسان والتجمعات السكنية.
 - ب) أي تأثير بيئي على الأنظمة الايكولوجية في المنطقة التي يقع المشروع أو النشاط فيها أو أية أنظمة ايكولوجية أخرى قد تتأثر بالمشروع.
 - ت) أي تأثير على منطقة/مكان/أو مبنى لها أهمية جمالية أو أثرية أو معمارية أو ثقافية أو تاريخية أو علمية أو اجتماعية أو أية خصائص بيئية أخرى لها قيمة خاصة بالنسبة للحاضر أو للأجيال القادمة.
 - ث) أي تهديد لأي نوع من المجموعات الحيوانية والنباتية.
 - ج) أي تأثير على البيئة بعيد المدى.
 - ح) أي تغيير في نوعية البيئة المعنية.
 - خ) أي تدهور للبيئة.
 - د) أي تهديد لسلامة البيئة.
 - ذ) أي تقليص مدى الاستخدامات النافعة للبيئة.
 - ر) أي مشاكل مرتبطة بالتخلص من النفايات.
 - ز) أي زيادة في الطلب على الموارد الطبيعية وغيرها من الموارد الشحيحة أو التي يحتمل أن تنضب.
 - س) أي تراكم لتأثيرات البيئة نتيجة للنشاطات الحالية أو النشاطات المستقبلية.

كما أن المشرع المغربي قد اهتم باتخاذ جميع التدابير للحد من آثار السلبية للمنشأة المصنفة، وذهب إلى فرض مخطط استعجالي على كل مستغل لمنشأة يكون هذا المخطط خاص بمنشأته يتضمن إعلام السلطات المختصة والسكان المجاورين وإخلاء العاملين ووسائل الحد من أسباب الكوارث التي قد يؤدي إلى تفادي أي آثار أو أضرار يمكن أن تصيب كل بيئة، السكان المجاورين وحتى العاملين في هذه المنشأة فضلا عن الحد من الكوارث أو تخفيف من حدتها.

ثالث: التحقيق العمومي

1) المقصود بالتحقيق العمومي:

وهي وسيلة التي منحها المشرع للغير لإبداء آرائهم حول المنشآت التي قد يترتب على إنشائها آثار على صحة الإنسان، الحيوان، النبات، تأثر الموارد أو النظم البيئية، وذلك من خلال قرار يعلم من خلاله الجمهور بفتح تحقيق عام في مقر الولاية والبلديات المعنية بالمنشأة، أماكن موقع المشروع بالإضافة إلى النشر في يوميتين وطنيتين.

وقد نص القانون المتعلق بحماية البيئة⁴ على خضوع المنشآت التي قد تشكل أخطار أو إساءة بالنسبة للجوار، الصحة، الأمن، النظافة العمومية، الفلاحة، الطبيعة والبيئة والأماكن السياحية والآثار طبقا لأحكام المادة (80) منه لإجراء التحقيق العمومي قبل الحصول على الرخصة لحصر انعكاسات المشروع على المصالح المذكور أعلاه.

2) محتوى قرار فتح التحقيق:

¹ المادة 7: يلتزم أصحاب المشروعات أو المنشآت التي حصلت على الموافقة بالترخيص بإجراء تحليل دوري للنفايات ورصد مواصفات التصريف والملوثات الناتجة عن هذه المشروعات بما في ذلك المواد القابلة لتحلل وحفظ سجلات للرصد وإرسال تقارير بهذه النتائج إلى كل من الهيئة والسلطات المختصة.

² القانون الاتحادي رقم 24، المرجع السابق.

³ المادة 11: يلتزم أصحاب المشروعات أو المنشآت التي حصلت على تصريح بيئي بالاحتفاظ بالسجلات المشار إليها بالمادة 10 من هذا القرار لمدة 5 سنوات من تاريخ كل تحليل وتمكين موظفي الهيئة/ السلطة المختصة الذين تقرر لهم صفة الضبط القضائي من الاطلاع على هذه السجلات خلال هذه المدة.

⁴ القانون الملغى رقم 83-03 المؤرخ في 5 فيفري 1983 المتعلق بحماية البيئة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 6 المؤرخة في 8 فيفري 1983.

وقد نصت على ذلك المادة (10)¹ يجب أن يحدد الآتي:

- موضوع التحقيق العمومي بالتفصيل.
- مدة التحقيق التي يجب ألا تتجاوز شهرا ابتداء من تاريخ التعليق.
- الأوقات والأماكن التي يمكن للجمهور أن ييدي ملاحظاته فيها على سجل مرقم ومؤشر عليه مفتوح لهذا الغرض.

رابعا : دراسة الخطر

(1) المقصود بدراسة الخطر:

وهي دراسة الهدف منها لتحديد المخاطر المباشرة أو غير المباشرة التي تعرض الأشخاص والممتلكات والبيئة للخطر من جراء نشاط المؤسسة سواء كان السبب داخليا أو خارجيا ويضبط من خلالها التدابير التقنية للتقليل من احتمال وقوع الحوادث والتخفيف من آثارها فضلا على تدابير للوقاية من الحوادث وتسييرها²، حيث تنجز هذه الدراسة من طرف مكاتب الدراسات ومكاتب خبرة أو مكاتب استشارات مختصة في المجال ومعتمدة من وزير البيئة بعد الاطلاع على آراء الوزراء المعنيين إذا تطلب الأمر ذلك³.

(2) محتوى دراسة الخطر:

يجب أن تتضمن الدراسة العناصر التالية:

- عرض عام للمشروع.
- وصف الأماكن المجاورة للمشروع والمحيط الذي قد يتضرر في حالة وقوع حادث يشتمل على (المعطيات الفيزيائية - المعطيات الاقتصادية - الاجتماعية والثقافية).
- وصف المشروع ومختلف منشآته (الموقع والحجم والقدرة والمداخل واختيار المنهج المختار وعمل المشروع و المنتوجات والمواد اللازمة لتنفيذه...) مع استخدام خرائط عند الحاجة (مخطط إجمالي ومخطط الوضعية ومخطط الكتلة و مخطط الحركة...).

¹ المرسوم التنفيذي رقم 07-145، المرجع السابق.

² المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 06-198، المرجع السابق.

³ المادة 13، المرجع نفسه.

- تحديد جميع عوامل الناجمة عن استغلال كل منشأة معتبرة، يجب أن لا يأخذ هذا التقييم في الحسبان العوامل الداخلية فقط بل والعوامل الخارجية أيضا التي تتعرض لها المنطقة.
- تحليل المخاطر والعواقب على مستوى المؤسسة المصنفة لكي تحدد الأحداث الطارئة الممكن حدوثها بصفة مستوفية ومنحها ترقيفا يعبر عن درجة خطورتها واحتمال وقوعها بحيث يمكن تصنيفها وكذا منهج تقييم المخاطر المتبع لإعداد دراسة الخطر.
- تحليل الآثار المحتملة على السكان في حالة وقوع حوادث (بما فيهم العمال داخل المؤسسة) والبيئة وكذا الآثار الاقتصادية والمالية المتوقعة.
- كفاءات تنظيم أمن الموقع و كفاءات الوقاية من الحوادث الكبرى ونظام تسيير الأمن ووسائل النجدة.¹

رابعا : مذكرة خاصة بالنسبة للمباني الصناعية

أن هذه المذكرة تعكس الدور الفعال لرخصة البناء لرقابة التوسع العمراني لتجنب تواجد المناطق السكنية بالقرب من المناطق الصناعية لتفادي الآثار السلبية التي تنتج عن انبعاثات المصانع مما يسبب في تلوث الهواء.²

حيث تتضمن هذه المذكرة طبقا لنص المادة 3/43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بتحديد كفاءات تحضير عقود وتسليمها ما يلي :

- ✓ عدد العمال وطاقة استقبال كل محل.
- ✓ طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة.
- ✓ وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية.
- ✓ تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة .
- ✓ وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنىات الصناعية.
- ✓ الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق.

¹ المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 06-198، المرجع السابق.

² بن سالم خيرة: رخصة البناء كآلية لحماية البيئة، مجلة الفقه والقانون، العدد 27 جانفي 2015، ص 68.

✓ نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكميتها المضرّة بالصحة العمومية والزراعة و المحيط ،
الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعاث الغازات و أجهزة المعالجة والتخزين والتصفية .
✓ مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري، والمؤسسات
المخصصة لاستقبال الجمهور.

- تتضمن دراسة الهندسة المدنية:

تقرير يعده و يوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح:

- تحديد و وصف الهيكل الحامل للبنية .
- توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل .
- تصاميم الهيكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعماري .

الفصل الثاني: حماية البيئة من مخاطر العمران

في ظل التطورات التي مرت بها القواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير وحماية البيئة فإنه يتضح الدور الهام لرخصة البناء ، كوسيلة فعالة تساهم في التخفيف من حدة الآثار السلبية التي قد تلحق بالبيئة نتيجة لعدم احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية لقواعد العمران المعمول بها في مجال الأمن ، النظافة والجانب الجمالي بالإضافة إلى الأخذ بعين الاعتبار مجال حماية البيئة ، خاصة في ظل صدور المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، حيث برز من خلاله دور الإدارة وحماية البيئة من مخاطر رخصة البناء بفرض رقابة قبلية سابقة لعملية البناء بإشراك كل من المصالح المكلفة بالتعمير والمصالح المكلفة بالبيئة في منح تراخيص البناء ، ورقابة بعدية للبناء طبقا للقواعد المعمول بها في التهيئة والتعمير ومطابقة البناء مع الرخصة الممنوحة لذلك ، و تفعيل لهذا الدور فقد أجاز المشرع الجزائري فرض رقابة الجهات القضائية المختصة على القرارات الصادرة المتعلقة بالعمران في مجال رخصة البناء في جميع الأركان.

ولدراسة كيفية حماية البيئة من مخاطر العمران فقد قسم هذا الفصل إلى مبحثين ، الأول يتضمن دور الإدارة في حماية البيئة من مخاطر العمران ، وتم تفصيله من خلال مطلبين الأول خاص بدور الإدارة قبل عملية البناء ، والثاني بدور الإدارة بعد عملية البناء كما تضمن المبحث الثاني قسم بدوره إلى مطلبين ، المطلب الأول يتعلق برقابة القضاء الإداري على عدم مشروعية الخارجية لقرار رخصة البناء ، والثاني برقابة القضاء الإداري على عدم مشروعية الداخلية لقرار رخصة البناء .

المبحث الأول : دور الإدارة في حماية البيئة من مخاطر العمران

سوف نتطرق في هذا المبحث الدور التي تساهم من خلاله الإدارة في حماية البيئة بما لها من سلطة في منح التراخيص المتعلقة في البناء ، والذي تحقق من خلاله الرقابة القبلية على أعمال التشييد لضمان احترام القواعد للعمران ، حيث سوف نتعرض إلى هذا الدور من خلال مطلبين يتعلق الأول بتحضير رخصة البناء وذلك في ما يتعلق بكيفية تقديم الطلب والجهة المختصة بدراسته وكيفية التحقق منه، أما المطلب الثاني سيتضمن البث في طلب رخصة وكيفية صدوره .

المطلب الأول : دور الإدارة قبل عمليات البناء

من خلال النصوص القانونية المتعلقة برخصة البناء فإنه قد مكن المشرع الجزائري الإدارة في بسط سلطتها في مراقبة النشاط العمراني للأفراد عن طريق منح تراخيص البناء طبقا لقواعد التهيئة و التعمير.

الفرع الأول : إجراءات منح رخصة البناء

طبقا لقواعد القانونية للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بتحديد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة البناء و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و شهادة المطابقة و تسميتها فقد أخضع منح رخصة البناء إلى مجموعة من الإجراءات الواجب إتباعها حتى يصدر قرار رخصة البناء غير معيب و هي :

أولا : طلب الحصول على رخصة البناء

لقد نصت المادة (41) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسميتها على أنه يشترط لكل عملية تشييد مبنى أو تحويله الحصول على رخصة بناء وذلك من خلال تقديم طلب إلى السلطة المختصة بمنحها ، غير أنه لم يترك الأمر على إطلاقه بل حدد الأشخاص الذين لهم حق تقديم الطلب وما يجب أن يتضمنه.

1. صفة طالب الرخصة:

بالرجوع للمادة (42) من نفس المرسوم نجد أنها حددت الأشخاص الذين لهم صفة في تقديم طلب رخصة البناء و التوقيع عليه و هم:

أ . المالك : أن من الحقوق التي يتمتع بها المالك طبقا للمادة (674) من القانون المدني¹ حق التمتع بملكه و التصرف فيه بشكل غير مخالف لنصوص القانونية ، غير أن هذه الحق لن يترك على إطلاقه ، حيث تنص المادة (690) على أنه يجب على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقتضيه التشريعات و قد نظم في منح رخصة البناء بضرورة تقديم طلب لإقامة بناء أو تغيير في البناء مرفق بنسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة .

ب . الوكيل : وهو شخص الذي يقوم بعمل لشخص آخر باسمه ولحسابه في حدود الوكالة على أن تكون الوكالة طبقا للقانون ، و قد منحت له الصفة لتقديم طلب رخصة البناء طبقا لنص المادة (41) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها غير أنه لم تحدد نوع الوكالة التي تمكنه من ذلك (وكالة عامة أو خاصة) ، و إنما اشترط إرفاق بتوكيلا طبقا لأحكام الأمر رقم 58-75.

ج . المستأجر المرخص له القانون : يمكن لمستأجر العقار أن يقدم طلب رخصة البناء سواء كان أرض أو مبنى بمقتضى المادة (41) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها بشرط أن يرفق ملف الطلب بترخيص من المالك بذلك².

د . الهيئة أو المصلحة المخصصة لها الأرض أو البناية : مثل الجهات الممنوح لها حق نزع الملكية لأجل المنفعة العامة ، من لديه حق الامتياز لدى المصالح الإدارية ، أو الأشخاص الخاصة التي أسندت إليها مهمة من إحدى الإدارات العمومية بالإضافة إلى الأشخاص الذين يتم تخصيص قطع أرضية أو مباني غير كاملة من الوكالات العقارية بموجب عقود تمنحهم صفة في طلب رخصة البناء³ بشرط إرفاق الطلب بنسخة العقد الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.

¹ الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 78 لسنة 1975 المعدل و المتمم.

² محمد سبتي : رخصة البناء في القانون الجزائري (مذكرة ماجستير في القانون فرع: إدارة و مالية) سنة 2002/2001 بجامعة الجزائر، ص، 27.

³ أنظر : عزري الزين : منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، المرجع السابق، ص، 29.

وقد أضافت المادة (42) من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها أنه يتوجب على المالك أو موكله إرفاق الطلب بنسخة من القانون الأساسي إذا كان شخصيا معنوياً.

2. مضمون طلب رخصة البناء

يجب أن يرافق البناء بمقتضى المادة (43) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها بالملفات التالية:

أ. الملف الإداري : ويحتوي على

- مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنىات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر.
- قرار السلطة المتخصصة الذي يرخص إنشاء توسيع مؤسسات صناعية و تجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة و غير الصحية و المزعجة.
- شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقاً للأحكام المذكورة أعلاه ، بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة .

يمكن صاحب طلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص. في هذه الحالة يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه، بتقديم كل الوثائق المكتوبة و البيانية التي تبين القوام.

ب. الملف المتعلق بالهندسة المعمارية : و يحتوي على ما يلي

- مخطط الموقع على سلم مناسب يسنح بتحديد موقع المشروع.
- مخطط الكتلة على سلم $200/1$ بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 م^2 ، أو على سلم $500/1$ بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000 م^2 و تتعدى 500 م^2 ، و على سلم $1000/1$ بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000 م^2 ، و يحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية:

✓ حدود القطعة الأرضية و مساحتها و توجيهها و رسم الأسيجة عند الاقتضاء.

✓ منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح و المقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.

✓ نوع طوابق البنىات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.

- ✓ ارتفاع البناءات الموجودة أو المبرمجة أو عدد طوابقها و تخصيص المساحات المبنية أو غير المبنية.
- ✓ المساحات الإجمالية للأرضية والمساحات المبنية على الأرض.
- ✓ بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.
- التصاميم المختلفة المعدة على سلم 50/1 بالنسبة للبناءات التي اقل مساحات مشتملاتها عن 300 م² وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبناءات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300م² و 600 م² وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البناءات : للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية وكذا الواجهات ، بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب عند الاقتضاء .
- ينبغي أن يوضح تخصيص مختلف المحلات على التصاميم ، ويجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو الأجزاء التي تم هدمها والأجزاء المبرمجة وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى .
- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وآجال انجاز ذلك.
- الوثائق المكتوبة والبيانية التي تذل على البناء بخصص ، عند الاقتضاء.
- ج. الملف التقني :** ويحتوي على:
- باستثناء مشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية ، يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البيانات الآتية:
- ✓ عدد العمال وطاقة استقبال كل محل.
- ✓ طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة.
- ✓ وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية.
- ✓ تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة .
- ✓ وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبناءات الصناعية.

✓ الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق.¹

✓ نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكميتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط الموجودة في المياه المستعملة المصروفة و انبعاثات الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية.

✓ مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري ،
والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.

- تتضمن دراسة الهندسة المدنية :

✓ تقرير يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح :

● تحديد ووصف الهيكل الحامل للبنية.

● توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل.

✓ تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.

وقد اشترط المشرع بمقتضى المادة (44) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يجدد كيفيات

تحضير عقود التعمير وتسليمها بأن يعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري و بدراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء من قبل مهندس معماري بالاشتراك مع مهندس في الهندسة المدنية الممارسين للمهنة حسب الإجراءات القانونية المعمول بها والتأشير عليها من طرفهما.

كما يمكن أن يطلب من مصالح التعمير المختصة إقليميا دراسة الملف المعماري لمشاريع البناء من أجل الحصول على أي رأي مسبق قبل انجاز الدراسات التقنية التي تحتوي على الهندسة المدنية وأجزاء البناء الثانوية ، وفي هذه الحالة يجب أن تودع باقي الملفات بعد موافقة المصالح المختصة ، من اجل الحصول على رخصة البناء في أجل لا يتعدى سنة واحدة وإلا يعتبر الرأي المسبق ملغى .

¹ المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

ثانيا : الجهة المختصة بمنح رخصة البناء

لقد منح المشرع الجزائري الإدارة سلطة منح رخصة البناء كوسيلة ضبطية وقائية لوضع حد لمختلف التجاوزات التي ترتكب في حق البيئة و كذا المساس بالصحة العمومية¹، والعمل على تجسيد قواعد التهيئة والتعمير وقد حددت هذه التجاوزات في ما يلي :

1- رئيس المجلس الشعبي البلدي:

إن من بين الصلاحيات الممنوحة لرئيس المجلس الشعبي البلدي بمقتضى قانون البلدية² طبقا لنص المادة (94) السهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير ولهذا فقد منحت له سلطة البت في طلب رخصة البناء وتسليمها طبقا لنص الماد (95) من قانون البلدية التي تنص "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء... حسب الشروط و الكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما"، وقد نصت على ذلك المادة (65) من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على انه تسلم رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي كالآتي :

- بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة للاقتطاعات أو البناءات في القطاع الذي يغطيه مخطط شغل الأراضي و يمكن في هذه الحالة الوالي بنسخة من الرخصة.
 - بصفته ممثلا للدولة في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي بعد استطلاع الرأي الموافق للوالي.
- كما نصت المادة (4/49) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها بالمفهوم السليبي أن كل ما لا يعد من اختصاص الوالي والوزير المكلف بالعمران هو من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي .

2- الوالي:

لقد نصت المادة (66) من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء في حالة:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل والتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.

¹ انظر: معيني كمال: آليات الضبط الإداري لحماية البيئة في التشريع الجزائري، ص 74.

² القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2010 الذي يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 37 لسنة 2011.

- اقتطاعات الأرض والبنيات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 48،46،45،44،49 التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي المصادق عليه وهي :

(الساحل ، الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة ، الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد).

كما حددتها المادة (49) الفقرة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 15- 19 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على انه يختص الوالي بمنح ترخيص بالبناء في ما يلي:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية.

- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية وتقل عن 600 وحدة سكنية.

3. الوزير المكلف بالتعمير

يكون الوزير المكلف بالتعمير مختصا بمنح رخصة البناء طبقا لأحكام المادة (67) من القانون رقم 90 - 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير في حالة المشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين.

وقد تم التفصيل في اختصاص الوزير المكلف بالعمران بمنح رخص البناء من خلال المادة (49) من المرسوم التنفيذي رقم 15- 19 فقرة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها كآلي:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية.

- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يفوق 600 وحدة سكنية.

- الأشغال والبنيات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز.

- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.

يتضح من خلال هذا التقسيم أن المشرع يراعي كثافة الأنشطة العمرانية بمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي في حدود جغرافية للبلديات التي لها تأثير بسيط على البيئة وجعل المشاريع ذات الأهمية الكبرى

من اختصاص الوالي والمشاريع ذات المصلحة الوطنية و الجهوية جعلها من اختصاص الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير¹.

ثالثا: التحقيق في طلب رخصة البناء

1. موضوع التحقيق:

يقصد بالتحقيق التأكد من مدى مطابقة مشروع البناء الذي قدم بشأنه طلب الحصول على رخصة بناء طبقا للمادة (46) من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها مع تعليمات مخطط شغل الأراضي ، وإذا لم يوجد لمخطط التهيئة والتعمير أو للقواعد القانونية العامة للمنظمة للتهيئة والتعمير ، وذلك من ناحية الموقع الذي يشغله هذا العقار ونوعه والمحل الذي سينشأ فيه ، خدماته والحجم فضلا عن مظهره العام ومدى تناسقه مع المكان ، وذلك وفقا لتوجيهات التعمير ومختلف الارتفاقات الإدارية المطبقة على الموقع المعني وكذلك التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المرجحة .

كما يجب أن يراعي في التحقيق أن يكون مشروع البناء غير مخالف للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها ، بالنسبة للنظافة والبناء والجانب الجمالي بالإضافة إلى المحافظة على البيئة والاقتصاد الفلاحي.

ولكي تتخذ السلطة المختصة بمنح رخصة البناء قرارها يجب عليها أن تجمع كافة المعلومات الضرورية لذلك من خلال جمع الآراء تطبيقا للنصوص القانونية بالنسبة للأشخاص العمومية أو المصالح وإذا اقتضت الضرورة الجمعيات المعنية بالمشروع ، لكن يجب أن تصرح هذه المصالح برأيها خلال 8 أيام ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي ، وإذا لم تلتزم بهذا الأجل فإن سكوتها يعد موافقة ضمنية ، لكن بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي تراعي فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى في ما يخص معالجة الملفات فإنه يكون بعد تذكير مدته 48 ساعة.

الأشخاص العمومية التي يتم استشارتها كأشخاص عمومية هي:²

- مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية.

¹ أنظر: حسونة عبد الغني: الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة (أطروحة دكتوراه في قانون الأعمال) نوقشت في 2013/2012 بجامعة بسكرة، الجزائر، ص 60.

² المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

- مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري ، وبصفة عامة كل البنايات التي سوف تخصص لاستقبال الجمهور ، البنايات السكنية التي يمكن بسبب أهميتها أن تطرح تبعات خاصة بالنسبة لمحاربة الحرائق.

- المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية في حالة وجود مشروع البناية في منطقة أو مكان مصنف بمقتضى التشريع.

- مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية في إطار أحكام المادة (49) من القانون رقم 90 - 29 المتعلق بالتعمير.

- مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.

2. ميعاد التحقيق:

بالرجوع إلى المادة (45) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها نجد بأن المشرع قد ميز بين مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية وغيره من المشاريع بحيث يرسل طلب رخصة مشاريع السكنات والملفات المرفقة به في 3 نسخ ، أما باقي المشاريع التي تحتاج لرأي مصالح العمومية ترسل في 8 نسخ لرئيس المجلس الشعبي البلدي محل تواجد قطعة الأرض أو المبنى ليسلم وصل بذلك مسجل به تاريخ إيداع الطلب في نفس اليوم بعد التأكد من الوثائق الواجب توافرها في الملف طبقا للقانون مع توضيح الوثائق المرفقة مع الطلب بشكل مفصل في الوصل.

إلا أنه قد فصل المشرع في ميعاد التحقيق تبعا للجهة المختصة وهي:

✓ **رئيس المجلس الشعبي البلدي** : طبقا لنص المادة (48) من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق

بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها فانه يتم دراسة الطلب من قبل الشباك الوحيد في البلدية وفي هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة (47) (الأشخاص العمومية ، المصالح ، الجمعيات) من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في أجل 8 أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب ، ويبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي.

على أن يتم الفصل في الطلب من الشباك الوحيد في أجل 15 يوم الموالية لتاريخ إيداع الطلب ، وما نستشفه من الفقرة الثالثة من المادة (48) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها التي جاءت كقاعدة آمرة بصيغة الإلزام (يجب أن يفصل ...). وفي حالة عدم فصل الشباك الوحيد في الآجال المحددة قانونا والسكوت عن الطلب كيف يمكن تفسير هذا السكوت.

ولأن المشرع قد اعتبر في المادة (47) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها عدم إبداء المصالح المستشارة رأيها خلال المدة المحددة قانونا بمثابة موافقة ، فمن باب أولى أن يكون التفسير سكوت الشباك الوحيد على طلب رخصة البناء خلال 15 يوم من تاريخ إيداع الطلب بمثابة موافقة ضمنية على الطلب حماية لطرف الضعيف (طالب الرخصة) في مواجهة الإدارة.

✓ **الوالي أو الوزير المكلف بالعمران :** عندما يكون الوالي هو صاحب الاختصاص في ذلك فإنه يتم تحضير الطلب في هذه الحالة طبقا لنص المادة (49) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها فإنه يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال 7 نسخ عن ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير لتبدي رأيها حول المطابقة في أجل 8 أيام من تاريخ إيداع الطلب ، حيث يتم إعداد الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية وترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليه في الشباك الوحيد للولاية. ويجب على الشباك الوحيد للولاية الذي يترأسه مدير التعمير أو ممثله أن يفصل في الطلبات في أجل 15 يوم الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

الفرع الثاني : إصدار قرار رخصة البناء

بعد انتهاء السلطة المختصة من التحقيق في طلب رخصة البناء فإنه يتم إصدار قرار رخصة البناء سواء بالموافقة أو بالرفض وإما يكون بالتأجيل.

أولا : قرار الموافقة بمنح رخصة البناء

إذا استوفى طلب رخصة البناء على كل كافة المستندات والبيانات المطلوبة والأعمال المزمع القيام بها مطابقة للقواعد المعمول بها في مجال التهيئة والتعمير¹، فإنه طبقا لنص المادة (55) من المرسوم

¹ أنظر: محمد سبيتي: رخصة البناء في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص46.

التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها فانه يتم تبليغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية من طرف السلطة المختصة بحسب الحالة :

- مصالح التعمير التابعة للبلدية إذا سلمت الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية إذا سلمت الرخصة من طرف الوالي.
- المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران إذا سلم الرخصة الوزير المكلف بالعمران.
وتوضع نسخة مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي وتحفظ نسخة مؤشر عليها مرفقة بالقرار في أرشيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية وتحفظ السلطة التي منحت رخصة البناء بنسخة الأخيرة المؤشر عليها من القرار ، على أن يمكن لكل شخص معني بمقتضى المادة (56) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها الاطلاع على الوثائق البيانية للملف خلال أجل سنة وشهر.

وهنا نتساءل حول نص المادة (56) التي نصت على ترخيص من قرار لكل شخص معني فما هي الفائدة من هذا النشر ، فهل هو مجرد الإعلام أم أنه فتح مجال الطعون بشتى أشكال ضد القرار المتضمن الرخصة.

وقد أثار الأستاذ الدكتور عزري الزين : تساؤل حول قصر المشرع الجزائري على إطلاع الجمهور بمقرر رخصة البناء دون منحهم الحق في الطعن ضد المقرر وتحديد آجال للتقديم مثل هذه الطعون إذا ما مس القرار بحقوقهم أو جاء مخالفا للأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير من جهة ، والمدة التي يدوم نشر القرار خلالها بسنة وشهر حيث أن عدم نص المشرع صراحة على عدم قابلية الطعن في القرار يمكن تفسيره بإمكانية الطعن ضمنا وبالتالي فانه تبقى مصلحة المستفيد من الرخصة مهددة خلال هذه المدة¹.

¹ أنظر: عزري الزين: منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، المرجع السابق، ص 41.

ثانيا : قرار رفض رخصة البناء

يمكن للسلطة المختصة رفض طلب منح رخصة البناء بناء على سلطة مقيدة حيث ينص القانون على رفض منح الرخصة في حالات معينة كما يمكن للإدارة أن ترفض طلب الرخصة بناء على سلطتها التقديرية تحقيقا للصالح العام ، على أن يبلغ طبقا لنص المادة (50) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 من المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها قرار الرفض المسبب إلى صاحب الطلب مرفقا بنسخ من ملف الطلب.

1. السلطة المقيدة للإدارة في رفض منح رخصة البناء

وقد نص من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها في مادته (52) الفقرة الأولى على الحالة التي يجب على الإدارة رفض منح رخصة البناء وذلك في حال ما إذا كان مشروع البناء موضوع الطلب غير مطابقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو في طور المصادقة عليه الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو أية وثيقة تحل محله.

وهذا التعديل الجديد الذي جاء به هذا المرسوم حيث لم يتم النص في المادة (44) من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 على إمكانية منح الرخصة إذا مخطط شغل الأراضي في طور الانجاز وهذا ما قد يساهم في تمكين صاحب الطلب من الحصول على الرخصة بسرعة.

كما نصت الفقرة الثالثة على أنه لا يمكن الترخيص بالبناء في الأرض المجزأة إلا إذا كان مطابق لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة ، وفي حال وجود الأرض مجزأة ضمن مخطط شغل الأراضي فان أحكام مخطط شغل الأراضي هي التي تؤخذ بعين الاعتبار.

غير أن المشرع المغربي لم يكتفي بمجرد التحقق من مدى مطابقة الرخصة لأدوات التهيئة والتعمير فقد اشترط لمنح رخصة البناء بمقتضى المادة (44) إلى العمارات التي تحتوي كحد أدنى 4 مستويات مهما كان الغرض المخصصة له أو نوعها ، عمارة تجارية أو صناعية مبنية على مساحة تساوي 500 متر بأن ينص المشروع على ربطه بشبكة الاتصالات السلكية واللاسلكية العامة ، كما أضافت المادة (47) شرط توصيل المبنى بشبكة الصرف الصحي أو شبكة توزيع الماء الصالح للشرب¹.

¹ انظر: الظهير الشريف رقم 1.92.31، المرجع السابق.

2. السلطة التقديرية للإدارة في رفض منح رخصة البناء

لقد منح المشرع للإدارة السلطة في تقدير قبول طلب رخصة البناء أو رفضها بمقتضى المادة (52)¹، حيث يمكن للإدارة أن تمنع منح تراخيص البناء في البلديات التي لا يشملها مخطط شغل الأراضي إذا ما كان مشروع البناء لا يتطابق مع مخطط التهيئة والتعمير أو التوجيهات التي تتضمنها القواعد العامة للتهيئة والتعمير المعمول بها .

كما نص المرسوم 91-175 على حالات يمكن فيها رفض منح رخصة البناء ومنها

- ما تم النص عليه في المادة (8) حيث يمكن رفض منح رخصة بالنسبة للعمارة أو العمارات التي لا تصل إليها الطرق العامة أو الخاصة ، وفي الحالة التي تكون منافذها خطر على أمن مستعملي الطرق العمومية أو مستعملي المنطقة.

- بالإضافة إلى ذلك نصت عليه المادة (27) على أنه يمكن رفض طلب الرخصة أو تمنح مقيدة بأحكام إذا كان مشروع البناء بسبب موقعه ، حجمه أو مظهره الخارجي يمس بأهمية الأماكن المجاورة والمعلم .

- طبقا لنص المادة (28) يرفض منح رخصة البناء إذا كان علو البناء يفوق علو المباني المجاورة .

- يمكن رفض منح الرخصة إذا كانت تمس بمساحة حضراء ذات أهمية بمقتضى المادة (30) منه.

وقد نصت المادة (4/52) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها في حال منح رخصة البناء أو تشمل تحفظات فان القرار الذي تتخذه السلطة المختصة وجب أن يكون مبررا.

ثالثا : قرار تأجيل طلب رخصة البناء

الحالة الأولى : لقد نصت المادة (53) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على أنه يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل تأجيل تصدره السلطة التي لها صلاحية إصدار رخصة البناء لمدة لا تتجاوز سنة ، وذلك في الحالة التي تكون فيها القطعة الأرضية المعنية داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير (مخطط التهيئة والتعمير ، مخطط شغل الأراضي)

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

المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما ، حيث تحدد الأراضي المعنية وتضبط قواعد التعمير لترشيد استعمال المساحات والمواقع بالإضافة إلى تحديد المساحات المخصصة لمنفعة العامة¹.

الحالة الثانية : نصت عليها المادة (51) في الفقرة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها إذا ما كان الملف يتطلب استكمال معلومات أو بيانات غير كاملة ينبغي على صاحبه تقديمها فإنه يؤجل إصدار قرار رخصة البناء إلى حين استكمال الملف.

حالة سكوت الإدارة عن الرد عن طلب رخصة البناء

لم يتم النص على الحالة التي لا ترد فيها الإدارة عن طلب رخصة البناء لا بالموافقة أو الرفض أو حتى التأجيل في قرار وذلك خلال المدة المحددة لذلك بحسب المادة (51) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، وهو ما قد يثير إشكالا قانونيا في تفسير إرادة الإدارة هل يعد قبولا ضمنيا بمنح رخصة البناء أم رفض لها².

إلا أن قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 نص في المادة (63) على أنه يمكن لطالب الرخصة في حالة سكوت الإدارة أو رفض الطلب رفع طعن قضائي ، غير أن ما يلاحظ أن قرار رفض كان نتيجة دراسة للملف وعدم تطابقه أما السكوت فهو موقف سلبي من قبل الإدارة وبالتالي وجب جبر الإدارة على إصدار قرار مهما كان مضمونه³.

كما أنه طبقا لنص المادة (62) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها فإنه في حالة عدم رد الإدارة خلال المدة المحددة قانونا يمكن لصاحب الطلب إيداع طعن مقابل وصل لدى الولاية وتكون مدة الرد 15 يوم إما بالرفض أو بالقبول ، وإذا لم ترد الإدارة خلال 15 يوم الموالية لطعن فإنه يحق لصاحب الطلب إيداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران لتأمر المصالح المكلفة بالتعمير في الولاية على أساس المعلومات المرسله بالرد على صاحب الطلب إما بالقبول أو بالرفض المبرر وذلك في أجل 15 يوم.

¹ أنظر: أولد رايح صافية: رخصة البناء: آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ميلود معمري تيزوزو، الجزائر ص 11.

² أنظر: عزري الزين: رخصة البناء وحماية البيئة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 13.

³ نظر: عفاف حبة، رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، المرجع السابق، ص 320.

إن ما يمكن أن نلاحظه من خلال نص المادة (62) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها أنه في حالة سكوت الإدارة يمكن لصاحب الطلب تقديم طعن أول وفي حالة عدم الرد طعنا ثانيا وأجل الرد في كل طعن هو 15 يوم حتى يتم في الأخير الرد بالقبول أو الرفض المبرر وهذا ما يطيل ويبطأ إجراءات منح رخصة البناء وبالتالي فمن باب الأولى أن يتم النص على إجبار الإدارة على الرد بمجرد تقديم طلب منح الرخصة بالقبول إذا كان الطلب طبقا للأحكام المعمولة بها أو الرفض المبرر.

وهو ما عمل المشرع المغربي على تفادي الوقوع فيه حيث نصت المادة (48) على أنه في حالة سكوت الإدارة عن الطلب المقدم بشأن رخصة البناء بعد انقضاء شهرين من تاريخ إيداع الطلب فإنه تعد الرخصة مسلمة¹.

المطلب الثاني : دور بعد عمليات البناء

لم يكتفي المشرع بمراقبة النشاط العمراني قبل منح رخصة البناء بل جعل أي عملية البناء تحت محل رقابة سواء تمت بناء على رخصة أو كانت دون رخصة حيث يمكن لكل عون مختص من إجراء عملية معاينة لأعمال البناء ومطابقتها للقواعد المعمول بها في التهيئة والتعمير والمحافظة على الوسط البيئي ، حيث نجد أنه منحت لرئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحية بصفته ممثلا للدولة في المراقبة مدى احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير. بموجب المادة (49) من قانون البلدية رقم 10-11.

كما انه بالرجوع لقانون التهيئة والتعمير 90-29 في المادة (73) تحت عنوان المراقبة من تمكين الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي وكل عون محلف بزيارة البنايات التي في طور التشييد في كل وقت وإجراء تحقيق اللازم كما يمكنهم طلب تزويدهم بكل الوثائق التقنية المتعلقة بالبناء ، وقد نصت المادة (6)² على أنه يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي لكل عون يؤهله القانون زيارة المباني التي في

¹ أنظر: الظهير الشريف رقم 1.92.31، المرجع السابق.

² القانون رقم 05-04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 51 لسنة 2004.

طور الانجاز والقيام بالمعاينة التي يراها ضرورية كما أنه بإمكانه طلب أي وثيقة تقنية خاصة بالبناء و الاطلاع عليها.

حيث أنه بالرجوع للمادة (15) من القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها التي نصت على أن التحقق من المطابقة يشمل البناءات المتممة أو غير المتممة التي لم يحصل صاحبها على رخصة بناء أو الغير مطابقة لرخصة المسلمة كما تشمل البناءات الغير متممة المسلمة بها رخصة بناء.

الفرع الأول : البناء بدون رخصة

لقد أخضع المشرع أي عملية مشروع بناء لترخيص مسبق لمنع انتشار البناء الفوضوي والغير منسجم مع النسيج العمراني للمنطقة ، وقد نصت المادة (76) من القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه يمنع الشروع في أعمال البناء بدون الحصول على ترخيص مسبق بذلك من السلطة المختصة بإتباع الإجراءات المعمول بها في الأحكام التشريعية والتنظيمية.

أولا : معاينة المخالفة

حيث أنه في حال القيام بأعمال البناء دون الحصول على الرخصة يترتب على ذلك طبقا لنص المادة (76) مكرر 4 من القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير تحرير محضر يثبت المخالفة من طرف العون المؤهل قانونا ويتم إرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي في دائرة الاختصاص في أجل لا يتعدى 72 ساعة.

ثانيا : الجزاء المترتب عن المخالفة

ولقد نص المشرع على الجزاء الذي يترتب على القيام بأعمال البناء بدون رخصة في الفقرة الثانية من المادة (76) مكرر 4 من قانون والتعمير على يتم في هذه الحالة ومع مراعاة المتابعة الجزائية إصدار قرار بهدم البناء من رئيس المجلس البلدي المختص في أجل 8 أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة، كما أنه يمكن أن يصدر عن الوالي المختص في أجل لا يتعدى 30 يوم إذا لم يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي.

وتتم عملية الهدم من قبل مصالح البلدية وفي حالة عدم وجودها تنفذ الأشغال بالوسائل المسخرة من الوالي وذلك على نفقة المخالف يتم تحصيلها بكل الطرق القانونية من رئيس المجلس الشعبي البلدي.

وقد نصت الفقرة 6 من نفس المادة على أن معارضة قرار الهدم المتخذ من البلدية من طرف المعارض أمام الجهة القضائية المختصة لا يعلق إجراء الهدم. وهذا ما يعتبر مخالف للقاعدة الدستورية التي نصت عليها 143 من الدستور الجزائري¹ بنصها "ينظر القضاء في الطعن في قرارات السلطات الإدارية".

حيث يعد هذا استثناء يخرج عن القواعد العامة في الإجراءات حيث حرمت صاحب المبنى من الطعن في قرار الهدم كون المعارضة ليس لها أثر موقف حيث لو أنه كان يعتبر وسيلة قانونية صارمة وردعية تمكن من القضاء على البناء الفوضوي ، إلا أنها تحرم الفرد في حقه بالطعن في قرارات الهدم التعسفية التي لا يمكن وقف تنفيذها بأي حال من الأحوال وهذا ما قد ينتج عنه آثار لا يمكن تداركها².

وقد اقترح لذلك الأستاذ الدكتور عزري الزين حلين هما :

- ضرورة التقييد بالقواعد العامة في هذا الشأن ومنح الأفراد حقهم بالطعن في قرارات الهدم التعسفية وطلب وقف تنفيذها استعجاليا³.
- إدراج مسؤولية الإدارة عن القرارات وعمليات الهدم غير المشروعة بشكل صارم يحد من سلطتها المطلقة في هذا الشأن.

الفرع الثاني : البناء الغير المطابق للرخصة

لم يكتفي المشرع باشتراط لرخصة للقيام البناء بل أوجب بأن يكون البناء مطابقا للرخصة الممنوحة من السلطة المختصة ، وقد تم النص بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات

¹ القانون رقم 08-19 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008 المتضمن تعديل الدستور، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 63 لسنة 2008.

² عزري الزين: رخصة البناء وحماية البيئة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 13.

³ المرجع نفسه، ص 14.

تحضير عقود التعمير وتسليمها في المادة (90) على أنه تنشأ لدى الوزير المكلف بالعمران ، الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي لجنة تراقب عقود التعمير ومن بين الصلاحيات ما نصت عليه المادة (91) في مراقبة الأشغال طبقا للرخص المسلمة.

أولا : معاينة المخالفة

وقد نصت على ذلك المادة (31) من القانون 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير بنصها على انه في حالة عدم مطابقة البناء للرخصة الممنوحة فانه يتوجب على العون المؤهل قانونا تحرير محضر يثبت ذلك ويرسله إلى الجهة القضائية وإلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختص في أجل لا يتعدى 72 ساعة ، وقد أكدت ذلك المادة (18) من المرسوم التنفيذي رقم 06-55¹ على ذلك حيث يرسل المحضر لوكيل الجمهورية المختص إقليميا ورئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين.

ثانيا : الجزاء المترتب على المخالفة

يترتب على معاينة مخالفة البناء الغير المطابق للرخصة المسلمة طبقا لنص المادة 24 الفقرة الثالثة أن يقوم صاحب التصريح بوقف الأشغال و يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بذلك حتى يسلم له شهادة وقف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة ، وإذا لم يلتزم صاحب الرخصة بوقف الأشغال فانه يقوم الأعوان المعنيين بغلق الورشة وتحرير محضر عدم المطابقة.

كما أنه طبقا لنص المادة (16) من القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها فان البناءات المشيدة حرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع غير قابلة للمطابقة حتى من خلال تسوية وجعلها موضوع هدم على نفقة المخالف.

غير أن المشرع لم يحدد نوع المخالفة بعكس المغربي الذي تم النص على المخالفات التي تعد مخالفة للرخصة المسلمة طبقا لنص المادة (68)² بنصها "... أو كان البناء غير مطابق للإذن المسلم في شأنه من حيث عدم تقيده بالعلو المسموح به أو بالأحجام والمواقع المأذون فيها أو بالمساحة المباح بناءها أو

¹ المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات الرقابة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 6 لسنة 2006.

² أنظر: الظهير الشريف رقم 1.92.31، المرجع السابق.

بالضوابط المتعلقة بممتانة البناء واستقراره أو بالأحكام التي تحظر استخدام بعض المواد أو استعمال بعض الطرق في البناء أو بالغرض المخصص له بالبناء...".

كما نص المشرع في المادة (76) من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتعمير على أنه في حال إنجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية المعمول بها في مجال التهيئة والتعمير فإنه يمكن لسلطة الإدارية رفع دعوى قضائية من أجل الأمر بوقف الأشغال ، وهذا ما يدعو لتساؤل حول معيار الخطورة الذي يمكن تصنيف المخالفة على أساسه وتحديد المخالفات التي يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار أمر بوقف الأشغال بشأنها.

الفرع الثالث : البناء الآيل للاهتيار

بالإضافة لدور الإدارة في مراقبة البناءات التي بدون رخصة أو الغير المطابقة لرخصة المسلمة فإن المشرع الجزائري قد أوصى رئيس المجلس الشعبي البلدي باتخاذ كافة التدابير ضمان لسلامة وحماية الممتلكات والأشخاص من خلال نص المادة (89) من القانون المتعلق بالبلدية رقم 11-10.

أولا : المعاينة

طبقا لنص المادة (86) الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بتحضير عقود التعمير وتسليمها فإنه يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بكل زيارة أو مراقبة يراها ضرورتين للتحقق من صلاية كل الجدران أو المبنى أو البناء.

كما منح حق الإعلام من خلال نص المادة (3/86) من نفس المرسوم عن كل خطورة لمبنى معين لكل شخص علم بذلك أن يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي.

كما نصت الفقرة الرابعة من نفس المادة على استثناء البناء الخاضع لحماية الآثار والمواقع التاريخية فلا يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يأمر بترميمها أو هدمها إلا طبقا للقواعد المعمول بها في التشريع والتنظيم المطبق عليها.

ثانيا : الجزاء المترتب

إذا ما تبين لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن البناء الذي تم معاينته آيل للسقوط فإنه طبقا لنص المادة (87) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بتحضير عقود التعمير وتسليمها يتم تبليغ القرار المتضمن الأمر بترميم الجدار أو المبنى أو البناية الآيلة للاهتيار أو هدمها إلى صاحب الملكية مع تحديد

أجل للقيام بالأشغال وفي الحالة الخطيرة يتم تعيين خبير يكلف بالقيام حضوريا في اليوم الذي يحدده القرار. بمعاينة حالة الأماكن وإعداد تقرير بذلك.

في حالة عدم قيام صاحب الملكية بوضع حد للخطر في الآجل المحدد لذلك ولم يعين خبير فإنه تتولى المصالح التقنية للبلدية بمعاينة حالة الأماكن ، وترسل القرار وتقرير الخبير فورا إلى الجهة القضائية المختصة ويتخذ القاضي قراره خلال 08 أيام الموالية لتاريخ الإيداع بكتابة الضبط ، ويبلغ صاحب الملكية بقرار الجهة القضائية عن طريق الإدارة.

وإذا لاحظت الجهة القضائية المختصة حالة خطورة المبنى ، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا يتضمن منع الإقامة بذلك المبنى بشرط أن يتضمن هذا القرار موافقة الوالي.

أما في حالة الخطر الوشيك الحدوث فإنه طبقا لنص المادة (88) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بتحضير عقود التعمير المتعلق بتحضير عقود التعمير وتسليمها يستشير رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بمصالحه التقنية أو مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية خلال 24 ساعة التي تلي توجيه إنذار لصاحب الملكية ، وإذا تبين من خلال تقرير هذه المصالح حالة الاستعجال أو الخطر المحدق والوشيك يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي وجوبا وعلى نفقة صاحب الملكية ، التدابير الأمنية الضرورية ، وذلك على نفقة البلدية ويتم تحصيلها لاحقا.

إلا أنه يمكن أن يعفى صاحب الملكية من تنفيذ الأشغال إذا ما تنازل للبلدية عن المبنى الآيل للسقوط.

المبحث الثاني : دور القضاء الإداري في حماية البيئة من مخاطر العمران

سنتطرق في هذا المبحث إلى الدور الهام للقضاء في حماية مبدأ المشروعية من خلال الرقابة المفروضة على القرارات المتضمنة رخصة البناء الصادرة عن السلطة المختصة في ذلك لتأكد من مدى مطابقتها للأحكام المعمول بها في مجال التهيئة والتعمير والبيئة ، وقد تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين الأول تضمن رقابة القضاء الإداري على عدم المشروعية الخارجية لقرار رخصة البناء ، وذلك في ما يخص الشكل والإجراءات والمطلب الثاني تضمن رقابة القضاء الإداري على عدم المشروعية الداخلية لقرار رخصة البناء المتضمن لعيب مخالفة القانون وغيب السبب وغيب إساءة استعمال السلطة.

فطبقا لنص المادة 800 من قانون 08-09¹ المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية فإنه تعد المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية طرفا فيها.

غير أنه إذا صدر قرار رخصة البناء من طرف الوزير المكلف بالعمران فان الطعن في قرار رخصة البناء يكون أمام مجلس الدولة طبقا لنص المادة 9 من قانون مجلس الدولة رقم 98-01² المعدل والمتمم بالقانون 11-13 عملا بالمعيار العضوي للاختصاص.

المطلب الأول : رقابة القضاء الإداري على عدم المشروعية الخارجية لقرار رخصة البناء

بعد صدور قرار رخصة البناء من طرف الإدارة فقد يصدر معينا في أحد أركانه ، ولهذا فقد أجاز المشرع لمن له صفة في الطعن ضد هذا القرار أمام الجهات القضائية المختصة للنظر في مدى مشروعية أو عدم مشروعية القرار المطعون فيه ، وفي هذه الحالة فإن مهمة القاضي الإداري بسط رقابته على بعض أركان القرار لتحقق من خلو القرار من عدم المشروعية الخارجية والمقصود هنا الشكل والإجراءات وكذا الاختصاص.

الفرع الأول : عيب الشكل والإجراءات

يعد ركن الشكل والإجراءات من الأركان الأساسية للقرار الإداري وهو من بين العيوب الخارجية التي تطالبها رقابة القضاء المختص والتي يمكن أن تكون سببا في إلغائه.

أولا : عيب الشكل

يعرف عيب الشكل بأنه "عدم احترام القواعد الإجرائية أو الشكلية المحددة لإصدار القرارات الإدارية في القوانين واللوائح سواء كان ذلك بإهمال تلك القواعد كلية أو بمخالفتها جزئيا"³.

¹ القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية العدد 21 لسنة 2008.

² القانون رقم 98-01 المؤرخ في 30 ماي 1998 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، الجريدة الرسمية العدد 37 لسنة 1998 المعدل والمتمم بموجب القانون العضوي رقم 11-13 المؤرخ في 26 جويلية 2011، الجريدة الرسمية العدد 43 لسنة 2011.

³ سليمان محمد الطماوي: القضاء الإداري، الكتاب الأول - قضاء الإلغاء- دار الفكر العربي، مصر، 1996، ص 638.

ويتحقق هذا العيب عندما تخالف الإدارة القواعد القانونية التي تنص على الشكليات التي قررها القانون. بمناسبة إصدارها لقرارات المتضمنة رخصة البناء لذا وجب على الإدارة إتباع الشكليات حتى يكون قرار رخصة البناء مشروعاً ولا يكون عرضة للإلغاء.

وقد حدد المشرع بعض الشكليات الواجب إتباعها في قرار رخصة البناء منها ما نصت عليه المادة (62) من قانون التهيئة والتعمير "لا يمكن رفض طلب رخصة البناء... إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون " وهذا ما أكدته المادة (50) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بتحضير عقود التعمير وتسليمها بنصها " في حالة الرفض المسبب...".

كما تضمن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بتحضير عقود التعمير وتسليمها في المادة (54) شكلية يجب أن تتضمنها رخصة البناء التي تقتضي تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي أو ارتفاعات خاصة وقد تم النص عليها بصيغة القاعدة الآمرة بالتالي تعد هذه الشكلية من الشكليات الجوهرية التي يجب أن يتضمنها القرار المتضمن رخصة البناء وإلا كان قرار معيباً بالشكل وهذا يعرضه للإلغاء.

ثانياً : الإجراءات

نعني بالإجراءات أن يصدر القرار الإداري إذا استوجب القانون إتباع إجراءات معينة ينص عليها المشرع أو اعتبرها القضاء الإداري ضماناً أساسية لازمة لحماية الأفراد من تعسف الإدارة، وفي هذه الحالة ينتج عن عدم إتباع الإدارة هذه الإجراءات المقررة في القانون كلها أو بعضها أو اتبعت إجراءات مخالفة لما تقتضيه القواعد القانونية المعمول بها طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فإن ذلك يؤدي إلى إلغاء القرار الإداري¹.

وقد قضى مجلس الدولة بذلك في القرار رقم 055959 المؤرخ في 2010/10/28² حيث جاء في هذا القرار "...حيث أنه ومن جهة أخرى فإن رخصة البناء المطعون فيها رقم 04-33

¹ أنظر: عزري الزين: منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، المرجع السابق، ص 106.

² الاجتهاد القضائي: مجلة مجلس الدولة، العدد رقم 10، 2012.

كانت مخالفة لأحكام المرسوم التنفيذي 91-176 الذي ينظم إجراءات تسليم رخصة البناء لأن الملف لم يتم عرضه على المصالح التقنية المختصة بالتعمير والبناء.

حيث أنه وطبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 91-176 المشار إليه فإنه يشترط وجوبا عرض ملف رخصة البناء على مصلحة التهيئة والتعمير وللمعaine وإعطاء رأيها التقني... بإلغاء القرار من المستأنف والفصل من جديد بإلغاء رخصة البناء..."

من خلال هذا القرار يظهر لنا ما يلي:

- أن عدم عرض ملف رخصة البناء على المصالح التقنية المختصة بالتعمير والبناء طبقا لنص المادة (39) من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، التي تقابلها المادة (47) من المرسوم التنفيذي رقم 19-15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها فإن القرار المتضمن رخصة البناء يجعله مشوبا بعيب عدم المشروعية وبالتالي يجعله عرضة للإلغاء.

- أن إجراء عرض طلب رخصة البناء على المصالح المذكورة في المادة (47) من المرسوم التنفيذي رقم 19-15 المتعلق بعقود التعمير يعد من الإجراءات الجوهرية التي تعد سببا من أسباب إلغاء القرار.

كما تضمنت المادة (51) المتعلق بعقود التعمير وتسليمها إجراءا جوهريا يفهم من خلال الصيغة الآمرة لها ، حيث نصت على انه يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية في جميع الحالات خلال 20 يوم من تاريخ إيداع الطلب ، وبالتالي فان مخالفة الإدارة لهذا الإجراء يعرض القرار المتضمن رخصة البناء للإلغاء.

الفرع الثاني : عيب الاختصاص

يقصد بالاختصاص السلطة و الصلاحية التي تخول صاحبها إصدار القرار يستمد هذه الصلاحية من القانون أو التنظيم وهو من النظام العام، حيث لا يمكن لأي سلطة إدارية الإتفاق على التنازل عنه أو مخالفته أو تعديله لذا تخلفه يجعل القرار باطلا ومنعدما¹.
ولكي يكون القرار سليما لا بد من صدوره وفقا للاختصاص الزمني والمكاني والموضوعي.

أولا : الاختصاص الزمني

يتحقق عيب الاختصاص الزمني عندما يصدر القرار الإداري ممن أصدره في وقت لا يكون محتصا بإصداره وذلك إما أن يصدر القرار قبل أن يتقلد الموظف مهام منصبه أو بعد انتهاء المدة الزمنية التي حددها القانون لإصداره.²

ثانيا : الاختصاص المكاني

يكون القرار الإداري معيب بعيب عدم الاختصاص المكاني عندما يصدر القرار الإداري عن جهة إدارية متضمنا اتخاذ إجراء معين داخل إقليم لا يخضع لسلطتها وبالتالي الاعتداء على اختصاص الجهة الإدارية التي يتبعها المكان الذي يصدر بشأنه القرار.³

ثالثا : الاختصاص الموضوعي

يقع هذا العيب عند صدور القرار الإداري ممن لا يملك سلطة إصداره في مسألة معينة تدخل في اختصاص هيئة أو عضو آخر ويكون ذلك في عدة صور:

- اعتداء سلطة إدارية على اختصاص أخرى مساوية لها.
- اعتداء سلطة إدارية على اختصاصات سلطة رئاسية لها. اعتداء سلطة رئاسية على اختصاصات سلطة أدنى.
- اعتداء سلطة مركزية على اختصاص سلطة لا مركزية.

وقد تم تحديد اختصاص السلطة المختصة بإصدار قرار رخصة البناء طبقا لأحكام المواد من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتعمير وهي (65) التي حددت اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي ونص

¹ عزري الزين: الأعمال الإدارية والمنازعات، مطبوعات مخبر الاجتهاد القضائي وأثره على حركة التشريع، 2010، ص 16.

² عبد الغني بسيوني عبد الله: القضاء الإداري، الدار الجامعية، مصر، 1999، ص 480.

³ عزري الزين: قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 98.

المادة (66) اختصاص الوالي والمادة (67) المحددة لاختصاص الوزير المكلف بالتعمير، كما نص المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها في المادة (49) على الاختصاص الموضوعي لتسليم قرار رخصة البناء لكل من الوالي والوزير المكلف بالعمران ورئيس المجلس الشعبي البلدي.

من خلال تحديد المشرع لاختصاص كل سلطة بحسب طبيعة المشاريع فاه في حالة إصدار أي سلطة لقرار رخصة البناء في المشاريع المخصصة لها يجعل القرار معيبا بعدم الاختصاص وعرضه للإلغاء.

المطلب الثاني : رقابة القضاء الإداري على عدم المشروعية الداخلية لقرار رخصة البناء

بالإضافة إلى رقابة القضاء الإداري لقرار رخصة البناء من ناحية عدم المشروعية الخارجية فإنه يتم بسط رقابة على عدم المشروعية الداخلية لسبب صدور القرار أو الغاية منه ، أو المحل وعليه فأوجه الطعن بإلغاء هو إما عيب مخالفة القانون ، عيب السبب أو عيب إساءة استعمال السلطة.

الفرع الأول : عيب مخالفة القانون

يتعلق هذا العيب بموضوع قرار أو الأثر الذي ينجم عن القرار مباشرة بإنشاء مركز قانوني جديد أو بإلغائه ، ويتحقق هذا العيب بالمخالفة المباشرة للقانون في حال ما إذا خرقت الإدارة حكما نص عليه القانون صراحة ، أو أن تتمتع عن إصدار قرار يوجب عليها القانون إصداره ، كما يمكن أن تكون مخالفة القانون عند تفسير الإدارة لنص قانوني تفسيراً خاطئاً ، كما يتحقق إذا لم يتم تطبيق النص على الوقائع بطريقة سليمة بسبب التكيف الخاطئ.¹

لقد قضى مجلس الدولة في القرار رقم 038284 بتاريخ 2008/04/30² "المبدأ : إن إجراء تسليم رخصة البناء يخضع لكيفيات منح وثائق التعمير المحددة في النصوص القانونية الخاصة بالتعمير والتهيئة وبالتالي الحصول على رخصة بناء مقابل تنازل المستفيد عن الدين الداخل في ذمة البلدية لصالحه يعد تصرف مخالف للقانون ويترتب عليه بطلان الرخصة.

¹ أنظر: عزري الزين: الأعمال الإدارية ومنازعتها، المرجع السابق، ص 20.

² الإجتهد القضائي: مجلة مجلس الدولة، العدد رقم 09، 2009.

... حيث بعد الاطلاع على مختلف أوراق ملف القضية أن قرار رخصة البناء الذي أصدرته البلدية لفائدة المسمى... كان استناد على طلب قدمه المعني للبلدية مقابل تنازله عن تنفيذ قرار قضائي كان قد قضى على البلدية بتعويضه بمبلغ 250.000 دج وهو أكدته البلدية المعنية. حيث لئن كان قانون التهيئة والتعمير قد خول لرئيس البلدية صلاحية منح رخصة البناء لطالبيها في حدود اختصاصه. فإن هذه الصلاحية يمارسها بمنح رخصة البناء لمستحقيها في إطار ممارسة مهام الضبط الإداري المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير وفي مرسومه التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد كليات التحقيق ومنح وثائق التعمير بما فيها رخصة البناء. حيث لا يحق للبلدية منح رخصة البناء للمستأنف مقابل التنازل عن دين في ذمة البلدية أو أية منفعة أخرى.

حيث أمام هذا الوضع يتعين إبطال قرار رخصة البناء المطعون فيه لأنه لم يراع القانون والتنظيم المذكورين وهو ما قضى به قضاة أول درجة ، لذا يتعين تأييد قرارهم المستأنف... قرر مجلس الدولة : علنيا حضوريا ونهائيا. في الشكل : قبول الاستئناف وقبول التدخل في الخصام. في الموضوع : تأييد القرار..."

من خلال هذا القرار يظهر الآتي:

- أن قرار رخصة البناء المقدم تنازل قدمه صاحب الطلب مخالف للقانون.
- منح رخصة البناء كمقابل لدين في ذمة البلدية يعد مخالفة لقانون الهيئة والتعمير وبالتالي تلغى الرخصة المقدمة.

ومن قضى مجلس الدولة في القرار رقم 055959 بتاريخ 2010/10/28¹ حيث جاء في هذا القرار " المبدأ : متى كانت شرعية قرار منح رخصة البناء تتوقف على استثناء شروط صحة عقد البيع الأرض المخصصة للبناء وعرض الملف على مصلحة التهيئة والتعمير لإبداء رأيها ووجود مخطط لشغل الأراض المراد البناء فوقها فإن رخصة البناء الممنوحة بناء على عقد بيع باطل وفي

¹ الإجتهد القضائي: مجلة مجلس الدولة، العدد رقم 10، 2012، المرجع السابق.

غياب أي مخطط لشغل الأرض عند تاريخ تسليمها ودون إبداء رأي مصلحة التهيئة والتعمير تعد مشوبة بعيب عدم المشروعية ومعرضة للإبطال.

... حيث يتبين من خلال الوثائق المرفقة بملف القضية ان التعاونية العقارية، والتي ينتمي إليها المستأنف عليه (ع،س) ، استفادت بالقطعة الأرضية المخصصة للبناء ، بموجب عقد البيع المبرم بين رئيس المندوبية التنفيذية البلدية حينها ، من جهة رئيس التعاونية (ع،س) من جهة أخرى ، بتاريخ 14 ماي 1991 وهذا طبقا للمداومة البلدية المؤرخة في 1991/01/28 رقم 91/28 والتي بمقتضاها تم منح القطعة الأرضية ذات مساحة 2160 متر مربع إلى التعاونية المستأنف عليها.

حيث أنه وطبقا للمادة 73 من القانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 ، المتعلق بالتوجيه العقاري فإنه أي تصرف في العقار تبرمه البلدية مباشرة للخواص ولا يكون لفائدة شخصية عمومية يعتبر باطلا وعديم الأثر.

حيث أنه وطبقا للمادة 73 المشار إليها فان تصرف البلدية في القطعة الأرضية موضوع رخصة البناء كان باطلا ، وان ما ترتب عليها من تراخيص وإجراءات يكون باطلا أيضا. حيث أنه ومن جهة أخرى فإن رخصة البناء المطعون فيها لرقم 04-33 كانت مخالفة لأحكام المرسوم التنفيذي 91-176 الذي ينظم إجراءات تسليم رخصة البناء ، لان الملف لم يتم عرضه على المصالح التقنية المختصة بالتعمير والبناء.

حيث أنه وطبقا لأحكام المرسوم التنفيذي المشار إليه ، فإنه يشترط وجوبا عرض ملف رخصة البناء على مصلحة التهيئة والتعمير للمعينة وإعطاء رأيها التقني ، كما أن رخصة البناء المطعون فيها ، تم تسليمها في غياب أب مخطط لشغل الأراضي عند تاريخ تسليم الرخصة. حيث أنه وللمعطيات السابقة فإن رخصة البناء المطعون فيها ، تم تسليمها خرقا للأحكام القانونية السارية المفعول ، مما يتعين إلغاء القرار المستأنف ، والفصل من جديد بإلغاء رخصة البناء المطعون فيها.

... في الشكل : قبول الاستئناف.

في الموضوع : إلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد ، بإلغاء رخصة البناء ..¹

¹ الاجتهاد القضائي: مجلة مجلس الدولة، العدد رقم 10، 2012، المرجع السابق.

من خلال الوقائع المذكورة في القرار يظهر لنا ما يلي:

- أن منح قرار رخصة البناء بناء على عقد بيع باطل يجعل ترخيص البناء المترتب عليه باطلا.
- أن منح ترخيص البناء وجب ان يتم طبقا للمادة (44) من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك في وجود مخطط شغل الأراضي أو مطابقا لأي وثيقة تحل محله أو كما نصت المادة (52) حيث أضافت مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي ، وبالتالي فإن قرار رخصة البناء يكون مخالفا للأحكام القانونية و عرضة للإلغاء.

الفرع الثاني : عيب السبب

يقصد بالسبب "الحالة القانونية أو الواقعية التي تتم بعيدا عن رصد الإدارة فتوحي إليه باتخاذها".¹ وتعتبر رقابة القضاء الإداري لركن السبب من أهم الضمانات الأساسية لإحترام الإدارة لمبدأ المشروعية في قراراتها الصادرة حتى لا تصدر عن الهوى وأن تكرم مستندة إلى أسباب صحيحة وواقعية تبرز اتخاذها.²

وبالتالي فمفهوم السبب بالنسبة لقرارات العمران هو متى تقدم شخص لطلب رخصة البناء واستوفى ملفه جميع الشروط التقنية والقانونية التي يتطلبها القانون فعندها يصبح ذلك سبب القرار الصادر بمنح هذا التراخيص.³

حيث نصت المادة (42) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفية تحديد عقود التعمير وتسليمها على كيفية تقديم طلب الحصول على رخصة البناء والوثائق الواجب وإرفاقها بالطلب تدعيمها لطلبه.

من ذلك ما قضى به مجلس الدولة في قراره رقم 055959¹ بتاريخ 2010/10/28 "...حيث أنه وطبقا للمادة 73 من القانون 90.25 المؤرخ في 1990/11/18 ، المتعلق بالتوجيه العقاري

¹ سليمان محمد الطماوي: القضاء الإداري، المرجع السابق، ص 792.

² عبد الغني بسيوني عبد الله، المرجع السابق، ص 529.

³ عزري الزين: قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 108.

فإن أي تصرف في العقار تبرمه البلدية مباشرة للخواص ، ولا يكون لفائدة شخصية عمومية يعتبر باطلاً وعدم الأثر.

حيث أنه وطبقاً للمادة 73 المشار إليها فغن تصرف البلدية في القطعة الأرضية موضوع رخصة البناء كان باطلاً ، وأن ترتب عليها من تراخيص وإجراءات يكون باطلاً أيضاً..."

يظهر من خلال القرار:

- ان منح رخصة البناء الذي تم بناء على عقد بيع باطل يجعل من القرار المرخص للبناء باطلاً.
- ان الوثائق المنصوص عليها في المادة (42) التي يقدمها صاحب طلب رخصة البناء لتدعيم طلبه يجب أن تكون سليمة.

الفرع الثالث : عيب الانحراف بالسلطة

يمس هذا العيب ركن الغاية في القرار الإداري الذي يعرف بأنه "النتيجة النهائية التي يسعى رجل الإدارة إلى تحقيقها"²، بحيث يجب أن تستهدف القرارات الإدارية المصلحة العامة كغاية لها في كل أعمالها ويتم تحديد الغاية من القرار الإداري وفق قاعدتين هما:

✓ استهداف المصلحة العامة.

✓ احترام قاعدة تخصيص الأهداف : إذا ما حدد المشرع الهدف من إصدار القرار الإداري فلا يمكن ابتغاء هدف آخر حتى وإن كان يحقق المصلحة العامة.³

والمقصود بهذا العيب هو أن تستخدم الإدارة سلطتها لتحقيق غاية غير مشروعة إما من خلال استهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة أو أن تبتغي هدف غير الذي حدده لها القانون.⁴

أما الانحراف بالسلطة في مجال العمران هي:

- استهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة العمرانية.
- مخالفة قاعدة تخصيص الأهداف التي نص عليها قانون العمران.
- إساءة استعمال الإجراءات الخاصة بمنح تراخيص العمران.

¹ الاجتهاد القضائي: مجلة مجلس الدولة، العدد رقم 10، 2012 المرجع السابق.

² عزري الزين: منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، المرجع السابق، ص 119.

³ انظر: عزري الزين: الأعمال الإدارية ومنازعات، المرجع السابق، ص 21.

⁴ انظر: عبد الغني بسيوي عبد الله، المرجع السابق، ص 565.

أولاً : استهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة العمرانية

لقد أوضحت المادة الأولى من قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 المتعلق بالتعمير المصلحة العامة العمرانية التي يجب على الإدارة استهدافها في القرارات التي تصدرها فإذا تم منح رخصة بناء في وسط سكاني لم تراعي فيها الشروط البيئية ، فإن قرارها يعاب بعيب الانحراف في السلطة لأن من مقتضيات حماية المصلحة العامة العمرانية أن تراعي تراخيص البناء حماية البيئة.¹

وهذا ما قد قضى مجلس الدولة في قراره رقم 032758² بتاريخ 2007/05/23

"المبدأ : إنشاء مفرغة عمومية في وسط سكاني دون احترام شروط دفتر الأعباء ودون اتخاذ الإجراءات الملائمة لتجنب المساس بسلامة المحيط والأشخاص يعد مخالفة لقانون البيئة ويترتب عليه غلقها نهائياً.

... حيث أن الدعوى ترمي إلى إلغاء القرار الولائي في 1988/05/05 المتضمن تخصيص قطعة أرض ذات مساحة 40 هكتار لفائدة بلدية أولا فايت المخصصة لإنشاء قمامة عمومية. حيث صدر قرار تمهيدي عين خبير لمعينة القطعة الأرضية المخصصة كمزيلة والقول إن كانت تسبب تلوث البيئة.

حيث انه بعد إعادة السير في الدعوى صدر القرار محل الاستئناف الذي قضى بالمصادقة على تقرير الخبرة بإبطال القرار المطعون فيه الصادر عن والي ولاية تيبازة المتضمن تخصيص قطعة الأرض كمفرغة عمومية.

... حيث تبين للمجلس إن الخبرة بينت أن هناك سلبيات وأضرار متعددة الصفات تصيب الإنسان ، الحيوان ، النبات ، الأودية.

حيث أوضحت أن إنجاز المفرغة لم يحترم فيه الشروط الواردة في دفتر الأعباء.

حيث أورد الخبراء توصيات و تعليمات في التقرير للتخفيف من السلبيات التي تؤثر على البيئة لابد من إحترام الضوابط التقنية و التوصيات التي جاءوا بها .

¹ أنظر: عزري الزين: قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 116.

² الاجتهاد القضائي: المرجع السابق

حيث أنه زيادة عن كل هذا فإنه لا يمكن أن تكون مزبلة في وسط سكاني قد تمس بسلامة الأشخاص نتيجة الغازات السامة التي تفرز منها والروائح الكارهة وغيرها من الأشياء المضرة حيث أن المجلس يلاحظ الخبرة ويرى أن القرار المستأنف بقضائه قدر التزاع التقدير السليم طبق القانون لذا يتعين تأييده مبدئياً.

حيث أن طلب الأمر بغلق النهائي للمزبلة وهو مشتق من الطلب الأصلي فالمجلس يستجيب له ويقضي به...

في الموضوع : إفراغ القرار التمهيدي الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 2003/04/01 ملاحظة الخبرة المنجزة والقضاء بتأييد القرار المستأنف مبدئياً وإضافة له القضاء بغلق المفرغة العمومية موضوع التزاع...¹

من خلال هذا القرار يظهر لنا ما يلي:

- أن عدم مراعاة الإدارة لمقتضيات حماية البيئة في تراخيص البناء يجعل القرار معيباً و عرضة للإلغاء.
- منح تراخيص البناء لبعض المنشآت في الأوساط السكنية له تأثير سلبي على المحيط وهذا ما يخالف قانون التعمير بحسب نص المادة الأولى التي تحث على الموازنة بين مقتضيات التعمير وحماية البيئة.

ثانياً : مخالفة تخصيص الأهداف التي نص عليها قانون العمران

والمقصود هذا هو أن تخرج الإدارة عن الهدف المعين الذي حدده القانون نطاقاً لعملها الإداري والذي يجب أن يركز الغرض من إصدار قرارها وذلك عملاً بقاعدة تخصيص الأهداف ، فالأهداف المحددة لقانون العمران هو المحافظة على المواقع و الترصيفات والجوار وبالتالي يمكن للإدارة رفض منح رخصة البناء إذا كانت تمس بالموقع و بالترصيف أو الجوار ، وإذا تجاوزت الإدارة هذه الأهداف المحددة لها فإن ذلك يجعل قرارها عرضة للإلغاء.

¹ الاجتهاد القضائي: مجلة جلس الدولة، العدد رقم 09، 2009، المرجع السابق.

ثالثا : إساءة استعمال الإجراءات الخاصة بمنح تراخيص العمران

في هذه الحالة عندما يحدد القانون للإدارة إجراءات معينة يجب إتباعها عند منحها رخص البناء ، فإنه عندما تستخدم الإدارة إجراءات إدارية لا يجوز لها استعمالها من أجل تحقيق الهدف الذي تسعى إليه أي إجراء إداري آخر ترى بأنه أيسر غير الذي حدده القانون.¹

¹ أنظر: عبد الغني بسيوني عبد الله، المرجع السابق، ص 579.

من خلال دراستنا لموضوع رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في مختلف النصوص القانونية التي تضمنت كل مل يتعلق بكيفية منح رخص البناء من إجراءات والشروط الواجب توافرها فقد اتضح .

بأن المشرع الجزائري من خلال مجموعة من النصوص القانونية المنظمة لرخصة البناء بداية بالقانون المتعلق بالتهيئة والتعمير 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 ، والنصوص التنظيمية بالنسبة للمرسوم التنفيذي رقم 91-177 المتعلق بالمخطط التوجيهي لمخطط التهيئة والتعمير ، المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المتعلق بمخطط شغل الأراضي وكذا المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، قد حاول الإحاطة بكافة جوانب المنظمة لرخصة البناء و الموازنة بين منح تراخيص البناء ومقتضيات حماية البيئة.

وبسبب الأهمية الكبرى لدور رخصة البناء وحماية الوسط البيئي من مختلف الآثار السلبية الناتجة عن عدم احترام القواعد المعمول بها في مجال التهيئة والتعمير وفي مجال حماية البيئة. فقد أضاف من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 جهات أخرى تشارك في دراسة طلب الرخصة والفصل فيه.

وعلى الرغم من ذلك إلا أن المشرع لم يضيف الجديد الذي كان متوقع منه في المرسوم رقم 15-19 ، وذلك من خلال الإحاطة بكل الالتزامات المفروضة على صاحب الرخصة والجزاء المترتبة عن خرق هذه الالتزامات ، من أجل الموازنة بين المصلحة الخاصة لصاحب الطلب في التمتع بحقه في ملكيته من جهة و تحقيقا للمصلحة العامة في المحافظة على الوسط البيئي بمختلف عناصره من جهة أخرى. خاصة وأن القانون المغربي المقارن يملك جملة من النص القانونية التي من شأنها تجسد المحافظة على حماية البيئة من الآثار السلبية التي ترتبها رخصة البناء.

ومن خلال ما سبق توصلنا إلى الآتي:

1. تسهيل المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الحصول على رخصة البناء من خلال تقليص آجال الحصول عليها.
2. تفعيل دور رخصة البناء في حماية البيئة من خلال إشراك العديد من الجهات في منحها.
3. سكوت المشرع الجزائري على موقف السلطة المختصة بمنح رخصة البناء خلال المدة المحددة قانونا لرد ، من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19.
4. غياب جملة النصوص القانونية التي تنظم أهم الضوابط في عملية البناء نذكر منها المتعلقة بالزلازل و الولوجيات وفرض جزاءات على عدم احترامها.
5. غياب كل ما يدل أو ما يفسر سكوت الإدارة على طلب رخصة البناء
6. عدم كفاية النصوص القانونية الخاصة بالمنشآت المصنفة في ما يتعلق بـ:
 - ✓ نصوص المتابعة المستمرة (الدورية) للآثار المترتبة عليها.
 - ✓ الإجراءات الوقائية الصارمة (مخططات إستعجالية لكل منشأة، وضع تجهيزات لقياس التلوث)

وما نقترحه بهذا الصدد:

1. إصدار نصوص قانونية تتضمن ضوابط تقنية لاستعمال الأراضي يتم الالتزام بها في كل عملية بناء وتحديد الجزاءات المترتبة على مخالفتها وتعلق بما يلي (الزلازل ، الولوجات...).
2. تعديل النص الخاص بعدم رد الإدارة وضرورة اعتبار سكوتها خلال المدة المحددة لها وموافقة ضمنية لإجبارها على الرد.
3. استحداث نصوص قانونية تتعلق بالمنشآت المصنفة وتوسيع الأبعاد البيئية التي قد تتسبب بها المنشآت المصنفة تتضمن:
 - ✓ إلزام صاحب كل منشأة مصنفة بوضع مخطط استعجالي يتضمن إعلام السلطات المختصة والسكان المجاورين و إخلاء العاملين ووسائل الحد من أسباب الكوارث التي قد تتسبب فيها.
 - ✓ النص على التحليل الدوري للآثار للمنشآت المصنفة ووضع أجهزة لقياس التلوث وإرسال تقارير بذلك للجهات المختصة.

النصوص التشريعية والتنظيمية

القوانين

- 1) القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 14 لسنة 2011.
- 2) القانون رقم 10-11 المؤرخ في 22 جوان 2011 الذي يتعلق بالبلدية ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 37 لسنة 2011
- 3) القانون رقم 08-19 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008 المتضمن تعديل الدستور الجريدة الرسمية العدد 63 لسنة 2008.
- 4) القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 44 لسنة 2008.
- 5) القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 لسنة 2008.
- 6) القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جويلية 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 43 لسنة 2003.
- 7) القانون رقم 03-10 المتعلق بالولوجيات الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 58-03-1 الصادر في 12 ماي 2003، الجريدة الرسمية للمملكة المغربية العدد 5118 لسنة 2003.
- 8) القانون رقم 01-10 المؤرخ في 03 جويلية 2001 المتضمن قانون المناجم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 35 لسنة 2001.
- 9) القانون الاتحادي رقم 24 لسنة 1999 في شأن حماية البيئة وتنميتها المعدل بالقانون الاتحادي رقم 20 لسنة 2006، الإمارات العربية المتحدة.
- 10) القانون العضوي رقم 98-01 المؤرخ في 30 ماي 1998 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، الجريدة الرسمية العدد 37 لسنة 1998 المعدل والمتمم بموجب

القانون العضوي رقم 11-13 المؤرخ في 26 جويلية 2011، الجريدة الرسمية العدد 43 لسنة 2011.

(11) القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 52 سنة 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 51 لسنة 2004.

(12) القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 الذي يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 49 لسنة 1990.

(13) القانون رقم 83-03 المؤرخ في 5 فيفري 1983 المتعلق بحماية البيئة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 6 لسنة 1983.

(14) القانون رقم 82-02 المؤرخ في 6 فيفري 1982 الذي يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 6 لسنة 1982.

الأوامر :

(1) الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 78 لسنة 1975 المعدل والمتمم.

المراسيم :

(1) المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 7 لسنة 2015.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 07-145 المؤرخ في 19 ماي 2007 الذي يحدد مجال تطبيق ومحتوى و كفايات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 34 المؤرخة في 22 ماي 2007.

(3) المرسوم التنفيذي رقم 06-198 المؤرخ في 31 ماي 2006 يضبط التنظيم المطبق على المنشآت المصنفة لحماية البيئة ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 37 لسنة 2006.

4) المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006 الذي يحدد شروط و
كيفية تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة
والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات الرقابة ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 6
لسنة 2006.

5) المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة
والتعمير ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 26 لسنة 1991 المعدل والمتمم
المرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009 الذي يحدد كيفية
تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة
ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 55 لسنة
2009.

6) الظهير الشريف رقم 1.03.59 المؤرخ في 13 ماي 2003 الخاص بتنفيذ القانون رقم
11.03 المتعلق بحماية و إستصلاح البيئة، الجريدة الرسمية للمملكة المغربية العدد 5118
لسنة 2003.

7) المرسوم رقم 177-02-2 الصادر في 22 فيفري 2002 المتعلق بالموافقة على ضابط
البناء المضاد لزلازل المطبق على المباني المحددة فيه قواعد الوقاية من الزلازل وبإحداث
اللجنة الوطنية لهندسة الوقاية من الزلازل ، الجريدة الرسمية للمملكة المغربية العدد 4988
لسنة 2002.

8) المرسوم التنفيذي رقم 832-92-2 الصادر في 14 أكتوبر 1993 المتعلق بتطبيق
القانون رقم 90-12 المتعلق بالتعمير ، الجريدة الرسمية للمملكة المغربية العدد 4225
لسنة 1993.

9) المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كيفية تحضير
شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة

الهدم وتسليم ذلك ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 26 لسنة 1991 المعدل
والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22 سبتمبر 2006.
(10) المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 مارس 1991 الذي يحدد إجراءات
إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ،
الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 26 لسنة 1991، المعدل والمتمم بموجب
المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، الجريدة الرسمية العدد
62 لسنة 2005.
(11)الظهير الشريف رقم 1.92.31 صادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 جوان
1992) بتنفيذ القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، المملكة المغربية.

القرارات الوزارية :

(1) قرار وزاري الصادر في 9 مارس 1953 المتعلق بضبط مقدار علو أماكن السكنى تحت
السقف ، الجريدة الرسمية للمملكة المغربية العدد 2109 لسنة 1953.
(2) قرار مجلس الوزراء 37 لسنة 2001 في شأن الأنظمة اللائحية التنفيذية للقانون الاتحادي رقم
24 لسنة 1999 في شأن حماية البيئة وتنميتها ، الإمارات العربية المتحدة.

الكتب :

(1) أحمد لكحل: دور الجماعات المحلية في حماية البيئة ، دار الهومة، الجزائر، 2014.
(2) سليمان محمد الطماوي: القضاء الإداري، الكتاب الأول - قضاء الإلغاء -، دار الفكر
العربي، مصر، 1996.
(3) عبد الغني بسيوني عبد الله، القضاء الإداري، الدار الجامعية، مصر، 1999.
(4) عزري الزين : الأعمال الإدارية ومنازعاتها، مطبوعات مخبر الاجتهاد القضائي وأثره على
حركة التشريع ، 2010.
(5) عزري الزين: قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، دار الفجر للنشر والتوزيع ، مصر،
الطبعة الأولى، 2005.

6) محمد بن يحيى : قانون البيئة ، الجزء الأول ، منشورات المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية ، الطبعة الأولى ، المغرب ، 2011.

المذكرات

- 1) بن أحمد عبد المنعم : الوسائل القانونية الإدارية لحماية البيئة في الجزائر (أطروحة دكتوراه في القانون العام) نوقشت في 2008-2009 بجامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، الجزائر.
- 2) حسونة عبد الغني : الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة (أطروحة دكتوراه في قانون الأعمال) نوقشت في 2012-2013 بجامعة بسكرة، الجزائر.
- 3) عربي باي يزيد : إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري (أطروحة دكتوراه العلوم في القانون العقاري) نوقشت 2014/2015، بجامعة باتنة، الجزائر.
- 4) عزري الزين: منازعات القرارات الفردية في مجال العمران (أطروحة دكتوراه في قانون الأعمال) نوقشت سنة 2004 بجامعة قسنطينة، الجزائر.
- 5) محمد سبتي: رخصة البناء في القانون الجزائري (مذكرة ماجستير في القانون) سنة 2001/2002 بجامعة الجزائر ، الجزائر.
- 6) مصطفىاوي عايدة : النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري (أطروحة دكتوراه في القانون)، 2003 بجامعة البليدة 2 ، الجزائر.
- 7) معيفي كمال: آليات الضبط الإداري لحماية البيئة في التشريع الجزائري (مذكرة ماجستير في القانون الإداري وإدارة الأعمال) نوقشت في 2011/2012 بجامعة باتنة، الجزائر.

المقالات العلمية :

- 1) أولاد رابح صافية : رخصة البناء: آلية لحماية البيئة في القانون الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو.
- 2) بن سلم خيرة: رخصة البناء كآلية لحماية البيئة ، مجلة الفقه والقانون، العدد 27 جانفي 2015.

- (3) بودريوة عبد الكريم: الاعتبارات البيئية في مخططات التعمير المحلية ، مجلة الحقوق والحريات،
جامعة بسكرة، عدد تجربي، فيفري 2013
- (4) حوحو رمزي: رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري ، مجلة المفكر، العدد الرابع،
جامعة بسكرة.
- (5) سايح تركية: نظام دراسة التأثير ودوره في تكريس حماية فعالة للبيئة ، مجلة الندوة للدراسات
القانونية، العدد الأول، 2013.
- (6) شيخ سناء - شيخ نسيم: أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، مجلة القانون العقاري
والبيئة، العدد الأول خاص بملتقى الوطني الأول حول "تأثير نظام الرخصة العمرانية على
البيئة"، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم.
- (7) صديق سهام: دراسة مدى التأثير كآلية قانونية لحماية البيئة في الجزائر مجلة الفقه و القانون،
العدد 19 ماي 2014.
- (8) عزري الزين: رخصة البناء وحماية البيئة في التشريع الجزائري ، مداخلة مقدمة لمشاركة في
الملتقى الدولي حول "التنمية المستدامة"، كلية الحقوق جامعة تونس ، تونس، أيام
05/04/03 ديسمبر 2009.
- (9) عفاف حبة : دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران ، مجلة المفكر العدد السادس، جامعة
بسكرة.
- (10) يعيش تمام آمال: مداخلة حول رخصة البناء الملتقى الدولي الثالث عشر حول "السياسات
العمرانية والتنمية الجهوية في الأنظمة المقارنة" ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة
بسكرة، 13/12 جانفي 2014.

المجلات القضائية

- (1) الاجتهاد القضائي: مجلة المجلس الدولة، العدد رقم 10، 2012.
- (2) الاجتهاد القضائي: مجلة المجلس الدولة، العدد رقم 09، 2009.

مقدمة.....	أ ث
5.....	الفصل الأول: البعد البيئي لقواعد التهيئة والتعمير
6.....	المبحث الأول: القواعد العامة للتهيئة والتعمير وآثارها البيئية
6.....	المطلب الأول: القواعد القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير
6.....	الفرع الأول: القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير
9.....	الفرع الثاني: المرسوم التنفيذي 91-175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير
	الفرع الثالث: القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 الذي يتضمن
10.....	التوجيه العقاري
	الفرع الرابع: المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015
12.....	الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها
14.....	المطلب الثاني: الرقابة باستعمال أدوات التهيئة والتعمير
14.....	الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
19.....	الفرع الثاني: مخطط شغل الأراضي
22.....	الفرع الثالث: القوة لقانونية للأدوات المتعلقة بالتهيئة والتعمير
24.....	الفرع الرابع: البعد البيئي لأدوات التهيئة والتعمير
24.....	المبحث الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء والبعد البيئي له
24.....	المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء
25.....	الفرع الأول: تعريف رخصة البناء وطبيعتها القانونية
26.....	الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء والهدف منها
27.....	المطلب الثاني: النطاق الموضوعي لرخصة البناء
28.....	الفرع الأول: إنشاء المباني
29.....	الفرع الثاني: تمديد البناء الموجود
29.....	الفرع الثالث: تغيير البناء
29.....	الفرع الرابع: إقامة الجدار بغرض التدعيم او التسييح
31.....	المطلب الثالث: نطاق المكاني لرخصة البناء

- 31..... الفرع الأول: المناطق الخاضعة لرخصة البناء.
- 33..... الفرع الثاني: البعد البيئي لرخصة البناء من خلال وثائق حماية البيئة.
- 43..... الفصل الثاني: حماية البيئة من مخاطر العمران.
- 44..... المبحث الأول: دور الإدارة في حماية البيئة من مخاطر العمران.
- 44..... المطلب الأول: دور الإدارة قبل عمليات البناء.
- 44..... الفرع الأول: إجراءات منح رخصة البناء .
- 53..... الفرع الثاني: إصدار قرار رخصة البناء.
- 58..... المطلب الثاني: دور الإدارة بعد عمليات البناء.
- 59..... الفرع الأول: البناء بدون رخصة.
- 60..... الفرع الثاني: البناء الغير المطابق للرخصة.
- 62..... الفرع الثالث: البناء الآيل للإهميار.
- 63..... المبحث الثاني: دور القضاء الإداري في حماية البيئة من مخاطر العمران.
- 64..... المطلب الأول: رقابة القضاء على عدم المشروعية الخارجية لقرار رخصة البناء.
- 64..... الفرع الأول: عيب الشكل والإجراءات.
- 66..... الفرع الثاني: عيب الاختصاص.
- 68..... المطلب الثاني: رقابة القضاء الإداري على عدم المشروعية الداخلية لقرار رخصة البناء....
- 68..... الفرع الأول: عيب مخالفة القانون.
- 71..... الفرع الثاني: عيب السبب.
- 72..... الفرع الثالث: عيب الانحراف بالسلطة.
- 75..... خاتمة
- 78..... قائمة المراجع.