

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



دور رخصة البناء في حماية البيئة بالتشريع الجزائري

مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في القانون العام
تخصص قانون إداري

إشراف الأستاذ :

- الأستاذ الدكتور/ الزين عزري

إعداد الطالبة :

- أميرة مهري

السنة الجامعية: 2015/2014

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ وَمَا أُوتِيتُمْ مِنَ الْعِلْمِ إِلَّا قَلِيلًا ﴾

الآية 85 سورة الإسراء

إهداء

أهدي هذا العمل إلى

والدي الكريمين اللذان رباني على الصبر والإيمان وكان
دعاءهم سندا لي، ولن أنسى فضلهم ما حييت وأسأل الله أن يبارك لي فيهم
إلى إخوتي وأخواتي طارق، محمد الأمين، الحاج مصباح، صفاء، إيمان
وزوجها عبابة على وأبناءها عبد الهادي، محمد

إلى جدتي الغالية، أخوالي وخالاتي خاصة إلى التي لا طالما إنتظرت
بنجاحتي وترقيتها من بعيد خالتي الحنونة نادية وزوجها سيد وبناتها (زهرة، لانا) و
إلى جميع أفراد أسرتي وإلى أختي الغالية عمراني مريم وصديقتي الغالية
بن عمارة عفاف وأسرتها ولكل أصدقائي وصديقاتي خاصة إيمان بن
مسعي وأسرتها

وإلى كل من لم أستطع ذكره

شكر وعارفان

الحمد والشكر لله عز وجل الذي وفقني في الوصول إلى ما أنا عليه وإنجاز هذا العمل وإتمامه مصداقا لقوله تعالى «لئن شكرتم لأزيدنكم»

أتوجه بالشكر الجزيل إلى أستاذي الكريم الأستاذ الدكتور عزري الزين على قبوله الإشراف على هذا العمل وعلى توجيهاته القيمة والذي لم يدخر أي جهد وأسأل الله أن يبارك لنا فيه ويجازيه خير الجزاء

أتقدم بالشكر الجزيل لكل أساتذتي بجامعة بسكرة خاصة الدكتورة يعيش تمام أمال وجامعة الوادي خاصة الدكتور زعبي عمار، الدكتور شبل بدر الدين، الدكتورة الجروني فائزة، الدكتورة سلطاني أمينة الذين بذلوا كل الجهود لتكويننا ولمساعدتهم لنا على إكتساب العلم والمعرفة

كما أشكر كل الزملاء والأصدقاء الذين ساعدوني من قريب أو بعيد من دون أن أنسى موظفي وموظفات مكتبة كلية الحقوق لجامعة بسكرة وعلى رأسهم سعدي الصديق على تعاونهم

مقدمة

تعتبر قواعد التهيئة والتعمير القواعد العامة التي تحدد تنظيم إنتاج الأراضي القابلة لتعمير وتكوين وتحويل المباني في إطار التسيير الإقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس إحترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية.¹

حيث أصبح هذا القطاع الحيوي يستنفذ الشطر الأكبر من ميزانية الحكومة و إهتماماتها ، وذلك على إعتباره معيارا من معايير الحضارة والتقدم ورافدا من روافد التنمية الشاملة والمستدامة ولدوره في حماية البيئة، بتنظيم إستعمال الأفراد لحقهم في القيام بمختلف الأنشطة العمرانية دون الآخذ بعين الإعتبار ما ينجم عن ذلك من أضرار على البيئة .

ونتيجة للإهتمام الذي حظي به موضوع البيئة على المستوى الدولي حيث بالرجوع إلى العهد الدولي الخاص بالحقوق الإقتصادية و الإجتماعية و الثقافية في المادة 12 الفقرة الثانية بنصها " تشمل التدابير التي يتعين على الدول الأطراف في هذا العهد إتخاذها ، تلك التدابير اللازمة من أجل :... (ب) تحسين جميع جوانب الصحة البيئية والصناعية..."وهو ما أدى بمعظم الدول للإهتمام به على كافة المستويات .

و نظرا للخطورة الكبيرة للنشاط الإنساني عليها خاصة بناءات الأفراد المختلفة الذي قد يشكل تعسفا كبير في حقها، مما دفع التشريعات المختلفة ومن بينها التشريع الجزائري لتدخل ووضع حد لهذه الظواهر من خلال آليات مختلفة لتنظم النشاط العمراني مانحا الإدارة سلطات واسعة لتدخل من أجل فرض إحترام القواعد العمرانية وتحقيق حماية فعالة للبيئة وذلك بإلزام الجميع الحصول على تراخيص إدارية مسبقة قبل القيام بأي نشاط عمراني تجنباً للمساس بعناصر البيئة .

وقد كان تدخل المشرع بداية بالتشريع الفرنسي بالمرسوم الصادر في 05 جانفي 1922 المتعلق بالتهيئة وتحسين المدن بالجزائر وأعقبه المرسوم الصادر في 25 جويلية 1937 الخاص بمشاريع العمران الجهوية إلى غاية 1975 حيث صدر الأمر 75-67 المؤرخ في 26

⁽¹⁾ المادة الأولى من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 الذي يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 52 لسنة 1990 .

سبتمبر 1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء ، من ثم ألغي بصور القانون 82-02 المؤرخ في 06 فيفري 1982 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء

ومن ثم صدر القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية، الذي بقي العمل به إلى حين صدور القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي تم تعديله بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 والذي صدر لتنفيذه المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ، ولقد برز إهتمام المشرع الجزائري بدور رخصة البناء في حماية البيئة أيضا من خلال القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة وبصدر المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

أسباب إختيار الموضوع

يعتبر موضوع دور رخصة البناء في حماية البيئة من الموضوعات الشائكة في الوقت الحالي جراء ما قد تتسبب به رخصة البناء في بعض الأنشطة العمرانية من آثار خطيرة على البيئة نتيجة

- نقص الضوابط الدقيقة التي تنظم أي عملية بناء و التي تحد من آثارها السلبية.
- عدم إحترام شروط منح تراخيص البناء لبعض المنشآت لما لها من تأثير سلبي على البيئة .
- السلبات والأضرار المتعددة التي تلحق بالإنسان ، الحيوان والنبات نتيجة عدم إحترام الإدارة للضوابط التقنية .

أهمية الموضوع تظهر أهمية موضوع دور رخصة البناء في حماية البيئة على المستوى النظري والمستوى العملي

مستوى النظري

- فإنه من تحليل النصوص القانونية الخاصة بالعمران والبيئة وذلك لتعرف على إجراءات إصدار رخصة البناء، والشروط التي حددها المشرع الواجب توافرها لمنحها من جهة ومن جهة أخرى مدى ملاءمة النسيج العمراني للآليات القانونية المنظمة للعمران والبيئة.

مستوى العملي

- يكتسي موضوع دور رخصة البناء في حماية البيئة أهمية بالغة لما يطرحه هذا الموضوع في الجانب الميداني من إشكالات و آثار سلبية في حالة منح هذه الرخصة دون مراعاة البعد البيئي لها، ونظرا إرتباط موضوع رخصة البناء بمصلحة الفرد الخاصة في تمتع بحقه من جهة والمصلحة العامة في حماية البيئة من جهة أخرى.

الإشكالية

- إلى أي مدى وازن المشرع الجزائري بين مقتضيات حماية البيئة وإصدار 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 و إجراءات منح تراخيص البناء ، بالإضافة إلى إبراز دور الإدارة في ذلك، كما أننا سنعمد في بعض الأحيان إلى إجراء مقارنة و مقارنة بعض النقاط بين النصوص القانونية الجزائرية مع التشريعات الرائدة بالنسبة للقانون المغربي لإبراز بعض الجزيئات والنقاط التي تحسب له في محاولة تنظيم مختلف جوانب رخصة البناء وآثار ذلك في تجسيد حماية البيئة من خلالها ، كما سوف نظهر بعض الإختلاف مع القانون الإماراتي في بعض النقاط.

الدراسات السابقة

لقد تمت دراسة موضوع دور رخصة البناء في حماية البيئة في من خلال مذكرة الماستر بعنوان دور رخصة البناء في مجال حماية البيئة وذلك من زاوية غير الزاوية المدروسة .

صعوبات الدراسة

هذا وقد واجهتنا في دراستنا لهذا الموضوع صعوبة قلة إذا لم نقل إنعدام المراجع الجزائرية المتخصصة خاصة المتعلقة بموضوع دور رخصة البناء في حماية البيئة.

وللإحاطة بموضوع الدراسة والإجابة على الإشكال فسوف يتم دراسة موضوع دور رخصة البناء في حماية 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 ومبحث ثاني بعنوان الرقابة بإستعمال أدوات التهيئة والتعمير، أما الفصل الثاني فقد جاء بعنوان حماية البيئة من مخاطر العمران و قسم هذا الفصل إلى مبحثين الأول بعنوان دور الإدارة في حماية البيئة من مخاطر العمران و المبحث 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 المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير و الغير مطابقة لأدوات التهيئة والتعمير، للمحافظة على التوازن بين مختلف وظائف الأراضي و أنماط البناء والأنشطة المتنوعة التي تحد من البناء الفوضوي، كما إنّ 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 لقانونية المتعلقة بحماية 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 خطر على الإنسان، الحيوان، النبات و للموارد.

ولدراسة البعد البيئي لقواعد التهيئة و التعمير 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 بإستعمال أدوات التهيئة والتعمير، أما المبحث الثاني فقد تطرقنا فيه إلى نطاق تطبيق رخصة البناء والبعد البيئي له ، وقسم هذا المبحث لثلاث 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 الجزائرية 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 و المناطق 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 لقانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير

وقد تضمن هذا المطلب القواعد لقانونية المنظمة لرخصة البناء من خلال القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير و المرسوم التنفيذي رقم 91-175 الذي يحدد القواعد لقانونية 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 إستغلال وتسيير الأراضي القابلة للتعمير وتحويل الإطار المبني في جانب التسيير الإقتصادي لها، للموازنة بين حق السكن والصناعة من جهة وحماية المحيط الحيوي والعناصر الطبيعية للبيئة و ذلك من خلال إحترام 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 كآتي :

- القطع داخل الأجزاء المعمرة للبلدية التي تراعي الإقتصاد الحضري.
- الأرض الفلاحية التي تكون في حدود المتلائمة مع القابلية للإستغالات الفلاحية.
- 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 تشييد 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 إنَّ 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 إنَّ 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 و البنايات ذات الإستعمال المهني والصناعي فقد حددت المادة(8) بأنه يجب إنَّ يكون تصميمها بطريقة تحول دون رمي النفايات الملوثة أو أي عنصر ضار خارج الحدود التي حددها التنظيم.
- وجاء في نص المادة (9)المواصفات المتعلقة بإستغلال المحاجر ومواقع التفريغ بطريقة تعيد الحال لما كان عليه قبل الإستغلال.

¹ المادة 2 من قانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 يعدل و يتم 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 للمشرع المغربي المتعلقة بالتعمير¹ نجد بأنه بالإضافة إلى ما نص عليه المشرع الجزائري من أحكام قانونية للنشاط العمراني و أدوات مراقبته والأراضي القابلة للبناء فقد حدد بعض الشروط².

والضوابط العامة³ لتسليم رخصة البناء، كما أنه قام بتحديد وضبط مقدار علو المساكن تحت السقف كونه يرى بأن ذلك له فائدة عظيمة و رغبة منه في خفض ثمنها من غير الإخلال بقواعد النظافة والأناقة⁴، وضابط البناء المضاد للزلازل لضمان السلامة بحيث تنص المادة (3) من المرسوم رقم 177-02-2002⁵ على أنه يطبق هذا المرسوم في مجموع التراب الوطني على جميع البنايات بحيث يتم تقسيم التراب الوطني إلى مناطق زلزالية بحسب درجة التوقع فيها

(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 الرخصة وإن لم يتوفر هذا الشرط إذا كانت طريقة الصرف الصحي والتزويد بالماء تتوفر فيها الضمانات التي تستلزمها متطلبات النظافة والصحة وذلك بعد إستطلاع 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 وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها
-ضوابط السلامة الواجب مراعاتها في المباني والشروط الواجب توافرها فيها لما تستلزمه متطلبات الصحة والمرور والمتطلبات الجمالية ومقتضيات الراحة العامة خصوصا:

* قواعد إستقرار المباني ومناقتها

* مساحة المحلات وحجمها وأبعادها

* شروط تهوية المحلات، خصوصا فيما يتعلق بمختلف الأحجام والأجهزة التي تهتم الصحة و النظافة

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

* مواد وطرق البناء المحظور إستخدامها بصورة دائمة.

* التدابير المعدة للوقاية من الحريق.

* طرق الصرف الصحي والتزود بالماء الصالح للشرب.

* الإلتزامات المتعلقة بصيانة الأملاك العقارية والمباني."

(4) قرار وزاري الصادر في 9 مارس 1953 المتعلق بضبط مقدار علو أماكن السكنى تحت السقف، الجريدة الرسمية للمملكة المغربية العدد 2109 لسنة 1953.

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

وتصنيف البناءات باعتبار درجة الوقاية الواجب توافرها فيها، بالإضافة إلى ما سبق ذكره من ضوابط نصه من خلال القانون رقم 10-03¹ المتعلق بالولوجيات على الأخذ بعين الاعتبار المقترحات الخاصة بالولوجيات عند كل إنجاز².

والتي من خلال قارئتها نجد إنَّ لها دور في حماية البيئة وبالتالي 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 إهتم 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 و التعمير التي تنظم إستعمال كل أرض وتحدد الأراضي القابلة للتعمير وغيرها، وهذا ما يحد من أي مساس بالبيئة ناتج عن العمران.

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

أولا : مضمون المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير

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

(1) موقع البناء والطرق المؤدية إليه: وهنا نجد بأنه حدد الحالات التي يمكن إنَّ يتم فيها رفض رخصة البناء أو رخصة التجزئة بالنسبة لبعض البناءات في المواد من(2) إلى (8) وهي:

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

⁽²⁾ الولوجيات : كل البناءات والطرق والفضاءات الخارجية...المختلفة سهلة الولوج، إذا أمكن للشخص المعاق دخولها والخروج منها، والتحرك داخلها و إستعمال مختلف مرافقها و الإستفادة من جميع الخدمات المحدثة من أجلها وفق الشروط الوظيفية العادية ودون تعارض مع طبيعة المعاق.

⁽³⁾ المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 26 لسنة 1991 المعدل والمتمم المرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009 الذي يحدد كفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد لسنة 2009.

- البناءات التي من طبيعتها المساس بالسلامة أو بالأمن العمومي جراء موقعها أو حجمها أو إستعمالها.
- البناء أو التهيئة المقررة في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات الإنجراف، إنخفاض التربة، إنزلاقها والزلازل.
- البناء الذي نظراً للموقع إنَّ تتعرض لأضرار خطيرة نتيجة الضجيج.
- البناء أو التهيئة التي بفعل موضعها، مآلها أو حجمها من طبيعتها يمكن إنَّ تسبب أضرار على البيئة.
- البناء المهم، الموقع و المآل يمكن لها إنَّ تتعارض مع أحكام التي يتضمنها مخطط التهيئة العمرانية.
- البناء الذي من طبيعته نظراً لموقعه إنَّ يخل بالمحافظة على المكان أو إصلاحه أو الآثار التاريخية.
- بناء العمارة أو مجموعة من العمارات التي لا تصل إليها الطرق العمومية أو الخاصة المؤدية لوظيفتها خاصة في مجال السير في المرور ومتطلبات الأمانة.

ثانيا : البعد البيئي للمرسوم التنفيذي 91-175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء

يعد هذا المرسوم النص المطبق للقواعد القانونية للتهيئة والتعمير التي تضمنها القانون رقم 90-29 وبالتالي 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 إتخاذ التدابير الضرورية لحماية البيئة.

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

العقاري

أولا : مضمون القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري

وقد تضمن هذا القانون المبادئ و القواعد القانونية الجديدة التي تتماشى مع التوجه الجديد للدولة الجزائرية لنظام إقتصاد السوق بموجب دستور 1996، عندما كرس الملكية العقارية

الخاصة وحرر المعاملات التي تتعلق بالعقارات وتحديد أصنافها العامة لقانونية لها بالإضافة إلى تصنيفها التقني والتعريف بها¹.

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 العقارية:²

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

كما تضمن قانون التوجيه العقاري التصنيف القانوني العام للأمولاك العقارية على إختلاف 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 إعتبر هذا القانون أحد الركائز الأساسية التي يعتمد عليها لتثبيت وتعزيز وتقوية فعالية قواعد التهيئة والتعمير ذات الصلة الوطيدة بالإنشغالات البيئية، لكونه يتصدى للنظام القانوني للأمولاك العقارية وأدوات التدخل السلطات العامة وتبينه أصناف الأراضي.³

⁽¹⁾ عزري الزين : رخصة البناء وحماية 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.

⁽²⁾ المادة 3 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 الذي يتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 49 لسنة 1990.

⁽³⁾ بودريوة عبد الكريم: الإعتبارات البيئية في مخططات التعمير المحلية، مجلة الحقوق والحريات، 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 تمتلكها 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 للبيانات الآيلة للإنهيار ، وقد أحدثت بموجب هذا المرسوم شباك وحيد على مستوى البلدية لدراسة طلب رخصة البناء إذا كانت من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي و شباك وحيد على مستوى الولاية وأسندت لهذا الشباك مهمة دراسة طلبات رخص البناء إذا يختص بها الوالي ويتكون هذا الشباك الوحيد للبلدية من ما يلي :

الأعضاء الدائمين:²

- 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.

الأعضاء المدعويين يمكن إن يكونوا حاضرين أو ممثلين: عند الإقتضاء من طرف

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

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

- رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله.
 - ممثل الحماية المدنية.
 - ممثل مديرية البيئة للولاية.
 - ممثل مديرية السياحة للولاية.
 - ممثل مديرية الثقافة للولاية.
 - ممثل الصحة و السكان.
 - ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز).
- كما يمكن الشباك الوحيد من الإستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره و إفادته 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 الإقتضاء.
 - رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله.
 - عضوين من المجلس الشعبي الولائي ينتخبهما نظراؤهما.
 - رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
 - مدير أملاك 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 و السكان أو ممثله.

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

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

لقد برز البعد البيئي في هذا المرسوم من خلال مشاركة مصالح الدولة المكلفة بالبيئة في منح التراخيص، بالإضافة إلى إستحداث المشرع الجزائري الشباك الوحيد على مستوى البلدية أو الولاية والتشكيلة الموسعة له هو محاولة لإشراك جميع المصالح في تحضير وتسليم رخصة البناء وهذا ما يزيد من فاعلية 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 و الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي لجنة تراقب عقود التعمير.

المطلب الثاني: الرقابة بإستعمال أدوات التهيئة والتعمير

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

الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يعد المخطط نظام يصاحبه تقرير ومستندات بيانية مرجعية لتخطيط المجالي والتسيير الحضري المتضمن التوجيهات الأساسية لتهيئة العمرانية لبلدية أو عدة بلديات.

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

الذي يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي المتطابقة مع تصاميم التهيئة ومخططات التنمية¹

إنَّ 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 تداخل 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 و إنَّ 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 سوى 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 لإرتفاق مؤقت بعدم 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 الإستثمارات التي تتجاوز مدة إندثارها آجال التعمير أو أي إصلاحات كبرى للبناءات المعنية بالهدم.

إلا إنَّ المشرع رخص لهذه القطاعات بعض النشاطات :

- تجديد وتعويض وتوسيع المباني المفيدة للإستعمال الفلاحي.
- البناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وإنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية.
- البناءات التي تبررها المصلحة البلدية والمرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب مغل من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي.

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

✓ القطاعات غير القابلة للتعمير: هي القطاعات التي يمكن إن تكون حقوق البناء منصوفا عليها محددة بدقة وينسب تتلاءم مع الإقتصاد العام لهذه المناطق.

أولا : محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يتكون المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير من الآتي:

1. التقرير التوجيهي : وهو يتضمن ما يلي:¹

أ) تحليل الوضع القائم و الإحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الإقتصادي والديمغرافي و الإجتماعي 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 إن يحدد ما يلي:

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

ب) الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض.

ج) الإرتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

د) المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها.

هـ) تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها.

3. الوثائق البيانية: وهي تشمل على المخططات التالية:

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

ب) مخطط تهيئة بين حدود ما يأتي:

¹ المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 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 الجزائرية العدد 62 لسنة 2005.

- 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.
- (ج) مخطط إرتفاقات يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.
- (د) مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير و كذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.¹

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

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

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

1. تحديد إختيارات التهيئة التي يتطلبها تحقيق تنمية متناسقة على الصعيدين الإقتصادي و الإجتماعي للرقعة الأرضية المعنية ؛
2. تحديد المناطق العمرانية الجديدة ونواحيخ السماح بالقيام بعمليات عمرانية فيها، مع الحفاظ بوجه خاص، على الأراضي الزراعية والمناطق الغابوية التي تتولى السلطة التنظيمية تحديدها
3. تحديد الأغراض العامة المخصصة لها الأراضي وتعيين المواقع :
 - المناطق الزراعية والغابوية
 - المناطق السكنية وكثافتها
 - المناطق الصناعية
 - المناطق التجارية
 - المناطق السياحية
 - المناطق المثقلة بارتفاعات كارتفاعات عدم البناء وعدم التعلية و الإرتفاعات الخاصة بحماية الموارد المائية
 - الأماكن الطبيعية والتاريخية والأثرية التي يجب القيام بحمايتها أو إبراز قيمتها أو بهما معا
 - المساحات الخضراء الرئيسية التي يجب القيام بإحداثها وحمايتها أو إبراز قيمتها أو بهما معا
 - التجهيزات الكبرى كشبكة الطرق الرئيسية و منشآت الموانئ الجوية والموانئ والسكك الحديدية والمؤسسات الرئيسية الصحية والرياضية والتعليمية
 - المناطق التي تكون تهيئتها محل نظام قانوني خاص
4. تحديد القطاعات التي يجب القيام بإعادة هيكلتها أو تجديدها أو بهما معا
5. تحديد مبادئ الصرف الصحي والأماكن الرئيسية التي تصب فيها المياه المستعملة و الأماكن التي توضع فيها النفايات المنزلية
6. تحديد مبادئ تنظيم النقل
7. حصر برمجة مختلف مراحل تطبيق المخطط وبيان الأعمال التي يجب إن يحظى إنجازها 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 إستعمال الأراضي وتحدد المناطق الزراعية والغابوية، كما تتضمن، إن إقتضى الحال، تصميما لصيانة التراث التاريخي وإبراز قيمته
- تقرير يبرر ويشرح إختيار التهيئة المبين في خرائط إستعمال الأراضي ويحدد التدابير التي يجب القيام بها لبلوغ الأهداف المحددة فيه ويشير إلى مراحل تنفيذ الإجراءات المقررة خصوصا المراحل التي يجب إن تزود خلالها المناطق المعنية بتصاميم التطبيق وتصاميم التهيئة وتصاميم التنمية."

قانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير¹ الذي ذهب إلى تحديد المناطق آخذ بعين الإعتبار تهيئة المنطقة التي تستوجب دراسة إجمالية لترابط مكوناتها الإقتصادية والإجتماعية والتجارية، وهذا ما يحد من البناءات الفوضوية و يحمي 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 إستعمال الحق في البناء و إستخدام الأراضي، أي يحدد الشكل الحضري للمنطقة فيما يتعلق بنوع المباني التي يتم ترخيص بها وحجمها، واجهتها وإذا ما كانت هذه المنطقة مقرر عليها إرتفاق و كل نشاط مسموح به². وبالتالي فإن الهدف من مخطط شغل الأراضي هو :

- ✓ تعين الكمية الدنيا والقصى المسموح به للبناء ضمن المتر مربع من الأرض المبنية خارج البناء أو متر مكعب من الحجم.
- ✓ تحديد القواعد الخاصة بالمظهر الخارجي للبنىات.
- ✓ تحديد المساحات العامة والخضراء وكذلك المواقع المخصصة للمنشآت العمومية وذات الصالح العام بالإضافة إلى تخطيط طرق المرور ومميزاتها.
- ✓ تحديد المناطق الخاضعة للإرتفاق.
- ✓ تحديد الشوارع و النصب التذكارية والمواقع و المناطق الواجب حمايتها وتجديدها و إصلاحها.
- ✓ تعين المناطق الفلاحية الواجب حمايتها ووقايتها.³

¹ الظهير الشريف رقم 1.92.31، المرجع السابق.

² مصطفى عابدة: النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري (أطروحة دكتوراه في القانون)، 2003 بجامعة البلدة 2، الجزائر، ص.69.

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:

أولا : 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.

ثانيا : نظام يحدد بالتفصيل حقوق البناء وكيفية استخدام الأرض بالنسبة لكل منطقة ويضبط فيه الشكل الحضري أو العمراني وتحدد الشوارع و الإرتفاقات والأحياء والحد الأدنى والأقصى للبناء المسموح به في المتر المربع والمتر المكعب للحجم و القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي إلى غير ذلك.

ثالثا : المستندات البيانية والمخططات الطبوغرافية والخرائط تبين الموقع، الطرق، الشبكات المختلفة والإرتفاقات الموجودة، المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها، وهي تجسيد تقني لما تضمنه النظام من قواعد و أحكام بمختلف المقاييس.²

⁽¹⁾ المرسوم التنفيذي رقم 91 - 178 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 26 لسنة 1991، المعدل و المتمم 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 لقانونية المتعلقة بمخطط شغل الأراضي للمشرع 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 المشرع 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 إنَّ تستعمل له أو طبيعة النشاطات الغالبة التي يمكن إنَّ تمارس فيها، وذلك بإحداث منطقة سكنية ومنطقة صناعية ومنطقة تجارية ومنطقة سياحية ومنطقة لزراعة الخضروات ومنطقة زراعية ومنطقة 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 إحداثها.
4. حدود المساحات الخضراء العامة (الأماكن المشجرة والحدايق و الباستين) وميادين الألعاب و المساحات المباحة المختلفة كالمساحات المخصصة للتظاهرات الثقافية والفلكلورية الواجب الحفاظ عليها أو تغييرها.
5. حدود المساحات المخصصة للنشاطات الرياضية الواجب إحداثها وفق أحكام المادة 61 من القانون رقم 6.87 المتعلق بالتربية البدنية والرياضة الصادر بتنفيذه الظهير 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 السكك 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 إنَّ إقتضى الأمر ذلك.
9. ضوابط إستعمال الأراضي والضوابط المطبقة على البناء خصوصا تحديد العلو الأدنى والأقصى للمبنى ولكل جزء من أجزائه وطريقة تسيجه وشروط إقامة العمارات وتوجيهها ومواقف السيارات المسقفة أو المكشوفة والمسافات الفاصلة بين المباني ونسبة المساحة الممكنة إقامة البناء عليها بالقياس إلى مساحة الأرض جميعها و الإرتفاعات المعمارية.
10. الإرتفاعات المحدثة لمصلحة النظافة والمرور أو لأغراض جمالية أو أمنية أو للحفاظ على الصحة العامة وكذلك الإرتفاعات التي تفرضها قوانين خاصة إنَّ وجدت.
11. المناطق المفتوحة لإنجاز أعمال عمرانية بها 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 إستعمالها أو طبيعة النشاط الذي يمارس فيها، المناطق التي يحظر 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 إستعمال الأراضي ضوابط المطبقة على البناء (تحديد العلو، طريق التسييج،...)، الإرتفاقات لصالح النظافة أو لأغراض جمالية أو أمنية أو للمحافظة على الصحة العامة، مناطق المفتوحة لإنجاز مباني بحسب توقيت معين، دوائر القطاعات الواجب إعادة هيكلتها أو تجديدها و المناطق التي تخضع تهيئتها لنظام قانوني خاص.

الفرع الثالث: القوة لقانونية 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 محتوى كل منهما وكيفية إعدادها والمصادقة عليها وكذا المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المخصص للمخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير و المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المتعلق بمخطط شغل الأراضي وقد أخضع هذه الأدوات إلى إستشارة وجوبية لبعض المصالح، محاولا إشراك الجميع من هيئات ومصالح وجمهور في الإعداد وتمكينهم من إبداء آرائهم و إنشغالاتهم في ذلك قبل

⁽¹⁾ شيخ سناء - شيخ نسيمة : أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، مجلة القانون العقاري و البيئية، العدد الأول خاص بملتقى الوطني الأول حول " تأثير نظام الرخص العمرانية على البيئة "، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، الجزائر ، ص.94.

⁽²⁾ الظهير الشريف رقم 1.92.31، المرجع السابق.

المصادقة عليه قانونا وهذا ما يبرز الأهمية التي أولها المشرع لهذه الأدوات و الوظائف السياسية والإقتصادية و الإجتماعية التي تؤديها¹، لهذا فقد جعل حتى من مراجعة الأدوات خاضعة لضوابط معينة بعدم تماشي الأدوات مع الأهداف المسطرة لها أو توافر الشروط المحددة.

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

بالإضافة إلى ممثل السلطة الحكومية للإحصاء، مدير أملان الدولة أو ممثله، الولاية وعمال الأقاليم وعمالات المعنية، رؤساء مجالس الجماعات المعنية والمجموعات الحضرية ومدير الوكالة الحضرية في حالة وجودها، كما يمكنها الإستعانة بكل شخص ترى فائدة بالإسترشاد برأيه، يعهد إليها بحث وتوجيه الدراسات في مختلف مراحل إعداد المخطط ومن ثم يتم عرض المشروع على لجنة محلية مكونة من رئيسا هو الوالي أو عامل الإقليم، العمالة المعنية وأعضاء اللجنة التقنية المعنية التابعة للعمالة أو الإقليم، رؤساء مجالس الجماعات المعنية وإذا إقتضى الأمر رئيس أو رؤساء الجماعات الحضرية المعنية و رؤساء الغرف المهنية، ويمكن للرئيس إن يدعو أي شخص للمشاركة في الأعمال يكون أهلا لذلك وبحال المشروع إلى مجالس الجماعات و إلى مجالس المجموعة الحضرية إذا إقتضت الضرورة لتوجيه إقتراحات حول ذلك للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير ليتم دراستها .

وفي الأخير يتم الموافقة على المخطط التوجيهي للتعمير بموجب مرسوم ينشر في الجريدة الرسمية بإقتراح السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير وبعد إستطلاع رأي وزير الداخلية، وزير المالية، وزير الأشغال العمومية ووزير الفلاحة، وهذا ما يبرز الأهمية التي أولها المشرع المغربي لمخطط التهيئة العمرانية وذلك ما يقوي فعاليته في تنظيم التنمية العمرانية.

(1) عزري الزين : رخصة البناء وحماية البيئة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص.6.

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

الفرع الرابع : البعد البيئي لأدوات التهيئة و التعمير

تعد أدوات التهيئة والتعمير وسيلة مهمة في حماية البيئة من مخاطر العمران وذلك من خلال التحديد الدقيق لإستخدامات الأراضي والبناءات، بحيث يمكن تمييز مختلف إستعمالات الأراضي وهذا ما يقلل من الآثار البيئية خاصة بالنسبة للمنشآت التي تتسبب في آثار على البيئة حيث يجب مراعاة ذلك في تحديد تخصيص الأراضي، وقد أضاف المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91-177 وقد أكد مجلس الدولة ذلك من خلال القرار رقم 032758 بتاريخ 23 ماي 2007 حيث إعتبر إنشاء مفرغة عمومية في وسط سكاني مساسا بسلامة المحيط والأشخاص وله سلبيات وأضرار، وبالتالي فإنه إذا ما تم تحديد إستعمال كل قطعة أرضية ومراعاة الجانب البيئي في ذلك فإن ذلك يساهم بشكل كبير في الحد من الآثار السلبية للعمران على البيئة.

المبحث الثاني : نطاق تطبيق رخصة البناء والبعد البيئي له

سوف نتطرق من خلال هذا المبحث إلى مجال تطبيق رخصة البناء بمعنى متى يستوجب إستصدار رخصة بناء وذلك من حيث الموضوع في مطلب أول أي ماهية النشاطات التي أوجب المشرع الجزائري خضوعها لترخيص مسبق قبل القيام بها طبقا لقانون التهيئة والتعمير 90-29 وذلك بصرف النظر عن المنطقة في حين حدد القانون 82-02 المتعلق برخصة ورخصة تجزئة الأراضي للبناء المناطق التي تخضع لترخيص، كما سوف يتضمن المطلب الثاني تحديد المناطق التي لا يمكن القيام بأي نشاط عمراني 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 وطبيعتها لقانونية بالإضافة إلى التطرق إلى الخصائص التي تميز رخصة البناء والهدف من هذه الرخصة.

الفرع الأول : تعريف رخصة البناء وطبيعتها لقانونية

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

أولاً : تعريف رخصة البناء:

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

تعريف الأستاذ الدكتور عزري الزين لرخصة البناء: هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعياً أو معنوياً) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب إنَّ 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.

ثانياً: الطبيعة القانونية لرخصة البناء⁴

تعد رخصة البناء عبارة عن تصرف قانوني يتخذ شكل قرار إداري صادر بإرادة منفردة عن جهة إدارية منحها القانون صلاحية الإصدار طبقاً لشروط و إجراءات قانونية محددة أي إنَّ رخصة البناء تصدر بناءً على الإرادة المنفردة للجهة المصدرة حتى و إنَّ كان ذلك بناءً على طلب صاحب الشأن إذ لا ينفي ذلك عنها الصفة الإنفرادية.

وهي تلعب دوراً رقابياً ووقائياً في إنَّ واحد لضمان إحترام قواعد التهيئة والتعمير و إنسجام النسيج العمراني وتناسقه بما يلائم طبيعة وخصوصية كل منطقة.

⁽¹⁾ معيفي كمال: آليات الضبط الإداري لحماية البيئة في التشريع الجزائري(مذكرة ماجستير في القانون الإداري وإدارة 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 عابدة، المرجع السابق، ص.129.

⁽⁴⁾ يعيش تمام آمال : مداخلة حول رخصة البناء، الملتقى الدولي الثالث عشر حول "السياسات العمرانية والتنمية الجهوية في الأنظمة المقارنة" بعنوان "التدابير الجديدة المنظمة لرخصة البناء و أثرها 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 القانونية لقرار المتضمن ترخيص بالبناء، فإنه 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 08-15 " يمنع القيام بتشييد أي بناية...دون الحصول المسبق على رخصة البناء...".

2. **قرار إداري إفرادي:** بمعنى تصدر عن الجهة المخول لها ذلك بصورة إفرادية 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:

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

1. أداة لمراقبة مدى إحترام 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 إحترام 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 تمام آمال، المرجع السابق، ص.3.

⁽³⁾ أولاد رابح صافية، المرجع السابق، ص.5.

⁽⁴⁾ يعيش تمام 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 عمراني لتفادي البناءات والتعديلات الفوضوية الغير مشروعة والمخالفة للتهيئة العمرانية والنسيج العمراني والمقاييس المعمول بها¹، 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 و بالرجوع لنص المادة (52) نجد بأنه قد إشتراط الحصول على رخصة بناء طبقا للأشكال التي يحددها التنظيم إذا تعلق الأمر بما يلي :

- تشييد البنايات الجديدة بغض النظر عن إستعمالها
- تمديد البنايات الموجودة.
- تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه بالإضافة إلى الواجهات المفضية على الساحة العمومية.
- إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج.
- وقد فصلت المادة(41) من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها الأشغال التي تتطلب حيازة رخصة بناء من أجل القيام بها وهي ما يلي:
- تشييد بناية جديدة.
- تحويل بناية تتضمن أشغال التغيير: مشتملات الأرضية، المقاس، الواجهة والإستعمال، أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية.
- وما نلاحظه من خلال هذه المادة إنّ المشرع الجزائري قد وسع من دائرة الأشغال التي الخاضعة لترخيص مسبق للقيام بها وهذا ما يدل على إهتمام المشرع للحد من البناء الفوضوي و الإهتمام 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، ص.102.

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 جيرا أو حديدا أو كل هذا معا أو شيئا غير هذا، شيدته يد إنسان لتتصل بالأرض إتصال قرار.. ويستوي إنَّ يكون البناء معدا لسكن إنسان أو لإيداع أشياء، فالحائط المقام 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 تعريف للبناء في المادة (2)² كل بناية أو منشأة يوجه إستعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات وتدخل في هذا التعريف البنايات والمنشآت والتجهيزات العمومية".

كما عرفته المادة 3³ كل عملية تشييد بناية و/أو مجموعة بنايات ذات الإستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني".

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

أ. أبعاد البناء: حيث إستثنى البنايات القليلة الأهمية و الصغيرة الحجم من مجال تطبيق رخصة البناء.

ب. أنها من صنع الإنسان : أي ليست بفعل الطبيعة أو المناخ.

ج. إستقرار البناء: أي إتصال العقار بالأرض إتصالا دائما ولا يمكن فصله أو نقله من دون إلحاق أضرار به ويستوي في ذلك إنَّ يكون المبنى مقام مباشرة فوق الأرض أو مقام فوق بناء مبنى فوق الأرض.

د. مادة البناء: هو كل شيء متماسك سواء تم بناءه بالحجارة، الإسمنت، الطوب، الخشب أو الحديد.

⁽¹⁾ عزري الزين : منازعات القرارات الفردية في مجال العمران (أطروحة دكتوراه في قانون الأعمال) نوقشت سنة 2004 بجامعة قسنطينة، الجزائر، ص.20.

⁽²⁾ القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، 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⁾ حوجو رمزي: رخصة البناء ولجرائات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد الرابع، جامعة بسكرة، الجزائر، ص.222.

الفرع الثاني : تمديد البناء الموجود

لم يعطي المشرع الجزائري تعريف لمعنى تمديد البناء، حيث جاء النص على العموم، لكن المقصود بالتمديد هو الزيادة سواء كان ذلك بالتوسيع في حجم البناء ومساحته أو تعليية البناء مثل زيادة عدد الطوابق أو إقامة مبنى جديد فوق القديم بغير العدد المرخص به، بمأن المشرع لم يعطي مفهوم لتمديد فإنه لتحديد المقصود به وجب الرجوع إلى الفقه أو القضاء¹.
أولاً: توسيع المبنى: هو عبارة عن زيادة في مساحة وحجم البناء القائم دون إن تكون هناك تعليية.

ثانياً: تعليية المبنى: هو زيادة مبنى جديد فوق القائم بإضافة إرتفاع غير مرخص به، أو إضافة الغير مسموح به قانوناً.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 إن المشرع قد قصر عملية التغيير في تعليية المبنى أو إن يعدل في الواجهة الخارجية.
 كما نصت المادة(41) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أن أشغال التغيير تتضمن مشتملات الأرضية، المقاس، الواجهة، الإستعمال، الواجهة، الهيكل الحامل للبناءية.
 وبالتالي نلاحظ توسيع المشرع الجزائري لدائرة الأشغال الخاضعة لرخصة البناء وهذا ما يحد من البناءات الفوضوية .

الفرع الرابع :إقامة الجدار بغرض التدعيم أو التسييج

هو القيام بدعم المبنى بقصد تقويته و إزالة 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 فضلا 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 الضوابط³ (قواعد إستقرار المبنى ومثانته، مساحة المحل وأبعاده، شروط تهوية المحل المهم

⁽¹⁾ مصطفىاوي عابدة، المرجع السابق، ص.139.

⁽²⁾ المرجع نفسه، ص.140.

⁽³⁾ الظهير الشريف رقم 1.92.31، المرجع السابق.

لصحة والنظافة، الحق الذي يتمتع به صاحب العقارات المجاورة لطرق العامة، مواد وطرق البناء المحظور إستخدامها، تدابير وقاية من حريق، طرق الصرف الصحي وتزويد بماء الشرب، إلزامات صيانة الأملاك العقارية ومباني¹ وقد أخضع كل عملية بناء أو إدخال تغيير على البناء وجوبا بتقديم المهندس المعماري تصميم المبنى أو التغيير من الوجهة 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 لدراسات التي وضعها²، وهذا ما سوف يقوي فاعلية دور رخصة البناء في حماية المحيط البيئي من جهة ومحافظة على الجانب الجمالي ومن جهة أخرى تمتع كل شخص بالحق المكفول له بالتصرف بملكه.

ونظر للأهمية 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 إشتراط لتشييد بناية أو تحويلها على الحصول على رخصة بناء بمعنى أنه أضاف حالة تغيير الغرض الذي أنشأت لأجله البناية وبالتالي خضوع البناية الجديدة لضوابط المقررة طبقا للغرض من إستعمالها حفاظا على الوسط الطبيعي و إتخاذ الإحتياطات اللازمة لحماية البيئة³.

كما أضافت المادة(6) من قانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية إلى ذلك أنه يجب الحصول على ترخيص إداري مسبق للقيام بكل عملية ترميم عقاري، إعادة تأهيل، تجديد عمراني، إعادة هيكلة أو تدعيم.

وذلك على إعتبار هذا الأنشطة تؤثر على بعض عناصر البيئة بطريقة أو بأخرى لكن الواضح أكثر المساس بالمظهر الجمالي للأبنية دون نص المشرع على عناصر أخرى⁴ حيث بالرجوع لنص المادة الرابعة منه نجدها تحدد المناطق التي يشترط فيها وجود رخصة بناء مسبقة وهي :

✓ التي تراعي الإقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الأجزاء المعمرة 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، ص.313.

⁽⁴⁾ عزري الزين: رخصة البناء وحماية البيئة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص.9.

- ✓ التي تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للإستغلالات الفلاحية عندما تكون موجودة على أرض فلاحية .
 - ✓ التي في الحدود 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 إنَّ المشرع قد إستثنى بعض المنشآت وجعلها غير خاضعة لرخصة بناء بنص المادة (53) من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير بالنسبة للبنىات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني.

المطلب الثالث : نطاق المكاني لرخصة البناء

لقد نصت المادة (6) الذي يحدد قواعد مطابقة البنىات و إتمام إنجازها " أنه يمنع القيام بتشبيد 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 تشبيد بناية و/أو مجموعة بناية ذات الإستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني".

الفرع الأول: المناطق الخاضعة لرخصة البناء

- وقد حددت المادة (3) من القانون 82-02 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة الأراضي للبناء المناطق التي يشترط بها رخصة البناء وهي:
- ✓ المساحات الحضرية ومناطق التوسيع في :
 - مراكز البلديات
 - المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة.
 - المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة و القابلة لتوسيع التي تحدد قائمتها بموجب قرار من والي الولاية المعنية.

⁽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 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 51 لسنة 2004.

- ✓ المناطق الريفية ذات القيمة الفلاحية المالية : وقد 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 أمر تحديد هذه المناطق بموجب مرسوم يتخذه كل وزير معني ببناء على تقرير.
 - ✓ المناطق المطلوب حمايتها والمصنفة من قبل الإدارات المعنية.¹
- لقد نص المشرع الجزائري في المادة الخامسة من القانون 82-02 المتعلق برخصة ورخصة تجزئة الأراضي للبناء على إشتراط وجود رخصة البناء بالنسبة لعملية كل بناء مهما كان الموقع الذي تحتله إذا تعلق الأمر بالتالي:
- المنشآت الصناعية.
 - النقل المدني والبري والجوي والبحري.
 - المنشآت المدنية للمواصلات والرصد الجوي والبيث الإذاعي والتلفزيوني.
 - إنتاج الطاقة الكهربائية وتحويلها ونقلها وتوزيعها عن طريق الأسلاك الجوية.
 - إنتاج المحروقات السائلة أو الغازية و المنشآت المرتبطة بنقلها.
 - إنتاج المياه ومعالجتها.
 - تصفية المياه المستعملة ومعالجتها.
 - معالجة النفايات الصناعية وصرفها.
 - معالجة الفضلات المنزلية وإعادة إستعمالها.
 - منشآت الأمن الوطني والجمارك والإشارة الوطنية.
 - كل بناء يتطلب مساحة تساوي أو تفوق 1000 متر مربع.
 - كل بناء يزيد عدد المساكن المجمعة فيه على العشرة.(مقارنة مع قانون المغربي في المنشآت التي تخضع لرخصة البناء).

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

¹ 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.

والتي يجب إن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام القانونية والتنظيمية للتهيئة والتعمير.¹

نظرا لما لهذه المنشآت من مساس بالبيئة ومكوناتها وتوازنها الطبيعي وللحفاظة عليها فقد أخضع طلب رخصة البناء إلى الأخذ بعين الإعتبار عدة ضوابط هي كالاتي:²

❖ مكان البناءات وسبل مواصلتها وموقعها وحجمها ومظهرها و إنسجامها مع المحيط.

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

- إن لا يتجاوز علو البناءات بالنسبة للأجزاء المعمرة في البلدية علو البناءات المجاورة.

- إن يكون علو البناءات خارج الأجزاء المعمرة منسجم مع المحيط.³

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

❖ مخطط التعمير الموافق عليه إن وجد.

❖ حماية الأراضي الفلاحية.

إن ما يمكن ملاحظته أن المشرع قد ضيق من دائرة الإستثناءات، وجعل من إلزامية رخصة البناء هي الأصل كلما توافر البناء على الشروط المعمول بها نظرا لإرتباطه 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 بإستصدار موافقة مسبقة للإدارة خاصة بالنسبة للمشاريع التي لها تأثير على التوازن

⁽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 باي يزيد: إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري (أطروحة دكتوراه العلوم في القانون العقاري) نوقشت 2014/2015 بجامعة باتنة، الجزائر، ص.147.

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

وهي الجانب الإيجابي للمشرع الجزائري من ناحية وثائق المطلوبة للترخيص الذي لم يكتفي بدراسة مدى التأثير على البيئة مثل المشرع المغربي والمشرع الإماراتي.

بداية قبل التطرق إلى دراسة مدى التأثير على البيئة يجب إنَّ نتطرق إلى مفهوم المنشآت المصنفة وذلك طبقا للمادة (18) من قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

أولا: تعريف المنشآت المصنفة

وقد تضمنتها المادة(18) المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة هي " المصانع و الورشات والمشاغل و مقالع الحجارة والمناجم وبصفة عامة المنشآت التي يستغلها أو يملكها كل شخص طبيعي أو معنوي عمومي أو خاص والتي قد تتسبب في أخطار على الصحة العمومية والنظافة والأمن والفلاحة و الأنظمة البيئية والموارد الطبيعية و المواقع 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 المضررة بالصحة والمزعجة والخطرة مستغلة أو مملوكة من طرف أي شخص مادي أو معنوي عمومي أو خاص، يمكنها إنَّ تشكل خطرا أو إزعاجا للجوار أو على الصحة و الأمن والنظافة العمومية أو على الفلاحة والصيد البحري والمواقع والمآثر أو أي عنصر من عناصر البيئة".

ثانيا: دراسة مدى التأثير على البيئة

تعد دراسة مدى التأثير على البيئة أداة من الأدوات التي إعتدها المشرع الجزائري ليضمن من خلالها التوفيق بين النمو العمراني والمحافظة على البيئة وحمايتها من جهة وضمان

⁽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 06-198 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 و إستصلاح البيئة، الجريد الرسمية للمملكة المغربية العدد 5118 لسنة 2003.

مطابقة 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 إستغلال 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 و الإهتزازات وتأثيرها على الصحة العمومية للسكان المجاورين. وتشمل دراسة التأثير على البيئة مخطط تسيير البيئة، ويتم تحضيره وفق إجراء تحدده القوانين والأنظمة المعمول بها عند بداية أشغال الإستكشاف و/أو الإستغلال"³.

وقد عرفها المشرع المغربي على أنها "دراسة قبلية تمكن من تقييم الآثار المباشرة وغير المباشرة التي يمكن إن تلحق البيئة على الأمد القصير والمتوسط والبعيد نتيجة إنجاز المشاريع الإقتصادية والتنمية وتشبيد التجهيزات الأساسية وتحديد التدابير الكفيلة بإزالة التأثيرات السلبية أو التخفيف منها أو تعويضها بما يساعد على تحسين الآثار الإيجابية للمشروع على البيئة"⁴ والتعريف الراجح هو للمشرع المغربي كونه جاء شامل لكل منشأة أي 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 وكأن 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 التنمية الهياكل، المنشآت، المصانع والأعمال الفنية الأخرى وغيرها من الأعمال وبرامج البناء و التهيئة التي قد

⁽¹⁾ أنظر: 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 بنيجي: قانون البيئة، الجزء الأول، منشورات المجلة المغربية للإدارة المحلية والتنمية، الطبعة الأولى، المغرب، 2011، ص.81.

يكون لها تأثير بطريقة مباشرة أو غير مباشرة على المدى القريب أو البعيد على البيئة خاصة على الموارد والأوساط و الفضاءات الطبيعية أو التوازنات الإيكولوجية وكذا على نوعية العيشة. وقد وضعت الحد الأدنى للمعلومات التي يجب إن 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 الإجتماعية - الإقتصادية.
- ✓ 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 الموجز.¹
- غير إنَّ المرسوم التنفيذي رقم 07-145² قد حدد في المادة (6) ما يجب إنَّ 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 وخبرته المحتملة في مجال المشروع والمزمن إنجازهم وفي المجالات الأخرى.
2. تقديم مكتب الدراسات.
3. تحليل البدائل المحتملة لمختلف خيارات المشروع وهذا بشرح وتأسيس الخيارات المعتمدة على المستوى الإقتصادي والتكنولوجي والبيئي.
4. تحديد منطقة الدراسة.
5. الوصف الدقيق للحالة الأصلية للموقع وبيئته المتضمن لاسيما موارده الطبيعية وتنوعه البيولوجي وكذا الفضاءات البرية والبحرية أو المائية المحتمل تأثرها بالمشروع.

⁽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 و كفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 34 لسنة 2007.

6. الوصف الدقيق لمختلف مراحل المشروع لاسيما مرحلة البناء و الإستغلال وما بعد الإستغلال(التفكيك المنشآت وإعادة الموقع إلى ما كان عليه سابقا).
 7. تقدير أصناف وكميات الرواسب و الإنبعاثات والأضرار التي قد تتولد خلال مختلف مراحل إنجاز المشروع و إستغلاله(لاسيما النفايات والحرارة والضجيج والإشعاع و الإهتزازت والروائح والدخان...).
 8. تقييم التأثيرات المتوقعة المباشرة وغير المباشرة على المدى القصير والمتوسط والطويل للمشروع على البيئة(الهواء والماء والتربة والوسط البيولوجي والصحة...).
 9. الآثار المتركمة التي يمكن إنَّ 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 المعنية.
- نلاحظ من خلال النصوص القانونية لمحتوى دراسة التأثير إنَّ المشرع الجزائري حاول إنَّ يحد من الآثار التي قد تترتب عن إنجاز هذه المنشآت، لكن نجد إنَّ 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 وتتميتها المعدل بالقانون الإتحادي رقم 20 لسنة 2006، الإمارات العربية المتحدة.

⁽²⁾ قرار مجلس الوزراء رقم 37 لسنة 2001 في شأن الأنظمة اللائحية التنفيذية للقانون الإتحادي رقم 24 لسنة 1999 في شأن حماية البيئة وتتميتها، الإمارات العربية المتحدة.

حيث أخذت أبعاد أخرى للبيئة من ذلك أخذه بعين الإعتبار تأثير منشآت على أي مبنى له أهمية جمالية، أثرية، ترفيهية، معمارية، ثقافية، تاريخية، علمية، إجتماعية أو أية خصائص بيئية أخرى لها قيمة خاصة بالنسبة للحاضر أو للأجيال القادمة.¹

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

- (أ) وصف كامل للمشروع أو النشاط المقترح في مراحله التمهيديّة.
- (ب) بيان بأهداف المشروع أو النشاط المقترح.
- (ج) وصف كامل للوضع البيئي الحالي الذي قد يتأثر بالمشروع أو النشاط المقترح إن تم تنفيذه.
- (د) تحديد التفاعل المتوقع بين المشروع أو النشاط المقترح وعناصر البيئة في جميع مراحل المشروع أو النشاط (التمهيديّة-الإنشائيّة-التشغيليّة)
- (هـ) تحليل للآثار والنتائج البيئية المتوقعة للمشروع أو النشاط المقترح بما في ذلك جوانب استخدام الطاقة والمحافظة عليها.
- (و) مبررات المشروع أو النشاط المقترح وفق الإعتبارات البيئية والإقتصادية والإجتماعية.
- (ز) الإجراءات المطلوب إتخاذها لحماية البيئة نتيجة للمشروع أو النشاط المقترح وتقييم لمدى فعاليتها.
- (ح) النتائج المترتبة على عدم تنفيذ المشروع أو النشاط المقترح.
- (ط) الإلتزامات تجاه الإستمرار برصد ومراقبة الملوثات البيئية الناتجة عن المشروع أو النشاط.
- كما يجب إن يتضمن دراسة تقييم التأثير البيئي العوامل التي تؤخذ في الإعتبار عند تحليل التفاعلات البيئية المحتملة وهي:
- (أ) أي تأثير على صحة الإنسان والتجمعات السكنية
- (ب) أي تأثير بيئي على الأنظمة الإيكولوجية في المنطقة التي يقع المشروع أو النشاط فيها أو أية أنظمة إيكولوجية أخرى قد تتأثر بالمشروع.
- (ج) أي تأثير على منطقة/مكان/أو مبنى له أهمية جمالية أو أثرية أو ترفيهية أو معمارية أو ثقافية أو تاريخية أو علمية أو إجتماعية أو أية خصائص بيئية أخرى لها قيمة خاصة بالنسبة للحاضر أو للأجيال القادمة
- (د) أي تهديد لأي نوع من المجموعات الحيوانية والنباتية
- (هـ) أي تأثير على البيئة بعيد المدى.
- (و) أي تغيير في نوعية البيئة في المنطقة المعنية.
- (ز) أي تدهور في نوعية البيئة.
- (ح) أي تلوث للبيئة.
- (ط) أي تهديد لسلامة البيئة.
- (ي) أي تقليص لمدى الإستخدامات النافعة للبيئة.
- (ك) أي مشاكل بيئية مرتبطة بالتخلص من النفايات.
- (ل) أي زيادة في الطلب على الموارد الطبيعية وغيرها من الموارد الشحيحة أو التي يحتمل إن تنضب.
- (م) أي تراكم لتأثيرات البيئة نتيجة للنشاطات الحالية أو النشاطات المستقبلية."

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

كما إنَّ المشرع المغربي قد إهتم بإتخاذ جميع التدابير للحد من آثار السلبية للمنشأة المصنفة، وذهب إلى فرض وضع مخطط إستعجالي على كل مستغل لمنشأة مصنفة يكون هذا المخطط خاص بمنشآته يتضمن إعلام السلطات المختصة والسكان المجاورين وإخلاء العاملين ووسائل الحد من أسباب الكوارث التي قد تتسبب فيها⁴، وهذا ما قد يؤدي إلى تفادي أي آثار أو أضرار يمكن إنَّ تصيب كل من البيئة، السكان المجاورين وحتى العاملين في هذه المنشأة فضلا عن الحد من الكوارث أو تخفيف من حدتها.

ثالثا : التحقيق العمومي

1) المقصود بالتحقيق العمومي :

وهي الوسيلة 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 البيئة⁵ على خضوع المنشآت التي قد تشكل أخطار أو إساءة بالنسبة للجوار، الصحة، الأمن، النظافة العمومية، الفلاحة، الطبيعة والبيئة و الأماكن السياحية

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

⁽²⁾ القانون الإتحادي رقم 24، المرجع السابق.

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

⁽⁴⁾ المادة 53 من الظهير الشريف رقم 1.03.59، المرجع السابق.

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

والآثار طبقاً لأحكام المادة (80) منه لإجراء التحقيق العمومي قبل الحصول على الرخصة لحصر إنعكاسات المشروع على المصالح المذكور أعلاه.

(2) محتوى قرار فتح التحقيق:

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

- موضوع التحقيق العمومي بالتفصيل.
- مدة التحقيق التي يجب ألا تتجاوز شهراً ابتداءً من تاريخ التعليق.
- الأوقات والأماكن التي يمكن للجمهور إنَّ يبدي ملاحظاته فيها على سجل مرقم ومؤشر عليه مفتوح لهذا الغرض.

رابعاً : دراسة الخطر

(1) المقصود بدراسة الخطر:

وهي دراسة الهدف منها تحديد المخاطر المباشرة أو غير المباشرة التي تعرض الأشخاص و الممتلكات والبيئة للخطر من جراء نشاط المؤسسة سواء كان السبب داخلياً أو خارجياً ويضبط من خلالها التدابير التقنية للتقليل من احتمال وقوع الحوادث والتخفيف من آثارها فضلاً على تدابير للوقاية من الحوادث وتسييرها²، حيث تنجز هذه الدراسة من طرف مكاتب الدراسات ومكاتب خبرة أو مكاتب إستشارات مختصة في المجال ومعتمدة من وزير البيئة بعد الإطلاع على آراء الوزراء المعنيين إذا تطلب الأمر ذلك³

(2) محتوى دراسة الخطر:

يجب إنَّ تتضمن الدراسة العناصر التالية:

- عرض عام للمشروع.
- وصف الأماكن المجاورة للمشروع والمحيط الذي قد يتضرر في حالة وقوع حادث يشتمل على (المعطيات الفيزيائية - المعطيات الإقتصادية - الإجتماعية والثقافية)
- وصف المشروع ومختلف منشأته (الموقع والحجم والقدرة والمداخل و إختيار المنهج المختار وعمل المشروع و المنتوجات والمواد اللازمة لتنفيذه...) مع إستخدام 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 المخاطر الناجمة عن إستغلال كل منشأة معتبرة، يجب إنَّ لا يأخذ هذا التقييم في الحسبان العوامل الداخلية فقط بل والعوامل الخارجية أيضا التي تتعرض لها المنطقة.

- تحليل المخاطر و العواقب على مستوى المؤسسة المصنفة لكي تحدد الأحداث الطارئة الممكن حدوثها بصفة مستوفيه ومنحها ترقيفا يعبر عن درجة خطورتها و إحتمال 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) و البيئة وكذا الآثار الإقتصادية والمالية المتوقعة.

-كيفية تنظيم أمن الموقع و كيفية الوقاية من الحوادث الكبرى ونظام تسيير الأمن ووسائل النجدة.¹

رابع : مذكرة خاصة بالنسبة للمباني الصناعية

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

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

- ✓ عدد العمال وطاقة إستقبال 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 وبالزراعة والمحيط، الموجودة في المياه المستعملة المصروفة و إنبعاث الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية.

✓ مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الإستعمال الصناعي والتجاري، والمؤسسات المخصصة لإستقبال 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 المعماري.

الفصل الثاني: حماية البيئة من مخاطر العمران

في ظل التطورات التي مرت بها القواعد القانونية المتعلقة بالتهيئة و التعمير وحماية البيئة فإنه يتضح الدور الهام لرخصة البناء، كوسيلة فعالة تساهم في التخفيف من حدة الآثار السلبية التي قد تلحق بالبيئة نتيجة لعدم إحترام الأحكام التشريعية والتنظيمية لقواعد العمران المعمول بها في مجال الأمن، النظافة والجانب الجمالي بالإضافة إلى الأخذ بعين الإعتبار مجال حماية البيئة، خاصة في ظل صدور المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، حيث برز من خلاله دور الإدارة في حماية 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 ، وتفعيل لهذا الدور فقد أجاز المشرع الجزائري فرض رقابة الجهات القضائية المختصة على القرارات الصادرة عن الإدارة 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 مبحث ثاني 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 إحترام القواعد العامة للعمران، حيث سوف نتعرض إلى هذا الدور من خلال مطلبين يتعلق الأول تحضير رخصة البناء و ذلك في ما يتعلق بكيفية تقديم الطلب و الجهة المختصة بدراسته و كيفية التحقق منه، أما المطلب الثاني سيتضمن البت في طلب رخصة و كيفية 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 والتعمير.

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 وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة وتسليمها فقد أخضع منح رخصة البناء إلى مجموعة من الإجراءات الواجب إتباعها حتى يصدر قرار رخصة البناء غير معيب وهي :

أولا: طلب الحصول على رخصة البناء

لقد نصت المادة (41) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها على أنه يشترط لكل عملية تشييد مبنى أو تحويله الحصول على رخصة بناء و ذلك 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 نجدها حددت الأشخاص الذين لهم صفة في تقديم طلب رخصة البناء والتوقيع عليه وهم:

- أ. المالك : أن من الحقوق التي يتمتع بها المالك طبقا للمادة (674) من القانون المدني¹ حق التمتع بملكه والتصرف فيه بشكل غير مخالف لنصوص القانونية ، غير أن هذا الحق لم يترك على إطلاقه ، حيث تنص المادة (690) على أنه يجب على المالك أن يراعي في إستعمال حقه ما تقضيه 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 الشخص الذي يقوم بعمل لشخص آخر بإسمه 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 وتسليمها غير أنه لم تحدد نوع الوكالة التي تمكنه من ذلك (وكالة عامة أو خاصة)، وإنما إشتراط إرفاق الطلب بتوكيلا طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58.
- ج. المستأجر المرخص له قانونا: 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 وتسليمها 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 الإمتياز 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 البناء،³ بشرط إرفاق الطلب بنسخة عن العقد الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.

¹ الأمر رقم 75-58 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 ماجيستر في القانون فرع: إدارة ومالية) سنة 2001/2002 بجامعة الجزائر، ص.27.

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

و قد أضافت المادة (42) من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها أنه يتوجب على المالك أو موكله إرفاق الطلب بنسخة من القانون الأساسي إذا كان شخصا معنويا.

2. مضمون طلب رخصة البناء

يجب أن يرفق طلب رخصة البناء بمقتضى المادة(43) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها بالملفات التالية:

أ. الملف الإداري: ويحتوي على

- مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبناءات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر.
- قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة و غير الصحية والمزعجة.
- شهادة قابلية الإستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة أعلاه، بالنسبة للبناءات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة .
- يمكن صاحب الطلب 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: ويحتوي على ما يلي

- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.
- مخطط الكتلة على سلم 1/200 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500م² ، أو على سلم 1/500 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000م² وتتعدى 500م² ، وعلى سلم 1/1000 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000م² ، ويحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية:

- ✓ حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الإقتضاء.
- ✓ منحنيات المستوى أو مساحة التسطيح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
- ✓ نوع طوابق البناءات المجاورة أو إرتفاعها أو عددها .

- ✓ إرتفاع البنايات الموجودة أو المبرمجة أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية أو غير المبنية .
- ✓ المساحات الإجمالية للأرضية و المساحة 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 للبنايات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300م² وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبنايات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300م² و 600م² وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البنايات: للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية وكذا الواجهات، بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب عند الإقتضاء.
- ينبغي أن يوضح تخصيص مختلف المحلات على التصاميم، و يجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الإحتفاظ بها أو الأجزاء التي تم هدمها والأجزاء المبرمجة و ذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى.
- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وآجال إنجاز ذلك.
- الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص، عند الإقتضاء.
- ج. **الملف التقني** : ويحتوي على
- بإستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البيانات الآتية:
- ✓ عدد العمال وطاقة إستقبال 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 و المنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنايات الصناعية.

- ✓ الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق.¹
 - ✓ نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكميتها المضرّة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط، الموجودة في المياه المستعملة المصروفة و إنبعاث الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية.
 - ✓ مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الإستعمال الصناعي والتجاري، والمؤسسات المخصصة لإستقبال الجمهور.
 - تتضمن دراسة الهندسة المدنية:
 - ✓ تقرير يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح :
 - تحديد ووصف الهيكل الحامل للبنىة.
 - توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل.
 - ✓ تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.
- وقد إشتراط المشرع بمقتضى المادة (44) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها بأن يعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري و بدراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء من قبل مهندس معماري بالإشتراك 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 رأي مسبق قبل أنجاز الدراسات التقنية التي تحتوي على الهندسة المدنية وأجزاء البناء الثانوية، وفي هذه الحالة يجب أن تودع باقي الملفات بعد موافقة المصالح المختصة، من أجل الحصول على رخصة البناء في أجل لا يتعدى سنة واحدة و إلا 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 وكذا المساس بالصحة العمومية¹، والعمل على تجسيد قواعد التهيئة والتعمير وقد حددت هذه الجهات في ما يلي:

1. رئيس المجلس الشعبي البلدي

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

- بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة للإقتطاعات 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 إستطلاع الرأي الموافق للوالي.

كما نصت المادة (4/49) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها بالمفهوم السلبي أن كل ما لا يعد من إختصاص الوالي و الوزير المكلف بالعمران هو من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.

2. الوالي

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

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

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

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

- إقتطاعات الأرض والبنائات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44،45،46،48، 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 كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها على أنه 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 إختصاص 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 كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها كآتي:
- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية.
- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يفوق 600 وحدة سكنية.
- الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الإمتياز.
- 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 إختصاص الوالي و المشاريع ذات المصلحة الوطنية و الجهوية جعلها من إختصاص 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 المنظمة للتهيئة والتعمير، وذلك من ناحية الموقع الذي يشغله هذا العقار ونوعه والمحل الذي سينشأ فيه، خدماته و الحجم فضلا عن مظهره العام ومدى تناسقه مع المكان، وذلك وفقا لتوجيهات التعمير ومختلف الإرتفاقات الإدارية المطبقة على الموقع المعني وكذلك التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة. كما يجب أن يراعى في التحقيق أن يكون مشروع البناء غير مخالف للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، بالنسبة للنظافة و البناء و الجانب الجمالي بالإضافة إلى المحافظة على البيئة و الإقتصاد 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 إقتضت الضرورة الجمعيات المعنية بالمشروع، لكن يجب أن تصرح هذه المصالح برأيها خلال 8 أيام إبتداء من تاريخ إستلام طلب الرأي، وإذا لم تلتزم بهذا الأجل فأن سكوتها يعد موافقة ضمنية، لكن بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور و المشاريع التي تراعى فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى في ما يخص معالجة الملفات فإنه يكون بعد تذكير مدته 48 ساعة .

الأشخاص العمومية التي يتم إستشارتها 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 2012/2013 بجامعة بسكرة، الجزائر، ص.60.

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

- مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات إستعمال صناعي أو تجاري، و بصفة عامة كل البنايات التي سوف تخصص لإستقبال الجمهور، البنايات السكنية التي يمكن بسبب أهميتها أن تطرح تبعات خاصة بالنسبة لمحاربة الحرائق.
- المصالح المختصة بالأماكن و الآثار 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 فصلا 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 فإنه 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 أمر 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 إعتبر 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 الإختصاص 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 يتأهله مدير التعمير أو ممثله في الطلبات في أجل 15 يوم الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

الفرع الثاني: إصدار قرار رخصة البناء

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

أولا: قرار الموافقة بمنح رخصة البناء

إذا إستوفى طلب رخصة البناء على كل كافة المستندات والبيانات المطلوبة و الأعمال المزمع القيام بها مطابقة للقواعد المعمول بها في مجال التهيئة والتعمير¹ ، فإنه طبقا لنص المادة (55) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها فإنه يتم تبليغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية من طرف السلطة المختصة بحسب الحالة:

¹ أنظر: محمد سبتي: رخصة البناء في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص.46.

- 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 للإطلاع على الوثائق البيانية للملف خلال أجل سنة وشهر.

وهنا نتساءل حول نص المادة (56) التي نصت على ترخيص نسخة من قرار لكل شخص معني فما هي الفائدة من هذا النشر، فهل هو لمجرد الإعلام أم أنه فتح لمجال 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 ضمنيا وبالتالي فإنه تبقى مصلحة المستفيد من الرخصة مهددة خلال هذه المدة¹.

ثانيا: قرار رفض طلب رخصة البناء

يمكن للسلطة المختصة رفض طلب منح الرخصة 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 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها قرار الرفض المسبب إلى صاحب الطلب مرفقا بنسخ من ملف الطلب.

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

1. السلطة المقيدة للإدارة في رفض منح رخصة البناء

وقد نص المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد 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 مطابقاً لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو في طور المصادقة عليه الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو أية وثيقة تحل محله.

و هذا 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 الإنجاز 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 فإن 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 إشتراط 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 أو تفوق 500 متر مربع بأن ينص المشروع على ربطه بشبكة الإتصالات السلكية واللاسلكية العامة، كما أضافت المادة (47) شرط توصيل المبنى بشبكة الصرف الصحي أو شبكة توزيع الماء الصالح للشرب¹.

2. السلطة التقديرية للإدارة في رفض منح رخصة البناء

لقد منح المشرع للإدارة السلطة في تقدير قبول طب رخصة البناء أو رفضها بمقتضى المادة (52)²، 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.

⁽¹⁾ أنظر: الظهير الشريف رقم 1.92.31، المرجع السابق.

⁽²⁾ أنظر: المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

- كما نصت 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 والمعالم.
- طبقا لنص المادة (28) يرفض منح رخصة البناء إذا كان علو البناء يفوق علو المباني المجاورة.
- يمكن رفض منح الرخصة إذا كانت تمس بمساحة خضراء 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 منع رخصة البناء أو تشمل تحفظات فأن القرار الذي تتخذه السلطة المختصة وجب أن يكون مبررا.

ثالثا: قرار تأجيل طلب رخصة البناء

الحالة الأولى: لقد 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، و ذلك في الحالة التي تكون فيها القطعة الأرضية المعنية داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير .

(مخطط التهيئة والتعمير، مخطط شغل الأراضي) المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما، حيث تحدد الأراضي المعنية وتضبط قواعد التعمير لترشيد إستعمال المساحات والمواقع بالإضافة إلى تحديد المساحات المخصصة لمنفعة العامة¹.

الحالة الثانية: نصت عليها المادة (51) في الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها إذا ما كان الملف يتطلب إستكمال معلومات أو بيانات غير كاملة ينبغي على صاحبه تقديمها فإنه يؤجل إصدار قرار رخصة البناء إلى حين إستكمال 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 لها.²

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 طعنا مقابل وصل لدى الولاية وتكون مدة الرد 15يوما إما بالرفض أو بالقبول، وإذا لم ترد الإدارة خلال 15 يوما الموالية لطعن فإنه يحق لصاحب الطلب إيداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران لتأمر المصالح المكلفة بالتعمير في الولاية على أساس

⁽¹⁾ أنظر: أولاد 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 و حماية البيئة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص.13.

⁽³⁾ أنظر: عفاف حبة: رخصة البناء في حماية البيئة و العمران، المرجع السابق، ص.320.

المعلومات المرسلة بالرد على صاحب الطلب إما بالقبول أو بالرفض المبرر وذلك في أجل 15 يوما.

إن ما يمكن أن نلاحظه من خلال نص المادة(62) المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات 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 يوما حتى يتم في الأخير الرد بالقبول أو الرفض المبرر وهذا ما يطيل ويبطئ إجراءات منح رخصة البناء وبالتالي فمن باب أولى أن يتم النص على إجبار الإدارة على الرد بمجرد تقديم طلب منح الرخصة بالقبول إذا كان الطلب طبقا للأحكام المعمول بها أو الرفض المبرر . وهو ما عمل المشرع المغربي على نقادي الوقوع به حيث نصت المادة (48) على أنه في حالة سكوت الإدارة عن الطلب المقدم بشأن رخصة البناء بعد إنقضاء شهرين من تاريخ إيداع الطلب فإنه تعد الرخصة مسلمة¹.

المطلب الثاني : دور الإدارة بعد عمليات البناء

لم يكتفي المشرع بمراقبة النشاط المعماري قبل منح رخصة البناء بل جعل أي عملية بناء تتم 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 مراقبة مدى إحترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير بموجب المادة (94) من القانون البلدية رقم 11-10.

كما أنه 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 وكل عون يؤهله

⁽¹⁾ أنظر: الظهير الشريف رقم 1.92.31 ، المرجع السابق.

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

القانون زيارة المباني التي في طور الإنجاز والقيام بالمعاينة التي يراها ضرورية كما أنه بإمكانه طلب أي وثيقة تقنية خاصة بالبناء و الإطلاع عليها.

حيث أنه بالرجوع للمادة (15) من القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات 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 أنتشار البناء الفوضوي و الغير 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.

أولاً: معارضة المخالفة

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

ثانياً: الجزاء المترتب على المخالفة

ولقد نص المشرع على الجزاء الذي يترتب على القيام بأعمال البناء بدون رخصة في الفقرة الثانية من المادة (76) مكرر 4 من قانون التهيئة والتعمير على يتم في هذه الحالة ومع مراعاة المتابعة الجزائية إصدار قرار بهدم البناء من قبل رئيس المجلس البلدي المختص في أجل 8 أيام إبتداء من تاريخ إستلام محضر إثبات المخالفة، كما أنه يمكن أن يصدر عن الوالي المختص في أجل لا يتعدى 30 يوم إذا ما 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 المادة 143 من الدستور الجزائري¹ بنصها " ينظر القضاء في الطعن في قرارات السلطات الإدارية"

حيث يعد هذا إستثناء يخرج عن القواعد العامة في الإجراءات حيث حرمت صاحب المبنى من الطعن في قرار الهدم كون المعارضة ليس لها أثر موقوف حيث لو أنه كان يعتبر وسيلة قانونية صارمة وردعية تمكن من القضاء على البناء الفوضوي، إلا أن تحرم الأفراد في حقه بالطعن في قرارات الهدم التعسفية التي لا يمكن وقف تنفيذها بأي حال من الأحوال وهذا ما قد ينتج عنه أثار لا يمكن تداركها.²

وقد إقترح لذلك الأستاذ الدكتور عزري الزين حلين هما:

- ضرورة التقييد بالقواعد العامة في هذا الشأن و منح الأفراد حقهم بالطعن في قرارات الهدم التعسفية وطلب وقف تنفيذها إستعجاليا.³
- 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 بإشترط الرخصة للقيام البناء بل أوجب بأن يكون البناء مطابقا للرخصة الممنوحة من السلطة المختصة، وقد تم النص بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بتحضير 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.

⁽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 و حماية البيئة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص.13.

⁽³⁾ المرجع نفسه، ص.14.

أولاً: معاينة المخالفة

وقد نصت على ذلك المادة (13) من القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير بنصها على أنه في حالة عدم مطابقة البناء للرخصة الممنوحة فإنه يتوجب على العون المؤهل قانوناً تحرير محضر يثبت ذلك ويرسله إلى الجهة القضائية و إلى 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 إقليمياً ورئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين.

ثانياً: الجزاء المترتب على المخالفة

يترتب على معاينة مخالفة البناء الغير المطابق للرخصة المسلمة طبقاً 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 فإنه يقوم الأعوان المعنيين بغلق الورشة وتحرير محضر عدم المطابقة.

كما أنه طبقاً لنص المادة (16) من القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها فإن البناءات المشيدة خرقة 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 المشرع المغربي الذي تم النص على المخالفات التي تعد مخالفة للرخصة المسلمة طبقاً لنص المادة (68)² بنصها "...أو كان البناء غير مطابق للإذن المسلم في شأنه من حيث عدم تقيده بالعلو المسموح به أو بالأحجام و المواقع المأذون فيها أو بالمساحة المباح بناؤها أو بالضوابط المتعلقة بمتانة البناء و إستقراره أو بالأحكام التي تحظر إستخدام بعض المواد أو إستعمال بعض الطرق في البناء أو بالعرض المخصص له البناء...".

⁽¹⁾ المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006 الذي يحدد شروط و كفاءات 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.

كما نص المشرع في المادة (76) من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتعمير على أنه في حالة أنجاز 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 للإنهيار

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 ضمانا لسلامة وحماية الممتلكات والأشخاص من خلال نص المادة (89) من القانون المتعلق بالبلدية رقم 10-11.

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 ضروريتين 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 إستثناء 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.

ثانياً: 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 للإنهيار أو هدمها إلى صاحب الملكية مع تحديد أجل للقيام بالأشغال و في الحالة الخطيرة يتم تعيين خبير يكلف بالقيام حضوريا في اليوم الذي يحدده القرار بمعاينة حالة الأماكن و إعداد تقرير بذلك.

في حال عدم قيام صاحب الملكية بوضع حد للخطر في الأجل المحدد لذلك و لم يعين خبير فإنه تتولى المصالح التقنية للبلدية بمعاينة حالة الأماكن، و ترسل القرار وتقرير الخبير فوراً إلى الجهة القضائية المختصة ويتخذ القاضي قراره خلال 8 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 قراراً يتضمن منع الإقامة بذلك المبنى بشرط أن يتضمن هذا القرار موافقة الوالي.

أما في حالة الخطر الوشيك الحدوث فإنه طبقاً لنص المادة (88) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 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 توجيئه إنذار لصاحب الملكية، وإذا تبين من خلال تقرير هذه المصالح حالة الإستعجال أو الخطر المحدق والوشيك يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي وجوباً وعلى نفقة صاحب الملكية، التدابير الأمنية الضرورية، وذلك على نفقة البلدية ويتم تحصيلها لاحقاً.

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

سننتظر 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 و المطلب الثاني تضمن رقابة القضاء الإداري على عدم المشروعية الداخلية لقرار رخصة البناء المتضمن لعبع مخالفة القانون وعيب السبب وعيب إساءة استعمال السلطة .

فطبقا لنص المادة 800 من قانون رقم 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 فإن الطعن في قرار رخصة البناء يكون أمام مجلس الدولة طبقا لنص المادة 9 من قانون مجلس الدولة رقم 98-201² المعدل والمتمم بالقانون 11-13 عملا بالمعيار العضوي للإختصاص.

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 لنظر في مدى مشروعية أو عدم مشروعية القرار المطعون فيه، وفي هذه الحالة فإن مهمة القاضي الإداري بسط رقابته على بعض أركان القرار لتحقيق من خلو القرار من عدم المشروعية الخارجية والمقصود هنا الشكل والإجراءات وكذا الإختصاص .

الفرع الأول : عيب الشكل والإجراءات

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

أولا: عيب الشكل

يعرف عيب الشكل بأنه "عدم إحترام 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 للجمهورية الجزائرية العدد 21 لسنة 2008.

² القانون العضوي رقم 98-01 المؤرخ في 30 ماي 1998 المتعلق بإختصاصات 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.

و يتحقق 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" و هذا 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 الذي يحدد كفاءات بتحضير عقود التعمير وتسليمها في المادة(54) شكلية يجب أن تتضمنها رخصة البناءات التي تقتضي تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي أو إرتفاقات خاصة وقد تم النص عليها بصيغة القاعدة الآمرة بالتالي تعد هذه الشكلية من الشكليات الجوهرية التي يجب أن يتضمنها القرار المتضمن رخصة البناء والا كان قرار معيباً بعيب الشكل وهذا يعرضه للإلغاء.

ثانياً: الإجراءات

نعني بالإجراءات أن يصدر القرار الإداري إذا إستوجب القانون إتباع إجراءات معينة ينص عليها المشرع أو إعتبرها 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 إتبعته إجراءات مخالفة لما تقتضيه القواعد القانونية المعمول بها طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فإن ذلك يؤدي إلى إلغاء القرار الإداري.¹

وقد قضى مجلس الدولة بذلك في القرار رقم 055959 المؤرخ في 28/10/2010² حيث جاء في هذا القرار «... حيث أنه ومن جهة أخرى فإن رخصة البناء المطعون فيها رقم 04-33 كانت مخالفة لأحكام المرسوم التنفيذي 91-176 الذي ينظم إجراءات تسليم رخصة البناء لأن الملف لم يتم عرضه على المصالح التقنية المختصة بالتعمير والبناء .

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

⁽²⁾ الإجتهااد القضائي : مجلة مجلس الدولة ، العدد رقم 10، 2012.

حيث أنه وطبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 91-176 المشار إليه فإنه يشترط وجوبا عرض ملف رخصة البناء على مصلحة التهيئة والتعمير للمعينة و إعطاء رأيها التقني ... بإلغاء القرار 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 15-19 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 15-19 المتعلق بعقود التعمير يعد من الإجراءات الجوهرية التي تعد سببا من أسباب إلغاء القرار.
- كما تضمنت المادة(51) المتعلق بتحضير عقود التعمير وتسليمها إجراء جوهريا يفهم من خلال الصيغة الأمرة لها ،حيث نصت على أنه 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 فإن مخالفة الإدارة لهذا الإجراء يعرض القرار المتضمن رخصة البناء للإلغاء.

الفرع الثاني: عيب الإختصاص

يقصد بالإختصاص السلطة أو الصلاحية القانونية 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 ومنعدما.¹ ولكي يكون القرار سليما لابد من صدوره وفقا للإختصاص الزمني والمكاني والموضوعي.

أولا: الإختصاص الزمني

¹عزري الزين: الأعمال الإدارية و منازعات، مطبوعات مخبر الإجتهد القضائي و أثره على حركة التشريع ، 2010 ، ص.16.

يتحقق عيب الإختصاص الزمني عندما يصدر القرار الإداري ممن أصدره في وقت لا يكون مختصاً قانوناً بإصداره وذلك إما أن يصدر القرار قبل أن يتقصد الموظف مهام منصبه أو بعد إنتهاء المدة الزمنية التي حددها القانون لإصداره.¹

ثانياً: الإختصاص المكاني

يكون القرار الإداري معيب بعيب عدم الإختصاص المكاني عندما يصدر القرار الإداري عن جهة إدارية متضمناً إتخاذ إجراء معين داخل إقليم لا يخضع لسلطتها وبالتالي الإعتداء على إختصاص الجهة الإدارية التي يتبعها المكان الذي يصدر بشأنه القرار.²

ثالثاً: الإختصاص الموضوعي

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

- إعتداء سلطة إدارية على إختصاص أخرى مساوية لها.
- إعتداء سلطة إدارية على إختصاصات سلطة رئاسية لها. إعتداء سلطة رئاسية على إختصاصات سلطة أدنى .
- إعتداء سلطة مركزية على إختصاص سلطة لا مركزية.³

وقد تم تحديد إختصاص السلطة المختصة بإصدار قرار رخصة البناء طبقاً لأحكام المواد من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتعمير وهي (65) التي حددت إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي ونص المادة (66) إختصاص الوالي والمادة (67) المحددة لإختصاص الوزير المكلف بالتعمير، كما نص المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها في المادة (49) على الإختصاص الموضوعي لتسليم قرار رخصة البناء لكل من الوالي والوزير المكلف بالعمران ورئيس المجلس الشعبي البلدي.

من خلال تحديد المشرع لإختصاص كل سلطة بحسب طبيعة المشاريع فإنه في حالة إصدار أي سلطة لقرار رخصة البناء في المشاريع المخصصة لها يجعل القرار معيباً بعدم الإختصاص وعرضة للإلغاء.

⁽¹⁾ عبد الغني بسيوني عبد الله: القضاء الإداري، الدار الجامعية، مصر، 1999، ص.480.

⁽²⁾ عزري الزين: قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص.98.

⁽³⁾ عبد الغني بسيوني عبد الله، المرجع السابق، ص.484.

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، كما قد تكون أو المحال وعليه فأوجه الطعن بالإلغاء هو إما عيب مخالفة القانون، عيب السبب أو عيب إساءة استعمال السلطة.

الفرع الأول: عيب مخالفة القانون

يتعلق هذا العيب بموضوع القرار 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 حكماً نص عليه القانون صراحة، أو أن تمتنع 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.

...حيث بعد الإطلاع على مختلف أوراق ملف القضية أن قرار رخصة البناء الذي أصدرته البلدية لفائدة المسمى... كان إستناد على طلب قدمه المعني للبلدية مقابل تنازله عن تنفيذ قرار قضائي كان قد قضى على البلدية بتعويضه بمبلغ 250.000 دج وهو ما أكدته البلدية المعنية.

حيث لئن كان قانون التهيئة والتعمير قد خول لرئيس البلدية صلاحية منح رخصة البناء لطالبيها في حدود إختصاصه، فإن هذه الصلاحية يمارسها بمنح رخصة البناء لمستحقيها في إطار ممارسة مهام الضبط الإداري المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المؤرخ

⁽¹⁾ أنظر: عزري الزين: الأعمال الإدارية ومنازعاتها، المرجع السابق، ص.20.

⁽²⁾ الإجتهااد القضائي : مجلة مجلس الدولة، العدد رقم 09، 2009.

في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير وفي مرسومه التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد كفاءات 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 الإستئناف وقبول التدخل في الخصام. في الموضوع: تأييد القرار...»

من خلال هذا القرار يظهر الآتي:

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

وقد 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 إستفاء شروط صحة عقد البيع الأرض المخصصة للبناء وعرض الملف على مصلحة التهيئة والتعمير لإبداء رأيها ووجود مخطط لشغل الأرض المراد البناء فوقها فإن رخصة البناء الممنوحة بناء على عقد بيع باطل وفي 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 أن التعاونية العقارية، والتي ينتمي إليها المستأنف عليه (ع،س) ، إستفادت 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 للمداولة البلدية المؤرخة في

⁽¹⁾ الإجتهاد القضائي : مجلة مجلس الدولة ، العدد رقم 10، 2012 ، المرجع السابق.

1991/01/28 رقم 28-91 والتي بمقتضاها تم منح القطعة الأرضية ذات مساحة 2160 متر مربع إلى التعاونية المستأنف عليها.

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

حيث أنه و طبقا للمادة 73 المشار إليها فإن تصرف البلدية في القطعة الأرضية موضوع رخصة البناء كان باطلا ، وأن ما ترتب عليها من تراخيص وإجراءات يكون باطلا أيضا. حيث أنه و من جهة أخرى فإن رخصة البناء المطعون فيها رقم 33-04 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 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 أي 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 الإستئناف.

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

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 أن يتم طبقا للمادة (44) من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الذي يحدد كفايات 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

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

المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، وبالتالي فإن قرار رخصة البناء يكون مخالفا للأحكام القانونية وعرضة للإلغاء.

الفرع الثاني: عيب السبب

يقصد بالسبب " الحالة القانونية أو الواقعية التي تتم بعيدا عن رصد الإدارة فتوحي إليه بإتخاذها".¹

وتعتبر رقابة القضاء الإداري لركن السبب من أهم الضمانات الأساسية لإحترام الإدارة لمبدأ المشروعية في قراراتها الصادرة حتى لا تصدر عن الهوى و أن تكون مستندة إلى أسباب صحيحة وواقعية تبرر إتخاذها.²

وبالتالي فمفهوم السبب بالنسبة لقرارات العمران هو متى تقدم شخص لطلب رخصة البناء و إستوفى ملفه جميع الشروط التقنية و القانونية 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 و الوثائق الواجب إرفاقها بالطلب تدعيما لطلبه.

من ذلك ما قضى به مجلس الدولة في قراره رقم 055959⁴ بتاريخ 28/10/2010 «... حيث أنه وطبقا للمادة 73 من القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990، المتعلق بالتوجيه العقاري فإن أي تصرف في العقار تبرمه البلدية مباشرة للخواص، ولا يكون لفائدة شخصية عمومية يعتبر باطلا و عديم الأثر .

حيث أنه وطبقا للمادة 73 المشار إليها فإن تصرف البلدية في القطعة الأرضية موضوع رخصة البناء كان باطلا، وأن ما ترتب عليها من تراخيص و إجراءات يكون باطلا أيضا...»
يظهر من خلال القرار:

- أن منح رخصة البناء الذي تم بناء على عقد بيع باطل يجعل من القرار المرخص للبناء باطلا.

(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.

(4) الإجتهد القضائي : مجلة مجلس الدولة ، العدد رقم10، 2012، المرجع السابق.

- أن الوثائق المنصوص عليها في المادة(42)التي يقدمها صاحب طلب رخصة البناء لتدعيم طلبه يجب أن تكون سليمة

الفرع الثالث: عيب الإنحراف بالسلطة

يمس هذا العيب ركن الغاية في القرار الإداري الذي يعرف بأنه" النتيجة النهائية التي يسعى رجل الإدارة إلى تحقيقها"¹، بحيث يجب أن تستهدف القرارات الإدارية المصلحة العامة كغاية لها في كل أعمالها ويتم تحديد الغاية من القرار الإداري وفق قاعدتين هما:

✓ إستهداف المصلحة العامة .

✓ إحترام قاعدة تخصيص الأهداف: إذا ما حدد المشرع الهدف من إصدار القرار

الإداري فلا يمكن إبتغاء هدف آخر حتى و إن كان يحقق المصلحة العامة.²

والمقصود بهذا العيب هو أن تستخدم الإدارة سلطتها لتحقيق غاية غير مشروعة إما من خلال إستهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة أو أن تبتغي هدف غير الذي حدده لها القانون³

أما الإنحراف بالسلطة في مجال العمران هي :

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

أولاً: إستهداف 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 إستهدافها في القرارات التي تصدرها فإذا تم منح رخصة بناء في وسط سكاني لم تراعى فيها الشروط البيئية، فإن قرارها يعاب بعيب الإنحراف في السلطة لأن من مقتضيات حماية المصلحة العامة العمرانية أن تراعى تراخيص البناء حماية البيئة.⁴

(1) عزري الزين: منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، المرجع السابق ، ص.119.

(2) أنظر: عزري الزين: الأعمال الإدارية و منازعات، المرجع السابق، ص.21.

(3) أنظر: عبد الغني بسيوني عبد الله، المرجع السابق ،ص.565.

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

وهذا ما قد قضى مجلس الدولة في قراره رقم 032758¹ بتاريخ 2007/05/23

«المبدأ: إنشاء مفرغة عمومية في وسط سكاني دون إحترام شروط دفتر الأعباء ودون إتخاذ الإجراءات الملائمة لتجنب المساس بسلامة المحيط والأشخاص يعد مخالفة لقانون البيئة ويترتب عليه غلقها نهائيا.

...حيث أن الدعوى ترمي إلى إلغاء القرار الولائي المؤرخ 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 لمعاينة القطعة الأرضية المخصصة كمزيلة والقول إن كانت تسبب تلوث البيئة.

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

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

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

حيث أورد الخبراء توصيات وتعليمات في التقرير للتخفيف من السلبيات التي تؤثر على البيئة لأبد من إحترام الضوابط التقنية والتوصيات التي جاءوا بها .

...حيث أنه زيادة عن كل هذا فإنه لا يمكن أن تكون مزيلة في وسط سكاني قد تمس بسلامة الأشخاص نتيجة الغازات السامة التي تفرز منها والروائح الكارهة وغيرها من الأشياء المضرّة.

حيث أن المجلس يلاحظ الخبرة ويرى أن القرار المستأنف بقضائه قدر النزاع التقدير السليم وطبق القانون لذا يتعين تأييده مبدئيا.

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

⁽¹⁾ الإجتهااد القضائي : مجلة مجلس الدولة، العدد رقم 09، 2009، المرجع السابق.

في الموضوع: إفراغ القرار التمهيدي الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 2003/04/01 ملاحظة الخبرة المنجزة و القضاء بتأييد القرار المستأنف مبدئيا و إضافة له القضاء بغلق المفرغة العمومية موضوع النزاع...»¹

من خلال هذا القرار يظهر لنا ما يلي:

- أن عدم مراعاة الإدارة لمقتضيات حماية البيئة في تراخيص البناء يجعل القرار معيبا وعرضة للإلغاء.

- منح تراخيص البناء لبعض المنشآت في الأوساط السكنية له تأثير سلبي على المحيط وهذا ما يخالف قانون التعمير بحسب نص المادة الأولى التي تحت على الموازنة بين مقتضيات التعمير وحماية البيئة.

ثانيا: مخالفة قاعدة تخصيص الأهداف التي نص عليها قانون العمران

والمقصود هنا هو أن تخرج الإدارة عن الهدف المعين الذي حدده القانون نطاقا لعملها الإداري والذي يجب أن يكون الغرض من إصدار قرارها وذلك عملا 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 وبالترصيف أو الجوار، وإذا تجاوزت الإدارة هذه الأهداف المحددة لها فإن ذلك يجعل قرارها عرضة للإلغاء.²

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 إستعمالها من أجل تحقيق الهدف الذي تسعى إليه أي إجراء إداري آخر ترى بأنه أيسر غير الذي حدده القانون³

⁽¹⁾ الإجتهااد القضائي : مجلة مجلس الدولة، العدد رقم 09، 2009، المرجع السابق.

⁽²⁾ أنظر: عزري الزين: قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق ، ص.117.

⁽³⁾ أنظر: عبد الغني بسيوني عبد الله، المرجع السابق ، ص.579.

خاتمة

من خلال دراستنا لموضوع دور رخصة البناء في حماية البيئة في مختلف النصوص القانونية التي تضمنت كل ما يتعلق بكيفية منح رخص البناء من إجراءات و الشروط الواجب توافرها فقد إتضح .

بأن المشرع الجزائري من خلال مجموعة النصوص القانونية المنظمة لرخصة البناء بداية بالقانون المتعلق بالتهيئة والتعمير رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05، والنصوص التنظيمية بالنسبة للمرسوم التنفيذي رقم 91-175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، المرسوم 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 في حماية الوسط البيئي من مختلف الآثار السلبية الناتجة عن عدم إحترام 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.

و على الرغم من ذلك إلا أن المشرع لم يضيف الجديد الذي كان متوقع منه في المرسوم رقم 15-19 ، وذلك من خلال الإحاطة بكل الإلتزامات المفروضة على صاحب الرخصة و الجزاءات المترتبة عن خرق هذه الإلتزامات ، 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 و أن القانون المغربي المقارن يملك جملة من النصوص القانونية التي من شأنها تجسيد 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 إحترامها.

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 ب:

✓ 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 لإستعمال الأراضي يتم الإلتزام بها في

كل عملية بناء وتحديد الجزاءات المترتبة على مخالفتها و تتعلق بما يلي (الزلازل،

الولوجيات ...)

2. تعديل النص الخاص بعدم رد الإدارة وضرورة إعتبار سكوتها خلال المدة المحددة لها

موافقة ضمنية لإجبارها على الرد.

3. إستحداث نصوص قانونية تتعلق بالمنشآت المصنفة وتوسيع الأبعاد البيئية التي قد تتسبب بها المنشآت المصنفة تتضمن:

✓ إلزام صاحب كل منشأة مصنفة بوضع مخطط إستعجالي يتضمن إعلام السلطات المختصة والسكان المجاورين وإخلاء العاملين ووسائل الحد من أسباب الكوارث التي قد تتسبب فيها.

✓ النص على التحليل الدوري للأثار للمنشآت المصنفة و وضع أجهزة لقياس التلوث وإرسال تقارير بذلك للجهات المختصة.

قائمة المراجع

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 1-03-58 الصادر في 12 ماي 2003، الجريدة الرسمية للمملكة المغربية العدد 5118 لسنة 2003.
- 8) القانون رقم 01-10 المؤرخ في 3 جويلية 2001 المتضمن قانون المناجم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 35 لسنة 2001.
- 9) القانون الإتحادي رقم 24 لسنة 1999 في شأن حماية البيئة وتنميتها المعدل بالقانون الإتحادي رقم 20 لسنة 2006، الإمارات العربية المتحدة.
- 10) القانون العضوي رقم 98-01 المؤرخ في 30 ماي 1998 المتعلق بإختصاصات 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 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 كفايات 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 كفايات 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، الجريد الرسمية للمملكة المغربية العدد 5118 لسنة 2003.

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

(8) المرسوم رقم 2-92-832 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 كفايات 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 ماي 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 وزارية

(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 رقم 37 لسنة 2001 في شأن الأنظمة اللائحية التنفيذية للقانون الإتحادي رقم 24 لسنة 1999 في شأن حماية البيئة وتتميتها، الإمارات العربية المتحدة.

الكتب

- (1) أحمد لكحل : دور الجماعات المحلية في حماية البيئة ، دار هومة ، 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 و منازعاتها، مطبوعات مخبر الإجتهد القضائي و أثره على حركة التشريع ،2010.
- (5) عزري الزين: قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر و التوزيع، مصر، الطبعة الأولى 2005.
- (6) محمد بنيحي: 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 2009/2008 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 2013/2012 بجامعة بسكرة، الجزائر.
- (3) عربي باي يزيد: إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري (أطروحة دكتوراه العلوم في القانون العقاري) نوقشت 2015/2014 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 ماجيستر في القانون) سنة 2002/2001 بجامعة الجزائر، الجزائر.
- (6) مصطفى عايدة: النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري(أطروحة دكتوراه في القانون) ، 2003 بجامعة البلدية 2، الجزائر.

(7) معيني 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 سالم خيرة: رخصة البناء كآلية لحماية البيئة، مجلة الفقه والقانون، العدد 27 جانفي 2015.

(3) بودريوة عبد الكريم: الإعتبارات 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 الأولى، 2013.

(6) شيخ سناء- شيخ نسيمة : 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 .

(7) صديق سهام: دراسة مدى التأثير كآلية قانونية لحماية البيئة في الجزائر، مجلة الفقه والقانون، العدد 19، ماي 2014.

(8) عزري الزين: رخصة البناء وحماية البيئة في التشريع الجزائري، مداخلة مقدمة للمشاركة في الملتقى الدولي حول "التمية المستدامة"، كلية الحقوق جامعة تونس، تونس، أيام 03/04/05 ديسمبر 2009.

(9) عفاف حبة: دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة المفكر ،عدد السادس، جامعة بسكرة.

10) يعيش تمام آمال : مداخلة حول رخصة البناء، الملتقى الدولي الثالث عشر حول " السياسات العمرانية و التنمية الجهوية في الأنظمة المقارنة "، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة بسكرة، 13/12 جانفي 2014.

المجلات القضائية

- 1) الإجتهد القضائي : مجلة مجلس الدولة ، العدد رقم 10، 2012.
- 2) الإجتهد القضائي : مجلة مجلس الدولة، العدد رقم 09، 2009.

الفهرس

- مقدمة..... أ د
- 5 الفصل الأول: البعد البيئي لقواعد التهيئة والتعمير
- 6 المبحث الأول: القواعد العامة للتهيئة والتعمير وآثارها البيئية
- 6 المطلب الأول : القواعد لقانونية 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 التوجيه العقاري 10
- الفرع الرابع: المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يحدد
- 12..... كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها
- 14..... المطلب الثاني: الرقابة بإستعمال 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 و التعمير
- 24..... المبحث الثاني : نطاق تطبيق رخصة البناء والبعد البيئي له
- 24..... المطلب الأول : مفهوم رخصة البناء
- 25..... الفرع الأول : تعريف رخصة البناء وطبيعتها لقانونية
- 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 أو التسييج |
| 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 للإنهيار |
| 63..... | المبحث الثاني : دور القضاء الإداري في حماية البيئة من مخاطر العمران |
| 64..... | المطلب الأول : رقابة القضاء الإداري على عدم المشروعية الخارجية لقرار رخصة البناء |

| | |
|---------|---|
| 64..... | الفرع الأول : عيب الشكل والإجراءات |
| 66..... | الفرع الثاني: عيب الإختصاص |
| 68..... | المطلب الثاني : رقابة القضاء الإداري على عدم المشروعية الداخلية |
| 68..... | لقرار رخصة البناء |
| 68..... | الفرع الأول: عيب مخالفة القانون |
| 71..... | الفرع الأول: عيب السبب |
| 72..... | الفرع الثالث: عيب الإنحراف بالسلطة |
| 75..... | خاتمة |
| 78..... | قائمة المراجع |