

جامعة عمار ثليجي بالأغواط

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

رخصة البناء وأثرها على التهيئة العمرانية

شهادة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق : تخصص : قانون عقاري

تحت إشراف الدكتور:

محبوبي محمد

إعداد الطلبة :

• حجاج هواري

• عبادة محمد

لجنة المناقشة

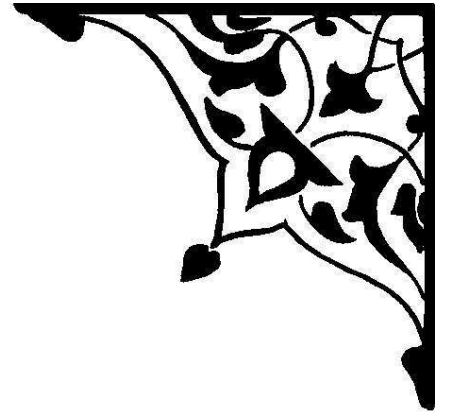
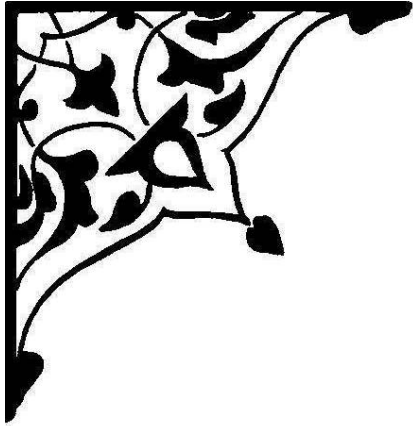
الأستاذ: جعيرن عيسى رئيسا

الأستاذ: محبوبي محمد مشرفا ومقررا

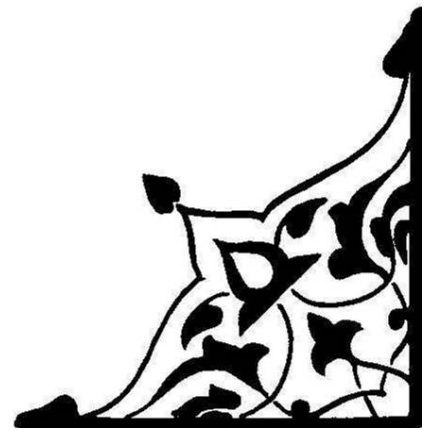
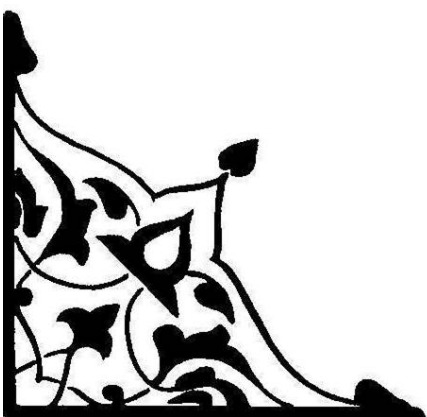
الأستاذة: طهاري حنان ممتحنا

الموسم الجامعي

2015/2014



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



شكر و تقدير



قال الله تعالى * وإذ تأذن ربكم لئن شكرتم لأزيدنكم * صدق الله العظيم
مصداقا لقوله تعالى لا يسعنا إلا أن نشكر الله عز وجل على جزيل نعمه علينا وأن وفقنا لإتمام هذا
العمل، حمدا لله الذي أنعم فزاد، وعلم الإنسان ما لم يعلم، حمدا لله الذي لا نرجو إلا فضله ولا
نخشى إلا عدله ولا نعتمد إلا قوله ولا نمسك إلا بحبله " فاللهم لك الحمد ولك الشكر "
والصلاة والسلام على النبي العربي الأمي، محمد عبده ورسوله وعلى آله وإخوانه من الرسل
والأنبياء، مصاييح الهدى وأعلام النجاة ومن نحا نحوهم واقتدى بهداهم .
نشكر الأستاذ "محبوبي محمد" الذي أشرف على هذا العمل تقديرا منه على مجهوداته وتوجيهاته
القيمة ولا يسعنا إلا أن نسأل الله أن يوفقه لكل خير ويديم علمه دخرا لكل طالب علم.
كما نشكر كل الأساتذة والإداريين والعمال القائمين على قسم الحقوق.
وكل من ساعدنا في هذا البحث و الدراسة
ونخص بالذكر الأستاذة الكريمة "حبة عفاف" من جامعة محمد خيضر ببسكرة
على المعلومات والإرشادات، والتشجيع والاهتمام الكبير بنا وبالموضوع
وأن ينعم عليها بالصحة والعافية.



الإهداء

أهدي هذا العمل المتواضع:

إلى روح والدي رحمه الله وأسكنه فسيح جناته

إلى نبع الحنان ونبراسي في الحياة أُمي ثم أُمي ثم أُمي أطال الله في عمرها

إلى من تربيته وكبرت بينهم إخوتي وأخواتي وإلى أولادهم

إلى عائلتي الصغيرة زوجتي وأولادي رجاء مبروكة، محمد طه راجي، عبد القادر

إلى الأهل والأقارب

إلى جميع الأصدقاء كل باسمه وخاصة صديقي وأخي "لبتر عبد القادر - جلول -"

إلى جميع الزملاء

إلى كل من علمني حرفاً

إلى كل من جعل العلم شعاره ومن الفشل بداية نجاحه

هـواري



مقدمة

مقدمة

إن مقاييس تطور ورقي المجتمعات ينعكس على طريقة بناء المنشآت والبنائات وشكلها وإدماجها في المحيط واحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث الثقافي والتاريخي، وعلى الطابع الجمالي والمعماري لكيفية تأسيس مدن على قواعد تهيئة معمارية بالغة الدقة والإتقان، فاهتمت البشرية على مر الحضارات بداية من الحضارة الفرعونية والبابلية والرومانية، إلى العرب الذين أبدعوا في هندسة المباني والقصور بهذا الجانب الذي كان علما مستقلا بحد ذاته، فلهذا تعتبر تشريعات البناء من الموضوعات الهامة التي تشغل كل من الفقه والقضاء والمتقاضين التي تناولها المشرع بالتعديلات.

المالك له الحرية في استعمال ملكه العقاري واستغلاله والتصرف فيه وكذا ممارسة جميع الأنشطة العمرانية التي يراها تحقق مصلحته الخاصة¹ وأولها الحق في البناء، وبالمقابل فإن هذه الحرية مقيدة بأن لا تتعارض مع الصالح العام والنظام العام العمراني وأسسها التي تقتضي وضع الضوابط والقواعد وإحكام الرقابة لا سيما على عمليات البناء والتشييد²، وهذا لضمان صلاحيتها في حد ذاتها، وحتى تقوم وفقا للأسس والقواعد الهندسية والمعمارية والقانونية المطلوبة، وعليه كان لا بد من تنظيم حركة البناء من خلال التوفيق بين الحق في البناء والمصلحة الخاصة كحق مضمون، والنظام العمراني الذي يقتضي المحافظة على الصحة العامة والسكنية العامة والأمن العام وكذا ضرورة مراعاة التنسيق والتكامل في البناء وكذا المظهر الجمالي للمدينة.

فالكوارث التي يعيشها العالم، في كل لحظة، بسبب انهيار البنايات وما تخلفه من ضحايا في الأرواح وخسائر في الممتلكات، يعود إلى أسباب كثيرة، منها غياب نصوص قانونية محكمة تنظم الأنشطة العمرانية لتتعايش من خلالها مصالح الأفراد من البناء، والمصلحة العامة التي تفرض الالتزام بالشروط التقنية للأبنية من أجل ضمان حماية الأراضي الفلاحية والغابية والساحلية، المناطق الأثرية، البيئة، الاستغلال العقلاني للعقار... الخ، كما أن من أسباب هذه الكوارث عدم

¹ نصت المادة 52 في فقرتها الأولى من الدستور الجزائري لسنة 1996 المؤرخ في 08/12/1996، الجريدة الرسمية، العدد 76، سنة 1996 المعدل بالقانون رقم 03/02 المؤرخ في 10/04/2002، الجريدة الرسمية، العدد 25، المؤرخة في 14/04/2002. / والمعدل بالقانون رقم 19/08 المؤرخ في 15/11/2008، الجريدة الرسمية، العدد 63، المؤرخة في 16/11/2008، على أنه: "الملكية الخاصة مضمونة"

² حق الملكية التي كفل الدستور حمايتها وصونها بنص المادة 52 منه ليست حقا مطلقا وإنما أقامها الدستور على أساس أن لها وظيفة اجتماعية ينظم القانون أدائها حيث يستلزم ألا تتعارض في طرق استخدامها مع الصالح العام.

احترام الأفراد والإدارة، على حد سواء، للإجراءات المحددة للحصول على التراخيص الإدارية بمزاولة الأنشطة العمرانية وما ينجم عن ذلك من فوضى في العمران.

ولكن بالرجوع إلى سياسة التهيئة والتعمير المتبعة في الجزائر فقد مرت بعدة مراحل حاولت من خلالها الحكومات المتعاقبة منذ الاستقلال ضبط قواعد البناء بالنظر إلى التوسع العمراني الهائل، مما استوجب ضرورة إعداد مخططات تنمية عمرانية إستراتيجية - رغم أنها وإن غيّرت شيئا من مظاهر الحياة العمرانية والاجتماعية - إلا أنها ظلت ناقصة وغير كافية ولم تواكب ما توصلت إليه التشريعات المقارنة لأسباب موضوعية أهمها، التخلف الاقتصادي والنزوح الريفي والنمو الديمغرافي المفرط والمستوى الثقافي وعدم فعالية القوانين والتنظيمات لمعالجة المشاكل المتمخضة عن تطبيق السياسات المتعاقبة، وكذلك من حيث التوفيق بين آليات وصلاحيات الإدارة في المراقبة كسلطة للضبط الإداري غايتها الحفاظ على هذا النظام والنسق ومدى تدخل الجهات القضائية في ذلك من أجل ضمان مبدأ الشرعية وجبر الأضرار والتعويض عنها ومعاقبة المخالفين، وكذا المتابعات الجزائية باعتبار المخالفات هي جرائم يعاقب عليها القانون بصرامة وحزم.

ويعتبر تدخل الدولة في تقييد حق الملكية بترخيص أعمال البناء، هو أول الحقوق والحريات الفردية التي تم تقييدها لتحقيق أهداف التهيئة العمرانية، لأن الضمان الأساسي لاحترام قواعد العمران، هي أن تستند أعمال البناء إلى تراخيص إدارية تمكن الأفراد من تلبية حاجياتهم المختلفة من البناء، محافظة في الوقت ذاته على مقتضيات الحماية والاستغلال العقلاني للعقار، ولما كانت تراخيص البناء تشكل عنصرا فعالا وبارزا في المجال العمراني منذ زمن بعيد فقد تدخلت أغلب التشريعات في العالم لفرض احترام قواعد العمران وفرضت على كل من يرغب في إنشاء مبنى جديد أو القيام بترميم وتدعيم مبنى وتحديثه أو تعديله أو توسيعه، استخراج رخصة بناء، ويستوي في ذلك الأشخاص الطبيعية أو المعنوية، وكل مصالح الدولة العامة والخاصة، فالكل أمام رخصة البناء سواء بدون تفرقة بين فرد أو مصلحة حكومية، وهو ما نص عليه المشرع الجزائري صراحة في القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير¹، وقبله القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري²، حيث ربط حق البناء بالاحترام الصارم للأحكام التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض مهما كان المستفيد من هذا البناء، ولإصدار الإدارة للقرار

¹ - القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52، سنة 1990، المعدل بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14، الجريدة الرسمية، العدد 51، سنة 2004.

² - القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، سنة 1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95.

المتعلق برخصة البناء، لا بد على المعني احترام الشروط المحددة قانونا، وأن تلتزم الإدارة بالإجراءات اللازمة لذلك¹.

ولأجل ذلك تأتي دراسة موضوع رخصة البناء وأثرها على التهيئة العمرانية لإبراز أهمية الرقابة القبلية على أعمال البناء عن طريق هذه الرخصة الإدارية، فهي أداة مساهمة في تطوير وتحسين النسيج العمراني في الجزائر، وتعتبر واق من المخاطر المستقبلية الناتجة عن عدم التقيد بالموصفات المنفق عليها وتكرس مبدأ احترام قواعد التهيئة والتعمير، ولأجل توضيح الإجراءات والطرق التي على الأفراد والإدارة التزامها للحصول على القرار المتعلق برخصة البناء، تحقيقا لعمران منتظم يحقق مصالح الأفراد وتحترم فيه المصلحة العامة العمرانية. ولقد واجهتنا صعوبة في إيجاد المراجع لهذا الموضوع، لذا لجأنا إلى الاعتماد على القوانين والمراسيم المنظمة للتهيئة والتعمير.

فخوضنا في هذه الدراسة نابع عن عدة معايير ذاتية، وجملة من العوامل الموضوعية التي دفعت لاختيار هذا الموضوع، هي رغبتنا في معرفة الأسباب الفعلية لانتشار ونقشي ظاهرة البناءات الفوضوية التي تشوه صور مدننا من الجانب الجمالي، والإحاطة بالدور الذي يلعبه المشرع الجزائري في تنظيم عملية التهيئة العمرانية لاسيما وأن كمية النصوص القانونية الصادرة في هذا الإطار معتبرة العدد، ومعرفة حجم الدور الذي تلعبه الإدارات المختصة في مجال العمران وفي تطبيق النصوص المنظمة له، مع إبراز أهمية موضوع النظام القانوني لرخصة البناء في كونها آلية رقابية ووقائية للحماية من المخاطر المستقبلية الناتجة عن عدم التقيد بقواعد التعمير واحترامها. وعلى ضوء ما تقدم يمكن أن نطرح الإشكالية التالية:

• ماهو النظام القانوني لرخصة البناء؟ وماهي انعكاساتها على التهيئة العمرانية؟

ومن أجل دراسة هذا الموضوع وللوصول إلى الإجابة عن الإشكالية التي يثيرها، اتبعنا ثلاثة مناهج، الأول تحليلي وصفي انطلاقا من النصوص القانونية التي تعالج الموضوع وتحليلها بالربط مع النصوص الأخرى ذات الصلة، أما المنهج الثاني فهو تاريخي عند إبراز مراحل التطور التشريعي لنصوص أحكام رخصة البناء ولنظام التهيئة والتعمير في الجزائر، وبدرجة أقل المنهج المقارن عند مقارنة قانون العمران الجزائري مع نظرائه من التشريعات الأخرى.

فنبين في الفصل الأول النظام القانوني لرخصة البناء، ونوضح في المبحث الأول مفهوم رخصة البناء ومجال تطبيقها، فنركز في المطلب الأول على تعريف رخصة البناء وبيان طبيعتها القانونية وبعدها مجال تطبيق رخصة البناء وهذا من خلال المطلب الثاني.

¹ - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، العدد الثامن، جوان 2005، ص 2.

أما في المبحث الثاني فتناولنا الضوابط القانونية لمنح رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، حيث بينا إجراءات منح رخصة البناء من خلال المطلب الأول، وفي المطلب الثاني المنازعات المتعلقة برخصة البناء.

أما في الفصل الثاني عالجنا دور رخصة البناء في تنظيم التهيئة العمرانية، حيث تطرقنا في المبحث الأول إلى مفهوم التهيئة العمرانية وتنظيمها، بالتطرق إلى مفهومها وذكر أهم مراحل تطور سياسة التعمير في الجزائر بالمطلب الأول وتنظيم البناء في ظل أدوات التهيئة والتعمير حسب المطلب الثاني، لنبرز فعالية رخصة البناء كآلية رقابية قبلية في المبحث الثاني، حيث تناولنا دور رخصة البناء في ظل قواعد التهيئة والتعمير في المطلب الأول ودورها في حماية المناطق الخاصة والبيئة والوقاية من أخطار الكوارث الطبيعية في المطلب الثاني.

وفي الختام قدمنا حوصلة عامة عن كل ما جاء في هذه الدراسة، وإبراز مدى حرص المشرع الجزائري على صون حق التملك وحرية البناء دون الإخلال باحترام قواعد التهيئة والتعمير لحماية العقار الحضري، وهذا من خلال الصلاحيات المخولة للسلطة الإدارية للتدخل عن طريق ترساة النصوص القانونية الصادرة في هذا المجال.

ورغم النقائص والثغرات التي يجب أن تستدرك وتراجع للقضاء على الصور السلبية المشوهة للنظام العام الجمالي والبيئي للمدن، وضعنا جملة من التوصيات على ضوء ما توصلت إليه هذه الدراسة لرفع مستوى تحضر الفرد والمجتمع على حد سواء، وتوعيتهم بأهمية تراخيص البناء، وأول هذه التراخيص هي رخصة البناء.

الفصل الأول

النظام القانوني لرخصة البناء

❖ تطور نصوص أحكام رخصة البناء في التشريع الجزائري

الرقابة على أعمال البناء وتحديدًا على مستوى رخصة البناء تعتبر قديمة النشأة وبدايتها تعود للقانون الفرنسي، بعد الاستقلال وفي انتظار بناء مؤسسات الدولة، جاء الأمر رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/13 الذي ينص على مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية باستثناء ما يعارض السيادة الوطنية¹ أو بقي على أساس عرفي، بذلك استمر العمل بالمرسوم 1958/12/31 إلى غاية صدور الأمر رقم 67/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي من أجل البناء²، في مادته الأولى تتضمن منع كل بناء يقع في البلديات التي يبلغ عدد سكانها ألفي نسمة (2000) المجتمعة في مركز البلدية إلا بعد الحصول على رخصة البناء، ثم صدرت مجموعة من النصوص القانونية أراد بها المشرع علاج قضايا بالغة الأهمية تتعلق بالبناء والتعمير، أهمها القانون رقم 02/82 الصادر بتاريخ 6 فيفري 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء³ الذي ألغى الأمر رقم 67/75 عن طريق المادة 60 منه وأعطى معالجة جديدة لنظام رخصة البناء، حيث أصبحت رخصة البناء تخضع لمقاييس متعلقة بحماية البيئة وتسليمها بالأراضي الفلاحية ملزمة بأخذ رأي وزير الفلاحة والري، ثم جاء الأمر رقم 01/85 الصادر بتاريخ 13 أوت 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها⁴، ثم المصادقة عليه بمقتضى القانون رقم 08/85 الصادر بتاريخ 12 نوفمبر 1985⁵، هذا الأخير لم يُلغ القانون رقم 02/82 وإنما ألغى بعض المواد منه فقط كالمواد 4 و6 والمادة 13 في فقرتها الأولى، المادة 14 والمادة 18 في فقرتها الثانية والمادة 38 في فقرتها الأخيرة ومن المادة 42 إلى المادة 45 (هنا المشرع وسع من مجال تطبيق القانون رقم 02/82 ليشمل منع البناء دون ترخيص جميع الأماكن والمناطق).

لقد كان لتطور أنشطة البناء ضرورة ملحة لإعادة النظر في القوانين المتعلقة بالبناء والتعمير

¹ - الأمر رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 الذي ينص على مواصلة وتمديد العمل بالقوانين الفرنسية إلا ما تعارض منها مع السيادة الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 02، الصادرة بتاريخ 1963/01/11.

² - الأمر رقم 67/75 المؤرخ في 1975/09/26، الجريدة الرسمية، العدد 83، سنة 1975.

³ - القانون رقم 02/82 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية، العدد 06، سنة 1982 (ملغى).

⁴ - الأمر رقم 01/85 المؤرخ في 1985/08/13 يحدد انتقاليا قواعد شغل الأرض قصد المحافظة عليها وحمايتها، الجريدة الرسمية، العدد 34، سنة 1985.

⁵ - القانون رقم 08/85 المؤرخ في 1985/11/12 المتضمن الموافقة على الأمر رقم 01/85، الجريدة الرسمية، العدد 47، سنة 1985.

ورخصة البناء التي لم تعد تساير هذا التطور، مما أدى لصدور القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير¹ الذي ألغى بموجب المادة 80 منه كل الأحكام المخالفة لا سيما القانون رقم 02/82 والقانون رقم 08/85 السالفين الذكر، ويعتبر مصدر وخلاصة التشريعات العمرانية باعتباره يحدد الشروط التأسيسية لرخصة البناء، ثم جاءت المراسيم التنفيذية الصادرة بتاريخ 28 ماي 1991، حيث المرسوم التنفيذي رقم 175/91 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء²، وتلاه المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم هذه الوثائق (الملغى)³، والرسوم التنفيذية رقم 177/91 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به⁴، وبعده المرسوم التنفيذي رقم 178/91 يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به⁵. رغم أن القانون رقم 29/90 أصبح المصدر التشريعي الأساسي لقواعد العمران إلا أن المشرع عاد مرة أخرى وأصدر المرسوم التشريعي رقم 07/94 الصادر بتاريخ 18 ماي 1994

¹ - القانون رقم 29/90 المؤرخ في 29/12/1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

² - المرسوم التنفيذي رقم 175/91 في 28/05/1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية، العدد 26، سنة 1991.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 176/91 في 28/05/1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 26، سنة 1991 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06 في 07/01/2006، الجريدة الرسمية، العدد 01، سنة 2006 والمرسوم التنفيذي رقم 307/09 في 22/09/2009، الجريدة الرسمية، العدد 55، سنة 2009. والملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 15/19 المؤرخ في 25/01/2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 07، سنة 2015.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية، العدد 26، سنة 1991، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 317/05 في 10/09/2005، الجريدة الرسمية، العدد 62، سنة 2005، والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 148/12 المؤرخ في 28/03/2012، الجريدة الرسمية، العدد 19، سنة 2012.

⁵ - المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية، العدد 26، سنة 1991، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 10/09/2005، الجريدة الرسمية، العدد 62، سنة 2005. والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 166/12 المؤرخ في 04/04/2012، الجريدة الرسمية، العدد 21، سنة 2012.

المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري¹، هذا الأخير ألغى كل من المواد 76 و 78 من القانون رقم 29/90 بموجب المادة 59 منه.

وفي سنة 2004 صدر القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير² وعدل كل من المواد 76 مكرر، 76 مكرر/1، 76 مكرر/2، 76 مكرر/3، 76 مكرر/4 و 76 مكرر/5، ثم صدر القانون رقم 06/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري³، هذا الأخير ألغى كل من المواد 54.53.52.51.50 من المرسوم التشريعي 07/94 بموجب المادة 2 منه، هذا التعديل كان قصد المشرع إتباع منهج جديد لمحاربة البناءات المخالفة للقانون كتدابير علاجية، لتأتي سنة 2008 ويتم إصدار القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها والذي يهدف أساسا إلى:

- وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات.
 - تحقيق مطابقة البناءات المنجزة والتي هي في طور الانجاز قبل صدور هذا القانون.
 - تحديد شروط شغل و/أو استغلال البناءات.
 - ترقية الإطار المبني وجعله ذو مظهر جمالي ومهيا بانسجام.
 - تأسيس تدابير ردعية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير.
- وأخيرا وفي سنة 2015 صدر المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المؤرخ في 25 يناير 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها⁴، الذي ألغى بموجبه المرسوم التنفيذي رقم 176/91.

بعدما تطرقنا إلى التذكير بالنصوص التي جاءت بخصوص تنظيم رخصة البناء يتطلب هنا التطرق لماهية رخصة البناء، وهذا ما سنتناوله في مبحثين، المبحث الأول نتطرق إلى مفهوم رخصة البناء ومجال تطبيقها، والمبحث الثاني نتكلم فيه على الضوابط القانونية لمنحها.

¹ - المرسوم التشريعي رقم 07/94 في 18/05/1994 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري الجريدة الرسمية، العدد 32، سنة 1994 الملغاة بعض أحكامه بالقانون رقم 06/04.

² - القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 51، سنة 2004.

³ - القانون رقم 06/04 المؤرخ في 14/08/2004 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية، العدد 51، سنة 2004.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المؤرخ في 25/01/2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 07، سنة 2015.

المبحث الأول: مفهوم رخصة البناء ومجال تطبيقها:

نجد التشريعات — غالباً — تتحاشى الخوض في مسألة المفاهيم فاسحة المجال للفقه والقضاء، غير أن استعمال مصطلح "الرخصة" قد تباين من تشريع لآخر، فاستعمل مثلاً المشرع المصري لفظ "الرخصة" أولاً في القوانين القديمة ثم استعمل مؤخراً لفظ "الترخيص" في القوانين الحديثة، أما المشرع الجزائري فقد استعمل منذ البداية مصطلح الرخصة "Permis"، ويمكن أن نورد بعض التعاريف الفقهية والقضائية لرخصة البناء ثم نحدد مجال تطبيقها.

المطلب الأول: رخصة البناء وطبيعتها القانونية:

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء:

رخصة البناء هي أداة قانونية لضبط وفرض سياسة معينة متناسقة للبناء والتعمير، إذ يهدف نظام الترخيص على أعمال البناء إلى التحقق من عدم التعارض بين المباني المزمع إقامتها وبين متطلبات المصلحة العامة والتي ينظمها قانون التهيئة والتعمير والنصوص التنظيمية لا سيما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي المنصوص عليهما ضمن قانون التوجيه العقاري وقانون التهيئة والتعمير.¹

كما تمثل رخصة البناء مفتاح التعمير لأنها تمنح الإدارة إمكانية مراقبة أعمال البناء قبل البدء فيها من خلال مجموع القواعد المقررة في مجال البناء والتعمير، وبالتالي فإن حق البناء مرتبط بحق الملكية العقارية المقيدة بإجراءات الضبط الإداري كمرعاة الأمن والسكينة العامة وحماية البيئة والمناطق الطبيعية، و مراعاة ارتفاعات المنفعة العامة.

إن المشرع الجزائري لم يتعرض لتعريف دقيق لرخصة البناء في التشريعات الخاصة بالنشاط العمراني لاسيما القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 غير بيان اشتراطها لإقامة البناء، وكونها من نظم الترخيص² الكثيرة وتطبيق من تطبيقاته، ولهذا الأسلوب تطبيق واسع لاسيما التشريعات الأوروبية، وفي هذه الحالة وجب الرجوع إلى رأي الفقه الذي تعرض إلى تعريف دقيق لرخصة البناء³ فوردت عدة تعاريف فقهية لرخصة البناء، منها مثلاً،

¹ - عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، سنة 2006.

² - تعريف الترخيص: هو الإذن الصادر عن الإدارة المختصة لممارسة نشاط معين، ووسيلة من وسائل الضبط الإداري، عبارة عن قرار صادر من السلطة العامة، الهدف منه تقييد حريات الأفراد بما يحقق النظام العام داخل المجتمع.

³ - حبة عفاف، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة المفكر الصادرة عن قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد السادس، ديسمبر 2010، ص 310.

تعريفها بأنها: "الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء".¹

كما عرفها الدكتور زهدي يكن أنها: " قيد يرد على حق الملكية لفائدة المصلحة العامة".²
عرفها الدكتور عبد الناصر توفيق العطار أنها: "عبارة عن قرار إداري تصدره الجهة المختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه".³
وعرفها الأستاذ أحمد علي عبد المالك أنها: "قرار إداري ترخص بموجبه السلطة الإدارية المختصة بالبناء بعد أن تتحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية".
نجد الأستاذ بوريس زيدان عرفها أنها: " الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته حتى ولو كان عبارة عن جدار ساند أو جدار حاجز على ساحة أو طريق عمومي أو تعلية أو توسيع بناء قائم تسلمها البلدية بعد الرأي بالموافقة للمصالح التقنية لمديرية البناء والتعمير بعد أن تتحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية".⁴

عرفت أيضا بأنها: "التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستم تحتتم بالضرورة القانونية والتنظيمية في مجال العمران".⁵
وما يلاحظ على هذين التعريفين، أن الأول أغفل ربط الترخيص بالبناء، بما يجب ضمانه من احترام قواعد العمران، إذ لا يكفي منح رخصة دون مراعاة الشروط التنظيمية والتقنية لهذا البناء، أما التعريف الثاني، وإن كان ذكر ذلك، إلا أنه وقع في عمومية التعبير في لفظي "التصرف السابق" و"أعمال البناء"، فهل كل تصرف سابق عن البناء تقوم به السلطة الإدارية المختصة يعتبر ترخيصا به؟ ولذلك كان من الأفضل تحديد شكل هذا التصرف، إذ يجب أن يكون قرارا إداريا متضمنا الترخيص بالبناء وإلا لم يعتبر رخصة بناء بالمفهوم القانوني، كما أن ذكر أعمال البناء دون تحديد

¹ - السيد أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية بـ القرارات الإدارية وأحدث أحكام القضاء، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، دون طبعة، سنة 2002، ص 89.

² - زهدي يكن، قانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة، دار الثقافة، لبنان، دون طبعة، ص 236.

³ - د.عبد الناصر توفيق العطار، تشريعات تنظيم المباني ومسؤولية المهندس والمقاول، مطبعة السعادة، مصر، دون سنة طبع، ص 249.

⁴ - بوريس زيدان، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مجلة الموثق، العدد 1، سنة 2000، ص 11.

⁵ - حماني ساجية، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير حقوق فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية بين عكنون، جامعة الجزائر، 2008، ص 7.

لها، يوقع الأفراد عمليا في إشكاليات، أهمها، أي الأعمال تستوجب الرخصة ؟ هل كل بناء جديد فقط دون حالات التغيير والتحسين وغيرها، فكان ينبغي على المشرع تفصيل ذلك.¹

وقد حصر البعض المعنى القانوني للترخيص في أنه عبارة عن "أحد الإجراءات الوقائية التي تحدد ماهية المبنى المرخص به، وذكر مواصفاته، وبيان الغرض منه سكن أم خدمي أم تجاري، وتستخدمها سلطات الضبط الإداري في الدولة بغرض وقايتها، وكل أفراد المجتمع من الأضرار التي قد تنجم عن ممارسة الحريات والحقوق الفردية، وحماية المصالح العامة والخاصة".² ويبدو أن التعريف ينبغي أن يكون بذكر خصائص المعرف، وعليه يمكن أن نورد التعريف التالي لرخصة البناء وهو: "رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران".³

ومن هذا التعريف يتضح أن عناصر رخصة البناء هي:

أولاً: صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة:

إن رخصة البناء لا تمنح إلا من سلطة إدارية مختصة، فلا يمكن لأي جهة إدارية أخرى⁴ أن تمنح هذه الرخصة وإلا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص، وهي إما أن تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب المادة 48 من المرسوم التنفيذي 15/19 أو من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب المادة 49 من نفس المرسوم التنفيذي، فلا يعد ترخيصا بالبناء، أي شكل من التصرفات القانونية التي لا تتم في صورة قرار إداري، إذ كثيرا ما تنثور نزاعات حول عدم شرعية الأعمال القانونية بشأن البناء بسبب عدم احترام الإدارة للشكليات المطلوبة في إصدار قراراتها مما يجعل مصلحة المستفيد من الرخصة مهددة، كأن يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي ترخيصا بالبناء دون إتباع الإجراءات التي يستلزمها القانون لمنح الرخصة كعدم وجود ملف طلب الرخصة أصلا، لهذا فرخصة البناء تمنح من سلطة إدارية مختصة بموجب

¹ - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني، مجلس الأمة، الجزائر، ع 09، جويلية 2005، ص 135.

² - السيد أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية بـ القرارات الإدارية وأحدث أحكام القضاء، مرجع سابق، ص 90-91.

³ - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، مرجع سابق، ص 4.

⁴ - فمثلا لا يحق لمدير التربية أن يستصدر رخصة بناء فيما يخص أشغال التعديل على مستوى منشآت التربية، وكذلك لمدير ديوان الترقية والتسيير العقاري فيما يخص تجمعاته السكنية بالبناء أو التمديد، أو لنظارة الشؤون الدينية فيما يخص المساجد أو المرافق التابعة لها.

القانون، وكل البناءات المنجزة على غير هذا الأساس تعتبر كبناءات وأشغال فوضوية تستحق الهدم والإزالة.¹

ثانيا: أن يكون قرارا قريبا:

رخصة البناء تمنح بموجب قرار قبل الشروع في أعمال البناء فهي لا تمنح لتسوية بنايات قائمة، لأن كل بناء قائم دون ترخيص يعتبر بناء غير مشروع منح للإدارة سلطة إجبار صاحبه لإزالته، ففرض الرخصة قبل البناء من أجل ألا يفسح المجال للأفراد لإقامة أبنية دون رخص ووضع الإدارة أمام أمر واقع لإجبارها على منح تراخيص بعد ذلك، إذ أن ضمان احترام قواعد العمران من خلال رخصة البناء يكون بعد المرور بإجراءات تمكن الإدارة من القيام بدراسة تنظيمية وفنية للبناء المزمع إقامته وليس بعد إقامته، كما أن على الإدارة أن تصدر القرار المتعلق برخصة البناء محترما الشروط والأحكام التي ينص عليها قانون العمران، وإذا خالفت مقتضيات المصلحة العامة العمرانية يمكن أن يكون قرارها محل طعن ممن له مصلحة في ذلك، كجمعيات حماية البيئة، والنقابات، والجيران... ، إذ لا يكفي مجرد الحصول على القرار بل يجب أن يكون مراعى للشروط الفنية والتنظيمية للبناء.²

ثالثا: أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم:

لا يمكن أن تقتصر التراخيص بالبناء على مجرد إنشاء البنايات الجديدة بل تشمل أيضا عمليات التغيير والتحسين في المباني القائمة، وكلما رفضت الإدارة منح التراخيص لهذه الأعمال الأخيرة، كان رفضها امتناعا تؤسس عليه دعوى قضائية موضوعها إلزام الإدارة بمنح الترخيص، ولعل تتبع صيغ النصوص القانونية المتعلقة برخصة البناء نجد المشرع الجزائري فصل أحيانا في المقصود بأعمال البناء ولم يفصل أحيانا أخرى، فجاء في المادة 02 من القانون رقم 02/82 على أنه: "لا يجوز لأي شخص كان عاما أو خاصا، طبيعيا أو اعتباريا أن يقوم دون رخصة ببناء مسبقة تسلمها السلطة المختصة وفقا للشروط المحددة في هذا القانون ببناء محل أيا كان تخصيصه، وكذا أشغال تغيير الواجهة أو هيكل البناية والزيادات في العلو والأشغال التي تنجر عنها تغيير في التوزيع الخارجي".

كذلك في المادة 52 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير نصت على أنه:

"تشتتر رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة

¹ - لعوجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، سنة 2012، ص 84.

² - عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، ع 03، فيفري 2008، ص 12.

ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، وإنجازها جدار صلب للتدعيم أو التسييج"، وبهذا يكون المشرع هنا، قد وضع معنى أعمال البناء، في حين نجده في نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى قد اكتفى بذكر: "يشترط كل تشييد لبنانية أو تحويل لبنانية على حيازة رخصة البناء".¹

وفي ظل المرسوم التنفيذي رقم 15/19 نصت المادة 41 منه على أنه: "يشترط كل تشييد لبنانية جديدة أو كل تحويل لبنانية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبنانية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء".

وهناك من أضاف عناصر أخرى لرخصة البناء وهي²:

✓ أن يحترم قرار الرخصة الأدوات ورخص العمران: تعد رخصة البناء آلية تدخل ضمن سلسلة آليات الوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي، فهناك ترابط وتواصل بين الآليات يضمن التوفيق بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة والوصول إلى تحقيق رغبة طالب رخصة البناء، والمحافظة على النظام العام العمراني، فيجب أن تمنح رخصة البناء في ظل احترام:

- القوانين المنظمة لحركة البناء والتعمير.
- المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي ومخططات التجزئة.
- شهادة التعمير ورخصة التجزئة.

✓ أن يضمن قرار الرخصة الرفاهة والسلامة والجمال: إن المعيار الفاصل الذي نحكم من خلاله على أن البناء يعد بناء غير قانوني (فوضوي) أو مطابق للقانون (نظامي) هو المعيار الإداري، متمثلا في وجود الوثائق الإدارية من عدمها وبالأساس رخصة البناء، لكن هناك معايير أخرى والمتمثلة في معيار الصحة وهو خاص بالبيئة والمعيار التقني والخاص بالهندسة المعمارية ومعيار الأمن والسلامة والخاص بالهندسة المدنية... فالمعيار الإداري معيار شامل يحتوي كل هذه المعايير الجزئية، وبالحصول على رخصة البناء معناه أن هذا البناء سيكون آمنا وسليما وذو جمالية في شكله الهندسي ومتماشيا مع قواعد البيئة.

✓ منح قرار رخصة البناء في ظل احترام حقوق الغير: لا يتم منح قرار رخصة البناء إلى طالبا إلا بعد إجراء التحقيق في ملف الطلب من قبل المصالح التقنية المختصة، التي تقوم بدراسة المخططات التقنية لإرفاقها مع رخصة البناء والمصادقة عليها، ويصدر قرار رخصة البناء بعد

¹ عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، د ط، سنة 2005، ص 13 و 14.

² لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 86.

ذلك بتذكير الطالب بأحقّيته في مباشرة الأشغال مع ضرورة احترام حقوق الغير، لأن قرار الرخصة جاء لتدعيم وتأطير المخطط التقني.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لرخصة البناء:

يمكن تحديد طبيعة رخصة البناء وتكييفها، من الناحية القانونية، على أنها قرار إداري من قبيل الأعمال الإدارية *Actes administratifs*، حيث تتميز بالخصائص العامة للقرارات الإدارية كما هي محددة سواء في القانون المقارن أو القانون الجزائري¹، وبمجموعة من الخصائص نستطيع تبيان طبيعتها القانونية نوردها كالآتي:

أولاً: رخصة البناء تصرف قانوني:

كأي قرار إداري، رخصة البناء تصرف صادر بقصد وإرادة ترتيب أثر قانوني حيث تكون ذات طابع تنفيذي، أي من شأنها أن ترتب أثراً أو أدى بذاتها حيث تنتج عنها مجموعة من الحقوق والالتزامات، والقرار الإداري يجب أن يتوافر فيه عنصر الأثر القانوني²، إذ به يوصف العمل الإداري بوصف القرار الإداري، والأثر القانوني الذي تحدثه رخصة البناء في المركز القانوني لمالك العقار أو من له السيطرة القانونية عليه يظهر من خلال تدخل السلطة المختصة بمنح الترخيص بالبناء، والذي يترتب عليه إنشاء أو تعديل أو إلغاء أو تعطيل مركز قانوني (الملكية) ويتوقف ذلك على منح أو رفض أو تأجيل منح رخصة البناء مما يؤدي إلى تعطيل حق استعمال الملكية العقارية.

ثانياً: رخصة البناء صادرة عن مرفق عام:

إن مصدر القرارات الإدارية بصفة عامة، هو مرافق عامة، سواء كانت أجهزة وهيكل السلطة الإدارية أو المؤسسات العامة، أي الأجهزة والتنظيمات القائمة في إطار السلطة التنفيذية هو فس المصدر بالنسبة لرخصة البناء، إذ تصدر عن سلطة إدارية والمحددة قانوناً في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصه.³

¹ - للاستزادة يراجع خاصة:

- محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، دون طبعة، 2005.

- عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة والقانون الإداري، دار هومة، الجزائر، د ط، 2003.

² - يقصد به: "إحداث مركز قانوني معين يكون جائزاً وممكناً قانوناً متى كان ذلك بباعث من المصلحة العامة التي يتبعها القانون، وكما يكون القرار الإداري منشأً لحالة قانونية جديدة، يكون معدلاً لحالة قانونية سابقة أو رافضاً لطلب بتعديل حالة قانونية سابقة أو بإنهاء هذه الحالة".

³ - أنظر المواد 65-66-67 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمواد 48-49 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

ثالثا: رخصة البناء صادرة بالإرادة المنفردة للإدارة:

تصدر رخصة البناء بالإرادة المنفردة للإدارة المختصة طبقا للصلاحيات القانونية الممنوحة لها، ولا يكون طلب المعني للرخصة إلا سببا وباعثا على إصدارها.

المطلب الثاني: مجال تطبيق رخصة البناء:

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

الفرع الأول: النطاق الموضوعي لتطبيق رخصة البناء:

المقصود بالنطاق الموضوعي لتطبيق رخصة البناء تحديد مجال تطبيقها من حيث موضوع هذه الرخصة، وبيان الأعمال العمرانية والإنشائية محل الترخيص، أي كونها تتعلق بإنشاء مبنى أو تعديله أو غيرها، وإلا فهي مخالفة لأحكام قانون العمران، والمشرع الجزائي نص على ذلك في أول قانون متعلق برخصة البناء وهو القانون رقم 02/82 المؤرخ في 06 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي، محددا أعمال البناء التي تكون موضوع الترخيص¹، وبما أن هذا القانون قد تم إلغاؤه بموجب القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فهذا الأخير قد حدد أيضا الأعمال أو الأشغال أو النشاطات التي تستلزم الحصول على رخصة بناء في المادة 52 منه بأنه: "تتشرط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتهديم البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج"². وعليه فإن مباشرة أي عمل من هذه الأعمال قبل الحصول على رخصة بناء من الجهة الإدارية المختصة يجعلها أعمالا مخالفة لأحكام القانون مما يستوجب معه إنزال العقوبة المناسبة على المخالفين.

¹ - ورد ذكرها بالمادة الثانية: " - بناء محل أيا كان تخصيصه.

- أشغال تغيير واجهة أو هيكل بناية.

- الزيادات في العلو.

- الأشغال التي تنجر عنها تغيير في التوزيع الخارجي."

² - المادة 52 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم.

ويمكن تفصيل هذه الأعمال كما يلي:

أولاً: تشييد المباني الجديدة

1- إنشاء المباني (L'édifications des nouvelles constructions):

يقصد به الاستحداث والإيجاد أي البدء في إقامة المبنى لأول مرة، فإنشاء المباني يعني استحداثها وإيجادها من العدم والشروع بوضع الأساسات¹ وقد عرف البناء بأنه "مجموعة من المواد أيًا كان نوعها، جبسا أو جيرا أو حديداً أو كل هذا معا أو شيئاً غير هذا، شيدته يد إنسان لتتصل بالأرض اتصال قرار، ويستوي أن يكون البناء معداً لسكن إنسان أو لإيداع أشياء، فالحائط المقام بين حدين بناء، والعمد التذكارية وما إليها من تماثيل مبنية بناء، وكذلك القناطر والخزانات والسدود والجسور وكل ما شيد في باطن الأرض بناء". فنحن نكون أمام مبنى بالمعنى الذي يريده المشرع العمراني يجب أن يكون من مواد متماسكة وأن تتدخل يد الإنسان في إقامته وأن يكون بناء مستقراً ثابتاً بالأرض، ومنه فإن اصطلاح البناء يشير إلى كل مبنى بغض النظر عن الغرض المخصص له وخاصة إذا تعلق الأمر بضرورة الحصول على رخصة البناء، وبالعودة إلى نص المادة 52 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤرخ في 1990/12/01، لا يجوز لأي شخص أو هيئة أو بالأحرى لأي شخص طبيعي أو معنوي بإنشاء مبانٍ إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة، وقد حددت المادة 6 من القانون رقم 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات²، أنه يمنع القيام بتشيد أي بناية مهما كانت طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة بناء مسلمة من السلطة المختصة في الآجال المحددة قانوناً، وقد وسعت المادة 11 منه نطاق إنشاء البناء ليشمل إنجاز بناية أو عدة بنايات على شكل حصص.

2- المواد المستعملة للبناء: يشترط لتمييز البناء المقصود هنا عن غيره من الأشكال والهيكل أن ينشأ من مواد متماسكة مهما كان نوعها طوب أحمر أو حجارة بيضاء أو الإسمنت المسلح أو كل هذه معا، إذ هذه المواد قبل إقامة البناء بها ما هي إلا منقولات ولا تصبح من العقارات إلا إذا شيدت بمواد البناء المتماسكة فاندمجت في الأرض وأصبحت ثابتة مستقرة فلا يمكن تحريكها أو نقلها إلا إذا هدمت.

3- تدخل الإنسان في الإنشاء: يشترط أيضاً أن يكون هذا البناء قد تم تشييده بشكل مادي غير طبيعي أو بصنع صانع أي أن يكون للإنسان يد ودور فعال في تشييده حتى وإن استعان بوسائل

¹ معوض عبد التواب، الوسيط في شرح تشريعات البناء، دار الفكر العربية، الطبعة الثانية، 1995، ص 33.

² القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44، سنة 2008، الذي تم تمديد العمل به إلى غاية سنة 2016.

وأدوات تكنولوجيا حديثة، فالإنسان هو الأيدي العاملة المستخدمة لهذه الآلات، وعلى هذا لا يعد البناء تكوين العوامل الطبيعية لحائط أو جدار متماسك والرمال والكتبان وإن اتصل بالأرض اتصال قرار طالما أنه ليس من صنع الإنسان كالحيطان والجدران التي أدت العوامل الجوية أو الجيولوجية إلى تكوينها.

4- ثبات البناء واستقراره: يشترط في المبنى أن يكون ثابتا ومستقرا ومندمجا في الأرض بحيث لا يمكن عزله أو فصله أو نقله دون هدمه أو إلحاق خسارة به ومنه فلا يعتبر بناء مجرد وضع الطوب ورصه فوق بعضه أو رص الحجارة في هيئة سور أو جدار لعدم اتصاله بالأرض اتصال ثبات وقرار وعدم تماسكه، وإذا توافرت هذه العناصر، كان هو المبنى الذي قصده المشرع لا يتأثر بعد ذلك لا بنوعه، ولا بالغرض منه ولا بكونه كاملا أو ناقصا.

وعليه فإن التشييد يضم البناء لأول مرة أو إعادة بنائه كلية وذلك مهما كان الغرض الذي أنشئ من أجله (إستعمال سكني - إستعمال بقصد استقبال الجمهور) ولا عبرة كذلك لموقع المبنى سواء كان في المناطق الحضرية أو خارجها أو في البلديات التي تشملها أدوات التعمير أو غيرها أو حتى في المناطق المحمية.

ثانيا: الأشغال التي تتعلق بالمباني القائمة:

لقد ألزمت المادة 52 من القانون رقم 29/90، والمادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19، ضرورة الحصول على رخصة بناء وذلك عند القيام بالأشغال الآتية:

1- تمديد المباني الموجودة: Extensions des constructions existantes

عبر المشرع في المادة 52 المذكورة أعلاه بتعبير " تمديد البنايات الموجودة دون تفصيل، أي هل قصد التمديد الأفقي لهذه البنايات أم تمديدها العمودي أم هما معا ؟ ولعل ما يوحي لنا بأن المعنى ينصرف إلى تمديد البنايات أفقيا أي توسيعها هو إشارته إلى عمل آخر وهو تغيير البناء الذي يمس الحيطان ومن ذلك تعليتها، وهذا ما يدعونا إلى اعتبار أن المقصود بالتمديد هو التوسعة دون غيرها، ويقصد بتوسعة المباني زيادة مساحة أو حجم المباني أو الحيز المكاني القائم إلى مساحة أوسع أو أكبر حجم، ومثال ذلك إزالة حائط فاصل بين حرتين صغيرتين لجعلها حجرة واحدة كبيرة أو إزالة حائط فاصل بين شقتين لجعلها شقة واحدة.¹

وللحفاظ على سلامة الأبنية من الانهيار فقد حدد المشرع الجزائري حدا معيناً للتعلية يتلاءم مع القواعد الهندسية لتحمل البناء طوابق أو غرف إضافية، مما يستوجب ضرورة الحصول على رخصة البناء للتعلية.

¹ - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 139 وص 140.

2- تغيير البناء: Modification de construction

قد يقترب في الأذهان معنى التعديل من معنى التوسيع لكنه لا يختلط به، لأن تعديل المبنى ليس من الضروري أن يترتب عليه توسعته، وقد حدد المشرع في المادة 52 المقصود بالتغيير، فهو يشمل فقط الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية للمبنى والتي تقضي إلى ساحات عمومية، فكأنى بالمشرع الجزائي قد اعتبر التمديد هو تغيير للبناء داخلا، وأن التغيير الخارجي قصره على ما يمس الحيطان الضخمة والواجهة¹، وعليه فالمقصود بتغيير البناء في مفهوم المادة 52، هو تعلية المبنى، أو تعديل في الواجهة الخارجية له.

إلا أن المشرع الجزائي قد فصل في ذلك وأزال اللبس في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15/19، في المادة 41 منه وبين معنى التغيير على أنه: " يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء...".²

3- إقامة جدار للتدعيم أو التسييج: La réalisation de mur de Soutènement Et de clôture en dur :

المقصود بتدعيم المباني هو تقوية المباني القائمة وإزالة ما بها من خلل ولذلك استلزم القانون الحصول على ترخيص قبل إجرائها لخطورتها البالغة أو لحاجتها لرقابة إدارية وفنية خاصة من سلطات الضبط، وإذا كان المشرع قد أخضع عملية إقامة جدران بقصد تقوية وتثبيت المبنى لرخصة بناء قبلية، فإنه قد تدخل في مواطن أخرى بقواعد أمرة للمطالبة بترميم وصيانة المنشآت الآيلة للسقوط، غير أن هذه الأخيرة (أعمال الترميم والصيانة) لا تخضع لترخيص إداري مسبق، إن المشرع في المادة 52 من القانون رقم 29/90 حصر عملية تدعيم المباني في شكل إقامة جدار صلب دون شكل آخر وقد يكون هذا الأخير ليس بغرض التدعيم وإنما بهدف تسييج المبنى، وعليه فلا يمكن إقامة جدار إلا بهدف إما تدعيم المبنى أو تسييجه³.

كأن يتم تغيير الغرض الذي من أجله أنشأت البناية كأن يحول من بناية ذات استعمال سكني إلى بناية ذات استعمال صناعي أو تجاري كالفنادق لأنها تخضع لمقاييس خاصة في البناء وآليات

¹ بخلاف المشرع المصري الذي استعمل " إقامة الأعمال " و"توسيع المباني و"تعلية المباني" و "تعديل المباني" مما جعل من الصعوبة التمييز بين هذه الأعمال أحيانا، فيوقع الإدارة في حرج قانوني.

² المرسوم التنفيذي رقم 15/19 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

³ عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها دراسة في التشريع الجزائي مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، الطبعة الأولى، سنة 2005، ص18.

للحد من الحرائق، واستشارة بعض المصالح الأخرى كمصالح الحماية المدنية والسياحة والثقافة كونها تستقبل الجمهور.¹

لهذا لا يجوز لمالك العقار قانونا أن يقوم بهذه الأعمال التي تجري على العقار، بعمل انفرادي تلقائي وشخصي منه أو شاغل العقار القانوني، بل يستوجب انجازها الرجوع إلى الجهة الإدارية المختصة لاستصدار رخصة إدارية بذلك، بجميع شروطها ومقوماتها القانونية والتقنية.

الفرع الثاني: النطاق المكاني لرخصة البناء:

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

أولا: أعمال البناء والبنايات المعنية بالحصول على رخصة البناء:

حدد القانون رقم 02/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الأماكن التي تشترط فيها رخصة البناء بالتفصيل²، وإذا كان هذا التفصيل للمشرع بموجب قانون ألغي، فإنه بالرجوع إلى القوانين السارية المفعول في مجال رخصة البناء لا نجد تحديدا للنطاق المكاني لرخصة البناء إلا بموجب نص المادة 53 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، حيث استثنى فقط البنايات التي تحتل بسرية الدفاع الوطني.³

ثانيا: أعمال البناء والبنايات المعفاة من الحصول على رخصة البناء:

كما سبق الذكر، فإن القانون رقم 29/90 وفي مادته 53 استثنى فقط البنايات التي تحتل بسرية الدفاع الوطني والتي يجب على وزارة الدفاع أن تسهر على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء، كما تنص المادة الأولى في فقرتها الثانية من المرسوم التنفيذي

¹ وبالمثل أيضا فإن المشرع الفرنسي قد جعل من رخصة البناء إلزامية كلما تعلق الأمر بإنشاء بنايات جديدة مهما كان استعمالها حتى وإن لم تقم على أساسات، أو تحويل في أحجام الأبنية القائمة أو تعديل خارجي فيها أو إضافة مستويات ثانوية بها، وذلك بالمادة 01-421 L من قانون العمران، كما حددت المادة 04 من قانون أعمال البناء = المصري، الأعمال العمرانية التي تكون محل طلب رخصة بناء منها إنشاء المباني، وإقامة الأعمال أيا كانت، أعمال توسيع أو تعليية أو تعديل، أو تدعيم أو القيام بإجراء تشطيبات خارجية.

² أنظر المادة 3 من القانون رقم 02/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، مرجع سابق.

³ يرى الأستاذ عزري الزين أن المشرع الجزائري قفز قفزة عملاقة عندما قلص من تلك الاستثناءات وأصبحت إلزامية رخصة البناء في جميع المناطق كلما توافرت في البناء الذي سيقام الشروط التي سلف ذكرها في النطاق الموضوعي لرخصة البناء، نظرا لارتباط البناء حاليا بالكثير من المصالح العامة والخاصة التي تصب كلها في المصلحة العامة العمرانية. للاستزادة راجع "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 144.

رقم 15/19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها¹، بأنه: "ولا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات".

وتدعيما لذلك، نصت المادة 13 من القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها² على أنه: "لا تخضع لأحكام هذا القانون، شروط إنجاز وتهيئة واستغلال البناءات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابها".

المبحث الثاني: الضوابط القانونية لمنح رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها

تتم عملية منح رخصة البناء لذوي الصفة وفق إجراءات قانونية محددة يجب على كل طالب لها إتباعها، لذا سنحاول فيما يلي التعرف على الإجراءات التي يمر بها طالب الرخصة وصولا إلى إصدار القرار المتعلق برخصة البناء.

المطلب الأول: إجراءات منح رخصة البناء:

فرض المشرع رخصة البناء على كل تشييد لبنانية أو تحويل لبنانية دون النظر إلى المستفيد من هذا المبنى (شخصا عاما أو خاصا)، ولم يفرد إجراءات خاصة لكل منهما للحصول على رخصة البناء بل الجميع يخضع لأحكام القانون، وتشترط جميع تشريعات العمران في العالم، إتباع إجراءات معينة من أجل الحصول على رخصة البناء، تتمثل هذه الإجراءات في تقديم طلب من ذوي الصفة إلى الجهة المختصة بمنح الرخصة والتي تقوم بدورها بالتحقيق والدراسة في هذا الطلب وتقرر منح الرخصة أم لا بناء على مدى توافر الشروط التي يتطلبها القانون، وهذا ما أشار إليه -سواء- في نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي 91 / 176 المحدد لكفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك (الملغى)، أو المرسوم التنفيذي رقم 15/19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها في المادة 41 منه.

نصت المادة 52 من قانون التهيئة والتعمير³ على أنه مباشرة أي إنجاز لبنانية جديدة أو ترميم بنانية قديمة أو هدم أو إنجاز تسييج أو تغيير واجهة العمارات الخارجية يخضع إلى ضرورة

¹ - الجريدة الرسمية، العدد 07، سنة 2015.

² - الجريدة الرسمية، العدد 44، سنة 2008.

³ - وهو القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01، مرجع سابق.

الحصول على رخصة بناء صادرة عن الجهات الإدارية المختصة والمحصورة قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي والوزير المكلف بالعمران كل في حدود اختصاصه¹، ولا يستثنى من ضرورة الحصول على رخصة البناء سوى البنايات المحمية بسرية الدفاع الوطني.²

وحدد قانون التهيئة والتعمير وكذا المرسوم التنفيذي رقم 15/19 الشروط الخاصة بطالب الرخصة وكذا بأعمال البناء المعنية بالرخصة وشكل إيداع الطلب وإجراءاته وما يجب أن يحتويه من الوثائق المثبتة للملكية والمخططات المعمارية التي تبين نوع البناية المراد إنجازها وكل التراخيص الإدارية الضرورية في حالة وجوبها قانونا، وذلك حسب نوع البناية والنشاط المزمع إنجازه فيها ومكان تنفيذ المشروع وكذا الجهات الإدارية المختصة بالبت في طلب رخصة البناء وتسليمها.

وسنعرض فيما يلي إجراءات الحصول على رخصة البناء من خلال بيان شروط طلب الرخصة، وكيفية دراسة الملف وإصدار القرار المتعلق بشأنها.

الفرع الأول: شروط طلب الحصول على رخصة البناء:

إن إجراءات منح الرخصة تبدأ بتقديم طلب إلى الجهة المختصة بمنح رخصة البناء، وهو إجراء ضروري لمنح الرخصة، حيث يتعذر الحصول على رخصة دون تقديم الطلب وقد نصت على ذلك قوانين التعمير في الجزائر وفي غيرها، ودراسة طلب الحصول على رخصة البناء تتضمن بيان من له صفة تقديم الطلب ومضمون الطلب، وهو ما سنوضحه في ما يلي:

أولا: الشروط المتعلقة بالطالب (الصفة):

لقد نصت المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير على أن حق البناء مرتبط بحق الملكية، وبالتالي لا يجوز لغير مالك الأرض أن يحصل على هذه الرخصة، كما أضاف المشرع أشخاصا آخرين منحهم الحق في طلبها باعتبارهم يستمدون هذا الحق من المالك الأصلي أو بغرض تدعيم الاستثمارات والأنشطة الاجتماعية³ في المرسوم التنفيذي رقم 176/91 إذ نصت المادة 34 منه على أنه: "ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه

¹ - أنظر المواد رقم 48-49 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المؤرخ في 2015/01/25 والذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، التي تقابلها المواد رقم 40-41-42 من المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى.

² - أنظر المادة 53 من قانون 29/90 المذكور أعلاه.

³ - العربي رابح أمين، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة للقضاء، المدرسة الوطنية للقضاء، الجزائر، الدفعة 14، السنة الأكاديمية 2006/2005.

المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية "، وأبقى على هؤلاء الأشخاص في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15/19 في المادة 42 منه.¹

1. المالك:

سواء كانت ملكيته بالطرق العادية فعليه أن يقدم عقد الملكية، أو كانت ملكيته عن طريق التقادم فيقدم شهادة الحيازة طبقا لما ينص عليه القانون رقم 25/ 90 المؤرخ في 18 نوفمبر المتضمن التوجيه العقاري، وتكريسا للمادة 50 من قانون التهيئة والتعمير وكذا المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 لمبدأ ملكية الأرض من أجل ممارسة حق البناء، وذلك بإرفاق ملف طلب رخصة البناء بنسخة من عقد الملكية المحرر في الشكل الرسمي المشهر طبقا لنص المادة 324 مكرر من القانون المدني.²

ونصت المادة 793 من نفس القانون فيما يتعلق بإجراء الشهر الناقل للملكية على أنه: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتقاعدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون بالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري".

أما بخصوص العقود العرفية التي كانت تحرر من قبل القاضي الشرعي فهي تكتسي نفس الطابع الرسمي الذي يضيف على العقود التي تحرر من قبل الموظف العام أو الضابط العمومي وهو ما كرسته المحكمة العليا في القرار رقم 97140 المؤرخ في 1989/06/03 والذي جاء في حيثياته: "من المستقر عليه فقها وقضاء أن العقود التي يحررها القضاة الشرعيين تكتسب نفس طابع الرسمية الذي تكتسبه العقود المحررة من قبل الأعوان العموميون وتعد عنوانا للحقيقة على صحة ما يفرغ فيها من اتفاقيات وما تنص عليه من تواريخ بحيث لا يمكن إثبات ما هو مغاير أو معاكس لفحواها".³

أما بالنسبة للعقود العرفية الثابتة التاريخ والمحركة قبل 01 يناير 1971 فإنها اكتسبت صيغتها الرسمية بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وذلك دون الحاجة إلى اللجوء إلى الجهات القضائية لغرض إثباتها إذ يكفي اللجوء إلى الموثق لتحرير عقد

¹ - تنص على: "يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه".

² - والتي تنص على أنه: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه. "

³ - قرار المحكمة العليا رقم 97140 في 1989/06/03، المجلة القضائية، العدد 01، سنة 1992، ص 119.

إيداع بشأنها يتم شهره في المحافظة العقارية المختصة وأعفيت من الإشهار المسبق الذي كان مفروضاً بحكم نص المادة 88 من المرسوم رقم 63/76.¹

أما العقود العرفية المبرمة بعد 1971/1/1 فإن رأي المحكمة العليا "أن العقد العرفي لا ينقل الملكية وإنما يكرس التزامات شخصية لا تؤدي إلى أي تعويضات مدنية في حالة عدم التنفيذ " وكذا القرار المبدئي الصادر عن الغرف المجتمعة سنة 1997 والذي وضع حداً للاختلاف ما بين الغرفتين المدنية والعقارية والذي اشترط الرسمية في العقود المنصبة على العقار تحت طائلة البطلان.

أما بالنسبة لعقود الوعد بالبيع فإنها لا تؤخذ بعين الاعتبار كسند يسمح بالحصول على رخصة البناء لأنه يسجل في المحافظة العقارية ولا يشهر "إن عملية الشهر العقاري هي وحدها التي تستطيع نقل الملكية طبقاً لمقتضيات المادة 793 من القانون المدني".²

ومع انتشار ظاهرة البناء الفوضوي غير المرخص كون أصحابه لا يحوزون على عقود ملكية تمكنهم من ذلك جاءت المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 ووسعت من دائرة الأشخاص الذين يمكنهم طلب رخصة البناء، وكما هو الحال بالنسبة للمرسوم التنفيذي رقم 15/19 في المادة 42 منه، التي أبقت عليهم.

كما تجدر الإشارة إلى أن رخصة البناء تسلم للأشخاص المعنوية العامة أو الخاصة إذا ما كانت مالكة لقطع أرضية وترغب في القيام بأعمال التشييد، إلا أن قانون 29/90 أغفل التعرض إلى هذه الصفة في المادة 50 منه بالرغم من أنه أبقاها فيما يخص طلب شهادة التعمير في مادته 51، بينما تطرق لها في المرسوم التنفيذي رقم 15/19 بوجوب تقديم نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصاً معنوياً.³

2. وكيل المالك:

ويمكن أن يوكل المالك شخصاً غيره ليتقدم بطلب رخصة البناء فيصح ذلك بشرط أن يقدم توكيلاً طبقاً لأحكام الأمر رقم 58/75⁴ المتضمن القانون المدني في مادته 574.

¹ - العربي رابح أمين، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مرجع سابق.

² - القرار رقم 68/764 المؤرخ في 1990/10/21، المجلة القضائية، العدد 01، سنة 1992، ص 88. عدد 1 ص.

³ - أنظر المادة 42 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 15/19، مرجع سابق.

⁴ - الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 83، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 أوت 2007.

3. المستأجر لديه المرخص له قانونا:

فيمكن لمستأجر العقار (سواء كان هذا الأخير عبارة عن قطعة أرضية أو بناية) الذي يرغب في أعمال بناء أن يطلب رخصة بناء بشرط أن يرفق طلبه بترخيص من مالك العين المؤجرة، على أن يكون الاستغلال باسم المستأجر ولحسابه.

4. الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية:

في ظل المرسوم التنفيذي 176/91 وفي المادة 34 منه الذي ألغي بالمرسوم التنفيذي رقم 15/19 في المادة 42 منه، فإن الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية يمكنها طلب رخصة بناء كمديريات المصالح الخارجية للوزارات والمؤسسات العامة، ومن أجل ذلك يجب تقديم نسخة من القرار الإداري المتعلق بتخصيص¹ قطعة الأرض أو البناية.

5. الحائز:

أجاز قانون التوجيه العقاري لصاحب شهادة الحيازة الممنوحة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقاً لأحكام المادتين 39 و40 منه أن يحصل على رخصة بناء وهو ما أكدته سابقاً المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 وحالياً المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 بنصها: "يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه: - إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990"، وهو طبقاً للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري يمكنه طلب رخصة بناء إذ أنها تنص على أنه: "يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من القانون المدني يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها بشرط أن تكون هذه الحيازة مستمرة، غير متقطعة، هادئة وعملانية لا تشوبها شبهة، أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة" وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي"، وتم استحداث شهادة الحيازة بقصد تطهير العقار في الأماكن التي لم يشملها المسح.

6. صاحب حق الامتياز: أضافت المادة 51 من القانون رقم 02/97 المؤرخ في 31/12/1997

والمتمضمن قانون المالية لسنة 1998 شخصاً آخر له الحق في طلب رخصة البناء وهو صاحب

¹ - قرار التخصيص هو أحد طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة وتعرفه المادة 42 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 بأنه: يعني الترخيص باستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام، ويتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية تحت تصرف دائرة أو وزارة أو مصلحة عمومية أو مؤسسة تابعة لأحدهما قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها".

حق الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة، الذي لم يتطرق إليها قانون التهيئة والتعمير ولا المرسوم التنفيذي رقم 176/91 ولا المرسوم التنفيذي رقم 15/19، بل نصت عليه المادة 51 من القانون رقم 02/97 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 على أنه: "يمكن التنازل أو المنح بامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني وذلك لهيئات عمومية أو المعترف لمنفعتها العمومية أو إلى الجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي والمؤسسات ذات الطابع الاقتصادي والأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين الخاضعين للقانون الخاص، يعطي المنح باعتبار المذكور في الفقرتين السابقتين للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء طبقا للتشريع الساري المفعول "

7. المرفي العقاري:

تنص المادة 5 من قانون الترقية العقارية رقم 104/11 على أنه: "يخضع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة والبناء إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به وكذا أحكام القانون، ولا يمكن تشييد أي مشروع عقاري يتناقض مع مضمون مخططات التهيئة والعمران والمصادق عليها قانونا"، وعليه من خلال هذه المادة يتضح أن نشاط الترقية العقارية يخضع قانونا للحصول على رخص البناء قبل البدء في المشروع، وبموجب القانون رقم 04/11 تحول النشاط التجاري للمرفي العقاري إلى مهنة مقننة، ويشمل نشاط الترقية إنجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية المرافقة والضرورية لتسيير هذه المجمعات واقتناء وتهيئة الأرضيات من أجل البناء وتجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات.²

8. ناظر الوقف أو متولي الوقف:

على أساس أن الوقف في القانون الجزائري شخص اعتباري حسب المادة 49 من القانون المدني لا بد من أن تتوافر فيه خصائص الشخص الاعتباري حددتها المادة 50 وهي الأهلية وموطن وحق التقاضي والنائب الذي يعبر عن إرادته وهو متولي الوقف، حددت المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك³، المفهوم العام للنظارة على الملك الوقفي والتي ربطتها بمهام معينة وهي

¹ - القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 المتعلق بتحديد القواعد المنظمة بتنظيم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 04، المؤرخة في 2011/03/06.

² - يزيد عربي باي، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، سنة 2010، ص 07.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 90، سنة 1998.

تسيير المباشر للملك الوقفي ورعايته وعمارته... إلخ، وبفضل نظام الوقف كثرت المساجد وحدد المرسوم التنفيذي رقم 81/91 المؤرخ في 23 مارس 1991 المتعلق ببناء المسجد وتنظيمه وتسييره وتحديد وظيفته المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 338/91 المؤرخ في 28/09/1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 437/92 المؤرخ في 30/11/1992 صفة طالب رخصة البناء، إذ أن متولي الوقف هو من له الصفة والمصلحة في طلب رخصة البناء بموجب المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 81/91 المعدل والمتمم، حيث استوجبت الحصول على رخصة البناء من المصالح المختصة بعد دراسة مستوفية لكافة الشروط التقنية، وعليه يكون متولي أو ناظر الوقف له الصفة في طلب رخصة بناء المسجد.

كما نص قانون المالية لسنة 2004 في الأحكام الخاصة بتعديل قانون التسجيل الخاصة برسم الإشهار العقاري¹ على أن شهادة الترقيم العقاري المؤقت ترتب نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة وبالتالي يمكن لصاحبها طلب الحصول على رخصة بناء.² ونخلص في النهاية أن كل التشريعات حاولت أن تبسط من إجراءات الحصول على رخصة البناء، ابتداء من منح صفة طالب الرخصة إلى عدة أشخاص، ولكن بشرط أن تثبت صفة هؤلاء إما بالوكالة أو العقود أو غيرها حتى لا تمنح رخصة بناء لغير مالكي الأراضي لأننا نصطدم بأشكال وصور النزاعات التي كثيرا ما تثار أمام القضاء المدني في حالات إقامة البيانات على أراضي الغير سواء بحسن نية أو بسوء نية.

ثانيا: مضمون الطلب ومكوناته:

قواعد الشكل في إصدار القرارات الإدارية على درجة كبيرة من الأهمية - بوجه عام - حيث تقوم كحاجز لسلطات الإدارة في مجال القرارات الإدارية، لأن المقصود بها حماية المصلحة العامة والمصلحة الخاصة على السواء، وتجنب الإدارة مواطن الزلل والتسرع، وتمنحها فرصة كافية للتروي والتدبر، ودراسة وجهات النظر المختلفة، فتقل بالتالي القرارات الطائشة أو المتسرعة، وبخصوص طلب رخصة البناء، فإنه بالنظر إلى ما يترتب على هذه الرخصة من القيام بأعمال بناء قد تشكل آثارا خطيرة، تلحق الضرر بالآخرين إذا ما قامت على نحو مخالف للقانون، ولمقتضيات الأمن والقواعد الصحية، ولتحديد شخص المسؤول، مالك الأرض أو مهندس المشروع أو مهندس البناء، وذلك عند نشوب أي منازعة بمناسبة الترخيص بالأعمال أو بمناسبة تنفيذها، وهذا الشكل اللازم في كل أعمال البناء، مهما كان نوعها، إنشاء أو تعلية أو تدعيم أو توسيع،

¹ - طبقا للمادة 02/353 منه.

² - ليلي زروقي، المنازعات المتعلقة برخصة البناء، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 14، السنة الأكاديمية 2004/2005، صفحة 3، محاضرات مطبوعة.

ولأجل كل ذلك سنتطرق إلى كفاءات تشكيل ملف الطلب المتعلق برخصة البناء من حيث الوثائق الواجب توافرها في الملف وكذا إجراءات إيداع هذا الطلب والجهات الإدارية المخولة بمنح رخصة البناء والتي يتم إيداع ملف طلب رخصة البناء لديها وذلك تباعاً:

1. الوثائق (الملفات): إن طلب رخصة البناء يحتوي على ثلاثة أنواع من الملفات¹ وهي:

أ. **الملف الإداري:** إضافة إلى الطلب (طلب رخصة البناء) وتقديم نسخة من المستند الذي يبين صفة طالب الرخصة (عقد الملكية أو شهادة الحيازة أو توكيل أو العقد الإداري أو القانون الأساسي) وتوضيح 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 والبيانية التي تبين القوام)²، يحتوي الملف الإداري على:

- مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنىات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر.
 - قرار السلطة المختصة الذي يرخّص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.
 - شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقاً للأحكام المذكورة أعلاه، بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة.
- يمكن صاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص. (يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه، بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام).

ب. الملف المتعلق بالهندسة المعمارية: ويحتوي على:

- 1- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.
- 2- مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 م²، أو على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000 م² وتتعدى 500 م²، وعلى سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000 م²، ويحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية:
 - حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجيهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء.
 - منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
 - نوع طوابق البنىات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.

¹ - أنظر المادة رقم 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

² - أنظر المادة رقم 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19، المرجع نفسه.

- ارتفاع البنايات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية.
 - المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض.
 - بيان شبكات التهوية الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.
- 3 - التصاميم المختلفة المعدة على السلم 50/1 بالنسبة للبنايات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 م² وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبنايات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 م² و 600 م² وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البنايات: للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية، وكذا الواجهات، بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب، عند الاقتضاء.
- ينبغي أن يوضع تخصيص مختلف المحلات على التصاميم. ويجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو الأجزاء التي تم هدمها والأجزاء المبرمجة وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى.
- 4 - مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وآجال إنجاز ذلك.
- 5 - الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء يخصص، عند الاقتضاء.
- ج. الملف التقني:** يحتوي على:
- 1- باستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البيانات الآتية:
- عدد العمال وطاقة استقبال كل محل.
 - طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة.
 - وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب، والتطهير والتهوية.
 - تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة.
 - وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنايات الصناعية.
 - الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق.
 - نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية والزراعة والمحيط، الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعث الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية.

▪ مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري، والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.

2- تتضمن دراسة الهندسة المدنية:

- تقريراً يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية، يوضح:

▪ تحديد ووصف الهيكل الحامل للبنية.

▪ توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل.

- تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.

2. تأشيرة المهندس المعماري والمهندس في الهندسة المعمارية:

الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري ودراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء يجب أن تعد من قبل ذوي الاختصاص والخبرة¹، بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية اللذين يمارسان مهنتيهما حسب الإجراءات القانونية المعمول بها وتؤثر من طرفهما، كل فيما يخصه، طبقاً لأحكام المادة 55 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها. ويجب أن يراعى في المشروع التصاميم والمستندات المكتوبة التي تعرف بموقع البيانات وتكوينها وتنظيمها وجمعها ومظهر واجهاتها وكذا اختيار المواد والألوان مع تشجيع الهندسة المعمارية التي تراعي الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع.

ويمكن أن يطلب من مصالح التعمير المختصة إقليمياً دراسة ملف الهندسة المعمارية لمشاريع البناء قصد الحصول على رأي مسبق قبل إعداد الدراسات التقنية المتعلقة بالهندسة المدنية وأجزاء البناء الثانوية، على أن يتم الملف في أجل لا يتعدى سنة (1) واحدة وإلا اعتبر الرأي المبدئي ملغى.

ثالثاً: إيداع الطلب:

طبقاً لنص المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 فإن طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به يرسل في جميع الحالات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية محل وجود قطعة الأرض المعنية بالبناء وذلك في ثلاث (3) نسخ بالنسبة لمشاريع البنائيات الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثماني (8) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، ويسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول² يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق

¹ هذا الإجراء يهدف المشرع من ورائه تشديد الرقابة والتقليل من الوقوع في الأخطاء.

² يكتسي تسليم الوصل أهمية خاصة من حيث أنه إجراء يبين مطابقة الوثائق المقدمة وصلاحياتها ويثبت كذلك تاريخ الإيداع والذي يكون بمثابة ميعاد لانطلاق الآجال القانونية للبت في الطلب من قبل الإدارة.

الضرورية المنصوص عليها في المواد 42-43-44 من المرسوم المذكور أعلاه والتي لا بد أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه، ويوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل.

نلاحظ أن المشرع الجزائري قد قلص من عدد النسخ من خمس (5) نسخ في ظل المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الملغى، وأصبح ثلاث (3) نسخ فقط بالنسبة للسكن الفردي وثمان (8) نسخ لبقية المشاريع ولاسيما تلك التي تحتاج إلى رأي مختلف المصالح العمومية، في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15/19 الحالي.

الفرع الثاني: إصدار القرار المتعلق برخصة البناء

إذا أودع المعني طلبه المتعلق بطلب الحصول على رخصة البناء حسب المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 فإن السلطة المختصة بمنح الرخصة ملزمة قانونا بفحص محتوى الملف حسب ما تقتضيه القوانين والمراسيم النافذة وإصدار قرارها المتعلق بهذا الطلب، مثلما نصت عليه المادة 2/52¹ من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير للوصول إلى القرار النهائي المتعلق برخصة البناء، ينبغي أولا التطرق لإجراءات الدراسة والتحقيق في ملف الطلب، وثانيا تحديد الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة، وثالثا وأخيرا إصدار القرار، وذلك كما يلي:

أولا: إجراءات التحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء:

1. مضمون التحقيق ودراسة طلب الترخيص بالبناء:

لا بد من أن يشمل التحقيق في ملفات طلبات رخص البناء مدى مطابقة مشاريع البناء مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأراضي (POS) أو بقية التعليمات العمرانية والمنصوص عليها تطبيقا للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة كأدوات للتهيئة والتعمير في الجزائر²، وحتى تتمكن المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء من رصد المعلومات الكافية لما اشتمل عليه التحقيق لكي تفصل باسم السلطة المختصة، ينبغي أن تجمع الموافقات والآراء³ تطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها لدى الأشخاص العموميين أو

¹ - على أنه: "تحضر رخصة البناء وتسلم في الأشكال والشروط والآجال التي يحددها التنظيم".

² - المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19: "...ينبغي أن يراعى التحضير موقع البناية أو البنايات المبرمجة ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتتاسقها مع المكان، مع الأخذ بعين الاعتبار توجيهات التعمير والارتفاعات الإدارية المطبقة على الموقع المعني، وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة. كما يجب أن يراعى التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي، وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي".

³ - أنظر المادة 47 من المرسوم التنفيذي 15/19، المرجع نفسه.

المصالح أو - عند الاقتضاء- لدى الجمعيات المعنية بالمشروع وعليها (هذه الأشخاص العمومية أو المصالح أو الجمعيات الذين تمت استشارتهم) أن تبدي رأيها خلال ثمانية (8) أيام¹ ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي وفي حالة سكوتها بعد فوات ميعاد ثمانية أيام يعتبر كأنهم أصدروا رأياً بالموافقة، بعد تذكير مدته ثمان وأربعون (48) ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي تراعى فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات. والأشخاص العموميون الذين يستشارون بصفة خاصة هم:

- ◀ مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية.
- ◀ مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري، وبصفة عامة، كل بناية تستعمل لاستقبال الجمهور وكذا بالنسبة لتشييد بنايات سكنية هامة التي يمكن أن تكون موضوع تبعات خاصة، لا سيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق.
- ◀ المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية، عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو مواقع مصنفة في إطار التشريع المعمول به.
- ◀ مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية، في إطار أحكام المادة 49 من قانون 29/90.
- ◀ مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.

2. ميعاد التحقيق:

أ- عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي²:

عندما يرسل المعني بطلب رخصة البناء مرفقاً بالملف المطلوب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود قطعة الأرض، تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، حيث يتم تحديد تشكيلته وكيفية سيره بموجب أحكام المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19، ففي هذه الحالة، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في أجل الثمانية (8) أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب، ويجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل خمسة عشر (15) يوماً التي تلي تاريخ إيداع الطلب، ويبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي.

ب- عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران³:

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقاً برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في

¹ - في السابق كانت مدة البت بالرأي من مختلف المصالح المستشارة هي خمسة عشر (15) يوم.

² - أنظر المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19، مرجع سابق.

³ - أنظر المادة 49 من نفس المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه.

سبع(7) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إيداع رأي مطابق، وذلك في أجل الثمانية(8) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب، ويتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية، حيث تحدد تشكيلته وكيفية سيره بموجب أحكام المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19، وترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية، ويجب أن يفصل هذا الأخير الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله في الطلبات في أجل خمسة عشر(15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

وهنا في حالة غياب مخطط شغل الأراضي يجب إخضاع البناء للقواعد العامة للتهيئة والتعمير كما تجدر الإشارة إلى أن القانون رقم 05/04 قد نص على أنه عندما لا ترد الإدارة عن طلب رخصة البناء ضمن الميعاد القانوني لا يعد قبولاً ضمناً كما كان عليه الحال قبل ذلك.

كما أنه يجوز تأجيل البت في طلب منح رخصة البناء لمدة سنة على الأكثر بتوافر شرطين اثنين هما¹:

- أن تكون أداة التهيئة والتعمير قيد الإنجاز.
- أن لا يتجاوز التأجيل سنة واحدة.

ومهما يكن بشأن تلك المواعيد² فإنه يتوقف حساب سريانها عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، وذلك ابتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص، ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات .

ثانيا: الجهة المختصة بمنح قرار رخصة البناء: المبدأ في التشريع الجزائري وفي أغلب التشريعات، أن تسليم رخصة البناء يكون من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، غير أنه يمكن أن يختص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير في حالات حددها القانون، حيث يختلف الاختصاص باختلاف طبيعة البناء وأهميته.

1. اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة البناء:

جعلت المادة 65 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص الأصلي بمنح رخصة البناء، بصفتين، كممثل للبلدية في حالات وكممثل للدولة في

¹ - أنظر المادة 64 من نفس القانون .

² - مواعيد التحقيق هذه لها أهميتها من حيث بداية سريان مواعيد إصدار القرار المتعلق برخصة البناء وما يستتبعها من حق طالب الرخصة في الطعون وفي رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.

المشرع الجزائري اعتمد معيار الجهة المختصة بمنح القرار حيث رأى أنه كلما زادت أهمية مشاريع البناء باعتبارها وطنية أو جهوية أو إستراتيجية أو غيرها، كان الاختصاص للوالي أو الوزير المكلف بالعمران.

حالات أخرى، وفصلت المواد 40 و 41 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 في هذين الصفتين، لكن في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15/19 الذي ألغى المرسوم التنفيذي السابق ذكره قد أصبح تسليم كل رخص البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي وهذا ما بينته المادة 49 منه في فقرتها الأخيرة "يكون تسليم باقي الرخص من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي". ففي كلمة "...باقي الرخص.." دلالة على أن هناك رخص لا يكون تسليمها من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، بل من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران.

وسوف نستعرض هذه الرخص في كل من اختصاصات الوالي والوزير المكلف بالعمران.

2. اختصاص الوالي بتسليم رخصة البناء:

لقد منحت المادة 66 من القانون رقم 29/90 الاختصاص بمنح رخصة البناء إلى الوالي وذلك في حالة:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.
 - منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.
 - اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44.45.46.48.49 من قانون التهيئة والتعمير التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه.
- وفي ظل المرسوم التنفيذي رقم 15/19 يكون من اختصاص الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية:

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

3. اختصاص الوزير المكلف بالعمران بتسليم رخصة البناء:

إذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية، فإن الوزير المكلف بالعمران يكون مختصا بمنح رخصة البناء بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين وذلك طبقا للمادة 67 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل، أما في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15/19 يكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخص البناء الخاصة بالمشاريع الآتية:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية.
- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية.
- الأشغال والبنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز.

¹ - أنظر المادة 49 ف5 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19، مرجع سابق.

■ المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.

من خلال هذا يتضح أن المشرع الجزائري يوزع الاختصاص في منح رخص البناء بين كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي، والوزير المكلف بالعمران، وهو تقسيم يراعي كثافة الأنشطة العمرانية (أعمال البناء) حيث تزداد في الحدود الجغرافية للبلديات، وخاصة مشاريع البناء الخاصة فمن منطق تقريب الإدارة من المواطن (مبادئ اللامركزية الإدارية) أن يمنح الاختصاص الواسع في منح رخص البناء لرئيس المجلس الشعبي البلدي، ويتدرج الاختصاص بعد ذلك للوالي ثم الوزير المكلف بالتعمير، ولعل هذا ينعكس على مستوى منازعات مشروعية القرارات المتعلقة برخصة البناء في احترام طرق وكيفيات الطعن في هذه القرارات.

إذا تحددت لدينا الجهات المختصة بمنح رخصة البناء فما هي إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة البناء ؟

ثالثا: إصدار القرار المتعلق برخصة البناء: إذا كان المشرع ومن ورائه السلطة التنظيمية قد أفصح عن إرادته الصريحة في مواجهة كل ما من شأنه المساس بالمصلحة العامة العمرانية ووضع النصوص الكفيلة بتنظيم النشاط العمراني، فإن مهمتهما قد انتهت لتبدأ مباشرة التنفيذ الموكلة للإدارة بالدرجة الأولى، ذلك أن القانون مكنها من وسائل وامتيازات السلطة العامة وأن الدور الكبير في تنظيم الحركة العمرانية هو للإدارة (خاصة البلدية)، فهي تؤدي دورا قبل وأثناء وبعد عمليات البناء المختلفة.

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق في الملف، فإنه يتعين على الجهة المختصة أن تصدر قرارها بشأن طلب الحصول على الرخصة، فقد يكون بالموافقة إذا توافرت الشروط المطلوبة في الطلب، وقد يكون برفض الطلب بسبب عدم توافر الشروط القانونية في الطلب، وقد يكون بتأجيل البت في الطلب.

1. قرار الموافقة بمنح الرخصة:

إذا كان الطلب مستوفيا للشروط المنصوص عليها قانونا، فإن الجهة الإدارية المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح الرخصة، حيث تنص المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 على ما يلي: " يبلغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية، من طرف:

- مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس م.ش.ب.
- المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي.
- المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران.

- ☞ توضع نسخة مؤشرا عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي.
- ☞ تحفظ نسخة مؤشرا عليها مرفقة بالقرار في أرشيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، وتحفظ السلطة المختصة التي سلمت رخصة البناء بالنسخة الأخيرة المؤشر عليها من القرار.
- ☞ ترخص النسخة من القرار المتضمن رخصة البناء الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل شخص معني بالاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب وذلك إلى غاية انقضاء أجل سنة(1) وشهر(1) واحد.¹

وعليه، فإذا توافرت في طلب رخصة البناء جميع الشروط المقررة قانونا، فإنه لا يمكن رفض طلب رخصة البناء، حيث نصت المادة 62 ف1 من القانون رقم 29/90 بأنه: "لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون". وبالتالي فإن السلطة المختصة بإصدار قرار الترخيص بالبناء مقيدة إذا ما توافرت شروط منحها، ولا تملك حق أو سلطة رفضها وإلا كان قرارها بالرفض غير مشروع حري بالطعن أو برفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة.

2. صدور القرار برفض الطلب:

يمكن أن يكون القرار الذي تتخذه السلطة المختصة هو رفض منح رخصة البناء، وتتحصر صور الرفض في حالتين، الأولى رفض وجوبي بنص القانون، والثانية رفض يصدر بناء على السلطة التقديرية للإدارة.

أ - الحالات التي يجب فيها رفض منح رخصة البناء:

تنص المادة 52 ف1 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 على أنه: "لا يمكن أن يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك." وبمقتضى هذا النص فعلى الإدارة أن تصدر قرارها برفض الرخصة كلما كان مشروع البناء مخالفا لأحكام مخطط شغل الأراضي، وبمفهوم المخالفة يعتبر قرارا إداريا غير مشروع ذلك الذي يصدر بالموافقة على البناء الذي يخالف مقتضيات مخطط شغل الأراضي ويمكن أن يكون محل طعن بالإلغاء، وكذلك الحال إذا كان مشروع البناء سيقام على أراضى مجزأة، وكان هذا المشروع مخالفا لتوجيهات رخصة التجزئة، كما بينته الفقرة الثالثة من نفس المادة على أنه: "لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أراض مجزأة إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة

¹ - أنظر المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19، مرجع سابق.

والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة. أما في حالة تواجد الأرض المجزأة ضمن مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، فإن أحكام مخطط شغل الأراضي هي التي تؤخذ بعين الاعتبار".

ب- الحالات التي يجوز فيها للإدارة رفض منح رخصة البناء:

منح المشرع سلطة تقديرية للإدارة في اتخاذ قرار الرفض في الفقرة الثانية من المادة 152¹ من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 وذلك عندما يكون مشروع البناء واقع في بلدية ليس بها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله، وكان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير أو للتوجيهات المنصوص عليها طبقاً للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وهنا، متى قدرت الإدارة مخالفة مشروع البناء لهذه التوجيهات وأصدرت قرار رفض بمنح الرخصة كان قراراً سليماً، طالما أن أساس هذا التقدير من مقتضيات السلطة التي منحها لها القانون في هذا الصدد.

3. صدور قرار بتأجيل البت في طلب الرخصة:

قد يكون موقف الإدارة المختصة بمنح رخصة البناء ليس بالموافقة ولا بالرفض وإنما ترى تأجيل اتخاذ القرار المناسب للطلب المقدم أمامها وهذا ما نصت عليه المادة 64 من قانون 29/90 "يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد"، وعليه فالقرار الصادر من الإدارة بتأجيل البت في طلب الرخصة، ينبغي أن يكون معللاً، أي أن يكون أساس التأجيل، مثلاً، لكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية على أن لا تتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة.²

رابعاً: تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء: بصدر المرسوم التنفيذي رقم 15/19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، استدرك المشرع الفراغ والغموض الذي كان في المراسيم والقوانين السابقة بخصوص حالة عدم إجابة الإدارة المختصة طلب رخصة البناء لا بالموافقة ولا بالرفض ولا بالتأجيل رغم فوات الآجال القانونية، حيث كان سكوتها يثير مشكلة قانونية، هل يفسر قبولاً ضمنياً بمنح الرخصة أم رفضاً لها؟³ بصدر المرسوم التنفيذي رقم 15/19، حيث أصبح

¹ - تنص على أنه: "يمكن أن يمنع الترخيص بالبناء في البلديات التي لا تمتلك الوثائق المبينة في الفقرة أعلاه، إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير و/أو للتوجيهات المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير".

² - أنظر المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19، مرجع سابق.

³ - طرح هذه المسألة في فرنسا لا يثير أية إشكالية، فإذا كان المبدأ أن سكوت الإدارة بعد مرور مدة الشهرين يعتبر قرار رفض طبقاً للمادة 21 من القانون رقم 321-2000 المؤرخ في 12 أبريل 2000 المتعلق بحقوق المواطنين في

إلزاميا وفي جميع الحالات، سواء قرار الموافقة بمنح رخصة البناء أو رفضها أو تأجيلها، أن يبلغ من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب خلال العشرين (20) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.¹ وتعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء، ويصبح تقديم طلب جديد للرخصة إجباريا.

خامسا: حق الطعن:

عندما لا يقتنع صاحب الطلب بالرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة عدم الرد من طرف السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، له الحق في إيداع طعن لدى الولاية مقابل وصل، وتكون مدة أجل تسليم الرخصة أو رفضها المسبب هي خمسة عشر (15) يوم، في هذه الحالة الأخيرة (الرفض) يمكنه إيداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران التي تأمر مصالحها بالتعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسلّة من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر (15) يوم، ابتداء من تاريخ إيداع الطلب. يمكن لصاحب الطلب أن يلجأ إلى الجهة القضائية المختصة في حالة الرد بالرفض ، ويرفع دعوى قضائية.

المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة برخصة البناء

تثير رخصة البناء منازعات منها ما يختص بها القضاء العادي ومنها ما يختص بها القضاء الإداري.

الفرع الأول: منازعات إختصاص القضاء العادي:

يختص القضاء العادي في المنازعات التي تنشأ بين أشخاص القانون الخاص، دون أن يتعدى ذلك إلى المنازعة في شرعية الرخصة، وهذه المنازعات منها ما يختص بها القضاء الجزائي ومنها ما يختص بها القضاء المدني.

أولا: بالنسبة لاختصاص القضاء الجزائي: إذا لم يحترم صاحب الرخصة قواعد البناء، وأحكام الرخصة وتعدى على الملكية العقارية، يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وغرامة من

=علاقتهم مع الإدارة أكدته المادة 2-421 R. من القانون المتعلق بالقضاء الإداري، غير أن هذه الأخيرة أوردت استثناءات عنها أهمها في مادة رخصة البناء، حيث اعتبرت أنه في حالة تقديم طلب رخصة بناء وفق الشروط القانونية، فإن سكوت الإدارة المختصة عن إجابة طالب الرخصة بعد فوات المواعيد القانونية للرد، لا يفسر رفضا ضمنيا وإنما قرارا ضمنيا بمنح الرخصة.

¹ نصت المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 على: "يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية، في جميع الحالات، خلال العشرين (20) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

2000 إلى 20000 دج طبقا للمادة 386 من قانون العقوبات، وفي حالة البناء دون رخصة فإن المادة 77 من القانون رقم 29/90 تنص على أن كل من يقوم بتنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص يعاقب بغرامة من 3000 دج إلى 300.000 دج وفي حالة العود يمكن الحكم بالحبس إلى غاية ستة (6) أشهر، كما تسمح للإدارة برفع شكوى ضد الباني، ولها الحق في القيام بالهدم دون اللجوء إلى القضاء¹، بعد إثبات المخالفة من طرف شرطة التعمير.

1. **في حالة الاعتداء على الملكية العقارية:** تترتب على رخصة البناء ومباشرة صاحبها أشغال إنجاز المشروع المرخص به منازعات في حالة المساس بملكية الغير، سواء يتعدى الباني على الحدود والقيود المرسومة فيها أو في حالة انجازه للبناء فوق أرض غير تلك المرخص له بها في رخصة البناء، وهنا يكون المعني أمام اعتداء على الملكية العقارية التي تكون خاصة أو عامة، المعاقب عليه بالمادة 386 من قانون العقوبات وبحق للمضروور اللجوء إلى القاضي العقاري طلب الهدم أو إزالة المنشآت مع التعويض، لأن القاضي الجزائي غير مؤهل بإلزام المخالف بالكف عن الاعتداء أو هدم المنشآت وإعادة الأماكن إلى الحالة التي كانت عليها.²

2. **حالة مخالفة قانون التهيئة والتعمير:** ينص قانون التهيئة والتعمير على أنه كل من يخالف أحكامه يكون محل متابعة جزائية بعد إثبات المخالفة بموجب محضر، لأنه قبل تعديل القانون رقم 29/90 بموجب القانون رقم 05/04 كانت كل مخالفة لأحكام رخصة البناء أو رفض مطابقة البناء للرخصة تعالين من طرف إما رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا أو الوالي، أما بعد التعديل وسع الأعوان المؤهلين³ لإثبات المخالفة الذين عددهم المادة 08 من القانون 05/04 التي جاءت بالمادة 76 مكرر، وتثبت المخالفة بموجب محضر موقع يبين فيه طبيعة المخالفة ويسمع بموجبه أقوال المخالف ويكون المحضر صحيحا إلى حين إثبات العكس، أي أن له حجية بسيطة، وتكون حسب الأحوال مخالفات المعاينة إما:

أ- **في حالة البناء دون رخصة⁴:** يحرر العون المؤهل قانونا محضر إثبات المخالفة ويرسله إلى رئيس م ش ب والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة، ويصدر

¹ - أنظر القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير رقم 29/90.

² - منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، 2010، ص 48، 49.

³ - وهم: ضباط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به (قانون الإجراءات الجزائية)، مفتشي التعمير، أعوان البلدية المكلفين بالتعمير، وموظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية، بعد أدائهم اليمين القانونية أمام رئيس المحكمة المختصة.

⁴ - أنظر المادة 12 التي جاءت بالمادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 05/04، مرجع سابق.

القرار بالهدم في أجل ثمانية (8) أيام من تاريخ استلام المحضر، وفي حالة تقاعسه يقوم الوالي بإصدار قرار هدم البناء في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوما، مع عدم إغفال المتابعات الجزائية.¹

ب- في حالة معارضة عدم مطابقة البناء للرخصة: حسب المادة 76 مكرر 5 ترسل نسخة من محضر المعاينة إلى رئيس الجهة القضائية المختصة من أجل المتابعة الجزائية، لكن عمليا ترسل نسخة من المحضر إلى السيد وكيل الجمهورية وليس لرئيس المحكمة، لأنه هو المختص في تحريك ومباشرة الدعوى العمومية ويكون الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب الأحوال أطراف مدنية²، وبناء على طلب الأطراف المدنية يأمر القاضي الجزائي إضافة للعقوبات الجزائية التي تصل من شهر (1) إلى ستة (6) أشهر حبس، إما بإجراء المطابقة أو الهدم، ويحدد أجل كحد أقصى لتنفيذ هذه الأعمال، وفي حالة عدم تنفيذها من المحكوم عليه فإن على رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي القيام تلقائيا بتنفيذ الحكم على نفقة المحكوم عليه.

ثانيا: بالنسبة لاختصاص القضاء المدني:

منازعات رخصة البناء التي يختص بها القاضي المدني هي تلك التي ينازع فيها الأشخاص الذين يحكمهم القانون الخاص، أثناء تنفيذ الرخصة، حول مدى احترام أحكام وبنود رخصة البناء عند الإنجاز كالتعدي على الأملاك المجاورة أو البناء بدون رخصة أصلا بشرط أن تلحق هذه الأشغال ضررا شخصيا ومباشرا للغير طبقا للقانون المدني، وأن ينازع هؤلاء الأشخاص في شرعية الرخصة أو في محتواها.

1. اختصاص قاضي الموضوع: في هذا الإطار تؤسس الدعوى على وجود خرق لقواعد العمران، ومخالفة بنود الرخصة من قبل المرخص له بالبناء مع إلحاق ضرر شخصي ومباشر بالغير في مفهوم القانون المدني، بدون مناقشة مسألة شرعية الرخصة أو في محتواها (كإقامة بناية أو طابق يحجب النور أو الهواء على الجار، أو فتح مطل أو نافذة مواجهة لملكية الغير على مسافة لا تقل عن مترين، أو عدم الالتزام بقيود الارتفاع) طبقا للمواد 124 و 709 وما يليها من القانون المدني الجزائري، وكذلك مخالفة القواعد العامة للتهيئة والتعمير المعمول بها، فإذا ثبت مخالفتها فإنه يمكن المطالبة بإصلاح الضرر الناتج عن المساس بالحقوق الخاصة أمام القاضي المدني، وعلى أساس المادة 124 من القانون المدني، ليحكم بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه، أو الحكم بالتعويض عن الضرر الذي لحق بالغير إذا ما طلب منه المتضرر ذلك.

¹ - قبل التعديل الذي جاء به القانون رقم 05/04 كان لا يمكن للوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي اتخاذ أي إجراء إلا بعد تثبيت هذه المحاضر أمام القضاء.

² - منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، مرجع سابق، ص 50.

2. اختصاص قاضي الاستعجال: يمكن رفع دعوى من قبل المتضرر من تنفيذ رخصة البناء لطلب وقف الأشغال أمام قاضي الاستعجال إلى حين الفصل في الموضوع طبقا لقواعد قضاء الاستعجال، وهذا بتوافر عناصر الاستعجال، وفي الخطر المحقق والضرورة الملحة والأمور التي لا تحمل مرور الوقت لما قد يترتب عنها من أضرار.

الفرع الثاني: منازعات إختصاص القضاء الإداري

إنّ جهات القضاء الإداري تكون مختصة في جميع المنازعات التي تثيرها رخصة البناء باعتبارها قرار إداري صادر من جهة إدارية مختصة، عندما يكون مشوبا بعيب تجاوز السلطة في مواجهة الأفراد، وكذا مبدأ المشروعية وخضوع الإدارة للقانون وهذا من أجل إلغائه، أو الحصول على تعويض مناسب كما في حالة رفض الإدارة تسليم رخصة البناء إمّا صراحة أو ضمّنيا أو صدور قرار إداري يرخص بالبناء، ثم تلجأ الإدارة إمّا لسحبه أو توقيف الأشغال بدون تعليل مبرر. أولاً: دعوى الإلغاء:

يمكن تأسيس دعوى الإلغاء على أساس الأوجه والعيوب التقليدية التالية:

1. عيب عدم الاختصاص: في حالة اعتداء سلطة إدارية على صلاحيات سلطة إدارية أخرى.
2. عيب الشكل والإجراءات: بحيث يؤدي عدم احترام القواعد التي تتعلق بشكلية رخصة البناء التي تخص الإجراءات التي يمر بها إلى رفض منح الرخصة لعيب الشكل والإجراءات، قد يكمن عيب الشكل في إهمال السلطة الإدارية لإجراء جوهري مثل حالة عدم تسبيب قرار رفض منح رخصة البناء عند إصداره.¹

وعيب الإجراءات قد يحدث عند عدم احترام الإدارة الإجراءات السابقة على عملية اتخاذ قرار رخصة البناء مثل حالة مخالفة إجراءات التحقيق في طلب رخصة البناء من قبل مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير قبل إصدارها.

3. عيب مخالفة القانون: وذلك في حالة تجاهل الإدارة قاعدة قانونية، ومثال ذلك رفض الإدارة الترخيص بالبناء بحجة أن المشروع لم يوضع من قبل مهندس معماري معتمد رغم أن مشروع البناء يوجد في إقليم بلديات مصنفة مخالفة بذلك للمادة 55 من القانون رقم 29/90 أو أن تخالف الإدارة حقوقا فردية مكتسبة مثال ذلك أن تسحب الإدارة رخصة البناء بعد أن تولد حقوقا شخصية مكتسبة.

4. عيب الانحراف في استعمال السلطة: بحيث إذا كانت الجهة الإدارية المختصة تستهدف غرضا يختلف عن الغرض الحقيقي الذي من أجله أصدرت القرار كما في حالة رفض رئيس المجلس

¹ - أنظر المادة 62 من القانون رقم 29/90.

الشعبي البلدي الترخيص بالبناء كون أن صاحب الطلب كانت بينهما خصومة شخصية أو لا ينتميان إلى نفس التيار السياسي.

5. عيب انعدام السبب: مثال ذلك حالة رفض منح الرخصة على أساس أن مشروع البناء يقع في أماكن محمية ذات طابع تاريخي أو أثري ثم يثبت انعدام وجود هذه الأسباب القانونية¹.
ثانياً: دعوى التعويض:

تعتبر دعوى التعويض من الدعاوى الشخصية وعلى المدعي إثبات خطأ ينسب للإدارة وأنه مس بحق ذاتي له يحميه القانون، وكذا العلاقة السببية، وعليه يمكن تصور المسؤولية الإدارية في الحالات الآتية:

1. رفض الجهة الإدارية المختصة منح رخصة البناء أو تأجيل منحها لأسباب غير شرعية بالرغم من صدور قرار إداري من القضاء الإداري رفض تسليم رخصة البناء مخالفة بذلك حكم حائز على قوة الشيء المقضي به.
2. إصدارها لقرار قبول تسليم رخصة البناء ثم لجوءها إما إلى سحب القرار بعد انقضاء الميعاد القانوني أو توقيف الأشغال دون مبرر شرعي.
3. حالة التعدي من قبل الإدارة مثل لجوءها إلى الهدم مباشرة دون اللجوء إلى القضاء أو الهدم الغير مبرر، ففي هذه الحالة يحق لطالب الرخصة اللجوء إلى القضاء الإداري ومطالبته بالتعويض².

¹ - أنظر المادة 69 من نفس القانون.

² - وفي حالة ثبوت العكس وأن الإدارة أثبتت المخالفة من قبل شرطة التعمير، بإمكانها اللجوء إلى هدم المبنى من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال أجل ثمانية 08 أيام من استلامه المحضر، وإذا لم يتم ذلك، فيعود بعده الاختصاص للوالي خلال ثلاثون 30 يوماً، وإذا لم يصدره خلال الأجل يلجأ إلى القاضي الإداري لإصدار قرار بالهدم.

الفصل الثاني

لور رخصة البناء في تنظيم الهيئة العمرانية

بعد أن خصصنا الفصل الأول لدراسة رخصة البناء، حيث درسنا النظام القانوني لرخصة البناء وركزنا فيه على الجانب الفني والتقني، فتطرقنا لمفهوم هذه الرخصة من حيث التطور التاريخي لنصوص أحكامها في التشريع الجزائري، والتعريف بها وبيان طبيعتها القانونية والشروط الموضوعية والمكانية المتعلقة بالبنائات المعنية أو المعفية بالحصول على الترخيص بالمبحث الأول، وفي المبحث الثاني إلى الضوابط القانونية لمنح رخصة البناء، وبيننا إجراءاتها والشروط الشخصية لطالب الرخصة ومضمون الطلب ومكوناته من وثائق ومستندات تدعم طلب الترخيص بالبناء وسلطة الإدارة في إصدار القرار المتعلق برخصة البناء، بدءا بالتحقيق ودراسة الطلب إلى تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء، وفي الأخير تناولنا المنازعات التي تثيرها الرخصة واختصاص كل من القضاء العادي والقضاء الإداري المتعلق بها.

سنخصص الفصل الثاني من الدراسة لإبراز دور رخصة البناء في تنظيم سياسة التهيئة العمرانية باعتبارها أحد صور قرارات الإدارة التي تستخدمها كوسيلة رقابية في مواجهة ممارسة الأفراد لحق الملكية العقارية، لتوجيهها وتنظيم ممارستها لتحقيق أهداف وغايات التشريع والتنظيم في الحفاظ على النظام العام والنظام العمراني الجمالي، من خلال التطرق أولا إلى مفهوم التهيئة العمرانية، بتعريفها وتبيان أهدافها والمراحل التي مرت بها في الجزائر وخصائصها، وأدوات تنظيمها في المبحث الأول، ثم دراسة ما مدى دور وفعالية رخصة البناء كآلية مراقبة قبلية في تنظيم التعمير في ظل قواعد التهيئة في المبحث الثاني.

المبحث الأول: التهيئة العمرانية، مفهومها، تنظيمها وضماناتها

لقد ظهر مفهوم التهيئة العمرانية مع بداية الثلاثينيات في الاتحاد السوفيتي، ثم تطور بعد ذلك في الدول الرأسمالية مثل بريطانيا وفرنسا وباقي دول غرب أوروبا، أين استعمل كوسيلة في مجال تنظيم أوساطها الطبيعية العمرانية والريفية والأهداف السياسية والاقتصادية والاجتماعية التي دعت إلى تبني هذه الدول للتهيئة العمرانية وتطبيقها في إعادة بناء أوساطها بعد الحرب العالمية الثانية، وكل العلوم الاجتماعية الأخرى فإن تعريف التهيئة العمرانية يختلف من بلد إلى آخر، وهذا حسب النظام السياسي المطبق ومستوى التقدم الاقتصادي والاجتماعي الذي يعرفه، وكون هذه الأخيرة من بين العلوم الاجتماعية جعلها تهتم بدراسة الظواهر الاقتصادية والتقنية والاجتماعية والبشرية والجغرافية وكذا التاريخية التي تدخل في تطوير وتكوين مساحة جغرافية معينة.

المطلب الأول: مفهوم التهيئة العمرانية وأهم مراحل سياستها في الجزائر

الفرع الأول: تعريف التهيئة العمرانية وأهدافها:

أولا: تعريف التهيئة العمرانية:

تم تعريف التهيئة العمرانية على أنها: "نوع من أساليب وتقنيات التدخل المباشر سواء بواسطة الأفكار أو القرارات أو بواسطة الدراسات ووسائل التنفيذ والإنجاز لتنظيم وتحسين ظروف المعيشة في المستوطنات البشرية سواء أكان ذلك على المستوى المحلي، الإقليمي أو الوطني، وتعتبر كأسلوب جديد لتطوير وتنمية الشبكة العمرانية بصفة عامة والاستيطان البشري الحضري بصفة خاصة، كتكملة للمخططات العامة للمدن التي تكتفي برسم حدودها ومحاور توسعها واستخدام المجال فيها خلال فترة زمنية معينة، بالإضافة إلى الطابع الإداري للمخططات العمرانية الذي ينتهي بالحدود الإدارية للمخطط، دون النظرة الشاملة والوسطية للمجال الذي يقع فيه النسيج العمراني ويتفاعل معه".¹

وعرفت أيضا على أنها: "مجموعة القواعد التي تنظم النشاط العمراني ككل من حيث تهيئة الفضاء واستعمال الأراضي وتنظيم عمليات البناء"، فالتعمير هو: "مجموعة الأفكار والدراسات التخطيطية الهادفة لاستعمال الأرض للبناء بصورة عقلانية دون المساس بالمجال الأثري أو الثقافي".²

وتعرف بمفهومها المعاصر بأنها: "هي الإرادة العمومية لتنظيم المظاهر الجغرافية والبشرية والاقتصادية في الوسط لتحقيق التوازن بين الأماكن والتنظيم الشمولي الموجه لإسعاد السكان، وتوفير الشغل والإيواء والخدمات العمومية لهم من خلال إنجاز الهياكل المطلوبة واستغلال الثروات الطبيعية المتوفرة والمحافظة على التراث التاريخي في بيئة إيكولوجية نظيفة".³

بصفة خاصة فإن موضوع التهيئة العمرانية هو:

- خلق مساحات اقتصادية وشبه اقتصادية متناسقة.
- تخطيط التقدم الاقتصادي والاجتماعي وهذا بقدر الإمكان.

¹ - التجاني البشير، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دون طبعة، سنة 2000، ص84.

² - عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، السنة 2014/2015، ص28.

³ - التجاني البشير، تهيئة التراب الوطني في أبعاده القطرية، دار الغرب للنشر والتوزيع، الجزائر، دون طبعة، سنة 2004، ص37.

- تنظيم عملية إخراج المساحات من أزمته.
- تصحيح الأخطاء الاقتصادية وأخطاء المخططات.

أما المشرع الجزائري أشار إلى مصطلح التهيئة العمرانية والتعمير في كل من القانون رقم 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية¹ في مادته الثانية على أنه: "تشكل التهيئة العمرانية الإطار الاستدلالي للحفاظ على المجال الجغرافي وحمايته واستعماله وتقيم علاقة بين نشاطات القطاعات المختلفة للاقتصاد الوطني"، والقانون رقم 29/90² المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 في مادته الأولى بتحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير والتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازاة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية، التي تعتبر الوسيلة المثلى التي تضمن للدولة التوزيع العقلاني للقوى الإنتاجية والموارد الطبيعية على مستوى الإقليم، وهذا يأخذ بعين الاعتبار احتياجات السكان وتوزيعهم، وفي هذا الإطار فهي تعمل على توفير كل الوسائل العلمية الضرورية لتنمية المجال الاقتصادي والاجتماعي.

ثانيا: أهداف التهيئة العمرانية:

- ✓ هي وسيلة للازدهار الاقتصادي على المدى البعيد.
- ✓ القضاء على التناقضات الاجتماعية في مختلف المناطق.
- ✓ القضاء على الفقر والتخلف.
- ✓ الحد من الهجرة الريفية نحو المدن وخلق التناسق بين مختلف جهات الوطن.
- ✓ محاولة إيجاد حلول للاستثمار في المناطق النائية.
- ✓ محاولة تحسين الفضاء السوسيوفيزيائي الحضري.
- ✓ محاولة إشراك جميع مختصي المدينة في مشاريعها.
- ✓ نشر وتوزيع النشاطات الاقتصادية بطريقة عقلانية
- ✓ تنمية الدخل القومي والإنتاج الداخلي.
- ✓ حماية المحيط والبيئة.
- ✓ تلبية رغبات الشعب.

¹ القانون رقم 03/87 المؤرخ في 27 يناير 1987 يتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية، العدد 05، سنة 1987.

² القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

الفرع الثاني: مراحل تطور سياسة التهيئة العمرانية في الجزائر وخصائصها

عند تحليل إستراتيجية وسياسة التهيئة العمرانية في الجزائر يدفعنا لا محالة إلى استعراض تلك المراحل التي مرتّ عليها، فقبل عهدة الاحتلال الفرنسي كان التنظيم المجالي مبنياً على التضامن الاجتماعي والتكامل المجالي¹، فتميزت المدن الجزائرية بنوع من الاكتفاء الذاتي واللامركزية في علاقاتها بأقاليمها في المجالات الاقتصادية والتجارية...، ليمحي المستعمر هذا المنطق ويكيّف عمراننا حسب ما تقتضيه ظروف الاحتلال، وعمل على استصدار سلسلة من القوانين ترمي إلى بلورة توجهاته وأهدافه في مجال التعمير والإسكان بالجزائر، ووجه أغراضه المسطرة في مجال الاستيطان الأوروبي من جهة، وتوجيه الشبكة العمرانية وهياكلها الأساسية لخدمة الاقتصاد الفرنسي من جهة أخرى، بالإضافة إلى الأهداف العسكرية والجيوستراتيجية للمهيمنة على التراب الوطني بصفة مستمرة ودائمة، بوضع مخططات عمرانية لمختلف المدن الجزائرية سواء منها الساحلية أو الداخلية من أجل توسيع نسيجها العمراني حسب مقاييس غربية محضّة إلى جانب المدن الجزائرية التقليدية التي كانت تأوي الأهالي، وذلك بإنشاء أحياء جديدة لإقامة الأوربيين وتجهيزها بالمرافق الإدارية والهيكل الأساسية، لنصل سنة 1962 إلى عمران ريفي مدمر، ونرث غداة الاستقلال قاعدة إقليمية مختلّة نجد فيها السهول الساحلية ومناطق الاستغلال المكثّف للسكان الأوربيين تتمركز فيها معظم الهياكل الأساسية هذا من جهة، ومن جهة أخرى نجد باقي البلاد موزّع بين مناطق ذات استغلال فلاحي تقليدي، والجهات المصدّرة لليد العاملة الفلاحية الجزائرية المهمّشة والضعيفة، هذه الوضعية المزرية ألزمت على السلطات العمومية والهيئات المختصة وضع

¹ - رافق حركة التمدن الواسعة التي شهدتها الدولة العثمانية تشريع عمراني يتناسب والمتطلبات التفصيلية لإنشاء المدن وإدارتها الحضرية، حيث خلف العثمانيون ورائهم من الإرث المرتبط بالتشريعات العمرانية مايوازي في أهميته المآثر المادية والشواهد المعمارية (قصة العاصمة، قصة تلمسان، قصة قسنطينة...) التي مازالت شاهدة على ذلك في شتى البقاع الإسلامية التي حكمها العثمانيون.

ويوجد مئات الوثائق والمخطوطات التي يعود أغلبها إلى الأوامر السلطانية العثمانية ماكان يحمل العناوين

التالية:

- مميزات المباني (المتعلقة بتحديد الارتفاعات المسموحة للأبنية، والارتدادات والبروزات والأجنحة والمضلات. أسلوب البناء، ومواد البناء والمعايير المستعملة. إجراءات أعمال البناء والمتابعة. تبليط الشوارع والأماكن العامة والأرصفة وتنظيفها).
- بيع قطع الأراضي لغير المسلمين. تصنيف الأحياء (مسلمين وغير مسلمين).
- مسائل المياه: توريد مياه الشرب ومسائل تصريف المياه المستعملة.
- مسائل الأمن: أمن الأحياء السكنية، تخصيص أماكن للعزاب، منع الهجرة.....

سياسة تقضي إلى التحكم في المجال وشغله بطريقة عقلانية، بحكم أن الاختيارات الكبرى للبلاد لم تظل على وتيرة ثابتة، وإنما لحقتها تغيرات متتالية.

لذا سنستعرض أهم مراحل وتوجهات هذه السياسة والأدوات المستعملة فيها، مع إبراز خصائصها.

أولاً: مرحلة 1962-1980

عملاً بالقانون رقم 157/62 المؤرخ في 13/12/1962، استمرت الجزائر بعد الاستقلال في العمل بالأدوات التنظيمية الاستعمارية التي تضمنها قانون العمران الجديد، الذي بدأ تطبيقه في الجزائر ابتداء من 1960، والذي نص على أداتين قانونيتين هما:

- **مخطط العمران العام (PUG) (Plan d'Urbanisme Général):** الذي يحتوي على التوجيهات العامة وخطة التنمية.

- **المخطط الأساسي للعمران (PUP) (Plan d'Urbanisme Principal):** الذي يرمي إلى تأطير التنمية العمرانية للبلديات التي يقل عدد سكانها عن الألف نسمة، التي لم تخضع إلى مخطط العمران العام.

خلال هذه المرحلة الانتقالية، أقرت السلطات العمومية هاتين الأداتين لجعلها تتماشى مع خيارات الجزائر تدريجياً ومع مبدأ التوازن الجهوي¹ الذي يعتبر عنصراً من المبادئ العامة للتنمية الوطنية حيث كان مرفقاً بعنصر التأميم وتكوين القطاع العام، وبظهور المخططين الرباعيين (1973/1970) و (1977/1974) تأكد حقيقة وبصورة أوضح الاهتمام بإعادة التوازن الجهوي، وزيادة على مواصلة تنفيذ المشاريع الصناعية الكبرى والبرامج الخاصة خصّصت عمليات أخرى على المستوى المحلي، كالمخططات الولائية والمخططات البلدية للتنمية ومخططات التجديد العمراني وغيرها.

وإيضاحاً لأهم الأعمال المنجزة في تلك الفترة نذكر:

- البرامج الخاصة ابتداء من 1966 وهي برامج تتعلّق بعشر مناطق تتميّز بضعف الهياكل القاعدية، ونسبة بطالة عالية، مع تزايد درجة النزوح نحو المدن الكبرى.
- الثورة الزراعية وبرامج الـ1000 تجمع سكني (villages) سنة 1970.

¹ التوازن الجهوي: هو مبدأ ثابت في السياسة التنموية الجزائرية، يهدف إلى تحقيق العدالة الاجتماعية بين كافة أفراد الشعب، وذلك عن طريق توزيع الدخل الوطني وتوفير فرص الترقية بكيفية متساوية للجميع، والقضاء على الفوارق الجهوية الصارخة بين مختلف جهات الوطن، وبالأخص بين مناطق الشمال والهضاب العليا والجنوب؛ وبين السهول والمناطق الجهوية.

- المخطط البلدي للتنمية PCD يهدف إلى تنظيم وتخطيط تغيير المدن بالربط مع التعمير والتصنيع.
- صدور الأمر رقم 29/73 المؤرخ في 1973/07/05 الذي ألغى القانون رقم 157/62.
- صدور الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات¹، ليعد بذلك وسيلة تشريعية تسمح بالتحكم في العقار بهدف الاستعمال الرشيد للمجال وتنظيم عملية التعمير².
- وقد نص هذا الأمر على أداتين أساسيتين:
- **المخطط العمراني التوجيهي (Plan d'Urbanisme Directeur) (PUD):** يهدف إلى تهيئة المجال العمراني، ويحدد الخطوط العريضة والعناصر المهيكلية للتطور المراد دراسته داخل المدينة.
- **المخطط العمراني المؤقت (Plan d'Urbanisme Provisoire) (PUP):** إذا صادفت مشاكل في تطبيق المخطط العمراني التوجيهي تسمح للبلديات بإعداد مخطط تعميري مؤقت، من حيث الأبعاد التي ترمي إليها التهيئة.
- صدور الأمر رقم 67/75 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي من أجل البناء.
- مخطط العصرية العمرانية PMU الذي بدأ تطبيقه في السداسي الثاني من سنة 1976.
- وقد أعطت هذه الأعمال نتائج إيجابية مثل التقليل من الفوارق في ميدان الشغل وبالتالي في المداخل وفي ميدان التربية وتنمية الهياكل الأساسية والتجهيزات والكهرباء وتطوير المدن الصغرى والمتوسطة.

ثانيا: مرحلة 1980 - 1990 (الاستعمال الجديد للتهيئة العمرانية):

المرحلة السابقة تميزت بخاصية أساسية تتمثل في نقص الهيئات المنصب اختصاصها في مجال شغل الإقليم وتهيئته، والتي من شأنها الوقوف أمام النزوح الريفي والبطالة المنتشرة في مختلف المنشآت العمرانية، فظهرت ابتداء من سنة 1980 التهيئة العمرانية أكثر تأكيداً وجلاء عن طريق سلسلة من الإجراءات، فظهرت ضمن صلاحيات دائرة وزارية وذلك بإحداث وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية، كما تأسست سنة 1981 الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية (ANAT) التي كلفت على الخصوص بإعداد المخطط الوطني للتهيئة العمرانية (SNAT)، من جهة أخرى صدر قانونان في نفس السنة يتضمنان تعديلات وتتميم لقانوني الولاية والبلدية ينصان على صلاحيات

¹ - الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية، العدد 21، سنة 1974.

² - حاج جاب الله أمال، الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر، دار بلقيس للنشر، دار البيضاء، الجزائر، طبعة 2014، ص 120.

الجماعات المحلية ويزودّها بأدوات خاصّة كالمخطّط الولائي للتهيئة ونظيره البلدي، وصدر سنة 1982 القانون رقم 02/82 المؤرخ في 02/02/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، يليه الأمر رقم 01/85 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها، وتزوّدت التهيئة العمرانية أيضا سنة 1987 بالقانون المتعلّق بالتهيئة العمرانية¹ الذي يوضّح أدواتها على المستويين الوطني والجهوي، ويحدّد اتساقها وتناسقها، وهي كل من المخطّط الوطني للتهيئة العمرانية² (SNAT)، والمخطّط الجهوي للتهيئة العمرانية³ (SRAT)، ومخططات التهيئة المحلية على نوعيها: مخطّط تهيئة الولاية (PAW) الذي تقوم كل ولاية بإعداد مخطط تهيئتها، حسب توجيهات ومبادئ كل من المخططين الوطني والجهوي، ومخطّط تهيئة البلدية (PAC) باعتبار البلديات جماعات قاعدية، فهي المجالات التي ينبغي أن تقضي إليها وتتجسد فيها السياسات التي تحملها التهيئة العمرانية بمختلف أشكالها، والتي من بينها نوعية إطار الحياة، والعدالة الاجتماعية، وانخراط المواطنين باعتبارهم الصانعين للتنمية والمستفيدين منها، وعليه كان مخطط تهيئة البلدية الخلية الأساسية لتطبيق السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي المحدّان بموجب القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير

ثالثا: مرحلة 1990 إلى يومنا هذا (اقتصاد السوق):

برزت إرادة قوية لإجراء قطيعة مع آليات التسيير السابقة في ظلّ الإصلاحات العامّة التي شرع فيها تطبيقا لدستور 1989 الذي كرس مبدأ الملكية الخاصة، فعرفت القواعد المطبقة في مجال التهيئة والتعمير تحولا كبيرا وعميقا تجسّد بصدور قانوني الولاية والبلدية 08/90 و 09/90 المؤرخين في 07/04/1990 اللذان حدّدا الصلاحيات ومجال تدخلهما في هذا المجال كهيئات إدارية

¹ القانون رقم 03/87 المؤرخ في 27 يناير 1987 يتعلق بالتهيئة العمرانية، مرجع سابق.

² عرفته المادة 29 من القانون رقم 03/87 على أنه: "المنظور الشامل والمنسجم الطويل الأمد لشغل المجال الوطني"، فهو يعتبر المادة الأساسية والخام المشكلة لهذا القانون، حيث يجسّد الاختيارات المحددة بخصوص تهيئة المجال الوطني وتنظيمه على المدى الطويل، فطُرحت من خلاله ملفات متعلّقة بالديموغرافية، الموارد الطبيعية، النشاطات الإنتاجية، المنشآت القاعدية والبيئة، ويشكّل الإطار الاستدلالي لتوزيع الأعمال التنموية وتوزيع أماكنها، فهو إذن بمثابة أداة إستراتيجية لتطبيق مبادئ التهيئة العمرانية، وبهذا فهو يدمج بصفة إلزامية الأهداف المحددة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية.

³ هو من وسائل الدعم وأداة التطبيق المباشرة لتجسيد توجيهات المخطّط الوطني، حيث يتولّى في حدود مجاله شرح وتوضيح التوجيهات والمبادئ المقررة في المخطّط الوطني، ويحدّد بنفس الإجراءات التي يحدّد بها، ويتكفّل بالتنمية الجهوية عاملا على تبسيط وتكييف أعمال التهيئة العمرانية الواردة ضمن الخطة الوطنية قصد القضاء التدريجي على الفوارق الجهوية، وتشجيع التنمية والتكامل ما بين الجهات.

لضمان الرقابة، ثم صدور القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، الذي صنف الأراضي من حيث طبيعتها ووضع الأحكام التي تنظم الإطار العام للتحكم في العقار الحضري، ثم يليه القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية المطبقة له (ألغى القانون رقم 02/82 والأمر 01/85 بموجب المادة 80 منه)، والذي يعدّ بداية لمرحلة جديدة فعلية وحاسمة لتطبيق توجه جديد يضبط قواعد النشاط العمراني بوضع قواعد وآليات للرقابة، ولا سيما تلك المتعلقة بالرقابة وتقنين أدوات التهيئة والتعمير، ليصدر المرسوم التنفيذي رقم 175/91 حيث حدد القواعد الفنية العامة للأراضي العمرانية والمقاييس الواجب اعتمادها في البناءات كحد أدنى من الضوابط، أو في حالة غياب أدوات التعمير والتي على أساسها تمنح رخصة البناء أو يرفض منحها أو تمنح ضمن أحكام وشروط خاصة، وبعدها المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك الملغى¹، وبعدها ركزت المراسيم على مخططات التعمير فنص المشرع الجزائري على المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم²، والرسوم التنفيذية رقم 178/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادق عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل والمتمم³، ويعد هذين المرسومين أهم التشريعات التي تحدد إستراتيجية الدولة الجزائرية في تحديد وإنتاج الأراضي القابلة للتعمير، ثم صدر المرسوم التشريعي رقم 07/94 في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري⁴، وهذا المرسوم في مادته 54 ألغى المواد 76 من القانون 29/90 المتعلقة بمنع الشروع في أشغال البناء دون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء، والمادة 78 من نفس القانون التي تناولت صلاحية الجهات القضائية المختصة، إما مطابقة المواقع

¹ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15/19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

² الجريدة الرسمية، العدد 26 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05 في 10/09/2005، الجريدة الرسمية، العدد 62. والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 148/12 في 28/03/2012، الجريدة الرسمية، العدد 19.

³ الجريدة الرسمية، العدد 26، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 318/05 في 10/09/2005، ج.ر، العدد 62، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 166/12 في 04/04/2012، الجريدة الرسمية، العدد 21.

⁴ المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 06/04 في 14/08/2004، الذي يتضمن إلغاء المواد 50.51.52.53.54 من المرسوم التشريعي رقم 07/94، الجريدة الرسمية، العدد 51، سنة 2004.

والمنشآت مع رخصة البناء أو بهدم المنشآت وإعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ماكانت عليه من قبل، وصدر المرسوم التنفيذي رقم 318/95 في 14/10/1995 المحدد لشروط تعيين الأعوان المؤهلين لتقصي المخالفات المتعلقة بقانون التهيئة والتعمير¹ الذي ألغي بموجب المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 في 30/01/2006²، وذلك لبسط الرقابة البعدية على البناءات المخالفة لأحكام التهيئة والتعمير في إطار القضاء على البناءات غير القانونية.

غير أن الأزمة الأمنية الحادة والأوضاع التي عاشتها البلاد أفرزت تعقيدات كبيرة حالت دون الاستمرار في تطبيق السياسة العمرانية الجديدة، مما جعل بعض القوانين الهامة لاسيما المتعلقة بالرقابة البعدية وكذا ضبط قواعد البناء في المناطق المحمية تتأخر عن الصدور مما نتج عنه فراغ تشريعي كبير حتى عام 1998 وهي كمايلي:

- القانون رقم 04/98 المؤرخ في 05/06/1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي.
- القانون رقم 01/99 المؤرخ في 06/12/1999 محدد لقواعد الفندقية المواد 46-51 المتعلقة بقواعد بناء المؤسسات الفندقية
- القانون رقم 20/01 المؤرخ في 12/12/2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.
- القانون رقم 02/02 المؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بحماية الساحل وتنميته.
- القانون 08/02 المؤرخ في 08/05/2002 المتعلق بشروط بناء المدن الجديدة وتهيئتها.
- القانون رقم 01/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة.
- القانون رقم 02/03 يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ.
- القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.
- المرسوم التنفيذي رقم 90/2000 المؤرخ في 24/04/2000 يتضمن التنظيم الحراري في البنايات الجديدة.

إن هذه الترسانة من القوانين تدل على أهمية مجال التهيئة والتعمير واحتلاله مكانة بارزة من حيث صدور القوانين والأهمية الكبرى التي توليها الدولة لهذا المجال، لكن من المؤكد أنه بعد زلزال 21 ماي 2003 وما أحدثه من أضرار كبيرة في الأرواح البشرية وحجم البنايات المنهارة، أدى بالمشروع إلى إعادة النظر في كل القوانين والتنظيمات المتعلقة بالتهيئة والتعمير نظرا لما

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 318/95 في 14/10/1995 المحدد لشروط تعيين الأعوان المؤهلين لتقصي المخالفات المتعلقة بقانون التهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 61، سنة 1995، الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 55/06.

² - المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30/01/2006 المتعلق بشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعايبتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية، العدد 06، سنة 2006.

أبرزته هذه الكارثة من نقائص ومحدودية ميكانيزمات الرقابة القبلية والبعدية ولعل أهمها هو صدور الأمر 12/03 المؤرخ 26/08/2003 يتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا، وكان قبله صدور القانون رقم 10/03 المؤرخ في 19/07/2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، وتلتها تباعا قوانين تلوى قوانين، حتى صدور القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 الذي عدل وتم القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ثم القانون رقم 20/04 المؤرخ في 25/12/2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، والقانون رقم 06/06 في 20/02/2006 يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، والقانون رقم 06/07 في 13/05/2007 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتثمينها، ثم القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها في 20/07/2008، حتى صدور المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المؤرخ في 25/01/2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

ومن هذا المنطلق يتبين لنا أن قواعد التهيئة والتعمير هي قواعد جوهرية ومن النظام العام، تهدف إلى تحقيق مصلحة عامة سياسية واجتماعية واقتصادية وثقافية تعلو على المصالح الذاتية للأشخاص كما يتبين أن قوانين التهيئة والتعمير تهدف في الأخير إلى التوفيق والمعادلة بين الحق في النشاط العمراني إبتداء من جميع عملية البناء إلى الهدم ومن ناحية ثانية المحافظة على النظام العام في مجال التهيئة والتعمير بكل أبعاده وهذا بوضع قواعد قانونية موضوعية تضمن ذلك ولا تكون عائقا أو حائلا أمام مبادرات الاستثمار وكذا الاستجابة للتضخم السكاني الكبير.

المطلب الثاني: تنظيم البناء في ظل أدوات التهيئة والتعمير:

التهيئة العمرانية في بداية الثمانينات كانت مجرد تصورات محدّدة في المخططات الوطنية، ونتيجة للعوامل السياسية والاقتصادية والاجتماعية¹ التي مرت بها الجزائر في أواخرها أثر ذلك على القوانين العمرانية، فقد تم الانتقال من التعمير المركزي إلى التعمير التشاوري المتنوع، ومن الدولة التي كانت المتدخل الرئيسي والوحيد في ميدان التعمير إلى الدولة التي تكتفي بالمراقبة والتنظيم، وحاول القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم، أن يضبط قواعد النشاط العمراني بوضع قواعد وآليات للرقابة ولاسيما تلك المتعلقة بالرقابة وتقنين أدوات التهيئة والتعمير التي تندرج ضمن التخطيط العمراني، وتحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية وتضبط توقعات التعمير وقواعده ضمن إستراتيجية تهدف على وجه الخصوص إلى تحديد الشروط التي تسمح من جهة بترشيد

¹ - الظروف الاقتصادية تمثلت في الأزمة المالية التي مرت بها الجزائر إثر انخفاض سعر البترول سنة 1988، وكذا الاتجاه نحو الاقتصاد الحر بعد النظام الاشتراكي في ظل دستور 1989 الذي أقر النظام الحر وأقر بحق الملكية الفردية وحمايتها طبقا للمادة 49 من دستور 1989.

استعمال المساحات، والمحافظة على النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر من جهة أخرى، وتعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية وذات المنفعة العامة والبنائات الموجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية والخدمات والنشاطات والمساكن، وتحدد أيضا شروط التهيئة وكيفية تصريف النفايات والمياه والبناء وكذا اتفاقات عدم البناء وقيود البناء والوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية، لهذا تميز القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم بوضع قواعد تنظم النشاط العمراني، وهي المخططات (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU ومخطط شغل الأراضي POS)، والآليات القانونية للرقابة العمرانية (عقود التعمير).

الفرع الأول: في إطار المخططات المتعلقة بالتهيئة والتعمير:

لقد جاءت الإصلاحات الجديدة المتبناة بعد سنة 1989 لتكريس نظرة جديدة في مجال التهيئة والتعمير، وذلك لمسايرة ومراقبة التوسع العمراني للمدن من جهة، وكذا إيجاد توازن بين مختلف وظائف المجال سواء كانت اقتصادية، اجتماعية، ثقافية... الخ. وعلى هذا الأساس تم تبني إطار قانوني جديد شمل مجموعة من النصوص التي أرست قواعد جديدة في مجال التهيئة والتعمير¹، فصدر قانون التهيئة والتعمير لسنة 1990 ليضع جملة من الأدوات والمخططات الجديدة المعتمدة في عملية التسيير الحضري، فنصّ في فصل خاص من المادة العاشرة (10) إلى المادة الثانية والأربعين (42) والمعنون بأدوات التهيئة والتعمير، على إيجاد أداتين رئيسيتين في سبيل تحقيق ذلك هما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي.

أولا: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU):

نتيجة سلبيات المخطط العمراني الموجه PUD خاصة من حيث التأخر في إعداداته والمصادقة عليه، وكذا اهتمامه بالمجالات القابلة للتعمير مستقبلا وإهماله للمجالات الموجودة آنذاك وغيرها تم الاستغناء عنه، واعتمد المخطط الجديد بموجب المادة 10 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم، إلا أن التطبيق العملي له لم يبدأ إلا سنة 1995 واستمر تمديده لسنة 1997.²

1. تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة للتخطيط والتسيير المجالي والحضري، تحدد فيه التوجهات الأساسية العمرانية وضبط التوقعات المستقبلية للتعمير وذلك لترشيد استعمال الأراضي وكذا العقارات، وذلك بالأخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، كما يضبط الصيغ

¹ - حاج جاب الله أمال، الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر، مرجع سابق، ص 123.

² - عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، مرجع سابق، ص 75.

المرجعية لمخطط شغل الأراضي، ومن خلال نص المادة 16 من القانون رقم 29/90 نجدها تؤكد صراحة على ما تم ذكره، حيث تنص: "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، تحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي".

2. محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

تطبيقا لنصوص القانون رقم 29/90 التي تحدد الإطار القانوني والتنظيمي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتضح أنه يتميز بما يلي:

أ. تقدير توجيهي تحدد فيه التوجيهات العامة للسياسة العمرانية وذلك بعد تقديم شرح للوضع الحالي وآفاق التنمية العمرانية والوعاء العقاري الذي سوف يطبق عليها.¹

ب. نظام تضبط فيه القواعد العامة المطبقة حسب كل منطقة لأنه يقسم الأراضي إلى مناطق تعمر حسب الأولوية.

⇒ **القطاعات المعمرة Secteurs Urbanisés**: تطبيقا لنص المادة 20 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فإن هذا القطاع يشمل على كل الأراضي التي تشغلها بنايات متجمعة وكذا المساحات الفاصلة بين هذه البنايات كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية.

⇒ **القطاعات المبرمجة للتعمير Secteurs a Urbanisés**: لقد ذكرته نص المادة 21 من القانون رقم 29/90 السابق الذكر وهو يشمل على الأراضي المبرمجة للتعمير على المدى القصير والمتوسط في آفاق عشر سنوات وذلك مع مراعاة جدول الأولويات.

⇒ **قطاعات التعمير المستقبلية Secteurs d'Urbanisation Future**: نصت عليه المادة 22² من القانون رقم 29/90 وتشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق عشرين (20) سنة، غير أن الفقرة الثانية من المادة أوردت استثناءات متعلقة بالتعمير غير المتوقع ويتعلق الأمر بـ:

- تجديد وتعويض وتوسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي.
- البناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وإنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية.
- البناءات التي تبررها المصلحة البلدية والمرخص بها قانونا من قبل الوالي.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 2005/09/10 الذي عدل وتمم المرسوم التنفيذي رقم 177/91، الجريدة الرسمية، العدد 62، سنة 2005.

² - أنظر المادة 22 من القانون رقم 29/90 يتعلق بالتهيئة والتعمير والاستثناءات الواردة عليها في الفقرة الثانية.

◀ **قطاعات التعمير غير القابلة للتعمير Secteurs Non Urbanisables**: حددتها المادة 23 من القانون رقم 29/90 وهي تشمل الأراضي غير القابلة للتعمير مع إمكانية وجود حقوق البناء بشرط أن تكون محددة بدقة أو بنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لهذه المناطق.

ج. نظام تضبط فيه القواعد المطبقة حسب كل منطقة مع الأخذ بعين الاعتبار خصوصية كل منطقة كالأراضي الفلاحية، أو الأراضي الغابية وحتى المناطق التي تزرع بالتراث الثقافي والتاريخي.

د. المستندات البيانية أو المخططات، وهي تجسيد تقني لما جاء في التنظيم.

وتكمن أهمية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كونه الوثيقة المرجعية الملزمة لكل الهيئات المتواجدة في إقليم البلدية وحتى الجهة المُعدة له وهي البلدية، فهو المقسم للعقارات على تراب البلدية وبذلك فإن إنشاء المخطط بمثابة تعريف للأماكن العقارية وطبيعتها، وكذا تعريف بطرق استعمالها تفادياً للنمو العشوائي، والاستغلال اللاعقلاني للأماكن العقارية داخل حيز البلدية، وتوفيراً لاحتياجات المواطنين الأساسية داخلها.

إنّ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو تحديث للمخطط العمراني التوجيهي (PUD) ويتوجب عند إعداده مراعاة المخطط الوطني والمخطط الجهوي للتهيئة العمرانية.

ثانياً: مخطط شغل الأراضي (POS) Plan d'Occupation des Sols:

يجب أن تكون كل بلدية مغطاة بمخطط شغل الأراضي، فهو الذي يحدّد بصورة مفصلة¹ حقوق استعمال الأراضي والبناء عليها، ويبين الشكل العمراني والحضري وحقوق البناء ويحدد طبيعة وأهمية البناءات، كما يحدد القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات، ويبين كذلك الأراضي الفلاحية، والارتفاقات والطرق والمناطق الأثرية الواجب حمايتها.

1. تعريف مخطط شغل الأراضي:

هو من أدوات التعمير المنصوص عليه في المواد من 31 إلى 36 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ويبين أحكامه المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 08 ماي 1991 المحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، وعرف في الفقرة الأولى من المادة 31 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، على أنه: "ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، قوام استخدام الأراضي والبناء عليها"

2. محتوى المخطط: يحتوي المخطط على لائحة تنظيم والمتضمنة لما يلي:

¹ - أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

- مذكّرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكامه مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، و كذلك البرامج المعتمدة للبلدية المعنية تبعا لآفاق تنميتها الذي يترجم بمخطط التهيئة العمرانية.
- مجموعة القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة نوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأراضي ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المحتملة.
- يحدد معامل شغل الأراضي في هذه الحالة العلاقة بين مساحة أرضية مع خالص ما يتصل من البناء ومساحة قطعة الأرض.

ويحتوي مخطط شغل الأراضي على وثائق بيانية تتضمن مخطط بياني للموقع، مخطط طبوغرافي، خريطة تبين الكواثر التقنية لتعمير التراب المعني مصحوبة بتقرير تقني، مخطط الواقع القائم الذي يبرز الإطار المشيّد حاليا وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والارتفاقات الموجودة، مخطط تهيئة عامة (يحدد المناطق القانونية المتجانسة وموقع إقامة المنشآت ذات المصلحة العامة، المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لأهميتها)، ومخطط التركيب العمراني.

الفرع الثاني: في إطار الآليات القانونية للرقابة العمرانية (عقود التعمير):

أولاً: الرخص العمرانية:

1. رخصة البناء¹: تعد هذه الرخصة من أهم الرخص العمرانية في مجال الرقابة والتنظيم، وقد تناولناها بالتفصيل في الفصل الأول من هذه الدراسة.
2. رخصة التجزئة²:

هي تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص الإدارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية غير مبنية عملية تقسيم إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية، فبهذا فهي تمكن من انجاز بناء جديد أو إدخال تعديلات على بناية قديمة طبقا لقواعد وأدوات التعمير، تطلب عند انجاز أي بناء بما فيها بناء الأسوار أو الترميمات ما عدا تلك المحمية بسرية الدفاع الوطني.

¹ - المواد من 52 إلى 56 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، والمواد من 41 إلى 62 من المرسوم 15/19 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجعين سابقين.

² - المواد 59.58.57 من القانون 29/90، والمواد من 7 إلى 32 من المرسوم التنفيذي 15/19. المرجعين نفسيهما.

3. رخصة الهدم¹:

تعتبر من أدوات التهيئة والتعمير، ومن ميكانيزمات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه²، فلا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئي أو كلي لبناية دون الحصول على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف أو في الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية أو لما تكون البناية الآيلة للهدم سند لبنايات مجاورة، هذا إن كانت رخصة الهدم تهتم بالدرجة الأولى بميدان العقار المبني غير أنها تكون لها أهمية خاصة في ميدان العقار الفضاء، لما يكون للعقار المعني بالهدم أهمية إستراتيجية أكيدة كأن يكون في وسط المدينة بحي تجاري فهدم البناية يكون له أثر ايجابي على القيمة التجارية للعقار.

ثانيا: الشهادات العمرانية:

1. شهادة التعمير³:

شهادة التعمير هي الوثيقة التي تمنح من قبل الإدارة للمعني يتبين فيها حقوق البناء والارتفاعات التي تقع على العقار وفي إطار أحكام المادة 51 من القانون رقم 29/90، فإن شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني تعين حقوقه من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية وذلك برفقة ملف تقني يحدد العنوان والمساحة إن وجدت ومخطط الأراضي للمجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع.

تحتوي شهادة التعمير على مختلف المعلومات الإدارية المتعلقة بالأرض المراد انجاز البناء عليها وتبين مدى قابليتها لاستقبال المشروع، أما تشتمل على الخصوص:

- أنظمة تهيئة التعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمتعلقة بالقيود التي ترد على البناء المنصوص عليها في بعض النصوص القانونية الخاصة.

- خدمة القطعة الأرضية بشبكات الهياكل القاعدية العمومية الموجودة والمتوقعة.
- ونشير إلى أن شهادة التعمير قد تكون ايجابية (الشهادة الايجابية) وقد تكون سلبية (الشهادة السلبية)، كما أنه بموجب القانون 1208/2000 المؤرخ في 2000/12/13 المتعلق بالتضامن والتجديد العمراني ألغى بعض الشهادات منها شهادة التعمير للتجزئة العقارية، فهذه الشهادة ليست برخصة تجزئة بل هي شهادة سلبية بموجبها يرخص بتجزئة لاحقة للأرض.

¹ - المادة 60 من القانون 29/90، والمواد من 70 إلى 89 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19.

² - لا سيما مع الأحكام التي جاء بها القانون رقم 04/98 في 1998/07/15 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

³ - المواد من 2 إلى 6 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

2. شهادة التقسيم¹:

نصت المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 على: "في إطار أحكام المادة 59 من القانون 29/90... تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام"، فهي وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار إداري تبين فيه تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، تخص فقط العقارات المبنية ولا يمكن أن تقع على العقارات غير مبنية- أرضا -فهي ليست بشهادة التجزئة فلا تخلق حقوق بناء جديدة كما أنها ليست بشهادة التعمير فهي لا تبين حقوق البناء ولا وضعية العقار اتجاه أدوات التعمير، فالمشرع ألزم مالك البناية الراغب في إحداث حصص مستقلة أن يشعر الإدارة بما ينوي الإقدام عليه مستجيبا لشروط الشكلية المقررة قانونا التي تمكنه بذلك ولضمان عدم وقوع أخطاء أو أضرار بالمعني.

✓ هي رخصة إدارية.

✓ مقرر لحق الملكية العقارية: باعتبار أن الملكية العقارية الواحدة بعد تقسيمها تنتج عنها ملكيات عقارية أخرى تختلف في تقسيمها وفي حدودها عن الملكية الأصل (أي مجموع الملكية).

✓ تقدم بناء على طلب.

✓ كما أنها سند اسمي: تقدم باسم الطالب أو موكله القانوني أو بنسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي.

✓ هي شهادة محددة الصلاحية بثلاث (3) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغها.

✓ طلبها يدرس بنفس المقاييس المعتادة لرخصة البناء.

✓ تبلغ شهادة التقسيم خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب.

شهادة المطابقة²:

"تطبيقا لأحكام المادة 75 من القانون رقم 29/90، يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء"، فهي تعتبر من بين أدوات الرقابة البعدية للتعمير تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفقا للبنود وأحكام رخصة البناء، وتعتبر هذه الشهادة أداة قانونية لاستلام المشروع وتأكيد لمحتوى رخصة البناء وعلى احترام صاحب الرخصة لقواعد التعمير ولمخططات التهيئة والتعمير وترخيص للباقي بأشغال المشروع المنجز وفقا لرخصة البناء والتزام عليه بالمطابقة، وعليه فإن هذه الوثيقة تعد ترخيص رسمي من طرف الجهة المعنية البلدية، ومصالح التعمير والبناء باستعمال واستغلال العقار الذي تم بناؤه دون أي خطر على من يشغلونه،

¹ - المواد من 33 إلى 40 من المرسوم التنفيذي نفسه.

² - أنظر المادة 75 من القانون رقم 29/90، والمواد من 63 إلى 69 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19.

كما أن الأشغال قد تمت طبقا للمواصفات التي تم تحديدها والترخيص بانجازها في رخصة مخطط البناء وأن صاحب البناء لم يمس بحقوق الغير العامة أو الخاصة أثناء عملية البناء، كحق الارتفاق وحق المطل واحترام المسالك العمومية... الخ.

لهذه الشهادة أهمية كبيرة من ناحية التعامل بها، لأن المشرع قد خول السلطة المختصة حق التدخل مباشرة بمبادرة من رئيس البلدية لإجراء عملية الرقابة على مدى مطابقة البناء للرخصة والمخطط الممنوحين مسبقا، لتبنيه المخالف إلى ما يمكن أن ينجر عن مخالفته، إن وجدت من متابعات قضائية أو منحه شهادة المطابقة في حالة تطابق البناء مع المخطط.

المبحث الثاني: فعالية رخصة البناء كآلية مراقبة قبلية في تنظيم التهيئة والتعمير

بما أن مسألة الرقابة المسبقة لرخصة البناء في مجال التهيئة والتعمير، هي من المسائل الهامة والحساسة ونظرا لصعوبة التحكم في الإجراءات الرقابية لكونها نجدها متفرقة بين عدة نصوص قانونية، الأمر الذي يجعلها غير واضحة، سنحاول تجميعها وإبراز دور هذه الرخصة وانعكاساتها على التهيئة العمرانية في مطلبين، سنتطرق في المطلب الأول إلى دور رخصة البناء في ظل قواعد التهيئة والتعمير ثم إلى دورها في حماية المناطق الخاصة والبيئة والوقاية من أخطار الكوارث الطبيعية في المطلب الثاني.

المطلب الأول: دور رخصة البناء في ظل قواعد التهيئة والتعمير

الفرع الأول: في ظل أدوات التهيئة والتعمير

أولا: مخططات التهيئة والتعمير:

جاء في المادة 69 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري أنه: "تسهر أدوات التهيئة والتعمير على إعداد التوازن بين مختلف وظائف الأراضي وأنماط البناء والأنشطة المتنوعة"، وورد في المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، على أنه: "إذا كانت البناءات بفعل أهميتها وموقعها ومآلها يمكن أن تتعارض مع الأحكام الواردة في مخططات التهيئة العمرانية، يمكن رفض رخصة البناء أو تقييد منحها باحترام الأحكام الخاصة الرامية إلى جعل مشروع البناء غير متناف..."، كما نصت المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها على أنه: "لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقا لوثيقة محل ذلك. يمكن أن يمنع الترخيص بالبناء في البلديات التي لا تمتلك الوثائق المبينة، إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير و/أو للتوجيهات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

ثانيا: عقود التعمير

1. رخصة التجزئة: - عند تكوين ملف طلب رخصة البناء يجب أن يرفق بمراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنىات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر .
- لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أرض مجزأة إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة.

2. شهادة التعمير: شهادة تبين حقوق البناء والارتفاقات التي تخضع لها القطعة الأرضية طبقا لما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19.

3. شهادة المطابقة: عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة، يتعين على المستفيد من رخصة البناء استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.¹

تحقيق المطابقة يرتبط بتطابق البناء مع قواعد البناء والتعمير المطبقة في القطعة، ونقصد بقواعد البناء والتعمير في هذه الحالة، مختلف القواعد القانونية المحددة في نظام أدوات التعمير وفي غيابها القواعد العامة للتهيئة والتعمير، فقد اعتمدتها المواد 12 و 18 من القانون رقم 15/08 كمعايير يتحدد على ضوءها قابلية البناء لتحقيق المطابقة، ونصت على ذلك المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنىات بقولها: "تراعى دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناية مع أحكام مخطط شغل الأراضي، وفي حالة عدم وجوده، يراعى مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو مع الأحكام المطبقة التي تنص عليها القواعد العامة للتهيئة والتعمير، ويؤخذ الموقع وطبيعة المكان إقامة المشروع وإيصال الطريق والحجم والمظهر العام للبناية أو للبنىات المبرمجة وانسجامها مع الأماكن بعين الاعتبار، نظرا لقواعد التعمير وجميع أنواع الارتفاقات الإدارية المطبقة في المكان المعني وكذلك التجهيزات العمومية والخاصة والمبرمجة ... ". وهي مادة مطابقة تماما لمضمون المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19.

الفرع الثاني: في ظل القواعد العامة للتهيئة والتعمير:

إن هذه القواعد هي عبارة عن قواعد موضوعية تتعلق بالأرض القابلة للتعمير ومقاييس البناء كحد أدنى من القيود والالتزامات الواجب احترامها في أي عملية للتشييد أو البناء أوفي حالة غياب أدوات التعمير.

¹ - أنظر المواد: المادة 75 من القانون رقم 29/90، والمواد 63 و 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19.

أولاً: في القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري:

تضمن هذا القانون مبادئ وقواعد قانونية جديدة ومتنوعة تتماشى مع الوجه الجديد للدولة الجزائرية نحو نمط اقتصاد السوق بموجب دستور 1989، حيث قام بتكريس حق الملكية العقارية الخاصة وتحرير المعاملات المتعلقة بالعقارات وكذا تحديد الأصناف القانونية العامة لها كذلك تصنيف للأراضي وتعريفها فقد عمد إلى معالجة موضوع تكريس حق الملكية العقارية من خلال إرجاع الأراضي إلى ملاكها الأصليين، وعليه فقد تعرض إلى تعريف الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير في إطار تحديد عناصرها التقنية 4 ودون أن يغفل إلى التعرض إلى المساحات والمواقع المحمية وهذا بموجب أحكام تشريعية خاصة.

وأخيراً في إطار التهيئة والتعمير فقد تطرق القانون رقم 25/90 للأحكام المتعلقة بالأراضي العامرة القابلة للتعمير من حيث ما يلي:

- التعريف بأدوات التعمير والأسس التقنية التي تقوم عليها.
- إجراءات إعدادها والمصادقة عليها والقوة الإلزامية لها.
- إنشاء هيئات التسيير والتنظيم للمحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية.

ثانياً: في القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير:

يتضمن هذا القانون وضع القواعد القانونية الجديدة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظائف السكن والصناعة والفلاحة وأيضاً وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمساحات والمواقع المحمية على أساس احترام مبادئ أهداف السياسة الوطنية الجديدة للتهيئة والتعمير، فقد حدد الأحكام القانونية والتنظيمية كحد أدنى الخاصة بالنشاط العمراني في غياب أدوات التعمير كتعريف القطعة الأرضية القابلة للبناء ومواصفات ومقاييس البناء عليها والتعريف بأدوات التعمير من حيث شكلها والوظائف المسندة لها وإجراءات إعدادها والمصادقة عليها والجهات الإدارية المختصة بالاستشارة وكذلك الأهداف التي ترمز لتحقيقها وكذا تحديد المناطق المحمية والتعريف بها وقواعد وإجراءات حمايتها كالساحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة، الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد والغابات وتحديد الجهات الإدارية المكلفة بالرقابة ووضع المخالفات والعقوبات المقررة لها واختصاصات الجهات القضائية في ذلك، والنص على مختلف الشهادات والرخص الإدارية وطرق تسليمها وكذا الطعن فيها.

ثالثا: في المرسوم التنفيذي رقم 175/91 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير:

يضع هذا المرسوم القواعد الفنية العامة للأراضي العمرانية والمقاييس الواجب اعتمادها في البناءات كحد أدنى من الضوابط أوفي حالة غياب أدوات التعمير والتي على أساسها تمنح رخصة التعمير أو يرفض منحها أو تمنح ضمن أحكام شروط خاصة.

ويمكن حصرها في ما جاء في هذا المرسوم إلى ما يلي:

-من حيث موقع البناية والطرق المؤدية إليها.

-من حيث موقع البنايات وحجمها.

-من حيث كثافة البنايات وحجمها.

-من حيث كثافة البنايات في الأرض عن طريق معاملات استغلال الأراضي العمرانية.

-من حيث المظهر العام للنفائات والشكل الخارجي.

الفرع الثالث: الأحكام المتعلقة بالشروط العامة للبناء:

في غياب المخططات العمرانية¹، التي تعتبر الإطار المرجعي لعمليات التعمير، حدد المشرع قواعد عامة وقيود تحكم عمليات التعمير حين إصدار رخصة البناء وهي:

أولا: عدم المساس بالسلامة والصحة والأمن العمومي: يشترط لمنح رخصة البناء التأكد من أن البناءات المراد إنجازها لا تكون من جراء موقعها، أو حجمها، أو استعمالها المساس بالسلامة وبالأمن العمومي²، كالبناء في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية، أو تكون لها عواقب ضارة بالبيئة ومخلة بالمحافظة على المكان أو بإصلاحه، وكذلك إذا كانت الطرق والمنافذ المؤدية إليها لا تسمح بمكافحة الحريق أو التدخل العاجل، أو ذات خطر على مستعمليها عندما تقام البناءات على مسافة قريبة من الطريق مخالفة لما هو منصوص عليه قانونا، وبالنسبة لبناء مؤسسات صناعية، فإنه يتوجب التزود بأنظمة لتصفية الدخان المنبعث والتقليل من مستوى الضجيج.

ثانيا: احترام القواعد الدنيا للتهيئة: نصت المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 على أنه: "يمكن رفض رخصة بناء عمارة أو مجموعة عمارات لا تصل إليها الطرق العمومية أو الخاصة حسب الشروط التي تستجيب لوظيفتها، لاسيما في مجال السير في المرور والنفوذ إليها وفي وسائل الاقتراب التي تمكن من مكافحة فعالة ضد الحريق، ويمكن رفضها أيضا إذا كانت منافذ العمارات تكون خطرا على أمن مستعملي الطرق العمومية أو أمن مستعملي هذه المناطق، يجب تقدير هذا الأمن اعتبارا على الخصوص لموقع المنافذ وشكلها واعتبارات كذلك لطبيعة حركة المرور

¹ وهي حالة غالبا ما يفرضها الواقع ومثالها مرحلة تحضير المخطط العمراني.

² أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

وكتأثيرها"، يتبين أن المشرع الجزائري وضع شروط معينة لحد أدنى للقيام بعملية البناء حيث حظر البناء في المناطق التي لا يصلحها طريق عمومي أو طريق فرعي خاص، وكذا التي تجد صعوبة للوصول إليها أو السير إليها مثل البناء في أعالي الجبال أو المنحدرات الوعرة جدا، وكذا البنايات التي لا تستجيب لأدنى قواعد الوقاية ضد الحرائق، ومنع منح رخصة البناء أيضا تقييدا للباني إذا كانت منافذ العمارات تشكل خطرا على أمن مستعملي الطرقات وتعيق حركات المرور أو الكثافة المرورية.

ثالثا: احترام المظهر الخارجي للبنىات: المظهر العام الخارجي للبنىات ذو أثر على الطابع الجمالي للعمارة وتناسقه مع المكان¹، لذا يتوجب أن تكون البنايات المراد إقامتها، تبرز الخصائص المحلية والحضرية للمجتمع²، ولا تمس بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمناظر الطبيعية أو المعالم الأثرية، وتبدي بساطة في الحجم وتناسق في المظهر والمواد المستعملة في البناء والألوان المختارة، ولا يفوق علوها معدل علو البنايات المجاورة في الأجزاء المعمرة، أما خارج تلك الأجزاء يجب أن تتسجم مع محيطها، وبالنسبة للمساحات الخضراء الموجودة فإنه يتعين ضمانها وعدم اقتلاع عدد كبير من الأشجار عند إنجاز مشاريع البناء³، وحماية البيئة عن طريق احترام قواعد التهيئة وإعداد قنوات صرف المياه القذرة وقنوات الربط بالمياه الصالحة للشرب.

الفرع الرابع: الأحكام المتعلقة بالشروط الواجب احترامها في موقع البنايات:

أولا: أحكام متعلقة بالمناطق العامرة أو القابلة للتعمير:

الأرض العامرة عرفها القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري في المادة 20 بنصها: "هي كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية، أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات". أما الأرض القابلة للتعمير نصت عليها المادة 21 من نفس القانون بأنها: "كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير".

فكل أشغال البناء التي تقع في المناطق العامرة، يجب أن تحترم الحد الأدنى من القواعد الخاصة بشروط التوسع العمراني، والحصول على الرخص والشهادات من الإدارة المختصة.

¹ - أنظر الفقرة 2 من المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19، مرجع سابق.

² - أنظر المادة 5 من القانون رقم 05/04 المعدلة للمادة 55 من القانون 29/90.

³ - المواد 27-28-29-30-31 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91.

ثانيا: مراعاة الاقتصاد الحضري:

على المباشر في أعمال البناء مراعاة الاقتصاد الحضري¹ عندما تكون البناءات المراد إنجازها واقعة داخل النسيج العمراني، بغية التكامل والتواصل في النسيج العمراني مع النشاطات المتعلقة بإنتاج السلع المختلفة والخدمات، إذ لا يمكن للبناء الجديد أن يكون غير متجانس أو غير متكامل في نشاطه مع الوسط الحضري الذي سيقام فيه.

ثالثا: القواعد الخاصة بالارتفاقات:

ارتفاقات عدم البناء هي من ارتفاقات التعمير التي تمثل وجود مانع قانوني يمنع بمقتضاه إنجاز أشغال في بعض المناطق نظرا للخطر الذي قد ينجر عن ذلك مثل الارتفاقات التي نصت عليها المادة 164 من القانون رقم 01/02² المؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، فلا تمنح رخصة البناء في الأماكن التي تمر منها خطوط الكهرباء ذات الضغط العالي³ مهما كان نوع هاته البناءات سواء مراكز مدرسية أو مراكز رياضية وكذا المباني السكنية والأماكن الثقافية والمقابر.

ومن أهم هذه الارتفاقات نذكر مايلي:

- الارتفاقات العسكرية: وهي تشمل التكنات وتهدف إلى حماية الأملاك والأشخاص على حدود هذه المنشآت.
- الارتفاقات المرتبطة بنقل الطاقة: وهي كذلك مهمة من ناحية سلامة السكان وتتمثل في أنابيب نقل الغاز والبتروول وخطوط الضغط العالي والمتوسط.
- الارتفاقات المرتبطة بالاستغلال الخاصة: كالمناجم، الفضلات، وبعض الصناعات الثقيلة.
- الارتفاقات الخاصة بحماية المواقع الأثرية والطبيعية.
- الارتفاقات المرتبطة بحماية الساحل.
- الارتفاقات المرتبطة بالموارد بهدف ضمان سلامة الصحة والنظافة وتتمثل في حماية مياه الشرب وحماية العيون، التنقيبات الموجهة للشرب وحماية الفضاء الذي يشمل الأنشطة المائية.

¹ - المشرع لم يعرف مصطلح الاقتصاد الحضري في قانون التهيئة والتعمير، لكنه عرفه في نص تشريعي لاحق بقوله: "هو كل النشاطات المتعلقة بإنتاج السلع والخدمات المتواجدة في الوسط الحضري أو في المجال الخاضع لتأثيراته". نص المادة 4 من القانون رقم 06/06 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية، العدد 15، سنة 2006.

² - القانون رقم 01/02 المؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، الجريدة الرسمية، العدد 08، سنة 2002.

³ - نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، مرجع سابق.

رابعاً: القواعد الخاصة بالبنائيات ذات الاستعمال السكني: تتعلق هذه الشروط بعدد الغرف وتتوزع استخداماتها (رئيسية، ثانوية، ملاحق)، و بمساحة الغرف الرئيسية وعلوها (في حالة السقف المستوي أو في حالة السقف المائل)، وضرورة وجود فتحات التهوية مع تحديد مساحتها، والإضاءة المناسبة بمعايير محددة قانوناً، وتزويد النوافذ بالحماية اللازمة من الإشعاع الشمسي، مع احترام المعايير المطبقة في المطابخ وقاعات المياه والمراحيض، والأدراج والبهو والدهاليز.¹ وتوجد قواعد إضافية خاصة بالعمارات، منها ضرورة تجهيزها بالمصعد إذا زادت طوابقها عن خمسة، وإنجاز محل مغلق وبهو لإيداع وعاء القمامة بكيفية تمنع تسرب الرائحة والغازات المضرة إلى داخل المساكن

المطلب الثاني: دور رخصة البناء في حماية المناطق الخاصة والبيئة والوقاية من أخطار الكوارث الطبيعية

الفرع الأول: في المناطق الخاصة:

نص المشرع الجزائري ومن ورائه السلطة التنظيمية من خلال القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والقوانين الخاصة، على بعض الأجزاء من التراب الوطني والتي تخضع لأحكام خاصة في منح رخصة البناء نظراً للميزات الطبيعية أو الثقافية أو الاقتصادية التي تتمتع بها، منها المناطق السياحية أو ذات الجذب السياحي، والتي تضم بعض المناطق الساحلية أو الأثرية، كما قد تم تصنيف المناطق الفلاحية ذات الجودة العالية أو الجيدة، وكذا المناطق الغابية ضمن المناطق المشمولة بالحماية، إضافة إلى بعض المناطق التي تحتوي على بعض الميزات البيئية والنوعية، والتي أحاطها بحماية خاصة تتجسد في ضرورة الحصول على ترخيص مسبق من الجهات المختصة وذلك قبل الشروع في أي أشغال البناء

أولاً: دورها في حماية المناطق السياحية ومناطق التوسع السياحي:

إن القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية²، قد وضع قواعد خاصة بالبناء ضمن هذه المناطق، وهذا قصد الحماية والحفاظ على طابعها السياحي، فيمكن تحديد أجزاء من الإقليم الوطني كمناطق توسع ومواقع سياحية، ويمكن أن تمتد المنطقة المحددة والمصرح بها إلى الملك العمومي البحري، ويرتكز تحديد منطقة توسع والتصريح بها على نتائج

¹ - المواد من 32 إلى 40 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91.

² - القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 11، سنة 2003.

التهيئة السياحية¹.

حيث عرفت المادة 02 منه مناطق التوسع السياحي بأنها: "كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تهيئة منشأة سياحية ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية". كما عرفت الموقع السياحي بأنه: " كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب، أو بما يحتوي عليه من عجائب وخصوصيات طبيعية أو بنايات مشيدة عليها، يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية والذي يجب تثمين أصالته".

1. بالنسبة للمناطق الساحلية:

إن الساحل ونظرا للقيمة الاقتصادية والطبيعية التي يمتاز بها، فإنه يؤدي وظيفتين مزدوجتين، تتمثل الأولى في كونه ضمن مناطق التوسع السياحي وبالتالي فإن بناء أي منشأة سياحية ضمن هذه المناطق، يجب أن يتم وفق القوانين التي تحكمها، وأهمها قانون 03/03 و 01/99².

كما يمكن أن يؤدي الساحل وظيفة اقتصادية باعتباره منطقة نشاط اقتصادي تخضع قواعد البناء فيه للقانون رقم 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه³.

أ. **تعريف الساحل:** لقد نصت المادة 7 من القانون رقم 02/02 على أنه: "يشمل الساحل في مفهوم هذا القانون جميع الجزر والجزيرات والجرف القاري وكذا شريطا ترابيا بعرض أقله ثمانمائة (800متر) على طول البحر ويضم:

- سفوح الروابي والجبال المرئية من البحر، وغير المفصولة عن الشاطئ بسهل ساحلي.
- السهول الساحلية التي يقل عمقها عن ثلاث كيلومترات (3كيلومتر) والأجمات الغابية والأراضي الفلاحية والمناطق الرطبة وشواطئها التي يقع جزء في الساحل ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر.
- المواقع التي تضم مناظر طبيعية أو تحمل طابعا ثقافيا أو تاريخيا⁴.

ب. **شروط منح الترخيص:** إن موافقة الوزارة المكلفة بالسياحة يعتبر إجراء جوهريا للمطالبة برخص لدى الجهات المبينة في المرسوم التنفيذي رقم 15/19، ويخضع تسليم هذا الترخيص

¹ - أنظر المادة 08 من القانون نفسه.

² - القانون رقم 01/99 المؤرخ في 06 يناير 1999 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج، ر، العدد 02، سنة 1999

³ - القانون رقم 02/02 المؤرخ في 05 فيفري 2002 لمتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج، ر، العدد 10، سنة 2002.

⁴ - هو نفس التعريف الذي أورده نص المادة 44 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

بالبناء إلى مخططات التهيئة السياحية المنجزة من قبل الإدارات المكلفة بالسياحة في إطار تشاوري مع الجهات الأخرى، ومخطط التهيئة السياحية¹ طبقا لنص المادة 13 يندرج في إطار أدوات تهيئة الإقليم والعمران، وفي هذا الصدد يعادل مخطط التهيئة رخصة تجزئة للأجزاء القابلة للبناء، ويهدف أساسا إلى:

- تحديد المناطق القابلة للتعمير والبناء والمناطق التي يجب حمايتها وبرنامج النشاطات المزمع إنجازها²

- مراعاة في ذلك الحفاظ على المميزات الطبيعية والثقافية والبيئية للمنطقة.

كما يتضمن مخطط التهيئة السياحية، نظاما يتعلق بحقوق البناء والارتفاعات وكذا مخططات تقنية للتهيئة والمنشآت القاعدية وفي هذا الصدد فقد نصت المادة 17 على أنه يقع على عاتق الدولة إعداد الدراسات وأشغال التهيئة وإنجاز المنشآت القاعدية لمناطق التوسع والمواقع السياحية وقد يشمل مخطط التهيئة السياحية الأراضي الواقعة ضمن مناطق التوسع السياحي للأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة أو تلك التابعة للخواص³.

ونصت المادة 15 منه على: "تمنع إقامة أي نشاط صناعي جديد على الساحل كما هو معرف في المادة 7 من نفس القانون"، وعليه فإن أي بناء يتم ضمن المناطق الساحلية بما تحتويه من جزر أو جرف قاري أو على الشريط الترابي المحدد بـ 800 متر على طول الشاطئ، أو ضمن السهول الساحلية في حدود ثلاثة كلم، والغابات والأراضي الفلاحية، وكذا المواقع ذات الميزات الطبيعية، ممنوعة إلا في حدود ما يسمح به القانون.

أما فيما يتعلق بالبناءات ذات الاستعمال السكني فقد نصت المادة 12 من نفس القانون على أنه: "يمنع التوسع الطولي للمحيط العمراني للمجمعات السكانية، الموجودة على الشريط الساحلي على مسافة تزيد عن ثلاث كيلومترات من الشريط الساحلي، وتشمل هذه المسافة النسيج العمراني الموجود والبناءات الجديدة كما يمنع أيضا التوسع في مجمعين سكنيين متجاورين على الشريط الساحلي إلا إذا كانت المسافة الفاصلة بينهما خمس كيلومترات على الأقل من الشريط الساحلي".

كما نصت المادة 14 منه: " تخضع للتنظيم البناءات وعمليات شغل الأراضي المرتبطة مباشرة بوظائف الأنشطة الاقتصادية، المرخص بها بموجب أدوات التهيئة والتعمير على الشريط الساحلي المشمول في مساحة ثلاث كيلومترات ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر".

¹ التهيئة السياحية طبقا للمادة 03 فقرة 20 من القانون 02/03 المتعلق بتهيئة الشواطئ: "جملة التجهيزات والأشغال المنجزة من أجل السماح بالاستغلال السياحي للشواطئ".

² أنظر المادة 14 من القانون رقم 03/03، مرجع سابق.

³ أنظر المادة 20 من القانون رقم 03/03 المذكور أعلاه.

وبالتالي فإنه ما يفهم من هذه المواد، أن أي بناء يتعلق بسكنات أو منشآت لا تتطابق مع مخططات تهيئة الإقليم كأن يتم إنجاز بنايات حضرية قصد استغلالها للسكن، أو إقامة أي منشأة لا تخدم الفضاءات المحمية أو إقامة أي نشاط صناعي بدون ترخيص مسبق تعتبر مخالفة لأحكام هذا القانون.

2. بالنسبة للمناطق الأثرية

نظرا للأهمية التاريخية والحضارية التي تمكنها المواقع والمعالم الأثرية، والتي تعد تراثا ثقافيا للأمة، فقد صدر القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي¹ والذي أوجد قواعد للبناء أو الترميم أو التوسيع ضمن هذه المناطق.

أ- **تعريف المعالم الأثرية:** لقد نصت المادة 17 منه على أنه: "تعرف المعالم التاريخية بأنها أي إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع يقوم شاهدا على حضارة معينة أو على تطور هام أو حادثة تاريخية" والمعالم المعنية بالخصوص هي المنجزات المعمارية الكبرى، الرسم، النقش ومباني المجمعات المعلمية الفخمة ذات الطابع الديني أو العسكري أو المدني أو الزراعي أو الصناعي، وهياكل عصر ما قبل التاريخ وكل العناصر المعزولة التي لها صلة بالأحداث الكبرى في التاريخ الوطني.

كما عرفت المادة 41 منه القطاعات المحفوظة على أنها: "المجموعات العقارية الحضرية أو الريفية مثل القصبات والمدن والقصور والقرى والمجمعات السكنية التقليدية المميزة والتي تكتسي بتجانسها ووحدتها المعمارية والجمالية من شأنها أن تبرر حمايتها وإصلاحها وإعادة تأهيلها وتنميتها"

ب- شروط منح الترخيص:

لقد نصت المادة 21 من قانون 04/98 على أنه: "تخضع كل أشغال الحفظ والترميم والإضافة والتغيير والتهيئة المراد القيام بها على المعالم التاريخية المقترحة للتصنيف أو المصنفة أو على العقارات الموجودة في المناطق المحمية إلى ترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة"، كما أن المادة 23 من نفس القانون اشترطت الترخيص المسبق لكل عقار يستند إلى معلم تاريخي يقع ضمن المناطق المحمية لطلب رخصة البناء.

كما أنه إذا وجدت هذه المعالم والمواقع الأثرية ضمن مناطق التوسع السياحي فزيادة على خضوع منح رخصة البناء للرأي المسبق لإدارة السياحة فإن رأي إدارة الثقافة يكون مطلوبا.¹

¹ - القانون رقم 04/98 في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية، العدد 44، سنة

وتجدر الإشارة في الأخير، أن البناء ضمن المناطق الأثرية، يخضع لنفس القواعد التي يخضع لها البناء ضمن مناطق التوسع السياحي، مطابقة الأشغال لمخطط حماية واستصلاح المواقع الأثرية والمنطقة المحمية التابعة لها والذي يحدد الأنشطة التي يمكن أن تمارس ضمنها.²

ثانيا: دور رخصة البناء في حماية الأراضي الفلاحية والغابية:

لقد وضع المشرع ضوابط صارمة فيما يخص البناء فوق الأراضي الفلاحية والغابية نظرا للوظيفة الاقتصادية البحتة التي تؤديها، وأن البناء عليها استثناء يسمح به في إطار ضيق.

1. بالنسبة للأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية:

أ. تعريف الأراضي الفلاحية:

المشرع الجزائري قد عرف الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في نص المادة 4 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري على أنها: " كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله"، كما صنفّت المادة 5 منه الأراضي الفلاحية إلى أراض خصبة جداً، وأراض خصبة ومتوسطة الخصب، وضعيفة الخصب تبعا لضوابط علم التربة والانحدار والمناخ والسقي.

وعرفت المادة 6 منه الأراضي الخصبة جدا التي طاققتها الإنتاجية عالية، هي الأراضي العميقة الحسنة التربة المسقية أو القابلة للسقي. وعرفت المادة 7 الأراضي الخصبة هي الأراضي المتوسطة العمق، المسقية أو القابلة للسقي، أو الأراضي الحسنة العمق غير المسقية، الواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على عائق طبوغرافي.

كما أن قانون التهيئة والتعمير قد أتى بمصطلح مغاير لما نص عليه قانون التوجيه العقاري، حيث نص على الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي أو الجيد، باعتماد الأول على مردودية الأرض، والثاني على طبيعة الأرض لأن الأرض قد تكون خصبة إلا أنها لا تكون ذات مردود عالي، كما أن الأراضي الصحراوية أصبحت تعطي مردودا عاليا غير أنها غير مصنفة ضمن هذه الفئات³.

¹ - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 421/04 المؤرخ في 20 ديسمبر 2004 يحدد كفايات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 83، سنة 2004..

² - أنظر المادة 30 من القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي، مرجع سابق.

³ - الأستاذة لحلو خيار غنيمة، محاضرات في القانون العقاري الزراعي، قسم الماجستير فرع القانون الخاص، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، السنة 2003/2002 محاضرات غير منشورة.

أما بالنسبة لتصنيف الأراضي الفلاحية فيتم بناءا على أدوات تقنية ملائمة، كأن تصنف بناءا على قدرتها في إنتاج الحبوب

ب. شروط منح الترخيص ضمن الأراضي الفلاحية:

إن المشرع ورغم اعتناقه لمبدأ عدم إمكانية البناء على الأرض الفلاحية إلا أنه أورد بعض الاستثناءات في نص المادة 33 من قانون 25/90 بحيث اعتبر أن كل نشاط أو تقنية أو إنجاز يجب أن يساهم في ارتفاع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروات العقارية المعنية، فطبقا للمادة 34 من نفس القانون المذكور أعلاه فإنه: "أنه لا يمكن إنجاز أية منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أراض خصبة جدا أو خصبة طبقا للمادة 33 أعلاه وبعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء "

كما نصت المادة 35 منه على أنه: "البنايات ذات الاستعمال السكني في الأراضي الخصبة أو الخصبة جدا تبقى خاضعة لرخصة صريحة تسلم وفق الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء"¹

وتنص المادة 48 من قانون 29/90 على أنه: "تتصرف حقوق البناء بالأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد كما يحددها التشريع الساري المفعول في البناءات ذات المنفعة العمومية، ويجب عليها في جميع الأحوال أن تتدرج في المخطط شغل الأراضي".

يتضح من خلال هذه النصوص أن إقامة أي منشأة أساسية أو بناء بهدف الاستغلال الزراعي أو الاستعمال السكني، مرتبط بضرورة رفع الطاقة الإنتاجية للمستثمرة الفلاحية وزيادة نشاطها وأن تكون هذه المنشآت ضرورية للاستغلال الفلاحي.

وبما أن المادتين 34 و35 من قانون التوجيه العقاري، فقد أحالت في شروط منح الرخصة إلى القوانين المتعلقة بالتعمير، وأهمها قانون التهيئة والتعمير في مادتين 48 و49، والتنظيمات المطبقة له.

❖ **في حالة وجود مخطط شغل الأراضي:** إنه وطبقا للمادة 48 فإن منح الرخصة يخضع في هذه الحالة إلى القواعد المنصوص عليه في مخطط شغل الأراضي للبلديات التي يتواجد بدائرتها العقار الفلاحي، بحيث تصدر هذه الرخصة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، وفقا للقواعد والإجراءات المنصوص عليها في القواعد العامة.

¹ - حبة عفاف، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مرجع سابق.

- ❖ في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي: لقد نصت المادة 49 على أنه: "يمكن في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، وذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة الترخيص بـ:
- البنايات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي.
 - البنايات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية.
 - التعديلات في البنايات الموجودة."

ومنه فإن إنجاز أي منشأة ضمن الحالات الثلاثة المذكورة أعلاه، يتطلب ترخيصا مسبقا من وزارة الفلاحة ويحيل القانون إلى التنظيم لتحديد شروط وكيفيات تطبيق أحكامه، والمقاييس المعتمدة المطبقة على البناء تختلف حسب اختلاف موضوع البناء المراد تشييده والهدف منه فميز بين:

*** البنايات المعدة للتجهيز:** يجب أن لا تتجاوز مساحة القطعة الأرضية التي تنشأ فوقها البنايات الضرورية لمنشآت التجهيز المرتبطة بالاستغلال الزراعي $1/50$ من مساحة الملكية، عندما تكون هذه الأخيرة أقل من خمس هكتارات، وترفع هذه المساحة بخمسين مترا مربعا لكل هكتار إضافي.

*** البنايات المعدة للسكن:** هناك ثلاث حالات:

- **الحالة الأولى:** إذا كانت المساحة الكلية للمستثمرة أقل من خمس هكتارات، تحدد مساحة الوعاء المخصص لاستقبال البناء المعد للسكن بواحد من مائتين وخمسين ($1/250$) من المساحة الإجمالية.
- **الحالة الثانية:** إذا كانت المساحة الكلية للمستثمرة تتراوح ما بين خمسة وعشر هكتارات يضاف عشرون مترا مربعا (20م^2) للمساحة المخصصة للبناء المذكورة أعلاه لكل هكتار إضافي.
- **الحالة الثالثة:** إذا كانت المساحة الإجمالية للمستثمرة تفوق عشر هكتارات تحسب المساحة المخصصة للبناء كما ذكر أعلاه (الحالة الأولى) على أن يضاف إليها عشر متر مربع (10م^2) لكل هكتار إضافي.

إن جميع الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات العالية أو الحسنة أو المتوسطة أو الضعيفة تخضع لنفس الأحكام والقواعد في منح رخصة البناء على النحو الذي تم تفصيله للبناء ضمن الأراضي الخصبة والخصبة جدا، وأن تمييز المشرع لهذه الأخيرة بالحماية يرجع إلى الدور الاقتصادي والاجتماعي الذي تلعبه، وكذا من خلال الأضرار التي تلحق تحويل هذه الأراضي الخصبة والخصبة جدا إلى أراض قابلة للتعمير.

2. بالنسبة للأراضي الغابية:

لقد أولي المشرع الجزائري أهمية بالغة للأملأك الغابية، نظرا للوظيفة الاقتصادية والبيئية، ودورها في التوازن الإيكولوجي للمحيط، ولقد أخضع المشرع الجزائري الأراضي الغابية لنظامين مزدوجين من حيث منح الترخيص بالبناء، الأول خاضع للنظام العام للغابات طبقا لقانون

12/84¹، والثاني خاضع لقانون البيئة رقم 10/03²

وقبل التطرق إلى البناء في الأراضي الغابية، وجب تحديد مفهوم الغابات في القانون الجزائري وكذا تصنيف هذه الأملاك.

أ. تعريف الأراضي الغابية:

لقد نصت المادة 8 من القانون رقم 12/84 المعدل والمتمم على: " يقصد بالغابات جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية في حالة عادية"، فكان هذا النص مبهما وغامضا ليأتي نص المادة 9 ليكمل التعريف حيث ينص: " يقصد بالتجمعات الغابية في حالة عادية كل تجمع يحتوي على الأقل:

- مائة شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المناطق الجافة وشبه الجافة.
- ثلاثمائة شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المناطق الرطبة وشبه الرطبة"
- كما عرفت المادة 10 الأراضي ذات الطابع الغابي: " جميع الأراضي المغطاة بالمشاجر وأنواع غابية ناتجة عن تدهور الغابة، والتي لا تستجيب للشروط المحددة في المادتين 8 و 9 من نفس القانون.

- جميع الأراضي التي لأسباب بيئية اقتصادية، يركز استعمالها الأفضل على إقامة غابة ما " كما عرفت المادة 11 التكوينات الغابية بأنها النباتات على شكل أشجار المكونة لتجمعات أشجار وشرائط و مصدات للرياح وحواجز مهما كانت حالتها.

وفي قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 أدخل الأراضي الغابية ضمن القوام التقني للأملاك العقارية³، ثم عرفها بالمادة 13 منه على أنها: " كل أرض تغطيها غابة في شكل نباتات تفوق كثافتها 300 شجرة في الهكتار في المنطقة الرطبة وشبه الرطبة و 100 شجرة في المنطقة القاحلة وشبه القاحلة على أن تمتد مساحتها الكلية إلى ما فوق 10 هكتارات متصلة.

ب. الترخيص بالبناء ضمن الأراضي الغابية:

لا يمكن تعرية الأراضي الغابية دون الحصول على رخصة مسبقة من الوزير المكلف بالغابات، بعد أخذ رأي المجموعات المحلية المعنية ومعاينة وضعية الأماكن، حسب المادة 8 من القانون رقم 12/84 المذكور، إن أي نشاط ممارس داخل المناطق الغابية أو ذات الوجهة الغابية

¹ - قانون 12/84 المؤرخ في 23 يونيو 1984 يتعلق بالنظام العام للغابات، الجريدة الرسمية، العدد 26، لسنة 1984. المعدل والمتمم بالقانون رقم 20/91 المؤرخ في 2 ديسمبر 1991.

² - قانون 10/03 المؤرخ في 19 يوليو 2003 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة الجريدة الرسمية، العدد 43، سنة 2003.

³ - أنظر المادة 03 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، مرجع سابق.

سواء تعلق الأمر بالبناء أو بممارسة أنشطة صناعية، فقد نصت المادة 27 من القانون رقم 12/84 على أنه: "لا يجوز إقامة أية ورشة لصنع الخشب أو مخزن لتجارة الخشب أو المنتجات المشتقة منه داخل الأملاك الغابية الوطنية، أو على بعد يقل عن 500 متر منها دون رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات"، كما لا يجوز إقامة فرن للجير أو الجبس أو مصنع للأجر أو القرميد أو فرن لصنع مواد البناء أو أية وحدة أخرى قد يكون نشاطها مصدرا للحرائق داخل الأملاك الغابية الوطنية أو على بعد يقل عن كلم (1) واحد منها دون رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات وطبقا للتنظيم الجاري به العمل¹، ولا يجوز إقامة أي مصنع لنشر الخشب داخل الأملاك الغابية الوطنية أو على بعد يقل عن كيلومترين منها دون رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات.²

لقد أوجب المشرع أن تترك مسافة معينة ما بين 500 متر إلى كيلومترين بمحاذاة الغابة، والتي تعد بمثابة ارتفاعات لهذه الأخيرة، الهدف منها تأمين سلامتها من الحرائق والرعي غير المرخص والحرق والتلويث.

إن الترخيص بالبناء في المناطق الغابية محاط بالعديد من الممنوعات يصل إلى حد الحظر أو المنع المطلق، وبالتالي فإن البناءات المقامة فوق هذه الأراضي يكون الهدف منها خدمة الاحتياجات الخاصة بالثروة الغابية وليس المقصود بذلك البناء الحضري، وإلا انتفى بذلك معنى الغابة.

وفي هذا الشأن نصت المادة 35 من نفس القانون على أنه: "ترتب أنواع الاستغلال المرخص بها على عدة أصناف منها على الخصوص تلك المتعلقة:

- المنشآت الأساسية للأملاك الغابية الوطنية.
- ويمكن أن نذكر البناءات المخصصة للإدارات التي تتم لحماية الغابة، أو لبعض الفئات التي تستغل الموارد الطبيعية للغابة، والتي من شأنها أن ترفع في الطاقة الإنتاجية للغابة، وذلك بموجب ترخيص مسبق طبقا لنص المادة 31 من نفس القانون: "يتم البناء والأشغال في الأملاك الغابية الوطنية بعد ترخيص من الوزارة المكلفة بالغابات".

ويتنمى منح الرخصة طبقا للقواعد العامة المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 15/19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

الفرع الثاني: دورها في حماية البيئة: إن الحفاظ على البيئة يعد هدفا رئيسيا تسعى السياسة العمرانية والبيئية إلى تحقيقه، لذا فإن أي مساس لهذه الأخيرة عن طريق البناء والأشغال التي يتم

¹ - المادة 28 من القانون 12/84 يتعلق بالنظام العام للغابات، مرجع سابق.

² - أنظر المادة 30 من قانون 12/84 يتعلق بالنظام العام للغابات. مرجع سابق.

انجازها يؤدي إلى رفض منح رخصة البناء من قبل السلطة المختصة¹ وهذا ما أكدته القانون رقم 10/03 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة².

أولاً: تقييد مشاريع البناء بمعطيات بيئية خاصة:

من أجل تسيير الإقليم تسييراً عقلانياً فرض ضرورة إيجاد قواعد قانونية تحكم النشاط الاقتصادي وتوزيع السكان على الإقليم على النحو الذي يحقق التوازن في إطار التهيئة العمرانية، وتقادياً للانعكاس الضار لمشاريع البناء على الجانب البيئي أوجب المشرع ضرورة مراعاة مقاييس خاصة بموقع البناية ومقاييس خاصة بالبناية ذاتها.

1. مقاييس خاصة بموقع البناية:

أوجب المشرع على الإدارة ضرورة مراعاة بعض الاعتبارات المتعلقة بموقع البناية عند تحضير رخصة البناء، فالمادة 04 من القانون رقم 05/04 المتعلقة بالتهيئة والتعمير حددت شروطاً على القطع الأرضية التي تكون قابلة للبناء عليها في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازن البيئي، وفي هذا الصدد تحرص أدوات التهيئة والتعمير على تحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية وضبط توقعات التعمير وقواعده وتحدد على الخصوص الشروط الكفيلة بترشيد استعمال المساحات الطبيعية والمحافظة على النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر من جهة، وتعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية والأراضي ذات المنفعة العامة والبنائيات الموجهة للاحتياجات، الحالية والمستقبلية من جهة أخرى.

وتؤكد على أهمية مراعاة موقع البناية لحماية الجانب البيئي فإن المشرع يمنع منح رخصة البناء إذا كانت المساحات الخضراء الموجودة في الموقع المراد البناء عليه تمثل أهمية أكيدة ولم يتم ضمانها أو من شأن إنجاز المشروع هدم عدد كبير من الأشجار.³

2. المقاييس الخاصة بالبناية ذاتها:

تعتبر رخصة البناء أحد الوسائل القانونية التي من خلالها يتم وضع ضوابط تكفل ضمان صلاحية المباني وسلامتها وتطابقها مع الأصول الفنية⁴، فالمشرع الجزائري وضع مقاييس خاصة

¹ - ماجد راغب الحلو، قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، دون طبعة، سنة 2007، ص 15.

² - القانون رقم 10/03 المؤرخ في 19 جويلية سنة 2003 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، العدد 43، سنة 2003.

¹ - انظر المادة 30 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

² - انظر مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب البليدة، الجزائر، سنة 2008.

بالبنائية نفسها تحسبا من انعكاسات سلبية على الجانب البيئي، ففرض العديد من الشروط على البنائية لتسليم الرخصة وسرد العديد من الحالات التي يمكن وقف منحها، أهمها إذا كانت البنائات أو التهيئات بفعل موضعها ومآلها أو حجمها لها عواقب ضارة بالبيئة ، أو تتعارض مع الأحكام الواردة في مخططات التهيئة العمرانية أو بالمحافظة على المكان والآثار التاريخية وبالنسبة لبناء المؤسسات الصناعية فرخصة البناء فيها تتوقف على فرض حتمية معالجة ملائمة لتصفية كل أنواع الدخان المضر بالصحة العمومية وعلى اشتراط تدابير ترمي إلى التقليل من مستوى الضجيج¹، وضرورة إنشاء وتهيئة مساحات خضراء بالقدر الذي يتناسب مع أهمية وطبيعة المشروع.

وهكذا فإنه بالإضافة إلى دور رخصة البناء في ضمان صلاحية المباني وسلامتها، فإنها تضمن تطابق أعمال البناء مع الأصول الفنية والمواصفات العامة لتوفير مقتضيات الصحة العامة والأمن العام وحماية البيئة العمرانية من التلوث.

ثانيا: تقييد إجراءات الحصول على رخصة البناء بدراسات بيئية مسبقة:

إن حماية البيئة لا تتم بحماية الطبيعة والآثار والموارد فقط، وإنما تتم بحماية كل ما يرتبط بإطار الحياة وظروفها، ومن هذا المنظور قيد المشرع إجراءات طلب رخصة البناء بالقيام بدراسة التأثير على البيئة أولا، ودراسة المخاطر ثانيا وإرفاق ملف طلب الرخصة بملزمة خاصة بالمباني الصناعية ثالثا.

1. دراسة التأثير على البيئة:

يعد إجراء دراسة التأثير على البيئة من أهم الأدوات التي تهدف إلى اعتبار المعطيات البيئية في مضمونها الواسع أو الضيق ضمن المشروعات التنموية بصفة عامة والمشاريع الصناعية بصفة خاصة قبل إنجازها، فهي وثيقة أساسية في الملف الإداري والتقني المتعلق بالرخصة في إطار المنشآت المصنفة، وترتبط أيضا بالمصالح المحمية التي يسعى المشرع إلى المحافظة عليها والمتمثلة في لباقة الجوار والأمن والصحة، والنظافة والفلاحة والحماية الطبيعية والحماية على الأماكن السياحية والأثرية، تنص المادة 46 الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 على ضرورة مراعاة حماية البيئة عند تحضير طلب رخصة البناء، وكذلك المادة 43 من نفس المرسوم تنص على إرفاق الطلب بقرار السلطة المختصة حول فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة عند إنشائها، ويشمل الطلب وثيقة أساسية تتمثل في دراسة التأثير على البيئة المنصوص عليها ضمن أحكام النص التنظيمي الخاص بها² وتصنف المادة 15 من قانون حماية البيئة في إطار

¹ - أنظر المواد 18.07.06.05 من المرسوم التنفيذي 175/91 المرجع نفسه.

² - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 145/07 المؤرخ في 2007/05/19 يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفية المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية، العدد 34، لسنة 2007.

التنمية المستدامة¹، تلك المجالات بصورة أوسع ويتضح أن مشاريع البناء والتهيئة معنية بهذه الدراسة نظرا للتأثير الكبير المحتمل لها على الجانب البيئي.

من هنا تبرز أهمية دراسة التأثير على البيئة فهي إجراء هام يسمح بالتوفيق بين اعتبارات التنمية ومقتضيات المحافظة على البيئة فضلا على أنها تقوم على الرؤية المستقبلية في شغل المجال وحماية البيئة.

2. دراسة المخاطر

أدرج المشرع فضلا على دراسة التأثير على البيئة دراسة أخرى لا تقل أهمية على الجانب البيئي تتمثل في دراسة المخاطر بالنسبة لمنح الرخصة في المؤسسات المصنفة، الهدف منها تحديد المخاطر المباشرة وغير المباشرة التي تعرض الأشخاص والممتلكات والبيئة للخطر من جراء نشاط المؤسسة المزمع إنشاءها سواء كان السبب داخليا أو خارجيا، وكذا ضبط التدابير التقنية للتقليل من احتمال وقوع الحوادث وتخفيف آثارها وكذا تدابير التنظيم الهيئية للوقاية من الحوادث وتسييرها.²

يجب أن تتضمن دراسة المخاطر عرض عام للمشروع ووصف خاص بالأماكن المجاورة له والمحيط الذي قد يتضرر في حالة وقوع حادث مع الإشارة إلى جميع عوامل المخاطر الناجمة عن استغلال المنشآت والآثار المحتملة على المكان والبيئة في حالة وقوع حوادث ومختلف الآثار الاقتصادية والمالية المتوقعة علاوة على كفاءات تنظيم أمن الموقع وكفاءات الوقاية من الحوادث الكبرى.

3. مذكرة خاصة بالمباني الصناعية:

يقتضي بناء منشأة صناعية عند طلب رخصة البناء بمذكرة خاصة بذلك في الملف التقني وفقا لما نصت عليه المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 فمن بين البيانات التي يجب أن تتضمنها هذه المذكرة تلك المتعلقة بالجانب البيئي:

- وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها.
- الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق.
- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية والزراعة والمحيط.
- نسبة الغازات المنبعثة وترتيب المعالجة والتخزين والتصفية.

¹ - أنظر المادة 15 من القانون رقم 10/03 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، مرجع سابق.

² - المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 198/06 المؤرخ في 31 ماي 2006 يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، الجريدة الرسمية عدد 37، لسنة 2006.

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

تعكس المذكرة الخاصة بالمباني الصناعية دور رخصة البناء في رقابة التوسع العمراني والحرص على الفصل بين المناطق الصناعية عن المناطق السكنية، تفاديا للأثار السلبية الناجمة عن التلوث الهوائي المنبعث من فوهات المصانع، أو التلوث المائي والبري الناجم عن النفايات المفروزة بشكل صلب أو سائل، فالوحدات الصناعية تطرح الكثير من الملوثات التي تفرض تكاليف جد خطيرة على الصحة والإنتاجية.

الفرع الثالث: دور رخصة البناء في الوقاية من أخطار الكوارث الطبيعية:

لقد عرفت الجزائر في السنوات الأخيرة، العديد من الكوارث الطبيعية، كالزلازل والفيضانات جعلت من ضرورة إصدار قوانين وتنظيمات تحكم البناء ضمن هذه المناطق أمرا لا بد منه، ولعل فيضانات باب الوادي في 10 نوفمبر 2001¹، وزلزال بومرداس في 21 ماي 2003 قد أدى إلى الإسراع في إصدارها، نظرا للنقائص التي أثبتتها هذه القوانين في الميدان، وقد صدر في هذا الشأن القانون رقم 05/04 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير 29/90، ومن بين ما أتى به اشتراط أن يتم دراسة المشروع، واشتراط الدراسات التقنية بالهندسة المدنية للهياكل وكذا الأشغال الثانوية، وإلزام رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين بزيارة البنايات في طور الإنجاز والإطلاع على الوثائق في أي وقت².

كما أن القانون رقم 20/04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة³ نص على إجراءات صارمة لتحديد البناء ومنعه في أحيان أخرى ضمن هذه المناطق المعرضة للكوارث الطبيعية وقد صنفها إلى:

◀ الأحكام الخاصة بالبناء ضمن المناطق ذات النشاط الزلزالي والخطر الجيولوجي.

◀ الأحكام الخاصة بالبناء ضمن المناطق المعرضة لخطر الفيضان.

¹ - الذي تسبب في مقتل 800 شخص، جرح 7543 شخص، غرق واختفاء سوق تريبولي بكامله في الأوحال، تضرر أكثر من 156 مؤسسة ومنشأة عمومية تهديم 360 مسكن وإعادة إسكان 1500 عائلة، وقدرت الخسائر المادية بحوالي 3 ملايين دولار، وأرجعت أسباب تلك الخسائر إلى تساقط الأمطار الكثيف بشكل متواصل الذي قدر بـ 200 ملم في 24 ساعة والإخلال بقواعد البناء التعمير.

² - أنظر المادة 73 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، مرجع سابق.

³ - القانون رقم 20/04 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، العدد 84، سنة 2004.

أولاً: الأحكام الخاصة بالبناء ضمن المناطق ذات النشاط الزلزالي والخطر الجيولوجي:

هنا الحق في البناء يختلف بحسب الخطر الذي تتعرض له المنطقة:

1. المناطق المعرضة للزلازل والخطر الجيولوجي: لقد نص القانون 20/04 على وجوب أن يحتوي المخطط العام للوقاية من الأخطار الكبرى على تحديد النواحي والولايات والبلديات والمناطق التي تحتوي على قابلية خاصة بحسب أهمية الخطر المعني عند وقوعه.¹ وتعتبر منطقة البحر الأبيض المتوسط، منطقة ذات نشاط زلزالي نشط، والولايات الشمالية من الجزائر من ضمن الخطر الزلزالي.

وقد نصت المادة 22 من نفس القانون: "يمكن للمناطق المعرضة للزلازل والأخطار الجيولوجية، وبحسب أهمية الخطر أن ينص المخطط العام للوقاية من الزلازل أو الأخطار الجيولوجية على إجراءات تكميلية لمراقبة البنايات والمنشآت والهياكل الأساسية المنجزة قبل إدراج القواعد المضادة للزلازل غير المحينة أو إجراء الخبرة عليها"، وبالتالي فإن أي إنجاز جديد يجب أن يتم تصميمه وفق البناءات المضادة للزلازل ويراعى في ذلك:

- نوعية الأرض أو التربة التي سيقام عليها البناء.
- نوعية ودرجة مقاومة المواد التي تستعمل في إنجاز هذه المنشآت، وهذا طبقاً لمعايير محددة ومضبوطة دولياً.
- إجراء رقابة دورية بالنسبة للمصالح التقنية ومكاتب الدراسات خلال جميع مراحل الإنجاز.
- إدماج معايير الحماية الدولية في البناء عن طريق إتباع نفس المناهج والطرق في البلدان التي تعرف نشاطاً زلزالياً معتبراً.

فيما يتعلق بإعادة ترميم المباني التي تعرضت لخطر زلزالي أو جيولوجي فقد نصت المادة 23 على أنه: "لا يجوز القيام بإعادة بناء أي مبنى أو منشأة أساسية أو بناية تهدمت كلياً أو جزئياً، بسبب وقوع خطر زلزالي أو جيولوجي إلا بعد إجراء خاص للمراقبة يهدف إلى التأكد من أسباب الانهيار الكلي أو الجزئي قد تم التكفل بها".

فقبل أي ترميم يجب أن يتم دراسة المبنى دراسة تقنية للتأكد من إمكانية صموده بعد القيام بترميمه أو تقرير بوجوب هدمه كلياً نظراً للضرر الجسيم الذي أصاب المبنى، والذي لا يمكن ترميمه من جديد خاصة للبناءات القديمة نوعاً ما، والتي وجودها يشكل خطراً على ساكنيها.

¹ - أنظر المادة 18 من القانون رقم 20/04، المرجع نفسه.

3. المناطق ذات النشاط الزلزالي والخطر الجيولوجي العالي أو الكبير:

لقد نصت المادة 19 من نفس القانون: "دون الإخلال بالأحكام التشريعية المعمول بها في مجال البناء والتهيئة والتعمير، يمنع البناء منعاً باتاً، بسبب الخطر الكبير في المناطق ذات الخطورة التالية:

- المناطق ذات الصدع الزلزالي الذي يعتبر نشيطاً.
- الأراضي ذات الخطر الجيولوجي".

وهنا فإن المناطق ذات الصدع الزلزالي هي المناطق التي ومن جراء النشاط الزلزالي قد تركت شقوقاً وصدوعاً واسعة وتجاويف في قشرة الأرض لا يمكن تسويتها. أما ذات الخطر الجيولوجي فهي المناطق التي تكون معرضة لانزلاق التربة غير المتماسكة من جراء الانجراف أو هشاشة الأرض أو التي تحوي على براكين سواء كانت خامدة أو نشيطة.

بحيث أن هذه المناطق المعرضة أكثر من غيرها إلى كوارث طبيعية، تكون مثقلة بارتفاع عدم البناء عليها وكل البناءات الموجودة قبل صدور هذا القانون يجب اتخاذ التدابير اللازمة لإجلاء سكانها وإبعادهم إلى المناطق الأكثر أمناً.¹

ثانياً: الأحكام الخاصة بالبناء ضمن المناطق المعرضة لخطر الفيضان:

هذه المناطق تخضع في الترخيص ضمنها إلى درجة الخطر الذي تتعرض له، وقبل ذلك فيجب أن يوضح المخطط العام للرقابة من الفيضانات، المناطق القابلة للتعرض للفيضان بما في ذلك مجاري الأودية والمساحات الواقعة أسفل السدود المهددة بهذه الصفة في حالة انهيار السد، فإذا كنا بصدد منطقة تقع فوق الارتفاع المرجعي للتعرض للفيضان، فإنه يجب أن توضح رخصة البناء تحت طائلة البطلان، مجموع الأشغال وأعمال التهيئة والقنوات أو أشغال التصحيح الموجهة للتقليل من خطر المياه على سلامة الأشخاص والممتلكات.²

أما إذا كانت هذه المناطق ما دون الارتفاع المرجعي، فإن هذه المساحات تكون مثقلة بارتفاع عدم البناء عليها مطلقاً طبقاً لنص المادة 24 من نفس القانون، وهذا ما أكدته المادة 19 والتي نصت على حظر البناء حظراً مطلقاً بسبب الخطر الكبير ضمن الأراضي المعرضة للفيضان، ومجاري الأودية والمناطق الواقعة أسفل السدود دون مستوى قابلية الإغراق بالفيضان المحدد في المادة 24 أعلاه.

¹ - أنظر المادة 20 من القانون رقم 20/04، مرجع سابق.

² - أنظر المادة 25 من نفس القانون.

خاتمة

خاتمة:

من خلال دراستنا لموضوع رخصة البناء وأثرها على التهيئة العمرانية تبين لنا أنه موضوع يجمع بين متطلب وضرورة، فالمتطلب يتمثل في حماية شغل العقار الحضري والضرورة تتمثل في وجوب البناء، فالمشرع الجزائري لم يلغي حرية البناء، وإنما قيدها بفرض شروط لضمان احترام قواعد البناء من جهة وعدم الإضرار بحقوق الغير من جهة أخرى، من خلال تنظيمه لأحكام رخصة البناء ومحاولته تفادي النقائص التي عرفت التشريعات السابقة وأخصها بقواعد أكثر حزم لإحداث التوازن بين قواعد التوسع العمراني وبين الحفاظ على المناطق ذات الميزات الطبيعية والبيئية والتي تحتوي على معالم تاريخية وسياحية ومناطق ذات أهمية اقتصادية وايكولوجية كالأراضي الفلاحية والغابية.

فدرسنا في الفصل الأول النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري كأداة للرقابة القبلية من حيث مفهومها وتعريفها وبيان طبيعتها القانونية ونطاق تطبيقها الموضوعي والمكاني، ثم تعرفنا على الجانب الفني والتقني ببيان الشروط والإجراءات المتبعة لمنحها، إذ لا يجوز القيام بأعمال البناء أو التعديل أو التغيير في البناءات القائمة دون الحصول على الترخيص، كما شدد المشرع في إجراءات منح الرخصة، فهي لا تسلم إلا بعد تقديم ملف كامل يحتوي على ثلاثة أنواع من الوثائق وأهمها تأشيرة المهندس المعماري ومهندس في الهندسة المدنية وهذا في كل مشاريع البناء دون استثناء، ودراسة الطلب والملف قانونيا وتقنيا للتأكد من توفر الشروط القانونية ومدى تطابق البناء مع أسس التعمير، وأبرزنا الاختصاص القضائي للمنازعات المتعلقة برخصة البناء.

وفي الفصل الثاني تطرقنا إلى مدى فعالية رخصة البناء ودورها في تنظيم السياسة العمرانية وقواعد التهيئة العمرانية، فهذه الأخيرة تشكل الإطار الاستدلالي للمحافظة على المحيط الجغرافي وحمايته وتنظيم استعماله، فهي تستهدف الاستعمال الأمثل للمجال الوطني من خلال الهيكلية والتوزيع المحكم للأنشطة الاقتصادية والموارد البشرية والاستغلال للموارد الطبيعية ولاسيما النادرة منها مع الأخذ بعين الاعتبار حماية البيئة، الحفاظ على المواقع الطبيعية، الحضائر، المحميات والآثار التاريخية، وذلك بتقييد البناء عليها أو ترميمها.

لذا سنحاول على ضوء ما توصلت إليه هذه الدراسة من استنتاجات، أن نضع جملة من التوصيات التي ربما تؤخذ بعين الاعتبار يمكن الاستفادة منها:

⊖ رغم كل هذه الإيجابيات التي جاءت بها قوانين التهيئة والتعمير إلا أنه يجب أن نشير إلى ضرورة الاطلاع ومراجعة التشريعات العمرانية الحالية في التهيئة والتعمير، وذلك من أجل سد الثغرات والنقائص.

✧ يجب تفعيل مجموعة من الأسس والمبادئ والنصوص القانونية، لأن قوانين البناء تمثل مشكلة خطيرة ومعقدة فهي بدون دراسة علمية كافية وتفتقد إلى عامل الاستقرار والتوازن والاستمرار، وقد أدت التعديلات الأخيرة لقانون البناء إلى فقدانها الجدية والاحترام ولجوء الكثير من الأفراد إلى البناء بدون ترخيص، فذلك أسهل لهم من ضياع الوقت والمال مهما كانت الجزاءات التي في الغالب يتم التحايل عليها، مما ينعكس بصورة سلبية على النظام العام الجمالي والبيئي للمدن وبالتالي ينعكس على مستوى تحضر الفرد والمجتمع على حد سواء.

✧ لا بد من تفعيل وتجسيد نصوص البناء عن طريق أدوات التعمير ثم الإجراءات الأكثر تقنية وفي مقدمتها رخصة البناء فالوثائق والشهادات والرخص المكملة.

✧ إعطاء صلاحيات أكثر للبلديات في ميدان التهيئة والتعمير والتقليص من ضغط الوصاية عليها.

✧ ضرورة انفتاح البلديات والإدارات العمومية خاصة المكلفة بالتعمير على المجتمع المحلي (مواطنين، جمعيات، جامعات، مراكز بحث...) وذلك بنشر المعلومات وتسهيل الحصول عليها مباشرة أو بالوسائط الإعلامية الحديثة.

✧ إنشاء رقم هاتفي يكون مجاني للمواطنين يستطيعون من خلاله التبليغ على كل محاولات التعدي على الأملاك والأراضي، وخاصة في أيام العطل.

✧ تفعيل دور شرطة العمران وزيادة عدد أفرادها من أجل القضاء على أعمال البناء دون تراخيص.

✧ تكوين قضاة متخصصين في العقار والتهيئة العمرانية.

✧ يجب استعمال الوسائل التقنية والفنية في تسيير ومراقبة العمران مع رفع الكفاءات المهنية المتدخلة في الرقابة، وبرمجة دورات تكوينية للقائمين على هذا المجال على المستوى المحلي حتى يمكنهم مواكبة آخر التطورات التقنية والقانونية.

✧ ضرورة توعية المواطنين بوجود مخططات متعلقة بالتهيئة والتعمير على أساسها تمنح مختلف الرخص والشهادات، وبالخصوص تحسيسهم بأهمية رخصة البناء كآلية للوقاية من ظاهرة البناءات الفوضوية والأحياء العشوائية المنتشرة ولها فوائد ومنافع تتجلى في:

✓ كونها أداة أولية قبلية تسمح بالمراقبة والتحقق من مدى تناسق المشروع المعني بالإنجاز وتماشيه كفكرة، وتسمح بالمراقبة أثناء وبعد الانجاز مع تتبع مسار البناء خطوة بخطوة بهدف عدم انحرافه عن مساره المخطط مسبقا ومخالفته لقواعد رخصة البناء وخروجه عن دائرة البناء الفوضوي، فرخصة البناء من أعمال الضبطية الإدارية.

- كونها قرار إداري أهميتها تتجسد في تحقيق غرض مشروع، وهو تمكين طالب الرخصة من مباشرة البناء مع ضمانه باحترام قواعد التهيئة والتعمير والعمران المنبثقة من السياسة الوطنية للتهيئة

العمرانية، في تناسق النسيج العمراني وملاءمته وخلوه من كل شوائب البناءات الفوضوية التي تنتشر كالطفيليات، ونشوه جمالية التعمير للمدن وبالتالي تعيق مشاريع التنمية، وتغري النزوح الريفي إليها بأعداد متزايدة والإقامة في ضواحي فقيرة وعشوائيات تتحول إلى مناطق كئيبة، مسيئة إلى كل ما تحمله المدينة الحديثة من تطور ورقي، فيكون لتدخل الدولة المباشر أو غير المباشر إلزامي لتوجيه العمران المدني وتنظيمه وتجهيزه بالمرافق العامة لصد الفوضى الناجمة عن حرية الفرد في البناء والتعمير.

- عندما يتقدم المعني برخصة البناء بطلبها فهو يعبر عن اختياره النمط الذي تتوفر فيه المواصفات التقنية الهندسية والقانونية والرغبة في إشباع حاجته في البناء مع متطلبات قانون العمران الذي على أساسه تم منح قرار الرخصة.

- طالب رخصة البناء عليه التمسك بها وبالمخططات التقنية المرافقة لها لأنها عبارة عن تجسيد معبر لأفكاره ورغباته، وبالتالي عند انتهائه من الأشغال تكون في النهاية تحفة عمرانية تزيد من جمال الحي ومنه تناسق النسيج العمراني يضاف للمدينة.

- إن القواعد القانونية التي تنظم عملية إصدار رخصة البناء تهدف من خلال الإجراءات والشروط المطلوبة لمنحها إلى ضمان التوازن بين المصلحة العامة وهذا باحترام قوانين البناء والتعمير والمحافظة على مقتضياته من جهة، ومن جهة أخرى المصلحة الخاصة من حيث تلبية احتياجات الأفراد والمؤسسات في شتى المجالات.

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

وصل إيداع الملف

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

ملف رقم :

1 - اسم ولقب صاحب الطلب :

2 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - نوع المشروع :

4 - عنوان المشروع :

5 - الوثائق التي تم إيداعها :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

حرر بـ في

إمضاء وتأشيرة ممثل البلدية

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة :
بلدية :

طلب رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :
 - 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
 - بلدية :
 - رقم الهاتف :
 - 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
 - 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
 - بلدية :
 - 5 - رقم الهاتف :
 - 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
 - 7 - عنوان المشروع :
 - 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
 - 9 - طبيعة الطلب :
 - 10 - نوع المشروع :
 - 11 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنيات الموجودة :
 - 12 - مشتملات البنيات الموجودة ومقاساتها :
 - 13 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
 - 14 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال البناء :
- حرر بـ في
إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية
ولاية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي / لـ : أو وزير السكن والعمران والمدينة :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
من طرف (السيدة، الأنسة، السيد)
السكن (ة) بـ
بخصوص أشغال
بمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد بتاريخ

يقرر مايلي :

المادة الأولى : تسلم رخصة البناء لإنجاز

المادة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :

المادة 3 : مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي

المادة 4 : تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه.

المادة 5 : تلصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية ملف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).

المادة 6 : يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مبلشرة أشغال أو استئناؤها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.

المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشرفون على الإنجاز بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10 : يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/
الوالي/
وزير السكن والعمران والمدينة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :

لوحة الورشة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

الملف رقم

1 - رخصة مسلمة بتاريخ :

2 - مشروع إنجاز / هدم

الذي يقدر علوه (رخصة البناء) بـ

وتقدر مساحة القطعة الأرضية (رخصة البناء) بـ

حيث يقدر علو العمارة (رخصة الهدم) بـ

وتقدر مساحة العمارة (رخصة الهدم) بـ

وعدد الحصص الناتجة (رخصة التجزئة) هو

وتقدر المساحة المتوسطة للحصص (رخصة التجزئة) بـ

3 - صاحب المشروع :

.....

.....

4 - المشرف على الإنجاز :

.....

.....

5 - المؤسسة المكلفة بالإنجاز :

.....

.....

6 - أجل الإنجاز :

.....

.....

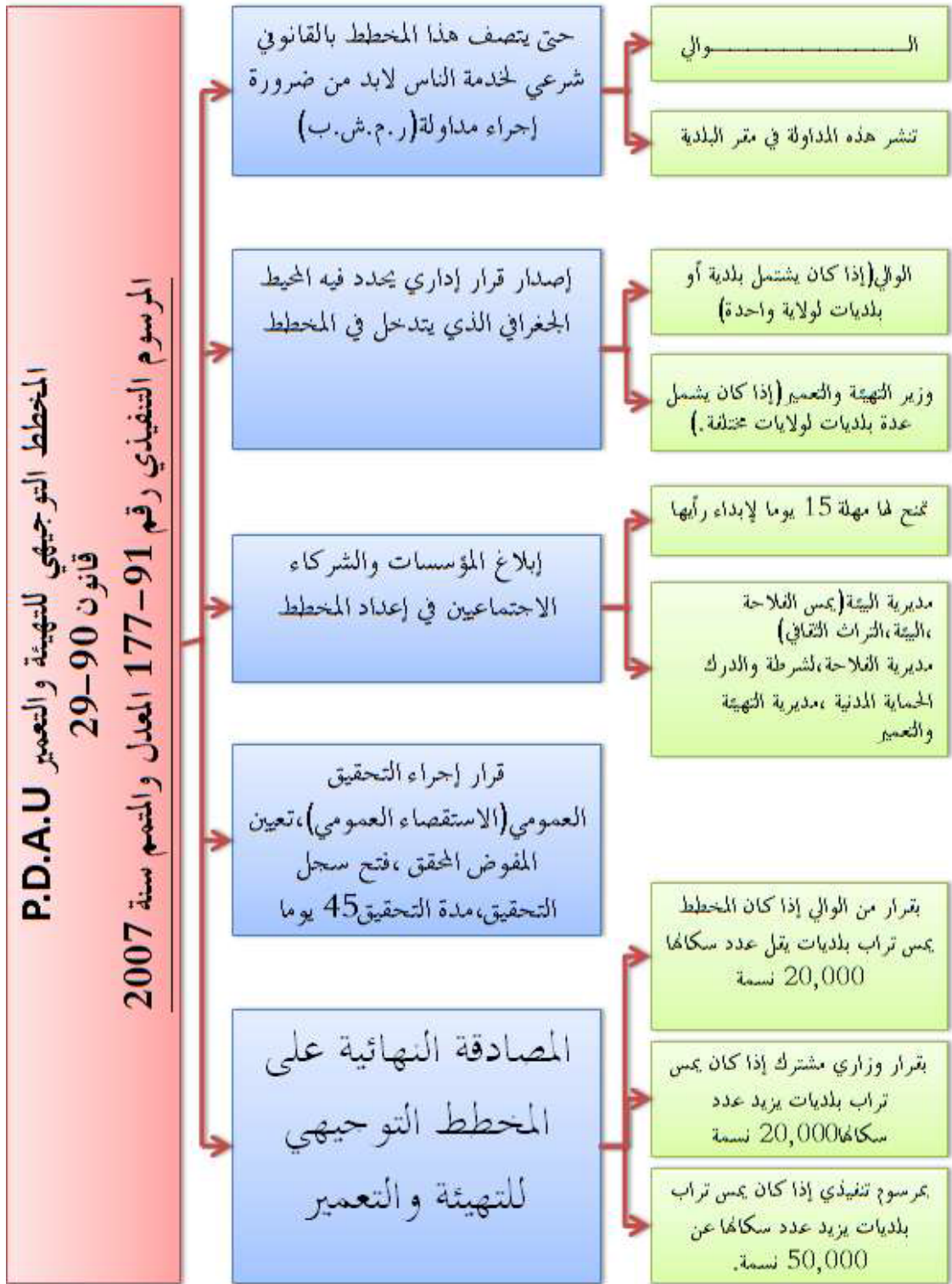
7 - تاريخ فتح الورشة :

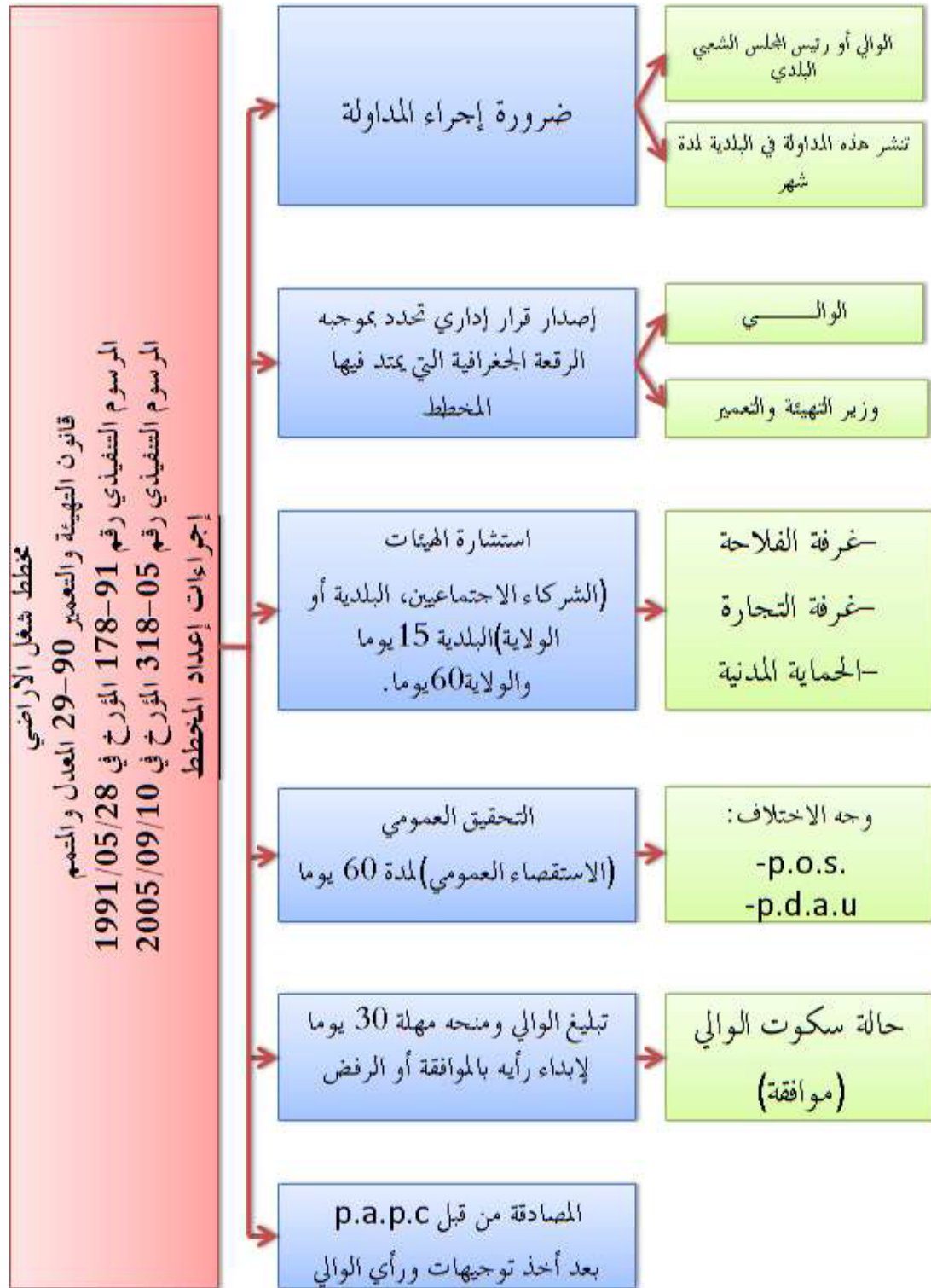
.....

.....

.....

ملاحظة : بالنسبة لرخصة البناء، يمكن كل شخص معني الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب بمقر المجلس
الشعبي البلدي وذلك لمدة سنة (1) وشهر واحد (1)، ابتداء من تاريخ التبليغ بقرار رخصة البناء.





قائمة المراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: الدستور

الدستور الجزائري لسنة 1996 المؤرخ في 08/12/1996، الجريدة الرسمية، العدد 76، سنة 1996 المعدل بالقانون رقم 03/02 المؤرخ في 10/04/2002، الجريدة الرسمية، العدد 25، المؤرخة في 14/04/2002. / والقانون رقم 19/08 المؤرخ في 15/11/2008، الجريدة الرسمية، العدد 63،

ثانياً: الأوامر:

- 1- الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20 فبراير 1974 يتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية، العدد 21، سنة 1974.
- 2- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 83. المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 أوت 2007.
- 3- الأمر رقم 67/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء، الجريدة الرسمية، العدد 83، سنة 1975.
- 4- الأمر رقم 01/85 المؤرخ في 13 أوت 1985 يحدد انتقاليا قواعد شغل الأرض قصد المحافظة عليها، الجريدة الرسمية، العدد 34، سنة 1985.
- 5- الأمر رقم 12/03 المؤرخ في 26 أوت 2003 يتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا.

ثالثاً: النصوص التشريعية:

أ- القوانين:

- 1- القانون رقم 02/82 المؤرخ في 26 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة للبناء، الجريدة الرسمية، العدد 06، سنة 1982.
- 2- القانون رقم 12/84 المؤرخ في 23 جوان 1984 يتعلق بالنظام العام للغابات، الجريدة الرسمية، العدد 26، سنة 1984. المعدل والمتمم بالقانون رقم 20/91 المؤرخ في 2 ديسمبر 1991، الجريدة الرسمية، العدد 62، سنة 1991.
- 3- القانون رقم 08/85 المؤرخ في 12 نوفمبر 1985، الجريدة الرسمية، العدد 34، سنة 1985.
- 4- القانون رقم 03/87 المؤرخ في 27 يناير 1987 يتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية، العدد 05، سنة 1987.

- 5- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، سنة 1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95.
- 6- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52، سنة 1990، المعدل والمتمم.
- 7- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52، سنة 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08، ج.ر، ع 44، سنة 2008.
- 8- القانون رقم 02/97 المؤرخ في 31/12/1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998.
- 9- القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15 جوان سنة 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية، العدد 44، سنة 1998.
- 10- القانون رقم 01/99 المؤرخ في 6 جانفي سنة 1999 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، الجريدة الرسمية، العدد 02، سنة 1999.
- 11- القانون رقم 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية، العدد 77، سنة 2001.
- 12- القانون رقم 01/02 المؤرخ في 5 فبراير 2002 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، الجريدة الرسمية، العدد 08، سنة 2002.
- 13- القانون رقم 02/02 المؤرخ في 5 فبراير 2002 يتعلق بحماية الساحل وتنميته، الجريدة الرسمية، العدد 10، سنة 2002.
- 14- القانون 08/02 المؤرخ في 8 ماي 2002 المتعلق بشروط بناء المدن الجديدة وتهيئتها، الجريدة الرسمية، العدد 34، سنة 2002.
- 15- القانون رقم 01/03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية، العدد 11، سنة 2003.
- 16- القانون رقم 02/03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، الجريدة الرسمية، العدد 11، سنة 2003.
- 17- القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 يتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 11، سنة 2003.
- 18- القانون رقم 10/03 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، العدد 43، سنة 2003.
- 19- القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 يعدل و يتم القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 51، سنة 2004.

- 20 - قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية، العدد 83، المؤرخة في: 2003./12/29
- 21- القانون 20/04 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، العدد 84، سنة 2004.
- 22- القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44، سنة 2008.
- 23- القانون رقم 19/08 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008 يتضمن التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية، العدد 63، المؤرخة في 16 نوفمبر 2008.
- 24- القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 المتعلق بتحديد القواعد المنظمة بتنظيم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 04، المؤرخة في 06/03/2011.

ب- المراسيم التشريعية:

- المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية، العدد 32، سنة 1994 الملغاة بعض أحكامه بالقانون رقم 06/04 المؤرخ في 14/08/2004، الجريدة الرسمية، العدد 51، سنة 2004.

ثالثا: النصوص التنظيمية:

أ- المراسيم:

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 78/90 المؤرخ في 27 فبراير 1990 المتعلق بدراسة مدى التأثير في البيئة، الجريدة الرسمية، العدد 10، سنة 1990.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 26، سنة 1991.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 مؤرخ في 28 ماي سنة 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 26، سنة 1991.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 177/91 الصادر بتاريخ 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر، ع 26، سنة 1991.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 81/91 المؤرخ في 23 مارس 1991 المتعلق ببناء المسجد وتنظيمه وتسييره وتحديد وظيفته المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 338/91 المؤرخ في 28/09/1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 437/92 المؤرخ في 30/11/1992.

- 6- المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 90، سنة 1998.
 - 7- المرسوم التنفيذي رقم 421/04 المؤرخ في 20 ديسمبر 2004 يحدد كيفيات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 83، سنة 2004.
 - 8- المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 90، سنة 1998.
 - 9- المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10 ديسمبر 2005 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية، العدد 62، سنة 2005.
 - 10- المرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 10 ديسمبر 2005 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية، العدد 62، سنة 2005.
 - 11- المرسوم التنفيذي رقم 55/06 مؤرخ في 30 جانفي 2006 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية، العدد 06، سنة 2006.
 - 12- المرسوم التنفيذي رقم 198/06 مؤرخ في 31 ماي 2006 يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، الجريدة الرسمية، العدد 37، سنة 2006.
 - 13- المرسوم التنفيذي رقم 86/07 المؤرخ في 11/03/2007، المحدد لكيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 17، سنة 2007.
 - 14- المرسوم التنفيذي رقم 145/07 المؤرخ في 19/05/2007 يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية، العدد 34، سنة 2007.
 - 15- المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المؤرخ في 25 يناير 2015، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 07، سنة 2015.
- ب - القرارات الوزارية:**

- 01- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/09/13 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، الجريدة الرسمية، العدد 86، سنة 1992.

رابعاً: الكتب:

- ¹ - التجاني البشير، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د ط، سنة 2000.
- ² - التجاني البشير، تهيئة التراب الوطني في أبعاده القطرية، دار الغرب للنشر والتوزيع، الجزائر، د ط، سنة 2004.
- ³ - السيد أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية بـ القرارات الإدارية وأحدث أحكام القضاء، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، دون طبعة، سنة 2002.
- ⁴ - حاج جاب الله أمال، الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر، دار بلقيس للنشر، دار البيضاء، الجزائر، ط 2014.
- ⁵ - زهدي يكن، قانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة، دار الثقافة، لبنان، دون سنة طبع.
- ⁶ - عبد الناصر توفيق العطار، تشريعات تنظيم المباني ومسؤولية المهندس والمقاول، مطبعة السعادة، مصر، دون سنة طبع.
- ⁷ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، الطبعة الأولى، سنة 2005.
- ⁸ - عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة والقانون الإداري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، د ط، 2005.
- ⁹ - ماجد راغب الحلو، قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، دون طبعة، سنة 2007.
- ¹⁰ - محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، د ط، سنة 2005.
- ¹¹ - معوض عبد التواب، الوسيط في شرح تشريعات البناء، دار الفكر العربية، القاهرة، الطبعة الثانية، سنة 1995.
- ¹² - منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، دون طبعة، سنة 2010.

خامساً: الرسائل الجامعية:

- 1- عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، سنة 2006.
- 2- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، السنة الجامعية 2014/2015.
- 3- مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب البليدة، الجزائر، سنة 2008.
- 4- حماني ساجية، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير حقوق فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية بين عكنون، جامعة الجزائر، سنة 2008.
- 5- عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، سنة 2010.
- 6- لعويجي عبد الله، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، سنة 2012.
- 7- العربي رابح أمين، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة للقضاء، المدرسة الوطنية للقضاء، الجزائر، الدفعة 14، السنة الأكاديمية 2005/2006.

سادسا: المقالات العلمية:

- 1- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، العدد الثامن، جوان 2005.
- 2- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني، مجلس الأمة، الجزائر، العدد 9، جويلية 2005.
- 3- عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر الصادرة عن قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثالث، فيفري 2008.
- 4- بورويس زيدان، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مجلة الموثق، الجزائر، العدد 10، سنة 2000.
- 5- حبة عفاف، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة المفكر الصادرة عن قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد السادس، ديسمبر 2010.

سابعا: المحاضرات:

- 1- ليلي زروقي، المنازعات المتعلقة برخصة البناء، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 14، السنة الأكاديمية 2004/2005. محاضرات مطبوعة.

3- لولو خيار غنيمية، محاضرات في القانون العقاري الزراعي، قسم الماجستير فرع القانون الخاص، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، السنة 2003/2002 محاضرات غير منشورة.

فهرس المواضيع

الفهرس

02	مقدمة
	الفصل الأول : النظام القانوني لرخصة البناء
10	المبحث الأول : مفهوم رخصة البناء ومجال تطبيقها:
10	المطلب الأول: رخصة البناء وطبيعتها القانونية:
10	الفرع الأول : تعريف رخصة البناء
15	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لرخصة البناء
16	المطلب الثاني: مجال تطبيق رخصة البناء
16	الفرع الأول : النطاق الموضوعي لتطبيق رخصة البناء
20	الفرع الثاني: النطاق المكاني لرخصة البناء
21	المبحث الثاني: الضوابط القانونية لمنح رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها
21	المطلب الأول : إجراءات منح رخصة البناء
22	الفرع الأول: شروط طلب الحصول على رخصة البناء
31	الفرع الثاني: إصدار القرار المتعلق برخصة البناء
38	المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة برخصة البناء
38	الفرع الأول: منازعات إختصاص القضاء العادي
41	الفرع الثاني: منازعات إختصاص القضاء الإداري
	الفصل الثاني: دور رخصة البناء في تنظيم التهيئة العمرانية
44	المبحث الأول : التهيئة العمرانية، مفهومها، تنظيمها وضمانتها
45	المطلب الأول: مفهوم التهيئة العمرانية وأهم مراحل سياستها في الجزائر
45	الفرع الأول: تعريف التهيئة العمرانية وأهدافها
47	الفرع الثاني : مراحل تطور سياسة التهيئة العمرانية في الجزائر وخصائصها
53	المطلب الثاني: تنظيم البناء في ظل أدوات التهيئة والتعمير
54	الفرع الأول : في إطار المخططات المتعلقة بالتهيئة والتعمير
57	الفرع الثاني: في إطار الآليات القانونية للرقابة العمرانية (عقود التعمير)
60	المبحث الثاني: رخصة البناء كآلية رقابية قبلية في تنظيم التهيئة والتعمير
60	المطلب الأول: دور رخصة البناء في ظل قواعد التهيئة والتعمير
60	الفرع الأول: في ظل أدوات التهيئة والتعمير
61	الفرع الثاني: في ظل القواعد العامة للتهيئة والتعمير
63	الفرع الثالث : الأحكام المتعلقة بالشروط العامة للبناء
64	الفرع الرابع: الأحكام المتعلقة بالشروط الواجب احترامها في موقع البناء
	المطلب الثاني: دور رخصة البناء في حماية المناطق الخاصة والبيئة والوقاية من أخطار الكوارث الطبيعية
66	
66	الفرع الأول: في المناطق الخاصة
74	الفرع الثاني : دورها في حماية البيئة
78	الفرع الثالث: دور رخصة البناء في الوقاية من أخطار الكوارث الطبيعية
82	خاتمة:
85	المراجع: