



جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



## رخصة البناء ودورها في حماية البيئة

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق  
تخصص: قانون البيئة

إعداد الطالبة:  
عاد فتيحة

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
أ. شيبات سارة	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيسا
أ. حراش أحلام	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرفا ومقررا
د. جروني فايزة	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2017/2016

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# إسراء

إلى التي تحمل أخف كلمة نطق بها اللسان ويهتز لصرعها عرش الرحمن، ووضعت تحت قدميها الجنان، فكانت الملائك والمأوي، سر السعادة والنجوى نبع الجنان ومنبعه الأمان، إلى من خطى درب الصعاب من أجلنا، صاحب القلب الكبير، تاج وأسي، إلى رمز العطاء، فكان هويتي حيثما أسير، بث في روعي الحياة وقوة الدفاع، أبي

أسأل الله سبحانه وتعالى أن يطيل في عمرهما على الطاعة، وأن يمنحهما الصحة والعافية

إلى إخوتي: إعمار - عبد الرحمن - عبد الجبار عبد الناصر.

إلى أختي: أمال - ساره وأولادها وكتكوتة البيت أميمة.

وإلى دفعة قانون البيئة.

# شكر وعرفان

أقدم كلمة شكر وامتنان إلى من أوجدني من عدم، ورباني بالنعمة، وعلمني ما لم أكن أعلم، أحمدك سبحانه، وأشكر فضله وامتنانه.

ثم أقدم خالص شكري وعرفاني لأستاذ المشرفة

" أعلام حواش "

امتثالاً لأمر رسول الله صلى الله عليه وسلم :

" من صنع إليكم معروفا فكافئوه "، الذي غمرتني بفيض علمها، وبذلة وقتها ، ومتابعتها

لهذا البحث، فلما منى خالص الشكر، ومن الله جزيل الثواب .

كما أشكر كل أساتذة كلية الحقوق، لتثريتهم لنا بتدريسنا

وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على سيدنا محمد صلى الله عليه

وسلم، وعلى آله وصحبه أجمعين.

مقدمة

## مقدمة

يعتبر البناء والتعمير على مر التاريخ جزء من حياة الإنسان، فهو تعبير عن مجموعة من المعارف والمهارات، وانبعث لثقافة التمدن التي تساهم في تطوير الإنسان وأفكاره وحياته الاجتماعية وترجمة لها من خلال فن تنظيم البناء والعمران، وتعد نوعية البناءات وشكلها وإدماجها في المحيط واحترام المناظر الطبيعية والحضرية، وحماية التراث الثقافي والتاريخي منفعة عمومية لكامل أفراد المجتمع والدولة سواء.

ولقد تم النص على مجموعة من النصوص القانونية لتنظيم مسائل تتعلق بالتهيئة العمرانية، ومن بين هذه المسائل حق الفرد في البناء، الذي يُعدُّ مظهرًا من مظاهر حق الملكية المنصوص عليه في مختلف دساتير العالم.

حيث أن هذا الأخير يُمكنُ صاحبه من القيام بمختلف التصرفات القانونية بما فيها الحق في البناء، إلا أن هذا الحق ليس مطلقا بل هو مقيد بجملة من القواعد القانونية.

ونظرا لتزايد حاجات الإنسان للعمران الذي لم يعد يقتصر على السكن فقط، بل امتده ليشمل الوظيفة الصناعية والتجارية والثقافية وغيرها، زادت أهميته خصوصا في الآونة الأخيرة حيث احتلت فيها قوانين التعمير والبناء مكانا بارزا بين أغلبية القوانين نظرا لأهميتها سواء للواضعين للقوانين أو القائمين على تنفيذها أو الخاضعين لها.

و أصبح يمثل العمران قيمة اقتصادية بالنسبة للدولة والأفراد على حد سواء، ونظرا لهذه الأهمية ظهرت العديد من المشاكل التي تهدد حياة الأفراد ووجودهم، ولعل أهم هذه المشاكل ظاهرة البناء الفوضوي التي لها تأثير كبير على البيئة خاصة.

نظرا لما لهذه الظاهرة من تأثيرات سلبية على البيئة العمرانية وعلى التراث المعماري سعت السلطات المعنية ووجهت كل اهتمامها نحو البحث عن وسيلة للحد من هذه المشكلة، وذلك من خلال تسير حركة البناء وتشيد المدن وفقا لقواعد مرسومة لضمان صلاحيتها من الناحية الفنية والصحية وكذلك سلامتها من الناحية الهندسية.

والوسيلة التي اهدت إليها أغلب التشريعات ومن بينها التشريع الجزائري للحفاظ على الجانب الجمالي العمراني وحماية البيئة يكمن في تقييد أشغال البناء وفق قواعد التهيئة والتعمير.

إلى أن البعض يرى بأن موضوع العمران والبيئة يدفعان نوعا ما إلى التساؤل عن العلاقة بين الموضوعين، وذلك لأنهما يجمعان بين موضوعان متناقضان كون أن قوانين التهيئة والتعمير

والبناء تستغل المجالات الطبيعية، بينما قانون البيئة يسعى إلى حماية المجال الطبيعي إلى أنه في الآونة الأخيرة أصبحت قوانين التهيئة والتعمير وخاصة قانون عقود التعمير تهدف إلى حماية الأوساط الطبيعية التي لم تصبح تقتصر على قانون حماية البيئة فقط.

وتعد قواعد التهيئة والتعمير تجسيدا فعلا لقوانين العمران خاصة قانون 29/90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04 وأيضا المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الذي يوضح كيفية استخراج رخصة البناء، الذي يظهر فيه المزج قويا بين قواعد التهيئة والتعمير وقواعد حماية البيئة ، حيث يبين الكيفية التي تساهم فيها قواعد التهيئة والتعمير في احترام البيئة وحمايتها ومحاربة كل أشكال التلوث بهدف تحسين إطار ونوعية الحياة. وتتجسد علاقة قانون التهيئة والتعمير بحماية البيئة جاليا في قانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة الذي مزاج بين حماية البيئة والعمران.

### أهمية الموضوع:

تبرز أهمية دراسة هذا الموضوع بالتركيز على الجوانب القانونية التالية:

- تسليط الضوء على رخصة البناء باعتبارها من أوجه ممارسة حق الملكية والتطرق إلى التنظيم القانوني لهذه الرخصة.
- والتعرف على الإجراءات التي فرضها المشرع على طلب هذه الرخصة .
- معرفة العلاقة بين رخصة البناء كحق من حقوق الفرد وحماية البيئة.
- محاولة التعرف على مدى فاعلية رخصة البناء كآلية رقابية لحماية البيئة.
- أما الأهمية العلمية تظهر من خلال تسليط الضوء على موضوع يعد من صميم الأعمال الإدارية، ليظهر مدى تحكم الجهات الإدارية المختصة في تطبيق نصوص التهيئة والتعمير وتجسيدها على أرض الواقع بما يستجيب لاستراتيجية البناء التي وضعها المشرع الجزائري في التقنين العمراني للحد قدر الإمكان من الاعتداءات على المجالات الطبيعية التي تعكس سلبا على المظهر الجمالي للبيئة العمرانية.

### دوافع اختيار الموضوع:

- تعود أسباب اختيارنا لهذا الموضوع لنوعين من الأسباب، منها الذاتية وأخرى علمية موضوعية.

• فأما عن الأسباب الذاتية فيعود اختيارنا لهذا الموضوع رغبتنا وميولنا للبحث في هذا الموضوع ودراسته، وذلك نظرا لحدائث هذا الموضوع وقلة الأبحاث القانونية فيه والدراسات الأكاديمية التي تتناول هذه التجربة، وبالتالي الرغبة في المساهمة ولو بجزء بسيط في إثراء المكتبة القانونية.

• أما الدافع الموضوعي فيتمثل في انتشار البناء المضر بالبيئة إلى حد كبير، دون احترام مضمون هذه الرخصة بما في ذلك المواصفات المنصوص عليها في القوانين التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعمران، ما أدى إلى انتشار ظاهرة الاعتداء على البيئة العمرانية التي أصبحت لها مخالفات صحية على الأفراد، إلى جانب ذلك تشوه المظهر العام للمدن الجزائرية. **إشكالية الدراسة:**

وانطلاقا من الأطروحات المتقدمة في هذه التوطئة تتضح معالم الإشكالية وتبرز جوانبها التي ارتأينا بلورتها في الإشكال التالي :

**ما مدى فاعلية رخصة البناء في التشريع الجزائري كألية لحماية البيئة؟**  
**أهداف الدراسة:**

نتوخى من خلال هذه الدراسة السعي الحثيث إلى بلوغ سلسلة من المرامي والغايات يمكن ذكرها فيم يأتي:

• إبراز مدى فعالية النصوص القانونية التي سنها المشرع من أجل تنظيم وتحسين البناء والعمران في الجزائر.

• التعرف على القواعد العامة التي تحكم رخصة البناء.

• إبراز دور رخصة البناء في عملية حماية البيئة.

• القيام بدراسة تحليلية للنصوص الصادرة المتعلقة برخصة البناء.

• الوقوف على مدى الدور الذي تلعبه الإدارة في مجال حماية البيئة عن طريق رخصة البناء.

• التعرف على ماهية رخصة البناء وإجراءات الحصول عليها وعلاقتها بالبيئة.

**منهج الدراسة:**

قصد الإحاطة والإلمام بأهم أبعاد ومضامين الدراسة وبغية الإجابة على الإشكال المطروح تم الاعتماد على المنهج الوصفي والمنهج المقارن لجمع المادة العلمية والإحاطة

بجميع عناصرها والمنهج التحليلي من خلال تحليل بعض النصوص القانونية بغية الوقوف على ما شب هذه النصوص من نقائص أو فراغات قانونية غفل عنها المشرع كما.

### الدراسات السابقة:

ونظرا لحدثة الموضوع رخصة البناء ودورها في حماية البيئة، فمن خلال الدراسات السابقة لم أجد دراسة مستقلة ماعدا بعض الدراسات التي كانت تخص هذه الرخصة لكن جميعها كانت في الجانب الإداري، أو كانت عبارة عن جزئية في موضوع التهيئة والتعمير ومن بين هذه الدراسات مذكرة ماجستير ليفصل بوعقال بعنوان منازعات رخصة البناء، وأطروحة دكتوراه لمنصور مجاجي بعنوان رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري.

### صعوبات الدراسة:

نظراً لحدثة الموضوع فإنه قد واجهتنا العديد من الصعوبات كأني بحث علمي يمكن أن نلخصها فيما يلي:

- قلة الدراسات المتخصصة في رخصة البناء أو بالأحرى عزوف كبير في التطرق إلى هذا الموضوع مما جعل الدراسة تعتمد على معظم النصوص القانونية.
- النصوص المنظمة لهذا الموضوع غير كافية لإعداد البحث.
- أكثر المراجع المتوفرة عن الموضوع تركز على جانب وتهمل الجوانب الأخرى وتتناول نفس الجزئيات.
- وهي الصعوبات التي تم التغلب عليها بهدف الوصول إلى دراسة شاملة ومتكاملة للموضوع.

### خطة الدراسة:

وللإجابة على الإشكالية قمنا بتقسيم الدراسة إلى فصلين. تناولنا في الفصل الأول ماهية رخصة البناء ومدى ارتباطها بالبيئة، حيث تم تقسيمه إلى ثلاث مباحث، المبحث الأول بعنوان ماهية رخصة البناء والمبحث الثاني ماهية البيئة المبحث الثالث بعنوان إيجاد الإرتباط بين المفهومين، كما تناولنا في الفصل الثاني رخصة البناء كأداة من أدوات حماية البيئة و قسمناه إلى مبحثين، المبحث الأول أهمية رخصة البناء كأداة لحماية البيئة، والمبحث الثاني بعنوان آليات حماية البيئة عن طريق رخصة البناء.

## الفصل الأول

ماهية رخصة البناء ومدى ارتباطها بمفهوم البيئة

يخضع النشاط العمراني لقيود تفرضها الهيئات الإدارية من أجل تنظيم الحركة العمرانية ومنع التجاوزات التي قد ترتكب بسبب تعسف الأفراد في استعمال حق الملكية، ومن بين هذه القيود رخصة البناء التي يعد استصدارها بمثابة حجر الزاوية وإجراء ضروري قبل البدء في أي عملية بناء ، لما فيها من مراعاة للشروط والقواعد القانونية المتعلقة بالعمران ما يضمن سلامة النسيج العمراني والبيئة في آن واحد.

وسنحاول من خلال هذا الفصل المُعنون برخصة البناء تحديد ماهيتها وذلك في ثلاث مباحث، سنتناول في المبحث الأول: ماهية رخصة البناء أما المبحث الثاني، سنتناول في ماهية البيئة، أما المبحث الثالث فهو بعنوان إيجاد الارتباط بين المفهومين

### المبحث الأول: ماهية رخصة البناء

تُعد رخصة البناء (permis de construire) من بين أهم السلطات الضبطية الممنوحة للهيئات الإدارية في مجال العمران لضمان رقابة على أنشطة البناء المختلفة، فلا يمكن مباشرة أي عملية بناء دون الحصول على هذه الرخصة ، وعليه ارتأينا تحديد مفهوم رخصة البناء وذلك في ثلاث مطالب، نتناول في المطلب الأول تعريف رخصة البناء، وفي المطلب الثاني نطاق تطبيق رخصة البناء ، وفي المطلب الثالث نتناول إجراءات منح رخصة البناء.

### المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء

إن المُتَّبِع لحركة التشريع المتعلق بمجال العمران<sup>1</sup> يجد أن استعمال مصطلح العمران يعود لبداية القرن العشرين حيث اعتبر مجالاً عملياً يتضمن جوانب متنوعة ومختلفة تخص الإنسان بالدرجة الأولى والمحيط الذي يعيش فيه بدرجة ثانية. فهو حديث النشأة ، تطور بسرعة مذهلة إذ يشكل علماً من العلوم الخاصة بالتهيئة العمرانية والبيئة لذا اهتم المشرع بهذا المجال وخصه بمجموعة من القواعد التنظيمية .

<sup>1</sup> - في فرنسا يعد قانون العمران المؤرخ في 15 جوان 1943 بمثابة أساس لوجود رخصة البناء بالشكل الذي هي عليه الآن، إذ يتيح إصدارها للإدارة ضمان مطابقة أشغال البناء لكل التشريعات التنظيمات المتعلقة بالبناء

<<C'est la grande loi d'urbanisme du 15 juin 1943 forme actuelle(...) dont la délivrance devait en principe permettre à l'administration de s'assurer de la conformité qui a crée le permis de construire sous sa du projet avec toutes les législations et réglementations intéressant la construction>>

Henri Jacquot et François priet, Droit de l'urbanisme, 3eme E, paris: Dalloz, 1998, p548.

بالرجوع إلى القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير في الجزائر منذ صدورها لأول مرة إلى غاية اليوم، نجد بأن المشرع لم يُعرف رخصة البناء ففي الأمر رقم 75-67 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء الملغى<sup>1</sup>، والقانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء الملغى<sup>2</sup> وأخيرا القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>3</sup>، وكل النصوص التنفيذية له والمتمثلة في المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك<sup>4</sup> الملغى بموجب المرسوم رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها<sup>5</sup>، اكتفى المشرع بذكر ضرورة وإلزامية الحصول على رخصة البناء قبل أي عملية تشيد أو حتى تحويل للبناءات، لأنه غالبًا ما تتحاشى التشريعات الخوض في مسألة المفاهيم فاسحة المجال للفقه والقضاء لذلك سنتناول تعريف رخصة البناء من خلال ثلاث فروع التالية:

الفرع الأول سنتناول فيه التعاريف اللغوية والقضائية والفقهية<sup>6</sup>، والفرع الثاني عناصر رخصة البناء، أما الفرع الثالث نبين فيه لأهمية رخصة البناء

<sup>1</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الأمر رقم 75-67 المؤرخ في 01 ذي القعدة عام 1325 الموافق لـ 1975/10/26، المتعلق برخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، الجريدة الرسمية، عدد 83، الصادرة بتاريخ 1975/10/27.

<sup>2</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون رقم 82-02 المؤرخ في 12 ربيع الثاني 1402 الموافق لـ 1982/02/06، المتعلق برخصة البناء وتجزئة الأرض لأجل البناء، الجريدة الرسمية، عدد 83، الصادرة بتاريخ 1982/02/30.

<sup>3</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، عدد 52، الصادرة بتاريخ 1990/12/02، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05، المؤرخ في 14/08/2004، الجريدة الرسمية، عدد 51، الصادر بتاريخ 2004/08/15.

<sup>4</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 91/176 المؤرخ في أول ذي القعدة عام 1411 الموافق لـ 1991/05/28، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية، عدد 22، الصادرة بتاريخ 1991/06/01.

<sup>5</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436، الموافق لـ 2015/01/25، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، عدد 07، الصادرة بتاريخ 2015/02/12.

<sup>6</sup> - الزين عزري، قرارات العمران وطرق الطعن فيها، الطبعة 1، دار الفجر، مصر، 2005، ص 11.

ويكون ذلك بتطرق لعدة تعاريف تناولها المختصين في مجال التهيئة والتعمير وكذلك فقهاء القانون الإداري باعتبار أن رخصة البناء هي عمل إداري محض تقوم بها السلطات المختصة من أجل تسهيل الأمر على الطالب لهذه الرخصة سواء كان شخصا معنويا أو شخصا طبيعياً.

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء

#### أولاً-التعاريف اللغوية :

تعرف الرخصة لغوياً: يقال رخص السعر أي جعله رخيصاً ورخص له كذا أي أذن له فيه بعد النهي عنه وترخص في الأمر أخذ فيه بالرخصة وترخص في كذا رخص له فيه، والرخصة التخفيف والتسهيل والإجازة، والإذن يقال "رخصة البناء"، "رخصة فتح متجر"<sup>1</sup>.

لقد سعت كل التعريفات لإعطاء مفهوم صحيح وكافي لرخصة البناء في اللغة والاصطلاح، ويقصد بها لغة التخفيف و التسهيل، ويقال في هذا الأمر رخصة ويقال رخص له كذا أي أذن له فيه بعد النهي عنه، وترخيص في الأمر أخذ فيه بالرخصة، تطلق كلمة في اللغة العربية على عدة معاني، من أهمها ما جاء في لسان العرب الإذن في الأمر بعد النهي عنه والرخصة في الأمر هي خلاف التشديد فهي تعني التسيير في الأمر فيقال رخصة فلان في كذا أذنت له بعد النهي عنه.<sup>2</sup>

**ثانياً-التعاريف القضائية:** لقد عرف القضاء الفرنسي رخصة البناء في حكم صادر له عن محكمة جنابات تولوز بتاريخ 07 فيفري 1947 بأنها: >> ترخيص إداري وإجراءً من إجراءات الضبط الإداري، وتعني الترخيص بعمل، أي السماح بالقيام بعمل وليس لها علاقة بحق الملكية، أي أنها لا تمنح حقاً بالملكية وليس لها أي اثر فيم يتعلق بملكية الأرض>>.<sup>3</sup>

فمن خلال هذا التعريف نجد أنه ومن أجل مباشرة الحرية أو النشاط الفردي يجب الحصول على ترخيص من هيئات الضبط الإداري. ولا يمكن أن تكون رخصة البناء وسيلة للملكية.

أما القضاء المصري، فلقد عرف أيضاً رخصة البناء من خلال الحكم الصادر في القضية رقم 1909 بتاريخ 1980/01/08 عن محكمة القضاء الإداري بأنها: >> صورة من صور

<sup>1</sup> - فؤاد أفرام البستاني ، منجد الطلاب، الطبعة السابعة والعشرون، دار المشرق، بيروت، 1983،ص237.

<sup>2</sup> - العلامة ابن منظور، لسان العرب، فصل الياء، حرف الهمزة، دار المعارف، القاهرة، بدون سنة نشر،ص1146.

<sup>3</sup> - فيصل بوعقال، "منازعات رخصة البناء"، مذكرة ماجستير في القانون الإداري، جامعة باجي مختار، عنابة، 2012،

نشاط الضبط الإداري، وهو ممارسة لسلطة تقديرية تضيق وتتسع حسبما تتطلبه القوانين واللوائح المنظمة لها من قيود واشتراطات <sup>1</sup>.

من خلال التعريفين السابقين، نجد بأن كلاهما يعتبران رخصة البناء تدبيراً من تدابير الضبط الإداري (la police administrative)، والذي يأخذ صفة الترخيص "ويُقصد بالترخيص الإذن الصادر من الإدارة المختصة لممارسة نشاط معين ولا يجوز ممارسته بغير هذا الإذن." <sup>2</sup>

فهي إذن تسمح لطالب الترخيص بإقامة المباني التي يرغب في تشييدها أو التعديلات وأعمال التوسيع والتدعيم الأساسية التي يريد إدخالها على البناء.

**ثالثاً- التعاريف الفقهية:** لقد أورد الفقه عدة تعاريف لرخصة البناء، فلقد عُرِّفت بأنها:

ترخيصٌ ممنوحٌ من طرف سلطةٍ إداريةٍ لتشييد بناء جديد أو تغيير بناء قائم، قبل تنفيذ الأشغال

وما يلاحظ على هذا التعريف أنه قد أغفل ربط الترخيص بالبناء بما يجب ضمانه من احترام لقواعد العمران، إذ لا يكفي منح رخصة البناء دون مراعاة الشروط التنظيمية والتقنية لهذا البناء <sup>3</sup>.

ولقد عُرِّفت أيضاً بأنها: قرار إداري فردي، تُرخص من خلاله سلطة إدارية بأشغال أو بناء، ويجب أن تحترم هذه الأشغال والبناءات القواعد والإرتفاقات المطبقة في مكان إقامتها. فوفقاً لهذا التعريف، فإن رخصة البناء إجراءً إجبارياً مسبقاً لا نجاز أي أشغال بناء، لأنها تُعد بمثابة آلية رقابة مسبقة لاستعمال الأرض والمساحات <sup>4</sup>.

وفي تعريف آخر لرخصة البناء، نجد بأنها: <> وثيقة إدارية وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري، تمنح بمقتضاه الإدارة لطالبا الحق في إنجاز مشروعه بعدما أن تتأكد من عدم

<sup>1</sup> - محمد عبد الحميد مسعود، إشكاليات رقابة القضاء على مشروعية قرارات الضبط الإداري، طبعة 1، مطابع الشرطة، مصر، 2007، ص 22 .

<sup>2</sup> مجدوب قوراري، "الحماية القانونية للجوار من منظور عمراني بيئي (دراسة مقارنة)"، أطروحة دكتوراه في قانون العام، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2014، ص 98.

<sup>3</sup> -الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 11.

<sup>4</sup> - السهلي زهدور، "الرخص كنظام لحماية البيئة"، مجلة القانون العقاري والبيئة (مجلة سداسية محكمة في الدراسات القانونية)، جامعة مستغانم الجزائر، العدد الأول، جوان 2013، ص 50.

خرقه للأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير المترجمة في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذلك المخططات الخاصة والبيئة والمناطق المحمية»<sup>1</sup>.

ولقد عرّفت أيضاً بأنها: <> القرار الصادر من سلطة مختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعياً أو معنوياً) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم، قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران»<sup>2</sup>.

من خلال كل التعريفات المذكورة آنفاً، تتفق في كون أن رخصة البناء إجراء إجباري ومسبق (procédure obligatoire et préalable)، يكون في صورة قرار إداري (acte administratif)، يتعين الحصول عليه من طرف السلطة الإدارية المختصة بما يتوافق مع كل القوانين والتنظيمات المتعلقة بمجال العمران لإنجاز أشغال البناء

ومن خلال التعاريف السابقة لرخصة البناء، تتضح لنا طبيعتها القانونية، فهي عبارة عن تصرف قانوني صادر عن جهة إدارية، منحها القانون سلطة الإصدار طبقاً لشروط وإجراءات محددة، وتصدر رخصة البناء بالإرادة المنفردة ولا تحجب عنها هذه الخاصية حتى ولو كانت تتم بطلب من المعني وبسعي منه، وتُرتب رخصة البناء أثراً قانونياً، يتمثل في حق المستفيد من الرخصة القيام بأشغال البناء في العقار محل الرخصة.<sup>3</sup>

فرخصة البناء إذن من الناحية القانونية قرار إداري من قبيل الأعمال الإدارية لأنها تتميز بالخصائص العامة للقرار الإداري.<sup>4</sup>

الفرع الثاني: عناصر رخصة البناء.

بعد تحديدنا لتعريف رخصة البناء، وجدنا بأن طبيعتها القانونية تدور وجوداً وعدمًا مع وجود القرار الإداري. وبإسقاط عناصر القرار الإداري والمتمثلة في كون تصرف قانوني صادر عن سلطة مختصة ويحدث أذى بذاته، على رخصة البناء، تتضح لنا عناصرها، التي سنتناولها من

<sup>1</sup> -نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفقاً للتشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص34.

<sup>2</sup> -الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص12.

<sup>3</sup> -عمار بوضياف، "منازعات التعمير في القانون الجزائري (رخصة البناء والهدم)"، مجلة الفقه والقانون، المغرب، العدد الثالث، يناير 2013، ص3..

<sup>4</sup> -فيصل بوعقال، "منازعات رخصة البناء"، مرجع سابق، ص21.

خلال هذا الفرع في ثلاث ميزات: صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة (أولاً) وان يكون قراراً قبلياً (ثانياً) (

وأن يشتمل الترخيص على إقامة بنا جديد أو تغيير بناء قائم (ثالثاً).

### أولاً- صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة

تُعدُّ رخصة البناء قراراً إدارياً يصدر من جهات إدارية مُحددة قانوناً بصورة انفرادية. وعليه يُعرّف القرار الإداري بأنه عمل قانوني يصدر عن الإدارة بما لها من سلطة عامة، فيحدث مركزاً قانونياً جديداً أو يُؤثّر في مركز قانوني سابق.<sup>1</sup>

ويُعرّف أيضاً بأنه عملٌ قانوني نهائي يصدر من سلطة إدارية وطنية بإرادتها المنفردة وتترتب عليه آثار قانونية معينة.

ويُعد قرار رخصة البناء من قرارات العمران الفردية ، ويُقصد بالقرار الإداري الفردي (l'acte administratif individuel) كل عمل قانوني يمس مراكز قانونية ذاتية فردية وليست عامة، فيقرر حقاً لفرد معين بذاته أو لأفراد معينين بذواتهم.

وبذلك لا يُعدُّ ترخيصاً بالبناء، أي شكل من التصرفات القانونية التي لا تتم في صورة قرار إداري، إذ كثيراً ما تثار نزاعات حول عدم شرعية الأعمال القانونية بشأن البناء، بسبب عدم احترام الإدارة للشكلية اللازمة في إصدار قراراتها، مما يجعل مصلحة المستفيد من الرخصة مهددة.<sup>2</sup>

وتُصدر رخصة البناء عن سلطة إدارية (une autorité administrative) سواء كانت مركزية أو لا مركزية، ويُشترط أن تكون هذه السلطة الإدارية مختصة بموجب القانون بإصدارها، ولا يمكن لأي جهة إدارية أخرى أن تمنح هذه الرخصة وإلا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص.<sup>3</sup>

ويُقصد بصدور رخصة البناء بالإرادة المنفردة أنه ليس لإرادة المرخص له أي دور في موافقة الإدارة على منحه الترخيص، لأن رخصة البناء تتخذ مظهرًا من مظاهر تقييد النشاط

<sup>1</sup> - أحمد ياسين عكاشة، موسوعة القرار الإداري في قضاء مجلس الدولة، جزء 1، دار الكتب المصرية، مصر، 2001، ص 21.

<sup>2</sup> - الزين عزري، "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، العدد 2005، 08، ص 4.

<sup>3</sup> - فيصل بوعقال، "منازعات رخصة البناء"، مرجع سابق، ص 24.

الفردية والحريات الفردية لصيانة النظام العام (l'ordre public) بكل مشتملاته وحفاظاً على المصلحة العامة.<sup>1</sup>

### ثانياً - أن يكون قراراً قَبلياً

تُعد رخصة البناء قراراً إدارياً مُسبقاً، بمعنى أنها إجراء ضروري يُسَلَّم لتشييد أي بناء.<sup>2</sup> فبموجب هذا الإذن السابق يزداد تقييد النشاط الفردي فلا يستطيع الفرد ممارسة هذا النشاط قبل الحصول على إذن سابق، من الجهة المختصة بإصدار هاته الرخصة كما أن المشرع الجزائري أكد على هذا الأمر من أجل البدء بأي بناء أو تعديل بناء قائم لا بد من إصدار هذه الرخصة ويكون منحها من قبل الجهات المعنية من السُلطة المختصة.<sup>3</sup>

فهي تُمنح قبل الشروع في أعمال البناء ولا تُمنح لتسوية بنايات قائمة. إذ أن كل بناء قائم دون رخصة يُعتبر بناءً غير مشروع وللإدارة سلطة إجبار صاحبه لإزالته. ففرض الرخصة قبل البناء من أجل ألاّ يفسح المجال للأفراد لإقامة أبنية دون رُخصٍ ووضع الإدارة أمام الأمر الواقع لإجبارها على منح تراخيص بعد ذلك. إذ أن ضمان احترام قواعد العمران من خلال رخصة البناء يكون بعد المرور بإجراءات تُمكن الإدارة من القيام بدراسة تنظيمية وفنية للبناء المزمع إقامته وليس بعد إقامته.<sup>4</sup>

وهذا يدخل في إطار الدور الرّقابي الذي تمارسه رخصة البناء من أجل التصدي للاعتداءات التي يقوم بها الأفراد أثناء البناء من باقيا ومخلفات البناء الذي يعدّ ضرراً للبيئة الإنسانية والمظهر الجمالي والعمراني الذي سنتطرق له لاحقاً، من خلال فرض قيود قبلية على صاحب البناء، من أجل الحفاظ على سلامة النسيج العمراني وتنظيم النشاط العمراني والحد من التجاوزات التي قد تُرتكب في هذا المجال.

<sup>1</sup> -الزين عزري، "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، مرجع سابق ، ص24.

<sup>2</sup> -صافية إقولي أولاد رابح، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، دار هومه، الجزائر، 2014، ص136.

<sup>3</sup> -سناء شيخ، نسمة شيخ، "أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها"، مجلة القانون العقاري والبيئة (مجلة سداسية محكمة في الدراسات القانونية)، جامعة مستغانم الجزائر، العدد الثالث ، جوان 2014، ص 123.

<sup>4</sup> -الزين عزري، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، العدد 03، فيفري 2008، ص12.

وهذا ما ذهب إليه المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير في المادة 52 منه، حيث يشترط رخصة البناء كإجراء مسبق لتشييد البنايات الجديدة ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء القائم.<sup>1</sup> وتجد أن المشرع الفرنسي يستلزم الحصول على رخصة البناء مُسبقًا لكل عملية بناء، وذلك في المادة 1-421 من قانون العمران الفرنسي، والتي تقضي بأنه يجب على كل من يرغب في القيام بأعمال بناء بغرض السكن أو غير ذلك، حتى ولم يشتمل على أساسات، أن يحصل مُسبقًا على رخصة البناء.<sup>2</sup>

### ثالثا - أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم

إن رخصة البناء إجبارية لإقامة أي بناء جديد وكذا لإنجاز بعض الأشغال الواردة على البناءات القائمة<sup>3</sup> الأمر الذي تتفق عليه أغلب التشريعات.

ففي القانون الجزائري تنص المادة 52 الفقرة 02 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: >> تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، و لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج<<.

فمن خلال هذه المادة نجد أن المشرع يشترط لإقامة أي بناء جديد أو تغيير بناء قائم أو إقامة جدار للتدعيم أو للتسييج الحصول على رخصة البناء.

وتنص المادة 1-421 من قانون العمران الفرنسي على أنه: >> يجب على كل من يرغب في القيام بأعمال بناء لغرض السكن أو غير ذلك، حتى ولو لم يشتمل على أساسات أن يحصل مُسبقًا على رخصة البناء. وتخضع لنفس الرخصة الأشغال الواردة على البنايات القائمة والتي

<sup>1</sup> - المادة 52 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، عدد 52، الصادرة بتاريخ 02/12/1990، المعدل والمتمم .

<sup>2</sup> - Philippe Ch. Aguilot، Droit de l'urbanisme، Paris Normandie، 2001، P129.

<sup>3</sup> - عربي باي يزيد، "استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري"، أطروحة دكتوراه في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2014، ص 135.

وترمي إلى تغيير وجهتها أو تحويل مظهرها الخارجي أو حجمها أو إنشاء مستويات إضافية<sup>1</sup>.

فكلما رَفَضَت الإدارة منح الترخيص لهذه الأعمال، كان رفضها امتناعاً تُؤسَّس عليه دعوى قضائية موضوعها إلزام الإدارة بمنح الترخيص<sup>2</sup>. لكن لا يؤخذ ذلك على إطلاقه، فرفض الإدارة أحياناً منح رخصة البناء قد يكون مردُّه فرض رقابة على أعمال البناء المعنية، والتي قد لا تحترم القوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال العمران وكذا الشروط التقنية والفنية والبيئية.

### الفرع الثالث: أهمية رخصة البناء

لقد فرض المشرع رخصة البناء نظراً للدور الذي تلعبه في تنظيم مجال العمران في مختلف جوانبه وفي مختلف مراحلها، وذلك للتصدي لمختلف التجاوزات والمخالفات التي قد تقع في هذا المجال. فرخصة البناء تُعدُّ بمثابة إجراء رَدِعي للأفراد تلجأ له السلطات الإدارية قبل وبعد انجاز أشغال البناء. ومن خلال هذا الفرع سنتطرق لأهمية رخصة البناء من خلال إبراز أهمية رخصة البناء قبل انجاز أشغال البناء، و كذا أهمية رخصة البناء بعد انجاز أشغال البناء.

### أولاً- أهمية رخصة البناء قبل انجاز أشغال البناء

تتمثل أهمية رخصة البناء قبل انجاز أشغال البناء:

أنها تُعتبر أداة لمراقبة احترام القواعد أو المبادئ العامة للتهيئة والتعمير<sup>3</sup> بما في

ذلك كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>4</sup> ( Plan directeur d'aménagement et

d'urbanisme PDAU) ومخطط شغل الأراضي<sup>5</sup> (Plan d'aménagement des Sols POS)

فلا يمكن القيام بأي عملية بناء إلا في إطار احترام هذه المخططات.

<sup>1</sup> -Henri Jacquot et François Priet ، Op.Cit.P554

<sup>2</sup> -الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق،ص13.

<sup>3</sup> - صافيه إقولي أولد رابح، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، مرجع سابق،ص137.

<sup>4</sup> - عرفت المادة 16 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير المخطط

التوجيهي للتهيئة والتعمير بأنه: <>أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصبغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي<>.

<sup>5</sup> - عرفت المادة 31 من القانون رقم 90-29 مخطط شغل الأراضي بأنه: <>المخطط الذي يحدد بالتفصيل في إطار

توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء<>.

ولرخصة البناء دور وقائي ورقابي لفرض مقاييس التخطيط العمراني المُعدّ حسب قواعد الأمن والصحة وسلامة الأشخاص وممتلكاتهم. فليست رخصة البناء إجراءً بيروقراطياً أو إجراءً روتينياً، بل له جملة من المقاصد العامة. وتساهم رخصة البناء من جهة أخرى في المحافظة على البيئة والنسيج العمراني بشكل عام<sup>1</sup> من خلال فرض مجموعة إجراءات وقيود على طلب رخصة البناء.

تكمن أهمية رخصة البناء أيضاً في ضمان إقامة نسيج عمراني متناسق وملائم للحياة وخالي من مظاهر وشوائب البناء الفوضوي الطفيلي والحفاظ على البيئة والبحث عن الجمال الخارجي للبناء عن طريق تكثيف من المساحات الخضراء أمام السكنات، وفي الأماكن العامة والحدائق وهذا راجع إلى حماية البيئة. حيث ان البناء الفوضوي. يربك مشاريع التنمية والتعمير بالمدن وتنمو بسرعة كبيرة بسبب نزوح أهل الريف إليها بأعداد كبيرة متزايدة، يسكن من لا يجد منهم ضواح فقيرة تتحول إلى مدن كثيفة تسيء إلى كل ما تعنيه المدينة الحديثة من تقدم ورقي ومن هنا تتدخل الدولة بطريق مباشر أو غير مباشر في توجيه العمران المدني وتنظيمه وتجهيزه بالمرافق العامة من أجل منع الفوضى التي تتجم عن حرية الفرد في التعمير والبناء<sup>2</sup> من إضرار بالبيئة والنسيج العمراني.

### ثانياً - أهمية رخصة البناء بعد انجاز أشغال البناء.

تتمثل أهمية رخصة البناء بعد انجاز البناء في:

أنها تُعد وسيلةً تسمح بالمراقبة وتتبع خطوات ومسار البناء خطوة بخطوة منذ بداية بناءه بغرض تفادي انحرافه عن مساره المرسوم مسبقاً والوقوع في فخ مخالفة قواعد رخصة البناء، وبالتالي الخروج عن دائرة البناء النظامي ودخوله في دائرة البناء الفوضوي (la construction illicite).

فرخصة البناء تمثل عين الدولة على ما يتم من أشغال وتدخل ضمن أعمال الضبطية الإدارية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> -عمار بوضياف، "منازعات التعمير في القانون الجزائري(رخصة البناء والهدم)"، مرجع سابق، ص 3.

<sup>2</sup> -عبد الله لعويجي، " الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي"، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خضير بسكرة، الجزائر، العدد03، سبتمبر 2013، ص 262.

<sup>3</sup> - عبد الله لعويجي، المرجع نفسه، ص 263.

فقد تلجأ الهيئات الإدارية إلى هدم البناءات التي أقيمت دون الحصول على رخصة البناء أو التي تم بناؤها دون احترام الشروط المنصوص عليها في رخصة البناء.<sup>1</sup> كما أن رخصة البناء تكون معبرة على أن طالبا قد اختار نمطاً معيناً من البناء تتوفر فيه المواصفات التقنية والهندسية والقانونية، وتتقاسم فيه رغباته في إشباع حاجاته في البناء مع ما يتطلبه القانون في مادة البناء والعمران والذي على أساسه منحت الرخصة. وبالتالي على هذا الأخير أن يتمسك برخصة البناء والمخططات التقنية المرافقة لها والتي جاءت كصورة معبرة عن أفكاره ورغباته.

ويترتب على هذا التمسك والاحترام لرخصة البناء والمخططات المرافقة لها أن تكون نهاية الأشغال أو افتتاحها عبارة عن بناي التي تعد في النهاية تحفة عمرانية تزيد من جمال وتناسق الحي والنسيج العمراني و البيئي للمدينة ككل.

### المطلب الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء

يُقصد بنطاق تطبيق رخصة البناء ( Le champs d'application de permis de construire) المجال الذي تنصب عليه هذه الرخصة، والمتمثل في أعمال البناء المختلفة التي يقوم بها طالب الرخصة من جهة ومكان إقامتها وتشييدها من جهة أخرى. فلا يمكن لطالب رخصة البناء أن يخرج عن الإطار المحدد له قانوناً، إلا أنه يرد على هذا النطاق بعض الاستثناءات التي لا تشملها رخصة البناء.

لذلك سنتطرق من خلال هذا المطلب إلى نطاق تطبيق رخصة البناء من خلال البحث في النطاق الموضوعي والمكاني لهذه الأخيرة.

### الفرع الأول: النطاق الموضوعي لرخصة البناء

يشمل النطاق الموضوعي ( le champs matériel ) لرخصة البناء مختلف أعمال البناء. ولقد حدّدها المشرع الجزائري في نص المادة 52 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي تنص على ما يلي: >> **تشرط رخصة البناء من أجل تشييد البناء الجديدة مهما كان استعمالها ولتتمديد البناءات**

<sup>1</sup> - تنص المادة 76 مكرر الفقرة 04 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: >> عندما ينجز البناء دون رخصة، يتعين على العون المؤهل قانوناً تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين ساعة ... يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار هدم البناء في أجل 8 أيام...<< .

الموجودة ولتغير البناء التي تمس الحيطان الضخمة منها أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية، وإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج>>.

إن فمن خلال هذه المادة نجد أن أعمال البناء المعنية برخصة البناء تتمثل في:

✓ كل تشييد لبنايات جديدة مهما كان استعمالها.

✓ كل تمديد لبنايات موجودة.

✓ كل تغيير للبناء يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على المساحات العمومية

✓ كل إنجاز لجدار صلب بقصد التدعيم أو التسييج.

ونجد أن المشرع الفرنسي ومن خلال المادة 1-421 من قانون العمران، قد حدّد أعمال

البناء والمتمثلة في إنشاء بناياتٍ جديدةٍ مهما كان استعمالها حتى وإن لم تقم على أساسات أو تحويل في أحجام الأبنية القائمة أو تعديل خارجي فيها أو إضافة مستويات إضافية لها.

وعليه فأعمال البناء المعنية برخصة البناء وتتمثل في ما يلي:

#### أولاً- إنشاء المباني الجديدة L'édification des nouvelles constructions

يُقصد بالإنشاء ( l'édification ) الإحداث والإيجاد، فإنشاء المباني يعني استحداثها و

إيجادها من العدم للشروع ثم البدء في إقامتها لأول مرة<sup>1</sup>.

ولقد عرّف البناء ( la construction ) على أنه مجموعة من المواد أيًا كان نوعها جيبًا أو

جبرًا أو حديدًا أو كل هذا معًا أو شيئًا غير هذا، شيدته يد إنسان لتتصل بالأرض قرارٍ ويستوي

أن يكون البناء مُعدًا لسكن إنسان أو لإيداع أشياء، فالحائط المقام بين حدين بناء، العمود

التذكاري وما إليها من تماثيل مبنية بناء، وكذلك القناطر والخزانات والسدود والجسور وكل ما

يشيد في باطن الأرض بناء.

لذلك ومن خلال هذا التعريف، يتضح لنا مفهوم المبنى الذي أراده المشرع العمراني، فيجب أن

يكون من مواد متماسكة وان تتدخل يد الإنسان في إقامته وان يكون بناء مستقرا ثابتا بالأرض.

#### 1- المواد المستعملة للبناء:

<sup>1</sup> -عفاف حبه، "دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران"، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 6، ديسمبر

يُشترط لتمييز البناء المقصود هنا عن غيره من الأشكال والهياكل أن ينشأ من مواد متماسكة مهما كان نوعها طوب أحمر أو حجارة بيضاء أو الإسمنت المسلح أو كل هذا معاً. إذ هذه المواد ما هي إلا منقولات ولا تصبح من العقارات إلا إذا شيدت بمواد البناء المتماسكة و إدماجها في الأرض وأصبحت ثابتة ومستقرة، فلا يمكن نقلها أو تحريكها إلا إذا هدمت.<sup>1</sup>

2- تدخل الإنسان في الإنشاء: يستثني ما يكون بفعل الطبيعة أو المناخ.<sup>2</sup>

3- استقرار البناء: باعتباره عقارا فهو يتصل بالأرض اتصالا دائما ولا يمكن فصله أو نقله دون إلحاق الخسارة به، و قد يكون الاتصال بالبناء مباشرة فوق سطح الأرض أو إقامة طابق علوي فوق البناء المقام فوق الأرض.<sup>3</sup>

### ثانيا- تمديد البناءات الموجودة (L extention de constructions existantes)

عبر المشرع في المادة 52 المذكورة أعلاه بتعبير-تمديد البناءات الموجودة- دون تفصيل ذلك، ولعل ما يوحي لنا المعني ينصرف إلى تمديد البناءات 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.

### ثالثا- تغيير البناء (Modification de construction)

لقد حدد المشرع في المادة 52 المقصود بالتغيير، فهو يشمل فقط، الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية للمبنى والتي تفضي إلى ساحات عمومية، وعليه المقصود بتغيير البناء في مفهوم المادة 52 هو تعلية المبنى، أو تعديل في الواجهة الخارجية له.

### رابعا- إقامة جدار للتدعيم أو التسييج

التدعيم هو تقوية المبنى و إزالة كل ما به خلل، لكن قبل الشروع في ذلك استلزم القانون الحصول على ترخيص من أجل ممارسة الرقابة الإدارية خاصة من جانب سلطات الضبط،

<sup>1</sup> - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال)، جزء 8، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004، ص 22 .

<sup>2</sup> - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 17 .

<sup>3</sup> - رمزي حوجو، "رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 4، أبريل 2009، ص 222.

فالمشرع اخضع عملية إقامة وتدعيم الجدران، غير أن بعض أعمال الصيانة والترميم لا تخضع لترخيص إداري مسبق.

فالمشرع حصر في نص المادة 52 عملية تدعيم المباني في شكل آخر أن يكون ليس بغرض التدعيم إنما بهدف التسييح، ولهذا لا يمكن إقامة جدار إلا بهدف تدعيم مبني أو تسييح مبني أو تغيير بناء.

إن تغيير البناء يقصد به التعلية في البني، أو أي تعديل يمس الواجهة الخارجية للمبني<sup>1</sup>.

#### الفرع الثاني: النطاق الإقليمي لرخصة البناء

لقد ربط المشرع الجزائري رخصة البناء بالكثافة السكانية، حيث جاء هذا الربط من خلال نص المادة 3 من القانون 02-82 التي حددت الأماكن التي تشترط فيها رخصة البناء وهي المساحات الحضرية ومناطق التوسع في:

✓ مراكز البلديات، المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة والقابل للتوسيع.

✓ المناطق الريفية ذات الطابع الفلاحي.

✓ المناطق ذات الطابع المميز أو المناطق المميز المهيأة.

✓ المناطق المطلوب حمايتها والمصنف من قبل الإدارات المعنية<sup>2</sup>.

غير أن المشرع استثنى بعض المناطق التي لا تكون فيها رخصة البناء إلزامية، و هذه المناطق جاءت في نص المادة 4 من القانون 02-82، وهذه المناطق هي:

✓ المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها عن 2500 نسمة التي ليست

مراكز لبلديات ما عدا تلك المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من المقطع 01 من المادة 3

من هذا القانون.

✓ بالنسبة لأشغال الترميم وتبليط القصور الوطنية والآثار التاريخية والبنائات المدنية المصنفة.

✓ بالنسبة لأشغال الباطنية للصيانة والإصلاح الخاصة بمختلف شبكات ومنشآت نقل

المحروقات السائلة والغازية والكهربائية، التزويد بمياه، صرف المياه.

<sup>1</sup> -الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 18

<sup>2</sup> - المادة 3 من القانون 02-82 المؤرخ في 12 ربيع الثاني 1402 الموافق لـ 1982/02/06، المتعلق برخصة البناء ونجزة الأرض لأجل البناء، الجريدة الرسمية، عدد 83، الصادرة بتاريخ 1982/02/30.

- ✓ البناءات التابعة لوزارة الدفاع الوطني للفائدة الاستراتيجية.
- ✓ المناطق الريفية غير المصنفة ذات الفلاحة العالية والتي لم تكن محل تحديد ولا تصنيف في المناطق ذات الطابع المميز.
- ✓ كذلك استثنى المشرع البناءات التي تحمي بسرية الدفاع الوطني، والتي يجب توافرها مع الأحكام التنظيمية والتشريعية في مجال البناء.
- رغم الاستثناءات التي وضعها المشرع إلا أنه جعل من رخصة البناء إلزامية في أي عملية بناء.

### المطلب الثالث: إجراءات منح رخصة البناء

تتشرط 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 ودراسة هذا الطلب وتقرر بعد ذلك منح الرخصة أم بناء على مدى توافر الشروط التي يتطلبها القانون.

وسنحاول فيما يلي عرض إجراءات الحصول على رخصة البناء من خلال بيان شروط طلب الرخصة، و كيفية دراسة الملف وإصدار القرار المتعلق بشأنها.

### الفرع الأول: طلب الحصول على رخصة البناء

يمكن الحصول على رخصة البناء من طرف الأشخاص والهيئات في القطاعين العام والخاص<sup>1</sup>، لغرض تشييد البناءات الجديدة مهما كان نوعها واستعمالها، ولإجراء تغيير في واجهات البناءات الموجودة على الشوارع والمساحات العمومية.

وحسب قوانين التعمير الجزائرية فإن رخصة البناء تسلم مقابل ملف يحتوي على بعض الشروط أهمها:

### أولاً-الشروط المتعلقة بطلب رخصة البناء

لقد نصت المادة 50 من قانون 29/90 المعدل والمتمم على أن حق البناء مرتبط بحق الملكية، وبالتالي لا يجوز لغير مالك الأرض أن يحصل على هذه الرخصة، كما أضاف المرسوم التنفيذي رقم 176/91 أشخاصا آخرين منهم الحق في طلبها باعتبارهم يستمدون هذا الحق من المالك الأصلي أو بغرض تدعيم الاستثمارات والأنشطة الاجتماعية إذ نصت المادة

<sup>1</sup> - سناء شيخ ونسمة شيخ، "أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها"، مرجع سابق، ص 126.

34 منه على أنه "ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناء".

كما أن قانون التوجيه العقاري أجاز لصاحب شهادة الحيازة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا لأحكام المادتين 39 و 40 منه أن يحصل على رخصة بناء.

وهو ما أكدته المادة 34 من المرسوم المذكور أعلاه بنصها: "يجب أن يقدم صاحب لدعم طلبه الوثائق التالية:

نسخة من عقد الملكية أو نسخة من الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون 25/90 المذكور أعلاه".<sup>1</sup>

كما أن المادة 51 من القانون رقم 02/97 المؤرخ في 31/12/1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 قد أضافت شخصا آخر له حق طلب رخصة البناء وهو صاحب حق الامتياز.

#### 1-1- المالك:

تثبت صفة المالك حسب الأحكام المعمول بها، وتتحقق هذه الصفة وتترجم بعقد الملكية أو شهادة الحيازة، وصاحب العقد الإداري حسب ما نصت عليه المادة 34 من المرسوم 29/90 وكذا المرسوم التنفيذي 176/91.<sup>2</sup>

كرست المادة 50 من القانون 29/90 وكذا المرسوم التنفيذي 176/91 مبدأ ملكية الأرض من أجل ممارسة الحق في البناء وهذا بإرفاق طلب رخصة البناء نسخة من عقد الملكية وبطبيعة الحال فإن المالك سيكون صاحب العقد الرسمي المشهر طبقا لنص المادة 324 من القانون المدني بنصها: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو تلقاء من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه".<sup>3</sup>

<sup>1</sup> -رمزي حوجو، "رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 219.

<sup>2</sup> - نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 41.

<sup>3</sup> -الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق لـ 25 فبراير سنة 2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، عدد 21 ، الصادرة في 2008/04/23 .

وتنص المادة 793 منه كذلك على أنه: "لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون بالأخص القوانين التي تدبر مصلحة الشهر العقاري". وكذلك صاحب عقد الشهرة المحرر وفقا المرسوم 352/83.

وفي المناطق التي شملتها عمليات المسح العام فإن الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية للملاك المعنيين طبقا للمادة 18 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/12/12 الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري حيث نصت على أنه: "يقدم إلى العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تتسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية".

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 إلي هذه الصفة في المادة 50 منه، إلا أنه أبقى هذه الصفة تخص طالب شهادة التعمير في مادته 51.

## 2-2- وكيل المالك

ويمكن أن يوكل المالك شخصا غيره ليتقدم بطلب رخصة البناء فيصبح ذلك بشرط أن يقدم وكالة قانونية طبقا لما ينص عليه القانون المدني، ولم يشترط المشرع نوعا معيناً للوكالة فطالما أن النص عاما فيجوز أن تكون وكالة عامة أو خاصة.

## 3-1- المستأجر المرخص له قانونا

فيمكن للمستأجر الذي يرغب في أعمال البناء أن يطلب رخصة بناء بشرط أن يرفق طلبه بترخيص من مالك العين المؤجرة.

## 4-1- الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية

كالجهات التي يمكنها الاستفادة من نزع ملكية الأرض بغرض المنفعة العامة، و أصحاب الامتيازات لدى المصالح الإدارية أو بعض الأشخاص الذين تخصص لهم الوكالات العقارية قطع أراضي أو بنايات غير تامة بموجب عقود إدارية فهم الذين يقدمون طلبات رخص البناء مرفقة بنسخ من هذه العقود<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> -الزين عزري، قرارات العمران وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 25.

5-1- صاحب شهادة الحيازة

أجازت المادة 39 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 والمتعلق بالتوجيه العقاري للمتحصل على<sup>1</sup> شهادة الحيازة أن يطلب الحصول على رخصة البناء، مادام هذه الشهادة ترتب لصاحبها نفس آثار المالك وتضيف في هذا الإطار إلى أنه أجازت بعض القوانين الخاصة لصاحب حق الامتياز في الأملاك الوطنية الخاصة الحصول على رخصة البناء. كما نص قانون المالية لسنة 2004 على أن شهادة الترقيم المؤقت ترتب نفس الآثار القانونية المنصوص عليها من مجال شهادة الحيازة المنصوص عليها في المواد 42 إلى 46 من قانون التوجيه العقاري، وبالتالي يملك صاحبها الحق في طلب رخصة البناء.

6-1- صاحب حق الامتياز

تنص المادة 51 من القانون 97-02 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 على أنه: "يمكن التنازل أو المنح بامتياز لأراضي التابعة لأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استشارية بالمزاد العلني لهيئات عمومية أو المعترف بمنفعتها العمومية أو إلى الجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي ومؤسسات عمومية ذات الطابع الاقتصادي أو أشخاص طبيعيين أو اعتباريين خاضعين للقانون الخاص..."

يعطي المنح باعتبار المذكور في الفقرتين السابقتين للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء طبقاً للتشريع الساري المفعول..."

وعلى ذلك فقد منح هذا القانون بالمادة 51 منه الحق لصاحب حق الامتياز على الأرض التابعة للملكية الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية أو المعترف بمنفعتها العمومية في طلب رخصة البناء كشخصية جديدة لم يتعرض لها قانون 29/90 ولا حتى المرسوم التنفيذي 176/91<sup>2</sup>.

7-1- البناءات ذات الاستعمال السكني في الاراضي الخصبة

\* شهادة الحيازة حسب المادة 39 من قانون 25/90، مؤرخ في أول جمادي الأول عام 1411 الموافق لـ 18 نوفمبر سنة 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 49. "عبارة عن سند عقاري ينصب على أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها والتي كانت محل حيازة لمدة سنة بصفة مستمرة هادئة علنية، لا يشوبها أي شبهة شريطة أن لا يكون هناك للأراضي محل الحيازة".

<sup>2</sup> - رمزي حوحو، مرجع سابق، ص 221.

اشتترطت المادة 35 من قانون 29/90 لإنجاز سكنات في الأراضي الخصبة الحصول على رخصة صريحة، ولا تسلم إلا للملاك الحائزين أو الشغالين وفي نطاق احتياجاتهم الذاتية. كما نص نفس القانون على أن حقوق البناء في الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي تتوقف على الحصول على نفس الرخصة وحصر البناء في ما هو ضروري للاستغلال الفلاحي أو التعديلات على المنشآت المتواجدة بها، شرط أن تكون هذه الأرض مندرجة ضمن مخطط شغل الأراضي بعد وزارة الفلاحة.<sup>1</sup>

### ثانيا- الشروط المتعلقة بمضمون الطلب ومكوناته:

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بكيفية اعداد عقود التعمير خاصة المادة 43 منه التي أوجبت أن يرفق طلب رخصة البناء بملف اداري وملف خاص بالهندسة المعمارية وملف تقني وكل منهم له محتواه كآآتي:

#### 1-2- الملف الإداري: ويحتوي على

✓ مراجع رخصة التجزئة بالنسبة إلى البناءات المبرمجة على قطعة أراضي تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر.

✓ قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية، مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.

✓ شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا لأحكام المذكورة أعلاه بالنسبة للبناءات الواقعة ضمن أرض مجزئة برخصة تجزئة.

#### 2-2- الملف المتعلق بالهندسة المعمارية<sup>2</sup>: ويحتوي على مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح

بتحديد موقع المشروع

**مخطط الكتلة:** على سلم 1/200 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 م<sup>2</sup>

أو على سلم 1/500 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000 م<sup>2</sup> وعلى

سلم 1/1000 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها 5000 م<sup>2</sup> ويحتوي هذا المخطط الكتلة

على البيانات الآتية:

<sup>1</sup> -نورة منصور، مرجع سابق، ص ص 42-43.

<sup>2</sup> - المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق لـ 25 يناير 2015، الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، عدد 07، الصادر بتاريخ 2015/02/12، ص ص 13-14.

- ✓ حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجيهها ورسم الأسيجة منحنيات المستوى أو مسافة التصليح والمقاطع التخطيطية للقطع الأرضية .
- ✓ نوع طوابق البناءات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.
- ✓ بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية وكذلك نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.
- التصاميم المختلفة: المعدة على سلم 1/50 بالنسبة للبناءات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 م<sup>2</sup> وعلى سلم 1/100 بالنسبة للبناءات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 م<sup>2</sup> و 600 م<sup>2</sup> وعلى سلم 1/200 بالنسبة لباقي البناءات.
- 3-2-الملف التقني: يحتوي على
  - ✓ 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.
  - ✓ مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.
  - ✓ تتضمن دراسة الهندسة المدنية:
    - تقريراً يعدّه ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية: يوضح
      - ✓ تحديد ووصف الهيكل الحامل للبناءية
      - ✓ توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل
      - ✓ تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.
- يتم تكوين ملف طلب رخصة البناء في جميع الأحوال ويودع في (3 نسخ) بالنسبة لسكنات الفردية، أما بالنسبة للمشاريع التي تحتاج رأي المصالح العمومية فيتم إيداع الملف

في (8نسخ) إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي وهذا طبقا للمادة 45<sup>1</sup> من المرسوم التنفيذي 15-19 ويسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي.

#### الفرع الثاني: الجهات المخولة بمنح رخصة البناء

انطلاقا من كون أن رخصة البناء رخصة إدارية وجوبية تمنحها السلطة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم المتعلق بالتهيئة والتعمير وأن تصرفها يترتب التزام قانوني في مواجهة الافراد فقد حصر المشرع الجزائري سلطة إصدار رخصة البناء في ثلاثة هيئات مختصة تمثلت في رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والوالي المختص اقليميا والوزير المكلف بالعمران كلا في نطاق اختصاصه وذلك استنادا إلى المادة 49 من المرسوم 15-19، وأيضاً المرسوم التنفيذي 91-176 نص على نفس الهيئات.

#### أولاً-رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء بصفتين  
أ- باعتباره ممثلاً للبلدية: نصت المادة 49 من المرسوم 15-19<sup>2</sup> يكون من اختصاص باقي الرخص من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي وانطلاقاً من نص المادة نستخلص، أن المشرع الجزائري قد حدد اختصاص منح رخصة البناء لكل من الوالي والوزير المكلف بالعمران بالتعمير على سبيل الحصر، وترك المجال لرئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية في الحالات التي يكون فيها البنايات أو قطعة الارض موضوع الطلب واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي حيث يبلغ رئيس المجلس البلدي الوالي المختص إقليمياً في هذه الحالة فانه قد وافق على طلب رخصة البناء.

ب- باعتباره ممثلاً للدولة: يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي منح رخصة البناء باعتباره ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي حيث يجب عليه في هذه الحالة إطلاع الوالي قبل اتخاذ القرار كما يجب أن يكون قراره مطابق لرأي الوالي المختص اقليمياً.

<sup>1</sup> - المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق لـ 25 يناير 2015، الذي يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، عدد 07، الصادر بتاريخ 2015/02/12، ص 15 .

<sup>2</sup> - المادة 49 من المرسوم رقم 15-19، المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق لـ 25 يناير 2015، الذي يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، عدد 07، الصادر بتاريخ 2015/02/12، ص 16.

### ثانياً - منح رخصة البناء من اختصاص الوالي

نصت المادة 49 من المرسوم 15-19 بنصها يكون من اختصاص الوالي تسليم رخصة البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية:

- ✓ التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية.
- ✓ مشاريع السكنات الجماعية "التي يفوق عدد سكانتها 200 وحدة سكنية وتقل عن 600 وحدة سكنية".

وعلى هذا فإن الوالي يسلم رخصة البناء في حالة البناءات والمنشآت لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية وكذلك في حالة مشاريع منشآت الانتاج والنقل والتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية والقطاعات الارضية والبنائات المشار اليها قانونا ولا يحكمها مخطط شغل الاراضي المصادق عليه.

### ثالثاً - منح رخصة البناء من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير

اذا كان محل طلب رخصة البناء يتعلق بمشاريع ذات صلة بالمصالح الوطنية أو الجهوية فإن الوزير المكلف بالتعمير يعود له الاختصاص في منح رخصة البناء وهذا بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين وذلك استناداً للمادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 "يكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمارة تسليم رخص البناء الخاصة بالمشاريع الآتية:

- ✓ مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية.
- ✓ التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية.
- ✓ اشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز.
- ✓ لمنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.

### الفرع الثالث: صور الفصل في طلب رخصة البناء

بعد الانتهاء الادارة المختصة من دراسة طلب رخصة البناء والتحقق من الملف يتعين<sup>1</sup> عليها إصدار قرار بشأن طلب الحصول على الرخصة ويكون إما بالموافقة اذا توافرت الشروط المطلوبة في الطلب أو الرفض بسبب عدم توافر الشروط المنصوص عليها قانونا أو بتأجيل الفصل في الطلب أو بسكوت الادارة على الرد.

<sup>1</sup> - عفاف حبه، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمارة، المرجع السابق، ص 318.

**أولاً-الموافقة على طلب رخصة البناء:** إذا رأت الإدارة أن الطلب المقدم للحصول على رخصة البناء مستوفياً للشروط المنصوص عليها في المرسوم 15-19 ولا سيما المادة 52 منه تصدر الجهة الإدارية المختصة قراراً بالموافقة على طلب منح رخصة البناء وتبلغ السلطة المختصة صاحب الطلب نسخة من القرار مرفقاً بنسخة من الملف وكذلك نسخة إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية وتوضع كذلك نسخة تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي قصد تمكين أي شخص الاطلاع على الوثائق البيانية المكونة لطلب رخصة البناء.

**ثانياً- رفض منح رخصة البناء:** إذا رأت الإدارة المختصة أن الطلب المقدم لمنح رخصة البناء غير مستوفي الشروط المنصوص عليها قانوناً تصدر قراراً برفض الموافقة على طلب رخصة البناء، أو تقدم تحفظات على هذا الطلب أو تقدم تحفظات على الطلب مع تسبب الرفض، أو توضيح التحفظ ويتمحور عادة طلب الرفض في عدم ملائمة موقع البناء المراد تشييده ومحيطه أو لكون الطلب المقدم يمس بسلامة الأمن العمومي أو البيئة أو لكون الطلب لا يتلاءم مع مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، إذا لم يكن هناك مخطط شغل الأراضي أو كان هذا الأخير في مرحلة الإنجاز وكذلك إذا كان موضوع الطلب يخص بناء فوق أرض مجزئة ولم يكن الطلب المقدم مطابق لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزئة، أو كان في هذا الطلب حسب تقدير الإدارة ماساً بمناطق محمية.

### **ثالثاً-تأجيل الفصل في رخصة البناء:**

إذا رأت الإدارة حسب تقديرها أن الفصل في طلب رخصة البناء يحتاج إلى مدة زمنية للفصل فيه ليس مبرراً قانوناً فإنه يجوز لها أن تؤجل الفصل في طلب رخصة البناء بموجب قرار إداري، وهذا إذا كانت أداة التهيئة والتعمير قيد الإنجاز أو الأعداد شريطة أن تحترم الإدارة المدة القانونية المحددة قانوناً "بسنة واحدة" على الأكثر، و هذا استناداً إلى نص المادة 53<sup>1</sup> من المرسوم 15-19 التي نصت على أنه يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه تصدر السلطة المختصة التي منحت رخصة البناء قرار تأجيل الفصل في ذلك،

<sup>1</sup> - المادة 53 من المرسوم رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق لـ 25 يناير 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، عدد 07، الصادر بتاريخ 2015/02/12، ص ص 16-17.

يصدر هذا القرار عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية، والمنصوص عليها بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما.

يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الاجل المحدد للتخصير ولا يمكن أن يتجاوز ذلك سنة واحدة، إلا أنه وقد يحدث أن لا تجيب الادارة على مقدم طلب رخصة البناء لا بالموافقة ولا بالرفض ولا بالتحفظ فيجوز لصاحب الطلب الذي لم يقتنع بالرد الذي تم تبليغه به أو في حالة عدم الرد أن يودع طعن مقابل وصل إيداع لدى الولاية وتصبح مدة تسليم أو رفض الرخصة المبرر 15 يوم، كما يمكن له أن يقدم طعناً ثانياً لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن وفي هذه الحالة تأمر، مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلة من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل 15 يوم ابتداءً من تاريخ إيداع الطعن ورغم كل هذا فإنه يمكن لمقدم طلب رخصة البناء، إذا لم يقتنع بالرد الذي قدمته الوزارة أو الولاية أو البلدية أن يرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة.<sup>1</sup>

ما نخلص به في هذا المبحث من أجل الحصول على رخصة البناء لابد من اتباع الإجراءات المحدد قانونا وهذا راجع لأهمية هذه الأداة سواء من أجل مراقبة البناء والعمران بصفة عامة و مراقبة البيئة بصفة خاصة.

### المبحث الثاني: ماهية البيئة

لا بد من الكشف عن هوية البيئة من جميع النواحي من خلال إبراز تعريف البيئة بمختلف جوانبها اللغوية والاصطلاحية والقانونية، وكذا العناصر التي تشكل محل الحماية القانونية من الأخطار والأضرار التي تتعرض لها.

#### المطلب الأول: تعريف البيئة:

يستخدم مصطلح البيئة في الكثير من العلوم والمجالات المختلف ويتغير مفهوم المصطلح تبعا للموضوع الذي يستخدم فيه والغاية منه وحسب تخصص الباحث الذي يتناوله فنقول البيئة الطبيعية، البيئة الاجتماعية، البيئة السياسية، البيئة الثقافية... الخ، ولبيان تعريف البيئة ارتأينا أن نسلط الضوء على التعريف اللغوي، الاصطلاح العلمي والقانوني.

<sup>1</sup> - المادة 53 من المرسوم رقم 15-19، المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

الفرع الأول: تعريف البيئة في اللغة:

إن كلمة بيئة، كلمة مشتقة من الفعل "بأ" وهذا ما يستشف من الآية الكريمة بعد قوله تعالى ﴿وَأذْكُرُوا إِذْ جَعَلَكُمْ خُلَفَاءَ مِنْ بَعْدِ عَادٍ وَبَوَّأَكُمْ فِي الْأَرْضِ تَتَّخِذُونَ مِنْ سَهُولِهَا قُصُورًا وَتَنْجِبُونَ الْجِبَالَ بَيْوتًا فَأَذْكُرُوا آلَاءَ اللَّهِ وَلَا تَعْتُوا فِي الْأَرْضِ مُفْسِدِينَ﴾<sup>1</sup> ويقال لغة: تبوّأت منزلاً بمعنى هيأته واتخذته محل إقامة لي<sup>2</sup>، وقد يعنى لغويا بالبيئة الوسط والإحاطة.<sup>3</sup>

فيما يرى البعض الآخر أن البيئة لفظ شائع يرتبط مدلولها بنمط العلاقة بينها وبين بيئة الإنسان الأولى هي رحم أمه ثم بيته فمدرسته.

ولفظ البيئة من الألفاظ الجديدة في اللغة الفرنسية وقد أدخله معجم اللغة الفرنسية ضمن مفرداته عام 1972 ليعبر هي مجموعة العناصر الفيزيائية والكيميائية والبيولوجية سواء كانت طبيعية أو اصطناعية والتي يعيش فيه الإنسان والحيوان والنبات.

أما في اللغة الإنجليزية فإن البيئة تستخدم بلفظ "Environnement" للدلالة على الظروف المحيطة المؤثرة على النمو، كما يستخدم للتعبير عن الظروف الطبيعية مثل الهواء والماء والأرض التي يعيش فيها الإنسان.

الفرع الثاني: تعريف البيئة في الاصطلاح العلمي:

إن المفهوم الاصطلاحي لا يختلف كثيرا عن المفهوم اللغوي، وعلى الرغم من أنه لم يكن هناك اتفاق ما بين الباحثين والعلماء، على تحديد معنى البيئة اصطلاحا بشكل دقيق، إلا أن معظم التعريفات تشير إلى المعنى نفسه<sup>4</sup> ويشير بعض الباحثين إلى أن البيئة هي المحيط الذي يعيش فيه الإنسان بما يشمل من ماء، هواء فضاء، تربة، كائنات حية ومنشآت أقامها الإنسان لإشباع حاجاته.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> -سورة الأعراف، الآية رقم 74.

<sup>2</sup> -إحسان على محاسنة، البيئة والصحة العامة، دار الشروق للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 1991، ص 17.

<sup>3</sup> -ابن منظور، لسان العرب، مرجع سابق، ص 382.

<sup>4</sup> -فرج صالح الهريش، جرائم تلوث البيئة (دراسة مقارنة)، الطبعة الأولى، المؤسسة الفنية للطباعة والنشر، مصر، 1998، ص 29.

<sup>5</sup> -ماجد راغب الحلو، قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، دون سنة نشر، ص 220.

كما تعرف البيئة أيضا على أنها الوسط أو المجال المكاني الذي يعيش فيه الإنسان يتأثر ويؤثر فيه، بكل ما يشتمله هذا المجال المكاني من عناصر ومعطيات سواء كانت طبيعية كالصخور وما تضمنه من معادن ومصادر طاقة وتربة وموارد مياه وعناصر مناخية من حرارة وضغط ورياح وأمطار ونباتات طبيعية وحيوانات بحرية وبرية، أو معطيات بشرية أسهم الإنسان في وجودها من عمران وطرق نقل ومواصلات ومزارع ومصانع وسدود...الخ.

### الفرع الثالث: تعريف البيئة في القانون:

رغم كثرة النصوص القانونية الدولية والوطنية التي تناولت موضوع البيئة بالتنظيم هذا يؤدي إلى اختلاف الرأي حول العناصر البيئية المقصودة بالحماية، أيراد بها العناصر الطبيعية فقط أم يضاف إليها العناصر المنشأة بفعل الإنسان.<sup>1</sup>

وبالرجوع إلى القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، نجد أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا دقيقا للبيئة، حيث نجد المادة 2 منه تنص على أهداف حماية البيئة فيما تضمنت المادة 3 منه مكونات البيئة. ولئن كان المشرع الجزائري لم يفرد البيئة بتعريف خاص إلا أنه وبالرجوع إلى القانون رقم 10/03 السالف الذكر في المادة 4 قد عرف البيئة بقوله، تتكون البيئة من الموارد "الطبيعية اللاحيوية والحيوية كالهواء والجو والماء والأرض وباطن الأرض والنبات والحيوان بما في ذلك التراث الوراثي و أشكال التفاعل بين هذه الموارد، وكذا الاماكن والمناظير والمعالم الطبيعية." قد جمع بين البيئة الطبيعية والاصطناعية.

ويخالف التشريع الجزائري نجد تشريعات بعض الدول قد خصت البيئة بتعاريف مضبوطة منها التشريع المصري الذي عرّف البيئة بأنها "المحيط الحيوي الذي يشمل الكائنات الحية وما تحتويه من مواد وما يحيط بها من هواء، ماء، تربة وما يقيمه الإنسان من منشآت.<sup>2</sup>

أما التشريع الفرنسي فقد تبنى تعريف مصطلح البيئة لأول مرة في القانون الصادر بتاريخ 1976/07/10 المتعلق بحماية الطبيعة، فجاء في المادة الأولى منه بأن البيئة مجموعة من العناصر هي: الطبيعة، الفصائل الحيوانية والنباتية، الهواء، الأرض، الثروة المنجمية والمظاهر الطبيعية المختلفة.

<sup>1</sup> - عبد الغني حسونه، "الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة"، أطروحة دكتوراه في قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2012، ص 14.

<sup>2</sup> - ماجد راغب الحلو، مرجع سابق، ص 44.

من خلال التعاريف السابقة، يتضح لنا أن مدلول البيئة لا يخرج عن مجموعة العناصر يمكن حصرها في صنفين:

الصنف الأول: ويشمل مجموعة من العوامل الطبيعية من ماء، هواء، تربة وكائنات حيوانية ونباتية.

الصنف الثاني: ويشمل كل ما استحدثه الإنسان من منشآت.

المطلب الثاني: عناصر البيئة محل الحماية:

تتقسم عناصر البيئة إلى قسمين أساسيين عناصر طبيعية (هواء، تربة، ماء وتنوع بيولوجي) والقسم الثاني عناصر اصطناعية أي العناصر التي شيدها الإنسان.

الفرع الأول: العناصر الطبيعية:

هي العناصر التي لا دخل للإنسان في وجودها وتشمل:

أولاً-الهواء: يعد الهواء أثمن عناصر البيئة وسر الحياة، ولا يمكن الاستغناء عنه إطلاقاً ويمثل الغلاف الجوي المحيط بالأرض ويسمى علمياً بالغلاف الغازي، إذ يتكون من غازات أساسية لديمومة حياة الكائنات الحية، وكل تغير يطرأ على مكوناته يؤدي إلى نتائج سلبية تؤثر على حياة الكائنات الحية.

ثانياً-الماء: الماء هو أساس الحياة كما قال تعالى " وجعلنا من الماء كل شيء حي " وهو مركب كيميائي ينتج من تفاعل غاز الأوكسجين مع غاز الهيدروجين ويتميز بخواص كيميائية وفيزيائية وحيوية تجعله من مقومات الحياة على الأرض، وللماء دورة ثابتة في الطبيعة، ويغطي 71 % من مساحة الأرض<sup>1</sup> كما تحتوي هذه الأخيرة في جوفها على ملايين المترات المكعبة من الماء.

ثالثاً-التربة: هي الطبقة التي تغطي القشرة الأرضية وسمكها يتراوح بين بضعة سنتمترات وعدة أمتار، تتكون من مزيج من المواد المعدنية والعضوية والماء والهواء وهي من أهم مصادر الثروة الطبيعية المتجددة، ومقومات الكائنات الحية.

رابعاً- التنوع الحيوي: مصطلح يطلق لوصف تعدد أنواع الكائنات الحية الموجودة في النظام الإيكولوجي ويقاس التنوع الحيوي في منطقة معينة أو في نظام إيكولوجي محدد بمقدار أنواع الكائنات الحية الموجودة فيه، وأهمية وجود التنوع الحيوي تتبع من أن كل نوع من

<sup>1</sup> - عبد الغني حسونه، مرجع سابق، ص 16.

الكائنات الحية يقوم بوظيفة محددة في النظام الإيكولوجي فإذا اختفى أي نوع من الأنواع فإنه يؤدي إلى اختلال التوازن في النظام الإيكولوجي وحدوث العديد من الأضرار البيئية، ومن أكثر العوامل التي تؤدي إلى نقص التنوع الحيوي الصيد الجائر لنوع معين من الكائنات الحية مما يؤدي إلى نقصان تعداده بشكل يندر بانقراضه، بالإضافة إلى الاستخدام المفرط للمبيدات التي يترتب عليه القضاء على كثير من أنواع النباتات والحيوانات مع المستهدفة أصلاً بالمبيدات.

### الفرع الثاني: العناصر الاصطناعية:

البيئة الاصطناعية وهي ما أدخله الإنسان عبر الزمن من نظم ووسائل وأدوات تتيح له الاستفادة بشكل أكبر وبتكلفة أقل من مقومات العناصر الطبيعية للبيئة، وذلك من أجل إشباع حاجياته ومتطلباته الأساسية وحتى الكمالية، حيث تتشكل العناصر الاصطناعية.

من البنية الأساسية المادية التي يشيدها الإنسان ومن النظم الاجتماعية والمؤسسات التي أقامها، ومن ثم يمكن النظر إلى البيئة الطبيعية لخدمة الحاجات البشرية، حيث تشمل البيئة الاصطناعية استعمالات الأراضي الزراعية، وإنشاء المناطق السكنية وللتنقيب فيها عن الثروات الطبيعية وإنشاء المناطق الصناعية والتجارية و الخدماتية.. إلخ.<sup>1</sup>

إذن فالبيئة الاصطناعية أو البيئة الطبيعية نفسها، ولكن بتدخل الإنسان وتطويع بعض مصادرها لخدمته، وعليه فالبيئة الاصطناعية تعد بيان واقعي صادق لطبيعة التفاعل بين الإنسان وبيئته.

### المطلب الثالث: مشكلات البيئة

يمكن تلخيص مشاكل البيئة، في مشكلة أساسية وهي ظاهرة التلوث

#### الفرع الأول: تعريف التلوث

" يعرف بأنه التغير الذي يحدث في المميزات الطبيعية للعناصر المكونة للبيئة أين يعيش الكائن البشري سواء كان الماء، الهواء أو التربة."

#### الفرع الثاني: تلوث الهواء:

يقصد بتلوث الهواء، إدخال أي مادة في الغلاف الجوي بصورة مباشرة أو غير مباشرة بالكمية التي تترك أثراً على الغلاف الجوي وتركيبته بحيث ينتج عن ذلك أضرار على الكائنات الحية

<sup>1</sup> - أحمد عبد الفتاح محمود وإسلام إبراهيم أبو السعود، أضواء على التلوث البيئي بين الواقع والتحدي النظرة المستقبلية، المكتبة المصرية للنشر والتوزيع، مصر، 2007، ص 17.

وغير الحية والأنظمة البيئية والموارد الطبيعية.

الهواء عادة يتلوث بالمواد لصلبة التي تعلق فيه مثل الدخان وعوادم السيارات وحبوب اللقاح والأتربة كما يتلوث بالغازات التي تطرحها المصانع مثل غاز أول أكسيد الكربون وثاني أكسيد الكربون والهيدرو كربونات و أكاسيد النتروجين ومركبات الكبريت كما قد يتلوث بالبكتيريا والجراثيم والعفن التي تنتج من تحلل النفايات كما يتلوث الهواء أيضا من الإشعاعات الذرية.

#### الفرع الثالث: تلوث الماء

يمكن تعريف تلوث الماء بأنه: "وجود الملوثات والعناصر غير المرغوب فيها في المياه بكميات ونسب كبيرة، أو بشكل يعيق استعمال المياه للأغراض المختلفة كالشرب والري التبريد وغيره."<sup>1</sup>

وقد عرفه المشرع المصري بأنه: "إدخال أية مواد وطاقة في البيئة المائية بطريقة إرادية أو غير إرادية أو مباشرة أو غير مباشرة ينتج عنه ضرر بالمواد الحية وغير الحية أو يهدد صحة الإنسان أو يعوق الأنشطة المائية بما في ذلك الأسماك والأنشطة السياحية أو يفسد صلاحية مياه البحر للاستعمال أو ينقص من التمتع بها أو يغير من خواصها".

الصرف الزراعي: حيث تكون مياه الصرف محملة بالأسمدة الكيميائية والمبيدات الحشرية التي تصل إلى الأعماق وتلوث المياه الجوفية.

الصرف الصناعي: من خلال المنشآت الصناعية تساهم في تلويث المجاري المائية من خلال ما تلقى فيها من مخلفاتها.

الصرف الصحي: عادة هذه المياه تصب في الأنهار والبحار والوديان.

#### الفرع الرابع: تلوث التربة:

يعرف تلوث الأراضي الزراعية بأنه: "الفساد الذي يصيب الأراضي الزراعية فيغير من صفاتها وخواصها الطبيعية أو الكيميائية أو الحيوية، أو يغير من تركيبها بشكل يجعلها تؤثر سلبا بصورة مباشرة أو غير مباشرة على من يعيش فوق سطحها من إنسان وحيوان ونبات". والمسبب الرئيسي في تلوث الأراضي الزراعية يتمثل بالإنسان من خلال ممارساته الخاطئة وسعيه المفرط في ازدياد الإنتاج الزراعي من خلال استخدام شتى أنواع الأسمدة الكيميائية والمبيدات بشتى أنواعها.

<sup>1</sup> - أحمد عبد الفتاح محمود وإسلام إبراهيم أبو السعود، المرجع نفسه، ص 25.

ما نخلص به في هذا المبحث أن البيئة اختلف الفقهاء في تعريفها ،فكل واحد منهم وضع لها تعريف حسب وجهة نظره، وأيضا حسب التخصص الذي يبحث فيه لكن رغم ذلك لا يوجد اختلف حول عناصر البيئة محل الحماية ألا وهي "التربة، الماء الهواء".

### المبحث الثالث: إيجاد الارتباط بين المفهومين ( رخصة البناء والبيئة )

إن البحث في ايجاد الارتباط بين مفهوم البيئة ورخصة البناء، وكأنه البحث عن شيء بعيد كل البعد وهذا حسب رأى الفقيه دروينكو برنار الذي يرى بأن موضوعا البناء والبيئة يدفعان نوعاً ما إلى الحيرة، ذلك أنهما يجمعان بين موضوعا يبدوان متناقضان كون أن قانون العمران يستغل المجالات الطبيعية التي لم تصبح تقتصر على قانون البيئة فقط.

وبالتالي، فإن المشرع الجزائري تبني نصوص قانونية كثيرة متعلقة بالعمران بصفة عامة ورخصة البناء بصفة خاصة نظرا للدور البالغ الأهمية الذي تلعبه في تجسيد الرقابة السابقة على أعمال البناء على نحو يضمن حق الإنسان في بيئة متوازنة خالية من الشوائب الضارة بصحة الإنسان ورفاهيته، وهذا ما يؤكد التعديلات التي مست قانون التهيئة والتعمير 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05، وأيضا المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي حول من خلالهم المشرع التأكيد على علاقة البيئة بالبناء سواء في المواد المستعملة في البناء، أو عن طريق جعل هاته الرخصة أداة لرقابة المسبقة للبيئة.

ومن أجل ايجاد هذا الارتباط لابد من التطرق إلى علاقة كلا من المفهومين بقانون العمران والبيئة وكذا القوانين الاخرى التي تربط بين مفهوم البيئة ورخصة البناء.

### المطلب الأول: علاقة قانون العمران بقانون البيئة:

تعد رخصة البناء تجسيدا فعليا لقواعد العمران خاصة في القانون رقم 90/29 الذي يظهر فيه المزج قويا بين قواعد العمران وقواعد حماية البيئة وذلك من خلال المادة الأولى منه التي يظهر فيها جليا التوفيق بين التعمير<sup>1</sup> وحماية البيئة، حيث نستخلص من محتوى هذه المادة أن موضوع قانون رقم 90/29 ، هو إصدار القواعد العامة التي تهدف إلى تنظيم إنتاج الأراضي للتعمير ، وتكوين وتعمير المباني في إطار تسير مقتصد للأراضي ، والتوازن بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة ،مع المحافظة على البيئة و الأوساط الطبيعية.

<sup>1</sup> - عبد الرحمن عزوي ، "الرخص الإدارية في التشريع الجزائري"، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية بن عكنون ،جامعة الجزائر، 2007، ص 638 .

كما تجسدت علاقة قانون العمران بحماية البيئة في القانون رقم 10/03 ،المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، والذي ألغى القانون رقم 03/83 المتعلق بحماية البيئة ،فقد تبني هذا القانون مبدأ الدمج بين العمران والبيئة ، كما أوضح القانون رقم 05/04 علاقة العمران بالبيئة، وبين كيف أن قانون العمران ملزم في إطار ما يتضمنه من قواعد و أحكام أن يحترم البيئة وحماية ومحاربة كل أشكال التلوث بهدف تحسين نوعية الحياة للإنسان ،كما أن المشرع من خلال التعديلات التي أضافها في قانون العمران وقانون البيئة ،حيث قام بحماية الأوساط الطبيعية، واهتم أيضا بالجمال العمراني مع المحافظة على البيئة ،خاصة في الأماكن المحمية والتي تكون فيها تسليم رخصة البناء وفقا شروط خاصة تحمي بها بيئة هذه المناطق من البناء الفوضوي الذي يمارسه الإنسان دون الأخذ ببيئة هذه المناطق الهامة ، التي تعد ثروة اقتصادية وثقافية وسياحية .

### المطلب الثاني: علاقة رخصة البناء بالبيئة في القوانين المنظمة لهما

حيث يبدو للوهلة الأولى أنه لا توجد علاقة بين رخصة البناء وحماية البيئة، إلا أنه باستقراء مواد القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير يظهر أن هناك علاقة بين حماية البيئة ورخصة البناء، و أن هذه الأخيرة تعتبر من أهم التراخيص التي تعبر عن الرقابة السابقة على المحيط البيئي والوسط الطبيعي.

وأیضا ما يؤكد الارتباط بين البيئة ورخصة البناء ،في عديد من القوانين التي ربطت بين رخصة البناء والبيئة

كما أنه عند استقراء مواد القانون المتعلق بالتوجيه العقاري نجد بأنه نص في المادة 22<sup>1</sup> منه: "تظرا إلى اعتبارات تاريخية أو ثقافية، أو علمية، أو أثرية أو معمارية أو سياحية، أو بغرض المحافظة على الحيوانات والنباتات وحمايتها، يمكن أن توجد أو تكون مساحات أو مواقع ضمن الأصناف السالفة الذكر بوجب أحكام تشريعية خاصة".

ومن خلال هذا النص أن المشرع اشترط للبناء في هذه المناطق قواعد خاصة مع محاولته المحافظة على المناطق البيئية والأوساط النباتية والحيوانية التي تعبر عن التوازن البيئي، سوف

<sup>1</sup> -الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، القانون رقم 25/90 المؤرخ في أول جمادي الأولى عام 1411 الموافق لـ18 نوفمبر سنة 1990 ،يتضمن التوجيه العقاري ،الجريدة الرسمية ، عدد 49 ، الصادر بتاريخ 1990/11/18.

نحاول من خلال هذا النص التطرق إلى هاته المناطق ومحاولة معرفة كيف حول المشرع المزاج بين البناء والمحافظة على البيئة.

الفرع الأول: البيئة ورخصة البناء في قانون مناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية:

تنص المادة 24 من القانون المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية على أن منح رخصة البناء داخل هذه المناطق يخضع لرأي مسبق من الوزارة المكلفة بالسياحية بالتنسيق مع إدارة الوزارة المكلفة بالثقافة عندما تحتوي هذه المناطق على معالم ثقافية مصنفة، وهذه الامر يعتبر إجراء مسبق وليس رخصة، لكن أي بناء أو استغلال للأراضي القابلة للبناء في مناطق التو السياحي والمناطق السياحية يجب أن يخضع إلى مواصفات مخطط التهيئة السياحية وهذا المخطط يهدف إلى تحديد المناطق القابلة للبناء وهذا وفق المادة 25 الفقرة 2 من القانون 03-03 يتضمن نظام معين بالبناء<sup>1</sup>.

وفي ما يتعلق برخصة البناء فإنه حسب نص المادة 46 من القانون رقم 99-01 المؤرخ في 16/01/1999 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة فإنه يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي أو قبل تسليمه رخصة بناء أو تعديل أو تهيئة أو تهديم للمؤسسة فندقية من الحصول على المصادقة على مخططات مشروع البناء من طرف الوزارة المكلفة بالسياحة.

أما بالنسبة للمناطق الساحلية فنظرا للأهمية السياحية والاقتصادية للمناطق الساحلية فقد أولاهها المشرع حماية خاصة حيث قيد حق البناء فيها وفرض شروطا يمكن أن نوجزها في النقاط التالية من خلال استقراء القوانين العامة المتعلقة بالعمران والقانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتنظيمه<sup>2</sup>

✓ يمنع التوسع الطولي للمحيط العمراني للمجمعات السكانية الموجودة على الشريط الساحلي.  
✓ يجب أن يخضع أي سواء يتعلق بالسكن أو المنشآت إلى مخططات تهيئة الإقليم لأن الساحل يضم مناطق محمية وبيئية.

✓ تمنع البناءات والطرق والحظائر توقيف السيارات والمساحات المهيأة للترقية في المناطق الشاطئية المهدهدة والتي تكون فيها التربة والخط الشاطئي هشين أو معرضين للانجراف.

<sup>1</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون رقم 03-03 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق لـ 17 فيفري 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية، عدد 11، الصادرة بتاريخ 2003.

<sup>2</sup> - المواد 12 إلى 16 من القانون رقم 02-02 المؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422 الموافق لـ 5 فبراير 2002، المتعلق بحماية الساحل وتنظيمه، الجريدة الرسمية، عدد 10، الصادر بتاريخ 2002/02/12.

## الفرع الثاني: البيئة ورخصة البناء في قانون التراث الثقافي:

فيما يتعلق بمنح رخصة البناء في هذه المناطق تنص المادة 21 من القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي على أن خضوع كل أشغال الحفظ والترميم والتصليح الحصول على ترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة كما تشترط المادة 23 التالية الحصول على رخصة تجزئة للأرض من أجل البناء، إذا تطلبت الأشغال المراد القيام بها على معلم تاريخي.

أما بخصوص المناطق المحمية الأثرية التي تصنف يمكن للوزير المختصة بالثقافة أن يأمر بإيقاف أي مشروع يقام في المناطق المحمية، فيشترط الحصول على الموافقة المسبقة منه قبل مباشرة إنجاز أي مشروع بناء المقترح تصنيفها أو المصنفة طبقا للمادة (34-35) من القانون (98-04).

## الفرع الثالث: البيئة ورخصة البناء في قانون الغابات:

نظرا لأهمية الثروة الغابية أولاها المشرع بحماية خاصة قد يصل مداها إلى الخطر، غير أنه يجب الحصول على ترخيص لإقامة كوخ أو ورشة لصنع الخشب أو تخصيص مساحة لتخزين الخشب، وهذا يعود للحفظ على الغابات من الحرائق، التلوث الرعي.<sup>1</sup>

مما سبق فإن المشرع الجزائري قد حدد أنواعا من الاستغلال المرخص لهما في نص المادة 35 من القانون 84-12 المعدل والمتمم بالقانون رقم 91-20.<sup>2</sup>

## الفرع الرابع: البيئة ورخصة البناء في قانوني النفايات والمياه:

لقد تناول المشرع العلاقة بين رخصة البناء والبيئة حيث وضح العلاقة الوطيدة بين البيئة ورخصة البناء والارتباط الكبير بينهما.

أولا- قانون المتعلق بتسيير النفايات: لقد اشترط المشرع في القانون رقم 01-19 في نص المادة 42 منه على أنه تخضع كل منشأة لمعالجة النفايات الخاصة للرخصة من الوزير المكلف بالبيئة، والمعالجة للنفايات المنزلية ومشابهها لرخصة من الوالي المختص إقليميا والنفايات الهامة من رئيس المجلس الشعبي البلدي.

<sup>1</sup> - المادة 27 من القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 رمضان عام 1404 الموافق لـ 23/06/1984، يتضمن النظام العام للغابات، ج ر، عدد 26، الصادر في 26/06/1984. المعدل والمتمم بالقانون رقم 91-20 المؤرخ في 2 ديسمبر 1991، ج ر، عدد 62، الصادر في 04/12/1991.

<sup>2</sup> - المادة 35 من القانون رقم 84-12، المتضمن النظام العام للغابات.

ثانياً-قانون المياه رقم 05-12: جاء هذا القانون بنظام قانوني خاص لاستعمال الموارد المائية حيث منع القيام بأي استعمال لهذه الموارد من طرف شخص طبيعي أو معنوي إلا بموجب رخصة أو امتياز تسلم من طرف الإدارة المكلفة بالموارد المائية والتي تخول لصاحبها التصرف لفترة معينة في منسوب أو حجم الماء، وتعتبر رخصة استعمال الموارد المائية عقداً من عقود القانون العام.

نخلص في هذا المبحث أن جميع هذه القوانين، كان هدف المشرع الجزائري الأول هي حماية بيئة هذه الأماكن و ما يؤكد ذلك التعديلات التي أدخلها المشرع على هذه القوانين للحفاظ على الوسط البيئي في درجة الاولى.

وأخيرا ما يمكن قوله في هذا الفصل بأن رخصة البناء والبيئة هما موضوعان جدا مترابطان، وهذا ما يؤكد قانون التهيئة والتعمير 90-29 حيث باستقراء مواده نجده بأنه جمع بين البناء والتشييد والبيئة، كما نجد قانون حماية البيئة رقم 03-10 الذي جاء بالجديد على غرار القانون السابق رقم 83-03 الذي لم يتناول فيه المشرع الجزائري فكرة حماية البيئة والعمران الذي تناوله ومزج بينهما في القانون 03-10

حيث جعل المشرع اصدار هذه الرخصة يكون وفق إجراءات معينة ومن جهات إدارية تقوم بدراسة طلب الرخصة قبل منحها لطالباها، كما أكد على ضرورة الحفاظ على البيئة عند منح هذه الرخصة وجعل مراقبة حماية البيئة تكون من اختصاص الجهات التي تصدر هذه الرخصة أما عن الارتباط بين موضوع البيئة ورخصة البناء مراجعه إلى العديد من النقاط هي:

أولاً- أن هذه الرخصة عبارة عن إجراء يخول لصاحب البناء السلطة والحق في تنفيذ أعمال البناء المرخص بها وكان هدف المشرع منها حماية الأراضي الزراعية والموارد البيئية من التعدي عليها بأعمال البناء.

ثانياً- من خلال اجراءات الحصول على رخصة البناء التي اخصها المشرع بجملة من البيانات وهذا من أجل التحقق من انسجام مشروع البناء مع قواعد حماية البيئة .

ثالثاً- بالرجوع لتعريف العلمي للبيئة نرى بأن هناك بيئتان بيئة طبيعية من صنع الخالق، وبيئة صناعية أو وضعية وتشمل كلّ ما وضعه الإنسان في البيئة الطبيعية من مباني ومنشآت عمرانية للتحقيق كل ما يطمح له الإنسان، حيث تعتبر رخصة البناء أداة حماية لانسجام البيئتان .

## الفصل الثاني

رخصة البناء كأداة من أدوات حماية البيئة

مما لاشك فيه أنّ العلاقة بين العمران والبيئة علاقة وثيقة، متداخلة ومترابطة، بحيث يتوجب عند الاتجاه نحو التنمية مهما كان شكلها، الأخذ في الحسبان الظروف البيئية، وكذا الوضع الاقتصادي والاجتماعي للسكان، على نحو يتناسب واستراتيجيات التنمية العمرانية. من هذا المنظور، فإن مفهوم البيئة يتجاوز العناصر الطبيعية المعروفة (ماء، هواء، تربة)، فهو كذلك رصيد الموارد المادية والاجتماعية المتاحة في زمان ومكان معينين، لإشباع حاجات الإنسان الضرورية منها الترفيهية، البيئة إذن هي العلاقة القائمة بين العالم الطبيعي والعالم الاجتماعي والاقتصادي والسياسي الذي هو من صنع الانسان.

إنّ المنتبغ لواقع العمران، يقف على مدى حدّته، سواء من حيث تعدّد أشكال استخدام الأرض، أو من حيث التحوّلات العميقة التي أفرزها هذا التوسع على حساب البيئة الطبيعية. ففي الجزائر مثلا لا أحد ينكر ما للتوسع العمراني من انعكاسات سلبية على البيئة، اهمها تراجع المساحات الزراعية وتقهر الغطاءات الغابية وتلوّث المجاري المائية.

أمام وضع كهذا، صار لزاما على المشرع الجزائري أن يتدخل بالتنظيم والتوجيه لكلّ المسائل المتعلقة بالتوسع العمراني، وحماية البيئة من كلّ ما يؤثر فيها من جرّاء هذا التوسع، وهذا ما يتضح لنا جليا من خلال القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدّل والمتمم، وكذا النصوص المنظمة له.

من خلال ما تقدم نقوم بدراسة هذا الفصل عن طريق تقسيمه إلى مبحثين:  
الأول نتناول فيه أهمية رخصة البناء كأداة لحماية البيئة.

أما الثاني سنتطرق فيه آليات حماية البيئة عن طريق رخصة البناء.

### المبحث الأول: أهمية رخصة البناء كأداة لحماية البيئة

إنّ لرخصة البناء دور كبير في تمكين الدولة من تنفيذ سياستها العمرانية، ولطالما أنّه من خلال هذه الرخصة يتم ضمان الرقابة على أعمال البناء، من خلال ضمان الإشراف على هذه الأعمال والتأكد من مطابقتها لأهداف الضبط الإداري، وكذا ضمان وضع الضوابط التي تضمن صلاحية المباني وسلامتها وتطابقها مع الأصول الفنية. الأمر الذي سيتضح لنا جليا من خلال المطلبين التاليين، لتحديد كيفية تنفيذ سياسة الدولة في مجال حماية البيئة من خلال الرقابة على أعمال البناء وكذا من خلال وضع ضوابط تخص المباني.

#### المطلب الأول: تنفيذ سياسة الدولة في مجال حماية البيئة من خلال رقابة أعمال البناء:

مما لا شك فيه أنّ رخصة البناء تلعب دورا كبيرا في تحقيق التنمية العمرانية المستدامة التي تأخذ في الحسبان خصوصيات البيئات المختلفة، سواء كانت صحراوية أو ساحلية أو جبلية، لا تتحقق هذه السياسة إلا بمراعاة الاعتبارات والمعايير البيئية في كل مشاريع التنمية العمرانية، سواء على مستوى التخطيط أو التصميم أو حتى التنفيذ، ولن يتحقق ذلك إلا عن طريق الإشراف على أعمال البناء ومطابقة الأعمال لأهداف الضبط الإداري.

#### الفرع الأول: الإشراف على أعمال البناء:

نظرا لخطورة أعمال البناء<sup>1</sup>، وما يتعلق بها من تعديل وتعليق... الخ، وما يستخدم فيها من مواد بناء محلية ومستوردة، وما تمثله المباني من ثروة اقتصادية بالنسبة للدولة وللأفراد، ونظرا لما لتوسع العمراني من آثار سلبية على البيئة المحيطة به، لا سيما من حيث تبيد الأراضي الفلاحية وتلوث موارد المياه وانتشار القمامة الحضرية، فكان لازما على المشرع التدخل من أجل مراقبة حركة البناء والتعمير للحفاظ على الصالح العام وعلى هذا القطاع ولضمان سير حركة البناء وتشبيد المدن وفق قواعد مرسومة. وبالرجوع إلى كلّ من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 19/15 يتضح من كل ذلك الدور الكبير الذي تلعبه رخصة البناء في ضمان الإشراف على أعمال البناء لاسيما من حيث

<sup>1</sup> -منصور مجاجي، "رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري"، رسالة دكتوراه تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحطب بالبلدية، جوان 2008، ص 86.

الأشخاص والأعمال المعنية بهذه الرخصة، أو من حيث الإجراءات الواجب إتباعها للحصول عليها، أو من حيث الوثائق الواجب إرفاقها بطلب الحصول على هذه الرخصة والمدة اللازمة للبت في هذا الطلب، أو من حيث الإجراءات التي تتخذ للإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها.

كما تعتبر رخصة البناء الوسيلة القانونية الأساسية الي من خلالها يتم ضمان استخدام الأرض وفقا لتوجيهات "أدوات التهيئة والتعمير" المتمثلة في كل من "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير" المنظم بمقتضى القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم وتحديدًا من المادة 16 إلى 30، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم "ومخطط شغل الأراضي" من المواد 31 إلى 38، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل والمتمم .

جميع هذه الأدوات تهدف إلى تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي، والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية، مع مراعاة المعايير والأسس الخاصة بالتنمية المستدامة، هذا يساعد على تحقيق توازن بيئي وعمراني، لضمان استمرارية التنمية بما يخدم آمال وتطلعات الأجيال الحالية، دون إسراف أو إهدار لمكتسبات الأجيال القادمة.

#### الفرع الثاني: التأكد من مطابقة أعمال البناء لأهداف الضبط الإداري:

تعتبر رخصة البناء الوسيلة القانونية الأساسية، التي من خلالها يتم التأكد من مطابقة أعمال البناء المزمع إقامتها لأهداف الضبط العام التقليدية، المتمثلة في كل من الأمن العام والصحة العامة والسكينة العامة، بالإضافة إلى أهداف الضبط الإداري الخاص بتنظيم المباني<sup>1</sup>.

حيث بالرجوع إلى نص المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم المعدل والمتمم، حيث يتضح دور رخصة البناء في ضمان توفير متطلبات

<sup>1</sup> - منصور مجاجي، " المرجع نفسه، ص 87.

- الأمن العام والصحة العامة والسكينة العامة في المباني، حيث جعلت جملة من الوثائق الواجب إرفاقها بطلب الحصول على رخصة البناء،
- ✓ تصاميم معدة على سلم 1/50 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمشملة على شبكة جرّ المياه الصالحة للشرب، وصرف المياه القذرة، والكهرباء والتدفئة، والواجهات بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية.
  - ✓ طريقة بناء الهياكل والأسقف ونوع المواد المستعملة.
  - ✓ وسائل العمل وطاقة استقبال كلّ محل.
  - ✓ الوسائل الخاصة بالدفاع ومحاربة الحرائق.
  - ✓ نوع المواد السائلة والصلبة والغازية، وكمياتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط والموجودة في المياه القذرة المصروفة، وانبعاثات الغازات، وترتيب المعالجة والتخزين والتصفية.
  - ✓ مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري، والمؤسسات الخاصة لاستقبال الجمهور.
  - ✓ دراسة مدى التأثير على البيئة، بالنسبة للمشاريع التي من شأنها أن تلحق ضررا بالبيئة.
  - ✓ دراسة الهندسة المدنية، ودراسة أجزاء البناء الثانوية للمشاريع غير الموجهة للسكن الفردي.
- إنّ في إلزام المرخص له بمراعاة أحكام الإضاءة والتهوية واشتراطات الفنية والاشتراطات البنائية العامة من بناء الوحدات السكنية بأبعاد ومساحات محدّدة فنيا وقانونيا، وتحديد أماكن لتجميع القمامة، وأخرى لإيواء السيارات... وغيرها من القواعد الخاصة بالمحافظة على البيئة العمرانية من أي تلوث أو خطر يهدد الصحة العامة لشاغلي المبنى وغيرهم من المارة والجيران، دور في ضمان مطابقة أعمال البناء لأهداف الضبط الإداري.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - عبد الرحمن عزاوي، مرجع سابق، ص 645.

## المطلب الثاني: تنفيذ سياسة الدولة في مجال حماية البيئة من خلال وضع ضوابط تخص المباني

لما كانت أعمال البناء تصنّف بحسب العمل المزمع إقامته، وهي حسب المادة 52 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، تتمثل في كلّ من تشييد المباني الجديدة أو تمديد المباني الموجودة أو تغييرها أو تدعيمها أو تسييجها، أو تصنّف بحسب الغرض من المبنى فيما إذا كان سكني أو خدّمي أو تجاري... الخ فإنّ المشرع يهدف من وراء إلزامه للراغبين في القيام بهذه الأعمال بضرورة الحصول على ترخيص بذلك، من خلال وضع ضوابط تكفل احترام القواعد الفنية الخاصة بعملية البناء حيث تهدف هذه الضوابط إلى ضمان صلاحية المباني و سلامتها وكذا ضمان تطابق المباني مع الأصول الفنية.

الفرع الأول: وضع الضوابط التي تكفل ضمان صلاحية المباني وسلامتها  
يبرز دور رخصة البناء في وضع الضوابط التي من شأنها تكفل ضمان صلاحية المباني وسلامتها،

حيث من خلال هذه الرخصة يتسنى تسهيل مهمة إدارات التنظيم أو الإدارات المختصة بشؤون العمران في رقابة أعمال البناء.

حيث نجد بأن القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم يبين هذه القواعد، إذ نجد المادة 52 حدّدت الأعمال التي لا يمكن القيام بها إلا بعد الحصول على رخصة البناء، وكذا المادة 55 التي لا تقضي بضرورة إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين، ويجب أن تحتوي هذه المشاريع على تصاميم ووثائق تبيّن موقع المشروع وتنظيمه وحجمه، ونوع الواجهات، وكذا مواد البناء والألوان المختارة. كما نجد المادة 56 التي تلزم المالك أو صاحب المشروع بأن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء، تسلم شهادة المطابقة.<sup>1</sup>

كما تضمن المرسوم التنفيذي رقم 175/91 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء مثل هذا النوع من القواعد ومن أمثلة ذلك، نجد المادة 14 التي تقضي بضرورة تزويد التجمعات السكنية بشبكة لتوزيع المياه الصالحة للشرب، وبشبكة من البالوعات تمكن من صرف المياه المستعملة، كما نجد المادة 18 التي تنص على إمكانية توقف منح رخصة بناء

<sup>1</sup> -أمال حبار، "البيئة ورخصة البناء كآلية لحمايتها"، مجلة القانون العقاري والبيئة (مجلة سداسية محكمة في الدراسات القانونية)، جامعة مستغانم الجزائر، العدد الأول، جوان 2013، ص 68.

مؤسسات صناعية، على فرض حتمية معالجة ملائمة معدة لتصفية كل أنواع الدخان والتسربات الغازية من كل المواد المضرة بالصحة العمومية. كما نجد المادة 30 التي تقضي بإمكانية رفض منح البناء، إذا كانت المساحات الخضراء الموجودة تمثل أهمية أكيدة ولم يتم ضمانها، أو إذا كان إنجاز المشروع ينجز عنه هدم عدد كبير من الأشجار، كما نجد المادة 42 ضرورة توفر كل عمارة جماعية على محل مغلق لوضع القمامة كما يجب أن يكون تشييده بكيفية تمنع تسرب الرائحة الكريهة والغازات المضرة.<sup>1</sup>

الفرع الثاني: وضع الضوابط التي تكفل ضمان تطابق المباني مع الأصول الفنية

إنّ الهدف من اشتراط رخصة البناء قبل القيام بأعمال معيّنة، هو أن تتفق هذه الأعمال مع الأصول الفنية والمواصفات العامة، وأن تساير التطور العمراني، وتواكب ما استحدثت من المواصفات العامة والأصول الفنية، حتى نكون مشاريع البناء مستوفية للمعايير والاشتراطات البنائية اللازمة لتوفير مقتضيات الصحة العامة والأمن العام، وحماية البيئة العمرانية من أي تلوث.

إنّ أهمية تطابق المباني مع المواصفات العامة والأصول الفنية، تكمن في حلّ مشاكل المدن القائمة والانفجار السكاني، وضمان عدم اختلال الهياكل العمرانية، وحماية الأراضي الزراعية ومختلف الموارد البيئية من التعدي عليها بأعمال البناء، بالإضافة إلى مراعاة الجانب الجمالي الذي يعتبر عاملا أساسيا في التخطيط العمراني.

لذا حرص المشرع الجزائري على ضمان هذه الأصول في القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمنتم بالقانون 05/04، وأبرز مثال على ذلك ما تضمنته المادة 55 التي تقضي بضرورة وضع مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من قبل مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين، وفي هذا ضمان لمراعاة الأصول الفنية والمواصفات العامة المتعلقة بأعمال البناء، كما نجد في هذا الصدد المرسوم التشريعي رقم 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، إذ تعتبر المادة 02 منه نوعية البناء واحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث والمحيط المبنى من قبيل المنفعة العامة، كما نجد المادة 03 من نفس المرسوم، تقضي بضرورة الحفاظ على المحيط وتحسينه عند القيام بمشاريع البناء، كما ألزمت الجهات التي لها صلاحية تسليم رخصة البناء بالتأكد من

<sup>1</sup> -منصور مجاجي، مرجع سابق، ص 89.

ذلك من خلال قواعد الهندسة المعمارية والتعمير، وهذا ما يؤكد نصها "يجب أن يحافظ إنجاز الأعمال المعمارية على المحيط أو تحسينه، وينبغي للسلطات المؤهلة لتسليم رخصة البناء والتجزئة أن تتأكد من مدى احترام هذا الاهتمام من خلال قواعد الهندسة المعمارية والتعمير"<sup>1</sup>. نستنتج من خلال هذا المبحث، أنّ رخصة البناء لها دور كبير في ضمان تنفيذ السياسة العامة التي تنتهجها الدولة في مجال حماية البيئة من أخطار التوسع العمراني، طالما أنه من خلال هذه الرخصة يتم ضمان الرقابة على أعمال البناء، وهذا بالإشراف عليها والتأكد من مطابقتها لأهداف الضبط الإداري، واستيفاء هذه الأعمال لجميع المعايير و الضوابط الفنية.

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

لما كانت غاية المشرع من اشتراط الحصول على رخصة البناء، هي التحقق من مطابقة أعمال البناء للأصول الفنية والمواصفات العامة<sup>2</sup> في المجالات المعمارية والإنشائية، ومراعاة خطوط التنظيم المعتمدة أو الجاري تخطيطها، وكذا التحقق من مدى توافق أعمال البناء مع المعايير والاشتراطات البنائية اللازمة لتوفير مقتضيات الصحة العامة والأمن العام والحفاظ على البيئة من أي تلوث، وتحسين البيئة السكنية وحمايتها من الآثار الضارة الناجمة عن المصانع والمحال المقلقة للراحة والخطرة.

حيث بالرجوع إلى كلّ من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدّل و المتمم، والقانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، والنصوص المنظمة لهما، نكتشف أنّ هناك آليات يمكن من خلالها لرخصة البناء أن تحقق الأهداف المرجوة منهما.

لهذا سوف نتناول هذه الآليات وكيف تجعل من رخصة البناء محققة للأهداف المرجو منها

<sup>1</sup> - منصور مجاجي، مرجع سابق، ص ص 90-91.

<sup>2</sup> - صافية إقلولي أولد رابح، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، مرجع سابق، ص 106.

### المطلب الأول: المخططات العمرانية

تلتزم الجهات المختصة بفحص طلب رخصة البناء بالتأكد من مدى مطابقة هذا الطلب لتوجيهات المخططات العمرانية المعتمدة، لا سيما فيما يخص مدى احترام طالب الترخيص للأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل في ميدان الأمن والنظافة والفن الجمالي وحماية البيئة والمحافظة على الأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء والغابات، وكذا حجم البناءات ومظهرها العام وتناسقها مع المكان، حيث نجد في هذا الصدد المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك المعدل والمتمم، تنص على ما يلي: "يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حالة انعدام ذلك لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقاً لأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير".

الفرع الأول: تعريف التخطيط العمراني وعلاقته بالبيئة

#### أولاً- تعريف التخطيط العمراني

يعرف التخطيط العمراني هو: "التخطيط الذي يتعلق بمنطقة معينة بغرض تعميمها أو رفع مستواها الاجتماعي والاقتصادي، فتقوم الجهة بوضع الأسس المستقبلية لتنفيذ المشروع وتوضيح خطوات تنفيذه، وحسن استغلال الثروات التي يتضمنها".

كما يعرف أيضاً: "رسم الخطوات العريضة التي توجه عمليات التنمية العمرانية، موضحة الاستعمالات الرئيسية للأراضي من سكنية وتجارية وصناعية وخدمات ونقل وغيرها، مع الحفاظ على النواحي الجمالية بهدف توفير بيئة صحية آمنة تؤدي وظيفتها على الوجه الأكمل" من خلال هذه التعاريف يعرف الدكتور "منصور مجاجي" (التخطيط العمراني بأنه أسلوب علمي يهتم بالتنمية العمرانية من خلال اعتماده على جملة من الدراسات البيئية والاجتماعية والاقتصادية والعمرانية، لتنظيم وتحسين ظروف المعيشة في المستوطنات البشرية، وتطوير وتنمية الشبكة العمرانية من خلال تحسين ظروف البيئة الطبيعية في المناطق العمرانية المراد تطويرها والمناطق المحيطة بها).<sup>1</sup>

<sup>1</sup> -منصور مجاجي ، مرجع سابق ، ص 104 .

### ثانيا- علاقة التخطيط العمراني بالبيئة

منذ قديم الأزل كانت هناك علاقة تبادلية بين البيئة والتخطيط العمراني، حيث تمثل ذلك في تخطيط التجمعات البشرية الأولى الذي عكس الإحساس بالبيئة، واستمر هذا التبادل عبر تاريخ الإنسان في كلّ تجمعاته البشرية، ويمكننا الكشف عن العلاقة من خلال:

1- التخطيط العمراني في الأساس ما هو إلا أسلوب علمي يهدف إلى استغلال المنظم للموارد الطبيعية، ولضبط العلاقة بين الإنسان والبيئة، وذلك من خلال مراعاته لثلاثة مجالات ذات علاقة بالبيئة، وهي المجال الزمني وهذا بمراعاة الفترة الزمنية اللازمة لتجديد موارد البيئة، والمجال الجغرافي، كون مشكلات البيئة تنتقل من مكان إلى آخر ولا تعرف بالحدود القائمة، وأخيرا مجال الصحة والسكان، وهذا بمراعاة الآثار السلبية لمخلفات التنمية على الصحة والسكان.

2- عند البدء في دراسة تخطيط منطقة معينة لا بد أن يكون العامل الأساسي في بداية الدراسة التخطيطية هو جمع المعلومات البيئية لتلك المنطقة وما حولها، وتقييم تراثها البيئي والمكونات النوعية له وتحليل ذلك التراث، ومراحل الأزمنة التي مرتّ به وما طرأ عليه من تغيرات .

3- إنّ أساليب التخطيط العمراني، وأدواته، مثل تخطيط استعمالات الأراضي، تهدف إلى توزيع الفراغات طبقا للوظائف المختلفة، بحيث لا يحدث تعارض فيما بينها ويقلل من التأثير السلبي لبعض الاستعمالات-كالاستعمالات الصناعية- على الاستعمالات الأخرى، وتوجيه البيئة العمرانية لتحقيق أهداف التنمية البيئية المتواصلة والمستديمة.

4- يُقوّم التخطيط العمراني على جملة من الدراسات المتكاملة، من بينها الدراسات البيئية، وهي تشمل الخصائص الطبيعية للمواقع وتتناول التضاريس وطبيعة سطح الأرض والخصائص الجيولوجية والهيدرولوجية، وخصائص المحيط الحيوي من حيث تأثيرها على راحة ونشاط الإنسان .

5- يعتبر الجانب الجمالي عامل أساسي في التخطيط العمراني<sup>1</sup>، فالإلى جانب اهتمام المخطط بتخطيط الاستعمالات المختلفة حتى تؤدي وظيفتها على الوجه الأكمل، فإنه يهتم بالجمال، فلا

<sup>1</sup> يحي وناس، "الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر"، رسالة دكتوراه في القانون العام، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، جويلية 2007، ص 44 .

يكفي أن يؤدي الحي السكني أو التجاري أو شبكات الطرق و وظيفتها ،بل يجب أن تكون هذه الأحياء جميلة وجذابة في نفس الوقت.

بعد التطرق في الفرع الأول إلى تعريف التخطيط العمراني وعلاقته بالبيئة سوف نتطرق ، في بقية الفروع إلى المخططات التي يتم وفقها إصدار رخصة البناء ،والتي يكون الهدف منها الحفاظ على البيئة.

#### الفرع الثاني: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ودوره في حماية البيئة

لقد نظم المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بصفة عامة في القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 وتحديدا في "القسم الثاني" من "الفصل الثالث" الذي جاء بعنوان "أدوات التهيئة والتعمير" وهذا من المادة 16 حتى المادة 30 ،أما بخصوص إجراءات إعداد هذا المخطط ،فقد حددت بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد هذا المخطط.

المعدل والمتمم بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 سنحاول تعريف هذا المخطط وإجراءات إعداده ودور في حماية البيئة<sup>1</sup>.

#### أولاً-تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

عرفت المادة 16 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بنصها على ما يلي : "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي" ، متجسدا في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية، ويبين القطاعات المعمرة والقابلة لتعمير في المستقبل وغير القابلة للتعمير، أي التخصيص العام للأراضي على مستوى البلدية، ويتولى مسؤولية تنظيم العقار وموقعه، وذلك على أساس تحقيق المنفعة العامة .

<sup>1</sup> - صافية إقلولي أولد رابح، مرجع سابق ، ص 61.

### ثانيا-محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يمكن أن نقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من حيث المحتوى إلى جانب موضوعي وجانب شكلي

**1- الجانب الموضوعي<sup>1</sup>:** من هذا الجانب يراعي المخطط التوجيهي التخصيص العام للأراضي على مجموع على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع ويحدد توسع المباني السكني وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية كما يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها

**2-الجانب الشكلي:** يتجسد المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية.

**أ-النظام أو التقنين:** وهذا التقنين يحدد القواعد التي تطبق على كل منطقة مشمولة في القطاعات كما هو محدد في المواد 20، 21، 22، 23 من القانون (29/90) المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير.

**ب-التقرير التوجيهي:** والذي يشمل على تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية لتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديمقراطي والاجتماعي والثقافي والتراث المعني، ويذكر فيه نمط التهيئة المقترحة بالنظر إلى التوجهات الخاصة بمجال الهيئة العمرانية .

**ج- مستندات بيانية:** وتشمل على المخطط الواقع القائم حاليا ومخطط التهيئة بالإضافة إلى مخطط الارتفاقات ومخطط التجهيز.<sup>2</sup>

### ثالثا-أقسام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يقسم المخطط التوجيهي إلى أربعة قطاعات وتتمثل في :

**1- القطاعات المعمرة:** تشمل القطاعات المعمرة على كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتتات تجهيزاتها و أنشطتها، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية، أو على مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات .

<sup>1</sup> - عبد الله لعويجي، "قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"، رسالة ماجستير في القانون إداري إدارة عامة، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2012، ص 18 .

<sup>2</sup> -نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفقا للتشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 24 .

2- القطاعات المبرمجة لتعمير: تشمل هذه القطاعات الأراضي المخصصة للتعمير على المدى القصير والمتوسط في أفق عشر سنوات، حسب الأولويات المحدد في المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير.

3- قطاعات التعمير المستقبلية: تشمل الأراضي المخصص للتعمير في أفق عشرين سنة، حسب الآجال المحددة في المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير.

4- القطاعات الغير قابلة لتعمير: هي القطاعات التي تكون فيها حقوق البناء محددة كبقية وينسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لهذه المناطق هذا يعني أن هذه المناطق يشملها عدم الارتفاق كقاعدة، لكن إن وجدت حقوق البناء فيها تكون مقيدة.<sup>1</sup>

#### رابعا- إجراءات إعداد وتحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تتروود البلدية بكل أدوات التعمير المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما بعد المصادقة عليهما من طرف المجلس الشعبي البلدي، وعليه على كل بلدية يجب أن تغطي بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، ويتم إعداد المخطط بموجب قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.<sup>2</sup>

تبلغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا وتنتشر مدة شهر بمقر البلدية المعنية، وبعدها يصدر قرار الذي يرسم حدود التراب الذي يشمل المخطط والمداولة المتعلقة به من:

✓ الوالي إذا كان التراب تابع للولاية واحدة.

✓ الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة .

كما يكون رئيس البلدية ملزم باستشارة هيئات على مستوى الولاية، وأخرى على المستوى المحلي

#### 1- الهيئات والمصالح الواجب استشارتها على المستوى الولاية

تشمل مصلحة التعمير، مصالح الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المواقع الأثرية، البريد والمواصلات.

كما استحدثت المشرع مصالح وألزم باستشارتها وهي: مصلح البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة.

<sup>1</sup> -مجدوب قوراري،"الحماية القانونية للجوار من منظور عمراي بيئي (دراسة مقارنة)"، المرجع السابق، ص ص 73-74 .

<sup>2</sup> - عباس بلغول، "دور البلديات في منح رخص البناء"، مجلة القانون العقاري والبيئة (مجلة سداسية محكمة في الدراسات

القانونية)، جامعة مستغانم الجزائر، العدد الثالث، جوان 2014، ص 105 .

## 2- الهيئات والمصالح الواجب استشارتها على المستوى المحلي

تبلغ هذه المصالح بموجب قرار من رئيس البلدية المعني وينشر على مستوى البلدية لمدة شهر، وبعد إعداد مشروع المخطط والمصادقة عليه من طرف المجلس الشعبي البلدي المعني يبلغ الإدارات والمصالح المعنية حسب المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91<sup>1</sup> لإبداء رأيها خلال 60 يوم.

بعدها يكون هذا المشروع المصادق عليه محل تحقيق عمومي بموجب قرار من رئيس البلدية المعني ويعين مفوض أو محقق أو أكثر لهذا الغرض، وينشر قرار التحقيق في البلدية المعنية ويبلغ الوالي بنسخة لتحقيق التي لها أجل 15 يوما لإنجازها، ويقفل سجل التحقيق بعد انتهاء المدة القانونية لتحقيق ويوقعه المفوض أو المحقق.

يصادق على المخطط التوجيهي حسب الحالة: بقرار من الوالي، أو بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين، أو بناء على مرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين بناءً على تقرير وزير التعمير .

## خامسا- دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حماية البيئة

يساهم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في المحافظة على البيئة وحمايتها والحفاظ على الجانب الجمالي العمراني البيئي، ومن بين الأهداف التي يرمي إليها هذا المخطط هو حماية البيئة والموارد الطبيعية، وهذا بالوقاية من كل أشكال التلوث والمضار ومكافحتها لأن التنمية الوطنية تقتضي التوازن بين متطلبات النمو الاقتصادي ومتطلبات حماية البيئة والمحافظة على الإطار .

كما يسعى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها بحيث يسمح بترشيد استعمال المساحات الخضراء ووقاية الأراضي والنشاطات الفلاحية، وحماية الأراضي ذات الطابع الغابي باعتباره ثروة وطنية لا بد من المحافظة عليها، ويهدف هذا المخطط أيضا إلى حماية المناطق ذات الطابع الثقافي والتاريخي باعتبارها جزء لا يتجزأ من

<sup>1</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 317/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 ، الجريدة الرسمية، عدد 26، ص 975 .

الثروة الوطنية وفي هذا الصدد فإن هذا المخطط يحدد المناطق الحساسة كساحل والأراضي الفلاحية الخصبة والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة، كما يتولى مسؤولية تنظيم العقار الصناعي ويأخذ كل الاحتياجات اللازمة لحماية البيئة.<sup>1</sup>

ولكن بالرغم من أهمية هذا المخطط في وضع تصرفات مستقبلية و احتياطات لحماية البيئة إلى أنه تعثره مجموعة من النقائص والسلبيات، نتيجة لتضخم الأهداف المراد تحقيقها من هذا المخطط والذي أصبح ملجأ للسياسات العامة كتنمية، والسياحة، والزراعة، والسكن، والتعليم والصحة، والنقل... الخ ، مما أدى إلى تضاعف فعاليته في مجال حماية البيئة، ونضيف إلى أنه بالرغم أن هذا المخطط نص على حماية الأراضي الفلاحية وحماية المساحات الخضراء والأشجار حفاظا على البيئة إلى أنه للأسف الشديد تتعرض لتقلص كبير نتيجة الأعمال تنموية خاصة أعمال التعمير والبناء .

وبالتالي فإن المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير أثبت قصوره نتيجة للسياسات العامة وعدم تحقيق الأهداف المرجوة في مجال حماية البيئة، ولم يحقق الأهداف المنصوص عليها في قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

### الفرع الثالث: مخطط شغل الأراضي ودوره في حماية البيئة

سنتناول في هذا الفرع مخطط شغل الأراضي بحيث سوف نقوم بتعريفه وبيان محتواه، ثم نحدد إجراءات تحضيره وإعداده، وفي ختام هذا الفرع سنبرز دور هذا المخطط في حماية البيئة.

#### أولاً- تعريف مخطط شغل الأراضي

عرفت الفقرة الأولى من المادة 31 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم "مخطط شغل الأراضي" بنصها على ما يلي: "يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء".

من خلال هذا التعريف يعتبر مخطط شغل الأراضي "المخطط الذي يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأراضي والبناء عليها وفقا لإطار التوجيهات المحدد والمنظم من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، إذن هو الأداة التي من خلالها يمكن تحديد الشكل الحضري لكل منطقة كتحديد المناطق السكنية ومناطق الخدمات والتجارة

<sup>1</sup> - منصور مجاجي ، مرجع سابق ، ص ص117-119.

ومناطق الصناعة والغابات والمساحات الخضراء والأراضي الفلاحية والفضاءات و أماكن الراحة والترفيه، كما يحدد نوع المباني المرخص بها وحجمها ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي والارتفاقات المقررة عليها، وهذا ما يتضح جاليا من خلال المادة 31 .

### ثانيا-محتوى مخطط شغل الأراضي

بالرجوع إلى المادة 32 من قانون التهيئة والتعمير 29/90 المعدل والمتمم يتكون مخطط شغل الأراضي من الوثائق المكتوبة (اللائحة التنظيمية)، ووثائق بيانية.

#### 1-الوثائق المكتوبة أو اللوائح التنظيمية: وتتكون من

أ-مذكرة تقديم: تثبت فيها تلازم وانسجام مخطط شغل الأراضي مع المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير .

ب-التتظيم: وهي مجموعة القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة نوع المباني المرخص فيها أو المحظورة وشكلها ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض.

2-الوثائق البيانية: تشمل على مخطط بيان الموقع ومخطط طبوغرافي وخارطة تحدد الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية والأخطار الكبرى بالإضافة إلى المخطط الواقع القائم ومخطط التركيب العمراني

### ثالثا-إجراءات إعداد وتحضير مخطط شغل الأراضي

يقرر إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني بالمخطط أو المجالس الشعبية المعنية.<sup>1</sup>

وبعد هذه المداولة يصدر القرار الذي يتضمن رسم حدود المحيط الذي يدخل فيه المخطط من قبل الوالي إذا كان التراب المعني تابعا للولاية واحدة .

الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني يدخل ضمن تراب ولايتين .

يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>2</sup> ملزما باستشارة الهيئات الإدارية الآتية:

<sup>1</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 مايو 1991، الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية، عدد 26، لسنة 1991، ص 979 .

<sup>2</sup> -حسينة غواس، "الآليات القانونية لتسيير العمران"، مذكرة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، 2012، ص ص 29-30 .

## 1- المصالح والإدارات التابعة للدولة على مستوى الولاية والمكلفة ب:

التعمير، الفلاحة، التنظيم، الاقتصاد، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية، البريد والمواصلات

كما أضاف المرسوم التنفيذي 318/05 مصالح البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة.<sup>1</sup>

## 2- الهيئات والمصالح على مستوى المحلي والمكلفة ب:

ينشر هذا القرار مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني وتبلغ هذه الإدارات والمصالح المعنية بمشروع المخطط، ويكون لها 60 يوما لإبداء آرائها وملاحظتها وإذا لم ترد يعتبر ذلك قبولا منها للمشروع.

وبعدها يطرح مشروع مخطط شغل الأراضي لتحقيق العمومي من طرف رئيس البلدية لمدة 60 يوما، وتدون كل معلومات التحقيق في سجل خاص لهذا الغرض، وينتهي التحقيق بمحضر يوقعه المحقق ويرسله لرئيس البلدية خلال 15 يوما

### رابعا- دور مخطط شغل الأراضي في حماية البيئة

لمخطط شغل الأراضي دور في حماية البيئة وفي المحافظة على الجانب الجمالي العمراني البيئي، ويظهر ذلك من خلال:

تحديد للمساحات العمومية والمساحات الخضراء في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، و بالتالي فهذا المخطط يسعى إلى حماية المساحات الخضراء والمساحات الحساسة والمناظر والمواقع، ويعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها ضمانا للمحافظة على البيئة وحمايتها، إضافة إلى ذلك فإنه أثناء إعداد مخطط شغل الأراضي فإن المشرع الجزائري ألزام رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أن يقوم باستشارة مصلحة البيئة على مستوى الولاية وذلك بهدف حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، كما يعمل هذا المخطط على تنظيم العقار الصناعي ويأخذ في الحسبان الإجراءات الضرورية والطرق الصحيحة لحماية البيئة والتخلص من النفايات أثناء تنظيم هذا النوع من العقار.

<sup>1</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، الذي يحدد

إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 91-178، الجريدة الرسمية، عدد 62، 2005، ص 11 .

كما يمكن الوقوف على دور هذا المخطط في حماية البيئة من خلال الإجراءات الواجب إتباعها عند إعدادها، وتحديدًا من حيث السماح للجمعيات البيئية بالمشاركة وبفعالية في إعداد هذا المخطط، وفي هذا مساهمة وقائية مستقبلية في الصيانة والمحافظة على عدد من العناصر البيئية، بحيث نجد المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي، كما يبرز دور مخطط شغل الأراضي في حماية البيئة من خلال الإجراء الذي تفرضه المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91، التي تقضي بضرورة قيام رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية<sup>1</sup>

رغم دور هذا المخطط إلا أنه فشل في تحقيق الحماية البيئية وهذا راجع لعدة أسباب منها:  
-أسباب اجتماعية: فهي تتمثل في أزمة السكن الحادة والنمو الديمغرافي، ونزوح الريفي للمدن.

-أسباب إدارية: تخص الإجراءات الواجب إتباعها عند إعداد هذا المخطط، رغم إشراك عدد كبير من الإدارات، تأسيسه بمبادرة من البلدية إلا أن توجيهه يكون على مستوى الولاية أو على المستوى الوطني.

#### الفرع الرابع: القواعد العامة للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة

سوف نحاول في هذا الفرع التطرق إلى تعريف هذه القواعد، ومن ثم نتعرف على محاور هذه القواعد، ونختم بدور هذه القواعد في حماية البيئة.

#### أولاً -تعريف القواعد العامة للتهيئة والتعمير

لم يعرف المشرع الجزائري "القواعد العامة للتهيئة والتعمير"، ولكن بالرجوع إلى القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم وتحديدًا من المادة 03 حتى المادة 09، يمكن تعريف هذه القواعد "بأنها مجموعة القواعد العامة والوطنية، التي تطبق عند غياب أدوات التهيئة والتعمير والمتضمنة للشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء، بهدف تحقيق توسع عمراني يسمح بإبراز قيمة المناطق التي تتوفر على منجزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية، وكذا حماية الأراضي الفلاحية والغابات والمساحات الخضراء وغيرها من المناطق ذات الميزات البارزة".

<sup>1</sup> -منصور مجاجي، مرجع سابق، ص ص 122-123.

### ثانيا - محاور القواعد العامة للتهيئة والتعمير

وردت محاور القواعد العامة للتهيئة والتعمير في القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بصفة عامة، وتحديدًا من المادة 04 حتى المادة 09 وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، نكتشف أن هناك ثلاث محاور هي:

#### 1- القواعد المتعلقة بمقتضيات الأمن العمومي والصحة<sup>1</sup>

فيما يتعلق بمقتضيات "الأمن" هناك العديد من المواد، ومن أمثلة ذلك المادة 02 إلى غاية المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 الذي يقضي برفض رخصة البناء، إذا كانت البناءات المراد إقامتها، من طبيعتها أن تمس بالسلامة أو بالأمن العمومي سواء بسبب موقعها، أو حجمها أو حتى بسبب استعمالها.

و إذا كانت هذه البناءات مقرر على أرضية معرضة للأخطار الطبيعية، كالفيضانات... الخ وإذا كانت هذه البناءات نظرا لموقعها، قد تكون عرضة للأضرار خطيرة يتسبب فيها الضجيج. كما هناك مواد أخرى قضت برفض "رخصة البناء"، وهي من المادة 08 حتى المادة 11 من نفس المرسوم، فقد نصت على عدم منح رخصة البناء إذا كانت العمارات المراد تشييدها لاتصل إليها الطرق العمومية أو الخاصة، التي تمكنها من مكافحة الحرائق.

أما فيما يخص القواعد المتعلقة "بالصحة"، فإن أبرزها يتمثل فيما تضمنته المادة 05 من المرسوم 175/91، التي تقضي بضرورة إرفاق طلب الحصول على رخصة " بدراسة مدى التأثير في البيئة"

#### 2- القواعد المتعلقة بمظهر البنايات

تضمّن المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، العديد من القواعد المتعلقة "بمظهر البنايات"، وهذا لما لها أثر على جمال العمارة وتنسق المباني، ويمكن حصر هذه المواد المتضمنة لمثل هذه القواعد من المادة 27 حتى المادة 31، والتي قضت في مجملها بضرورة التأكد من أنّ البنايات والمنشآت المزمع تشييدها لا تمس بحكم موقعها أو حجمها أو مظهرها الخارجي بأهمية الأماكن المجاورة، لا سيما إذا تعلق الأمر بالمناظر الطبيعية.

<sup>1</sup> - عبد الغني حسونه، مرجع سابق، ص 65.

أمّا بخصوص التسييج، فلا بد من إنجاز السياج بانسجام كامل مع البناية الرئيسية، ضمن احترام القواعد المعمارية التي تقضي بعدم جواز ارتفاع السياجات على علو يفوق المترين وأربعين سنتمترا (02. 40 م)

### 3- القواعد المتعلقة بالبنائيات ذات الاستعمال السكني<sup>1</sup>

نظّم المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، القواعد المتعلقة بالبنائيات ذات الاستعمال السكني من المادة 32 حتى المادة 45، ومن أمثلة القواعد التي تضمنتها هذه المواد، نجد اشتراط أن لا تقل مساحة كل "غرفة رئيسية" عن عشرة أمتار مربعة (10 م<sup>2</sup>)، وأن لا يقل علوها من الأرضية إلى السقف عن مترين وستين سنتمترا . كما يجب أن تتوافر في البناء المراد تشييده على فتحات للتهوية والإضاءة المناسبة، بالإضافة إلى ضرورة تزويد النوافذ بتراتييب تضمن حماية فعالة من الإشعاع الشمسي

### ثالثا - دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة

يمكن إبراز دور القواعد العامة للتهيئة والتعمير في حماية البيئة، من خلال المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ويتضح ذلك من خلال ما يلي :

تشتزط القواعد العامة للتهيئة والتعمير لمنح رخصة البناء، ضرورة تطبيق التدابير الضرورية لحماية البيئة طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 78/90 المؤرخ في 27 فبراير 1990 المتعلق بدراسات التأثير في البيئة، إذا كانت البنائيات أو التهيئات بفعل موضعها ومآلها أو حجمها من طبيعتها أن تكون لها عواقب ضارة، بالبيئة

كما تقضي قواعد التهيئة والتعمير برفض رخصة البناء أو تقييد منحها بأحكام خاصة، إذا كانت البنائيات من طبيعتها أن تخلّ بالمحافظة على المكان أو بإصلاحه أو بالآثار التاريخية . كما اهتمت هذه القواعد بالنص على الإطار العام المنظمّ لكيفية التزويد بالمياه الصالحة للشرب وصرف المياه المستعملة، على نحو يضمن المحافظة على صحة السكان والبيئة، وحفاظا على الصحة العمومية ومنع انتشار الأوبئة نصّ المشرع ضمن هذه القواعد على ضرورة تزويد التجزئات والتجمعات السكنية، بشبكة من البالوعات تمكن من صرف المياه المستعملة .

<sup>1</sup> - صافية إقلولي أولد رابح، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، مرجع سابق، ص 107.

أمّا بخصوص الغابات، فقد أكدت هذه القواعد على ضرورة منح رخصة البناء ضمن أحكام خاصة بالنسبة للبناءات التي بطبيعة موقعها ومآلها لا تعرقل النشاط الغابي، أما بالنسبة للبناءات التي تشكل عاقبة لنشاط مصالح الغابات في هذه الحالة يرفض تسليم رخصة البناء. أمّا بخصوص التلوث السمعي، فرخصة البناء تعتبر الأداة القانونية الفعّالة في يد الجماعات المحلية لفرض احترام التدابير والإجراءات المتعلقة بمكافحة الضجيج .

كما يمكن أن يتوقف منح رخصة بناء مؤسسات صناعية، على فرض حتمية معالجة ملائمة معدة لتصفية كلّ أنواع الدخان والغازات وكل المواد المضرة بالصحة العمومية.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: دراسة مدى التأثير على البيئة

تعتبر دراسة مدى التأثير في البيئة من أكثر الوسائل القانونية فعالية في حماية البيئة من أخطار التوسع العمراني، فهي أسلوب علمي وقائي يستخدم كأداة لتقييم مشاريع التنمية وأعمال البناء والتهيئة التي قد تؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة فوراً أو لاحقاً على البيئة حتى يمكن اتخاذ القرار المناسب بشأن هذه المشاريع، وسنتناول في هذا المطلب المقصود بنظام دراسة التأثير وذلك من خلال تعريف المشاريع الخاضعة له وخصائصه كنظام كذلك دوره في تنظيم التوسع العمراني .

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

عرف الأستاذ ويليام كينيدي دراسة التأثير " إن تقييم الآثار البيئية ليست فقط علما أو مجرد إجراءات بل أنها علم وفن فمن حيث كونها علم فهي أداة تخطيطية تعمل بالمنهج العلمي من أجل معرفة التنبؤات وتقييم التأثيرات البيئية ومشاركتها في عمليات التنمية ومن حيث كونها فن فهي عبارة عن تدابير لاتخاذ القرار للتأكد من أن التحليل البيئي لإحداث له تأثير على عملية اتخاذ القرار"<sup>2</sup>.

لقد أخذ المشرع الجزائري بنظام دراسة التأثير بمقتضى قانون حماية البيئة 03/83 والذي عرفه بأنه وسيلة أساسية للنهوض بحماية البيئة يهدف إلى معرفة وتقدير الانعكاسات المباشرة وغير المباشرة للمشاريع على التوازن البيئي وكذا على إطار ونوعية معيشة السكان.

<sup>1</sup> - منصور مجاجي ، مرجع سابق ،ص ص 129-130 .

<sup>2</sup> - منصور مجاجي ،"دراسة مدى التأثير على البيئة كأداة لحمايتها من أخطار التوسع العمراني"، مجلة البحوث والدراسات العلمية، العدد 03 ،بحي فارس المدينة ،ديسمبر 2009 ،ص 38 .

ولقد صدر في ظل هذا القانون مرسوم تنفيذي رقم 78/90<sup>1</sup> المتعلق بدراسة التأثير على البيئة بحيث عرفت المادة 02 منه دراسة التأثير بأنه إجراء قبلي يخضع إليه جميع أشغال وأعمال التهيئة أو المنشآت الكبرى التي يمكن بسبب أهميتها و أبعادها و أثارها أن تلحق ضرراً مباشراً أو غير مباشر بالبيئة ولا سيما الصحة العمومية والفلاحة والمساحات الطبيعية والحيوان والنبات والمحافظة على الأماكن والآثار وحسن الجوار.

أما القانون الجديد 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة فلقد عرفت دراسة التأثير "تخضع مسبقاً وحسب الحالة لدراسة التأثير أو لموجز التأثير على البيئة مشاريع التنمية والهياكل والمنشآت الثابتة والمصانع والأعمال الفنية الأخرى، وكل الأعمال وبرامج البناء والتهيئة التي تؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة فوراً أو لاحقاً على البيئة لا سيما الأنواع والموارد والأوساط والفضاءات الطبيعية والتوازنات الإيكولوجية وكذلك على الإطار ونوعية المعيشة"<sup>2</sup>

كما أن قانون المناجم يعمل بدوره على دراسة التأثير على البيئة بأنها تحليل آثار استغلال كل موقع منجمي على مكونات البيئة بما فيها الموارد المائية، جودة الهواء والجو سطح الأرض وباطنها، الطبيعة، النبات والحيوان، وكذا على التجمعات البشرية القريبة من الموقع المنجمي بسبب الضوضاء والغبار والروائح والاهتزازات وتأثيرها على الصحة العمومية للسكان المجاورين وتشمل دراسة التأثير على البيئة مخطط تسير البيئة الذي تحضره وفق إجراءات تحددها القوانين والأنظمة المعمول بها عند بداية أشغال الاستكشاف أو الاستغلال<sup>3</sup>.

من خلال التعريفات التشريعية والفقهية التي ذكرناها يمكن أن نصل إلى وضع تعريف لدراسة التأثير "على أنها دراسة تقييمية للمشاريع والمنشآت الخطرة والتي لها تأثير مباشر أو غير مباشر على البيئة البحرية أو الجوية أو البرية، بما تسببه من آثار صحية، نفسية أو فيزيولوجية بهدف الحد منها أو تقليلها " .

<sup>1</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 90-78 المؤرخ في 27 فيفري 1990، المتعلق بدراسات التأثير في البيئة، الجريدة الرسمية، عدد 49، سنة 1990 .

<sup>2</sup> - المادة 15 من القانون 03-10 المؤرخ في 19 جمادي الأولى عام 1424 الموافق لـ 19 يوليو 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، عدد 43، الصادرة في 20 يوليو 2003، ص 11 .

<sup>3</sup> - المادة 24 من قانون 01-10 المؤرخ في 11 ربيع الثاني عام 1422 الموافق لـ 03 يوليو 2001، المتعلق بالمناجم، الجريدة الرسمية، عدد 35، الصادرة في 04 يوليو 2001، ص 07 .

الفرع الثاني: المشاريع الخاضعة لدراسة التأثير

لقد حدد المشرع الجزائري في قانون 10/03 المشاريع التي تتطلب دراسة التأثير وهي:<sup>1</sup> " مشاريع التنمية والهياكل والمنشآت الثابتة والمصانع والأعمال الفنية الأخرى وكل الأعمال وبرامج البناء والتهيئة " وهو نفس الذي نجده في قانون 03/83 والمرسوم 78/90 المتعلق بدراسات التأثير في البيئة لهذا فيمكن أن نستنتج معيارين لتصنيف المشاريع الخاضعة لدراسة التأثير:

-المعيار الأول: مفاده ربط الدراسة بحجم وأهمية الأشغال وأعمال التهيئة والمنشآت الكبرى .  
 -المعيار الثاني: وهو بالنظر إلى العمليات التي لها تأثير على البيئة، هذه الآثار ما أن تمس البيئة الطبيعية كالزراعة والمساحات الطبيعية والحيوانات والنباتات إما أن تمس البيئة البشرية خصوصاً الصحة العمومية وكذا الأماكن و الآثار و حسن الجوار  
 ما يعاب على المشرع الجزائري أنه في المادة 15 من قانون 10/03 لم يعطي الوصف الدقيق لطبيعية المشاريع الخاضعة لدراسة التأثير، وإنما ترك الأمر على عموميته فكان من الأجدر وضع قائمة يحدد فيها هذه الأعمال والمشاريع التي يستوجب أن تخضع لدراسة التأثير .  
 أما الشيء الإيجابي الذي جاء به المشرع في المرسوم التنفيذي 78/90 أنه وضع قائمة لمشاريع المعفاة من التأثير ، متأثراً بذلك من قانون حماية الطبيعة الفرنسي لسنة 1976 الذي وضع بما يسمى بالقائمة السلبية la liste négative التي تشمل فقط المشاريع التي تعفى من دراسة التأثير البيئي وهي محددة على سبيل الحصر .

فحسن ما فعل المشرع الجزائري بأخذه بهذا الاتجاه أو المعيار (معيار القائمة السلبية) والذي تكمن أهميته بالنسبة لتقدير لقاضي في حالة وجود فراغ ويصعب عليه تحديد مدى اعتبار المشرع خطراً وضاراً بالبيئة وهذا انطلاقاً من القائمة السلبية التي تعد بمثابة مرجع بالنسبة لقاضي الموضوع<sup>2</sup> ولقد نصت المادة 16 من قانون 10/03 على أنه يحدد التنظيم قائمة الأشغال التي بسبب أهمية تأثيرها على البيئة تخضع لإجراءات دراسة التأثير، والتي يمكن أن نطلق عليها بالقائمة الإيجابية la liste positive

<sup>1</sup> -المادة 15 من القانون 03-10 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 الموافق لـ 19 يوليو 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، عدد 43، الصادرة في 20 يوليو 2003.  
<sup>2</sup> - يحي وناس، "الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر"، مرجع سابق، ص 181.

لكن المشكل الذي يطرح اليوم هو الآجال الذي حدده المشرع لسريان النصوص التنظيمية التي كانت تطبق في ظل القانون القديم 03/83 قد انتهى بمرور سنتين ومع ذلك لم تصدر النصوص التنظيمية الجديدة هذا ما يجعلنا أمام فراغ قانوني<sup>1</sup>.

ومهما يكن في الأمر فالمشرع في القانون 10/03 قد أخضع بصريح النص تسليم رخصة استغلال المنشآت المصنفة إلى تقديم دراسة التأثير أو موجز التأثير<sup>2</sup>.

كما أخضع تسليم رخصة ممارسة النشاطات الصافية التي تمارس في المؤسسات والشركات ومراكز النشاطات والمنشآت العمومية أو الخاضعة المقامة مؤقتاً أو دائماً والنشاطات التي تجري في الهواء الطلق ، والتي قد تسبب في إضرار سمعية، والتي لا توجد ضمن قائمة المنشآت المصنفة إلى إنجاز دراسة التأثير .

وبجانب قانون حماية البيئة نجد قوانين أخرى تحدد بعض المشاريع الواجب خضوعها لدراسة التأثير منها :

-الاستثمارات والمنشآت المتعلقة بتهيئة الإقليم التي أخضعها القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة إلى دراسة التأثير<sup>3</sup>.

كما أخضع القانون 19/01 المتعلق بالنفايات شروط اختيار مواقع إقامة منشآت معالجة النفايات وتهيئتها وانجازها وتعديل عملها وتوسيعها إلى التنظيم المتعلق بدراسة التأثير على البيئة .

وبغرض حماية الساحل وتثمينه رخص استخراج مواد البلاط وملحقاته تخضع هي الأخرى لدراسة التأثير<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 113 من قانون 03-10 المؤرخ في 19 جمادي الأولى عام 1424 الموافق 19 يوليو 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، عدد 43، الصادرة في 20 يوليو 2003، ص 22.

<sup>2</sup> - المادة 22 من قانون 03-10، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ص 12 .

<sup>3</sup> - المادة 42 من قانون 01-20 المؤرخ في 27 رمضان عام 1422 الموافق لـ 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتهيئة الإقليم في إطار التنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية، عدد 77 ، الصادر بتاريخ 2001/12/15.

<sup>4</sup> - المادة 20 من قانون 02-02 المؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422 الموافق لـ 05/02/2002، المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، الجريدة الرسمية، عدد 10، الصادر بتاريخ 2002/02/12.

الفـرـع الثـالث: محتـوى دراستـة التـأثير

إذا كان قانون البيئة 03/83 لم يحدد بدقة محتوى دراسة التأثير وأحال بذلك إلى التنظيم، فإن القانون 10/03 قد نص في مادته 16 على الحد الأدنى لما يمكن أن تضمنته دراسة التأثير هو نفسه المحتوى الذي نجده في المادة 05 من المرسوم التنفيذي المتعلق بدراسة التأثير على البيئة يتضمن محتوى دراسة التأثير العناصر التالية :

- ✓ عرض على النشاط المزمع القيام به .
- ✓ وصف للحالة للموقع وبيئته اللذين قد يتأثران بالنشاط المزمع القيام به .
- ✓ وصف للتأثير المحتمل على البيئة وعلى صحة الإنسان بفعل نشاط المزمع القيام به والحلول البديلة المقترحة.
- ✓ عرض عن آثار النشاط المزمع القيام به على التراث الثقافي وكذا تأثيراته على الظروف الاجتماعية والاقتصادية.
- ✓ عرض عن تدابير التخفيف التي تسمح بالحد أو بإزالته أو إذا أمكن بتعويض الآثار المضرة بالبيئة والصحة.

ولقد بين المرسوم التنفيذي 78/90 كيفية تقديم الوثيقة الخاصة بدراسة التأثير حيث يودعها صاحب المشروع في ثلاث نسخ على الأقل لدى الوالي المختص إقليمياً الذي يحولها بدوره إلى الوزير المكلف بالبيئة ، هذا الأخير إما أن يوافق على دراسة التأثير في لبيئة بتحفظ أو بدونه، فيصدر قرار بأخذ الدراسة بعين الاعتبار والموافقة عليها أو أن يرفضها بعد فحصها وفي هذه الحالة لا بد من تسبب قرار الرفض ، كما يمكن للوزير المكلف بالبيئة أن يطلب دراسات أو معلومات تكميلية قبل أن يتخذ قراره<sup>1</sup>.

في حالة موافقة الوزير المكلف بالبيئة على دراسة التأثير بمجرد ما يبلغ الوزير الوالي قراره بأخذ الدراسة بعين الاعتبار .

كما يتخذ الوالي بموجب قرار تدابير الإشهار ، لدعوة الغير سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً إلى إبداء في الأشغال وأعمال التهيئة والمنشآت المزمع إنجازها وذلك عن طريق التعليق بمقر الولاية ومقر البلديات المعنية وفي الأماكن المجاورة للمواقع المزمع إنجاز الأشغال وأعمال التهيئة .

<sup>1</sup> - منصور مجاجي، "دراسة مدالتأثير على البيئة كأداة لحمايتها من أخطار التوسع العمراني"، مرجع سابق، ص 58.

الفرع الرابع: خصائص دراسة مدى التأثير

بالرجوع إلى القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة والمرسوم التنفيذي رقم 145/07<sup>1</sup> المحدد لمجال تطبيق ومحتوى كفايات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة يتضح بأن لدراسة مدى التأثير على البيئة خاصيتين هما :

#### أولا - الطابع الإعلامي لدراسة مدى التأثير على البيئة

تكمن أهمية دراسة مدى التأثير على البيئة في كونها تمثل وسيلة لإعلام الجمهور بنوع المشروع وأثاره السلبية المرتقبة على البيئة والطرق والكيفيات التي تتم بها التدخل لمجابهة أي خطر يحدثه هذا المشروع<sup>2</sup>.

ويتضح هذا جليا من خلال المادة 16 من قانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة ويهدف هذا الإشهار إلى ضمان مساهمة جدية للجمهور في إعداد القرارات التي يمكن لها أثر مهم على حياة المواطنين وبالتالي يشكل هذا الإجراء صورة الديمقراطية الإيكولوجية<sup>3</sup>.

#### ثانيا - الطابع التشاوري لدراسة مدى التأثير على البيئة

بالإضافة إلى الطابع الإعلامي الذي تتسم به مدى التأثير على البيئة نجد الطابع التشاوري بحيث نجد حق الاستشارة لكل شخص طبيعي ومعنوي، وهو الأمر الذي يسمح للجمهور بالتعرف على المشروع بكامله وتقديم ملاحظاته واقتراحاته، حسب الإجراءات المحددة من ( المادة 09) حتى (المادة 15) من المرسوم التنفيذي 145/07 المحدد لمجال تطبيق محتوى و كفايات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة .  
وقد أكد المشرع الجزائري على هذا الطابع ويهدف منه حماية البيئة في قوانين أخرى أهمها القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

<sup>1</sup> - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 07-145 المؤرخ في 19/05/2007، المتعلق بدراسات التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية، عدد 34، الصادر في 22/05/2007 .

<sup>2</sup> - منصور مجاجي، دراسة مدى التأثير على البيئة كأداة لحمايتها من أخطار التوسع العمراني، مرجع سابق، ص 69 .

<sup>3</sup> --صافية إقلولي أولد رابح، "رخصة البناء آلية لحماية البيئة في التشريع الجزائري"، (الملتقى الوطني حول الترقية العقارية الواقع وأفاق)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، يومي 27-28 فيفري 2012، ص 16.

**الفرع الخامس:** دور دراسة مدى التأثير على البيئة في تنظيم التوسع العمراني مما لاشك فيه أن العلاقة بين العمران والبيئة علاقة وثيقة، متداخلة ومتراصة بحيث يتوجب عند الاتجاه نحو التنمية مهما كان شكلها، الأخذ في الحسبان الظروف البيئية، وكذا الوضع الاقتصادي والاجتماعي للسكان، على نحو يتناسب واستراتيجيات التنمية العمرانية وتعتبر دراسة التأثير على البيئة من أبرز الوسائل القانونية التي تكشف لنا عن حجم التداخل والترابط بين المجالين .

### أولاً - ضمان التوفيق بين النمو العمراني والمحافظة على البيئة وحمايتها:<sup>1</sup>

إذا كانت حماية المحيط والأوساط الطبيعية من اهتمام قانون البيئة فإن قانون التهيئة والتعمير لا يمكن أن يتجاهل ضرورة حماية بعض المناطق نظراً لقيمتها الإيكولوجية أو الجمالية، فالعلاقة بين العمران والبيئة هي علاقة وثيقة الصلة متداخلة مترابطة ، بحيث يتوجب عند الاتجاه نحو التنمية مهما كان شكلها الأخذ في الحسبان الظروف البيئية .

كما يبرز دور هذه الأداة في التوفيق بين النمو العمراني والمحافظة على البيئة وحمايتها، في كون الأخذ بها واعتمادها كإجراء أساسي بخصوص جميع المشاريع التي من شأنها أن تلحق ضرراً بالبيئة هي مسألة تثير تطبيق جملة من القوانين ذات الصلة بالقانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة إطار التنمية المستدامة، وفي مقدمتها القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والنصوص التنظيمية المطبقة له ومن أبرزها المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

والمرسوم التنفيذي رقم 176/91 الذي يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم .

### ثانياً - ضمان مطابقة أعمال البناء مع الأصول الفنية والمواصفات العامة

من الأهداف الرئيسية للمشرع في المجال العمراني هو أن تتفق أعمال البناء المزمع إقامتها مع الأصول الفنية والمواصفات العامة، وأن تساير التطور العمراني ، وتواكب ما استحدثت من المواصفات العامة والأصول الفنية لتصميم وتنفيذ المباني وذلك بأن تكون إقامة المباني وتنظيم التجمعات السكنية وفقاً للكثافة البنائية أو السكانية قائم على أسس سليمة ، أن تكون مستوفية للمعايير والاشتراطات البنائية اللازمة لتوفير مقتضيات الصحة العامة والأمن العام مع مراعاة

<sup>1</sup> - صافية إقلولي أولد رايح، "رخصة البناء آلية لحماية البيئة في التشريع الجزائري"، المرجع نفسه، ص 20.

الحفاظ على البيئة العمرانية من أي تلوث، والعمل على جمال وتنسيق المدن بالإضافة إلى الطرق وتحسين البيئة السكنية.<sup>1</sup>

من خلال هذا المبحث نخلص أن دراسة التأثير من أهم الانظمة التي تقوم عليها حماية البيئة حيث نجد هذا النظام يلعب دورا كبيرا في حماية المحيط والوسط البيئي والنسيج العمراني نلقى في الوقت الحالي العديد من الامثلة التي تجسد مدى اعتماد الدولة والهيئات الادارية على هذه الوسيلة القانونية الفعالة التي تجسد الحماية المثلى للبيئة وللنسيج العمراني حيث نخلص أن نظام دراسة التأثير على البيئة هو عبارة عن ابراز الوسائل القانونية التي ترمي وتهدف وتعلب الدور الاساسي في تكريس حماية البيئة .

<sup>1</sup> -منصور مجاجي، "دراسة مدى التأثير على البيئة كأداة لحمايتها من أخطار التوسع العمراني"، مرجع سابق، ص ص

خاتمه

## خاتمه

في ختام هذه المذكرة التي تناولنا فيها رخصة البناء ودورها في حماية البيئة، حيث توصلنا إلى أن رخصة البناء تعد من أكثر الوسائل الإدارية فعالية في رقابة النشاط الفردي والتحكم فيه، فمن خلالها تستطيع الدولة أن تنظم حركة البناء والتوسع العمراني وفق السياسة التشريعية التي رسمها المشرع وعدم تركها لأهواء الأفراد وإمكانياتهم، كما يتضح لنا مدى الاهتمام الذي أولاه المشرع لها بداية من تحديد الأشخاص الذين لهم حق طلبها و انتقالا للأشخاص المؤهلين بإصدارها، ووصولاً لدراسة دورها في حماية البيئة، وبعد تناول أهم الجوانب المتعلقة برخصة البناء في قوانين العمران الجزائرية، خلصنا إلى أن المشرع الجزائري لم يطلق حرية البناء وإنما قيدها بفرض شروط لضمان احترام قواعدها من جهة، وعدم الإضرار بحقوق الغير من الجهة الأخرى .

فمن خلال تنظيم المشرع لأحكام رخصة البناء خاصة وقانون العمران عامة حيث أحدث تعديلات، حول جهدا فيها تفادي النقائص التي كانت في التشريعات السابقة خاصة في قانون 29 /90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04 الذي جاء فيه الاهتمام بالوضع البيئي العمراني، حيث خصها بقواعد أكثر حزماً لأحدث التوازن بين قواعد شغل العقار الحضري والتوسع العمراني وبين الحفاظ على المناطق ذات الميزات الطبيعية والبيئية أو التي تحتوي على معالم تاريخية وسياحية لأنها مناطق ذات أهمية اقتصادية واكولوجية كالأراضي الفلاحية والغابية .

فبالنسبة للقواعد المتعلقة بالتعمير اعتمد المشرع على رخصة البناء كأداة للرقابة، إذ لا يجوز القيام بأعمال البناء أو التعديل أو التغيير في البناءات القائمة دون الحصول على ترخيص، كما شدد المشرع في إجراءات منح رخصة البناء إذ لا تسلم إلا بعد تقديم ملف مؤشر عليه من طرف مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين وهذا في كل مشاريع البناء دون استثناء ودراسة الملف قانونياً وتقنياً أي يجب على الجهة المختصة التأكد من مدى تطابق البناء مع قواعد وأدوات التعمير، الذي يقف عائقاً حقيقياً في وجه المخالفات التي يمكن أن تكون خلال انجاز المباني.

أما بالنسبة للمناطق ذات المميزات البيئية فإننا نجد منشآت صناعية داخل المدن وبالقرب منها لا تحترم شروط و إجراءات منح رخصة البناء الواردة في قانون التهيئة والتعمير وقانون

البيئة ، وذلك في غياب الدراسات خاصة دراسة التأثير وموجز التأثير على البيئة، وذلك بالرغم من أن المشرع الجزائري قد خصا هذه الدراسة بمرسوم تنفيذي ،إلا أننا نلاحظ في أرض الواقع أن هذا الأمر غير موجود ،لأن هناك مشاريع لها أضرار خطيرة على بيئة الإنسان ورغم ذلك نجدها بأنها منحت رخصة بناء، فنرجع ونقول هل حقيقتنا هذه الرخصة حققت المطلوب منها في مجال حماية البيئة على الرغم من أن المشرع جعلها آلية لرقابة القبلية على أعمال البناء، وفي نفس الوقت المحافظة على البيئة وحمايتها من البناءات الفوضوية على حساب العقار لكن انطلاقاً من ذلك توصلنا من خلال هذا البحث إلى مجموعة النتائج والتي تتمثل في :

1- ان رخصة البناء قرار اداري مسبق والزامي لأي عملية بناء يتم الحصول عليها من الجهات الإدارية المختصة. فلا يمكن مباشرة أي عملية تهيئة وتعمير دون الحصول عليها، ومنه تتضح عناصرها في أنها قرار اداري مسبق صادر عن جهة مختصة ،وأن يشتمل هذا القرار على الترخيص بالبناء سواء بإقامة بناء جديد أو تعديل بناء قائم.

2- من خلال تحليل النصوص القانونية والتنظيمية خاصة قانون التهيئة والتعمير وقانون حماية البيئة، خلصنا لوجود علاقة وطيدة بينهما ، حيث عمل المشرع في كلا القانونين على حماية حق الإنسان في البناء مع المحافظة على البيئة والأوساط الطبيعية وحماية الأماكن الخاصة التي تعد ثروة اقتصادية وسياحية للدولة.

3- من أجل حماية الإطار العمراني قام المشرع بجعل رخصة البناء أداة لحماية البيئة، وذلك عن طريق وضع سياسة عمرانية لتنفيذ ذلك وهذا كان عن طريق رقابة أعمال البناء، بالإضافة إلى وضع ضوابط تخص البناءات وهذا من أجل رقابة اعمال البناء وحماية الأوساط الطبيعية من البناء الفوضوي الذي يهدد الأراضي والبيئة خاصة.

4- من أجل تفعيل دور رخصة البناء وضع المشرع اصدار هذه الرخصة يكون مطابقا لما جاءت به المخططات العمرانية ،التي جعلها المشرع آليات لتفعيل دور رخصة البناء في حماية البيئة وحماية الأوساط العمرانية ، إضافة إلى هذه المخططات جعل المشرع القواعد العامة دور في تفعيل رخصة البناء من أجل حماية البيئة.

5- تلعب رخصة البناء دور هام ورقابي خاصة في المجال الصناعي الذي جعل منها المشرع دور في حماية البيئة عن طريق فرض دراسات مدى التأثير وموجز التأثير على البيئة، حيث أن الحصول على هذه الرخصة يتوقف على القيام بهته الدراسات.

لكن رغم كل هذه النتائج التي تم التوصل إليها إلا أننا نفضل أن نختتم دراستنا ببعض التوصيات التي بدت لنا أنها تدعم تلك الجهود المبذولة من طرف المشرع الجزائري للقضاء على هذه النقائص ومن التوصيات نذكر ما يلي:

1/- تعزيز هيئات الرقابة الإدارية والمكلفة بتنفيذ السياسة البيئية ومنحها الصلاحيات والإمكانيات المادية والبشرية للقيام بنشاطها.

2/- إصدار نص يخول للمديريات المحلية ولاسيما مديرية البيئة حق التقاضي باسم الدولة والتأسيس كطرف مدني أمام الجهات القضائية في حالة التعدي على البيئة وإعطاء صفة الضبطية القضائية لبعض أصناف الموظفين المكلفين بمراقبة المخالفات والاعتداءات التي ترتكب على البيئة .

3/- إصدار قانون موحد ينظم العمران في الجزائر .

4/- لا بد على الإدارة المعنية بمنح الرخص والشهادات أن تمنحها وفقا للأشكال القانونية المقررة بكافة حذاويرها .

# قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: المصادر

- القرآن الكريم، رواية ورش.

- العلامة ابن منظور، لسان العرب، فصل الياء، حرف الهمزة، دار المعارف، القاهرة، بدون سنة نشر.

- فؤاد إفرايم البستاني، منجد الطلاب، الطبعة السابعة والعشرون، دار المشرق، بيروت، 1983.

• النصوص القانونية

1- قانون رقم 82-02، المؤرخ في 06/02/1982، و المتعلق برخصة البناء وتجزئة الأرض لأجل البناء، الجريدة الرسمية، عدد 83، الصادر بتاريخ 30/02/1982.

2- القانون رقم 83-03، المؤرخ في 05/02/1983، والمتعلق بحماية البيئة، الجريدة الرسمية، عدد 43، سنة 1983.

3- قانون رقم 84-12، المؤرخ في 23/06/1984، يتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية، عدد 26، الصادر بتاريخ 26/06/1984. المعدل والمتمم بالقانون رقم 91-20 المؤرخ في 2 ديسمبر 1991، الجريدة الرسمية، عدد 62، الصادر في 04/12/1984.

4- قانون رقم 90-25، المؤرخ في 18/11/1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 89، الصادر بتاريخ 18/11/1990. المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25/09/1995، الجريدة الرسمية، عدد 55، الصادر بتاريخ 27/09/1995.

5- قانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية رقم 52، سنة 1990. المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14/08/2004، الجريدة الرسمية، عدد 51، الصادر بتاريخ 15/08/2004.

6- قانون رقم 97-02، المؤرخ في 31/12/1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية، عدد 52، الصادر بتاريخ 31/12/1997.

7- قانون رقم 98-04، المؤرخ في 15/06/1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية، عدد 44، الصادر بتاريخ 17/06/1998.

8- قانون رقم 99-01، المؤرخ في 06/01/1999، المحدد لقواعد الفنادق، الجريدة الرسمية، عدد 02، سنة 1990.

## قائمة المصادر والمراجع

- 9- قانون 01-10 المؤرخ في 03 يوليو 2001، المتعلق بالمناجم، الجريدة الرسمية، عدد 35، الصادرة في 04 يوليو 2001.
- 10- قانون رقم 01-19، المؤرخ في 12/12/2001، المتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها، الجريدة الرسمية، عدد 77، الصادر بتاريخ 2001/12/15
- 11- قانون رقم 01-20، المؤرخ في 12/12/2001، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية، عدد 77، الصادر بتاريخ 2001/12/15 .
- 12- قانون رقم 02-02، المؤرخ في 05/02/2002، المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، الجريدة الرسمية، عدد 10، الصادر بتاريخ 2002/02/12 .
- 13- قانون رقم 03-03، المؤرخ في 17/02/2003، المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية، عدد 11، لسنة 2003.
- 14- قانون رقم 03/10، المؤرخ في 19/07/2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، عدد 43، الصادر بتاريخ 2003/07/20 .
- 15- قانون رقم 05/12، المؤرخ في 04/08/2005، المتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية، عدد 60، الصادر بتاريخ 2005/09/04 معدل ومتمم .
- 16- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق لـ 25 فبراير سنة 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، عدد 21، الصادرة في 2008/04/23.

### • الأوامر

- 1- الأمر رقم 75-67 المؤرخ في 26/10/1975، المتعلق برخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، الجريدة الرسمية، عدد 83، الصادرة بتاريخ 1975/10/27.

### • المراسيم

- 1- المرسوم التنفيذي 90-78 المؤرخ في 27 فيفري 1990، المتعلق بدراسات التأثير في البيئة، الجريدة الرسمية، عدد 49، سنة 1990.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 91-175، المؤرخ في 28/05/1991، المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية، عدد 26، الصادر بتاريخ 01/06/1991 المعدل والمتمم.

- 3-المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ، المؤرخ في 28/05/1991 ، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ،الجريدة الرسمية، عدد 26 ، الصادر بتاريخ 01/06/1991 معدل ومنتتم.
- 4-المرسوم التنفيذي رقم 91-177 ،المؤرخ في 28/05/1991 ،يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ،الجريدة الرسمية، عدد 26 ،لسنة 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10/09/2005 .
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 91-178،المؤرخ في 28/05/1991،الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ،الجريدة الرسمية، عدد 26 ،لسنة 1991 ،المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 05-318 المؤرخ في 10/09/2005.
- 6-المرسوم التنفيذي رقم 05-317 ،المؤرخ في 10/09/2005 ،الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ،الجريدة الرسمية ،عدد 62 .
- 7-المرسوم التنفيذي رقم 05-318 ،المؤرخ في 10/09/2005 8 ،الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ،الجريدة الرسمية ،عدد 62 سنة 2005.
- 8 -المرسوم التنفيذي رقم 07-145 المؤرخ في 19/05/2007، المتعلق بدراسات التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية، عدد 34 ،الصادر في 22/05/2007 .
- 9-المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها ،الجريدة الرسمية، عدد 07، الصادر بتاريخ 25/01/2009 .

### ثانيا: المراجع

#### I-المراجع العامة والمتخصصة باللغة العربية:

- 1-أحمد عبد الفتاح محمود وإسلام إبراهيم أبو السعود ،أضواء على التلوث البيئي بين الواقع والتحدي النظرة المستقبلية ،المكتبة المصرية للنشر والتوزيع ،مصر ،2007 .
- 2-أحمد ياسين عكاشة، موسوعة القرار الإداري في قضاء مجلس الدولة، الجزء الأول، دار الكتب العصرية، مصر،2001.

- 3-إحسان على محاسنة ،البيئة والصحة ،دار الشروق للنشر والتوزيع ،عمان ،الأردن ،1991.
- 4- الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ،الطبعة الأولى ،دار الفجر ،مصر،2005.
- 5-صافية إقلولي أولد رابح، قانون العمران الجزائري ( أهداف حضرية ووسائل قانونية)،دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع،الجزائر،2014.
- 6-عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني(حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال ،الجزء الثامن، منشأة المعارف،الإسكندرية،2004.
- 7-فرج صالح الهريش ،جرائم تلوث البيئة (دراسة مقارنة)،الطبعة الأولى ،المؤسسة الفنية للطباعة والنشر ،مصر، 1991 .
- 8-ماجد راغب الحلو، قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، دون سنة نشر.
- 9- محمد عبد الحميد مسعود، إشكاليات رقابة القضاء على مشروعية قرارات الضبط الإداري، الطبعة الأولى، مطابع الشرطة، مصر، 2007.
- 10-نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير وفقا للتشريع، دار الهدى ،الجزائر ،2010.

## II-المراجع باللغة الفرنسية

- Henri Jacquot et François priet، Droit de l'urbanisme.3eme E، paris: Dalloz،1998.
- Philippe Ch، Aguilot، Droit de l'urbanisme، Paris Normandie،2001.

### ثالثا -الرسائل و المذكرات:

#### أ- رسائل الدكتوراه:

- 1-عبد الرحمن عزوي،" الرخص الإدارية في التشريع الجزائري"، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية بن عكنون ،جامعة الجزائر،2007.
- 2-عبد الغني حسونة ،"الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة"، أطروحة دكتوراه في قانون الأعمال ،كلية الحقوق ، جامعة محمد خضير ،بسكرة ،سنة 2012.
- 3-عربي باي يزيد، "استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري"، أطروحة دكتوراه في قانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة،2014.

- 4-مجدوب قوراري، " الحماية القانونية للجوار من منظور عمراني بيئي(دراسة مقارنة)"، أطروحة دكتوراه في قانون العام، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2014.
- 5-منصور مجاجي، "رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري"، رسالة دكتوراه تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، لبليدة، جوان 2008
- 6- يحي وناس، "الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر"، رسالة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، جويلية 2007 .

#### ب-مذكرات الماجستير

- 1-حسينة غواس، " الآليات القانونية لتسير العمران"، مذكرة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، 2012.
- 2- عبد الله لعويجي، "قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"، رسالة ماجستير في القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة لخضر باتته، 2012.
- 3-فيصل بوعقال، "منازعات رخصة البناء"، مذكرة ماجستير في القانون الإداري، كلية الحقوق، باجي مختار عنابة، 2012.

#### رابعاً- المجالات والأبحاث المتخصصة

- 1-أمال حبار، "البيئة ورخصة البناء كآلية لحمايتها"، مجلة القانون العقاري والبيئة (مجلة سداسية محكمة في الدراسات القانونية)، جامعة مستغانم الجزائر، العدد الأول، جوان 2013.
- 2-رمزي حوحو، "رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الرابع، 2009.
- 3-الزين عزري، "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثامن، جوان 2008.
- 4-الزين عزري، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، العدد الثالث، الجزائر، 2008.
- 5-السهلي زهدور، "الرخص كنظام لحماية البيئة"، مجلة القانون العقاري والبيئة (مجلة سداسية محكمة في الدراسات القانونية)، جامعة مستغانم الجزائر، العدد الأول، جوان 2013.

6- سناء شيخ، نسمه شيخ، " أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها"، مجلة القانون العقاري والبيئة (مجلة سداسية محكمة في الدراسات القانونية)، جامعة مستغانم الجزائر، العدد الثالث، جوان 2014 .

7- عباس بلغول، " دور البلديات في منح رخص البناء"، مجلة القانون العقاري والبيئة (مجلة سداسية محكمة في الدراسات القانونية)، جامعة مستغانم الجزائر، العدد الثالث، جوان 2014 .

8- عبد الله لعويجي، " الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي"، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خضير بسكرة، الجزائر، العدد 33، سبتمبر 2013.

9- عفاف حبه، " دور رخصة البناء في حماية البيئة العمران"، مجلة المفكر، جامعة محمد خضير، بسكرة، العدد 6، ديسمبر 2010.

10- عمار بوضياف، "منازعات التعمير في القانون الجزائري (رخصة البناء والهدم)"، مجلة الفقه والقانون، المغرب، العدد، يناير 2013 .

11- منصور مجاجي، "دراسة مدى التأثير على البيئة كأداة لحمايتها من أخطار التوسع العمراني"، مجلة البحوث والدراسات العلمية، العدد 03، يحي فارس، المدينة، ديسمبر 2009 .

### خامسا - الملتقيات

1- صافية إقلولي أولد رابح، " رخصة البناء آلية لحماية البيئة في التشريع الجزائري"، (الملتقى الوطني حول الترقية العقارية-الواقع وآفاق)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، يومي 27-28 فيفري 2012.

الف — هرس

الفهرس

شكر و عرفان.....

المقدمة: ..... خطأ! الإشارة المرجعية غير معرّفة.

الفصل الأول: ماهية رخصة البناء ومدى ارتباطها بمفهوم البيئة..... 6

المبحث الأول: ماهية رخصة البناء..... 7

المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء..... 7

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء..... 9

الفرع الثاني: عناصر رخصة البناء..... 11

الفرع الثالث: أهمية رخصة البناء..... 15

المطلب الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء..... 17

الفرع الأول: النطاق الموضوعي لرخصة..... 17

الفرع الثاني: النطاق الإقليمي لرخصة البناء..... 20

المطلب الثالث: إجراءات منح رخصة البناء..... 21

الفرع الثاني: الجهات المخولة بمنح رخصة البناء..... 27

الفرع الثالث: صور الفصل في طلب رخصة البناء..... 28

المبحث الثاني: ماهية البيئة..... 30

المطلب الأول: تعريف البيئة:..... 30

المطلب الثاني: عناصر البيئة محل الحماية:..... 33

الفرع الأول: العناصر الطبيعية:..... 33

المطلب الثالث: مشكلات البيئة..... 34

34	الفرع الثاني: تلوث الهواء:
35	الفرع الثالث: تلوث الماء:
36	المبحث الثالث: إيجاد الارتباط بين المفهومين ( رخصة البناء ومفهوم البيئة):
36	المطلب الأول: علاقة قانون العمران بقانون البيئة:
37	المطلب الثاني: علاقة رخصة البناء بالبيئة في القوانين المنظمة لهما:
	الفرع الأول: البيئة ورخصة البناء في قانون مناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية:
38	
39	الفرع الثالث: البيئة ورخصة البناء في قانون الغابات:
39	الفرع الرابع: البيئة ورخصة البناء في قانوني النفايات والمياه:
41	الفصل الثاني: رخصة البناء كأداة من أدوات حماية البيئة:
43	المبحث الأول: أهمية رخصة البناء كأداة لحماية البيئة:
	المطلب الأول: تنفيذ سياسة الدولة في مجال حماية البيئة من خلال رقابة أعمال البناء:
43	
43	الفرع الأول: الإشراف على أعمال البناء:
44	الفرع الثاني: التأكد من مطابقة أعمال البناء لأهداف الضبط الإداري:
	المطلب الثاني: تنفيذ سياسة الدولة في مجال حماية البيئة من خلال وضع ضوابط تخص
46	المباني:
47	الفرع الثاني: وضع الضوابط التي تكفل ضمان تطابق المباني مع الأصول الفنية:
48	المبحث الثاني: آليات حماية البيئة عن طريق رخصة البناء:
49	المطلب الأول: المخططات العمرانية:

49	الفرع الأول: تعريف التخطيط العمراني وعلاقته بالبيئة.....
51	الفرع الثاني: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ودوره في حماية البيئة.....
55	الفرع الثالث: مخطط شغل الأراضي ودوره في حماية البيئة.....
61	المطلب الثاني: دراسة مدى التأثير على البيئة.....
61	الفرع الأول: تعريف نظام دراسة مدى التأثير على البيئة.....
63	الفرع الثاني: المشاريع الخاضعة لدراسة التأثير.....
66	الفرع الرابع: خصائص دراسة مدى التأثير.....
	الخاتمة..... خطأ! الإشارة المرجعية غير معروفة.
74	قائمة المصادر والمراجع:.....
81	الفهرس.....

## ملخص:

تلعب رخصة البناء دورا بالغ الأهمية في تجسيد الرقابة السابقة على أعمال البناء، فمن خلالها يتم ضمان الموازنة بين حق الأفراد في البناء باعتباره مصلحة مشروعة وحق المجتمع في ان يعمل قدرا من الرقابة على أعمال البناء، على نحو يضمن التحكم في حركة البناء وتشبيد المدن وحماية البيئة بكل ابعادها.

فمن خلال رخصة البناء يتم ضمان احترام النصوص القانونية والتنظيمية التي من شأنها ان تحدد القواعد العامة الرامية الى تنظيم انتاج الاراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المباني في اطار التسيير الاقتصادي للأراضي، والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة وايضا وقاية المحيط والاوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على اساس احترام مبادئ واهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية.

## Résumé:

Le permis de construire joue un rôle très important dans le mode de réalisation de contrôle sur les travaux de construction, à travers lequel il est d'assurer un équilibre entre le droit des individus dans le bâtiment comme un intérêt légitime et le droit de la société ou l'état à travailler une mesure de contrôle sur les travaux de construction, de manière à assurer le contrôle du mouvement de la construction individuelle, construction des villes et la protection de l'environnement dans toutes ses dimensions.

A travers le permis de construire est d'assurer le respect des dispositions légales et réglementaires qui définirait les efforts publics pour réglementer les terrains constructibles, la formation et la conversion des bâtiments dans le cadre de la gestion économique du pays, et l'équilibre entre la fonction du logement, l'agriculture, l'industrie et protéger les milieux naturels et des paysages ainsi le patrimoine culturel sur la base de le respect des principes et objectifs de la politique nationale de la création des zones urbaines.