



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة عباس لغرور خنشلة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



دور رخصة البناء في حماية البيئة

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص قانون إداري

إشراف الأستاذ:

د. بوخيرة حسين

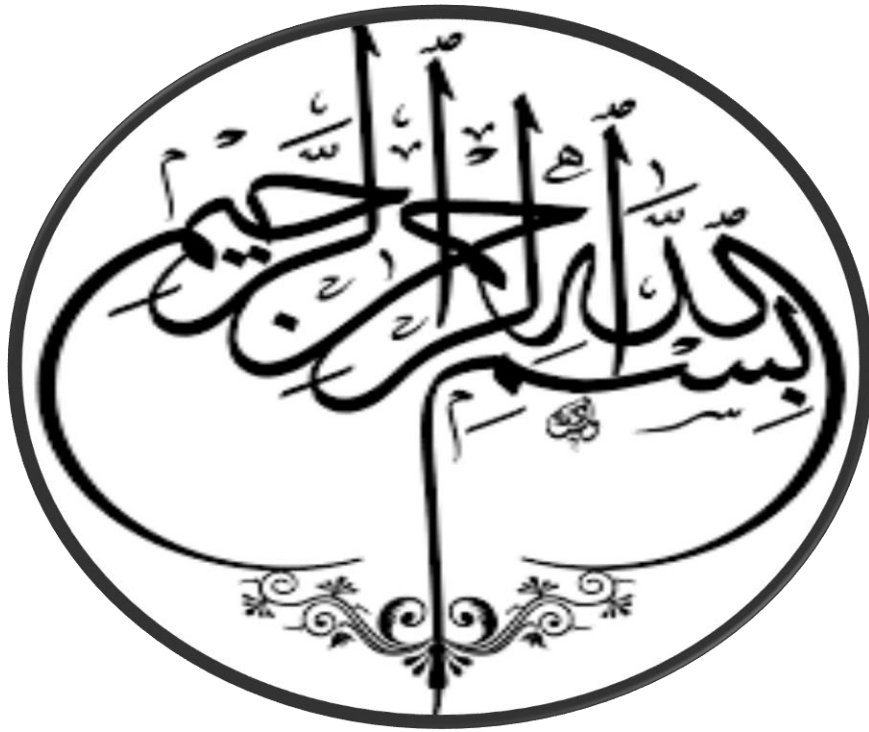
إعداد الطالب:

شاوش ايهاب امين

أعضاء لجنة المناقشة

اللقب والاسم	الرتبة العلمية	الجامعة الأصلية	الصفة
بوشيربي مريم	أستاذ محاضر أ	خنشلة	رئيسا
بوخيرة حسين	أستاذ محاضر أ	خنشلة	مشرفا ومقررا
عثماني مريم	أستاذ محاضر أ	خنشلة	عضوا ممتحنا

السنة الجامعية: 2024 - 2025



شكر و تقدير

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات و الصلاة و السلام على أفضل المرسلين سيدنا محمد
و على آله و صحبه أجمعين

أما بعد:

كل التقدير و الاحترام و الاعتراف بالفضل و الجميل إلى أستاذنا الفاضل الدكتور
" بوخيرة حسين " على قبوله الإشراف على هذا العمل المتواضع و لما قدمه لنا من يد
المساعدة و العون من إرشاداته و توجيهاته منذ بدايته إلى غاية إخراج هذه السطور
إلى النور.

كما لا يفوتني أن أتقدم بالشكر الجزيل للأساتذة الكرام أعضاء لجنة المناقشة .

لأساتذتي بكلية الحقوق و زملائي دفعة الماستر 2025/2024

و كل الشكر لمن ساعدنا من قريب أو من بعيد لانجاز عملي هذا

شكرا.



الإهداء

إلى الذي منحني كل ما يملك...

و لم يأخذ جهدا في تقديم المساعدة و الدعم لي ...

معنويا و ماديا حتى كنت نباتا استوى على سوقه بإذن الله ... و كنت

الزراع الذي يعجب الزراع نباته ...

و سر نجاحي و نور دربي ... والدي الكريم

إلى نبع العنان و المحبة و ضياء الحياة الذي لا ينطفئ،

إلى شمعتي المنيرة أمي الغالية.

إلى من هم سدي في الحياة إختوي كل باسمه أدامم الله و رحامه

بحفظه و كل الشكر

إلى من كانوا أوفياء و اعترز برفقتهم لي إلى جميع أصدقائي

إلى من ساعدني من قريب أو من بعيد إلى كل العائلة الكريمة اهدي

لكم هذا العمل.

شوش إيهاب أمين

المقدمة

تمثل البيئة الإطار الحاضن للأنشطة الإنسانية كافة، وهي منظومة متكاملة من العناصر الطبيعية والموارد الحيوية التي لا غنى عنها لضمان استمرارية الحياة وتحقيق التنمية. ومع تعاظم التحديات البيئية في العقود الأخيرة، بات من الضروري إعادة النظر في أدوات الضبط القانوني للأنشطة المؤثرة على البيئة، خاصة في ظل تزايد النمو الحضري وارتفاع الطلب على السكن والبنى التحتية. وقد أفرز هذا الواقع تداخلاً واضحاً بين متطلبات التعمير وضرورات الحفاظ على التوازن البيئي.

وفي هذا السياق، برزت رخصة البناء كأداة إدارية تنظيمية، ذات بعد قانوني، تلعب دوراً محورياً في مراقبة وتوجيه النشاط العمراني. فعلى الرغم من أن منح رخصة البناء كان في الأصل يهدف إلى فرض احترام قواعد التهيئة والتعمير، فإن تطور المفاهيم القانونية المرتبطة بالبيئة، والانتقال نحو فلسفة التنمية المستدامة، أضفى على هذه الرخصة طابعاً بيئياً، حيث أصبحت تمثل وسيلة وقائية لضمان عدم إلحاق الضرر بالمحيط الطبيعي عند مباشرة أي مشروع عمراني.

ذلك أن الحصول على رخصة البناء اليوم لم يعد مسألة شكلية أو مجرد إجراء إداري روتيني، بل أضحت يخضع لمجموعة من المعايير والتدابير، من بينها ما يرتبط مباشرة بالبيئة، مثل احترام مواصفات البناءات، عدم تشييدها في مناطق معرضة للمخاطر البيئية، الحفاظ على الأراضي الزراعية والغابات، والتقيد بدراسات التأثير على البيئة في بعض الحالات. وهذا يعكس تطور الوظيفة القانونية لرخصة البناء، من أداة تنظيمية إلى آلية وقائية لحماية البيئة.

إن موضوع رخصة البناء في علاقته بحماية البيئة يكتسي أهمية نظرية وتطبيقية بالغة، فهو من جهة يتصل بمجال التعمير والتنمية العمرانية، ومن جهة أخرى يرتبط ارتباطاً وثيقاً بالتشريعات البيئية، ما يجعله موضوعاً تقاطعياً يتطلب معالجة قانونية دقيقة. كما أن أهمية هذا الموضوع تتعاظم في ظل التحديات البيئية المتزايدة، ومحدودية فعالية بعض وسائل الردع التقليدية، مما يجعل من الوقاية المسبقة من خلال الإجراءات الإدارية - وعلى رأسها رخصة البناء - أداة استراتيجية للحد من الأضرار البيئية قبل وقوعها.

اولا: اهمية الدراسة

تكمن أهمية موضوع "رخصة البناء كآلية لحماية البيئة" في التلاقي بين مجالين أساسيين يشكلان ركيزة لأي سياسة تنمية مستدامة، وهما: تنظيم العمران وحماية البيئة. فمع تسارع وتيرة التحضر وتزايد الحاجة إلى إنشاء مرافق سكنية وبنى تحتية، تظهر في المقابل تحديات بيئية متنامية تتعلق باستهلاك الموارد الطبيعية، وتلوث الهواء والمياه، وتدهور النظم البيئية. من هذا المنطلق، تبرز الحاجة إلى أدوات قانونية فعالة لضبط هذا التوسع، ويكتسي موضوع رخصة البناء أهمية علمية وعملية مزدوجة، إذ يعكس البعد الوقائي للتشريع في مجال حماية البيئة، ويسلط الضوء على دور القانون في تنظيم عمليات التعمير بما يراعي المتطلبات البيئية. فعلى المستوى النظري، يُسهم في إثراء الفكر القانوني البيئي وتعزيز التكامل بين البيئة والتنمية. أما من الناحية التطبيقية، فإن رخصة البناء تمثل وسيلة رقابية تهدف إلى الحد من مظاهر البناء غير المنظم وضمان احترام الشروط التقنية والبيئية، مما يسهم في حماية الموارد، والمحافظة على الصحة العامة، وتحقيق تهيئة عمرانية متوازنة ومستدامة.

ثانيا: أسباب اختيار الموضوع

تنقسم أسباب اختيار الموضوع إلى أسباب ذاتية وأخرى موضوعية وهي كالتالي:

أ/ الاسباب الذاتية

اخترنا هذا الموضوع لأنني مهتم بالتوازن بين التنمية العمرانية وحماية البيئة، وأرى أن رخصة البناء تمثل نقطة محورية في هذا التوازن، حيث تعكس قدرة القانون على تنظيم الأنشطة البشرية بما يحفظ الموارد الطبيعية ويحمي صحة الأفراد والمجتمعات.

ب/ الاسباب الموضوعية:

أما من الناحية الموضوعية، فقد أصبح موضوع رخصة البناء ذو أهمية كبيرة في ظل التوسع العمراني السريع والتحديات البيئية المتزايدة، إذ تمثل هذه الرخصة أداة قانونية فعالة

تضمن احترام المعايير البيئية وتمنع البناء العشوائي الذي يهدد البيئة، مما يساهم في تحقيق التنمية المستدامة وحماية البيئة للأجيال القادمة.

ثالثاً: إشكالية الدراسة

تكمن إشكالية الدراسة في مدى قدرة رخصة البناء على العمل كآلية فعالة لحماية البيئة من التأثيرات السلبية الناجمة عن عمليات التعمير، خاصة في ظل النمو العمراني المتسارع، ومدى تكامل الإجراءات القانونية والإدارية المرتبطة بها لتحقيق التنمية المستدامة.

حيث نطرح التساؤل التالي: ما مدى فعالية رخصة البناء كآلية قانونية لحماية البيئة من الآثار السلبية للتوسع العمراني؟

رابعاً: اهداف الدراسة

تتمثل اهداف دراستنا لموضوع رخصة البناء كالية لحماية البيئة في جملة من النقاط نحصرها كالتالي:

- إبراز فعالية رخصة البناء كأداة قانونية في الحد من الآثار البيئية السلبية الناتجة عن التوسع العمراني.
- دراسة المعايير والاشتراطات البيئية المدمجة ضمن مسار منح رخصة البناء، وبيان مدى نجاعتها في الحد من التجاوزات البيئية.
- الوقوف على الصعوبات والإشكالات التي تواجه السلطات المختصة أثناء تطبيق الرقابة البيئية على مشاريع البناء.
- تقديم مقترحات عملية لتحقيق التوازن بين متطلبات التعمير وضرورات حماية البيئة عبر تطوير آليات منح الرخص.
- الإسهام في دعم الفهم القانوني والتطبيقي لأهمية رخصة البناء كوسيلة لتعزيز التنمية العمرانية المستدامة.

خامسا: صعوبات الدراسة

واجهت هذه الدراسة عدة صعوبات من أبرزها محدودية المصادر والمراجع التي تتناول موضوع رخصة البناء بشكل مباشر كآلية لحماية البيئة، خاصة في السياق المحلي، مما يصعب الوصول إلى بيانات وتحليلات معمقة.

كما أن التداخل بين الجوانب القانونية والإدارية والبيئية يشكل تحدياً في جمع المعلومات وتحليلها بشكل متكامل. إضافة إلى ذلك، قد تواجه الدراسة صعوبة في تقييم مدى التطبيق الفعلي للضوابط والاشتراطات البيئية في إجراءات الترخيص بسبب تفاوت الممارسات بين الجهات المختصة وغياب آليات مراقبة فعالة.

سادسا: المنهج المتبع

المنهج المتبع في هذه الدراسة هو المنهج الوصفي التحليلي، حيث يتم وصف وتحليل الإطار القانوني والإداري لرخصة البناء ودورها في حماية البيئة. يعتمد المنهج على جمع المعلومات من المصادر القانونية والنصوص التنظيمية والدراسات السابقة، ثم تقييم مدى فعالية الضوابط البيئية المطبقة ضمن إجراءات الترخيص. كما يتناول المنهج دراسة التحديات والواقع العملي لتطبيق هذه الرخص، بهدف تقديم مقترحات تطويرية تستند إلى تحليل موضوعي للبيانات المتوفرة.

سابعا: الدراسات السابقة

تناولت العديد من الدراسات موضوع رخصة البناء من جوانب مختلفة، حيث ركزت بعض الأبحاث على الجوانب القانونية والتنظيمية لترخيص البناء وأهميته في ضبط النمو العمراني. وقد أظهرت دراسات مثل دراسة (بوعقال فيصل: منازعات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة باخي مختار، عنابة، 2012) كيف يمكن لرخص البناء أن تساهم في حماية البيئة من خلال فرض شروط ومعايير بيئية على المشاريع الإنشائية.

ثامنا: تقسيم الموضوع

قسمنا الدراسة إلى عدة فصول رئيسية تبدأ بمقدمة تشرح خلفية الموضوع وأهميته، ثم الفصل الأول يتناول الإطار المفاهيمي لرخصة البناء، يلي ذلك الفصل الثاني الذي يستعرض حماية البيئة عن طريق الية رخصة البناء، مع تحليل فعالية هذه الآليات في الحد من التأثيرات البيئية السلبية.. وفي الختام، يتضمن الفصل الرابع مجموعة من التوصيات والمقترحات التي تهدف إلى تحسين نظام الترخيص وتعزيز دوره في تحقيق التنمية المستدامة وحماية البيئة.

الفصل الأول

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

كرس المشرع الجزائري مبدأ الحرية العقارية كأحدى الركائز الأساسية المنبثقة عن الضمانات الدستورية للملكية الخاصة، حيث تستند سلطة المشرع في تنظيمها إلى الدستور باعتباره المرجع الأسمى الذي يحدد صلاحيات السلطات العامة، ويضمن التوازن بين الحقوق الفردية والاعتبارات الجماعية. وبمقتضى هذا الإطار، يمارس المشرع اختصاصه في ضبط كيفية ممارسة الحريات العامة من خلال سنّ نظام قانوني يحكمها، بما في ذلك إخضاع بعض الأنشطة لترخيص إداري مسبق

ويعتبر قطاع العمران نموذجًا حيًا لهذا التوازن، حيث سعى المنظم الجزائري إلى التوفيق بين المصلحة العامة والمصالح الخاصة، من خلال تمكين الأفراد من حقهم في التصرف في ممتلكاتهم العقارية، بما في ذلك التشييد والبناء، شريطة احترام الإطار التنظيمي والقانوني المعتمد، وفي مقدمته الحصول على رخصة البناء

وتأتي رخصة البناء بذلك كوسيلة قانونية جوهرية لضمان التقيد بقواعد العمران، وهي تشكل في ذات الوقت آلية للرقابة المسبقة على سلامة المشاريع العمرانية من الناحية القانونية، الفنية والبيئية. ومن هذا المنظور، لا يقتصر دور رخصة البناء على منح الإذن، بل يتعداه إلى فرض انسجام مشاريع البناء مع المتطلبات العامة، وعلى رأسها حماية البيئة، الاستغلال الرشيد للعقار، وضمان شروط السلامة والصحة العمومية

وعليه، تبرز الحاجة إلى تحديد الإطار المفاهيمي والقانوني لرخصة البناء، قصد الإحاطة بوظيفتها وأبعادها المختلفة في التشريع الجزائري، وهو ما سنتناوله عبر فصلين، نخصص المبحث الأول لعرض المفهوم القانوني لرخصة البناء، بينما نبحت في المبحث الثاني مجال تطبيقها وحدودها.

المبحث الأول: مفهوم رخصة البناء

من خلال تتبع تطور التشريعات والتنظيمات ذات الصلة بمجال التهيئة والتعمير، نلاحظ أن فكرة رخصة البناء كمؤسسة قانونية لم تظهر بشكلها الحالي إلا في أعقاب إصلاحات تشريعية كبرى، خصوصاً في القانون الفرنسي، الذي يُعد مصدراً تقنياً وتشريعياً مهماً للعديد من الدول، ومنها الجزائر. ففي فرنسا، يُعد قانون 15 جوان 1943 المتعلق بالتنظيم العمراني بمثابة المرجع التاريخي الأساسي الذي أرسى دعائم رخصة البناء بصيغتها القانونية والإدارية المعروفة اليوم.

أما في السياق الجزائري، فقد تأثرت التشريعات المتعلقة بالتعمير والتهيئة إلى حد كبير بالنموذج الفرنسي، إلا أن المشرع الجزائري تميز بعدم تقديم تعريف مباشر لرخصة البناء في معظم النصوص القانونية، مفضلاً التركيز على شروطها وآثارها وإجراءات منحها، في حين ترك مجال التنظير والتفسير للفقهاء والقضاء.

وقد عرف مصطلح "الرخصة" تبايناً في استعماله عبر المراحل التشريعية، حيث استعمل في القوانين الأولى الخاصة بالعمران، في حين اتجهت بعض النصوص الحديثة إلى استخدام لفظ "الترخيص"، في إشارة إلى التكييف الإداري والقانوني للوثيقة، دون أن يغير ذلك من مضمونها الإجرائي والموضوعي. ومع ذلك، فقد حافظ المشرع الجزائري، خصوصاً منذ صدور القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، على استعمال مصطلح "رخصة البناء" في معظم النصوص الرسمية والتنظيمية.

ولإحاطة الشاملة بمضمون هذه الوثيقة الإدارية ذات الطابع التنظيمي، سنقوم في هذا المبحث بتناول ثلاث محاور أساسية:

المطلب الأول: المفهوم القانوني لرخصة البناء،

المطلب الثاني: العناصر التي تقوم عليها رخصة البناء،

المطلب الثالث: أهمية رخصة البناء وأبعادها القانونية والبيئية.

المطلب الأول: تعريف رخصة البناء

كما سبقت الإشارة، فإن النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، منذ صدورها لأول مرة في الجزائر، لم تقدم تعريفاً دقيقاً أو صريحاً لرخصة البناء، بل اكتفت بتنظيم شروطها وإجراءاتها والسلطات المختصة بمنحها. فقد جاء الأمر رقم 67-75 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي، دون أن يتضمن تعريفاً واضحاً لمفهوم الرخصة، كما هو الحال أيضاً في القانون رقم 82-02 الذي نظم ذات الموضوع، قبل أن يُغى لاحقاً.

وتكررت ذات المقاربة في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الذي يعد حجر الأساس في تنظيم المجال العمراني في الجزائر، رغم تعديله وتتميمه بموجب القانون رقم 04-05، حيث لم يُخصَّص أي نص لتعريف رخصة البناء تعريفاً جامعاً مانعاً، بل تم الاكتفاء بتنظيم الجوانب الإجرائية المرتبطة بها.

وبهدف الإحاطة بالمفهوم القانوني لرخصة البناء، سنقوم في هذا المطلب بعرض التعاريف التي وردت في الاجتهاد القضائي من جهة، وما ذهبت إليه الكتابات الفقهية من جهة أخرى، وذلك في فرعين.

الفرع الأول: التعاريف القضائية

لقد عرف القضاء الفرنسي رخصة البناء في حكم صادر له عن محكمة جنابات تولوز بتاريخ 07 فيفري 1947 بأنها ترخيص إداري وإجراء 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 أثر فيهم يتعلق بملكية الأرض¹ من خلال هذا التعريف نجد أن القيام بالنشاط الفردي وممارسة الحرية يجب الحصول أولاً على ترخيص من سلطات مكلفة بذلك وهناك فرق بين الملكية ورخصة البناء بحيث لا يمكن أن تكون رخصة البناء وسيلة للملكية.

¹ بوعقال، فيصل. منازعات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة باخي مختار، عنابة، 2012، ص 13.

أما في القضاء المصري، فقد عرف أيضا رخصة البناء من خلال الحكم الصادر في القضية رقم 1909 بتاريخ 1980/01/08 عن محكمة القضاء الإداري بأنها صورة من صور نشاط الضبط الإداري وهو ممارسة السلطة تقديرية تضيق وتتسع حسبما تتطلبه القوانين واللوائح المنظمة لها من قيود واشتراطات¹ من خلال التعريفين السابقين، نجد أن كلاهما يعتبران رخصة البناء تدبيرا من تدابير الضبط الإداري والذي يأخذ صفة الترخيص، ويقصد بالترخيص الإذن الصادر من الإدارة المختصة لممارسة نشاط معين ولا يجوز ممارسته بغير هذا الإذن².

الفرع الثاني: التعاريف الفقهية

إن التعاريف الفقهية لرخصة البناء متعددة ومختلفة نورد منها: عرفت بأنها التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستمت تحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران³.

ولقد عرفت بأنها قرار إداري فردي، ترخص من خلاله سلطة إدارية بأشغال أو بناء ويجب أن تحترم هذه الأشغال والبناءات القواعد والارتفاقات المطبقة في مكان إقامتها و في تعريف آخر لرخصة البناء نجد بأنها وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار، تمنح بمقتضاه الإدارة لطالبا الحق في إنجاز مشروعه بعدما أن تتأكد من عدم خرقه الأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير المترجمة في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك المخططات الخاصة والبيئة والمناطق المحمية⁴.

¹ بوعقال، فيصل. المرجع نفسه، ص 14.

² حسونة، عبد الغاني. الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة، أطروحة دكتوراه، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013/2014، ص 43.

³ ديرم، عايده. الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري: دار فانة للنشر والتوزيع، باتنة، الجزائر، ط1، 2011، ص 62.

⁴ نورة، منصوري. قواعد التهيئة والتعمير وفقا للتشريع، الجزائري: دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 34.

كما تعرف بأنها إجراء قانوني يرد على حق الملكية لفائدة المصلحة العامة¹ وجاء في تعريف رخصة البناء بأنها الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص معنوي أو طبيعي، في إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران².

وعرفت بأنها القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران³ وهناك من عرفها بأنها التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء الذي ستتم وتحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران.

وفي نفس الإطار عرفت بأنها عبارة عن رخصة إدارية وجوبية تمنحها السلطة الإدارية المختصة إقليميا، وهي بمثابة تصريح من السلطة المذكورة آنفا والواقع بدائرة اختصاصها مشروع البناء المراد تشييده⁴ ولقد أورد هذا التعريف عبارة " وجوبية " أي أن رخصة البناء الزامية فهي التزام قانوني يتوجب الحصول عليه في الحالات التي حددها القانون من خلال التعاريف السابقة لرخصة البناء تتضح لنا طبيعتها القانونية، فهي عبارة عن تصرف قانوني صادر من جهة إدارية، منحها القانون سلطة الإصدار طبقا لشروط وإجراءات محددة، وتصدر رخصة البناء بالإرادة المنفردة ولا تحجب عنها هذه الخاصية حتى ولو كانت تتطلب من المعني ويسعى منه وترتب رخصة البناء أثرا قانونيا يتمثل في حق المعني المستفيد من الرخصة القيام بأشغال البناء في العقار محل الرخصة⁵ وتعرف إجازة البناء أيضا وثيقة

¹ بن عزة، صادق. دور الإدارة في مجال تطبيق احكام العمران في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في العلوم القانونية والادارية، تخصص قانون اداري وادارة عامة، جامعة الحاج لخصر، باتنة، 2012/2011، ص 71.

² عزري، الزين. قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها: دار الفجر للنشر والتوزيع، ط1، 2005، ص12

³ بعلي، محمد الصغير. تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية.

⁴ عمراوي، فاطمة. المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء: مالك البناء المهندس المعماري (المصمم، المشرف على التنفيذ) والمقاول، مذكرة ماجستير، قسم القانون الجنائي، معهد الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2001/2000، ص 18.

⁵ عمار، بوضياف. منازل التعمير في القانون الجزائري (رخصة البناء والهدم)، مجلة الفقه والقانون، المغرب، العدد 03، 2014/2013، ص 03.

خاصة تثبت موافقة الجهات المختصة على إقامة مبنى على قطعة أرض معينة حسب المواصفات العامة للبناء في المنطقة¹.

وتعرف أيضا على أنها ترخيص مسبق من رئيس البلدية التي سوف تجري فيها أشغال البناء وذلك بعد قيام المعني بالأمر بتقديم ملف يتضمن كافة الوثائق التي تثبت احترام قواعد تنظيم عمران المدن والبناء² تعرف بأنها قرار إداري فردي يصدر عن السلطة الإدارية المختصة، تمنح بمقتضاه الحق بإقامة بناء جديد مهما كان إستعماله أو تعديل بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد التعمير³.

المطلب الثاني: عناصر رخصة البناء

بعدما تم تحديد وتوضيح تعريف الرخصة البناء من الناحية القضائية والفقهية وتأسيسا على ما سبق ذكره يمكن القول بأن الطبيعة القانونية لرخصة البناء هي أنها قرار إداري ويعرف القرار الإداري بأنه " عمل قانوني انفرادي بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة ويحدث آثار قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديله أو إلغاء وضع قانوني قائم"⁴ وبالتالي طبيعتها القانونية تدور وجودا وعدما مع وجود القرار الإداري وتتضح لنا عناصرها التي سنتناولها في هذا المطلب والمتمثل في ثلاث فروع ، الفرع الأول: صدور رخصة البناء من سلطة مختصة وفي الفرع الثاني: أن يكون قرارا قريبا، وأن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم في الفرع الثالث.

¹ كرم، عبد الواحد. معجم المصطلحات القانونية عربي -فرنسي -إنجليزي: مكتبة النهضة العربية، بيروت، ط01، 1987، ص 14.

² فاضل، الخمار. الجرائم الواقعة على العقار: دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة 04، 2010، ص 105.

³ قاسي، نجاة. تسوية وضعية البناء الغير شرعي في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون، تخصص قانون مدني اساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، 2014/2015، ص 132-133.

⁴ عمار، عوابدي. نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري: دار هومة للنشر، الجزائر، 2005، ص 22.

الفرع الأول: صدور رخصة البناء من سلطة إدارية مختصة

تعد رخصة البناء قرارا إداريا يصدر من جهات مختلفة إدارية محددة قانونا بصورة إنفرادية وعليه يعرف القرار بأنه عمل قانوني يصدر عن الإدارة بما لها من سلطة عامة فيحدث مركزا قانونيا جديدا أو يؤثر في مركز قانوني سابق¹.

وبعد قرار رخصة البناء من قرارات العمران الفردية وهو كل عمل قانوني يمس مراكز قانونية ذاتية فردية وليست عامة، فيقرر حقا لفرد معين بذاته أو الأفراد معينين بذواتهم². فلا بد للإدارة أن تحترم الشرط الشكلي عند إصدارها لرخصة البناء وإلا تعرضت هذه الرخصة للإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص³.

وبما أنها تعتبر قرار إداري فهي محددة في القانون الجزائري كما القرارات الإدارية إذ أنها **أولا: تصرف قانوني**: صادر بقصد ترتيب آثار قانوني، بحيث تكون ذات طابع تنفيذي أي من شأنها أن ترتب أثر حيث تنتج عنها مجموعة من الحقوق والالتزامات.

ثانيا: صادرة عن مرفق عام: إذ أن مصدر القرارات الإدارية هو بصورة عامة مرافق عامة سواء كانت أجهزة وهيكل السلطة أو المؤسسات العامة أي الأجهزة والتنظيمات القائمة في إطار السلطة التنفيذية وهو الحال بالنسبة لرخصة البناء، إذ تصدر عن سلطة إدارية سواء كانت مركزية أو لا مركزية⁴.

¹ احمد ياسين، عكاشة. موسوعة القرار الإداري في قضاء مجلس الدولة، جزء 01، مصر: دار الكتب المصرية، 2001، ص 21.

² محمد فؤاد، عبد الباسط. القرار الإداري (التعريف والمقومات النفاذ والانقضاء)، الاسكندرية: دار الجامعة الجديدة، 2005، ص 77.

³ بوعقال، فيصل. المرجع السابق، ص 24.

⁴ بلمرابط، حنان. سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، رسالة ماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة واقليمية القانون، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2012/2013، ص 46.

الفرع الثاني: أن يكون القرار قبليا

حيث أن محل قرار منح رخصة البناء يكون قبل الشروع في أشغال البناء سواء كانت الإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم، بمعنى أنها إجراء ضروري يسلم لتشييد أي بناء¹ وهي تجسيد الرقابة الوقائية باعتبارها تقنية للرقابة المسبقة على إستخدامات الأرض² ففرض الرخصة قبلا حتى لا يفسح المجال لإقامة مباني دون رخص ووضع الإدارة أمام الأمر الواقع لإجبارها على منح تراخيص بعد ذلك قصد تسوية وضعيتهم، إذ أن إحترام قواعد العمران من خلال رخصة البناء يكون بعد المرور بإجراءات تمكن الإدارة من القيام بدراسة تنظيمية وفنية للبناء المزمع إقامته وليس بعد إقامته³ كما أنه على الإدارة أن تصدر القرار المتعلق برخصة البناء، محترما للشروط والأحكام التي ينص عليها قانون العمران لأن العبرة ليس بالحصول على الرخصة وإنما بمدى مراعاتها أو احترامها للقواعد أو الشروط الفنية والتنظيمية التي تتضمنها قوانين التعمير والبناء وإذا تم البناء بدون رخصة البناء يكون صاحب البناء قد ارتكب جنحة ويعتبر بناءه مخالفا للقوانين، المعمول بها ولإدارة المختصة الحق في اتخاذ الإجراءات اللازمة لوضع حد لمثل هذه المخالفات هذا ما أكده مجلس الدولة في القرار المؤرخ في 2000/02/14 والذي ورد فيه " إلا وجب هدم البناءات المنجزة خرقا لأحكام القانون⁴.

ويدخل هذا القرار في الدور الرقابي المنوط برخصة البناء من أجل الحفاظ على سلامة النسيج العمراني وتنظيم النشاط العمراني والحد من التجاوزات التي ترتكب وهذا ما ذهب إليه المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم بموجب قانون رقم 04-05

¹ ايقولي اولد، صالح صافية. قانون العمران الجزائري، (اهداف حضارية ووسائل قانونية)، الجزائر: دار هومة، 2014، ص 136.

² بن مشرن، خير الدين. مميزات رخصة البناء واسس استصدارها في القانون الجزائري، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد 04، ديسمبر 2017، ص 215.

³ عزري، الزين. إجراءات اصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري. مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 03، فيفري 2008، ص 12.

⁴ قرار مجلس الدولة رقم 191085 المؤرخ في 2000/02/14 غير منشور.

المتعلق بالتهيئة والتعمير في المادة 52 منه حيث يشترط رخصة البناء كإجراء مسبق لتشييد
البنائيات الجديدة ولتمديد البنائيات الموجودة ولتغيير بناء قائم.

الفرع الثالث: أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم

تنص المادة 1421 من قانون العمران الفرنسي على أنه يجب على كل من يرغب في القيام بأعمال البناء لغرض السكن أو غير ذلك حتى ولو لم يشتمل على أساسات أن يحصل مسبقا على رخصة البناء وتخضع لنفس الرخصة الأشغال الواردة على البنائيات القائمة والتي ترمي إلى تغيير وجهتها أو تحويل مظهرها الخارجي أو حجمها أو إنشاء مستويات إضافية فمن خلال المادة يتضح أنه لا يقتصر الترخيص بالبناء على إنشاء البنائيات الجديدة فقط ، وإنما يشمل أيضا عمليات التغيير والتحسين في المباني القائمة¹ وفي المادة 52 الفقرة 02 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05-04 المتعلق بالتهيئة والتعمير من القانون الجزائري تنشرط رخصة البناء من أجل تشييد البنائيات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنائيات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسيج.

المطلب الثالث: أهمية رخصة البناء

تكمن أهمية رخصا البناء كرخصة من الرخص وكالية رقابية ووقائية وتلعب دورا فعالا ومهما في تنظيم مجال العمران في مختلف مراحلها لتقادي المخالفات التي تقع في مجال العمران ، وتهدف رخصة البناء إلى إيجاد التوازن بين مصلحة المستفيد من الرخصة بتلبية حاجته في مجال السكن أو التجارة أو الصناعة من جهة وبين المصلحة العامة بضرورة

¹ عوابدي، شهرزاد. سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2016/2015، ص 50.

احترام قواعد العمران وحماية البيئة ومقتضياتها من جهة أخرى¹ رخصة البناء تمكن طالبها من البناء مع ضمان إحترام قواعد التهيئة والتعمير، وكذا إقامة نسيج عمراني متناسق وملائم للحياة وخالي من مظاهر وشوائب البناء الفوضوي² ومن خلال هذا المطلب سنتطرق لأهمية رخصة البناء في فرعين ، الفرع الأول وفيه أهمية رخصة البناء قبل إنجاز أشغال البناء أما الفرع الثاني سنتناول فيه : أهمية رخصة البناء بعد إنجاز أشغال البناء

الفرع الأول: أهمية رخصة البناء قبل إنجاز أشغال البناء

تعد رخصة البناء من الركائز القانونية الأساسية في ميدان التهيئة والتعمير، حيث لا تقتصر وظيفتها على مجرد منح الإذن بإنجاز أشغال البناء، بل تتجاوز ذلك إلى كونها أداة رقابة إدارية وتنظيمية تسهر من خلالها السلطات العمومية على احترام التوجيهات العمرانية، والقواعد القانونية والتقنية والبيئية التي تحكم عملية التشييد والاستغلال العقاري. وتبرز أهمية رخصة البناء من خلال بعدين أساسيين، يتمثل الأول في البعد القانوني والتنظيمي، أما الثاني فيتجلى في البعد البيئي والعمراني.

الفرع الثاني: الأهمية القانونية والتنظيمية لرخصة البناء

تشكل رخصة البناء وسيلة قانونية فعالة لتجسيد رقابة الدولة على النشاط العمراني، فهي بمثابة إجراء إداري سابق لأي عملية بناء، يُمكن السلطة المختصة من التحقق من مدى احترام المعني بالقوانين المتعلقة بالتعمير، لا سيما المخططات التوجيهية للتهيئة العمرانية، ودفاتر الشروط، وكذا أحكام السلامة والراحة العامة³.

¹ امال، يعيش تمام. التدابير الجديدة المنظمة لرخصة البناء واثرها على ضبط السياسة العمرانية للدولة، مقال منشور في مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 12، سبتمبر 2016، ص 185.

² لعويجي، عبد الله. قرارات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون اداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011/2012، ص 85.

³ بن عبو، محمد. النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري. دار الخلدونية، الجزائر، 2019، ص. 42.

الفصل الأول:الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

ومن ثم، فإن الرخصة تضمن انسجام المشاريع العقارية مع السياسات العمومية للتخطيط والتوسع العمراني، ما يجعلها أداة وقائية لمنع الفوضى العمرانية التي قد تتجم عن البناء العشوائي، وهي بذلك تجسد مبدأ الشرعية، حيث لا يجوز مباشرة الأشغال إلا بعد الحصول على إذن مسبق من الجهة المختصة.

كما تعتبر رخصة البناء وسيلة لإثبات الوضعية القانونية للبناء أمام الغير، سواء تعلق الأمر بالإدارات، أو القضاء، أو الأشخاص الطبيعيين والمعنويين، فهي تمكن صاحبها من اكتساب مركز قانوني محمي، كما تُعد سندًا إداريًا في النزاعات العقارية أو الجبائية.

ومن جانب آخر، تساهم هذه الرخصة في تقييد حرية الأفراد في استعمال الملكية العقارية وفق ما يحق الصالح العام، دون أن تُشكل انتهاكًا للحقوق الدستورية، بل تعمل على تنظيمها وضبطها وفقًا للضوابط القانونية المعتمدة¹.

الفرع الثالث: الأهمية البيئية والعمرانية لرخصة البناء

إلى جانب بعدها القانوني، تؤدي رخصة البناء دورًا محوريًا في تحقيق التوازن بين متطلبات التعمير ومتطلبات حماية البيئة، إذ تُعتبر بمثابة أداة إدماج للبعد البيئي في السياسات العمرانية، وذلك من خلال إلزام صاحب المشروع باحترام المعايير البيئية، والمساهمة في الحد من التلوث والتدهور البيئي الناجم عن الأشغال العشوائية².

كما تساهم الرخصة في تحقيق التناسق العمراني والجمالي للمناطق السكنية والتجارية والصناعية، إذ يُشترط فيها الالتزام بمخططات التهيئة المصادق عليها، وهو ما يساعد على تقادي انتشار الأحياء القصديرية أو المنشآت غير الملائمة للسياق الحضري العام.

¹ سعيدي، عبد القادر. القانون الإداري: النشاط الإداري والضبط الإداري: ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2017، ص. 117.

² طيبي، فوزية. "أثر رخصة البناء في تحقيق حماية بيئية فعالة". مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، 2018، ص. 68.

وتكتسي الرخصة أهمية خاصة في المناطق الحضرية الجديدة، حيث تُعد أداة لضمان الاستغلال العقلاني للعقار، وتوجيه الاستثمارات العقارية نحو المناطق المخطط لها مسبقاً، ما يحد من التوسع غير المنضبط ويقلل من تكاليف البنية التحتية والخدمات¹.

كما تُعد رخصة البناء وسيلة لحماية الصحة العامة وسلامة الأفراد، من خلال إلزامية احترام المعايير التقنية المرتبطة بالتهوية، الإضاءة، مقاومة الزلازل، ومخارج النجدة، ما يضمن بيئة عمرانية سليمة ومستدامة.

المبحث الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء وإجراءات منحها

تحدد نطاقات تطبيق رخصة البناء في إطار ما يرمي إليه المشرع من ضبط النشاط العمراني ضمن قواعد قانونية دقيقة، تحقق الانسجام بين حرية الأفراد في البناء ومتطلبات النظام العام العمراني والبيئي. ومن هذا المنظور، يُقصد بنطاق تطبيق رخصة البناء المجال الذي تخضع فيه مختلف أشغال البناء لشروط الحصول المسبق على الرخصة، سواء تعلق الأمر بنوعية الأشغال التي يباشرها طالب الرخصة، أو بالموقع الجغرافي الذي تُقام فيه هذه المنشآت.

ويمكن دراسة هذا النطاق وفق مستويين أساسيين:

- الأول هو النطاق الموضوعي، الذي يُعنى بتحديد طبيعة الأعمال البنائية التي تستوجب الحصول على رخصة، سواء تعلق الأمر بإنشاء بناء جديد، أو توسيع، أو تعديل، أو إعادة تهيئة لبناء قائم.
- أما الثاني فهو النطاق المكاني، الذي يُبرز المناطق الجغرافية أو القطاعات العمرانية التي لا يجوز فيها القيام بأي أشغال بناء دون ترخيص، وذلك بصرف النظر عن طبيعة البناء أو الغرض من إنشائه، سواء كان سكنياً، تجارياً، إدارياً، أو غيره.

¹ بوسكاك، مليكة. "نور رخصة البناء في تنظيم المجال العمراني في الجزائر". مجلة الإدارة والقانون، العدد 13، 2021، ص. 101.

وانطلاقاً من ذلك، سنقوم في هذا المبحث بتفصيل نطاق تطبيق رخصة البناء من خلال مطلبين رئيسيين، نخصص المطلب الأول لدراسة النطاق الموضوعي للرخصة، بينما نخصص المطلب الثاني لتحليل النطاق المكاني لتطبيقها.

المطلب الأول: النطاق الموضوعي الرخصة البناء

إنّ تحديد النطاق الموضوعي لرخصة البناء يندرج ضمن الجهود التشريعية الرامية إلى ضبط مختلف الأنشطة البنائية وفقاً لمتطلبات التنظيم العمراني وحماية البيئة. ويُقصد بالنطاق الموضوعي مجمل الأعمال أو الأشغال التي لا يجوز مباشرتها إلا بعد الحصول على رخصة البناء من الجهة الإدارية المختصة، إذ لا تقتصر هذه الرخصة على تشييد بنايات جديدة، بل تمتد لتشمل أنماطاً متعددة من التدخلات على المباني القائمة، كالترميم أو التوسيع أو إعادة التهيئة.

وقد أحاط المشرع الجزائري هذا الجانب باهتمام خاص في إطار قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 المعدل والمتمم، وكذا من خلال المراسيم التنفيذية ذات الصلة، وعلى وجه الخصوص المرسوم التنفيذي رقم 15-19، الذي بيّن بوضوح طبيعة الأشغال التي تخضع مسبقاً لإجراء الترخيص.

ويبرز هذا النطاق الموضوعي لرخصة البناء كأداة قانونية رقابية تهدف إلى ضمان مطابقة الأشغال المنجزة للمعايير التقنية، والاشتراطات البيئية، والتوجهات العمرانية المقررة، ما يُجنب حدوث مخالفات قد تخلّ بنسيج المدينة أو تُهدد السلامة العامة.

ومن خلال ما سبق سنحاول تفصيل هذه الأعمال من خلال تقسيم هذا المطلب إلى فرعين:

الفرع الأول: إنشاء المباني الجديدة

يعد إنشاء المباني الجديدة من أبرز وأهم الأنشطة التي تستوجب الحصول المسبق على رخصة البناء، إذ يشكل هذا النوع من الأشغال أكبر تدخل مادي في الملكية العقارية من حيث الآثار والنتائج، وهو ما يبرر خضوعه لرقابة إدارية صارمة تهدف إلى التحقق من مدى التزام المشروع العمراني بالقوانين والتنظيمات المعمول بها، وبخاصة منها القواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير وحماية البيئة.

وقد أقر المشرع الجزائري هذا المبدأ من خلال أحكام القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، الذي نصّ صراحة على أن "كل إنجاز لبنائية مهما كان نوعها أو الغرض منها، يخضع للحصول على رخصة بناء مسبقة"¹. كما دعمت المراسيم التنفيذية، لا سيما المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير وتسليم عقود التعمير، هذا الاتجاه، من خلال تحديد الشروط الشكلية والموضوعية لإنشاء المباني الجديدة.

ويقصد بإنشاء المباني الجديدة كل عملية تشييد لبنائية لم تكن قائمة من قبل، سواء كانت موجهة للسكن، أو للنشاط التجاري أو الصناعي، أو لأي استعمال آخر. ويدخل ضمن هذا المفهوم أيضًا بناء الإضافات المستقلة، مثل المستودعات، الورشات، أو المنشآت ذات الطابع التقني، شريطة أن تُقام على أرض لم تُشغل من قبل بأي بناء دائم.

وتستوجب هذه المشاريع تقديم ملف تقني مفصل إلى المصالح المختصة، يتضمن جملة من الوثائق من بينها: شهادة التعمير، مخطط الموقع، المخططات المعمارية، وشهادة الملكية، وهي وثائق تهدف إلى التحقق من مطابقة المشروع للمعايير القانونية والمعمارية والبيئية المعتمدة².

كما أن عدم احترام هذا الشرط قد يؤدي إلى اعتبار البناء غير شرعي، مما يترتب عليه تطبيق جملة من العقوبات الإدارية، أبرزها وقف الأشغال، أو هدم البناية، أو رفض تسليم

¹ الجمهورية الجزائرية، القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 52، سنة 1990، المادة 52.

² بن عبو، محمد. المرجع السابق، ص 76.

شهادة المطابقة، وهو ما يجعل الحصول على رخصة البناء شرطاً جوهرياً في نشوء الوضعية القانونية المشروعة للبناء الجديد¹.

ومن جهة أخرى، يُسهم هذا الإجراء في تحقيق أهداف التخطيط العمراني، وضمان التوزيع المتوازن للتجهيزات العمومية، وتقادي التوسع العشوائي وغير المنظم للبنىات، بما يتوافق مع السياسات الوطنية في مجال التعمير والتنمية المستدامة.

الفرع الثاني: تغير بناء قائم

لا تقتصر وجوبية رخصة البناء على إقامة منشآت جديدة فحسب، بل تمتد أيضاً لتشمل كل تعديل جوهري يُجرى على مبنى قائم، سواء من حيث شكله، حجمه، أو وجهة استعماله. ويعتبر هذا النوع من الأشغال تدخلاً مادياً مؤثراً في التكوين العمراني، وقد يُترتب عليه الإخلال بالتوازنات العمرانية أو مخالفة المعايير الفنية والأمنية، لذلك أخضعه المشرع الجزائري لذات الشروط التي تحكم البناء الجديد من حيث ضرورة الحصول على رخصة مسبقة.

وقد نصّ المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المتعلق بكيفيات تحضير وتسليم عقود التعمير، على أن كل تغيير في بناية قائمة، سواء على مستوى الحجم، الارتفاع، الشكل الخارجي، أو حتى تغيير طبيعة استعمالها (مثلاً من سكني إلى تجاري)، يستوجب الحصول على رخصة البناء².

ويُقصد بتغيير بناء قائم كل أشغال التوسعة، أو التعديل الهيكلي، أو الإضافة على بناية موجودة، وتشمل هذه التغييرات ما يلي:

- رفع عدد الطوابق أو تعليتها
- تعديل الواجهة المعمارية أو النوافذ

¹ طيبي، فوزية. المرجع السابق، ص. 92.

² الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 06، سنة 2015، المادة 45.

- إعادة توزيع المساحات الداخلية إذا أثرت على طبيعة الاستعمال أو السلامة
- تغيير الاستعمال الأصلي للبناءة (مثلا تحويل محل سكن إلى محل تجاري أو ورشة إنتاج)¹.

إن إخضاع هذا النوع من الأشغال للرخصة لا يأتي اعتباطاً، بل يهدف إلى منع الاستخدام التعسفي للملكية العقارية، وضمان احترام الطابع العام للمحيط العمراني، والمعايير البيئية والأمنية، خاصة في المناطق الخاضعة لضوابط معمارية خاصة مثل الأحياء التراثية، أو المناطق الحساسة بيئياً²

ويعد هذا الإجراء تكريساً لمبدأ "البناء المشروع"، حيث لا يُكتفى فقط بمنح الترخيص للبناء الجديد، بل يلزم صاحب البناءة بالحفاظ على مطابقتها القانونية عند أي تعديل لاحق، تجسيدا لمفهوم استمرارية المشروعية العمرانية.

المطلب الثاني: النطاق المكاني لرخصة البناء

النطاق المكاني لرخصة البناء هو الأماكن التي يشترط فيها المشرع إلزامية الحصول على رخصة البناء قبل المباشرة في أشغال البناء، وذلك وفقا لما يقتضيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي الذي يتم من خلاله تنظيم حقوق استخدام الأراضي والبناء ، وعليه يمكن تحديد النطاق المكاني لرخصة البناء من خلال الفرعين الآتين :

الفرع الأول: النطاق المكاني لرخصة البناء قبل صدور القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم

سنتناول النطاق المكاني لرخصة البناء من خلال القوانين الآتية:

أولا: النطاق المكاني لرخصة البناء في الأمر رقم 75-67 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي الملغى

¹ بوسكاك، مليكة. "دور رخصة البناء في حماية المجال العمراني". مجلة القانون والإدارة، العدد 13، 2021، ص. 118.

² زروقي، نسرين. "رخصة البناء كآلية لحماية البيئة العمرانية"، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2019، ص. 77.

لم يحدد المشرع الجزائري من خلال الأمر رقم 75-67 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء الملغى النطاق المكاني لرخصة البناء ، إلا أنه وبالرجوع إلى مادة 02 منه نجد أنها لا تشترط رخصة البناء فيم يخص البلديات التي يقل سكانها عن 2000 ساكن، فرخصة البناء إلزامية للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 ساكن نجد أن المشرع قد اعتمد على معيار الكثافة السكانية لتحديد النطاق المكاني لرخصة البناء، لكن جعل رخصة البناء إلزامية بالنسبة لبعض الفئات¹ والمتمثلة في:

كل بناء ذي أهمية وطنية أو جهوية يتعلق بالنقل المدني البري والجوي والبحري، المنشآت المدنية للمواصلات والأرصاد الجوية والمنشآت الخاصة بالإذاعة والتلفزة.
بالنسبة لإنتاج وتحويل الطاقة الكهربائية، ونقلها وتوزيعها عن طريق الجو وإنتاج المحروقات السائلة والغازية والمنشآت المرتبطة بنقلها، وشحن ومعالجة المياه وتصفية وقذف المياه المستعملة بالنسبة لمنشآت الأمن الوطني، والجمارك والمواصلات الجوية لكل بناء مجموعة سكن تتجاوز 500 مسكن وذلك نظرا لأهمية هذه المواقع.

ثانيا: النطاق المكاني لرخصة البناء في القانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي الملغى

لقد حدد المشرع من خلال القانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي الملغى الأماكن² التي تشترط فيها رخصة البناء وهي:

المساحات الحضرية ومناطق التوسع في مراكز البلديات، المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي تفوق عدد سكانها 2500 نسمة، وفي المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة والقابلة للتوسع للمناطق الريفية ذات القيمة الفلاحية العالية المناطق ذات الطابع المميز أو في المناطق المميزة المهياة المناطق المطلوب حمايتها والمصنفة من قبل الإدارات المعنية.

¹ انظر المادة 04 من الأمر رقم 75-67 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي الملغى.

² انظر المادة 03 من القانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي الملغى.

الفصل الأول:الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

ومن خلال المادة 05 من ذات القانون، حدد المشرع عمليات البناء التي تستلزم الحصول على رخصة البناء مهما كان موقعها، والتي تتعلق ب :

- ✓ المنشآت الصناعية، النقل المدني والبري والجوي والبحري ، المنشآت المدنية
- ✓ المواصلات والرصيد الجوي والبث الإذاعي والتلفزيوني
- ✓ إنتاج الطاقة الكهربائية وتحويلها ونقلها وتوزيعها عن طريق الأسلاك الجوية
- ✓ إنتاج المحروقات السائلة أو الغازية والمنشآت المرتبطة بنقلها
- ✓ إنتاج المياه ومعالجتها وتصفية المياه المستعملة و صرفها ، معالجة النفايات الصناعية و صرفها ، معالجة الفضلات المنزلية وإعادة استعمالها
- ✓ منشآت الأمن الوطني والجمارك والإشارة الوطنية
- ✓ كل بناء يتطلب مساحة تساوي أو تفوق 1000 متر مربع وكل بناء يزيد عدد المساكن المتجمعة فيه على العشرة

تضمنت هاده المادة أعمال البناء التي لها أهمية بالغة في المجال البيئي والإقتصادي وخصها المشرع بالزامية الحصول على رخصة البناء ، لما لها أبعاد مهمة وتأثير أهم في حياة الأفراد¹.

الفرع الثاني: النطاق المكاني لرخصة البناء

بعد صدور القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم بالرجوع إلى القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير لا نجد تحديدا لنطاق المكاني لرخصة البناء إلا أنه وبموجب المادة 04 منه نجد أن المشرع حدد القطع الأرضية القابلة للبناء والمتمثلة في :

القطع الأرضية التي تراعي الإقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الأجزاء المعمرة للبلدية التي تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلال الفلاحية عندما تكون موجودة على أراض فلاحية التي تكون في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على

¹ عزري، الزين. المرجع السابق، ص 12.

التوازنات البيئية عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية التي تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية من الملاحظ أن المشرع الجزائري قد وسع من نطاق تطبيق رخصة البناء ، ويعتبر ذلك قفزة نوعية للمشرع العمراني حينما جعل رخصة البناء إلزامية في جميع المناطق وذلك كلما توافرت في البناء الذي سيقام الشروط التي سلف ذكرها في النطاق الموضوعي الرخصة البناء¹

المطلب الثالث: اجراءات منح رخصة البناء

تعد رخصة البناء إجراءً قانونياً تنظيمياً جوهرياً في ضبط المجال العمراني، وتمنح لصاحب المشروع الحق في إنجاز أشغال البناء أو التعديل أو التوسعة، ضمن الحدود التي تحددها أدوات التعمير. ولا تُمنح هذه الرخصة تلقائياً، وإنما تخضع لسلسلة من الإجراءات الإدارية والقانونية الدقيقة، تهدف إلى التوفيق بين الحق في البناء من جهة، ومقتضيات التنظيم العمراني وحماية البيئة من جهة أخرى.

وقد جاء تنظيم هذه الإجراءات ضمن القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، إضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، الذي فصل في كفاءات تحضير وتسليم عقود التعمير، ومنها رخصة البناء ونتناول إجراءات منح رخصة البناء عبر مرحلتين رئيسيتين:

الفرع الأول: إيداع طلب رخصة البناء وتكوين الملف

تبدأ الإجراءات بتقديم طلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، أو إلى الوالي في الحالات الخاصة، لا سيما في المناطق غير المغطاة بأدوات التهيئة. ويجب أن يكون هذا الطلب مرفقاً بملف إداري وتقني متكامل، نصت عليه المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، ويحتوي على ما يلي:

¹ عزري، الزين. المرجع السابق، ص 12.

- شهادة التعمير سارية المفعول
- سندات الملكية أو الحيازة الشرعية
- مخطط الموقع ومخطط الكتلة (Plan de masse)
- التصاميم المعمارية (واجهات، قطاعات، تخطيط أفقي) من إعداد مهندس معماري معتمد
- شهادة دفع الرسوم المستحقة
- وثائق إضافية حسب طبيعة المشروع، مثل الرأي البيئي أو موافقة مصالح الحماية المدنية¹.

تتولى المصالح التقنية البلدية استقبال ودراسة الملف، والتأكد من مدى اكتماله من الناحية الشكلية، ومطابقته للمعايير القانونية والتقنية المعمول بها. وإذا اقتضت الضرورة، يُحال الملف إلى اللجنة التقنية المحلية المكلفة بالبناء والتعمير، التي تُبدي رأيها الفني قبل اتخاذ القرار².

وقد شدد المشرع على أن هذه المرحلة تُعد أساسية لضمان الشفافية والفعالية، ومنع التلاعب أو الرشوة، وتقادي الانحرافات التي يمكن أن تؤدي إلى إصدار رخص غير مطابقة للتشريعات العمرانية أو تمس بالمصلحة العامة³.

الفرع الثاني: دراسة الطلب والفصل فيه

بعد استكمال دراسة الملف تقنياً، تشرع السلطة الإدارية في البت فيه خلال أجل قانوني لا يتجاوز 30 يوماً من تاريخ الإيداع، وفقاً للمادة 63 من المرسوم التنفيذي 15-19. وينتج عن هذا الإجراء أحد القرارات التالية:

¹ لمرسوم التنفيذي رقم 15-19، مصدر سابق.

² شايب، عبد الرزاق، القانون العمراني: دراسة تطبيقية في ضوء قانون التهيئة والتعمير: دار هومة، الجزائر، 2021، ص. 113.

³ بلحوت، سميرة. "دور الرخص الإدارية في تنظيم التعمير"، مجلة الدراسات القانونية والإدارية، جامعة الجزائر 1، العدد 10، 2022، ص. 147.

- الموافقة ومنح الرخصة: إذا تبين أن المشروع يحترم القوانين العمرانية وشروط الأمن والسلامة، يتم تحرير رخصة البناء وتسليمها للمعني، مرفقة بنسخ المؤشر عليها من التصاميم.
- الرفض المعلن: في حال وجود مخالفات أو عدم استيفاء الشروط، تُصدر الإدارة قرارًا بالرفض يكون مسببًا تعليلًا قانونيًا وفنيًا واضحًا.
- الموافقة الضمنية: في حالة سكوت الإدارة وعدم الرد خلال المدة القانونية، تعتبر الرخصة ممنوحة ضمنيًا، ويجوز لطالبيها مواصلة الإجراءات بناءً على وصل الإيداع¹.

تكتسي هذه المرحلة أهمية كبيرة من الناحية القانونية، لأن القرار الصادر يكون إما منشأ لحق (في حالة الموافقة) أو كاشفًا للرفض، ويُعد قابلاً للطعن أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة، إذا شابه أي انحراف في استعمال السلطة²

الفرع الثالث: مدة صلاحية الرخصة وإجراءات التمديد

تحدد مدة صلاحية رخصة البناء بعامين (24 شهرا) من تاريخ تسليمها، ويُشترط الشروع في الأشغال خلال هذه الفترة. وفي حال تعذر ذلك، يحق لصاحب الرخصة أن يطلب تمديدًا لمدة سنة واحدة، شرط أن يُقدم الطلب قبل انقضاء الآجال الأصلية. وإذا انتهت المدة دون انطلاق في الأشغال، تُصبح الرخصة ملغاة قانونًا³.

¹ بوظرفة، عبد الحكيم. النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري: منشورات جامعة الجزائر، 2020، ص. 127.

² مداح، نصيرة. "رخصة البناء بين القانون والتطبيق: دراسة مقارنة"، أطروحة دكتوراه، جامعة وهران 2، 2019، ص. 200.

³ زروقي، نسرین. المرجع السابق، ص. 103.

يُعد هذا النظام القانوني الزمني وسيلة لضبط عملية البناء، ومنع الاحتكار أو تجميد المشاريع، أو استعمال الرخصة كوسيلة للمضاربة العقارية أو تحويل غير مشروع لاستخدام الأرض¹

الفرع الرابع: الطعن في قرار منح أو رفض الرخصة

منح رخصة البناء أو رفضها يعد قراراً إدارياً قابلاً للطعن أمام القضاء الإداري. فإذا شعر طالب الرخصة أن القرار الصادر بحقه تعسفي أو غير مبرر، فبإمكانه رفع دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة، استناداً إلى أحكام القانون 08-09 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية، لإلغائه أو المطالبة بتعويض في حال إثبات الضرر².

¹ رحالي، آسيا. الرقابة القضائية على قرارات التعمير"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، العدد 15، 2021، ص. 178.

² ² زروقي، نسرين. المرجع السابق، ص 103.

خلاصة الفصل الأول

لقد بينا من خلال هذا الفصل أن رخصة البناء ليست مجرد وثيقة إدارية شكلية، وإنما تمثل أداة قانونية تنظيمية ذات بعد عمراني وبيئي بالغ الأهمية، تندرج ضمن سياسة الدولة في ضبط المجال العمراني، وتوجيه استعمال العقار بشكل عقلاني يتماشى مع متطلبات التنمية المستدامة وحماية البيئة.

فمن خلال التعريف بمفهوم رخصة البناء، تبين أن المشرع الجزائري لم يمنحها تعريفا صريحا ومباشرا، لكنه ضمنا نظمها بدقة من خلال مختلف النصوص القانونية والتنظيمية، لاسيما القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي 15-19، كما أشار الفقه والقضاء إلى جوهرها بوصفها إذنًا إداريًا مسبقًا لمباشرة أي عمل بنائي.

وقد أظهر التحليل أن نطاق تطبيق رخصة البناء يتوزع بين البعدين الموضوعي والمكاني، حيث تشمل جميع أشكال البناء والتغيير، وتُفرض في مختلف المناطق العمرانية، مما يعكس حرص المشرع على شمولية الرقابة الإدارية على النشاط العمراني. أما الإجراءات المتعلقة بمنح هذه الرخصة، فقد جاء تنظيمها محكمًا، يراعي من جهة حق المواطن في البناء، ومن جهة أخرى ضرورة احترام أدوات التعمير والشروط الفنية والبيئية.

وبناء على ما سبق، نستنتج أن رخصة البناء تمثل وسيلة توازن بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة، من خلال تمكين الأفراد من ممارسة حقهم في التمتع بملكيتهم العقارية، وفي الوقت نفسه حماية البيئة من التوسع العمراني الفوضوي، وضمان تخطيط حضري منظم ومستدام.

الفصل الثاني

الفصل الثاني: آليات حماية البيئة عن طريق رخصة البناء

شكّلت العلاقة بين العمران والبيئة محوراً مهماً في السياسات العمرانية المعاصرة، حيث لم يعد تنظيم المجال الحضري مجرد مسألة فنية أو إدارية، بل أصبح ضرورة تفرضها الاعتبارات البيئية والاجتماعية والاقتصادية، في إطار ما يعرف بالتنمية المستدامة. وفي هذا السياق، برزت رخصة البناء كآلية تنظيمية وقانونية هامة تهدف ليس فقط إلى ضبط النشاط العمراني وفق أدوات التعمير، وإنما أيضاً إلى ضمان حماية البيئة من الآثار السلبية للمشاريع البنائية.

ويؤسس المشرع الجزائري هذا التوجه من خلال جملة من النصوص القانونية، لاسيما القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، الذي ينظم شروط منح رخصة البناء، بالإضافة إلى القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الذي كرس عدة آليات تهدف إلى الوقاية من التلوث والتحكم في تأثيرات المشاريع العمرانية على الوسط الطبيعي.

وبناءً عليه، يسعى هذا الفصل إلى تحليل الكيفية التي من خلالها تسهم رخصة البناء في حماية البيئة، وذلك من خلال دراسة الآليتين التاليتين:

- المبحث الأول: مبدأ دراسة مدى التأثير في البيئة كأداة قانونية لحماية البيئة
- المبحث الثاني: الرقابة على تنفيذ رخصة البناء وضمان مطابقتها للمعايير البيئية والعمرانية.

المبحث الأول: مبدأ دراسة مدى التأثير في البيئة كأداة قانونية لحماية البيئة.

تمثل دراسة مدى التأثير على البيئة إحدى الآليات الأساسية التي أقرها المشرع الجزائري لضمان إدماج البعد البيئي في المشاريع العمرانية. فقد نصت المادة 15 من القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، على إخضاع مختلف المشاريع، بما فيها برامج البناء والتهيئة، مسبقاً لدراسة التأثير أو موجز التأثير على البيئة، متى كانت هذه المشاريع قد تمس مباشرة أو لاحقاً بالوسط الطبيعي أو توازناته الإيكولوجية.

وتُعد هذه الدراسة وسيلة وقائية تهدف إلى تقييم الآثار البيئية المحتملة قبل منح رخصة البناء، مما يجعلها شرطاً ضرورياً في بعض الحالات لضمان التوفيق بين متطلبات التنمية ومقتضيات حماية البيئة.

وسنتناول في هذا المبحث الجوانب الأساسية لدراسة التأثير البيئي، من خلال المطلب الأول المتعلق بمفهومها وأهدافها، والمطلب الثاني الذي يبين إجراءاتها القانونية والجهات المختصة بها.

المطلب الأول : مفهوم دراسة مدى التأثير في البيئة

تُعد دراسة مدى التأثير على البيئة من أهم الأدوات الوقائية في السياسة البيئية الحديثة. وقد ظهرت لأول مرة في الولايات المتحدة الأمريكية سنة 1969 بموجب "قانون السياسة البيئية الوطنية"، وبدأ العمل بها فعلياً في يناير 1970. وسرعان ما تبنتها دول أخرى، بما في ذلك الدول النامية، باعتبارها أداة تساعد في تقييم الأثر البيئي للمشاريع قبل تنفيذها، ما يساهم في تحسين عملية اتخاذ القرار وحماية الموارد الطبيعية.

أما في الجزائر، فقد تبنت المشرع هذا النظام لأول مرة بموجب القانون رقم 83-03 المؤرخ في 5 فبراير 1983 المتعلق بحماية البيئة، قبل أن يتم إلغاؤه وتعويضه بالقانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 يوليو 2003، والذي نص على أن دراسة التأثير تمثل وسيلة

الفصل الثاني: آليات حماية البيئة عن طريق رخصة البناء

قانونية تهدف إلى تحديد وتقييم الآثار المباشرة وغير المباشرة للمشاريع على البيئة، وعلى إطار ونوعية حياة السكان.

يقتضي التطرق لدراسة مدى التأثير على البيئة تبيان التعريف لهذا لأداة (الفرع الأول) وميدان تطبيقها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف دراسة مدى التأثير على البيئة

تعد دراسة مدى التأثير على البيئة أداة قانونية وتقنية وقائية تهدف إلى تحليل وتقييم الآثار المحتملة للمشاريع التنموية على البيئة قبل الشروع في تنفيذها، بما يسمح باتخاذ قرارات عقلانية ومتوازنة تراعي الجوانب الاقتصادية والبيئية والاجتماعية في آن واحد. ويُقصد بها، حسب المشرع الجزائري، تحديد التأثيرات المباشرة وغير المباشرة للمشروع على مختلف مكونات البيئة، وكذا على نوعية حياة السكان وإطارهم المعيشي، من أجل ضمان حماية التوازنات الإيكولوجية والحد من المخاطر البيئية المستقبلية.

وقد نصت المادة 15 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، على أن: "تخضع مسبقا، وحسب الحالة، لدراسة التأثير أو الموجز التأثير على البيئة، مشاريع التنمية والهياكل والمنشآت الثابتة، والمصانع، والأعمال الفنية الأخرى، وكل أعمال وبرامج البناء والتهيئة..."¹.

ويعرفها بعض الفقه بأنها: "عملية منهجية تهدف إلى تحديد وتحليل التأثيرات المحتملة للمشاريع على البيئة، مع اقتراح الإجراءات الكفيلة بتفادي أو تخفيف هذه الآثار قبل اتخاذ القرار بشأنها"².

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جويلية 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، العدد 43، ص. 7.

² بودورية، محمد. دراسة التأثير على البيئة كأداة قانونية للوقاية من المخاطر البيئية في الجزائر، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 20، جوان 2018، ص. 421.

الفصل الثاني: آليات حماية البيئة عن طريق رخصة البناء

كما تعد هذه الدراسة وسيلة فعالة للتخطيط البيئي الرشيد، حيث تسمح بإدماج البعد البيئي في مراحل مبكرة من إعداد المشاريع، مما يضمن التنمية المستدامة، ويُعزز مبدأ الوقاية المنصوص عليه في التشريعات البيئية.

الفرع الثاني: مجال تطبيق دراسة مدى التأثير في البيئة

يقصد بمجال تطبيق دراسة مدى التأثير على البيئة، القطاعات والمشاريع التي تُلزم قانوناً بإجراء هذه الدراسة قبل إنجازها، نظراً لما قد تُسببه من آثار بيئية محتملة أو مؤكدة على النظم البيئية والتوازنات الطبيعية وإطار معيشة السكان.

وقد حددت المادة 15 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، المشاريع التي تخضع لدراسة التأثير، وأبرزها: مشاريع التنمية، الهياكل والمنشآت الثابتة، المصانع، الأشغال الفنية، وأعمال وبرامج البناء والتهيئة، متى كانت هذه المشاريع قد تُحدث تأثيراً مباشراً أو لاحقاً على البيئة أو على نوعية حياة السكان¹

ويفهم من هذه المادة أن مجال تطبيق هذه الدراسة واسع، ويشمل:

- المشاريع الصناعية الكبرى (مثل محطات توليد الطاقة، مصانع الإسمنت، الصناعات الكيماوية)
- مشاريع البنية التحتية (الطرق السريعة، السكك الحديدية، المطارات، السدود).
- المشاريع السكنية والتجارية الكبرى (الأحياء الجديدة، المراكز التجارية، الفنادق)
- مشاريع استغلال الموارد الطبيعية (كالمقالع والمناجم)
- مشاريع البناء والتهيئة التي تتجاوز سقفاً معيناً من حيث الحجم أو التأثير المكاني.

¹ القانون رقم 10-03، المصدر السابق.

وقد حددت النصوص التنظيمية، لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 07-145 المؤرخ في 19 ماي 2007، قائمة المشاريع التي تُخضع وجوبًا أو إمكانية لدراسة التأثير أو الموجز، حسب درجة التأثير المتوقع على البيئة¹.

ويُراعى في تطبيق الدراسة، ليس فقط حجم المشروع، بل أيضًا موقعه الجغرافي، كأن يكون في محيط طبيعي محمي، أو قرب موارد مائية أو فضاءات حساسة إيكولوجيًا، مما يجعل دراسة التأثير شرطًا ضروريًا قبل منح الترخيص بالبناء أو الاستثمار².

المطلب الثاني: الرقابة على دراسة مدى التأثير في البيئة

يتأكد دور دراسة مدى التأثير في البيئة في تحقيق التوازن بين التوسع العمراني والمحافظة على البيئة وحمايتها من خلال الإجراءات التي يفرضها المرسوم التنفيذي رقم 90/78 المتعلق بدراسات التأثير في البيئة، لاسيما تلك التي تخص الرقابة على هذه الأداة على الرغم من أن هذه الدراسة تشكل وسيلة للرقابة الذاتية، إلا أن وجودها و كفايتها يجب أن يراقب من طرف الإدارة و كذلك من طرف الجمهور³.

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

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

¹ الجمهورية الجزائرية، المرسوم التنفيذي رقم 07-145 المؤرخ في 19 ماي 2007، المحدد لقائمة المنشآت الخاضعة لدراسة التأثير أو الموجز، الجريدة الرسمية، العدد 34، ص. 9.

² بوعزيز، فاطمة الزهراء. "الإطار القانوني لدراسة التأثير على البيئة في التشريع الجزائري"، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2016، ص. 53.

³ محمد ابراهيم عبد اللهك المرجع السابق، ص 55.

أولاً: رقابة الوزير المكلف بالبيئة

تتجسد رقابة الوزير المكلف بالبيئة لدراسة مدى التأثير، من خلال وجوب إشراكه في أي إجراء تحقيقي يخص الأشغال العمومية الكبرى التي يمكن بسبب أبعادها و آثارها ان تلحق ضرراً مباشراً أو غير مباشراً بالبيئة بالإضافة إلى حقه في التوضيح بمقتضى قرارات وزارية مشتركة مع الوزير المعني أو الوزراء المعنيين المضمون العناصر المشكلة المحتوى دراسة مدى التأثير في البيئة كما أن صاحب المشروع ملزم بإيداع دراسة مدى التأثير في البيئة في ثلاث نسخ على الأقل لدى الوالي المختص إقليمياً، على أن يقوم هذا الأخير بإحالتها إلى الوزير المكلف بالبيئة لكي يفحصها و يتخذ القرار المناسب بشأنها ويمكن للوزير المكلف بالبيئة في هذا الصدد أن يوافق على الدراسة بتحفظ أو بدونه أو يرفضها ، إلا انه في حالة الرفض يجب أن يكون القرار مسبباً، كما له أن يطلب دراسات أو معلومات تكميلية قبل أن يتخذ قراره¹ .

غير أن الملاحظ هنا هو أن تدخل الإدارة الوزير المكلف بالبيئة قد يطرح إشكالا معيناً يتمثل في مدى وجود كفاءة تقنية لدى هذه الأخيرة لممارسة هذه الرقابة، فالجزائر لا تتوفر على هيئات لها دور متابعة ومراقبة دراسات التأثير كما هو الشأن بالنسبة للدول الأخرى مثل فرنسا التي تتوفر على هيئة " خبرة مضادة " مما سيؤدي بالإدارة إلى لعب دور سلبي في هذا المجال لا يتعدى مجرد الملاحظة في منح رخصة البناء دون معرفة جدية لآثار الدراسات المعروضة

ثانياً : رقابة الوالي

يجب على الوالي أن يتخذ بقرار يتضمن تدابير الإشهار لدعوة الغير سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً إلى إبداء الرأي بخصوص الأشغال وأعمال التهيئة أو المنشآت المزمع

¹ نورة منصورى: المرجع السابق، ص78.

انجازها ، ولهذا الغرض يعين الوالي محافظا لتسجيل ما قد يصله من آراء ورغبات، تظلمات كتابية أو شفوية تنصب على الأشغال وأعمال التهيئة أو المنشآت التي تتعلق بها دراسة مدى التأثير في سجل خاص، وإذا لم يرد أي تصريح يقلل السجل الخاص في نهاية الشهرين بملاحظة لا شيء على أن يحرر المحافظ تقريراً ويرسله إلى الوالي، وعلى هذا الأخير أن يعلم الوزير المكلف بالبيئة بنتائج الاستشارة العمومية ويعرب عند الاقتضاء عن رأيه الخاص حول الأشغال أو أعمال التهيئة أو المنشآت المراد انجازها.

الفرع الثاني: رقابة الجمهور على دراسة مدى التأثير في البيئة

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

أولاً: إشهار دراسة مدى التأثير في البيئة :

لقد تضمن المرسوم التنفيذي رقم 90/78 المتعلق بدراسات التأثير في البيئة الحق في الإعلام حول دراسة مدى التأثير، فلكل شخص طبيعي أو معنوي يهمله الأمر الإطلاع في مقر كل ولاية مختصة إقليمياً على دراسة مدى التأثير في البيئة بمجرد ما يبلغ الوزير للوالي قراره بأخذ الدراسة بعين الاعتبار¹ ، كما يجب على الوالي المعني أو الولاية المعنيين أن يتخذوا بقرار تدابير الإشهار الدعوة الغير سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً إلى إبداء آراء في الأشغال وأعمال التهيئة أو المنشآت المزمع انجازها، ويعلم الجمهور بالقرار الذي يأمر بإشهار دراسة التأثير في البيئة عن طريق التعليق في مقر الولاية ومقر البلديات المعنية وفي الأماكن المجاورة للمواقع المزمع انجاز الأشغال أو أعمال التهيئة أو المنشآت فيها بهدف إعلام أكبر قدر ممكن من الجمهور ثم اشتراط إشهار دراسة مدى التأثير في البيئة عن طريق نشرها في جريدتين يوميتين وطنيتين على الأقل.

¹ بن عزة صادق: المرجع السابق، ص32.

ثانيا: استشارة الجمهور بخصوص دراسة مدى التأثير في البيئة :

يتضمن المرسوم التنفيذي رقم 90/78 المتعلق بدراسات التأثير في البيئة، حق استشارة معترف به لكل شخص طبيعي أو معنوي يسمح للجمهور التعرف على المشروع بكامله وتقديم ملاحظاته واقتراحاته .

ولتسهيل إجراءات مشاركة الجمهور في إبداء آرائهم حول المشروع يعين الوالي محافظا لتسجيل ما قد يصل من آراء واقتراحات وتظلمات كتابية أو شفوية تنصب على الأشغال أو أعمال التهيئة أو المنشآت التي يتعلق بها دراسة مدى التأثير في البيئة.

بخصوص طلبات الاستشارة في دراسة مدى التأثير فإنها ترسل إلى الوالي المختص إقليميا الذي يقوم بدعوة صاحب الطلب إلى الإطلاع على الدراسة في مكان يعين له ويحدد أجل لذلك لا يقل عن 15 يوم، أما إذا كانت أعمال التهيئة أو المنشآت تجري في تراب عدة ولايات فإن الطلب يوجه إلى كل والي من الولاية المعنيين، غير أنه لا يمكن الاستشارة إلا في ولاية واحدة والملاحظ أن الآراء المتحصل عليها من الجمهور لا تتمتع بأي أثر قانوني، فهي غير ملزمة للإدارة¹.

¹ عمراوي فاطمة: المرجع السابق، ص32.

المبحث الثاني: الرقابة على تنفيذ رخصة البناء و الحد من البناء غير القانوني

لا تقتصر وظيفة رخصة البناء على مجرد الترخيص القانوني لإنجاز المشاريع العمرانية، بل تتجاوز ذلك إلى كونها أداة تنظيمية تمكّن الجهات الإدارية المختصة من الإشراف على مدى احترام قواعد التهيئة والتعمير، خاصة تلك المتعلقة بحماية البيئة وضمان سلامة المجال العمراني. ولهذا الغرض، منح المشرع للإدارة صلاحيات رقابية واسعة بعد إصدار الرخصة، تتيح لها متابعة مدى التزام المعنيين بشروط الترخيص، والتحقق من مطابقة الأشغال المنجزة للمقاييس القانونية والبيئية المعتمدة.

وتتجلى أهمية هذه الرقابة في تمكين الإدارة من التدخل عند وقوع تجاوزات، أو انحرافات في تنفيذ الأشغال، مستندة في ذلك إلى امتيازات السلطة العامة، وهو ما يسمح بفرض احترام النظام العمراني ومنع التعدي على قواعد البيئة والمجال الطبيعي. كما تُعد هذه الرقابة إحدى الأدوات العملية التي تهدف إلى التصدي لظاهرة البناء غير القانوني، والتي أفرزت اختلالات واضحة في الفضاءات الحضرية والريفية، وأثّرت سلباً على التوازنات البيئية.

وعلى هذا الأساس سنتناول الموضوع من خلال مطلبين: نخصص المطلب الأول لدراسة آليات الرقابة الإدارية على تنفيذ الرخصة، ونعالج في المطلب الثاني التدابير القانونية المتخذة لمكافحة البناء غير الشرعي.

المطلب الأول: الرقابة على تنفيذ رخصة البناء

يعد تنفيذ رخصة البناء من أهم مراحل إنجاز المشاريع العمرانية، إذ تنتقل فيه العلاقة بين الإدارة وصاحب المشروع من منح الترخيص إلى مراقبة مدى الالتزام بمحتوى الرخصة وشروطها القانونية والفنية. وفي هذا الإطار، تلعب الرقابة الإدارية دوراً محورياً، ليس فقط في ضبط النشاط العمراني، بل أيضاً في حماية البيئة والتصدي للمخالفات التي قد تطرأ أثناء عملية البناء.

وتستمد هذه الرقابة مشروعيتها من السلطة التنظيمية الممنوحة للإدارة، حيث تمكّنها من التدخل في حالة الإخلال بمقتضيات الرخصة، سواء تعلق الأمر بتجاوز الارتفاعات أو تغيير طبيعة الأشغال أو عدم احترام المعايير التقنية والبيئية المنصوص عليها قانونًا. كما تُسهم هذه الرقابة في الوقاية من التوسع العمراني العشوائي ومظاهر البناء غير المرخص، التي غالبًا ما تكون مصدرًا لتدهور الإطار البيئي والعمراني.

ومن ثم، فإن الرقابة على تنفيذ رخصة البناء تُشكّل أداة فعّالة لحماية المجال من الانزلاقات العمرانية وضمان احترام مقتضيات التنمية المستدامة.

تتجسد الرقابة على تنفيذ رخصة البناء من خلال رقابة مدى التقيد بالالتزامات التي تفرضها رخصة البناء (الفرع الأول)، ثم الرقابة على تنفيذ أعمال البناء (الفرع الثاني)

الفرع الأول: الرقابة على مدى التقيد بالالتزامات التي تفرضها رخصة البناء

تعد رخصة البناء وثيقة إدارية ذات طابع تنظيمي تُمنح بموجبها للأفراد أو الهيئات إذنًا مسبقًا لإنجاز أعمال بناء وفقًا لضوابط قانونية وتقنية محددة. ولا تقتصر وظيفة الإدارة على منح هذه الرخصة، بل تستمر من خلال ممارسة الرقابة على مدى احترام الالتزامات التي تتضمنها، والتي تهتم بالأساس شروط السلامة، واحترام قواعد التهيئة والتعمير، والامتثال للمعايير البيئية والمعمارية.

وقد نص القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدّل والمتمم، على ضرورة احترام صاحب الرخصة لما ورد في محتواها من التزامات، وذلك تحت طائلة توقيف الأشغال أو سحب الرخصة في حال الإخلال بها. وهو ما أكدته المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير وتسليم عقود التعمير، والتي تلزم الإدارة بمراقبة مدى مطابقة الأشغال الميدانية لما هو منصوص عليه في الترخيص¹.

¹ عبد القادر، حركات. قانون التهيئة والتعمير في الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2012، ص. 211.

الفصل الثاني: آليات حماية البيئة عن طريق رخصة البناء

وتشمل هذه الرقابة مختلف مراحل الإنجاز، بدءًا من مرحلة الحفر والأساسات، وصولًا إلى مرحلة الإنهاء، وتشمل فحص مطابقة نوعية المواد، ونظام الصرف، والارتفاعات، والانتماء إلى النسيج العمراني المعتمد في مخطط شغل الأراضي¹.

وتقوم بهذه الرقابة عادة المصالح التقنية للبلدية أو مفتشيات التعمير التابعة لمديريات التعمير والهندسة المعمارية والبناء، وتُمارس على أساس التقارير الميدانية أو البلاغات الواردة من الجيران أو السلطات المحلية².

الفرع الثاني: الرقابة على تنفيذ أعمال البناء

تمثل مرحلة تنفيذ أعمال البناء محورًا حساسًا في مسار الرقابة الإدارية، حيث تنتقل فيها الإدارة من رقابة شكلية سابقة لمنح الرخصة إلى رقابة فعلية وميدانية تستهدف مطابقة الأشغال المنجزة لمضامين الترخيص والشروط الفنية والقانونية المرافقة له. وتُعد هذه الرقابة بمثابة ضمانة لاحترام قواعد التهيئة والتعمير، ومبدأ حماية البيئة، ومراعاة السلامة العامة³.

وتمارس هذه الرقابة من قبل السلطات المحلية، وخاصة رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره المسؤول عن النظام العام العمراني ضمن إقليم بلديته، وتحت إشراف المصالح التقنية المختصة، حيث تراقب هذه الأخيرة مدى الالتزام بالمعايير المحددة في الرخصة، سواء تعلق الأمر بأبعاد البناء، طبيعة المواد المستعملة، أو احترام خطوط التراجع والعلو، وغيرها من العناصر التنظيمية والتقنية⁴.

وفي حال اكتشاف مخالفات أثناء الأشغال، يخول القانون للإدارة اتخاذ مجموعة من الإجراءات، تبدأ بتوجيه إعدار بالتوقف المؤقت للأشغال، ثم تحرير محضر مخالفة قد يترتب

¹ بلقاسم، سلاطينية. الضبط الإداري في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، 2015، ص. 78.

² رايح، بوقرن. "رخصة البناء في القانون الجزائري"، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة الجزائر 1، العدد 8، 2020، ص. 159.

³ رايح بوقرن. المرجع السابق، ص. 164.

⁴ بلقاسم، سلاطينية. المرجع السابق، ص. 84.

الفصل الثاني: آليات حماية البيئة عن طريق رخصة البناء

عنه سحب الرخصة أو الهدم الجزئي أو الكلي للبناء المخالف، وذلك وفقاً لما نصت عليه المادة 76 من القانون 90-29 والمادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19.

كما ترتبط هذه الرقابة بأبعاد بيئية مهمة، إذ تُعد وسيلة فعالة لضمان عدم إلحاق الضرر بالمحيط الطبيعي نتيجة لممارسات بنائية غير مدروسة، خاصة في المناطق الحضرية الحساسة أو المحمية، حيث تُلزم المشاريع باحترام قواعد تصريف المياه، والحفاظ على الأشجار، وعدم تشويه المشهد العمراني أو الطبيعي¹.

وفي هذا السياق، يُعد التكامل بين الرقابة القانونية والرقابة التقنية شرطاً أساسياً لفعالية التدخل الإداري، وتحقيق أهداف التهيئة المستدامة والتوازن البيئي، لا سيما في ظل تفشي ظاهرة البناء العشوائي وتجاوز حدود الرخص الممنوحة، الأمر الذي يتطلب تعزيز قدرات المتابعة والردع وتفعيل آليات التنسيق بين مختلف الجهات المعنية.

المطلب الثاني: الحد من البناء الغير قانوني

يكون البناء مشروعاً عند احترام ومراعاة الشروط والإجراءات التي تفرضها القوانين التي تتصل بالبناء والتعمير، ويترتب عن مخالفتها إعتبار البناء غير قانوني الذي لا يخرج عن أحد الشكلين إما بناء بدون رخصة أو بناء يجاوز حدود الرخصة (الفرع الأول) حيث تساهم أسباب عديدة في إنتشاره (الفرع الثاني) وعلى ذلك يسعى المشرع جاهداً لمعالجته وإيجاد حلول لهذه الأسباب (الفرع الثالث).

الفرع الأول: أشكال البناء غير القانوني.

رغم الانتشار الكبير للبناء غير القانوني في عدة أماكن بالوطن فإنه بطبيعة الحال يكون إما بناء بدون رخصة (أولاً) وإما بناء يجاوز حدود الرخصة (ثانياً).

¹ عبد القادر، حركات. المرجع السابق، ص224.

أولاً: البناء بدون رخصة

بالرجوع لرخصة البناء نجد أنه يمكن تصنيفها لصنفين أساسيين:

أ: رخصة بناء عادية تكون في شكل قرار إداري وحيد من الجهة المختصة بمنح رخصة البناء وفق القانون و هي الشكل الغالب في الميدان العملي.

ب: رخصة البناء الاستثنائية ونعني بها تلك الحالات التي يشترط فيها القانون الحصول على ترخيص خاص من إحدى الجهات المعنية قانونا قبل الموافقة على منح الرخصة العادية، وتختص هذه الرخصة بمناطق معينة كان قد وضعها المشرع تحت وصاية إحدى الوزارات نظرا لطابعها الإستراتيجي في التنمية، أو نظرا لاشتمالها على مناطق أثرية، أو لغير ذلك من الأسباب نذكر من بينها¹.

1/ في مجال الغابات

نظرا للدور المتزايد والفوائد الجمة للغابة وتعدد وظائفها الاقتصادية والبيئية 73/50، فقد تزايد إهتمام المشرع بها من اجل حمايتها، وقد عرفت المادة 08 من القانون رقم 84/12 المتضمن النظام العام للغابات المؤرخ في 23/07/1984 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 91/20 المؤرخ في 02/12/1991 البيئة على النحو التالي يقصد بالغابات جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية على شكل تجمعات غابية في حالة عادية." ويقصد بالتجمعات الغابية في حالة عادية كل تجمع يحتوي على الأقل على:

- مائة (100) شجرة في الهتكار الواحد، في حالة نضج في المناطق الرطبة وشبه الجافة

¹ لقدوعي، اسماعيل. البناء الفوضوي في الجزائر. مذكرة لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء. الدفعة 16. سنة 2005. ص

الفصل الثاني: آليات حماية البيئة عن طريق رخصة البناء

- ثلاثمائة (300) شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج، في المناطق الرطبة وشبه الرطبة¹

وهكذا فقد بسط المشرع حمايته على كل الأملاك الغابية الوطنية فإنه لا يمكن القيام بتعرية الأراضي الغابية دون الحصول على رخصة مسبقة من الوزير المكلف بالغابات بعد أخذ رأي المجموعات المحلية المعنية ومعاينة وضعية الأماكن، فالبناء الذي يرخص به في الغابة عموماً هو ذلك البناء المخصص لإقامة أعوان الغابات حتى يكونوا قريبين للتدخل في حالة وجود خطر يهدد الغابات، أو ذلك البناء المخصص لإقامة مركز دراسات بيئية أو ما شابه، أما الترخيص بإنشاء بناية من أجل السكن فهذا أمر مستبعد، وإذا تم هذا البناء دون الحصول على الرخص المذكورة فإنه يكون بناء غير قانوني².

2/ في المجال السياحي

جاء القانون رقم 02-02 المؤرخ في 02/05/2002 المتعلق بحماية الساحل وتنميته، ليقيد البناء في المناطق التي صنفها كمناطق سياحية بشكل يضمن التوازن البيئي حيث فرض قيود خاصة تتعلق بالنشاطات التي يمكن السماح بممارستها في هذه المناطق وكيفية البناء فيها وأعقبه صدور القانونين 03/901 و 03/02 بنفس التاريخ في 17/02/2003 حيث تعلق الأول منهما بالتنمية السياحية المستدامة ونص على المخطط التوجيهي للتنمية السياحية، فيما تعلق الثاني بتحديد القواعد العامة للإستعمال والإستغلال السياحيين للشواطئ، ووضع قيود تضبط دفتر الشروط التي يلتزم بها كل من شغل جزء من الشاطئ أو يزاول نشاطاً معيناً فيه.

¹ قانون رقم 90-25، مصدر سابق.

² لخدوعي، اسماعي. مرجع سابق، ص 11.

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

نسجل في هذا المجال أن أهم قانون يتصل بالتهيئة والتعمير هو القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية¹ حيث تضمن شروط حماية المناطق السياحية، ومناطق التوسع السياحي، وفرض قيودا على استغلال الأراضي في هذه المناطق واخضع منح رخصة البناء داخل هذه المناطق إلى رأي مسبق إجباري من الوزارة المكلفة بالسياحة، إضافة إلى رأي مسبق من الوزارة المكلفة بالثقافة إذ اشتملت المناطق المصنفة مناطق سياحية كمعالم أثرية.

وفي نفس الإطار فرض القانون رقم 99/01 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة² في المادة 46 منه وما يليها، على كل شخص يريد الحصول على رخصة بناء أو تعديل أو تهيئة أو تهديم مؤسسة فندقية، أن يحصل على الموافقة القبلية لمصالح وزارة السياحة، كما إعتبر سكوت الإدارة موافقة ضمنية بعد مرور شهرين من إستلام الطلب المرفق بالملف التقني³.

3/ في المساحات المحمية

منح القانون رقم 91/24 المؤرخ في 06/12/1991 المتعلق بالأنشطة المنجمية المعدل والمتمم بالقانون 01/10 المؤرخ في 03/07/2001 المعدل والمتمم (4) وبموجب المادة 58 منه للوالي إمكانية إنشاء مساحات محمية حول المناطق العمرانية و الأراضي الزراعية والمغروسة والمواقع التاريخية والجيولوجية والأثرية ومصادر المياه والأماكن الخاصة للعبادة والمقابر فإذا تم إنشاء هذه المساحات التي يجب أن يصدر بشأنها قرار من الوالي المختص إقليميا أصبحت محمية من كل أنواع الاستغلال وتنص المادة 179 على وجوب أخذ رأي

¹ قانون رقم 03-03 المتعلق بالمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، المؤرخ في 17 فيفري 2003، ج ر ، غدد 11، صادر في 2003/02/19.

² القانون رقم 99-01 المحدد لقواعد المتعلقة بالفندقة. المؤرخ في 06 جانفي 1999. ج ر. عدد 02. 1999.

³ لقدوعي، اسماعيل. مرجع سابق، ص112.

الفصل الثاني: آليات حماية البيئة عن طريق رخصة البناء

مسبق من الوكالة الوطنية للجيولوجية والمراقبة المنجمية قبل أي شغل للأراضي الواقعة في المناطق المذكورة¹.

ثانيا تجاوز حدود الرخصة

تمنح رخصة البناء في إطار مراعاة أدوات التعمير، لاسيما المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ومخطط شغل الأراضي اللذان يضبطان حدود البناء حسب موقع كل قطعة أرضية بما ينسجم و المحيط العمراني و كذا طبيعة الأرض الجيولوجية. وعلى هذا فإن رخصة البناء حسب المادة 46 من المرسوم 91/176 يجب أن تشمل على الالتزامات والخدمات التي ينبغي على الباني أن يحترمها، عندما تقتضي البناءات تهيئة وخدمة بالموقع العمومي أو الخدمات الخاصة.

على أن يتجاوز حدود رخصة البناء في إحدى الشكليات.

أ/ الشكل الأول:

هو أن يتجاوز الباني حدود الرخصة بتعليق البناء أو تغيير الواجهة أو التصميم عما هو وارد في مخطط البناء الذي قدمه في ملف الحصول على الرخصة.

ب/ الشكل الثاني:

الا يحترم الباني الحدود والارتفاعات المحددة بمقتضى الرخصة فيعتدي على ملك مجاور أو على ممر أو طريق².

¹ الفاضل، خمار. الجرائم الواقعة على العقار: ط2، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 157.

² لدودي، اسماعيل. المرجع السابق، ص 12-13.

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

بهذا فإن المشرع بمقتضى المادة 56 من القانون رقم 90/29 الخاص بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم قد جعل على عاتق المالك أو صاحب المشروع واجب المبادرة بإعلام المجلس الشعبي البلدي عند الانتهاء من أشغال البناء حتى تسلم له شهادة المطابقة وهذا في أجل 30 يوما من تاريخ الانتهاء من الأشغال، إذا لم يتم بإعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي يعتبر قد تجاوز حدود رخصة البناء.

الفرع الثاني: أسباب البناء غير القانوني

يرجع البناء غير القانوني إلى وجود عدة أسباب ساهمت في تفاقمه خاصة في الجزائر التي تعاني من هذا المشكل إلى يومنا هذا حيث تعيش أغلب المدن الجزائرية تشوه عمراني ما يؤثر على البيئة، وتتمثل هذه الأسباب فيما يلي:

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

- غياب نظام خاص بتعويض المتضررين من الأنشطة العمرانية، فأحيانا لا يكفي الاعتماد على قواعد المسؤولية المدنية لتغطية حجم الأضرار الواقعة على الأفراد والممتلكات سواء بسبب القرارات العمرانية الفردية أو باقي الأعمال المادية الاخرى¹

الفرع الثالث: أسباب البناء غير القانوني

يرجع البناء غير القانوني إلى وجود عدة أسباب ساهمت في تفاقمه خاصة في الجزائر التي تعاني من هذا المشكل إلى يومنا هذا حيث تعيش أغلب المدن الجزائرية تشوه عمراني ما يؤثر على البيئة، وتتمثل هذه الأسباب فيما يلي:

- مخالفة قوانين العمران والشروط التقنية للبناءات
- استعمال مواد مغشوشة وغير مطابقة للمواصفات وعدم التزام الشروط التقنية وهو ما أدى إلى إنهاء العديد من المباني
- ضعف وسائل الرقابة مما أدى إلى انتشار البناءات في الأراضي الفلاحية وبمحاذاة الأودية والجبال الصخرية، وما ينتج عن ذلك من تهديد حياة الأفراد كما حدث في كارثة باب الواد سنة 2001 كما يؤثر على تقليص الأراضي الفلاحية، واختفاء المناطق الخضراء
- مخالفة شروط تراخيص البناء والقيام بأعمال التوسيع التعلية بدون ترخيص
- غياب دور شرطة العمران والأعوان المكلفون برقابة البناءات غير المشروعة وتسجيل هذه المخالفات
- عدم إحترام الإدارة للقواعد المقررة في القانون لإفادة المالكين من مختلف التراخيص الإدارية المتعلقة بالعمران

¹ عزري، الزين. إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، عدد 03، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 10-11.

- غياب نظام خاص بتعويض المتضررين من الأنشطة العمرانية، فأحيانا لا يكفي الاعتماد على قواعد المسؤولية المدنية لتغطية حجم الأضرار الواقعة على الأفراد والممتلكات سواء بسبب القرارات العمرانية الفردية أو باقي الأعمال المادية الأخرى . (1)

الفرع الثالث: الحلول القانونية للبناء غير القانوني

يشكل البناء غير القانوني تحديًا كبيرًا لسلطات الضبط الإداري في الجزائر، نظرًا لتأثيره السلبي على التنظيم العمراني، والمشهد البيئي، والسلامة العامة. ولحد من هذه الظاهرة، أقر المشرع جملة من الآليات القانونية التي تتراوح بين المعالجة الجزرية والوقائية، وأخرى تهدف إلى التسوية ضمن شروط قانونية صارمة.

أولاً: الهدم كآلية جزرية

من أبرز الوسائل الردعية التي نص عليها المشرع لمواجهة البناء غير القانوني، نجد إجراء الهدم، الذي يُلجأ إليه عندما تُتجزأ أشغال بناء دون الحصول على رخصة، أو في حال عدم مطابقة الأشغال للرخصة الممنوحة. وقد نصّت المادة 76 من القانون 90-29 على إمكانية إصدار قرار بالهدم، بعد إنذار المعني بالأمر ومنحه مهلة لتسوية الوضع.

وتؤكد أحكام المحكمة الإدارية مشروعية هذا التدخل، معتبرة الهدم إجراءً ضرورياً للحفاظ على التهيئة العمرانية ومنع الاعتداء على الأوعية العقارية العمومية والخاصة¹.

ثانياً: تسوية البنايات المنجزة خلافاً للقانون

في خطوة تهدف إلى معالجة الوضعية غير القانونية لعدد من البنايات المنجزة سابقاً دون رخص، أقر المشرع الجزائري القانون رقم 08-15 الذي يهدف إلى تسوية وضعية البنايات

¹ بلقاسم سلاطينية، المرجع السابق، ص 92.

الفصل الثاني: آليات حماية البيئة عن طريق رخصة البناء

المنجزة دون ترخيص أو تلك التي لم تُستكمل وفق الرخصة الأصلية، وذلك ضمن مهلة زمنية وبشروط تقنية صارمة تضمن السلامة واحترام قوانين التهيئة.

ويتم ذلك من خلال إيداع ملف لدى مصالح البلدية، يتضمن دراسة تقنية وشهادة المطابقة، وعند القبول تُسلم رخصة التسوية. وتُعد هذه الآلية حلاً وسطاً، يجنب الهدم ويعيد دمج البناءات في الإطار القانوني، لكنها تبقى ذات طابع استثنائي لا يجوز التعويل عليها كبديل دائم للرقابة الوقائية¹.

ثالثاً: تشديد الرقابة وتفعيل العقوبات

من ضمن الحلول القانونية أيضاً، تم تعزيز الرقابة على أعمال البناء، قبل وأثناء التنفيذ، بإشراك مفتشيات التعمير، وإلزام المهندسين المعماريين ومكاتب الدراسات بالتصريح بأي تجاوز.

كما نص قانون العقوبات على عقوبات جنائية في حالة البناء بدون رخصة أو التعدي على الأملاك العمومية، تصل إلى الغرامة والحبس، وفقاً للمادة 79 مكرر. ومن جهة أخرى، سُمح للإدارة باستخدام أوامر بالتوقيف الفوري للأشغال، وتسجيل محاضر رسمية ضد المخالفين².

إن تكامل هذه الآليات الزجرية والتسوية والرقابية يشكل الإطار القانوني المعتمد لمحاربة البناء غير القانوني، إلا أن نجاحها يتوقف على الصرامة في التطبيق، وتكثيف الرقابة، وتحسين التخطيط العمراني، إلى جانب نشر الثقافة القانونية لدى المواطنين.

¹ زهية، زغودة. البناء الفوضوي في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، 2018، ص. 108.

² سهيلة، بن زينة، المرجع السابق، ص 72.

رابعاً: تعديل قانون التهيئة والتعمير

رغم الحلول القانونية التي جاء بها المشرع للقضاء على البناء غير القانوني أو التقليل منه على الأقل غير أن زلزال 21 ماي 2003 قد أظهر محدودية تلك الوسائل، مما جعل المشرع يتدخل من جديد ليعدل أحكام القانون 90-29 بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 15/08/2004 وهذا الفرض قواعد أكثر فعالية¹.

ومن أهم التعديلات سيما من حيث الإجراءات الكفيلة بمكافحة البناء غير القانوني أن القانون رقم 04-05 أنه قد ألغى تلك الأحكام التي جاء بها المرسوم 94/07 و تم إدراج مضمونها بعد تعديله بما يتلاءم والمستجدات في مواد التعديل الجديد لقانون التهيئة والتعمير .

هكذا فقد شددت المادة 76 من القانون رقم 04/05 على منع الشروع في أي أشغال بناء بدون رخصة أو بدون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء أما في مجال المراقبة ومعاينة المخالفات المرتبطة بالقانون الجديد فقد منح التعديل الجديد صفة الضبطية القضائية على أعوان البلدية المكلفين بالتعمير في المادة 76 مكرر منه وأتاح للأعوان المؤهلين بتقصي المخالفات، أن يستعينوا بالقوة العمومية إن اعترض سبيل تنفيذ مهامهم أي طارئ وأكد هذا المرسوم التنفيذي رقم 06/55 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين² طبقاً لنص المادة 02 منه³.

كذلك حدد التعديل بدقة في المادة 76 مكرر 3 منه كيفية معاينة المخالفات المرتكبة وما يجب أن يتضمنه المحضر بدقة وتوقيعه من طرف العون المؤهل لذلك قانون والشخص

¹ لقدوعي، اسماعيل. المرجع السابق، ص44.

² مرسوم التنفيذي رقم 06-55، مؤرخ في 2006/01/30، الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الاعوان المؤهلين، ج ر، غدد 06، صادرة بتاريخ 2006/02/05.

³ سهيلة، بن زينة، المرجع السابق ، ص. 77.

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

المخالف ويكون هذا المحضر صحيحا إلى أن يثبت العكس حتى إذا رفض المخالف توقيعه بموجب تحقيق قضائي.

أما بخصوص تنفيذ عملية الهدم فقد ميز التعديل الأخير بين الإجراءات المتبعة في حال البناء بدون رخصة حيث يتم الهدم مباشرة من طرف الإدارة دون حاجة للجوء للقضاء وحالة عدم مطابقة البناء المنجز برخصة البناء أين يتوجب إتباع بعض الإجراءات. ففي حال البناء بدون رخصة نجد القانون لا يعترف للمخالف باية حقوق ويتم الهدم على نفقته على أساس أنه لا يمكن أن تنشأ أي حقوق مكتسبة للمخالف خارج قواعد وأدوات التعمير¹، أما في حالة تجاوز حدود الرخصة فقد اشترط المشرع إتباع بعض الإجراءات وهذا بقصد أن المشرع قد اعترف للمخالف بتجاوز الرخصة ببعض الحقوق الواجب مراعاتها، وهذا أمر منطقي فلا يعقل أن يكون الشخص الذي تحصل على رخصة البناء بطريقة قانونية ثم خالف بعض أو كل أحكامها، في مركز أسوأ من ذلك الذي لم يتحصل على رخصة البناء بتاتا.

وعليه فإن سلطة الإدارة في حالة مخالفة البناءات للرخص الممنوحة تختلف عن سلطتها في حالة البناء دون رخصة، ففي حالة عدم المطابقة تقضي المادة 76 مكرر 05 من القانون رقم 04-05 أنه يتعين على العون المختص أن يحرر محضرا بذلك ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، ويرسل نسخة من المحضر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي. وهنا للجهة القضائية البث في الدعوى العمومية إما بإلزام المخالف بمطابقة البناء للرخصة الممنوحة له، أو بهدم البناء كليا أو جزئيا خلال أجل محدد، وإذا لم يمثل المعني للحكم القضائي قامت الإدارة تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة عليه على نفقته².

¹ انظر المادة 76 مكرر فقرة 04 من القانون رقم 04-05، مصدر سابق.

² زهية، زغودة. المرجع السابق، ص 108-109.

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

ونستنتج من ذلك أن عملية تسوية البناءات المخالفة لرخص البناء تكون من إختصاص القضاء وليس الإدارة¹.

هكذا يلاحظ أن القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير قد جاء بإجراءات صارمة لتغطية جميع الثغرات التي كانت تستغل في تشييد البناءات المخالفة لقواعد التعمير وقد حاول هذا التعديل تكريس آليات ذات فعالية و تدعيم الرقابة البعدية، كذلك فإن صدور القانون رقم 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة² الذي جاء لضبط قواعد إنشاء مدن جديدة و تم في إنشاء هيئات خاصة مثل المرصد الوطني للمدينة، رغم أن هذا الأخير لم يأت بصفة خاصة للقضاء على البناء غير القانوني غير أنه يحمل في طياته توجيهات تساعد على توحيد الجهود من أجل سد الطريق امام ظاهرة البناء غير القانوني³.

¹ عزري، الزين. المرجع السابق، ص38.

² قانون رقم 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، مؤرخ في 20/02/2006، ج ر، عدد 15، صادر في 12/03/2006.

³ لقدوعي، اسماعيل. المرجع السابق، ص 45.

خلاصة الفصل الثاني

تشكل رخصة البناء إحدى الآليات القانونية التي اعتمدها المشرع الجزائري لضمان حماية البيئة ضمن مسار التنمية المستدامة، حيث لم تعد مجرد وسيلة إدارية لتنظيم العمران، بل أصبحت أداة رقابية فعالة تُمارَس من خلال آليتين أساسيتين: أولاهما دراسة مدى التأثير على البيئة، التي تمثل مرحلة وقائية تسبق منح الترخيص، وتسمح بتقييم الأثر البيئي للمشاريع العمرانية قبل إنجازها، وثانيتها الرقابة على تنفيذ الرخصة، التي تهدف إلى ضمان احترام القواعد العمرانية والمعايير البيئية خلال وبعد عملية البناء، مع إقرار إجراءات قانونية لمواجهة التجاوزات، كالهدم أو تسوية البنايات المخالفة. ويُظهر هذا التنظيم أن رخصة البناء، من خلال تفعيل هذه الآليات، تساهم بشكل ملموس في المحافظة على المحيط البيئي والتوازن العمراني، مما يعكس توجه المشرع نحو تكريس البعد البيئي في السياسات العمرانية.

الختامة

في ختام هذه الدراسة، يتضح جلياً أن رخصة البناء تمثل إحدى أهم الأدوات القانونية والإدارية التي تركزها التشريعات العمرانية لتحقيق التوازن بين متطلبات التنمية الحضرية والحفاظ على البيئة. فهي ليست مجرد إجراء إداري شكلي يسبق عملية البناء، بل تُعد آلية رقابية ذات بعد بيئي وقائي، تهدف إلى ضمان احترام المعايير التقنية والقانونية والبيئية في مختلف مراحل الإنجاز العمراني. وقد أظهرت نتائج البحث أن إدماج البعد البيئي في نظام الترخيص يمثل خطوة محورية للحد من الانعكاسات السلبية للتوسع العمراني، وذلك من خلال فرض اشتراطات بيئية مسبقة على طالبي الرخص.

غير أن الممارسة العملية كشفت عن عدد من النقائص التي تعيق تفعيل الأملل لهذه الآلية، أبرزها ضعف التنسيق المؤسسي بين الجهات المعنية، وغياب رقابة فعالة على مدى التقيد بالالتزامات البيئية بعد منح الترخيص، فضلاً عن تفاوت تطبيق النصوص التنظيمية من منطقة إلى أخرى. كما بيّنت الدراسة الحاجة الماسة إلى مراجعة وتحسين الأطر القانونية والتنظيمية بما يعزز من فاعلية رخصة البناء كأداة لحماية البيئة، ويسهم في توجيه النمو العمراني نحو مسارات مستدامة تراعي البعد البيئي والاجتماعي والاقتصادي في آنٍ واحد.

و انطلاقاً من هذه المعالجة القانونية المتعمقة، تأتي خاتمة هذا العمل لتلخص أبرز النتائج المتوصل إليها، وتبرز الإشكاليات التي لا تزال تعيق تفعيل الأملل لهذه الأداة، قبل أن تُختتم بمجموعة من التوصيات الرامية إلى تحسين النظام القانوني لرخصة البناء وجعله أكثر انسجاماً مع أهداف حماية البيئة والتنمية المستدامة.

النتائج:

- رخصة البناء تمثل أداة قانونية فعالة لفرض الضوابط والمعايير البيئية قبل تنفيذ المشاريع العمرانية.
- وجود تحديات في التطبيق العملي، منها ضعف الرقابة والمتابعة من الجهات المختصة.
- تفاوت في مستوى الالتزام بالمعايير البيئية بين مختلف الجهات والمشاريع.

- نقص التنسيق والتكامل بين الجهات الإدارية المعنية بالتنمية العمرانية وحماية البيئة.
- الحاجة إلى تطوير الأطر القانونية والتنظيمية لضمان فعالية أكبر للرخصة في حماية البيئة.

المقترحات:

- تعزيز آليات الرقابة والمتابعة لضمان الالتزام الصارم بالشروط البيئية في رخص البناء.
- تحديث وتوحيد التشريعات ذات الصلة لتقليل الثغرات القانونية التي تؤثر على حماية البيئة.
- تحسين التنسيق والتعاون بين الجهات الإدارية المختلفة لتحقيق تكامل في الرقابة والتنظيم.
- رفع مستوى الوعي والتدريب المستمر للموظفين المختصين في منح ومراقبة رخص البناء بشأن الجوانب البيئية.
- استخدام التكنولوجيا الحديثة مثل نظم المعلومات الجغرافية ودراسات الأثر البيئي لتقوية التقييم والرقابة.

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: القوانين

- 1-الجمهورية الجزائرية، القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 52، سنة 1990
- 2-الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 06، سنة 2015
- 3-الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جويلية 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية
- 4-الجمهورية الجزائرية، المرسوم التنفيذي رقم 07-145 المؤرخ في 19 ماي 2007، المحدد لقائمة المنشآت الخاضعة لدراسة التأثير أو الموجز، الجريدة الرسمية، العدد 34
- 5-قانون رقم 03-03 المتعلق بالمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، المؤرخ في 17 فيفري 2003، ج ر ، غدد 11، صادر في 19/02/2003
- 6-القانون رقم 99-01 المحدد لقواعد المتعلقة بالفندقة. المؤرخ في 06 جانفي 1999. ج ر . عدد 02. 1999.
- 7-مرسوم التنفيذي رقم 06-55، مؤرخ في 30/01/2006، الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الاعوان المؤلّيين، ج ر، غدد 06، صادرة بتاريخ 05/02/2006

ثانياً: الكتب

- 1-ديرم، عايدة. الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري: دار قانة للنشر والتوزيع، باتنة، الجزائر، ط1، 2011

- 2-الفاضل خمار: الجرائم الواقعة على العقار، ط2، دار هومة، الجزائر، 2006
- 3-نورة منصوري: قواعد التهيئة والتعمير وفقا للتشريع، الجزائري، دار الهدى،الجزائر، 2010
- 4-عزري الزين: قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، ط1، 2005
- 5-بعلي محمد الصغير: تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية
- 6-كرم عبد الواحد: معجم المصطلحات القانونية عربي -فرنسي -انجليزي، مكتبة النهضة العربية، بيروت، ط01، 1987
- 7-الخمار: الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة 04، 2010
- 8-عمار عوابدي: نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دار هومة للنشر، الجزائر، 2005
- 9-احمد ياسين عكاشة: موسوعة القرار الإداري في قضاء مجلس الدولة، جزء 01، مصر، دار الكتب المصرية، 2001
- 10- محمد فؤاد عبد الباسط: القرار الإداري (التعريف والمقومات النفاذ والانقضاء)، الاسكندرية، دار الجامعة الجديدة، 2005
- 11- ايقولي اولد صالح صافية: قانون العمران الجزائري، (اهداف حضارية ووسائل قانونية)، الجزائر، دار هومة، 2014
- 12- ¹ بن عبو، محمد .النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري .دار الخلدونية، الجزائر، 2019، ص. 42.
- 13- شايب، عبد الرزاق .القانون العمراني: دراسة تطبيقية في ضوء قانون التهيئة والتعمير .دار هومة، الجزائر، 2021

- 14- سعدي، عبد القادر .القانون الإداري: النشاط الإداري والضبط الإداري .ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2017
- 15- بوطرفة، عبد الحكيم .النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري . منشورات جامعة الجزائر، 2020
- 16- عبد القادر حركات، قانون التهيئة والتعمير في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2012

ثالثا: الاطروحات والمذكرات

- 1- بوعقال فيصل: منازل رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة باخي مختار، عنابة، 2012
- 2- حسونة عبد الغاني: الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة، أطروحة دكتوراه، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014/2013
- 3- طيبي، فوزية. "أثر رخصة البناء في تحقيق حماية بيئية فعالة". مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، 2018
- 4- بلمرابط حنان: سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، رسالة ماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة وإقليمية القانون، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2012/2013
- 5- بوعزيز، فاطمة الزهراء. "الإطار القانوني لدراسة التأثير على البيئة في التشريع الجزائري"، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2016
- 6- بلقاسم سلاطنية، الضبط الإداري في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، 2015
- 7- بن عزة صادق: دور الإدارة في مجال تطبيق احكام العمران في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في العلوم القانونية والادارية، تخصص قانون اداري وادارة عامة، جامعة الحاج لخصر، باتنة، 2012/2011

- 8- عمراوي فاطمة: المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء: مالك البناء المهندس المعماري (المصمم، المشرف على التنفيذ) والمقاول، مذكرة ماجستير، قسم القانون الجنائي، معهد الحقوق ، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2001/2000
- 9- مداح، نصيرة. "رخصة البناء بين القانون والتطبيق: دراسة مقارنة"، أطروحة دكتوراه، جامعة وهران 2، 2019
- 10- قاسي نجاة: تسوية وضعية البناء الغير شرعي في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون، تخصص قانون مدني اساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، 2014/2015
- 11- عوابدي شهرزاد: سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2016/2015
- 12- لعويجي عبد الله: قرارات التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون اداري وادارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012//2011
- 13- زروقي، نسرين. "رخصة البناء كآلية لحماية البيئة العمرانية"، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2019
- 14- زهية زغودة، البناء الفوضوي في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، 2018

رابعاً: المقالات

- 1- عمار بوضياف: منازعات التعمير في القانون الجزائري (رخصة البناء والهدم)، مجلة الفقه والقانون، المغرب، العدد 03، 2014/2013

- 2-عزري الزين: إجراءات اصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، عدد 03، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة
- 3-رابح بوقرن، "رخصة البناء في القانون الجزائري"، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة الجزائر 1، العدد 8، 2020
- 4-لقدوعي، اسماعيل. البناء الفوضوي في الجزائر. مذكرة لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء. الدفعة 16. سنة 2005
- 5-بودورية، محمد. دراسة التأثير على البيئة كأداة قانونية للوقاية من المخاطر البيئية في الجزائر، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 20، جوان 2018
- 6-بلحوت، سميرة. "دور الرخص الإدارية في تنظيم التعمير"، مجلة الدراسات القانونية والإدارية، جامعة الجزائر 1، العدد 10، 2022
- 7-بوسكاك، مليكة. "دور رخصة البناء في حماية المجال العمراني". مجلة القانون والإدارة، العدد 13، 2021
- 8-امال يعيش تام: التدابير الجديدة المنظمة لرخصة البناء واثرها على ضبط السياسة العمرانية للدولة، مقال منشور في مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 12، سبتمبر 2016
- 9-رحالي، آسيا. "الرقابة القضائية على قرارات التعمير"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، العدد 15
- 10- بوسكاك، مليكة. "دور رخصة البناء في تنظيم المجال العمراني في الجزائر". مجلة الإدارة والقانون، العدد 13، 2021
- 11- مشرن خير الدين: مميزات رخصة البناء واسس استصدارها في القانون الجزائري، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير وولبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد 04، ديسمبر 2017

- 12- عزري الزين: إجراءات اصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري،
مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 03، فيفري 2008

الفهرس

الصفحة	العنوان
	الإهداء
	الشكر والتقدير
1	المقدمة
7	الفصل الأول: الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة البناء
8	المبحث الأول: المبحث الأول: مفهوم رخصة البناء
9	المطلب الأول: تعريف رخصة البناء
9	الفرع الأول: التعاريف القضائية
10	الفرع الثاني: التعاريف الفقهية
12	المطلب الثاني: عناصر رخصة البناء
13	الفرع الأول: صدور رخصة البناء من سلطة إدارية مختصة
14	الفرع الثاني: أن يكون القرار قبليا
15	الفرع الثالث أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغير بناء قائم
16	المطلب الثالث: أهمية رخصة البناء
17	الفرع الأول: أهمية رخصة البناء قبل إنجاز أشغال البناء
17	الفرع الثاني: الأهمية القانونية والتنظيمية لرخصة البناء
17	الفرع الثالث: الأهمية البيئية والعمرانية لرخصة البناء
18	المبحث الثاني نطاق تطبيق رخصة البناء وإجراءات منحها
19	المطلب الأول: النطاق الموضوعي الرخصة البناء
19	الفرع الأول إنشاء المباني الجديدة
21	الفرع الثاني: تغير بناء قائم
22	المطلب الثاني: النطاق المكاني لرخصة البناء
23	الفرع الأول: النطاق المكاني لرخصة البناء قبل صدور القانون رقم 90- 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم
24	الفرع الثاني: النطاق المكاني الرخصة البناء

25	المطلب الثالث: اجراءات منح رخصة البناء
25	الفرع الأول: إيداع طلب رخصة البناء وتكوين الملف
26	الفرع الثاني: دراسة الطلب والفصل فيه
27	الفرع الثالث: مدة صلاحية الرخصة وإجراءات التمديد
28	الفرع الرابع: الطعن في قرار منح أو رفض الرخصة
29	خلاصة الفصل الأول
31	الفصل الثاني: آليات حماية البيئة عن طريق رخصة البناء
32	المبحث الأول: مبدأ دراسة مدى التأثير في البيئة كأداة قانونية لحماية البيئة.
32	المطلب الأول: مفهوم دراسة مدى التأثير في البيئة
33	الفرع الأول: تعريف دراسة مدى التأثير على البيئة
34	الفرع الثاني : مجال تطبيق دراسة مدى التأثير في البيئة
35	المطلب الثاني: الرقابة على دراسة مدى التأثير في البيئة
35	الفرع الأول: الرقابة الإدارية على دراسة مدى التأثير في البيئة.
37	الفرع الثاني: رقابة الجمهور على دراسة مدى التأثير في البيئة
39	المبحث الثاني: الرقابة على تنفيذ رخصة البناء و الحد من البناء غير القانوني
39	المطلب الأول: الرقابة على تنفيذ رخصة البناء
40	الفرع الأول: الرقابة على مدى التقيد بالالتزامات التي تفرضها رخصة البناء
41	الفرع الثاني: الرقابة على تنفيذ أعمال البناء
42	المطلب الثاني: الحد من البناء الغير قانوني.
42	الفرع الأول أشكال البناء غير القانوني.
47	الفرع الثاني: أسباب البناء غير القانوني

فهرس الموضوعات

49	الفرع الثالث: الحلول القانونية للبناء غير القانوني
54	خلاصة الفصل الثاني
56	الخاتمة
59	قائمة المصادر والمراجع
65	فهرس الموضوعات

الملخص:

تعد رخصة البناء أداة قانونية وإدارية تهدف إلى تنظيم عمليات التشييد والعمران وفق ضوابط عمرانية وبيئية دقيقة. في التشريع الجزائري، لا تُمنح هذه الرخصة إلا بعد التأكد من احترام المعايير البيئية المنصوص عليها في القوانين التنظيمية ذات الصلة، مما يجعلها آلية فعالة للوقاية من التلوث وحماية الموارد الطبيعية. يشترط القانون ضرورة إجراء دراسة التأثير على البيئة للمشاريع الكبرى قبل إصدار الرخصة، ما يعكس الإرادة التشريعية في التوفيق بين التنمية العمرانية والحفاظ على البيئة. كما تُعد الرقابة الإدارية المرافقة لمنح الرخصة ضماناً إضافية للتأكد من تطبيق شروط المحافظة على البيئة على أرض الواقع. غير أن فعالية هذه الآلية تظل رهينة بحسن تطبيق القانون، ووجود الكفاءات التقنية والإدارية، وتفعيل آليات الردع في حال المخالفة. وبالتالي، تبرز رخصة البناء في الجزائر كأداة مزدوجة لتنظيم البناء من جهة، وتحقيق أهداف التنمية المستدامة من جهة أخرى.

Summary:

The building permit is a legal and administrative tool designed to regulate construction activities according to strict urban and environmental standards. In Algerian legislation, this permit is only granted after verifying compliance with environmental regulations, making it an effective mechanism for pollution prevention and the protection of natural resources. The law requires an Environmental Impact Assessment (EIA) for major projects prior to issuing the permit, reflecting the legislative intent to balance urban development with environmental preservation. Administrative oversight accompanying the permit process provides an additional safeguard to ensure on-ground adherence to environmental conditions. However, the efficiency of this mechanism depends on the proper enforcement of laws, the availability of technical and administrative competencies, and the activation of deterrent measures in case of violations. Thus, the building permit in Algeria serves a dual function: organizing construction and promoting sustainable development.