

رخصة البناء وحماية البيئة والعمران

Construction permits, Environmental Protection and Urban

د. دايم نوال*

كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان

dmnawal@yahoo.fr

تاريخ إرسال المقال: 2023 /02 /26 تاريخ قبول المقال: 2023 /08 /09 تاريخ نشر المقال: 2023 /09 /15

الملخص:

تعتبر التراخيص الإدارية من أكثر الوسائل فعالية في رقابة النشاط الفردي والتحكم فيه، وبالأخص في المجال العمراني، لذلك جعل المشرع تنظيم المباني منوطا بالحصول على ترخيص مسبق. وتشكل تراخيص البناء عنصرا فعالا وبارزا في المجال العمراني منذ زمن بعيد باعتبارها المستند الأصلي والرئيسي لضمان احترام القواعد الخاصة بالبناء على الأراضي المعدة له. بالإضافة إلى أنه ينم عن احترام طالبه لحقوق الغير والبيئة. ويظهر هذا جليا من خلال النصوص القانونية التي ضببت ذلك، فباستقراء موقف المشرع الجزائري تتضح العلاقة الوطيدة بين حماية البيئة ورخصة البناء.

الكلمات المفتاحية: رخصة البناء، بيئة، عمران، مشرع.

Abstract:

Administrative permits are considered one of the most effective means to supervise and control individual activities. Especially in the urban field. The legislator therefore conditioned the regulation of construction by obtaining a prior permit.

Construction permits have been an effective tool in the urban field for a long time since it is considered to be the main document to ensure compliance with construction standards including environmental rights on its intended lands which is clearly shown through legal texts that regulates this field. The Algerian legislator position made the close relationship between environmental protection and construction permits becomes clearer.

Keywords: Construction permits, the urban , environmental, legislator.

رخصة البناء وحماية البيئة والعمران

مقدمة:

إن تراخيص البناء باعتبارها المستند الأصلي والرئيسي لضمان احترام القواعد الخاصة بالبناء على الأراضي المعدة له تشكل عنصرا فعالا وبارزا في المجال العمراني منذ زمن بعيد. بالإضافة إلى أنها تتم عن احترام طالبا لحقوق الغير والبيئة¹.

وعليه، وعلى اعتبار أن الحق في البناء هو أحد أوجه حق ملكية الأرض وحق تتكفل الدساتير بحمايته وضمانه. فقد وضع المشرع الجزائري لرخصة البناء نظاما يهدف إلى تسيير حركة البناء وفق قواعد مضبوطة بحيث لا يترك لأهواء الأفراد، وهذا لضمان صلاحياتها من النواحي الفنية والصحية وسلامتها من الناحية الهندسية². ففرض نظام التراخيص على عمليات البناء يهدف إلى التحقق من عدم التعارض بين المباني المزمع إقامتها، ومتطلبات المصلحة العامة المؤطرة قانونيا.

فقد أصبحت رخصة البناء من الوسائل الرئيسية لاحترام قواعد التنظيم العمراني، والمحافظة على الطابع الحضاري للمدن لمنع البناء العشوائي مع الأخذ بعين الاعتبار حماية البيئة والمحيط والطبيعة وجمال الرونق والرواء³.

مما سبق نتساءل عن مدلول رخصة البناء والإطار القانوني الذي وضعه المشرع لتنظيمها، وإلى أي مدى تساهم وأي دور لها في الحفاظ على البيئة والعمران؟ هذا ما سيتم بيانه من خلال بحثين:

المبحث الأول: مدلول رخصة البناء وضوابطها.

المبحث الثاني: أثر رخصة البناء في حماية البيئة والعمران على ضوء التشريع الجزائري.

المبحث الأول: مدلول رخصة البناء وضوابطها وإجراءاتها

لقد جعل المشرع تنظيم المباني وتشييدها منوطا بالحصول على رخصة مسبقة، ذلك أن التراخيص الإدارية تعتبر من أكثر الوسائل فعالية في رقابة النشاط الفردي والتحكم فيه، وبالأخص في المجال العمراني.

وبيان ذلك وتوضيحه سيتم من خلال مطلبين:

المطلب الأول: مدلول رخصة البناء. والمطلب الثاني: ضوابط رخصة البناء.

المطلب الأول: مدلول رخصة البناء

سيتم التطرق إلى مدلول رخصة البناء من خلال بيان التعاريف المختلفة لها لغة واصطلاحاً (أولاً)، ومن الجهات التي تعتبر معنية بالتقدم بالطلب للحصول على هاته الرخصة (ثانياً).

أولاً: تعريف رخصة البناء

للرخصة في اللغة العربية معان أهمها: الإذن في الأمر بعد النهي عنه، يقال مرخص له في الأمر إذا أذن له فيه. والرخصة ضد التشديد فتعني التسهيل في الأمر والتيسير⁴. أما البناء فيقصد به لغة التشييد⁵.

ورخصة البناء وسيلة قانونية تمكن صاحبها من مزاوله مشروعه بشكل قانوني أي الوسيلة القانونية لضمان مراقبة التوسع العمراني، عبر مخططات التهيئة التي أعدت لذلك سواء كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي⁶.

وعن موقف المشرع الجزائري فقد اشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج⁷.

فكل تشييد لبنانية جديدة أو كل تحويل لبنانية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبنانية والشبكات المشتركة العابرة للملكية يشترط حيازة رخصة بناء⁸.

وبالرجوع إلى القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير فإن حق البناء مرتبط بملكية الأرض⁹.

ثانياً: المعني برخصة البناء

الأصل أن للمالك الحرية في استعمال ملكيته العقارية واستغلالها والتصرف فيها، وكذا ممارسة جميع الأنشطة العمرانية التي يراها تحقق مصلحته الخاصة وبالتحديد حقه في البناء ذلك أن الملكية الخاصة مضمونة دستورياً¹⁰. إلا أنه وبالمقابل فإن هذا الحق مقيد بضرورة ألا يتعارض مع الصالح العام والنظام العام العمراني وأساسه التي تفرض وضع ضوابط وآليات رقابية تنظم عمليات البناء والتشييد وذلك وفقاً للقواعد القانونية، وغاية ذلك التوفيق بين الحق في البناء والمصلحة الخاصة كحق مضمون والنظام العام العمراني الذي يقتضي المحافظة على الصحة والسكينة والأمن العام. وكذا ضرورة التنسيق بين البناء والمظهر الجمالي للمدينة.

رخصة البناء وحماية البيئة والعمران

وكما سبقت الإشارة فإن قانون التهيئة والتعمير ربط حق البناء بحق الملكية أما استصدار رخصة البناء فيجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو البناية¹¹.

غير أن صاحب الطلب الذي يتقدم به ملزم بتدعيم طلبه حسب الحالة إما: بنسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة أو توكيل أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا¹².

مما سبق فإن الحصول على رخصة البناء يمر بإجراءات أولها تقديم الطلب من أحد الأطراف التي أوضحناها، كما يشترط إرفاق الطلب بمجموعة من الملفات هي الملف الإداري وكذا الملف المتعلق بالهندسة المعمارية والملف التقني¹³.

المطلب الثاني: ضوابط رخصة البناء

نتساءل عن ضوابط رخصة البناء من خلال التطرق للحالات التي يشترط فيها المشرع الحصول على رخصة البناء وفيما إذا كانت هناك حالات مستثناة من ذلك (أولا) ثم الأرض التي يتم عليها البناء ومدى قابليتها لذلك (ثانيا).

أولا: حالات اشتراط رخصة البناء والاستثناءات الواردة عليها

كما سبقت الإشارة، فإن اشتراط رخصة البناء يكون من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها، ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه، أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولانجاز جدار صلب للتدعيم أو التسبيج.

فكل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الوجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية يشترط حيازة رخصة بناء.

وعليه يمكن القول أن رخصة البناء تأخذ فرضيتين إما من أجل تشييد بنايات جديدة أي القيام بإنجاز بناء جديد، أو لتمديد بناية موجودة أصلا، أي القيام بالأشغال المتعلقة بالمباني القائمة.

ومن جانب آخر فإن هناك بنايات معفاة من الحصول على رخصة البناء، فقد استثنى المشرع الحصول على هذه الرخصة بالنسبة للبناءات والمشاريع المتعلقة بسرية الدفاع الوطني وكذا الهياكل

رخصة البناء وحماية البيئة والعمران

القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات¹⁴.

إن رخصة البناء باعتبارها الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري، والتي تمنح بمقتضاها الإدارة لطالباها الحق في إنجاز مشروعه بعد أن تتأكد من عدم خرق الأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير المترجمة في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذلك المخططات الخاصة بالبيئة والمناطق المحمية. وعليه فرخصة البناء ومن خلال الضوابط والقيود التي أحاطها بها المشرع تعمل على المحافظة على البيئة والعمران، إذ أنه وقبل تسليم وصل استلام ملف رخصة البناء يجب أن يتم التأكد من أن مشروع البناء لا يخالف الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالبيئة وكذا العمران وهو ما سيتم تفصيله.

ثانيا: رخصة البناء ومدى قابلية الأرض للبناء عليها وأثر ذلك على البيئة

بداية يمكن القول أن المشرع قد ضبط القواعد العامة للتهيئة والتعمير محددا بدقة القطع الأرضية التي تكون قابلة للبناء، وفي سبيل الحفاظ على البيئة وبالتحديد الأراضي الفلاحية وكذا المواقع الطبيعية. فطبقا للمادة الرابعة من القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدلة بموجب القانون 04-05 فإنه لتأخذ الأرض طابع القابلية للبناء إذا كانت موجودة على أراض فلاحية لا بد أن تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلال الفلاحية. أما الأرض الموجودة في مواقع طبيعية فلا بد أن تكون في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية، إضافة إلى أن لا تكون معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية.

ومن جانب آخر فقد شدد المشرع على ضرورة أن تحدد أدوات التهيئة والتعمير التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية، كما تضبط توقعات التعمير وقواعده وتحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح من جهة بترشيد استعمال المساحات والمحافظة على النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر¹⁵.

وفي هذا الإطار بين القانون المتضمن التوجيه العقاري¹⁶ الأرض القابلة للتعمير بأنها كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير¹⁷. وفي حماية صريحة للأراضي الفلاحية والمواقع المحمية من التوسع العمراني، نجد أنه وعلى سبيل المثال قيد إنجاز أية منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية بالحصول على رخصة صريحة لذلك¹⁸. وأن البنائيات ذات الاستعمال السكني في الأراضي الخصبة جدا

رخصة البناء وحماية البيئة والعمران

و/أو الخصبة تبقى خاضعة لرخصة صريحة لا تسلم إلا للملاك أو الحائزين أو الشاغلين الذين يبادرون بذلك في نطاق الاحتياجات الذاتية¹⁹.

كما أن تحويل الأرض الفلاحية إلى أرض صنف الأراضي القابلة للتعمير لابد من خضوعها لترخيص القانون²⁰.

كما أقر المرسوم التنفيذي المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء²¹ -حماية للبيئة- بإمكانية رفض رخصة البناء إذا كانت البناءات أو التهيئات بفعل موضعها ومآلها أو حجمها من طبيعتها تكون لها عواقب ضارة بالبيئة²².

من جانب آخر فقد أولى المشرع الجزائري أهمية بالغة للأماكن الغابية، وهذا راجع لدورها في التوازن البيولوجي للمحيط لذلك نجده أخضع منح تراخيص البناء ضمن الأراضي الغابية إلى استصدار ترخيص²³ من الوزارة المكلفة بالغابات حيث تنص المادة 31 على أن البناء والأشغال في الأماكن الغابية الوطنية تتم بعد ترخيص من الوزارة المكلفة بالغابات وطبقا للتنظيم الجاري العمل به.

كما يخضع البناء في بعض المناطق المحمية إلى ضرورة الحصول على موافقة الوزارة المكلفة بالتسيير أو الإشراف على الأمانة المراد إنجاز البناء فيها. فالبناء في المناطق السياحية ومواقع التوسع السياحي وفقا للقانون 03-03 أخضع منح رخصة البناء فيها إلى أخذ الرأي المسبق للوزير المكلف بالسياحة²⁴.

المبحث الثاني: أثر رخصة البناء في حماية البيئة والعمران على ضوء التشريع الجزائري

لقد أحاط المشرع الجزائري رخصة البناء بمجموعة ضوابط باعتبارها أداة قد تعمل على التأثير في المجال البيئي والعمران. ويتم تبيان ذلك من خلال مطلبين:

المطلب الأول: إجراءات مضمون ومحتوى طلب رخصة البناء وأثره على البيئة، والمطلب الثاني: حماية الجوانب المختلفة للبيئة من خلال رخصة البناء.

المطلب الأول: إجراءات مضمون ومحتوى طلب رخصة البناء وأثره على البيئة

من أجل الحصول على رخصة البناء يتعين اعتماد مجموعة من الإجراءات لطلبها (أولا)، كما أن هذا الطلب يحتوي مجموعة من الملفات والوثائق التي من شأنها ضمان حماية للبيئة والعمران (ثانيا).

أولاً: إجراءات طلب رخصة البناء

إن أي تشييد لبنانية أو تحويلها يمر بإجراءات، إذ لابد من ملء الاستمارة الخاصة بالطلب والتي يتم توقيعها من طرف المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المختصة لها القطعة الأرضية أو البنائية. ويتم تدعيم الطلب بنسخة من إحدى الوثائق وهي إما: عقد الملكية أو التوكيل أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البنائية، أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصاً معنوياً.

كما يرفق الطلب بملف يحتوي على: ملف إداري، ملف للهندسة المعمارية يضم مخططاً للموقع، ومخططاً للكتلة، التصاميم المختلفة للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البنائية، مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وآجال الإنجاز. وكذا ملفاً تقنياً، ودراسة للهندسة المدنية تتضمن تقريراً يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية، وتصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.

وبالنسبة للإيداع فإن طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به يرسل في ثلاث نسخ بالنسبة لمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثماني نسخ بالنسبة لبقية المشاريع إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي على أن يتم تسليم وصل بذلك يسجل فيه تاريخ إيداع الطلب وهذا في نفس اليوم وذلك بعد التأكد من جميع الوثائق.

ويتم دراسة ملف الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، وعلى مستوى الشباك الوحيد للولاية عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران.

ثانياً: مضمون رخصة البناء وأثره على البيئة والعمران

كما سبقت الإشارة فإن طالب رخصة البناء لابد أن يرفق الطلب بمجموعة من الوثائق، والمطلع عليها لعلّ دراية بمدى حرص المشرع على حماية البيئة والعمران من خلالها بالإشارة إلى بعض الوثائق المرفقة بطلب رخصة البناء، والتي لها تأثير مباشر على مجال البيئة والعمران وأي ملف يخلو منها مآله الرفض. فبالإضافة إلى الوثائق الإدارية التي تثبت صفة الطالب للرخصة، لابد أن يحتوي الطلب على ملف متعلق بالهندسة المعمارية يحتوي وثائق من بينها مخطط الموقع والذي يضبط على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع، ومخطط الكتلة الذي يحتوي على مجموعة بيانات من بينها حدود القطعة الأرضية ومساحتها، نوع طوابق البنايات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها، ارتفاع البنايات الموجودة

رخصة البناء وحماية البيئة والعمران

والمبرمجة، بيان شبكات التهئية الموصولة بالقطعة الأرضية والمساحة المبنية على الأرض، التصاميم المختلفة المعدة بالإضافة إلى مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديرى للأشغال وآجال إنجاز ذلك. فالملف المتعلق بالهندسة المعمارية على أهمية كبيرة في هذا المجال خصوصا إذا رجعنا إلى القانون المنظم لمهنة المهندس المعماري²⁵.

ومن بين الوثائق المهمة المرفقة بطلب رخصة البناء الملف التقني الذي يضم وثائق تقنية تبين مدى انسجام المشروع مع قواعد العمران، وكذا وثائق تثبت مدى انسجام المشروع مع قواعد حماية البيئة فالملف التقني الذي يفترض الإشارة فيه على سبيل المثال لا الحصر إلى طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة، ووصف لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية، وكذا تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة. من جانب آخر وحماية للهواء كعنصر من عناصر البيئة والمحيط لابد أن يشير الملف التقني إلى نوع المواد السائلة والصلبة والغازية المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعث الغازات.

وحماية من المشرع من التلوث السمعي والضجيج وجب احتواء الملف التقني لبيانات ترصد مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري وتلك المخصصة لاستقبال الجمهور²⁶. ومن جهة أخرى يحتوي الملف التقني لدراسة الهندسة المدنية الذي يجب أن يتضمن تقريراً يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح فيه تحديد ووصف الهيكل الحامل للبنىة، وأبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل، وكذلك تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.

المطلب الثاني: حماية الجوانب المختلفة للبيئة من خلال رخصة البناء

يتم توضيح الجوانب التي تعمل رخصة البناء على حمايتها من خلال ما يلي:

أولاً: رخصة البناء وحماية رونق وجمال المدن

لقد تطورت الحاجات الإنسانية تطورا كبيرا وتنوعت تنوعا متزايدا، وبدأ الاهتمام بجمال ورونق المدن بحيث تبعث الهدوء والراحة النفسية في نفوس الأفراد، ومن ثم ظهرت إلى الوجود المطالبة بحماية قانونية لجمال الرونق والرواء²⁷. وتطبيقا لذلك أخذ المشرع على عاتقه تحقيق ذلك محيطا مجال البناء بضوابط إذ يجب أن يكون علو البنىات خارج الأجزاء المعمرة منسجما مع المحيط²⁸. كما ينبغي أن يراعي التحضير موقع البناية مظهرها العام وتناسقها مع المكان، مع مراعاة ما يقضي به القانون في ميدان الأمن والنظافة والفن الجمالي في مجال حماية البيئة²⁹.

ثانيا: رخصة البناء ودراسة مدى التأثير على البيئة

يعد الطابع التقني الوقائي لدراسة مدى التأثير على البيئة أساس تجسيد مبدأ الاحتياط الذي تقوم عليه السياسة الحمائية للبيئة.

وتعتبر دراسة مدى التأثير على البيئة إجراء إداريا قريبا، ولا تشكل تصرفا إداريا محضا لأنها تدخل في مسار إعداد القرار الإداري الخاص بمنح أو عدم منح الترخيص³⁰.

وطبقا لأحكام القانون المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة³¹ فإنه تخضع مسبقا لدراسة التأثير أو لموجز التأثير على البيئة³² كل الأعمال وبرامج البناء والتهيئة التي تؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة فورا أو لاحقا على البيئة³³.

وبالرغم من أن المرسوم التنفيذي السابق 91-176³⁴ كان ينص صراحة على دراسة مدى التأثير³⁵ غير أن المرسوم التنفيذي 15-19 ورغم تعديله سنة 2020 بموجب المرسوم التنفيذي 20-342³⁶ غير أنه جاء خاليا من الإشارة إلى دراسة التأثير على البيئة وحرى بالمشروع تدارك ذلك.

ثالثا: الحد من التلوث السمعي والتنظيم الحراري في البنايات الجديدة

لقد حدد المشرع نسبا وحدودا معينة إذا تم تجاوزها اعتبر ذلك مساسا للهدوء في الجوار وإزعاجا شديدا وإضرارا بالصحة وتعريضا بطمأنينة السكان³⁷. لهذا الغرض لابد أن تصمم البنايات ذات الاستعمال السكني أو المهني وتتجز اعتبارا لقدرة جدرانها وأرضيتها على كتم الصوت³⁸.

من جانب آخر، نظم المشرع التنظيم الحراري في البنايات الجديدة بإلزامه بضرورة أن يتأكد صاحب المشروع من أن تصميم البنايات الجديدة أو بناءها لابد أن يخضع لمبادئ، كأن تكون المميزات الحرارية للبنايات الجديدة بالشكل الذي يكون فيه نقل الحرارة بالتحويل الحراري عبر الجدران التي تشكل غلاف هذه البنايات متطابقا مع مستويات نقل الحرارة المطلوبة، كما يجب أن تكون أنظمة التهوية في البنايات الجديدة بالشكل الذي يكون به تجديد الهواء متطابقا مع مستوى تجديد الهواء المطلوب³⁹.

الخاتمة:

مما سبق نلاحظ الحرص الشديد من قبل المشرع الجزائري على وضع ضوابط لرخصة البناء كلها تصب في خانة الحفاظ على البيئة والعمران، بدءا بضبط الأراضي التي يمكن البناء عليها فقد ضبط المشرع القواعد العامة للتهيئة والتعمير محددا بدقة القطع الأرضية التي تكون قابلة للبناء عليها وهذا في سبيل الحفاظ على البيئة. إضافة إلى الملف المشترك إرفاقه مع طلب رخصة البناء وصولا إلى الدراسة

رخصة البناء وحماية البيئة والعمران

العميقة لمدى مطابقة مشروع البناء للضوابط القانونية والتنظيمية دون غض الطرف عن إمكانية قيام المصلحة المختصة المكلفة بالفصل في رخصة البناء باستشارة جهات، نذكر من بينها مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية وكذا مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية وفي ذلك مسعى صريح من المشرع على الحفاظ على البيئة. ومن جانب آخر وطبقا لأحكام القانون فإنه لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة مجموعة من البنايات من بينها البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي، وبحماية البيئة والساحل والبنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو ذات الطابع الغابي، البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن والتي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع وهذا ضمان آخر من المشرع في عدم تسليم شهادة المطابقة في حالة ما كان البناء من شأنه المساس بالبيئة والعمران.

الهوامش:

¹ السيد أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2020، ص 86.

² منصور مجاجي، رخصة البناء كأداة للتهيئة العمرانية، مجلة المعيار، العدد 11، 2005، ص 212.

³ عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، جوان 2007، ص 591.

⁴ خليل الجر، لاروس، المعجم العربي الحديث، باريس، 1973، ص 581.

⁵ المرجع نفسه، ص 250.

⁶ جبري محمد، رخصة البناء أداة للسلطات الإدارية لسيط رقابتها على مجال البناء والتعمير، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، البلدة، العدد 11، ص 32.

⁷ المادة 52 من القانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر العدد 52 لسنة 1990 المعدل والمتمم بالقانون 04-05، ج ر العدد 51 لسنة 2004.

⁸ المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر العدد 7 لسنة 2015.

⁹ المادة 50 من القانون 90-29 سالف الذكر.

¹⁰ المادة 60 من التعديل الدستوري لسنة 2020، ج ر العدد 82 لسنة 2020.

¹¹ المادة 42/1 من المرسوم التنفيذي 15-19 سالف الذكر.

¹² المادة 43/2 من نفس المرسوم التنفيذي.

¹³ المادة 43 من نفس المرسوم التنفيذي.

¹⁴ المادة الأولى فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 15-19 سالف الذكر.

¹⁵ المادة 4 من القانون 04-05 المعدل والمتمم للقانون المتعلق بالتهيئة والتعمير سالف الذكر.

¹⁶ القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج ر العدد 48 لسنة 1990.

¹⁷ المادة 21 من قانون التوجيه العقاري سالف الذكر.

¹⁸ المادة 34 من قانون التوجيه العقاري سالف الذكر.

رخصة البناء وحماية البيئة والعمران

- 19 المادة 35 من ذات القانون.
- 20 المادة 36 من ذات القانون.
- 21 المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر العدد 26 لسنة 1991.
- 22 المادة 5 من نفس المرسوم التنفيذي.
- 23 لتفصيل أكثر أنظر: وليد ثابتي، نطاق الحماية القانونية للعقار الغابي في ظل القانون 84-12 المتضمن النظام العام للغابات، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 6 مارس 2015، ص 270.
- 24 المادة 29 من القانون 03-03 مؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع المواقع السياحية، ج ر العدد 11 لسنة 2003.
- 25 المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر العدد 32 لسنة 1994 معدل ومتمم بالقانون 04-06 ج ر العدد 51 لسنة 2004.
- 26 المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 سالف الذكر.
- 27 دايملقاسم، النظام العام الوضعي والشرعي وحماية البيئة، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2004، ص 175.
- 28 المادة 6 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير سالف الذكر.
- 29 المادة 46 من المرسوم التنفيذي 15-19 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها سالف الذكر.
- 30 لتفصيل أكثر أنظر: وناس يحيى، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، جويلية 2007، ص 177 وما بعدها.
- 31 القانون 03-10 المؤرخ في 19 يوليو 2003 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر العدد 43 لسنة 2003.
- 32 المرسوم التنفيذي 07-145 مؤرخ في 19 ماي 2007 يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكفاءات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، ج ر العدد 34 لسنة 2007.
- 33 المادة 15 من القانون السابق.
- 34 المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر العدد 26 لسنة 1991.
- 35 المادة 35 من ذات المرسوم التنفيذي.
- 36 المرسوم التنفيذي 20-342 مؤرخ في 22 نوفمبر 2020، ج ر العدد 71 لسنة 2020.
- 37 المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 93-184 ينظم إثارة الضجيج، ج ر العدد 50 لسنة 1993.
- 38 المادة 8 من ذات المرسوم.
- 39 المادة 4 من المرسوم التنفيذي 2000-90 يتضمن التنظيم الحراري في البنايات الجديدة، ج ر العدد 25 لسنة 2000.

قائمة المصادر والمراجع:**أولاً: النصوص القانونية**

- القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج ر العدد 48 لسنة 1990.
- القانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر العدد 52 لسنة 1990 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 ج ر 51 لسنة 2004.

رخصة البناء وحماية البيئة والعمران

- المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر العدد 32 لسنة 1994 معدل ومتم بالقانون 04-06 ج ر العدد 51 لسنة 2004.
- القانون 03-10 المؤرخ في 19 يوليو 2003 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر العدد 43 لسنة 2003.
- القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.
- المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر العدد 26 لسنة 1991.
- المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر العدد 26 لسنة 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 93-184 ينظم إثارة الضجيج، ج ر العدد 50 لسنة 1993.
- المرسوم التنفيذي 2000-90 يتضمن التنظيم الحراري في البناء الجديدة، ج ر العدد 25 لسنة 2000.
- المرسوم التنفيذي 07-145 مؤرخ في 19 ماي 2007 يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكفاءات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، ج ر العدد 34 لسنة 2007.
- المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر العدد 7 لسنة 2015.
- المرسوم التنفيذي 20-342 مؤرخ في 22 نوفمبر 2020 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر العدد 71 لسنة 2020.

ثانيا: الكتب

- السيد أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2002.

ثالثا: الرسائل والمذكرات

- دايم بلقاسم، النظام العام الوضعي والشرعي وحماية البيئة، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2004.
- عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، جوان 2007.

رخصة البناء وحماية البيئة والعمران

- وناس يحي، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، جويلية 2007.

رابعاً: المقالات

- جبري محمد، رخصة البناء أداة للسلطات الإدارية لبسط رقابتها على مجال البناء والتعمير، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون والعقار، البليدة، العدد 11.
- منصور مجاجي، رخصة البناء كأداة للتهيئة العمرانية، مجلة المعيار، تيسمسيلت، العدد 11، 2005.
- وليد ثابتي، نطاق الحماية القانونية للعقار الغابي في ظل القانون 84-12 المتضمن النظام العام للغابات، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 6 مارس 2015.