

جامعة سعيدة الدكتور مولاي الطاهر



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

رخصة البناء كآلية لحماية البيئة في القانون الجزائري

مذكرة لاستكمال متطلبات الحصول على درجة ماستر في الحقوق

تخصص: قانون البيئة والتنمية المستدامة

تحت اشراف الاستاذ :

بن فاطمة بوبكر

من اعداد الطالب :

علوش عثمان بن عمر

اعضاء لجنة المناقشة:

الدكتور أ.لريبي مكيرئيسا

الدكتور أ. بن فاطمة بوبكرمشرفا و مقرا

الدكتور أ. حمزة حادمعضوا مناقشا

السنة الجامعية :2026/2025

الإهداء

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، وبعد جهدٍ وعطاء، أتشرف بأن أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع:

إلى أستاذي الفاضل ومشرفي الكريم بن فاطمة بوبكر

الذي كان لي نعم الموجه ونعم الناصح، لم يبخل علي بعلمه ولا بوقته ولا بتوجيهاته السديدة. كنت لي سندًا في كل خطوة، ومصباحًا أضاء لي طريق البحث حين ضاقت السبل. فلك مني جزيل الشكر وعظيم الامتنان، وأسأل الله أن يجزيك عني خير الجزاء وأن ينفع بك.

وإلى عائلتي الغالية

إلى أمي وأبي، إلى من غرسوا فيّ حب العلم والصبر، وتحملوا معي مشقة هذا الطريق بدعائهم ودعمهم اللامشروط. تعبكم هو تاج على رأسي، ونجاحي هو نجاحكم. هذا العمل أهديه لكم، عرفانًا بجميلكم الذي لا يوفى.

وإلى كل من وقف بجانبني بكلمة طيبة أو دعوة صادقة

دمتم لي نعمة، ودام عطاؤكم.

كلمة شكر و تقدير

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، والذي وفقنا لإتمام هذا العمل المتواضع.

نتقدم بأسمى عبارات الشكر والتقدير إلى أستاذنا المشرف البروفيسور بن فاطمة بوبكر على دعمه المتواصل وتوجيهاته القيمة التي كان لها أثر بالغ في إنجاز هذه المذكرة، وعلى سعة صدره وصبره في مرافقتنا طوال مراحل البحث، كما نتوجه بخالص الامتنان إلى أعضاء لجنة المناقشة الموقرين لتقييم مناقشة هذا العمل، و لما سيقدمونه من ملاحظات بناءة تسهم بإذن الله في تطويره وإثرائه. ولا يفوتنا أن نتقدم بخالص الشكر وعظيم التقدير إلى كافة أساتذة وموظفي كلية الحقوق بجامعة سعيدة ، وعلى رأسهم البروفيسور بن فاطمة بوبكر ، على ما بذلوه من جهود في سبيل تكويننا وتأطيرنا، وبالأخص أساتذة تخصص قانون البيئة و التنمية المستدامة، الذين كان لهم الفضل الكبير في اكتسابنا المعارف العلمية وتوجيهنا في مسارنا الأكاديمي.

كذلك نتقدم بالشكر إلى كل من ساهم من قريب أو بعيد في إنجاز هذا العمل، سواء بالنصح أو المساعدة أو التشجيع.

وفي الأخير، نسأل الله أن يجعل هذا العمل خالصاً لوجهه الكريم، وأن ينفع به.

والحمد لله رب العالمين.

مقدمة

يشهد العالم في العقود الأخيرة تطورات عمرانية وصناعية متسارعة صاحبته انعكاسات سلبية على البيئة، نتيجة الاستغلال المفرط للموارد الطبيعية والتوسع غير المنظم للمشاريع العمرانية، الأمر الذي أدى إلى بروز مشكلات بيئية خطيرة كالتلوث، وتدهور المحيط الطبيعي، واختلال التوازن البيئي. وقد دفعت هذه التحديات مختلف الدول إلى تبني سياسات وتشريعات تهدف إلى تحقيق التوازن بين متطلبات التنمية الاقتصادية والعمرانية من جهة، وضرورة حماية البيئة والمحافظة على الموارد الطبيعية من جهة أخرى، في إطار ما يعرف بالتنمية المستدامة.

وفي الجزائر، ومع تزايد وتيرة التوسع العمراني وارتفاع الطلب على السكن والمشاريع الاستثمارية، تدخل المشرع الجزائري بوضع منظومة قانونية تنظم عمليات البناء والتعمير، وذلك من خلال سنّ قواعد وآليات قانونية تهدف إلى ضبط النشاط العمراني والحد من آثاره السلبية على البيئة. ومن بين أهم هذه الآليات رخصة البناء، التي لم تعد مجرد إجراء إداري شكلي، بل أصبحت وسيلة وقائية ورقابية تُمكن الإدارة من مراقبة المشاريع العمرانية قبل إنجازها، والتأكد من مدى احترامها للقواعد العمرانية والمعايير البيئية المعمول بها.

وتبرز أهمية رخصة البناء في كونها تشكل حلقة وصل بين القانون العمراني والقانون البيئي، حيث تسمح للإدارة بفرض مجموعة من الشروط التقنية والبيئية التي تضمن حماية المحيط الطبيعي وتحقيق انسجام المشاريع مع مخططات التهيئة والتعمير. كما تساهم هذه الرخصة في مكافحة البناء الفوضوي والعشوائي، والحد من التجاوزات التي قد تمس بالصحة العامة أو تؤثر على التوازنات البيئية والعمرانية.

وعلى هذا الأساس، تكتسي دراسة رخصة البناء أهمية بالغة من الناحية القانونية والعملية، بالنظر إلى دورها في تحقيق التوازن بين حق الأفراد في البناء والاستثمار، وحق المجتمع في العيش في بيئة سليمة وآمنة، خاصة في ظل التطورات التشريعية التي عرفها مجال حماية البيئة والتعمير في الجزائر. ويتمحور إشكالية هذا البحث حول التساؤل التالي:

"إلى أي مدى تشكل رخصة البناء أداة فعالة لحماية البيئة في الجزائر؟"

ومن خلال هذا التساؤل نطرح مجموعة من التساؤلات الفرعية:

1. ما هو المفهوم القانوني لرخصة البناء وما نطاق تطبيقها؟
 2. ما هي الإجراءات القانونية للحصول على رخصة البناء؟
 3. كيف تساهم رخصة البناء في حماية البيئة والحد من الأضرار الناجمة عن التوسع العمراني؟
 4. ما هي التحديات والقيود العملية لتطبيق أحكام رخصة البناء في ضوء البعد البيئي؟
- وللإجابة على هذه التساؤلات يمكننا طرح مجموعة من الفرضيات:

1. رخصة البناء تشكل أداة وقائية وتوجيهية فعالة للحد من التدهور البيئي الناتج عن المشاريع العمرانية.

2. تطبيق الشروط والإجراءات القانونية للرخصة يساهم في دمج البعد البيئي في التخطيط العمراني.

3. هناك بعض الثغرات في التشريع والتنفيذ العملي تحد من فعالية رخصة البناء كآلية لحماية البيئة.

يهدف البحث الى:

- دراسة ماهية رخصة البناء ونطاق تطبيقها وفق التشريع الجزائري.
- تحليل إجراءات منح رخصة البناء والرقابة عليها.
- تقييم دور رخصة البناء في حماية البيئة والوقاية من المخاطر البيئية.
- اقتراح حلول لتعزيز فعالية رخصة البناء كأداة للبيئة والتنمية المستدامة.

تبرز أهمية هذا البحث في كونه يسلط الضوء على رخصة البناء كآلية قانونية لتنظيم العمران وحماية البيئة، وهو ما يساهم في تحقيق التوازن بين التنمية العمرانية وضرورة الحفاظ على الموارد الطبيعية للأجيال القادمة. كما يوفر البحث فهماً أفضل للإطار القانوني والتنظيمي للرخصة، ويبرز دورها في دمج البعد البيئي في المشاريع العمرانية، ما يعزز جهود الدولة في التنمية المستدامة ويتيح تقديم توصيات عملية لتطوير التشريعات وتحسين آليات التطبيق.

اعتمد البحث على المنهج القانوني الوصفي والتحليلي، من خلال: دراسة النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة برخصة البناء، خاصة قانون التهيئة والتعمير وأحكام المرسوم التنفيذي.

- تحليل الإجراءات الإدارية المرتبطة بالحصول على الرخصة ومراقبتها.
- تقييم دور رخصة البناء في حماية البيئة من خلال مقارنة النصوص القانونية مع الممارسة العملية.

تم تقسيم البحث إلى فصلين رئيسيين هما:

• **الفصل الأول: ماهية رخصة البناء وإجراءات الحصول عليها**

يتناول تعريف رخصة البناء، خصائصها، نطاق تطبيقها، والإجراءات القانونية المرتبطة بطلبها، بما في ذلك صفة الطلب، شروط الحصول على الرخصة، والسلطات المخولة للبت وإصدار القرارات.

• **الفصل الثاني: دور رخصة البناء في حماية البيئة**

يركز على الوظيفة الوقائية والتوجيهية لرخصة البناء، بما في ذلك تقييد مشاريع البناء بمعطيات بيئية، إلزامية الدراسات البيئية المسبقة، والترخيص المسبق في المناطق الخاصة مثل الساحلية والفلاحية والغابية والمحمية.

الفصل الأول: ماهية رخصة

البناء وإجراءات الحصول

عليها

يُعدّ التنظيم العمراني من أبرز المجالات التي تتدخل فيها الدولة من أجل تحقيق التوازن بين متطلبات التنمية العمرانية والمحافظة على النظام العام والبيئة، وذلك من خلال وضع مجموعة من القواعد والآليات القانونية التي تضبط عمليات البناء والتعمير. ومن بين أهم هذه الآليات رخصة البناء، التي تمثل وسيلة قانونية وإدارية تهدف إلى إخضاع مختلف مشاريع البناء لرقابة مسبقة من طرف الإدارة المختصة، قصد التأكد من مدى مطابقتها للقوانين والتنظيمات المعمول بها، خاصة تلك المتعلقة بالتهيئة والتعمير وحماية البيئة.

وتكتسي رخصة البناء أهمية بالغة، لكونها لا تقتصر على منح الإذن بالبناء فحسب، وإنما تشكل أداة وقائية وتنظيمية تسهم في الحد من ظاهرة البناء الفوضوي، وحماية المحيط العمراني والطبيعي من مختلف التجاوزات التي قد تنتج عن الاستغلال غير العقلاني للأراضي أو إقامة مشاريع مخالفة للمعايير التقنية والبيئية. كما تسمح هذه الرخصة للإدارة بممارسة رقابة مسبقة على المشاريع العمرانية من خلال دراسة الملفات المتعلقة بها، والتأكد من احترامها لمقتضيات السلامة والصحة والبيئة والتنمية المستدامة.

وانطلاقاً من هذه الأهمية، يهدف هذا الفصل إلى دراسة النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، وذلك من خلال التطرق في المبحث الأول إلى ماهية رخصة البناء، عبر بيان مفهومها وخصائصها والنطاق القانوني لتطبيقها، مع إبراز طبيعتها كآلية قانونية ذات بعد عمراني وبيئي. ثم يتم الانتقال في المبحث الثاني إلى دراسة إجراءات الحصول على رخصة البناء، من خلال التطرق إلى كيفية تقديم الطلب والوثائق الواجب إرفاقها به، ثم بيان الجهات المختصة بالبحث فيه والإجراءات المتبعة إلى

غاية إصدار القرار النهائي، بما يبرز الدور الذي تؤديه رخصة البناء في تحقيق التوازن بين حرية البناء ومتطلبات حماية البيئة والنظام العمراني.

المبحث الأول: ماهية رخصة البناء

تُعد رخصة البناء من أهم الآليات القانونية التي اعتمدها المشرع الجزائري لضبط النشاط العمراني وتنظيم عمليات البناء بما يحقق احترام قواعد التهئية والتعمير وحماية البيئة. فهي لا تمثل مجرد إجراء إداري شكلي، وإنما تُعد وسيلة رقابية وقائية تمكّن الإدارة من مراقبة المشاريع العمرانية قبل إنجازها والتأكد من مدى مطابقتها للشروط القانونية والتقنية والبيئية. كما تساهم هذه الرخصة في الحد من البناء الفوضوي وحماية المحيط الطبيعي والعمراني من مختلف التجاوزات التي قد تمس بالتوازن البيئي أو بالمصلحة العامة.

ومن أجل الإحاطة بمختلف الجوانب القانونية المتعلقة برخصة البناء، سيتم في المطلب الأول التطرق إلى مفهوم رخصة البناء من خلال تعريفها وبيان خصائصها القانونية والتنظيمية، ثم الانتقال في المطلب الثاني إلى دراسة نطاق تطبيقها من حيث الأشغال الخاضعة لها والجهات المعنية بالحصول عليها، بما يبرز مكانتها كأداة أساسية في تحقيق التوازن بين متطلبات التنمية العمرانية وضرورة حماية البيئة.

المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء

تُعتبر رخصة البناء من أهم الوسائل القانونية التي تعتمد عليها الإدارة لتنظيم النشاط العمراني وضمان احترام قواعد التهئية والتعمير وحماية البيئة. فهي تشكل أداة رقابية وقائية تمكّن السلطات المختصة من مراقبة مشاريع البناء قبل إنجازها، والتأكد من مدى مطابقتها للمعايير القانونية والتقنية والبيئية المعمول بها. كما

تبرز أهميتها في الحد من ظاهرة البناء الفوضوي والمحافظة على النظام العمراني والتوازن البيئي، بما ينسجم مع متطلبات التنمية المستدامة.

ولفهم الإطار القانوني لرخصة البناء بصورة دقيقة، سيتم في الفرع الأول التطرق إلى تعريف رخصة البناء وبيان مدلولها القانوني والفقهية، ثم الانتقال في الفرع الثاني إلى دراسة خصائصها القانونية والتنظيمية، من خلال إبراز طبيعتها كقرار إداري وقائي وتنظيمي يهدف إلى تحقيق التوازن بين حرية البناء ومتطلبات حماية البيئة والمصلحة العامة.

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء

تُعَدُّ رخصة البناء إحدى الركائز الأساسية في القانون العمراني، إذ تمثل تصريحاً إدارياً مسبقاً يصدر عن السلطة المختصة قبل الشروع في تنفيذ أي مشروع بناء أو توسعة أو تعديل في الهيكل العمراني. وتنبثق أهمية هذا الإجراء من دوره في تنظيم الاستعمالات الأرضية والحفاظ على المظهر الحضري، وضمان احترام الاشتراطات التقنية والصحية والبيئية، بما يحقق التوازن بين حرية الأفراد في التملك والاستثمار من

جهة، وحقوق المجتمع في بيئة سليمة وآمنة من جهة أخرى¹.

في المفهوم القانوني، يمكن تعريف رخصة البناء بأنها:

"إذن إداري مكتسب من السلطة المعنية، بموجبه يُسمح لذوي الشأن بالقيام بأعمال بناء أو تعديل في ممتلكاتهم وفقاً لشروط وضوابط منصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول به."²

1- عمر ببلاغ، الترخيص الإداري في القانون الجزائري، ط1، ج1، دار البشير للنشر، الجزائر، 2018، ص 145.
2- عبد القادر شنتوف، دراسات في القانون العمراني الجزائري، ط1، ج1، مطبعة الحقوق والاقتصاد، الجزائر، 2016، ص 57.

ترتكز رخصة البناء على فكرة الرقابة المسبقة قبل الإذن بالأعمال العقارية، وليس مجرد إعلان لاحق عن قيام أعمال قد تؤثر في المحيط البيئي أو العمراني. ومن هنا فهي تدخل ضمن نطاق الترخيص الإداري المسبق الذي يهدف إلى منع الأضرار قبل وقوعها، وليس مجرد تعديل أو تصحيح بعد التلف.¹

وتنبثق أهمية هذه الرخصة من كونها أداة وقائية تُمكن الإدارة من التدخل لضبط الاستعمالات الأرضية وضمان تطابقها مع المخططات التنظيمية (التهيئة العمرانية، تقسيمات المناطق، الشروط البيئية...)، كما تسمح بتحديد الالتزامات البيئية والفنية التي يجب الالتزام بها أثناء تنفيذ المشروع.²

ورد في العديد من الدراسات القانونية أن رخصة البناء ليست مجرد إجراء شكلي أو بروتوكولي، بل هي آلية قانونية جوهرية تدخل في نطاق حماية البيئة، لأنها تتيح للدولة مراقبة المشاريع قبل تنفيذها، وتفرض اشتراطات بيئية عند الاقتضاء، ما يجعلها أداة أساسية في تحقيق التنمية العمرانية المستدامة.³

بمعنى آخر، فإن رخصة البناء تمثل حلقة الوصل القانونية بين التخطيط العمراني وحقوق الأفراد، وبين حماية البيئة والمصالح العامة، حيث تسهم في الوقاية من المخاطر المحتملة التي قد تتجم عن البناء غير المنضبط، مثل التلوث، تدهور الموارد الطبيعية، الضغط على البنية التحتية، أو تعطيل المخططات العمرانية المعتمدة.⁴

¹- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 39، 1990.

²- نوال دايم، "رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث القانونية والسياسية، العدد 12، 2020، ص 89.

³- يوسف الزين شريفة، "الرخص الإدارية ودورها في حماية البيئة"، مجلة القانون والسياسة، جامعة الجزائر 2، 2019، ص 112.

⁴- بوشنافة عبد الرحمان، القانون الإداري والبيئة، دار الخلدونية، الجزائر، 2016، ص 118.

على الصعيد التشريعي الجزائري، نص قانون التهيئة والتعمير رقم 29-90 على أن الحصول على رخصة البناء يُعد شرطاً أساسياً لأي تدخل عمراني، وأن عدم احترام هذا الشرط يُعتبر مخالفة تُعرض صاحبها للمساءلة القانونية. وتكمن قوة هذا النظام في دمج اشتراطات تقنية وبيئية في مراحل الموافقة قبل إصدار القرار الإداري، ما يعطي الرخصة طابعاً وقائياً أكثر من كونها مجرد إذن تقني.¹

يشدد هذا التعريف التشريعي والفقهي على أن رخصة البناء ليست إجراءً عابراً أو شكلياً، بل هي آلية تنظيمية وقائية وتوجيهية تضمن احترام المخططات العمرانية والشروط البيئية وتقيد المشاريع العمرانية بمعايير تحفظ البيئة والمظهر العام، وتضع حداً للتدخلات العشوائية التي قد تضر بالنظام الحضري والمحيط الطبيعي.²

الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء

تتميز رخصة البناء بعدة خصائص قانونية وتنظيمية تميزها عن غيرها من التصاريح الإدارية، وتؤسس لدورها الفعّال في التنظيم العمراني والحفاظ على البيئة. ولا يمكن فهم وظيفة الرخصة بشكل كامل إلا من خلال تحليل هذه الخصائص، التي تكمن في طابعها الإلزامي، وطابعها الوقائي، وارتباطها بالتخطيط العمراني العام، فضلاً عن كونها تصريحاً ذا أثر رباعي (قانوني - تنظيمي - بيئي - اجتماعي).

أولاً: تتميز رخصة البناء بطابعها الإلزامي المسبق قبل الشروع في أي أعمال بناء أو تعديل في المنشآت القائمة، ولا يجوز لأي شخص أن يباشر هذه الأعمال دون الحصول عليها. فالقانون الجزائري صريح في هذا الباب، إذ ينص على أن الالتزام بالحصول على الرخصة «شرطاً لشرعية أعمال البناء والتشييد

¹- فرحات عبد الحميد، القضاء الإداري الجزائري والرقابة على القرارات الإدارية، دار الفكر القانوني، الجزائر، 2018، ص 225.

²- مرجع نفسه، ص 227.

والإحداث أو التعديل»، ويعد القيام بهذه الأعمال بغير ترخيص مخالفة إدارية يمكن أن توقع صاحبها تحت طائلة المسؤولية القانونية.¹

تجعل هذه الصفة الإلزامية من الرخصة أداة قانونية مسبقة للرقابة على الأنشطة العمرانية، وتمنع تكرار ظاهرة البناء العشوائي الذي يهدد البيئة والمحيط الاجتماعي، وتؤكد أن السلطة الإدارية لا تمنح الإذن بمجرد الطلب، بل بعد دراسة دقيقة للملف من حيث استجابته للشروط القانونية والفنية والبيئية.²

ثانياً: تمتاز رخصة البناء بطابعها الوقائي، حيث لا تقتصر وظيفتها على تنظيم المشاريع بعد تنفيذها، بل تسبقها بهدف منع وقوع الأضرار البيئية. فالركيزة الأساسية في نظام الترخيص الإداري، خصوصاً في مجال البناء، تكمن في الرقابة المسبقة التي تسمح للسلطات المختصة بتقييم المخاطر البيئية المصاحبة للمشروع قبل الإذن بالبناء.³

إنّ الوظيفة الوقائية لا تقتصر على الجانب العمراني فحسب، بل تمتد لتشمل اشتراطات بيئية محددة، الأمر الذي يعبر عنه بعض الفقهاء بوصف الرخصة "آلية قانونية لتجسيد حماية البيئة عبر الرقابة المسبقة على المشروعات العمرانية قبل تنفيذها".⁴ فاشتراط دراسات التأثير على البيئة أو ضمانات الامتثال للمعايير البيئية في مسار منح الرخصة يجعل منها أداة استراتيجية للحد من التدهور البيئي وتحقيق الاستدامة.⁵

¹ - انظر المادة 5 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 39، 1990.

² - عبد القادر شنتوف، دراسات في القانون العمراني الجزائري، مطبعة الحقوق والاقتصاد، الجزائر، 2016، ص 75.

³ - نوال دايم، "رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث القانونية والسياسية، العدد 12، جامعة الجزائر، 2020، ص 98.

⁴ - يوسف الزين شريفة، "الرخص الإدارية ودورها في حماية البيئة"، مجلة القانون والسياسة، جامعة الجزائر 2، 2019، ص 129.

⁵ - بوشنافة عبد الرحمان، القانون الإداري والبيئة، دار الخلدونية، الجزائر، 2016، ص 142.

ثالثاً: ترتبط رخصة البناء بالتخطيط العمراني الشامل، إذ لا يمكن فهمها بمعزل عن الوثائق التنظيمية الكبرى مثل مخططات التهيئة العمرانية وتخطيطات المناطق. فهي ليست إنزناً فردياً معزولاً، بل جزء من نظام تشريعي وتنظيمي شامل يهدف إلى ضبط استعمالات الأرض وتوجيه النمو العمراني، بما يتوافق مع المخططات المعتمدة التي تراعي الاعتبارات البيئية والصحية والاجتماعية.¹

يصبح بهنا، دور الرخصة ليس فقط تحقق المطابقة مع القواعد القانونية، بل أيضاً كأداة لتحقيق الأهداف العامة للتنمية المستدامة التي انتهجتها الدولة الجزائرية، والتي تتطلب دمج البعد البيئي في كل خطوات التنمية، بما فيها النشاطات العمرانية.²

رابعاً: تمتاز رخصة البناء بطابعها الثنائي أي أنها تمنح وفق شروط تنظيمية وفنية، وفي الوقت نفسه تُفرض وفق ضمانات بيئية. ففي الوقت الذي تضع فيه قوانين العمران متطلبات تقنية تتعلق بالسلامة، الارتفاعات، المساحات، والتصميم، فإن القوانين البيئية تفرض اشتراطات إضافية مثل دراسات التأثير البيئي أو دراسات الأخطار في المشاريع الحساسة أو الصناعية، مما يعكس الازدواج الوظيفي للرخصة كأداة تنظيمية وبيئية معاً.³

خامساً: ترتبط رخصة البناء بصفة قابلة للطعن أمام القضاء الإداري، وهو ما يجعلها ليست مجرد قرار إداري بل إجراء قابل للمراجعة القضائية. وهذا يحقق نوعاً من الضمان القانوني لصالح الأفراد والمصلحة

¹ - سعيد بن يوسف، مرجع سابق، ص 42.

² - وزارة البيئة الجزائرية، دليل التنمية المستدامة في التشريع الوطني، 2019، ص 50.

³ - بوشنافة عبد الرحمان، القانون الإداري والبيئة، دار الخلدونية، الجزائر، 2016، ص 118.

العامة، حيث يستطيع المتضررون الطعن في قرار منح أو رفض الرخصة أمام الهيئات القضائية المختصة.¹

سادسًا: تُعد رخصة البناء قرارًا إداريًا فرديًا يصدر عن جهة إدارية مختصة، ويترتب عليه أثر قانوني يتمثل في منح أو رفض الترخيص بالبناء. ويخضع هذا القرار لمجموعة من القواعد القانونية التي تحكم القرارات الإدارية، مثل قابلية الطعن فيه بالإلغاء أمام القضاء الإداري في حالة عدم المشروعية، سواء لعب في الشكل أو الاختصاص أو السبب أو مخالفة القانون. كما يترتب على اعتبارها قرارًا إداريًا خضوعها لمبدأ المشروعية، وهو ما يعزز الرقابة القضائية عليها.²

سابعًا: تتميز رخصة البناء بطابعها المسبق، حيث لا يجوز الشروع في أي عملية بناء أو تعديل قبل الحصول عليها. ويعكس هذا الطابع الطبيعة الوقائية للرخصة، إذ تهدف إلى منع وقوع الأضرار قبل حدوثها، وليس معالجتها بعد ذلك. ويُعد الشروع في البناء دون ترخيص مخالفة قانونية تستوجب الجزاءات، ما يؤكد أهمية هذا الشرط كضمانة لحماية النظام العمراني والبيئي.³

ثامنًا: تدرج رخصة البناء ضمن رخص الضبط الإداري، التي تهدف إلى تنظيم نشاط الأفراد بما يحقق المصلحة العامة. فالإدارة، من خلال هذه الرخصة، تمارس وظيفة الضبط للحفاظ على النظام العام بمختلف عناصره، خاصة النظام العام العمراني والبيئي. وبالتالي، فهي ليست مجرد ترخيص، بل وسيلة لتنظيم حرية البناء وتقييدها بما يمنع الإضرار بالمجتمع أو البيئة.⁴

¹ عبد الوهاب مزاري، "الرقابة الإدارية والبيئية قبل إصدار رخص البناء"، مجلة العلوم القانونية، جامعة وهران، 2017، ص 105.

² بوشنافة، عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 118.

³ بوشنافة، عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 118.

⁴ زروقي، محمد، القانون العمراني وحماية البيئة، دار هومة، الجزائر، 2017، ص 92.

تاسعاً: تتمتع رخصة البناء بخصوصية قانونية تجعلها إلزامية، بحيث لا يمكن استبدالها بأي قرار إداري آخر، مهما كانت طبيعته. فلا يغني عنها ترخيص آخر أو موافقة إدارية مختلفة، لأن لكل رخصة مجالها الخاص وشروطها المحددة. ويهدف هذا المبدأ إلى ضمان خضوع جميع مشاريع البناء لنفس الرقابة القانونية والتنظيمية، ومنع التحايل على الإجراءات القانونية¹.

عاشراً: تتسم رخصة البناء بصفة العمومية، حيث تُطبق على جميع الأشخاص دون تمييز، سواء كانوا أفراداً أو أشخاصاً معنويين، وسواء تعلق الأمر بمشاريع خاصة أو عامة. كما تشمل مختلف أنواع البناء، ما لم ينص القانون على استثناءات محددة. ويعكس هذا الطابع مبدأ المساواة أمام القانون، ويضمن توحيد القواعد المنظمة للبناء².

الحادي عشر: يقصد بالطابع العيني أن رخصة البناء تتعلق بالعقار محل المشروع وليس بشخص طالب الرخصة، فهي ترتبط بالأرض أو البناء المزمع إنجازه، وليس بصاحبه. وبالتالي، فإن انتقال ملكية العقار لا يؤدي إلى زوال الرخصة، بل تنتقل آثارها إلى المالك الجديد، ما دامت الشروط القانونية مستوفاة³.

الثاني عشر: تتسم رخصة البناء بطابع تقريري، بمعنى أن الإدارة لا تمنح حقاً جديداً، بل تقر بحق موجود أصلاً، وهو حق البناء، ولكنها تُخضع ممارسته لاحترام القوانين والتنظيمات. فالرخصة لا تنشئ الحق في البناء، وإنما تؤكد إمكانية ممارسته وفق الشروط المحددة قانوناً⁴.

الثالث عشر: تمارس الإدارة سلطتها في منح رخصة البناء في إطار اختصاص مقيد، أي أنها ملزمة بمنح الرخصة إذا توفرت الشروط القانونية، ورفضها إذا لم تتوفر. وبالتالي، لا تتمتع الإدارة بسلطة

¹ - بوشناق عبد الرحمن، مرجع سابق ، ص 140.

² - فرحات عبد الحميد، مرجع سابق ، ص 210.

³ - عبد الحق، مصطفى، أصول القانون الإداري، دار الفتح، الجزائر، 2019، ص 160.

⁴ - زروقي، محمد، مرجع سابق، ص 88.

تقديرية مطلقة في هذا المجال، بل تخضع لضوابط قانونية دقيقة تحدد شروط منح أو رفض الرخصة، وهو ما يعزز مبدأ المشروعية ويحد من التعسف الإداري¹.

المطلب الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء

يمثل نطاق تطبيق رخصة البناء عنصراً أساسياً لفهم مدى شمولية هذه الآلية القانونية وقدرتها على تنظيم النشاط العمراني وحماية البيئة. فالرخصة لا تنحصر في نوع محدد من الأبنية أو موقع معين، بل يمتد نطاقها ليشمل كافة المشاريع العمرانية التي تتطلب ترخيصاً مسبقاً وفق ما ينص عليه القانون الجزائري. ويهدف هذا المطلب إلى توضيح النطاق الموضوعي والزمني لرخصة البناء، وتحديد الحالات التي يلتزم فيها الأفراد والمؤسسات بالحصول على الترخيص، بحيث تصبح الرخصة أداة تنظيمية شاملة تحقق التوازن بين حرية البناء وحقوق المجتمع في بيئة سليمة وآمنة.

يرتبط نطاق التطبيق كذلك بمفهوم الرقابة الإدارية المسبقة، إذ يتم بموجب الرخصة تقييم مدى مطابقة المشروع لمخططات التهيئة العمرانية، والاشتراطات التقنية، والمعايير البيئية قبل البدء في التنفيذ. كما يتيح هذا النطاق تحديد المسؤوليات والالتزامات القانونية للأطراف المعنية، بما في ذلك السلطة الإدارية، وصاحب المشروع، والجهات الفنية المكلفة بالمراقبة، وهو ما يعزز من وظيفة الرخصة كأداة وقائية وتوجيهية في الوقت ذاته².

الفرع الأول: النطاق الموضوعي لرخصة البناء

يُقصد بالنطاق الموضوعي لرخصة البناء تحديد الأعمال والتدخلات العمرانية التي تخضع لوجوب الحصول على رخصة مسبقة قبل الشروع في إنجازها، وذلك في إطار تنظيم النشاط العمراني

¹ - عبد الحق، مصطفى، مرجع سابق ، ص 162 .

² - عمر ببلاغ، الترخيص الإداري في القانون الجزائري، دار البشير للنشر، الجزائر، 2018، ص 152.

وضمن احترام قواعد التهيئة والتعمير. وقد حدد المشرع الجزائري هذا النطاق من خلال مجموعة من

النصوص القانونية، أبرزها المادة 52 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمادة 41

من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

فقد نصت المادة 52 من القانون 90-29 على أن رخصة البناء تُلزم لكل عملية تشييد أو تعديل أو

توسيع أو تدعيم تمس البناءات مهما كانت طبيعتها، سواء كانت سكنية أو تجارية أو صناعية، كما تشمل

أيضًا الأشغال التي من شأنها تغيير الشكل الخارجي للبناء أو التأثير على استقراره أو استعماله.¹

يستفاد من هذا النص أن المشرع اعتمد مفهومًا واسعًا لرخصة البناء، بحيث لم يحصرها في

عمليات البناء الجديدة فقط، بل وسّع نطاقها ليشمل كل تدخل مادي من شأنه المساس بالبنية العمرانية،

وهو ما يعكس الطابع الوقائي للرقابة الإدارية في مجال التعمير.

وفي السياق نفسه، جاءت المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 لتؤكد هذا التوجه، حيث

حددت العمليات التي تخضع لرخصة البناء، وتشمل على وجه الخصوص تشييد المباني الجديدة، وإعادة

البناء، والتوسعة، والتعديل الذي يمس الهيكل الحامل أو الواجهة الخارجية أو استعمال المبنى، إضافة إلى

بعض الأشغال المتعلقة بالتهيئة المرتبطة بالبناء.²

يظهر من خلال الجمع بين النصين أن المشرع الجزائري تبنى معيارًا وظيفيًا واسعًا في تحديد

نطاق رخصة البناء، يقوم على فكرة أن كل تغيير جوهري في العقار أو في وظيفته العمرانية يستوجب

¹ - أنظر المادة 52 القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52.

² - أنظر المادة 41 المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

رقابة مسبقة من الإدارة، بما يسمح بضمان احترام مخططات التهيئة والتعمير، والحفاظ على التوازن العمراني والبيئي.

كما أن هذا التوسع في النطاق الموضوعي يعكس رغبة المشرع في تعزيز الحماية الوقائية للبيئة، من خلال إخضاع أكبر عدد ممكن من التدخلات العمرانية لنظام الترخيص المسبق، بما يحد من البناء العشوائي ويضمن التحكم في النمو الحضري.

وعلى هذا الأساس، فإن نطاق تطبيق رخصة البناء لا يقتصر على المباني السكنية فقط، بل يمتد ليشمل:

- البناء الجديد بجميع أنواعه (سكني، تجاري، إداري، صناعي).
- التجديد أو التوسعة في المنشآت القائمة، إذا ما كانت التعديلات تغير من بنيتها أو شكلها أو استعمالها.¹

- تغيير استعمالات العقار حتى في حالة عدم إقامة إنشاء جديد، نظراً لما يترتب عليه من آثار عمرانية وبيئية.²

- البنى التحتية والمرافق العمومية التي قد يكون لها تأثير على محيطها البيئي والاجتماعي.³
- ولهذا السبب، يرى بعض الفقه أن النطاق الموضوعي لرخصة البناء يمتد ليشمل أي نشاط من شأنه أن “يغير الوضع الطبيعي للموقع بطريقة ملموسة”، وبالتالي فإن الرخصة تتحول من مجرد إذن للبناء إلى أداة تنظيمية شاملة تهدف إلى حماية البيئة والبناء الحضري المتوازن.⁴

¹ - فرحات عبد الحميد، مرجع سابق، ص 225.

² - بوشنافة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 142.

³ - عبد الوهاب مزاري، “الرقابة الإدارية والبيئية قبل إصدار رخص البناء”، مجلة العلوم القانونية، جامعة وهران، 2017، ص 119.

⁴ - يوسف بن سليم، القانون العمراني والتنمية المستدامة، مطبعة النهضة، الجزائر، 2019، ص 174.

الفرع الثاني: النطاق الزمني لرخصة البناء

يشكل النطاق الزمني لرخصة البناء جانباً محورياً من أبعادها القانونية، لأنه يحدد الفترة الزمنية التي تظل فيها الرخصة صالحة لتنفيذ المشروع، وما يترتب على انتهاء هذه المدة من آثار قانونية، سواء من حيث الإلغاء، أو التجديد، أو المسؤولية القانونية للمخالفين. ويُعد تحديد النطاق الزمني ضرورة لضمان ضبط المشاريع العمرانية، وترك مسافة زمنية كافية للسلطات لمراجعة تنفيذ الشروط القانونية والفنية والبيئية.¹

في القانون الجزائري، ينص قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 على أن رخصة البناء تمنح لمدة محددة، تبدأ من تاريخ إصدار القرار الإداري، ولا يحق لصاحب المشروع تجاوز هذه المدة دون تجديد الرخصة، إلا بموجب إذن جديد من السلطة المختصة.² هذا النص يوضح أن الرخصة ليست دائمة، بل مرتبطة بزمان محدد يضمن تنفيذ المشروع في ظروف قانونية سليمة، ويتيح للجهات الإدارية متابعة الالتزام بالشروط الموضوعية والبيئية.³

ويشير الفقه القانوني إلى أن الامتداد الزمني للرخصة يخضع لنوع المشروع وطبيعة النشاط العمراني المرخص له. فمشاريع البناء الصغيرة قد تمنح رخصتها لفترة قصيرة نسبياً، بينما تُمنح المشاريع الكبرى، أو التي تتطلب دراسات بيئية مسبقة، لفترة أطول لضمان إمكانية استكمال جميع الإجراءات والتقييمات القانونية والفنية.⁴

¹ - عبد القادر شنتوف، مرجع سابق، ص 92.

² - أنظر المادة 52 القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52.

³ - نوال دايم، "مرجع سابق، ص 120.

⁴ - عمر ببلاغ، مرجع سابق، ص 165.

كما أن النطاق الزمني مرتبط بآثار انتهاء الرخصة. فإذا انتهت مدة الرخصة دون بدء الأعمال أو إكمالها، تصبح الرخصة باطلة تلقائيًا، ويُفرض على صاحب المشروع إعادة تقديم طلب جديد للترخيص، بما يتيح إعادة تقييم المشروع من قبل السلطات المختصة وفق أحدث القوانين والاشتراطات البيئية.¹ هذا الإجراء يعكس وظيفة الرخصة الوقائية، حيث يمنع استغلال الترخيص القديم للقيام بأعمال لم تعد تتوافق مع المخططات العمرانية أو المعايير البيئية الحديثة.²

ومن جهة أخرى، يتضمن التشريع الجزائري إمكانية تجديد الرخصة في بعض الحالات الاستثنائية، مثل توقف المشروع بسبب ظروف قاهرة أو إدارية، على أن يتم تقديم طلب التجديد قبل انتهاء مدة الرخصة الأصلية.³ هذه الآلية توازن بين حماية البيئة وضمان حقوق المستثمرين أو المواطنين الراغبين في تنفيذ المشروع، بما يعكس روح القانون في التنمية المستدامة والتخطيط العمراني المنظم.⁴

يبرز النطاق الزمني إضافة إلى ذلك أهمية المتابعة والمراقبة، حيث تسمح المدة المحددة للسلطة الإدارية بالتأكد من تنفيذ المشروع وفق الشروط المقررة، بما في ذلك اشتراطات السلامة والبيئة، وكذلك مطابقة الأعمال المنجزة للمخططات المعتمدة.⁵ هذه الخاصية تجعل الرخصة ليست مجرد إذن وقي، بل أداة لضبط الاستعمالات العمرانية عبر الزمن وضمان استمرار حماية البيئة طوال فترة تنفيذ المشروع.⁶

¹ - يوسف الزين شريفة، "الرخص الإدارية ودورها في حماية البيئة"، مجلة القانون والسياسة، جامعة الجزائر 2، 2019، ص 145.

² - أنظر المادة 16 من القانون رقم 03-10 المؤرخ 2003/07/19 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 43 الصادرة في 2003/07/19،

³ - زروقي محمد، القانون العمراني وحماية البيئة، دار هومة، الجزائر، 2017، ص 92.

⁴ - سعيدي بن يوسف، تطبيقات عملية في رخص البناء والتنظيم العمراني، نشر خاص، الجزائر، 2021، ص 61.

⁵ - عبد الوهاب مزاري، مرجع سابق، ص 122.

⁶ - محمد بوقرة، "النطاق القانوني لرخصة البناء والرقابة المسبقة"، مجلة الدراسات القانونية، الجزائر، 2020، ص 258.

المبحث الثاني : إجراءات الحصول على رخصة البناء

يُعدّ الحصول على رخصة البناء من أهم المراحل القانونية التي يمر بها النشاط العمراني، باعتبارها تجسيداً لرقابة الإدارة المسبقة على عمليات التشييد والبناء، بما يضمن احترام القواعد القانونية والتنظيمية والاعتبارات البيئية. وتبرز أهمية هذه الإجراءات في كونها تحقق التوازن بين حق الأفراد في ممارسة حق البناء من جهة، وضرورة حماية النظام العام العمراني والبيئة من جهة أخرى.

وانطلاقاً من ذلك، سيتم في المطلب الأول دراسة مرحلة تقديم طلب رخصة البناء من حيث الجهة المختصة بتقديمه والملف الواجب إرفاقه والشروط الشكلية والموضوعية المرتبطة به، ثم الانتقال في المطلب الثاني إلى مرحلة البت في الطلب، من خلال توضيح كيفية دراسة الملف من طرف الإدارة المختصة، والإجراءات المتبعة إلى غاية صدور القرار النهائي بالمنح أو الرفض، مع بيان الأساس القانوني الذي يحكم هذه العملية الإدارية.

المطلب الأول: طلب رخصة البناء

يُعد طلب رخصة البناء المرحلة الأولى والأساسية في مسار الحصول على الترخيص الإداري، إذ من خلاله يتم إيداع ملف متكامل لدى الجهة المختصة يسمح لها بتقييم المشروع من مختلف الجوانب القانونية والتقنية والعمرانية والبيئية، بما يضمن احترام القواعد التنظيمية المعمول بها.

وانطلاقاً من ذلك، سيتم في الفرع الأول التطرق إلى مضمون طلب رخصة البناء من حيث الجهة المخولة بتقديمه وطبيعته القانونية، إضافة إلى أهميته كخطوة إجرائية لبدء مسار الرقابة الإدارية، ثم الانتقال في الفرع الثاني إلى دراسة الملف الواجب إرفاقه بالطلب، والذي يشمل الوثائق الإدارية والتقنية والمعمارية، باعتبارها عناصر أساسية تمكّن الإدارة من فحص مدى مطابقة المشروع للمعايير القانونية قبل اتخاذ القرار النهائي.

الفرع الأول: صفة طالب رخصة البناء

يُعد طلب رخصة البناء المرحلة الأولى والحاسمة في إجراءات الحصول على رخصة البناء، إذ يُمثّل الوثيقة القانونية التي يقدّمها صاحب المشروع إلى الإدارة المختصة طالبًا لترخيص لشروعه في أعمال البناء. ولا يقتصر هذا الطلب على كونه إجراءً شكليًا أو إداريًا فحسب، بل هو فعل قانوني يؤسس لحقوق والتزامات للطرفين: المتعامل (المرخّص له) والسلطة الإدارية.¹

أما من حيث الطبيعة القانونية، فإن طلب رخصة البناء يُعد فعلًا إداريًا من قبل المعني بالأمر، يتمثل في التعبير المبدئي عن إرادة القانوني في الحصول على ترخيص قبل الشروع في أعمال البناء. وهذا الفعل يترتب عليه دخول صاحب الطلب في علاقة قانونية إدارية مع السلطة المختصة، تخضع لقواعد القانون الإداري العام وقانون التهيئة والتعمير الجزائري، بما في ذلك احترام الأشكال، المواعيد، والوثائق المطلوبة.²

إن وصف الطلب "كفعل إداري" يعني أنه ليس مجرد ورقة تُقدّم للمصلحة المعنية، بل تصرف قانوني يُحدث أثرًا في نظام الحقوق والالتزامات بين صاحب المشروع والإدارة، حيث يتوجب على الإدارة البث في الطلب، وحيث يترتب على ردّها قبولًا أو رفضًا آثار قانونية ملزمة.³

إن أهم عناصر صفة طلب رخصة البناء في كونه مشروطًا بالشكل والمضمون. فمن الناحية الشكلية، يجب أن يقدم الطلب كتابةً، ويشتمل على معلومات وبيانات واضحة ومحددة عن هوية طالب الرخصة، موقع العمل، نوع البناء، الغاية من المشروع، والمستندات المرفقة مثل المخططات الهندسية،

¹ عبد القادر شنتوف، مرجع سابق، ص 105.

² عمر بيلاغ، مرجع سابق، ص 183.

³ أنظر المادة 52 القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.

شهادة الملكية، والتصاميم التقنية.¹ ومن الناحية الموضوعية، يتعين أن يكون الطلب محدداً بغاية قانونية واضحة، بحيث لا يخلط بين أنواع الأعمال المشمولة بالرخصة، ما يتيح للإدارة تقييمه وفق الاشتراطات القانونية والتنظيمية المعمول بها.²

ولئن كان الشكل والمضمون من ضروريات الطلب، فإن القانون يرى أن الترخيص لا يبدأ بمجرد تقديمه، بل لا بد من أن يستوفي جملة من الشروط القانونية والفنية والبيئية التي تتيح للسلطة الإدارية البث فيه. وهذا ما يعكس الطبيعة الدقيقة لطلب الرخصة التي يجب أن تكون متكاملة من حيث البيانات والوثائق المرفقة، حتى لا يقع تأجيل البث، أو رفض الطلب لقصور فيه.³

ومن الجدير بالذكر أن طلب رخصة البناء في التشريع الجزائري لا يكتسب صفة قابلة للتعديل التلقائي بمجرد التقديم، بل يظل رهناً بقبول الإدارة أو رفضها وفق الأسس القانونية، كما أنه لا يجوز لصاحب الطلب أن يبدأ في الأشغال قبل صدور القرار الإداري النهائي بالرخصة، وإلا اعتُبر مخالفاً لأحكام قانون التهيئة والتعمير، مما يوقعه تحت طائلة المسؤولية القانونية.⁴

كما أن علاقة الطلب بالإدارة تتصف بـ الصفة الرسمية؛ أي أن الإدارة لا تلتفت إلى الطلب إلا بعد استيفائه لشروط الشكل والمضمون، ما يجعل الطلب الجزئي أو الناقص لا يُعد طلباً قانونياً قائماً بذاته، وإنما يُطلب من مقدم الطلب استكمالها قبل أن يُنظر فيه.⁵

¹ - نوال داييم، "مرجع سابق، ص 131.

² - يوسف الزين شريفة، مرجع سابق، ص 158.

³ - عمر ببلاغ، مرجع سابق، ص 152.

⁴ - فرحات عبد الحميد، مرجع سابق، ص 237.

⁵ - سعيدي بن يوسف، مرجع سابق، ص 77.

تتطلب هذه الصفة الرسمية من مبدأ عام في القانون الإداري هو مبدأ استيفاء الشروط الشكلية والموضوعية قبل البت في الطلبات الإدارية، لضمان تكافؤ الفرص بين المتعاملين، وتحقيق مبدأ الشفافية في عمل الإدارة، ولا سيما في مجال البناء الذي يمس المصلحة العامة، ويؤثر في البيئة والمحيط العمراني.

من ناحية أخرى، يُنظر إلى الطلب كعقد قانوني مؤسس على علاقة بين طالب الرخصة والدولة، وليس مجرد طلب روتيني. فإذا قبلت الإدارة الطلب وأصدرت الرخصة، فإنها تنشئ حقاً مشروعاً لصاحبها في تنفيذ المشروع وفق الشروط المحددة في القرار. وعلى العكس، إذا رفضت الإدارة الطلب، فإنها تخضع نفسها لرقابة القضاء الإداري بما يفصل في مدى مشروعية الرفض.¹

وبناءً عليه، فإن صفة طلب رخصة البناء تتحدد في كونه إجراءً قانونياً إدارياً، يُقَدَّم إلى السلطة المختصة ويُرتَّب عليه آثار قانونية واضحة، مرتبط بالشكل والمضمون، ويُعد شرطاً لازماً لبدء المشروع، ويضع صاحب الطلب في علاقة قانونية مباشرة مع الإدارة، تخضع لمبدأي الشرعية والرقابة القضائية.²

إن هذا التحليل يُبرز أن الطلب ليس مجرد إجراء شكلي، وإنما تصرف قانوني مركّب، يتطلب احترام قواعد وإجراءات دقيقة، ويترتب عليه آثار قانونية تنظيمية ووقائية، مما يعكس طبيعة رخصة البناء كآلية قانونية مركزية في التنظيم العمراني وحماية البيئة.

تُعد صفة طالب رخصة البناء من الشروط الأساسية التي يتعين توفرها لقبول طلب الترخيص، حيث حرص المشرع الجزائري على تحديد الأشخاص المخول لهم قانوناً تقديم هذا الطلب، وذلك تقادياً لأي استغلال غير مشروع للعقار. وفي هذا الإطار، نصت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على

¹- عبد الوهاب مزاري، مرجع سابق ، ص 133.

²- يوسف بن سليم، مرجع سابق ، ص 204.

أن طلب رخصة البناء يمكن أن يُقدّم من طرف المالك، أو موكله، أو أي شخص له صفة قانونية تخوله القيام بذلك، كالمستفيد من حق عيني عقاري أو صاحب امتياز قانوني على الأرض محل المشروع.¹

كما دَعَمَ المشرع هذا التوجه من خلال المادة 39 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، التي أقرت أن حق التصرف في العقار، بما في ذلك استغلاله بالبناء، يقتصر على صاحب الحق القانوني عليه، سواء كان مالكاً أو حائزاً لحق عيني يخول له الاستعمال والاستغلال.

يُستفاد من هذين النصين أن المشرع اشترط وجود علاقة قانونية مشروعة بين طالب الرخصة والعقار محل البناء، وهو ما يعكس حرصه على حماية الملكية العقارية ومنع التعدي عليها، كما يضمن توجيه رخصة البناء إلى أصحاب الحقوق الفعلية، بما يكرس مبدأ المشروعية في المجال العمراني ويحد من النزاعات المرتبطة بالبناء غير القانوني.

الفرع الثاني: شروط الحصول على رخصة البناء

يعتبر استيفاء شروط الحصول على رخصة البناء من المراحل الجوهرية في النظام القانوني الجزائري، حيث يرتبط مباشرة بتحقيق الغرض الأساسي للرخصة، وهو تنظيم النشاط العمراني وضمان حماية البيئة والمصلحة العامة قبل البدء في أي مشروع بناء. وتؤكد القوانين الجزائرية، وخاصة قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29، على ضرورة استيفاء مجموعة من الشروط القانونية والفنية والبيئية قبل منح الرخصة، وهو ما يمنحها صفة إلزامية ووقائية في آن واحد.²

² - أنظر المادة 07 القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52.

تنقسم شروط الحصول على رخصة البناء إلى عناصر رئيسية، أولها الشروط الشكلية. وتشمل

هذه الشروط تقديم الطلب كتاباً على الاستمارة المخصصة، إرفاق جميع المستندات المطلوبة مثل مخططات البناء، شهادات الملكية، التصاميم الهندسية، والتصاريح البيئية عند الحاجة، وتوضيح نوع المشروع والغرض منه.¹ ويُعد استيفاء هذه الشروط الشكلية شرطاً مسبقاً لاعتبار الطلب قائماً قانوناً، لأن أي نقص في المستندات يؤدي إلى رفض الطلب أو تأجيل البث فيه حتى استكمال الملفات المطلوبة.²

أما الشروط الموضوعية، فهي ترتبط بمطابقة المشروع للقواعد القانونية والفنية والتنظيمية، بما يشمل:

- مطابقة البناء لمخططات التهيئة العمرانية، مثل الحدود، المساحات المخصصة للبناء، الارتفاعات، وتحديد المسافات الفاصلة بين المباني، لضمان التوازن العمراني والمظهر الحضري.³

- الالتزام بالشروط البيئية، خصوصاً في المشاريع التي قد يكون لها تأثير على البيئة، حيث يُشترط تقديم دراسة التأثير البيئي أو تقييم المخاطر، خصوصاً للمباني الصناعية أو مشاريع البنى التحتية الكبيرة، لضمان الوقاية من التلوث أو الإضرار بالموارد الطبيعية.⁴

- الالتزام بالاشتراطات الفنية والهندسية، بما يشمل استيفاء معايير السلامة، الجودة، مقاومة الزلازل، التهوية، الإضاءة، والصرف الصحي، بما يضمن سلامة المستخدمين والمجتمع المحيط.⁵

¹ - عبد القادر شنتوف، مرجع سابق، ص 110.

² - عمر ببلاغ، مرجع سابق، ص 188.

³ - نوال دايم، مرجع سابق، ص 135.

⁴ - نفس المرجع، ص 135.

⁵ - سعيدي بن يوسف، مرجع سابق، ص 82.

ويُبرز التشريع الجزائري أيضاً شروط الملكية والصلاحيّة القانونية، حيث يجب أن يكون مقدم الطلب مالكاً شرعياً للعقار، أو أن يقدم تفويضاً قانونياً صحيحاً في حال كونه ممثلاً للمالك، لضمان عدم انتهاك حقوق الغير.¹

بالإضافة إلى ذلك، تُعتبر الشروط البيئية والإدارية الاستثنائية جزءاً لا يتجزأ من شروط منح الرخصة، مثل ضرورة الحصول على موافقات إضافية في حالة البناء في المناطق الغابية أو الساحلية أو المناطق المحمية، لضمان أن المشروع لا يشكل تهديداً للتنوع البيئي أو النظام الإيكولوجي المحلي.²

يشير الفقه الجزائري إلى أن استيفاء هذه الشروط ليس مجرد التزام شكلي، بل هو آلية ضمان قانونية لتوازن المصالح بين حرية البناء وحق المجتمع في بيئة سليمة وآمنة، إذ توفر هذه الشروط للسلطة المختصة أدوات قانونية لتقييم مدى مشروعية الطلب قبل صدور القرار الإداري النهائي.³

علاوة على ذلك، فإن عدم استيفاء الشروط القانونية يؤدي إلى رفض طلب رخصة البناء، وهو ما يترتب عليه آثار قانونية مباشرة، منها عدم مشروعية البدء في أي أعمال بناء أو تعديل، ومساءلة صاحب الطلب في حال المخالفة، بما يحقق وظيفة الرخصة الوقائية.⁴

تجدر الإشارة إلى أن استيفاء الشروط لا يقتصر على الجانب الفردي، بل يشمل أيضاً التحقق من مطابقة المشروع للسياسات العمرانية العامة، مثل احترام مبدأ التنمية المستدامة، حماية المناطق الحساسة،

¹فرحات عبد الحميد، مرجع سابق، ص 240.

² انظر المادة 14 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 10/07/2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 43 الصادرة في 19/07/2003.

³ عبد الوهاب مزاري، مرجع سابق ، ص 133.

⁴ محمد بوقرة، مرجع سابق ، ص 260.

وضمن تكامل المشروع مع البنية التحتية العامة، مما يجعل رخصة البناء أداة متكاملة بين التنظيم العمراني وحماية البيئة.¹

وعليه، فإن شروط الحصول على رخصة البناء تتلخص في ثلاثة عناصر رئيسية مترابطة:

1. **الشروط الشكلية:** تقديم الطلب والمستندات اللازمة.
 2. **الشروط الموضوعية:** الالتزام بالمخططات العمرانية، الشروط البيئية، والمعايير الفنية والهندسية.
 3. **الشروط القانونية والملكية:** إثبات الحق في التملك أو الحصول على تفويض قانوني، والحصول على موافقات إضافية عند الحاجة.²
- يُشترط لقبول طلب رخصة البناء أن يُرفق بملف متكامل، يمكّن الإدارة من دراسة المشروع من مختلف الجوانب القانونية والتقنية والمعمارية، وقد نصت المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على تحديد مكونات هذا الملف، بما يضمن ممارسة رقابة مسبقة فعالة على مشاريع البناء.
- أما فيما يتعلق بـ الملف الإداري، فإنه يتضمن الوثائق التي تثبت صفة طالب الرخصة وعلاقته القانونية بالعقار، كعقد الملكية أو عقد الامتياز أو أي سند قانوني آخر، بالإضافة إلى استمارة طلب رخصة البناء. ويهدف هذا الملف إلى التأكد من مشروعية الطلب ومن احترام القواعد القانونية المرتبطة بحقوق الملكية العقارية.

أما الملف التقني، فيشمل مجموعة من الوثائق والدراسات المرتبطة بالجوانب التقنية للمشروع، مثل دراسة طبيعة الأرض، وشبكات التهوية، وكذا بعض الدراسات البيئية عند الاقتضاء. ويُعد هذا الملف

¹ - يوسف بن سليم، مرجع سابق، ص 210.

² - عبد الوهاب مزاري، مرجع سابق، ص 138.

وسيلة أساسية تمكّن الإدارة من تقييم مدى ملاءمة المشروع من الناحية التقنية وتأثيره المحتمل على المحيط العمراني والبيئي.

أما فيما يخص ملف الهندسة المعمارية، فإنه يتضمن المخططات والرسومات الهندسية للمشروع، كالمخطط العام، ومخططات الطوابق، والواجهات، والمقاطع، إضافة إلى مذكرة وصفية للمشروع. ويُعتبر هذا الملف أداة أساسية للتحقق من مدى احترام المشروع لقواعد التهيئة والتعمير والمعايير الجمالية والعمرانية المعمول بها.¹

المطلب الثاني: البث في طلب رخصة البناء

مرحلة البث في طلب رخصة البناء هي المرحلة الحاسمة في مسار منح الترخيص، حيث تتولى فيها الإدارة المختصة دراسة الملف المودع من جميع جوانبه القانونية والتقنية والعمرانية، للتأكد من مدى مطابقته لأحكام التهيئة والتعمير والضوابط البيئية المعمول بها. وتنتهي هذه المرحلة بإصدار قرار إداري إما بالموافقة على منح الرخصة أو برفضها مسبباً، بما يعكس مبدأ المشروعية والرقابة الإدارية المسبقة على النشاط العمراني.

الفرع الأول: التحقيق في طلب رخصة البناء

تُعد مرحلة التحقيق في طلب رخصة البناء أو ما يُعرف بتحضير الطلب من المراحل الجوهرية التي تسبق إصدار القرار الإداري، حيث تهدف إلى تمكين الإدارة من دراسة الملف دراسة دقيقة وشاملة

1 عبد الوهاب مزاري، "مرجع سابق"، ص 139.

قبل الفصل فيه. وقد نظم المشرع الجزائري هذه المرحلة بموجب المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، التي تحدد الكيفيات والإجراءات الواجب اتباعها أثناء فحص الطلب. تتمثل هذه المرحلة في قيام المصالح المختصة بدراسة الملف من مختلف الجوانب، حيث يتم التأكد من اكتمال الوثائق المكونة للملف، ومدى مطابقتها للنصوص القانونية والتنظيمية، خاصة ما يتعلق بقواعد التهيئة والتعمير. ويُعد هذا الفحص الأولي خطوة أساسية لضمان قبول الطلب شكلاً قبل الانتقال إلى دراسته موضوعاً.

كما يشمل التحقيق في الطلب عرض المشروع على المصالح التقنية المختصة، مثل مصالح التعمير، البيئة، الحماية المدنية، والهيئات المعنية بالشبكات (المياه، الكهرباء، الصرف الصحي)، وذلك لإبداء آرائها التقنية حول مدى مطابقة المشروع للمعايير المعمول بها. ويُعتبر هذا التنسيق بين مختلف الجهات تجسيدا لمبدأ تكامل الوظيفة الإدارية في مجال التعمير.¹ ومن جهة أخرى، قد تتطلب بعض المشاريع إجراء معاينة ميدانية لموقع البناء، للتحقق من طبيعة الأرض ومدى ملاءمتها لإنجاز المشروع، وكذا التأكد من عدم تعارضه مع المخططات العمرانية أو مع الخصائص البيئية للمنطقة. وتُعد هذه المعاينة وسيلة فعالة لتعزيز الرقابة المسبقة والحد من الأخطاء التقديرية.

وتبرز أهمية هذه المرحلة في كونها تمثل آلية وقائية أساسية، حيث تسمح للإدارة بالكشف المبكر عن النقائص أو المخالفات قبل إصدار القرار، مما يساهم في تجنب النزاعات الإدارية والحد من الآثار السلبية للمشاريع غير المطابقة على البيئة والمحيط العمراني.

¹ محمد بوقرة، "مرجع سابق"، ص 263.

الفرع الثاني: السلطات المخول لها قانوناً منح رخصة البناء

تعتبر السلطات المخول لها منح رخصة البناء أحد الركائز الأساسية في النظام القانوني الجزائري، إذ تحدد طبيعة القرار الإداري ومصدره، وتؤثر مباشرة في شرعية الرخصة وفعاليتها القانونية. فمسألة تحديد السلطة المختصة ليست مسألة شكلية، بل هي ضمان أساسي لشرعية الترخيص وحماية الحقوق الفردية والعامة، بما يضمن توافق المشروع مع المخططات العمرانية والاشتراطات البيئية والقوانين الوطنية.¹

أما في التشريع الجزائري، فتُحدّد السلطة المخولة قانوناً لمنح رخصة البناء بحسب طبيعة المشروع وموقعه الجغرافي، وذلك وفقاً لأحكام القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها. ففي إطار اللامركزية الإدارية، يُعد رئيس المجلس الشعبي البلدي الجهة الأساسية المختصة بمنح رخص البناء بالنسبة للمشاريع العادية الواقعة ضمن إقليم البلدية.

غير أن هذه القاعدة تعرف استثناءات، حيث تُسند صلاحية منح رخصة البناء إلى سلطات إدارية أعلى، كوالي أو الوزير المختص، في الحالات التي تتعلق بالمشاريع ذات الأهمية الخاصة أو الطابع الاستراتيجي أو تلك التي تتجاوز الاختصاص الإقليمي للبلدية، وهو ما يعكس تدرج الاختصاص في مجال التعمير وحرص المشرع على إخضاع بعض المشاريع لرقابة أشد.

¹ - أنظر المادة 07 القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.

تكمّن أهمية تحديد السلطة المختصة في تحقيق مبدأ الشرعية الإدارية، حيث يلتزم كل متعامل بالرجوع إلى الجهة القانونية الصحيحة، وبالتالي لا يمكن لأي سلطة غير مخولة قانوناً أن تمنح رخصة البناء، وإلا اعتُبر القرار باطلاً من الناحية القانونية.¹ وهذا يضمن حماية مصالح الأفراد من أي تجاوز إداري أو قرار غير قانوني، ويتيح إمكانية الطعن أمام القضاء الإداري عند مخالفة هذه القواعد.² وتختلف السلطات المخولة حسب نوع البناء وطبيعته. ويختص بتسليمها كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي و الوزير الكلف بالتعمير بحسب الحالات المبينة في المواد 65، 66، 67 من القانون 29/90 المتعلق التهيئة و التعمير. والمواد 48، 49، 50 من المرسوم التنفيذي 19/15.

• **البناء السكني العادي :** عادة ما تمنح رخصته من قبل رئيس البلدية أو المكتب التقني للبلدية بعد

دراسة الطلب والمستندات المرفقة.³

• **البناء التجاري أو الصناعي الكبير :** تتدخل السلطات الإدارية العليا، بما في ذلك الوالي أو

الوزير، خاصة إذا تعلق المشروع بمناطق صناعية أو سياحية، أو إذا كان له تأثير بيئي كبير،

لضمان مراعاة اشتراطات التخطيط العمراني وحماية البيئة.⁴

• **المشاريع ذات الطابع الاستثنائي أو الوطني :** كالمشاريع العمرانية الكبيرة أو البنى التحتية الحيوية،

تُصدر الرخصة بعد دراسة معمقة من قبل لجان مختصة تضم ممثلين عن الوزارات المعنية، لضمان

التوافق مع السياسات العمومية.⁵

¹ - عمر ببلاغ، مرجع سابق، ص 195.

² - نوال دايم، مرجع سابق، ص 142.

³ - سعيد بن يوسف، مرجع سابق، ص 88.

⁴ - يوسف الزين شريفة، مرجع سابق، ص 168.

⁵ - فرحات عبد الحميد، القضاء مرجع سابق، ص 245.

كما يوضح الفقه القانوني أن السلطة المختصة لا تقتصر وظيفتها على منح الرخصة، بل تمتد إلى متابعة الالتزام بالشروط القانونية والفنية والبيئية، إذ تتم مراقبة التنفيذ وفق الرخصة الممنوحة، وقد تُسحب الرخصة في حال مخالفة الشروط المحددة.¹ وتعكس هذه الآلية التدرج في السلطات المخولة أهمية التنظيم القانوني الهرمي، الذي يضمن تناسب حجم السلطة وصلاحياتها مع حجم المشروع وأثره على البيئة والمجتمع، وهو ما يعكس مبدأ التفويض القانوني في القانون الإداري الجزائري.²

إضافة إلى ذلك، توجد حالات خاصة يتم فيها توزيع المسؤوليات بين السلطات وفق معايير محددة، مثل المناطق الساحلية أو الغابية أو المحمية، حيث يُشترط الحصول على موافقات إضافية من الوزارات أو الوكالات المختصة، مثل وزارة البيئة أو الغابات، قبل منح الترخيص النهائي من قبل السلطة المحلية.³

وفي ضوء ما سبق، يتضح أن تحديد السلطات المخولة قانوناً لمنح رخصة البناء ليس مجرد إجراء شكلي، بل ضمان قانوني أساسي يحمي حقوق جميع الأطراف ويضمن أن المشاريع العمرانية تتوافق مع المخططات العمرانية والقوانين البيئية والتنموية، مما يجعل هذا الفرع من الإجراءات الإدارية حجر الزاوية في نجاح وظيفة رخصة البناء كأداة وقائية وتوجيهية.⁴

¹ - فرحات عبد الحميد، مرجع سابق ، ص 245.

² - محمد بوقرة، مرجع سابق، ص 266.

³ - أنظر المادة 14 من القانون رقم 03-10 المؤرخ 2003/07/19 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 43 الصادرة في 2003/07/19.

⁴ - يوسف بن سليم، مرجع سابق ، ص 212.

الفرع الثاني: إصدار القرار المتعلق برخصة البناء

يعتبر إصدار القرار الإداري المتعلق برخصة البناء الخطوة النهائية في مسار الحصول على الرخصة، وهو يعكس الممارسة القانونية الفعلية للسلطات المختصة بعد دراسة الطلب واستيفائه للشروط الشكلية والموضوعية. فالقرار الإداري يمثل تنفيذ الإرادة القانونية للسلطة المختصة، ويترتب عليه آثار مباشرة على صاحب المشروع والمحيط العمراني والبيئي.¹

1. طبيعة القرار الإداري للرخصة

يتميز القرار الإداري لرخصة البناء بأنه أحادي الجانب وملزم، إذ يفرض على صاحب الطلب الالتزام بالشروط المحددة فيه، سواء أكان القرار بالقبول أو الرفض. وفي حالة القبول، يصبح القرار سندًا قانونيًا يخول لصاحب الرخصة البدء في تنفيذ المشروع وفق الشروط المحددة، بينما في حالة الرفض، يحدد القرار أسباب الرفض ويتيح للطاعن إمكانية مراجعة القرار أو الطعن القضائي أمام القضاء الإداري.² وتؤكد الفقهية على أن هذا القرار يمثل آلية حماية عامة، لأنه لا يمنح الترخيص إلا بعد التأكد من استيفاء جميع الشروط القانونية والفنية والبيئية، وبالتالي يحد من المخاطر المحتملة على البيئة والمجتمع.³

¹ - أنظر المادة 52 القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.

² - أنظر المواد من 5-8 من المرسوم التنفيذي رقم 247-24 المؤرخ في 23 يوليو 2024 (المعدل والمتمم للمرسوم 15-19 المنظم لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 51 الصادرة في 2024/07/28

³ - عبد القادر شنتوف، مرجع سابق، ص 125.

2. الإجراءات المتبعة في إصدار القرار

يشترط القانون الجزائري أن تمر عملية إصدار القرار بعدة مراحل لضمان الشفافية والعدالة، منها:
دراسة الطلب والمستندات المرفقة: تتحقق الإدارة من صحة البيانات والمستندات القانونية والفنية والهندسية والبيئية.¹

التأكد من مطابقة المشروع للمخططات العمرانية: يشمل ذلك مراعاة المساحات، الارتفاعات، المسافات بين المباني، واستعمالات الأراضي.²

التحقق من الشروط البيئية والصحية: خصوصًا المشاريع ذات الأثر البيئي الكبير، حيث يُشترط موافقة الجهات المختصة مثل وزارة البيئة أو الغابات أو الموارد المائية.³

وفي حال استيفاء كل هذه الشروط، تصدر السلطة المختصة قراراً بالإذن بالبناء يتضمن جميع التفاصيل المتعلقة بالمشروع، بما في ذلك: مدة صلاحية الرخصة، حدود المشروع، شروط التنفيذ، اشتراطات السلامة، والمعايير البيئية الواجب احترامها.⁴

3. الآثار القانونية للقرار

يترتب على القرار الإداري لرخصة البناء مجموعة من الآثار القانونية الهامة:

- حق مشروع لصاحب الطلب: يمنحه القدرة القانونية على بدء التنفيذ، مع حماية حقوقه القانونية في مواجهة أي طارئ إداري.⁵

¹ - عمر ببلاغ، مرجع سابق ، ص 198.

² - نوال دايم، مرجع سابق ، ص 145.

³ - يوسف الزين شريفة، مرجع سابق ، ص 172.

⁴ - سعيدي بن يوسف، مرجع سابق ، ص 91.

⁵ - فرحات عبد الحميد، مرجع سابق ، ص 248.

- التزام قانوني بتنفيذ الشروط :يلزم صاحب المشروع بالامتثال للشروط الفنية والبيئية والقانونية، وإلا فإنه يواجه مساءلة قانونية وإجراءات الجزاءات الإدارية أو القضائية.¹
- خضوع القرار للرقابة القضائية :في حال شكاوى من المتضررين أو الطعون على القرار، يخضع القرار لمراجعة القضاء الإداري، ما يضمن حماية حقوق الأطراف والمصلحة العامة.²

4. القيم التنظيمية للرخصة عبر القرار الإداري

يعكس إصدار القرار الدور التنظيمي والتوجيهي للرخصة، فهو أداة لضبط البناء وفق المخططات العمرانية والسياسات البيئية والتنمية، ويُعتبر وسيلة فعالة لتحقيق التنمية المستدامة.³ كما أن القرار يتيح للإدارة متابعة المشروع ورقابته أثناء تنفيذه، بما يحقق هدف حماية البيئة والمجتمع من أي تجاوزات أو تأثيرات سلبية.⁴

وبالتالي، يظهر أن القرار الإداري لرخصة البناء ليس مجرد تصديق شكلي على الطلب، بل هو وثيقة قانونية محورية تنظم العلاقة بين صاحب المشروع والسلطة الإدارية، تحدد الحقوق والالتزامات، وتؤسس للرقابة الوقائية، وتحقق التوازن بين حرية البناء وحماية البيئة والتنمية المستدامة.⁵

¹ - زروقي محمد، مرجع سابق ، ص 88.

² - محمد بوقرة، مرجع سابق ، ص 270.

³ - يوسف بن سليم، مرجع سابق ، ص 215.

⁴ - عبد الوهاب مزاری، مرجع سابق، ص 142.

⁵ - نوال دايم، مرجع سابق، ص 147.

ملخص الفصل الأول

إن رخصة البناء تُعد من أهم الوسائل القانونية التي اعتمدها المشرع الجزائري لتنظيم النشاط العمراني وضبط عمليات البناء بما يضمن احترام القواعد القانونية والتقنية المعمول بها. فقد تناولنا في البداية ماهية رخصة البناء، حيث تبين أنها ترخيص إداري مسبق تمنحه السلطة المختصة يسمح بموجبه للشخص المعني بالقيام بأعمال البناء وفق شروط وضوابط محددة يقرها القانون، الأمر الذي يعكس طابعها الوقائي والتنظيمي في المجال العمراني.

كما تم إبراز نطاق تطبيق رخصة البناء، والذي يشمل مختلف العمليات المرتبطة بالبناء أو التعديل أو التوسعة أو تغيير استعمال العقار، وهو ما يبرز الدور الذي تلعبه هذه الرخصة في ضبط استعمال الأراضي والحفاظ على التوازن العمراني.

ومن جهة أخرى، تناول هذا الفصل إجراءات الحصول على رخصة البناء، بداية بتقديم طلب الرخصة من طرف الشخص الذي تتوفر فيه الصفة القانونية، مع ضرورة احترام الشروط الشكلية والموضوعية المحددة قانونًا، وصولًا إلى مرحلة البث في الطلب من طرف السلطات المختصة وإصدار القرار الإداري المتعلق بمنح الرخصة أو رفضها.

يتضح بذلك أن رخصة البناء تمثل آلية قانونية مهمة لمراقبة النشاط العمراني قبل تنفيذ المشاريع، بما يضمن احترام قواعد التهئية والتعمير. كما تمهد هذه الآلية للدور الذي تؤديه في حماية البيئة، وهو ما سيتم التطرق إليه في الفصل الثاني من خلال دراسة دور رخصة البناء في حماية البيئة.

الفصل الثاني: دور رخصة

البناء في حماية البيئة

أصبحت البيئة في الوقت الحاضر من أهم الانشغالات القانونية والتنمية، نظرًا لما تتعرض له من ضغوط متزايدة بفعل التوسع العمراني غير المنظم، وما يترتب عنه من استنزاف للموارد الطبيعية، وتلوث مختلف عناصر الوسط البيئي كالماء والهواء والتربة، إضافة إلى اختلال التوازن الإيكولوجي. وتنعكس هذه الأضرار بشكل مباشر على صحة الإنسان وسلامته وجودة حياته، مما جعل حماية البيئة ضرورة قانونية وليست مجرد خيار تنموي. وفي هذا السبيل سعى المشرع الجزائري إلى إرساء مجموعة من الآليات القانونية التي تهدف إلى تنظيم النشاط العمراني وتوجيهه، بما يضمن تحقيق التوازن بين متطلبات التنمية الاقتصادية والعمرانية من جهة، وضرورات الحفاظ على البيئة من جهة أخرى، خاصة في ظل تزايد المشاريع العمرانية وتوسع المدن.

وتبرز في هذا الإطار أهمية قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29، الذي أولى اهتمامًا خاصًا بالمناطق الحساسة بيئيًا، مثل المناطق الساحلية، والمناطق الغابية، والمناطق ذات الطابع الطبيعي المميز، حيث نص على ضرورة خضوع هذه المجالات لقيود قانونية صارمة قد تصل إلى حد منع البناء أو تقييده بشروط استثنائية، وذلك وفقًا لما ورد في المواد 45 وما يليها. ويعكس هذا التوجه حرص المشرع على حماية هذه الفضاءات من التدهور والاعتداء العمراني غير المنضبط، نظرًا لأهميتها البيئية والاقتصادية والجمالية.

وانطلاقًا من هذا الإطار القانوني، أصبح لزامًا دراسة الدور الذي تلعبه رخصة البناء كأداة قانونية فعالة في حماية البيئة، حيث لم يعد دورها يقتصر على تنظيم عملية البناء من الناحية الشكلية، بل تطور

الفصل الثاني : دور رخصة البناء في حماية البيئة

ليشمل بعدًا وقائيًا يتمثل في مراقبة مدى احترام المشاريع العمرانية للمعايير البيئية قبل الشروع في تنفيذها، وهو ما يجعلها وسيلة أساسية للحد من المخاطر البيئية المحتملة.

وبناءً على ذلك، سيتم التطرق في هذا الفصل إلى محورين أساسيين؛ يتمثل الأول في دراسة دور رخصة البناء في تقييد مشاريع البناء وفق معطيات بيئية، من خلال إبراز كيفية دمج الاعتبارات البيئية ضمن إجراءات منح الرخصة وآليات الرقابة المسبقة على المشاريع العمرانية. أما المحور الثاني، فيتناول نظام الترخيص المسبق بالبناء في المناطق الخاصة، باعتبارها مناطق ذات حساسية بيئية مرتفعة تستوجب نظامًا قانونيًا أكثر صرامة ودقة في التنظيم، وذلك بهدف حماية هذه المجالات من الاستغلال العشوائي وضمان استدامتها للأجيال القادمة، في إطار تحقيق تنمية عمرانية متوازنة تحترم البيئة وتدعم استمرارية الموارد الطبيعية.

المبحث الأول: دور رخصة البناء في تقييد مشاريع البناء

يشهد العالم اليوم تزايدًا ملحوظًا في وتيرة التوسع العمراني وما يرافقه من استنزاف للموارد الطبيعية وتدهور في التوازن البيئي، وهو ما جعل مسألة حماية البيئة من أولويات السياسات التشريعية الحديثة، خاصة في الدول التي تعرف نموًا حضريًا متسارعًا. وفي الجزائر، تدخل المشرع من خلال مجموعة من الآليات القانونية التي تهدف إلى تنظيم النشاط العمراني وتوجيهه نحو مسار أكثر استدامة، من أهمها رخصة البناء التي أصبحت تشكل أداة قانونية وقائية قبل أن تكون مجرد إجراء إداري يسمح بالبناء.

وتكمن أهمية هذه الرخصة في كونها تمكّن الإدارة من ممارسة رقابة مسبقة ودقيقة على المشاريع العمرانية، من خلال التحقق من مدى احترامها للقواعد القانونية والمعايير البيئية والتخطيطية، بما يضمن الحد من الآثار السلبية التي قد تتجم عن البناء غير المنظم، مثل التلوث وتدهور المنظومات الطبيعية والضغط على البنية التحتية¹.

وانطلاقًا من هذا الدور الوقائي والتوجيهي، يتناول هذا المبحث مختلف صور حماية البيئة التي تجسدها رخصة البناء، حيث سيتم في المطلب الأول دراسة تقييد مشاريع البناء بمعطيات بيئية خاصة، من خلال إبراز أهم الضوابط والمعايير الواجب احترامها عند دراسة ملفات البناء، بينما سيتم في المطلب الثاني التطرق إلى نظام الترخيص المسبق بالبناء في المناطق الخاصة، والتي تتميز بحساسية بيئية عالية تستوجب إخضاع مشاريع البناء فيها لإجراءات أكثر صرامة وتشددًا لضمان حماية هذه المناطق والحفاظ على توازنها الطبيعي.

¹ مزارى، عبد الوهاب، مرجع سابق ، ص 145.

المطلب الأول: تقييد مشاريع البناء بمعطيات بيئية خاصة

إن إخضاع مشاريع البناء لمجموعة من المعطيات البيئية الخاصة يُعد من أبرز مظاهر الدور الوقائي لرخصة البناء، حيث لا يُسمح بإنجاز أي مشروع إلا بعد التأكد من مدى توافقه مع الخصائص الطبيعية والبيئية للموقع. فالمشرع لم يكتفِ بتنظيم البناء من الناحية التقنية، بل أدرج اعتبارات بيئية تهدف إلى حماية الموارد الطبيعية والحد من الآثار السلبية للنشاط العمراني.

تظهر مظاهر هذا التقييد من خلال فرض معايير خاصة تتعلق بموقع البناء من جهة، لضمان ملاءمته للوسط الطبيعي وعدم تعارضه مع الخصائص البيئية للمنطقة، ومن جهة أخرى من خلال فرض معايير مرتبطة بالبناء ذاته، تتعلق بكيفية إنجازه ومواصفاته التقنية بما يحد من تأثيره السلبي على البيئة. وعليه، سيتم تناول هذه المسألة من خلال فرعين: يُخصص الأول لفرض المقاييس الخاصة بموقع البناء، بينما يُعالج الثاني المقاييس المتعلقة بالبناء في حد ذاته¹.

الفرع الأول: فرض مقاييس خاصة بموقع البناء

يعتبر موقع البناء من أهم العناصر التي يوليها المشرع الجزائري عناية خاصة عند تنظيم النشاط العمراني، لما له من تأثير مباشر على البيئة الطبيعية والتوازن الإيكولوجي. فاختيار موقع المشروع لا يُعتبر مسألة تقنية أو هندسية فقط، بل هو قرار ذو أبعاد قانونية وبيئية واجتماعية، ينعكس بشكل مباشر على سلامة المحيط وجودة الحياة. ومن هذا المنطلق، جعل المشرع من رخصة البناء أداة قانونية لفرض

¹ سعيدي، بن يوسف، مرجع سابق، ص 91.

الفصل الثاني : دور رخصة البناء في حماية البيئة

مقاييس دقيقة تتعلق بموقع البناء، بهدف الحد من الآثار السلبية التي قد تنجم عن التوسع العمراني غير المنظم.¹

يرتبط منح رخصة البناء بمدى مطابقة موقع المشروع لمخططات التهيئة والتعمير، والتي تُعد المرجعية الأساسية في تحديد استعمالات الأراضي. فهذه المخططات تحدد بدقة المناطق المخصصة للبناء، والمناطق المحمية، والمناطق الفلاحية، والصناعية، وغيرها، بما يضمن تحقيق التوازن بين مختلف الوظائف العمرانية وحماية الموارد الطبيعية.² وبالتالي، لا يمكن منح رخصة البناء في موقع معين إلا إذا كان هذا الموقع متوافقاً مع التخصيص العمراني المحدد مسبقاً، وإلا اعتُبر ذلك خرقاً صريحاً للقانون.³

يفرض المشرع مجموعة من المقاييس المرتبطة بطبيعة الأرض ومميزاتها الفيزيائية، مثل استقرار التربة، قابلية الانزلاق، وجود المياه الجوفية، أو التعرض للفيضانات. فالمناطق المعرضة للمخاطر الطبيعية تُخضع لقيود صارمة، وقد يُمنع البناء فيها كلياً أو يُشترط اتخاذ تدابير وقائية خاصة قبل منح الرخصة.⁴ ويهدف هذا التوجه إلى حماية الأرواح والممتلكات، وكذلك تفادي الأضرار البيئية الناتجة عن استغلال مواقع غير ملائمة للبناء.⁵

من جهة أخرى، يفرض القانون احترام المسافات القانونية بين المنشآت، سواء تعلق الأمر بالمسافات الفاصلة بين المباني، أو المسافات من الطرقات، أو من المنشآت العمومية، أو من المناطق

¹ - أنظر المادة 5 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52.

² - شنتوف، عبد القادر، دراسات في القانون العمراني الجزائري، 2016، ص 130.

³ - بلاغ، عمر، مرجع سابق، ص 200.

⁴ - أنظر المادة 14 من القانون رقم 03-10 المؤرخ 2003/07/19 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، مرجع سابق.

⁵ - بن سليم، يوسف، مرجع سابق، ص 220.

الفصل الثاني : دور رخصة البناء في حماية البيئة

الحساسية بيئياً. وتُعد هذه المسافات من أهم الوسائل التي تساهم في تحقيق التهوية الجيدة، والإضاءة الطبيعية، وتقليل التلوث، والحفاظ على الصحة العامة.¹ كما تساهم في منع التكسد العمراني الذي قد يؤدي إلى اختلالات بيئية واجتماعية.²

يظهر البعد البيئي بوضوح من خلال اشتراط عدم إقامة مشاريع البناء في المناطق ذات الحساسية البيئية الخاصة، مثل المناطق الرطبة، أو الغابات، أو الأراضي الفلاحية ذات القيمة العالية، أو المناطق الساحلية. ففي هذه الحالات، يخضع موقع البناء لقيود مشددة، وقد يتطلب الحصول على موافقات إضافية من الجهات المختصة، مثل وزارة البيئة أو الفلاحة أو الغابات.³ وهذا يعكس رغبة المشرع في حماية النظم البيئية الهشة من التدهور الناتج عن النشاط العمراني.

تشمل مقاييس موقع البناء ضرورة احترام الشبكات والبنى التحتية القائمة، مثل شبكات الصرف الصحي، المياه، الكهرباء، والطرق. فالبناء في مواقع غير مجهزة قد يؤدي إلى ضغط على هذه الشبكات أو إلى إنشاء تجمعات سكنية غير مهيأة، مما ينعكس سلباً على البيئة والصحة العامة.⁴ ولذلك، تشترط الإدارة أن يكون الموقع قابلاً للاستغلال العمراني من حيث توفر الخدمات الأساسية، أو على الأقل إمكانية تهيئته دون الإضرار بالمحيط.⁵

من زاوية أخرى، يُراعى في تحديد موقع البناء مبدأ الاندماج في المحيط العمراني، بحيث يجب أن يتماشى المشروع مع النسيج الحضري القائم، وألا يشكل عنصراً مخلاً بالتوازن العام للمنطقة. وهذا المبدأ

¹ - سعيدي، بن يوسف، مرجع سابق، ص 95.

² - مزاري، عبد الوهاب، مرجع سابق، ص 150.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 247-24 المؤرخ في 23 يوليو 2024 (المعدل والمتمم للمرسوم 15-19 المنظم لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمه).

⁴ - بوقرة، محمد، مرجع سابق، ص 280.

⁵ - مناصرة، فؤاد، الإدارة المحلية والقانون العمراني، دار النشر غير مذكورة (كتاب)، 2019، ص 134.

الفصل الثاني : دور رخصة البناء في حماية البيئة

لا يقتصر على الجانب الجمالي، بل يمتد ليشمل البعد البيئي، من حيث تقليل التأثيرات السلبية على الموارد الطبيعية وعلى جودة الحياة للسكان.¹

ما يمكن أن يُلاحظ كذلك أن الإدارة تمارس من خلال رخصة البناء سلطة تقديرية في تقييم مدى ملاءمة موقع البناء، حيث تقوم بدراسة الملف من مختلف الجوانب، بما في ذلك الجوانب البيئية، وقد ترفض منح الرخصة إذا تبين أن الموقع غير مناسب، حتى وإن استوفى بعض الشروط الشكلية.² وتُعد هذه السلطة التقديرية ضرورية لضمان المرونة في تطبيق القوانين، ومراعاة خصوصية كل حالة على حدة، غير أن هذه السلطة ليست مطلقة، بل تخضع لرقابة القضاء الإداري، الذي يمكنه إلغاء قرار رفض أو منح الرخصة إذا ثبت أنه مخالف للقانون أو مشوب بإساءة استعمال السلطة.³ وهذا ما يعزز من حماية حقوق الأفراد، ويضمن في الوقت نفسه احترام القواعد البيئية والعمرانية.

إن فرض مقاييس خاصة بموقع البناء يشكل إحدى أهم الآليات التي تعتمد عليها رخصة البناء لتحقيق وظيفتها الوقائية، حيث يتم من خلالها التحكم في اختيار المواقع المناسبة للبناء، وتقادي المخاطر البيئية، وضمان التوازن بين متطلبات التنمية العمرانية وحماية البيئة. فالموقع ليس مجرد عنصر مادي، بل هو عامل حاسم في تحديد الأثر البيئي للمشروع، مما يجعل إخضاعه للرقابة المسبقة ضرورة قانونية لا غنى عنها في إطار تحقيق التنمية المستدامة.⁴

¹ - فرحات، عبد الحميد، مرجع سابق، ص 210.

² - مرجع نفسه، ص 260.

³ - عمار بوضياف، مرجع سابق، ص 180.

⁴ - تقرير وزارة البيئة الجزائرية، 2020، ص 60 .

الفصل الثاني : دور رخصة البناء في حماية البيئة

الفرع الثاني: فرض المقاييس الخاصة بالبناء ذاتها

لا يقتصر دور رخصة البناء في حماية البيئة على مراقبة موقع المشروع فحسب، بل يمتد ليشمل فرض مجموعة من المقاييس والمعايير المرتبطة بذات البناء، أي خصائصه التقنية والهندسية والوظيفية. ويُعد هذا الجانب من أهم مظاهر تدخل المشرع الجزائري في تنظيم النشاط العمراني، حيث يتم من خلاله ضبط شكل البناء ومحتواه بما يضمن تقليل آثاره السلبية على البيئة وتحقيق التوازن بين متطلبات التنمية وحماية المحيط.¹

تُلزم السلطات المختصة عند منح رخصة البناء باحترام المقاييس التقنية والهندسية التي تحددها النصوص القانونية والتنظيمية، خاصة ما يتعلق بسلامة البناء ومتانته. وتشمل هذه المقاييس نوعية المواد المستعملة، أساليب البناء، مقاومة المنشآت للزلازل، ومدى مطابقتها للمعايير الوطنية في البناء.² ولا يقتصر الهدف من هذه الشروط على حماية الأفراد، بل يمتد إلى حماية البيئة من الأخطار الناتجة عن انهيار المباني أو سوء تنفيذها، والذي قد يؤدي إلى تلوث أو إضرار بالمحيط الطبيعي.³

تفرض رخصة البناء احترام المقاييس المتعلقة بالتصميم المعماري، بحيث يجب أن يكون البناء منسجماً مع الطابع العمراني العام للمنطقة، من حيث الارتفاع، الشكل، الكثافة، واستعمال الفضاء. ويهدف هذا إلى تفادي الفوضى العمرانية والتشوهات البصرية، والتي تُعد من مظاهر التدهور البيئي

¹ - أنظر المادة 5 القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

² - شنتوف عبد القادر، مرجع سابق، ص 140.

³ - بلاغ عمر، مرجع سابق، ص 205.

الفصل الثاني : دور رخصة البناء في حماية البيئة

الحضري.¹ كما يساهم هذا التنظيم في تحقيق نوع من الانسجام البيئي والبصري داخل الوسط

الحضري، مما يعزز جودة الحياة ويحد من الضغوط على الموارد الطبيعية.²

من بين أهم المقاييس التي يفرضها المشرع أيضًا، تلك المتعلقة بـ التهوية والإضاءة الطبيعية داخل المباني. إذ تُلزم القوانين بضرورة توفير فتحات كافية للتهوية، ومساحات مناسبة لدخول الضوء الطبيعي، وذلك للحد من الاعتماد على الطاقة الصناعية وتقليل استهلاك الكهرباء.³ ويُعد هذا التوجه جزءًا من السياسة البيئية الحديثة التي تسعى إلى تشجيع البناء المستدام وتقليل البصمة البيئية للمشاريع العمرانية.⁴

وفي نفس الإطار، تفرض التشريعات احترام المقاييس الصحية والبيئية داخل البناء، مثل أنظمة الصرف الصحي، والتخلص من النفايات، ومنع تسرب المواد الضارة إلى التربة أو المياه. فكل مشروع بناء يجب أن يكون مجهزًا بوسائل تضمن عدم الإضرار بالبيئة المحيطة، سواء من خلال تصريف المياه المستعملة أو إدارة النفايات الناتجة عن النشاط العمراني.⁵ ويعكس ذلك إدماج البعد البيئي في صميم التنظيم القانوني للبناء، وليس كعنصر ثانوي.⁶

تشمل المقاييس المفروضة ضرورة احترام معايير الاقتصاد في الطاقة، حيث أصبح من الضروري أن تتوافق المباني مع متطلبات النجاعة الطاقوية، مثل العزل الحراري واستعمال مواد تقلل من استهلاك

¹ - بن سليم يوسف، مرجع سابق، ص 230.

² - بوشاشي علي، مرجع سابق، ص 220.

³ - سعيدي بن يوسف، مرجع سابق، ص 102.

⁴ - بوشنافة، عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 142.

⁵ - أنظر المادة 15 من القانون رقم 10-03 المؤرخ 2003/07/19 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، مرجع سابق.

⁶ - مزاري عبد الوهاب، مرجع سابق، ص 155.

الفصل الثاني : دور رخصة البناء في حماية البيئة

الطاقة.¹ ويُعد هذا التوجه من أبرز مظاهر الانتقال نحو البناء المستدام، الذي يسعى إلى تقليل التأثير البيئي للمباني على المدى الطويل، سواء من حيث استهلاك الموارد أو انبعاث الغازات الملوثة.² ومن ناحية أخرى، تفرض رخصة البناء مراعاة الاستعمال الوظيفي للبناء، بحيث يجب أن يكون المشروع متوافقًا مع الغرض المحدد له (سكني، صناعي، تجاري...). ويُمنع تغيير هذا الاستعمال دون ترخيص مسبق، لما لذلك من آثار بيئية وتنظيمية.³ فالمباني الصناعية، على سبيل المثال، تخضع لمقاييس أكثر صرامة نظرًا لما قد تسببه من تلوث أو أضرار بيئية، وهو ما يبرر تدخل الإدارة لفرض شروط إضافية قبل الترخيص.⁴

لا تكفي الإدارة بفرض هذه المقاييس عند منح الرخصة، بل تراقب مدى احترامها أثناء تنفيذ المشروع، حيث يمكنها توقيف الأشغال أو سحب الرخصة في حال مخالفة الشروط المحددة.⁵ وتُعد هذه الرقابة اللاحقة امتدادًا للدور الوقائي لرخصة البناء، حيث تضمن تنفيذ المشروع وفق المعايير المحددة مسبقًا.

يُلاحظ أن هذه المقاييس تمثل تجسيدًا عمليًا لمبدأ الوقاية البيئية، الذي يقوم على منع الضرر قبل وقوعه بدل معالجته بعد حدوثه. فبدل ترك حرية مطلقة في البناء، يتدخل المشرع لفرض ضوابط دقيقة تضمن تقليل الأضرار المحتملة على البيئة، وتحقيق تنمية عمرانية متوازنة.⁶

¹ - وزارة البيئة الجزائرية، تقرير النجاعة الطاقوية، 2020، ص 75.

² - بوقرة محمد، مرجع سابق، ص 285.

³ - مناصرة فؤاد، مرجع سابق، ص 140.

⁴ - زروقي، محمد، مرجع سابق، ص 92.

⁵ - فرحات عبد الحميد، مرجع سابق، ص 265.

⁶ عبد الحق، مصطفى، أصول القانون الإداري، 2019، ص 180.

الفصل الثاني : دور رخصة البناء في حماية البيئة

إن فرض المقاييس الخاصة بالبناء ذاتها يُعد أحد أهم مظاهر دور رخصة البناء في حماية البيئة، حيث لا تقتصر هذه الرخصة على تنظيم الشكل الخارجي للبناء، بل تمتد إلى ضبط مكوناته الداخلية ووظائفه التقنية، بما يضمن تقليل تأثيره البيئي وتحقيق متطلبات التنمية المستدامة. فالبناء، في ظل هذا التنظيم، لم يعد مجرد نشاط اقتصادي أو فردي، بل أصبح نشاطًا خاضعًا لاعتبارات بيئية وقانونية دقيقة تهدف إلى حماية الإنسان والمحيط على حد سواء.

المطلب الثاني: تقييد إجراءات الحصول على رخصة البناء بدراسات بيئية مسبقة

لا يقتصر تقييد مشاريع البناء على فرض معايير تتعلق بالموقع أو بطبيعة البناء فحسب، بل يمتد أيضًا إلى إخضاع إجراءات الحصول على رخصة البناء لرقابة بيئية مسبقة، تهدف إلى تقييم الآثار المحتملة للمشاريع قبل الترخيص بتنفيذها. ويُجسد هذا التوجه البعد الوقائي للتشريع، من خلال اشتراط إنجاز دراسات متخصصة تُسهم في الكشف المبكر عن المخاطر البيئية المحتملة.

يتجلى هذا التقييد من خلال إلزامية دراسة التأثير على البيئة كآلية أساسية لتقييم انعكاسات المشروع على المحيط، وهو ما سيتم تناوله في الفرع الأول، ثم من خلال إلزامية دراسة الأخطار بالنسبة لبعض المنشآت، خاصة الصناعية منها، لما قد تتطوي عليه من مخاطر تهدد البيئة والسلامة العامة، وهو ما سيتم التطرق إليه في الفرع الثاني.

الفرع الأول: إلزامية دراسة التأثير على البيئة كآلية وقائية لحماية البيئة

تصنف دراسة التأثير على البيئة من أهم الآليات الوقائية التي اعتمدها المشرع الجزائري لضمان إدماج البعد البيئي في المشاريع التنموية، خاصة تلك المرتبطة بالبناء والعمران. فهي تهدف إلى تقييم

الفصل الثاني : دور رخصة البناء في حماية البيئة

الآثار المحتملة للمشاريع قبل الشروع في تنفيذها، بما يسمح باتخاذ التدابير اللازمة للحد من الأضرار

البيئية أو تفاديها كليًا.¹

أُرسيت هذه الآلية في التشريع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 90-78 المتعلق بدراسة التأثير على البيئة، والذي يلزم بإجراء هذه الدراسة بالنسبة للمشاريع التي قد يكون لها تأثير مباشر أو غير مباشر على المحيط البيئي. ويُعتبر هذا المرسوم أول إطار قانوني يُكرّس مبدأ الوقاية البيئية في النظام القانوني الجزائري.²

ألزم القانون 10/03 في الفصل الرابع والخاص بنظام تقييم الآثار البيئية لمشاريع التنمية، بإخضاع مشاريع وبرامج البناء لدراسة التأثير على البيئة أو موجز التأثير على البيئة ومحتوى دراسة التأثير وما يجب أن تتضمنه هذه الدراسة.³

وفي إطار تطوير هذا النظام، جاء المرسوم التنفيذي رقم 06-198 ليعزز من آليات حماية البيئة، من خلال توسيع نطاق المشاريع الخاضعة لدراسة التأثير، بضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة وتحديد كيفية إعدادها وتقييمها من قبل الجهات المختصة، بما يضمن فعالية أكبر في الرقابة البيئية.⁴

¹- بوشنافة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 142.

²- المرسوم التنفيذي رقم 90-78 المؤرخ في 27 فبراير 1990، المتعلق بدراسة التأثير على البيئة. الجريدة الرسمية العدد 10 الصادرة في 1990/03/07.

³- أنظر المواد 15- 16 من القانون رقم 03-10 المؤرخ 2003/07/19 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، مرجع سابق.

⁴- المرسوم التنفيذي رقم 06-198 المؤرخ في 31 ماي 200، المتعلق بضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة الجريدة الرسمية، العدد 37 الصادرة في 2006/07/04.

كما دعم هذا التوجه المرسوم التنفيذي رقم 07-145 المحدد لمجال تطبيق ومحتوى وكيفية المصادقة على دراسة موجز التأثير على البيئة، الذي عمّق من مضمون الدراسة البيئية، من خلال التركيز على تحليل الآثار المباشرة وغير المباشرة للمشاريع، واقتراح الحلول البديلة أو التخفيفية للحد من الأضرار المحتملة، وهو ما يعكس تطور المقاربة البيئية نحو رؤية أكثر شمولية واستباقية.¹

يتضح ومن خلال هذه النصوص التنظيمية أن إلزامية دراسة التأثير على البيئة تُعد شرطاً جوهرياً ضمن إجراءات الحصول على رخصة البناء، حيث تمكّن الإدارة من اتخاذ قرار مبني على تقييم علمي مسبق، يوازن بين متطلبات التنمية العمرانية وحماية البيئة، ويجسد مبدأ الوقاية بدل المعالجة.

الفرع الثاني: إلزامية دراسة الأخطار بالنسبة للمباني الصناعية

تُثير المشاريع الصناعية إشكالات بيئية خاصة بالنظر إلى طبيعتها المعقدة وما قد تسبب من مخاطر على الإنسان والمحيط، سواء تعلق الأمر بالتلوث أو الحوادث الصناعية أو استنزاف الموارد الطبيعية. لذلك، لم يكتفِ المشرع الجزائري بإخضاع هذه المشاريع لإجراءات الترخيص العادي، بل فرض عليها آليات إضافية تهدف إلى تقييم الأخطار المحتملة والتحكم فيها مسبقاً، ومن أبرزها إلزامية إجراء دراسة الأخطار قبل منح رخصة البناء.²

تندرج هذه الدراسة ضمن إطار السياسة الوقائية التي تبناها القانون البيئي، حيث تهدف إلى تحليل مختلف الأخطار التي قد تنتج عن النشاط الصناعي، سواء كانت أخطاراً فورية مثل الانفجارات أو

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 07-145 المؤرخ في 19 مايو 2007، يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة ، الجريدة الرسمية، العدد 34 الصادرة في 2007/05/22.

² - أنظر المادة 15 من القانون رقم 03-10 المؤرخ 2003/07/19 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، مرجع سابق.

الفصل الثاني : دور رخصة البناء في حماية البيئة

الحرائق، أو أخطارًا تدريجية كالتلوث المستمر للهواء والمياه والتربة. ومن خلال هذا التحليل، يتم التعرف على مصادر الخطر وتقييم درجة خطورته واحتمالية حدوثه، وهو ما يسمح باتخاذ تدابير وقائية مناسبة.¹ يلتزم في هذا السياق أصحاب المشروع الصناعي بتقديم دراسة مفصلة تُبرز طبيعة النشاط المزمع إنجازه، والمواد المستعملة، والعمليات الإنتاجية، إضافة إلى تحديد الأخطار المحتملة والإجراءات المقترحة للوقاية منها. ولا تُعد هذه الدراسة مجرد إجراء شكلي، بل تُعتبر وثيقة أساسية تعتمد عليها الإدارة في اتخاذ قرارها بشأن منح أو رفض رخصة البناء.²

تشمل دراسة الأخطار عادة عدة عناصر أساسية، من بينها تحليل مصادر الخطر داخل المشروع، مثل المواد القابلة للاشتعال أو السامة، ثم تقييم التأثيرات المحتملة لهذه الأخطار على البيئة والسكان، وأخيرًا اقتراح وسائل الحماية، كأنظمة السلامة، وخطط الطوارئ، وإجراءات التدخل في حالة وقوع حادث. ويُفترض أن تكون هذه الدراسة دقيقة ومبنية على معطيات علمية وتقنية، حتى تكون قابلة للاعتماد من طرف الجهات المختصة.³

تُولي الإدارة أهمية خاصة لمدى ملائمة موقع المشروع الصناعي مع طبيعة الأخطار المرتبطة به، حيث قد يُمنع إقامة بعض الصناعات في مناطق معينة، خاصة إذا كانت قريبة من التجمعات السكنية أو المناطق الحساسة بيئيًا. وفي حالات أخرى، قد يُشترط اتخاذ تدابير إضافية، مثل إقامة مناطق عازلة أو اعتماد تقنيات خاصة للحد من الانبعاثات الملوثة.⁴

¹ - بوشنافة، عبد الرحمان، مرجع سابق ، ص 118.

² - بلاغ عمر، مرجع سابق ، ص 215.

³ - بوقرة محمد، مرجع سابق، ص 295.

⁴ - بن سليم يوسف، مرجع سابق، ص 250.

الفصل الثاني : دور رخصة البناء في حماية البيئة

ولا يتوقف دور دراسة الأخطار على مرحلة ما قبل منح الرخصة، بل يمتد ليشمل مرحلة تنفيذ المشروع واستغلاله، حيث تُستخدم كمرجع لمراقبة مدى التزام صاحب المشروع بالإجراءات الوقائية المحددة. وفي حال الإخلال بهذه الالتزامات، يمكن للإدارة اتخاذ تدابير قانونية صارمة، مثل توقيف النشاط أو سحب الترخيص.¹

ويُلاحظ أن هذه الآلية تساهم في تحقيق نوع من التوازن بين متطلبات التنمية الصناعية وحماية البيئة، إذ لا تهدف إلى عرقلة الاستثمار، بل إلى توجيهه نحو احترام المعايير البيئية وضمان سلامة الأفراد والممتلكات. كما أنها تشجع على اعتماد تكنولوجيات نظيفة وتقنيات حديثة تقلل من المخاطر البيئية.² من جهة أخرى، تعكس إلزامية دراسة الأخطار توجهًا حديثًا في القانون الإداري، يقوم على إدماج البعد البيئي في جميع مراحل اتخاذ القرار، خاصة في المشاريع ذات الطابع الحساس. فالإدارة لم تعد تكتفي بدور المراقب، بل أصبحت فاعلاً أساسياً في توجيه النشاط الاقتصادي نحو تحقيق التنمية المستدامة.³ إن دراسة الأخطار بالنسبة للمباني الصناعية تمثل أداة قانونية فعالة تندرج ضمن النظام الوقائي لحماية البيئة، حيث تسمح بتحديد المخاطر المحتملة قبل وقوعها، واتخاذ التدابير اللازمة للحد منها، بما يضمن سلامة الإنسان والمحيط الطبيعي. ومن خلال هذا الإطار، تتجسد رخصة البناء كوسيلة ليس فقط لتنظيم البناء، بل أيضاً لضبط الأنشطة الصناعية وتوجيهها بما يحقق حماية البيئة والتنمية المستدامة.⁴

¹ - فرحات عبد الحميد، مرجع سابق، ص 275.

² - تقرير وزارة البيئة الجزائرية، 2020، ص 90.

³ - شنتوف عبد القادر، مرجع سابق، ص 155.

⁴ - عبد الحق مصطفى، مرجع سابق، ص 190.

المبحث الثاني: الترخيص المسبق بالبناء في المناطق الخاصة

يشكل الترخيص المسبق بالبناء في المناطق الخاصة إحدى أهم الأدوات القانونية التي تنبأها المشرع الجزائري لضبط النشاط العمراني وحماية البيئة، خاصة في الفضاءات التي تتسم بحساسية بيئية أو فلاحية أو غابية تستدعي نظاماً قانونياً أكثر صرامة من القواعد العامة للتعمير. فهذه المناطق لا تُعامل

كباقي المجالات العمرانية، بل تُخضع لاعتبارات خاصة ترتبط بضرورة الحفاظ على توازنها الطبيعي وضمان استدامتها، بالنظر إلى دورها البيئي والاقتصادي والاجتماعي.

وانطلاقاً من هذا الإطار، سيتم في هذا المبحث التطرق إلى صورتين أساسيتين من صور الترخيص المسبق؛ حيث يتناول المطلب الأول نظام الترخيص المسبق بالبناء في المناطق الساحلية والفلاحية لما لهذه المناطق من أهمية استراتيجية تتعلق بالثروات الطبيعية والأنشطة الاقتصادية، في حين يخصص المطلب الثاني لدراسة نظام الترخيص المسبق في المناطق الغابية والمحمية، باعتبارها مجالات شديدة الحساسية تتطلب حماية قانونية مضاعفة للحد من أي اعتداء عمراني قد يمس توازنها البيئي.

المطلب الأول: الترخيص المسبق بالبناء في المناطق الساحلية والفلاحية

تعتبر المناطق الساحلية والفلاحية من المجالات الطبيعية التي يحظى استغلالها وتنظيمها باهتمام خاص في التشريع الجزائري، نظراً لقيمتها البيئية والاقتصادية والاستراتيجية. لذلك، لم يترك المشرع حرية البناء فيها دون قيود، بل أخضعها لنظام ترخيص مسبق يهدف إلى الحد من التوسع العمراني غير المنظم والحفاظ على توازنها الطبيعي.

وفي هذا الإطار، يتجلى هذا النظام من خلال تشديد الرقابة على مشاريع البناء في المناطق الساحلية نظراً لحساسيتها البيئية وتعرضها المستمر للضغط العمراني، وهو ما سيتم تناوله في الفرع الأول، كما

الفصل الثاني : دور رخصة البناء في حماية البيئة

يمتد هذا التنظيم إلى المناطق الفلاحية التي تُعد رصيّدًا استراتيجيًا للأمن الغذائي، مما يفرض حمايتها من الزحف العمراني، وهو ما سيتم التطرق إليه في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الترخيص المسبق بالبناء في المناطق الساحلية

أولاً: تعريف الساحل

عرّف المشرع الجزائري الساحل في المادة 07 من القانون رقم 02-02 المؤرخ في 05 فبراير 2002 المتعلق بحماية الساحل وتنميته، بأنه الفضاء الجغرافي الذي يضم الشريط الساحلي بما فيه الشواطئ والخلجان والمناطق المجاورة له، والذي يتميز بتوازن طبيعي هش وموارد بيئية ذات أهمية اقتصادية وبيولوجية، مما يستوجب حماية خاصة وتنظيمًا دقيقًا لاستعماله. ويهدف هذا التعريف إلى إبراز الطبيعة الحساسة لهذا المجال وضرورة إخضاعه لقيود قانونية صارمة لضمان عدم تدهوره نتيجة الأنشطة البشرية، خاصة العمرانية والصناعية والسياحية.¹

ثانيًا: دراسة الساحل في إطارين قانونيين

1. الساحل باعتباره منطقة توسع سياحي (القانون 03-03)

يُعتبر الساحل في هذا الإطار مجالًا ذا جاذبية سياحية كبيرة، حيث يسمح القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية باستغلاله ضمن مخططات تنمية سياحية منظمة. غير أن هذا الاستغلال لا يتم بشكل مطلق، بل يخضع لرقابة صارمة تهدف إلى حماية الطابع البيئي للساحل، من خلال اشتراط التوافق مع مخططات التهيئة السياحية ومنع أي بناء عشوائي قد يخل بالتوازن الطبيعي أو يشوه المنظر الساحلي.²

¹ القانون رقم 02-02 المؤرخ في 05 فبراير 2002، المتعلق بحماية الساحل وتنميته، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 10، الصادرة بتاريخ 12 فبراير 2002..

² القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية العدد 11، الصادرة بتاريخ 19 فبراير 2003..

2. الساحل باعتباره منطقة نشاط صناعي (القانون 02-02)

أما في الإطار الصناعي، فإن القانون رقم 02-02 يفرض قيودًا أكثر صرامة على إقامة الأنشطة الصناعية في المناطق الساحلية، نظرًا لما قد تسببه من تلوث مائي وهوائي وتدهور للنظام البيئي البحري. لذلك، لا يُسمح بإقامة المشاريع الصناعية إلا في حدود ضيقة ووفق شروط بيئية دقيقة، مع إخضاعها لدراسة التأثير على البيئة ورقابة مسبقة صارمة، بما يضمن حماية الساحل من المخاطر البيئية والحفاظ على استدامته.¹

تعد المناطق الساحلية من أكثر المجالات البيئية حساسية في الجزائر، نظرًا لما تتمتع به من ثروات طبيعية وتنوع بيولوجي، إضافة إلى تعرضها المستمر لضغط عمراني وسياحي متزايد. ولهذا، أقر المشرع الجزائري نظامًا خاصًا للترخيص المسبق بالبناء في هذه المناطق بهدف حماية الساحل من الاستغلال العشوائي وضمان استدامته البيئية.²

وقد جاء القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتنظيمه ليؤسس لإطار قانوني صارم يهدف إلى حماية الفضاء الساحلي من جميع أشكال التدهور، حيث وضع قيودًا على عمليات البناء داخل النطاق الساحلي، وأكد ضرورة احترام خصوصية هذا المجال الطبيعي عند إنجاز أي مشروع عمراني أو تنموي.³ كما يُعد مخطط التهيئة الساحلية أداة تخطيطية أساسية تُحدد كيفية استغلال المناطق الساحلية، من خلال تنظيم توزيع الأنشطة العمرانية والسياحية والصناعية، بما يضمن التوازن بين التنمية الاقتصادية والحفاظ على البيئة. ويُعتبر هذا المخطط مرجعًا إلزاميًا في دراسة ومنح رخص البناء داخل النطاق الساحلي.⁴

¹ نفس المرجع، القانون رقم 02-02 المؤرخ في 05 فبراير 2002، المتعلق بحماية الساحل وتنظيمه .

² وزارة التهيئة العمرانية والبيئة، مطبوعة البيئة والعمران، الجزائر، 2015، ص 65.

³ - القانون رقم 02-02 المؤرخ في 05 فبراير 2002، المتعلق بحماية الساحل وتنظيمه، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 10 الصادرة في 12 فبراير 2002.

الفصل الثاني : دور رخصة البناء في حماية البيئة

ومن جهة أخرى، ساهم القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية في تنظيم النشاط السياحي بالمناطق الساحلية، من خلال تشجيع الاستثمار السياحي مع فرض ضوابط بيئية صارمة، تهدف إلى حماية الشواطئ والمجالات الطبيعية من التدهور الناتج عن الاستغلال غير المدروس.¹

ومن خلال تحليل نظام الترخيص المسبق، يمكن تمييز بعدين أساسيين في التعامل مع الساحل؛ يتمثل الأول في اعتباره منطقة توسع سياحي تخضع لاستغلال منظم يراعي متطلبات الاستدامة البيئية، بينما يتمثل الثاني في اعتباره منطقة نشاط صناعي تخضع لرقابة مشددة نظرًا لما قد تسببه الأنشطة الصناعية من مخاطر تلوث تمس التوازن البيئي الساحلي.⁵

الفرع الثاني: الترخيص المسبق بالبناء في المناطق الفلاحية

تعرف المناطق الفلاحية من أهم الثروات الطبيعية التي تحظى بحماية قانونية خاصة في التشريع الجزائري، نظرًا لدورها الاستراتيجي في تحقيق الأمن الغذائي والحفاظ على التوازن البيئي. لذلك، أخضع المشرع أي عملية بناء داخل الأراضي الفلاحية لنظام ترخيص مسبق صارم، يهدف إلى الحد من التوسع العمراني على حساب الأراضي ذات الطابع الفلاحي.²

كرس القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري مبدأ حماية الأراضي الفلاحية، من خلال تصنيفها كأراض ذات طابع استراتيجي لا يجوز تحويلها إلى أغراض عمرانية إلا في حالات استثنائية

⁴- نفس المرجع، المادة المتعلقة بمخطط التهيئة الساحلية.

¹- القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 11 الصادرة في 19 فبراير 2003.

²- وزارة التهيئة العمرانية والبيئة، مطبوعة *البيئة والعمران*، الجزائر، 2015، ص 92.

الفصل الثاني : دور رخصة البناء في حماية البيئة

ووفق شروط قانونية دقيقة. كما أكد هذا القانون على ضرورة الحفاظ على الوجهة الفلاحية للأراضي ومنع

أي استعمال غير مبرر لها في البناء.¹

جاء القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ليعزز هذا التوجه، حيث أخضع عمليات

البناء داخل المناطق الفلاحية لرقابة إدارية مسبقة، تتطلب التحقق من مدى توافق المشروع مع مخططات

التهيئة والتعمير، وعدم تعارضه مع الطابع الفلاحي للأرض. ويُعتبر ذلك تجسيداً لمبدأ حماية المجال

الفلاحي من الزحف العمراني العشوائي.²

وفيما يخص شروط منح الترخيص داخل الأراضي الفلاحية، فإنها تتمثل أساساً في ضرورة إثبات

الطابع القانوني لاستغلال الأرض، والتأكد من عدم إدراجها ضمن الأراضي المحمية أو المخصصة

للإنتاج الفلاحي، إضافة إلى ضرورة توافق المشروع مع أدوات التهيئة والتعمير المعتمدة. كما تشترط

الإدارة احترام الطبيعة الفلاحية للموقع وعدم الإضرار بالقدرة الإنتاجية للتربة.³

أما بالنسبة لـ إجراءات منح الترخيص بالبناء في المناطق الفلاحية، فتخضع لنفس الإجراءات

العامة لرخصة البناء، مع تشديد الرقابة الإدارية، حيث يتم دراسة الملف من طرف المصالح المختصة

بالتعمير والفلاحة، وقد يتم طلب آراء إضافية من الهيئات التقنية المعنية قبل اتخاذ القرار النهائي، وذلك

لضمان حماية الطابع الفلاحي للأراضي.⁴

¹ - القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 49 الصادرة في 18 نوفمبر 1990.

² - القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير.

³ - بوشنافة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 190.

⁴ - زروقي محمد، مرجع سابق، ص 155.

الفصل الثاني : دور رخصة البناء في حماية البيئة

يتضح من خلال ما سبق أن نظام الترخيص المسبق في المناطق الفلاحية لا يهدف فقط إلى تنظيم البناء، بل إلى حماية مورد استراتيجي حيوي، من خلال منع تحويل الأراضي الفلاحية إلى استعمالات عمرانية إلا في أضيق الحدود، بما يضمن استدامة النشاط الفلاحي وتحقيق التوازن بين التنمية والعمران.

المطلب الثاني: الترخيص المسبق بالبناء في المناطق الغابية والمناطق المحمية

تُعتبر المناطق الغابية والمناطق المحمية من أكثر المجالات الطبيعية حساسية من الناحية البيئية، لما تزخر به من تنوع بيولوجي وموارد طبيعية تؤدي دورًا أساسيًا في الحفاظ على التوازن الإيكولوجي. لذلك، أولى المشرع الجزائري لهذه المناطق حماية قانونية خاصة، من خلال إخضاع كل عمليات البناء أو التهيئة داخلها لنظام ترخيص مسبق صارم، يهدف إلى الحد من أي تدخل عمراني قد يمس بخصائصها الطبيعية أو يؤدي إلى تدهورها.

يظهر هذا النظام من خلال تشديد الرقابة على مشاريع البناء داخل المناطق الغابية باعتبارها فضاءً بيئيًا قابلاً للتأثر السريع بالنشاط البشري، وهو ما سيتم تناوله في الفرع الأول، كما يمتد ليشمل المناطق المحمية التي تتمتع بنظام قانوني خاص يفرض قيودًا أكثر صرامة على البناء، نظرًا لكونها مناطق مخصصة أساسًا للحفاظ على البيئة والتنوع البيولوجي، وهو ما سيتم التطرق إليه في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الترخيص المسبق بالبناء في المناطق الغابية

تعتبر الأملاك العقارية الغابية من بين الأملاك الوطنية العمومية التي حاول المشرع تنظيمها من خلال ترسانة قانونية متماسكة، سواء في قانون الغابات أو في القوانين الأخرى ذات الصلة، كقانون الأملاك الوطنية، قانون التوجيه العقاري وغيرها.

تصنف الغابات ضمن الأملاك الوطنية العمومية طبقا لنص المادة 15 و 37 من القانون 30/90¹، وضمن الأملاك العقارية طبقا لنص المادة 03 من القانون 25/90، والمواد من 11 إلى 16 من القانون 21/23 المؤرخ في 2023/12/23 المتعلق بالغابات والثروات الغابية.²

تُعد المناطق الغابية من أهم الروافد البيئية في الجزائر، لما تؤديه من دور أساسي في الحفاظ على التوازن الإيكولوجي، وحماية التربة، وتنظيم المناخ، إضافة إلى كونها فضاءً غنياً بالتنوع البيولوجي. لذلك، خصّها المشرع الجزائري بنظام قانوني صارم يهدف إلى حمايتها من التبعديات العمرانية والاستغلال غير المشروع، من خلال إخضاع كل تدخل داخلها لنظام ترخيص مسبق.³

1. مفهوم الغابة

تُعرف الغابة في التشريع الجزائري بأنها كل مساحة طبيعية مغطاة بالأشجار أو النباتات الغابية، وتخضع لنظام قانوني خاص يهدف إلى حمايتها واستغلالها بشكل مستدام. وقد جاء القانون رقم 21-23 المتعلق بالغابات والثروات الغابية ليكرّس هذا المفهوم الموسع، من خلال اعتبار الغابة ثروة وطنية يجب الحفاظ عليها وتتميتها، ومنع أي استغلال أو تحويل غير مرخص له لطبيعتها.⁴

¹ - القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم، ج.ر. عدد 52 الصادرة في 1990/12/02.

² - القانون 21/23 المؤرخ في 2023/12/23 المتعلق بالغابات والثروات الغابية، الجريدة الرسمية، العدد 83 الصادرة في 2023/12/24

³ - وزارة الفلاحة والتنمية الريفية، مطبوعة حول تسيير وحماية الغابات، الجزائر، 2016، ص 54.

⁴ - القانون رقم 21-23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المتعلق بالغابات والثروات الغابية. مرجع سابق.

2. الترخيص المتعلق بممارسة الأنشطة المهنية

إلى جانب حماية الغابات من البناء، يخضع استغلالها لممارسة الأنشطة المهنية (مثل الرعي، قطع الأخشاب، أو الأنشطة الاقتصادية داخل المجال الغابي) لنظام ترخيص مسبق. ويهدف هذا الإجراء إلى ضمان استغلال عقلائي ومستدام للثروات الغابية، ومنع أي نشاط قد يؤدي إلى تدهور الغطاء النباتي أو الإخلال بالتوازن البيئي، وهو ما أكدته كل من القانون 21-23 والقانون 25-90 المتعلق بالتوجيه العقاري.¹

3. الترخيص المسبق بالبناء المتعلق بإقامة بنايات للسكن

جعل القانون 29/90 من الأراضي الغابية أرضي غير قابلة للتعمير، إذ وبالرجوع لنص المادة 04 نجدها حددت الأراضي القابلة للتعمير، مستثنية من ذلك الأراضي الغابية والأراضي ذات الوجهة الغابية. كما أن القانون 25/90 منع تغيير الوجهة الغابية للأموال العقارية الغابية وإدماجها ضمن المحيط العمراني، كما يحدث بالنسبة للأراضي الفلاحية التي يمكن تحويلها استثناء بقانون.² أما فيما يتعلق بإقامة بنايات للسكن داخل المناطق الغابية، فإنها تخضع لقيود صارمة جدًا، حيث لا يُسمح بالبناء إلا في حالات استثنائية وبترخيص مسبق من الجهات المختصة، وبعد التأكد من عدم تأثير المشروع على الطابع الغابي للمنطقة. ويستند هذا التنظيم إلى أحكام القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي يشترط مطابقة أي مشروع عمراني لمخططات التهيئة وعدم تعارضه مع حماية المجالات الطبيعية.³

¹ - القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، مرجع سابق.

² - أنظر المادة 36، 37 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/12/1990 المتضمن التوجيه العقاري، مرجع سابق.

³ - القانون رقم 29-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق

الفرع الثاني: الترخيص المسبق بالبناء في المناطق المحمية

لقد جاء تعاريف وتسميات مختلفة لهذه المناطق عبر النصوص المختلفة حيث أطلق عليها تسمية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية بموجب الأمر 281/67، المتعلق بالحفريات وحماية الآثار والأماكن التاريخية والطبيعية، وفي المرسوم 89/87 والمرسوم 231/87 المنظمين لحظيرتي الطاسيلي والهقار الوطنيتين سميت بالمناطق المحمية، ثم المساحات والمواقع المحمية في القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، كما سميت بالأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير. ثم المجالات المحمية في القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، وأخيرا عاد تسمية المجالات المحمية في القانون 02/11 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة.¹

عملا بالقانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة والتنمية المستدامة وطبقا للمادة 17 منه قد أخضع بعض المناطق التي تمتاز ببعض الميزات الطبيعية والبيئية إلى حماية خاصة، نظرا لما تحتويه من تنوع بيولوجي من حيث النباتات والحيوانات ، أو بغرض تسخيرها لفائدة الأبحاث العلمية ، وفرض على إقامة أي منشأة صناعية مصنفة، بموجب هذا القانون والتي من شأنها أن تؤثر على البيئة أو المحيط أو المواقع والمعالم السياحية إجراءات صارمة. كما أن الوزارة المكلفة بالبيئة أعدت مخطط وطنيا للنشاط البيئي والتنمية المستدامة طبقا لنص المادة 13 ، يتضمن مجمل النشاط المزمع القيام بها ضمن هذه المناطق. كما أن المشرع قد فرض قيودا صارمة على البناء على بعض المناطق التي تمتاز بتعرضها لكوارث طبيعية، نظرا لخطورة البناء عليها.²

¹ - لعديدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم - 2018-2019، ص 46.

² -العربي رابح، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، دراسة لنيل المدرسة العليا للقضاء، الدفعة- 04، غير منشورة، 2005-2006، ص 34.

الفصل الثاني : دور رخصة البناء في حماية البيئة

تُعتبر المناطق المحمية من أهم الفضاءات البيئية التي خصها المشرع الجزائري بحماية قانونية مشددة، نظرًا لدورها في الحفاظ على التنوع البيولوجي وصون التوازن الإيكولوجي. لذلك، فإن أي تدخل عمراني داخل هذه المجالات لا يمكن أن يتم إلا في إطار ترخيص مسبق صارم، يهدف إلى منع أي نشاط قد يؤدي إلى الإضرار بطبيعتها الحساسة.

1. مفهوم المحمية الطبيعية

تُعرف المحمية الطبيعية بأنها فضاء جغرافي يتمتع بقيمة بيئية أو علمية أو جمالية خاصة، ويخضع لنظام قانوني يهدف إلى حمايته من كل أشكال التدهور أو الاستغلال غير المستدام. وقد جاء القانون رقم 02-11 المتعلق بالمجالات المحمية ليؤسس لهذا المفهوم، من خلال اعتبار هذه الفضاءات إرثًا طبيعيًا يجب الحفاظ عليه وتنميته، مع تقييد مختلف الأنشطة التي قد تمس بخصائصه البيئية.¹

2. تصنيف المجالات المحمية

يُميز التشريع الجزائري بين عدة أنواع من المجالات المحمية حسب درجة حساسيتها وأهميتها البيئية، حيث تشمل المحميات الطبيعية، والحدائق الوطنية، والمناطق الرطبة، والمناطق ذات الأهمية البيولوجية والإيكولوجية. ويهدف هذا التصنيف إلى تحديد درجة الحماية المقررة لكل مجال، بما يسمح بتطبيق إجراءات رقابية تتناسب مع طبيعة كل منطقة، وفقًا لأحكام القانون 02-11.²

3. الترخيص بالبناء ضمن المجالات المحمية

يخضع البناء داخل المجالات المحمية لنظام استثنائي صارم، حيث يُمنع مبدئيًا القيام بأي عملية بناء إلا في حالات محددة ووفق ترخيص مسبق صادر عن السلطات المختصة، وبعد دراسة دقيقة لتأثير المشروع

¹ - القانون رقم 02-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011، المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، الجريدة

الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 11، الصادرة بتاريخ 20 فبراير 2011.

² المرجع نفسه.

الفصل الثاني : دور رخصة البناء في حماية البيئة

على التوازن البيئي. كما يُشترط أن يكون المشروع متوافقاً مع أهداف الحماية المنصوص عليها في التشريع، ولا يؤدي إلى المساس بخصوصية المنطقة.¹

ويُستفاد من ذلك أن المشرع الجزائري، من خلال القانون 02-11 والقانون 10-03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، قد كرس نظاماً صارماً لحماية المجالات المحمية، يجعل من الترخيص بالبناء فيها استثناءً وليس قاعدة، بما يعكس التوجه نحو تعزيز الحماية البيئية وتحقيق التنمية المستدامة.

¹ القانون رقم 10-03 المؤرخ في 19 يوليو 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 43، الصادرة بتاريخ 20 يوليو 2003.

ملخص الفصل الثاني

يتضح من خلال هذا الفصل أن رخصة البناء تشكل أداة قانونية فعالة لحماية البيئة في الجزائر، من خلال فرض قيود صارمة على البناء وتنظيمه وفق معطيات بيئية دقيقة. فقد تم التطرق أولاً إلى دور الرخصة في تقييد مشاريع البناء، سواء عبر فرض مقاييس خاصة بموقع البناء وطبيعته، أو من خلال إلزامية إجراء دراسات التأثير على البيئة والأخطار، بما يضمن الوقاية من الأضرار البيئية المحتملة قبل وقوعها.

كما أبرز الفصل أهمية الترخيص المسبق في المناطق الخاصة، بما في ذلك المناطق الساحلية والفلاحية والغابية والمحمية. فالمرشح اعتمد نظاماً استباقياً يقيّد البناء في هذه المناطق الحساسة، ويشترط التزام المشاريع بالشروط البيئية والفنية، والحصول على موافقات مسبقة من الجهات المختصة، لضمان عدم الإضرار بالنظم البيئية والتنوع البيولوجي، وحماية الموارد الطبيعية.

ويتضح من هذا التحليل أن رخصة البناء لا تقتصر على وظيفة تنظيمية أو إدارية، بل تمتد لتكون أداة وقائية وتوجيهية، تدمج البعد البيئي في عملية اتخاذ القرار، وتحافظ على التوازن بين التنمية العمرانية وحماية البيئة. كما أنها تعكس التزام التشريع الجزائري بمبادئ التنمية المستدامة والوقاية البيئية، من خلال توجيه المشاريع نحو احترام الموارد الطبيعية وضمان استدامتها للأجيال القادمة.

وبذلك، يمثل هذا الفصل قاعدة قوية لفهم أهمية رخصة البناء كآلية حماية بيئية، مؤكداً أن تكامل الإجراءات القانونية والتقنية والرقابية يشكل ركيزة أساسية لضمان استدامة البيئة، وتوجيه النشاط العمراني بما يتوافق مع متطلبات التنمية المستدامة.

خاتمة

خاتمة

لقد شكلت رخصة البناء في التشريع الجزائري محورًا أساسيًا لدراسة العلاقة بين التنمية العمرانية وحماية البيئة، وذلك في إطار الالتزام بمبادئ التنمية المستدامة. ومن خلال الفصول السابقة، تبين أن رخصة البناء ليست مجرد إجراء إداري شكلي، بل أداة وقائية وتوجيهية تهدف إلى تنظيم عمليات البناء بما يحافظ على الموارد الطبيعية ويضمن استدامتها للأجيال القادمة.

أظهرت نتائج الدراسة أن رخصة البناء تلعب دورًا محوريًا على عدة مستويات، أولها تقييد مشاريع البناء وفق معطيات بيئية محددة، حيث يُشترط مراعاة معايير الموقع وطبيعة البناء، والإلزامية إجراء دراسات التأثير على البيئة، خصوصًا في المشاريع ذات الطابع الصناعي أو التي تقع في مناطق حساسة بيئيًا. وقد أبرز هذا البعد الوقائي قدرة التشريع الجزائري على دمج معايير حماية البيئة في الإجراءات الإدارية التقليدية، بما يعكس التزام الدولة بمبادئ التنمية المستدامة.

كما بين البحث أهمية الترخيص المسبق في المناطق الخاصة، مثل المناطق الساحلية والفلاحية والغابية والمحمية، حيث يشترط الحصول على موافقات الجهات المختصة قبل منح أي رخصة بناء. وقد أظهرت التحليلات القانونية أن هذه الإجراءات تهدف إلى ضمان التوازن بين التوسع العمراني والحفاظ على النظام البيئي، ومنع أي نشاط قد يؤدي إلى تدهور الموارد الطبيعية أو اختلال التنوع البيولوجي.

علاوة على ذلك، كشفت الدراسة أن رخصة البناء تمثل آلية توجيهية، حيث توجه المشاريع العمرانية لتكون صديقة للبيئة، بما في ذلك الالتزام بالمساحات الخضراء، حماية المياه، إدارة المخلفات، واختيار مواد بناء مستدامة. كما أن وجود نظام رقابي فعال يتيح متابعة الالتزام بالشروط المفروضة، والتدخل في حال حدوث أي مخالفة، يعزز من دور الرخصة كأداة فعالة للوقاية والتوجيه.

من خلال هذه النتائج، يمكن استخلاص أن رخصة البناء في التشريع الجزائري تتجاوز وظائفها الإدارية التقليدية لتصبح آلية حماية بيئية وقانونية متكاملة، تدمج البعد العمراني مع الأبعاد البيئية والاجتماعية،

خاتمة

بما يضمن استدامة الموارد الطبيعية ويحد من التوسع العمراني العشوائي، ويكفل حماية المواطن الطبيعية من أي تهديد محتمل.

النتائج والاقتراحات:

يمكن تقديم مجموعة من التوصيات العملية والقانونية لتعزيز فعالية رخصة البناء كأداة حماية للبيئة:

1. تعزيز الرقابة الإدارية: ضرورة تحسين آليات متابعة تنفيذ مشاريع البناء لضمان الالتزام بالمعايير

البيئية وشروط الترخيص المسبق .

2. توسيع نطاق الدراسات البيئية: إلزامية إجراء دراسات شاملة للتأثير البيئي لكل مشاريع البناء، مع

التركيز على المشاريع الصناعية أو الكبيرة الحجم .

3. تحديث القوانين واللوائح: مراجعة مستمرة للقوانين المنظمة لرخصة البناء لتواكب التطورات

العمرانية والبيئية الحديثة، بما يضمن فعالية الحماية .

4. التنفيذ القانوني والتوعية البيئية: نشر الوعي بين المواطنين والمستثمرين حول أهمية الالتزام

بالرخص البيئية وأثرها على حماية البيئة .

5. تشجيع البناء المستدام: اعتماد سياسات تشجع على استخدام مواد وتقنيات بناء صديقة للبيئة،

وتقليل الأثر البيئي للمشاريع العمرانية .

6. تنسيق بين الجهات المختصة: ضرورة تعزيز التعاون بين الإدارة المحلية، وزارة البيئة، ووزارة

الزراعة لضمان اتخاذ القرارات البيئية المتكاملة .

يمكن التأكيد على أن رخصة البناء تمثل أداة استراتيجية للتوازن بين التنمية العمرانية وحماية البيئة، فهي

تجمع بين الوظائف الإدارية، الوقائية، والتوجيهية، وتعتبر عنصراً محورياً في تحقيق أهداف التنمية

خاتمة

المستدامة في الجزائر. كما تؤكد الدراسة أن نجاح هذه الأداة يعتمد على تطبيق فعال للقوانين، رقابة مستمرة، ودعم التوعية البيئية بين الفاعلين في القطاع العمراني.

وبالتالي، فإن دمج البعد البيئي في إجراءات منح رخصة البناء ليس مجرد مطلب تنظيمي، بل هو ضمانة لاستدامة الموارد الطبيعية وحماية البيئة للأجيال القادمة، وهو ما يجعل هذه الأداة القانونية أحد الأعمدة الأساسية للتنمية المستدامة في الجزائر.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: الكتب

- أبو القاسم سعد الله، تاريخ الجزائر الثقافي، دار الغرب الإسلامي، بيروت، 1998 .
- بلاغ عمر، الترخيص الإداري في القانون الجزائري، دار البشير للنشر، الجزائر، 2018 .
- بن سليم يوسف، القانون العمراني والتنمية المستدامة، مطبعة النهضة، الجزائر، 2019 .
- بوشاشي علي، القانون العمراني الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2018 .
- بوشنافة عبد الرحمان، القانون الإداري والبيئة، دار الخلدونية، الجزائر، 2016 .
- زروقي محمد، القانون العمراني وحماية البيئة، دار هومة، الجزائر، 2017 .
- سعيدي بن يوسف، تطبيقات عملية في رخص البناء والتنظيم العمراني، نشر خاص، الجزائر، 2021 .
- شنتوف عبد القادر، دراسات في القانون العمراني الجزائري، مطبعة الحقوق والاقتصاد، الجزائر، 2016 .
- عبد الحق مصطفى، أصول القانون الإداري، دار الفتح، الجزائر، 2019 .
- فرحات عبد الحميد، القضاء الإداري الجزائري والرقابة على القرارات الإدارية، دار الفكر القانوني، الجزائر، 2018 .
- مناصرة فؤاد، الإدارة المحلية والقانون العمراني، دار النشر غير مذكورة، الجزائر، 2019 .

قائمة المصادر والمراجع

ثانيًا: الرسائل الجامعية والمذكرات

- العربي رابح، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 04، غير منشورة، 2005-2006 .
- لعدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2018-2019 .

ثالثًا: المقالات العلمية

- بوقرة محمد، «النطاق القانوني لرخصة البناء والرقابة المسبقة»، مجلة الدراسات القانونية، الجزائر، 2020 .
- عبد الوهاب مزاري، «الرقابة الإدارية والبيئية قبل إصدار رخصة البناء»، مجلة العلوم القانونية، جامعة وهران، 2017 .
- نوال دايم، «رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري»، مجلة البحوث القانونية والسياسية، العدد 12، جامعة الجزائر، 2020 .
- يوسف الزين شريفة، «الرخص الإدارية ودورها في حماية البيئة»، مجلة القانون والسياسة، جامعة الجزائر 2، 2019 .

رابعاً: النصوص القانونية والمراسيم التنفيذية

القوانين:

- القانون رقم 02-02 المؤرخ في 05 فبراير 2002، المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 10، الصادرة في 12 فبراير 2002 .
- القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 11، الصادرة في 19 فبراير 2003 .
- القانون رقم 10-03 المؤرخ في 19 يوليو 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 43، الصادرة في 20 يوليو 2003 .
- القانون رقم 02-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011، المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية .
- القانون رقم 21-23 المؤرخ في 23 ديسمبر 2023، المتعلق بالغابات والثروات الغابية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 83، الصادرة في 24 ديسمبر 2023 .
- القانون رقم 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 49، الصادرة في 18 نوفمبر 1990 .
- القانون رقم 29-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52، الصادرة في 02 ديسمبر 1990 .

قائمة المصادر والمراجع

- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالأحكام الوطنية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52، الصادرة في 02 ديسمبر 1990 .

المراسيم التنفيذية:

- المرسوم التنفيذي رقم 06-198 المؤرخ في 31 ماي 2006، المتعلق بضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، الجريدة الرسمية، العدد 37، الصادرة في 04 يونيو 2006 .

- المرسوم التنفيذي رقم 07-145 المؤرخ في 19 ماي 2007، المحدد لمجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية، العدد 34، الصادرة في 22 ماي 2007 .

- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 07، الصادرة في 12 فيفري 2015 .

- المرسوم التنفيذي رقم 24-247 المؤرخ في 23 جويلية 2024، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المنظم لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 51، الصادرة في 28 جويلية 2024 .

- المرسوم التنفيذي رقم 90-78 المؤرخ في 27 فبراير 1990، المتعلق بدراسة التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية، العدد 10، الصادرة في 07 مارس 1990 .

فهرس المحتويات

1.....	مقدمة.....
6.....	الفصل الاول: ماهية رخصة البناء و اجراءات الحصول عليها.....
8.....	المبحث الاول: ماهية رخصة البناء.....
8.....	المطلب الاول: مفهوم رخصة البناء.....
9.....	الفرع الاول: تعريف رخصة البناء.....
11.....	الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء.....
16.....	المطلب الثاني : نطاق تطبيق رخصة البناء.....
16.....	الفرع الاول: النطاق الموضوعي لرخصة البناء.....
18.....	الفرع الثاني : النطاق الزمني لرخصة البناء.....
21.....	المبحث الثاني : اجراءات الحصول على رخصة البناء.....
21.....	المطلب الاول : طلب رخصة البناء.....
22.....	الفرع الاول : صفة طالب رخصة البناء.....
25.....	الفرع الثاني : شروط الحصول على رخصة البناء.....
29.....	المطلب الثاني : البث في طلب رخصة البناء.....
29.....	الفرع الاول: التحقيق في طلب رخصة البناء.....
30.....	الفرع الثاني : السلطات المخول لها قانونا منح رخصة البناء.....
33.....	الفرع الثاني : اصدار القرار المتعلق برخصة البناء.....
37.....	خلاصة الفصل الاول.....

فهرس المحتويات

38.....	الفصل الثاني: دور رخصة البناء في حماية البيئة
41.....	المبحث الاول : دور رخصة البناء في تقييد مشاريع البناء
42.....	المطلب الاول :تقييد مشاريع البناء بمعطيات بيئية خاصة
42.....	الفرع الاول :فرض مقاييس خاصة بموقع البناء
45.....	الفرع الثاني :فرض المقاييس الخاصة بالبناء ذاتها
49.....	المطلب الثاني:تقييد اجراءات الحصول على رخصة البناء بدراسات بيئية مسبقة
49.....	الفرع الاول : الزامية دراسة تأثير على البيئة كألية وقائية لحماية البيئة
51.....	الفرع الثاني : الزامية دراسة الاخطار بالنسبة للمباني الصناعية
53.....	المبحث الثاني: الترخيص المسبق بالبناء في المناطق الخاصة
54.....	المطلب الاول : الترخيص المسبق بالبناء في المناطق الساحلية والفلاحية
54.....	الفرع الاول : الترخيص المسبق بالبناء في المناطق الساحلية
57.....	الفرع الثاني : الترخيص المسبق بالبناء في المناطق الفلاحية
59.....	المطلب الثاني :الترخيص المسبق بالبناء في المناطق الغابية والمناطق المحمية
59.....	الفرع الاول : الترخيص المسبق بالبناء في المناطق الغابية
61.....	الفرع الثاني :الترخيص المسبق بالبناء في المناطق المحمية
65.....	خلاصة الفصل الثاني
66.....	خاتمة
70.....	قائمة المصادر والمراجع
76.....	فهرس المحتويات
79.....	الملخص

الملخص

الملخص:

تتناول هذه المذكرة دراسة رخصة البناء باعتبارها إحدى أهم الآليات القانونية التي اعتمدها المشرع الجزائري لتنظيم النشاط العمراني وحماية البيئة. وتهدف إلى إبراز دور رخصة البناء في تحقيق التوازن بين متطلبات التنمية العمرانية وضرورة المحافظة على الموارد الطبيعية والوسط البيئي. كما تتناول المذكرة مفهوم رخصة البناء وخصائصها وإجراءات الحصول عليها، إضافة إلى دورها في تقييد المشاريع العمرانية بمعايير بيئية خاصة وإخضاعها لدراسات مسبقة للأثار البيئية المحتملة. وتسلط الدراسة الضوء كذلك على نظام الترخيص المسبق بالبناء في المناطق الخاصة، كالمناطق الساحلية والفلاحية والغابية والمحمية، من خلال بيان القيود والضوابط القانونية المفروضة لحماية هذه المجالات. وقد خلصت الدراسة إلى أن رخصة البناء تشكل أداة وقائية فعالة تساهم في الحد من الاعتداءات على البيئة وتعزيز مبادئ التنمية المستدامة.

الكلمات المفتاحية:

رخصة البناء، حماية البيئة، التهيئة والتعمير، التنمية المستدامة، الترخيص المسبق، المناطق الخاصة، الرقابة الإدارية.

Abstract

This dissertation examines the building permit as one of the most important legal mechanisms adopted by the Algerian legislator to regulate urban development and protect the environment. It aims to highlight the role of building permits in achieving a balance between urban development requirements and the preservation of natural resources and environmental sustainability. The study addresses the concept, characteristics, and procedures for obtaining a building permit, as well as its role in subjecting construction projects to environmental requirements and prior environmental assessments. It also analyzes the system of prior authorization for construction

in special areas, including coastal, agricultural, forest, and protected zones, through the legal restrictions imposed to preserve these sensitive environments. The study concludes that the building permit is an effective preventive tool that contributes to environmental protection and promotes the principles of sustainable development.

Keywords:

Building Permit, Environmental Protection, Urban Planning, Sustainable Development, Prior Authorization, Special Areas, Administrative Control