

المحور الثالث: الرخص العمرانية

أورد المشرع الجزائري جملة من الأدوات القانونية الهدف منها وضع حد للاعتداءات الواقعة على المحيط العمراني وحماية الوسط البيئي من خلال رخص ثلاث؛ رخصة البناء، رخصة التجزئة، رخصة الهدم.

المحاضرة الرابعة: رخصة البناء

يرتبط حق الملكية بحق آخر هو حق البناء، والذي وضع له المشرع الجزائري عدة ضوابط، أهمها خضوعه لنظام الرخص؛ كرخصة البناء التي عنيت باهتمام كبير من خلال النصوص التشريعية والتنظيمية التي رافقت تطورها في المشروع الحضري.

أولاً: المقصود برخصة البناء

يقصد برخصة البناء؛ القرار الإداري الصادر من سلسلة مختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه الحق للشخص سواء كان طبيعياً أو معنوياً بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد التعمير. وأصدرت الجزائر منذ الاستقلال عدة نصوص قانونية وتنظيمية للبناء والعمران، إذ صدر الأمر 67-75 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة، ثم تلاه القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، وبعدها صدر القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وصدر تطبيقاً لأحكامه المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، والذي ألغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لقواعد رخص التعمير⁽¹⁾، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342.

باستقراء النصوص القانونية الواردة بقانون التهيئة والتعمير، يتضح أن التشريع الجزائري لم يتضمن تعريفاً دقيقاً لرخصة البناء، حيث حددت المادة (52) من القانون 29/90 نوع البنائيات الواجب فيها استصدار رخصة بناء بقولها: "تشتتر رخصة البناء من أجل تشييد البنائيات الجديدة مهما كان استعمالها ولتجديد البنائيات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج"

ثانياً: نطاق رخصة البناء

حددت المادة (52) من القانون 29/90 نطاق أشغال البناء المستوجبة لرخصة البناء، وتتمثل في الآتي:

(1) إنشاء المباني: هي عملية البدء في بناء جديد عن طريق التعاون مع مهندس معماري أو مدني، يحدد المعماري التوزيع الداخلي للمباني والمساحات اللازمة لكل عنصر أو فراغ والارتفاعات المطلوبة، ويحدد المهندس

(1)- المرسوم التنفيذي 15-19، المؤرخ في 25/01/2015، المحدد لكفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر ج، العدد السابع، المؤرخة في 07/02/2015.

المدني طريقة الإنشاء ومواضع الأعمدة والنظم الابتدائية لأجزاء المبنى المختلفة حتى يضمن الاقتصاد في الإنشاء مع سهولته وسلامته.

(2) تمديد البناءات الموجودة: لم يحدد المشرع الجزائري المقصود بتمديد البناءات، هل هو تمديد أفقي أو عمودي كالتعليق في البناء، لكن تنصرف أعمال التجديد إلى تمديد البناءات أفقياً، بمعنى العمل على توسيعها، وقد تتضمن أعمال التمديد البناء العمودي بتعليق طابق على السكن، مما يستوجب الحصول على رخصة بناء للقيام بها.

(ج) تغيير البناء: حددت المادة (41) من المرسوم 15-19 المقصود بتغيير البناء، وهو تغيير في مشتملات البناء الذي يمس الحيطان أو الجدران الضخمة للمبنى، ومشتملات الأرضية ومقاس البناية والواجهة أو استعمال المبنى أو الهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية.

(د) إقامة جدار للتدعيم أو التسييج: يهدف تدعيم البناء إلى تقويته وإزالة ما به من خلل أو عيوب، والزيادة في عمر البناء، أما التسييج فهو إقامة جدار يحيط بالفناء الخارجي، وقد خصها المشرع بوجود الحصول على رخصة بناء، رغم بساطة عملياتها، والسبب في ذلك فرض رقابة عمرانية على كل الأعمال البسيطة في البناء للحفاظ على المظهر الجمالي للعمارة.

ثالثاً: شروط الحصول على رخصة البناء

هناك عدة شروط للحصول على هذه الرخصة متعلقة بطلبها وبالملف الواجب ايداعه كما يلي:

1) الأشخاص المعنيون برخصة البناء

أ- مالك العقار أو موكله

يفرض في التشريع الجزائري على كل مالك أو من يمثله قانوناً تقديم عقد ملكية عقاره لإثبات صفته قبل تقديم ملف رخصة البناء، وإذا كان الأصل أن يقدم الطلب من قبل المالك، أو القيام بذلك من قبل موكله بموجب وكالة طبقاً لأحكام المادة (574) من ق م ج.

ب- المستأجر من مالك العقار

منح المشرع الجزائري للحائز كمستأجر العقار أن يطلب هو الآخر رخصة البناء، بشرط حصوله على موافقة مالك العقار بذلك، غير أن شاب المادة (42) نقص في تحديد الوثائق الواجبة تقديمها من قبل هذا المستأجر لإثبات علاقته بالعقار، والإجابة تكون منطقياً تقديم عقد الإيجار، وكذا وثيقة أخرى تثبت موافقة المالك على طلبه.

ج- المستفيد من تخصيص العقار

يعتبر التخصيص من آليات تسيير الأملاك الوطنية الخاصة، ومع ذلك منح المشرع الجزائري للمستفيد من تخصيص العقار حق طلب رخصة البناء شريطة إثبات صفته بموجب نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.

2) الشروط المتعلقة بملف رخصة البناء

فرض المشرع الجزائري على المالك أو موكله شروطا قانونية بهدف الحصول على رخصة البناء، أولها التقدم بطلب هذه الرخصة مرفقا بنسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة أو توكيلا أو نسخة من العقد الإداري، فإذا كان طالب الرخصة شخصا معنويا فنسخة من القانون الأساسي له، كما يرفق ملفا إداريا يحتوي مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبيانات المبرمجة على قطعة أرضية واقعة ضمن تجزئة مخصصة، قرار ترخيص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة، شهادة قابلية الاستغلال، وثانيها تقديم ملف متعلق بالهندسة المعمارية؛ يحتوي مخططات بيانية وحدود القطعة الأرضية ومساحتها وكل الارتفاقات الواجبة فيها، وملف تقني شامل يضمن توافر البعد البيئي في جميع المشاريع والبيانات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور، ويتضمن دراسة مدنية وتقرير محررا من مهندس معتمد في الهندسة يوضح وصف هيكل كامل للبناءية.

رابعاً: دراسة الملف وإصدار رخصة البناء

1) استلام الملف ودراسته

يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثلاث نسخ بالنسبة لمشاريع البيانات الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثماني نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج لرأي المصالح العمومية وإلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض، ويسجل تاريخ إيداع الطلب مقابل وصل يسلمه رئيس البلدية في نفس اليوم، لكن بعد التحقق من الوثائق الضرورية ومدى مطابقتها لتشكيل الملفات.

وبعد تسليم الملف لرئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، يعنى الشباك الوحيد للبلدية بدراسته، ويستشار أثناء التحقيق جهات محددة استحدثتها المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 20-342 المؤرخ في 2020/11/22 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19 وهي: مصالح الحماية المدنية، المصالح المختصة بالأماكن الأثرية، مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية في الولايات المنتدبة، مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية، أو المقاطعة الإدارية في الولايات، الجمعيات المعنية بالمشروع بالنسبة للمباني غير السكنية، وتنفيذ هذه المصالح بتقديم استشارتها خلال أجل ثمانية أيام من تاريخ استلام طلب الرأي، وبعد انقضاء هذه المدة يعد سكوتها موافقة ضمنية على الطلب.

وما يلاحظ على هذه المادة أن المشرع الجزائري أدرج البعد البيئي بشكل كبير في رخصة البناء من خلال مشاركة عدة مصالح متعلقة بحماية الأماكن التراثية والأراضي الفلاحية ومشاركة المجتمع المدني بانشغالات السكان وتطلعاتهم ومن ثمة تحقيق تنمية مستدامة.

ويفصل الشباك الوحيد في الطلب خلال 15 يوم من تاريخ ايداع الطلب إذا كان إصدار الرخصة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويفصل الشباك الوحيد للولاية والشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية عندما يكون إصدار الرخصة من اختصاص الوالي أو الوالي المنتدب خلال المدة نفسها.

2) الجهات المختصة بإصدار رخصة البناء

تختلف الجهة المختصة بإصدار رخصة البناء حسب نوعية المشاريع أو البيانات محل الرخصة، وقد تم تحديدها بالمادة 48 من المرسوم 15-19 وهي كالاتي:

- **رئيس المجلس الشعبي البلدي**: ويصدرها بصفته ممثلاً للبلدية بالنسبة للمشاريع الخاصة بالبلدية وبالأفراد، كما يمنحها بصفته ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي في البلدية.

- **الوالي**: يصدر الوالي رخصة البناء بالنسبة:

- مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي، مشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية بالنظر خصوصاً إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها.

- مشاريع السكنات الجماعية أو الفردية التي يفوق عدد سكاناتها مئتي وحدة سكنية.

- البنايات والمنشآت الكبرى المنجزة لحساب ممثلات الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية.

- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء في إقليم الولاية.

- مشاريع البناء التي تشكل خطراً على المحيط المباشر.

- **الوالي المنتدب**: يختص الوالي المنتدب بمشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي، مشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية بالنظر خصوصاً إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها.

- مشاريع السكنات الجماعية أو الفردية التي يفوق عدد سكاناتها مئتي وحدة سكنية وأقل من ستمائة وحدة سكنية.

- مشاريع البناء التي تشكل خطراً على المحيط المباشر.

- **الوزير المكلف بالعمران**: يناط إليه المشاريع ذات الصلة الجهوية أو الوطنية وهي مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي ومشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة العامة، المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء المتواجدة في إقليم ولايتين أو أكثر، مشاريع البناء التي تشكل خطراً على المحيط المباشر.

خامساً: آثار رخصة البناء

يترتب على تقديم طلب رخصة البناء عدة آثار إما تسليم الرخصة أو رفض تسليمها، سحبها، أو تجميدها.

1- قبول تسليم رخصة البناء: تفرض هذه الحالة قبول طلب رخصة البناء وإصداره من الجهة المكلفة به حسب

الحالة، ويبلغ القرار إلى صاحب الطلب المتضمن رخصة البناء مرفقاً بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على

التصاميم المعمارية من طرف: مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من قبل رئيس البلدية، المديرية

المنتدبة المكلفة بالتعمير على مستوى المقاطعة الإدارية في حالة تسليم الرخصة من الوالي المنتدب، مصالح التعمير

على مستوى الولاية حالة تسليمها من الوالي، المصالح المختصة على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم

الرخصة من الوزير المكلف بالعمران.

وتوضع نسخة مؤثر عليها تحت تصرف الجمهور في مقر المجلس الشعبي البلدي، وتحفظ كل من الجهات السابقة

نسخة من الرخصة في أرشيفها.

2- رفض تسليم رخصة البناء: يمكن رفض منح هذه الرخصة إذا لم تتوافر فيها الشروط القانونية اللازمة، فلا يرخص

بالبناء إذا كان المشروع المتعلق به غير موافق لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مخطط شغل

الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، وفي حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي

يمنع منح الرخصة إذا كانت غير مطابقة لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير و/أو للأحكام المحددة في القواعد العامة

للتهيئة والتعمير.