

العنوان:	أحكام رخصة البناء في التشريع الجزائري ومدى تأثيرها على البيئة
المصدر:	مجلة الاجتهاد القضائي
الناشر:	جامعة محمد خيضر بسكرة - كلية الحقوق والعلوم السياسية - مخبر أثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع
المؤلف الرئيسي:	معاشي، سميرة
المجلد/العدد:	ع12
محكمة:	نعم
التاريخ الميلادي:	2016
الشهر:	سبتمبر
الصفحات:	179 - 159
رقم MD:	821188
نوع المحتوى:	بحوث ومقالات
اللغة:	Arabic
قواعد المعلومات:	IslamicInfo, EcoLink
مواضيع:	القوانين والتشريعات، التخطيط العمراني، حماية البيئة، الجزائر
رابط:	http://search.mandumah.com/Record/821188

أحكام رخصة البناء في التشريع الجزائري ومدى تأثيرها على البيئة

أ. سميرة معاشي
أستاذة مساعدة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
جامعة بسكرة (الجزائر)



مقدمة:

لقد تبنى المشرع الجزائري ومن خلال نص المادة 52 دستور جزائري مبدأ حرية الملكية العقارية والتي تعطي لصاحبها حق استعمال ملكيته واستغلالها والتصرف فيها، وبالتالي مزاولة كل نشاط عمراني من بناء وتجزئة وتقسيم وهدم يحققه له منفعة ذاتية، غير أن مصلحة الفرد الشخصية في هذا المجال مرهونة بعدم تعارضها مع النظام العام والمصلحة العامة، خاصة منها تلك القواعد المتعلقة بالتهيئة العمرانية التي توخى الشارع من خلالها ضبط أحكام جملة من الأنشطة العمرانية، التي كان وسيكون لها التأثير المباشر على البيئة وبالتالي وجب خلق قواعد وأحكام تتماشى توافقيا مع الأهداف المرجوة من قانون البيئة هذا من جهة، ومن جهة ثانية أحكام الرقابة على الأنشطة العمرانية خاصة منها البناء والتشييد وهذا لضمان نجاعتها وتماشيها مع معايير الهندسة المعمارية الحديثة.

لقد تدخلت أحكام رخصة البناء من أجل تحقيق الكثير من الأهداف عادة ما عرفت على أنها أهداف متعارضة من العسر تحقيقها في نفس الوقت، لأن المنطق يفترض تفضيل وتحقيق أحدهما على حساب الأخرى ومع ذلك حاول المشرع التوفيق بين الحق في البناء والمصلحة الخاصة والنظام العام العمراني وكذا المظهر الجمالي للمدينة.

وكذلك تمكن سلطة الضبط الإداري من ممارسة سلطة الرقابة القبلية على تنفيذ أحكام رخصة البناء بما يخدم النظام العام كجهة إدارية وتمكين أيضا الجهات القضائية كجهات تسعى لإقرار مبدأ الشرعية والتعويض عن الأضرار ومعاينة المخالفين لأحكام وقواعد رخصة البناء كقواعد أمره لا يجوز الاتفاق على مخالفتها ومتابعتهم جزائيا في حالة ارتكابهم أحد جرائم البناء.

انطلاقا من ما ذكر يطرح الإشكال التالي: مامدى فعالية أحكام رخصة البناء في تحقيق التوازن بين الحق في التمتع بملكية الأرض والتصرف فيها عن طريق البناء وبين واجب احترام القواعد المسطرة من طرف المشرع عند البناء، من أجل حماية المصالح العامة الاقتصادية والبيئية والاجتماعية؟ هذا ما سنحاول الإجابة عليه من خلال المباحث التالية:

المبحث الأول نلجأ إلى التعريف بالنظام القانوني لرخصة البناء من حيث تعريفها وخصائصها القانونية.

أما المبحث الثاني فهو مخصص لأحكام منح رخصة البناء من خلال التعرض إلى طالب رخصة البناء وأعمال البناء المعينة بالترخيص وشكل إجراءات إيداع الطلب وكذا الجهات الإدارية المؤهلة قانونا لتسليمها.

المبحث الأول: النظام القانوني لرخصة البناء

إن دراسة النظام القانوني لرخصة البناء يقوم على وضع تعريف لها وتحديد خصائصها الأساسية، وكذلك مدى الحق في الحصول عليها.
المطلب الأول: تعريف رخصة البناء:

باستقراء التشريعات الخاصة بالأنشطة العمرانية خاصة منها القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 نجد أن المشرع الجزائري لم يتعرض لتعريف دقيق لرخصة البناء غير تبيان اشتراطها لإقامة أي بناء وكونها أحد الأمثلة الكثيرة عن نظام الترخيص وتطبيق من تطبيقاته والترخيص هو الإذن الصادر عن الإدارة المختصة لممارسة نشاط معين، والترخيص ما هو إلا وسيلة من وسائل الضبط الإداري⁽¹⁾، وهو عبارة عن قرار صادر عن السلطة العامة، الهدف منه تقييد حريات الأفراد بما يحقق النظام العام داخل المجتمع، ولهذا الأسلوب تطبيق واسع في مجال حماية البيئة لاسيما في التشريعات الأوروبية، وفي هذه الحالة وجب الرجوع إلى رأي الفقه الذي تعرض إلى تعريف دقيق لرخصة البناء من خلال جملة التعريفات التالية :

هي (قرار إداري ترخص بموجبه السلطة الإدارية المختصة بالبناء بعد أن تتحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية)⁽²⁾.

كما أعطى لها التعريف: (الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة بناء جديد مهما كانت أهميته حتى ولو كان عبارة عن جدار ساند أو جدار حاجز على الساحة أو الطريق العمومي أو تعليية أو توسيع بناء قائم)⁽³⁾.

وهناك من الفقهاء من يعرفها على أنها قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه.

انطلاقا من هنا فرخصة البناء هي ترخيص تسلمه السلطة المختصة بذلك باعتباره عملا من الأعمال القانونية، وكما أنها من حيث طبيعتها تعد قرارا إداريا أي تصرف إداري إنفرادي⁽⁴⁾ وهذا الترخيص من حيث الأصل يكون دائما مالم ينص القانون على خلاف ذلك، ومن حيث السلطة المختصة، وقد يصدر من السلطات المحلية كرئيس البلدية أو الوالي.

والهدف من إصدار هذه الرخصة، التأكد من أن البناء موضوع طلب الرخصة لا يخالف الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتهيئة والتعمير وفقا لنص المادة 50 من قانون 90-29 المعدل والمتمم والمراسيم المطبقة له.

المطلب الثاني: خصائص رخصة البناء وطبيعتها القانونية:

تتشرك رخصة البناء باعتبارها تطبيق من تطبيقات نظام الترخيص مع جملة التراخيص الأخرى بعدد خصائص أهمها:

أ- باستقراء نص المادة 40-41-42 من المرسوم التنفيذي 91-176 فيتضح أن رخصة البناء هي قرار إداري صادر عن إرادته منفردة وهي جهة الإدارة والمحدد قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصه⁽⁵⁾.

ب- رخصة البناء من رخص الضبط⁽⁶⁾ التي تهدف الإدارة من خلال منحها أو رفض منحها الرقابة المسبقة والقبلية على إنشاء وتنفيذ عمليات البناء طبقا للقواعد المرسومة لها، والعمل على خضوعها للمقاييس الفنية والتقنية ولتقتضيات الأمن والقواعد الصحية وعدم تركها لأهواء الأفراد.

ج- رخصة البناء ذات طابع تقريري تؤكد الإدارة من خلالها المركز القانوني لطالبها في حالة قبولها بالبناء والإبقاء على نفس المركز القانوني دون تغيير في حالة الرفض.

د- رخصة البناء اختصاص مقيد للجهة الإدارية والتي ليست لها إمكانية منح أو رفض منح رخصة بناء على سلطتها التقديرية وبالتالي لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو قبوله إلا بعد مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية، لاسيما في مجال البناء والنظافة والأمن وحماية الأراضي الفلاحية.

غير انه هناك من يرى أن يكون للإدارة السلطة التقديرية الواسعة في مجال منح رخص البناء، وبالتالي فإن الإدارة ليست مقيدة بما نص عليه المشرع فقط، إذ أن النص التشريعي جاء عاما.

ثم جاء القانون 90/29 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي نص صراحة في المادة 52 على ضرورة الحصول على رخصة البناء، ومن هنا يظهر التوفيق بين قواعد العمران وحماية البيئة بصفة جد واضحة وهذا ليس من خلال المواد التي ذكرناها سابقا فحسب وإنما نجد أن المادة الأولى منه تؤكد هذه الحماية، ونفس الشيء قد أكدته المادة الأولى من القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية التي نصت على أن تهيئة وترقية مناطق التوسع يتم في إطار الاستعمال العقلاني والمنسجم للفضاءات والموارد السياحية قصد ضمان التنمية المستدامة للسياحة.

ومن خلال ما سبق فإن السلطة التقديرية للإدارة في منح رخصة البناء تمتاز بالمرونة والمراقبة التشريعية الصارمة سيما إذا تعلق الأمر بالمناطق المحمية. ه- رخصة البناء ذات طابع وقائي وهذا من خلال وضع الضوابط والأحكام العامة للبناء لمنع لوقوع كوارث وأضرار في جميع المجالات.

المبحث الثاني: أحكام منح رخصة البناء

لقد حدد قانون التهيئة والتعمير 90-29 والمرسوم التنفيذي الشروط الخاصة بطلب الرخصة والأعمال البناء المعنية بالترخيص وشكل إيداع الطلب وإجراءاته ومكونات ملف طلب الرخصة وكذا الجهات الإدارية المختصة في البت في طلب رخصة البناء وتسليمها وهو ما سنتناوله كما يلي: المطلب الأول: الشروط المتعلقة بالطالب.

بناء على نص المادة 50 من ق 90-29 من قانون التهيئة والتعمير يحق لكل مالك وفي إطار ممارسة الحقوق المنبثقة على حق الملكية إقامة بناؤه على ملكيته التي ينصب عليها الطلب.

يثبت هذا الحق أيضا وطبقا لنص المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176 لفئة من الأشخاص استمدت هذا الحق من المالك الأصلي أو تدعيما للاستثمارات

أحكام رخصة البناء في التشريع الجزائري ومدى تأثيرها على البيئة

والأنشطة الاجتماعية⁽⁷⁾. وهو نفس الأمر لصاحب شهادة الحيازة الذي مكنته نصوص المواد 39 - 40 من قانون التوجيه العقاري 90-25 والمادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176 من الحصول على رخصة للبناء.

أما المادة 51 من القانون 97.02 المؤرخ في 1997.12.31 والمتضمن قانون المالية لسنة 1998 فقد أهلت صاحب حق الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة للحصول على رخصة البناء.

كما نص قانون المالية لسنة 2004 في الأحكام الخاصة بتعديل قانون التسجيل الخاصة برسم الإشهار العقاري على أن شهادة الترقيم العقاري المؤقت ترتب نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة وبالتالي يمكن لصاحبها طلب الحصول على رخصة بناء.

الفرع الأول: المالك أو وكيله:

لقد جسدت المادة 675 من القانون المدني حقوق المالك للعقار بقولها " مالك الشيء يملك كل ما يعد من عناصره الجوهرية بحيث لا يمكن فصله عنه دون أن يفسد أو يتلف أو يتغير وتشمل ملكية الأرض ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها علوا وعمقا.." وهو الأمر الذي أكدته المادة 50 من ق.90.29 وكذا المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91.176 حول مبدأ حق المالك في استغلال ملكيته والتصرف فيها من خلال منحه حق تشييد البناءات عليها غير أنها اشترطت على الطالب لممارسة هذا الحق إرفاقه بنسخة من عقد الملكية.

وتثبتت حقوق الملكية وفقا للقواعد العامة للقانون المدني بعقد رسمي طبقا للنص المادة 324، 324 مكرر 1⁽⁸⁾ من القانون المدني مع مراعاة ما تنص عليه القوانين الخاصة في هذا المجال وهو ما بينته المادة 793 من نفس القانون كذلك صاحب عقد شهره المحرر وفقا للمرسوم 83/352.

كذلك يعد الدفتر العقاري المسلم من قبل مصالح الفظ العقاري سندا ومنطلقا لاكتساب الشخص ملكية عقارا وذلك في المناطق التي شملتها عمليات المسح العام وهو ما أكدته المادة 18 أمر 75-74 المؤرخ في 1975/12/12 الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمادة 19 منه⁽⁹⁾.

أما وبالنسبة لحق الشخص المعنوي في إقامة البناءات وبالتالي حق الحصول على رخص البناء فبالرغم من أن المشرع الجزائري لم يتناول ذلك صراحة، من خلال قانون التهيئة والتعمير إلا أننا لا نجد إشكال في إثبات هذا الحق متى امتلك الشخص المعنوي للقطعة الأرضية.

أما بالنسبة للوكيل فإنه يجوز له طلب رخصة البناء وذلك عن طريق تقديم وكالة خاصة طبقا لنص المادة 574 من القانون المدني.

الفرع الثاني: المستأجر المرخص له

بناء على نص المادة 34 من المرسوم 91-176 يجوز لمستأجر العقار سواء كان لقطعة أرضية أو بناية طلب رخصة البناء غير أن ذلك لا يتم إلا بعد الحصول على ترخيص مكتوب من مالك العقار يرفقه في ملف طلب الرخصة على أن يكون الاستغلال باسم المستأجر ولحسابه.

الفرع الثالث: الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية

في إطار حق الدولة والجماعات الإقليمية في إداره أملاكها الخاصة، يجوز لهذه الأخيرة منح حق استعمال أملاكها الخاصة لهيئات ومصالح خاصة كالمؤسسات العمومية لأجل أداء نشاطات وخدمات للصالح العام وهذا بموجب ترخيص خاص حددت معالمه المادة 82 من القانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية وهو حق محول لها بموجب نص المادة 34 من المرسوم من المرسوم التنفيذي 176.91.

الفرع الرابع: الحائز

لقد سعت الدولة الجزائرية لسنوات لوضع مخطط تنظيمي، تستوضح من خلاله معالم كل عقار ومالكه وهذا من خلال مسح عام لكل الإقليم الجزائري وهو إجراء يتسم بنوع من الصعوبة نظرا لشساعة إقليم الدولة الجزائرية وقلة الإمكانيات والهيئات المكلفة بهذه المهمة.

واعترافا منها بأن عامل الوقت والإصرار على المخطط هما الأساسيات لنجاح المهمة وإلى حين إتمام ذلك ولتسوية الوضع القائم الذي فرض نفسه وبصفة إستعجالية، لجأت الدولة ومن خلال نص المادة 39 لقانون التوجيه العقاري التي تنص على «يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر 75-58 يمارس في

أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ملكية مستمرة وغير متقطعة وهادئة وعقلانية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري. وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي « لعملية تنظيمية مساعده تتمثل في منح الحائز للأراضي التي لم تشملها عملية المسح حق الحصول على سند يثبت شغله لهذا العقار وهو شهادة الحيازة إلى حين استكمال عملية المسح ومن ثم الحصول على سند رسمي للملكية، هذه الشهادة تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التأكد من قيام جميع عناصرها وهي أن تكون مستمرة، هادئة، ظاهرة، غير متقطعة.

وبناء على ذلك يجوز للحائز العقار الحصول على رخصة البناء بشرط إرفاق الطلب بنسخة من شهادة الحيازة وهو ما نصت عليه المادة 2/34 من المرسوم التنفيذي 176.91.

الفرع الخامس: صاحب حق الامتياز

لقد أغفل المشرع الجزائرية هذه الفئة من الطالبين للرخصة إلى غاية صدور القانون 97-02 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 في مادته 51⁽¹⁰⁾ التي وعند استقرائها، يتضح أنه وضمن الحقوق الممنوحة للدولة للتصرف في أملاكها الخاصة، يحق لها أن تتنازل على أملاكها الخاصة أو تمنح حق الامتياز عليها لكن في المقابل يجب أن يتم ذلك في أيطار سياسة الدولة لانجاز مشاريع استثمارية وأن يتم بالمزاد العلني وأن يمنح هذا الحق للهيئات العمومية أو المعترف بمنفعتها العمومية أو إلى الجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي والمؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي والأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين الخاضعين للقانون الخاص.

المطلب الثاني: أعمال البناء المعنية بالترخيص.

لقد جاء المشرع الجزائري مطلقا في طلب رخصة البناء وبالتالي فكل بناية مهما كان استعمالها من الضروري أن تخضع لرخصة البناء وذلك باستقراء نص المادة 52 من القانون 90-29 والمادة 2 من القانون 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير وهو تأكيد على أن رخصة البناء تعتبر من أهم التراخيص التي تعبر عن الرقابة السابقة على المحيط البيئي والوسط الطبيعي، لذلك نظمها وفقا لحالات من خلال نص ما نص عليه في المادة 52 من القانون 90-29 التي تنص على أنه

«تتشرط رخصة البناء من أجل تشيد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتحديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس المحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية ولانجاز جدار صلب لتدعيم أو التسييج» والمادة 2 من قانون 04-05 والتي تنص على: " لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية التي:

- تراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الأجزاء المعمره للبلدية.

- تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلالات الفلاحية عندما تكون موجودة على أراض فلاحية.

- تكون في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية.

- تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية.

- تكون غير معرضة مباشرة لأخطار الكوارث الطبيعية والتكنولوجية.

تحدد كيمييات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم "

إذن يمكن تلخيص إلزامية الحصول على رخص البناء في الحالات التالية:

الفرع الأول: إنشاء بنايات جديدة وإحداث تغييرات في البنايات القائمة

يعطي المنح باعتبار المذكور في الفقرتين السابقتين للمستفيد منه الحق في

تسليم رخصة البناء طبقا للتشريع الساري المفعول "

فقد نص القانون المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي

للبناء، على ضرورة الحصول على رخصة البناء في حالة تشيد بنايات جديدة مهما

كان استعمالها، أو تغيير البناء الذي يمس الجدران الضخمة أو الواجهات أو هيكل

البناية أو الزيادات في العلو التي ينجر عنها تغيير في التوزيع الخارجي.

ويقصد بإنشاء بنايات جديدة إقامة منشآت جديدة أو إعادة البناء بعد

الهدم بوضع الأساسات، أما إحداث التغييرات فيقصد بها وفقا لنص المادة⁽¹¹⁾.

أ- تمديد البيانات الموجودة وذلك بالزيادة في حجمها وتشمل التمديد الأفقي

لتوسيع البناء وزيادته عرضا. وكذا التمديد العلوي بتعليق البناء والزيادة في

أحكام رخصة البناء في التشريع الجزائري ومدى تأثيرها على البيئة

ارتفاعه طولا كزيادة عدد طوابق المبنى أو الأدوار إلى أكثر من العدد الوارد في الترخيص القديم.

ب- تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه وذلك بتعديل المعالم البناء القائم بشكل مغاير ومخالف لما كان عليه، لأن المساس بالحيطان الضخمة للبناء هو مساس بهيكلها الشيء الذي يفقدها توازنها ومتانتها و تدعيمها لكل البناء.

ج- تغيير الواجهات المفضية على الساحات العمومية وهي الواجهات الخارجية المطلة على الطريق العام دون الداخلية باعتبار ذلك يؤثر على تناسق وجمال البناء والمنظر العمراني العام للمدينة.

د- إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج كتقوية البناء وإزالة ما شابه من خلل وإقامة جدار يحيط بالبناء الخارجي للمبنى.

ولا يفوتنا في هذا المجال للتنويه أن أحكام المادة 33 من قانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05.

وقد وسعت في مجال اشتراط الحصول على رخصة البناء حيث أضاف حالة أخرى وهي تحويل البناية إذ نصت على أنه: « يشترط كل تشييد لبناية أو تحويل لبناية على حيازه رخصة البناء... » وذلك يكون كما في حالة تغيير الغرض الذي أنشأ البناء من أجله مثلا من بناية ذات استعمال سكني إلى بناية ذات استعمال تجاري وهو أمر مهم نظرا لما تحتاجه هذه البنائيات من مقاييس للبناية وآليات للأمن ضد الحرائق مثلا ولهذا تشترط إستشاره بعض المصالح الأخرى كمصالح الحماية المدنية أو مديرات السياحة والثقافة ونظرا كذلك لأنها سوف تعد لاستقبال الجمهور والمستخدمين ولهذا لا بد من مطابقتها.

الفرع الثاني: رخصة البناء في المواقع والمناطق الخاصة

لا يفوتنا في هذا المجال أن نذكر وبعبدا عن أحكام رخصة الببناء في المناطق المذكورة سلفا أن المشرع الجزائري وفي أطار سياسة توسيع حركة تنظيم أحكام رخصة البناء وعلاقتها بحماية البيئة⁽¹²⁾، إشتراط وبصفة إجبارية الحصول على رخصة البناء إجبارية في بل اشترطت بعض القوانين على من يريد البناء في بعض المناطق المحمية الحصول على موافقة الوزاره المكلفة بالتسيير أو

الإشراف على الأمكنة المراد إنجاز البناء فيها. كطلب رخصة البناء المتعلق بعملية البناء التي تتعلق بالمنشآت الصناعية أو النقل المدني والجوي والبحري أو تصفية المياه ومعالجتها أو تصفية المياه المستعملة و صرفها أو معالجة النفايات المنزلية وإعادة استعمالها نظرا لعلاقتها بالصحة العمومية التي تعد عنصر من عناصر النظام العام الذي تسعى إجراءات الضبط لِحمايته، ففي حالة مخالفة الشروط المتعلقة بحماية البيئة فإن السلطات الإدارية ملزمة برفض تسليم رخصة البناء. أما وفي ما يخص جهود الدولة لحماية لتنظيم الحركة العمرانية في المناطق الساحلية وبالتالي حماية الساحل فقد صدر قانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل الذي نص في مادته الثالثة عشر والرابعة عشر على انه يجب أن يراعى في علو المجمعات السكنية والبنائات الأخرى المبرمجة على مرتفعات المدن الساحلية التقاطع الطبيعية.

أما فيما يتعلق بحماية المواقع السياحية الجزائرية من فوضى العمران فقد نصت المادة الأولى من القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية على أن تهيئة وترقية مناطق التوسع يتم في إطار الاستعمال العقلاني والمنسجم للفضاءات والموارد السياحية قصد ضمان التنمية المستدامة للسياحة⁽¹²⁾. وأخضع منح رخصة البناء فيها إلى أخذ الرأي المسبق للوزير المكلف بالسياحة. علما أن الحصول على موافقة الوزارة المعنية يعتبر إجراء مسبق وليس رخصة⁽¹³⁾، وإنما يجب الحصول على الرخصة من الهيئة الإدارية المختصة التي عينها قانون التهيئة والتعمير.

أما القانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقائي فقد نص على أن أي تغيير يراد إدخاله على عقار مصنف ضمن التراث الثقائي لرخصة مسبقة تسلم من طرف الوزير المكلف بالبيئة⁽¹⁴⁾.

وليس بعيدا عن ذلك أوجب المشرع الجزائري ومن خلال نص المادة 45 من القانون المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، خضوع عمليات بناء واستعمال واستغلال البنائات والمؤسسات الصناعية والتجارية والحرفية والزراعية إلى مقتضيات حماية البيئة وتفاذي إحداث التلوث الجوي والحد منه.

الفرع الثالث: البنائيات المعفاة من الحصول على رخصة البناء

استثناء من شرط إلزامية الحصول على رخصة البناء قبل إقامة أي إنشاء وفقا لما تم ذكره أنفاً أعفى المشرع الجزائري بعض البنائيات من هذا الشرط منها ما نصت عليه المادة 53 من قانون 90-29⁽¹⁵⁾ والمتعلقة بالبنائيات التي تحتمى بسرية الدفاع الوطني: « لا تخضع لرخصة البناء البنائيات التي تحتمى بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافيقها مع الأحكام التشريعية التنظيمية في مجال التعمير والبناء » وهذا نظرا لما يتطلبه هذا القطاع من سرية.

كذلك هو الشأن بالنسبة للهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابع استراتيجي من الدرجة الأولى التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات التي استثنيت هي الأخرى من إلزامية الحصول على رخصة البناء بناء على حكم نص المادة 1/02 من المرسوم التنفيذي 91-176، وتحدد كيفيات تطبيق هذه المادة بموجب قرار مشترك بين الوزراء المعنيين⁽¹⁶⁾.

المطلب الثالث: ملف طلب رخصة البناء وإجراءات إيداعه

لقد أورد المرسوم 91-176 وفي مادته 34،35 والمادة 55 من قانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 أهم الوثائق التي يحويها ملف رخصة البناء، والملاحظ أن المشرع الجزائري أوجب إصدار بعض الوثائق من مصالح مختصة تقوم بالتأشير عليها، مانعا بذلك طالب الرخصة الإخلال بالنصوص التنظيمية المتعلقة بال عمران والبيئة.

الفرع الأول: ملف الطلب

يجب على طالب رخصة البناء أن يرفق طلبه بوثائق إدارية تثبت صفته وكذا تقويم كفي ونوعي لمشروع البناء، ثم وثائق تقنية لمشروعه: كتصميم الموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يبين الاتجاه وشبكات التوزيع مع بيان طبيعتها وتسميتها ونقاط الاستدلال ومخطط كتلة البيانات والتهيئة التعمير على سلم 1/200 أو 1/500 يتضمن جميع البيانات المتعلقة بحدود الأرض والطوابق وارتفاعها والمساحة الإجمالية المبنية ونقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية وجميع الوثائق الفنية التقنية الأخرى، إضافة

إلى مستندات رخصة التجزئة للبيانات المبرمجة على قطعة أرضية تدخل ضمن أرض مجزئة لغرض السكن أو لغرض آخر. أما وبالنسبة للمباني الصناعية فبالإضافة إلى الوثائق السابقة على طالب الرخصة أن يقدم وثائق تثبت مدى انسجام المشروع مع قواعد حماية البيئة يبين فيها نوع المواد السائلة الصلبة والغازية وكمياتها المضره بالصحة العمومية والمحيط وأساليب المعالجة وتصفياتها ومستوى الضجيج المنبعث منها وكذا قرار الوالي بإنشاء المؤسسات الخطيرة غير الصحية أو المزعجة⁽¹⁷⁾.

واستكمالا للإجراءات القانونية المتطلبه لملف الرخصة، أزم المشرع الجزائري ومن خلال نص المادة 55 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 طالب الرخصة وباعتبار أن الملف يضم في جانه الكبير تقنيات المشروع أن يؤشر على هذه الوثائق مهندس معماري معتمد أو مهندس معتمدين في إطار عقد إداره المشروع⁽¹⁸⁾ «يجب أن يتم إعداد مشاريع للبناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندسين معتمدين في إطار تسيير مشروع».

إذن يتضح أن التعديل الجديد للمادة 55 لم يعطي فقط للمهندس المعماري صلاحية التأشير على الوثائق التقنية فقط التي لم يعد دوره يقتصر على التأشير فقط وإنما امتد إلى وضع تصاميم المشروع وضمانها والوثائق التي تعرف بموقع البناية وتكوينها ومظهرها ويهدف الشارع الجزائري من وراء هذا الإجراء حماية المحيط العمراني وممارسة رقابة السلطات الإدارية واحترام متطلبات البيئة⁽¹⁹⁾. و إنما وسع له اختصاصته لتشمل عملية إعداد المشروع بحد ذاته.

الفرع الثاني: إجراءات إيداع الطلب.

بالرجوع إلى نص المادة 37 من المرسوم 91 - 176 فإن ملف الرخصة الذي يحتوي على الطلب والوثائق يرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض وفي خمسة نسخ، والذي بدوره وبعد التأكد من مطابقة الملف المسلم بالوثائق المطلوبة يسلم لطالب الرخصة إيصال بالاستلام بتاريخ الإيداع الطلب وتبرز أهمية هذا الوصل من عدد نواحي الأهم منها ميعاد انطلاق الآجال القانونية للبت في الطلب من قبل الإدارة لتمكين الطالب من الطعن في حالة الرفض.

المطلب الرابع: البت في طلب رخصة البناء

لقد منح المشرع الجزائري سلطة البت في طلب رخصة البناء 90-29 لكل

رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي.

الفرع الأول: منح الرخصة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي

إن منح رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي يكون أحيانا

بصفته ممثلا للدولة وأحيانا أخرى بصفته ممثلا للبلدية.

1- بصفة ممثلا للبلدية: يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي القرار

المتعلق برخصة البناء بهذه الصفة إذا كانت البلدية موقع الرخصة مغطاة

ومشمولة بمخطط شغل الأراضي طبقا للنص المادة 34 من قانون 90-29 وهذا بعد

التأكد من مدى مطابقة الأشغال له - المخطط - من عدمها وكذا تعليمات المخطط

التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة وجود أدوات التعمير أما في غيابها فإن دراسة

الطلب والرد عليه يكون بالرجوع للقواعد العامة للتعمير، التي نص عليها القانون

وضبطها المرسوم 175/91 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير، الذي بين في

مواده الحد الأدنى من القواعد التي يجب أن تحترم في البناء بحيث نصت المواد

4،3 و5 منه على إمكانية رفض تسليم رخصة البناء بالنسبة للبنائيات والتهيئات

المقرر تشيدها في أراضي معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات، الإنجراف

وانخفاض التربة وانزلاقها والزلازل والجرف أو المعرضة لأضرار خطيرة يتسبب

فيها الضجيج، أو إذا كانت بضعل موضعها ومآلها أو حجمها من طبيعتها أن تكون لها

عواقب ضارة بالبيئة⁽²⁰⁾.

ويخضع طلب رخصة البناء وفي حالات عديدة إلى استشارة عدة مصالح

من أجل إبداء الرأي طبقا لأحكام المادة 39 من المرسوم كمصالح الحماية المدنية في

حالة تشيد البنائيات التي تستعمل للإستقبال الجمهور والبنائيات السكنية، لا سيما

فيما يتعلق بمكافحة الحرائق والبنائيات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري،

المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية عندما تكون مشاريع

البنائيات موجوده في مناطق أو أماكن مصنفة، مديرية الفلاحة على مستوى الولاية

بالنسبة للبنائيات والمنشآت اللازمة للاستغلال الفلاحي أو تعديل البنائيات الموجودة

وأخيرا وعند الحاجة هُ آراء الجمعيات المعنية بالمشروع كالمباني الثقافية أو الدينية أو الرياضية.

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته تلك نسخة من الملف الخاص بطلب الرخصة إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف وفي 04 نسخ وتكلف هذه الأخيرة بتحضير الملف وإعطاء رأيها حول المطابقة وبعد ذلك تأتي مرحلة صدور القرار المتعلق برخصة البناء الذي يبلغ إلى صاحبه في غضون الأشهر الثلاث الموالية لتاريخ إيداع الطلب⁽²¹⁾.

2- بصفته ممثلا للدولة: يبت في طلب رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي كمثل عن الدولة إذا تعلق الأمر بإنشاءات تقع ببلدية غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي وهو ما بينته المادة 65 من قانون التهيئة والتعمير. فيرسل ملف الطلب إلى مصالح التعمير والبناء بالولاية في أربع نسخ لإبداء رأيها وذلك في أجل 08 أيام تسري من تاريخ إيداع ملف الطلب⁽²²⁾ وتمنح مهلة شهرين لهذه المصالح لإعادة ثلاثة نسخ من الملف مرفقا برأيها وهذا بعد أن يقدم رئيس المجلس الشعبي البلدي رأيه حول المشروع خلال شهر من إيداع الطلب. يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي ويبلغ المقرر المتضمن رخصة بناء في هذه الحالة إلى صاحب الطلب المعني في غضون الأربعة أشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

ثانيا: صدور الرخصة من قبل الوالي:

لقد أعطت المادة 66 من قانون 29- 66 سلطة البت في طلب رخصة البناء للوالي وهذا إذا تعلق الأمر ببعض المشاريع والبنائيات التي رأى فيها المشرع الأولوية ودرجة من الأهمية كالبنائيات والمنشآت المنجزه لصالح الدولة أو الولاية أو لمصالحها العمومية، منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك الموارد الإستراتيجية، البنائيات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44- 45 - 46- 47- 49- 98 من ق 90-29 وهي جميع المناطق المحمية وبعد موافقة الهيئات المعنية.

أحكام رخصة البناء في التشريع الجزائري ومدى تأثيرها على البيئة
و يتم تحضير الملف حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالمادة 42 من مرسوم 91-
176.

ثالثا / صدور رخصة البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير؛
طبقا لنص المادة 67 من القانون 90-29 لوزير المكلف بالتعمير والبناء
سلطة تسليم رخصة البناء
بالنسبة للمشاريع الهيكلية ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية وذلك بعد الإطلاع على
رأي الوالي أو الولاة المعنيين.

الفرع الثاني: البث في الطلبات رخصة البناء
تتولى الهيئات الإدارية السابقة دراسة طلب رخصة البناء والتحقيق فيه
استعدادا لإصدار المقرر المناسب
الذي لا يخرج عن الاحتمالات التالية:
أولا / قبول طلب رخصة البناء؛

خلاف للقاعد المعروفة أن السكوت علامة الرضى أو القبول فقد أوجب
القانون 90-29 على الهيئة الإدارية صاحبة الاختصاص التعبير عن رأيها
صراحة بالرفض أو القبول وعدم اتخاذ موقف السكوت ملغيا بذلك كل الاعتبارات
التي تجعل السكوت معبر عن القبول الضمني بعد انقضاء أجل الميعاد القانوني
الممنوح للإدارة للرد على الطلب الرامي إلى الحصول على رخصة البناء وعدم
صدور أية قرار منها إما بالرفض أو القبول.

وعليه إذا كانت وثائق الملف مطابقة لما ينص عليه القانون من وثائق وكانت
أشغال البناء مطابقة للقواعد المعمول بها في مجال البناء والتعمير وتوجيهات
أدوات التعمير. أصدرت الهيئة المعنية قرار الموافقة والذي يمنح من خلاله صاحب
الطلب رخصة البناء.

غير أنه قد يرفق قرار القبول وفي بعض الحالات بجملة من القيود أو
بتعبير آخر تحفظات هي في الأساس التزامات تكميلية أو تعديلية تفرضها لمشاريع
معينة وفي حالات خاصة كالتالي:

1- منح رخصة البناء بتحفظ⁽²³⁾

لا يعبر هذا التحفظ المحدد حصرا في المرسوم 91-175 عن رفض الهيئة المعنية وإنما هو قبول مقيد بضرورة إقامة التعديلات المطلوبة والمحددة من قبل نفس الهيئة حتى يتلاءم والاعتبارات المطلوبة.

2- منح الرخصة بالزام :

تقتضي هذه الحالة إرفاق القبول مع إلزام طالب الرخصة بالقيام بأعمال التهيئة حالة كون مشروع البناء نظرا لطبيعة أو لموقعه يحتاج إلى تهيئة خاصة وخدمات خاصة كإنجاز شبكات التطهير بالنسبة للعمارات إلا إذا كان مبرمجة ضمن مخطط شغل الأراضي إذ يجب أن تشمل رخصة البناء على الالتزامات والخدمات التي يجب على الباني أن يحترمها عندما تقتضي طبيعة البناء تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي أو الخدمات الخاصة⁽²⁴⁾، كإنجاز صاحب العمارة للطرق وشبكات توزيع المياه والتطهير ومواقف السيارات... الخ.

ثانيا / رفض منح رخصة البناء

البناء صورة من الصور والمظاهر التي يعبر من خلالها الأشخاص على استعمال حقوق ملكيتهم واستغلالها ولا يحد من هذا الحق إذا تعرضت السلطات المعنية إلى تنظيمه قانونيا ويتحقق هذا الحق في حالة الحصول على رخصة البناء بعد صدور قرار القبول، غير أنه ولنفس الهيئة التي أصدرت القبول أن ترفض الطلب فيصبح هذا الرفض تقييدا للحقوق المنبثقة عن الملكية الخاصة منها حق ولذلك جاء القانون 90-29 لينظم حالات الرفض المبينة كالتالي :

أ- حالة وجود أو عدم وجود مخطط شغل الأراضي :

باستقراء نص المادة 44 من المرسوم التنفيذي 91-176 والتي تنص على «أنه لا يمكن بأن يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك » يتضح أن الهيئات المختصة قد تصدر قرار الرفض، إذا كان مشروع البناء لا يتوافق وأحكام مخطط شغل الأراضي، كما لها حق إصدار نفس القرار ومن خلال الفقرة الثانية من نفس المادة وفي حالة انعدام مخطط لشغل الأراضي وكان مشروع البناء غير مطابق

أحكام رخصة البناء في التشريع الجزائري ومدى تأثيرها على البيئة
للقواعد العامة للتهيئة والتعمير كحد أدنى من القواعد والشروط الواجب احترامها
وتوافرها في أية بناية.

ب- الرفض الإلزامي أو الرفض الاختياري من قبل الإدارة؛

قد تصدر الهيئة المختصة قرار القبول المشرع كما بينا سابق والذي يسمح
لصاحبه الانطلاق في الأشغال، لكن في المقابل قد ترفض الإدارة منح الرخصة
لأسباب موضوعية متعددة قد تتقيد فيها بالقانون وقد تتجاوز ذلك لذلك ألزم
المشرع الجزائري من خلال نص المادة 63 من القانون 90-29 الهيئة مصدره القرار
بتعليق قرار الرفض أو التحفظ تعليلا كافيا وتبيان أسبابه التي قد تكون نتيجة
لممارسة سلطة مقيدته والرفض جاء لأسباب موضوعية وقانونية أو نتيجة ممارسة
سلطة تقديرية كما يراها البعض، إذ قد تلزم الإدارة برفض الطلب كما رأينا سابقا
بسبب عدم مطابقة المشروع مع مخطط شغل الأراضي أو عدم احترام المسافات
القانونية عن الطريق لتشييد البناء أو إذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص بها تقع
في المدن أو المناطق أو الشوارع التي يصدر قرار مسبب من الهيئة المختصة بوقف
الترخيص فيها لاعتبارات تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو بيئية (25).

يبلغ المعني بالطلب بالقرار الذي اتخذته الإدارة والذي كما أسلفنا الذكر
وجب أن يكون معللا ومسببا قانونا ويكون لطالب الرخصة الحق في تقديم تظلم
سلمي أو رفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة طبقا المواد 62-63 من
قانون 90-29 لمراقبة مدى مشروعية تصرف الإدارة مع القانون.

ج- تأجيل البث في طلب رخصة البناء؛

بالرجوع إلى أحكام قانون التهيئة والتعمير⁽²⁶⁾ فلهيئة المختصة أن ترجأ
الفصل في قرار منح رخصة البناء إذا تحقق شرطان أوليان أولهما أن تكون أداة
التهيئة والتعمير قيد الإنجاز، ثانيهما أن لا يتجاوز التأجيل سنة واحدة.

خاتمة:

لقد توصلنا من خلال دراستنا إلى أن المشرع الجزائري ووعبر مراحل تطور تشريعات التهيئة والتعمير يسعى إلى إن تهيئة الإقليم والذي هو أحد شروط الوقاية، من أحر الكوارث بشتى أنواعها، بيئية، طبيعية... إلخ.

خاصة ولو علمنا أن تدهور البيئة، والمساس المتواصل بالقواعد الخاصة بالبناء، أضحى كالإعصار الكارثي الذي يهدد البلاد، ويعود السبب في ذلك، إضافة إلى الأسباب المباشرة للعشرية السوداء، الانفجار الديمغرافي، والتصنيع المتواصل، وتكاثر البيوت القصدية والبنيات الفوضوية في محيط المدن الكبرى، بسبب النزوح الريفي والمشاكل الأمنية للعشرية الأخيرة.

بالتالي وأمام هذا الوضع الفوضوي الذي أخذ يتسع بشكل خطير على كل الإقليم الجزائري، فإن الدولة قامت بعدة عمليات، ترجمت من خلال تعزيز الإجراءات القانونية والتنظيمية، ووضع إجراءات هيكلية جديدة، بغية التكفل الفعال بكل المخالفات المتعلقة بالبناء، وهذا من خلال القواعد العامة التي يحددها القانون 04 - 05 المؤرخ في 14 أوت 2004، المعدل والمتمم للقانون رقم 90 - 29، المؤرخ 01 نوفمبر 1990، والمتعلق بتهيئة الإقليم والعمران، والذي يهدف إلى تنظيم استغلال الأراضي المخصصة للعمران، بناء وتحويل واجهات البنيات، في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي، وكذا تنظيم استغلال الأراضي، لتحقيق التوازن بين السكن، الزراعة والصناعة، وكذا حماية البيئة والطبيعة، والمناظر الطبيعية، وكذا التراث الثقافي والتاريخي.

وعليه أصبح من الضروري الإتمام بهذه التشريعات وتفعيلها على أرض الواقع وفرض الاحترام الصارم للتشريع المعمول به، خاصة القانون 04 - 05، المؤرخ في 14 أوت 2004، للوصول إلى تهيئة إقليمية مناسبة.

الهوامش:

(1) يعرف الدكتور عمار بوضياف أسلوب الترخيص على أنه: " اشتراط الإدارة وطبقا لنصوص القانون أو التنظيم على الأفراد ترخيصا معيناً إن هم أرادوا ممارسة حرية معينة أو القيام بعمل معين كما لو أراد الأفراد ممارسة حق التجمع أو إقامة مسيرته فمن حق الإدارة أن تفرض عليهم الحصول على رخصة قبل القيام بالنشاط وإلا كان عملهم مشوباً بعيب في المشروعية، كما تستطيع

- الإدارة أن تفرض على حامل السلاح استصدار رخصة لذلك أو أن تفرض على من أراد الدخول لمنطقة معينة الحصول على إذن من جهة محددة وعادة ما يكون ذلك في الحالات الاستثنائية".
- (2) عبد الوهاب معوض. الوسيط في شرح تشريعات البناء. القاهرة. دار الفكر العربي.
- (3) عبد الناصر توفيق العطار: تشريعات تنظيم المباني. مطبعة السعادة. 1977. ص 08.
- (4) د ميلود بوطريكي - منازعات رخصة البناء بين القضاء الإداري والقضاء العادي - مجلة الفقه والقانون_www.ma.new.majala.
- (5) عبد الله بسيوني، القانون الإداري، دراسة مقارنة لأسس ومبادئ القانون الإداري وتطبيقاتها في مصر. الإسكندرية، منشأة المعارف بالإسكندرية، 1991، ص 385
- (6) عمار عوابدي، القانون الإداري، الجزائر ديوان المطبوعات الجامعية، 1990، ص 407.
- (7) تنص المادة 34 من 34 من المرسوم التنفيذي 91-176 على أنه « ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية»
- (8) أنظر المادة 324 والمادة 324 مكرر 1 من قانون مدني جزائري.
- (9) أنظر المادة 18 و 19 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12/12/1975 الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
- (10) " يمكن التنازل أو المنح بامتياز للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة أو الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني وذلك لهيئات عمومية أو المعترف لمنفعتها العمومية أو إلى الجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي والمؤسسات ذات الطابع الاقتصادي والأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين الخاضعين للقانون الخاص
- (11) العربي رايح أمين- رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة به - مذكرة تخرج لتبليغ جازة القضاء - الدفعة الرابعة عشر_2004-2005-ص28
- تنص المادة الأولى من القانون 90 / 29 على ما يلي: " يهدف هذا القانون... حماية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي
- (12) أنظر أيضا في هذا الإطار نص المادة 05 من القانون 03 / 01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة وكذا نص المادة 03 من القانون 02 / 02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه.
- (13) أنظر نص المادة 1/02 من المرسوم التنفيذي 91-176
- (14) أنظر نص المادة 15 من القانون المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة
- (15) أنظر المادة 55 من قانون 90-29 معدل ومتمم بالقانون 04-05.
- وكان قانون التهيئة والتعمير يعفي الاستعانة بخدمات المهندس المعماري في البناء قبل تعديله بمنظومة 04-05.
- (16) المادة 29 من القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 والمتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

- (17) المادة 15 من القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15 جوان 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي.
- (18) أنظر المادة 53 من القانون 29/90.
- (19) أنظر قانون 01-02 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة المؤرخ في 15_12-2001.
- (20) أنظر المادة 38-44 مرسوم تنفيذي. 91-176 والمواد 10 وما يليها من قانون 90-29.
- (21) أنظر المادة 1/43 من مرسوم 91-176
- (22) أنظر المادة 41 من المرسوم. 91-176 .
- (23) أنظر المادة 27 من المرسوم التنفيذي 91-175 على أنه: «يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيداً بأحكام خاصة أو إذا كانت البناءات والمنشآت المزمع بناؤها تمس بموقعها أو حجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية وكذا بالمحافظة على آفاق المعالم الأثرية.»
- (24) أنظر المادة 09 من المرسوم 91-175
- (25) محمد حسين منصور - المسؤولية المعمارية - دار الفكر الجامعي - الإسكندرية - 2006 - ص320.
- (26) أنظر المادة 64 من قانون 90-29 والمادة 45 من المرسوم 91-176.