

رخصة البناء كآلية للتخطيط العمراني الحديث في الجزائر
(دراسة على ضوء أحكام المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بعقود التعمير المعدل
والمتمم)

A building permit is a tool for modern urban planning in Algeria
(A study in light of the provisions of Executive Decree 15/19 related to
construction contracts)



عبد العظيم سلطاني

جامعة باتنة 1، الجزائر، bdeladhim.soltani@gmail.com

تاريخ الإرسال: 2021/03/31 تاريخ القبول: 2021/05/10 تاريخ النشر: 2021/07/10

ملخص:

شهد التطور العمراني في الجزائر في السنوات الأخيرة حركة كبيرة بسبب تزايد النمو الديمغرافي، الأمر الذي أدى إلى تشويه النسيج العمراني وانتشار البناءات الفوضوية، الأمر الذي حدا بالمشروع الجزائري إلى سن أدوات وآليات لضبط هذا الأمر، ومن أهم هذه الآليات رخصة البناء والتي تعتبر من أكثر الوسائل نجاعة وفعالية في تنظيم عمليات البناء والحفاظ على النسيج العمراني وحماية البيئة من كل المخاطر الناتجة عن سوء التخطيط العمراني.

الكلمات المفتاحية: رخصة: بناء: تعمير: تهيئة: مطابقة: تخطيط.

Abstract:

The urban development in Algeria in recent years has witnessed a great movement due to the increasing demographic growth, which led to the distortion of the urban fabric and the spread of chaotic structures, which led the Algerian legislator to enact tools and mechanisms to control this matter, and among the most important of these mechanisms is the building permit, which is one of the most important means Effective and effective in organizing construction operations, preserving the urban fabric and protecting the environment from all risks resulting from poor urban planning.

Keywords: license; building; reconstruction; preparation; conformity; planning.

* المؤلف المرسل: عبد العظيم سلطاني، Soltani80@yahoo.com

مقدمة:

اهتم المشرع بالعقار وحاول تنظيمه من خلال إصدار العديد من القوانين والتشريعات لأجل تنظيمه و ضبطه، باعتباره يشكل الركيزة الأساسية في كل عملية تنمية مهما كان مجالها، فرخصة البناء من أهم الأدوات القانونية التي نص عليها المشرع وأوجب الحصول عليها قبل الشروع في أي عملية بناء أو تعميرهما كان نوعها، باعتبار أن مقياس أي تطور أو رقي حضاري في أي مجتمع ينعكس على طريقة البناء وإقامة المنشآت و مدى مطابقتها للمقاييس والشروط المنصوص عليها قانونا، فحق ممارسة الرقابة على الأنشطة العمرانية مهما كان نوعه حق مغول للإدارة، خاصة فيما تعلق بمنح الرخص، وأهمها رخصة البناء التي تندرج ضمن الرقابة القبلية (المسبقة) الممارسة من أجل التحكم في عمليات البناء والتعمير وضبطها قبل وقوع أي تجاوزات قد تؤدي إلى وقوع فوضى عمرانية تصعب التحكم في ميدان التهيئة والتعمير باعتبار أن حركية البناء والتعمير تسير بوتيرة سريعة، خاصة مع ضعف ما يعرف بالرقابة البعدية التي تمارسها الإدارة بواسطة هيئات مختصة، وهو ما دفعنا لطرح الإشكالية الآتية:

ما هي شروط وإجراءات منح رخصة البناء كآلية للتخطيط العمراني من خلال المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بتحضير عقود التعمير المعدل والمتمم؟ وماهي الإجراءات الجديدة التي جاء بها وفرضها على طالبي رخصة البناء؟ وللإجابة على هذه الإشكالية تم تفصيل الموضوع كما يلي.

1. مفهوم رخصة البناء:

بداية نتناول تعريف رخصة البناء من الناحية القانونية والفقهية ثم بيان طبيعتها القانونية، وذلك كما يلي.

أ. تعريف رخصة البناء:

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء، وإنما نصت المادة 52 من قانون التهيئة والتعمير (الجريدة الرسمية، العدد 49 لسنة 1990)، على: "تشتط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتتمديد البنايات الموجودة، ولتغيير البناء الذي يمس المحيطان الضخمة منه أو الواجهات على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج..."، كما نصت المادة 41 من القانون 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 342/20 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها (الجريدة الرسمية، العدد 71، لسنة 2020)، على "يشترط كل تشييد لبنانية جديدة أو كل تحويل لبنانية تتضمن أشغال تغيير مشتملات الأرضية والمقاس و لواجهة والهيكل الحامل للبنانية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة بناء ...".

من خلال استقراء هذه المواد نجدها لم تقدم تعريف لرخصة البناء، وإنما جاءت بصيغة عامة وحددت فقط الأعمال التي تدخل في عملية البناء والتي تستدعي استخراج رخصة البناء (عربي باي، 2015/2014، ص.135).

أما تعاريف الفقهاء لرخصة البناء فقد تعددت وتنوعت نذكر منها:

"هي القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق للشخص الطبيعي أو المعنوي بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران (عزري 2005، ص.12). (عزري، ص.ص 134-135).

أو هي "القرار الإداري الفردي الذي تمنح الإدارة بمقتضاه الحق للشخص في البناء بعد التأكد من توافر الشروط التي يتطلبها قانون العمران في المكان المراد البناء فيه" (Isabelle 2003, p.87).

فرخصة البناء وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري تمنح بمقتضاه الإدارة لطالها الحق في إنجاز مشروعه بعدما تتأكد من عدم خرقه للإحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير، المترجمة في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك المخططات الخاصة والبيئة والمناطق المحمية وهكذا تكون رخصة البناء نوع من القيد على البناء الذي يتمتع به المالك طبقا لأحكام القانون المدني" (منصوري 2010، ص.39).

أو هي "الوثيقة التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة بناء جديد مهما كانت أهميته، حتى ولو كان عبارة عن جدار مساند أو جدار حاجز على الساحة أو الطريق العمومي أو التعلية أو توسيع بناء قائم (العطار 1997، ص.8).

ومن خلال التعارف السابقة نستنتج أن رخصة البناء تكون سابقة وواجبة في كل عمليات البناء مهما كان نوعها، وهي بذلك عبارة عن رقابة تقنية مسبقة للإشغال واستعمال الأراضي العمرانية" (عربي باي، ص.137)، ويجب أن تراعي الجهة الإدارية المختصة في منح رخصة البناء احترام القوانين المنظمة و المسيرة لحركة البناء والتعمير والمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير، ومخططات شغل الأراضي وشهادة التعمير ورخصة التجزئة وهذا الترابط والتلاحم بين الآليات في رخصة البناء، يضمن التعايش بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة بالحصول على رخصة البناء التي تراعي المحافظة على المصلحة العامة العمرانية (لعويجي ه، 2013).

ب. الطبيعة القانونية لرخصة البناء:

رخصة البناء تمنح بموجب قرار إداري قبل الشروع في الأشغال (عرفة 2006، ص.31)، فهي تصرف صادر بإرادة منفردة عن السلطة الإدارية المختصة المركزي واللامركزية حسب الحالات المقررة قانونا، بهدف أحداث اثر قانوني متمثل في الترخيص بإقامة بناء أو إجراء تغير عليه وكذا إحداث التوازن بين المصلحة العامة، واحترام الأحكام والإجراءات القانونية وحفظ الصحة والأمن العمومي والمصلحة الخاصة، وتلبية حاجيات الأفراد في مجال البناء (ديرم، ص.ص 63-64).

2. عناصر رخصة البناء:

تشتمل رخصة البناء على عدة عناصر تتمثل في صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة، وتعتبر رخصة البناء قرار إداري يوجب القانون صدوره عن سلطة مختصة وإلا تعرض القرار للإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص (لعويجي 2011 / 2012، ص.83)، فهذا القرار يجب أن يكون مشروعا في مختلف جوانبه سواء الموضوعية أو الشكلية حتى يتمكن صاحبها من إنجاز البناء وإقامته (مزوزي 2012، ص.38)، و يعود الاختصاص

في إصدار القرار المتضمن منح رخصة البناء، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، وقد تكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمارة كلا في حدود اختصاصه (لعويجي ه، ص.84).

أ. أن يكون القرار قبليا:

رخصة البناء قرار إداري يجب منحه قبل الشروع في أي عملية بناء، أي أنه سابق على عملية البناء لذلك فهو يجسد الرقابة القبلية التي تمارسها الإدارة باعتبارها تقنية للرقابة المسبقة (رخصة البناء) على استخدامات الأرض (Djillali adja, Bernard drobenko 2007, p190)، ففرض الرخصة قبل البناء الغرض منه إلا يفسح المجال للأفراد لإقامة أبنية دون رخص ووضع الإدارة أمام واقع لإجبارها على منح تراخيص بعد ذلك (عزري 2005، ص.4)، فرخصة البناء ضمانة لاحترام قواعد العمران عموما فهي تهدف إلى الوقاية من مخاطر الكوارث الطبيعية في هذا المجال والتي تضمنها أدوات التعمير (مزوزي، ص.50).

ب. أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم:

نصت المادة 52 من قانون التهيئة و التعمير على "تشتت رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها، ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسليح..."

ومنه رخصة البناء تشتت في إنشاء البنايات الجديدة، وأيضا في كل عمليات التغيير والتحسين مهما كان نوعها التي تطرأ على المباني وبذلك تعتبر قيد على حق البناء الذي يتمتع به المالك.

3. نطاق تطبيق رخصة البناء:

نتناول في هذا العنصر الأشغال الخاضعة لرخصة البناء والأشغال المعفاة من استخراج الرخصة وذلك كالآتي:

أ. الأشغال الخاضعة لرخصة البناء:

حددت المادة 52 من قانون التهيئة والتعمير الأشغال الخاضعة لرخصة البناء وتتمثل في:

➤ إنشاء المباني (التشييد)

إنشاء المباني يقصد به استخدامها وإيجادها من العدم للشروع ثم البدء في إقامتها لأول مرة (عزري الزين، ص7)، أو هو كل شيء متماسك من صنع الإنسان واتصل بالأرض اتصال قرار، أما المادة 11 من القانون 15/08 المؤرخ في 2008/7/20 يحدد قواعد مطابقة البنايات واتمام إنجازها (الجريدة الرسمية، عدد 44، لسنة 2008) فقد وسعت من نطاق إنشاء البناء ليشمل إنجاز بناية أو عدة بنايات على شكل حصص.

➤ تمديد البنايات الموجودة

هي أعمال التمديد أو التوسع التي تجري على المباني الموجودة بإضافة مساحات إلى الأجزاء الموجودة من قبل، بغرض الزيادة أو التوسع في الاستفادة من طرف وحجم استعمال العقار المبني (عزوي 2006/2005، ص.56)، والمشرع الجزائري من خلال نص المادة 52 من قانون التهيئة والتعمير لم يحدد نطاق التمديد هل يقصد

التمديد الافقي الممثل في التوسع أو العمودي الذي يقصد به التعليق، ومنه نقول أن المشرع يقصد المعنيين
معا.

ك تغيير البناء

حدد المشرع من خلال المادة 52 من قانون التهيئة والتعمير المقصود بتغيير البناء فهو فقط يشمل
الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية للمبنى والتي تفضي إلى الساحات العمومية دون الداخلية منها.

ك إقامة جدار للتدعيم أو التسييج

تدعيم البناء هو تقويته وإزالة ما به من خلل أو عيوب لذلك استلزم القانون الحصول على ترخيص
قبل اجرائه لخطورته البالغة، أو لحاجته البالغة لرقابة إدارية وفنية خاصة من سلطات الضبط (عزري،
ص 9)، أما التسييج فهو إقامة جدار يحيط بالفناء الخارجي، وقد خص المشرع بوجوب الحصول على الرخصة
بسب ما ينطوي عليه من خطورة كإحداث خلل في توازن أسس البناء مما يؤدي لانتهياره كلياً أو جزئياً (ديرم،
ص 67).

ك الحالات المستثناة من الحصول على رخصة البناء

نصت المادة 53 من قانون التهيئة والتعمير على "لا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتمي بسرية
الدفاع الوطني، والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافيقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال
التعمير والبناء، كما نصت أيضا المادة الأولى الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم على
"ولا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية
المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي
تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى و التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.

يتضح من خلال ما سبق أن المشرع الجزائري يستثني البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني من
الحصول على رخصة البناء، ذلك لكونها تتعلق بقطاع أمن الدولة و يتطلب السرية (حبة عفاف، ص 314)،
واستثنى المشرع الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى و التابعة لبعض
الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات ولمباشرة البناء، يكفي أن يقرر ذلك في قرار مشترك بين وزير التجهيز
والوزير أو الوزراء المعنيين وبناء عليه لا تخضع لأحكام رخصة البناء ومنه لقواعد العمران (مزوزي، ص 52).

4. إجراءات الحصول على رخصة البناء:

من خلال استقراء القوانين والمراسيم المتعلقة بالتعمير تبين أن إجراءات الحصول على رخصة البناء
تتمثل في طلب الحصول على رخصة البناء.

أ. الشروط المتعلقة بطلب الرخصة:

نصت المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير على "حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام
الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض".

من خلال هذا النص تبين ان مالك العقار وحده من له حق طلب رخصة البناء إلا أنه بالرجوع إلى المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم انه وسع من الأشخاص اصحاب الصفة للحصول على هذه الرخصة وهم:

◀ المالك:

يعتبر المالك اول الأشخاص الذين لهم الصفة في طلب رخصة البناء، وتثبت صفة المالك بنسخة من عقد الملكية حسب المادة 674 من القانون المدني التي نصت على "الملكية هي التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ان لا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة" وأيضا المادة 793 من القانون المدني على أن انتقال الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى في العقار إلا إذا روعيت اجراءات الشهر العقاري .

◀ الوكيل:

يجوز للمالك أن يوكل شخص اخر لأجل طلب رخصة البناء ،بناء على عقد الوكالة التي يقدمها ضمن الطلب (الوكالة تكون حسب احكام القانون المدني طبقا للمادة 571 منه).

◀ المستأجر لدية المرخص له قانونا:

صفة المستأجر وحدها لا تكفي للحصول على رخصة البناء، بل على المستأجر تقديم رخصة صريحة من طرف المؤجر المالك للعين المؤجرة يرخص له بمقتضاها القيام بأشغال البناء ويرفقاها مع الطلب.

◀ الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية:

منحت المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم الهيئات او المصالح المخصص لها قطعة الأرض أو البناية إمكانية طلب رخصة البناء، كمديريات المصالح الخارجية للوزارات و المؤسسات العامة، لذا عليها استظهار نسخة العقد الإداري المتعلق بتخصيص قطعة الأرض او البناية (حو حورمزي، ص5).

◀ الحائز:

نصت المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم على امكانية ارفاق طلب رخصة البناء بنسخة من شهادة الحيازة، وهذه الشهادة المعروفة "شهادة الحيازة" نصت عليها المادة 39 من قانون التوجيه العقاري.

5. دراسة طلب رخصة البناء:

لأجل الحصول على رخصة البناء يجب على طالب الرخصة تشكيل الملفات المذكورة أدناه وايداعها أمام الجهات المختصة قانونا وتتمثل هذه الملفات حسب المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم.
أ. الملف الاداري:

حسب المادة 43 من المرسوم المذكور فإن الملف الإداري يتكون من تقديم طلب رخصة البناء موقعا عليه (نموذج مرفق بالمرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم) من المالك أو موكله أو الحائز أو المستأجر أو المصلحة أو الهيئة المخصصة لها الأرض أو البناء.

- نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة أو التوكيل لتحديد صفة الطالب.
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.
- مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنائات المبرمجة على قطعة ارضي تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر.
- قرار السلطة المختصة الذي يرخّص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة و غير الصحية والمزعجة .
- شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة اعلاه بالنسبة للبنائات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة .
- يمكن لصاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص وفي هذه الحالة يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام.

ب. الملف المتعلق بالهندسة المعمارية:

حسب المادة 43 من المرسوم المذكور فإن هذا الملف يتكون من:

- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.
- مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل او تساوي 500 متر مربع، أو على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي تقل او تساوي 5000 متر مربع وتتعدى 500 متر مربع و على سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي تتجاوز 5000 متر مربع و يحتوى هذا المخطط على البيانات الآتية:
- حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجيهها ورسم الاسيجة عند الاقتضاء.
- منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
- نوع طوابق البنائات المجاورة أو ارتفاعها او عددها.
- ارتفاع البنائات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبينة وغير المبينة.
- المساحات الاجمالية للأرضية والمساحة المبينة على الأرض.
- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.
- التصميمات المختلفة المعدة على السلم 50/1 بالنسبة للبنائات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 متر مربع وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبنائات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 متر مربع و 600 متر مربع وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البنائات للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية و المحلات التقنية

وكذا الواجهات ، بما في ذلك واجهات الاسيجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الابعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه عند الاقتضاء.

- ينبغي ان يوضع تخصيص مختلف المحلات على التصاميم، ويجب ان تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو الأجزاء التي تم هدمها والأجزاء المبرمجة وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى.

-مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال واجال انجاز ذلك.

-الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء.

ج. الملف التقني:

حسب المادة 43 من المرسوم المذكور فان هذا الملف يتكون من:

-باستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، يجب ارفاق المذكرة البيانية الضرورية و تتضمن البيانات الآتية:

-عدد العمال وطاقة استقبال كل محل.

-طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة.

-وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية.

-تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة.

-وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنايات الصناعية.

-الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق.

-نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضررة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط الموجودة فيه المياه المستعملة المصروفة وانبعث الغازات واجهزة المعالجة والتخزين والتصفية.

-مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور .

وتتضمن دراسة الهندسة المدنية مايلي:

-تقرير يعده و يوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح

-تحديد وصف الهيكل الحامل للبنية

-توضيح ابعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل

-تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية

-يجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري ودراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء، بالاشتراك بين مهندس معماري و مهندس في الهندسة المدنية اللذين يمارسان مهنتهما حسب الإجراءات القانونية المعمول بها وتؤثر من طرفهما .

-يمكن أن يطلب من مصالح التعمير المختصة إقليميا دراسة ملف الهندسة المعمارية لمشاريع البناء قصد الحصول على رأي مسبق قبل اعداد الدراسات التقنية المتعلقة بالهندسة المدنية واجزاء البناء الثانوية (المادة 44، من المرسوم التنفيذي، 19/15)

-دراسة مدى التأثير على البيئة وهو ما نصت عليه المادة 15 من القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة على أن تخضع مسبقا وحسب الحالة لدراسات التأثير أو لموجز التأثير على البيئة طبقا للمرسوم 145/07 المذكور سابقا، مشاريع التنمية والهياكل والمنشآت الثابتة والمصانع والأعمال الأخرى، و برامج البناء والتهيئة التي تؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة فورا ولاحقا على البيئة وحدد المشرع الجهة التي تقوم بإعداد دراسة التأثير على البيئة وحصرها في مكاتب خبرات أو مكاتب استشارات معتمدة من الوزارة المكلفة بالبيئة (السهلي 2013، ص.39).

د. إجراءات إيداع طلب رخصة البناء:

طبقا لنص المادة 45 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم فإنه يرسل طلب رخصة البناء مع الملفات المرفقة به إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض في ثلاث نسخ بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثمانية نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، مقابل وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم يسجل فيه تاريخ ايداع الطلب بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي ان تكون مطابقة لتشكيل الملفات المذكورة أعلاه.

ويوضح في هذا الوصل نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل (نموذج منه ملحق بالمرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم).

6. الجهة المختصة في التحقيق في طلب الرخصة:

حسب المادة 48 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم أنه عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي فان دراسة الطلب تتم من طرف الشباك الوحيد للبلدية حسب المادة 58 من نفس المرسوم فانه يتم فتح الشباك الوحيد للبلدية على مستوى البلدية و يتكون من الاعضاء الدائمين وهم:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي او ممثله رئيسا
 - رئيس القسم الفرعي للتعمير و الهندسة المعمارية و البناء او ممثله
 - رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله
 - المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله
 - مفتش التعمير
 - رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله
 - رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله
- الأعضاء المدعويين يمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين عند الاقتضاء من طرف
- رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله

-ممثل الحماية المدنية

-ممثل البيئة للولاية

-ممثل مديرية السياحة للولاية

-ممثل مديرية الثقافة للولاية

-ممثل الصحة والسكان

-ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز)

ويمكن للشبكات الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وافادته في أعماله،
وتتولى مصلحة التعمير على مستوى البلدية الأمانة التقنية للشبكات وتكلف باستقبال الطلبات التي يتم ايداعها
وتسجلها في سجا مؤشر عليه وتحضر اجتماعات الشبكات وترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الاعمال وتحرير
محاضر الاجتماعات وتبلغ القرارات و التحفظات ... الخ

يجتمع الشبكات الوحيد في مقر البلدية مرة واحدة كل ثمانية أيام في دورة عادية وفي دورات غير
عادية بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة وترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة ضرورية
أخرى إلى الأعضاء من طرف رئيس الشبكات الوحيد قبل خمسة أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع .

يتم إنشاء الشبكات الوحيد للبلدية بموجب قرار ممضي من طرف رئيس الدائرة المختص إقليميا
ويمكن ان يجمع الشبكات الوحيد عدة بلديات ويتم فتحه على مستوى الدائرة بالنسبة للبلديات النائية وهذا
بعد تقييم الوالي المختص أو رئيس الدائرة في حالة ما إذا كانت البلديات تنتهي الى نفس الدائرة، وفي هذه
الحالة يمكن انشاء الشبكات الوحيد بموجب قرار يوقعه الوالي المختص إقليميا أو رئيس الدائرة فيما يخص
البلديات التي تنتهي الى نفس الدائرة.

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المذكورة في
المادة 47 من المرسوم التنفيذي من خلال ممثلها في الشبكات الوحيد، في أجل ثمانية أيام التي تلي تاريخ ايداع
الطلب.

تجمع المصلحة المكلفة بتحضير رخصة البناء الموافقات تطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية
المعمول بها لدى الأشخاص العموميين أو المصالح او عند الاقتضاء لدى الجمعيات المعنية بالمشروع.

يعد الأشخاص العموميين أو المصالح أو الجمعيات عند الاقتضاء الذين تمت استشارتهم ولم
يصدروا ردا في أجل ثمانية أيام ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي، كأنهم أصدروا رأيا بالموافقة، بعد تذكير
مدته ثمانية وأربعون ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور و المشاريع التي تراعي فيها ضوابط
الأمن في الدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات، يستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين كل من:

-مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية (المادة 47، الجريدة الرسمية، عدد 71 لسنة 2020).

-مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري وبصفة عامة كل بناية تستعمل
لاستقبال الجمهور وكذا بالنسبة لتشييد بنايات سكنية هامة التي يمكن ان تكون موضوع تبعات خاصة
لا سيما فيما تعلق بمحاربة الحرائق .

-المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو
مواقع مصنفة في إطار التشريع المعمول به.
-مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.
-مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.

حسب المادة 46 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم أنه يجب أن يطابق مشروع البناء
لتوجيهات مخطط شغل الأراضي لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة انعدام مخطط شغل
الأراضي للتعليمات المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل خمسة عشر يوم التي تلي
تاريخ ايداع الطلب، و يبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها
الفرعي (المادة 48، من المرسوم التنفيذي، 19/15 المعدل والمتمم).

حسب المادة 49 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم انه عندما يكون تسليم رخصة البناء
من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي
مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد ابداء رأي مطابق وذلك
في أجل الثمانية أيام الموالية لتاريخ ايداع الطلب ويتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية.

حسب المادة 59 من نفس المرسوم يتكون الشباك الوحيد الذي يتم فتحه على مستوى مديرية
التعمير من ممثل الوالي:

- المدير المكلف بالعمران رئيسا، أو ممثله، رئيس مصلحة التعمير عند الاقتضاء.
- رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله.
- عضوين من المجلس الشعبي الولائي ينتخهما نظراؤهما.
- رئيس المجلس الشعبي المعني
- مدير أملاك الدولة أو ممثله
- مدير المحافظة العقارية أو ممثله
- مدير المصالح الفلاحية أو ممثله
- مدير الأشغال العمومية أو ممثله
- مدير الموارد المائية أو ممثله
- مدير الحماية المدنية أو ممثله
- مدير الطاقة و المناجم أو ممثله
- مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز)، أو ممثلوها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل
الكهرباء و الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز.
- مدير البيئة أو ممثله
- مدير السياحة أو ممثله
- مدير الثقافة أو ممثله

-مدير السياحة أو ممثله

يمكن للشبكات الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره و افادته في أعماله.
يجتمع الشبكات الوحيد بمقر الولاية بناء على استدعاء من رئيسه مرة واحدة كل خمسة عشر يوم على الأقل
كلما اقتضت الضرورة ذلك.

ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة ضرورية إلى الاعضاء من طرف الشبكات الوحيد قبل
خمسة أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع.

يزود الشبكات الوحيد في إطار سيره بأمانة تقنية تنصب على مستوى مديرية التعمير التابعة للولاية وتكلف
باستقبال الطلبات وتسجيلها على سجل مؤشر وتحضير اجتماعات الشبكات وارسال الاستدعاءات مرفقة بجدول
الاعمال و تحرير محاضر الاجتماعات و تبليغ القرارات لأصحاب الطلبات من طرف البلديات المعنية.

ترسل نسخة من الملف الى المصالح المستشارة من خلال ممثلها في الشبكات الوحيد للولاية، ويجب ان يفصل
الشبكات الوحيد للولاية الذي يراسه مدير التعمير أو ممثله في الطلبات في أجل خمسة عشر يوم الموالية لتاريخ
ايداع الطلب (المادة 49، من المرسوم التنفيذي، 19/15 المعدل والمتمم).

7. الجهات المختصة في البت في طلب رخصة البناء:

إن تسليم رخصة البناء قد يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الا انه يمكن ان
يختص بها الوالي او الوزير المكلف بالتعمير كما يلي:

« اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح الرخصة

نصت المادة 65 من قانون الهيئة و التعمير على ان رئيس المجلس الشعبي البلدي يفصل في طلبات
رخصة البناء، اما بصفته ممثلا للبلدية او ممثلا للدولة.

يفصل رئيس المجلس الشعبي البلدي في طلب رخصة البناء بصفته ممثلا للبلدية عندما تكون البنايات يغطيها
مخطط شغل الأراضي، و يختص بمنح رخصة البناء بصفته ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي.

« اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء

نصت المادة 49 من المرسوم التنفيذي 19/15 على انه يكون من اختصاص الوالي تسليم رخصة البناء المتعلقة
بالمشاريع الاتية:

-التجهيزات العمومية او الخاصة ذات منفعة محلية

-مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية و تقل عن 600 وحدة سكنية.

نصت المادة 66 من قانون الهيئة و التعمير على ان الوالي يختص بمنح رخصة البناء في الحالات الاتية:

-البنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة أو الولاية و هياكلها العمومية

-منشآت الانتاج والنقل و توزيع و تخزين الطاقة و كذلك المواد الاستراتيجية

-اقتطاعات الأرض والبناءات الواقعة في السواحل والاقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة،
والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي.

« اختصاص الوزير المكلف بالعمران بمنح رخصة البناء

نصت المادة 49 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم على أنه يكون من اختصاص الوزير
المكلف بالعمران تسليم رخصة البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية:

-التجهيزات العمومية او الخاصة ذات منفعة وطنية
-مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي او يتعدى 600 وحدة سكنية
-الاشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الاجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية
واصحاب الامتياز.
-المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة

8. صدور القرار المتعلق برخصة البناء:

بعد الانتهاء من دراسة الطلب المتضمن طلب رخصة البناء فانه يتعين على الجهة المختصة أن تصدر
قرارها بشأن هذا الأمر، امام بالموافقة أو الرفض أو التأجيل وذلك كما يلي:

* قرار الإدارة بمنح رخصة البناء:

إذا توفرت الشروط القانونية ومطابقة البناء للمواصفات فإن الإدارة تمنح رخصة البناء لطالها،
والزمت المادة 54 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم على أن الرخصة تشتمل على الالتزامات
والاتفاقات التي ينبغي على الباني ان يحترمها، عندما تقتضي البنايات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي أو
اتفاقات خاصة، ويجب تبليغ القرار الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم الى صاحب طلب رخصة البناء مرفقا
بنسخة من ملف الطلب (المادة 2/50، من المرسوم التنفيذي، 19/15 المعدل والمتمم)، من طرف رئيس المجلس
الشعبي البلدي بصفة الزامية في جميع الحالات خلال العشرين يوم الموالية لتاريخ ايداع الطلب (المادة 51، من
المرسوم التنفيذي، 19/15 المعدل والمتمم)، و ايضا يجب تبليغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء
مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية من طرف:

-مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

-المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي.

-المديرية العامة للتعمير و الهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة
من طرف الوزير المكلف بالعمران.

توضع نسخة مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي (المادة 55، من المرسوم
التنفيذي، 19/15 المعدل والمتمم)، و ترخص النسخة من القرار المتضمن رخصة البناء الملصقة بمقر المجلس

الشعبي البلدي لكل شخص معني بالاطلاع على الوثائق البيانية ملف الطلب وذلك الى غاية انقضاء أجل سنة
و شهر (المادة 56، من المرسوم التنفيذي، 19/15 المعدل والمتمم).

تعد رخصة البناء لاغية اذا لم يستكمل البناء في الاجال المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء،
و يتم تحديد الاجال بعد تقييم السلطة المختصة اقتراح صاحب الدراسات الاستشارية حسب حجم المشروع
(المادة 56، من المرسوم التنفيذي، 19/15 المعدل والمتمم).

* قرار الإدارة برفض طلب رخصة البناء

يشترط المشرع ان يكون قرار الرفض مسبب، إذ يمكن لمن يهمله الأمر أن يطعن في هذا الرفض أمام
القضاء، الذي له ان يطلع على مدى جدية مشروعية الأسباب التي تستند عليها الإدارة في رفضها (شامة 2004،
ص.218).

تنحصر صورة الرفض في حالتين الاولى، رفض وجوبي و الثانية رفض يصدر بناء على السلطة التقديرية للإدارة.
الحالات التي يجب فيها رفض رخصة البناء، عدت المادة 52 من المرسوم التنفيذي، 19/15 المعدل والمتمم
الحالات التي يجب فيها على الإدارة رفض منح الرخصة و تتمثل في:

-لا تمنح الرخصة إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لاحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو
مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي او مطابقا لوثيقة تحل
محل ذلك.

-لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أرض مجزأة إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة،
والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة، أما في حالة تواجد الأرض المجزأة ضمن مخطط شغل الأراضي
المصادق عليه فإن أحكام مخطط شغل الأراضي هي التي تؤخذ بعين الاعتبار.

* الحالات التي يجوز فيها رفض رخصة البناء:

منح المشرع سلطة تقديرية للإدارة في اتخاذ قرار الرفض في المادة 2/52 من المرسوم
التنفيذي، 19/15 المعدل والمتمم وذلك عندما يكون مشروع البناء واقع في بلدية ليس بها مخطط شغل الأراضي
أو وثيقة تحل محله وكان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير أو للتوجيهات المنصوص
عليها طبقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للهيئة والتعمير.

* تأجيل البت في رخصة البناء:

يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه، قد تصدر الإدارة قرار بتأجيل
البت في الطلب المتضمن رخصة البناء، وهذا ما نصت عليه المادة 64 من قانون الهيئة والتعمير على "يمكن ان
يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل، يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة
بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء، عندما تكون اداة الهيئة والتعمير في حالة الأعداد"، هذا القرار
بالتأجيل يجب أن يصدر معللا، ويمكن لصاحب طلب رخصة البناء الذي لم يقنعه الرد الذي بلغ به أو في حالة
عدم الرد في الاجال أن يودع طعنا مقابل وصل ايداع لدى الولاية و في هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم

الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر يوم. كما يمكن صاحب الطلب ان يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ ايداع الطعن، وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسلّة من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بأخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر يوم ابتداء من تاريخ ايداع الطعن، ويمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.

خاتمة:

سعى المشرع من خلال سن العديد من التشريعات في مجال التهيئة والتعمير إلى تطوير وتحسين النسيج العمراني، وتحسين النمط العمراني في البلاد والقضاء على البناءات المخالفة لقواعد التهيئة والتعمير، وإحداث نوع من التناسق والتجانس خاصة فيما تعلق بالجانب الجمالي للبناء، لذلك شرع المشرع رخصة البناء وأوجها في عمليات البناء كأداة قانونية و ضمانة أساسية و فعالة لاحترام قواعد التعمير لذا اشترطها المشرع في أغلب عمليات البناء وذلك بغرض فرض نوع من النمطية والتجانس واحترام المقاييس القانونية في عملية البناء والتعمير.

قائمة المراجع

أولا. باللغة العربية

1- القوانين والمراسيم

- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية، العدد 49 لسنة 1990.
- ج ج د ش، الجريدة الرسمية، عدد 44، لسنة 2008.
- ج ج د ش، الجريدة الرسمية، العدد 71، لسنة 2020.
- المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 342/20، المؤرخ في 202011.22 الصادر بالجريدة الرسمية عدد 71 لسنة 2020.

2-الكتب

- عزري الزين. (2005). قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة.
- منصوري نورة. (2010). قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر.
- توفيق العطار عبدالناصر. (1997). تشريعات تنظيم المباني، مطبعة السعادة، مصر.
- ديرم عايدة. (2011). الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع الجزائر، الطبعة الاولى.
- عرفة عبد الوهاب. (2006). شرح قوانين البناء والهدم، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية.
- شامة سماعيل. (2004). النظام القانوني للتوجيه العقاري. دراسة وصفية تحليلية. دار هومة، الجزائر.

3- المذكرات والأطروحات

- عزاوي عبدالرحمن. (2006/2005). الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر.
- عربي باي يزيد. (2015/2014). استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، مذكرة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر، باتنة.
- لعويجي عبدالله. (2012/2011). قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة.
- مزوزي كاهنة. (2012). مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة.

4- المقالات:

- عزري الزين. (2005). النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني، الصادرة عن مجلس الأمة، الجزائر، عدد 9.
- بعلي محمد الصغير. (مارس 2007). تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية المركز الجامعي العربي التبسي، تبسة، العدد 1.
- عزري الزين. (جوان 2005). النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الانسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة.
- حبة عفاف، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة المفكر، العدد السادس، جامعة محمد خيضر بسكرة.
- حوجو رمزي. رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد الرابع، جامعة محمد خيضر، بسكرة.

5- الملتقيات

- زهدور السهلي. (جوان 2013). الرخص كنظام لحماية البيئة، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة مستغانم، العدد الأول الخاص بالملتقى الأول المنظم من طرف مخبر القانون العقاري والبيئة، حول "تأثير الرخص العمرانية على البيئة.
- لعويجي عبدالله. (سبتمبر 2013). الرقابة القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، مجلة الحقوق والحريات، العدد الخاص بالملتقى الوطني، حول اشكالات العقار الحضري واثرها على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خيضر، بسكرة.

ثانيا. المراجع باللغة الأجنبية:

- DJILLALI adja,Bernard drobenko, (2007), droit de l'urbanisme _les conditions de l'occupation du sol et du sol de les pas l'amenagement, le controle , le contentieux,ed, berti, Alger.
- ISABELLE savarit, (2003), bourgeois l'essentiel du droit de l'urbanisme ,ed gualina ,paris.