

رخصة البناء في المناطق الساحلية Building Permit in Coastal Areas

قمرأوي عز الدين
أستاذ التعليم العالي
مخبر قانون النقل والنشاطات المينائية
كلية الحقوق والعلوم السياسية- جامعة محمد بن أحمد وهران 2 الجزائر
kamraouiaz@yahoo.fr

تاريخ الإرسال : 2022/01/05 تاريخ القبول : 2022/10/14 تاريخ النشر : 2023/03/31

للإحالة لهذا المقال :
قمرأوي عز الدين : " رخصة البناء في المناطق الساحلية"، مجلة قانون النقل والنشاطات المينائية، المجلد 10، عدد 2، السنة 2023. ص ص (61-77).
المقال متوفر عبر الرابط :
www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/164

ملخص:

نظرا لخصوصية وحساسية المناطق الساحلية أخضع المشرع عملية البناء فيها إلى إجراءات خاصة، تتمثل في أن يتم شغل الأراضي وإستعمالها بما يكفل حماية الفضاءات البرية والبحرية والحفاظ على توازنها الطبيعية، من خلال إدماجها لإنشغال حماية الساحل عند إعداد وثائق التعمير، وعند تسليم رخص البناء التي تخضع لإجراءات دقيقة قبل وبعد تسليم رخصة البناء وتشبيده.

الكلمات المفتاحية: رخصة البناء، الساحل، دراسة تهيئة الساحل، البيئة الساحلية.

Abstract:

Due to the peculiarity and sensitivity of coastal areas, the legislator subjected the construction process in them to special procedures, which consist in occupying lands and using them in a manner that ensures the protection of the land and sea spaces and the preservation of their natural balance, by integrating the preoccupation of protecting the coast when preparing construction documents, and upon the delivery of building permits that are subject to procedures. Minutes before and after the delivery of the building permit and its construction.

Keywords: *Building permit, coastline, coastal preparation study, coastal environment.*

مقدمة:

أضحى قانون حماية الساحل يتقاطع مع قانون العمران في العمل على إقامة بنايات آمنة ومريحة وخالية من المظاهر غير اللائقة للراحة، الأمر الذي يضمنه التنظيم العمراني عن طريق منح سلطات الضبط الإداري إجراءات وتدابير بغية الإبقاء على جمال المدينة المتمثلة في حماية الساحل بإستحضار مواصفات معينة للمناطق السكنية والعمارات وحماية المناطق الساحلية وإشاعة أجواء من النظافة والتنسيق وتزيين الشوارع وواجهات المباني .

وتؤدي رخصة البناء دورا بالغ الأهمية في تجسيد الرقابة القبلية على أشغال البناء في المناطق الساحلية، فمن خلالها يتم ضمان التوازن بين حق الأفراد في البناء وحق المجتمع في مراقبة البناء على نحو يضمن التحكم وتشبيد المدن وكذا حماية الساحل بكل

مكوناته، فلا يجوز إقامة المباني بصفة عامة إلا بعد الحصول على ترخيص تراعى فيه كافة القواعد ذات الصلة بالبناء والتعمير، مما يستوجب علينا تحديد مفهومها ثم استظهار الإجراءات اللازمة للحصول عليها.

ومن هنا آثرنا إختيار هذا الموضوع الممثل في رخصة البناء في المناطق الساحلية في هذه الورقة البحثية التي نستهلها بالإشارة إلى مفهوم رخصة البناء ، وإلى إجراءات منح رخصة البناء في المناطق الساحلية .

أولا : مفهوم رخصة البناء

نظرا لأهمية رخصة البناء في المجال العمراني، فإن المشرع خصها بأحكام قانونية وتنظيمية صارمة تسمح للمواطن تلبية حاجاته المختلفة من أعمال البناء والتشييد، لكن قبل التطرق إلى إجراءات منح هذه الرخصة وجب علينا تعريف رخصة البناء وبيان خصائصها .

1. تعريف رخصة البناء

جرت العادة على ألا يجهد المشرع نفسه في إعطاء تعريفات جامعة مانعة لبعض المسائل والموضوعات القانونية، كما في قضية الحال رخصة البناء، بل يترك أمرها لاجتهاد كل من الفقه والقضاء الإداريين .

1.1. التعريف الفقهي والقضائي لرخصة البناء :

أورد الفقه عدة تعاريف فقهية لرخصة البناء أبرزها أنها: "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق للشخص طبيعيا أو معنويا بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران".⁽¹⁾ وهو نفس الموقف الذي تبناه القضاء الجزائري في عدة قراراته، بأن إعتبر أن رخصة البناء هي رخصة تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد، أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء .

من خلال هذه التعاريف يتضح أن رخصة البناء هي قرار إداري انفرادي صادر عن السلطة الإدارية المختصة، يتم بموجبه إنشاء الحق في البناء للشخص المعني (الطبيعي أو معنوي)، والذي يتمثل في إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم وهذا في إطار احترام القواعد والتنظيمات العمرانية (2).

2.1 التعريف التشريعي

رغم أنه لا يوجد تعريف تشريعي لرخصة البناء، إلا أن المشرع حدّد موضوع الرخصة في المادة 1/52 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، التي اشترطت ضرورة الحصول على ترخيص اداري مسبق للقيام بأعمال البناء من إنشاء المباني الجديدة أو تمديد البنايات الموجودة أو تغيير البناء أو إقامة جدار للتدعيم والتسييج، وذلك بأن عرفت موضوع الرخصة حيث نصت بقولها: "تشرط 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 ولانجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج"، وهو الأمر الذي أكدته المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 التي اشترطت حيازة رخصة بناء بالنسبة لتشييد بناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية (3).

2- خصائص رخصة البناء

تتميز رخصة البناء ببعض الخصوصيات التي تمتاز بها عن الوثائق الأخرى كونها قرار إداري قبلي صادر عن سلطة مختصة، يشيد بناء جديد أو يغير بناء قائم، وهو ما سنوضحه بذكر أهم خصائص رخصة البناء :

1.2 . رخصة البناء قرار إداري قبلي صادر من سلطة مختصة:

تعتبر رخصة البناء تصرف قانوني صادر عن الإرادة المنفردة للهيئات المحددة قانونا والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي⁽⁴⁾، الوالي⁽⁵⁾ أو الوزير المكلف بالتعمير⁽⁶⁾، تسلم لتشييد البناء التي يمنح الشروع في تشييده دون الحصول على رخصة بناء، وهو ما تؤكدته المادتان 76 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمادة 5 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها .

كما تعد رخصة البناء وسيلة لإجراء الرقابة السابقة على أشغال البناء والتحقق من مشروعيتها وعدم مخالفتها لأحكام قانون التعمير والقواعد المنظمة له، فهي تمنح قبل الشروع في أعمال البناء ولا تمنح من أجل تسوية بنايات قائمة، إذ كل بناء قائم دون رخصة يعتبر بناء غير مشروع يستوجب على الإدارة إزالته⁽⁷⁾

2.2 . أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم

من خلال المادة 52 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحديد عقود التعمير وتسليمها، فإن رخصة البناء تعد لازمة من أجل تشييد البنايات مهما كان إستعمالها، وكذلك من أجل تمديد البنايات القائمة، ولذلك فإن هذه الرخصة لا تلغي حق البناء لمن تقرر له ذلك قانونا، وإنما تحيطه بقيود بهدف ضمان إحترام القواعد المنصوص عليها قانونا في أشغال البناء، وضمان حقوق الغير حين مباشرة هذه الأشغال.⁽⁸⁾

ثانيا : إجراءات منح رخصة البناء في المناطق الساحلية

يتصدر الترخيص بالبناء في بعض المناطق ذات الطابع الخاص الترخيص بالبناء في المناطق الساحلية، حيث أن من أهم القوانين إتصالا بالتهيئة والتعمير هو القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه.⁽⁹⁾

ونظرا لأهمية المناطق الساحلية فقد خصّ المشرع إجراءات خاصة لمنح رخص البناء فيها إلى جانب الإجراءات العامة المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير وكذا المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف ذكره ، حيث سننظر إلى طلب رخصة البناء، وكيفية إصدار القرار المتعلق برخصة البناء .

1-طلب رخصة البناء

يتعين على طالب رخصة البناء استيفاء كل الشروط القانونية والتنظيمية اللازمة، بدءاً من توفره على شرط الصفة فإحضار واستجماع كل الوثائق والمستندات المطلوبة لهذا الغرض، وهو ما سنوضحه فيما يلي:

1.1 صفة طالب رخصة البناء

بالرجوع لأحكام المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه ونصوص قانونية أخرى، فإن المشرع لم يجعل طلب الحصول على رخصة البناء حكراً على مالك قطعة الأرض أو البناية فقط، بل خوّل لكل من هو في وضعية قانونية سليمة مع العقار المزمع البناء عليه¹⁰، الصفة في طلب الحصول على رخصة البناء وهم: المالك أو وكيله¹¹، الحائز¹²، المستأجر المرخص له قانوناً¹³ ، الهيئة أو المصلحة صاحبة التخصيص¹⁴ ، صاحب الإمتياز¹⁵

2.1 مضمون طلب رخصة البناء

تضمن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه، في المواد من 42 إلى 44، على الوثائق والمستندات التي يجب إرفاقها مع طلب الحصول على رخصة البناء منها ما يتعلق بالشخص طالب الحصول على رخصة البناء ومنها ما يتعلق بأعمال البناء موضوع طلب الترخيص، فالبيانات الأولى سبق شرحها عند الحديث عن صفة طالب رخصة البناء، أما الوثائق والمستندات الأخرى والمتعلقة بأعمال البناء فهي تتقاطع فيها

عدة فروع العلم والمعرفة تخرج عن نطاق مالك العقار أو الذي له صفة قانونية أخرى تؤهله للقيام بأعمال البناء، مثل الهندسة المعمارية وأعمال التهيئة التي تقوم بها الجهات الإدارية المختصة ذات العلاقة بالتهيئة والتعمير والبناء، منها الملف المتعلق بالهندسة المعمارية حسب المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على مايلي:

- تصميم الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع .
- مخطط كتلة البناءات على سلم 1/200 أو 1/500 والذي يحدد القطعة الأرضية مساحتها وتوجيهاتها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء، نوع طوابق البناءات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها، ارتفاع البناءات الموجودة والمبرمجة على القطع الأرضية، أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية، المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية للأرض، بيان شبكات قابلية الإستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل ورسم شبكة الطرق.

- التصاميم المختلفة المعدة على السلم 1/50 بالنسبة للبناءات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 م²، وعلى سلم 1/100 بالنسبة للبناءات التي تتراوح مساحة مشتملاتها ما بين 300 إلى 600 م²، وعلى سلم 1/200 بالنسبة لباقي البناءات بالنسبة للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناءة والمحلات التقنية، وكذا الواجهات بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيديّة والصور الثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع مشروع البناء في محيطه القريب، مع ضرورة توضيح تخصيص مختلف المحلات على التصاميم، وتبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الإحتفاظ بها أو هدمها أو الأجزاء المبرمجة، وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى .

-مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وأجال إنجاز ذلك.

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

إلى جانب إشرط المشرع وثائق يتم إعدادها من طرف مهندسين معتمدين، وهو ما نصت عليه المادة 55 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدلة بموجب القانون رقم 04-05 بقولها: " يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء

من طرف مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين معا، في إطار عقد إدارة المشروع.⁽¹⁶⁾

وتطبيقا لأحكام المواد 14 و 17 و 19 من القانون رقم 02-02 السالف الذكر، صدر مرسوم تنفيذي رقم 07-206 الذي يحدد شروط وكيفيات البناء وشغل الأراضي على الشريط الساحلي وشغل الأجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ وتوسيع المنطقة موضوع منع البناء عليها¹⁷، حيث تضمنت المادتان الأولى والثانية على تحديد شروط كفيات البناء وشغل الأراضي في المناطق الساحلية على أساس دراسة تدعى " دراسة تهيئة الساحل".

يجب أن تحتوي الدراسة التي تخص الفضاءات الساحلية¹⁸ حالة شغل الأراضي الحالية والأنشطة البشرية التي تجرى بها والمواصفات الجيولوجية للأرض المراد البناء عليها، وعليه فإن أي رخصة بناء على هذه الأراضي يجب أن تستند إلى هذه الدراسة¹⁹

2. كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة البناء

إن منح رخصة البناء من قبل السلطة الإدارية المختصة يجب أن يسببه تحقيق في ملف المعني بالأمر، على إعتبار أن قرار المنح قد يؤثر على النظام العمراني خاصة وأن البناء المزمع القيام به واقع في المناطق الساحلية التي تتوفر على حماية خاصة من قبل المشرع، وعليه سنتطرق إلى تبيان الجهة التي تصدر رخصة البناء في هذه المناطق، وكذا إجراءات التحقيق في الملف وأخيرا إلى إصدار القرار .

1.2 الجهة المختصة بمنح قرار رخصة البناء

منح المشرع الجزائري صلاحية منح رخصة البناء كأصل عام لرئيس المجلس الشعبي البلدي، غير أنه حدد حالات معينة يختص فيها الوالي والوزير المكلف بالتعمير بمنحها.

نصت المادة 65 من القانون رقم 90-29 على الإختصاص الأصيل لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بمنح رخص البناء بصفتين:

- بصفته ممثل للبلدية وذلك بالنسبة لجميع الإقتطاعات أو البنايات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ويوافي رئيس المجلس الشعبي البلدي الوالي بنسخة من هذه الرخصة.

- بصفته ممثل للدولة وذلك في غياب مخطط شغل الأراضي بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي .²⁰

أما المادة 66 من القانون رقم 90-29 فقد حددت صلاحية الوالي بمنح رخصة البناء في الحالات محددة كالتالي :

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.

- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية.

- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية، والثقافية البارزة، والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد، والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي.²¹

أما المادة 67 من القانون رقم 90-29 فإن الوزير الملكف بالتعمير يختص بمنح رخص البناء إذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين .²²

2.2 دراسة طلب الترخيص بالبناء والفصل فيه

إن أول إجراء تستهل به عملية منح رخصة البناء هو استلام طلب للحصول على هذه الرخصة يُعدُّ على نموذج خاص مرفقا بالملف والمشمول على الوثائق والمستندات

والبيانات والرسومات المعمارية الإنشائية المطلوبة، والتحقق من استجماعها كلها ومن صحتها ومن صلاحيتها من قبل السلطة الإدارية المختصة .

1.2.2 مضمون التحقيق

ونظرا لخطورة نشاطات التعمير الفردي على المناطق الساحلية فرض المشرع الجزائي ضرورة أن يتم شغل الأراضي وإستعمالها بما يكفل حماية الفضاءات البرية والبحرية والحفاظ على توازاناتها الطبيعية، من خلال إدماجه لإنشغال حماية الساحل عند إعداد وثائق التعمير⁽²³⁾، وكذا تقييد الحق في البناء بمجموعة من الشروط القانونية التي تتعلق بإقامة مشاريع البناء والتي تعد بمثابة ضوابط تحول دون الإضرار بالبيئة الساحلية، حيث تم منع أيضا التوسع الطولي العمراني للمجمعات السكانية الموجودة على الشريط الساحلي على مسافة تزيد عن ثلاث كيلو مترات (3 كلم) من الشريط الساحلي وكذلك التوسيع في مجمعين سكنيين متجاورين إلا إذا كانت المسافة الفاصلة بينهما تبلغ على الأقل خمس كيلومترات (5 كلم) من الشريط الساحلي.⁽²⁴⁾

كما يمنع أيضا إقامة البنايات والمنشآت والطرق ومساحات الترفيه وحظائر توقيف السيارات في المناطق المهددة أو المعرضة للإنجرافات، وتقدير ذلك متروك للسلطة الإدارية التي تؤسس تقديراتها على دراسات تقنية محضة يعدها خبراء كل في مجال إختصاصه⁽²⁵⁾، إضافة إلى منع إقامة أي نشاط صناعي جديد على منطقة الساحل باستثناء الأنشطة الصناعية والمرفئية ذات الأهمية الوطنية⁽²⁶⁾، والبنايات الخفيفة والضرورية لتسيير أعمال الفضاءات المحمية والمواقع ذات القيمة الإيكولوجية وتشغيلها وتثمينها.⁽²⁷⁾

2.2.2. الأسلوب المتبع في التحقيق وميعاده

نصت المادة 46 بقولها: " يتناول تحضير⁽²⁸⁾ الطلب مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة عدم وجوده لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة

والتعمير و/أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

ولهذا الغرض ينبغي أن يراعى التحضير موقع البناية أو البنايات المبرمجة ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان، مع الأخذ بعين الإعتبار توجيهات التعمير والإرتفاقات الإدارية المطبقة على الموقع المعني، وكذا التجهيزات العمومية أو الخاصة الموجودة أو المبرمجة.

وإستكمالاً للتحقيق يتوجب على الإدارة المعنية بتسليم رخصة البناء إستشارة بعض الهيئات إجبارياً تحت طائلة إحتمال إلغاء قرارها لخرق الإجراءات، وهو ما دأبت الإدارة على القيام بها في حيثيات قراراتها باستشارتها للجنة دراسة ملفات رخص البناء على مستوى الساحل .

مع العلم أنه إذا لم تقم الهيئات الإستشارية بإصدار ردها في أجل 08 أيام من تاريخ إستلام طلب الرأي تعد كأنها أصدرت رأياً بالموافقة بعد تذكير مدته 48 ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي تراعى فيها ضوابط الأمن بالدرجة الأولى. (29)

ويسشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين كل من (30) :

- مصالح الدولة المكلفة بال عمران على مستوى الولاية .

- مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات إستعمال صناعي أو تجاري، وبصفة عامة كل بناية تستعمل لإستقبال الجمهور، وكذا بالنسبة لتشييد بنايات سكنية هامة التي يمكن أن تكون موضوع تبعات خاصة لاسيما فيما يتعلق بمتابعة الحرائق

- المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحة، عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو مواقع مصنفة في إطار التشريع المعمول به.⁽³¹⁾

- مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.

- مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية في إطار أحكام المادة 49 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

هذا وقد نص القرار رقم 1221 المؤرخ في 18 جويلية 2012 المتعلق بإنشاء لجنة ما بين القطاعات الخاصة بدراسة ملفات رخص التجزئة ورخص البناء ومطابقتها مع قانون حماية الساحل³²، حيث تجتمع هذه اللجنة بمقر الولاية بطلب من مدير البناء والتعمير الذي تتلقى مصالحه طلبات رخص البناء³³، كما تتولى هذه دراسة ملفات طلبات رخص التجزئة ورخص البناء المتواجد عبر الساحل، كما تشرف على متابعة وتنسيق كل النشاطات المتعلقة بحماية وتثمين الساحل وذلك في إطار القانون رقم 02-02 المؤرخ 05 فيفري 2002 المتعلق بتهيئة الساحل وتثمينه، المشاركة في إنشاء تقرير خاص بوضعية الساحل .

وتضيف المادة الخامسة على أن منح رخصة التجزئة ورخصة البناء داخل منطقة الساحل بدون موافقة اللجنة المحددة في هذا القرار ستكون موضوع عقوبات إدارية وإن اقتضى الأمر متابعات قضائية إذا كانت المخالفة قد تمت معاينتها في الميدان .

هذا ويرسل المعني بطلب رخصة البناء مرفقا بالملف المطلوب في ثلاث (3) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض بالنسبة لمشاريع البنايات للسكنات الفردية، وفي ثماني (8) نسخ بالنسبة لباقي السكنات، فإنه يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم⁽³⁴⁾، ومنذ هذا التاريخ يبدأ ميعاد التحقيق في هذا الطلب، ويجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية⁽³⁵⁾ في طلبات رخص البناء في أجل الخمس عشر (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب⁽³⁶⁾.

3.2.2. إصدار القرار المتعلق برخصة البناء

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق في الملف، فإنه يتعين على الجهة المختصة أن تصدر قرارها بشأن طلب الحصول على الرخصة، فقد يكون بالموافقة إذا توافرت الشروط المطلوبة في الطلب، وقد يكون برفض الطلب بسبب عدم توافر الشروط القانونية في الطلب، وقد يكون بتأجيل البت في الطلب.

وتقضي المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بأن آجال تبليغ المقرر المتضمن منح رخصة البناء هو 20 يوماً⁽³⁷⁾ إذ نصت بقولها: " يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية في جميع الحالات، خلال العشرين (20) يوماً الموالية لتاريخ إيداع الطلب " .

إنّ آجال 20 يوم هي جد قليلة لقيام الإدارة بالرد على طلبات منح رخص البناء من عدمها، وبالتالي فينبغي منح آجال أكثر واقعية .

أما في حالة الرفض سواء الصريح أو الضمني ، فيمكن للمعني بالأمر تقديم طعن ثان أمام لجنة الطعن³⁸ أو رفع دعوى أمام المحكمة الإدارية .

هذا وتجدر الإشارة إليه إلى أن القضاء الإداري يحرص على أن رخصة البناء المسلمة تراعي وتحترم الأحكام القانونية المتعلقة بالبناء في المناطق الساحلية خاصة حجم المسافة بين البر والمياه، وهو ما قضت به المحكمة الإدارية بوهراڤ في القضية رقم 17/00184 في حكمها الصادر بتاريخ 2017/07/04 الذي قضت : " بتعيين خبير المختص في علوم الأرض والمياه الجوفية للقيام ببعض المهام من ضمنها الانتقال إلى العقار محل النزاع ومعاينته والقول ما إذا كان على نفس المسافة مع العقارات المجاورة وبينها وبين مياه البحر " .

الخاتمة :

إن رخصة البناء في المناطق الساحلية هي الوسيلة القانونية الأساسية التي من خلالها يتم ضمان استخدام الأرض وفقا لتوجهات أدوات التهيئة والتعمير، الهادفة إلى تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي وترشيد استعمال المساحات، والموازنة بين وظيفة السكن والسياحة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية، ومراعاة خصوصية هذه المنطقة لما تمتاز به من معايير خاصة بالتنمية المستدامة بشكل فعال ومتوازن بيئيا عمرانيا، فإذا كانت حماية الساحل من اهتمامات قانون حماية الساحل إلا أن قانون التعمير لم يتجاهل ضرورة حماية بعض المناطق لقيمتها الإيكولوجية أو الجمالية .

ونظرا لخطورة نشاطات التعمير الفردي على المناطق الساحلية فرض المشرع الجزائري ضرورة أن يتم شغل الأراضي وإستعمالها بما يكفل حماية الفضاءات البرية والبحرية والحفاظ على توازنها الطبيعية، من خلال إدماجه لإنشغال حماية الساحل عند إعداد وثائق التعمير، وعند تسليم رخص البناء التي تخضع لإجراءات دقيقة قبل وبعد تسليم رخصة البناء وتشبيده.

الهوامش :

- ¹ - عزري الزين : " النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري "، مجلة العلوم الإنسانية ، جامعة محمد خيضر بسكرة عدد 8 جوان 2005، ص 4.
- ² - بريح محي الدين: 'آليات حماية البيئة في مجال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"، رسالة دكتوراه علوم في القانون العام ، كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة وهران 2 محمد بن أحمد، 2017-2018، ص 61 .
- ³ - أما المادة 79 من القانون 08-15 الملغاة فكانت تنص على : " يعاقب بغرامة من 50.000 دج إلى 100.000 كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة بناء ". الملاحظ على هذه العبارة أنها عامة لا تتضمن مضمون فعل التشييد ولا صوره ، ولعل أن إطلاق صيغة النص جاءت مقصودة لتوسيع نطاق التجريم ، وعليه يمكن المعاقبة في حالة مخالفة أي صورة من صور البناء، وحسن ما فعل المشرع بأن أعطى سلطة أكبر للقاضي الجزائري في تكبيف المخالفة .
- ⁴ - المادة 65 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52 مؤرخة في 02 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 ج ر عدد 51 مؤرخة في 15 أوت 2004 ، وبالقانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر عدد 76 مؤرخة في 28 ديسمبر 2017 انظر كذلك المادة 95 من القانون رقم 11-10 مؤرخ في 22 جوان 2011 يتعلق بالبلدية ، ج ر رقم 37 مؤرخة في 3 جويلية 2011 .
- ⁵ - المادة 66 من القانون رقم 90-29 .
- ⁶ - المادة 67 من نفس القانون.
- ⁷ - عابدة دريم : " الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري " ، دار قانة للنشر والتوزيع ، باتنة 2011، ص 63
- ⁸ - منصور نور : " قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع "، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر، 2010 ، ص 40 .
- ⁹ - القانون رقم 02-02 المؤرخ في 5 فيفري 2002 الذي يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج ر عدد 10 مؤرخة في 12 فيفري 2002 .
- ¹⁰ - مزيد من التفصيل حول هذا الموضوع انظر إلى : بريح محي الدين ، المرجع السابق ، ص ص 61-67 .
- ¹¹ - المادة 50 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر
- ¹² - المواد 39-46 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري .
- ¹³ - المادتان 479 و 480 من القانون المدني .
- ¹⁴ - المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07 مؤرخة في 12 فيفري 2015 .
- ¹⁵ - المادة 51 من القانون رقم 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 ، ج ر عدد 89 مؤرخة في 31 ديسمبر 1997 .
- ¹⁶ - تم استدراك صياغة هذه الفقرة لاحقا بالاستدراك المنشور بالجريدة الرسمية العدد 71 لسنة 2004 والتي كانت تنص على أنه: " يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس معتمدين في إطار عقد تسيير مشروع"
- ¹⁷ - المادتان 1 و 2 من مرسوم تنفيذي رقم 07-206 الذي يحدد شروط وكيفيات البناء وشغل الأراضي على الشريط الساحلي وشغل الأجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ وتوسيع المنطقة موضوع منع البناء عليها، ج ر عدد 43 مؤرخة في 1 جويلية 2007 .
- ¹⁸ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 07-206 السالف الذكر .
- ¹⁹ - المادة 04 من ذات المرسوم .

- ²⁰ - نصت المادة 95 من قانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية بقولها: "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما".
- ²¹ - نصت المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أن يكون من إختصاص الوالي أيضا تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية:
- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية.
 - مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية ويقبل عن 600 وحدة سكنية .
- ²² - المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أن يكون من إختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية:
- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية.
 - مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي او يفوق 600 وحدة سكنية .
 - الأشغال والمنشآت والبنائات المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الإمتياز.
 - المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة .
- ²³ - انظر :
- قمرأوي عز الدين: "الحماية القانونية والقضائية للبيئة الساحلية والبحرية"، مجلة القانون العقاري والبيئة مجلة القانون العقاري والبيئة تصدر عن مخبر القانون العقاري والبيئة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، العدد 1 جانفي 2013 ، ص 205 .
- هنونى نصر الدين: "الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري"، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2013 ص 683 .
- ²⁴ - المادة 12 من القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، السالف الذكر .
- ²⁵ - المادة 30 من نفس القانون .
- ²⁶ - المادة 15 من نفس القانون .
- ²⁷ - المادة 2/10 من نفس القانون .
- ²⁸ - نفيذ عبارة "تحضير" في هذه المادة "تحقيق" .
- ²⁹ - المادة 2/47 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر .
- ³⁰ - المادة 3/47 من نفس المرسوم .
- ³¹ - وهو ما جاءت به المادة 69 من القانون رقم 90-29 المذكور أعلاه بقولها: "لا يرخص بأي بناء أو هدم من شأنه أن يمس بالتراث الطبيعي والتاريخي والثقافي أو يشكل خطرا إلا بعد إستشارة وموافقة المصالح المختصة في هذا المجال وفقا للقوانين والتنظيمات السارية المفعول".
- ³² - تتكون هذه اللجنة التي يتأسسها الوالي من الأعضاء هم : مدير ، مدير التنظيم والشؤون العامة ، مدير المصالح الفلاحية ، محافظ الغابات ، مديرالتعمير والبناء ، مدير السياحة والصناعات التقليدية ، مدير الصيد البحري والموارد الصيدية ، مدير أملاك الدولة ، مدير مسح الأراضي ، المدير العام لوكالة التنظيم والتسيير العقاري لولاية وهران ، رؤساء الدوائر والمجالس الشعبية البلدية المعنيين إقليميا ، قائد مجموعة الدرك الوطني .
- ³³ - المادة 3 من القرار المشار إليه أعلاه .
- ³⁴ - المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.
- ³⁵ - حددت تشكيلته وكيفيات سيره المادة 58 من نفس المرسوم، حيث يتكون من أعضاء دائمين وهم : رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله، رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله، المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله، مفتش التعمير، رئيسي القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله، رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله؛ أما الأعضاء المدعويين فيمكن أن يكونوا حاضرين او ممثلين عند الإقتضاء من طرف: رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله، ممثل الحماية المدنية، ممثل مديرية البيئة للولاية، ممثل مديرية

السياحة للولاية، ممثل مديرية الثقافة للولاية، ممثل الصحة والسكان، ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز، وأي شخص أو هيئة قد يتم الإستعانة به .

³⁶ - المادة 3/48 من نفس المرسوم .

³⁷ - على خلاف ما كان عليه الوضع في ظل المرسوم الملغى رقم 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، حيث كانت تقضي المادة 43 منه بأن آجال تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء إلى صاحب الطلب هو 3 أشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب وذلك عندما يكون إصدار الرخصة من إختصاص رئيس المجلس البلدي بصفته ممثلا للبلدية وفي غضون 4 أشهر في جميع الحالات الأخرى.

³⁸ - المادة 62 من المرسوم التنفيذي 15-19 مايلي: " يمكن صاحب الطلب الذي لم يقتنع بالرد الذي تم تبليغه به ، أو في حالة عدم الرد من طرف السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يودع طعنا ... " .