

دور ارتفاعات التعمير في حماية الممتلكات الثقافية

The role of urbanism servitudes in the protection of cultural property

تاريخ الاستلام : 2019/07/19 ؛ تاريخ القبول : 2019/09/17

ملخص

تعتبر ارتفاعات التعمير بمثابة الأعباء والقيود التي تفرض على عقار بسبب موقعه ليس لفائدة عقار آخر وإنما خدمة للمصلحة العامة العمرانية، وتهدف الدراسة الى البحث في أحكام هذه الارتفاعات وتحليلها باعتبارها وسيلة من وسائل التخطيط الحضري تتجسد في أحكام المخططات العمرانية ، حيث تتدخل بواسطتها الإدارة بأدوات منهجية ووثائق مرجعية لتنظيم استعمال المناطق وتخصيص وظيفة لكل منها بهدف حسن تنظيمها سواء تعلق الامر بارتفاعات البناء التي تضبط حدود استعمال العقار أو تقلص من استعماله ، أو ارتفاعات عدم البناء التي تحد من الامتيازات التي يخولها حق الملكية للمالكين العقاريين بهدف تخطيط حضري محكم، وبذلك تعتبر ارتفاعات التعمير من وسائل التحكم في المجال العقاري تستعملها الإدارة لحماية الممتلكات الثقافية العقارية.

الكلمات المفتاحية: ارتفاعات التعمير ؛ تخطيط عمراني ؛ أدوات التعمير ؛ ممتلكات ثقافية عقارية ؛ مخططات التعمير.

* سناء بن شريطية

أستاذة محاضرة "ب"

كلية الحقوق جامعة الاخوة منتوري

قسنطينة 1 (الجزائر)

Abstract

Urbanism servitudes are considered as the burdens and restrictions imposed on a property due to its location not for the benefit of another property, but in the public interest of the urbanism, the study aims to research on and analysis of the provisions of this servitudes as a mean of urban planning, embodied in the provisions of the urban schemes, which interfere with tools reference documents management methodology to regulate the use of the areas and the allocation of posts for each of them to a good organized both in the building servitudes which adjusts the limits of the use of the property or reduce the use or unbuilt limiting the privileges conferred by the right of the property ownership to urban planning, thus the urbanism servitudes are means of control in the property domain used by the administration to adjust and real estate cultural property

Keywords: urbanism servitudes; urbanism planning ; urbanism tools ; real estate cultural property; urban plans.

Résumé

Les servitudes d'urbanisme sont considérées comme les charges et les restrictions imposées à un immeuble en raison de son emplacement, non pour le bénéfice d'un autre immeuble, mais pour l'intérêt urbain public, L'étude vise à étudier les dispositions de ces servitudes et à les analyser en tant que moyen de planification urbaine incorporé dans les dispositions des plans urbains, dont l'administration intervient avec des outils méthodologiques et des documents de référence pour réglementer l'utilisation des régions et l'affectation d'une fonction pour chacune dans le but d'une bonne organisation, qu'il s'agisse des servitudes de construction qui contrôlent les limites d'utilisation d'immeuble ou en réduisent l'utilisation, Ou des servitudes de non-construction qui limitent les privilèges accordés aux propriétaires par le droit de propriété aux fins d'une planification urbaine solide, Ainsi, les servitudes de reconstruction sont considérées comme des outils de contrôle du domaine immobilier utilisés par l'administration pour protéger les biens immobiliers culturels

Mots clés: Servitudes d'Urbanisme ; Planification urbaine; Outils d'Urbanisme; Biens immobiliers culturels ; plans urbains.

* Corresponding author, e-mail: sanabencherC@yahoo.com

I - مقدمة

تعتبر المواقع الأثرية من المناطق الخاصة والمحمية (1) وذلك لكونها من الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة (2)، التي أولاها المشرع حماية من نوع خاص في مجال التعمير ، وفرض على أصحاب العقارات المجاورة قيود عديدة على ملكيتهم العقارية حفاظا على خصوصية هذه الممتلكات .

في هذا الصدد فرض المشرع الجزائري الارتفاقات العمرانية ضمن مخططات التهيئة والتعمير كوسيلة لحماية المحيط العمراني عموما حفاظا على المصلحة العامة ، تنتوع هذه الارتفاقات بتنوع القيود التي تفرضها على العقارات المجاورة للممتلكات الثقافية العقارية ، و تتعلق في مجملها بضبط عملية البناء واستخدام الأراضي المجاورة لهذه الممتلكات بطريقة لا تؤثر على شكلها ومظهرها باعتبارها موروث ثقافي وحضاري مهم.

والاشكالية التي تطرح نفسها في هذا الصدد كيف يمكن لارتفاقات التعمير المساهمة في حماية الممتلكات الثقافية العقارية في إطار إقامة البنايات المجاورة لها ؟

الفرضية التي يمكن صياغتها تتمحور حول الدور الفعال للارتفاقات العمرانية في ضبط وحماية الممتلكات الثقافية و نطاق محيطها ، ومع قلة المراجع المتخصصة في هذا الموضوع بمتغيريه سواء المتغير الأول المتعلق بالممتلكات الثقافية العقارية أو المتغير الثاني المتعلق بارتفاقات التعمير وجدنا صعوبة في البحث فيه.

ومن الدراسات السابقة القليلة التي تناولت الموضوع ذات العلاقة المباشرة ببعض جزئياته مقال د. **خواجهية** "دور مخططات التهيئة والتعمير في حماية المعالم الأثرية" مع اقتصار باقي المراجع على دراسة الموضوع في بعض جزئياته فقط.

ومن أهم الإستنتاجات المتوصل إليها هو الدور الجوهري للارتفاقات العمرانية في حماية الممتلكات الثقافية العقارية باعتبارها الوسيلة المجسدة للقيود الواردة على العقارات المجاورة لهذه الممتلكات بشرط توفر الرقابة في إطار تجسيدها عن طريق الرخص والشهادات العمرانية ودور أجهزة الرقابة في هذا المجال.

وقد جاء تفصيل هذا البحث مرتبا في فقرتين نبين ما رتبته المشرع الجزائري من إلزامية لإحترام إرتفاقات التعمير المفروضة لصالح الممتلكات الثقافية العقارية (فقرة أولى)، ثم نعرض جوانب حماية الممتلكات الثقافية تبعا لتنوع الإرتفاقات العمرانية المفروضة في إطارها (فقرة ثانية).

الفقرة الأولى: إلزامية احترام إرتفاقات التعمير المفروضة لصالح الممتلكات الثقافية العقارية

تختلف إرتفاقات التعمير وتتنوع باختلاف القيود التي توردها على عملية البناء لصالح الممتلكات الثقافية العقارية حماية للمصلحة العامة، مما يستوجب بيان مدلول الممتلكات الثقافية العقارية (أولا)، ثم بيان كون إرتفاقات التعمير إرتفاقات إدارية تفرضها المخططات وتراقبها الرخص والشهادات (ثانيا) .

أولا: مدلول الممتلكات الثقافية العقارية

نظم المشرع الجزائري التراث الثقافي و رتب أصنافه بمقتضى القانون رقم 98-04، المتعلق بحماية التراث الثقافي (3)، عرفه بموجب المادة 2 منه " يعد تراثا ثقافيا للأمة

في مفهوم هذا القانون، جميع الممتلكات الثقافية العقارية، والعقارات بالتخصيص، والمنقولة، الموجودة على أرض عقارات الأملاك الوطنية وفي داخلها، المملوكة لأشخاص طبيعيين أو معنويين تابعين للقانون الخاص، و الموجودة كذلك في الطبقات الجوفية للمياه الداخلية و الإقليمية الوطنية الموروثة عن مختلف الحضارات المتعاقبة منذ عصر ما قبل التاريخ إلى يومنا هذا.

و تعد جزءا من التراث الثقافي للأمة أيضا الممتلكات الثقافية غير المادية الناتجة عن تفاعلات إجتماعية و إبداعات الأفراد و الجماعات عبر العصور و التي لا تزال تعرب عن نفسها منذ الأزمنة الغابرة إلى يومنا هذا."

و حددت المادة 3 من القانون أعلاه الممتلكات الثقافية ب:

- الممتلكات الثقافية العقارية،

- الممتلكات الثقافية المنقولة،

- الممتلكات الثقافية غير المادية.

و خروجاً عن القواعد العامة لحق الملكية و طبقاً للآحكام المنظمة للتراث الثقافي والتي نصت على أن ملكية الأرض لا تكسب صاحبها حق التصرف في الآثار المكتشفة على سطحها أو في باطنها و لا تعطيه حق ملكيتها، و حماية لهذه الممتلكات خصها المشرع بجملة من الإتفاقات نخصها بالدراسة بالنسبة للممتلكات الثقافية العقارية.

لم يضع المشرع الجزائري تعريفا قانونيا للممتلكات الثقافية العقارية إلا أنه يمكن تعريفها إستنادا لتعريف العقار طبقاً للقواعد العامة حيث نصت المادة 683 من القانون المدني بأنه " كل شئ مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار ..."

كما عرفته من خلال أثره المادة 20 من الأمر رقم 281/67، المتعلق بالحفريات و حماية الأماكن و الآثار التاريخية الطبيعية (4)، في فقرتها الثانية أنه " الأثر التاريخي هو عقار منعزل مبني أو غير مبني و معتبر في مجموعه أو جزء منه و كذا باطن الأرض التابع له أو عقار بالتخصيص في مجموعه أو في جزء منه ".

و تعد كذلك تلك الأشياء أو المعالم أو المواقع المستقرة في حيز مكاني معين و لا تقبل الإنتقال بحكم طبيعتها فهي ثابتة و ملتصقة بالأرض، إلا إذا زالت عنها هذه الصفة و هي كل ما يدركه الشخص بحواسه كالقصباء القديمة و القصور و المساجد و المعابد و القلاع و المنشآت العسكرية القديمة و المنقوشات الحجرية و الحظائر الطبيعية(5).

و تشمل الممتلكات الثقافية العقارية طبقاً للمادة 8 فقرة أولى من القانون رقم 04-98

-المعالم التاريخية(6).

-المواقع الأثرية(7).

- المجموعات الحضرية أو الريفية(8).

و هي أنظمة قانونية تتماشى و طبيعة كل صنف من أصناف التراث الثقافي، خصها المشرع بإتفاقات وفق مصادر تشريعية أساسها حماية التراث الثقافي العقاري.

ثانيا : إلزامية إرتفاقات التعمير وفقا لأحكام مخططات العمران.

تعتبر إرتفاقات التعمير وسيلة من وسائل التخطيط الحضري ، حيث تتدخل بواسطتها الإدارة بأدوات منهجية ووثائق مرجعية لتنظيم استعمال المناطق وتخصيص وظيفة لكل منها بهدف حسن تنظيمها، كما تعتبر إرتفاقات التعمير من وسائل التحكم في المجال العقاري ، التي تستعملها الإدارة للتحكم في مجال استعمال الأراضي ، فتحد بذلك من الامتيازات التي يخولها حق الملكية للمالكين العقاريين بهدف تخطيط حضري محكم⁽⁹⁾.

لم يعرف القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم إرتفاقات التعمير، وإكتفى بذكرها في ثلاث مواضع في المادة 22 التي حددت قطاعات التعمير المستقبلية الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد ، حددت آفاقه ب 20 سنة ، و المادة 31 حددت حقوق إستخدام الأراضي و البناء و كذا الإرتفاقات من خلال مخطط شغل الأراضي في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، أما المادة 33 منه فأخضعت هذه الإرتفاقات الى تراخيص لإستعمالها تفرضها طبيعة الأرض أو شكل قطع الأراضي أو طابع البناءات المجاورة⁽¹⁰⁾.

بالرجوع الى التعاريف الفقهية يتبين أن إرتفاقات التعمير هي الأعباء التي تفرض على عقار بسبب موقعه ليس لفائدة عقار آخر وإنما خدمة للمصلحة العامة العمرانية⁽¹¹⁾، كما تعرف أيضا بأنها قيود تفرض على قابلية الأرض للبناء من طرف السلطة العامة خدمة للمصلحة العامة خصوصا خدمة لأهداف التعمير⁽¹²⁾.

بالنسبة لطبيعتها القانونية، تعتبر إرتفاقات التعمير احد أنواع الإرتفاقات الإدارية التي لم يعرف المشرع بل تحدث عنها ضمنا في القانون المدني بموجب المادة 690، و تناولها صراحة في جملة من القوانين الخاصة ، يعد أساس قيام حق الإرتفاق في القانون المدني طبقا لنص المادة 867 من القانون المدني وجود عقارين عقار مرتفق و آخر مرتفق به، إلا أن هذا كان محل تباين بالنسبة للإرتفاقات الإدارية، حيث ظهر إتجاهان ، الأول يشترط وجود العقار المرتفق لقيام الإرتفاقات الإدارية أساسه في ذلك عمليات الأشغال العمومية مثالها الشغل المؤقت، فالعقار المرتفق هو المنشأة و المرتفق به هو الأرض التي تشغل مؤقتا، أي العلاقة التي يخلقها الشغل المؤقت بين العقارين، في حين يرى الإتجاه الثاني أنه لا وجود لهذه العلاقة و أن الإرتفاقات الإدارية تنشأ أو تفرض بموجب نص صريح لممارستها أو إستثناءا بقرارات إدارية و ذلك في حالة تقرير حق إرتفاق بنص دون تحديد العقارات التي تخضع له و هو الرأي الصائب، فالإرتفاقات الإدارية تختلف باختلاف مجالات إستعمالها أساس قيامها للمصلحة العامة، و إرتفاقات المصلحة العامة هي ذات طبيعة إدارية في نشأتها و تظهر في ممارستها⁽¹³⁾.

حفاظا على المعالم الأثرية و التاريخية إعتمدت الجزائر سياسة توجيهية تتمثل في مخططات تنظيمية من خلال مخططات التهيئة العمرانية إستنادا إلى توجيهات السياسة الوطنية، الهدف منها إبراز أدوات و ميكانيزمات الحماية و الوقاية من الأخطار التي قد تمس المعالم الأثرية وفقا لمخططات الوقاية، و شروط البناء فيها و إرتفاقات البناء بمقومات المعالم الأثرية⁽¹⁴⁾.

فرض المشرع الجزائري الإرتفاقات الإدارية بموجب قانون التعمير 90-29 بحيث برر إنشاء هذه الإرتفاقات بمتطلبات المصلحة العامة، التي تحتم وجود إرتفاقات في مجال العقار الحضري، وكذا متطلبات تتعلق بالمساحات الملكية الخاصة المقدسة كقاعدة، ولكن يمكن تقييدها بشرط صدور نصوص قانونية في هذا المجال على غرار قانون التعمير الذي أنشأ إرتفاقات إدارية تقيد استعمال الأراضي خاصة فيما يتعلق

بعلو البناءات و ارتفاعات منع البناء(15).

تفرض الارتفاقات العمرانية على الأفراد بقوة القانون، حيث جاءت المخططات العمرانية للحد من حرية البناء، نتيجة لذلك فإن ارتفاعات التعمير تحد من حرية أصحاب العقارات في البناء وذلك تقديمًا للمصلحة العامة على المصلحة الخاصة . وبناء عليه يخضع الباني إلى ضرورة احترام ارتفاعات التعمير التي تملئها أدوات التعمير، التي تمثل جملة من الضوابط الفنية والقانونية هدفها الأساسي المصلحة العامة العمرانية.

تتعلق هذه القيود أو الارتفاقات أساسا في مدى قابلية شغل الأرض واستعمالها للبناء من جهة، وشروط شغل الأرض وحقوق البناء فيها(16) من جهة أخرى.

بناء عليه فإن مخططات التهيئة والتعمير تبين قواعد استعمال وإستغلال الأراضي وارتفاعات عدم البناء التي ترد عليها، وشروط شغل الأراضي القابلة للبناء و بيان قيود البناء التي ترد عليها و شروط تجزئتها مع تبيان الإستعمال الرشيد للمساحات الخضراء و حماية المناظر و المواقع الحساسة و عدم المساس بالمواقع الأثرية إلا برخصة من الوزارة المعنية طبقا للقانون رقم 98-04.

يعتبر مخطط حماية واستصلاح المواقع الأثرية والمنطقة المحمية التابعة لها من اهم المخططات التي تنظم القواعد العامة و عملية البناء والتعمير والهندسة المعمارية و كذا تبعات استخدام الأرض والانتفاع بها خاصة المتعلقة منها بتحديد الأنشطة التي تمارس في حدود الموقع المصنف أو المنطقة المحمية التابعة لها(17)، ويحدد هذا المخطط قواعد حماية المواقع الأثرية واستصلاحها وذلك من خلال بيانه القواعد العامة المطبقة على الموقع الأثري ويضبط خاصة الارتفاقات المطبقة على هذا الموقع(18).

وباعتبار بعض المواقع الأثرية من مشتملات الساحل أو جب المشرع من خلال أدوات التهيئة و التعمير تصنيف المواقع ذات الطابع الإيكولوجي أو الطبيعي أو الثقافي أو السياحي في مخططات تهيئة الساحل كمساحات مصنفة خاضعة لارتفاعات منع البناء عليها(19)، يتمثل هذا المخطط في مخطط تهيئة الشاطئ ينشأ بالإعتماد على خريطة بيئية و خريطة عقارية يضم: تقرير تقني، و نظام تهيئة الساحل، ومخططا يحدد كل مقومات الساحل بما فيها الفضاءات الحساسة والمساحات المحمية مثالها المواقع الأثرية(20).

من جانب آخر يحدد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة للمجموعات العقارية الحضرية أو الريفية المنشأة في شكل قطاعات محفوظة، القواعد العامة لاستخدام الأرض والارتفاعات ، وكذا العمليات المقررة في اطار استصلاح القطاعات المحفوظة(21).

أما بالنسبة لأدوات التعمير على المستوى المحلي ، يشكل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية، كما يحدد المناطق الواجب حمايتها بما فيها الأثرية و التي تكتسي أهمية تاريخية، و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي(22).

أما بالنسبة لمخطط شغل الأراضي فهو وسيلة تنظيمية للتسيير الحضري له طابع إلزامي، يحدد بالتفصيل و في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق إستخدام الأراضي و البناء عليها التي يعبر عنها معامل شغل الأراضي، و معامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الإرتفاقات المحتملة.و يعبر عن حقوق البناء و القواعد المتصلة بها بمعامل شغل الأرض ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الإرتفاقات ، كما يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية و

المواقع و المناطق الواجب حمايتها منها المواقع الأثرية (23).

وبما ان المخططات أدوات إلزامية للجميع بما في ذلك الإدارة التي أعدتها فان هذا يضمن تطبيق مضمونها خاصة في مجال الارتفاقات التي تفرضها، بعد المصادقة عليها (24) وفقا للإجراءات القانونية، ولا يجوز لأي كان القيام بأي نشاط يتعارض مع مضمون هذه الأدوات (25)، وكل مخالف يتعرض للعقوبات المنصوص قانونا (26)، مع الإشارة الى ان مجال الارتفاقات العمرانية ينحصر في المناطق التي يشملها نطاق المخططات العمرانية فقط (27).

نشير في هذا الاطار الى كون الارتفاقات العمرانية تمثل الأساس الذي تعتمد عليه السلطة الإدارية عند منحها رخصة البناء، حيث لا يرخص أي بناء أو أي هدم من شأنه أن يمس بالتراث الطبيعي و الثقافي أو بشكل خطرا عليه، الا بعد استشارة المصالح المختصة (28)، كأن تكون البنايات من شأنها الاخلال بالمحافظة على الأماكن الثقافية أو الآثار مما يؤدي الى رفض منح رخصة البناء أو تقييد منحها بشروط تفرض احترام الاحكام الخاصة لهذه الممتلكات (29)، خاصة اذا كانت البنايات والمنشآت المراد بناؤها تمس بموقعها وحجمها او مظهرها الخارجي أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم الثقافية وكذا بالمحافظة على آفاق المعالم الأثرية (30).

و بالتالي فإن رخصة البناء هي الآلية التي تعتمد عليها السلطة العمومية في مراقبة احترام الباني لارتفاقات التعمير (31)، وتليها بصورة مباشرة شهادة المطابقة التي تؤكد مطابقة البناء لمضمون الرخصة خاصة وأن العقارات الواقعة في المناطق الأثرية تعتبر من العقارات المستثناة من مجال التسوية طبقا لاحكام القانون رقم 15-08 (32).

الفقرة الثانية: تنوع جوانب حماية الممتلكات الثقافية العقارية تبعا لتنوع الارتفاقات العمرانية المفروضة في اطارها.

تتنوع الارتفاقات الإدارية التي فرضها المشرع في مجال الممتلكات الثقافية (أولا)، وذلك بهدف توفير عدة جوانب للحماية المقررة لها (ثانيا).

أولا: أنواع الارتفاقات العمرانية المفروضة لحماية الممتلكات الثقافية

لقد فرضت عدة إرتفاقات على جوار الممتلكات الثقافية العقارية تأخذ شكل إرتفاقات سلبية تحرم ملاك هذه العقارات من ممارسة الحقوق التي يخولها لهم حق الملكية على ممتلكاتهم ، تتمثل في إرتفاقات الكثافة (أولا)، وكذا إرتفاقات عدم البناء (ثانيا).

1-تقليص إستعمال العقارات بفرض إرتفاق الكثافة .

ترتبط عملية البناء بعملية ضبط أولي ومسبق للحق في البناء على الأرض (33)، يرتكز هذا الضبط على فرض إرتفاقات عديدة تحدّ من إستعمال الجار لعقاره، بعضها يتعلق بإرتفاقات شغل الأرض واستعمالها للبناء في بعض المناطق الخاصة، يتضمن هذا الصنف مجموعة القواعد التي تحدد طبيعة شغل الأراضي و استعمالها بشكل مادي ضمن كل منطقة مشمولة بمخطط شغل الأراضي (34)، و تشمل بعض الأجزاء من التراب الوطني الخاضعة لنظام خاص (35)، ومن بينها المناطق الأثرية .

تتضمن إرتفاقات الكثافة على وجه الخصوص نوعين من الارتفاقات العمرانية تتمثل

في ارتفاعات التراجع وكذا ارتفاعات العلو.

المقصود بالتراجع هو تأخير البناء مسافة معينة تحددها الإدارة لتحقيق التباعد بين البناء و الوحدات العمرانية المجاورة، و ارتفاع التراجع يتعلق بالأساس بتأخير البناء إلى مسافة معينة مقارنة بالطرق و الأملاك العمومية من ناحية و مقارنة بالقطع المجاورة من ناحية أخرى.⁽³⁶⁾ وهو ما قد يصطلح عليه البعض إرتفاق الرؤية حيث أوجبت المادة 17 من القانون 04-98 في فقرتها الخامسة توسيع مجال الرؤية الذي لا تقل مسافته عن 200 متر و ذلك لتفادي إتلاف المنظورات المعلمية المشمولة على الخصوص في تلك المنطقة⁽³⁷⁾.

حضر وضع اللافتات و اللوحات الإشهارية أو إلصاقها على المعالم التاريخية إلا بترخيص مسبق⁽³⁸⁾، و توسيع هذا المجال متروك الوزير المكلف بالثقافة بناء على إقتراح اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية و بذلك إمتداد قرار التصنيف يركز على عاملين عامل فضائي و عامل هندسي، إلا أن المشرع لم يحدد المكان الذي يجب الوقوف عنده من أجل تحديد علامة الرؤية بين المعلم التاريخي و أرباضه، و هو نفس التوجه الذي سار عليه التشريع الفرنسي لأن هذه المسافة محددة حسب معايير اليونسكو، و قبل تقليص المسافة بين المعلم التاريخي و أرباضه إلى 200 متر، ضربت وزارة الثقافة عرض الحائط مجال الرؤية و ذلك بمنحها الموافقة لإنجاز مركب سياحي في حدود قصر الباي بوهران دون مراعاة المسافة بين المعلم التاريخي و أرباضه⁽³⁹⁾.

و الأهم أو جب المشرع من خلال أدوات التهيئة و التعمير تصنيف المواقع ذات الطابع الإيكولوجي أو الطبيعي أو الثقافي أو السياحي في مخططات تهيئة الساحل كمساحات مصنفة خاضعة لإرتفاعات منع البناء عليها⁽⁴⁰⁾.

من جانب آخر فرض المشرع ارتفاع العلو على العقارات المجاورة للممتلكات الثقافية العقارية ، حيث يتم ضبط العلو الأقصى للمباني بالنسبة للمناطق القابلة للبناء بموجب نصوص قانونية، يتم تجسيدها ضمن المخططات العمرانية بحسب خصوصيات كل منطقة و بحسب الارتفاعات المتعلقة بحماية المعالم الأثرية و الثقافية التي تستوجب الحد من الارتفاع خدمة للمصلحة العامة وكذلك الارتفاعات المتعلقة بالمظهر الجمالي التي تستوجب ارتفاعا معيناً⁽⁴¹⁾.

من جانب آخر فإن إرتفاق الكثافة يقلص كذلك من إستعمال الجار للعقار⁽⁴²⁾، و تعتبر إرتفاعات الكثافة من الارتفاعات الهامة في قانون التعمير نظرا لدورها الهام في تحديد المساحة المرخص ببنائها تفاديا للكثافة الشديدة للبناءات، ويحدد مخطط شغل الأراضي الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به من حيث المساحة أو الحجم⁽⁴³⁾ ، حسب سعة الأراضي المعدة للبناء⁽⁴⁴⁾ ، وقد حددت المادة 14 من المرسوم رقم 03-324 ارتفاع البناءات في المناطق الاثرية ب مقاس 500/1 وهو ما تم ادراجه ضمن الوثائق المكتوبة .

على العموم يهدف هذا الارتفاق إلى تحديد المساحات القصوى أو الدنيا التي يمكن البناء عليها و ذلك بالقياس لكامل مساحة قطعة الأرضو عليه فإن في تحديد هذه المساحات إنعكاس على المساحة التي يجب أن تبقى غير مبنية في القطعة المعنية، ويتم ذلك بضبط معامل شغل الأرض ومعامل ما يؤخذ من الأرض(45).

ومما لا شك فيه أن إرتفاق الكثافة يقلص من نطاق ملكية وبالتالي من سلطة إستعماله، غير أن هذا التضيق الذي قد ينظر إليه على أنه إعتداء على الحق جاء نتيجة لمتطلبات أكثر إلحاحا ، فنسبة الكثافة إضافة إلى دورها الفني الذي يهدف الى التحكم فيها سواء بتشجيعها في بعض المناطق أو تجنب الكثافة المفرطة في البعض الآخر، فإنها تساهم في تحديد هيكل البنايات و إضفاء الطابع العمراني الخاص بكل منطقة(46) خاصة في اطار خصوصية المناطق الاثرية.

2- حرمان أصحاب العقارات المجاورة من البناء بفرض ارتفاق عدم البناء.

ارتفاقات عدم البناء هي ارتفاقات التعمير التي تمثل وجود مانع قانوني يمنع بمقتضاه انجاز أشغال في بعض المناطق نظرا للخطر الذي قد ينجر عن ذلك(47) أو نظرا لخصوصية تلك المناطق باعتبارها مناطق مقيدة لحماية المعالم التاريخية و الأثرية والمواقع الثقافية(48)، غالبا ما تكون ارتفاقات عدم البناء مرتبطة بمسافات أمنية(49) تحدد المجال الذي يمنع فيه البناء، وهو مايعكس العلاقة المباشرة بين إرتفاقات التراجع وبين ارتفاقات عدم البناء.

في اطار فرض إرتفاق عدم البناء في المناطق الأثرية باعتبارها مناطق محمية ، نص القانون رقم 98-04 ، على عدم شرعية البناء فوق المعالم أو المواقع الأثرية المصنفة بغرض حمايتها إلا بترخيص مسبق (50) ، حيث نصت المادة الرابعة من القانون رقم 90-29 في فقرتها الثالثة " لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية : التي تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية و الثقافية."، كما نصت المادة 69 من ذات القانون " لا يرخص بأي بناء أو هدم من شأنه أن يمس بالتراث الطبيعي و التاريخي و الثقافي أو يشكل خطرا، إلا بعد إستشارة و موافقة المصالح المختصة في هذا المجال..."

من جانب آخر أو جب المشرع من خلال أدوات التهيئة و التعمير تصنيف المواقع ذات الطابع الإيكولوجي أو الطبيعي أو الثقافي أو السياحي في مخططات تهيئة الساحل كمساحات مصنفة خاضعة لإرتفاقات منع البناء عليها (51) ، يتمثل هذا المخطط في مخطط تهيئة الشاطئ .

وجدير بالإشارة بالنسبة للجزاء المترتب عن مخالفة ارتفاقات البناء نصت المادة 870 من القانون المدني الجزائري على الجزاء المقرر لمخالفة قيود البناء. فإذا وقعت مخالفة للقيود المفروضة على مالك العقار تحدّ من حقه في البناء عليه كيفما شاء، كأن يمنع من تجاوز حدّ معين في الإرتفاق بالبناء أو في مساحة رقعته ، حيث تكون هذه الارتفاقات الواردة على هذا العقار لفائدة العقارات المجاورة التي فرضت لمصلحتها

هذه القيود، فانه تجوز المطالبة بتنفيذ الارتفاعات تنفيذاً عينياً أي إزالة ما وقع مخالفا لهذه القيود، فإذا أقيم بناء على خلاف ما تقرر في هذه الارتفاعات جازت المطالبة بهدمه على نفقة من أقامه بالتعويض إن كان له مقتضى، ومع ذلك يجوز الاقتصار على الحكم بالتعويض إذا رأت المحكمة ما يبرر ذلك⁽⁵²⁾.

ثانياً: جوانب الحماية التي يحققها فرض الارتفاعات العمرانية لفائدة الممتلكات الثقافية العقارية.

إن فرض الارتفاعات العمرانية في المناطق التي تتواجد بها ممتلكات ثقافية عقارية غايته اما حماية المظهر الجمالي لهذه الأملاك (1) أو الحفاظ على متانتها.

1-حماية المظهر الجمالي للممتلكات الثقافية العقارية.

إذا كان الغالب عند فرض ارتفاع التراجع أن يكون سببه تمكين البناءات من حد أدنى من نور الشمس والتهوية و كذلك توفير متطلبات حفظ الصحة للبناءات بصفة عامة، هذا إلى جانب توفير شكل معماري لائق و متناسق للمباني⁽⁵³⁾ و ضمان الأمن و طمأنينة السكان المتجاورين و لحفظ الصحة⁽⁵⁴⁾، فإن الامر يختلف نوعاً ما بالنسبة للارتفاعات العمرانية في مجال الممتلكات الثقافية ، ذلك أن الهدف من فرض ارتفاع التراجع هنا يتمثل في حماية المظهر الجمالي للممتلكات الثقافية العقارية وذلك بترك مجال للرؤية بينها وبين العقارات المجاورة لها تسمح بالحفاظ على صورتها التاريخية و المعلمية في المحيط الذي تتواجد فيه ، ويندرج ذلك في اطار توفير شكل معماري لائق و متناسق لمثل هذه المباني التي تشملها خصوصية مميزة مقارنة بباقي العقارات.

غير أن فرض ارتفاع التراجع لوحده يبقى غير كاف لتحقيق هذا الجانب من الحماية ، حيث يستوجب الامر لا محالة اقترانه بفرض ارتفاع العلو، ذلك أن تطبيق ارتفاع العلو الأقصى للمباني من شأنه كذلك أن يضمن شكلاً معمارياً متناسقاً للمباني، يتدعم خاصة باحترام ارتفاع المظهر الخارجي للمباني .

يبرز هذا الارتفاع كقيد مفروض على كل من يعتزم البناء في منطقة تتميز ببعض الخصائص الفنية والمعمارية، وذلك قصد إضفاء تناسق على الطابع المعماري خصوصاً و أن هذا الأخير يمثل ذاتية وخصوصية كل منطقة⁽⁵⁵⁾ فما بالك بالمناطق الخاصة كالمناطق الاثرية والثقافية التي يكون لها لا محالة طابع معماري متميز.

فحماية للمظهر الجمالي للمعالم التاريخية والاثار المحيطة بها او مايصطلح عليه بأفاق المعالم الأثرية، كان لزاماً على المشرع فرض ارتفاعات التراجع او الابتعاد وارتفاعات العلو على العقارات المجاورة للممتلكات الثقافية العقارية حتى يكون بالإمكان المحافظة على مظهرها الجمالي دون حجب الصورة الكاملة للمعلم الاثري ، لما في ذلك ابراز لجمالها من جهة واهميتها التاريخية من جهة أخرى باعتبارها من المناطق المصنفة و المحمية عالمياً، حيث يمكن تقييد رخصة البناء اذا كانت البناءات والمنشآت المراد بناؤها تمس بموقعها وحجمها او مظهرها الخارجي بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم الثقافية وكذا بالمحافظة على آفاق المعالم الاثرية⁽⁵⁶⁾.

بناء عليه فان حماية المعالم الأثرية و الثقافية تستوجب الحد من الارتفاع خدمة للمصلحة العامة وكذلك الارتفاقات المتعلقة بالمظهر الجمالي والتي تستوجب ارتفاعا معيناً(57).

2- حماية متانة الممتلكات الثقافية العقارية من التهدم والانحدار.

ان مجال الحماية الأساسية التي يوفرها ارتفاع عدم البناء بجوار الممتلكات الثقافية العقارية هو توفير حماية لهذه الممتلكات من أي اشغال بناء قد تضر بمتانتها أو تشكل خطراً عليها، كأن تتسبب في تدهمها ذلك لا ينفي أن فرض ارتفاع عدم البناء يساهم بالتبعية مع ارتفاع التراجع في الابتعاد عن المعلم الأثري المسافة القانونية المفروضة مما يجعله يوفر حماية للممتلكات الثقافية بالحفاظ على مظهرها الجمالي في اطار ارتفاعات الرؤية.

بناء عليه فلا يرخص أي بناء أو أي هدم من شأنه أن يمس بالتراث الطبيعي و الثقافي أو يشكل خطراً عليه الا بعد استشارة المصالح المختصة(58)، كأن تكون البنايات من شأنها الاخلال بالمحافظة على الأماكن الثقافية أو الآثار، مما يؤدي الى رفض منح رخصة البناء خاصة اذا كانت اشغال البناء تستوجب مثلاً حفر الاساسات على عمق معتبر مما يؤثر سلباً على المعالم الأثرية لما قد تسببه لها هذه الاشغال من تصدعات تؤدي الى تدهمها جزئياً أو كلياً.

من جانب آخر يمكن تقييد رخصة البناء وذلك بمنحها بشروط تفرض احترام الاحكام الخاصة لهذه الممتلكات(59) خاصة اذا كانت البنايات والمنشآت المراد بناؤها تمس بموقعها وحجمها او مظهرها الخارجي بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم الثقافية وكذا بالمحافظة على آفاق المعالم الأثرية(60).

II - النتائج ومناقشتها :

من أهم النتائج المتوصل اليها في موضوع الدراسة أن الارتفاقات العمرانية المفروضة في مجال الممتلكات الثقافية العقارية هي الوسيلة التي تضبط عملية البناء و التعمير في اطار ضبط المحيط الأثري والثقافي ، حيث تجسد مقتضاها احكام المخططات العمرانية وتراقب الرخص والشهادات العمرانية مدى احترامها. وبذلك يمكن اعتبار الارتفاقات العمرانية الوسيلة الفعالة لحماية الممتلكات الثقافية العقارية، و الحد من ممارسة أصحاب العقارات المجاورة لحقوقهم مراعاة لخصوصية هذه الممتلكات .

ورغم الدور الفعال لهذه الإرتفاقات نجد المشرع الجزائري حصر تأمين الممتلكات الثقافية العقارية بموجب القانون 98-04 في التسجيل، الجرد ، التصنيف و القطاعات المحفوظة ، متجاهلاً قواعد التهيئة العمرانية و ما تفرضه هذه الإرتفاقات من حماية لازمة للممتلكات الثقافية العقارية، و أمام غموض النصوص القانونية الضابطة لهذا المجال، و عدم صدور النصوص التنظيمية له، يجعل هذه الحماية جد محدودة.

III - الخاتمة:

على اعتبار ارتفاعات التعمير ارتفاعات إدارية فإن فرضها جاء حماية للمصلحة العامة، تفرض أحكامها ضمن أحكام المخططات العمرانية الإلزامية والتي تتنوع بتنوع القيود التي تفرضها على العقارات المجاورة بأن تقيد الحق في استعمال العقار الذي يقبده ارتفاع الكثافة ، أو بتقييد التصرف المادي في العقار بفرض ارتفاع البناء وذلك على مسافات يفرضها المشرع حماية للممتلكات الثقافية.

ويتجسد جانب الحماية في إطار فرض هذه الارتفاعات من خلال الحفاظ على المظهر الجمالي للممتلكات الثقافية من خلال ارتفاع الرؤية الذي يفرض التراجع و تقييد العلو بمسافات معينة ، كما يتم الحفاظ على هذه الممتلكات من أي خطر يحدق بها وبممانتها بفرض ارتفاع عدم البناء على مسافات معينة، وتتم الرقابة على تجسيد هذه الارتفاعات من خلال أحكام الرخص والشهادات العمرانية.

الاشكال الذي قد يؤثر على فعالية هذه الارتفاعات في حماية الممتلكات الثقافية العقارية يتمثل ربما في محدودية فعالية الرقابة الإدارية على عمليات البناء و التعمير، وهو الأمر الذي يعكسه واقع العمران في الجزائر. حيث يثبت الواقع العملي تجسيد ذلك التنظيم القانوني لمحيط الجوار العمراني، ومرد ذلك عدم نجاعة أدوات التعمير في تفعيل دور قانون التعمير على أرض الواقع الذي يرتبط بايديولوجية المجتمع الجزائري مما يستدعي إعادة النظر في الإطار التشريعي المنظم لقواعد التهيئة العمرانية بصفة عامة و الممتلكات الثقافية العقارية خاصة، نظرا لخصائصها المميزة من حيث التنوع الحضري و المعماري و التاريخي.

غياب الردع في مخالفات الرخص والشهادات العمرانية ، يجعل منه مجالا آخر للبحث في هذا الموضوع يتعلق بالرقابة الإدارية على عمليات البناء في إطار تجسيد الارتفاعات العمرانية في المناطق الثقافية .

المراجع

- (1)- المادة 22 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، ج ر عدد 49، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 26/95، المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر عدد 55.
 - (2)- القسم الرابع من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج.ر عدد 52، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 الذي يعدل ويتمم القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج.ر عدد 51.
 - (3)- القانون رقم 98-04، المؤرخ في 15 يونيو 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر عدد 44.
 - (4)-الأمر رقم 281/67، المؤرخ في 20 ديسمبر 1967، المتعلق بالحفريات و حماية الأماكن و الآثار التاريخية الطبيعية، ج ر عدد 7، مؤرخة في 23 جانفي 1968.
 - (5)- محمد مصطفى زرباني، الآليات القانونية لحماية الممتلكات الثقافية، مجلة الواحات للبحوث و الدراسات، عدد 1، المجلد 9، 2016، الجزائر، ص 297-298.
 - (6)-عرفتها و حددت معالمها المادة 17 من القانون رقم 98-04، سالف الذكر هي " أي إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع يقوم شاهدا على حضارة معينة أو على تطور هام أو حادثة تاريخية .
- و المعالم المعنية بالخصوص هي المنجزات المعمارية الكبرى، و الرسم، و النقش، و الفن الخزفي، و الخط العربي، و المباني أو المجمعات المعلمية الفخمة ذات الطابع الديني أو العسكري أو المدني أو الزراعي أو الصناعي، و هياكل عصر ما قبل التاريخ و المعالم الجنائزية أو المدافن، و المغارات، و

الكهوف و اللوحات و الرسوم الصخرية، و النصب التذكارية، و الهياكل أو العناصر المعزولة التي لها صلة بالأحداث الكبرى في التاريخ الوطني."

(7)-طبقا للمادة 28 من القانون 04-98، سابق ذكره " تعرف المواقع الأثرية بأنها مساحات مبنية أو غير مبنية دونما وظيفة نشطة وتشهد بأعمال الإنسان أو بتفاعله مع الطبيعة، بما في ذلك باطن الأرضي المتصلة بها، و لها قيمة من الوجهة التاريخية أو الأثرية أو الدينية أو الفنية أو العلمية أو الإثنولوجية أو الأنتربولوجية، و المقصود بها على الخصوص المواقع الأثرية بما فيها المحميات الأثرية و الحضائر الثقافية."

(8)-حددتها المادة 41 من القانون رقم 04-98 سالف الذكر ، و هي قطاعات محفوظة " تقام في شكل مجموعات عقارية حضرية أو ريفية مثل القصبات و المدن و القصور و القرى و المجمعات السكنية التقليدية المتميزة بغلبة المنطقة السكنية فيها و التي تكتسي بتجانسها ووحدتها المعمارية و الجمالية، أهمية تاريخية أو معمارية أو فنية أو تقليدية".

(1)-راجع:

- نادية الموح ، المنازعات القضائية في مجال التعمير والبناء، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، اكدال، الرباط، 2010-2011، ص 265.

(10)- Djillali Adja, Bernard Drobenko ,Droit de l'urbanisme, Berti édition
Alger, 2007, p 70

(11)- أمينة بن حبيلس، الحماية القانونية لحق الجوار في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه ،
جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 1، 2016-2017، ص 195.

(12)- بن حبيلس أمينة، مرجع سابق، ص 195.

(13)- لمزيد من التوسع في الاختلاف الفقهي راجع في ذلك :

-رباحي مصطفى، الارتفاقات الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة
الاخوة منتوري قسنطينة، 2014-2015، ص 277 وما بعدها.

(14)-سميحة حنان خواجبة، دور مخططات التهيئة و التعمير في حماية المعالم الأثرية، مجلة جامعة
الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، عدد 02، المجلد 32، ص 635 و ما بعدها.

(15)- رباحي مصطفى، مرجع سابق، ص 191.

(16)-خالدي أحمد، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة و المقررة للمصلحة العامة في

التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013-2014، ص 83.

(17)-المادة 30 من القانون 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي سالف الذكر.

(18)-المادة 2 من المرسوم التنفيذي 03-323 المؤرخ في 05/10/2003 المتضمن كفايات اعداد
مخطط حماية المواقع الاثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها ج ر عدد 60.

(19)- المادة 04 من القانون رقم 02-02، المؤرخ في 5 فيفري 2002، المتعلق بحماية الساحل، ج ر
عدد 10.

- (20)-المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 114/09، المؤرخ في 7 أفريل 2009، المحدد لشروط إعداد مخطط تهيئة الشاطئ و محتواه و كفيات ذلك، ج ر عدد 21.
- (21)-المادة 2/14 من المرسوم التنفيذي رقم 324-03 المؤرخ في 2003/10/5 يحدد كفيات اعداد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة، ج ر عدد 60.
- (22)-المادة 16 من القانون رقم 90-29، سالف الذكر.
- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 323/03، المؤرخ في 5 أكتوبر 2003، المتضمن كفيات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية و المناطق المحمية التابعة لها و إستصلاحها، ج ر عدد 60.
- (23)-المادة 31 من القانون رقم 90-29، سالف الذكر.
- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 323/03، سالف الذكر.
- سميحة حنان خوادجية، مرجع سابق، ص 652.
- (24)-المادة 14 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم السالف الذكر.
- (25)- لتفصيل أكثر فيما يخص الطبيعة الإلزامية لأدوات التهيئة والتعمير راجع:
- الصادق بن عزة ، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2011-2012، ص 34 ومابعدا .
- (26)-المادة 10 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم السالف الذكر.
- (27)-هشام طالب، إرتفاقات الإدارية، أطروحة ، كلية الحقوق و العلوم الإقتصادية و السياسية، جامعة سوسة، 2007-2008، ص 277.
- (28)-المادة 04 من القانون رقم 90-29 سالف الذكر
- (29)-المادة 07 من المرسوم رقم 91-175 المؤرخ في 1991/5/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير ، ج ر عدد 26.
- (30)-المادة رقم 27 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المعدل و المتمم
- (31)-خالدي أحمد، مرجع سابق، ص 83.
- (32)-القانون رقم 08-15، المؤرخ في 20 يوليو 2008، المعدل و المتمم، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.
- (33)-إيمان العبيدي ؛ حق الملكية و إرتفاقات التراتيب العمرانية ، مذكرة لنيل شهادة الدراسات المعمقة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، 2003/2004، ص 18.
- (34)- بن حبيلس أمينة، مرجع سابق، ص 200
- (35)-المواد 45 و 47 و 48 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم السالف الذكر.
- (36)-راجع:
- خالدي أحمد، مرجع سابق، ص 87.
- نادية الموح، مرجع سابق، ص 269 ومابعدا .
- (37)-هشام طالب، مرجع سابق ، ص 242.
- (38)-المادة 22 من القانون رقم 98-04 ، سالف الذكر.
- (39)- سميحة حنان خوادجية، مرجع سابق، ص 657-658.

- (40)- المادة 04 من القانون رقم 02-02، المؤرخ في 5 فيفري 2002، المتعلق بحماية الساحل، ج ر عدد 10.
- (41)-راجع:
- بن حبيلس أمينة، مرجع سابق، ص200.
- ايمان العبيدي، مرجع سابق، ص19 و 20.
- (42)-ايمان العبيدي، مرجع سابق، ص25.
- (43)-المادة 3/31 من القانون رقم 29-90 المعدل و المتمم السالف الذكر.
- (44)-بن حبيلس أمينة مرجع سابق، ص202.
- (45)-معامل شغل الأرض هو معامل يهدف من ورائه الاستغلال الحسن والمنسجم للبناء من الأبعاد الثلاثة طولاً وعرضاً وارتفاعاً وتعد عملية تحديد معامل شغل الأرضي عملية حسابية وتقنية . ومعامل ما يؤخذ من الأرض يقيد الجار بترك وإنشاء مناطق خضراء حول البناء المراد إنجازها ، ويحسب معامل ما يؤخذ من الأرض أو الإستلاء على الأرض طبقاً للمادة 18 فقرة ب من المرسوم 178/91 المعدل و المتمم السابق الذكر:
- معامل ما يؤخذ من الأرض = مساحة قطعة الأرض – مساحة الأرضية للمبنى
- لتفصيل أكثر راجع:
- بن حبيلس أمينة ، مرجع سابق، ص202.
- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2011-2012، ص47
- (46)-ايمان العبيدي، مرجع سابق، ص 27.
- (47)-نور الدين عسري، منازل التعمير والبناء محاولة في التأصيل، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، اكدال، الرباط، 2010-2011، ص 130.
- (48)-هشام طالب، مرجع سابق، ص 277.
- (49)-من أهم المسافات الأمنية الخاصة بأهم الإتفاقات المتعلقة بالعمران
- الإرتفاق بالنسبة للساحل أو شاطئ البحر 100 م.
- لتفصيل أكثر راجع:عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 45.
- (50)-حببية بوزار، واقع و آفاق الحماية القانونية للتراث المادي الأثري في الجزائر، ماجستير، كلية الآداب و العلوم الإنسانية و العلوم الاجتماعية ، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2007-2008، ص 14 و ما بعدها
- (51)-المادة 04 من القانون رقم 02-02، المؤرخ في 5 فيفري 2002، المتعلق بحماية الساحل، ج ر عدد 10.
- (52)-بن حبيلس أمينة ، مرجع سابق، ص 204.
- (53)-خالدي أحمد، مرجع سابق، ص 87.
- (54)-المادتين 10 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المعدل و المتمم السالف الذكر.
- (55)-لعويجي عبد الله، مرجع سابق ، ص73 .

- (56)-المادة رقم 27 من المرسوم التنفيذي رقم 175-91 المعدل و المتمم
- (57)-إيمان العبيدي، مرجع سابق، ص19 و 20.
- (58)-المادة 04 من القانون رقم 90-29، سالف الذكر.
- (59)-المادة 07 من المرسوم رقم 175-91 المؤرخ في 1991/5/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير
- (60)-المادة رقم 27 من المرسوم التنفيذي رقم 175-91 المعدل و المتمم.