رخصة البناء بين الحاجة إلى التوسع العمراني ومتطلبات الحفاظ على الأراضي الفلاحية

Building permits Between the need for urban expansion and the requirements for preserving agricultural land

جميلة دوار*، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الابراهيمي- برج بوعريريج-
lyndadouar@yahoo.fr

تاريخ إرسال المقال: 2025/08/22 تاريخ قبول المقال: 2025/10/29 تاريخ نشر المقال: 2025/11/29

الملخص:

أصدر المشرّع الجزائري منظومة من القواعد القانونية الأساسية لتنظيم عمليات الإنتاج والبناء الحضري، وذلك في إطار رؤية ترتكز على إدارة اقتصادية فعّالة ومستدامة للأراضي، وتهدف هذه القواعد إلى تحقيق نوع من التوازن بين مختلف أنماط الملكية العقارية، من خلال ربط سياسات التهيئة والتعمير بمخططات التوسع العمراني، مع الالتزام الصارم بالضوابط المتعلقة بالبناء على الأراضي الزراعية، بما ينسجم مع الاستراتيجيات الوطنية للتنمية والإعمار.

وفي هذا السياق، يُعد الحصول على رخصة البناء خطوة إجرائية أساسية لا يمكن تجاوزها، لما لها من دور محوري في ضبط ومراقبة الأنشطة العمرانية، كما يُمنح المستثمر الفلاحي المستفيد من الامتياز الحق في إقامة المنشآت والتجهيزات الضرورية، شريطة الحصول على ترخيص من مديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً، مع ضرورة توفر ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية،ويأتي هذا التقييد القانوني بهدف تحقيق توازن مدروس بين الحفاظ على الإنتاجية الزراعية للأراضي المستثمرة وضمان استغلالها بطريقة أكثر كفاءة وفعالية.

الكلمات المفتاحية: السياسات العقارية.، التنمية الحضرية.، رخصة البناء.، المحافظة.، الأراضي الفلاحية.

Abstract:

The Algerian legislator has issued a set of basic legal rules to regulate urban production and construction processes, within the framework of a vision based on effective and sustainable economic land management. These rules aim to achieve a kind of balance between the various types of real estate ownership, by linking development and construction policies with urban expansion plans , While strictly adhering to regulations related to construction on agricultural land, in line with national development and reconstruction strategies.

In this context, obtaining a building permit is an essential procedural step that cannot be overlooked, given its pivotal role in regulating and monitoring urban activities .The agricultural investor benefiting from the concession is also granted the right to establish the necessary facilities and equipment, provided they obtain a license from the regionally competent State Property Directorate. Prior licenses must also be obtained from the National Office of Agricultural Lands. This legal restriction aims to achieve a well-thought-out balance between preserving the agricultural productivity of the invested lands and ensuring their exploitation in a more efficient and effective manner.

* المؤلف المرسل

Key words: Real estate policies; urban development; building permits; conservation; agricultural lands.

المقدمة:

إن الأرض أكثر أهمية من مجرد مكان للحقوق، لأنها جزء من الوجود الإنساني، إذ حياة الإنسان بأكملها مرتبطة بها، وهي المجال الطبيعي الذي تتم فيه جميع الأنشطة، مهما كانت نشطة، ولذلك ينظم القانون طريقة اكتساب ملكية الأراضي والتصرف فيها، وقد ركز القانون الحديث أيضًا على عوامل النمو البشري، وسعى إلى إيجاد إطار قانوني لحماية الأراضي وسط وتيرة البناء المتسارعة في مختلف القطاعات.

وإذا كان المبدأ العام يمنح للمالكين الحرية الكاملة في استخدام ممتلكاتهم غير المنقولة وتطويرها والتصرف فيها، والقيام بجميع أنشطة البناء، بما يخدم مصالحهم الخاصة على النحو الذي يرونه مناسبًا، فإن قبول هذا المبدأ من شأنه أن يؤدي إلى أن يصبح الفرد تعسفيًا إلى حد ما دون النظر إلى العواقب، حيث هذا من شأنه أن يضر بشكل خاص بالعقارات الزراعية، مما يكون له تأثير سلبي في المقام الأول على القدرة على تلبية الاحتياجات الزراعية في قطاع الأغذية وعلى نقص العقارات الزراعية، أما في المقام الثاني، فهذا التوسع من شأنه التضييق على التنظيم العمراني والخدمات والأمن الحضري وغيرها، فتؤثر على شكل ومظهر المبنى، مما يؤدي إلى تشويه النسيج الحضري والانحراف عن متطلبات التخطيط الحضري.

وإذا كان الإنسان يحتاج إلى الأرض للبناء عليها من أجل ضمان شروط العيش الأمنة و العصرية، فإنه من باب أولى يحتاج أيضا للطعام و الغذاء الذي لا يحتاج إلى أي إثبات، بأن نطاقه الأوحد هو الأرض الفلاحية و كيفيات استغلالها، باعتبارها مورد اقتصادي من موارد الدولة، بل تتعدى ذلك بأن تعتبر ثروة وطنية لكل الأجيال، بما تمثله من عائدات انتاجية، تساهم في الاكتفاء الذاتي من جهة و تحقيق التنمية الاجتماعية و الاقتصادية من جهة أخرى.

لذلك تعتبر عملية البناء من أهم المجالات الأساسية المتعلقة بتطوير وإعادة بناء الأنظمة، لما لها من أهمية في قطاع البناء والخدمات والمرافق التي تضمن الارتقاء بالهياكل المعيشية وتحسين البناء الحضري، في المنطقة و حماية القطاع الزراعي، لأن كل بناء أو استخدام يجب أن يتم وفقا للغرض الرئيسي لهذه الأراضي، وهو الحفاظ على إنتاجيتها الزراعية، و قد حددت الدولة اتجاه هذه العملية في إطار استراتيجية هادفة منذ الاستقلال، حيث أصدرت عديد النصوص القانونية التي تؤكد على ضوابط الإعمار، وتحديد المناطق المراد تحسينها وتصنيفها والإجراءات المتبعة و المحددة في ذلك، مع ضمان عملية مراقبة البناء من مرحلة بداية الأشغال لغاية الانتفاع بالمبنى، أما فيما يتعلق بالأراضي الزراعية، ومن أجل تحقيق الاستفادة القصوى منها، نبدأ بالتخطيط الحضري، الذي غالباً ما يتطلب الاحتفاظ بالتخصيصات الفلاحية، كمناطق منفصلة باعتبارها مناطق مميزة بوجهتها ، وبالتالي الحصول على التراخيص والشهادات التي يتم من خلالها التأكيد على هذه التخصيصات في حالة مباشرة أشغال البناء.

وعليه تعتبر رخصة البناء وثيقة يجب أن يمتلكها المعني، إذا أراد إنشاء مبنى جديد أو تعديل أو تغيير مبنى قائم، والذي يتضمن قرارا إداريا مسبقا بالموافقة على البناء، ويصدر عن الجهة الإدارية المختصة ويجب أن تتوافق مع النصوص القانونية المنظمة لعملية الإعمار والبناء، و الذي يجب أن يحترم أهم العوامل التي تتحكم في الأنشطة الحضرية داخل المدينة، بهدف تحقيق ظروف مناسبة وعادلة في مجالات الإسكان والصحة والخدمات العامة والترفيهية والطرق والنقل، لضمان أقصى قدر من الاقتصاد والراحة والجماليات، وفي نفس الوقت توفير الحماية القانونية للأراضي الزراعية، إذ مجرد منح الترخيص للبناء عليها، يجب أن يكون الهدف من ذلك خدمة الأرض، مع مراعاة طبيعتها، وليس العكس .

ومن هذا المنطلق تتمحور إشكالية الدراسة في التساؤل التالي:

هل استطاع المشرع الجزائري وضع ضوابط قانونية تحقق الموائمة بين التعمير كضرورة تقتضيها الزيادة السكانية و مقتضيات العيش في بيئة أمنة من جهة، وحماية العقار الفلاحي المحاذي لمناطق التعمير من جهة أخرى ؟

من أجل الإلمام بما تتطلبه أطر هذه الإشكالية من عناصر بحثية، تستوفي الإجابة عنها لاحقا في المتن، تم إعمال المنهج الوصفي التحليلي، وتم تقسيم هذه الدراسة البحثية إلى عنوانين رئيسيين، تطرق الأول منهما إلى فكرة رخصة البناء كألية لتنظيم التوسع العمراني ، في حين تناول الثاني حقوق البناء المطبقة على الأراضي الفلاحية.

1- رخصة البناء كألية للتوسع العمراني

مع تطور المستوطنات البشرية، وتغير الأنماط الحضرية، وتنوع الأشكال المعمارية بشكل كبير، أصبحت هناك حاجة ملحة إلى أدوات داعمة لتسهيل تنظيم هذه التجمعات لضمان ظروف معيشية آمنة وحديثة[1]،ولم يعد التوسع الحضري في الفترة الحالية يقتصر على أداء وظيفة السكن وتوفير الاستقرار للأفراد، بل أصبح أداة تخطيط، تستخدمها السلطات العامة للسيطرة على هجرة السكان إلى المدن والظواهر السلبية الناجمة عنها، حيث أن التخطيط غير المنظم، في غياب الأدوات اللازمة للتعامل معه، يمكن أن يؤدي إلى تقليص المساحة اللازمة للعيش.[2]

ولذلك، ومن أجل تجنب انتشار المباني الفوضوية، مثل الفطريات والحد من تشويه النسيج العمراني، قررت الدولة تنظيم العمران والبناء في محاولة لتحقيق التوازن بين المصالح العامة والخاصة: حقوق الملاك في التمتع والتصرف فيها، واستخدام ممتلكاتهم للبناء كمصلحة خاصة، و مصلحة عامة تتمحور حول التزام الدولة بحماية مصالحها الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، وحق الأفراد في عدم تعرضهم للأذى من المجتمع في استخدام حقوقهم.[3]

وفي هذا الصدد، يتدخل المشرع بقانون التهيئة و التعمير من أجل ضبط عملية تشييد المباني على الملكية العقارية القابلة للبناء والتعمير عن طريق تحديد وجهة الأرض بالنص على قواعد لشغل الأراضي تتمثل

في أدوات التهيئة و التعمير، فضلا عن ضرورة المحافظة على المظهر الجمالي للمدينة و مراعاة التناسق العام في البناء، و عدم المساس بالأمن العام و الصحة العامة،ثم حصر مجال تطبيق رخصة البناء من حيث موضوعها بالتطرق إلى طبيعة الأشغال الخاضعة لهذه الرخصة .

1.1- ارتباط حق البناء بضرورة احترام المخططات العمرانية

فرض المشرع الجزائري احترام أدوات التهيئة والتعمير الموجهة أساسا لتنظيم المجال العمراني من خلال القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، حيث نصت المادة 10 منه، على أنه تتشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي، وتكون أدوات التهيئة والتعمير، وكذلك التنظيمات التي هي جزء لا يتجزأ منها قابلة للمعارضة بها أمام الغير، ولا يجوز استعمال الأراضي أو البناء فيها، على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير، دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون.

لذلك، وبحسب محتوى هذه المادة، فإن أدوات التطوير والإعمار المذكورة فيها هي:

أ)المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: هو أداة للتخطيط المكاني والإدارة الحضرية، والغرض الرئيسي منه هو تحديد الاتجاه الأساسي للتنمية الحضرية للمدينة المعنية، والنظر في تصميم التطوير والتخطيط التنموي، وصياغة خطط إشغال الأراضي بصيغة مرجعية[4]، ويجسد المخطط، شكلاً ومضموناً رغبة المشرعين في تنظيم المنطقة وإدارتها، والسيطرة على العقارات، ومواكبة التوسع العمراني والإشراف عليه، كما يحاول المخطط إيجاد التوازن الأفضل بين مختلف الوظائف والبناء وممارسات النشاط الاجتماعي، وحتى الثقافة والدين في المنطقة[5]، لذلك يشترط المشرعون أن تكون كل بلدية أو أكثر من بلديتين مشمولتين بخطة توجيهية للتنمية وإعادة الإعمار، تقترحها الإدارة و يبادر بإصداره رئيس المجلس الشعبي وتحت مسؤوليته.[6]

حيث أنه، بحكم التطور الذي يمس كل الجوانب الاقتصادية والاجتماعية في المدينة، فإن البحث عن المواقع والمساحات الإضافية للتوسع، يصبح أمرا واقعيا وحتميا، لتحقيق التوسع الملائم من خلال إنشاء المشاريع المطلوبة وتلبية الحاجات المتزايدة[7]، وقد نصت التعليمة الوزارية 70/05 المؤرخة في 20 ماي 2005 الصادرة عن وزير السكن والعمران والمتعلقة بإنجاز إطار مبني كامل منسجم وملائم على أن الإجراءات المنصوص عليها في هذه المخططات، هي المراجع الأساسية المطبقة في البرامج السكنية والمرافق العامة، لذا أكد المشرع من خلال قانون البلدية، على وجوب أن تكون المخططات التنموية متوافقة مع أهدافها، كونها أساس الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير[8]، لذلك ودعما لهذه الرقابة أكدت المادة 3، 8 من القانون 08/02 المؤرخ في 2002/05/08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها على وجوب إنشاء مخطط تهيئة المدينة الجديدة تماشيا مع المخطط الوطني للتهيئة والتعمير[9].

واعتمادا على كل ما سبق ذكره، يعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بمثابة المخطط المدير بالمفهوم الكلاسيكي ودليل تسيير وتوقع للسلطات المحلية، وبرنامج تجهيز وتنظيم للبنى التحتية للمدن

والتجمعات السكانية وتقسيم الإقليم البلدي، حيث يحدد التوجهات الأساسية والخطوط العريضة لتهيئة الإقليم خلال مدة طويلة من الزمن أخذا بعين الاعتبار برنامج الدولة والنشاطات المحلية والتجهيزات العامة، ويعمل على إحداث التجانس بينها من أجل تنظيم المساحات.[10]

ولا تقتصر أهداف هذا المخطط العام على تحديد المناطق القابلة للتطوير وفقاً لمتطلبات النسيج الحضري، بل تهدف أيضاً إلى تسليط الضوء على المناطق الفريدة التي يجب حمايتها وتحديد الاحتياجات العقارية المستقبلية من تقسيم للعقارات داخل حدود المدينة[11]، لذلك لا بد من فهم خصائص العقارات وطبيعتها، وكذلك طرق وأهداف استخدامها، لتجنب النمو التعسفي للمدينة والتنمية غير المقبولة ،وذلك باستعمال العقارات لتوفير الاحتياجات الأساسية من إسكان ، مرافق اقتصادية و خدماتية[12].

وبعد أن أوضح المشرع الأهداف الرئيسية لهذا المخطط ،فصلت نص المادة 19 من القانون السالف الذكر موضوعه وأوضحت المجالات المختلفة المبنية على سلسلة من الافتراضات حول ما يتوقع حدوثه في المستقبل في قطاع التعمير، وهو ما يتم تحقيقه من خلال تقسيم المساحة التي يغطيها إلى مجموعة محددة من القطاعات.

وعليه، تتمثل أساسا مهمة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تبيان قوام الأراضي العمرانية، وطبقا لنص المادة 19المذكورة أعلاه ، تكون هذه القطاعات كالأتي[13]:

-**القطاع المعمّر أو الحضري(SU):** شمل جميع الأراضي التي تشغلها المباني النموذجية وكذلك المساحات التي تفصل بينها، مثل المناطق الخضراء والحدائق والغابات الحضرية التي تخدم هذه المباني النموذجية، ويشمل أيضا القطاعات التي تستلزم ضرورة تحديثها واستعادتها وحمايتها.

-**القطاع المبرمج للتعمير (SAU)** : هو تخصيص الأراضي للتنمية القصيرة والمتوسطة المدى على أفاق10 سنوات وفقًا لجدول الأولويات المنصوص عليه في حيثيات المادة 21 من نفس القانون.

-**قطاعات التعمير المستقبلية (SUF):** والتي تتضمن تخصيص الأراضي لإعادة الإعمار على الأمد الطويل في حدود 20 سنة طبقا لأحكام المادة 22 من ذات القانون .

- **القطاعات غير القابلة للتعمير (SNU):** وفقاً لأحكام المادة 23 من القانون المذكور أنفا، فإنه يشمل ذلك جميع الأراضي ذات حقوق البناء موضحة بنسب محددة ومتوافقة مع الاقتصاد العام للمنطقة، وأيضا المواقع غير المخصصة لإعادة الإعمار بسبب عوائق خاصة، قد تكون هذه المناطق مناطق محمية على شكل أراضٍ خصبة، قطاعات الزراعية ،محاجر التعدين، الغابات العامة، أو المناطق الساحلية الحساسة، أو قد تقع هذه القطاعات في مناطق خطرة بسبب تعرضها للفيضانات، أو مناطق غير مستقرة بسبب ظاهرة انزلاق التربة أو هبوطها.

ب) مخطط شغل الأراضي: هي أداة تنظيمية ثانية تغطي عادةً أراضي المدينة بأكملها وتفصل القواعد والحقوق المتعلقة باستخدام الأراضي والبناء، بما في ذلك شكل البناء الحضري، والحد الأدنى والحد الأقصى لعدد

المباني المسموح بها بالمتر المربع أو الحجم المكعب، مظهر المدينة، البناء ،الأماكن العامة، تحديد المواقع الخضراء، حقوق الارتفاق ،الشوارع والنصب التذكارية والأراضي الزراعية التي يجب حمايتها... كل هذا في إطار الالتزام بالقواعد الواردة في الخطة الرئيسية للتطوير وإعادة التطوير[14].

وعلى هذا الأساس، فإن وظيفة مخطط إشغال الأراضي هي تنظيم مختلف القرارات الإدارية، بما في ذلك التراخيص والشهادات، ومواءمتها مع أهداف وتوجيهات مشاريع البلدية التي تسعى لتنظيم أراضيها، عن طريق مشروع تطوير وتأهيل المناطق العمرانية، ليوضح للعاملين في مجال التحضر والبناء، سواء العام أو الخاص، بما في ذلك المتعاملين العقاريين، شروط البناء الأساسية التي يجب مراعاتها في كل مشروع بناء، من خلال تحديد المناطق السكنية الفردية (التجزئات والتعاونيات العقارية) أو الجماعية، والنصف جماعية والمناطق الصناعية، ومناطق الخدمات والتجارة والتخزين، والمناطق الطبيعية والغابية والأراضي الفلاحية، بالإضافة إلى المساحات الخضراء، والفضاءات وأماكن الراحة والترفيه.[15]

وهذه المناطق المذكورة سابقا يضع لها الاستخدام الرئيسي ، و المعادلة المناسبة لاستعمال الأرض من حيث موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العامة ، وما يتصل بها، ومن حيث الارتفاع أيضا ، ويبرز أيضا الأحياء التي يعاد هيكلتها وإجراء تحديثها وتطويرها[16]، ويعد هذا التدخل العمراني كإجراء جديد ، لم يكن يأخذ به على مستوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، حيث تدخل ضمن هذا الحيز الأحياء الشعبية والسكنات الهشة والأحياء الفوضوية الصلبة غير المخططة ، و بعض الأحياء القصديرية التي تتواجد على أراضي يمنع فيها البناء نتيجة لخطورة كامنة أو كارثة طبيعية أو تكنولوجية و غير القابلة لإعادة الهيكلة والإدماج[17].

بالإضافة إلى ذلك، هذا المخطط يحدد قواعد المظاهر الخارجية للمباني عن طريق وضع نمط وهيكل أسطح المنازل، نوع المواد البنائية التي يمكن أن تكون متجانسة مع عناصر بناء نفس التجزئة، و تحديد طبيعة الأنشطة و الأنشطة التي ينبغي تعزيزها و تفعيلها، اعتمادا على طبيعة المنطقة و النشاط السائد بها،و الأنشطة التي ينبغي عادة تعزيزها وتفعيلها، اعتمادا على خصوصية المنطقة، مع منع الأنشطة المحظورة، التي قد ينتج عنها عرقلة راحة الجيران و المساس بقواعد النظافة والأمن العمومي، وحماية الوسط المادي السمعي البصري[18].

وبما أن المناطق في وسط المدينة تعج بالسكان، فإنها غير مناسبة لتثبيت المصانع الملوثة، لكن بعضها يمكن أن ينشئ أو يوسع أنشطة أخرى ، ولكن مع الحاجة إلى الحصول على رخص إدارية مسبقة تخضع للتحقيقات المناسبة و الملائمة[19]، لذا فإن التأثير القانوني لمخطط شغل الأراضي، هو تقسيم القطاعات إلى مناطق، حيث يتم استخدام المناطق الحضرية للمشاريع البنائية و العقارية على النحو التالي: تقسيم القطاعات إلى مناطق، وتقسيم المناطق إلى قسمين[20]:

-**المناطق الحضرية** :المناطق التي تكون فيها المرافق العامة كافية للبدأ مباشرة بأشغال البناء ،يرمز لها بالحرف(U).

-**المناطق الطبيعية** :المناطق التي قد تكون فيها المعدات العامة نادرة أو غير موجودة، لديها مزايا طبيعية وثقافية مهمة يجب الحفاظ عليها ،يرمز عليها بالحرف(N)

- **التحقيق في المعاملات المتعلقة باستخدام المناطق الحضرية** :والتي تشمل ما يلي:

-الكثافة القصوى للبناء.

-معامل شغل الأرض.

- معامل ما يؤخذ من الأرض.

2.1- تقييد حق البناء بالانسجام المعماري و الطابع الجمالي

نصت المادة 11 من القانون 04/11 المؤرخ في 17 فيفري2011المتعلق بالنشاط العقاري ، على أنه لا يسمح بإقامة سوى البرامج العقارية التي تتوافق مع أنظمة التعمير المحلية ، و يجب أن تحظى بجميع الاتفاقات والرخص المسبقة ، ومن بين الإجراءات المطلوبة التي اشترطها المشرع الجزائري قبل مباشرة أية عملية بناء، نجد رخصة البناء، حيث لا يمكن مباشرة الأشغال من طرف المرقين العقاريين الخواص أو الأشخاص الأخرى بدون الحصول على ترخيص مسبق من الإدارة المعنية، حيث تعد رخصة البناء عنصرا فاعلا بارزا في تنظيم المجال العمراني، لذلك عمد المشرع الجزائري إلى حصر طلب رخصة البناء في مجال معين، كما حدد الأشخاص الذين يمكنهم القيام بطلب هذه الرخصة من أجل التحكم أكثر في عمليات البناء.

حيث يجب أن يحترم القرار المتضمن رخصة البناء للقواعد العامة للعمران، لاسيما القوانين المنظمة لحركة البناء والتعمير، والشهادات المتعلقة بالتعمير ورخص التجزئة، بالإضافة كذلك إلى مختلف المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير، ومخططات شغل الأراضي، على أن يضمن القرار الرفاهية والسلامة، ومختلف المعايير التي لها علاقة بالمحيط العمراني الذي يعيش فيه الأفراد[21]، وهو ما تم التأكيد عليه أيضا من خلال القانون 04/11 ، حيث نصت المادة 10منه، على ضرورة احترام الجانب المعماري والعمراني والطابع الجمالي بالنسبة للمجموعة العقارية الأصلية عند تصميم البناية أو البنايات.

مع مراعاة جمال المكان ونظافته ورونقه ووحدة اتساقه، المستفاد من نص المادة 08من قانون الترقية العقارية التي جاء فيها ما يلي: **(تسعى كل عملية تأهيل حضري إلى تحقيق جمالية العقار المبني و زيادة راحة المستعملين، وكذا ضرورة تماشيه مع الضوابط العمرانية المعمول بها) .**

3.1- مجال تطبيق رخصة البناء

قضت أحكام المادة **52**من القانون رقم **90-29**المؤرخ في 01ديسمبر1990المتعلق بالتهيئة و التعمير على أنه:" **يجب طلب رخصة البناء وجوبا لضرورة إقامة بناء جديد، بغض النظر عن وجهة استعمالها وأيضا لتوسيع البنايات الموجودة، و لإحداث تغييرات في البنايات التي تمس الحيطان الضخمة منها، أو الواجهات المطلة على المساحات العمومية، و لإقامة جدار داعم للبناية أو لغرض التسييج".**

و تطبيقا لنص المادة الواردة أعلاه، تم تحديد النطاق الموضوعي لرخصة البناء، في حالتين، تتناول الأولى استحداث المباني ،أما الثانية، فتتعلق بالأشغال المقامة.

أ)استحداث المباني: المقصود بتشييد مباني جديدة استحداث المبنى أو البدء في إقامته لأول مرة انطلاقا من الأساسات، أو بمفهوم آخر: هو تركيب مجموعة مواد بصفة تدريجية للحصول في النهاية على المبنى ، أو إعادة إنشاء البناء في حالة تعرضه للتهدم الواقع في الأساسات، أو في لواحقه سواء كان الهدم بفعل الإنسان أو كان نتيجة قوة طبيعية لا إرادية[22].

ب) الأشغال المقامة: حسب المادة **52**من القانون المتعلق بالتهيئة و التعمير،فهذه الأعمال تتمثل في:

-تمديد البنايات الموجودة.

-تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه.

-تغيير الواجهات المفضية إلى الفضاءات العمومية

-إ نجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج.

و فيما يلي تفصيل ذلك : التمديد في قسمين: أفقي و عمودي، الأول هو التوسيع في البناية بزيادة مساحتها أو حجمها، و بالتالي يكون الحيز المكاني ذو مساحة أوسع و حجم أكبر ، كإزالة حائط يفصل حجرتين و تحويل المكان إلى حجرة واحدة كبيرة ،أو هدم حائط يفصل بين شقتين لجعلها واحدة[23].

أما التمديد العمودي، فيتعلق بالمبنى القائم الذي يعلو إلى أكثر من الارتفاع الموجود به، بزيادة أعداد الطوابق إلى أكثر من العدد الواردة في مراجع رخصة البناء ،وهو أمر متروك لتقدير المشرع الذي يقر حد معين للارتفاع أو تقييده في بعض الحالات تبعا لضرورة ملحة الغاية، في ذلك الحفاظ على الصحة العامة و الأمن العام[24]، لأن جل الدراسات التقنية المنجزة في مجال البناء و التعمير، تؤكد على وجوب أن يدخل ضوء الشمس إلى الطابق السفلي بزاوية كبيرة نسبيا، مما يستلزم أن لا يرتفع البناء المقابل عن حد معين، و إلا حجب النور و ضوء الشمس، الأمر الذي قد يخلق مشاكل في الإنارة و التهوية، مما قد يترتب عنه أضرار معتبرة[25].

أما تغيير البناء، فهو التعديل بتغيير بعض معالمه القائمة، و قد استوجب المشرع في ذلك ضرورة الحصول على رخصة البناء قبل المساس بحيطانه الضخمة ، لأن الجدران بمثابة هيكل للبناية و امتداد للأساسات، و القيام بإحداث تعديلات أو إزالة بعضها، من شأنه أن يؤدي ذلك إلى انهيار البناية إذا تم دون احترام مقررات الهيئات الفنية المختصة[26].

و يقتضي تعديل واجهة بناء تطل مباشرة على ساحة عمومية ، طريق عمومي، حديقة عمومية أو غير ذلك، إحداث تعديلات في الواجهة، بفتح أو غلق منفذ نافذة ، شرفة أو بابا، مع القيام بأشغال تغطية واجهة البناء باستعمال إحدى المواد التالية، القرميد ،الرخام ، الحجر الصناعي أو الطبيعي و غيرها من أنواع مواد البناء أو التكسيات[27].

و بمفهوم المخالفة، إذا كانت واجهة البناء لا تؤدي إلى فضاء عمومي، كأن تكون ملكية خاصة، فإن أمر الحصول على رخصة البناء غير ملزم ، شريطة احترام مضار الجوار المنصوص عليها قانونا[28].

وعليه تظهر الحكمة من استصدار الترخيص في حالة القيام بتغيير في واجهات البناء المؤدية على الفضاءات العمومية في التكريس والحفاظ على المظهر الجمالي العمراني العام، هذا الأخير أصبح في الآونة الأخيرة من جل اهتمامات المشرع لارتباطه بالضبط العام العمراني.

أما بالنسبة لإنجاز جدار التدعيم أو التسييج، فيكون بغرض تقوية المباني القائمة و تصحيح ما بها من خلل، كهدم جدار متصدع لبنائه من جديد أو تقوية المبنى القائم ، أما عملية التسييج، فهي إحاطة الفناء الخارجي للمبنى بجدار بغرض تحقيق الحماية و الأمان[29].

و بناء لما تم ذكره، أمكن القول، أن رخصة البناء من أهم وسائل الضبط الإداري، تهدف إلى ضبط الحق في البناء وحركة التوسع العمراني وفقا للقوانين المنظمة له، والتوفيق بين حرية البناء، وعامل السلطة المختصة في تقيد هذه الحرية بتغليب المصلحة العامة على المصلحة الخاصة، مع ضمان استخدام أمثل للأراضي وإقامة مباني تستوفي المعايير المعمارية اللازمة، وتوفير متطلبات الأمن والأمان والصحة العمومية، مع مراعاة إضفاء النواحي الجمالية ودون التأثير السلبي على البيئة، ولهذا يعتبر هذا الترخيص الإداري المسبق مطلوب لكل عملية إنجاز ، ولقد ورد في نص المادة 06 من قانون الترقية العقارية خضوع كل عملية ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم إلى ترخيص إداري مسبق متمثل في رخصة بناء، ومنع الشروع في أي من الأشغال المذكورة دون الحصول عليها، ، والهدف الأساسي من تحصيل هذه الرخصة هو ضمان مراقبة الإدارة للمشاريع العقارية التي يراد انجازها ودفعهم لاحترام قواعد التهيئة والبناء.

2- حقوق البناء المطبقة على الأراضي الفلاحية

قام المشرع الجزائري بتعريف الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي في المادة 04من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25التي تنص على ما يلي:"**إن الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية ، هي كل قطعة أرضية، تقدم إنتاجا سنويا، أو على مدار سنوات بتدخل الانسان يمكن أن يستهلكه البشر أو الحيوان، أو يستخدم في الصناعة بصفة مباشرة أو بعد تحويله**" .

وقد تولى القانون السالف الذكر في مواده من 5إلى 9 تقديم تصنيف لهذه الأراضي على النحو التالي[30]:

-**الأراضي الفلاحية الخصبة جدا:** تتمتع بطاقة انتاجية كبيرة ،و قد تم وضعها في طائفة الأراضي ، المسقية أو القابلة للسقي، العميقة الحسنة التربة،

-**الأراضي الفلاحية الخصبة:** هي أراضي ذات مردودية حسنة، واقعة في مناطق شبه رملية متوسطة العمق، لا تحتوي على أية عوائق المسقية أو القابلة للسقي،

– **الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصب:** هي أراضي تمتلك عوائق طبوغرافية متوسطة، المسقية و غير المسقية، المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها غير ثابتة و متغيرة ،

–**الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصب:** تشمل الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية بصفة كبيرة ، تمتاز بالعمق والملوحة، البنية والانحراف، ونسبة ضعيفة في تساقط الأمطار.

وفي هذا الصدد، تبنى التشريع الجزائري مبدأ عدم إمكانية البناء عليها، إلا أنه عدد بعض الاستثناءات، في المادة 34من قانون التوجيه العقاري المؤرخ في18نوفمبر 1990 التي تضمنت ما يلي:" **لا يجوز إقامة أية منشأة أساسية أو بنايات في الأراضي الخصبة جدا أو خصبة حسب المادة33من نفس القانون إلا برخصة صريحة، تسلم ضمن الأشكال والشروط المعمول بها قانونا في مجال البناء و التعمير**".

1.2– الترخيص المسبق

إضافة إلى بعض المناطق التي تحتوي على بعض الميزات البيئية والنوعية،قام المشرع الجزائري بتصنيف المناطق الفلاحية ذات الجودة العالية أو الجيدة، ضمن المناطق الخاصة المشمولة بالحماية، ، والتي استلزم فيها الترخيص المسبق المسلم من الهيئات الإدارية المختصة لمباشرة أشغال البناء، على أن المقصود به، كعمل من الأعمال القانونية : "**الإذن الذي تصدره السلطة المختصة للسماح لشخص معين بممارسة نوع معين من النشاط، حيث لابد من هذا الإذن السابق من طرف السلطات المعنية ليباشر المعني مجموعة أشغاله، و بالتالي فإن ممارسة أي نشاط هنا مرهون بمنح الترخيص من طرف السلطات المعنية، وهي السلطة الضابطة.**[31]

ولتلبية طلبات الضغط المتزايدة على قطاع التعمير ، عرفت الأراضي الفلاحية ضغطا في الطلب عليها ، مما استوجب على المشرع تفعيل نظام حمائي نظام غرضه مراقبة عملية تحويل الأراضي الفلاحية وإقامة أشغال البناء عليها، باشتراط الترخيص المسبق في أشغال لا صلة لها بالميدان الفلاحي.

و كما سبق الإشارة إليه، أن المشرع الجزائري أقر صراحة قاعدة عدم جواز التوسع على حساب الأراضي الفلاحية، إلا أنه أخضع هذا المبدأ لبعض الاستثناءات الواردة في نص المادة 34السالفة الذكر، أين اعتبر أن كل نشاط ، تقنية أو إنجاز ممها كان نوعه أو حجمه، لابد أن يساهم في الرفع من الطاقة الإنتاجية للمستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروة العقارية المعنية.

وتأكد هذا الطرح في أحكام المادة 35 من القانون المشار إليه أنفا كما يلي: "**تبقى البنايات ذات الاستعمال السكني في الأراضي الخصبة أو الخصبة جدا خاضعة لرخصة صريحة، يتم إعدادها طبقا للأشكال والشروط المعمول بها في قواعد التعمير التي تضبط حق البناء** ".

وأضاف القانون29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير في نص المادة 48 منه على أن تبقى حقوق البناء في الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي، محصورة فقط في البناءات ذات المنفعة العمومية، التي يجب عليها في كل الأحوال أن تحترم كل الأحكام القانونية التي اعتمدها مخطط شغل الأراضي[32].

ومن خلال ما سبق، أمكن القول أن كل النصوص القانونية الواردة أعلاه، تمنع إقامة أي منشأة أساسية أو بناء في العقار الفلاحي، إلا إذا كان بهدف الاستغلال الزراعي أو الاستعمال السكني ،و يكون ذلك مرتبط بضرورة رفع الطاقة الإنتاجية للمستثمرة الفلاحية وزيادة نشاطها، وأن تكون هذه المنشآت و التجهيزات جد ضرورية للاستغلال الفلاحي.

و بالتالي تبنى المشرع بخصوص هذه المسألة المعيار الموضوعي، المتعلق بطبيعة الأرض و قدرتها الإنتاجية، بغض النظر عن الأشخاص الذين يقيمون المنشآت، ومدى ضرورتها وتأثيرها على الزيادة في المردود والانتاج الفلاحي.

و قد أحالتا المادتين 34 و35 من قانون التوجيه العقاري، في مسألة تسليم الرخصة إلى التشريعات المتعلقة بالتهيئة والتعمير، وأهمها قانون التهيئة والتعمير29/90 في المادتين 48 و49، والتنظيمات المطبقة له، وقد تم تفصيل ذلك في حالتين[33]:

-**حالة وجود مخطط شغل الأراضي** : رجوعا للمادة 48 من القانون المذكور أنفا، يخضع منح الرخصة، في هذه الحالة إلى القواعد المنصوص عليها في مخطط شغل الأراضيpos للبلديات التي يتواجد بدائرتها العقار الفلاحي، بحيث يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تسليمها، وفقا للقواعد والإجراءات المنصوص عليها في منظومة التهيئة و التعمير[34].

- **حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي:** قضت المادة 49 بأنه: " **في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، وبعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة، يرخص بـ:**

- **البنايات والمنشآت اللازمة للري و الاستغلال الفلاحي.**
- **البنايات والمنشآت ذات البعد الوطني أو اللازمة للتجهيزات الجماعية .**
- **التعديلات في المنشآت القائمة ".**

ومنه، عدا الحالات الثلاثة المذكورة أعلاه، التي تتطلب ترخيصا مسبقا من وزارة الفلاحة، لا يسمح التوسع على حساب الأراضي الفلاحية، وقد أحالت هذه المادة في تطبيق أحكامها إلى التنظيم ، وقد صدر في هذا الشأن قرار وزاري المشترك بين وزير الفلاحة والسكن، يحدد حقوق البناء فوق الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات[35] .

2.2- في البناءات المعدة للسكن

إذا احتاج المستثمر الفلاحي لبناء سكن خاص به ، ليساعده على الاستقرار في أرضه الفلاحية و بالتالي الرفع من الطاقة الإنتاجية للمستثمرة الفلاحية ، يجب عليه، أن يقوم باستخراج الترخيصات القانونية

اللازمة لذلك، في إطار تنظيم البناء على الأراضي الفلاحية[36] ، وهذا ما قضت به المادة 35 من القانون رقم 90-25 التي جاء فيها : " .....**لا تسلم هذه الرخصة إلا للملاك أو الحائزين أو الشاغلين الذين يبادرون بذلك في نطاق الاحتياجات الذاتية** ".

وفي هذا الصدد، حدد القرار الوزاري المشترك بين وزارة الفلاحة ووزارة السكن المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 حقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلدية محددا المساحات و القياسات المسموح بها، و لقد تم تعديل هذا القرار بموجب قرار وزاري آخر مشترك مؤرخ في 18 نوفمبر 2015،يمنح للوزير المكلف بالفلاحة سلطة استصدار الترخيص لما يتعلق الأمر بمنشآت تدخل ضمن الاستثمار الفلاحي دون احترام المقاييس المعمول بها في القرار السابق ،لكن ذلك يكون بعد مقرر يتخذ بناء على اقتراح من لجنة وزارية مشتركة .

هذا وتضمنت المادة 05 من القرار الوزاري المشترك الوارد أعلاه حقوق البناء على البنايات ذات الاستعمال السكني الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلدية ، التي لا يجوز أن تتجاوز مساحتها 250/1 من المساحة الكلية إذا كانت هذه الأخيرة مقدرة بأقل من 5 هكتارات، وأضافت المادة 20متر مربع لكل هكتار إذا كانت المساحة الإجمالية للأرض تتراوح ما بين 5 و10 هكتار، أما إذا تجاوزت المساحة هذا الحد، تحسب 10 أمتار مربعة لكل هكتار[37].

و يلاحظ من اعتماد هذه القياسات أن المساحات المسموح بها للبناء على أراضي المستثمرات الفلاحية ضئيلة، ولا تفي باحتياجات الفلاح المستثمر الذي يتطلع إلى سكن لائق يوفر له الراحة ، إذ لا تتجاوز هذه المساحة التي في حالة المستثمرة أقل من 5 هكتار 40 متر مربع للهكتار الواحد[38].

3.2- في البناءات المعد للتجهيز

يقصد بالتجهيزات كل البناءات الضرورية التي تدعم أداء الفلاحين و تحسن مردودية القطعة الأرضية كإنجاز غرف التبريد وحفر الآبار و استخدام أنظمة الري وانجاز مستودعات للتخزين[39]، حيث يتم الترخيص للبناء على هذه الأراضي بما يحقق المنفعة العامة ويحسن من رفاهية المواطنين من جهة، ومن جهة أخرى تحت معيار المنفعة الخاصة و الذاتية للمستثمرة الفلاحية التي تحتاج لتجهيزات وسكنات ملائمة للمستثمرين فيها.

ولقد نصت المادة 03 من القرار الوزاري المشترك على أن مساحة الأرض المنجز فوقها منشآت التجهيزات هي 50/1 من المساحة الإجمالية للأرض الفلاحية عندما تكون أقل من 5 هكتارات، وترفع هذه المساحة إلى 50 متر مربع لكل هكتار إذا تجاوزت المساحة الكلية الحد المذكور[40].

غير أن هناك استثناء، يتعلق بالبنايات الموجهة لاحتضان منشآت التجهيزات المندرجة ضمن إطار الاستثمار الفلاحي التي تتعدى الضوابط والمواصفات السابق ذكرها ، حيث يتم الترخص بإقامة منشآت بناء

على قرار صادر من وزير الفلاحة بعد اقتراح من لجنة وزارية مشتركة خاصة الذي يحدد تشكيلتها وسيرها مقرر يصدره وزير الفلاحة[41].

الخاتمة:

إن المشرع الجزائري، وفي سعيه لتأطير عملية التوسع العمراني عن طريق رخصة البناء، حاول التوفيق بين اعتبار حماية المصلحة العامة من جهة و المصلحة الخاصة من جهة أخرى و ضمان التوازن بينهما، حيث تعد رخصة البناء أنجع وسيلة لضمان الرقابة على أعمال البناء سواء على العقار العمراني أو الفلاحي من حيث نطاقها أو اجراءاتها أو آثارها.

و إذا كان المشرع الجزائري قد أقام نظاما قانونيا مرنا لأشغال التوسع العمراني، غرضه في ذلك تنظيم أعمال البناء و تشييد المدن، إلا أنه بالمقابل ضيق من مجال إقامة الأبنية و المنشآت على الأراضي الفلاحية، حيث أولى اهتمامه بالمحافظة عليها من خلال عديد النصوص القانونية حتى لا يفتح المجال للتعدي عليها و تغيير وجهتها بإقامة منشآت و مرافق صناعية و حتى تجارية.

وحسنا فعل المشرع الجزائري عندما اعتمد قاعدة الترخيص المسبق في كل عمليات البناء الواقعة على هذه المناطق مقلصا إياها إلى كل ما هو ضروري، كالمسكن فقط أو ما يدخل في طائفة المنشآت الأساسية التي بإمكانها الرفع من الطاقة الانتاجية و زيادة نشاط استغلال الأرض الفلاحية.

هذا و يعاب على المشرع الجزائري عدم تحديده ووضعه لقائمة اسمية للمشاريع التي يمكن أن تندرج تحت مسمى المنشآت والتجهيزات التي تتعدى المواصفات المنصوص عليها في المادة 2/3من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/09/13المضافة بموجب القرار المؤرخ في 2015/11/18فإن ذلك قد يؤدي إلى فتح المجال للتعدي على الأراضي الفلاحية وتغيير وجهتها.

ولتشديد الرقابة و تفعليها بالنسبة لعملية البناء فوق الأراضي الفلاحية خاصة قبل إصدار رخصة البناء لابد من تفعيل عمل الجهات المختصة لاسيما مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة كون أن رأيها ضروري في مثل هذه الحالة ،و يبقى السهر على مراقبة مدى توافر شروط البناء في الوثائق المقدمة وتطابقها مع الواقع أمر في غاية الأهمية، وحتى نضمن عيش المواطن في مسكن به كل شروط الصحة و الراحة و الأمان، و نحافظ في الوقت ذاته على انتاجية القطاع الفلاحي و استمراره، نقترح مايلي:

-جعل مطلب رخصة البناء وجوبي في كل الأشغال المتعلقة بالعقار العمراني تحت طائلة توقيع العقوبة،

-تشديد الرقابة على عمليات التوسع العمراني لكبح التعمير العشوائي،

-ضرورة الحرص على الانسجام المعماري و الجمالي في كل عمليات التشييد و التغيير،

-التضييق من عمليات إقامة المنشآت و التجهيزات على العقار الفلاحي قدر المستطاع، وجعلها محصورة في مجال الاستثمار في العقار الفلاحي الذي يحقق عائد،

-حصر قائمة اسمية بجميع أصناف المعدات و المنشآت و التجهيزات التي سيسمح بها فوق الأراضي الفلاحية،

–تفعيل أليات الرقابة الميدانية على حركة التعمير فوق الأراضي الفلاحية.

الهوامش:

[1]–عثمان محمد غنيم، المخططات الإقليمية و العمرانية، دار صفاء للنشر و التوزيع عمان الأردن طبعة 2015ص203.

[2]– المرجع نفسه ص207.

[3]– ديرم عايدة: الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير، دار قانه الجزائر طبعة 2011 ص29.

[4]–المرجع نفسه ص33.

[5]– منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، طبعة، سنة2014 ص19.

[6]– اقلولي صافية ولد رابح: قانون العمران الجزائري، دار هومه الجزائر طبعة 2015ص37.

[7]– عايلي رضوان، مخططات التعمير كوسيلة لتنفيذ السياسة الوطنية للتعمير، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، قسم العلوم الاقتصادية والقانونية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، العدد16 جوان2016 ص117.

[8]– مجاجي منصور، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري ، مجلة البحوث والدراسات العملية، جامعة يحيى فارس المدية، الجزائر، العدد 01 نوفمبر 2007 ص89.

[9]– عباس راضية، معوقات أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم النسيج العمراني بالجزائر ، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، العدد 20أكتوبر 2014ص155.

[10]– حمادي أمال، التخطيط العمراني في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، السنة الجامعية2019/2018 ص108.

[11]–المرجع نفسه ص111.

[12]– قشي علال، التخطّيط العمرانَي فَي الجزائر –الواقع والآفاق ، مجلة العلوم الاجتماعية، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، الجزائر، العدد 03 ،ماي2007ص49.

[13]– ريبوح بشير، تنظيم المجال المعماري و العمراني في المدينة الجزائرية (العوامل و الفاعلون)،دار بهاء الدين، الجزائر طبعة2017ص66.

[14]– كمال محمد الأمين، دروس في قانون التهيئة والتعمير، دار بلقيس، الجزائر طبعة2017ص12.

[15]– المرجع نفسه ص17.

[16]– حمادي أمال، المرجع اسابق ص112.

[17]– حجاري محمد، دور أدوات التهيئة والتعمير ومدى كفاءتها في حل إشكاليات العمران بالجزائر، مجلة القانون الدولي والتنمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، الجزائر ، العدد 04 جوان 2015ص175.

[18]–المرجع نفسه ص180.

[19]– عباس راضية، المرجع السابق ص164.

[20]– دكار نسيم، ضبط الخدمة العمومية العمرانية في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة برج بوعريريج، السنة الجامعية 2023/2022ص77.

[21]–مجاجي منصور، المرجع السابق ص91.

[22]– بوجمعة خلف الله، تخطيط المدن ونظريات العمران ، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر طبعة 2016 ص15.

[23]– مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، دار الجسور الجزائر طبعة 2014ص34.

[24]– عدنان الزنكة، سلطة الضبط الإداري في المحافظة على جمال المدن وروائها، ،منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان طبعة 2016ص16.

[25]– لعور بدرة، دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري ، مجلة الاجتهاد القضائي، مخبر أثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 12 سبتمبر2016ص305.

[26]– مزود فلة، رخصة البناء آلية لحماية النظام العام العمراني، مجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة، مركز جيل البحث العلمي، طرابلس، لبنان، العدد 06 ،سبتمبر2016ص177.

[27]– عبان عبد الغني، الرقابة على الأنشطة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة، السنة الجامعية 2018/2017ص88.

[28]– عطاب يونس وعلي محمد، رخصة البناء في التشريع الجزائري بين القانون والتطبيق، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر ، العدد 09 مارس2019ص256.

[29]– يعيش تمام أمال، التدابير الجديدة المنظمة لرخصة البناء وأثرها على ضبط السياسة العمرانية للدولة، مجلة الاجتهاد القضائي، مخبر أثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 12 ،سبتمبر2016ص174.

[30]– كمال محمد الأمين، الضبط الإداري في المجال العمراني، منشورات دار الأيام عمان الأردن طبعة 2019 ص 37.

[31]– طيب عائشة، أحكام رخص البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15–19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة ، الجزائر، العدد 07 جوان2018ص216.

[32]– مزود فلة، رخصة البناء آلية لحماية النظام العام العمراني، مجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة، مركز جيل البحث العلمي، طرابلس، لبنان، العدد 06 ،سبتمبر2016ص177.

[33]– عطاب يونس وعلي محمد، رخصة البناء في التشريع الجزائري بين القانون والتطبيق، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر ، العدد 09 مارس2019ص256.

[34]– عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي، دار الخلدونية، الجزائر طبعة2016ص38.

[35]– بن معمر رابح، قواعد وآليات التهيئة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحية، مذكرة ماجستير ،كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجزائر 1 ،السنة الجامعية 2014-2013ص44.

[36]–أوكيد نبيل، الإطار القانوني للبناء على العقار الفلاحي، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة قسنطينة01 عدد03 سنة2020ص162.

[37]–المرجع نفسه ص166.

[38]– بوربعة كتو لامية، التنظيم القانوني للبناء على العقار الفلاحي، المجلة النقدية للحقوق و العلوم السياسية ،جامعة تيزي وزو ،عدد01 سنة2016ص430.

[39]–عواد خولة، الأحكام القانونية لرخصة البناء في الأراضي الفلاحية، مجلة العلوم القانونية و السياسية، عدد02 سنة2019ص248.

[40]-المرجع نفسه ص250.

[41]- بن معمر رابح، المرجع السابق ص51.