

الضمانات القانونية للمحافظة على الطابع الفلاحي للعقار الزراعي وأثره على حماية البيئة

Legal guarantees to preserve the agricultural character of agricultural real estate and its impact on environmental protection

بن عودة حسكر مراد، جامعة تلمسان، الجزائر، benoudadroit@yahoo.fr

تاريخ إرسال المقال: 2021/08/15 تاريخ قبول المقال: 2022/05/13 تاريخ نشر المقال: 2022/06/06

الملخص:

أعطى المشرع الجزائري للأراضي الفلاحية أهمية بالغة، وذلك لما لها من أثر على التنمية والاقتصاد الوطني وأضفى عليها حماية قانونية بحيث منع البناء عليها وقيده بضوابط ومقاييس حسب طبيعة الأرض تجسيدا لمبدأ حماية البيئة . إذ يمكن إقامة بنايات أو منشآت على حساب الأرض الفلاحية بشرط أن تكون ضرورية وحيوية للإستغلال الفلاحي، وتندرج ضمن مخطط شغل الأراضي باعتبار أن المخطط يهدف إلى تحقيق الموازنة بين قواعد التهئية والتعمير وحماية البيئة. فالبناء على الأراضي الفلاحية دون رخصة من السلطات المختصة ودون مراعاة للمقاييس، خاصة إذا كانت خصبة أو خصبة جدا فيه ضرر كبير على الأراضي الفلاحية وبالتالي الإضرار بالبيئة خصوصا بعد نزع للغطاء النباتي وجعل الأرض غير قابلة للزرع مما يهدد التنمية والاكتفاء الذاتي.

الكلمات المفتاحية: ضمانات قانونية، محافظة، طابع فلاحي، عقار فلاحي، البيئة.

Abstract:

The Algerian legislator gave agricultural lands great importance, because of their impact on development and the national economy, and gave them legal protection so that building on them was prohibited and restricted to controls and standards according to the nature of the land, embodying the principle of environmental protection. It is possible to establish buildings or facilities at the expense of agricultural land, provided that they are necessary and vital for agricultural exploitation, and fall within the land occupation scheme, considering that the scheme aims to achieve a balance between the rules of preparation, reconstruction and environmental protection. Building on agricultural lands without a license from the competent authorities and without taking into account standards, especially if it is fertile or very fertile, causes great harm to agricultural lands and thus damages the environment, especially after removing the vegetation

cover and making the land uncultivable, which threatens development and self-sufficiency.

Key words: Legal guarantees, preserve , agricultural character, agricultural real estate, The environment.

المقدمة:

يعتبر العقار الفلاحي من أهم القطاعات الحساسة جدا، باعتبارها ثروة حقيقية للدولة، حيث تدر أموالا طائلة على الخزينة العمومية في إطار التنمية الاقتصادية المستدامة ، كما تؤدي إلى الاكتفاء الذاتي وتحقيق الأمن الغذائي وإنهاء التبعية للخارج ، وبالتالي التقليل من الاستيراد يقابله الزيادة في قيمة الصادرات خارج مجال المحروقات وتوزيع مصدر الثروة، والرقي بالدولة إلى مصاف الدول النامية، بالإضافة إلى المساهمة في خلق التوازن البيئي.

ولذلك أعطى المشرع الجزائري للأرضي الفلاحية أهمية اقتصادية ووظيفة اجتماعية لما لها من اثر من على التنمية و الاقتصاد الوطني وتحقيق الاكتفاء الذاتي، ولذلك منع المشرع الجزائري مالك الأراضي الفلاحية و ذوي الحقوق العينية التبعية تحويلها عن طابعها الفلاحي فصدرت عدة نصوص وتعليمات تهدف إلى حماية الطابع الفلاحي للأرض وعدم تغيير وجهتها الفلاحية، خاصة إذا كانت خصبة جدا أو خصبة، كما فرض عليهم وجوب استغلالها في النشاط الفلاحي والحصول على بعض الرخص قبل الشروع في أي عملية بناء على الأرض أو تجزئة.

فالهدف والأهمية من هذه الدراسة هو تقنين أوضاع العقار الفلاحي و كيفية منع التعدي عليه بالبناء غير المرخص، لتحديد المسؤول عن تلك الأفعال؛ بحيث أنه نظرا للتوسع العمراني على حساب هذه الأراضي الفلاحية وتغيير طابعها الفلاحي ، مما أثر سلبا عليها و على البيئة، ، كان ضرورياً البحث في الضمانات التي كرسها المشرع للمحافظة على الطابع الفلاحي للعقار الزراعي وأثره على حماية البيئة.

وعليه يطرح التساؤل حول مدى فعالية هذه الضمانات القانونية للمحافظة على الطابع الفلاحي للعقار الزراعي وأثرها على حماية البيئة ؟

للإجابة على هذه الإشكالية سنقسم دراستنا إلى عنصرين نتناول في المبحث الأول: الترخيص بالبناء على الأراضي الفلاحية وأثره على حماية البيئة .

ونتناول في المبحث الثاني: المقاييس المطبقة على البناء فوق الأراضي الفلاحية كضمانة لحماية الطابع الفلاحي للأرض وأثره على حماية البيئة.

بحيث سنتبع المنهج الإستقرائي التأسيلي من أجل رد تلك الوقائع إلى القوانين التي تنظمها، ثم نستخدم المنهج التحليلي لمعرفة الآليات القانونية التي كرسها القانون لحماية العقار الفلاحي وطابعه الزراعي.

المبحث الأول: الترخيص بالبناء على الأراضي الفلاحية وأثره على حماية البيئة .

في إطار حماية المشرع الجزائري للأراضي الفلاحية، بسبب الوظيفة الاجتماعية و الاقتصادية التي تؤديها، و تقاديا أي مساس بها وضعت ضوابط صارمة فيما يخص البناء عليها، على أن يكون الهدف من إقامة أي بناء أو منشأة، فوق الأراضي الفلاحية هو رفع الطاقات الإنتاجية وإخضاعه لاستصدار رخصة مسبقة و صريحة من الإدارة ، بهدف حماية الأراضي الفلاحية والبيئة معا .حيث نصت المادة 22 من قانون التوجيه العقاري " يجب أن يساهم كل نشاط أو تقنية أو انجاز في ارتفاع الطاقة الإنتاجية، في المستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي الثروات العقارية ¹.

حيث نصت المادة 24 من قانون التوجيه العقاري " لا يمكن انجاز أية منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية ، الواقعة في ارض خصبة جدا أو خصبة طبقا للمادة 22 أعلاه وبعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء ".حيث نصت المادة 22 من قانون التوجيه العقاري " البنايات ذات الاستعمال السكني في الأراضي الخصبة جدا و/أو الخصبة تبقى خاضعة لرخصة صريحة تسلم وفق الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء ولا تسلم هذه الرخصة إلا للمالك أو الحائزين أو الشاغلين الذين يبادرون بذلك في نطاق الاحتياجات الذاتية ."يتضح من خلال هذه النصوص أن إقامة أي بناء أو منشأة أساسية على الأراضي الفلاحية ، يجب أن يكون بهدف الاستغلال الزراعي أو الفلاحي أو السكني ، و أن يكون هذا البناء مرتبط بضرورة رفع الطاقة الإنتاجية و أن تكون هذه المنشأة ضرورية للاستغلال الفلاحي و الزراعي . فالمشرع كرس مبدأ محدودية البناء على الأراضي الفلاحية ، و هو الأمر المجسد من خلال القرار الوزاري المشترك - فلاحة ،سكن - المؤرخ في 13 سبتمبر 1992، المحدد لحقوق البناء فوق الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات .

المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء على الأراضي الفلاحية و شروط الحصول عليها

¹ - القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ،المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، بالأمر 26/95 المؤرخ في 26 سبتمبر 1995 ،جريدة رسمية، عدد 52 ،لسنة 1990 .

الضمانات القانونية للمحافظة على الطابع الفلاحي للعقار الزراعي وأثره على حماية البيئة

يتطلب القانون مجموعة من الشروط و الإجراءات للحصول على رخصة بناء على الأراضي الفلاحية، لما في ذلك أي البناء، من آثار سلبية على هذه الأراضي و تغيير لطبيعتها الفلاحية و مساس بالبيئة .
الفرع الأول : مفهوم رخصة البناء .

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء، وإنما نصت المادة 52 من قانون التهيئة التعمير على أنه " تشترط رخصة البناء من اجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتتمديد البنايات الموجودة، ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات على الساحة العمومية و لانجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييح ... " كما نصت المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، على أنه "يشترط كل تشييد لبنانية جديدة أوكل تحويل لبنانية تتضمن أشغال تغيير مشتملات الأرضية و المقاس و الواجهة و الهيكل الحامل للبنانية و الشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة بناء من خلال استقراء هاتين المادتين نجدهما لم يقدم تعريف لرخصة البناء، بل جاءتا بصيغة عامة و حددتا فقط العمال التي تدخل في عملية البناء و التي تستدعي استخراج رخصة البناء . أما التعاريف الفقهية لرخصة البناء فقد تعددت و تنوعت نذكر منها "هي القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق للشخص الطبيعي أو المعنوي بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران.

أو هي " القرار الإداري الفردي الذي تمنح الإدارة بمقتضاه الحق للشخص في البناء بعد التأكد من توافر الشروط التي يتطلبها قانون العمران في المكان المراد البناء فيه.
 فرخصة البناء وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري تمنح بمقتضاه الإدارة لطالبا الحق في انجاز مشروعه بعدما تتأكد من عدم خرقه للأحكام المتعلقة بالتهيئة و التعمير، المترجمة في مخطط شغل الأراضي و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و كذلك المخططات الخاصة بالبيئة و المناطق المحمية و هكذا تكون رخصة البناء نوع من القيد على البناء الذي يتمتع به المالك طبقا للحكام القانون المدني.

أو هي " الوثيقة التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة بناء جديد مهما كانت أهميته، حتى و لو كان عبارة عن جدار مساند أو جدار حاجز على الساحة أو الطريق العمومي أو التعلية أو توسيع بناء قائم . " أو هي " قرار إداري صادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع ، طبقا لقانون العمران " . و منه نستطيع القول أن رخصة البناء من رخص الضبط الإداري تهدف السلطة الإدارية من خلالها الرقابة المسبقة على أشغال البناء ، و تحقيق مطابقتها للمواصفات الفنية المحددة ولمقتضيات المهن و القواعد الصحية و لها طابع تقريبي، إذ تهدف في حالة تأييد الإدارة لطلب الرخصة للإبقاء و التأكيد على الأوضاع القانونية القائمة للأشخاص المعنيين بها " .

ومن خلال التعاريف السابقة نستنتج أن رخصة البناء تكون سابقة و واجبة في كل عمليات البناء والتعمير مهما كان نوعها، وهي بذلك عبارة عن رقابة تقنية مسبقة للأشغال و استعمال الأراضي العمرانية .
ويجب أن تراعي الجهة الإدارية المختصة في منح رخصة البناء احترام القوانين المنظمة والمسيرة لحركة البناء والتعمير، والمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي و شهادة التعمير ورخصة التجزئة وهذا الترابط و التلاحم بين الأليات في رخصة البناء، يضمن التعايش بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة بالحصول على رخصة البناء التي تراعي المحافظة على المصلحة العامة العمرانية¹.

أولاً : نطاق تطبيق رخصة البناء على الأراضي الفلاحية :

نتناول في هذا الجزء الأشغال الخاضعة لرخصة البناء و الأشغال المعفاة من استخراج الرخصة لتحديد نطاقها و ذلك كالآتي:

1/الأشغال الخاضعة لرخصة البناء: حددت المادة 23 من قانون التهيئة والتعمير الأشغال الخاضعة لرخصة البناء²، و تتمثل في .:

أ- إنشاء المباني - التشييد-: إنشاء المباني يقصد به استخدامها و إيجادها من العدم للشروع ثم البدء في إقامتها لأول مرة أو هو كل شيء متماسك من صنع الإنسان واتصل بالأرض اتصال قرار . أما المادة 11 من القانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها ، فقد وسعت من نطاق إنشاء البناء ليشمل انجاز بنايات أو عدة بنايات على شكل حصص.

ب-تمديد البناءات الموجودة : أعمال التمديد أو التوسع التي تجري على المباني الموجودة بإضافة مساحات إلى الأجزاء الموجودة من قبل ، بغرض الزيادة أو التوسع في الاستفاداة من طرف و حجم استعمال العقار المبني ، و المشرع الجزائري من خلال نص المادة 52 من قانون التهيئة و التعمير لم يحدد نطاق التمديد، هل يقصد التمديد الأفقي المتمثل في التوسع أو العمودي الذي يقصد به التعليق ومنه نقول أن المشرع يقصد المعنيين معا .

ج - تغيير البناء : حدد المشرع من خلال المادة 52 من قانون التهيئة والتعمير المقصود بتغيير البناء هو فقط يشمل الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية للمبنى و التي تقضي إلى المساحات العمومية دون الداخلية منها.

¹ - براهيم موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير و البناء، مذكرة ماجستير، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، سنة 2016 ، 2017 ، ص 96 .

²- القانون 90 /29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 ،المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 52 لسنة 1990.

د - إقامة جدار للتدعيم أو التسييج : تدعيم البناء هو تقويته و إزالة ما به من خلل أو عيوب لذلك استلزم القانون الحصول على ترخيص مسبق من الجهات المختصة، قبل إجرائه لخطورته البالغة، أو لحاجتها البالغة لرقابة إدارية و فنية خاصة من سلطات الضبط. أما التسييج فهو إقامة جدار يحيط بالفناء الخارجي، و قد خصه المشرع بوجود الحصول على الرخصة بسبب ما ينطوي عليه من خطورة كإحداث خلل في توازن أسس البناء مما يؤدي لانهيائه كلياً أو جزئياً .

المشرع الجزائري من خلال نص المادة 52 من قانون التهيئة و التعمير المعدل و المتمم لم ينص على التغيير في الشرفات أو السلالم أو الغرف و كذا التشطيبات الخارجية، كالتشكيل بالرخام وزخرفة المباني خارجياً بالرخام و الحجارة فانه لم ينص على وجوب الحصول على رخصة رغم أنها من أعمال البناء .

ثانياً : الحالات المستثناة من الحصول على رخصة البناء :

نصت المادة 22 من قانون التهيئة و التعمير على " لا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني، و التي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافيقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير و البناء . كما نصت أيضا المادة الأولى الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 19/15 على " و لا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني و تشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى و التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات¹.

يتضح من خلال ما سبق أن المشرع الجزائري يستثني بعض البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني من الحصول على رخصة البناء، ذلك لكونها تتعلق بقطاع امن الدولة وتتطلب السرية .

واستثنى المشرع الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى و التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات، و لمباشرة البناء يكفي أن يقرر ذلك في قرار مشترك بين وزير التجهيز و الوزير أو الوزراء المعنيين و بناء عليه لا تخضع لأحكام رخصة البناء و منه لقواعد العمران

¹ - القانون 90 / 29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 ،المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 52 لسنة 1990.

- المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها الجريدة الرسمية، العدد 7 لسنة 2015.

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بطالب رخصة البناء على الأراضي الفلاحية :

نصت المادة 20 من قانون التهيئة والتعمير المعدل و المتمم على " حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض " .
من خلال هذا النص يتبين أن مالك العقار هو من له حق تقديم طلب رخصة البناء، إلا انه بالرجوع إلى المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 نجد انه وسع من قائمة الأشخاص أصحاب الصفة للحصول على هذه الرخصة وهم:

أولاً: المالك :

يعتبر المالك أول الأشخاص الذين لهم الصفة في طلب رخصة البناء، و تثبت صفة المالك بنسخة من عقد الملكية حسب المادة 647 من القانون المدني التي نصت على " الملكية هي التمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا تستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة "، و أيضاً المادة 793 من القانون المدني على أن انتقال الملكية و الحقوق العينية العقارية الأخرى في العقار إلا إذا روعيت إجراءات الشهر العقاري .

ثانياً : الوكيل :

يجوز للمالك أن يوكل شخص آخر لأجل طلب رخصة البناء، بناء على عقد الوكالة التي يقدمها ضمن الطلب و هنا الوكالة تكون حسب أحكام القانون المدني طبقاً للمادة 571 منه.

ثالثاً : المستأجر لديه المرخص له قانوناً :

صفة المستأجر وحدها لا تكفي للحصول على رخصة البناء، بل على المستأجر تقديم رخصة صريحة من طرف المؤجر المالك للعين المؤجرة يرخص له بمقتضاها القيام بأشغال البناء و يرفقها مع الطلب¹.

رابعاً : الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية :

منحت المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 الهيئات أو المصالح المخصص لها قطعة الأرض أو البناية إمكانية طلب رخصة البناء، كمديريات المصالح الخارجية للوزارات والمؤسسات العامة، لذا عليها استظهار نسخة العقد الإداري المتعلق بتخصيص قطعة الأرض أو البناية.

خامساً: الحائز:

نصت المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 على ، إمكانية إرفاق طلب رخصة البناء بنسخة من شهادة الحيازة، وهذه الشهادة المعروفة " بشهادة الحيازة " نصت عليها المادة 39 من قانون التوجيه العقاري.

الفرع الثالث: إجراءات الحصول على رخصة البناء على الأراضي الفلاحية:

¹ - فقير فائزة، واجب استثمار ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري 25/90، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، سنة 2005/ 2006، ص 84.

لأجل الحصول على رخصة البناء على الأراضي الفلاحية ، يجب على طالب الرخصة تشكيل ملف إداري وإيداعه أمام الجهات الإدارية المختصة و ذلك كما يلي:

أولا :مراحل تقديم الطلب:

: يرتبط أساسا حق البناء على الأراضي الفلاحية بحق الملكية، واستثناء يجوز للوكيل أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أن تتقدم بطلب رخصة البناء و أن يقدم الطلب مدعما ب :

1 - الملف الإداري :

وذلك حسب المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15 فان هذا الملف يتكون من تقديم طلب رخصة البناء موقعا عليه من المالك أو موكله أو الحائز أو المستأجر أو المصلحة أو الهيئة المخصص لها الأرض أو البناء .. نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة أو التوكيل لتحديد صفة الطالب. نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية ، شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة أعلاه بالنسبة للبيانات الواقعة ضمن ارض مجزئة برخصة تجزئة.

2- الملف المتعلق بالهندسة المعماري :

حسب المادة 43 من المرسوم المذكور أعلاه فان هذا الملف يتكون من . مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع . مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 متر مربع، أو على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي تقل أو تساوي 5000 متر مربع وتتعدى 500 متر مربع و على سلم 1000/3 بالنسبة للقطع الأرضية التي تتجاوز 5000 متر مربع . و يحتوى هذا المخطط على البيانات الآتية¹:

- حدود القطعة الأرضية و مساحتها و توجيهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء .
- منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية
- نوع طوابق البيانيات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.
- ارتفاع البيانيات الموجودة و المبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها و تخصيص المساحات المبينة و غير المبينة . المساحات الإجمالية للأرضية و المساحة المبينة على الأرض
- بيان شبكات التهئية الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، و كذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق و القنوات المبرمجة على المساحة الأرضية .

¹ - المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها الجريدة الرسمية، العدد 7 لسنة 2015.

-التصاميم المختلفة المعدة على السلم 50/1 بالنسبة للبنىات التي نقل مساحة مشتملاتها عن 300 متر مربع و على سلم 100/1 بالنسبة للبنىات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 متر مربع و 600 متر مربع و على سلم 200/1 بالنسبة لباقي البنىات للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية و المحلات التقنية وكذا الواجهات، بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية و الصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه عند الاقتضاء

- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي و التقديري لأشغال و أجال انجاز ذلك .

- الوثائق المكتوبة و البيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء .

3- الملف التقني :

يتكون الملف التقني من مجموعة من الوثائق تتمثل في: باستثناء مشاريع البنىات الخاصة بالسكنات الفردية، يجب إرفاق المذكرة البيانية الضرورية وتتضمن البيانات الآتية :

- عدد العمال و طاقة استقبال كل محل.

- طريقة بناء السقف و نوع المواد المستعملة . وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية . تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها و تخزينها بالنسبة للبنىات الصناعية¹ .

- الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق .

- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط الموجودة في المياه المستعملة المصروفة و انبعاث الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية -مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي و التجاري والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور .

-تتضمن دراسة الهندسة المدنية وتقرير يعده و يوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح تحديد وصف الهيكل الحامل للبنائة .

-توضيح أبعاد المنشآت و العناصر التي تكون الهيكل . تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية . و يجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري و بدارسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء، بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية اللذين يمارسان مهنتيهما حسب الإجراءات القانونية المعمول بها و تؤشر من طرفهما . يمكن أن يطلب من مصالح التعمير المختصة

¹ - عمر حمدي باشا و ليلي زروقي، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات و احدث الأحكام ، دار هومة، طبعة جديدة، سنة 2012. ص، 107 .

الضمانات القانونية للمحافظة على الطابع الفلاحي للعقار الزراعي وأثره على حماية البيئة

إقليميا دراسة ملف الهندسة المعمارية لمشاريع البناء قصد الحصول على رأي مسبق قبل إعداد الدراسات التقنية المتعلقة بالهندسة المدنية و أجزاء البناء الثانوية.

دراسة مدى التأثير على البيئة و هو ما نصت عليه المادة 15 من القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة .

يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثلاث نسخ بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة، بالسكنات الفردية و في ثمانية نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض و يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي، في نفس اليوم بعد التحقق من الوثائق الضرورية مقابل وصل استلام.

4: مرحلة دراسة الطلب :

بعد إيداع طلب رخصة البناء الخاص بالأراضي الفلاحية لدى المصلحة المختصة وهي الشباك الموحد المتواجد على مستوى مقر البلدية مكان تواجد الأرض الفلاحية ، يجب استشارة المصالح الفلاحية ، كما يجب استشارة مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف إذا تعلق الأمر بأرض فلاحية و قفية، و بعد دراسة الملف يحال أمام الجهة المختصة لإصدار قرار بخصوص رخصة البناء - منح أو رفض- .

5 : مرحلة البت في الطلب:

حسب قانون التهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي 19/15 فان الجهة المكلفة بتسليم رخصة البناء، هو رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة وجود مخطط شغل الأراضي و في حالة غياب مخطط شغل الأراضي يختص بمنحها الوالي أو الوزير المكلف بالعمران حسب الحالة و تفصيل ذلك كما يلي.

ثانيا : اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة البناء على الأراضي الفلاحية :

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء على الأراضي الفلاحية ، في حالة وجود مخطط شغل الأراضي، ويتم إصدار القرار المتعلق بالرخصة و يبلغ إلى المعني إما بقبول الطلب أو رفضه .

ثالثا : اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء على الأراضي الفلاحية :

يختص الوالي بمنح رخصة البناء، على الأراضي الفلاحية في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي وذلك حسب المادة 49 من قانون التهيئة و التعمير(، و يتم إصدار القرار المتعلق بالرخصة و يبلغ إلى المعني إما بقبول الطلب أو رفضه .و يختص الوالي كذلك بإصدار رخصة البناء في حالة الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد .

رابعا: اختصاص الوزير المكلف بالعمران بمنح رخصة البناء :

الضمانات القانونية للمحافظة على الطابع الفلاحي للعقار الزراعي وأثره على حماية البيئة

يختص الوزير المكلف بالعمران بمنح رخصة البناء، إذا تعلق الأمر بمشاريع ذات مصلحة وطنية أو جهوية .

خامسا: القرار المتضمن رخصة البناء :

يمكن للجهة المختصة بمنح رخصة البناء إما بقبول طلب منح الرخصة أو برفض الطلب بناء على أسباب محدد قانونا، أو يكون طلب الرخصة محل تأجيل يتم الفصل فيه.

المطلب الثاني: أثر البناء المرخص في الأراضي الفلاحية على حماية البيئة:

أعطى المشرع الجزائري للأراضي الفلاحية أهمية اقتصادية ووظيفة اجتماعية، وذلك لما لها من اثر على التنمية و الاقتصاد الوطني و أضفى عليها حماية قانونية و منع البناء عليها إلا بموجب شروط ووفق إجراءات محددة قانونا تجسيدا لمبدأ حماية البيئة . فالمشرع لم يمنع البناء على الأراضي الفلاحية بل قيدها بضوابط ومقاييس حسب طبيعة الأرض، إذ يمكن إقامة بنايات أو منشآت على حساب الأرض الفلاحية و أن تكون هذه البنايات ضرورية وحيوية للإستغلال الفلاحي ، و تتدرج ضمن مخطط شغل الأراضي باعتبار أن المخطط يرمي و يهدف إلى تحقيق الموازنة بين قواعد التهئية والتعمير وحماية البيئة ، و في حالة غياب مخطط شغل الأراضي و جب استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة للتخصيص بذلك. فالمشرع قيد حق البناء على الأراضي الفلاحية في وجوب الحصول على رخصة بناء و قيد البناء بضوابط و مقاييس ، إذ تعتبر هذه الرخصة وسيلة قانونية تلعب دور كبير في حماية الأراضي الفلاحية، من زحف الإسمنت و تغيير طبيعتها الفلاحية و ما لذلك من تأثير على البيئة و إقامة منشآت أو بنايات لا تتدرج ضمن البناءات المخصصة لزيادة الطاقة الإنتاجية ، و مراعاة مخططات التهئية والتعمير المحلية و حتى الوطنية باعتبارها من أدوات حماية البيئة¹.

و في إطار حماية الأراضي الفلاحية و منع تحويلها عن طابعها الفلاحي بالبناء عليها ، وتجسيدا لمبدأ حماية البيئة صدرت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 191 المؤرخة في 2011/03/29 لتؤكد و تبين إجراءات معالجة طلبات اقتطاع الأراضي الموضوعة أمام اللجان الولائية ، و ذلك قصد انجاز مشاريع عمومية و التي ترمي إلى ضرورة التذكير أن آليات التهئية و التعمير يجب أن تشكل أرضية العمل المرجعية

¹ - لعويجي عبد الله ، الرقابة القبلية و دورها في الحفاظ على البيئة و الحد من البناء الفوضوي ، مجلة الحقوق و الحريات، العدد الخاص بالملتقى الوطني، حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، جامعة ، بسكرة، 2013 ،ص 25 .

في تحديد المواقع المناسبة، لإقامة المشاريع المزمع انجازها من جهة و من جهة أخرى لا يمكن استغلال الأوعية العقارية ذات الطبيعة الفلاحية ، إلا بعد التأكد من غياب أية إمكانية لاستغلالها فلاحيا و يختلف تأثير البناءات المرخص بها في الأراضي الفلاحية على البيئة حسب نوعية هذه البناءات إذا ما كانت مخصصة للسكن أم أنها بناءات ذات طابع صناعي في شكل منشآت مصنفة ، و هنا أعطى المشرع لديوان الأراضي الفلاحية دورا في حماية الأراضي الفلاحية المرخص البناء فوقها من جهة وحماية البيئة من جهة أخرى .

الفرع الأول: أثر الترخيص بالمباني الصناعية في الأراضي الفلاحية على البيئة.

حاول المشرع توفير قدر معين من حماية البيئة وذلك بالنسبة لمنح رخص البناء في المؤسسات المصنفة، وذلك بهدف تحديد المخاطر المباشرة وغير المباشرة التي تعرض الأشخاص والممتلكات والبيئة للخطر من جراء نشاط المؤسسة المزمع إنشاؤها سواء كان السبب داخليا أو خارجيا، وكذا ضبط التدابير التقنية للتقليل من احتمال وقوع الحوادث وتخفيف أثارها وكذا تدابير التنظيم المهيئة للوقاية من الحوادث وتسييرها.

يجب أن تتضمن دراسة المخاطر عرض عام للمشروع ووصف خاص بالأماكن المجاورة له والمحيط الذي قد يتضرر في حالة وقوع حادث مع الإشارة إلى جميع عوامل المخاطر الناجمة عن استغلال المنشأة والآثار المحتملة على السكان والبيئة في حالة وقوع حوادث ومختلف الآثار الاقتصادية والمالية المتوقعة علاوة على كيفية تنظيم أمن الموقع وكيفية الوقاية من الحوادث الكبرى.

إذ يقتضي بناء منشأة صناعية إرفاق طلب رخصة البناء بمذكرة خاصة بذلك وفقا لما نصت عليه المادة 35/ من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، فمن بين البيانات التي يجب أن تتضمنها هذه المذكرة تلك المتعلقة بالجانب البيئي كالوسائل الخاصة بمكافحة الحرائق، المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية والزراعة والمحيط، نسبة الغازات المنبعثة وترتيب المعالجة والتخزين والتصفية، مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور¹.

¹ تقاربركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، دار هومة ، الجزائر، 2006، ص 92 .
-المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 06-198 مؤرخ في 31 ماي 2006 يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة ، جريدة رسمية العدد 37 صادرة في 04 يونيو 2006 .

تعكس المذكرة الخاصة بالمباني الصناعية دور رخصة البناء في رقابة التوسع العمراني والحرص على الفصل بين المناطق الصناعية عن المناطق السكنية تقاديا للآثار السلبية الناجمة عن التلوث الهوائي المنبعث من فوهات المصانع أو التلوث المائي والبري الناجم عن النفايات المفززة بشكل صلب أو سائل، فالوحدات الصناعية تطرح الكثير من الملوثات التي تفرض تكاليف جد خطيرة على الصحة والإنتاجية، فالمستويات الهائلة للغبار والأدخنة المسؤولة عن الوفيات المبكرة لما يفوق عن 300 ألف إلى 700 ألف سنويا، وعن نصف حالات السعال المزمن وأمراض التنفس المزمنة الأخرى .

الفرع الثاني : مراقبة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية تراخيص البناء على الأراضي الفلاحية وأثرها على البيئة.

قد حرص المشرع الجزائري على فرض رقابة على الأراضي الفلاحية قبل الشروع في القيام بالتصرفات التي تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية ، و هذه المهمة أناطها إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وهو ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 339/09 المعدلة للمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 87/96 في فقرتها الأخيرة التي جاء فيها¹ : " يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية...السهر على أن لا تؤدي أي صفقة تتعلق بالأراضي الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية.

إذا كان الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هيئة تابعة للدولة، ويتصرف لحسابها ويتولى تنفيذ السياسة العقارية الفلاحية بمفهوم المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 87/96 والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، المعدل والمتمم، فإنه من المفروض أن يكون المراقب الأول لعمليات ترخيص البناء في الأراضي الفلاحية، وعلى هذا النحو سار المشرع الجزائري بأن وضع لهذا الديوان مصالح مديريات الفلاحة لتقوم بتسجيل حالات الاعتداءات على الأراضي الفلاحية ، و يتعرض التجاوزات على اللجان الولائية المختصة، من أجل الفصل فيها بما فيها حالات تجاوز الحدود المرسومة في التراخيص للبناء على الأراضي الفلاحية . غير أن هو حسب البعض فإن الواقع العملي غير ذلك، لأن الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لم يلعب دوره كما ينبغي، وكان من الأجدر به مراقبة الأمور بفرض مفتشيات وزارية في كل ولاية من أجل

¹ المرسوم التنفيذي رقم 87/96 مؤرخ في 24 أكتوبر 1996 ، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ،جريدة رسمية ،عدد 15 ،صادر في 28 أكتوبر 1996.و المرسوم التنفيذي رقم 339/09 مؤرخ في 22 أكتوبر 2009، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 87/96 مؤرخ في 24 فيفري 1996، والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، جريدة رسمية ،عدد 61 ، صادر في 25 أكتوبر 2009.

قمع التقارير المزيفة من المديرية الولائية و بهدف حماية الأراضي الفلاحية من الخروج عن إطار التراخيص الممنوح لها .

المبحث الثاني: المقاييس المطبقة على البناء فوق الأراضي الفلاحية كضمانة لحماية الطابع الفلاحي للأرض و أثره على حماية البيئة .

سنتناول في هذا المبحث إلى أهم المقاييس التي ينبغي تطبيقها على تشييد البناءات فوق الأراضي الفلاحية كوجوب احترام المساحة المرجعية و ذلك في المطلب الأول و دراسة معامل التأثير على البيئة في المطلب الثاني .

المطلب الأول: وجوب احترام المساحة المرجعية و أثرها على حماية البيئة :

إن تجزئة الأراضي الفلاحية من حيث صحتها و قابلية إشهارها تتوقف على شروط مطابقتها لأحكام المرسوم التنفيذي 490/97¹، و هذا لمنع تفتيت الأراضي الفلاحية و جعلها قطع صغيرة غير قابلة للفلاحة و ذلك دون الخضوع إلى دراسة مسبقة مما يؤثر سلبا على مردودية الزراعة و على التنمية الفلاحية بصفة عامة و على حماية البيئة بصفة خاصة . فتقسيم الأراضي الفلاحية دون احترام للمساحة المرجعية يؤدي إلى تفتيت الملكية العقارية الفلاحية، و يؤدي إلى تقليل مساحة الراضي الفلاحية الحقيقية و يقلل الغطاء النباتي الأمر الذي يؤثر بشكل سلبي على البيئة و على الإستثمار و الإنتاج الفلاحي بصفة عامة.

فتقسيم الأراضي الفلاحية دون مراعاة للمساحة المرجعية المنصوص عليها قانونا يؤدي إلى تقليل من مساحة الأرض الزراعية، و ذلك بسبب كثرة الحواجز التي تفصل بين الملكيات وهذه الحواجز لا تزرع و إنما تستعمل للمرور أو للتسييج، وبالتالي نقل المساحة الفلاحية المزروعة ، مما يؤدي إلى قلة الإنتاج و نقص في الغطاء النباتي الأمر المهدد للبيئة.

الفرع الأول : المقاييس المطبقة على البناء فوق الأراضي الفلاحية :

حسب المادة 30 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 فان مقاييس البناء المطبقة على الأراضي الفلاحية ، خارج المناطق العمرانية للبلديات تختلف بحسب مواصفات الأرض المقامة عليها²، و تفصيل ذلك كالتالي :

¹ - المرسوم التنفيذي 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية ، الجريدة الرسمية، العدد 84 لسنة 1997 .

² - القرار الوزاري المشترك - فلاحة ، سكن - المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 ،المحدد لحقوق البناء فوق الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، الجريدة الرسمية العدد 86 لسنة 1992 .

أولاً: بالنسبة لمنشآت التجهيز :

تختلف المقاييس حسب نوعية الأرض و هي كما يلي:

- 1 - بالنسبة للأراضي ذات الإمكانيات العالية أو الحسنة أو المتوسطة فلا تخرج عن حالتين:
 - المساحة الإجمالية للأرض الفلاحية و التي لا تزيد عن خمسة هكتارات و يجب أن لا تتعدى مساحة الأرض التي يقام عليها البناء نسبة 50/1 من المساحة الإجمالية للأرض.
 - المساحة الإجمالية و تزيد عن خمسة هكتارات و تحسب بذات الطريقة المتبعة في الحالة الأولى مع إضافة خمسين متر مربعا إضافي الزائد عن خمسة هكتارات.
 - بالنسبة للأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الضعيفة يتم التفريق بين حالتين:
 - إذا كانت المساحة الإجمالية للأرض لا تزيد عن خمسة هكتارات فتحدد المساحة المخصصة للبناء بنسبة 25/1 من المساحة الإجمالية للأرض .
 - إذا كانت المساحة الإجمالية للأرض الفلاحية تزيد عن خمسة هكتارات يتم تحديد مقاييس البناء المعدة للتجهيز في هذه الحالة بنسبة 25/1 من المساحة الإجمالية على أن ترفع هذه المساحة ب 50 متر مربعا لكل هكتار زائد عن خمسة هكتارات.

ثانياً: بالنسبة للمقاييس المطبقة على البناءات المعدة للسكن حسب صنف الأراضي :

تختلف مقاييس البناء على النحو التالي:

- بالنسبة للأراضي ذات الإمكانيات العالية أو الحسنة أو المتوسطة يتم تحديد المساحة المخصصة للبناء تبعا لمساحة الأرض و هي لا تخرج عن ثلاث حالات:
- إذا كانت المساحة اقل من خمسة هكتارات يجب أن لا تتعدى المساحة المخصصة للبناء 250/1 من المساحة الإجمالية للأرض .
- المساحة الإجمالية للأرض تتراوح ما بين خمسة إلى عشرة هكتارات فتحسب بنفس طريقة الحالة الأولى مع إضافة عشرون متر مربع لكل هكتار إضافي
- المساحة الجمالية للأرض الفلاحية تفوق عشرة هكتارات تحسب بنفس طريقة الحالات السابقة بإضافة إليها عشرة أمتار مربعة لكل هكتار إضافي .

بالنسبة للأراضي الفلاحة ذات الإمكانيات الضعيفة ميز المشرع بين حالتين اثنتين:

الضمانات القانونية للمحافظة على الطابع الفلاحي للعقار الزراعي وأثره على حماية البيئة

- إذا كانت الأراضي الفلاحية ذات إمكانيات ضعيفة تحتوى على عوائق طبوغرافية فتحسب مقاييس البناء كالاتي .

المساحة الاجمالية للأرض الفلاحية اقل من ألف متر مربع ، يجب أن لا تتجاوز مساحة قطعة الأرض المعدة للبناء نسبة 10/1 من المساحة الإجمالية للأرض.

المساحة الإجمالية للأرض الفلاحية تفوق ألف متر مربع في هذه الحالة يضاف عشرون متر مربعا لكل ألف متر مربع .

- إذا كانت أراضي فلاحية ذات إمكانيات ضعيفة و لا توجد بها عوائق طبوغرافية تحسب المقاييس كالاتي :

- إذا كانت المساحة الجمالية للأرض الفلاحية اقل من ألف متر مربع تحسب المساحة الجمالية بنسبة 100/1 من المساحة الإجمالية .

- إذا كانت المساحة الإجمالية للأرض الفلاحية تفوق ألف متر مربع تحسب نسبة 100/1 من المساحة الإجمالية مع إضافة عشرون متر مربع لكل ألف متر زائد عن المساحة المرجعية .

هذه المقاييس تطبق أيضا على الأراضي الصحراوية المستصلحة و الأراضي الرعوية، أو ذات الطابع الرعوي و كذا الأراضي الحلفائية السهبية¹.

الفرع الثاني : احترام المساحة المرجعية :

يخضع تقسيم الأراضي الفلاحية و تجزئتها إلى أحكام المرسوم التنفيذي 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، والمادة 23 من قانون التوجيه الفلاحي، والتي حددت مساحة مرجعية يجب احترامها و الالتزام بها عند إجراء أي عملية قسمة أو تجزئة للأراضي الفلاحية و تفصيل ذلك كما يلي:

أولا : الإجراءات المتبعة :

يتم وضع الملف الخاص بتجزئة الأراضي الفلاحية لدى الموثق المكلف من قبل الأطراف لأجل تحرير العقد مضمون المعاملة و هو عقد رسمي ، و على الموثق إرسال الملف إلى الجهة الإدارية المكلفة باستصدار الترخيص بالتقسيم بالنسبة للأراضي الفلاحية ، و هي المصالح الفلاحية بالولاية وهذا بموجب رسالة موصى عليها ويجب أن يتضمن الطلب المعلومات الآتية :- حالة الطالب- تحديد موقع العقار أي

¹ - شوك مونية، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة محمد الأمين دباغين، سطيف، سنة 2016، 2015، ص 101، 102.

- سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري . دراسة وصفية تحليلية . دار هومة، الجزائر، سنة 2004 ، ص 110 .

الضمانات القانونية للمحافظة على الطابع الفلاحي للعقار الزراعي وأثره على حماية البيئة

الأراضي الفلاحية (موضوع التقسيم المزمع تنفيذه و تحديده ،) - المساحة- الموقع - مخطط يحدد القطعة الأرضية و كذا تحديد القطع المزمع إنشاؤها - تحديد القطع المزمع إنشاؤها ومساحة كل قطعة منها- طبيعة و نوع النشاط الممارس (أشجار ، خضر) .- الوثائق الخاصة بهوية المالك - طبيعة سند الملكية - سبب التقسيم¹.

وبالنسبة لإجراءات التحقيق في الطلب المتضمن تجزئة الأراضي الفلاحية فإنها تتم كما يلي: حيث نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي 490/97 على أنه " تعتبر كمساحات مرجعية للمستثمرة الفلاحية في هذا المرسوم أدناه - أساس هذا التقسيم يعتمد على المنطقة ، إمكانية الري من عدمها ، طبيعة الزراعة الممارسة.

ثانيا: رد الإدارة على طلب الترخيص بالتقسيم:

إن رد الإدارة بخصوص طلب الترخيص بتقسيم الأراضي الفلاحية، لا يخرج عن حالتين إما القبول أو الرفض .

1- حالة القبول : بعد إجراء التحقيق ودراسة الملف و مطابقته لأحكام المادة 03 من المرسوم التنفيذي 490/97 واحترام المساحة المرجعية المنصوص عليها، يقوم مدير مصالح الفلاحة بالولاية بتحرير ترخيص متضمن قسمة الأرض الفلاحية و تسليمه للمعني .

2- حالة الرفض: بعد إجراء التحقيق ودراسة الملف و عدم مطابقته للأحكام المنصوص عليها في المادة 03 من المرسوم التنفيذي 490/97 ، و عدم احترام المساحة المرجعية المحددة في الجدول الملحق بالمرسوم التنفيذي يقوم مدير المصالح الفلاحية بالولاية بتبليغ قرار الرفض في شكل قرار إداري مسبب إلى المعني . يتم طلب الرخصة من مدير المصالح الفلاحية بالولاية ، و يجب عليه الرد خلال مدة أربعة أشهر من تاريخ إيداع الطلب، و سكوت الإدارة -مديرية المصالح الفلاحية - ، على الطلب لمدة تفوق أربعة أشهر يفسر على انه قبول ضمنيا ، فيقوم هنا الموثق بتحرير العقد المتضمن المعاملة و تحرير العقد النهائي مع الإشارة إلى أن سكوت الإدارة لمدة تفوق الموعد المحدد قانونا للرد يعتبر قبولا ضمنيا .

المطلب الثاني: دراسة التأثير على البيئة و أثرها على حماية البيئة :

¹ - سحتوت نادية ، الرقابة الإدارية على استغلال العقار الفلاحي التابع للدولة في الجزائر، مذكرة ماجستير، المركز الجامعي سوق أهراس، سنة 2008، 2009، ص 23.

يمكن أن تسبب بعض المنشآت الكبرى ضرر على البيئة و خصوصا المقامة على الأراضي الفلاحية ، و دراسة التأثير على البيئة تقام بغرض التعرف على عمليات الاستثمار في المجال البيئي، وقد ظهر أول نص قانوني يتعلق بدراسة التأثير على البيئة في الولايات المتحدة الأمريكية سنة 1969 ، حيث تطلب من الوكالات إعداد دراسة بيئية لكل النشاطات الفيدرالية التي تلحق أضرارا كبرى بالبيئة البشرية، ودراسة التأثير على البيئة إجراء إداري قبلي ، فأهمية هذه الدراسة تكمن في كونها أداة للمحافظة على المصلحة العامة من خلال انتقاء المشروعات المستقبلية الملوثة و الحد من أثارها السلبية على البيئة . تتم مباشرة الإجراءات المتعلقة بدراسة التأثير على البيئة بغرض معرفة النشاط المزمع القيام به وأثاره على البيئة، و يتم تحضير هذه الوثيقة العلمية خلال مرحلة ما قبل البدء في المشروع بالموازاة مع الدراسات الاقتصادية و التقنية الأخرى للمشروع، حتى يتسنى إدراج التوصيات الهامة لهذه الدراسة ضمن المشروع لضمان فعاليتها من اجل الحفاظ على البيئة .

الفرع الأول : تعريف دراسة التأثير على البيئة و تقنياته :

يمكن تعريف دراسة التأثير على البيئة بعدة تعاريف نذكر منها هي " دراسة الآثار الايجابية والسلبية المحتملة للمشروع من كافة جوانبه الطبيعية الحيوية الاقتصادية، و الاجتماعية وتقدير هذه الأثر بالنفقات و العوائق الاقتصادية والتبعات البيئية كميّار للاختبار بين البدائل المطروحة . " أو هي " الدراسة التي يجب أن تقام قبل القيام ببعض مشاريع الأشغال و التهيئة العامة أو الخاصة بقصد تقييم أثار هذه الخبرة على البيئة . " نص المشرع على هذه الدراسة في القانون 10/03 المؤرخ في 19 يوليو 2003 ،المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، و المرسوم التنفيذي 145/07 المؤرخ في 19/05/2007 المتعلق بدراسة التأثير على البيئة¹.

أولا: مراحل انجاز الدراسة:

تمر دراسة التأثير على البيئة بعدة مراحل تتمثل في تحليل المشروع و فحص البيانات الاقتصادية المتعلقة بالمشروع المراد انجازه - تحليل خصوصيات الوسط الذي يعتزم الإقامة فيه .

¹ - القانون 10/03 المؤرخ في 19 يوليو 2003 ،المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، العدد، 43 لسنة 2003 .

- المرسوم التنفيذي 145/07 المؤرخ في 09 ماي 2007 المحدد لمجال تطبيق ومحتوى و كفاءات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة الجريدة الرسمية، العدد 34 لسنة 2007 .

- حسونة عبدالغني، الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة، أطروحة دكتوراه، جامعة بسكرة، سنة 2012 ، 2013 ، ص 149.

الضمانات القانونية للمحافظة على الطابع الفلاحي للعقار الزراعي وأثره على حماية البيئة

- تحليل الآثار و هي عبارة عن دمج العناصر و نتائج الدراسات الاقتصادية و التقنية الأخرى، وطرق النتائج المتبعة مع النتائج المتوصل إليها من خلال تحليل الوسط .

ثانيا : مضمون دراسة التأثير على البيئة :

إن محتوى دراسة التأثير على البيئة يكون مرتبطا بأهمية الأشغال و أعمال التهيئة والمنشآت المراد انجازها وأثارها، المتوقعة على المحيط بصفة إجمالية .وتشمل الدراسة أربعة محاور: - تحليل حالة المكان الأصلية - الأسباب التي من أجلها تم اعتماد المشروع - تحليل آثار المشروع على البيئة. - التدابير التي ينوي صاحب المشروع القيام بها من اجل القضاء أو التخفيف من الآثار السلبية للمشروع على البيئة¹.

هذه المحاور تمثل الحد الأدنى إذ يمكن إدراج محاور إضافية بموجب قرار وزاري مشترك .

رابعا: إجراءات دراسة التأثير على البيئة :

يودع المعني بالأمر "صاحب المشروع" دراسة أو موجز التأثير على البيئة لدى الوالي المختص إقليميا في عشر نسخ .

يقوم الوالي بتكليف المصالح المكلفة بالبيئة المختصة إقليميا بتفحص الملف و دراسته، و لها أن تطلب أي وثيقة أو دراسة تراها لازمة و له مهلة شهر لتقديم ذلك.

- يعلن الوالي بموجب قرار فتح تحقيق عمومي بعد الفحص الأولي و قبول دراسة التأثير أو موجز التأثير، وهذا لدعوة الغير أو كل شخص طبيعي أو معنوي لإبداء آرائهم في المشروع المزمع انجازه على الأراضي الفلاحية و في الآثار المتوقعة على البيئة.

1- التحقيق العمومي:

يتم نشر القرار المتضمن فتح التحقيق العمومي عن طريق التعليق في مقر الولاية والبلديات المعنية وفي أماكن موقع المشروع و نشره كذلك في يوميتين و طنيتين بغرض إعلام الجمهور و الذي يحدد ما يلي : - موضوع التحقيق العمومي بالتفصيل - مدة التحقيق التي يجب ألا تتجاوز شهر و احد من تاريخ التعليق - الأوقاف و الأماكن التي يمكن للجمهور أن يبدي ملاحظاته فيها على سجل مرقم ومؤشر عليه مفتوح لهذا الغرض .

- ترسل الطلبات المحتملة لفحص دراسة أو موجز التأثير إلى الوالي المختص إقليميا.

¹ - عجة الجبالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية سنة 2003 ، ص 232 .

الضمانات القانونية للمحافظة على الطابع الفلاحي للعقار الزراعي وأثره على حماية البيئة

يدعو الوالي الشخص المعني إلى الاطلاع على دراسة أو موجز التأثير في مكان يعينه له و يمنحه مدة خمسة عشر يوما لإبداء آرائه و ملاحظاته. -يعين الوالي في إطار التحقيق العمومي محافظ محقق يكلف بإجراء التحقيقات أو جمع المعلومات التكميلية الرامية إلى توضيح العواقب المحتملة للمشروع على البيئة.

يحرر المحقق عند نهاية مهمته محضر يحتوي على تفاصيل تحقيقاته ثم يرسله إلى الوالي يحرر الوالي عند نهاية التحقيق العمومي نسخة من مختلف الآراء المحصل عليها وعند الاقتضاء، استنتاجات المحافظ المحقق و يدعو صاحب المشروع في أجل معقولة لتقديم مذكرة جوابية.

2- المصادقة على دراسة و موجز التأثير على البيئة:

بانتهاؤ التحقيق العمومي يرسل ملف دراسة أو موجز التأثير المتضمن آراء المصالح التقنية ونتائج التحقيق العمومي، مرفقا بمحضر المحقق و المذكرة الجوابية لصاحب المشروع عن الآراء الصادرة حسب الحالة إلى الوزير المكلف بالبيئة لدراسة التأثير . المصالح المكلفة بالبيئة المختصة إقليميا بالبيئة، لموجز التأثير الذين يقومون بفحص دراسة أو موجز التأثير والوثائق المرفقة .يمكنهم في هذا الصدد الاتصال بالقطاعات الوزارية المعنية و الاستعانة بكل خبرة.

ويجب أن لا تتجاوز مدة فحص ملف دراسة أو موجز التأثير أربعة أشهر ابتداء من تاريخ إقفال التحقيق العمومي . يوافق الوزير المكلف بالبيئة على دراسة التأثير - . يوافق الوالي المختص إقليميا على موجز التأثير .يجب أن يكون دراسة أو موجز التأثير مبررا.

يرسل قرار الموافقة أو الرفض على دراسة التأثير إلى الوالي المختص إقليميا لتبليغها لصاحب المشروع، يمكن لصاحب المشروع أن يقدم للوزير المكلف بالبيئة طعنا إداريا مرفقا بجميع التبريرات أو المعلومات التكميلية، التي تسمح بتوضيح و تأسيس الاختبارات التكنولوجية والبيئة ولطلب دراسة أو موجز التأثير من اجل دراسة جديدة دون المساس بحقه في اللجوء إلى القضاء¹.

الفرع الثاني : دور دراسة التأثير على البيئة في حماية البيئة :

تلعب دراسة التأثير على البيئة دور هام في حماية البيئة خاصة فيما تعلق بمجال الأراضي الفلاحية، وذلك من خلال إيجاد نوع من التوازن بين مختلف المشاريع والبناءات المقامة على الأراضي الفلاحية وبين

¹ - حسن احمد شحاتة " البيئة و المشكلات السكانية " مكتبة الدار العربية للكتاب ، الطبعة الثانية، ماي 2004 ، ص 123.

- دريم عايدة، الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة

الضمانات القانونية للمحافظة على الطابع الفلاحي للعقار الزراعي وأثره على حماية البيئة

حماية البيئة والمحافظة عليها . فهذه الدراسة تعتمد على مجموعة من الدراسات التقنية وذلك نظرا لما تمثله هذه الدراسة من مصدر للمعلومات البيئية، فهي تضمن إقامة مشاريع وبناءات غير ضارة بالبيئة . فدراسة التأثير على البيئة تعتمد على مبدأ التخطيط البيئي، أين تتم دراسة و تحليل المشاريع المقترحة خاصة المقامة على الأراضي الفلاحية، التي تؤثر إقامتها أو ممارسة نشاطها ضرر على البيئة والتنبؤ مبكرا بالعواقب البيئية المحتملة على إنشاؤها ومن ثمة التخطيط لتجنب تلك العواقب.

فقانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة و في مادته 15 اوجب ضرورة الخضوع المسبق لدراسة التأثير أو موجز التأثير حسب الحالة، بالنسبة لمشاريع التنمية و كل أعمال وبرامج البناء والتهيئة التي تؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة فورا أو لاحقا، خاصة على الموارد والأوساط والفضاءات الطبيعية والتوازنات الايكولوجية و كذلك الإطار المعيشي .

أما المرسوم 145/07 فقد حدد مجال تطبيق ومحتوى و كفاءات المصادقة على دراسة التأثير على البيئة، و منع إقامة أية منشآت أو بناءات إلا بعد الحصول على الموافقة، و من هنا تعتبر دراسة التأثير على البيئة من أهم الوسائل القانونية التي من خلالها يمكن تفعيل دور رخصة البناء على الأراضي الفلاحية في حماية البيئة . فدراسة التأثير على البيئة توفر الحماية القانونية للبيئة من جميع الأضرار التي ترتبها عمليات البناء غير القانونية على الأراضي الفلاحية، والتي تهدد التنمية الفلاحية و ذلك بالاعتداء على الأراضي المخصصة للزراعة خاصة الخصبة و الخصبة جدا، و ذلك بتقليص المساحات المخصصة للزراعة وتقليص المساحات الخضراء من خلال إقامة بناءات ومصانع و غيرها، مما يؤدي إلى تهديد صريح للبيئة خاصة في ظل الظروف البيئية الحالية.

الخاتمة:

يتبين من خلال استعراض مختلف جوانب الموضوع أن مسألة الرقابة على الأراضي الفلاحية وضمان الحفاظ على طابعها الفلاحي وأثرها على حماية البيئة لها أهمية بالغة، بسبب الدور الهام الذي تؤديه الأراضي الفلاحية والعمرانية سواء على المستوى الاجتماعي أو الاقتصادي ، لذلك سن المشرع العديد من التشريعات لأجل حمايتها و تنظيمها خاصة مع تزايد النشاط العمراني على حساب هذه الأراضي بمختلف تصنيفاتها، وما لذلك من تأثير سلبي على البيئة، لذلك سن المشرع العديد من الأدوات والوسائل لحماية الطابع الفلاحي للعقارات الزراعية والفلاحية وكوسيلة في نفس الوقت لحماية البيئة، وتحقيق نوع من التوازن بين النشاط العمراني والتنمية العمرانية وحماية البيئة، حيث تلعب هذه الوسائل دور كبير و فعال نظرا لما توفره من رقابة سابقة تحول دون وقوع أضرار بالبيئة ناتجة عن النشاط العمراني. كما توصلنا إلى أن المشرع

الضمانات القانونية للمحافظة على الطابع الفلاحي للعقار الزراعي وأثره على حماية البيئة

قيد عمليتي البناء والتجزئة على هذه الأراضي و ذلك بسبب الدور الاقتصادي والاجتماعي لها وحماية للبيئة من أي اعتداء. ومن أهم النتائج المتوصل لها هي:

صنف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية بموجب قانون التوجيه العقاري أو قانون المالية لسنة 1989، إلى أراضي فلاحية خصبة جدا وأراضي فلاحية خصبة وأراضي فلاحية متوسطة الخصوبة وأراضي فلاحية ضعيفة الخصوبة .

- أن عملية البناء على الأراضي الفلاحية بمختلف أصنافها يجب أن تتم وفقا لإجراءات محددة بموجب القانون وان يكون لأجل رفع الطاقات الإنتاجية للأراضي الفلاحية .

- اعتبر المشرع عدم استغلال الأراضي الفلاحية في النشاط المخصص لها وهو النشاط الفلاحي تعسفا في استعمال الحق، طبقا للمادة 44 من قانون التوجيه العقاري.

- تعتبر الرخص والشهادات المتعلقة بالتعمير من أهم الضمانات القانونية للتطبيق السليم لما هو وارد في مخططات التهيئة والتعمير سواء المحلية أو الوطنية و ضمان الطابع الفلاحي للعقارات الفلاحية بشكل يحمي البيئة .

ومن أهم التوصيات :

- ضرورة إعادة النظر في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992، المحدد لحقوق البناء فوق الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، و جعله أكثر تناسقا مع قوانين العمران الجديدة، و توجهات الدولة في حماية الأراضي الفلاحية وتعزيز الدور الاقتصادي و الاجتماعي لهذه الأرض و حماية البيئة.

- إدراج مبدأ حماية الأراضي الفلاحية كأولوية عند إنشاء مخططات التهيئة والتعمير ومنع التعمير العشوائي على هذه الأراضي في إطار القانون ولأجل رفع الطاقات الإنتاجية للأراضي الفلاحية.

- وجوب الحصول على رخصة في عملية التعمير على الأراضي الفلاحية مع وجوب استشارة وزارة الفلاحة ومديرياتها على المستوى المحلي و جعل رأيها ملزم في جميع الحالات.

قائمة المصادر والمراجع:

أولا: النصوص القانونية:

- القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم بالأمر

26/95 المؤرخ في 26 سبتمبر 1995، جريدة رسمية، عدد 52، لسنة 1990 .

- القانون 29 /90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، الجريدة

الرسمية، العدد 52 لسنة 1990.

الضمانات القانونية للمحافظة على الطابع الفلاحي للعقار الزراعي وأثره على حماية البيئة

- القانون 10/03 المؤرخ في 19 يوليو 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، العدد، 43 لسنة 2003.
- المرسوم التنفيذي رقم 87/96 مؤرخ في 24 أكتوبر 1996، يتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، جريدة رسمية، عدد 15، صادر في 28 أكتوبر 1996.
- المرسوم التنفيذي 490/97 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية، العدد 84 لسنة 1997.
- المرسوم التنفيذي رقم 06-198 مؤرخ في 31 ماي 2006 يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، جريدة رسمية العدد 37 صادرة في 04 يونيو 2006.
- المرسوم التنفيذي 145/07 المؤرخ في 09 ماي 2007 المحدد لمجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة و موجز التأثير على البيئة الجريدة الرسمية، العدد 34 لسنة 2007.
- المرسوم تنفيذي رقم 339/09 مؤرخ في 22 أكتوبر 2009، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 87/96 مؤرخ في 24 فيفري 1996، والمتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، جريدة رسمية، عدد 61، صادر في 25 أكتوبر 2009.
- المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها الجريدة الرسمية، العدد 7 لسنة 2015.
- المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها الجريدة الرسمية، العدد 7 لسنة 2015.
- القرار الوزاري المشترك - فلاحة، سكن - المؤرخ في 13 سبتمبر 1992، المحدد لحقوق البناء فوق الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، الجريدة الرسمية العدد 86 لسنة 1992.
- ثانيا: الكتب:**
- حمدي باشا عمر، "نقل الملكية لعقارية في ضوء أحدث التعديلات وأحدث الأحكام"، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2004.
- حسن احمد شحاتة " البيئة و المشكلات السكانية " مكتبة الدار العربية للكتاب، الطبعة الثانية، ماي 2004.
- دريم عابدة، الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 2011.

الضمانات القانونية للمحافظة على الطابع الفلاحي للعقار الزراعي وأثره على حماية البيئة

- سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري . دراسة وصفية تحليلية . دار هومة، الجزائر، سنة 2004 .

- عمر حمدي باشا و ليلي زروقي، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات و احدث الأحكام، دار هومة، طبعة جديدة، سنة .2012.

- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، من تأميم الملك الخاص إلى خصصة الملك العام، دار الخلدونية سنة 2003 .

-نقار بركاهم سمية ،منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، دار هومة،الجزائر، 2006 .

ثالثا: الرسائل والمذكرات:

-براهيمي موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير و البناء، مذكرة ماجستير، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، سنة 2016 ، 2017 .

- حسونة عبدالغني، الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة، أطروحة دكتوراه، جامعة بسكرة، سنة 2012، 2013 .

-سحتوت نادية ، الرقابة الإدارية على استغلال العقار الفلاحي التابع للدولة في الجزائر، مذكرة ماجستير، المركز الجامعي سوق أهراس، سنة 2008، 2009.

- شوك مونية، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة محمد الأمين دباغين، سطيف، سنة 2015، 2016 .

- فقير فائزة، " واجب استثمار " ملكية الأراضي الفلاحية الخاصة في ظل قانون التوجيه العقاري 25/90 ،مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، سنة 2005 / 2006 .

رابعا: المقالات:

لعويجي عبد الله ، الرقابة القبيلية و دورها في الحفاظ على البيئة و الحد من البناء الفوضوي ،مجلة الحقوق و الحريات، العدد الخاص بالملتقى الوطني، حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، جامعة ، بسكرة، 2013.