جـــــامعة يـــحي فـــارس بالمدية

كليـــة الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

دور آليات التهيئة و التعمير في حماية الأراضي الفلاحية

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

من إعداد الطالبتين :

- بريك مروة
- بلعربي أمال

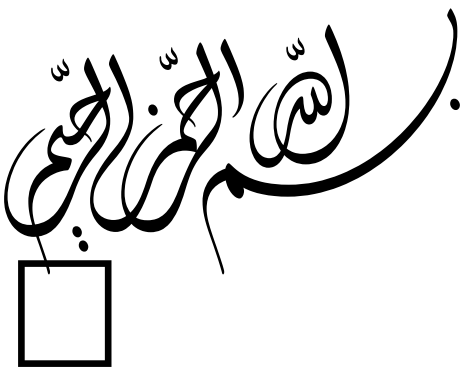
تحت إشراف الأستاذة :

د/ معقافي الصادق

لجنة المناقشة :

الاسم واللقب	المؤسسة الأصلية	الصفة
قصير ليلى	جامعة المدية	رئيسا
معقافي الصادق	جامعة المدية	مشرفا
علجي توبة	جامعة المدية	مناقشا

السنة الجامعية: 2025/2024 م



شكر وعرفان

أولا وقبل كل شيء نشكر الله عز وجل الذي وفقنا لإنجاز هذا العمل، كما نتقدم بجزيل الشكر والإمتنان إلى كل من قدم الدعم والمساندة خلال إعداد هذه المذكرة من بعيد أو قريب، وعلى رأسهم الاستاذ المشرف

"معقافي الصادق"

ونشكر الأستاذة

"قصير ليلى"

على كل الدعم والتوجيهات القيمة التي قدمتها لنا ، كما لا يفوتني أن أشكر كل أساتذتي الكرام في كلية الحقوق على ما بذلوه من جهد طيلة سنوات الدراسة.

إهـــــــداء :

بسم الله الرحمان الرحيم ، أود أن أبدأ بكلمات نابعة من القلب، أهديها لكل من كان لوجودهم أثر لا يمحى ، إلى من غرسا في قلبي حب العلم، واحتضنا خطواتي بالدعاء والصبر ، إلى والدي العزيز الذي لم يبخل علي يوما بشيء إلى من حماني ورعاني وأحسن لي وكان نعم الأب والسند والرفيق لقد كنت ملجئي في ضعفي، ومن فتح أمامي أبواب الحياة ومهد لي طريقا من نور، إلى والدتي الغالية من منحتني الحياة، إلى من سهرت لتنام عيناي، وتعبت ليرتاح دربي ، لقد كنتما من أنار لي الطريق، لكما الفضل بعد الله في كل خطوة حققتها، وكل خطوة أخطوها بثبات هي بركة رضاكما، كل الفخر والإمتنان أنكما والدي.

إلى أخواتي الغاليات "آية، منال، منى" السند الثابت، والنعمة التي أعتز بها مدى الحياة، لولا وجودكن معي ما كنت لأكون ما أنا عليه، لقد تعلمت منكن الحب والرحمة ومعنى أن يكون للإنسان أوطان صغيرة يسكنها كلما ضاق العالم به، أنتن الحضن الذي لا يشيخ والسند الذي لا يسقط،

إلى "رافع" أخي الصغير، أدعوا الله أن يحفظك لي

إلى صديقتيَّ رفيقتيَ الدرب، إلى "إحسان" التي تقاسمت معها لحظات الفرح والدموع، كنت القوة حين ضعفت، والرفقة الصادقة التي لا تعوض، معك عرفت معنى الصداقة وكيف تكون الرفقة لقد صنعت في ذاكرتي لحظة حية تعيش داخلي، كلما إحتجت لنبض دافئ تذكرتها وإبتسمت، إلى "رانيا" كان دعمك معينا لا ينضب، وجودك نعمة لا تقدر بثمن،

إلى زميلتي "أمال" من رافقتني في مشواري الدراسي كنت عونا لي في أيام التعب لقد كنت نعم الرفيقة.

"مروة"

إهـــــــداء

الحمدلله وكفى والصلاة على الحبيب المصطفى وأهله ومن وفى، الحمدلله الذي وفقنا لتثمين هذه الخطوة في مسيرتنا الدراسية بمذكرتنا هذه

أهدي ثمرة مجهودي إلى روح أبي الزكية الطاهرة إلى من ساندتني عند ضعفي، إلى من رسمت لي المستقبل بخطوط من ثقة وحب، إلى من انحنى لها العطاء أمام قدميها، إلى من وقفت بجانبي وسهرت معي في كل مراحلي الدراسية، إلى صاحبة القلب الأبيض، إلى تلك التي تستقبلني بابتسامة وتودعني بدعوة إلى أمي الحبيبة الغالية، أسأل الله لها دوام الصحة والعافية

إلى عائلتي الكريمة "أخي سفيان" ، "أختي أمينة"، "براء وإياد"

إلى رفيقة الدرب ، إلى من كانت نعم الأخت والصديقة إلى من رافقتني طيله مشواري الدراسي "مروة"

إلى أقرب وأحن الناس إلى قلبي، إلى من علمتني أن الحياة من دون ترابط وحب وتعاون لا تساوي شيئا "بثينة"

كل كل أصدقاء الدراسة ، إلى كل من ساندني وكان له دور من قريب أو من بعيد في إتمام هذه المذكرة سائلة المولى عز وجل أن يجزي الجميع خير جزاء في دنيا والآخرة

وأخيرا إلى نفسي التي قلت أنا لها سأنالها أنا اليوم أقف على عتبة تخرجي أقطف ثمار تعبي وأرفع قبعتي بكل فخر

" أمال"

مـــــــقدمـــــــة

تعد الأراضي الفلاحية من أبرز الثروات الطبيعية التي تعتمد عليها الدول في تحقيق أمنها الغذائي وتنمية إقتصادها الوطني، وفي ظل التغيرات المتسارعة التي تعرفها المجتمعات المعاصرة، باتت هذه الأراضي تواجه تهديدات متزايدة، في مقدمتها التوسع العمراني غير المنتظم وضغط النمو الديموغرافي، ما يستدعي تفعيل أدوات قانونية وتقنية فعالة لحمايتها، وفي هذا السياق برزت أدوات التهيئة والتعمير كآلية أساسية في تنظيم إستعمال هذه الأراضي .

حيث تلعب دورا محوريا في تحديد طبيعة الاستعمالات المختلفة لهذه الأراضي من خلال ضبط المخططات العمرانية وتحديد المناطق القابلة للبناء والمناطق المحمية، وفي مقدمتها الاراضي الفلاحية وتتنوع هذه الأدوات بين المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الاراضي وصولا إلى الرخص الادارية والمراسيم التنظيمية، التي تمكن من التحكم في التوجيه العمراني بما ينسجم مع ضرورة حماية الاراضي الفلاحية، لقد عمل المشرع الجزائري على إحاطتها بمجموعة من القوانين تهدف في مضمونها إلى تحقيق هذا الغرض والذي مفاده حماية الأراضي الفلاحية فكان أول هذه القوانين بداية التسعينات من القرن الماضي القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم حيث تم بموجبه تكريس مبدأ حماية الأراضي الفلاحية.

كما حظيت كذلك بحماية في القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/1 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، على الرغم من أن هذا القانون يهدف إلى جعل الاراضي القابلة للتعمير على الأمد القريب والمتوسط والبعيد من أجل تجسيد مختلف المشاريع السكنية والعمومية وتحقيق التنمية المحلية ،وبالتالي يؤدي ذلك الى إنتهاك الأراضي الفلاحية خاصة ذات الطبيعة الخصبة أو الخصبة جدا منها، وهو ما نراه بصفة متكرره، لهذا جاء المشرع بهذا القانون بقدر ما يهدف الى تجسيد البناء والتعمير فوق الأراضي لقابلة لذلك إلا انه يراعي حماية هذا النوع من الأراضي وتتجسد الحماية الفعلية لها من خلال آليات التي جاءبها.

نظرا لما يشكله هذا الموضوع من أهمية راهنة في ظل التوسع العمراني العشوائي فقد إرتأينا التطرق الى دور أدوات التعمير لحماية هذه الأراضي باعتبارها ركيزة أساسية للأمن الغذائي والتنمية المستدامة وتبرز أهمية هذا الموضوع من عدة جوانب :

ـ تعتبر الأراضي الفلاحية أساس الامن الغذائي الوطني مما يجعل حمايتها ضرورة إقتصادية استراتيجية.

ـ تعد أدوات التهيئة والتعمير وسيلة قانونية مهمة لتنظيم التوسع العمراني وضمان عدم التعدي على الأراضي الفلاحية.

ـ تساهم الرخص رخصة البناء،رخصة التجزئة ورخصة الهدم والشهادات شهادة المطابقة، شهادة التقسيم وشهادة التعمير في ضبط إستعمال الأراضي الفلاحية وفق قواعد قانونية واضحة.
ـ حماية الأراضي الفلاحية تدعم الحفاظ على البيئة والمساحات الخضراء ضمن رؤية تنموية مستدام.
ـ دراسة الموضوع تساهم في تقييم فعالية السياسات العمومية في ميدان التهيئة والتعمير.
ـ إصدار الشهادات يسمح بتتبع مدى إحترام البنايات للمخططات العمرانية ولقوانين حماية الاراضي.
ـ معالجة الموضوع يسمح بالكشف عن الثغرات القانونية أو التطبيقية التي تؤدي إلى ضياع الاراضي الفلاحية

أما عن أسباب إختيار الموضوع جاء إختيار موضوع "دور أدوات التهيئة والتعمير في حماية الأراضي الفلاحية" نتيجة عدة إعتبارات يمككنا أن نذكر منها :

ـ يعود إختيارنا لهذا الموضوع نظرا الى اهتمامنا الشخصي بقضايا التهيئة والتعمير، ومعرفة مدى جدوى الأدوات القانونية والتنظيمية في الحد من ضاهرة التعدي على الأراضي الفلاحية وهل هي فعالة فعلاً أم مجرد نصوص لا تطبق على أرض الواقع.

ـ نظرا لما يشكله موضوع حماية الاراضي الفلاحية محورًا مهما في السياسة العمرانية للدولة، لما له من إرتباط مباشر بالأمن الغذائي والاستقرار البيئي.

ـ وجود نقص في الدراسات التي تتناول الموضوع من زاوية التفاعل بين أدوات التعمير والسياسات الفلاحية، وهو ما دفعنا إلى محاولة المساهمة في هذا المجال.

ـ يمكن أن تسهم نتائج هذا البحث في إغناء النقاش الأكاديمي والمهني حول فعالية أدوات التعمير، وتحفيز السلطات المعنية على مراجعة أو تفعيل الآليات الحالية بما يضمن حماية أفضل للأراضي الفلاحية.

تطرح هذه الدراسة الإشكالية التالية :

ما مدى فعالية آليات التهيئة والتعمير في حماية على الأراضي الفلاحية في التشريع الجزائري؟

لدراسة هذا الموضوع اعتمدنا المنهج الوصفي والتحليلي، نظرا لطبيعة الموضوع التي تقتضي التطرق إلى مجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بأدوات التهيئة والتعمير والرخص العمرانية، المرتبطة بحماية الاراضي الفلاحية، وقد سمح لنا هذا المنهج بفهم العلاقة بين النصوص القانونية والممارسات الميدانية والفجوة المحتملة بينهما.

وإنطلاقا من الاشكالية المطروحة والأهداف المرجوة من هذه الدراسة، فقد قمنا بتقسيم هذا البحث إلى فصلين، تطرقنا في الفصل الأول إلى حماية الأراضي الفلاحية في إطار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأرضي، حيث تضمن هذا الفصل مبحثين، ورد في المبحث الأول مفهوم الاراضي الفلاحية، والمبحث الثاني مفهوم المخطط التوجيهي ومخطط شغل الأراضي.

أما الفصل الثاني، فسنتطرق الى حماية الأراضي الفلاحية من خلال دور أدوات التعمير في الأراضي الفلاحية ، يتضمن هو الآخر مبحثين ورد في المبحث الاول حماية الاراضي الفلاحية في إطار الرخص، والمبحث الثاني ورد بعنوان حماية الأراضي الفلاحية في إطار الشهادات.

الفصل الأول

دور أدوات التعمير الجماعية في حماية الأراضي الفلاحية

الفصل الاول : دور أدوات التعمير الجماعية في حماية الأراضي الفلاحية.

تعد الأراضي الفلاحية من أهم الثروات، لما تمثله من ركيزة للأمن الغذائي والتنمية المستدامة، غير أن هذه الأراضي باتت تواجه ضغوطا متزايدة نتيجة التوسع العمراني العشوائي، وفي هذا السياق، تأتي مخططات التهيئة والتعمير كوسائل تنظيمية تهدف إلى ضبط المجال العمراني وضمان التوازن بين مختلف استعمالات الأرض، خاصة ما تعلق منها بحماية الأراضي الفلاحية، ولأجل ذلك سنتطرق في هذا الفصل إلى مفهوم الأراضي الفلاحية **(المبحث الأول)** من خلال تعريف الأراضي الفلاحية وتصنيف الاراضي الفلاحية وصولا إلى علاقة أدوات التهيئة والتعمير بالأراضي الفلاحية، كما سنتطرق إلى مفهوم المخطط التوجيهي ومخطط شغل الأراضي **(المبحث الثاني)** من خلال تعريف كل مخطط على حدا، ومعرفة موضوعهما وإجراءاتهما.

المبحث الاول: مفهوم الأراضي الفلاحية:

لقد عرّف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية وبيّن تصنيفاتها من خلال القانون 25/90 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، وعليه تناولنا في **المطلب الاول** تعريف الأراضي الفلاحية أما **المطلب الثاني** تصنيف الأراضي الفلاحية.

المطلب الاول: تعريف الأراضي الفلاحية:

سنتناول تعريف الأراضي الفلاحية فقها وقانونا.

الفرع الاول: التعريف الفقهي للأراضي الفلاحية:

لقد عرّف الأستاذ حمدي عبد الرحمان الأراضي الزراعية على أنها: "الأراضي القابلة للزراعة بحالتها أي الصالحة للإنبات دون استصلاح يستوي في ذلك أن تكون مزروعة بالفعل أو ليست كذلك فما دامت الأرض قابلة للزراعة دون استصلاح فهي أرض زراعية ولو لم تكن تزرع فعلا".من خلال هذا التعريف الفقهي للأراضي الفلاحية يمكننا أن نقول بأن هذه الأراضي تتميز بخاصيتين: -قابلية الأرض الفلاحية للزراعة، أي أنها تتميز بخصائص طوبوغرافية تجعلها قابلة للزراعة دون الحاجة لاستصلاحها.[1]

-أن تكون الأرض الفلاحية مزروعة أو غير مزروعة ليس معيارًا لتحديدها أي أن الأرض طبيعتها الفلاحية هي التي تحددها، وليس معيار تحديدها أن تكون مزروعة أو غير مزروعة فحتى وإن لم تكن قد زرعت فعلا فإنها تعد أرضا فلاحية بطبيعتها. [2]

الفرع الثاني: التعريف القانوني للأراضي الفلاحية:

لقد عرّف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية بموجب المادة 04 من القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري للأرض الفلاحية في مفهوم هذا القانون: "هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله"[3].

[1] عثماني بهية، بواهي فايزة، النظام القانوني لإدماج الأراضي الفلاحية ضمن القطاع العمراني في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، السنة الجامعية 2016-2017، ص8

[2] عثماني بهية،بواهي فايزة، المرجع السابق، ص8

[3] المادة 4 من القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49 سنة 1990 المعدل والمتمم.

ومن خلال إستقراء نص هذه المادة يمكن القول بأن المشرع قد عرّف الأراضي الفلاحية من خلال الخصائص التالية:

- **أراضي منتجة:** فالأراضي غير المنتجة لا تعد أراضي فلاحية كالأراضي الرعوية مثلا.

- يجب أن تنتج بتدخل الإنسان عن طريق الحرث والغرس والسقي وغيرها من الظروف الملائمة للإنتاج الفلاحي باستعمال الأجهزة التقليدية أو الحديثة وبمفهوم المخالفة فإن الأراضي التي تنتج طبيعيا دون تدخل الإنسان لا تعد أراضي فلاحية بل تعد أراضي رعوية أو حلفائية أو غابية كونها ذات غطاء نباتي تنتجه الطبيعة.

- إنتاجها يكون سنويا أو خلال عدة سنوات إذ قد يكون الإنتاج مثل إنتاج الحبوب والبقول أو خلال عدة سنوات كالأشجار المثمرة.

- لها دور إقتصادي يتمثل في إشباع حاجات الإنسان والحيوان وهذا باستغلال منتوجاتها ومحاصيلها الزراعية في الصناعة أي بعد تحويله إلى منتوج صناعي كتعليب الطماطم[1].

المطلب الثاني: تصنيف الأراضي الفلاحية:

فرّق المشرع الجزائري في إطار التوجيه العقاري بين نوعين من التصنيفات: التصنيف القانوني والتصنيف الطبوغرافي.

الفرع الاول: التصنيف القانوني للأراضي الفلاحية:

لقد حددت المادة 23 من قانون التوجيه العقاري الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها إلى: الأملاك الوطنية، الاملاك الخاصة والأملاك الوقفية.

- **الأملاك الوطنية:** ويحكمها قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01.

وتشمل الأملاك الوطنية:

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية[1].

[1] هشتان آسيا، إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني وفقا للتشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه تخصص القانون الخاص، السنة الجامعية 2017، ص20-21.

وتنقسم الأملاك الوطنية الى نوعين: الأملاك الوطنية الخاصة والأملاك الوطنية العامة.

- **الأملاك الوطنية العمومية:** تشمل جميع الأملاك العقارية والمنقولة المخصصة لاستعمال الجمهور ويكون إما استعمال مباشرا كالطرق العمومية وإما عن طريق مرفق عمومي كالمطارات ...إلخ.
- **الأملاك الوطنية الخاصة:** وتشمل كل الأملاك الوطنية الأخرى الغير مصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية وهي خاضعة لأحكام القانون الخاص لأنها تؤدي وظيفة ذات طابع تمليكي ومالي. **الأملاك الخاصة:** ويحكمها القانون المدني الجزائري والقوانين المتفرعة عنه حسب طبيعة الإشكال مثل: القانون 25/90 المعدل والمتمم .
- أما بالنسبة لأحكام القانون المدني فإن الملكية الخاصة نظمتها أحكام المواد 674 والمواد التي تليها وتكون إما ملكية تامة أو مجزئة أو مشتركة أو مشاعة[2].

- الأملاك الوقفية: وهي الأملاك التي حبسها المالك بمحض إرادته لأغراض خيرية وتخضع لأحكام القانون رقم 10/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم بالقانونين رقم 07/01 والقانون رقم 10/02 والذي يفرق بين الوقف العام المخصص للمنفعة العامة والوقف الخاص الموجه للإنتفاع الخاص[3].

الفرع الثاني: التصنيف الطبوغرافي:

قسّم المشرع الأراضي الفلاحية تقسيما طبوغرافيا بحتا وقد اعتمد في هذا على ضوابط علم التربة والمناخ والسقي وهذا من المواد 05 إلى 09 من القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري إذ قسمها إلى 04 أنواع وهي:

- أراضي فلاحية خصبة جدا.
- أراضي فلاحية خصبة.
- أراضي فلاحية متوسطة الخصوبة.
- أراضي فلاحية ضعيفة الخصوبة. [4]

---

[1] عثماني بهية، بواهي فايزة، المرجع السابق، ص09.
[2] عثماني بهية، بواهي فايزة، المرجع السابق، ص 10.
[3] القانون 10/91 المؤرخ في 27 أفريل، المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 1991/05/08 المعدل والمتمم.
[4] المادة 05 الى 09 من القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18،المتضمن التوجيه العقاري.

♦ **أراضي فلاحية خصبة جدا:** وهي الأراضي التي تكون طاقاتها الانتاجية عالية وتتمثل في الأراضي العميقة الحسنة التربة، المسقية أو القابلة للسقية وهي تضم أراضي السهول والأراضي الساحلية والمجاورة وقد عرفها المشرع بموجب المادة 06 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري.

♦ **الأراضي الفلاحية الخصبة:** وقد نص عليها المشرع في نص المادة 7 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري على أنها: "الأراضي الخصبة هي الأراضي المتوسطة العمق، المسقية أو القابلة للسقي أو الأراضي الحسنة العمق غير المسقية، الواقعة في المناطق الرطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على أي عائق طبوغرافي.

♦ **الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصوبة:** نصت عليها المادة 08 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري على أنها: تشمل الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصوبة على ما يلي:

- الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق.
- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متغيرة ولا تحتوي على عوائق طبوغرافية.
- الأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق ورسوخها كبير ونسبة الأمطار فيها متغيرة.
- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافية.

الأراضي الفلاحية ضعيفة الخصوبة: جاءت في نص المادة 09 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري على أنها: "الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصوبة وهي الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة وعوائق في نسبة الأمطار والعمق والملوحة والبنية والإنجراف"[1].

المطلب الثالث: علاقة أدوات التهيئة والتعمير بحماية الأراضي الفلاحية

سنتطرق من خلال هذا المطلب إلى العلاقة التي تربط أدوات التهيئة والتعمير بالأراضي الفلاحية وهذا من أجل تصحيح بعض المفاهيم الخاطئة عن هذه العلاقة وهي أن هذه المخططات وظيفتها تحويل طبيعة الأراضي الفلاحية إلى أراضي قابلة للتعمير غير أنه في الأصل هذه المخططات تهدف إلى حماية الأراضي الفلاحية، وبناءً على هذا قمنا بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين تطرقنا في **الفرع الأول** إلى

[1] المادة 09 من القانون 25/90 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

ارتباط مفهوم الأراضي الفلاحية بأدوات التهيئة والتعمير أما **الفرع الثاني** فتناولنا فيه ارتباط مبدأ حماية الأراضي الفلاحية بأدوات التهيئة والتعمير.

الفرع الأول: ارتباط مفهوم الأراضي الفلاحية بأدوات التهيئة والتعمير

إذا كانت الأراضي الفلاحية هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله فإن هذا التعريف يبقى ناقصا لذا لابد من إيجاد وسيلة لتحديدها هنا نجد أن المشرع الجزائري وضع ضمن مهام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي مهمة تحديد الأراضي الفلاحية على غرار مهامه الأخرى المتعلقة بالمحيط العمراني حيث أنه عند تقسيمه للقطاعات يحدد القطاع غير القابل للتعمير والذي يقوم بدوره أيضا بتقسيمه إلى مناطق ويحدد في هذه المناطق مواقع الأراضي الفلاحية ويصنفها إلى أراضي فلاحية خصبة جدا، خصبة[1]، متوسطة أو ضعيفة الخصوبة كما يبين طبيعة ملكيتها سواء كانت تابعة للأملاك الوطنية الخاصة في شكل مستثمرات فلاحية جماعية أو فردية، الوقفية أو التابعة للخواص حيث جاء في نص المادة 60 الفقرة الثانية من قانون البيئة في إطار التنمية المستدامة إلى أن أدوات التهيئة والتعمير تتكفل بتخصيص الأراضي الفلاحية والتي جاء فيها: "يتم تخصيص وتهيئة الأراضي لأغراض زراعية أو صناعية أو عمرانية أو غيرها طبقا لمستندات العمران والتهيئة ومقتضيات حماية البيئة"[2].

وبناءً على هذا فإن المقصود بالأراضي الفلاحية بمفهوم المادة 04 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم السابق الذكر يبقى ناقصا ما لم نضف إليه فكرة أن أدوات التهيئة والتعمير تحدد طبيعة هذه الأراضي على غرار خصائص الأرض وتدخل الإنسان في عملية الإنتاج، وفي هذا السياق نجد أن القضاء قد أقر بهذا في عدة أحكام نذكر من بينها المبدأ "المحافظة على الوجهة الفلاحية للأراضي الزراعية، تحديدها بموجب أدوات التهيئة والتعمير". حيث أنه وخلافا لما جاء في حيثيات القرار المستأنف فيه، ويعد صدور أدوات التعمير لاسيما المخطط التوجيهي لولاية الجزائر فإن الأرض موضوع النزاع لم تخصص للبناء وإنما حافظت على طبيعتها الفلاحية كما هو ثابت من خلال الوثائق الصادرة عن الوجهات المعنية لاسيما وزارة الفلاحية ومديرية التهيئة والتعمير لولاية الجزائر.

[1] هتشان آسيا، المرجع السابق، ص 163.
[2] المادة 60 من قانون البيئة في إطار التنمية المستدامة، المرجع السابق.

وحيث تجدر الإشارة إلى أن الطبيعة الفلاحية للأرض تحدد طبقا لقانون[1] التهيئة والتعمير رقم 29/90 الصادر في 1990/12/01 بموجب أدوات التعمير التي تلزم الجميع بما في ذلك المالك ...."

[1] هتشان آسيا، المرجع السابق، ص 164.

الفرع الثاني: ارتباط مبدأ حماية الأراضي الفلاحية بأدوات التهيئة والتعمير

لقد أشرنا سابقا أنه من ضمن أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي حماية الأراضي الفلاحية وذلك من خلال تعيين مواقعها وترشيد استعمال هذه الأراضي خصوصا عند استعمالها لأغراض البناء على هذه الأراضي ليأتي بعد ذلك تفصيلها بموجب مخطط شغل الأراضي بحيث يحدد هذا الأخير الصيغ المرجعية لرخصة البناء على الأراضي الفلاحية.

وعلى الرغم من العلاقة الوطيدة التي تربط للأراضي الفلاحية بأدوات التهيئة والتعمير إلا أن الواقع يشهد العكس تماما حيث نجد بموجب هذه الأدوات تحولت الأراضي الفلاحية واستعملت لأغراض التعمير وهذه العملية تكشف عن مدى إخفاق أدوات التهيئة والتعمير في التحكم في النسيج العمراني ونمُوه وهذا راجع لعدة أسباب منها ما يتعلق بالأوضاع الإجتماعية وأخرى إدارية حيث تتمثل الأسباب الإجتماعية في ازمة السكن الحادة، النمو الديمغرافي المتزايد والنزوح الريفي نحو المدن وهذا راجع لسبب انعدام سياسة تنموية متوازنة بين مختلف الأقاليم والتركيز على المدن الكبرى والمتوسطة في مجال التنمية الحضرية التي تأخذ حصة كبيرة من التنمية الاقتصادية، أما بالنسبة للأسباب الإدارية فهي تخص الإجراءات الواجب إتباعها عن إعداد هذه المخططات فبالرغم من إشراك أطراف عديدة في إعداده بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي على مستوى البلدية إلا أن التوجيه يكون إما على مستوى الولاية أو على المستوى الوطني وبهذا تضعف هذه المبادرة وتذوب بين الإجراءات الفوقية خصوصا عند عملية تعديلهما لإنجاز مشاريع عمومية يسود فيها القرار السياسي والإداري على حساب القرار التقني.[1]

[1] هشتان آسيا، المرجع السابق، ص 165.

المبحث الثاني: دور آليات التعمير الجماعية في حماية الأراضي الفلاحية :

يعتبر المخطط التوجيهي أداة تخطيط محلية تنجز وفقا للتوجيهات الأساسية لتهيئة الإقليم المحددة بموجب مخططات وطنية وجهوية وولائية والمتمثلة في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم ومخطط التهيئة الولاية وبناءً على هذا سنقوم بتحديد مفهوم المخطط التوجيهي من خلال تحديد تعريفه وكذا بيان أهدافه وتحديد موضوعه والإجراءات التي يمر بها لإعداده **(المطلب الأول)**، كما سنتطرق في هذا البحث أيضا الى مخطط شغل الأراضي الذي يعد أداة لاستعمال الأرض والبناء وعليه سوف نتعرف على مخطط شغل الأراضي وبيان أهدافه ومحتواه وكذلك مراحل إعداده **(المطلب الثاني).**

المطلب الاول: تعريف وأهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU:

سنتعرف من خلال هذا المطلب إلى تعريف واهداف وأهم ما جاء في المخطط التوجيهي.

الفرع الاول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

لقد عرّف المشرع الجزائري المخطط التوجيهي بموجب نص المادة 16 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: "أداة التخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية يأخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي".[1]

ويتجلى لنا من نص هذه المادة أن المخطط التوجيهي هو عبارة عن وسيلة للتخطيط والتسيير حيث يقوم بتحديد التوجهات الاساسية للتهيئة والتعمير لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة وتتمثل هذه العوامل في: الاشتراك في شبكة توزيع مياه الشرب ووسائل النقل العمومية أو إشتراك عدة بلديات في نسيج عمراني معين، آخذا بعين الإعتبار الموازنة بين قطاع الفلاحة والصناعة وأيضا حماية الأوساط الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي، كما يجب مراعاة مخططات التنمية والتوزيع السكاني وكذا الظروف الاجتماعية وحتى الاحتياجات الإقتصادية ...إلخ،[2]

- أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

[1] المادة 16 من القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم.
[2] هشتان آسيا، مرجع سابق، ص187.

إن الهدف من المخطط التوجيهي هو تحديد المناطق التي يمكن تفسيرها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني كما نجده أيضا يهدف إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها وهي:

1- حماية الأراضي الفلاحية: نجد أن المشرع الجزائري قد أولى عناية خاصة بهذا النوع من الأراضي لاسيما أنها من الموارد المحدودة وتظهر هذه الحماية في صدور العديد من التعليمات التي تمنع تحويل الأراضي الفلاحية عن طابعها الأساسي وأهم هذه التعليمات التعليمة الرئاسية رقم 05 المؤرخة في 14 أوت 1995 والتي تلزم المسؤولين على كل المستويات بضرورة الحفاظ على الأراضي الفلاحية عند وضع كل سياسة يتم إعدادها أو تطبيقها في مجال التهيئة والتعمير وهذا لتفادي ظاهرة تحويل هذا النوع من الأراضي عن طابعها الفلاحي كذلك نجد التعليمة رقم 42 المؤرخة في 13 جويلية 1996 المتعلقة بحماية الأراضي ذات الطابع الفلاحي والأراضي ذات الطابع الغابي وكذا التعليمة رقم 64 المؤرخة في 02 مارس 1997 المتعلقة بحماية الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية والحفاظ عليها، المنشور الوزاري رقم 558 المؤرخ في 03 سبتمبر 2014 المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية وغيرها من النصوص التشريعية العديدة المنظمة بموجب أحكام قانون التهيئة والتعمير وقانون التوجيه العقاري وقانون التوجيه الفلاحي. [1]

2- حماية الأراضي الغابية: لقد وضع المشرع إطارا قانونيا خاصا بهذه الثروة بموجب أحكام القانون رقم 12/84 المؤرخ في 23 جوان 1984 والمتضمن النظام العام للغابات المعدل والمتمم وقد ألزم على ضرورة الحفاظ عليها وكذا التعليمات السابقة الذكر والمتعلقة بحماية الأراضي الفلاحية والغابية وهذا بسبب عملية التحويل عن الغرض الأساسي لهذه الأراضي مسّ حتى الأراضي الغابية.

3- حماية المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي: لقد أكّد المشرع الجزائري بموجب المواد 46 و47 من القانون 29/90 المعدل والمتمم على خصوصية هذه المناطق التي يجب حمايتها والمحافظة عليها كما نجد أن المشرع سنّ العديد من النصوص القانونية المنظمة لهذا المجال أهمها القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15 جويلية 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي والمراسيم التنفيذية له.

4- حماية البيئة والموارد الطبيعية: بما أن التنمية الوطنية تقتضي تحقيق التوازن بين متطلبات النمو الإقتصادي ومتطلبات حماية البيئة فلابد من المحافظة على إطار معيشة السكان ويأتي كل هذا بمكافحة التلوث عن طريق التطبيق الصارم لمبدأ الترخيص المسبق أو مبدأ دراسة التأثير على البيئة[2].

الفرع الثاني: موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

[1] هشتان آسيا،المرجع السابق، ص 139-140.
[2] هشتان آسيا، المرجع السابق، ص 141.

موضوع المخطط التوجيهي حدد بموجب المادة 18 من القانون 29/90 والمتمثلة في:

- تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية او مجموعة من البلديات: ويكون هذا التحديد بتقسيم إقليم البلدية إلى أربع قطاعات حددت بموجب المادة 19 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم حيث جاء فيها "يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المنطقة التي يتعلق بها الى قطاعات محددة كما يلي:

- القطاعات المعمرة.
- القطاعات المبرمجة للتعمير.
- قطاعات التعمير المستقبلية.
- القطاعات غير القابلة للتعمير ..."[1].

وتقسيم تراب البلدية الى قطاعات يسمح بتفادي البناءات الفوضوية لأي تجمع سكني والمحافظة على أراضيها.

1- القطاعات المعمرة: وتشمل القطاعات كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومساحات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والمساحات الحرة والغابات والقطاعات الحضرية الموجهة الى خدمة هذه البنايات كما نجد أيضا قانون التوجيه العقاري قد حدد قوام الأراضي العامرة بموجب المادة 20 من نفس القانون على أن كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملاتها تجهيزاتها وأنشطتها ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات. [2]

2- القطاعات المبرمجة للتعمير: تشمل هذه القطاعات الأراضي المخصصة للتعمير على المدى القصير والمتوسط في آفاق عشر سنوات حسب الأولويات المحددة والمذكورة في المادة 21 من القانون 29/90 والمتعلق بالتهيئة والتعمير والملاحظ حول هذه القطاعات أنها تعرف ضغطا كبيرا ومضاربة واسعة وهنا يظهر دور المخطط التوجيهي في تسييرها وخصوصا أن هذه القطاعات عند إعداد المخطط يمكن أن تستعمل الأراضي الفلاحية بتحويل وجهتها[3].

[1] المادة 19، قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم .
[2] منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص24.
[3] هشتان آسيا، المرجع السابق، ص142.

3- قطاعات التعمير المستقبلية: وتشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق عشرين سنة حسب الآجال المحددة في المخطط التوجيهي الذي يظهر لنا قواعد وشروط التوسع العمراني لكل سنة وتكون هذه القطاعات خاضعة مؤقتا لارتفاق عدم البناء ولا يتم رفع هذا الارتفاق إلا للأراضي التي تدخل حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه وفي حالة غياب هذا المخطط تمنع كافة الاستثمارات التي تتجاوز مدتها الآجال المنصوص عليها للتعمير[1].

ويتم رفع ارتفاق عدم البناء في هذه القطاعات بترخيص في الحالات الآتية:

- تجديد وتوسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي.
- التجهيزات والمنشآت ذات الاحتياجات الجماعية.
- البناءات التي تبررها مصالح البلدية والمرخص بها قانونا من قبل الوالي بناءً على طلب معلل من رئيس المجلس الشعبي البلدي وبعد الأخذ برأي المجلس الشعبي البلدي[2].

4- القطاعات غير القابلة للتعمير: ويشمل هذا القطاع الأراضي غير القابلة للتعمير ويكون فيها الحق في البناء محدد وبنسب تتلاءم والاقتصاد العام لهذه المناطق يشملها ارتفاق عدم البناء كقاعدة ولكن إن وجدت حقوق البناء فيها تكون مقيدة مبنية بدقة وتتمثل هذه الأراضي في الأراضي الفلاحية والأراضي الغابية والمناطق التي تزخر بالتراث الثقافي والتاريخي، وكل هذه القطاعات تقسم عادة الى مناطق منسجمة تخضع لأحكام خاصة والتي يحددها مخطط شغل الأراضي.

- يحدد ويبين توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.

- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها[3].

الفرع الثالث: إجراءات إعداد وتعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يجب أن تحظى كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير وهذا ما جاء في نص المادة 26 من القانون 29/90 حيث يتم بمبادرة من رئيس المجلس البلدي وتحت مسؤوليته.

1- مرحلة تحضير وإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

[1] منصوري نورة، المرجع السابق، ص24-25.
[2] المرجع نفسه، ص25.
[3] هشتان آسيا، المرجع السابق ، ص143.

ويتخلص هذا الإجراء في إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ثم بتبليغ المداولة للوالي وبعدها يتم إصدار قرار ترسيم الحدود التي تدخل حيز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وأخيرا يتم تبليغ بعض المؤسسات والهيئات العمومية.

2-إجراء المداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية:

يتم إعداد هذا المخطط من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته حيث تقوم مصالح البلدية المعنية بإجراءات الانطلاق لإعداده وتتمثل هذه الإجراءات في الإعلان عن مشروع المخطط وفقا لما جاء به المرسوم الرئاسي رقم 236/10 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية المعدل والمتمم وإعداد شروط إنجاز الدراسة بعدها تمنح هذه الصفقة الى مكتب دراسات معتمد ثم يقوم المجلس الشعبي البلدي أو المجالس المعنية بإجراء مداولة تتضمن ما يلي:

- التوجهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية.
- كيفية مشاركة الإدارة العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد هذا المخطط. [1]

3- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات المصلحة العامة:

* **تبليغ المداولة:** تبلغ هذه المداولة التي ترخص إنطلاق إعداد المخطط إلى الوالي المختص إقليما وتنشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعين ثم يصدر القرار الذي يرسم حدود التراب الذي يشمل المخطط والمداولة المتعلقة به من: [2]

* **الوالي:** إذا كان الإقليم المعني بإنجاز هذا المخطط يمس ولاية واحدة يصدر قرار الترسيم الحدود التي تدخل في نطاق هذا المخطط.

* الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابع لولايات مختلفة.

وإذا كان التراب واقع بين بلديتين يمكن إنشاء مؤسسة ما بين البلديات تكلف بإعداد هذا المخطط وفي كل الاحوال يتم إعداد المخطط والتقرير المرفق به عن طريق دراسات وجمع الآراء والتشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والإدارات والهيئات التي تهمها العملية بعدها يراسل رئيس البلدية المعني بالعملية غرفة التجارة، غرفة الفلاحة المنظمات المهنية بموجب قرار كتابي لإبداء رأيهم ومعلوماتهم حول عملية إعداد المخطط، ويكون لهؤلاء أجل 15 يوم لإبداء رأيهم من تاريخ استلامهم

[1] المرجع نفسه، ص146.
[2] منصوري نورة، المرجع السابق، ص26.

هذا التبليغ للتعبير عن إرادتهم واستعدادهم للمشاركة وتعيين ممثليهم حيث يكون رئيس البلدية ملزم باستشارة هيئات على مستوى الولاية وأخرى على المستوى المحلي.

أ- تبليغ الهيئات والمصالح الواجب استشارتها على مستوى الولاية:

لقد أكد المشرع صراحة بموجب المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91[1] على ضرورة الاستشارة الالزامية لكل الادارات العمومية او المصالح التابعة للدولة والمكلفة على مستوى الولاية بالتعمير، الفلاحية، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الطبيعية، البريد والمواصلات البيئية والتهيئة العمرانية، توزيع الطاقة، توزيع الماء وهذا التوسيع مبدأ المشاركة والمشاورة للحصول على دراسة شاملة وواقعية ولهذه المصالح والهيئات مهلة 15 يوما من استلام الرسالة لإبداء رأيهم في المشاركة في إعداد هذا المخطط[2].

ب- تبليغ الهيئات والمصالح على المستوى المحلي: وتحدد قائمة الادارات العمومية والجمعيات وتبلغ هذه المصالح بموجب قرار من رئيس البلدية أو رؤساء البلديات المعنية ويستمر هذا القرار لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

وبعد إعداد مشروع المخطط ويصادق عليه المجلس الشعبي البلدي يبلغ للإدارات والمصالح مدة 60 يوم لإبداء آرائها بطريقة صريحة وإذا لم تبدي رأيها في هذه الآجال اعتبر سكوتها موافقة ضمنية للمشروع بعدها تبدأ مرحلة الاستقصاء العمومي. [3]

ج- مرحلة الاستقصاء العمومي: يعد الاستقصاء أو التحقيق العمومي صورة لمشاركة الجمهور حيث يتبنى رئيس المجلس الشعبي البلدي المشروع التمهيدي للمخطط عن طريق المداولة ولإطلاع الجمهور عليه.

ويتم عرض هذا المخطط للتحقيق العمومي لمدة 45 يوم لتمكين السكان من إبداء آرائهم حوله وهذا بموجب قرار إداري من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية طبقا لنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91-177 والمتضمن ما يلي:

أ- تحديد المكان أو الاماكن التي يمكن فيها إجراء الاستشارة.

ب- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

---

[1] المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي سنة 1991، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

[2] منصوري نورة،المرجع السابق، ص27.

[3] هشتان آسيا، المرجع السابق، ص149.

ت- يبين تاريخ إنطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائه حيث أن مدة التحقيق 45 يوما.

ث- يحدد كيفيات إجراء التحقيق العمومي.

ويتم نشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي طوال مدة التحقيق وتبلغ نسخة منه للوالي، وبعد انقضاء مهلة 45 يوما يقفل محضر التحقيق بعد توقيع المفوض المحقق عليه ويقوم بإعداد ملف كامل عن التحقيق والنتائج المتوصل إليها خلال مهلة 15 يوم الموالية لعملية التحقيق ويحول إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس المعنية ليصادق عليه[1].

مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يصادق على المخطط التوجيهي المعد حسب الحالة من طرف:

1- بقرار من الوالي وهذا يعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي والبلديات المعنية التي يقل عدد سكانها 200.000 ساكن.

2- بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاة المعنيين بناءا على تقرير وزير التعمير[2].

3- بقرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني أو الولاة المعنيين للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن.

يبلغ هذا المخطط المصادق عليه لكل الإدارات والجهات المعنية وإلى رئيس المجلس الشعبي البلدي ورئيس المجلس الشعبي الولائي المعني، كما يوضع تحت تصرف الجمهور وينشر بالبلديات المعنية تجسيدا لمبدأ الإعلام والإشهار.

5- مرحلة مراجعة وتعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

جاء في مرحلة نص المادة 28 من القانون 29/90 المعدل والمتمم الحالات التي يمكن بناءًا عليها مراجعة أو تعديل هذا المخطط وهي:

2- الحالة التي تكون فيها القطاعات المشار إليها في المادة 19 من نفس القانون في طريق الإشباع.

ب- إذا كان تطور الأوضاع وأصبحت المشاريع لا تستجيب لأهداف المخطط[1].

[1] المرجع نفسه، ص150، 151.
[2] منصوري نورة، المرجع السابق، ص28.

المطلب الثاني: مفهوم وأهداف مخطط شغل الأراضي:

يعد مخطط شغل الأراضي أداة من أدوات التعمير التي تحدد فيها، وبصورة مفصلة قواعد استخدام الأرض والبناء، وهذا من حيث الشكل الحضري وكميات البناء المسموح بها، بالإضافة إلى كميات البناء المسموح بها، وحقوق ذات الصلة بملكية الأرض، وأيضا الارتفاقات المقررة لها والمظهر الخارجي، و يضبط الصيغ المرجعية للحقوق البناء فوق الأراضي الفلاحية التي تتعلق فقط بالاستغلال الفلاحي حسب المادة 48 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

الفرع الاول: مفهوم مخطط شغل الأراضي:

لقد نظّم التشريع الجزائري مخطط شغل الأراضي في قانون التهيئة والتعمير، وتحديدا في القسم الثالث تحت عنوان "مخطط شغل الأراضي" من الفصل الثالث بعنوان "أدوات التهيئة والتعمير".

1-تعريف مخطط شغل الأراضي:

مخطط شغل الأراضي باعتباره الأداة الثانية لأدوات التهيئة والتعمير بعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، عرف المشرع في المادة 31 من القانون 90-29 مخطط شغل الأراضي: "يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق إستخدام الأراضي والبناء"[2].

من خلال إستقراء نص هذه المادة فإن مخطط شغل الأراضي يعتبر أداة من أدوات التعمير يحدد به وبطريقة مفصلة القواعد والحقوق المتعلقة باستخدام الأراضي والبناء مع احترام كافة القواعد التي تضمن عليها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يستند مخطط شغل الأراضي في إنشائه على الوثائق والمخططات العمرانية التي سبقته مثل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وله قوة إلزامية موجبة لقبول أو رفض قرارات التعمير ومنح رخصة البناء، أو رخصة التجزئة أو الهدم[3].

يتم إنجاز هذا المخطط على مستوى البلدية من أجل توجيه وتنظيم استقبال الأراضي طبقا لقانون التهيئة والتعمير وأساسه تمنح قرارات التعمير فهو المرجع بهذه القرارات خصوصا رخصة البناء

2- أهداف مخطط شغل الأراضي:

[1] هشتان آسيا، المرجع السابق، ص152.
[2] المادة 31 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلقة بالتهيئة والتعمير السابق الذكر.
[3] هشتان آسيا، المرجع السابق، ص154.

حسب ما جاء في المادة 31 من القانون 90-29 فإن أهداف مخطط شغل الأراضي هي كالتالي:

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري، والتنظيم وحقوق البناء وإستعمال الأراضي.
- يعين الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام، وأنماط البنايات المسموح بها وإستعمالاتها.
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات.
- يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.
- يحدد الارتفاقات.
- يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.
- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.
- بيان خصائص القطع الأرضية.
- بيان موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها وموقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة.
- تحديد إرتفاق المباني والمظهر الخارجي.
- بيان موقف السيارات أو المساحات الفارغة والمغارس.. [1]

الفرع الثاني: محتوى مخطط شغل الأراضي:

نصت المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 318-05[2]، من لائحة تنظيمية مصحوبة بمجموعة الوثائق والمستندات المرجعية هي كالتالي:

تتضمن لائحة التنظيم كما هو مذكور في المادة 18 سالفة الذكر ما يلي:

1- مذكر تقديم يثبت فيها تلائم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بالإضافة إلى البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية طبقا لآفاق تنميتها.

2- القواعد المحددة لكل منطقة متجانسة نوع المباني المرخص بها أو المحظورة بمعامل شغل الأراضي وكذا معامل مساحة من يؤخذ من الأرض مع مجموع الارتفاقات المحتملة.

[1] المادة 31 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، سابق الذكر.
[2] المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 318-05.

3- شروط استخدام الأراضي بالنسبة لكل من:

- المنافذ والطرق.
- وصول الشبكات إليها.
- خصائص القطع الأرضية.
- موقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة.
- المظهر الخارجي.
- موقف السيارات.
- المساحات الفارغة والمغارس[1].

4- تحديد مختلف المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها وكذا الطرق والشبكات التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذلك يقع إنجازها على عاتق الجماعات المحلية هذا مع تحديد آجال إنجازها.

- الوثائق والمستندات البيانية: تتكون هذه الوثائق المرجعية مما يلي:

- مخطط بيان الموقع (بمقياس 2000/1 أو 5000/1).
- مخطط طوبوغرافي (بمقياس من 500/1 أو 1000/1).
- خريطة بمقياس 1/500 أو 1/1000 تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية المصحوبة بتقارير تقنية متصلة بذلك، وكذا الأخطار الكبرى المبنية في المخطط العام للوقاية.
- مخطط الواقع القائم بمقياس 500/1 أو 1000/1 يحدد المناطق القانونية المتجانسة، موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة، مرور الطرق والشبكات مع إبراز ما تتحمله الدولة منها، كما هو محدد في المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير، وما تتحمله الجماعات المحلية، المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها[2].

يعد إجراء المداولة وتبليغها للوالي المختص إقليميا ننشر هذه المداولة بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية لمدة شهر كامل[3].

[1] زغاد حسين، بن حاج أسامة، دور أدوات التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة نيل شهادة الماستر، تخصص تهيئة وتعمير، كلية الحقوق والعلوم سياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد البشير الابراهيمي، سنة 2019-2020، ص25.
[2] المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم.
[3] المادة 2 من نفس المرسوم.

وبالنسبة إلى توسيع الحدود الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي كما هو منصوص عليه في المادة 12 من القانون 90-29 يجب أن يحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة.

ويجدر بنا الإشارة إلى أن صدور قرار يرسم حدود المحيط يستند إلى يكون متكونا من مذكرة تقديم ومن المخط التوجيهي للتهيئة والتعمير مع تعيين حدود التراب الذي يشمله مخطط شغل الأراضي إلى مؤسسة عمومية مشتركة هذا ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم 178/91[1].

الفرع الثالث: مراحل اعداد مخطط شغل الاراضي

إصدار قرار لتحديد المجال الجغرافي محل تدخل مخطط شغل الأراضي:

يصدر هذا القرار من الجهة المخولة لها هذه الصلاحية على النحو التالي:

- **الوالي:** إذا كان تراب البلدية المعني بإعداد مخطط شغل الأراضي تابع لولاية واحدة.
- الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان الإقليم المعني بإعداد مخطط شغل الأراضي تابع لولايات مختلفة[2].

1- التشاور حول مشروع مخطط شغل الأراضي:

يتم إبلاغ جميع رؤساء غرف التجارة، الفلاحية، المنظمات المهنية والجمعيات المحلية كتابيا بقرار القاضي بإعداد هذا المخطط ولهذه الهيئات مهلة 15 يوم إبتداءًا من تاريخ استلامها الرسالة عن نيتها في المشاركة[3].

بعد انتهاء المهلة المحددة يتم إصدار قرار إداري يحدد بموجبه قائمة الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة التي طلبت الاستشارة ووافقت على ذلك وبنشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني لمدة شهر كامل[4].

2- تبليغ الهيئات العمومية:

[1] المادة 05 من نفس المرسوم.
[2] ساف فاطمة الزهراء، مخطط شغل الأراضي ودوره في تنظيم العمران، مذكرة ماستر في القانون، جامعة برج بوعريريج، كلية الحقوق، 2022، ص17.
[3] المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم.
[4] المادة 07 من نفس المرسوم.

يبلغ المشروع الخاص بمخطط شغل الأراضي للإدارات والهيئات والمصالح الموافقة على إعداد هذا المخطط، حيث تمنح مدة 60 يوم لتقديم آرائها وملاحاتها وإذا انقضت هذه المهلة، ولم تجب إعتبر سكوتها موافقة ضمنية للمشروع[1].

[1] المادة 10 من نفس المرسوم.

3- مرحلة الاستقصاء العمومي:

وبعد إنتهاء المرحلة السابقة يتم إخضاع مشروع إعداد مخطط شغل الأراضي للاستقصاء العمومي لمدة 60 يوم بموجب قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعني، ويجب أن يتضمن هذا القرار ما يلي:

- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن الاستشارة فيها حول المخطط.
- يعين المفوض المحقق أو المفوضين أو المحققين.
- يحدد كيفيات إجراء التحقيق العمومي.

ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي (60 يومًا) وتبلغ نسخة من هذا القرار إلى الوالي المختص إقليميا.

في هذا السياق يتم فتح السبيل الخاص بالاستقصاء العمومي يكون مرقم وموقع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية الذي يدون فيه كل الملاحظات والاعتراضان إن وجدت التي ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين لدراستها[1]

يقفل السجل الخاص بالتحقيق العمومي عند انقضاء مهلته بموجب محضر، وخلال مهلة 15 يوما الموالية يحوله المفوض المحقق أو المفوضين المحققين إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، وهذا الأخير يحوله إلى الوالي المختص إقليميا ومعه مخطط شغل الأراضي كي يدلي برأيه خلال مدة 30 يوما ابتداءً من تاريخ استلام الملف، وعندما تنتهي هذه المدة يعتبر رأيه موافقة[2].

4- مرحلة المصادقة على مخطط شغل الأراضي:

تعتبر هذه المرحلة هي المرحلة الأخيرة لإعداد مخطط شغل الأراضي حيث يصادق على هذا الأخير المجلس الشعبي البلدي عن طريق المداولة، بعد أن يأخذ بعين الاعتبار نتائج التحقيق العمومي، ورأي الوالي المختص إقليميا، وبعد المصادقة يتم تبليغه إلى الوالي المختص إقليميا، المصالح المتابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، الغرفة التجارية والغرفة الفلاحية[3].

[1] المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91.
[2] المادة 13 و14 من نفس المرسوم.
[3] المادة 15 و6 من نفس المرسوم.

5- مراجعة وتعديل مخطط شغل الأراضي:

لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي جزئيا أو كليا بعد المصادقة عليه إلا للأسباب التي حددتها المادة 37 من قانون التهيئة والتعمير والممثلة في:

- عدم إنجاز مخطط شغل الأراضي في الأجل المقرر لإتمامه سوى الثلث من البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البنايات المتوقعة من التقدير الأولي.

- إذا كان الإطار المبني في حالة من القدم تدعو إلى تجديده.
- إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.
- إذا طلب ذلك بعد مرور 5 سنوات من المصادقة عليه، أغلبية ملاك البنايات البالغين على الأقل نص حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي ساري المفعول.
- إذا استدعت الحاجة لإنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية.

كما أنه لا تتم مراجعة هذا المخطط إلا بعد إجراء مداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والتي تبلغ إلى الوالي المختص إقليميا مصحوبة بتقرير يثبت مبررات مراجعة هذا المخطط.[1]

[1] المادة 19 من نفس المرسوم.

الفصل الثاني

دور أدوات التعمير الفردية في حماية الاراضي

الفلاحية

الفصل الثاني: دور أدوات التعمير الفردية في حماية الأراضي الفلاحية

بعد التطرق إلى حماية الأراضي الفلاحية من خلال مخططات التعمير الجماعية، يركز هذا الفصل على الجانب المتعلق بآليات التعمير الفردية التي تعد أدوات مباشرة لتنظيم البناء واستعمار الاراضي، إذ تمثل الرخص والشهادات العمرانية وسيلة فعالة لضبط التوسع العمراني وتوجيهه بما ينسجم مع متطلبات حماية الأراضي الفلاحية. وعليه يتناول هذا الفصل حماية الأراضي الفلاحية في إطار الرخص **(المبحث الأول)** وذلك بالتطرق إلى كل من رخصة البناء ورخصة التجزئة وكذا رخصة الهدم ودور كل منها في حماية الأراضي الفلاحية، أما **(المبحث الثاني)** خصص لدراسة حماية الأراضي الفلاحية في إطار الشهادات، من خلال التطرق إلى شهادة المطابقة، شهادة التعمير وشهادة التقسيم.

المبحث الاول: حماية الاراضي الفلاحية في إطار الرخص الادارية

تعد الرخص من بين الأدوات القانونية التي تعتمدها الدولة لتنظيم استعمال الأراضي وتكتسي هذه الرخص أهمية خاصة عندما يتعلق الأمر بالأراضي الفلاحية حيث تساهم الرخص من رخصة البناء، رخصة التجزئة ورخصة الهدم في الحد من استعمال هذه الأراضي في غير ما خصصت له، وتعد وسيلة لحمايتها من الزوال والاستغلال العشوائي، بناء على هذا قسمنا هذا المبحث الى ثلاث مطالب تناولنا في (المطلب الاول) رخصة البناء وحماية الأراضي الفلاحية وفي (المطلب الثاني) رخصة التجزئة وفي (المطلب الثالث) رخصة الهدم.

المطلب الأول: رخصة البناء وحماية الاراضي الفلاحية:

باعتبار رخصة البناء الضمانة القانونية التي توجب احترام قواعد التهيئة والتعمير نتطرق لتعريفها وخصائصها وكذا إجراءاتها إضافة إلى حظر البناء على الأراضي الفلاحية.

الفرع الاول: مفهوم رخصة البناء:

أولا/ تعريف رخصة البناء: لم يعرف المشرع رخصة البناء، ما فتح المجال أمام الفقهاء لتعريفها، وعرفت رخصة البناء بأنها قرار إداري صادر من سلسلة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص طبيعيا أو معنويا بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناءات التي توجب احترام قواعد العمران[1].

كما عرفت أيضا بأنها قرار إداري، صادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضى هذا القرار الحق في البناء.

وباعتبار رخصة البناء وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار اداري لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية الأرض يريد إنجاز بناء جديد أو تغيير بناء، شريطة تقديم الملف كاملا، مدعم بكافة النسخ المثبتة للصفة[2].

ثانيا/ خصائص رخصة البناء:

تتميز رخصة البناء بعدة خصائص هي:

[1] عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، الطبعة الأولى 2005، ص12.
[2] إقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص135.

1- رخصة البناء قرار إداري مسبق تسلم قبل البدء في تشييد البناء وبدونها لا يمكن البناء ويعتبر بناء غير شرعي.

2- رخصة البناء وثيقة إدارية صادرة عن جهة إدارية مختصة ومحددة قانونا، وبالتالي فهي عمل إداري يخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري.

3- رخصة البناء قرار إداري صادر عن جهة إدارية مختصة ومحددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالتعمير.

4- رخصة البناء مرتبطة بملكية عقار أو حيازته القانونية، وذلك بمقتضى عقد رسمي للملكية أو نسخة من شهادة الحيازة مسجلين ومشهرين لدى المحافظة العقارية.

5- يترتب على الصفة الإدارية برخصة البناء أن المتضرر من هذا القرار له الحق في الطعن لدى القضاء الإداري[1].

الفرع الثاني: شروط الحصول على رخصة البناء في الأراضي الفلاحية:

حدد القرار الوزاري المشترك بين وزير السكن والفلاحة الصادر في 13 سبتمبر 1992[2] المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلدية المتمم عدة شروط وضوابط ومواصفات تتعلق بالبناء المقام على الأرض الفلاحية مراعيا في ذلك القوام التقني لهذه الأخيرة وهي:

-يجب أن تتضمن رخصة البناء ترخيص فقط بناء المنشآت المتعلقة بالتجهيزات التي ترفع من الاقتصاد العام للنشاط، أو البنايات الموجهة من أجل الاستعمالات السكنية للشخص الذي يستغل الأرض.

- يجب أن لا يتجاوز علو البنايات 9 متر يتم قياسها من نقطة الأرض.

بالنسبة للمنشآت الضرورية للتجهيز المتعلقة بالاستغلال الزراعي في المناطق التي تم فيها تحديد القوام التقني للملكية العقارية على الأراضي الزراعي ذات الإمكانيات العالية والحسنة والمتوسطة والأراضي الصحراوية المستصلحة وكذا الأراضي الرعوية وعلى الأراضي الحلفائية فإنه يجب أن لا تتجاوز مساحة البناء 1/50 من مساحة الملكية التي تكون أقل من 05 هكتارات، وإذا تجاوزت المساحة هذا الحد فيمكن أن ترتفع بـ 50 متر مربع لكل هكتار.

أما المناطق في الأراضي الزراعية ذات الإمكانيات الضعيفة فإن مساحة البنايات لا يجب أن تتجاوز 1/25 من مساحة الملكية بنفس الشروط والزيادة السابق ذكرها.

[1] المرجع نفسه، ص135.

[2] القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/09/13 يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، صادرة في 1992/12/06 المتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2015/11/18، صادرة في 2016/01/17.

إلا أنه هناك استثناء متعلق بالبنايات الموجهة لاحتضان منشآت التجهيزات المندرجة ضمن إطار الاستثمار الفلاحي التي لا تتعدى الضوابط والمواصفات المذكورة سابقا، ويتم الترخيص بإقامة بناء قرار صادر من وزير الفلاحة وذلك يكون بعد اقتراح من لجنة وزارية مشتركة خاصة التي يحدد تشكيلتها وسيرها مقرر يصدره وزير الفلاحة.

- بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال السكني في المناطق التي تم فيها تحديد القوام التقني للملكية العقارية على الأراضي الزراعية ذات الإمكانيات الرفيعة والحسنة أو المتوسطة والأراضي الصحراوية المستصلحة والأراضي الرعوية أو ذات الطابع الروعي وعلى الأراضي الحلفائية فإنه لا يجب أن تتجاوز مساحة البناء 1/250 من مساحة الملكية التي تكون أقل من 05 هكتارات، وإذا كانت المساحة تتراوح ما بين 05 و10 هكتارات فيضاف 20 متر مربع لكل المساحة تتراوح ما بين 05 و10 هكتارات فيضاف 20 متر مربع لكل هكتار، في حالة تجاوزت هذا الحد فتحسب 10 أمتار مربعة لكل هكتار.

- بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال السكني في الأراضي الزراعية ذات الإمكانيات الضعيفة والتي تتوفر فيها ضغوطات طبوغرافية مساحة البناء يجب أن لا تتجاوز 1/10 من مساحة الملكية التي تكون أقل من 1000 متر مربع، وإذا تجاوزت هذا الحد تضاف 20 متر مربع. [1]

- بالنسبة لبنايات ذات الاستعمال السكني في الأراضي الزراعية ذات الإمكانيات الضعيفة والتي لا توجد بها ضغوطات طبوغرافية قوية فيجب أن لا تتجاوز مساحة أراضي البنايات 1/100 من مساحة الملكية بالشروط نفسها والزيادة المذكورة في الفقرة السابقة.

- في حالة انتقال ملكية الأرض عن طريق الإرث أو الهبة أو البيع فذلك لا يرتب عليه إنشاء حقوق بناء لصالح المالك الجديد إذا كان المالك الأصلي استعمل كل المساحات القابلة للبناء، أما في حالة ما إذا كان لم يستعمل كل المساحة حقوق البناء تنتقل إلى المالك الجديد للأرض. [2]

إنشاء بناء للتجهيز أو مسكن فوق أرض فلاحية يكون بمراعاة الشروط السابقة بالإضافة إلى معايير محددة من حيث مواد البناء، شروط التهوية ...إلخ، وعلى الإدارة مراقبة احترام هذه الشروط من قبل طالب الرخصة، إلا صدر قرار برفض طلب رخصة البناء[3].

[1] عواد خولة، الأحكام القانونية لرخصة البناء في الأراضي الفلاحية، مجلة العلوم القانونية والسياسية، 10، 2019/09/28، ص778.
[2] عواد خولة، المرجع السابق، ص778.
[3] المرجع نفسه،ص 779.

المستأجر المرخص له:

يمكن لمستأجر أرض فلاحية أن يتقدم أمام الإدارة المختصة بطلب رخصة البناء ولكن بشرط حصوله على ترخيص قانوني من المؤجر مالك الأرض المؤجرة.

- صاحب حق الامتياز:

هو مستفيد توفرت فيه شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر الشروط، حسب القانون 03/10 أجاز لصاحب الامتياز إقامة البناء فوق الأرض الفلاحية محل عقد الامتياز بما يتناسب مع طبيعتها ويضمن الاستغلال الأمثل لها.

-الهيئة أو المصلحة المخصص لها قطعة الأرض أو البناية:

وتمثل الجهات التي يمكنها الاستفادة من نزع الملكية من أجل المنفعة العامة والمستفيدين من امتيازات لدى المصالح الإدارية أو بعض الخواص الذين تكفلهم الإدارة، أو المستفيدين من قطعة أرض أو بناية غير تامة بموجب عقد تخصيص في إطار تعاونية فلاحية كالدواوين[1].

- الشروط المتعلقة بطالب الرخصة:

حددت المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها الأشخاص الذين يحق لهم طلب رخصة البناء بنصها على "يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانون أو الهيئة أو المصلحة المخصص لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع علهي، وبهذا فإن طالب الرخصة يجب أن يكون مالك الأرض أو موكله، أو المستأجر المرخص له قانونا أو المصلحة المخصص لها قطعة الأرض أو البناية[2].

- المالك:

طبقا للمادة 50 من القانون 29/90 المتعلق بالهيئة والتعمير يرتبط حق البناء بملكية الأرض ويجب أن يكون طالب الرخصة مالكا للأرض الفلاحية محل البناء.

[1] المرجع نفسه، ص780.
[2] المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 25 يناير 2015، ص13.

- الوكيل:

هو وكيل المالك حيث يجوز للمالك أن يوكل شخص آخر غير لطلب رخصة البناء طبقا للوكالة القانونية، سواء كانت وكالة عامة أو خاصة[1].

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

وضع التشريع الجزائري قواعد آمرة محددة خاصة بمنح رخصة البناء في الأراضي الفلاحية، وذلك طبقا لقانون التهيئة والتعمير والنصوص التنظيمية المطبقة له، وسنتطرق إلى إجراءات تسليم رخصة البناء.

إجراءات تسليم رخصة البناء :

يقدم طلب رخصة البناء في الأراضي الفلاحية من المعني إلى الجهات المختصة، لتقوم هذه الأخيرة بدراسة هذا الطلب والبت فيه.

- تقديم الطلب من المعني:

اشترطت المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أن يقدم طلب رخصة البناء من طرف المالك أو موكله أو المستأجر لديه، وكذلك المصلحة أو الهيئة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، لذلك يجب تحديد صفة طالب رخصة البناء، والذي قد ألزم بموجب الفقرة الثانية من المادة 42 بمجموعة من الوثائق التي يجب أن ترفق مع طلب الحصول على رخصة البناء[2].

- الملف المرفق بالطلب:

نجد أن القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم أحال تحديد وثائق ملف طلب رخصة البناء إلى المرسوم التنفيذي رقم 19/15 وذلك من أجل التحقق من أن مشروع البناء لا يخالف أي قواعد، خصوصا قواعد العمران وحماية الأراضي الفلاحية من خلال وثائق محددة تعد وتؤشر لزوما من قبل مهندس معماري ومهندس مدني معتمدين.

[1] عواد خولة، المرجع السابق، ص779.

[2] حسناوي حمزة، عياد عبد الغني، رخصة البناء في الأراضي الفلاحية، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المدية، سنة 2016/2015، ص35-36.

وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 19/15 مجموعة من الوثائق التي ترفق بالملف الخاص بطلب الحصول على رخصة البناء وذلك في المادة 43[1]، وقد حددت هذه المادة ثلاث أنواع من الملفات، أولا ملف إداري، ثانيا ملف متعلق بالهندسة المعمارية وثالثا ملف تقني.

- دراسة الطلب والبت فيه:

يتم إيداع طلب رخصة البناء والوثائق المرفقة به في ثلاث نسخ لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي أي مكان وجود الأرض الفلاحية محل البناء، وبعد التأكد من وجود جميع الوثائق المطلوبة في الطلب يحصل صاحب الطلب على وصل من رئيس المجلس البلدي في نفس اليوم بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي يجب أن تكون مطابقة للبيانات الموجودة في الوثائق[2].

تنص المادة 46 من المرسوم التنفيذي 19/15[3] على أن يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيه مخطط شغل الأراضي أو في حالة عدم وجوده باتباع تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقا لأحكام المتعلقة بقواعد التهيئة والتعمير العامة.

لذا يجب أن يراعي التحضير موقع النيابة أو البنايات المبرمجة ونوعا ومحل إنشائها وخدماتها وشكلها وتناسقها مع المكان، وذلك مع الأخذ بعين الاعتبار توجيهات التعمير وكذا الارتفاقات الإدارية المطبقة على الموضوع المعني، إضافي إلى التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة كما يجب مراعاة التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.

يتم اجتماع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء لتفصل في الطلب بعد استشارة المصالح العمومية والجمعيات في أجل ثمانية أيام وإن لم يرد واعتبرت رأيهم موافقا بعد تذكير مدته 48 ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية والمشاريع التي تراعي فيها ضوابط الأمن[4].

يتم استشارة مصالح الدولة المكلفة بالعمران على المستوى الولائي، ومصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري أو بنايات سكنية هامة كما يتم استشارة المصالح المختصة بالسياحة والمعالم التاريخية، ومصالح الدولة المكلفة بالبيئة إضافة إلى مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة.

[1] المادة 43 المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق، ص13.
[2] حسناوي حمزة، عياد عبد الغني، المرجع السابق، ص39.
[3] المادة 46 المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع السابق، ص15.
[4] حسناوي حمزة ،عياد عبد الغني ، المرجع السابق، ص40.

إذا كان تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، دراسة الطلب تكون من طرف الشباك الوحيد للبلدية، فيقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 من المرسوم 19/15 من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في أجل 8 أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب.

يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلب رخصة البناء في أجل 15 يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب[1].

في حالة كان التسليم للرخصة من طرف الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، فيرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابع للبلدية في 7 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق في أجل ثمانية أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب.

يحضر الملف من الشباك الوحيد للولاية، وترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة خلال 15 يوما يفصل في الطلب.

أولا/ كيفيات إصدار قرار منح رخصة البناء في الأراضي الفلاحية:

- **إصدار قرار منح رخصة البناء:**

بعد استقبال ملفات منح رخصة البناء في الأراضي الفلاحية من طرف عون مكلف يمسك الشباك الوحيد، وبعد انتهاء الدراسة الخاصة بالملف وكذا التحقيق فيه من قبل المصالح المعنية والتأكد من مدى المطابقة تقوم الجهات الإدارية بإصدار قرار إداري يكون دائما الرد إما بقبول طلب رخصة البناء أو الرفض أو تأجيل البت فيه، وعندما تمنح الخرصة أو تشمل تحفظات فإن القرار الذي تتخذه يجب أن يكون مبررا[2].

- **القبول الصريح لطلب رخصة البناء:**

إذا كان الطلب استوفى جميع الشروط التي نص عليها القانون، فإن الجهة الإدارية المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح رخصة البناء كما نصت المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 [3]: "يبلغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء مرفقا نسخة من الملف المتضمن التأشير على التصاميم المعمارية ...."

[1] المرجع النفسه، ص40.
[2] حسناوي حمزة، عياد عبد الغني، المرجع السابق، ص41.
[3] المادة 55 المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، سابق الذكر.

ومتى كان هذا الطلب مستوفيا لكافة البيانات اللازمة وكانت الأعمال المراد استصدار رخصة البناء بشأنها مطابقا للقواعد المعمول بها في مجال البناء والتعمير ولتوجيهات أدوات التعمير، تقوم الجهة الإدارية المختصة بالموافقة على الطلب وقبوله وبلك تمنح رخصة البناء لكي قوم بمقتضاها طالب الرخصة بمباشرة الأعمال[1].

- **رفض منح رخصة البناء:**

من القرارات التي من الممكن أن تتخذها السلطة المختصة هو رفض منح الخرصة وتنحصر صور هذا الرفض في الرفض الوجوبي بنص القانون، ورفض يصدر من السلطة التقديرية للإدارة، ويعتبر قرار رفض منح رخصة البناء يشكل تقييدا خطيرا للحق في البناء لأنه صورة من صور استغلال الملكية، إلا أن القانون 29/90 المعدل والمتمم، قد أحال مسألة تحديد حالات الرفض إلى التنظيم وعلى إثر ذلك نميز بين حالتين:

أولها: في حالة وجود أو عدم وجود مخطط شغل الأراضي.
ثانيهما: حالة الرفض الإلزامي أو الاختياري من قبل الإداري.

2- في حالة وجود مخطط شغل الأراضي:

حب ما نصت المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 [2] المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على أن المشرع فرض شروط من أجل منح ترخيص البناء لذلك يجب أن يكون المشروع المتعلق به موافقا لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك.

ب- حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي:

هذا ما نصت عليه المادة 52 الفقرة الثانية منها من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 بأنه يمكن أن يمنح الترخيص بالبناء في البلديات التي لا تملك الوثائق المبنية في الفقرة أعلاه، إذ كان المشروع المتعلق بالبناء ليس مطابقا للقواعد العامة للتهيئة والتعمير التي يجب احترامها أو توفرها في بناء والتي نص عليها القانون وضبطها المرسوم التنفيذي رقم 175/91 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير[3].

تعتبر من أنجع الوسائل الرقابية التي قام المشرع الجزائري في عدة قوانين متعلقة بالتهيئة والتعمير بتنظيمها، وهي امتداد لقرار الترخيص بالبناء باستغلال واستعمال البنايات فيما شيدت به.

[1] حسناوي حمزة ، عياد عبد الغني، المرجع السابق، ص44.
[2] المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، السابق الذكر.
[3] حسناوي حمزة، عياد عبد الغني، المرجع السابق، ص45.

كما أنها آتية لمراقبة مدى احترام المستفيدين من رخص البناء، كذلك هي عبار عن قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي بغرفيه بمطابقة البنايات المنجزة لشهادة رخصة البناء المسلمة، ويشهد فيه بإمكانية استعمال واستغلال البناية لما شيدت له.

تصدر في شكل قرار إداري عن السلطات الإدارية المؤهلة قانونا ممثلة في رئيس المجلس الشعبي المختص إقليميا أو الوالي المختص إقليميا بمناسبة الطعن أمامه، بناءً على طلب المستفيد من رخصة البناء المنتهية أشغال بنايته، أو الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصه وفقا للإجراءات والكيفيات المنصوص عليها القانون[1].

شهادة المطابقة ذات طابع الزامي يلتزم به المستفيد من رخصة البناء المنتهية الأشغال، فهي قاعدة قانونية آمرة واجبة التنفيذ.

يخول طلب شهادة لمطابقة الجهة الإدارية المختصة من ممارسة سلطتها في إطار الرقابة البعدية على البناءات المرخص بها والمنتهية أشغال بنائها بإجراء التحقيقات اللازمة للتأكد من مدى احترام طالب للتصاميم المصداق عليها ولأحكام رخصة البناء المستفيد منها وكذا المختلف تشريعات التعمير[2].

الفرع الرابع: حظر البناء على الأراضي الفلاحية

أولا: تعريف حظر البناء على الاراضي الفلاحية

لقد تكلم المشرع الجزائري على مبدأ حظر البناء على الأراضي الفلاحية بموجب المادة 34 من قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم حيث جاء فيها: "لا يمكن إنجاز أية منشأة أساسية أو بناية داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في الأراضي الخصبة جدا أو الخصبة طبقا للمادة 33 أعلاه وبعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء"، كما نصت المادة 48 من القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04 حيث جاء فيها: "تنحصر حقوق البناء بالأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي والجيد كما يحددها التشريع الساري المفعول في البنايات الضرورية الحيوية

[1] المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.
[2] قوراري فاطمة، شهادة المطابقة كآلية إدارية لتنظيم النشاط العمراني وحماية البيئة، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد 8، العدد 1، 2025، ص746.

للإستغلالات الفلاحية والبناءات ذات المنفعة العمومية ويجب عليها في جميع الأحوال أن تندرج في مخطط شغل الأراضي"[1].

من خلال استقراء المادتين يتضح لنا أن حظر البناء على الأراضي الفلاحية يندرج ضمن الحظر النسبي الذي لا يمنع عملية البناء منعا مطلقا وإنما فقط يشترط الحصول على ترخيص من الجهات الإدارية المختصة وعليه لا يجوز قانونا بمفهوم هاتين المادتين لأي شخص إقامة مباني أو منشآت على أرض فلاحية حيث كان المشرع صارما بشأن حماية الأراضي الفلاحية من خطر البناء خصوصا إذا كانت مشاريع البناء تستوجب ضم هذه الأراضي إلى القطاع العمراني بحيث اشترط استصدار نص تشريعي إذا كانت الأراضي الفلاحية خصبة جدا أو خصبة أو استصدار مرسوم تنفيذي إذا كانت الأراضي الفلاحية ذات خصوبة متوسطة أو ضعيفة والحكمة من مبدأ الحظر غي إقامة المنشآت والمباني على الأراضي الفلاحية هو الحفاظ على المساحات الزراعية للدولة والهدف الأساسي من مبدأ الحظر هو القضاء على الزحف العمراني غير المنظم على الأراضي الفلاحية. [2]

ثانيا/ مخالفة مبدأ حظر البناء على الأراضي الفلاحية:

لمعرفة مخالفة مبدأ حظر البناء على الأراضي الفلاحية وجب علينا معرفة الأشخاص المؤهلين لهذه المهمة، حيث خوّل المشرع الأشخاص المتمتعين بصفة الضبطية القضائية مهمة البحث والتحري عن مخالفة حظر البناء على الأراضي الفلاحية وفضلا عن الأشخاص المتمتعين بصفة الضبطية القضائية وهم ذوي الاختصاص العام في البحث والتحري خوّل المشرع الجزائري لبعض الموظفين والأعوان الإداريين هذه المهمة في نصوص خاصة لعل أهمها البحث والتحري عن مخالفة حظر البناء على الأراضي الفلاحية[3].

الفرع الخامس: المكلفون بمعاينة مخالفة مبدأ الحظر بموجب قانون التهيئة والتعمير و القوانين المتعلقة بحماية الأراضي الفلاحية:

وقد جاء في نص المادة 76 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم والتي تنص على ما يلي: يؤهل للبحث عن المخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية:

[1] المادة 34 من قانون التوجيه العقاري 25/90 المعدل والمتمم، المرجع السابق الذكر.
[2] هتشان آسيا، المرجع السابق، ص163.
[3] هشتان آسيا، المرجع السابق، ص164-165.

1- مفتشو التعمير الذين تم تعينهم قانونا، طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 225/91 المؤرخ في 14 يوليو 1991 المذكور أعلاه.

2- المستخدمون الذي يمارسون عملهم بمصالح الولاية التابعة لإدارة وزارة السكن والعمران والأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية والذين يعينون من بين:

- رؤساء المعماريين الرئيسيين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).
- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين.
- المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية).
- المهندسين التطبيقيين (في البناء) الذين يحوزون خبرة سنتين (02) على الأقل في ميدان التعمير.
- التقنيين السامين (في البناء) الذين يحوزون خبرة ثلاث (033) سنوات على الأقل في ميدان التعمير[1].

ويتم تعيين الأعوان المذكورين في المادة 02 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المعدل والمتمم بقرار من الوالي المختص إقليميا بموجب قائمة إسمية محددة ومقترحة من مدير التعمير والبناء للولاية.

الفرع السادس: الأشخاص المؤهلون لمعاينة مخالفة مبدأ الحظر بموجب القوانين المتعلقة بحماية الأراضي الفلاحية:

بموجب المادة 21 من قانون الإجراءات الجزائية يجوز لرؤساء الأقسام والمهندسين والأعوان الفنيين والتقنيين المختصين في حماية الأراضي الفلاحية واستصلاحها البحث والتحري عن المخالفات التي تقع عليها وتعد حماية الأراضي الفلاحية أحد أهم مهامه على غرار حماية الأراضي الغابية.

كما جاء في نص المادة 27 من نفس القانون أنه بإمكان بعض الموظفين وأعوان الإدارة والمصالح العمومية ممارسة بعض سلطات الضبط بموجب قوانين خاصة وقد تكون هذه المصالح والإدارات العمومية معنية بشكل مباشر بحماية الأراضي الفلاحية والكسف عن مخالفة مبدأ الحظر كموظفي مديري المصالح الفلاحية، أعضاء وموظفي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أعضاء وموظفي الغرفة الفلاحية وأعضاء لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية[2].

[1] المادة 76 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، المرجع السابق.
[2] هشتان آسيا، المرجع السابق، ص167.

. مهام الأعوان المكلفين بمعاينة مخالفة مبدأ حظر البناء على الأراضي الفلاحية:

لقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 55/06 نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير وأوضح شروطه بموجب نص المادة 15 منه والتي جاء فيها: "تحرر المحاضر على استمارات تحمل الأختام والأرقام التسلسلية وتسجل في السجل المفتوح لهذا تحمل الأختام والأرقام التسلسلية وتسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض الذي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختصة إقليميا[1]، إضافة إلى ذلك نجد المادة 76 مكرر 2 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم على أن يتضمن المحضر بالتدقيق وقائع المخالفة وكذا التصريحات التي تلقاها من المخالف. وبعد تحرير المحضر من طرف العون المؤهل قانونا لمعاينة مخالفة مبدأ الحظر يرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى إثني وسبعون ساعة[2].

ثالثا/ الجزاءات المترتبة على مخالفة مبدأ حظر البناء على الأراضي الفلاحية:

يعتبر الاعتداء على الأراضي الفلاحية بالبناء في غير الحالات التي يسمح بها القانون جريمة يعاقب عليها فبالنظر للمخالفة على أساس خرق القوانين المتعلقة بالبناء والتعمير حيث جاء في نص المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير على أن العقوبة المترتبة عن مخالفات قواعد التهيئة والتعمير كالبناء بدون رخصة بغض النظر عن نوع الأراضي محل المخالفة هي الغرامة المالية المقدرة بـ 3.000 و300.000 دج كعقوبة أصلية وفي حالة العود يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر وتكيف هذه الجريمة على أنها جنحة وقد أقرّ القضاء على التكييف في عدة أحكام من بينها القرار رقم 07232 المؤرخ في 2009/01/05، غير منشور والذي جاء فيه: "والتصدي من جديد إدانة المتهم عن جنحة البناء بدون رخصة وعقابا له الحكم عليه بـ 20.000 دج عشرين ألف دينار غرامة نافذة ...".

أما بالنظر للمخالفة على أساس خرق القوانين المتعلقة بحماية الأراضي الفلاحية: نجد أن جريمة تغيير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة أرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية تكيف على أنها جنحة هذا ما جاء في نص المادة 87 من قانون التوجيه الفلاحي وتتمثل عقوبة هذه الجريمة بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من مائة ألف دينار 100.000 دج إلى خمسمائة ألف دينار 500.000 دج[3].

---

[1] المادة 15 من المرسوم التنفيذي 55/06، المؤرخ في 30 يناير 2006 يحدد شروط وكيفيات أعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير، وكذلك إجراءات المراقبة .

[2] هتشان آسيا، المرجع السابق، ص168.

[3] المادة 87 من قانون التوجيه العقاري، السابق الذكر.

حيث تتميز مخالفة حظر البناء على الأراضي الفلاحية بجملة من الخصائص تتمثل في أنها جريمة مستمرة وهي جريمة متتابعة الأفعال وكذلك هي جريمة مادية[1].

المطلب الثاني: دور رخصة التجزئة في حماية الاراضي الفلاحية:

إن رخصة التجزئة هي ثاني القرارات المتعلقة بعقود التعمير ودور لا يقل أهمية عن دور رخصة البناء في المحافظة على النسيج العمراني وكذا محاربة البناء الفوضوي.

الفرع الاول: تعريف رخصة التجزئة:

جاء في مضمون المادة 57 من القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم وكذا المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19: "تشترط رخصة التجزئة بالنسبة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الناتجة أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية". يتضح من هذا النص أنه ليست كل عملية تقسيم تعتبر تجزئة بل هناك معايير تضبط العملية حتى تكون خاضعة للرخصة فلابد من تقسيم ملكية عقارية واحدة تشكل قطع وتستعمل هذه القطع الناتجة لتشييد بناية.[2]

ونجد كذلك القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها في المادة 02 فقرة 8 أنه عرف التجزئة على أنها القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير[3].

- رخصة التجزئة في الأراضي الفلاحية:

لقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 490/97 شروط تجزئة الأراضي الفلاحية سهما كان وضعها القانوني وهذا في إطار حماية الأراضي الفلاحية من التجزئة المفرطة وضمان استغلالها استغلال أمثل وعليه يجب أن تكون كل عملية تجزئة أرض فلاحية في حدود الأراضي الفلاحية المرجعية كما حددت في المرسوم[4].

[1] هشتان آسيا، المرجع السابق، ص169.
[2] المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها والمؤرخ في 25 يوليو 2015.
[3] المادة 8 من القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.
[4] المرسوم 490/97 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

الفرع الثاني: إجراءات رخصة التجزئة:

يجب على الموثق المول كمن قبل الأطراف تحرير مضمون المعاملة في عقد رسمي ويجب أن يقوم بإرسالها إلى المصالح الفلاحية بالولاية التي يجب بإقليمها الأرض الفلاحية المعنية عن طريق إرسال موصى عليه طلب ويتضمن هذا الطلب المعلومات الآتية:

- حالة الطلب.
- تحديد العقار موضوع التقسيم المزمع تنفيذه وذلك بذكر مساحته، موقعه، مخطط يحدد القطعة الأرضية وكذا تحديد القطع المزمع إنشاؤها.
- طبيعة ونوع النشاط الممارس (خضر، حبوب).
- تعريف هوية المالك.
- سبب التجزئة[1].

التحقيق في الطلب: حيث يتم التحقيق في الطلب والرد عليه وفقا لما يلي:

- معايير تحديد المساحات المرجعية، تتضمن المادة 03 من المرسوم رقم 490/97 جدولا يبين ما يلي:
- المساحات المرجعي لتقسيم الأراضي الفلاحية، وأساس التقسيم وأساس التقسيم يتمثل في:
- المنطقة.
- إمكانية الزراعة الممارسة.
- رد الإدارة على طلب الترخيص بالتجزئة، يتضمن رد الإدارة على طلب الترخيص إحدى الحالتين: حالة القبول وحالة الرفض[2].

حالة القبول:

إذا انتهى التحقيق في مطابقة التجزئة الأحكام المنصوص عليها في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 490/97 يقوم مدير المصالح الفلاحية على مستوى الولاية بتحرير ترخيص بقسمة الأرض الفلاحية وعلى مدير المصالح الفلاحية الرد على الطلبات خلال مدة أربع أشهر من تاريخ إيداعها إلى مصالحه وفي حالة سكوت الإدارة على الطلب يفسر قبولا حيث يقوم الموثق المكلف بتحرير العقد المتضمن المعاملة بمواصلة الإجراءات وتحير العقد كتابيا في شكله النهائي مع الاتاوة الصريحة.

[1] عثماني بهية، بواهي فايزة، المرجع السابق، ص52.
[2] المادة 3 من المرسوم 490/97 السابق الذكر.

- في حالة الرفض:

إذا كانت المعاملة هاته لا تحترم المعايير الخاصة بالمساحة المرجعية المحددة يقوم مدير المصالح الفلاحية بتبليغ الرفض في شكل قرار إداري مسبب، كما نجد أن المادة 23 من القانون رقم 08-16 منعت تجزئة الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية غير المستوفية المساحات الدنيا المحددة في مخطط التوجيه الفلاحي وعليه تمنع كل عمليات التصرف في الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية.[1]

الفرع الثالث: الاثر البيئي لرخصة التجزئة

نظرًا للضرر الذي يلحق بالأراضي الفلاحية جراء أعمال التهيئة والمنشآت الكبرى فإن المشرع الجزائري قد أخضعها لدراسة التأثير على البيئة ومحتوى دراسة التأثير على البيئة يكون مرتبط بأهمية الأشغال وأعمال التهيئة والمنشآت المزمع إنشاؤها وآثارها على المخيط بصفة إجمالية وبذلك يتم تقديم استصدار دراسة التأثير على البيئة كتابيا في عشر نسخ إلى الوالي المختص إقليميا والذي يحوله بدوره إلى الوزير المكلف بالبيئة من أجل اتخاذ قرار بشأن الدراسة.

ويتمحور محتوى هذه الدراسة حول النقاط التالية:

- تحليل حالة المكان الأصلية ومحيطه مع التركيز خصوصا على الثروة الطبيعية والمساحات الفلاحية.
- تحليل الآثار في البيئة لاسيما الأوساط الطبيعية والتوازنات البيولوجية وحسن الجوار والنباتات والحيوانات.
- الأسباب التي تم من أجلها اعتماد المشروع.
- التدابير التي ينوي صاحب المشروع القيام بها لإزالة عوائق المشروع المضرة بالبيئة أو تخفيضها وتعويضها[2].

وبمجرد صدور رأي الوزير بأخذ الدراسة وتبليغه إلى الوالي يقوم هذا الأخير بكافة الإجراءات لتحقيق الاستشارة العمومية ومدة هذه الاستشارة هنا يقوم الوالي بدوره بإعلام الوزير المكلف بالبيئة حول دراسة التأثير إلى الوزير المكلف بالبيئة ويأخذ إلى الحالات التالية:

[1] عثماني بهية، بواهي فايزة، المرجع السابق، ص47.
[2] لمادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 145/07، الصادر في 19 ماي 2007 يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة.

- حالة القبول:

يصدر الوزير قرارا وزاريا بالقبول الصريح بالمشروع متضمنا التخفيضات التي قد تتمثل في فرض الالتزامات[1].

المطلب الثالث: دور رخصة الهدم في حماية الأراضي الفلاحية:

تم استحداث رخصة الهدم بموجب القانون رقم 29/90 حيث جاء في نص المادة 60 فقرة الأولى: "كل هدم كلي أو جزئي للبناء يخضع لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية".

من خلال نص المادة 60 من القانون 29/90 نستنتج أن رخصة الهدم وعلى غرار رخصتي البناء والتجزئة يجب أن تصدر في شكل قرار إداري وعلى هذا ينبغي أن نتعرف عليها وعلى خصائصها وعلى إجراءات إصدار القرار المتعلق بها، ثم أن هذه الرخصة ليست لازمة لكل عملية هدم مهما كان موقع البناء بل هناك مناطق محددة يمنع هدم البنايات بها دون الحصول على رخصة الهدم وذلك بناءً لما ورد في نص المادة 60 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير[2].

الفرع الاول: تعريف رخصة الهدم:

تشترك رخصة الهدم مع رخصة البناء هو رخصة التجزئة في كل منها تصدر بموجب قرار إداري محتواه القيام بعملية عمرانية كالبناء والتجزئة والهدم ولكن تختلف رخصة الهدم من حيث إجراءاتها.

لم يضع المشرع الجزائري تعريفا محددا لخرصة الهدم وإنما اكتفى بتحديد نطاقها وإجراءات منحها وترك المجال للفقه لتعريف هذه الرخصة فنجد عدة تعاريف من بينها:

هي من بين أدوات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه فلا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئي أو كلي لبناية دون الحصول على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان

[1] المادة 18 من المرسوم، نفس المرسوم.
[2] عمارة سمية، بوشريط نسرين، التعمير الفردي في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مذكرة ماستر، السنة الجامعية 2015، ص39.

مصنف أو في طريق التصنيف أو في الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية أو لما تكون البناية الآيلة للهدم سند لبنايات مجاورة[1].

وفي تعريف آخر: هي إداري صادر من جهة مختصة والذي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان أو في طريق التصنيف[2].

الفرع الثاني: خصائص رخصة الهدم:

تمتاز رخصة الهدم بخاصيتين باعتبارها رخصة مستحدثة بموجب القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

أولا/ أن تصدر رخصة الهدم في شكل قرار إداري من جهة مختصة: فلا يمكن تصور القيام بعملية الهدم وفق الشروط المبنية في التعريف إلا بموجب قرار إداري ثم لا يقبل أي ترخيص لم يكن في شكل قرار صادر عن الجهة المختصة بمنحه وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا لنص المادة 68 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير حيث لا يجوز قانونا أن يرخص هذا الأخير بهدم بناية بموجب أمر شفوي أو إذن إداري لم يحترم الإجراءات والأشكال المنصوص عليها وإلا اعتبر قراره مخالف للقانون أو مخالف للشكل والإجراءات.

ثانيا/ أن يكون مضمون القرار إزالة كل أو جزء من بناية: إن مفهوم الإزالة إما يكون بمحو أثر البناء القائم تماما وهي إزالة كلية أو جزء منه متى كان هدم هذا الجزء مؤثرا على مجموع البناء أن لا تشكل عملية الهدم الجزئي حذفا لبعض الزوائد من البناء والذي يكون من قبيل التعيين والتعديل لا الهدم[3].

- دوافع إحداث رخصة الهدم ونطاق تطبيقها:

لقد تعرض المشرع الجزائري في حديثه عن رخصة الهدم إلى عدة نقاط تعد بمثابة دوافع لإحداث وإيجاد هذه الرخصة ومن بين هذه الدوافع ما يلي:

[1] إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وضعية وتحليلية، دار هومة، سنة 2002، ص14.
[2] عزري الزين، القرارات الفردية وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحداث قرارات مجلس الدولة، دار المجيد للنشر والتوزيع، بسكرة، الجزائر، سنة 2005، ص40.
[3] عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، العدد الثالث، جامعة محمد خيضر بسكرة الجزائر، فيفري 2008، ص23.

- حماية البنايات الواقعة في أماكن منصفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية.
- حماية البنايات المجاورة إذا كانت البناية المراد هدمها تمثل سندا لهذه البناية المجاورة.

وتطبيقا لنص المادة 60 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير فإنه لا يمكن القيام بأي عملية هدم كلي أو جزئي لبناية دون الحصول المسبوق على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15 يونيو 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي الأصل أن المالك له الحرية في هدم عقاره كليا أو جزئيا متى شاء دون الحاجة لترخيص بينما الاستثناء هو إلزامهم بالحصول على رخصة هدم قبل الشروع في العملية إذا كان البناء واقع ضمن أملاك تاريخية أو سياحية أو معمارية أو ثقافية أو طبيعية وذلك لأن من شأن تهديم البنايات أن يمس بهذه الأصناف التي يفرض المشرع على الإدارة حمايتها في إطار تنفيذ أية سياسة عمرانية وكذلك الأمر إذا كانت البناية آيلة للهدم، تعتبر سندا لبنايات مجاورة تفرض الحصول على هذه الرخصة[1].

الفرع الثالث: إجراءات منح رخصة الهدم:

يتضمن قرار منح وإصدار القرار المتعلق برخصة الهدم معظم الإجراءات المتعلقة بباقي الشهادات والرخص العمرانية الأخرى بحيث تتم هذه الإجراءات على مستوى المجلس الشعبي البلدي الواقع في دائرة العقار محل الهدم فرئيس المجلس الشعبي البلدي هو صاحب الإختصاص في منح هذه الرخصة دون الوالي أو الوزير.

أولا/ مضمون ملف رخصة الهدم: يتمثل في عنصرين عموما وهما طلب الرخصة وصفة طالب الرخصة.

1- **طلب الرخصة:** يودع طلب رخصة التجزئة أو الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني.
2- ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم والتوقيع عليه من مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة فمالك البناية الآيلة للهدم له أن يتقدم طلبا للترخيص له بهدمها وعليه أن يثبت ملكيته إما بعقد ملكية أو شهادة حيازة طبقا لأحكام القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري كما يمكن أن يقوم بذلك الوكيل بموجب وكالة رسمية طبقا لأحكام القانون المدني.
3- **التحقيق في الملف:** يشمل الملف المرفق بطلب رخصة الهدم على ما يلي:

[1] المرجع نفسه، ص41.

- مخطط على سلم 100/1 للبناية، يحدد الجزء الذي ينبغي هدمه أو على 200/1 والجزء الذي يتعين الاحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي.
- تصميم الكتلة يعد على سلم 500/1 أو 200/1 من البناية الآيلة لهدم أو المعدة للحفظ في حالة الهدم الجزئي.
- تقرير وتعهد على القيام بعملية الهدم في مراحل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة ولا تعكر استقرار المنطقة.
- مخطط مراحل الهدم وآجالها.
- خبرة تقنية عند الاقتضاء لتحديد شروط الهدم المتوقع ويعد من طرق مهندس مدني يشير إلى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية والعتاد المستعمل والوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة وذلك عندما تتواجد البناية على بعد أقل من 03 أمتار من البنايات المجاورة.

وعند الاقتضاء تعد الوثائق التالية:
- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة طبقا لأحكام القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري.
- توكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 نوفمبر 1975 المتضمن القانون المدني.[1]
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية وعلى طالب الرخصة أن يرسل الطلب مرفقا بهذا الملف في ثلاث نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية والذي يسمه وصل

يثبت تاريخ الإيداع ويحضر الشباك الوحيد المتواجد على مستوى البلدية طلب رخصة الهدم حسب نفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء.[2]

[1] عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري،المرجع السابق، ص 42.
[2] عزري الدين،المرجع السابق، ص 42.

المبحث الثاني : حماية الأراضي الفلاحية في إطار شهادات التعمير

تهدف شهادات التعمير ألى ضبط استعمال الاراضي وتحديد قابلية العقار للبناء أو التقسيم، بما يساهم في الحفاظ علة الطابع الفلاحي ومنع التجاوزات وعليه تطرقنا في **(المطلب الأول)** الى شهادة المطابقة و**(المطلب الثاني)** شهادة التعمير و**(المبحث الثالث)** شهادة التقسيم.

المطلب الاول: شهادة المطابقة:

تعد شهادة المطابقة من بين الأليات القانونية التي أقرها المشرع لضبط عمليات البناء وضمان احترام القواعد العمرانية، فهي وثيقة ثبت أن البناء تم وفق رخصة البناء الممنوحة، من حيث الشكل والموقع والمضمون.

الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة

هي قرار إداري يتضمن تصريحا من الإدارة المختصة قانونا، بأن أشغال البناء المرخص بها إداريا قد أنجزت وفقا للمخططات والتصاميم المرفقة برخص البناء وهو ما يشكل ترخيصا صريحا باستعمال البناء المنجز سواء كان ذو طابع سكني أو مخصص لنشاطها[1].

الفرع الثاني: إجراءات رخصة المطابقة:

رخصة المطابقة هي وثيقة تسلم بعد انتهاء أشغال البناء، وتؤكد أن البناء تم وفقا لرخصة البناء وشروط التعمير، تهدف إلى ضمان احترام القوانين، وتمنح بعد معاينة تقوم بها الجهات المختصة للتأكد من مطابقة الاشغال للتصاميم المعتمدة، وذلك وفقا للإجراءات التالية.

أولا/ تقديم طلب الحصول على شهادة المطابقة

حرصا من الباني في المباشرة في الشروع في استغلال بنائه فإنه عادة يكون اول من يبادر بالسعي للحصول على شهادة المطابقة، لكن في أحيان كثيرة تتخلل أعمال البناء المرخص بها تعديات على الرخصة المسلمة والإخلال بمضمونها ما يجعل الباني يحجم عن طلبها خوفا منا لرد السلبي للإدارة أو تهربا من المتابعات القضائية فتحل الإدارة محله في طلبها ومن هنا فإنه تعود المبادة باستخراج شهادة المطابقة للباني صاحب المصلحة المباشرة، وهو التزام قانوني أزمه المشرع به.

[1]لعويجي عبد الله، شهادة لمطابقة في ظل المرسوم 15-19، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 8، العدد 1، 2021، ص48-49.

لكن في حالة امتناعه عن طلبها حسب المادة 66 من المرسوم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها تجرى عملية مطابقة الأشغال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وجوبا[1].

ثانيا/ الفصل في طلب الحصول على شهادة المطابقة

2- الرد على طلب شهادة المطابقة:

بمطابقة الأشغال لرخصة البناء وتوافر كافة الشروط القانونية يكون على الجهة المختصة منح شهادة المطابقة لطالبها، حيث يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة على أساس محضر لجنة المعاينة الذي يرسل له يوم خروجه على طريق ممثله في أجل ثمانية (8) أيام، ابتداءً من تاريخ الخروج، هذا طبعا إذا بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها.

إذا بينت عملية الجرد عدم إنجاز أشغال البناء طبقا للتصاميم المرفعة برخصة البناء، تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له.

وعليه العمل من أجل جعل البناية مطابقا للتصاميم التي تمت المصادقة عليها، غالبا ما نجد مظاهر المخالفة في عدم إكمال جزء من البناية أو جزء من البناء أو الزيادة في حجم البناء وارتفاعه خلافا لما تم الاتفاق عليه في رخصة البناء أو التغيير في تخصيص البناية أو عدم الالتزام بأحد التدابير المقررة لحماية البيئة[2].

وتجدر الإشارة إلى أن السلطة المختصة تقوم بتذكير صاحب رخصة البناء بالعفويات التي يمكن أن يتعرض لها بموجب أحكام القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، كما يحدد للمخالف أجل زمني لا يتجاوز ثلاثة (03) أشهر قصد إجراء التصحيحات اللازمة لمطابقة البناء.

بعد إنقضاء الاجل إذا وجدت لجنة المعاينة أن صاحب الرخصة قام بالتصحيحات اللازمة لمطابقة البناء، يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة، أما إذا حدث العكس، ولم يلتزم الباني بالتصويبات لا يتم تسليمه شهادة المطابقة ويشرع في الملاحقات القضائية وهذا حسب المادة 76 مكرر 05: "في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة.

[1] لعويجي عبد الله،المرجع السابق، ص55.
[2] المرجع نفسه، ص59.

في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي قام باللجوء اليها للبت في الدعوى العمومية إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده.

في حالة عدم إمتثاله للحكم الصادر من العدالة في الأجل المحدد؛ يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف. [1]

ويمكن أيضا للسلطة الإدارية أن تسحب قرار منح شهادة المطابقة إذا كانت غير قانونية باعتبارها قرار اداري ككل القرارات الإدارية التي تخضع للشهر، كما يمكن للغير الذي له مصلحة أن يرفع دعوى إلغاء منح شهادة المطابقة غير القانونية أمام القاضي الإداري[2].

2- سكوت الإدارة:

نجد أن المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على عدم ترتيب أي أثر في حالة سكوت الإدارة، ومنح لطالب الشهادة المطابقة إما رفع دعوى قضائية أمام القضاء الإداري أو سلوك مسلك التظلم، حيث يمكن لطالب شهادة المطابقة الذي سكتت الإدارة عن الرد على طلبه في الآجال المحددة أو أن الرد الذي خرجت به الإدارة لم يرضه، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وتكون فيه ذه الحالة مدة التسليم أو الرفض خمسة عشر يوما، مع العلم أنه إذا لم يتلق إجابة عن هذا الطعن في المدة المحددة جاز له إيداع طعن ثان أمام الوزارة المكلفة بالعمران وفي هذه الحالة تأمر للمصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلة من طرفهم إما الرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر (15) يوما تحسب من تاريخ إيداع الطعن[3].

الفرع الثالث: خصائص شهادة المطابقة:

تتميز شهادة المطابقة باعتبارها وسيلة للرقابة البعدية، بعدة خصائص نذكر منها:

- وثيقة إدارية وذلك حسب الجهة الإدارية المصدرة لها المحددة في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصه.

- من رخص الضبط الإداري التي تهدف الإدارة من خلال منحها للرقابة البعدية على مطابقة أعمال البناء لأحكام رخصة البناء، بغرض المحافظة على النظام العام الجمالي.

[1] لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص59.
[2] المرجع نفسه، ص60.
[3] المرجع نفسه، ص61-62.

- ليست عملا تقديريا فحسب، إنما هو الاختصاص المقيد للإدارة التي ليست لها إمكانية الرفض أو منح الرخصة بصفة تحكيمية إذ أنها لا يمكن رفض شهادة المطابقة إلا لأسباب قانونية، ويجب أن يكون هذا الرفض معللا.

المطلب الثاني : مفهوم شهادة التعمير

لقد كرس المشرع الجزائري شهادة التعمير في قانون التهيئة و التعمير من خلال نص المادة 51 ، و كذا النصوص التنظيمية لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342 و الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها .[1]

الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير :

هي وثيقة إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصة لكل شخص معني بالبناء سواء كان طبيعيا أو معنويا بناء على طلبه شخصيا ، أو عن طريق موكله تحدد له بدقة حقوق البناء على العقار المعني و كذا جميع الإرتفاقات التي تثقله لاسيما منها إرتفاقات التعمير المقيدة أو المانعة للبناء .[2]

الفرع الثاني : أهمية شهادة التعمير :

تعد شهادة التعمير وثيقة إدارية مهمة تمنح لطالبها بهدف التعرف على طبيعة ووضعية الأرض من حيث قابليتها للبناء، والضوابط العمرانية التي تحكمها، وتكمن أهميتها في توجيه الاستثمارات العقارية وضمان حماية واحترام قواعد التهيئة والتعمير قبل أي مشروع بناء أو تحويل.

أولا/ بالنسبة للأفراد :

رغم أن شهادة التعمير لا تنشئ أي حقوق لصاحبها ، إلا أن لها أهمية بالغة كون أنها تحدد له حقوق البناء على عقاره ، قد يكون العقار حسب سند ملكيته قطعة أرض معدة للبناء ، إلا أنه و بناء على مخطط شغل الأراضي الذي تخضع له الأرض لم تعد قابلة للبناء سواء لدواعي أمنية أو تقييدها بإرتفاقات التعمير . بحيث لا تتوقف أهمية شهادة التعمير على صاحب العقار ، و إنما نتعداه لحماية الغير ممن يرغب في شراء ذلك العقار ، لذلك يتعين على الموثق و لحفظ حقوق المشتري أن يقوم و قبل إبرام عقد البيع بطلب شهادة التعمير من صاحب الأرض هذا للتأكد من قابلية الأرض محل عقد البيع للبناء.

[1] بن عبيد محمد صهيب ، شهادة التعمير وفق أخر التعديلات في المرسوم التنفيذي 20-342 ، مجلة الدراسات القانونية ، المجلد 9 ،العدد 1 ،السنة 2023 ،ص فحة 1148 .
[2] المرجع نفسه، صفحة 1149 .

.

ثانيا/ بالنسبة للإدارة :

تعتبر شهادة التعمير وسيلة قانونية تمارس بها الإدارة إختصاصاتها الضبطية (الضبط الإداري) في مجال التهيئة و التعمير أو ما اصطلح عليه بالضبط الإداري الخاص (أي الضبط الإداري في المجال العمراني) .

لذلك يجب على الإدارة إحترام توجيهات وتوصيات مخطط شغل الأراضي "pos" الذي تخضع له الأرض محل الطلب ، و إذا لم تحترم الإدارة هذه التوجيهات تترتب مسؤوليتها .[1]

الفرع الثالث: إجراءات الحصول على شهادة التعمير

المشرع الجزائري اشترط إجراءات قانونية للحصول عليها بدءا بتقديم الطلب ثم دراسته و أخيرا البث فيه من طرف الجهات الإدارية المختصة و هذا ما سيتم التطرق إليه فيما يلي :

أولا/ طلب الحصول على شهادة التعمير :

للحصول على شهادة التعمير ، يجب على المعني أن يقدم طلبا يتضمن بيانات محددة إلى الجهة الإدارية المختصة و ذلك بما يلي :

و يوجد شروط متعلقة بطالب شهادة التعمير ، و هي أن يكون و ما مالكا أو حائزا أو صاحب حق الإمتياز للعقار محل الطلب ، سواء كان طبيعيا أو معنويا ، بصفته الشخصية أو عن طريق موكله.[2]

ثانيا/ دراسة طلب شهادة التعمير :

بعد إيداع طلب الحصول على شهادة التعمير و الوثائق المرفقة معه بمقر المجلس الشعبي البلدي ، يتم إرسال الملف إلى مصالح التعمير للبلدية من أجل دراسة هذا حسب ما جاءت به المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 :" ...يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية اعتمادا على أحكام أداة التعمير المعمول بها ...".[3]

ثالثا/ مضمون شهادة التعمير :

[1] بن عبيد محمد صهيب، المرجع السابق،ص 1153 .
[2] المرجع نفسه ،ص 1145 .
[3] المرجع نفسه ،ص1156 .

لقد حدد المشرع الجزائري مضمون شهادة التعمير من خلال نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ،و التي نصت على أنه يجب أن يتبين شهادة التعمير ما يلي :

- مواصفات التهيئة و التعمير المطبقة على القطعة الأرضية .
- الإرتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية و المواصفات التقنية الخاصة الأخرى .
- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة .
- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني ، و تلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك لاسيما :
- ظهور صدى زلزالية نشطة على السطح .
- تحركات القطعة الأرضية (إنزلاق انهيار – أنسياب الوحل ، رص ، ت.....)
- القطع الأرضية المعرضة للفياضانات .

الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة و قنوات نقل المنتجات البترولية و الغازية و خطوط نقل الطاقة .[1]

كما تعد شهادة التعمير أداة وقائية مهمة لحماية الأراضي الفلاحية من الزحف العمراني غير المنظم، حيث تظهر بوضوح تصنيف العقار ضمن وثائق التعمير، وتبين ما إذا كان صالحا للبناء أم لا، مما يمكن الجهات المختصة من رفض أي رخصة بناء أو تجزئة على أرض مصنفة فلاحية. كما تساهم في منع تحويل الطابع الفلاحي إلى عمراني إلا عبر إجراءات قانونية دقيقة كتعديل مخططات التهيئة، مما يقلل من ضاهرة التوسع العمراني العشوائي. وتعد الشهادة مرجعا قانونيا ملزما يطلب قبل أي إجراء تعميري، مما يمنع استغلال الأرض بطريقة غير قانونية أو مخالفة لوظيفتها الأصلية، كما تسهم بشكل مباشر في تحقيق توازن عمراني يحترم التصنيفات الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، من خلال ضبط العلاقة بين مناطق البناء والمجالات الفلاحية.[2]

المطلب الثالث : مفهوم شهادة التقسيم :

[1] بن عبيد محمد صهيب، المرجع السابق ،ص1157 .
[2] بلقاسم سلاطنية، التخطيط العمراني في ضوء قانون التهئية والتعمير، مجلة القانون والعمران، العدد 5،2020، ص47.

نظرا لضرورة إخضاع أشغال تقسيم الملكية العقارية المبنية للرقابة من طرف الجهة الإدارية المختصة فقد إشترط المشرع الحصول على شهادة خاصة تدعى شهادة التقسيم العمرانية المتعلقة بأشغال التهيئة و التعمير.[1]

الفرع الاول: تعريف شهادة التقسيم :

هي وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار إداري يتعين فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام فهي شهادة تعني العقارات المبنية و لا يمكن أن تقع على العقارات الشاغرة لأن المشرع ألزم مالك النيابة الراغب في تقسيم العقار المبنى بأحداث حصص مستقلة ، على أن يشعر الإدارة بما ينوي الإقتراح عليه طبقا للشروط الشكلية المقررة قانونا حتى تمكنه بذلك من تفادي الأخطار و الإضرار ، و بالتالي تعتبر شهادة التقسيم ضرورية لأنها تقسم الحدود المبنية و المراد تجزئتها و عليه لا يمكن تقسيم البناء إل بالحصول على هذه الشهادة .[2]

الفرع الثاني: أهمية شهادة التقسيم :

إن شهادة التقسيم شهادة ملزمة لكل مالك عند تصرفه في أي جزء من ملكيته المبنية و يكون ذلك بعقد رسمي أمام الموثق يسمى إيداع وثائق التقسيم من أجل إعطاء المالك عقد الملكية الجديد الذي يثبت ملكيته للعقارات الناتجة عن التقسيم بمواصفاتها و مشتمالاتها.

وحدودها و بالتالي حق الإنتفاع بها و التصرف فيها وفق القانون و نظرا لأهميتها فقد أخضعها المشرع لإجراءات الشهر العقاري على إعتبار أنها تصرف وارد على عقار .[3]

الإجراءات المتعلقة بشهادة التقسيم :

للحصول على شهادة التقسيم يجب توفر مجموعة من الشروط و الإجراءات القانونية التي أقرها القانون رقم 29/90 و هي :

أولا/ تقديم طلب شهادة التقسيم :

[1] عبايدية سارة ، شهادة التقسيم كألية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم 19/15 ، مجلة تشريعات التعمير و البناء سبتمبر2017 ،ص 20 .
[2] عبايدية سارة،المرجع السابق ،ص 207-208 .
[3] المرجع نفسه ،ص 209 .

يجب تقديم طلب من طرف صاحب العقار المراد تقسيمه و هناك شروط يجب توفرها في كل من الطالب صاحب العقار و العقار موضوع الطلب .

ثانيا/ دراسة طلب شهادة التقسيم :

تتم دراسة طلب شهادة التقسيم من طرف الجهات المختصة بذلك و المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي في حين أوكل المشرع مهمته تحضيرها على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها في المرسوم الخاصة برخصة البناء.[1]

ثالثا/ البت في طلب شهادة التقسيم :

ـ الجهة المختصة بالمنح :

تمنح على مستوى الهيئات المختصة دون تفصيل في حين نجد أن المرسوم التنفيذي رقم 176/91 جاء مفصلا للجهة المختصة في عملية التسليم ، حيث أوكل المهمة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية أو ممثلا للدولة و أيضا الوالي المختص إقليميا إذا تعلق الأمر بالبنايات و المنشأت المنجزة لحساب الدولة أو الولاية ، الوزير المكلف بالتعمير إذا تعلق المر بمشاريع هيكلة قاعدية ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية ، و قد أحالنا إلى النصوص المتعلقة برخصة التجزئة من حيث شروط تسليمها معا يستدعي بنا القول أنها نفس الجهة المختصة بمنح رخصة التجزئة نفسها المتعلقة بش هادة التقسيم.

الفرع الثالث: مضمون شهادة التقسيم :

في حالة منح شهادة التقسيم يبلغ القرار بمنحها لصاحب الطلب خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب ، و تحدد مدة صلاحية الشهادة بثلاث سنوات إبتداء من تاريخ تبليغها بإستقراء مواد هذا المرسوم نجده لم يوضح لنا حالات رفض منح هذه الشهادة أو تأجيل البث في الطلب مما يستدعي الرجوع إلى أحكام رخصة التجزئة .[2]

أولا/ دور شهادة التقسيم في حماية الأراضي الفلاحية :

تهدف شهادة تقسيم البنايات الموجودة في العقار الفلاحي إلى الإستغلال الأمثل للأراضي الفلاحية مع العلم أن مبدأ البناء هنا يعتبر استثناء من قاعدة عدم إمكانية البناء على الأرض الفلاحية الخصبة ، و ذلك حسب نص المادة 34 من قانون 25/90 و التي تنص على ما يلي : " لا يمكن إنجاز أي منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أرض خصبة جدا و / أو خصبة طبقا للمادة

[1] عبايدية سارة، المرجع السابق ، الصفحة 209-210 .
[2] المرجع نفسه، الصفحة 211 .

33...و بعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال و الشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير و حق البناء .[1]

لكننا نلاحظ أن المشرع لم ينص صراحة على كيفية طلب شهادة التقسيم في هذه المناطق بل تحدث عن الترخيص المتعلق بالبناء ، و هذا لإنشاء أي منشأة أساسية أو بناء بهدف الإستغلال الزراعي المرتبط برفع الطاقة الإنتاجية للمستثمرة الفلاحية و زيادة نشاطها ، كما إشترط نفس الترخيص الصريح بالنسبة للبنايات ذات الإستعمال السكني المشيدة على الأراضي الفلاحية ، و لا يسلم هذا الترخيص إلا للملاك أو الحائزين أو الشاغلين الذين يبادرون ذلك في نطاق الإحتياجات الذاتية [2].

و بالرجوع إلى القانون 29/90 نجد أن المشرع يسمح في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه و ذلك بعد إستشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة الترخيص بـ :

1- البنايات و المنشأت اللازمة للري و الإستغلال الفلاحي .
2- البنايات و المنشأت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية .
3- التعديل في البنايات الموجودة [3].

[1] فراح وهيبة ، العباسي مرية ، دور أدوات التعمير الفردية في حماية البيئة ، مذكرة ماستر ، تخصص قانون عقاري ، السنة الجامعية 2013/2012 ،ص 67 .
[2] فراح وهيبة،العباسي مرية، المرجع السابق ،ص68 .
[3] المرجع نفسه ،ص 68 .

الخـــــــاتمة

من خلال هذه الدراسة حول "دور أدوات التهيئة والتعمير في حماية الأراضي الفلاحية"، توصلنا إلى أن هذه الأدوات لا تقتصر فقط على تنظيم المحيط العمراني، بل تلعب دورًا حاسمًا في الحفاظ على الأراضي ذات الطابع الفلاحي من الزحف العمراني والفوضى في الاستعمالات. وقد عكست الدراسة مدى الترابط بين السياسة العمرانية والسياسة الفلاحية، وضرورة تكامل الجهود بين مختلف الفاعلين في هذا المجال من أجل ضمان تنمية متوازنة ومستدامة.

لقد أبرزنا من خلال تحليل مختلف الأدوات مثل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي، رخص من (رخصة البناء، التجزئة والهدم)، وشهادات التعمير (شهادة التقسيم، المطابقة، والتعمير)، أنها تمثل آليات تنظيمية وتشريعية مهمة، تمكن من مراقبة وتوجيه التوسع الحضري بما لا يضر بالأراضي الفلاحية، لاسيما تلك ذات المردودية العالية أو التي تكتسي أهمية استراتيجية للأمن الغذائي الوطني.

ومن بين النتائج الأساسية التي توصلنا إليها:

- غياب التنسيق بين الإدارات المعنية بالتهيئة والتعمير والفلاحة يؤدي إلى قرارات متضاربة تضر بالأراضي الفلاحية.
- بعض أدوات التهيئة، رغم توفرها على الصعيد القانوني، تعاني من ضعف التطبيق الميداني بسبب غياب الرقابة أو نقص الكفاءات.
- شهادات التعمير، لا سيما شهادة المطابقة، يمكن أن تُستغل بطريقة تؤدي إلى تحويل غير قانوني للطابع الفلاحي للأراضي.
- رخصة البناء قد تُمنح أحيانًا دون مراعاة الطبيعة الفلاحية للأراضي، مما يتطلب آليات مراقبة أكثر صرامة.

وبناءً على ما سبق، نقترح جملة من التوصيات من شأنها تحسين فعالية هذه الأدوات في حماية الأراضي الفلاحية:

- ضرورة مراجعة وتحيين النصوص القانونية المرتبطة بالتهيئة والتعمير، بما يضمن وضوحها وتكاملها مع السياسة الفلاحية.

ـتدعيم آليات الرقابة والمتابعة على مستوى البلديات والمصالح التقنية المختصة، لضمان احترام القوانين في منح الرخص والشهادات.

ـتعزيز التنسيق المؤسساتي بين مديريات التعمير والفلاحة والمحافظة العقارية، لضمان اتخاذ قرارات متكاملة ومتوازنة.

ـإدراج تقنيات رقمية في إعداد ومتابعة مخططات التهيئة لضمان شفافية المعطيات وسهولة تتبع التغيرات في الاستعمالات.

ـتكثيف حملات التوعية والتحسيس بأهمية حماية الأراضي الفلاحية لدى المواطنين والمستثمرين العقاريين.

ـتشجيع الأبحاث الأكاديمية والدراسات الميدانية حول فعالية أدوات التهيئة الحالية واقتراح بدائل أنجع تتماشى مع التحولات الراهنة.

في الختام، فإن حماية الأراضي الفلاحية لم تعد خيارًا، بل ضرورة وطنية تفرضها التحديات البيئية، والضغوط الاقتصادية، ومتطلبات الأمن الغذائي، وإنّ حسن استعمال أدوات التهيئة والتعمير، وتفعيلها على أرض الواقع، يُعدّ من أبرز السبل لضمان استدامة هذا المورد الحيوي للأجيال الحاضرة والقادمة.

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولا/ الكتب :

1ـإسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وضعية وتحليلية، دار هومة، سنة 2002.

2ـ عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، الطبعة الأولى 2005

3ـعزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، العدد الثالث، جامعة محمد خيضر بسكرة الجزائر، فيفري 2008.

4ـ منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010،

5ديرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع 2011، باتنة،

6ـإقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2015

ثانيا/ الأطروحات والرسائل والمذكرات الجامعية :

أ: أطروحات دكتوراه:

1ـ عزاوي عبد الرحمان، الخرص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007،

2ـ هشتان آسيا، إدماج الأراضي الفلاحية في القطاع العمراني وفقا للتشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه تخصص القانون الخاص، السنة الجامعية 2017،

ب: رسالة ماجيستر:

1ـعمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2001/2000

ج: مذكرات ماستر:

1ـفراح وهيبة ، العباسي مرية ، دور أدوات التعمير الفردية في حماية البيئة ، مذكرة ماستر ، تخصص قانون عقاري ، السنة الجامعية 2013/2012 ،

2ـ حسناوي حمزة، عياد عبد الغني، رخصة البناء في الأراضي الفلاحية، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المدية، سنة 2016/2015،

3ـ عثماني بهية، بواهي فايزة، النظام القانوني لإدماج الأراضي الفلاحية ضمن القطاع العمراني في

الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، السنة الجامعية 2016-2017
4ـزغاد حسين، بن حاج أسامة، دور أدوات التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة نيل شهادة الماستر، تخصص تهيئة وتعمير، كلية الحقوق والعلوم سياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد البشير الابراهيمي، سنة 2019-2020،
5ـساف فاطمة الزهراء، مخطط شغل الأراضي ودوره في تنظيم العمران، مذكرة ماستر في القانون، جامعة برج بوعريريج، كلية الحقوق، 2022،

ثالثا/المقالات:

1ـبعلي محمد الصغير، تسليم رخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال منشور، بمجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي العربي تبسي تبسة، عدد 01، مارس 2007،
2ـعبايدية سارة ، شهادة التقسيم كألية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم 19/15 ، مجلة تشريعات التعمير و البناء سبتمبر2017.
3ـخولة عواد، الأحكام القانونية لرخصة البناء في الأراضي الفلاحية، مجلة العلوم القانونية والسياسية، 10، 2019/09/28،
4ـميمونة سعاد، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني، مجلة التعمير والبناء، المجلد 04، العدد 02، 2020،
5ـ بلقاسم سلاطنية، التخطيط العمراني في ضوء قانون التهئية والتعمير، مجلة القانون والعمران، العدد 5،2020، صفحة 47
6ـلعويجي عبد الله، شهادة لمطابقة في ظل المرسوم 15-19، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، المجلد 8، العدد 1، 2021،
7ـبن عبيد محمد صهيب ، شهادة التعمير وفق أخر التعديلات في المرسوم التنفيذي 20-342 ، مجلة الدراسات القانونية ، المجلد 9 ،العدد 1 ،السنة 2023 ،.
8ـقوراري فاطمة، شهادة المطابقة كآلية إدارية لتنظيم النشاط العمراني وحماية البيئة، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المجلد 8، العدد 1، 2025.

رابعا/النصوص التشريعية والتنظيمية :

أ: القوانين والاوامر:

1ـالقانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49 سنة 1990 المعدل والمتمم.

2ـلقانون 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم
3ـالقانون 10/91 المؤرخ في 27 أفريل، المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 1991/05/08 المعدل والمتمم.
4ـالقانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.
5ـالقانون 08-16 المؤرخ في 3 أوت 2008 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية، العدد 46 المؤرخة في 2008/08/10

ب: المراسيم :

1ـالمرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم.
2ـالمرسوم التنفيذي 490/97 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية.
3ـالمرسوم التنفيذي 55/06، المؤرخ في 30 يناير 2006 يحدد شروط وكيفيات أعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير، وكذلك إجراءات المراقبة المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-343 .
4ـالمرسوم التنفيذي رقم 145/07، الصادر في 19 ماي 2007 يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة المعدل والمتمم.
5ـالمرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.

ج: القرارات :

1ـ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/09/13 يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات صادرة في 1992/12/06 المتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2015/11/18 صادرة في الجريدة الرسمية بتاريخ 2016/01/17.

الفهرس

مـــــقدمـــــــة 1
الفصل الاول : دور أدوات التعمير الجماعية في حماية الأراضي الفلاحية..... 6
المبحث الاول: مفهوم الأراضي الفلاحية: 7
المطلب الاول: تعريف الأراضي الفلاحية: 7
الفرع الاول: التعريف الفقهي للأراضي الفلاحية:..... 7
الفرع الثاني: التعريف القانوني للأراضي الفلاحية:..... 7
المطلب الثاني: تصنيف الأراضي الفلاحية: 8
الفرع الاول: التصنيف القانوني للأراضي الفلاحية: 8
الفرع الثاني: التصنيف الطبوغرافي:..... 9
المطلب الثالث: علاقة أدوات التهيئة والتعمير بحماية الأراضي الفلاحية..... 10
الفرع الثاني: ارتباط مبدأ حماية الأراضي الفلاحية بأدوات التهيئة والتعمير 13
المبحث الثاني: دور آليات التعمير الجماعية في حماية الأراضي الفلاحية :..... 14
المطلب الاول: تعريف وأهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU:..... 14
الفرع الاول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 14
الفرع الثاني: موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير: 15
الفرع الثالث: إجراءات إعداد وتعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:..... 17
المطلب الثاني: مفهوم وأهداف مخطط شغل الأراضي:..... 21
الفرع الاول: مفهوم مخطط شغل الأراضي:..... 21
الفرع الثاني: محتوى مخطط شغل الأراضي: 22
الفرع الثالث: مراحل اعداد مخطط شغل الاراضي 24
المبحث الاول: حماية الاراضي الفلاحية في إطار الرخص الادارية 30
المطلب الأول: رخصة البناء وحماية الاراضي الفلاحية: 30
الفرع الاول: مفهوم رخصة البناء: 30
الفرع الثاني: شروط الحصول على رخصة البناء في الأراضي الفلاحية:..... 31
الفرع الرابع: حظر البناء على الأراضي الفلاحية..... 38
المطلب الثاني: دور رخصة التجزئة في حماية الاراضي الفلاحية:..... 42
الفرع الاول: تعريف رخصة التجزئة: 42

الفرع الثاني: إجراءات رخصة التجزئة:.....43
الفرع الثالث: الاثر البيئي لرخصة التجزئة 44
يصدر الوزير قرارا وزاريا بالقبول الصريح بالمشروع متضمنا التخفيضات التي قد تتمثل في فرض الالتزامات. المطلب الثالث: دور رخصة الهدم في حماية الأراضي الفلاحية:.....45
الفرع الاول: تعريف رخصة الهدم: 45
الفرع الثاني: خصائص رخصة الهدم: 46
الفرع الثالث: إجراءات منح رخصة الهدم: 47
المبحث الثاني : حماية الأراضي الفلاحية في إطار شهادات التعمير.....49
المطلب الاول: شهادة المطابقة:.....49
الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة 49
الفرع الثاني: إجراءات رخصة المطابقة: 49
رخصة المطابقة هي وثيقة تسلم بعد انتهاء أشغال البناء، وتؤكد أن البناء تم وفقا لرخصة البناء وشروط التعمير، تهدف إلى ضمان احترام القوانين، وتمنح بعد معاينة تقوم بها الجهات المختصة للتأكد من مطابقة الاشغال للتصاميم المعتمدة، وذلك وفقا للإجراءات التالية. 49
الفرع الثالث: خصائص شهادة المطابقة:.....51
المطلب الثاني : مفهوم شهادة التعمير 52
الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير : 52
الفرع الثاني : أهمية شهادة التعمير : 52
الفرع الثالث: إجراءات الحصول على شهادة التعمير 53
المطلب الثالث : مفهوم شهادة التقسيم : 54
الفرع الاول: تعريف شهادة التقسيم :.....55
الفرع الثاني: أهمية شهادة التقسيم : 55
الفرع الثالث: مضمون شهادة التقسيم :.....57
الخـــــــاتمة.....59
قائمة المراجع.....63
الفهرس.....66