



جامعة عمار تليجي - الأغواط
Amar Telidji University of Laghouat
كلية الحقوق والعلوم السياسية
Faculty Of Law and Political Sciences



Section of Law

شعبة الحقوق

Department of Real Estate

قسم القانون العقاري

التوسع العمراني على حساب العقار الفلاحي

مذكرة في إطار مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص القانون العقاري

إشراف:

أ.د/ النوعي الحاج أحمد

من إعداد الطالبين:

- مياسة عبد الله

- مداسي السعدية

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم و اللقب	المؤسسة الجامعية	الصفة
أ.د/ بوقرين عبد الحليم	جامعة الأغواط	رئيسا
أ.د/ النوعي الحاج أحمد	جامعة الأغواط	مشرفا ومقررا
أ.د/ بن صالح محمد الحاج عيسى	جامعة الأغواط	مناقشا

السنة الجامعية: 2025/2024

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر و تقدير

نتقدم بالشكر للأستاذ الفاضل الدكتور النوعي الحاج أحمد علي إشرافه على

هذه المذكرة وعلى توجيهاته وإرشاداته.

نتقدم بالشكر إلى كل من ساعدنا في إنجاز هذه المذكرة من بعيد أو من قريب

إلى من ساهم في إنجاز هذا البحث ولو بدعاء نور بصيرتنا.

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى والدي وأمي وزوجتي وابنتي.

إلى كل زملائي دفعة ماستر.

إلى من ساعدني في إنجاز هذا العمل وكان لي عوناً في كتابة المذكرة.

إلى كل طالب علم للمعرفة و يساهم بالرقى في مجتمعه.

مياسة عبد الله

إهداء

أهدي هذا البحث المتواضع، إلى والدي وأمي وزوجي وابنتي

إلي زملاء الدفعة ، وكل طالب علم.

مداسي السعدية

المقدمة

يعتبر العقار الفلاحي مورد هام كونه مرتبط بالأمن الغذائي وموردا اقتصاديا وثورة متجددة للأجيال القادمة بمساهمته في التنمية المستدامة إلا أن التوسع العمراني على العقار الفلاحي أدى إلى تحويل وجهته وغرضه مما جعل هذا انشغالا وطنيا هاما في الوقت الراهن.

و نظرا لأهمية العقار الفلاحي على التنمية الوطنية وضع المشرع الجزائري ترسانة من القوانين من أجل حمايته، وأرسى ضوابط استغلال العقار الفلاحي ووضع حماية قبلية وبعدية له من الزحف العمراني؛ إذ أقر ضوابط البناء عليه وطرق المحافظة عليه من كل بناء فوضي واستعمال أو تحويل لوجهته، مع مراعاة الاقطاع وتخصيص بعض الأراضي لمتطلبات إنجاز المشاريع العمومية.

وع موما فإن الهدف من هذه النصوص القانونية هو ترشيد استعمال العقار الفلاحي ووضع حد لظاهرة التوسع العمراني غير المنظم ، ولهذا بات من الضروري الموازنة بين التوسع العمراني من جهة وبين حماية الوعاء العقاري الفلاحي من جهة أخرى، وذلك لحماية البعد الاقتصادي والاجتماعي للعقار الفلاحي ، والذي يتحقق من خلال دراسة المخططات الوطنية وتفعيل دور المؤسسات الإدارية التي تضبط استغلال الأراضي الفلاحية والمحافظة عليها.

وأهمية الموضوع تبرز من خلال أهمية العقار الفلاحي ، هذا الأخير الذي يكتسي أهمية بالغة باعتباره الأساس لتحقيق الأمن الغذائي؛ وباعتباره العقار الفلاحي - موضوع واسع ومتعدد الجوانب كون أن له مفهوم واسع؛ فله معايير وتصنيفات وطرق تنظيم واسعة، كما له وسائل قانونية لحمايته من التوسع العمراني تضمنتها النصوص القانونية، لذلك فإن دراسة هذا الموضوع تمكنا من معرفة الطبيعة القانونية للعقار الفلاحي ومواجهة تحديات التوسع العمراني له.

واختيارنا لهذا الموضوع راجع لعدة أسباب لعل أهمها:

- الأهمية الإستراتيجية للعقار الفلاحي بالنسبة لدولة ولفرد.
- إبراز المشاكل التي حالت دون بلوغ الأهداف المرجوة بسبب التوسع العمراني.
- إبراز كيفية الحفاظ على العقار الفلاحي وحمايته من خلال دراسة النصوص القوانين المنظمة له والتحقق من مدى كفاية هذه النصوص واضطلاعها بحماية العقار الفلاحي.
- تقصي تأثير الإصلاحات على العقار الفلاحي وأثرها على القطاع الفلاحي.
- تسليط الضوء على مشكل التوسع العمراني على حساب العقار الفلاحي وتأثيره على القطاع الفلاحي.

■ بسبب تقشي ظاهرة التوسع العمراني على حساب العقار الفلاحي وما لذلك من مخاطر على الاقتصاد الوطني.

- تبيان مختلف النصوص القانونية المنتهجة لحماية العقار الفلاحي.
 - معرفة مدى نجاعة القوانين والتشريعات التي وضعها المشرع الجزائري من أجل حماية العقار الفلاحي من الاعتداءات المتكررة وتحويل وجهته.
 - مساهمة منا في إبراز مختلف النقائص التي مست النصوص القانونية.
- وقد اعتمدنا في دراستنا هذه على المنهج الوصفي والمنهج التحليلي ، وذلك لوصف وضعية العقار الفلاحي وإبراز أهميته وحمايته والوصول إلى نتائج وحلول تساهم في تعزيز حمايته.

غير أن واجهت بحثنا بعض الصعوبات؛ ف رغم تنوع الدارسات وتعددتها في موضوع العقار الفلاحي بشكل عام وهي بالطبع ميزة إيجابية إلا أن البحث يتطلب دراسة تطبيقية لمنطقة معينة للوقوف ميدانيا على إحصائيات دقيقة لمعرفة حجم الاعتداءات على العقار الفلاحي بسبب التوسع العمراني ، كما أن توسع الترسانة القانونية وتنوعها عبر مختلف المراحل، جعلت من الاطلاع عليها وضبطها جميعها أمرا عسيرا، إضافة إلى أن النصوص

القانونية التي كانت تحكم العقار الفلاحي تعرف الانسجام فيما بينها، وهذا بسبب تدخل المشرع في كل مرة بسنه لقوانين جديدة في مجال العقار الفلاحي ومتابعة وخلق إدارات جديدة إدارية من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إلى مديرية أملاك الدولة ومديرية التنظيم والشؤون العامة بالولاية، وهذه كلها تزيد من صعوبة تسييره وتطبيقه في الميدان.

وعليه ونظرا لأهمية موضوع التوسع العمراني على العقار الفلاحي سيما في ظل التحولات السريعة التي تعرفها المدن والمناطق الريفية على حد سواء، أين بات الزحف العمراني يشكل تهديدا حقيقيا للأراضي الفلاحية، هذه الأخيرة التي تُعتبر موردا أساسيا في تحقيق الأمن الغذائي والتنمية المستدامة، في مقابل تزايد الطلب على السكن والبنى التحتية، أين تعرف العديد من المناطق استنزافا واسعا للعقارات الفلاحية، وهو ما يعود بانعكاسات خطيرة على البيئة والنسيج الاجتماعي والاقتصاد الوطني، وسعيا منا في تسليط الضوء على التوازن بين التنمية العمرانية والحفاظ على الموارد الفلاحية، من خلال إبراز دور القوانين وآليات التخطيط العمراني في تنظيم هذا التوسع وضمان حماية العقار الفلاحي من الاستغلال العشوائي، وعليه فقد انطلقنا في دراستنا هذه من الإشكالية التالية:

ما هي آليات حماية العقار الفلاحي وما مدى نجاعة هذه الآليات في الحد من التوسع العمراني؟

وللإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا على الخطة التالية:

المبحث الأول: مفهوم العقار الفلاحي وأهميته.

المطلب الأول: مفهوم العقار الفلاحي.

المطلب الثاني: أهمية العقار الفلاحي.

المبحث الثاني: خطر التوسع العمراني على العقار الفلاحي وسبل التصدي لهذا لخطر.

المطلب الأول: خطر التوسع العمراني على العقار الفلاحي.

المطلب الثاني: سبل التصدي لخطر التوسع العمراني.

المبحث الأول:

مفهوم العقار الفلاحي وأهميته

يعد العقار الفلاحي من بين أهم الأملاك العقارية نظرا لأهمية الدور الكبير الذي يحققه لدى الدولة، لذا يجب المحافظة عليه، خصوصا عندما يتعلق الأمر بتغيير وجهته الفلاحية، وذلك بوضع قيود سواء تعلق الأمر بتجزئته أو بالتعمير عليه.

وفي هذا الصدد تم إلزام مالكي العقارات الفلاحية بتطبيق وإتباع المرسوم التنظيمي رقم 97-490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية والقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ولهذا سنتناول مفهوم العقار الفلاحي في (المطلب الأول)، ونتناول أهميته في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم العقار الفلاحي

لتحديد مفهوم العقار الفلاحي سنعتمد على النصوص القانونية الخاصة والعامة، والتي تمثل في مجملها القانون الجزائري، والذي حدد مفهوم العقار بصفة عامة، وربطها مع التعاريف والأحكام التي جاءت بها القوانين الخاصة، لاسيما القانون رقم 16/08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، وبالأخص القانون رقم 25-90 المتضمن التوجيه العقاري، لنتوصل إلى المقصود بالعقار الفلاحي بأنواعه الثلاثة مع التطرق إلى قوامه التقني والذي يتشكل منه، مع التنويه إلى أنه من المعروف أن الأرض الفلاحية تكون العقار الفلاحي لكنها ليست المكون الوحيد للمفهوم القانوني للعقار الفلاحي وهذا ما سنتطرق إليه من خلال هذا المطلب ضمن الفروع اللاحقة.

الفرع الأول: تعريف العقار الفلاحي

لتوضيح معنى العقار يجب تعريفه من الجانب اللغوي، وكذا من جانب الاصطلاح والذي يضم بدوره تعريفا فقهيا وآخر قانونيا.

أولا: التعريف اللغوي

يعرف العقار بأنه ملك كل أصل كالدار، والنخيل، جمع عقارات وعقار البيوت، خيار أمتعتها، أما العقار بضم العين له معنيان، الأول؛ متاع البيت، والثاني؛ الخمرة "يمشي المرنج بالعقار"، لأنها عقارات العقل، أي لازمتها.

كما ويطلق على العقار أيضا: جميه اليبيس أو اليايسة، والعقر (بفتح العين وضمها) القصر بعضه على بعض.¹

وفي لسان العرب لابن منظور العقار: جمع عقارات يعني (الدار، الضيعة).

¹ أحمد دغيش، حق الشفعة في التشريع الجزائري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2011م، ص 94.

العقار: بفتح العين والشدة على القاف جمع عقاير ولها عدة معاني منها: كثير العقر، ما يتداوى به من النبات، الدواء مطلقاً.¹

أما العقار (بالفتح مخففاً)؛ فتعني المنزل والضيعة، ولذا يقول العرب: ماله دار ولا عقار، ومنهم من يطلق على العقار النخيل فقط والأرض فقط.

ومن خلال التعاريف السابقة يمكن استخلاص تعريف لغوي لكلمة العقار بحيث تطلق على الملازمة للشيء، والثبات على الأمر السكون الإقرار الاحتباس عدم البراح والتنقل من مكان إلى آخر.²

وبذلك يشمل العقار كل من الأرض الدار والنخيل، الأشجار اللصيقة بها، وعملية تحويلها تؤدي إلى هدمها، وهذا ما ينطبق على التعريف الاصطلاحي الفقهي والقانوني للعقار ومن هذا المنطلق يشمل العقار كل من الأرض الدار والنخيل، الأشجار اللصيقة بها، وعملية تحويلها تؤدي إلى هدمها، وهذا ما ينطبق على التعريف الاصطلاحي الفقهي والقانوني للعقار.

ومما سبق يمكن استنتاج أن العقار الفلاح يشمل كل ما هو ثابت وله أصل ويستخدم في الزراعة و/أو في الإنتاج الزراعي، ليشمل بذلك الأراضي الزراعية والأبنية والمرافق المرتبطة بها أيضاً.

ثانياً: التعريف الاصطلاحي

لتعريف العقار اصطلاحاً لابد في البداية من تعريفه وفقاً لما جاء به الفقه، ثم تعريفه وفقاً للقانون وذلك على التوالي.

¹ بشير نواري، تحويل وجهة العقار الفلاحي في القانون الجزائري، مذكرة تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، السنة الجامعية: 2015/2016م، ص08.

² المرجع نفسه، ص08.

1 - تعريف العقار عند الفقهاء:

يعرف العقار عند الفقهاء بأنه: "كل شيء ثابت ومستقر بموضع محدد وهو يشمل الأراضي بمختلف أنواعها وما يقام عليها من الأبنية الثابتة كالعمارات وكل ما يشيد فوقها ما دام ثابتا، كما يشمل العقار ما تحت الأرض، وتدخل في مفهوم العقار الأشجار والنباتات المتصلة بالأرض اتصالا ثابتا ومستقرا بواسطة جذورها مهما كان نوعها وقيمتها".¹

2 - التعريف القانوني للعقار:

عرف المشرع الجزائري العقار الفلاحي في الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني، وهذا تحت عنوان تقسيم الأشياء والأموال وهذا في نص المادة 683 فقرة 01 حيث تنص على أن: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".²

كما وتناولت المادة 674 من القانون المدني³ تعريفا للعقار عند تمييز المشرع بين المنقول والعقار في الباب الاختصاص القضائي، فأرجع ولاية النظر في القضايا المتعلقة بالعقار والحقوق العقارية إلى محكمة موطن العقار لأن هذا الأخير يتميز بموقع قار وثابت

¹ إسحاق إبراهيم منصور، نظريات القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1993م، ص 261، 262.

² الأمر 58/75، المؤرخ في 1975/09/26 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، تم نشره في الجريدة الرسمية، بتاريخ: 1975/09/30، عدد 78، المعدل بموجب القانون رقم: 10/05، المؤرخ في: 20 / 06 / 2005، تم نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ: 26 / 06 / 2005، عدد 44.

³ المادة 674 من القانون المدني التي تنص: "الملكية هي حق التمتع والصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة".

ولأن المنقول ليس له موقع ثابت بحكم طبيعته التي تسمح بنقله من مكان لآخر لذا يؤول الاختصاص إلى محكمة موطن المدعي عليه.¹

إضافة إلى تعريف آخر استحدثه المشرع الجزائري² وفق قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في: 18/11/1990م،³ وتضمن نوع محدد من العقارات وهي الأملاك العقارية، أين حصرها في نطاق ضيق حسب مفهوم العقار عموماً، لنقصد بها الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية حيث صنفنا إلى ثلاث أصناف وهي: الأملاك الوطنية، الأملاك الخاصة، الأملاك الوقفية.⁴

الفرع الثاني: خصائص العقار الفلاحي

من خلال نص المادة 04 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري يمكن القول أن المشرع قد خص العقار الفلاحي بالخصائص التالية:

- أن العقارات الفلاحية هي أراضي منتجة، فالأراضي غير المنتجة لا تعد أراضي فلاحية.
- أن الأراضي الفلاحية تنتج بتدخل من الإنسان، عن طريق الحرث والغرس والزرع والسقي وغيرها من الظروف الملائمة للإنتاج الفلاحي.
- أن العقارات الفلاحية يكون إنتاجها سنوياً أو خلال سنوات، ولها دور اقتصادي يتمثل في إشباع حاجيات الإنسان والحيوان، حيث ركز المشرع على مبدأ الأرض المنتجة محل مبدأ الأرض لمن يخدمها، فالمبدأ الأول لا يفترض فيه الخدمة الشخصية

¹ عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات والأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009م، ص 57.

² أحمد دغيش، حق الشفعة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 97.

³ القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية، الصادرة بتاريخ 20/11/1990، عدد 49.

⁴ المادة 23 من القانون 25/90، المرجع نفسه.

والمباشرة للأرض، بل يهتم أساسا بعامل الإنتاج أيا كان مصدره أو طريقة الحصول عليه، فالمهم عند الدولة إشباع رغبات المستهلكين، وهذا طبقا لما أشارت إليه الفقرة الأخيرة من المادة 04 من قانون التوجيه العقاري.

الفرع الثالث: تصنيفات العقار الفلاحي

إن تصنيف العقار الفلاحي هو عملية تقنية وفنية محضة وهذا حسب غرض استخدامه والتصنيف التشريعي الذي ورد في قانون التوجيه العقاري أساسه نوع التربة أو أصل الملكية أو تحكم عامل المناخ والسقي، ونبتات في هذا الفرع التصنيفات التي جاء بها المشرع الجزائري وفق العناصر التالية:

أولا: التصنيف حسب نوعية التربة

يسمى هذا التصنيف كذلك بالتصنيف الطبوغرافي المبني على معايير بيولوجية بحتة،¹ وقد ورد في المادة 5 من قانون التوجيه العقاري ونصت تصنف الأراضي الفلاحية إلى أراض خصبة جدا، وأراضي خصبة، وأراضي متوسطة الخصوبة، وضعيفة الخصوبة، وذلك تبعا لصوابط علم التربة والانحدار والمناخ والسقي. وتتاول المشرع الجزائري تحديدها في المواد: 6-7-8-9 من القانون المذكور أعلاه كالتالي:

1 - الأراضي الفلاحية الخصبة جدا:

وهي الأراضي الحسنة التربة، المسقية أو القابلة للسقي، وهي تعد ذات طاقة إنتاجية عالية.²

¹ عجة الجيلاني، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005م، ص 239.
² المادة 06 من القانون رقم 25/90، تنص على أن: "الأراضي الفلاحية الخصبة جدا، أي طاقاتها الإنتاجية عالية هي الأراضي العميقة، الحسنة التربة -المسقية أو غير المسقية".

2 - الأراضي الفلاحية الخصبة:

هي الأراضي المتوسطة العمق، المسقية أو القليلة للسقي، أو الأراضي الحسنة العمق غير المسقية الواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على عائق طبوغرافي.¹

3 - الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصوبة:

هي التي تشتمل على ما يلي:²

- الأراضي المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق.
- الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق، ونسبة الأمطار فيها متوفرة 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.

4 - الأراضي الضعيفة الخصوبة:

هي الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة وعوائق في نسبة الأمطار، والعمق والملوحة، والبنية والانجراف.³

¹ المادة 07 من القانون رقم 25/90، تنص على أن: "الأراضي الفلاحية الخصبة هي الأراضي المتوسطة العمق، المسقية أو القابلة للسقي، أو الأراضي الحسنة العمق غير المسقية، الواقع في المناطق رطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على عائق طبوغرافي".

² المادة 08 من القانون رقم 25/90، مرجع سابق.

³ المادة 09 من القانون رقم 25/90، تنص على أن: "الأراضي الفلاحية الضعيفة هي الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة، وعوائق في نسبة الأمطار، والعمق والملوحة، والبنية والانجراف".

ولهذا قد جعل المشرع الجزائري ومن خلال قانون المالية لسنة 1989¹ لكل نوع من أنواع الأراضي السابقة منطقة قائمة بحد ذاتها على أن يتم تقسيمها إلى صنفين حسب استفادتها من نظام الري ومن عدمه،² وذلك الجدول كالاتي:

نوع التربة	رمز المنطقة	أصناف الأراضي	
		المسقية	الجافة
الأراضي الفلاحية الخصبة جدا	أ	1	2
الأراضي الفلاحية الخصبة	ب	1	2
الأراضي الفلاحية المتوسطة الخصب	ج	1	2
الأراضي الفلاحية الضعيفة الخصب	د	1	2

المصدر: قانون المالية لسنة 1989.

ومن المعلوم أن الأرض الفلاحية وبمختلف أنواعها تشكل أرض فلاحية بامتياز، لكن ما تجدر الإشارة إليه هو أنه لا يمكن الحكم بأنها المكون الوحيد للعقار الفلاحي بل بالإضافة إليها نجد الأملاك السطحية، والتي اعتبرها المشرع من المقومات العقار الفلاحي، وهي تتمثل في الإسطبلات والمنازل الموجهة للاستغلال الفلاحي وغيرها.

كما أن المشرع ومن خلال القانون 19/87 قد منح ملكية جميع الممتلكات المكونة للمستثمرة الفلاحية ما عدا الأرض ويتم التنازل عنها بمقابل مالي طبقا لنص المادة 07 من القانون 19/87 كما منح هذه الأملاك والتي سميت بالأملاك السطحية بموجب القانون

¹ القانون رقم 33/88، المؤرخ في 31 ديسمبر 1988، المتضمن قانون المالية لسنة 1989، تم نشره في الجريدة الرسمية لسنة 1988، عدد 54.

² سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003م، ص 102.

03/10 الملغي للقانون السابق، وهذا حسب نص المادة 24، إلا أن الفرق يكمن في أن الدولة في إطار هذا القانون تسترجع الأملاك السطحية في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته.

أما فيما يخص أملاك الخواص ولاستغلال أراضيهم فهم بحاجة إلى منشآت فلاحية متمثلة في الإسطبلات والمنازل وغيرها.

ثانيا: التصنيف حسب أصل ملكية الأرض

تم تصنيف الأملاك العقارية في قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 من خلال المادة 23 منه، إلى ثلاثة أصناف قانونية كالآتي:¹

- الأملاك الوطنية.
- الأملاك الخاصة.
- الأملاك الوقفية.

وسوف نتطرق في هذا الفرع إلى توضيح الطبيعة القانونية للعقار الفلاحي من خلال ثلاث عناصر؛ العنصر الأول خصصناه للحديث عن الأملاك الوطنية، والعنصر الثاني خصصناه للعقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة، أما العنصر الثالث فقد خصصناه للعقار الفلاحي المملوك ملكية وقفية.

1 - العقارات الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية:

إن الأملاك الوطنية ينظمها القانون رقم 90-30، المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن القانون الأملاك الوطنية، والمرسوم التنفيذي رقم 727/12، المؤرخ في 19 ديسمبر 2012 الذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 454/91 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 455/91،

¹ حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات والأحكام، مرجع سابق، ص 08.

المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، وتنقسم الأملاك الوطنية إلى صنفين: الأملاك الوطنية الخاصة والأملاك الوطنية العامة.¹

1 - 1. الأملاك الوطنية العامة:

قد ورد ذكر الأملاك الوطنية العامة في نص المادة 02 من القانون رقم 30/90 التي عرفت الأملاك الوطنية العمومية على أنها: "مجموع الممتلكات والحقوق العقارية والمنقولة التي تحوزها الدولة وجماعتها المحلية"، ولكن حسب القانون فإن الشخص العام يمتلك هذه الأموال وليس مجرد حارس أو حائز لها، وهذه الملكية تخضع لمبدأ الإقليمية، وهي غير قابلة للتملك ضمن الأملاك الخاصة ولا للتقادم ولا للحجز عليها سواءً بطريقة مباشرة أو بطريقة غير مباشرة.

كما نجد المادة 18 من دستور 1996 قد نصت على أن الأملاك الوطنية العمومية هي: "المناجم والمقالع، باطن الأرض، موارد الطاقة، الثروات الطبيعية والحية والمعدنية والمياه والغابات، كذلك النقل بالسكك الحديدية، النقل البحري والجوي، البريد والمواصلات السلكية واللاسلكية".²

1 - 2. الأملاك الوطنية الخاصة:

تشمل كل الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية، وبما أن هذا النوع من الأملاك يؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فإنها تخضع مبدئياً لأحكام القانون الخاص وقد بينت أحكام المواد 38 إلى 58 من القانون رقم 30/90 طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة والتي نصت على قواعد خاصة مغايرة لقواعد القانون الخاص، ويعد العقار الفلاحي فيها من أهم مكونات الأملاك الوطنية الخاصة.³

¹البشير نواري، تحويل وجهة العقار الفلاحي في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص17.

²المرجع نفسه، ص17، 18.

³المرجع نفسه، ص18.

2 - العقارات الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة:

لقد قام قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 في المادة 23 منه بتصنيف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن أصناف قانونية محددة، من هذه الأصناف نجد الملكية الخاصة حيث سنتطرق إلى القوانين التي كرست حق الملكية الخاصة، وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة، وذلك على النحو التالي:

2 - 1 - ضمان حق الملكية الخاصة في التشريع الجزائري:

يعد حق الملكية من الحقوق الأساسية التي ضمنتها المواثيق الدولية، إضافة إلى النصوص الداخلية وعلى رأسها القانون الدستوري الذي نص على أن الملكية الخاصة مضمونة، وهو ما أكدت عليه المادة 28 من القانون رقم 90-25 والتي نصت على خضوع الملكية العقارية الخاصة لأحكام القانون المدني الذي عرف الملكية في المادة 674 منه بقوله¹: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة"، وكذلك عرفت المادة 27 من القانون رقم 90-25 بأن: "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها"².

ونلاحظ أن المشرع استعمل إلى جانب مصطلح حق التصرف، مصطلح حق التمتع، والمقصود منه حق الاستعمال والاستغلال، وبالتالي يعرف حق الملكية بأنه الاستئثار باستعمال الشيء واستغلاله والتصرف فيه على وجه دائم وفي حدود القانون.

وتنقسم الملكية الخاصة بالنظر إلى شخص المالك إلى:

¹ الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

² المادة 27 من القانون رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري، مرجع سابق.

- ملكية فردية أو تامة؛ وفيها تتركز السلطات الثلاث: التصرف، الاستعمال والاستغلال في يد مالكيها.¹
- ملكية شائعة؛ وهي التي يمتلك فيها الشركاء حصص غير مفرزة.
- ملكية مجزأة؛ وهي التي يتقاسم فيها مالك الرقبة مع شخص آخر أو أكثر حق الانتفاع أو حق الاستعمال أو حق السكنى.
- ملكية مشتركة؛ وهي التي تكون فيها الأجزاء المشتركة محددة ونصيب كل شريك فيها مبين، كالأجزاء المشتركة في العقارات المبنية ولاسيما العمارات الجماعية.²

2 - 2 - تدخل الدولة لضمان استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للخصوص:

أكد قانون التوجيه العقاري، في كثير من نصوصه ضرورة المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية ووجوب استغلالها وعدم إلحاق الأضرار بها، لا سيما نص المادة 28 والأحكام التي جاءت بها المواد من 45 إلى 57 منه، إذ جاءت هذه الأحكام الجديدة لتجسيد قاعدة قانونية حديثة مفادها إلزامية استغلال الأراضي الفلاحية بما يتوافق مع الوظيفة الاقتصادية والاجتماعية للأراضي الفلاحية.³

وفي هذا الصدد يرى البعض بأن قانون التوجيه العقاري، قام برد الاعتبار للملكية الخاصة، لكنه في المقابل أجاز تدخل الدولة لوضع القيود والضوابط في ممارسة حق الملكية؛⁴ فانطلاقاً من نص المادة 28 من قانون التوجيه العقاري التي جاء فيها: "الملكية

¹ ميساوي حنان، آليات حماية الأملاك الوطنية، رسالة للحصول على درجة الدكتوراه في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، السنة الجامعية: 2014/2015م، ص 48، 49.

² عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، طبعة 11، دار هومة، الجزائر، 2009م، ص 13.

³ دغيش أحمد، تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد الثالث، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سبتمبر 2014م، ص 92.

⁴ عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 253.

الخاصة للأمولاك العقارية والحقوق العينية العقارية يضمنها الدستور... ويجب أن يوافق استغلال الخصائص المرتبطة بها الفائدة العامة التي أقرها القانون".

وحسب ما أشارت إليه المواد 33 إلى 36 من نفس القانون والمادة 48 نلاحظ أن المشرع الجزائري قرر إلزامية استثمار الأراضي الفلاحية تحت طائلة الجزاء القانوني المناسب، نظرا للوظيفة الاقتصادية والاجتماعية للعقار الفلاحي حسب المفهوم المعاصر للأمولاك العقارية الفلاحية.¹

فاعتبر بذلك تقرير المشرع وجوب استثمار الأراضي الفلاحية قيما أساسيا يرد على حق الملكية الخاصة،² حيث اعتبرت المادة 48 من قانون التوجيه العقاري بأن عدم استغلال الأراضي الفلاحية يشكل فعلا تعسفيا في استعمال الحق، فجاءت هذه الأخيرة بمفهوم جديد ومغاير لنظرية التعسف في استعمال الحق الواردة في المادة 124 مكرر من القانون المدني.

وما يمكن قوله هنا أن المشرع أقر هذا الموقف على أساس أن عدم استغلال الأراضي الفلاحية يعني بالضرورة التأثير السلبي على وظيفتها الاقتصادية والاجتماعية وبالتالي الإضرار بالفائدة العامة التي أقرها القانون، وعليه أصبح الاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للخواص واجبا قانونيا يقع على عاتق كل مالك أو حائز لعقار فلاحي.

والعقار الفلاحي غير المستثمر في مفهوم قانون التوجيه العقاري حسب نص المادة 49 هو كل قطعة أرض فلاحية تثبت بشهرة علنية أنها لم تستغل استغلال فلاحيا فعليا مدة موسمين فلاحين متعاقبين على الأقل.³

¹فانتن سميشي، التصنيف القانوني والتقني للعقار الفلاحي في الجزائر، مجلة المفكر للدراسات القانونية والسياسية، العدد 4،

جامعة الجيلالي بونعامة خميس مليانة، عين الدفلى، الجزائر، ديسمبر 2018، ص 144.

²عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 254.

³دغيش أحمد، تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به، مرجع سابق، ص 93، 94.

وتتدخل الدولة لإثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية وحمايتها عن طريق جهازين إداريين؛ أولهما لجنة إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية أشارت لها المادة 50 من القانون 25-90، وما يلاحظ على هذه اللجنة أن عملها يقتصر فقط على معاينة حالة عدم الاستثمار بالنسبة للعقار الفلاحي التابع للخواص، دون العقار الفلاحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة، وثانيهما الديوان الوطني للأراضي الفلاحية والذي جاء تطبيقاً لأحكام المادتين 51 و52 من القانون 25-90 المتضمن التوجيه العقاري.¹

وفي هذا الشأن أيضاً، قيد المشرع مالك العقار بضرورة أن يكون استعماله لملكيته العقارية وفقاً لطبيعة العقار أو وفقاً لما أعد له العقار، وتعد الملكية العقارية حق عيني أصلي يعطي لصاحبه حق الانتفاع والتصرف، وبذلك فحق الملكية أوسع الحقوق وأشملها.

3 - الأراضي الفلاحية الوقفية:

أما عن التصنيف الثالث؛ فهي الأراضي الفلاحية الوقفية، حيث عرف المشرع الجزائري الوقف في أكثر من قانون وفي مراحل زمنية مختلفة، فقد عرفه من خلال قانون الأسرة على أن: "الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصدق".²

كما عرفه القانون رقم 25-90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم على أن: "الأموال الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائماً تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء أكان هذا التمتع فوراً أو عند وفاة الموصين الوستاء الذي يعينهم المالك المذكور".³

¹ دغيش أحمد، تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به، المرجع نفسه، ص 95.

² قانون رقم 84-11 المؤرخ في: 12/05/1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، بأمر رقم 05-02 المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية، العدد 15.

³ القانون رقم 25-90 المتضمن قانون التوجيه العقاري، مرجع سابق.

وقد عرفه أيضا القانون رقم 91-10 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم على أن: "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير".¹

ونلاحظ من خلال استقراء أحكام المواد الواردة أعلاه، أن قانون الأسرة² عبر عن كلمة الوقف بكلمة المال التي تشمل المنقول والعقار، في حين جعله قانون التوجيه العقاري حكرا على العقار وحده، دون غيره، بينما جاء قانون الأوقاف شاملا للعقار والمنقول والمنفعة فيما عدا ذلك، فإن هذه القوانين تتفق بصيغها على فكرة التأييد في الوقف وطابعه الخيري.³

بالإضافة إلى ذلك فقد حدد المشرع كيفية استغلال العقار الفلاحي الوقفي كصنف من أصناف الملكية العقارية، فبالنسبة للأراضي الصالحة للزراعة خصها المشرع بعقد المزارعة الذي عرفه المشرع في الفقرة الأولى من نص المادة 26 مكرر 01 من القانون رقم 01-07 المؤرخ في 25 ماي 2001 المعدل والمتمم لقانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف.

وهذا العقد يستثمر به الملك الوقفي إذا كان هذا الملك أرضا زراعية خالية من الزرع أو الشجر، أما الأراضي الفلاحية المغروسة بالأشجار ونحوها فخصها المشرع بعقد المساقاة، والذي عرفه المشرع في الفقرة الثانية من نص المادة 26 مكرر 01 من القانون رقم 01-07 المتعلق بالأوقاف،⁴ وهذا العقد يستثمر به الملك الوقفي إذا كان هذا الملك أرضا فلاحية مغروسة بالأشجار، ويرجع مصدر هذين العقدين إلى الشريعة الإسلامية، وهي عبارة عن

¹ القانون رقم 91-10 المؤرخ في: 08 / 05 / 1991، المتضمن قانون الأوقاف، تم نشره في الجريدة الرسمية، الصادرة في سنة 1991، عدد 21.

² القانون رقم 84-11، المتضمن قانون الأسرة، مرجع سابق.

³ منير الفرشيشي، محاضرات في القانون العقاري التونسي، الطبعة 2، مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس، 2013م، ص58.

⁴ المادة 26 مكرر 01 من قانون الأوقاف، مرجع سابق.

إيجارات فلاحية ذات طبيعة خاصة، الهدف من ورائها استثمار الأراضي الفلاحية الموقوفة بزراعتها وخدمتها عن طريق الغير.¹

أما الأراضي الفلاحية البور، فقد خصها المشرع بعقد الحكر، وهو من الإيجارات الطويلة المدة، يستمد أصله من الشريعة الإسلامية، وقد شرع هذا العقد بغرض استصلاح الأراضي الفلاحية البور، وجعلها خاضعة للاستثمار، غير أن هذا العقد فيه خطر على الملكية الوقفية لأنه يرتب للمحتكر حقا عينيا على العقار الوقفي.²

المطلب الثاني: أهمية العقار الفلاحي

تعد العقارات الفلاحية من المقومات الأساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية في العديد من الدول، لاسيما تلك التي تعتمد على النشاط الزراعي كمصدر رئيسي للدخل والتشغيل؛ وقد لعب العقار الفلاحي دورا أساسيا في التنمية الشاملة، فبقدر تنظيم وتوجيه الاستثمارات العقارية يمكن التحكم في التنمية الاقتصادية بمختلف أنواعها عمرانية، صناعية، فلاحية.

ويوجد ارتباط بين العقار الفلاحي والوضعية الاجتماعية للأفراد، فبازدهار واتساع العقار الفلاحي وتنظيمه تزدهر معه الحياة الاجتماعية من حيث مستوى الدخل والمعيشة، العمران الحضري، والارتقاء بالإطار المعيشي ورفاهية السكان.

كما ويكتسي هذا النوع من العقارات أهمية بالغة سواء من حيث تحقيق الأمن الغذائي، أو خلق فرص العمل، أو تحقيق التزام الاجتماعي، إذ يمثل وعاء رئيسيا للإنتاج الزراعي وتنمية المناطق الريفية.

¹ القانون رقم 01-07 المؤرخ في: 23 / 05 / 2001، المعدل والمتمم للأمر رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف، تم نشره في الجريدة الرسمية لسنة 2011، عدد 29.

² كريم حرز الله، التنظيم القانوني لتقييم الأراضي الفلاحية في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية، العدد 2، مخبر السيادة والعمولة، جامعة يحيى فارس، المدية، الجزائر، دون سنة نشر، ص 49.

وفي هذا الصدد، سنتطرق إلى إبراز الأهمية الاقتصادية للعقارات الفلاحية في (الفرع الأول)، ثم إلى أهميته الاجتماعية في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الأهمية الاقتصادية للعقار الفلاحي

تتجسد أهمية العقار الفلاحي اقتصاديا فيما يلي:¹

- التخفيف من التبعية في مجال الغذاء التي تؤرق الحكومات؛ فالغذاء أصبح أداة ضغط الدول المصدرة للغذاء، فانتقلت التبعية من الغذاء إلى ضغط سياسي واقتصادي على الدول المستوردة.
- زيادة الصادرات من السلع الغذائية وبالتالي زيادة مساهمة القطاع الفلاحي في الناتج المحلي الإجمالي.
- زيادة المنتجات المستعملة في الصناعات الغذائية تطويرها ومساهمتها في زيادة الصادرات خارج المحروقات.
- فتح المجال أمام الاستثمار الفلاحي وذلك من خلال توفير عقار فلاحي منظم ومحمي قانونا.
- المساهمة في التنمية المستدامة.

كما يلعب العقار الفلاحي دورا محوريا في تحقيق التنمية الاقتصادية من خلال

مساهمته في المجالات الآتية:²

- ✓ تحقيق الأمن الغذائي، إذ يعد الأمن الغذائي أداة أساسية لتوفير السلع الغذائية للسكان، حيث يتيح للفلاحين استغلال الأراضي بطريقة منتجة، مما يسهم في تقليص الاعتماد على الواردات الغذائية وتحقيق الاكتفاء الذاتي، وتظهر أهمية العقار

¹ البشير نواري، تحويل وجهة العقار الفلاحي في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص25.

² المرجع نفسه، ص25.

الفلاحي في الجزائر بشكل خاص، كون العديد من الدول التي لا تمتلك قطاعا فلاحيا مستقرا تعاني من أزمات غذائية واقتصادية خانقة.

✓ تشجيع الاستثمار الفلاحي، إن غياب إطار قانوني واضح لتسوية العقارات الفلاحية يعد من أبرز العوائق أمام الاستثمار في القطاع، حيث يمنع الفلاحين من استغلال أراضيهم بشكل فعال أو الاستفادة من التمويلات البنكية والقروض، وقد سعت الدولة إلى تجاوز هذه الإشكالية عبر إجراءات مثل تسوية الوضعية القانونية للأراضي، ما ساهم في ضخ تمويلات بلغت حوالي 4.2 مليار دينار جزائري.

✓ زيادة الإنتاج وتحسين المردودية، تؤدي تسوية العقار الفلاحي إلى تحسين ظروف الاستغلال الزراعي، مما يرفع من الإنتاجية ويسهم في استقرار السوق الوطني، أما في حالة غياب التسوية فإن الفلاحين يعانون من مشاكل في التمويل، صعوبة تسويق المنتجات، وسوء استعمال الأطر الفلاحية، ما يؤدي إلى تدني الإنتاج وتراجع المردودية.

✓ دعم التصدير وتنمية الأسواق، إذ يعزز الاستقرار العقاري من فرص تحويل القطاع الفلاحي نحو التصدير، وذلك بفضل رفع قدرات الإنتاج وتحسين الجودة وتنظيم السوق، وهو ما يفتح آفاقا جديدة للنمو الاقتصادي وتنويع مصادر الدخل الوطني.

✓ تحقيق التوازن بين القطاعات الاقتصادية، إذ يسمح العقار الفلاحي بتكامل السياسات الزراعية مع السياسات الاقتصادية الأخرى، من خلال توفير منتج فلاحي له قيمة سوقية، مما يحقق توازنا في الدورة الاقتصادية ويعزز من مكانة القطاع الفلاحي في الاقتصاد الوطني.¹

¹البشير نواري، تحويل وجهة العقار الفلاحي في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص26.

الفرع الثاني: الأهمية الاجتماعية للعقار الفلاحي

يمثل العقار الفلاحي عنصرا حيويا في بناء المجتمعات الريفية واستقرارها، إذ لا تقتصر أهميته على البعد الاقتصادي فحسب، بل تتعداه لتشمل أبعادا اجتماعية عميقة ترتبط بالاستقرار السكاني، العدالة الاجتماعية، والحفاظ على النسيج الاجتماعي والهوية الثقافية للمجتمعات المحلية، وفيما يلي أبرز أبعاده الاجتماعية:

1 - الحد من النزوح الريفي وتعزيز الاستقرار السكاني:

يساهم العقار الفلاحي في إبقاء السكان في مواطنهم الأصلية من خلال توفير مورد رزق دائم لهم، مما يخفف الضغط على المدن ويقلل من نقشي البطالة الحضرية، فكلما توفرت العقارات الفلاحية وتم استغلالها بفعالية، كلما قلت دوافع الهجرة نحو المدن.¹

2 - تحقيق نوع من العدالة الاجتماعية:

من خلال توزيع العقار الفلاحي بشكل مصنف، يمكن الحد من الفوارق الطبقيّة داخل المجتمع خصوصا في المناطق الريفية التي تعتمد على الزراعة كمصدر أساسي للدخل، فتمكين صغار الفلاحين من التملك والاستغلال يرفع من مستواهم المعيشي ويعزز الاندماج الاجتماعي.²

3 - المساهمة في تمكين المرأة الريفية:

تعد المرأة عنصرا فعالا في النشاط الفلاحي، وإتاحة الفرصة لها في امتلاك أو استغلال العقارات الفلاحية يعزز من استقلاليتها الاقتصادية، ويمنحها مكانة اجتماعية أقوى داخل الأسرة والمجتمع.³

¹ نصر سعاد، الزراعة والتنمية والاجتماعية، الطبعة 1، دار الهدى للطباعة والنشر، 2020م، ص65.

² قنان فاطمة الزهراء، العدالة الاجتماعية من خلال توزيع الأراضي الفلاحية، مجلة العلوم الاجتماعية، العدد 15، جامعة قسنطينة، 2019م، ص33، 34.

³ نوال العربي، المرأة الريفية والعمل الزراعي، الطبعة 1، دار المعرفة الجامعية، القاهرة، مصر، 2020م، ص47.

4 - الحفاظ على التراث الثقافي والاجتماعي:

تتشكل الأنشطة الفلاحية في العقارات الفلاحية من الهوية الثقافية للمجتمعات الريفية، فهي ترتبط بالعادات والتقاليد، والممارسات الجماعية مثل الحصاد، الأعياد الفلاحية، وغيرها مما يعزز التماسك الاجتماعي.¹

5 - تعزيز الروابط الاجتماعية داخل المجتمع المحلي:

يشجع العمل التعاوني في استغلال العقار الفلاحي على التضامن والتكافل بين أفراد المجتمع، سواء في الزرع أو الحصاد أو مواجهة الأزمات الطبيعية، مما يعمق الشعور بالانتماء.²

خلاصة المبحث الأول:

¹ أحمد العيد، الفلاحة والهوية الثقافية للمجتمع الريفي، مجلة التراث والتنمية، العدد 8، جامعة تلمسان، 2020م، ص21.

² بن يمينة سمير، الزراعة والتماسك الاجتماعي في الجزائر، الطبعة 1، دار الجامعي للنشر، الجزائر، 2017م، ص109.

إن العقار الفلاحي هو قطعة الأرض المخصصة للاستغلال الزراعي أو الحيواني أو الغابية، تشمل الأراضي الزراعية والرعية والغابية وأحواض الاستزراع السمكي، ويصنف وفقا لنوع النشاط الإنتاجي الذي تخصص له، وتكمن أهميته في كونه عمودا فكريا للاقتصاد الوطني من خلال تعزيز الأمن الغذائي، وتوفير فرص العمل، ودعم الصناعات التحويلية الزراعية، فضلا عن دوره في تثبيت السكان في المناطق الريفية وتحقيق التنمية المستدامة التي تسعى الدول لتحقيقها ومنها الجزائر.

المبحث الثاني:

خطر التوسع العمراني على العقار

الفلاحي وسبل التصدي له

المبحث الثاني: | خطر التوسع العمراني على العقار الفلاحي وسبل التصدي له

يعد التوسع العمراني من التحديات الكبرى التي تواجه الأراضي الزراعية، حيث يتسبب في تغييرات كبيرة في استخدامات الأرض، مما يهدد توافر الأراضي الفلاحية ويؤثر بشكل سلبي على الأمن الغذائي، ويتسارع هذا التوسع في العديد من المناطق، خاصة في المدن الكبرى التي تشهد نموا سكانيا متزايدا، مما يدفع إلى تحويل الأراضي الفلاحية والزراعية إلى مناطق سكنية أو صناعية.

وبالتالي فإن خطر التوسع العمراني على العقار الفلاحي يعد قضية هامة تتطلب اهتماما بالغاً، ليس فقط بسبب تأثيراته السلبية على الإنتاج الزراعي، بل أيضا لما له من تبعات اقتصادية واجتماعية.

وسنتناول في هذا المبحث خطر التوسع العمراني على العقار الفلاحي وذلك في (المطلب الأول)، وسنتطرق إلى سبل التصدي لهذا الخطر من خلال التطرق إلى بعض الاستراتيجيات المختلفة التي تهدف إلى الحفاظ على الأراضي الزراعية وحمايتها من التآكل العمراني، وذلك في (المطلب الثاني).

المبحث الثاني: خطر التوسع العمراني على العقار الفلاحي وسبل التصدي له

المطلب الأول: خطر التوسع العمراني على العقار الفلاحي

يشكل التوسع العمراني تهديدا كبيرا للأراضي الفلاحية، حيث يؤدي إلى تحويل مساحات كبيرة من الأراضي الزراعية إلى مناطق سكنية أو صناعية، هذا التوسع السريع يحد من المساحات المتاحة للزراعة، مما يؤثر على الإنتاج الزراعي ويزيد من الضغط على الموارد الطبيعية، في هذا المطلب سنتناول أبرز المخاطر التي يسببها هذا التوسع على العقار الفلاحي وأثر ذلك على الأمن الغذائي والتنمية المستدامة.

الفرع الأول: مفهوم التوسع العمراني

ونتناول فيه تعريف للتوسع العمراني وأنواعه ثم أشكاله:

أولا: تعريف التوسع العمراني

يقصد بالتوسع العمراني عملية استغلال العقار الحضاري بطريقة مستمرة نحو أطراف المدينة، وهو أيضا زحف النسيج نحو خارج المدينة سواء كان أفقيا أو رأسيا.¹ وهو أيضا إنتاج مجال عمراني مرتبط بالطلبات الجديدة من خلال الاحتياجات من السكن، التجهيزات ومن البنية التحتية والقاعدية.²

ويحدث التوسع العمراني أو الزحف العمراني نتيجة لمجموعة معقدة من القوى الاجتماعية والاقتصادية والثقافية المترابطة، وتختلف العوامل المسببة للزحف العمراني وفقا لمستوى التنمية في البلدان أو البنية الاجتماعية.

فعلى مستوى قيمة الأراضي المحيطة بالمدينة، تعتبر قيمة الأرض في كثير من الأحيان المحرك الرئيس لأنماط التنمية حيث تكون قيم الممتلكات أقل في محيط المراكز

¹Zuchellialberto, introduction a l'urbanisme opérationnelle et composition urbain, EPAU. Vol23, 1993, p50.

² بن طينة ياسين، لعجال كمال، الشاوش الزين العابدين، مسعودي عبد العزيز، التهيئة العمرانية بمنطقة صحراوية، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في التسيير والتقنيات الحضرية، المسيلة، 2006م، ص06.

المبحث الثاني: خطر التوسع العمراني على العقار الفلاحي وسبل التصدي له

الحضرية،¹ فقد حدد الاقتصاديون ثلاث جوانب تتفاعل مع قيمة الأرض والتي بدورها تساعد على التوسع العمراني وهي النمو السكاني، وزيادة الدخل، وانخفاض تكاليف النقل.

وتعتبر سياسة الدولة أحد العوامل الرئيسية التي تشجع السكان في استحداث الأحياء السكنية الجديدة في أطراف المدينة أو تلك المحاذية للأراضي الزراعية، ونتيجة للنمو السكاني، يتم تغيير استعمالات واسعة من الأراضي الزراعية لاستيعاب متطلبات المدن الجديدة، كما تلعب الأنظمة والاشتراطات العمرانية مثل تجزئة الأراضي الزراعية إلى مساحات صغيرة دورا في تسهيل التوسع عليها.²

ثانيا: أنواع التوسع العمراني

يتميز التوسع العمراني بتنوعه، حيث يمكن تصنيفه إلى أنواع متعددة وفقا لطبيعة التوسع والأنشطة التي ترافقه، ومن أبرز الأنواع التي يتخذها التوسع العمراني نذكر ما يلي:³

1 - التوسع الداخلي:

يتجسد في تكثيف البنايات داخل المدينة، وهذا على حساب الجيوب العمرانية والأماكن الشاغرة وإعادة استغلالها أو زيادة عدد الطوابق نظرا لندرة أو عدم توفر العقار الحضاري.

¹ريما بنت صالح الوهيبي، وليد بن سعد الزامل، أثر الزحف العمراني على الأراضي الزراعية حالة دراسية حي المصانع في مدينة الرياض ، Journal of Agricultural Economics& Rural Development ; Suez Canal University, 2021، ص119.

²ريما بنت صالح الوهيبي، وليد بن سعد الزامل، أثر الزحف العمراني على الأراضي الزراعية حالة دراسية حي المصانع في مدينة الرياض، مرجع نفسه، ص119.

³سعداوي أحمد، كارونة محمد، التوسع العمراني في المناطق الصحراوية حالة مدينة جامعة، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة مهندس دولة في التسيير والتقنيات الحضرية، جامعة أم البواقي، السنة الجامعية: 2008م، ص10، 11.

2 - التوسع الخارجي:

وهو عبارة عن امتداد عمراني يسمى بالامتداد الأفقي ويتجسد هو الآخر في عدة أشكال:

2 - 1 - الامتداد:

ظهر بخروج المساكن خارج المدينة القديمة، مما يرسم الانتشار الأفقي وميلاد التجمعات على النموذج الخطي، الشطرنجي، الشعاعي، حسب اتجاه شبكة المواصلات.

2 - 2 - المدن التابعة:

وهي تشبه المدن الجديدة لكن سعيا وراء تخفيض الاستثمار العام، والاستفادة من مميزات الموقع فإنها أقرب إلى مركز المدينة ومرتبطة بها وظيفيا.

2 - 3 - المدن الجديدة:

وهي مدن مستقلة بذاتها وتقع على مسافة كافية من منطقة المدينة الكبرى، ولا يضطر سكانها إلى الانتقال اليومي للعمل، وتتطلب المدن الجديدة تطوير قاعدة وظيفية متينة من سكن وخدمات لسد احتياجات السكان.

2 - 4 - التجمعات السكانية الجديدة:

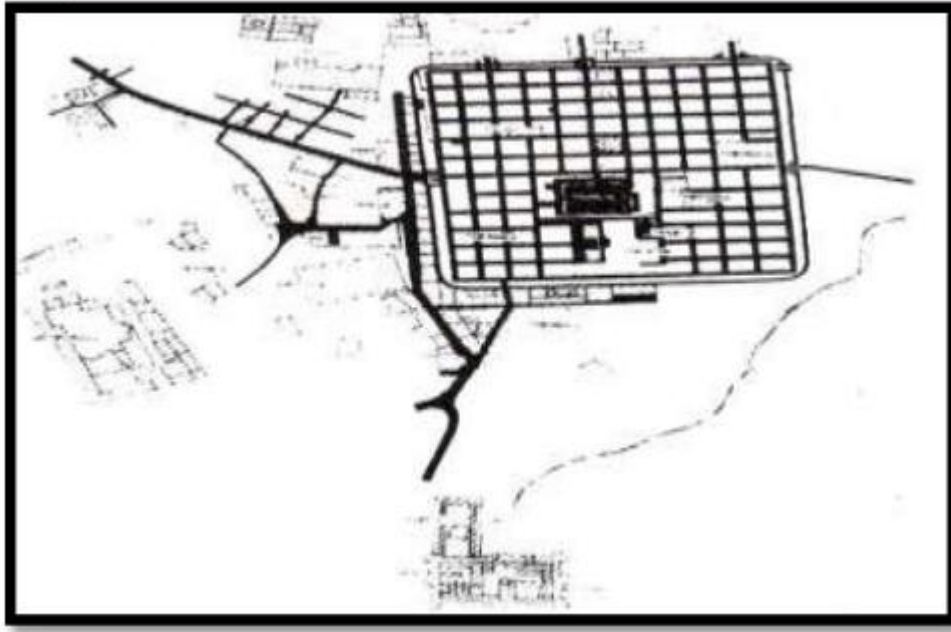
وهي مناطق يسودها تطور سكاني، ومركز توظيف وتعتبر هذه التجمعات حلا بديلا للسكن في التجمعات السكنية العشوائية، وبمرور الوقت تحقق الاكتفاء الذاتي من حيث التوظيف والخدمات لسكانها المحليين.

ثالثا: أشكال التوسع العمراني

تختلف أشكال التوسع العمراني باختلاف البيئة الحضرية التي يحدث فيها، ومن أبرز الأشكال التي يظهر فيها نذكر ما يلي:¹

1 - المخطط الشطرنجي:

يعود ظهور هذا المخطط إلى العصور القديمة، حيث استعمل في بناء المستعمرات فهو يشبه في تقسيماته لوح الشطرنج ويمتاز بسهولة المواصلات والتقسيمات الإدارية وتحديد الملكيات، وهذا المخطط يقوم على أساس شارعين واسعين Cardo و Decamunos، ومن أشهر المدن القديمة التي طبق بها هذا المخطط مدينة الإسكندرية - مصر - بعد الغزو المقدوني، والمستعمرات الرومانية كجميلة وتيمقاد، أما المدن الحديثة التي اشتهرت بهذا المخطط فهن المدن الأمريكية شيكاغو وفيلادلفيا، كما أنه طبق في عملية بناء الأحياء الأوروبية داخل المدن الجزائرية خلال الفترة الاستعمارية.



الشكل رقم 01: المخطط الشطرنجي لمدينة بغداد

¹ عبد الفتاح محمد وهيبة، جغرافية العمران، دار النشر النهضة العربي، بيروت، لبنان، 2003م، ص139.

2 - المخطط الحلقي الإشعاعي:

يعتمد هذا المخطط على حلقات متتابعة حول نقطة مركزية، والتي قد تكون سوق أو مسجد، ومن هذه النقطة تخرج طرق إشعاعية قد تقطعها شوارع دائرية لتسهيل الحركة، فنتنتج عنها شبكة مواصلات نجمية يسهل عن طريقها الوصول إلى جميع أطراف المدينة، ومن بين المدن التي اشتهرت بهذا المخطط مدينة موسكو وواشنطن وميلان الإيطالية.¹



الشكل رقم 02: المخطط الحلقي الإشعاعي لمدينة ميلان

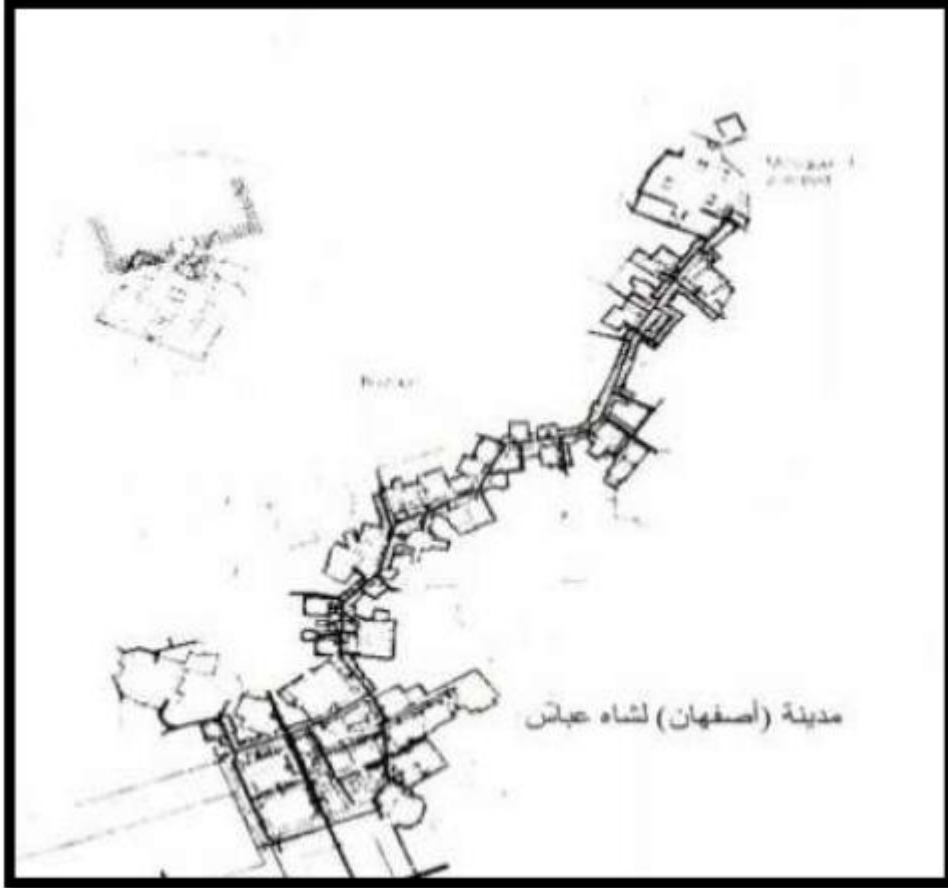
3 - المخطط الشريطي:

اقتصرت استعمال هذا المخطط في الماضي على المدن الصغيرة التي لا يسمح موقعها إلا بالتعمير الخطي، أما الآن فهو يلقي إقبال لم يعرفه من قبل، ظهر المخطط لأول مرة في إسبانيا عند إعادة بناء مدينة مدريد سنة 1984، كما طبقه المخططون في السفيات عند بناء مدينة ستالين غراد.

¹ عبد الفتاح محمد وهيبة، جغرافية المدن، المرجع السابق، ص 140.

المبحث الثاني: خطر التوسع العمراني على العقار الفلاحي وسبل التصدي له

ويمكن تعريف المخطط الخطي على أنه شريحة طويلة من مخطط شطرنجي تعتمد على شارع رئيسي بطول المدينة، ومن بين المدن التي استخدم بها هذا المخطط نجد الجزائر و برازيليا.¹



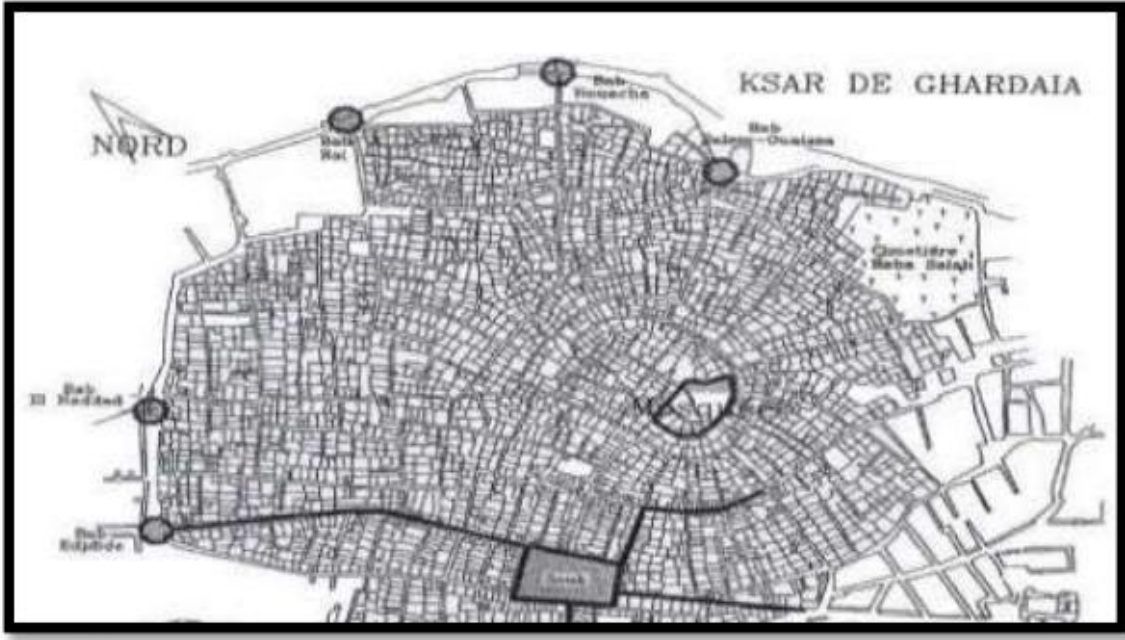
الشكل رقم 03: المخطط الخطي الشريطي لمدينة أصفهان

4 - المخطط العضوي:

يتميز هذا المخطط بالعضوية وعدم التناقض بين الشوارع سواء من حيث الاتساع أو من حيث الاستقامة والاتجاه، استمرت به أغلب المدن التقليدية مثل القصبة (الجزائر) وقسنطينة، غرداية، دمشق القديمة.²

¹ عبد الفتاح محمد وهيبة، جغرافية المدن، المرجع السابق، ص 141.

² عبد الفتاح محمد وهيبة، جغرافية المدن، المرجع السابق، ص 142.



الشكل رقم 04: المخطط العضوي لمدينة غرداية

الفرع الثاني: آثار التوسع العمراني على العقار الفلاحي

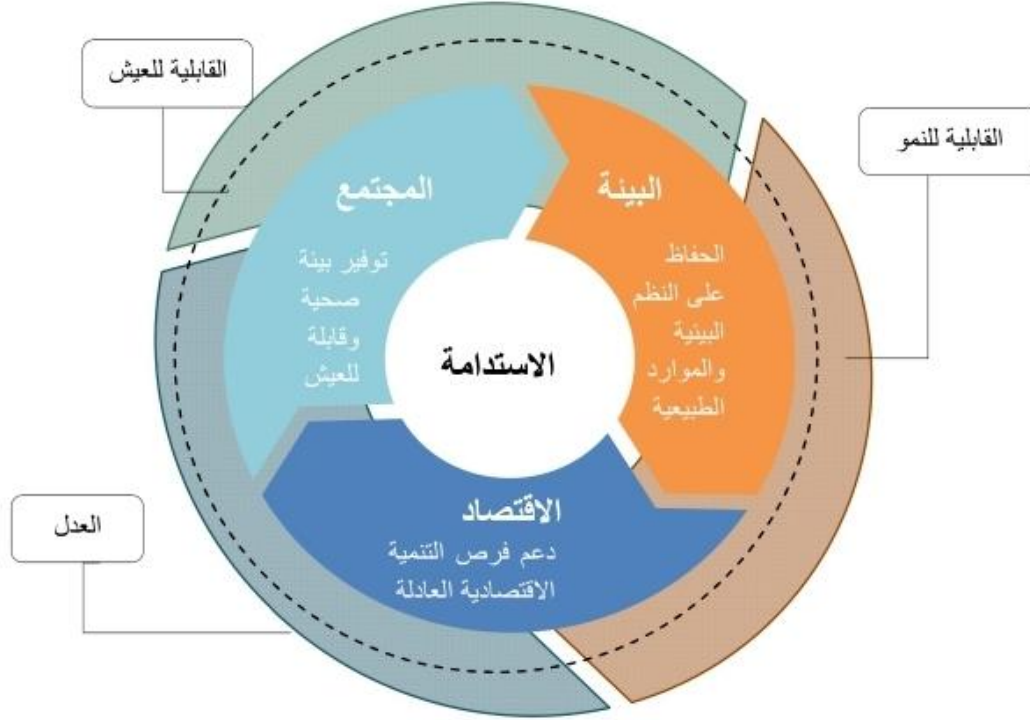
يؤدي التوسع العمراني إلى خسارة مليون هكتار من الأراضي الفلاحية كل عام على مستوى العالم، ويأتي نتيجة رغبة إدارات المدن في توسيع الطرق والصناعات بالإضافة إلى المشاريع السكنية وغيرها، وكما هو موضح في الشكل رقم (05) فإن الحفاظ على التوازن من بين الأهداف البيئية والاجتماعية والاقتصادية أصبحت مطلب رئيس لتحقيق استدامة المدن، ومع ذلك فإن النمو السكاني وأساليب الإدارة غير المستدامة تخلق ضغوطا على النظام البيئي وتعرض التوازن الإيكولوجي للخطر.¹

كما أن زيادة الأنشطة البشرية تؤدي إلى زيادة في انبعاثات غاز ثاني أكسيد الكربون والميثان وأكسيد النيتروز، وذلك بسبب استخدام الغاز الإحفوري وتغير استخدامات الأراضي.

¹ريما بنت صالح الوهيبي، وليد بن سعد الزامل، أثر الزحف العمراني على الأراضي الزراعية حالة دراسية حي المصانع في مدينة الرياض، مرجع سابق، ص 119.

المبحث الثاني: خطر التوسع العمراني على العقار الفلاحي وسبل التصدي له

وهكذا فإن الضغط المتزايد على الموارد الطبيعية يؤدي إلى تلبية احتياجات النمو السكاني إلى تدني المستوى البيئي، والنظام الإيكولوجي، والأمن الغذائي للمدينة¹.



الشكل رقم 05: أهمية تحقيق التوازن بين الأهداف البيئية والاقتصادية والاجتماعية

ومن آثاره أيضا نجد البعد عن مركز المدينة وضياح الوقت في ممارسة النشاطات، إضافة إلى الاستهلاك المفرط للمجال الحضري، كما يؤدي التوسع العمراني إلى ارتفاع حركة المرور في المدينة، وارتفاع تكلفة الإنجاز².

¹ ربما بنت صالح الوهيبي، وليد بن سعد الزامل، أثر الزحف العمراني على الأراضي الزراعية حالة دراسية حي المصانع في مدينة الرياض، المرجع السابق، ص 119.

² زبيدي بدر الدين، ديدوي محمد رضا، التوسع العمراني لمدينة الوادي وفضاءاته المستقبلية 2024، مشروع نهاية الدراسة لنيل شهادة مهندس دولة في التسيير والتقنيات الحضرية، المركز الجامعي العربي بن مهدي أم البواقي، السنة الجامعية: 2007م، ص 36.

المطلب الثاني: سبل التصدي لخطر التوسع العمراني

سنتناول في هذا المطلب سبل التصدي لخطر التوسع العمراني، وذلك من خلال ثلاثة عناصر رئيسية هي: الرقابة الإدارية، الحماية التشريعية، والحماية القضائية، وسنتطرق إلى دور المؤسسات والوسائل في الرقابة الإدارية، وكذلك آليات الضبط الإداري في التخطيط العمراني، وأخيرا الحماية القضائية في القوانين المختلفة.

الفرع الأول: الحماية التشريعية للأراضي الفلاحية من التوسع العمراني

نظرا لخصوصية الأراضي الفلاحية وأهميتها بالنسبة للدولة، ومن أجل التأكيد على ضرورة الحفاظ على الأراضي الفلاحية، وعلى طابعها الفلاحي، تدخل المشرع لحمايتها، وذلك من خلال إصداره لعدة قوانين في هذا المجال،¹ ولذلك سنتطرق إليها على النحو التالي:

أولا: النصوص القانونية المنظمة للأراضي الفلاحية

في إطار الحفاظ على الأراضي الصالحة للاستغلال الفلاحي من التوسع العمراني، تم سن مجموعة من القوانين التي تهدف إلى ضبط العقار الفلاحي، والتي من أهمها:

1 - الدستور:

يُعتبر الدستور القانون الأسمى في الدولة، وتتميز الضمانات الدستورية بقوتها الإلزامية والتي تجعل جميع القوانين ملزمة باحترام ما نص عليه الدستور، ولذلك فإن النص على حماية الأراضي الفلاحية ضمن أحكام الدستور تعطيها أهمية بالغة، فهي تعتبر أهم ضمانات لها من الاعتداء عليها سواء كان مصدر هذا الاعتداء المشرع في حد ذاته، أو كانت الإدارة وصولا إلى الأفراد.

وبالرجوع إلى الدستور الجزائري نجد نص في المادة 21 منه،¹ على أنه: "تسهر

الدولة على حماية الأراضي الفلاحية".

¹ شاوش ليديّة: حماية الأراضي الفلاحية من التوسع العمراني، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، السنة الجامعية: 2017، ص 27.

المبحث الثاني: خطر التوسع العمراني على العقار الفلاحي وسبل التصدي له

وبذلك يجب على القوانين التي تصدر تحقيقا لهذه الحماية، أن تتماشى مع الدستور وأن لا تعارضه وأن تسعى إلى إيجاد الحلول اللازمة ليس فقط للحفاظ على الأراضي الفلاحية وإنما أيضا لتنميتها وترشيد استغلالها.²

2 - قانون المحدد لكيفيات استغلال الأرض الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية:

تكرست حماية الأراضي الفلاحية أيضا بموجب القانون رقم: 19/87،³ المتعلق بضبط كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين واجباتهم، الذي حدد قواعد استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية، وسعى هذا القانون إلى:

- ضمان استغلال الأراضي الفلاحية استغلال أمثل.
- رفع الانتاج والإنتاجية بهدف تلبية الحاجيات الغذائية للسكان واحتياجات الاقتصاد الوطني.
- تمكين المنتجين من ممارسة مسؤولياتهم في استغلال الأراضي.
- ضمان الاستقلالية الفعلية للمستثمرات الفلاحية.
- إقامة صلة خاصة بين دخل المنتجين وحاصل الانتاج.
- كما أن هذا القانون وضع على عاتق الدولة الالتزامات التالية:
- التوجيه العام للنشاطات الفلاحية.
- تحديد الخطوط العريضة للتخطيط الفلاحي.

¹ الدستور الجزائري لسنة 2020، الجريدة الرسمية عدد 82، المؤرخة في: 30 - 12 - 2020.

² وتنميين الأراضي الفلاحية يكون بطرق مختلفة كاستعمال أحدث التقنيات العلمية عند استغلالها لكن يبقى استصلاح الأراضي أهم عامل من عوامل التنمية.

³ القانون رقم: 19/87، المؤرخ في: 08/12/1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين واجباتهم، تم نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ: 09/12/1987، عدد 50.

المبحث الثاني: خطر التوسع العمراني على العقار الفلاحي وسبل التصدي له

- السعي إلى تطوير ولا مركزية هياكل الدعم والإسناد للإنتاج الفلاحي.¹

3 - قانون التوجيه العقاري:

تضمن قانون التوجيه العقاري رقم: 90 - 25، ضمن أحكامه مواد تتعلق بحماية الأراضي الفلاحية، من خلال تعريفها للأرضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير،² كما أنه حدد بدقة الحالات التي يمكن فيها اللجوء إلى استغلال العقار الفلاحي في التعمير، وذلك في حالات خاصة وعلى نوعية خاصة من التربة وذلك تحقيقاً للتوازن بين حماية الأراضي الفلاحية وبين ضرورات الحياة، ومن الضوابط التي حددها لاستغلال الأراضي الفلاحية في مجال التعمير نجد:

- أنه لا يمكن إقامة منشآت أساسية أو أي بنايات داخل المستثمرات الفلاحية التي تقع ضمن الأراضي الخصبة جداً أو الخصبة ما لم توجد رخصة صريحة مسلمة حسب الشروط والأشكال المتعلقة بقوانين التعمير.
- أن البنائيات ذات الطابع السكني المقامة على الأراضي الخصبة جداً أو الخصبة تبقى خاضعة لرخصة صريحة مسلمة من طرف الجهات المختصة وفقاً للأشكال والإجراءات المنصوص عليها قانوناً للمالكين أو الحائزين أو الشاغلين، وذلك فقط في نطاق احتياجاتهم الذاتية.
- أن يساهم كل نشاط مقام أو تقنية مستعملة في الرفع من الطاقة الإنتاجية للمستثمرات الفلاحية، وذلك بغض النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي له لأرض محل الاستغلال.
- وأن القانون هو من يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جداً أو خصبة إلى أرض قابلة للتعمير، وبذلك لا يمكن التحويل بناءً على نصوص قانونية تنظيمية كالمراسيم

¹المادتين: 01، 02 من القانون رقم: 19/87، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين واجباتهم، المرجع نفسه.

²المادتين: 20، 21 من القانون رقم 25/90، المتضمن قانون التوجيه العقاري، مرجع سابق.

المبحث الثاني: خطر التوسع العمراني على العقار الفلاحي وسبل التصدي له

والقرارات الإدارية. كما أن القانون هو من يحدد القيود التقنية والمالية التي تلازم تحويل الأراضي الفلاحية.¹

4 - قانون التوجيه الفلاحي:

صدر في سنة 2008، أهم قانون ينظم الأراضي الفلاحية، وهو القانون رقم: 08 - 16، المتضمن التوجيه الفلاحي،² وكان الهدف من هذا القانون هو حماية الأراضي الفلاحية، والحفاظ على قدرتها الانتاجية، بما يسمح بتحسين الأمن الغذائي للبلاد وتثمين الوظائف الاقتصادية، البيئية والاجتماعية للأراضي الفلاحية، وذلك من خلال تبنيه للحلول التالية:

- تمكين القطاع الفلاحي - باعتباره قطاعا استراتيجيا - من الموارد المالية اللازمة لتجسيد وتنفيذ المخططات والبرامج.
- ضمان ديمومة المستثمرات الفلاحية والمحافظة عليها بواسطة هياكل فلاحية ملائمة تسمح بالتطور المطلوب.
- إعادة الاعتبار للمزارع النموذجية، ودعمها لإنتاج البذور والمشاتل.
- تحسين مستوى وإطار معيشة الفلاحين وسكان الريف عن طريق توفير الدولة لظروف إيجابية، ولإحداث ديناميكية تنموية مستدامة للفضاءات الريفية.
- التشجيع على استقرار الشباب في الفلاحة وتطوير الشغل فيها.
- المحافظة على الخصوصيات الفلاحية المحلية وتثمين المناطق المحلية عن طريق وضع خرائط زراعية، والعمل على تكييف أنظمة انتاج تتلاءم وقدرات هذه الأراضي.

¹المادتين: 33، 36 من القانون رقم 25/90، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المرجع نفسه.

²القانون رقم 16/08، المؤرخ في: 2008/08/03، المتضمن التوجيه الفلاحي، المنشور بالجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ: 2008/08/10، عدد 46.

المبحث الثاني: خطر التوسع العمراني على العقار الفلاحي وسبل التصدي له

- المحافظة على الثروة العقارية وتأمينها عن طريق الدقة في التنظيم العقاري، وتحديد النمط الملائم لاستغلال الأراضي الفلاحية.
- السماح بتوسيع القدرة الفلاحية وتأمينها بأعمال الاستصلاح و/أو بإعادة تنظيم العقار الفلاحي.
- السماح بتأمين الموارد النباتية وحمايتها.
- تعزيز سلامة المنتجات الفلاحية.
- ترقية سياسة تساهمية بهدف إعطاء ديناميكية تجنيدية لمجموع الفاعلين المرتبطين بقطاع الفلاحة، وذلك بالتشاور مع المنظمات المهنية الفلاحية.
- المساهمة في ضبط المنتجات الفلاحية من أجل حماية مداخل الفلاحين.
- وضع آليات ووسائل تنظيمية ومعارية واقتصادية بما يسمح بتوجيه الانتاج والاستثمارات.
- وضع نظام معلوماتي وإعلامي وتقني إحصائي واقتصادي، مع ضمان مرافقته للنشاط الفلاحي.
- التشجيع على انتهاج سياسة تتناسب والتعليم الفلاحي والتكوين المستمر والبحث والإرشاد.
- ضمان عصانة الصناعة الزراعية حسب الفروع وتكثيفها وإدماجها.
- السماح باستعمال رشيد للتربة وذلك من خلال تكييف أنظمة الانتاج، سيما في المناطق المهددة بالتدهور.
- ضمان التنمية الفلاحية والريفية في المناطق الجبلية بواسطة تشجير منسجم، للمحافظة على الطبيعة وحماية الأحواض المنحدرة.
- السماح بتهيئة الكثبان الرملية وتجديد الغطاء النباتي للمراعي.
- حماية السهوب ومناطق الرعي.

المبحث الثاني: خطر التوسع العمراني على العقار الفلاحي وسبل التصدي له

- ضمان الاستعمال الرشيد للموارد المائية وتنميتها لسقي الأراضي الفلاحية.
- ضمان عصريّة المستثمرات الفلاحية وتكثيف الانتاج الفلاحي.¹

5 - قانون المحدد لكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة:

- لقد كرس القانون رقم: 03/10، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة،² حماية لهذا الصنف من الأراضي الفلاحية من خلال:
- منحه للفلاحين عقود امتياز على هذه الأراضي بما يسمح لهم باستغلالها حصرا في المجال الفلاحي لمدة (40) سنة قابلة للتجديد، مع بقاء ملكية هذه لأراضي للدولة، فيكون لهؤلاء الفلاحين فقط حق انتفاع بها.
 - خضوع هذا النوع من الأراضي لرقابة الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
 - تشجيع الدولة للفلاحين بغية تحسين هياكل مستثمراتهم الفلاحية.³

6- المرسوم المحدد لشروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية:

- في سنة 2003، صدر المرسوم التنفيذي رقم: 03 - 313، المحدد لشروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية،⁴ تطبيقا لأحكام المادة 53 من قانون المالية لسنة 1998، ويهدف هذا المرسوم إلى تحديد حقوق وواجبات المنتجين، أين أسس لجنة ولائية تتولى استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية من أجل تنفيذ اجراءات الاسترجاع، مع تحديد هذا المرسوم لإجراءات وأشكال الاسترجاع.

¹المادتين: 01، 04 من القانون رقم 16/08، المتضمن التوجيه الفلاحي، المرجع السابق.

²القانون رقم: 03/10، المؤرخ في: 15/08/2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، تم نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ: 18/08/2010، عدد 46.

³المواد: 04، 10، 11 من القانون رقم: 03/10، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، المرجع نفسه.

⁴المرسوم التنفيذي رقم 313/03، المؤرخ في: 16/09/2003، المحدد لشروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في قطاع عمراني، تم نشره في الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ: 21/09/2003، عدد 57.

ثانيا: التعليمات المنظمة للأراضي الفلاحية

من أجل التأكيد على ضرورة الحفاظ على الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، صدرت عدة تعليمات في هذا الشأن ومن بينها:

1 - تعليمة رئيس الدولة:

صدر عن رئيس الدولة في سنة 1995 تعليمة تهدف إلى رفع الإنتاج الفلاحي من أجل ضمان الأمن الغذائي للمجتمع، وذلك من خلال تظافر جهود جميع المسؤولين على كل المستويات، وعلى الحفاظ على الموارد المتمثلة في الأراضي الفلاحية والغابية كحتمية أساسية وعنصر ثابت لكل سياسة يتم إعدادها أو تطبيقها في مجال التهيئة والتعمير. كما شجعت هذه التعليمات السلطات المحلية على إنشاء جهاز للمراقبة، وذلك للتأكد من الاحترام الكامل للقوانين في مجال الحفاظ على الأراضي الفلاحية والغابية، ومع إخطار السلطات القضائية بكل تجاوز أو مخالفة تتم ملاحظتها في هذا الشأن.¹

2 - تعليمة رئيس الحكومة:

كما صدر عن رئيس الحكومة في سنة 1996 تعليمة، موجهة إلى أعضاء الحكومة، وكان مضمون هذه التعليمات هو أنه على الرغم من التوجيهات التي تهدف إلى حماية الأراضي الفلاحية، إلا أن هناك حالات تغيير تخص الأراضي الفلاحية، الأمر الذي يؤدي إلى تحويل طابعها الفلاحي، وعلى هذا الأساس لا بد من معاينة هذه التجاوزات، من أجل وضع حد لها، وذلك بتطبيق أحكام قانون التهيئة والتعمير على كل من يقوم بالبناء على الأراضي الفلاحية المحمية بموجب قانون التوجيه العقاري، كما وطلب رئيس الحكومة من خلال هذه التعليمات من السلطات الإدارية؛ اللجوء إلى القضاء الاستعجالي قصد استصدار أمر بتوقيف الأشغال، وأكد أيضا رئيس الحكومة على السلطة المحلية وعلى رأسها الوالي،

¹ تعليمة رئاسية رقم 005 المؤرخة في: 14/08/1995.

المبحث الثاني: خطر التوسع العمراني على العقار الفلاحي وسبل التصدي له

على اتخاذ كل التدابير للتصدي إلى كل العمليات التي من شأنها تؤدي إلى تبيد الأراضي الفلاحية، وعلى كل وزير في إطار اختصاصاته اتخاذ الإجراءات الملائمة للحفاظ على الأراضي ذات الطابع الفلاحي.¹

كما أصدر الوزير الأول في سنة 2009 تعليمية موضوعها حماية الأراضي الفلاحية لولاية الجلفة، وطلب من خلالها من وزير المالية بأن يتشاور مع وزير الفلاحة من أجل إصدار تعليمية مشتركة تتضمن المحافظة على الأراضي الفلاحية التي تم التنازل عنها بموجب القانون رقم 83-18 المتضمن حيازة الملكية الفلاحية.²

وأكد الوزير الأول على وزير الفلاحة على ضرورة تحضير مشروع تنفيذي بمنع تحويل الأراضي الفلاحية إلى مناطق عمرانية، وكلف وزير السكن والعمران بإصدار تعليمات من أجل الحفاظ على الأراضي الفلاحية أثناء إنجاز مخططي التهيئة والتعمير وشغل الأراضي.³

3 - تعليمية وزير الفلاحة والصيد البحري:

وفي إطار تطبيق التعليمات السابقة - الصادرة عن الوزير الأول - أصدر وزير الفلاحة والصيد البحري تعليمية وزارية، مفادها حماية الأراضي الفلاحية ضد كل الاعتداءات التي تهدف إلى تغيير طبيعتها، والتي تشكل الانشغال الدائم، الذي يتطلب اليقظة من كل الأطراف من أجل حماية قدرات الإنتاج الفلاحي.

¹ تعليمية حكومية رقم 042 المؤرخة في: 13 / 07 / 1996.

² القانون رقم 83 - 18، المؤرخ في: 13 / 08 / 1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، تم نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ: 16 / 08 / 1983، عدد 34.

³ تعليمية الوزير الأول رقم 593 المرسلة إلى وزير المالية لسنة 2009.

المبحث الثاني: خطر التوسع العمراني على العقار الفلاحي وسبل التصدي له

وبناء على ذلك طلب وزير الفلاحة والصيد البحري من الولاية، ومن مديري المصالح الفلاحية في الولايات، التصدي لكل التحويلات للأراضي الفلاحية.¹

الفرع الثاني: الحماية الإدارية للأراضي الفلاحية من التوسع العمراني

الرقابة الإدارية هي آلية تهدف إلى مراقبة استخدام الأراضي وتوجيهها نحو الأغراض القانونية، وخصوصا في ما يتعلق الحفاظ على الأراضي الزراعية، تشمل الرقابة الإدارية مجموعة من المؤسسات التي تتولى مسؤولية تطبيق التشريعات الخاصة بالأراضي الزراعية، فيما يعرف بالضبط الإداري.

ويتضمن الضبط الإداري مجموعة من الأدوات والقوانين التنظيمية التي تهدف إلى استخدام الأراضي بشكل يضمن عدم تفشي التوسع العمراني على حساب الأراضي الزراعية ويشمل الضبط الإداري ما يلي:

أولا: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لقد جاء في نص المادة 16 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أنه: "أداة التخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة والعمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي".²

كما يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة تخطيط وتسيير للعمران على ضوء أهداف سياسية التهيئة والتعمير المسطرة من طرف الدولة، كما ويحدد هذا المخطط

¹ تعليمية وزير الفلاحة والصيد البحري رقم 000152 المؤرخة في: 30 / 03 / 1999.

² منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010م، ص 24.

المبحث الثاني: خطر التوسع العمراني على العقار الفلاحي وسبل التصدي له

التوجيهات العامة والأساسية للتهيئة العمرانية في البلدية أو مجموع البلديات،¹ وهو ما نصت عليه المادة 16 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

كما ويأخذ المخطط بعين الاعتبار جميع تصاميم التهيئة ومخططات التنمية،² ويحافظ على توجيهات مخطط شغل الأراضي ويحترمها ويضبط صيغتها المرجعية في استخدام الأرض والمجال حاضرا ومستقبلا، ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.³

ويتم الاعتماد على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم وتأطير وإدارة نشاط التهيئة والتعمير،⁴ فهذا المخطط وضع أصلا لتنظيم استعمال الأراضي وتنظيم عمليات التعمير تحت طائلة توقيع جزاءات عند مخالفتها، وهو ما نصت عليه المادة 2/10 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.⁵

ويقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المنطقة التي يتعلق بها إلى 4 قطاعات وهذا طبقا للمادة 19 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتوجيه العقاري وهي كالآتي:

1 قطاعات معمرة:

و تشمل كل الأراضي التي تشغلها بنايات متجمعة والمساحات الفاصلة بين هذه البنايات مثل المساحات الخضراء والحدائق وهذا حسب نص المادة 20 من القانون 90/29.

¹ ابن معمر رابح، قواعد وآليات التهيئة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014 م، ص 27.

² إقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري ، الطبعة 2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016 م، ص 68.

³ منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 24.

⁴ Adja (Djilali) et Drobenko (Bernard), *Droit de l'urbanisme*, BERTI, Alger, 2007, p24.

⁵ إقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، ص 69.

2 - قطاعات مبرمجة للتعمير:

وتشمل كل الأراضي المبرمجة للتعمير على المدى القصير والمتوسط في أفق عشر سنوات وهو ما نصت عليه المادة 21 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

3 - قطاعات التعمير المستقبلية:

وتشمل كل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في أفق 20 سنة (المادة 22 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير) وتكون هذه الأراضي خاضعة مؤقتاً للاتفاق بعدم البناء عليها ولا يرجع هذا الحظر إلا بموجب المصادقة على مخطط شغل الأراضي في نهاية الآجال المحددة فيها.¹

4 - قطاعات غير قابلة للتعمير:

وتشمل كل الأراضي غير قابلة للتعمير مع إمكانية وجود حقوق البناء بشرط أن تكون محددة بدقة وبنسب تتناسب مع الاقتصاد العام لهذه المناطق، مثل مناطق الثروات الطبيعية المحمية، والمناطق التي لا يسمح بها إلا للمنشأة الفلاحية والمناطق المعرضة للظواهر الطبيعية والتي قد تشكل خطورة في حالة تعميرها.²

ثانياً: مخطط شغل الأراضي

يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة من أدوات التعمير المنصوص عليه في القانون 90-29 لاسيما المواد من 31 إلى 36 حيث جاء المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 ليحدد أحكامه ويبين إجراءات أعداده وكيفية المصادقة عليه.³

¹ سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دراسة وضعية وتحليلية، مرجع سابق، ص 180.

² المرجع نفسه، ص 182.

³ المرسوم التنفيذي 91/178 المؤرخ في: 28/05/1991، المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، تم نشره في الجريدة رسمية بتاريخ: 01/06/1991، عدد 26.

المبحث الثاني: خطر التوسع العمراني على العقار الفلاحي وسبل التصدي له

إذ يعتبر مخطط شغل الأراضي ذلك المخطط الذي يحدد بصفة منفصلة، وفي ظل إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كل القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري وحقوق البناء واستعمال الأراضي.

ولمخطط شغل الأراضي أهمية كبرى وبصفة أدق بالمقارنة مع المخطط التوجيهي للتنمية والتعمير؛ باعتبار أن هذا الأخير يحتوي على مجموعة من مخططات شغل الأراضي، وعلى هذا الأساس كان من الضروري أن يشكل مرجعا تنظيميا لمختلف الهيئات فيمنح على أساسه مختلف قرارات التعمير كالرخص والشهادات، ولهذا فإن أهمية مخطط شغل الأراضي تكمن فيما يلي:¹

- يحدد الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح بها، ويحدد مختلف المعاملات الخاصة بمقاييس البناء والعمران، وأنماط البيانات المسموح بها ووظائفها.
- يضبط المظهر الخارجي للبيانات.
- يحدد مختلف الأرضيات والمساحات العمومية والمساحات الخضراء، والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية، وكذلك مختلف المخططات المحددة.
- يحدد الارتفاعات.
- الأحياء والشوارع وأبعادها، والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها.
- يعين مواقع الأراضي الفلاحية وقايتها وحمايتها.

الفرع الثالث: الحماية الفضائية للأراضي الفلاحية من التوسع العمراني

يعد العقار الفلاحي عنصرا أساسيا في الاقتصاد والتنمية، وهو السبب الذي جعل المشرع الجزائري ينظم مبدأ الملكية ويسلط حماية واسعة على هذه العقارات الفلاحية، وتنوعت الحماية القضائية للعقار الفلاحي بين الحماية المدنية والحماية الجزائية:

¹ مجاجي منصور، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات العلمية، المركز الجامعي يحيى فارس، المدينة، 2007م، ص05.

أولاً: الحماية المدنية للعقار الفلاحي

منح القانون حماية قضائية للأراضي الفلاحي، وتمارس هذه الحماية عن طريق القضاء المدني بهدف منع التعدي عليها، وذلك من خلال السماح لمالكها أو مستغلها - الأراضي الفلاحية - بمباشرة الدعاوى القضائية التالية:

1 - دعوى الاستحقاق:

ويمكن رفع هذه الدعوى في حال وجود نزاع حول ملكية الأرض الفلاحية، وبذلك فهي دعوى ترفع فقط من طرف المالك، ولا يمكن لمستغل الأرض الفلاحية رفعها، والهدف منها هو تثبيت الملكية على الأرض الفلاحية محل النزاع واسترجاعها من الغير الذي استحوذ عليها دون سند ملكية، ويجب أن تتوفر في رافع هذه الدعوى الصفة والمصلحة والأهلية.¹

كما وترفع هذه الدعوى أمام القضاء الإداري عندما يتعلق الأمر بالأراضي الفلاحية التابعة للدولة،² بينما يختص القضاء المدني - العادي - عندما يتعلق الأمر بالأراضي الفلاحية التابعة للخواص.

2 - دعوى استرداد الحيازة:

وهي الدعوى التي يرفعها حائز العقار ويهدف من خلال إلى استرداد حيازته على الأرض الفلاحية، ويجب أن ترفع هذه الدعوى خلال أجل سنة من تاريخ وقوع الاعتداء وإلا سقط حقه.³

¹ المادتين: 13، 64 من القانون رقم 09/ 08، المؤرخ في: 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، تم نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ: 2008 /04/23، عدد 21.

² المادة 800 من القانون رقم 09/ 08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع نفسه.

³ المواد: 817، 818، 819 من القانون رقم: 10/05، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

المبحث الثاني: خطر التوسع العمراني على العقار الفلاحي وسبل التصدي له

وبالتالي لا يشترط في رافع الدعوى إثبات ملكيته، كما لا يشترط فيه إثبات مرور مدة من الزمن على حيازته ليتم قبول دعواه؛ فالهدف من هذه الدعوى هي حماية الأوضاع الظاهرة فقط.

3 - دعوى منع التعرض:

وهي الدعوى التي يهدف من خلالها رافعها إلى منع التعرض على أرضه الفلاحية، وهذه الدعوى تعرف من المالك كما ترفع من الحائز أو الشاغل، ويشترط في رافع الدعوى أن يكون حائز للأرض الفلاحية وأن تستمر حيازته لها لمدة سنة كاملة، وأن يكون الاعتداء عليها قد وقع بعد مرور هذه السنة، وأن يشكل هذا الاعتداء معارضة لحيازة رافع الدعوى، بغض النظر عن شكل هذا التعدي؛ الذي قد يكون ماديا أو قانونيا.¹

3 - دعوى وقف الأشغال الجديدة:

وهي الدعوى التي يرفعها الحائز بهدف منع الغير من اتمام أشغال البناء، على أن لا تكون هذه الأشغال قد انتهت، فهذه الدعوى الغرض منها هو حماية الأرض الفلاحية من خطر وشيك عليها، وترفع هذه الدعوى أمام القضاء الاستعجالي، لأنها لا تمس بأصل الحق، كما أنها تهدف لدرء خطر وشيك، وتكون بالتزامن مع رفع دعوى في الموضوع.²

4 - دعوى الترخيص بالحيازة:

وهي الدعوى التي يرفعها مستغل الأرض الفلاحية والمنتفع بها على وجه دائم في إطار المستثمرات الفلاحية، أين تثبت صفتهم بموجب المادة 87 من قانون التوجيه الفلاحي رقم: 16/08، المذكور سابقا، على أن يكون استغلالهم للأراضي الفلاحية وفق نظام

¹ المادة 820 من القانون رقم: 10/05، المتضمن القانون المدني، المرجع نفسه.

² المادة 821 من القانون رقم: 10/05، المتضمن القانون المدني، المرجع نفسه.

المبحث الثاني: خطر التوسع العمراني على العقار الفلاحي وسبل التصدي له

الرخص الإدارية، سواءً وفق ما نص عليه القانون رقم: 19/87¹، المتعلق بضبط كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية، أو وفق القانون رقم: 03/10، المحدد لشروط وكفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.²

ثانيا: الحماية الجزائية للعقار الفلاحي

إضافة إلى الحماية المدنية - القضاء العادي والإداري - للأراضي الفلاحية، فإن هذه الأخيرة تحظى أيضا بالحماية الجزائية، وذلك ضد كل فعل إجرامي يهددها، وفي سبيل ذلك سن مجموعة من القوانين تضمنها قانون العقوبات والقوانين الخاصة، تشمل عقوبات تتماشى مع أي صبغة إجرامية تمس بأساس الأرض الفلاحية وما تشتملها، وهو ما يعرف بالحماية الجزائية للأراضي الفلاحية.

ونظرا للأهمية التي يكتسبها موضوع العقار الفلاحي والدور الذي لعبه في تبيان أهمية حماية العقار الفلاحي في الجزائر،³ فإننا سنقف على دراسة مختلف كفاءات حصول هذا العقار الفلاحي على الحماية من التوسع العمراني في كل من القوانين التالية، قانون العقوبات، وفي قانون التوجيه العقاري، وفي قانون التوجيه الفلاحي، وتحديد أفعال التعدي في هذه الجرائم؛ وهي جريمة مخالفة الترخيص بالبناء، وجريمة تحويل وجهة الأراضي الفلاحية إلى أغراض أخرى، والتغيير غير المشروع للأرض الفلاحية.

1 - الجرائم المتعلقة بمخالفة الترخيص بالبناء على الأراضي الفلاحية:

أعطى القانون رقم 25/90 المعدل والمتمم المتضمن التوجيه العقاري، مفهوم الملكية العقارية وتحديد التصنيف التقني للعقار الفلاحي، وهذا ما يعتبر حماية من التصرفات

¹ القانون رقم: 19/87، المتضمن ضبط كفاءة استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين واجباتهم، مرجع سابق.

² القانون رقم: 03/10، المحدد لشروط وكفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، مرجع سابق.

³ بوخاري مصطفى أمين، الحماية الجزائية للعقار الفلاحي في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 08، العدد 14، 2020م، ص 215.

المبحث الثاني: خطر التوسع العمراني على العقار الفلاحي وسبل التصدي له

الفوضوية مما يعتبر زيادة في حماية الأراضي الفلاحية من أشكال التعدي، الناجمة عن التوسع العمراني، كونه نظم عملية البناء من خلال تحديد ضوابط وأحكام الرقابة على رخص البناء بحسب النظام العام العمراني.

وكلف المشرع الجزائري من أجل ضبط المعتدين على العقارات الفلاحية لمخالفة الضوابط القانونية الخاصة بالتهيئة والتعمير، أعوان مكلفين ببعض مهام الضبطية القضائية في هذا المجال طبقا للقانون 29/90 مفتشي التعمير، أعوان البلدية المكلفين بالتعمير وموظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية، بالإضافة لأعوان الضبط القضائي المذكورين ضمن قانون الإجراءات الجزائية.

وقد فرض المشرع في المواد: 34-35-36 من القانون 25/90 المتعلق بقانون التوجيه العقاري شروط قواعد التهيئة والتعمير على الأراضي الفلاحية؛ وهي أنه لا يمكن انجاز أية منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أراض خصبة جدا و/أو خصبة طبقا للمادة 33 أعلاه إلا بعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء.

أما البنائيات ذات الاستعمال السكني في الأراضي الخصبة جدا و / أو الخصبة فتبقى خاضعة لرخصة صريحة تسلم وفقا لأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء.

ولا تسلم هذه الرخصة إلا للملاك أو الحائزين أو الشاغلين الذين يبادرون بذلك في نطاق الاحتياجات الذاتية. وأن القانون هو الذي يرخص بتحويل أراضي فلاحية خصبة جدا أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير، ويحدد القانون القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق انجاز عملية التحويل حتما، وتحدد كفاءات التحويل وإجراءاته عن طريق التنظيم طبقا للتشريع المعمول به، في الإطار نفسه وفي الأصناف الأخرى.

المبحث الثاني: خطر التوسع العمراني على العقار الفلاحي وسبل التصدي له

كما وكُرست المادة 22 من القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي عملية البناء فوق الأراضي الفلاحية، والتي تؤدي لتغيير وجهتها الفلاحية لا يتم إلا بناء على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال والشروط المحددة بموجب أحكام التشريعية المتعلقة بالبناء والتعمير.

ورتب على مخالفة الترخيص بالبناء في الأراضي الفلاحية عقوبات جزائية؛ فيعاقب عنها بموجب المادة 77 من القانون 29/90، والذي تناول العقوبات المتعلقة بتنفيذ أشغال أو استعمال أراض تتجاهل الالتزامات المفروضة بموجب هذا القانون واللوائح التنفيذية أو الرخص الصادرة بموجبها، فتتص هذه المادة على غرامة تتراوح بين 30,000 دج و 1,000,000 دج.

كما و يعاقب قانون التوجيه العقاري كل شخص يقوم باستغلال أرض فلاحية دون سند قانوني أو ترخيص من الجهات المختصة، وقد نصت المادة 60 من هذا القانون على العقوبات المقررة في مثل هذه الحالات، إذ تعتبر الاستفادة غير الشرعية من الأراضي الفلاحية من صور التعدي التي تستوجب تدخل القضاء الجزائي.¹

2 - جرائم التغيير غير المشروع لطبيعة الأراضي الفلاحية:

من أبرز أشكال التعدي على العقار الفلاحي هو قيام بعض الأفراد أو حتى هيئات بتحويل طبيعة الأراضي الفلاحية إلى استعمالات أخرى (عمرانية، صناعية) دون ترخيص قانوني، وينص القانون على معاقبة هذا النوع من التغيير لما له من أثر سلبي على البيئة وعلى الأمن الغذائي الوطني، كما ورد في المادة 62 من نفس القانون، أنه لا يجوز تغيير الطابع الفلاحي للأرض إلا بقرار صادر عن السلطات المختصة وفق ضوابط واضحة.²

¹ المادة 60 من القانون رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري، مرجع سابق.

² المادة 62 من القانون رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري، المرجع نفسه.

المبحث الثاني: خطر التوسع العمراني على العقار الفلاحي وسبل التصدي له

وتفرض بعض المخالفات أثناء عمليات المسح أو تسجيل العقارات الفلاحية في السجل العقاري، سواء عبر تقديم وثائق مزورة أو الإدلاء بتصريحات كاذبة، وقد تطرق قانون التوجيه العقاري إلى هذه المخالفات في مواد المتعلقة بالإثبات والتحقيق الإداري، مع الإحالة إلى العقوبات الجزائية المنصوص عليها في قانون العقوبات.¹

وفي الحالات التي تشكل أفعالا جرمية خطيرة، كالتزوير في عقود التخصيص أو الاستيلاء بالقوة على أراضي الغير، يتم تفعيل نصوص قانون العقوبات، لاسيما المواد المتعلقة بالتعدي على الملكية العقارية والتزوير في المحررات الرسمية.²

3 - جرائم تحويل الأراضي الفلاحية عن وجهتها:

يعد القانون رقم 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي، أحد أهم النصوص القانونية الحديثة التي تهدف إلى ضمان حماية الأراضي الفلاحية وترشيد استعمالها في إطار التنمية المستدامة، ويتناول هذا القانون حماية الأراضي الفلاحية والزراعية وتوجيه استخدامها في المسارات الزراعية المستدامة، وينص هذا القانون على معاقبة المخالفين الذي يهددون الأراضي الفلاحية بتوسعات غير قانونية، كما ويعزز القانون من حماية الأراضي الزراعية عبر فرض عقوبات على الأفراد أو الجهات التي تحاول تغيير استخدامات الأراضي الفلاحية، فقد تضمن هذا القانون نوعين من الجرائم التي قد تمس بالأراضي الفلاحية ونذكرها كما يلي:³

¹ المواد من 53 إلى 59 من القانون رقم 90-25، المتضمن التوجيه العقاري، المرجع السابق.

² المواد: 214، 216، 386، 387 من الأمر رقم 66 / 156، المؤرخ في : 08 / 06 / 1966، المتضمن قانون العقوبات، تم نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ: 11 - 06 - 1966، عدد 49، المعدل والمتمم.

³ بوخاري مصطفى أمين، الحماية الجزائية للعقار الفلاحي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص220.

3 - 1 - تغيير الطابع الفلاحي للأرض:

وهو فعل مجرم ومعاقب عليه بموجب أحكام المادة 87 من قانون التوجيه الفلاحي التي نصت على أنه: "يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 10.000 إلى 500.000 دج كل من غير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية خلافا لأحكام المادة 14 من هذا القانون"، وعليه يستوجب لقيام هذه الجريمة توافر أركان وهي:

- الركن المفترض: وهو وجود أرض فلاحية ذات وجهة فلاحية، ويكون ذلك بالرجوع إلى تصنيف الأرض لدى المصالح المعنية (مصالح مسح الأراضي، المحافظة العقارية، مديرية المصالح الفلاحية).
- الركن المادي: المتمثل في تغيير الطابع الفلاحي للأرض، ويكون ذلك بوضع منشآت أو بناءات عليها أو استعمالها لغير النشاط الفلاحي.
- الركن المعنوي: يتمثل في توافر لدى الجاني القصد الجنائي العام والعلم، وذلك مفترض فيه طالما أن التعامل في المجال العقاري يتم برسمية اشتراطها القانون؛ فلا مجال للدفع بعدم العلم بطبيعة الأرض.¹

وفي حالة توفر الأركان المبينة أعلاه تسلط على الجاني العقوبة المبينة في المادة أعلاه.

3 - 2 - تعرية أراضي الرعي:

وهو فعل مجرم بموجب أحكام المادة 88 من قانون التوجيه الفلاحي التي نصت على أنه: "يعاقب بالحبس من شهر إلى ستة أشهر وبغرامة من 15.000 إلى 500.000 دج كل من يقوم بتعرية أراضي الرعي ونزع الأغذية الحلقاوية والنباتية خلافا لأحكام المادة 28 من هذا القانون".

¹ جباري عبد المجيد، دراسات قانونية في المادة الجزائية (الحماية الجزائية للأراضي الفلاحية والرعية)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012م، ص 279.

المبحث الثاني: خطر التوسع العمراني على العقار الفلاحي وسبل التصدي له

وهذا الفعل كذلك مجرم ومعاقب عليه في القانون، وحتى نكون أمام هذه الجريمة لا بد من توافر أركان نذكرها كما يلي:¹

- الركن المفترض: وهو محل الجريمة أي الأرض الرعوية، والتي عرفتها المادة 26 من قانون التوجيه العقاري، بأنها أراضي الرعي وهي التي تكون مغطاة بعشب طبيعي كثيف أو خفيف يشتمل على نباتات ذات دوريات سنوية ومتعددة السنوات وعلى شجيرات أو أشجار علفية.
- الركن المادي: والمتمثل في تعرية أرض الرعي أو نزع الأغذية الحقلية والنباتية، ولا يهم الوسيلة المستعملة في ذلك والمساحة المتضررة.
- الركن المعنوي: وهو القصد الجنائي والعلم، ويتوفر بمجرد ارتكاب الركن المادي طالما أن الأرض رعوية.²

إضافة إلى ما سبق هناك مجموعة من العقوبات التي تم النص عليها في قانون التوجيه الفلاحي رقم 18.23، والتي من أهمها:³

- ✓ يمنع منعاً باتاً تحويل الأراضي الفلاحية إلى استعمالات أخرى غير فلاحية إلا بترخيص رسمي وموافقة اللجنة المختصة.
- ✓ ينص على عقوبات صارمة ضد كل من يغير طبيعة الأرض الفلاحية دون ترخيص، تصل إلى المتابعة القضائية، والغرامات الكبيرة، وقد تصل إلى السجن في حال التعدي المتكرر أو المنظم.
- ✓ كما يلزم الجهات الإدارية بإعلام الجهات القضائية بكل تعدّ على العقار الفلاحي.

¹ بوخاري مصطفى أمين، الحماية الجزائرية للعقار الفلاحي في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 221.

² جباري عبد المجيد، دراسات قانونية في المادة الجزائرية (الحماية الجزائرية للأراضي الفلاحية والرعوية)، المرجع السابق، ص 279.

³ المواد من 45 إلى 51 من القانون رقم 23/18، المؤرخ في 12/12/2018، المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، تم نشره في الجريدة الرسمية في سنة 2018، عدد 76.

المبحث الثاني: خطر التوسع العمراني على العقار الفلاحي وسبل التصدي له

ويكتسي هذا القانون أهمية تكمن في كونه لا يكتفي بالإطار الردعي، بل يدمج بين الحماية العقابية والتوجيه الاقتصادي والاجتماعي لاستعمال الأراضي، في انسجام مع السياسة الفلاحية الوطنية.

يتضح لنا من خلال تحليل النصوص القانونية ذات الصلة أن المشرع الجزائري قد حرص على وضع منظومة قانونية متكاملة لحماية العقار الفلاحي، إذ لم تقتصر على الإجراءات الإدارية والتنظيمية، بل شملت أيضا وسائل الردع والزجر من خلال التجريم والعقاب، وذلك في سبيل المحافظة على المورد الحيوي من الاستغلال السيء أو الضياع.

خلاصة المبحث الثاني:

تعددت أوجه الحماية التي كفلها المشرع الجزائري للعقار الفلاحي، حيث تمثلت في الرقابة القبلية؛ والتي تقوم بها المؤسسات الإدارية المكلفة من خلال التعليمات ووسائل الضبط الإداري، ومن بين أطر الحماية أيضا نجد الحماية الجزائية، والتي تمثلت في ردع الجاني الذي يقوم بتغيير طبيعة الأرض الفلاحية، بتسليط العقوبات المقررة.

غير أن الواقع الميداني يبين أن جل الأراضي الفلاحية قد حولت إلى مناطق عمرانية دون مراعاة خصوصيتها، وعليه وجب على المشرع الجزائري توفير أساليب أخرى أكثر فاعلية للمحافظة على العقار الفلاحي واستغلاله الاستغلال الأمثل، وذلك من خلال الرقابة الصارمة، ومن خلال منح امتيازات أكبر للفلاحين والمستثمرين.

الخاتمة

الخاتمة:

بعد دراستنا لمختلف المفاهيم والمصطلحات المتعلقة بالتوسع العمراني، والتي تمثل مفاتيح لموضوع الدراسة؛ نجد أنه من الضروري على المسير العمراني أن يكون مستوعبا لمختلف هذه المفاهيم، وذلك لمواجهة ومواكبة جل التقديرات والتطورات، ومختلف القضايا في كيفية التوسع العمراني الذي هو إشكال من إشكاليات العمران الحديث.

وأن ما قمنا به من دراسة حول التوسع العمراني هو معرفة كيفية الاختيار الأمثل لمواقع التوسع وفق خطوات مدروسة وتجنب مختلف مشاكل التوسع العمراني، وقد توصلنا في هذه الدراسة إلى مجموعة من النتائج نوجزها فيما يلي:

✓ يعد العقار الفلاحي موردا أساسيا في تحقيق الأمن الغذائي والاستقرار الاجتماعي والاقتصادي.

✓ يشكل العقار الفلاحي عنصرا استراتيجيا في التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

✓ تتطلب حماية العقار الفلاحي تفعيل منظومة شاملة من القوانين والإجراءات الإدارية والتخطيطية والجزائية.

✓ يعد التوسع العمراني أحد أبرز التحديات التي تواجه الحفاظ على الأراضي الفلاحية في الجزائر، خاصة في ظل النمو الديمغرافي السريع وارتفاع الطلب على السكن والبنية التحتية.

✓ يشكل التوسع العمراني العشوائي خطرا عشوائيا على استدامة الأراضي الفلاحية.

✓ ضعف الرقابة الإدارية وغياب التخطيط الحضري المحكم من بين العوامل التي ساهمت في تفاقم المشكلة.

✓ توجد عدة أدوات قانونية وتنظيمية لحماية العقار الفلاحي، لكنها تعاني من ضعف في التطبيق الميداني.

- ✓ تحتوي القوانين الجزائرية (قانون العقوبات، قانون التوجيه العقاري، قانون التوجيه الفلاحي) على نصوص واضحة لحماية العقارات الفلاحية، لكنها تحتاج إلى تفعيل فعلي على مستوى البلديات والمصالح المختصة.
- وكتوصيات منا نرى أنه من الضروري:
- ✓ التنسيق بين مختلف الهيئات الإدارية المعنية بالتخطيط والتعمير لضمان حماية فعالة للعقار الفلاحي.
- ✓ تفعيل آليات الرقابة الدورية على التجاوزات العمرانية وردع المخالفين بصرامة.
- ✓ إشراك المجتمع المدني في عمليات التوعية والتحسيس بخطورة الزحف العمراني على الأراضي الفلاحية.
- ✓ رقمنة عمليات تسيير العقار لتسهيل الرقابة والكشف المبكر عن التعديات.
- ✓ إجراء دراسات ميدانية معمقة حول العلاقة بين توسع المدن وفقدان الأراضي الفلاحية في مناطق معينة.
- ✓ تحليل فعالية التسريع الجزائية الطبقة فعليا في المحاكم ضد التعديات على العقار الفلاحي.
- ✓ دراسة تأثير برامج السكن الريفي والزحف العمراني على البيئة الزراعية في الجزائر.
- ✓ اقتراح نماذج للتخطيط العمراني المستدام الذي يحترم التوازن السكاني والمحافظة على الطابع الفلاحي للمناطق.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المراجع باللغة العربية

1 / القوانين:

- 1 . الدستور الجزائري لسنة 2020، الجريدة الرسمية عدد 82، المؤرخة في: 30 - 12 - 2020.
- 2 . الأمر رقم 66 / 156، المؤرخ في: 08 / 06 / 1966، المتضمن قانون العقوبات، تم نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ: 11 - 06 - 1966، عدد 49، المعدل والمتمم.
- 3 . الأمر 58/75، المؤرخ في 26/09/1975 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، تم نشره في الجريدة الرسمية، بتاريخ: 30/09/1975، عدد 78، المعدل بموجب القانون رقم: 10/05، المؤرخ في: 20 / 06 / 2005، تم نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ: 26 / 06 / 2005، عدد 44.
- 4 . القانون رقم 83 - 18، المؤرخ في: 13 / 08 / 1983، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية، تم نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ: 16/08/1983، عدد 34.
- 5 . قانون رقم 84-11 المؤرخ في: 12 / 05 / 1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، بأمر رقم 05-02 المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية، العدد 15.
- 6 . القانون رقم: 19/87، المؤرخ في: 08/12/1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين واجباتهم، تم نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ: 09/12/1987، عدد 50.
- 7 . القانون رقم 88/33، المؤرخ في 31 ديسمبر 1988، المتضمن قانون المالية لسنة 1989، تم نشره في الجريدة الرسمية لسنة 1988، عدد 54.
- 8 . القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية، الصادرة بتاريخ 20/11/1990، عدد 49.

- 9 . القانون رقم 91-10 المؤرخ في : 08 / 05 / 1991، المتضمن قانون الأوقاف، تم نشره في الجريدة الرسمية، الصادرة في سنة 1991، عدد 21.
10. القانون رقم 01-07 المؤرخ في: 23 / 05 / 2001، المعدل والمتمم للأمر رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف، تم نشره في الجريدة الرسمية لسنة 2011، عدد 29.
- 11 . القانون رقم 08 / 09، المؤرخ في: 25 / 02 / 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، تم نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ: 23 / 04 / 2008، عدد 21.
12. القانون رقم 16/08، المؤرخ في: 03/08/2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، المنشور بالجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ: 10/08/2008، عدد 46.
13. القانون رقم: 03/10، المؤرخ في: 15 / 08 / 2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، تم نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ: 18/08/2010، عدد 46.
14. القانون رقم 23/18، المؤرخ في 12 / 12 / 2018، المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، تم نشره في الجريدة الرسمية في سنة 2018، عدد 76.
15. المرسوم التنفيذي 91/178 المؤرخ في: 28 / 05 / 1991، المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، تم نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ: 01/06/1991، عدد 26.
16. المرسوم التنفيذي رقم 313/03، المؤرخ في: 16/09/2003، المحدد لشروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في قطاع عمراني، تم نشره في الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ: 21/09/2003، عدد 57.
17. تعليمة رئاسية رقم 005 المؤرخة في: 14/08/1995.
18. تعليمة حكومية رقم 042 المؤرخة في: 13 / 07 / 1996.
- 19 . تعليمة الوزير الأول رقم 593 المرسله إلى وزير المالية لسنة 2009.

20. تعليمية وزير الفلاحة والصيد البحري رقم 000152 المؤرخة في: 30 / 03 / 1999.

2/الكتب:

1. أحمد دغيش، حق الشفعة في التشريع الجزائري ، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2011م.

2. إسحاق إبراهيم منصور، نظريات القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1993م.

3. إقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري ، الطبعة 2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016م.

4. بن يمينه سمير، الزراعة والتماسك الاجتماعي في الجزائر ، الطبعة 1، دار الجامعي للنشر، الجزائر، 2017م.

5. جباري عبد المجيد، دراسات قانونية في المادة الجزائية (الحماية الجزائية للأراضي الفلاحية والرعية)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012م.

6. حمدي باشا، عمر، نقل الملكية العقارية الخاصة في ضوء آخر التعديلات والأحكام ، دار هومة، الجزائر، 2009م.

7. عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، طبعة 11، دار هومة، الجزائر، 2009م.

8. سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وضعية تحليلية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003م.

9. عبد الفتاح محمد وهيبة، جغرافية العمران، دار النشر النهضة العربي، بيروت، لبنان، 2003م.

10. عجة الجيلاني، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005م.

11. منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري ، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010م.
 12. منير الفرشيشي، محاضرات في القانون العقاري التونسي ، الطبعة 2، مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس، 2013م.
 13. نصر سعاد، الزراعة والتنمية والاجتماعية ، الطبعة 1، دار الهدى للطباعة والنشر، 2020م.
 14. نوال العربي، المرأة الريفية والعمل الزراعي ، الطبعة 1، دار المعرفة الجامعية، القاهرة، مصر، 2020م.
- 3 /المذكرات والرسائل الجامعية:
1. بشير نواري، تحويل وجهة العقار الفلاحي في القانون الجزائري، مذكرة تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، السنة الجامعية: 2015 / 2016م.
 2. بن طينة ياسين، لعجال كمال، الشاوش الزين العابدين، مسعودي عبد العزيز، التهيئة العمرانية بمنطقة صحراوية ، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في التسيير والتقنيات الحضرية، المسيلة، 2006م.
 3. بن معمر رابح، قواعد وآليات التهيئة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014م.
 4. زيدي بدر الدين، ديدي محمد رضا، التوسع العمراني لمدينة الوادي وفضاءاته المستقبلية 2024، مشروع نهاية الدراسة لنيل شهادة مهندس دولة في التسيير والتقنيات الحضرية، المركز الجامعي العربي بن مهيدي أم البواقي، السنة الجامعية: 2007م.

5. سداوي أحمد، كارونة محمد، التوسع العمراني في المناطق الصحراوية حالة مدينة جامعة، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة مهندس دولة في التسيير والتقنيات الحضرية، جامعة أم البواقي، السنة الجامعية: 2008م.
6. شاوش ليديّة: حماية الأراضي الفلاحية من التعدي العمراني ، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، السنة الجامعية: 2017.
7. ميساوي حنان، آليات حماية الأملاك الوطنية ، رسالة للحصول على درجة الدكتوراه في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، السنة الجامعية: 2015/2014م.

4 / المقالات والمجلات العلمية:

1. أحمد دغيش، تدخل الدولة لضمان استغلال العقار الفلاحي وعدم الإضرار به ، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، العدد الثالث، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سبتمبر 2014م.
2. أحمد العيد، الفلاحة والهوية الثقافية للمجتمع الريفي ، مجلة التراث والتنمية ، العدد 8، جامعة تلمسان، 2020م.
3. بوخاري مصطفى أمين، الحماية الجزائية للعقار الفلاحي في التشريع الجزائري ، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 08، العدد 14، 2020م.
4. ريما بنت صالح الوهيبي، وليد بن سعد الزامل، أثر الزحف العمراني على الأراضي الزراعية حالة دراسية حي المصانع في مدينة الرياض ، Journal of Agricultural Economics & Rural Development ; Suez Canal University, 2021.

5. فاتن سميشي، التصنيف القانوني والتقني للعقار الفلاحي في الجزائر ، مجلة المفكر للدراسات القانونية والسياسية، العدد4، جامعة الجيلالي بونعامة خميس مليانة، عين الدفلى، الجزائر، ديسمبر2018.
6. قنان فاطمة الزهراء، العدالة الاجتماعية من خلال توزيع الأراضي الفلاحية ، مجلة العلوم الاجتماعية، العدد15، جامعة قسنطينة، 2019م.
7. كريم حرز الله، التنظيم القانوني لتقييم الأراضي الفلاحية في الجزائر ، مجلة الدراسات القانونية، العدد2، مخبر السيادة والعولمة، جامعة يحيى فارس، المدينة، الجزائر، دون سنة نشر.
8. مجاجي منصور، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات العلمية ، المركز الجامعي يحيى فارس، المدينة، 2007م.

ثانيا: المراجع الأجنبية

1. Zuchellialberto, introduction a l'urbanisme opérationnelle et composition urbain, EPAU. Vol23, 1993.

فهرس الموضوعات

الصفحة	فهرس البحث
01	مقدمة
04	المبحث الأول: مفهوم العقار الفلاحي وأهميته
05	المطلب الأول: مفهوم العقار الفلاحي
05	الفرع الأول: تعريف العقار الفلاحي
05	أولا: التعريف اللغوي
06	ثانيا: التعريف الاصطلاحي
08	الفرع الثاني: خصائص العقار الفلاحي
09	الفرع الثالث: تصنيفات العقار الفلاحي
09	أولا: التصنيف حسب نوعية التربة
12	ثانيا: التصنيف حسب أصل ملكية الأرض
19	المطلب الثاني: أهمية العقار الفلاحي
20	الفرع الأول: الأهمية الاقتصادية للعقار الفلاحي
22	الفرع الثاني: الأهمية الاجتماعية للعقار الفلاحي
24	خلاصة المبحث الأول
25	المبحث الثاني: خطر التوسع العمراني على العقار الفلاحي وسبل التصدي لهذا الخطر
26	المطلب الأول: خطر التوسع العمراني على العقار الفلاحي
26	الفرع الأول: مفهوم التوسع العمراني
26	أولا: تعريف التوسع العمراني
27	ثانيا: أنواع التوسع العمراني
28	ثالثا: أشكال التوسع العمراني
32	الفرع الثاني: آثار التوسع العمراني على العقار الفلاحي

34	المطلب الثاني: سبل التصدي لخطر التوسع العمراني
34	الفرع الأول: الحماية التشريعية للأراضي الفلاحية من التوسع العمراني
34	أولا:النصوص القانونية المنظمة للأراضي الفلاحية
40	ثانيا:التعليمات المنظمة للأراضي الفلاحية
42	الفرع الثاني: الحماية الإدارية للأراضي الفلاحية من التوسع العمراني
42	أولا:المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
44	ثانيا:مخطط شغل الأراضي
45	الفرع الثالث: الحماية القضائية للأراضي الفلاحية من التوسع العمراني
46	أولا:الحماية المدنية للعقار الفلاحي
48	ثانيا:الحماية الجزائية للعقار الفلاحي
55	خلاصة المبحث الثاني
56	الخاتمة
58	قائمة المصادر والمراجع

ملخص الدراسة

ملخص:

تهدف هذه المذكرة إلى دراسة أثر التوسع العمراني على العقار الفلاحي، من خلال تناول الإطار المفاهيمي للعقار الفلاحي من حيث تعريفه وأهميته الاقتصادية والاجتماعية، وتحليل مظاهر التوسع العمراني وتهديده للأراضي الفلاحية، ثم استعراض أهم الوسائل القانونية والإدارية والقضائية المعتمدة للحد من هذه الظاهرة، وقد توصلت الدراسة إلى أن الزحف العمراني يشكل خطرا كبيرا على الأراضي الفلاحية في الجزائر، خاصة في ظل ضعف الرقابة وقصور القوانين، مما يستوجب تبني تخطيط عمراني عقلاني وتفعيل الآليات القانونية المتاحة لحماية هذا المورد الحيوي.

الكلمات المفتاحية: العقار الفلاحي، التوسع العمراني، الأمن الغذائي، الحماية القانونية، التخطيط العمراني، قانون التوجيه العقاري، الرقابة الإدارية.

Abstract in English :

This thesis aims to study the impact of urban expansion on agricultural land , by addressing the conceptual framework of agricultural property in terms of its definition and socio – economic importance , and analyzing the manifestations of urban sprawl and its threat to farmland . It also explores the main legal and administrative tools used to reduce this phenomenon. The study concludes that urban expansion poses a serious threat to agricultural lands in Algeria , especially due to weak oversight and insufficient enforcement of laws, which necessitates adopting rational urban planning and activating legal mechanisms to protect this vital resource.

Keywords : agricultural property , urban expansion, food security , legal protection , urban planning , land use law , administrative control.