

الضوابط القانونية للتعمير والبناء في مجال الأراضي الفلاحية

Legal controls for urbanization and construction in the agricultural lands area

قواوي بن سليمان*، مخبر تشريعات حماية النظام البيئي، جامعة ابن خلدون - تيارت -

benslimane.gaouaoui@univ-tiaret.dz

بلعقون محمد الصالح، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريج -

mohamedsalah.belaggoune@univ-bba.dz

تاريخ إرسال المقال: 2024 / 10 / 04 تاريخ قبول المقال: 2025 / 04 / 22 تاريخ نشر المقال: 2025 / 05 / 13

الملخص:

تبنت المنظومة التشريعية ذات الصلة بالمحافظة على وجهة الأراضي الفلاحية -ضوابط قانونية صارمة تشكل الإطار المرجعي لعملية تحويلها لأغراض التعمير، وتعضيدا لواجب المحافظة القصوى على وجهتها وحمايتها من ظاهرة المد العمراني العشوائي منعت المديرية العامة للأموال الوطنية شهر عقود التصرف في الحقوق العقارية الفلاحية المشاعة الخاصة بضئيلة المساحة؛ كونها في الواقع توجه للاستخدام العمراني الفوضوي واستنزاف رقعة الأراضي الفلاحية بما تحتويه من موارد مائية.

غير أنه وبغرض إقامة موازنة بين الحق في البناء من أجل الاستغلال الأمثل وبين واجب المحافظة على طابع الأراضي الفلاحية، تكفلت نصوص تشريعية وتنظيمية خاصة بضبط مقاييس تقنية لتشييد البنايات وإقامة المنشآت المرتبطة بالاستعمال والاستغلال الفلاحيين على الأراضي الفلاحية.

الكلمات المفتاحية: التعمير؛ البناء؛ الأراضي؛ الفلاحية.

Abstract:

The legislative system related to preserving the orientation of agricultural lands has adopted strict legal controls that constitute a reference for the process of transferring them for construction purposes, In support of the duty of maximum preservation of its destination and protection from the phenomenon of random urban expansion, the General Directorate of National Properties prohibited the issuance of contracts for the disposition of communal agricultural real estate rights of small area; In fact, it is directed towards chaotic urban use and the depletion of agricultural lands, including the water resources they contain.

However, with the aim of striking a balance between the right to build for optimal exploitation and the duty to preserve the character of agricultural lands, legislative and regulatory texts have established technical standards for the construction of buildings and the establishment of facilities related to agricultural use and exploitation of agricultural lands

Key words: urbanization; construction; agricultural; lands.

المقدمة:

تستهدف القواعد العامة في التهيئة والتعمير الموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة في هذا الإطار يُمنع كل استعمال للأراضي الفلاحية الخاصة خارج وجهتها الفلاحية؛ باعتبارها موردا حيويًا يضمن تحقيق الأمن الغذائي ومحركًا حقيقيًا للنمو الاقتصادي.

وأمام الطفرة العمرانية التي تشهدها الحياة الحضرية بشكل متزايد وزحف العمران الفوضوي إلى الأراضي الفلاحية، اشترط القانون في المعاملات الواردة على الأراضي الفلاحية الخاصة عند نقلها بمقابل أو بدون مقابل أن تتم في شكل رسمي تحت طائلة البطلان، وألا تلحق ضررًا بقابلية هذه الأراضي للاستثمار وألا تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية أو تتسبب في تكوين أراض قد تتعارض بحجمها مع مقاييس التوجيه العقاري وبرامجه.

عطا على ما تقدم، منع القانون تحويل وجهة الأراضي الفلاحية الخاصة بالبناء عليها خارج الضوابط التشريعية والتنظيمية المحددة لتحويلها إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير، وتعضيدا لهذه السياسة العمرانية والغاية التشريعية تدخلت المديرية العامة للأموال الوطنية لمنع شهر المعاملات الواردة على الحقوق العقارية الفلاحية المشاعة المتضمنة مساحات ضئيلة، والتي عادة ما تنشأ عن واقعة الوفاة؛ كونها تستهدف في الواقع توجيه هذه الأراضي لأغراض التجزئة والبناء يأتي ذلك في انتظار صدور التشريع الخاص بوضع جهاز ينظم هذه المعاملات بالتنسيق مع المصالح المركزية (الفلاحة، العمران...).

غير أنه ومن باب الموازنة بين حق الملاك في البناء وبين واجب المحافظة على الطابع الفلاحي لهذه الأراضي، أجاز القانون إقامة المنشآت وتشبيد البناءات ذات الاستعمال السكني عليها شريطة أن تزيد في الاقتصاد العام للنشاط المرتبط بها وأن تساهم في استغلال أفضل لها، وذلك بموجب رخصة تسلمها الإدارة وفق مواصفات ومقاييس تقنية خاصة خلافا للقواعد العامة المقررة في التعمير والبناء.

على هذا الأساس يأتي الموضوع على قدر كبير من الأهمية؛ لارتباطه القوي بمختلف فئات المجتمع ومؤسساته؛ وكون مضامينه تثير عديد الإشكالات التي يضيق بها أفراد المجتمع في الواقع.

في ضوء ما تقدم تثير هذه الورقة البحثية الإشكالية الآتية:

ما مدى تحكّم الآليات المعتمدة لضبط عملية التعمير والبناء في المحافظة على وجهة الأراضي الفلاحية وإسهامها في الحد من فوضى العمران على حساب استنزاف رقعة هذه الأراضي بما تحتويه من موارد مائية؟

لوقوف على معالجة علمية لهذه الإشكالية، سطرنا للموضوع الأهداف الآتية:

- محاولة جمع الضوابط القانونية المتفرقة ذات الصلة بالتعمير والبناء على الأراضي الفلاحية الخاصة؛

- بيان مدى تحكّم التشريع والتنظيم في تأطير عملية التعمير والبناء في مجال الأراضي الفلاحية، من خلال الضوابط المتخذة لتحويل وجهتها لأغراض التعمير والمقاييس المعتمدة في تشييد البنايات وإقامة المنشآت عليها مع الحفاظ على وجهتها؛
 - إبراز مدى اهتمام التشريع والتنظيم بالموازنة بين حق الأفراد في البناء لاستغلال أراضيهم الفلاحية استغلالاً أمثل وأيسر وبين واجب المحافظة القصوى على طابعها الفلاحي؛
 - اقتراح بدائل شكلية وموضوعية واردة في النصوص ذات الصلة بالموضوع.
- ومحاولة للوصول إلى إجابة على الإشكالية المطروحة، اقتضت طبيعة الموضوع ومضامينه اعتماد المنهج الوصفي مع أسلوب التحليل، وفي سبيل ذلك من المناسب التفصيل في هذه المضامين بالدراسة والتحليل وفق الآتي:

1. ضوابط تحويل وجهة الأراضي الفلاحية لأغراض التعمير

2. ضوابط البناء على الأراضي الفلاحية مع المحافظة على وجهتها.

1. ضوابط تحويل وجهة الأراضي الفلاحية لأغراض التعمير

عرفت الأراضي الفلاحية ضغطاً في الطلب عليها من أجل تلبية طلبات قطاع التعمير المتزايدة، الأمر الذي استوجب إيجاد نظام مراقبة صارم فيما يتعلق بعمليات تحويل وجهتها والبناء عليها¹ لذلك تدخل التشريع لإحاطة الأراضي الفلاحية -بما تمثله من ثروة حيوية للبلاد -بجملة من النصوص المتعلقة بالعقار والتهيئة العمرانية، في محاولة لوضع سياق قانوني يضمن حمايتها من مظاهر التعمير العشوائي² وكل استعمال لها من شأنه تحويل وجهتها.

من صور تحويل وجهة الأراضي الفلاحية والاستعمال غير الفلاحي لها؛ توجيهها لأغراض التعمير والبناء خارج الضوابط القانونية، ذلك أنها تقع ضمن القطاعات غير القابلة للتعمير التي يكون البناء عليها محدداً بدقة³ وفق مقاييس خاصة تبعا لخصوصيات الأراضي الفلاحية، ووفقاً لرخصة صريحة تسلمها جهة الضبط الإداري المختصة.

وباستثناء الأراضي التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني، فإن كل بناء يشيد على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي مخالفة لذلك، لا يكون محل تحقيق مطابقة، وتبعا لذلك يكون مصيره الهدم وفقاً لأحكام القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها⁴.

يأتي ما تقدم رغبة في الحفاظ على طابع الأراضي الفلاحية من أجل تحقيق أهدافها الاجتماعية والاقتصادية، والتصدي لظاهرة الزحف العمراني وامتداداته العشوائية على حساب انحسار مجال الأراضي الفلاحية واستنزافه بما يحتويه من موارد مائية، من خلال إحاطة هذه الظاهرة بضوابط قانونية صارمة وأخذ واجب المحافظة على الأراضي الفلاحية بعين الاعتبار عند إعداد أدوات التهيئة والتعمير⁵، فضلاً عن اعتبار تحويل وجهة الأراضي الفلاحية خارج إطارها السليم فعلاً مجزماً سواء كان القائم بالفعل شخصاً طبيعياً أو

معنويًا، وهو الفعل المنصوص والمعاقب عليه بموجب قانون التوجيه الفلاحي⁶، وقد تمّ النصّ على معايينة هذا الفعل وعلى المتابعة الجزائية في القوانين العامة وفي تنايا قوانين خاصة عديدة⁷، وهي جميعا مسائل تقتضيها الوظيفة الاجتماعية المنوطة بالأراضي الفلاحية ووجوب حمايتها والمحافظة عليها⁸ ومنع كلّ استعمال غير فلاحيّ لها⁹ خارج طبيعتها والغرض المخصّصة له.

بمفهوم المخالفة فإنّ عملية تحويل وجهة الأراضي الفلاحية لأغراض التعمير والبناء تكون ممكنة من الناحية القانونية، إذا تمّت وفق الضوابط والإجراءات التي رسمها القانون، وإذا كان من المعلوم أنّ القانون رتب بطلان التصرف الذي يكون من شأنه تغيير وجهة الأراضي الفلاحية إلا أنّ المديرية العامة للأماك الوطنية قد ذهبت إلى أبعد من ذلك، حيث منعت المحافظين العقاريين من شهر عقود التصرف في الحقوق العقارية الفلاحية الخاصة ذات المساحات الضئيلة بغرض التصدي لظاهرة البناء العشوائيّ عليها بدون رخصة تجزئة ولا رخصة بناء.

1.1 ضوابط إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية وتوجيهها لأغراض التعمير

يعدّ توجيه الأراضي الفلاحية لأغراض التعمير - أو كما ما عبّر عنه القانون بتحويل الأراضي الفلاحية إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير¹⁰ - فعلا جائزا في نظر القانون، إذا تمّ وفق شروط وضوابط صارمة، مهما كان الصنف الطبوغرافي للأرض الفلاحية الخاضعة لعملية التحويل؛ أي سواء كانت أرضا فلاحية خصبة جدا أو خصبة أو أرضا متوسطة أو ضعيفة الخصوبة، فلا يمكن بأيّ حال من الأحوال أن تتخذ قلة مردودية الأراضي الفلاحية ذريعة لتحويل وجهتها والبناء عليها.

1.1.1 ضوابط تحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة إلى أراض قابلة للتعمير

تجد عملية تحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير أساسها القانوني في المادة 36 من قانون التوجيه العقاري المعدّل والمتمّم التي تنصّ على أنّ: (القانون هو الذي يرخّص بتحويل أيّ أرض فلاحية خصبة جدا أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير كما تحدّد ذلك المادة 21 أعلاه، ويحدّد القانون القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل حتما. وتحدّد كميّات التحويل وإجراءاته عن طريق التنظيم طبقا للتشريع المعمول به، في الإطار نفسه وفي الأصناف الأخرى)، هذا فضلا عن ترتيب تعويض على عملية التحويل لفائدة الدولة والجماعات المحلية¹¹ وفق أحكام المادة 37 من القانون نفسه.

2.1.1 ضوابط إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الضعيفة ومتوسطة الخصوبة

تجد عملية تحويل الأراضي الفلاحية الضعيفة ومتوسطة الخصوبة أساسها القانوني في المادة 15 من قانون التوجيه الفلاحي والتي تنصّ على أنّه: (دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بتحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جدا أو الخصبة المنصوص عليها في المادة 36 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المذكور أعلاه، لا يمكن إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية الأخرى إلا بمرسوم يتخذ في مجلس

(الوزراء)، علماً أنّ الفقرة الثّانية من المادّة 36 أعلاه، أحالت إلى التّنظيم تحديد كميّات وإجراءات عمليّة تحويل وجهة جميع الأصناف الطّوبوغرافيّة للأراضي الفلاحية.

بناء على ما تقدّم يبدو بوضوح أنّ الأصل العامّ في توجيه الأراضي الفلاحية لأغراض التّعمير هو المنع، وأنّ كلّ مخالفة لهذا المنع يشكّل جنحة يعاقب عليها القانون، والاستثناء هو جواز تحويلها لأغراض التّعمير بإدماجها ضمن القطاعات القابلة للتّعمير، وذلك بموجب قانون إذا كانت خصبة جدّاً أو خصبة، وبموجب مرسوم تنفيذيّ إذا كانت من الأصناف الأخرى، كما يبدو أنّ هذه الأحكام لم تحدّد صنفًا قانونيًا بذاته من الأراضي الفلاحية لتطبّق عليه.

في هذا الخصوص وجبت الإشارة إلى أنّ عمليّة تحويل الأراضي الفلاحية الخاصّة إلى صنف الأراضي القابلة للتّعمير يبقى يكتنفها الغموض ويخيّم عليها الفراغ القانونيّ وذلك في غياب تنظيم يضبطها، لذلك وجب إصدار تنظيم يضبط العمليّة، على أن يُنظر فيه بعين الاهتمام إلى واجب المحافظة القصوى على وجهة الأراضي الفلاحية واعتبارات وظيفتها الاجتماعيّة وأهميّتها الاقتصاديّة، تجنّبًا لتقليص مساحاتها لحساب الطّفرة العمرانيّة التي تشهدها الحياة الحضرية بشكل متزايد.

وعلى خلاف ذلك نجد أنّ الأراضي الفلاحية التّابعة للأمالك الخاصّة للدّولة حظيت بأحكام مفصلة تضبط تحويل وجهتها للاستخدام العمرانيّ، تقرّرت بموجب نصوص قانونيّة¹² وسلسلة من التّعليمات والمناشير والمذكرات الصّادرة تباعاً¹³، مع العلم أنّ كثيرًا منها ساهم في استنزاف مساحات شاسعة من الأراضي الفلاحية التّابعة للدّولة، وسمح بالغاء تصنيفها وتوجيهها لإنجاز المشاريع العموميّة التّنمويّة بموجب مراسيم تنفيذيّة، حتّى ولو كانت تلك الأراضي ذات إمكانات عالية أو حسنة وهو ما يعدّ خرقاً واضحاً للقانون، وحتّى ولو كانت تقع خارج القطاعات القابلة للتّعمير وكانت مستثمرات فلاحية قيد الإنتاج، وهو ما تؤكّده اعترافات السّلطات المركزيّة وشواهد حيّة يكشفها الواقع.

2.1 تجميد شهر عقود التّصرّف في الأراضي الفلاحية المشاعة ضئيلة المساحة

وضعت المديرية العامّة للأمالك الوطنيّة من خلال مذكرتها رقم 4270 المؤرّخة في 21 أفريل 2014¹⁴ إجراءً تحفظيًا منعت بموجبه منعاً باتاً شهر العقود بالمحافظات العقاريّة التي يكون موضوعها تصرّفًا في الحقوق العقاريّة الفلاحية المشاعة إذا كانت مساحتها ضئيلة (200م² 300م²...)، غير أنّ وضع مثل هذا القيد محلّ نظر من النّاحية القانونيّة على الرّغم من مبرّرات وضعه.

1.2.1 مبرّرات وضع المديرية العامّة للأمالك الوطنيّة لقيد تجميد الشّهر العقاري

برّرت المديرية العامّة للأمالك الوطنيّة وضعها لهذا القيد، أنّه إجراء تحفظيّ أمّلته ضرورة المحافظة على وجهة الأراضي الفلاحية، ذلك أنّ التّصرّف في الحقوق العقاريّة الفلاحية المشاعة بالبيع، من شأنه أن يعرّض الدّمة العقاريّة الفلاحية لخطر تقليص مساحاتها؛ كونها في الواقع توجّه للبناء الفوضويّ عليها بدون رخصة تجزئة ولا رخصة بناء، لذلك جاءت هذه المذكرة كإجراء تحفظيّ من أجل وضع حدّ لهذه الظّاهرة التي

استنفذت في الحقيقة مساحات معتبرة من الأراضي الفلاحية، لتتسنى معالجة هذه الإشكالية من خلال وضع جهاز ينظم هذه المعاملات بالتنسيق مع المصالح المركزية (الفلاحة، العمران...).

2.2.1 مدى شرعية قيد تجميد الشهر العقاري

يشهد الواقع العملي فعلا امتناع المحافظين العقاريين عن شهر عقود التصرف في الأراضي الفلاحية المشاعة ضئيلة المساحة، غير أن هذا المنع نراه يشكل مخالفة لنصوص القانون وقيدا خطيرا ليس على حرية التصرف فحسب، بل على حرية التملك وحرية التعاقد، مما يمس باحترام مبدأ سلطان الإرادة ويؤثر سلبا على سلطات الملاك وعلى استقرار المعاملات العقارية.

وقد وضعت المديرية العامة للأموال الوطنية لاحقا بعض الاستثناءات على هذا القيد بموجب المذكرة رقم 3335 المؤرخة في 17 مارس 2016¹⁵ وهو ما قلل من درجة تلك الخطورة وتتمثل هذه الاستثناءات في الآتي:

- العقود التوثيقية المعدة قبل تاريخ المذكرة 4270: لأن هذه الأخيرة لا تسري بأثر رجعي.
- حالة الوفاة: لا يمنع في هذه الحالة شهر الشهادة التوثيقية مهما كانت حصة الورثة.
- حالة التنازل عن الحصة المشاعة: وذلك شريطة حلول المالك الجديد محل آخر أو آخرين وأن لا يرمي التصرف إلى تقسيم أو إنشاء حصة جديدة.
- التنازل عن حصص مخصصة للنشاط الفلاحي: وذلك شريطة أن تكون المساحة المباعة في الشئوع لا تقل عن تلك المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المذكور وأن يتم تدوين في صلب العقد التوثيقي أن القطعة الأرضية معدة للاستعمال الفلاحي فقط.
- في كل الأحوال جاءت هذه الآلية لتقييد حرية التصرف القانوني في الحقوق العقارية الفلاحية، بل لتقييد حرية التملك والتعاقد التي كفلها القانون، لذلك ونظرا لخطورة هذه الآلية وجب التّكفل السريع بتجسيد وتفعيل الجهاز المذكور آنفا، الذي ينظم التعامل في الحقوق العقارية الفلاحية المشاعة الضئيلة، لا سيما وأن المذكرة لم تضبط المساحات المعنية ضبطا دقيقا من جانب، وأمام قوة النصوص القانونية ذات الصلة مقارنة بهذا التطبيق الإداري من جانب آخر، حيث لا يوجد نص قانوني يمنع التصرف في الأملاك المشاعة مهما كانت مساحتها وحتى ولو كان تطبيقا أو إجراء تحفظيا وقائيا وضعته الإدارة بصفة مؤقتة الغرض منه حماية وجهة الأراضي الفلاحية لكن طالت مدة تطبيقه.

ومن التطبيقات القضائية التي تدعم القول السابق، قرار لمجلس الدولة صادر بتاريخ: 2022/02/24¹⁶ تقرّر بموجبه إلزام وزير المالية ممثلا بالمدير الولائي للحفظ العقاري لولاية الجزائر بشهر عقد البيع الوارد على حقوق عقارية فلاحية مشاعة، مستندا على المادة 90 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم¹⁷ التي تلزم المحافظ العقاري بشهر كل التصرفات الواردة على الحقوق العقارية الناقلة

للملكية، وعلى المادة 100 من المرسوم نفسه التي حصرت حالات الرّفص خارج أحكام مذكرتي المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 4270 و3335 السابق ذكرهما، اللتان لا ترقيان لأن تعتبرتا أساساً قانونياً لرفض الإشهار.

2. ضوابط البناء على الأراضي الفلاحية مع المحافظة على وجهتها

خصّ القانون الحصول على رخصة البناء في الأراضي الفلاحية بشروط وقيود؛ نظراً لما للبناء من تأثير في وحدة الأرض الفلاحية من جهة وفي وجهتها من جهة أخرى¹⁸ حيث أخضع البناء على الأراضي الفلاحية لمواصفات استثنائية تختلف عن مواصفات ومقاييس البناء على الأراضي المخصصة للتعمير، ووجه الاختلاف الأساسي هو أنّ هذه الأخيرة مخصصة بذاتها لأغراض تشييد المباني وإقامة المنشآت عليها، بينما طبيعة الأراضي الفلاحية وغرضها ووظائفها الهامة في المجتمع هي جميعها مسائل تقتضي وضع مواصفات ومقاييس خاصة بالبناء عليها، على نحو تؤخذ فيه مساحات البناء القصوى كنسبة تكون دائماً أقلّ من المساحة المخصصة للإنتاج الفلاحي.

في هذا الإطار يسعى القانون إلى إيجاد توازن بين الحقّ في البناء على الأراضي الفلاحية من أجل استغلالها استغلالاً أمثل وأيسر وبين واجب المحافظة على طابعها الفلاحي، ولهذا الغرض وضع مقاييس مشتركة للبناء على الأراضي الفلاحية في عدّة جوانب، ومقاييس أخرى تختلف باختلاف الصنف الطبوغرافي للأرض الفلاحية وباختلاف طبيعة البناء المقرر تشييده عليها.

فقد وضع القانون مقاييس تقنية مشتركة استثنائية محدّدة بدقّة تخصّ إقامة منشآت التجهيز وتشييد المباني ذات الاستعمال السكّني على الأراضي الفلاحية¹⁹، شريطة أن تكون هذه المنشآت والمباني مرتبطة بالنشاط الفلاحي بشكل يزيد في الاقتصاد العامّ للنشاط المرتبط بها وفي ارتفاع الطّاقة الإنتاجية والمساهمة في استغلال أفضل لها، وأن تتمّ وفق رخصة صريحة تسلّمها الإدارة²⁰.

وسبقت الإشارة إلى أنّ الأراضي الفلاحية - وفقاً لأحكام قانون التهيئة والتعمير - تندرج ضمن القطاعات غير القابلة للتعمير التي تكون حقوق البناء منصوصاً عليها بدقّة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العامّ لمناطق هذه القطاعات، في هذا الشأن صدر تنظيم خاص وهو القرار الوزاري المشترك لسنة 1992 والمتعلّق بحقوق البناء المطبّقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات²¹ المتّم سنة 2015، ليضبط ويحدّد المواصفات الخاصة بالبناء على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية المطبّقة على منشآت التجهيز وعلى البنايات ذات الاستعمال السكّني.

من هذا المنطلق اشترط القرار الوزاري لسنة 1992 المذكور أعلاه -كقاعدة عامّة تطبّق على جميع المنشآت والبنايات المشيّدة على الأراضي الفلاحية- أن لا يفوق علوّها تسعة أمتار تقاس من أيّ نقطة من الأرض؛ أي بمفهوم المخالفة يمكن أن يكون العلوّ أقلّ، وفي كلّ الأحوال وجب الأخذ بعين الاعتبار بصدد دراسة ملفّات رخصة البناء الخصائص التّقنيّة للتربة لا سيما من حيث الانزلاق ومدى صلابتها وقدرتها على حمل البناية السكّنية أو العناصر الإنشائية والتّجهيزيّة للمنشأة وما تحتويه من معدّات، ومن جانب آخر وضع

القرار ذاته مقاييس تقنية للبناء على الأراضي الفلاحية تختلف باختلاف صنف التربة ونوع المباني والمنشآت المشيدة عليها²².

1.2 المقاييس الخاصة بالبناء على الأراضي الخصبة والخصبة جدا والمتوسطة

تختلف المقاييس الخاصة بالمنشآت والمباني المزمع تشييدها أو إجراء تعديلات عليها حسب ما إن كانت منشآت تجهيز كالمخازن والعنابر (les Hangars) على اختلاف أنواعها وتخصيصاتها، أو كانت بنايات ذات استعمال سكني، وباختلاف مساحات الأراضي²³ وأصنافها؛ أي حسب إمكاناتها في حين أن القاسم المشترك بينها هو ضرورة أن ترتبط بالاستغلال الفلاحي وتزيد في الاقتصاد العام للنشاط أو للسكن المستغل.

1.1.2 مقاييس إقامة منشآت التجهيز الفلاحية

إذا كانت الأرض الفلاحية في هذا الشأن ذات إمكانات عالية أو حسنة²⁴ أو متوسطة وكانت مساحتها أقل من 5هـ، فإن المساحة المخصصة لإقامة منشآت التجهيز لا تتجاوز بأي حال من الأحوال 50/1 من المساحة الكلية²⁵ فإذا كانت هذه الأخيرة تقدر بـ 3هـ مثلا فإن المساحة القانونية المخصصة لاحتضان تلك المنشآت تكون 600م² ($600 = 50/1 \times 30000$)، وإذا كانت 4هـ تقطع منها 800م² وهكذا، شريطة أن لا تتجاوز 5هـ، أما إذا كانت تساويها فتكون مساحة الوعاء المخصص للمنشأة هي: 1000م² (50000 = 50/1x).

وفي حال كانت مساحة الأرض الفلاحية أكبر من 5هـ فيضاف 50م² لكل 1هـ، ومثال ذلك أن تكون المساحة المسموح بإقامة منشآت التجهيز عليها في حالة ما إذا كانت المساحة الكلية 6هـ هي 1050م²: ($1050 = 50/1 \times 50000 + 50 = 1000 + 50$) وهكذا.

2.1.2 مقاييس تشييد السكن الفلاحي

يشترط في تشييد البنايات ذات الاستعمال السكني الفلاحي مواصفات مفصلة مقارنة بمنشآت التجهيز، حيث يجب أن لا تتجاوز مساحة الوعاء المخصص لها 250/1 إذا كانت المساحة الإجمالية أقل من 5هـ، وإذا كانت تتراوح بين 5هـ و10هـ يضاف إليها 20م² لكل 1هـ، أما إذا كانت المساحة الإجمالية تتجاوز 10هـ فتضاف 10م² لكل 1هـ، والمعيار الفاصل هو مساحة 5هـ زيادة ونقصانا، وبالمثال يزول الإشكال ويتضح المقال، لذلك نستعرض فيما يلي بعض الأمثلة عن هذه المواصفات:

- مساحة إجمالية بـ 1هـ تقابلها مساحة 40م²: ($40 = 250/1 \times 10000$).

- مساحة إجمالية بـ 5هـ تقابلها مساحة 200م²: ($200 = 250/1 \times 50000$).

- 6هـ تقابلها مساحة 220م²: ($220 = 250/1 \times 50000 + 200 = 200 + 20$).

- 10هـ تقابلها مساحة 300م²: ($300 = 250/1 \times 50000 + 200 = 100 + 200$).

وإذا تجاوزت المساحة الإجمالية 10هـ فتضاف 10م² لكل 1هـ يجاوز 5هـ مثلما سبقت الإشارة إليه،

ومثال ذلك:

- 11 هـ تقابلها مساحة 260م^2 : $260 = 200 + 60$ $\times 50000 / 1 = 250$.

- 15 هـ تقابلها مساحة 300م^2 : $300 = 200 + 100$ $\times 50000 / 1 = 250$.

2.2 المقاييس التّقنيّة الخاصّة بالبناء على الأراضي الفلاحيّة ضعيفة الخصوبة

وضع القرار الوزاريّ لسنة 1992 السابق ذكره مقاييس خاصّة تطبّق في حال إقامة منشآت التّجهيز والبنائيات السّكنيّة على الأراضي الفلاحيّة ذات الإمكانيات الضّعيفة.

1.2.2 مقاييس إقامة منشآت التّجهيز الفلاحيّة

يُشترط في المساحة المخصّصة لإقامة منشآت التّجهيز أن لا تتجاوز $25/1$ من المساحة الكلّيّة وفق الشّروط والزيّادة نفسها المشار إليهما بصدد بيان المواصفات المطبّقة على منشآت التّجهيز في الأراضي ذات الإمكانيات العالية والحسنة والمتوسّطة، وفي هذا الإطار نعطي المثالين الآتيين:

- أرض ذات إمكانيات ضعيفة بمساحة 1 هـ تقابلها 400م^2 : $(400 = 25/1 \times 10000)$.

- أرض ذات إمكانيات ضعيفة بمساحة 8 هـ تقابلها 2150م^2 : $(2150 = 25/1 \times 50000)$.

2.2.2 مقاييس تشييد السّكن الفلاحيّ

بخصوص البنائيات ذات الاستعمال السّكنيّ، فوجب التّمييز بين ما إذا كانت تعثرها ضغوطات طبوغرافيّة من عدم ذلك، ففي الحالة الأولى يجب أن لا تتجاوز مساحة المجال المخصّص للبناء $10/1$ من المساحة الإجماليّة التي هي أقلّ من 1000م^2 ؛ أي مهما كانت المساحة أقلّ تحسب على أساس 1000م^2 ، وتزداد عليها 20م^2 لكلّ 1000م^2 إضافيّ، أمّا الحالة الثّانية فلا يتجاوز فيها المجال المخصّص للبناء $100/1$ من المساحة الإجماليّة وفق الشّروط والزيّادة نفسها المحدّدة في الحالة الأولى، وفيما يلي نعرض الأمثلة الآتية:

- المساحة الإجماليّة لأرض فلاحيّة ذات إمكانيات ضعيفة بها ضغوطات طبوغرافيّة مساحتها 900م^2 تقابلها 100م^2 : كون النّسبة ثابتة (10%) تُحسب على أساس 1000م^2 دوماً: $(100 = 10/1 \times 1000)$.

- المساحة الإجماليّة لأرض فلاحيّة ذات إمكانيات ضعيفة بها ضغوطات طبوغرافيّة مساحتها 2000م^2 تقابلها 120م^2 : $(120 = 100 + 20) \times 1000 / 1 = 250$ وهكذا تضاف 20م^2 لكلّ 1000م^2 إضافيّ.

- المساحة الإجماليّة لأرض فلاحيّة ذات إمكانيات ضعيفة لا توجد بها ضغوطات طبوغرافيّة مساحتها 900م^2 تقابلها 10م^2 : $(10 = 100/1 \times 1000)$.

- المساحة الإجماليّة لأرض فلاحيّة ذات إمكانيات ضعيفة لا توجد بها ضغوطات طبوغرافيّة مساحتها 1000م^2 تقابلها 10م^2 : $(10 = 100/1 \times 1000)$.

- المساحة الإجماليّة لأرض فلاحيّة ذات إمكانيات ضعيفة لا توجد بها ضغوطات طبوغرافيّة مساحتها 2000م^2 تقابلها 30م^2 : $(30 = 20 + 100/1 \times 1000)$ وبالطّريقة نفسها تضاف 20م^2 لكلّ 1000م^2 إضافيّ.

تعليقا على مقاييس البناء السابق عرضها جميعا ونتائجها المتفاوتة، يمكننا القول أنها مواصفات موضوعية مدروسة بعناية إلى حد كبير، فنجد أن المساحات المخصصة لمنشآت التجهيزات هي مساحات كافية ومقبولة لا سيما بالنظر إلى علو التسعة أمتار، غير أننا نسجل بعض الملاحظات على هذه المقاييس في الجانب المتعلق بالبنائيات ذات الاستعمال السكني على الأراضي ذات الإمكانيات الضعيفة التي لا توجد بها ضغوطات طبوغرافية، حيث تظهر أنها مساحات جد ضئيلة لا ترقى إلى تشكيل وحدة قابلة للبناء، والشيء نفسه فيما يخص البنائيات ذات الاستعمال السكني على الأراضي ذات الإمكانيات الأخرى، حيث أن المساحة المخصصة لها هي مساحة ضئيلة إذا كانت المساحة الإجمالية أقل من خمسة هكتارات فنجد أن المساحة المسموح بها في الهكتار الواحد هي 40م² وهي مساحة ضئيلة مقارنة بشساعة الأرض الفلاحية.

وعليه إذا كان للملكية العقارية الفلاحية وظيفة اجتماعية تهدف إلى تحقيق النفع الاجتماعي من خلال الحرص ها هنا على استعمالها لأغراض تتوافق مع طابعها الفلاحي، فإن تفعيل اعتبارات هذه الوظيفة يقتضي الالتفاتة إلى مصلحة المالك أو الحائز المستثمر التي تحقق في هذه الجزئية مصلحة المجتمع أيضا، لذلك وجب إعادة النظر في هذه المواصفات بالذات ليكون المعيار هو تشكيل وحدة قابلة للبناء والسكن؛ ذلك أن البنائيات ذات الاستعمال السكني لا تقل أهمية عن منشآت التجهيز من حيث دورها في الاستغلال الأمثل والأيسر للأرض الفلاحية كونها تشكل مصدر استقرار لممارسة الأنشطة الفلاحية، بل وتعزيز ما يرتبط بها من استغلال للأرض وتشغيل واستغلال لمنشآت التجهيز ذاتها.

وللإشارة فإنه بتحليل المادتين 8²⁶ و9 من القرار الوزاري المشترك لسنة 1992 المتمم سنة 2015، يتضح أن صاحب الأرض الفلاحية - أيًا كان صنفها الطبوغرافي - لا يمكنه إقامة منشآت و/أو تشييد بنايات عليها، وذلك في حالة ما إذا استنفذت المساحات القانونية المخصصة لها وفق المقاييس المذكورة، حيث يسقط حقه في البناء، كما يفقد المالك أو المنتفع الجديد للأرض هذا الحق؛ لأن الملكية انتقلت إليه محملة إليه باستنفاد هذا الحق؛ ذلك أن القرار الوزاري المذكور ربط حقوق البناء بالملكية التي تمارس عليها ولم يضع اعتبارا لمركز الأشخاص، بل اهتم بحماية وحفظ الطابع الفلاحي للأرض، وفي كل الأحوال يبقى قائما الحق في إجراء تعديلات أو تعليية دون مجاوزة المقاييس المحددة

الخاتمة:

وقفنا من خلال البحث في موضوع "الضوابط القانونية للتعمير والبناء في مجال الأراضي الفلاحية" على حقيقة أن الضوابط التي تضمنتها السياسة التشريعية في هذا الصدد كرست فعلا واجب الحماية القصوى لهذه الأراضي، حيث تبدو متحكمة إلى قدر كبير في عملية تحويل وجهتها إلى أغراض التعمير، أو في الموازنة بين حق ملاكها في البناء عليها ضمانا لاستغلالها الأمثل وبين الحفاظ على طابعها الفلاحي، فضلا عن وضع التنظيم لإجراء تحفظي جمد بموجبه شهر عقود التصرف في الحقوق العقارية الفلاحية المشاعة ضئيلة المساحة

في انتظار صدور التشريع الذي يضبط العملية، كل ذلك في سبيل الحد من انتشار أنماط التوسع العمراني الفوضوي على حساب انحسار مجال هذه الأراضي، وهو ما يساهم بلا شك في الحفاظ على مواردها المائية. غير أننا سجلنا بعض النقائص التي تعتري الآليات المعتمدة لحماية الأراضي الفلاحية من خطر زحف

العمران العشوائي وضبط المقاييس التقنية للبناء عليها، لذلك سنعمد تاليا إلى تقديم بعض الاقتراحات:

- بداية وقبل تقديم اقتراحات موضوعية نقترح تعديلا شكليا لنص المادة 8 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، المتمم سنة 2015، والتي تنص على أنه: (تسقط حقوق البناء المعبر عنها في المواد من 3 إلى 6 أعلاه، إذا كانت هذه المساحات مبنية سابقا، باستثناء الأقبية المتغير تخصيصها وغير الاستغلال)، وذلك بضبطها لغويا بتغيير كلمة (مبينة) لتصبح (مبنية) وعبارة (وغير الاستغلال) لتصبح (غير المستغلة).

- عدا ذلك نقترح إصدار تنظيم يضبط عملية تحويل الأراضي الفلاحية الخصبة جدا والخصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير، إذ بقي الغموض يكتنف هذه العملية والفرغ القانوني يخيم عليها، على أن يُنظر بعين الاهتمام في هذا التنظيم إلى واجب المحافظة القصوى على وجهة الأراضي الفلاحية ومقتضيات أهميتها الاقتصادية ووظيفتها الاجتماعية، تجنباً لتقليص مساحاتها لحساب الطفرة العمرانية التي تشهدها الحياة الحضرية بشكل متزايد.

- ضرورة التكفل السريع بتجسيد الجهاز الذي ينظم التعامل في الحقوق العقارية الفلاحية المشاعة ضئيلة المساحة؛ نظرا لخطورة القيد الذي وضعته المذكرة رقم 4270 لسنة 2014 المتممة سنة 2016، ومخالفته لنصوص القانون ذات الصلة التي لا تحيل إلى تنظيم بهذا الصدد، فضلا عن مخالفة مبدأ تدرج القوانين، علاوة على تعارض هذا القيد مع حرية التصرف القانوني، ومع حرية التملك وحرية التعاقد أيضا المكفولة قانونا، مما يمس باحترام مبدأ سلطان الإرادة ويؤثر سلبا على استقرار المعاملات العقارية.

- على جهة الضبط الإداري المانحة لرخصة البناء على الأراضي الفلاحية أن تأخذ بعين الاعتبار الخصائص التقنية للتربة، لا سيما من حيث الانزلاق والصلابة والقدرة على حمل البنية السكنية والعناصر الإنشائية والتجهيزية للمنشأة وما تحتويه من معدات.

- أخيرا نقترح إعادة النظر في المواصفات والمقاييس التقنية الخاصة بالبناء على الأراضي الفلاحية المحددة في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 المتمم سنة 2015، إذ أن بعضها لا يمكن تجسيدها على أرض الواقع؛ كونها لا ترقى إلى تشكيل وحدة قابلة للبناء.

الهوامش:

* أنظر: شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري: دراسة وصفية وتحليلية، دون طبعة، دار هومة بوزريعة، الجزائر، 2004، ص 186، أنظر أيضا:

- BAOUCHE Fatiha, *l'évolution du foncier agricole en Algérie à travers les reformes*, thèse de doctorat en droit rural, école doctorale droit et science politique Pierre Couvrat, faculté de droit et des sciences sociales Université de Poitiers, 28 janvier 2014, p 112.

² أنظر: بوطالبي سامي، *الحماية القانونية للأراضي الفلاحية من مخاطر التعمير*، مجلة البيان للدراسات القانونية والسياسية كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البشير الإبراهيمي، المجلد 03، العدد 02، 2018، ص ص 65-84 برج بوعريش الجزائر.

³ المادة 23 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق لأول ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52، مؤرخة في 15 جمادى الأولى 1411 الموافق 2 ديسمبر 1990، ص 1652، المعدل والمتمم.

⁴ المادة 3-16 والمادة 17 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44، مؤرخة في أول شعبان 1429 الموافق 3 أوت 2008، ص 19، المعدل.

⁵ المادة 66 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في أول جمادى الأولى 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري الجريدة الرسمية عدد 49، مؤرخة في أول جمادى الأولى 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990، ص 1560، المعدل والمتمم.

⁶ ارجع المواد: 87 و89 و90 من القانون رقم 08-16 المؤرخ في أول شعبان 1429 الموافق 3 أوت 2008 يتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية عدد 46، مؤرخة في 8 شعبان 1429 الموافق 10 أوت 2008، ص 4. 7 إضافة إلى ضباط وأعوان الشرطة القضائية المحددون في قانون الإجراءات الجزائية وفي قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، خولت عديد القوانين الخاصة مهام معاينة المخالفات وإجراءات المتابعة في هذا الشأن إلى أعوان آخرين مؤهلين نذكر على سبيل المثال:

- المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 ذي الحجة 1426 الموافق 30 جانفي 2006 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة الجريدة الرسمية عدد 06، مؤرخة في 6 محرم 1427 الموافق 5 فيفري 2006 ص 4، المعدل والمتمم.

- المادة 62 وما بعدها من القانون رقم 08-15 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، مصدر سابق. ⁸ للاستزادة والتفصيل حول موضوع الوظيفة الاجتماعية للأراضي الفلاحية ارجع: بلعقون محمد الصالح، *الوظيفة الاجتماعية للملكية العقارية الفلاحية الخاصة*، أطروحة دكتوراه علوم، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 - بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2022.

⁹ تنص المادة 14 من القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي على أنه: (يمنع بموجب أحكام هذا القانون، كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية).

¹⁰ تندرج القطاعات القابلة للتعمير ضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويقصد بها كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير، وتشمل هذه القطاعات كلاً من القطاعات المبرمجة للتعمير على المدى القصير والمتوسط في آفاق عشر سنوات وقطاعات تعمير أخرى تخصص لأغراض التعمير على

المدى البعيد في آفاق عشرين سنة، وهي ما يعرف بقطاعات التعمير المستقبلية. ارجع: المادة 21 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم والمادتين 21 و22 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

¹¹ في الحقيقة هناك زيادة في القيمة التجارية، إذ أن العقار الحضري أغلى. ارجع: شامة سماعيل، المرجع السابق، ص 187.

¹² قبل صدور قانون التوجيه الفلاحي كانت عملية تحويل الأراضي الفلاحية التابعة للدولة أو كما سميت آنذاك بعملية الاسترجاع يحكمها جهاز قانوني وهو المادة 53 من القانون رقم 97-02 المؤرخ في 2 رمضان 1418 الموافق 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية عدد 89، مؤرخة في 2 رمضان 1418 الموافق 31 ديسمبر 1997، ص 3، وجهاز تنظيمي وهو المرسوم التنفيذي رقم 03-313 المؤرخ في 19 رجب 1424 الموافق 16 سبتمبر 2003، يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية المدمجة في قطاع عمراني، الجريدة الرسمية عدد 57 مؤرخة في 24 رجب 1424 الموافق 21 سبتمبر 2003، ص 8.

- وقد ألغت المادة 91 من قانون التوجيه الفلاحي هذه الأحكام، بل تطبق أحكام المادة 15 من القانون نفسه علما أن الأراضي الواقعة خارج قطاعات التعمير أصبحت تخضع أيضا لعملية تحويل وجهتها بموجب مرسوم تنفيذي.

- إرجع في هذا الشأن أيضا: المادة 29 مطة 1 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 5 رمضان 1431 الموافق 15 أوت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 46، مؤرخة في 8 رمضان 1431 الموافق 18 أوت 2010، ص 4.

- المادتين 3 و8 من دفتر شروط الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 17 محرم 1432 الموافق 23 ديسمبر 2010 الذي يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد 79 مؤرخة في 23 محرم 1432 الموافق 29 ديسمبر 2010، ص 11.

¹³ تكفلت السلطة في هذا المجال بإصدار التعلية الرئاسية رقم 05 المؤرخة في 14 أوت 1995 المتعلقة بحماية الأراضي الفلاحية والغابية، والتي شددت على ضرورة الحفاظ على الأراضي عند وضع وتطبيق مختلف سياسات التهيئة والتعمير وحثت ولاية الجمهورية على إنشاء جهاز مراقبة للتأكد من الاحترام الكامل للقوانين والتنظيمات في مجال حماية الأراضي الفلاحية.

- صدرت أيضا في هذا الإطار تعلية رئيس الحكومة رقم 15 المؤرخة في 06 ديسمبر 2005 المتعلقة باقتطاع الأراضي الفلاحية من أجل إنجاز المشاريع التنموية التي حظرت أي تحويل للأراضي الفلاحية عن طبيعتها تحت طائلة المتابعة القضائية غير أنها في نفس الوقت سمحت باقتطاع الأراضي الفلاحية الواقعة خارج قطاعات التعمير تحت مبرر كثرة المشاريع التنموية أمام ندرة الأوعية العقارية، وقد تم إلغاؤها بموجب تعلية الوزير الأول رقم 01 المؤرخة في 19 أبريل 2010 المتعلقة باقتطاع الأراضي الفلاحية لحاجيات أساسية مرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية، المعدلة بالتعلية رقم 02 المؤرخة في 12 ماي 2013 المتعلقة باقتطاع الأراضي الفلاحية من أجل تلبية

الحاجيات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية، المكملة بالتعليمية رقم 187 المؤرخة في 20 جوان 2013 المتعلقة بالعقار المتعلق بالتجهيزات العمومية وهاتين التعليميتين (رقم 01 و 02) ساهمتا في تجاوز الإطار القانوني لعملية التحويل، وقد خففت من ذلك التعليمية رقم 03 المؤرخة في 27 ماي 2018 المعدلة لهما.

فضلا عن ذلك صدرت من قبل ومن بعد عدة مناشير وتعليمات ومذكرات إدارية نذكر منها على سبيل المثال:

- تعليمية وزارية مشتركة بين وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير الفلاحة والتنمية الريفية، تحت رقم 191 بتاريخ 29 مارس 2011 تتعلق باقتطاع الأراضي الفلاحية لإنجاز التجهيزات العمومية؛

- منشور وزاري صادر عن وزير الفلاحة والتنمية الريفية رقم 558 مؤرخ في 03 سبتمبر 2014 يتعلق بحماية الأراضي الفلاحية؛

- مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية، رقم 9850 مؤرخة في 19 أكتوبر 2015، تتعلق بإلغاء تصنيف أراضي فلاحية لتلبية الحاجات اللازمة المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية؛

- تعليمية وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية رقم 02 مؤرخة في 24 ماي 2018 تتعلق بحماية الأراضي الفلاحية؛

- مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية، رقم 6689 مؤرخة في 14 جوان 2018 تتعلق باقتطاع الأراضي الفلاحية لتجسيد مشاريع السكن والتجهيزات العمومية.

وللاطلاع على مضامين هذه النصوص بالتفصيل ارجع: بلعقون محمد الصالح، إلغاء تصنيف الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة لإنجاز المشاريع العمومية التنموية، حوليات جامعة الجزائر 1، جامعة الجزائر 1- بن يوسف بن خدة، المجلد 34، العدد 01، 2020.

¹⁴ مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 4270 مؤرخة في 21 أبريل 2014 تتعلق بإشهار العقود المتضمنة التنازل على حقوق مشاعة على أراضي فلاحية.

¹⁵ مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 3335 المؤرخة في 17 مارس 2016، تتعلق بإشهار العقود المتضمنة التنازل على حقوق عقارية مشاعة في أراض فلاحية.

¹⁶ قرار صادر عن الغرفة الرابعة (القسم الأول) لمجلس الدولة، بتاريخ 2022/02/24، ملف رقم 196660، قضية ضد وزير المالية ممثلا بالمدير الولائي للحفظ العقاري لولاية الجزائر، (غير منشور).

¹⁷ المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 الموافق 25 مارس 1976 يتعلق بالسجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30، مؤرخة في 13 ربيع الثاني 1396 الموافق 13 أبريل 1976، ص 498، المعدل والمتمم.

¹⁸ أنظر: بن معمر رابح، قواعد وآليات التهيئة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 - بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2013-2014، ص 74، أنظر أيضا:

- Mekidiche Ahlem Ghania, gourari medjoub, **Constructions permit a method to control urban activity**, Law and Political Science Journal, Institute of Law and Political Science, University center – SALHI Ahmed- Naama, V:08, N°: 01,2022, p. 682, Algeria.

¹⁹ أجاز القانون في هذا الشأن أيضا لصاحب الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة أن يقوم بكل تهيئة و/أو بناء ضروريين لاستغلالها بشكل أفضل، بعد ترخيص مسبق من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

الذي يعلم إدارة أملاك الدولة بذلك، ارجع: المادة 2 من دفتر شروط الامتياز الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، السابق ذكره.

²⁰ ارجع: المواد 33-34-35 من قانون التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، مصدر سابق، المادتين 23 و48 من قانون التهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، مصدر سابق، وللاستزادة في هذا الشأن ارجع:

- Jacqueline Morand-Deville, **Droit de l'urbanisme**, collection Universités francophones, Éditions ESTEM, 1996, p. p 37-38.

²¹ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 ربيع الأول 1413 الموافق 13 سبتمبر 1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، الجريدة الرسمية عدد 86، مؤرخة في 11 جمادى الثانية 1413 الموافق 6 ديسمبر 1992، ص 2196، المتمم.

²² وجبت الإشارة إلى أن البناء على الأراضي الفلاحية وفقا لأحكام هذا القرار، ليس معناه بالضرورة غياب موانع أخرى تحكمها طبعاً القواعد العامة للتهيئة والتعمير، أو تحكمها نصوص خاصة ذات صلة تتعلق على سبيل المثال بمجال المياه حيث يمنع القانون رقم 05-12 المتعلق بالمياه المعدل والمتمم ملاك الأراضي الفلاحية الخاصة من التعرض إلى ارتفاع المنطقة الحرة بالبناء أو التسييج خارج المسافة المقررة للارتفاع وخول إدارة المياه هدم هذه المباني، كما منعهم من إقامة كل بناء جديد أو وضع سياج ثابت داخل مناطق ارتفاع قنوات تحويل وجر المياه ومجمعات مياه التطهير الفلاحي، ناهيك عن وجوب حصولهم على رخصة استعمال الموارد المائية بغرض بناء منشآت وهياكل التحويل أو الضخ. ارجع: القانون رقم 05-12 المؤرخ في 28 جمادى الثانية 1426 الموافق 4 أوت 2005، يتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية عدد 60، مؤرخة في 30 رجب 1426 الموافق 4 سبتمبر 2005، ص 3، المعدل والمتمم. وللاستزادة والتوسع ارجع: بلعقون محمد الصالح، ضوابط ممارسة الأنشطة الفلاحية كآلية قانونية لحماية المياه والأوساط المائية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1- بن يوسف بن خدة الجزائر، المجلد 59، العدد 03، 2022، ص ص 660، 666، 667.

²³ حدد القرار الوزاري المشترك لسنة 1992 المذكور، مساحات إجمالية دنيا كأساس تؤخذ منه نسبة مساحة المنشآت والمباني في حين لم يحدد مساحات قصوى.

²⁴ وهي الأراضي الخصبة جداً والخصبة، وللإشارة فإن الأراضي الفلاحية الخصبة جداً عبر عنها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 المذكور أعلاه بالأراضي العالية والرفيعة، وعبر عن صنف الأراضي الخصبة بمصطلح الأراضي الحسنة وعبرت عنهما المادة 48 من قانون التهيئة والتعمير تباعاً بمصطلح الأراضي ذات المردود الفلاحي العالي والجيد.

²⁵ وهو ما نصت عليه المادة 1/4 من القرار الوزاري المشترك لسنة 1992، السابق ذكره، مع مراعاة تتمتها - في إطار المستثمرات الفلاحية - بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 6 صفر 1437 الموافق 18 نوفمبر 2015، الجريدة الرسمية عدد 03 مؤرخة في 7 ربيع الثاني 1437 الموافق 17 جانفي 2016، ص 15.

²⁶ تنص المادة 8 على أنه: (تسقط حقوق البناء المعبر عنها في المواد من 3 إلى 6 أعلاه، إذا كانت هذه المساحات مبنية سابقاً، باستثناء الأقبية المتغير تخصيصها وغير الاستغلال).