وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جـــامـــعـــة يـــحـــي فـــارس- بـــالـــمـديـــة-

كـلـــيـة الحـقـوق و الـعـلـوم الـسـيـاسـيـة

مخططات التعمير كوسيلة قانونية لتنظيم حركة البناء والتوسع العمراني في الجزائر

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

من إعداد الطالبة:

رميدي عائشة

تحت إشراف الأستاذ:

أ. د/ مجاجي منصور

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ الدكتور "عياشي جمال"	رئيسا
الأستاذ الدكتور "مجاجي منصور"	مشرفا
الأستاذة الدكتورة "علجي توبة"	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2021/2020

إهداء

أهدي هذا العمل:

- لكل طـــــالب علم.
- إلى سندي في الحياة، إلى **"عائلتي"**.

شكر وعرفان

الحمد لله الذي وفقني في مشواري العلمي.

- أتقدم بالشكر لكل من ساهم من قريب أو بعيد في مساعدتي للوصول إلى هذه الدرجة.
- شكر خاص للبروفيسور **"منصور مجاجي"** على ما قدمه من إرشادات و توجيهات طيلة فترة الدراسة، وكذا على كل النصائح المقدمة في إتمام هذه المذكرة.
- جزيل الشكر و الامتنان للدكتورة **"كريمة جيدل".**
- كل الاحترام و التقدير لجميع أساتذة كلية الحقوق.

قائمة المختصرات.

أولا: باللغة العربية.

- (م.و.ت.إ): المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.
- ص: صفحة.
- (م.ت.ت.ت): المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.
- (م.ش.أ): مخطط شغل الأراضي.
- (ر.م.ش.ب): رئيس المجلس الشعبي البلدي
- (م.ش.ب.م): المجالس الشعبية البلدية المعنية.

ثانيا: باللغة الأجنبية.

(SNAT) : Schéma **N**ational d'**A**ménagement du **T**erritoire

(SRAT) : **S**chéma **R**égional d'**A**ménagement du **T**erritoire

(SDAAM) : **S**chéma **D**irecteur d'**A**ménagement des **A**ires **M**étropolitaines.

(PAW) **: P**lan d'**A**ménagement de **W**ilaya.

(PDAU) :le **P**lan **D**irecteur d'**A**ménagement et d'**U**rbanisme.

(POS) : le **P**lan d'**O**ccupation des **S**ols.

P : page.

مقدمة

مقدمة

بعد الاستقلال كانت المدن هي الملجأ الأول للسكان، نظرا لتوفر ظروف المعيشة الأفضل إضافة إلى تموقع مختلف الأنشطة الاقتصادية فيها و منه توفر مناصب العمل، الأمر الذي أدى إلى النزوح نحو هذه المدن، مما نتج عنه حتمية البحث عن السكن، أي ضرورة البناء، ونظرا لعدم وجود رقابة صارمة آنذاك، توسعت حركة البناء وفق أهواء و القدرات المالية للأفراد، الأمر الذي نتج عنه بناء فوضوي مع انتشار البيوت القصديرية، لكن سرعان ما بدأت المدن بالاختناق نتيجة كثرة التعمير فيها، مما أدى إلى التوسع العمراني خارج المدن على حساب الأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء.

من أجل ذلك كان لابد على المشرع الجزائري أن يتدخل لتنظيم كل المسائل المتعلقة بالتخطيط العمراني، و الذي جسّده في عدة مخططات سواء كانت وطنية أو محلية، ونظرا لأهمية هذه المخططات من عدة النواحي، حيث تكمن أهميتها من ناحية التخطيط و التنظيم إذ من خلالها يتم فهم سياسة الدولة في مجال التخطيط العمراني، أما من الناحية الاجتماعية تسعى هذه المخططات إلى تنظيم المجال العمراني بضبط حركة البناء و الحد من البناء الفوضوي، من خلال فرض رقابة عمرانية على عمليات البناء، وتظهر أهميتها كذلك من الناحية البيئية، من خلال اهتمامها بالمساحات الخضراء، و كذا محافظتها على الرونق الجمالي و الصحي للبنايات، و القضاء على كل أشكال التلوث البصري، بالحد من ظاهرة انعدام النسق العمراني.

من الأسباب الذاتية التي أدت إلى اختيار هذا الموضوع هي أولا الميول إلى قانون التعمير، ثم الفضول لأجل معرفة أسباب الفوضى العمرانية و كيف سيتعامل المشرع الجزائري من أجل تنظيمها، إضافة إلى وجود سبب ذاتي ألا وهو محاولة إفادة طلبة الكلية نظرا لعدم وجود مرجع يشمل مختلف المخططات.

من خلال ما سبق نطرح الإشكالية الآتية:

ما مدى نجاعة مخططات التعمير في تنظيم حركة البناء والتوسع العمراني في الجزائر؟

لمعالجة هذه الإشكالية، تم إتباع المنهج الوصفي و المنهج التحليلي، وهو الأمر الذي تم تجسيده من خلال فصلين، تم التطرق فيهما إلى المخططات ذات البعد الوطني في الفصل الأول والذي ورد تحت عنوان **"مخططات التعمير الوطنية"**، تمت دراستها أولا باعتبارها مخططات عامة

تشمل كافة التراب الوطني، ليتم دراسة الأدوات المكملة لها على المستوى المحلي في الفصل الثاني تحت عنوان **"مخططات التعمير المحلية".**

الفصل الأول:

مخططات التعمير الوطنية.

الفصل الأول: مخططات التعمير الوطنية.

نظرا لتوافر مختلف الهياكل الاقتصادية والتجهيزات شكّل النزوح الريفي نحو المدن بعد الاستقلال ضرورة ملحة، الأمر الذي ساهم في وجود فوارق بين التوزيع السكاني.[1] كما ساد التعمير الفوضوي نظرا لانعدام التطبيق الصارم للقوانين المنظمة لحركة البناء والتوسع العمراني آنذاك، بالإضافة إلى الاستهلاك اللاعقلاني للأراضي الفلاحية وإقامة المنشآت عليها، إضافة إلى تسارع حركة البناء.

نتيجة الوضعية الكارثية التي عرفتها الجزائر في هذا المجال، كان لزاما على المشرع أن يتدخل بالتنظيم والتوجيه لكل المسائل المتعلقة بالتخطيط العمراني على المستوى الوطني، الأمر الذي جسّده في البداية بمقتضى القانون رقم 87-03، المؤرخ في 27 جانفي1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية،[2] ثم بالقانون رقم 01-20 المؤرخ في 12ديسمبر2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة[3]، وبعد (09) سنوات كاملة صادق على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بموجب القانون رقم 10-02 وهوالمخطط الذي سيكون محل الدراسة في (المبحث الأول).

ويتفرع عن هذا المخطط الأخير عدة مخططات تخص المناطق التي تتوفر على مميزات ومقومات خاصة إما طبيعية أو ثقافية تحتاج إلى حماية و هي ما تسمى بمخططات الفضاءات الحساسة والتي ستكون محلا للدراسة في (المبحث الثاني).

---

[1] حسب المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يتجمع (63%)من الجزائريين في مناطق الشمال التي تمثل (4%) من الإقليم الوطني،و(28 %) يعيشون في الهضاب العليا أي على مساحة (9%) من الإقليم، في حين لا تستقطب مناطق الجنوب الممتدة على مساحة (87%) من الإقليم إلا 9% من السكان و تستمر المدن الكبرى وخاصة "الجزائر" و"وهران" و"قسنطينة" و"عنابة" في جذب المهاجرين إليها مع بروز "عودة" للسكان نحو الهضاب العليا، غير أن وتيرة هذه العودة لا تكفي لإحداث تغيير التوجه نحو التسحل. أنظر القانون رقم 10-02، المؤرخ في 21أكتوبر 2010،المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، الجريدة الرسمية العدد 61 الصادرة بتاريخ 21 أكتوبر 2010، ص 11.

[2] الجريدة الرسمية العدد(05)، مؤرخة في 28 جانفي 1987.

[3] الجريدة الرسمية العدد 77، الصادرة بتاريخ 15 ديسمبر 2001.

المبحث الأول: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

تجسيدا لأهمية فكرة التخطيط في مجال التعمير، جاء المشرع الجزائري بالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم المصادق عليه بموجب القانون رقم 10-02.

للوقوف على أهمية هذا المخطط في تنظيم المجال العمراني سيتم التطرق إلى كل من مفهومه (المطلب الأول) وكذا تبيان دوره في تنظيم التوسع العمراني (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

التطرق إلى مفهوم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يقتضي التعريف بهذا المخطط (الفرع الأول) وذكر خصائصه (الفرع الثاني) وكذا المبادئ التي يقوم عليها (الفرع الثالث)، وأخيرا الأهداف المرجوة منه (الفرع الرابع).

الفرع الأول: التعريف بالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

يقتضي تعريف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم تعريف التخطيط العمراني بوجه عام أولا ثم الوصول إلى تعريف شامل لهذا المخطط.

-أولا تعريف التخطيط العمراني بوجه عام: التخطيط بصفة عامة هو" أسلوب علمي يهدف إلى دراسة جميع أنواع الموارد والإمكانيات المتوفرة في الدولة أو الإقليم أو المدينة وتحديد كيفية استخدام هذه الموارد في تحقيق الأهداف وتحسين الأوضاع، فهو مرتبط بالدراسة العلمية العميقة للموارد البشرية والاقتصادية والطبيعية المتوفرة ومعرفة مدى كفايتها وكيفية الحصول عليها ومدة تحقيق تلك الأهداف التي يسعى إليها المجتمع".[1] فالتخطيط ليس هدفا بل أداة للوصول إلى الهدف المطلوب وأسلوب عمل لتحقيق غاية بأقصر جهد وأقل تكلفة.[2]

أما التخطيط العمراني فله عدة تعريفات منها:

---

[1] صبري فارس الهيتي،التخطيط الحضري، دار اليازوري العلمية للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى،الأردن، 2009، ص19.

[2] رولا أحمد ميا، التخطيط الحضري في سوريا و التوجهات المعاصرة نحو التنمية الحضرية، مجلة جامعة دمشق لعلوم الهندسة،المجلد 26،العدد 01، 2010، ص275.

التخطيط العمراني: "هو وسيلة لتحقيق المصلحة العامة بحشد كافة طاقات المجتمع من خلال وضع تصورات ورؤى لأوضاع مستقبلية مرغوبة ومفصلة لتوزيع الأنشطة والاستعمالات الجماعية في المكان الملائم و الزمن المناسب".[1] في تعريف آخر: "التخطيط العمراني هو التخطيط الذي يتعلق بمنطقة جديدة بغرض تعميرها أو رفع مستواها الاجتماعي أو الاقتصادي فتقوم الجهة المختصة بوضع الأسس المستقبيلة لتنفيذ المشروع وتوضيح خطوات تنفيذه و حسن استغلال الثروات التي يتضمنها."[2] وعرّف أيضا:" التخطيط الذي يرمي إلى التحكم في توجيه منطقة جديدة أو في مدينة من المدن القائمة أو تطويرها أو رفع مستوى العمران فيها، و ذلك بوضع الأسس العلمية لتنفيذ المشروع و تحديد مراحله بما يتلاءم مع مقتضيات العصر وظروف المكان والسكان الذين سيعيشون فيه ".[3]

من خلال التعاريف المذكورة أعلاه نستنتج أن التخطيط العمراني هو أداة يتم بمقتضاه تعمير منطقة ما بتوزيع السكان ومواردهم توزيعا محكما، مع مراعاة مختلف الاعتبارات الاجتماعية، الاقتصادية والبيئية من أجل تقديم ظروف معيشية أفضل.

-ثانيا تعريف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم: بالرجوع إلى القانون رقم 10-02 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، يمكن تعريف هذا المخطط أنه من بين أهم الآليات التي تجسّد لنا مقتضيات العمران الحديث، وهو الأمر الذي يستشف من مقدمة هذا المخطط، فمن بين أهم ما تضّمنته بأن تهيئة الإقليم تعني عدم إهمال الدولة لأي إقليم، وتركه عرضه للمصادفة لأن كل فضاء هو جزء من التراب الوطني يُعترف له بالتطور والرفاه، كما أنه الأداة التي من خلالها تمّ تشخيص واقع النظام الحضري في الجزائر سواء ما خصّ منه الريف أو المدينة، فمن بين ما ورد في هذا الصدد مثلا: أن المدن و الأرياف الجزائرية تضمنت تحولات عميقة تحت تأثير النمو الديمغرافي والتطورات الاجتماعية والاقتصادية، فعرف النسيج العمراني توسعا وتدهورا لا يسمح للمدن بالقيام

---

[1] فائق جمعة المنديل، سياسات التخطيط العمراني و دورها في التنمية المستدامة والشاملة للمجتمعات العربية، المؤتمر الإقليمي، المبادرات والإبداع التنموي في المدينة العربية، عمان الأردن،14- 17 جانفي،2008، ص 06.

[2] مصطفى مدوكي، محاضرات في التخطيط العمراني la planificatio urbaine، **نقلا عن** الموقع: https://www.muhadharaty.com، التاريخ 28 جوان 2021، الساعة 15.35.

[3] عزيزه الشريف، مبادئ علم الإدارة العامة، دار النهضة العربية القاهرة، 1986، ص 163.

بمجمل وظائفها، كما كان للنمو الديمغرافي الاستثنائي المسجل منذ الاستقلال انعكاسات ملحوظة على التنظيم الحضري والتوزيع الفضائي للتجمعات السكنية.[1]

الفرع الثاني: خصائص المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

من خلال التعريف بالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم السالف الذكر، يمكن الوقوف على خصائص هذا المخطط، فهو ذو طابع مركزي وشمولي (أولا)، كما أنه ذو طابع إلزامي (ثانيا)، وذو طابع وقائي وعلاجي في نفس الوقت (ثالثا).

-أولا الطابع المركزي و الشمولي: يقصد بالطابع المركزي أن الدولة هي التي تتولى إعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ويصادق عليه لمدة عشرين سنة، ة يكون موضوع تقييمات دورية وتعيين كل (05) سنوات [2] حيث تبادر الدولة بالسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتديرها.[3]

أما خاصية الشمولية فيقصد بها أن المخطط يغطي كل الأقاليم شاملة لكل القطاعات، فهذا المخطط يدرج الجزائر في سياق شامل.

-ثانيا الطابع الإلزامي: نقصد بالطابع الإلزامي أن (م و ت إ) هو وثيقة تسمو على باقي مخططات التهيئة فهو مرجع لعمل السلطات العمومية فعلى كل وزارة أو جماعة إقليمية يجب عليها أن تنظم سياستها واستراتيجياتها انطلاقا من (م و ت إ).

تنص المادة (02) من القانون رقم 10-02 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم على أن « تلتزم كل القطاعات الوزارية، وكذلك الجماعات الإقليمية، والمؤسسات الوطنية والمحلية باحترام ضوابط وقواعد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم والعمل بها في إعداد كل مشاريعها ومخططاتها».

---

[1] القانون رقم 10-02، المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم،ص21.

[2] أنظر المادة (19)و (20)، القانون رقم 01-20،.

[3] أنظر المادة (02)،نفس المرجع.

-ثالثا الطابع الوقائي و العلاجي: تعد آلية التخطيط أسلوب وقائي، والمخطط الوطني لتهيئة الإقليم إحدى وسائل تفعيل الطابع الوقائي، وذلك من خلال ضمان الاستغلال العقلاني للفضاء الوطني وتوزيع السكان والأنشطة الاقتصادية وتثمين الموارد الطبيعية واستغلالها العقلاني وحماية التراث الايكولوجي وترميمه[1] ، بالإضافة إلى الغايات المحددة في المادة (04) من القانون 01- 20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، وتحديدا إعادة توازن البنية الحضرية، حماية الفضاءات الهشة، حماية الأقاليم والسكان من الأخطار المرتبطة بالتقلبات الطبيعية.

فهذا المخطط بصريح نص المادة(01) القانون رقم 10-02 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، مصادق عليه لمدة (20) سنة، وهو الأمر الذي من شأنه أن يضمن الرقابة المسبقة على استغلال الفضاء الوطني وتوزيع السكان والأنشطة الاقتصادية وكذا تثمين الموارد الطبيعية واستغلالها.

أما بخصوص الطابع العلاجي فإنه يتجسد في مساهمة هذا المخطط في إعادة التوازن بين مختلف المناطق و الأقاليم، وهذا من خلال تشخيص الواقع العمراني واقتراح الآليات التي من شأنها أن تضمن التسيير والاستغلال العقلانيين للفضاء الوطني خاصة، خاصة فيما يتعلق بتوزيع السكان والأنشطة الاقتصادية على كافة الأقاليم، وكذا التوزيع الفضائي الملائم للمدن والمستوطنات البشرية.[2]

وباستقراء القانون 10-02 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ومن خلال الإحصائيات لسنة 2008 تظهر أن الجزائر إقليم متباين، حيث يتجمع63% يعيشون في الهضاب العليا، أي مساحة9% الإقليم الوطني، و28% يعيشون في الهضاب العليا، أي على مساحة 9%، أما مناطق الجنوب فتجمع 9% على مساحة 87%.[3]

---

[1] أنظر المادة (03)، القانون رقم 01-20،المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة.

[2] كريمة العيفاري، سليمة خرف الله، المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ــ أداة لتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية،الجزائر، 2012-2013، ص9.

[3] أنظر القانون 10-02، المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ص11.

الفرع الثالث: مبادئ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

يقوم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم على مبدأين أساسين هما مبدأ التنمية المستدامة (أولا)، و مبدأ الحكم الراشد (ثانيا).

-أولا مبدأ التنمية المستدامة: وردت عدة تعار يف تخص التنمية المستدامة سواء من الناحية الفقهية أو من الناحية القانونية.

فمن الناحية الفقهية نجد عدة تعار يف منها: التنمية المستدامة هي "تلبية حاجات الأجيال الحالية دون المساس بإمكانية تلبية حاجات الأجيال القادمة."[1] في تعريف آخر " هي تلك التنمية التي تهدف إلى تحقيق رغبات الأفراد عن طريق استهلاك الموارد الطبيعية بصفة عقلانية مع الحفاظ عليها للأجيال القادمة".[2]

بخصوص الناحية القانونية نجد أن المشرع الجزائري عرفها في القانون 03-10، المؤرخ في 13 يوليو 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة،[3] في المادة (04) منه، على أنها « مفهوم يعني التوثيق بين تنمية اجتماعية واقتصادية قابلة للاستمرار وحماية البيئة، أي إدراج البعد البيئي في إطار تنمية تضمن تلبية حاجات الأجيال الحاضرة والأجيال المستقبلية»

-ثانيا مبدأ الحكم الراشد: هناك العديد من التعاريف تختلف باختلاف السياق سواء من الناحية الفقهية أو من الناحية القانونية.

---

[1] وفاء بشاينية،استراتيجية التنمية العمرانية المستدامة أداة لتجسيد الاندماج الإقليمي "حالة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم"،المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية و السياسية،العدد الرابع، المجلد الأول، 2011، ص 57.

[2] صبيحة براشد،أوردية بوخروب، بعد الاستدامة في السياسة البيئية الجزائرية (2015/2000) نموذج تطبيق الأجندة (21) المحلية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم السياسية، تخصص سياسات عامة، كلية الحقوق جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2015-2016، ص7.

[3] الجريدة الرسمية عدد 43،لسنة 2003.

بخصوص الناحية الفقهية نجد عدة تعار يف منها: الحكم الراشد هو "الطريقة التي تمارس من خلالها الدولة إدارة و تسيير مواردها الاقتصادية والاجتماعية بغية تحقيق التنمية"،[1] وفي تعريف آخر، "التسيير الفعال للأنظمة الاقتصادية، السياسية و الإدارية، قائم على المشاركة و الشفافية و تفعيل و احترام الشرعية و مشاركة المواطنين في تسيير شؤونهم"[2] ، وعرف أيضا "تعني كلمة حكم تسيير العمليات التنظيمية، فيمكن أن تكون عبارة عن دولة أو مجموعة دول أو منطقة أو سلطة عمومية أو شركة عامة أو خاصة، الحكم الراشد يرتكز على التنسيق، الانسجام، المشاركة و الشفافية في صنع القرار، ويشجع و يعزز شراكة الفاعلين".[3]

أما من الناحية القانونية نجد تعريف المشرع الجزائري بموجب المادة (02) من القانون رقم 06-06، المؤرخ في 20 فبراير 2006، المتعلق بالقانون التوجيهي للمدينة،[4] بنصها « الحكم الراشد: الذي بموجبه تكون الإدارة مهتمة بانشغالات المواطن وتعمل على للمصلحة العامة في إطار الشفافية»

---

[1] نضيرة دوبابي، الحكم الراشد المحلي و إشكالية عجز ميزانية البلدية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية جامعة أبي بكر بلقايد، 2009-2010، ص 143.

[2] نفس المرجع ، ص 144.

[3] Kouider BOUTALEB, « Démocratie, Etat de droit et bonne gouvernance en Afrique : le cas de l'Algèrie » colloque international sur développement durable : leçons et perspectives, AVF université de Ouagadougou (Burkina Faso), 2004, p19.

[4] الجريدة الرسمية عدد 15، الصادرة بتاريخ 12 مارس 2006.

الفرع الرابع: أهداف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

توجد عدة أهداف لهذا المخطط منها ما تناوله القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، ومنها من تناوله القانون رقم 10-02 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

إذ من بين ما يهدف إليه المخطط الوطني لتهيئة الإقليم تجسيد جملة من أهداف سطرتها السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة التي سعى المشرع إلى تجسيدها بمقتضى القانون رقم 01-20 .

لاسيما المادة (04) منه، إذ نجد في هذا الصدد ما يلي:

- خلق الظروف الملائمة لتنمية الثروة الوطنية والتشغيل؛
- تساوي الحظوظ في الترقية والازدهار بين جميع المواطنين؛
- الحث على التوزيع المناسب بين المناطق والأقاليم لدعائم التنمية ووسائلها باستهداف تخفيف الضغوط على الساحل والحواضر والمدن الكبرى وترقية المناطق الجبلية والهضاب العليا والجنوب؛
- دعم الأوساط الريفية والأقاليم والمناطق والجهات التي تعاني صعوبات، وتفعيلها من أجل استقرار سكانها؛
- إعادة توازن البنية الحضرية وترقية الوظائف الجهوية والوطنية والدولية للحواظر والمدن الكبرى؛
- حماية الفضاءات والمجموعات الهشة ايكولوجيا واقتصاديا وتثمينها؛
- حماية الأقاليم والسكان من الأخطار المرتبطة بالتقلبات الطبيعية؛
- الحماية والتثمين والتوظيف العقلاني للموارد التراثية والطبيعية والثقافية وحفظها للأجيال القادمة؛

كذلك ما تضمنته المادة(06) من نفس القانون، إذ نجد في هذا الصدد ما يلي:

- تعويض العوائق الطبيعية والجغرافية للمناطق والأقاليم لضمان تثمين الإقليم الوطني وتنميته واعماره بشكل متوازن؛
- تصحيح التفاوتات في الظروف المعيشية من خلال نشر الخدمات العمومية، ومحاربة كل أسباب التهميش والإقصاء الاجتماعيين في الأرياف والمدن على حد سواء؛
- دعم الأنشطة الاقتصادية بحسب أماكن تواجدها وضمان توزيعها وانتشارها، وتدعيمها في كافة التراب الوطني؛
- التحكم في نمو المدن وتنظيمه.

كذلك المادة (09) فقد تضمنت بدورها جملة من الأهداف هي:

- الاستغلال العقلاني للفضاء الوطني وخاصة توزيع السكان والأنشطة الاقتصادية على كافة الإقليم الوطني؛
- تثمين الموارد الطبيعية واستغلالها العقلاني؛
- التوزيع الفضائي الملائم للمدن والمستوطنات البشرية من خلال التحكم في نمو التجمعات السكنية وقيام بنية حضرية متوازية؛
- دعم الأنشطة الاقتصادية المعدة حسب الأقاليم؛
- حماية التراث الايكولوجي الوطني وترميمه وتثمينه؛
- حماية التراث التاريخي والثقافي وترميمه؛
- تماسك الاختيارات الوطنية مع المشاريع التكاملية الجهوية.

أما بخصوص القانون رقم 10-02 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، نوجز أهّم هذه الأهداف في ما يلي:

- تصحيح الفوارق في ظروف الحياة؛
- دعم الأنشطة الاقتصادية حسب مواقعها والتحكم في نمو المدن وتنظيمها؛
- تصحيح الإختلالات الإقليمية، وإيجاد بدائل للتهيئة الموروثة عن الماضي؛

- ضمان التوازن، الإنصاف وجاذبية التراب الوطني في جميع مكوناته في إطار التنمية المستدامة.

المطلب الثاني: دور المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في تنظيم التوسع العمراني.

يمكن إبراز دور المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في تنظيم التوسع العمراني من خلال التطرق إلى الرهانات التي وجد من أجلها (الفرع الأول)، و كذا برنامج العمل (الفرع الثاني).

الفرع الأول: دور المخطط الوطني لتهيئة الإقليم من حيث الرهانات التي وجد من أجلها.

بالرجوع إلى (م.و.ت.إ) نكتشف أن هذه الرهانات تتمثل فيما يلي: نضوب الموارد وأساس الماء، أزمة عالم الريف، انحلال الرابط الديمغرافي (الاقتصادي)، الأزمة الحضرية، انفتاح الاقتصاد الوطني و رهاناته، تقوية الرابط الإقليمي والحكم الإقليمي. إلا أنه سيتم الاقتصار على رهانين ذات صلة بالموضوع وهما أزمة عالم الريف (أولا)، والأزمة الحضرية (ثانيا).

-أولا أزمة عالم الريف: ارتبط مفهوم الريف بفكرة الزراعة،[1] لكن تغير الفكرة إذ أصبح لا يمكن تهيئة المناطق الحضرية بدون تهيئة المناطق الريفية، وبالتالي دمج البعد الريفي في التنمية الحضرية، مما استلزم ضرورة الأخذ بمقاربة التهيئة الحضرية المتكاملة بدل تجزئتها. [2]

أدت الوضعية المتدهورة في الريف إلى نزوح السكان من قراهم نحو المدن، حيث بلغ سكان الريف في سنة 2008 نسبة 30% من السكان الإجماليين، ومن أجل محاولة تعمير الريف يوجد احتمالين:

- ربط الريف بالمجمعات العمرانية الصغيرة أو المتوسّطة؛

---

[1] يعرف الريف بأنه:" المنطقة التي تقع خارج المراكز الحضرية، ويشتغل سكانها بالزراعة وتربية الحيوانات". أنظر العاني محمد باسم محمد علي، التخطيط الإقليمي: المبادئ و الأسس- نظريات و أساليب، دار صفاء للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2007، ص 114.

[2] Jean Mégret, le droit rural, Que sais-je ? presses universitaires de France, 1988, p723.

- العودة إلى الريف مع تحسين نوعية وشروط الحياة في مع المحافظة على الطبيعة الفلاحية.[1]

ما يمكن التقدم به كاقتراح بخصوص هذا الرهان، هو ضرورة التفعيل اللازم للقوانين التي وجدت أصلا لمواجهة مثل هذه الرهانات، وفي مقدمتها القانون 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري[2] المعدل والمتمم[3]، والقانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير[4] المعدل والمتمم[5]، و كذلك القانون 08-16 المؤرخ في 03أوت 2008، المتعلق بالتوجيه الفلاحي.[6]

-ثانيا الأزمة الحضرية: تعرف الجزائر انتقال حضري سريع، إذ بلغ عدد السكان الحضريين سنة 2008 نسبة 70% من السكان الإجماليين،[7] مما نتج عنه نمو عمراني غير متحكم فيه،أدى إلى انتشار السكنات الفوضوية غير القانونية، و نشوء مدن بلا تمركز ولا نوعية، خاصة في "الجزائر"، "وهران"، "قسنطينة" و "عنابة".[8]

---

[1] انظر القانون رقم 10-02، المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ص 98.

[2] الجريدة الرسمية العدد 49، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990.

[3] عدل و تمم بالأمر رقم 95-26، المؤرخ في 27 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية العدد 55، الصادرة بتاريخ 27 سبتمبر 1995.

[4] الجريدة الرسمية العدد 52، الصادرة بتاريخ، 02 ديسمبر 1990.

[5] عدل وتمم بموجب القانون رقم 04-05، المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية عدد 51 لسنة 2004.

[6] الجريدة الرسمية عدد 46، الصادرة بتاريخ 10 أوت 2008.

[7] انظر الملحق.

[8] انظر القانون رقم 10-02، المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ص 97.

تعد المسألة الحضرية من أولوليات (م.و.ت.إ) تستلزم محاولة التحكم في النسيج العمراني من خلال ضبط و تحديد الطاقة الاستيعابية المتوقعة لكل منطقة وفق إمكانياتها الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية،[1] إضافة إلى إزالة السكن الهش مع انجاز سكنات اجتماعية.

الفرع الثاني: دور المخطط الوطني لتهيئة الإقليم من حيث برنامج العمل.

تناول مجال التعمير برنامج العمل الإقليمي (04)[2]، فورد بعنوان "المخاطر الكبرى"، وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري تطرق إلى هذه الأخيرة بموجب القانون رقم 04-20، المؤرخ في 25 ديسمبر 2004، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة[3]، أما التدابير فقد انتهجها (م.و.ت.إ) في مجال الوقاية من المخاطر الكبرى فتتمثل في تحديد ومراقبة التعمير في المناطق ذات الخطر (أولا)، ومنهجية مخططات الوقاية من المخاطر وإدماجها في وثائق التعمير (ثانيا).

-أولا تحديد و مراقبة التعمير في المناطق ذات الخطر: يكون ذلك عن طريق الحد من انتشار التعمير في المناطق التلية وفي الشريط الساحلي، قصد الوقاية من المناطق الزلزالية ، وذلك بإعادة توزيع السكان باعتماد سياسة التعمير في المناطق الداخلية، مع محاولة نقل المؤسسات الصناعية ذات المخاطر من الحواضر السكانية الكثيفة ومناطق الخطر الزلزالي، وذلك تجنبا لحدوث المخاطر الصناعية وكذا الزلزالية.[4]

---

[1] كمال تكواشت، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة (01)، 2016-2017، ص 52.

[2] بخصوص برنامج العمل الإقليمي رقم (04)، انظر القانون رقم 10-02، المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ص 55، و ما يليها.

[3] الجريدة الرسمية عدد 84، الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2004.

[4] انظر القانون رقم 10-02، المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ص 55.

-ثانيا منهجية مخططات الوقاية من المخاطر و إدماجها في وثائق التعمير: لتفعيل مسألة التعمير تدمج مخططات الوقاية من المخاطر ضمن وثائق التوجيه والتخطيط والتعمير، وإعداد خرائط تبين المناطق الخطرة مع إدراجها ضمن المخططات المحلية للتعمير.[1]، حيث يمنع منعا باتا البناء في المناطق ذات الصدع الزلزالي والخطر الجيولوجي والأراضي المعرضة للفيضانات، وتم وضع المخططات المتعلقة بالوقاية و الحد من المخاطر الكبرى، بموجب القانون 04-20المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، والمتمثلة في المخططات العامة الكبرى، مخططات التعرض للمخاطر، المخططات الخاصة بالتدخل، مخططات التنظيم الداخلي للمؤسسة، وتم إدماج تفاصيلها في وثائق التعمير (POS و PDAU).[2] وهو الأمر الذي يفسر لنا حجم التعديلات التي وردت على كل من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 مؤرخ في 28 مايو 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به[3]، الذي عدل بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10سبتمبر 2005[4]، وبالمرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28 مارس 2012، [5] وكذا المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 مايو 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها،[6] حيث عدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005،[7] وكذا بالمرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ

---

[1] نور الدين يوسفي، المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وسيلة للمحافظة على العقار والبيئة وعصرنة المدن، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، مجلة الحقوق و الحريات، يومي 17و18 فيفري 2013، ص 437.

[2] انظر القانون رقم 10-02، المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ص 56.

[3] الجريدة الرسمية عدد 62، الصادرة بتاريخ 01 جوان 1991.

[4] الجريدة الرسمية عدد 62، الصادرة بتاريخ 11 سبتمبر 2005.

[5] الجريدة الرسمية عدد 19، الصادرة بتاريخ 01 أفريل2012.

[6] الجريدة الرسمية عدد 26، الصادرة بتاريخ 01 جوان 1991.

[7] الجريدة الرسمية عدد 62، الصادرة بتاريخ 11 سبتمبر 2005.

في 05 أفريل 2012،[1] المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 18-189،المؤرخ في 15 جويلية 2018.[2]

إضافة إلى هذا سعت الدولة إلى الاستفادة من تجربة دول العالم في التعمير في المناطق ذات المخاطر، حيث تم استخدامها كنموذج معياري مرجعي في وثائق التعمير، وتستخدم في مشاريع إعادة التجديد و التوسع الحضري.[3]

[1] الجريدة الرسمية عدد 21 الصادرة بتاريخ 11 أفريل 2012.

[2] الجريدة الرسمية عدد 43، الصادرة بتاريخ 18 جويلية 2018.

[3] انظر القانون رقم 10-02، المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، ص 56.

المبحث الثاني: مخططات الفضاءات الحساسة.

يقصد بالفضاءات الحساسة تلك المناطق التي تتوفر على مميزات و مقومات خاصة، إما طبيعية أو ثقافية مما يجعلها تستدعي حماية استثنائية، والتي أسماها القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة بالمناطق الحساسة، وعرفها في المادة(03) منه على أنها فضاء هش من الناحية الايكولوجية لا يمكن أن تنجز فيه عمليات إنمائية دون مراعاة خصوصيتها لذلك سعى المشرع الجزائري إلى وضع مخططات تنظم هذه المناطق، وأبرز هذه المخططات نجد مخططات المدن الجديدة (المطلب الأول)، و تجدر الاشارة إلى أن هذه المخططات لا تصنف ضمن الفضاءات الحساسة لكن نظرا لأهميتها تم التطرق إليها. مخططات التوجيه الفلاحي (المطلب الثاني)، ومخططات المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها (المطلب الثالث).

المطلب الأول: مخططات المدن الجديدة.

يعد مخطط المدن الجديدة وسيلة قانونية لتنظيم التهيئة العمرانية يستوجب الوقوف على تعريفه (الفرع الأول)، ثم أهدافه (الفرع الثاني)، وكذا دوره في تنظيم التوسع العمراني (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف مخطط المدن الجديدة.

بخصوص التعاريف القانونية نجد أن المشرع الجزائري عرف المدن الجديدة في عدة نصوص قانونية أبرزها القانون رقم 01-20، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، في المادة (03) منه بنصها: " المدينة الجديدة : تجمع حضري مبرمج بكامله في موقع خال أو انطلاقا من خلية أو خلايا سكنية موجودة." أما القانون 06-06، المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتعلق بالقانون التوجيهي للمدينة، عدد المدن الجديدة كأحد أنواع المدينة وعرفت المدينة في المادة (03) منه أنها: " كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية واقتصادية واجتماعية وثقافية". كذلك عرفها القانون رقم 02-08، المؤرخ في 8 ماي 2002، يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، [1] في المادة (02) بنصها: " تعد مدنا جديدة كل تجمع بشري ذو طابع حضري ينشأ في موقع خال أو يستند إلى نواة أو عدة نوى سكنية موجودة.

[1] الجريدة الرسمية عدد 34، الصادرة بتاريخ 12 مارس 2002.

تشكل المدن الجديدة مركز توازن اجتماعي واقتصادي و بشري بما يوفره من إمكانيات التشغيل والإسكان والتجهيز."

أما المادة (08) من نفس القانون فأشارت إلى المجال الذي يغطيه مخطط تهيئة المدينة الجديدة والذي يشمل محيط التهيئة المحدد للمدينة الجديدة ومحيط حمايتها مع مراعاة الخصوصيات الثقافية والاجتماعية للمنطقة، أما شروط وكيفيات وضع هذا المخطط وإعداده واعتماده تم إحالتها للتنظيم والذي تجسد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 11-76، مؤرخ في 16 فيفري 2011، الذي يحدد شروط وكيفيات وضع مخطط تهيئة المدن الجديدة وإعداده واعتماده[1] المعدل والمتمم،[2]

وباستقراء المادة (05) من هذا الأخير، يحتوي مخطط تهيئة المدن الجديدة على تقرير عرض يظهر المبادئ والتوجهات التي أدت إلى الاختيارات المقررة لكل عنصر من عناصر مخطط التهيئة، طبقا لأهداف المدينة الجديدة، إضافة إلى التنظيم الذي يحدد القواعد المطبقة على كل القطاعات لاسيما الشروط العامة للبناء، طبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة لشروط خاصة، الارتفاقات، ويحتوي كذلك على وثائق خرائطية، تشمل وضعية مشروع المدينة الجديدة الذي يتضمن مخطط شبكات الطرقات والتزود بالماء الشروب ومخطط منطقة الحماية، إضافة إلى احتواء هذا المخطط على مداولات الجماعات الإقليمية المعنية، ورأي المجلس التنفيذي الولائي.

الفرع الثاني: أهداف مخطط المدن الجديدة.

بالرجوع إلى القانون 10-02، المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم[3]، نجد أنه أقام ثلاثة أنماط للمدن الجديدة وهي "المدن الجديدة للامتياز"(أولا)، "المدن الجديدة لإعادة التوازن" (ثانيا) و"المدن الجديدة لدعم التنمية" (ثالثا) وهذا يستوجب تبيين أهداف كل نمط على حدا.

---

[1] الجريدة الرسمية عدد 11، الصادرة بتاريخ 20 فيفري2011.

[2] عدل و تمم بالمرسوم التنفيذي رقم 14-68، المؤرخ في 09 فيفري 2014، الجريدة الرسمية عدد 08، الصادرة بتاريخ 18 فيفري 2014.

[3] انظر القانون رقم 10-02،المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ص69.

-أولا المدن الجديدة للامتياز: هذه المدن تجسدت في برنامج العمل الإقليمي رقم (06)[1] أحدثت من أجل التخفيف على المدن الكبرى وتتمثل في "سيدي عبد الله"، "بوينان"، "العفرون"، "سيدي عمار" و"الناصرية" من أجل تخفيف الضغط عن "الجزائر العاصمة" وتسمى بمدن الحزام الأول في التل ويتلخص أهدافها فيما يلي:

- السيطرة على التوسع العمراني العاصمي؛
- فك الاختناق عن العاصمة؛
- تنظيم التعمير خارج مناطق التوسع السياحي؛[2]
- إدماج المستثمرين في المدينة الجديدة لتجنيب المنطقة السياحية من البناءات الفوضوية؛[3]
- حماية بيئة الساحل والأراضي الفلاحية و ذلك عن طريق اختيار الأنشطة المناسبة لمثل هذه المواضع؛[4]
- تنظيم العمران من خلال توزيع الأنشطة و الخدمات؛
- تجديد إحياء الفضاءات الريفية.[5]

---

[1] بخصوص برنامج العمل الإقليمي رقم (06)، ارجع إلى للقانون رقم 10-02، المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ص 61، و ما يليها.

[2] بخصوص مناطق التوسع السياحي، ارجع للقانون رقم 10-02، المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ص 62.

[3] بخصوص تجنيب المناطق السياحية من البناءات الفوضوية، ارجع للقانون رقم 10-02، المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ص 61.

[4] بخصوص حماية بيئة الساحل، ارجع إلى القانون رقم 10-02، المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ص 61.

[5] سمية زعيتر، الاستعمالات القانونية للمخططات العمرانية في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية،العدد الثالث، جوان 2009، ص 199.

-ثانيا المدن الجديدة لإعادة التوازن الإقليمي: هذه المدن تجسدت في برنامج العمل الإقليمي رقم (07)،[1] وتسمى مدن الحزام الثاني في الهضاب العليا و تشمل "بوغزول"، وتتلخص أهداف هذه المدن فيما يلي:

- حماية وتثمين الأنظمة البيئية السهبية؛
- إعادة التوازن للهضاب العليا فهي تشكل قطبا جذابا لسكان الهضاب؛[2]
- جذب السكان والأنشطة المحلية؛
- إعادة التوازن العقلاني للموارد والسكان والنشاطات.

-ثالثا المدن الجديدة لدعم التنمية المستدامة: هذه المدن تجسدت في برنامج العمل الإقليمي رقم (08)،[3] وتسمى بمدن الحزام الثالث في الجنوب وتشمل "متليلي الجديدة" بجوار "غرداية"، "المنيعة" و "حاسي مسعود" وتتجسد أهدافها فيما يلي:

- جعل الجنوب فضاء جذابا؛
- المحافظة على واحات النخيل المهددة بالتعمير؛
- فك العزلة عن المناطق الصحراوية من خلال إنشاء مدن جديدة؛
- تخفيف الضغط العمراني عن مدينة "غرداية" و"واد ميزاب"؛
- استغلال الطاقة الشمسية للحد من المشاكل البيئية.

---

[1] بخصوص برنامج العمل الإقليمي رقم (07)، ارجع للقانون رقم 10-02، المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ص 62.

[2] انظر القانون رقم 10-02، يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، ص 63.

[3] بخصوص برنامج العمل الإقليمي رقم (08)، ارجع للقانون رقم 10-02، المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ص 65.

الفرع الثالث: دور مخطط المدن الجديدة في تنظيم التوسع العمراني.

نتيجة تدفق الهجرة المستمرة من الريف إلى المدينة أدى إلى ارتفاع نسبة المدن لاسيما الكبرى منها، إضافة إلى أن المدن تعد مناطق جذب للسكان نظرا لارتفاع المستوى المعيشي، و كذا وجود فرص العمل، الأمر الذي أدى إلى ارتفاع عدد السكان و منه ارتفاع الطلب على السكن والذي نتج عنه نمو المدن بسرعة فائقة وانتشار الأحياء الفوضوية، وزحف العمران على المساحات على المساحات الخضراء، وبالتالي انتشار التوسع العمراني غير المنظم، لذلك جاءت مخططات المدن الجديدة من اجل التنظيم العمراني وإعادة التوزيع العادل للسكان، حيث تم إنشاء المدن الجديدة بغية تخفيف الضغط عن المدن الكبرى، [1] أي بمعنى التحكم في توزيع السكان عن طريق جذبهم بمدن جديدة تتوفر على مختلف ظروف الحياة مع الأخذ بالاعتبارات الاقتصادية، الاجتماعية و البيئية.

كما أن المدن الجديدة تسعى إلى توفير مختلف النشاطات الاقتصادية مما يؤدي إلى خلق مناصب العمل، وهذا بطبيعة الحال يؤدي إلى إقبال الناس عليها مما ينتج عنه إنقاص الضغط عن المناطق المكتظة، وتجدر الإشارة إلى أن هذه المخططات تتم دراستها من مختلف الجوانب ، فهي إذن تتجنب التعمير في المناطق ذات المخاطر الكبرى، مثل الزلازل و الفيضانات، كما أنها تهتم بالجانب البيئي من خلال فرض المساحات الخضراء وخفض الكثافة السكانية.

المطلب الثاني: مخطط التوجيه الفلاحي.

يشغل القطاع الفلاحي مكانة مهمة لدوره الذي يلعبه في الرقي الاقتصادي، فهو يؤدي إلى الإكتفاء الذاتي وتحقيق الأمن الغذائي، وحماية لهذا المجال نظم المشرع الجزائري، عدة مخططات بغية حمايته، ولعل أبرزها مخطط التوجيه الفلاحي، ومن أجل الوقوف على أهمية هذا الأخير يستلزم معرفة تعريفه (الفرع الأول)، ثم أهدافه (الفرع الثاني)، وكذا دوره في تنظيم التوسع العمراني (الفرع الثالث).

[1] كريمة كتاف، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 02-08، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة (01)، 2012-2013، ص 23.

الفرع الأول: تعريف مخطط التوجيه الفلاحي.

عرفته المادة (09) من القانون رقم 08-16، المتضمن التوجيه الفلاحي، على أنه أداة تحدد التوجهات الأساسية على الأمدين المتوسط والطويل، و تهيئة الفضاءات الفلاحية واستغلالها، بطريقة تضمن تنمية فلاحية مندمجة ومنسجمة ومستدامة على مستوى الولاية و المنطقة و على المستوى الوطني، أي أن مخططات التوجيه الفلاحي تؤسس على المستوى الولائي و الوطني، وتشكل الإطار المرجعي لأعمال حفظ الفضاءات الفلاحية، المحافظة عليها و استغلالها العقلاني، واستعمالها الأفضل ضمن احترام القدرات الطبيعية، وترتكز على تحليل الحقائق التقنية والاقتصادية والاجتماعية والقدرات الفلاحية و المائية وصعوباتها المرتبطة بالسياسة الفلاحية وأهدافها المدمجة للانشغالات المتعلقة بالفضاءات الريفية وسكانها.[1]

تجدر الإشارة إلى أنه يتم تحديد كيفية المبادرة بمخططات التوجيه الفلاحي، إعدادها، مضمونها والمصادقة عليها عن طريق التنظيم، والملاحظ أنه ليومنا هذا لا يوجد نص تنظيمي بشأن هذه المخططات.

الفرع الثاني: أهداف مخطط التوجيه الفلاحي.

بالرجوع غلى المادتين (08) و (09) من القانون رقم 08-16، المتضمن التوجيه الفلاحي، يتضح أن أهداف هذا المخطط تتمثل فيما يلي:

- حماية الأراضي الفلاحية وضمان الاستغلال العقلاني والدائم للموارد الطبيعية؛
- إعادة هيكلة المجال الفلاحي والموارد الطبيعية لمختلف جهات الوطن؛
- يحدد التوجهات الأساسية على المدى المتوسط والطويل وكيفية استغلال الفضاءات الفلاحية؛
- النهوض بالتنمية الفلاحية على المستوى الولائي والوطني وضمان استدامتها؛
- يشكل الإطار المرجعي لأعمال حفظ الفضاءات الفلاحية والمحافظة عليها؛

[1] حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة، 2011-2012، ص 77.

- تشجيع الاستثمار الفلاحي ودعم المستثمرين؛[1]
- تعزيز عملية المحافظة على الطابع الفلاحي.

الفرع الثالث: دور مخطط التوجيه الفلاحي في تنظيم التوسع العمراني.

يظهر دور مخطط التوجيه الفلاحي في تنظيم التوسع العمراني، من خلال سعيه لتحقيق الموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة، من خلال المحافظة على العقار الفلاحي من أشكال التعدي الناجمة عن التوسع العمراني غير العقلاني، إذ نجد في هذا الصدد القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، الذي حاول المشرع من خلاله تنظيم عملية البناء عن طريق تحديد أدوات الرقابة على عمليات البناء والتشييد، لذلك و قبل منح رخصة البناء فلا بد من استشارة بعض الهيئات العمومية ولعل أبرزها مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية[2] بالاضافة إلى أنه وقبل المصادقة على مخططات التعمير المحلية (PDAUوPOS)، فإنه لا بد من الاستشارة الوجوبية مصالح الدولة المكلفة في مستوى الولاية بالفلاحة[3]،أقر القانون 90-29 المتضمن التهيئة والتعمير المعدل و المتمم، حماية للمجال الفلاحي نظرا لأن الأراضي الفلاحية مدرجة ضمن الأولويات التي يجب حمايتها وذلك لما توفره من أمن غذائي.

فالمبدأ العام للقانون رقم 90-29، المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، والمتجسد في المادة (01)، بنصها على ما يلي: " يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحوير المبني في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية

---

[1] أمال صويلح، المخطط الوطني للتنمية الفلاحية أداة استراتيجية للنهوض بالقطاع الفلاحي في الجزائر، حوليات جامعة قالمة للعلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 23، الجزء الأول، أفريل 2008، ص 188.

[2] انظر المادة (47)، المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها،الجريدة الرسمية عدد 07، الصادرة بتاريخ 12 فيفري2015، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفذي رقم 20-342، المؤرخ في 22 نوفمبر2020، الجريدة الرسمية عدد 71، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 2020.

[3] انظر المادة (08)، المرسوم التنفيذي رقم 91-177، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و المصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم، والمادة (08)، المرسوم التنفيذي رقم 91-178، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل والمتمم.

والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمراني".

المطلب الثالث: مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها.

للوقوف على أهمية مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها في مجال التعمير يجب التطرق إلى تعريفه (الفرع الأول)، ثم الأهداف المرجوة منه (الفرع الثاني)، وكذا دوره في تنظيم التوسع العمراني (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها.

عرفت المادة (28) من القانون رقم 98-04، المؤرخ في 15 جوان 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي،[1] المواقع الأثرية على أنها: "مساحات مبنية أو غير مبنية دونما وظيفة نشطة، وتشهد بأعمال الإنسان أو بتفاعله مع الطبيعة، بما في ذلك باطن الأرض المتصلة بها، و لها قيمة من الوجهة التاريخية أو الأثرية أو الدينية أوالفنية أو العلمية أو الأتنولوجية أو الأنتروبولوجية، والمقصود بها على الخصوص المواقع الأثرية بما فيها المحميات الأثرية والحظائر الثقافية". أما المحمية الأثرية فتناولتها المادة (32) من هذا القانون بنصها: " تنشأ المحميات الأثرية من مساحات لم يسبق أن أجريت عليها عمليات استكشاف وتنقيب، ويمكن أن تنطوي على مواقع ومعالم لم تحدد هويتها، ولم تخضع لإحصاء أو جرد، و قد تختزن في باطنها آثارا وتحتوي على هياكل أثرية مكشوفة".

ونصت المادة (30) من نفس القانون على إعداد مخطط من أجل حماية المواقع الأثرية والمناطق التابعة لها وبينت مهامه وأحالت الاجراءات المتعلقة بإعداده إلى التنظيم، الذي تجسد في المرسوم التنفيذي رقم 03-323، المؤرخ في 05 أكتوبر 2003، الذي يتضمن كيفيات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها،[2] وباستقراء المادة (17) من هذا المرسوم التنفيذي نجد أن هذا المخطط يحتوي على تقرير تقديمي يبرز مرجعيات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إن وجد مع تبيين الوضعية الحالية للقيم الأثرية التي حدد من اجلها مخطط حماية المواقع الأثرية واستصلاحها كما يبين التدابير المتخذة لحفظ الموقع الأثري واستصلاحه والمنطقة

[1] الجريدة الرسمية عدد 44، الصادرة بتاريخ 17 جوان 1998.

[2] الجريدة الرسمية عدد 60، الصادرة بتاريخ 08 أكتوبر 2003.

المحمية التابعة له، إضافة إلى لائحة تنظيم تحدد القواعد العامة لاستخدام الأرض والارتفاقات، وكذا العمليات المقررة في إطار حماية الموقع الأثري و تسييره و استغلاله، و يحتوي كذلك على وثائق بيانية تبين الشروط المحددة في تنظيم وتسيير الموقع الأثري و استغلاله على المدى القصير و المتوسط و البعيد، إضافة إلى احتوائه إلى على الملحقات التي يجب أن تحتوي على كل أو جزء من الوثائق البيانية والوثائق المكتوبة المطلوبة في مخطط شغل الأراضي في حالة تواجد الموقع الأثري أو المنطقة المحمية التابعة له داخل المنطقة العمرانية.

الفرع الثاني: أهداف مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها.

تكمن أهداف هذا المخطط لاسيما في:

- تحديد القواعد العامة للتنظيم والبناء والهندسة المعمارية وكذا تبعات استخدام الأرض والانتفاع؛[1]

- منع كل أعمال البناء و تخضع كل الأشغال المزمع القيام بها، إلى ترخيص مسبق من مصالح وزارة الثقافة، مثل ترميم العقارات الموجودة بالموقع الأثري وإعادة تأهيلها وإضافة بناء جديد إليها وإصلاحها؛[2]

- تحديد القواعد العامة و الارتفاقات المطبقة على الموقع الأثري و المنطقة المحمية التابعة له في إطار احترام أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وفي حال وجود المنطقة المحمية التابعة للموقع الأثري مشمولة بمخطط شغل الأراضي، يجب أن يحترم هذا الأخير التعليمات التي يمليها مخطط حماية المواقع الأثرية واستصلاحها بالنسبة لهذه المنطقة.[3]

---

[1] انظر المادة (30)، القانون رقم 98-04،المتعلق بالتراث الثقافي.

[2] انظر المادة 31، المرجع ذاته.

[3] انظر المادتين (03) و (04)، المرسوم التنفيذي رقم 03-323، يتضمن كيفيات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها و استصلاحها.

الفرع الثالث: دور مخطط المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها في تنظيم التوسع العمراني.

فحسب المادة (01) من القانون رقم 98-04، المتعلق بحماية التراث الثقافي، تعرف التراث الثقافي على أنه يشمل جميع الممتلكات الثقافية العقارية، إضافة إلى ممتلكات أخرى عددتها هذه المادة، وباستقراء المادة (08) من نفس القانون نصت على مشتملات الممتلكات الثقافية العقارية إذ تشمل هذه الأخيرة على المواقع الأثرية ، بمعنى أن هذا المخطط هو تجسيد للمبدأ العام الوارد في المادة (01) من القانون رقم 90-29 المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، بنصها ما يلي: " يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحوير المبني في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية و المناظر و التراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمراني".[1]

بالاضافة إلى أنه وقبل المصادقة على مخططات التعمير المحلية (المخطط التوجيهي لتهيئة الإقليم ومخطط شغل الأراضي)، فإنه لا بد من الاستشارة الوجوبية مصالح الدولة المكلفة على مستوى الولاية بالمباني والمواقع الأثرية والطبيعية.

[1] انظر المادة (08)، المرسوم التنفيذي رقم 91-177، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم، والمادة (08)، المرسوم التنفيذي رقم 91-178، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المعدل والمتمم.

الفصل الثاني:

مخططات التعمير المحلية.

الفصل الثاني: مخططات التعمير المحلية.

بغية تحديد أعمال التهيئة العمرانية صدر المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية (SRAT) إذ أنه يعد أداة للتطبيق المباشر لتوجهات (SNAT) فيتكفل بالتنمية الجهوية، و ينفذ هذا المخطط بواسطة مخططين تتمثل في كل من مخطط تهيئة الولاية (PAW) إذ تقوم كل ولاية بإعداد مخطط تهيئتها، والمخطط التوجيهي للتهيئة لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى (SDAAM) والتي تشمل "الجزائر"، "وهران"، "عنابة"، و "قسنطينة"،[1] ليتفرع عن هذين المخططين الأخيرين أدوات التهيئة والتعمير وهذا من أجل ضبط وتنظيم المجال العمراني ولوضع حد للبنايات غير القانونية إذ نجد أن المشرع الجزائري أصدر القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، إذ حاول من خلاله إيجاد حلول سابقة على عملية البناء يتم بواسطتها تنظيم التعمير، وتجلت في آليات الرقابة المسبقة، لتشمل هذه الأخيرة كل من "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير" (المبحث الأول)، و"مخططات شغل الأراضي" (المبحث الثاني)، حيث يمكن أن يغطي هذين المخططين مجموعة من البلديات تجمع بينهما مصالح اقتصادية أو اجتماعية، وتجدر الاشارة إلى أنه في حال غيابهما فإن المشرع الجزائري وضع قواعد عامة تعد آلية رقابة بديلة، وفصل في هذه القواعد المرسوم التنفيذي رقم 91-175، المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.[2] تحدد أدوات التهيئة والتعمير التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية، كما تضبط توقعات التعمير وقواعده، وتحدد المناطق الواجب حمايتها، بحيث تسمح بترشيد استعمال المساحات والمحافظة على النشاطات الفلاحية، وكذا حماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر، إضافة إلى تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية وذات المنفعة العامة والبنايات الموجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية والخدمات والنشاطات والمساكن، وتحدد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.[3]

---

[1] للتفصيل راجع كمال تكواشت، مرجع سابق، ص36 و ما يليها.

[2] الجريدة الرسمية عدد 26، الصادرة بتاريخ 01 جوان 1991.

[3] انظر المادة (11)، القانون رقم 90-29، المتضمن التهيئة و التعمير المعدل و المتمم. الجدير بالذكر على هذه المادة أنها معدلة بموجب القانون رقم 05-04، حيث يلاحظ اهتمام المشرع الجزائري بالظواهر الطبيعية وخاصة بعد زلزال بومرداس 21 ماي 2003.

المبحث الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

نص عليه قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وعلى وجه التحديد في "القسم الثاني" من "الفصل الثالث" بعنوان "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير" من المادة (16) إلى المادة (30)، أما التفصيل فجاء به المرسوم التنفيذي رقم 91-177 الذي يحدد إجراء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل و المتمم. ولفهم مضمون هذا المخطط، يجب تبيين مفهومه (المطلب الأول)، ثم دوره في تنظيم التوسع العمراني (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

يتطلب توضيح مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير القيام بتعريفه (الفرع الأول)، ثم تبيين محتواه (الفرع الثاني)، وفي الأخير الأهداف التي يرمي إليها (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

عرفته المادة (16) من القانون 90-19 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على أنه: "هو أداة التخطيط المجالي و التسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي". من خلال التعريف نستنتج أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو عبارة عن أداة للتخطيط الحضري، على ضوء مبادئ وأهداف السياسية الوطنية للتهيئة والتعمير، فهو يحدد التوجيهات العامة والأساسية للتهيئة والتعمير في بلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة، واضعا في عين الاعتبار ضرورة الموازنة ما بين قطاع الفلاحة والصناعة، حماية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي، مع الأخذ في الاعتبار أيضا مخططات التنمية والنمو الديمغرافي والتوزيع السكاني وارتفاع نسبة الهجرة من الريف إلى المدينة وحتى الظروف الاجتماعية والاحتياجات الاقتصادية، بالإضافة إلى أنه يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.[1]

[1] منصور مجاجي، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون العقاري و الزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، 2001، ص 26.

الفرع الثاني: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

بالرجوع إلى المادة (17) من المرسوم التنفيذي 91-177 الذي يحدد إجراءات إعداد (م.ت.ت.ت) والمصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل و المتمم، يتجسد محتوى هذا المخطط فيما يلي:

- تقرير توجيهي: يتم بموجبه تحليل الوضع القائم و الاحتمالات الرئيسية للتنمية، وقسم التهيئة المقترح بالنظر للتوجهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.

- تقنين: يحدد التخصيص الغالب للأراضي وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى إجراءات خاصة، الكثافة العامة الناجمة عن معامل شغل الأرض، الارتفاقات، مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية، الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية أو التكنولوجية، المناطق الزلزالية، المساحات التي تدخل فيها مخططات شغل مع الحدود المرجعية المرتبطة بها، وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق الواجب حمايتها، الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل.

- وثائق بيانية تشتمل على المخططات الآتية: مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا، وأهم الطرق والشبكات المختلفة، مخطط تهيئة يبين الحدود بين القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير والمخصصة للتعمير في المستقبل وغير القابلة للتعمير، الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية، الأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة، إضافة إلى مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي، مخطط الارتفاقات، مخطط التجهيزات والشبكات ومخطط يحدد المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية.

الفرع الثالث: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

يمكن تلخيص أهداف هذا المخطط فيما يلي:

- دراسة شاملة للأرض حاضرا ومستقبلا، وتحديد كيفيات استخدامها الأمثل؛

- تنظيم شبكة النقل والمواصلات؛

- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها؛
- تحديد الارتفاقات؛[1]
- تبين الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض؛
- تحديد المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي وآجال انجازها؛[2]
- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها؛
- تحديد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية أو التكنولوجية، عن طريق الدراسات الخاصة بالزلازل والدراسات الجيوتقنية أو الخاصة؛
- تحديد الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل؛
- تنظيم شبكة مياه الشرب وتجهيزات تخزينه ومعالجته؛
- تنظيم شبكة صرف المياه حاضرا ومستقبلا؛
- دراسة تحليلية للوضع العام التنموي والاقتصادي والديمغرافي للجهة المعنية، وكذا دراسة هذه الجوانب دراسة تقديرية توقعية مستقبلية؛[3]
- الحفاظ على البيئة والنشاطات الفلاحية؛
- يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية؛[4]

---

[1] انظر المادة (17)،المرسوم التنفيذي رقم 91-177، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و المصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم.

[2] انظر المادة (17)، نفس المرجع.

[3] اقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية،دار الهومة للطباعة النشر والتوزيع، الطبعة الثالثة، 2016-2017، ص 75.

[4] منال بوعمارة، أحمد بن المسعود، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ودوره في حماية البيئة، دفاتر السياسة والقانون، المجلد 12، العدد 02، 2020، ص 105.

المطلب الثاني: دور المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في تنظيم التوسع العمراني.

تلتزم كل بلدية بتغطية إقليمها بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، ويظهر دور هذا المخطط في تنظيم التوسع العمراني من خلال إجراءات إعداده (الفرع الأول)، ثم مساهمته في ضبط حركة البناء (الفرع الثاني).

الفرع الأول: دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من حيث إجراءات إعداده في تنظيم التوسع العمراني.

يشترط في إعداد هذا المخطط مجموعة من الاجراءات بدءا من مرحلة الاعداد والتحضير (أولا)، ثم الاستقصاء العمومي (ثانيا)، وصولا إلى المصادقة النهائية (ثالثا).

-أولا مرحلة الإعداد و التحضير: يتم إعداد مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤولية، [1] و ذلك بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدين حيث تبين المداولة مختلف التوجهات التي يجب أن يتضمنها المخطط، و الهيئات و المصالح والجهات الإدارية التي تشارك في إعداده،[2] ليتم تبليغ المداولة غلى الوالي المختص إقليميا، و تنشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي،[3] وإذا المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يشمل تراب بلدية أو عدة بلديات، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إستاد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات،[4] لكن مقررات هذه المؤسسة لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجالس الشعبية المعنية.[5]

يطلع (ر.م.ش.ب) أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية أو المؤسسة العمومية المشتركة، رؤساء غرف التجارة، رؤساء غرف الفلاحة، رؤساء المنظمات المهنية و رؤساء الجمعيات المحلية بقرار إعداد هذا المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، لإبداء آرائهم ورغباتهم في

---

[1] انظر المادة (24)، القانون رقم 90-29،المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم.

[2] انظر المادة (02)، المرسوم التنفيذي رقم 91-177، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم.

[3] انظر المادة (03)،نفس المرجع.

[4] انظر المادة (05)،نفس المرجع.

[5] انظر المادة (06)، نفس المرجع.

المشاركة في إعداد هذا المخطط ولها مهلة (15 يوما) من تاريخ استلام الرسالة،[1] و يستشار وجوبا الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية ب: (التعمير، الفلاحة، المباني والمواقع الأثرية، البيئة، التهيئة العمرانية...)، إضافة إلى بعض الهيئات المكلفة على المستوى المحلي،[2] ليبلغ هذا المشروع إلى المصالح المعنية التابعة للدولة و تمهل مدة (60 يوما) لإبداء آرائها و ملاحظاتها وإلا عد رأيها موافقا،[3] تستشار هذه الهيئات بغية تنظيم المجال العمراني انطلاقا من ملاحظاتها.

-ثانيا مرحلة الاستقصاء العمومي: بعد انتهاء المدة المخصصة لإعداد وتحضير مشروع المخطط، يوجه هذا المشروع إلى الاستقصاء العمومي مدة (45 يوما)، وذلك بموجب قرار صادر من رئيس المجلس الشعبي البلدي،[4] حيث ينشر القرار الذي يعرض هذا المخطط بمقر المجلس الشعبي البلدي طوال مدة الاستقصاء وتبلغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا، [5] و يفتح على إثره سجل مرقوم و موقع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، يتضمن جميع الملاحظات التي يتلاقاها المفوض المحقق،[6] وعند انقضاء مدة الاستقصاء يقوم المفوض المحقق أو المفوضون المحققون بإعداد محضر قفل الاستقصاء الذي يرسل مرفقا بكل الملف إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.[7]

---

[1] انظر المادة (07)،المرسوم التنفيذي رقم 91-177، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم.

[2] انظر المادة (08)، نفس المرجع.

[3] انظر المادة (09)، نفس المرجع.

[4] انظر المادة (10)، نفس المرجع.

[5] انظر المادة (11)، نفس المرجع .

[6] انظر المادة (12)، نفس المرجع.

[7] انظر المادة (13)، نفس المرجع.

-ثالثا مرحلة المصادقة النهائية: يتكون ملف المصادقة على مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية، سجل الاستقصاء العمومي ومحضر قفل الاستقصاء العمومي ونتائجه، والوثائق البيانية الموضحة في محتوى هذا المخطط، [1]

ويصادق على هذا المخطط مصحوبا برأي المجلس الشعبي البلدي الولائي على حسب الكثافة السكانية للبلدية، وعليه تتم المصادقة على المخطط بقرار من الوالي المختص إقليميا إذا تعلق الأمر ببلدية أو مجموعة بلديات يقل عدد سكانها عن (200.000) ساكن، وتتم بقرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير ووزير الجماعات المحلية، بعد استشارة الوالي المعني أو الولاة المعنيين في البلديات التي يفوق عدد سكانها (200.000) ساكن و تقل عن (500.000) ساكن، أما بالنسبة للبلديات التي يفوق عدد سكانها أكثر من (500.000) ساكن فتكون المصادقة بموجب مرسوم تنفيذي، بعد استشارة الوالي المختص وبناء على تقرير الوزير المكلف بالتعمير.[2] ليبلغ هذا المخطط بعد المصادقة عليه إلى الوزير المكلف بالتعمير، الوزير المكلف بالجماعات المحلية، مختلف الأقسام الوزارية المعنية، رئيس المجلس الشعبي البلدي، رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية، الغرف التجارية و الغرف الفلاحية.[3]

لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلا إذا كانت القطاعات المزمع تعميرها في طريق الإشباع أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية لا تستجيب أساسا للأهداف المعينة لها، ويصادق على مراجعات و تعديلات المخطط بنفس أشكال المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.[4]

---

[1] انظر المادة (15)،المرسوم التنفذي رقم 91-177، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و المصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم.

[2] انظر المادة (27)، القانون رقم 90-29، المتضمن التهيئة والتعمير المعدل والمتمم، والمادة (15)، المرسوم التنفيذي 91-177، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم.

[3] انظر المادة (16)، المرسوم التنفيذي رقم 91-177، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم.

[4] انظر المادة (28)، القانون رقم 90-29،المتضمن التهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

الفرع الثاني: دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من حيث ضبط حركة البناء.

بغية تفادي النمو العمراني على الأراضي، قسّم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير العقارات على تراب البلدية إلى أربعة قطاعات،[1] وحدد طرق استعمالها، فهذا التقسيم يسمح بتفادي التطور الفوضوي غير المراقب وتتمثل هذه القطاعات في:

- القطاعات المعمرة: تشمل كل الأراضي وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها البنايات مجتمعة و المساحات خاصة بها، مستحوذات التجهيزات، النشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية الموجهة لخدمة البنايات المتجمعة، كما تشمل أيضا الجزاء الواجب تجديدها أو إصلاحها أو حمايتها.[2] وتتشكل هذه القطاعات أساسا من أحياء المدينة وتخص هذه النسيج العمراني من حيث الأحياء القديمة التي يعاد تجديدها بغرض تحديثها وتحسينها، وأحياء ذات البناء المخالف للتعمير والتي يتم إحصاؤها وضبط حالتها القانونية،[3] لتحظى هذه القطاعات بحقوق البناء وبنسيج عمراني كبير.

- القطاعات المبرمجة للتعمير: عرفتها المادة (21) من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري أنها كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التعمير،[4] أما القانون رقم 90-29 فقد عرفها أنها تشمل القطاعات للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق (10) سنوات حسب جدول الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.[5] لتشمل هذه القطاعات الأراضي المحيطة بأحياء المدينة وقد تكون أراضي غير مجهزة،[6] وتتميز هذه القطاعات بظاهرة المضاربة العقارية

---

[1] المادة (19)،نفس المرجع.

[2] المادة (20)،نفس المرجع.

[3] كمال تكواشت،مرجع سابق ، ص 67.

[4] المادة (21)، القانون رقم 90-25، المتضمن التهيئة و التعمير المعدل و المتمم.

[5] المادة (21)،نفس المرجع.

[6] كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 68.

التي يقوم بها أصحاب أو ملاك الأراضي الواقعة داخلها وبالتالي تكون هذه الأخيرة عرضة لانتشار ونشوء البناء الفوضوي مما يتسبب في اختناق المدن ومنعها من التوسع العمراني.[1]

- قطاعات التعمير المستقبلية: تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق (20) سنة، حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وتكون هذه الأراضي خاضعة للارتفاقات بعدم البناء عليها، ولا يرفع هذا الحظر إلا بموجب المصادقة على مخطط شغل الأراضي، أما في حالة غياب هذا الأخير تمنع كافة الاستثمارات التي تتجاوز مدة اندثارها الآجال المنصوص عليها للتعمير، وكذا التعديلات أو الإصلاحات الكبرى للبنايات المعنية بالهدم إلا انه يرخص في هذه القطاعات:

- تجديد و تعويض و توسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي؛

- البناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وإنجاز العمليات ذات المصلحة الوطني؛

- البناءات التي تبررها مصلحة البلدية والمرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب معلل من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي.[2]

يسعى هذا المخطط إلى حماية هذا النوع من الأراضي من عمليات البناء وإبقائها على الحالة التي هي عليها، إذ يجب التعامل بحذر بغية تفادي الوقوع في ظاهرة التمدد الحضري.[3]

- القطاعات غير القابلة للتعمير: تشمل الأراضي التي تكون حقوق البناء فوقها محددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات.[4] إذ خص المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بحماية ضد كل أشكال أشغال التهيئة والبناء إلا فيما يخص في بعض الحالات المحددة بدقة.

---

[1] وداد براهمي، نبيلة بطيو، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: أداة للتنمية المحلية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016/2015، ص 48.

[2] انظر المادة (22)، القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

[3] كمال تكواشت، المرجع السابق ، ص 68.

[4] انظر المادة (23)، القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

إذن تكمن أهمية تقسيم تراب البلدية إلى قطاعات من خلال ضمان الاستغلال العقلاني للأراضي من جانب التوسع العمراني، مع تفعيل آلية حماية الأراضي الفلاحية وذات الميزة الخاصة.

المبحث الثاني: مخطط شغل الأراضي.

نص عليه القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم في "القسم الثالث" من "الفصل الثالث" تحت عنوان "مخطط شغل الأراضي" وتحديدا المواد من المادة (31) إلى المادة (38)، أما الجانب الإجرائي فقد تضمنه المرسوم التنفيذي رقم 91-178 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها، ومحتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل والمتمم. لتوضيح أهمية هذا المخطط يتم تقديم مفهومه (المطلب الأول)، ثم دوره في تنظيم التوسع العمراني (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي.

يتطلب توضيح مفهوم مخطط شغل الأراضي، القيام بتعريفه (الفرع الأول)، ثم تبيين محتواه (الفرع الثاني)، وفي الأخير الأهداف المرجوة منه (الفرع الثالث).

الفرع الأول : تعريف مخطط شغل الأراضي.

عُرّف فقهيا على أنه: "المخطط الذي يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأراضي والبناء عليها وفق التوجهات المحددة في (م.ت.ت.ت)".[1] وعرّفه المشرع الجزائري في المادة (31) من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم أنه: "المخطط الذي يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات (م.ت.ت.ت) حقوق استخدام الأرض والبناء عليها".

من خلال هذا التعريف يتبين أن مخطط شغل الأراضي هو الأداة التي يمكن من خلالها تحديد الشكل الحضري لكل منطقة، من خلال تنظيم حقوق البناء على الأراضي، وتبيين كيفية استعمالها، لاسيما فيما يتعلق بنوع المباني المرخص بها، وحجمها ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي والارتفاقات المقررة عليها، والنشاطات المسموح بها، إلى غيرها من التوجهات الأساسية.

الفرع الثاني: محتوى مخطط شغل الأراضي.

باستقراء نص المادة (18) من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، نجد أنه هذا المخطط يحتوي على:

---

[1] سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلة)، دار الهومة، الطبعة الأولى، الجزائر، 2004، ص176.

لائحة التنظيم: تتضمن مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم مخطط شغل الأراضي، مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مع تقديم جانب القواعد لكل منطقة متجانسة ونوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها، حقوق البناء المعبر عنه بمعامل شغل الأرض، مع تبيان شروط الأراضي المرتبطة ب(المنافذ والطرق، وصول الشبكات إليها، خصائص القطع الأرضية، موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية والحدود الفاصلة وبالنسبة لبعضها العض، ارتفاع المباني، المظهر الخارجي، موقف السيارات، المساحات الفارغة و المغارس).

الوثائق البيانية والتي تتكون من المخططات التالية:

- مخطط بيان الموقع (بمقياس 2000/1 أو 5000/1)؛
- مخطط طوبوغرافي (بمقياس 500/1 أو 1000/1)؛
- خريطة (بمقياس 500/1 أو 1000/1) مع تحديد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية، مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بها؛
- مخطط الواقع القائم (بمقياس 500/1 أو 1/ 1000)، يبرز الإطار المشيد وكذلك الطرق والشبكات والارتفاقات؛
- مخطط تهيئة عامة (بمقياس 500/1 أو 1000/1)، يحدد المناطق المتجانسة، موقع التجهيزات، المنشآت، خط مرور الطرق والشبكات والمساحات الواجب حمايتها؛
- مخطط التركيب العمراني (بمقياس 500/1 أو 1000/1).

تعد وجوبا جميع المخططات بمقياس 500/1 إذا كانت مخططات شغل الأراضي تعني القطاعات الحضرية، باستثناء مخطط بيان الموقع.

الفرع الثالث: أهداف مخطط شغل الأراضي.

توجد عدة أهداف لهذا المخطط منها ما تناولها القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، ومنها ما تناولها المرسوم التنفيذي رقم 91-178 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل و المتمم.

فبخصوص القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، نجد المادة (31) منه تضمنت جملة من الأهداف وهي:

- تحديد الشكل الحضري للبناية وتنظيم حقوق البناء واستعمال الأراضي؛
- تعيين الكمية القصوى والدنيا من البناء المسموح به المعبر عنه بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء، أو بالمتر المكعب من الأحجام؛
- تحديد الارتفاقات؛
- تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها؛
- تحديد الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية والمواقع، والمناطق الواجب حمايتها؛
- ضبط القواعد المتعلقة بمظهر البنايات الخارجي؛
- تحديد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة.

أما بخصوص المرسوم التنفيذي رقم 91-178 الذي يحدد إجراءات إعداد (م.ش.أ) والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل والمتمم، يمكن استخلاص هذه الأهداف باستقراء المادة (18) منه و تتمثل في:

- تبيين خصائص القطع الأرضية؛
- تبيين موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها، وبالنسبة للحدود الفاصلة؛
- تحديد ارتفاع البنايات؛
- تبيين المساحات الفارغة والمغارس وموقف السيارات؛
- تحديد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية طبقا لوسائل الدراسات الجيوتقنية والدراسات الدقيقة للزلازل على مقياس (م.ش.أ).

المطلب الثاني: دور مخطط شغل الأراضي في تنظيم التوسع العمراني.

يعتبر مخطط شغل الأراضي آلية للتنظيم الحضري يحدد بالتفصيل طريقة استخدام الأرض، على ضوء توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يغطي كل بلدية أو جزءا منها، ويظهر دور هذا المخطط في تنظيم التوسع العمراني من خلال إجراءات إعداده (الفرع الأول)، وكذا مساهمته في ضبط حركة البناء والتعمير (الفرع الثاني).

الفرع الأول: دور مخطط شغل الأراضي من حيث إجراءات إعداده في تنظيم التوسع العمراني.

يجب إتباع جملة من الاجراءات لإعداد هذا المخطط، يمكن تقسيمها في ثلاث مراحل، و تتمثل في مرحلة التحضير والإعداد (أولا)، مرحلة الاستقصاء العمومي (ثانيا)، مرحلة المصادقة النهائية (ثالثا).

-أولا مرحلة الإعداد و التحضير: يتقرر إعداد مخطط شغل الأراضي بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، و تتضمن هذه المداولة الحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده، المحددة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، إضافة إلى تبيان كيفية مشاركة الإدارات والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداده، [1] وتنشر هذه المداولة مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، وتبلغ إلى الوالي المختص إقليميا،[2] ليقوم برسم الحدود التي يدخل في إطارها المخطط، فإذا كان يخص ولاية يكون ذلك بموجب قرار، أما إذا كان التراب المعني يخص أكثر من ولاية فيتولى الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية بموجب قرار وزاري مشترك تعيين هذه الحدود.[3]

إذا كان هذا المخطط يشمل تراب بلدتين أو عدة بلديات يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات،[4] لكن مقررات هذه

---

[1] انظر المادة (02)، المرسوم التنفيذي رقم 91-178،الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل والمتمم.

[2] انظر المادة (03)، نفس المرجع.

[3] انظر المادة (04)، نفس المرجع.

[4] انظر المادة (05)، نفس المرجع.

المؤسسة لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.[1]

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية باطلاع كل من رؤساء غرف التجارة، رؤساء غرف الفلاحة، رؤساء غرف المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية، بالقرار القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي ولهم مهلة (15 يوما) للإفصاح عن رغبتهم في المشاركة، وعند انقضاء هذه المدة يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قائمة الهيئات الإدارية المحلية والجمعيات التي يشترط القانون استشارتها وجوبا وأبرزها المصالح التابعة للدولة على مستوى الولاية المكلفة بالتعمير، الفلاحة، البيئة، التهيئة العمراني ...، و يبلغ لهم مشروع المخطط ولهم مدة (60 يوما) لإبداء آرائهم وإلا عد رأيها موافقا،[2] و تستشار هذه الهيئات وجوبا بغية تنظيم المجال العمراني انطلاقا من ملاحظاتها.

-ثانيا مرحلة الاستقصاء العمومي: يخضع مشروع مخطط شغل الأراضي للاستقصاء العمومي مدة (60 يوما)،[3] ينشر القرار الذي يعرض هذا المخطط على الاستقصاء العمومي بمقر المجلي الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعني طوال مدة الاستقصاء العمومي، وتبلغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا،[4] ليفتح على إثره سجل مرقم وموقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني تدون فيه الملاحظات التي يتلاقاها المفوض المحقق أو المفوضون المحققون،[5] وعند انقضاء المهلة القانونية يقفل سجل الاستقصاء ويوقعه المفوض المحقق، ويرسله مصحوبا بالملف الكامل مع استنتاجاته إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.[6]

---

[1] انظر المادة (06)، المرسوم التنفيذي رقم 91-178،الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل والمتمم..

[2] انظر المادة (09)، نفس المرجع.

[3] انظر المادة (10)،نفس المرجع.

[4] انظر المادة (11)، نفس المرجع.

[5] انظر المادة (12)، نفس المرجع.

[6] انظر المادة (13)، نفس المرجع.

-ثالثا مرحلة المصادقة النهائية: بعد قفل عملية الاستقصاء، يرسل مخطط شغل الأراضي مصحوبا بسجل الاستقصاء والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق، إلى الوالي المختص إقليميا، الذي يبدي رأيه و ملاحظاته خلال (30 يوما) ابتداء من تاريخ استلام الملف وإذا انقضت هذه المدة عد رأيه موافقا.[1] ليصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي مع الأخذ بالحسبان رأي الوالي، ويتم تبليغ هذا المخطط إلى الوالي المختص إقليميا، المصالح التابعة للدولة و المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، الغرف التجارية و الغرف الفلاحية،[2] ثم يتم وضعه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويصبح فاقد المفعول بعد (60 يوما) من وضعه تحت التصرف.[3]

لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي إلا في حالات حددتها المادة (37) من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، لاسيما إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البنايات المتوقعة، أو إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب، أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده، أو تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية، كما يمكن مراجعة هذا المخطط إذا طلب أغلبية الملاك البالغين على الأقل نصف حقوق البناء الذي يحددها مخطط شغل الأراضي وذلك بعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه، أو إذا استدعت الحاجة لإنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية، ويصادق على المراجعات في نفس أشكال إعداد هذا المخطط.[4]

الفرع الثاني: دور المخطط شغل الأراضي من حيث ضبط حركة البناء.

باستقراء محتوى هذا المخطط في المادة (18) من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل والمتمم، فإن القواعد المتعلقة بالبناء تتعلق بالإطار المبني والإطار غير المبني، أما بالنسبة للإطار غير المبني فإنه يحدد طبيعة استعمال الأرض و كيفية استغلالها مع مراعاة المناطق الخاصة،

---

[1] انظر المادة (14)، المرسوم التنفيذي رقم 91-178،الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل والمتمم.

[2] انظر المادة (16)، نفس المرجع.

[3] انظر المادة (36)، القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

[4] انظر المادة (37)،نفس المرجع.

أما الإطار المبني فعمل هذا المخطط على تفعيل البناية من جانبين أساسين هما الجانب الصحي للبناية والمجاورين لها، و الجانب الجمالي الذي يعود على البناية و المدينة، إذ يبين هذا المخطط كيفية الوصول إلى الطريق العام، وكيفية الربط بمختلف الشبكات، وتوفير المسحات الخضراء، في المقابل يبين خصائص القطعة الأرضية حتى تكون صالحة للبناء كالمساحة الدنيا وطول الواجهة على الطريق وابتعادها عن بعض الأماكن لأسباب صحية وذلك تحقيقا للجمال العمراني ووحدة النسق،[1] كما نظم علو البنايات وحدد معاملات استغلال الأراضي والمتمثلة في كل من معامل شغل الأرض حيث يشكل هذا المعامل أداة التحكم في التعمير، والهدف من ورائه الاستغلال المنسجم للبنايات من حيث الطول و العرض والارتفاع، ومن أجل ذلك وللحفاظ على القطاعات غير القابلة للتعمير، أو قطاعات التعمير المستقبلية يضبط معامل شغل الأرض ضعيفا،[2] أما المعامل الآخر فهو معامل ما يؤخذ من الأرض الذي يحدد بالعلاقة القائمة بين المساحات المبنية ومساحة قطعة الأرض حيث تساوي مساحة قطعة الأرض مقسومة على المساحة الأرضية للمبنى فهو يمثل العلاقة مابين المساحة المبنية والمساحة العقارية، يتراوح ما بين(0 و01)،[3] الهدف منه هو إلزام صاحب مشروع البناء على إنجاز مساحات خضراء.

يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة تفصيلية لتنظيم الأراضي، فهو يهتم بالإطار المبني وغير المبني بطريقة تمنع نشوء أي بناء فوضوي، فمن خلاله تنظم رخص وشهادات التعمير إذ يجب أن تكون هذه الأخيرة متلائمة مع هذا المخطط، إذ لا تسلم أية رخصة أو شهادة تعمير إلا إذا كانت تستجيب له، وبذلك يظهر دوره في كون أن عمليات التهيئة والتعمير تتم على أساسه. إضافة إلى ذلك يقوم مخطط شغل الأراضي بتقسيم القطاعات إلى عدة مناطق وظيفية لغرض معين مثلا منطقة سكن، منطقة عمل، منطقة تجارة...،[4] حيث يتم تقسيم المناطق إلى منطقتين أساسيتين هما:

- المناطق العمرانية: وهي المناطق التي تكون التجهيزات العمومية بها كافية لانطلاق البناء عليها مباشرة، إذ أن الشروع في تزويد منطقة ما بالتجهيزات العمومية يكفي لإضفاء الصفة

---

(1) كمال تكواشت، مرجع سابق ، ص 88.

(2) محمد حبري، الإطار القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005، ص60.

(3) حسينة غواس، مرجع سابق ، ص 35.

(4) Khaldi Mokhtar, Urbanisme et systèmes sociaux, la planification urbaine en Algérie, office des publications universitaires, Alger, sans année d'édition, p 129.

العمرانية عليها مباشرة، ويتم تقسيمها بدورها إلى مناطق عمرانية فرعية حسب خصوصيتها مثل مناطق النشاطات الصناعية، مناطق النشاطات التجارية، كما يمكن تقسيم هذه المناطق إلى أقسام أصغر منها حسب اختصاص كل نشاط.[1]

- المناطق الطبيعية: والتي تكون التجهيزات العمومية فيها موجودة أو منعدمة،[2] كالمناطق التي يوجد فيها ثروات طبيعية والمناطق الفلاحية والمناطق المعرضة للظواهر الطبيعية كالزلازل والفيضانات فقد تشكل خطورة في حال تعميرها، ومنه فمخطط شغل الأراضي هو الذي يحدد البناء عليها من عدمه.

[1] حسينة غواس، مرجع سابق، ص 33.

[2] وداد براهمي، نبيلة بطيو، مرجع سابق ، ص49.

خاتمة.

خاتمة.

استهدفت هذه الدراسة "مخططات التعمير"، حيث تناول (الفصل الأول) **"مخططات التعمير الوطنية"**، أبرزها المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الذي تم المصادقة عليه بموجب القانون رقم 10-02، إذ انه يجسد لنا مقتضيات العمران الحديث، تتولى الدولة إعداده ليوضح سياستها المنتهجة خلال (20) سنة القادمة في مجال التخطيط، فيعتبر أداة إلزامية، علاجية ووقائية في نفس الوقت، يشمل كافة التراب الوطني، ويقوم على مبدأين أساسين هما مبدأ "التنمية المستدامة" ومبدأ "الحكم الراشد"، يسعى هذا المخطط لتحقيق جملة من الأهداف لا سيما تصحيح الفوارق بين فئات الإقليم، من خلال محاولة القضاء على أزمة الريف و الأزمة الحضرية، وهذا بغية تنظيم التوسع العمراني، مع تركيزه على تجنب التعمير في المناطق ذات الخطر، ليتفرع عن هذا المخطط عدة مخططات، لكن اقتصرت الدراسة على مخططات الفضاءات الحساسة، والتي تجسدت في ثلاث مخططات، أولها مخطط المدن الجديدة الذي نظمه القانون رقم 02-08، المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها، ليفصل في إجراءاته المرسوم التنفيذي رقم 11-76، الذي يحدد شروط و كيفيات وضع مخطط تهيئة المدن الجديدة و إعداده و اعتماده المعدل و المتمم، يسعى هذا المخطط إلى تنظيم الجانب العمراني بتخفيف الضغط عن المدن الكبرى، وإعادة التوزيع العادل للسكان مع تجنب التعمير في المناطق ذات المخاطر الكبرى، إضافة إلى كل من مخطط التوجيه الفلاحي ومخطط المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها، إذ يعد هذين المخططين تجسيدا للمبدأ العام الوارد في نص المادة (01) من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم.

أما الفصل الثاني فتناول **"مخططات التعمير المحلية"**، و التي تشمل كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، أوردهما القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، تحت عنوان **"أدوات التعمير"** و التي تسعى إلى تحقيق أهداف هذا القانون، و أحال إلى التنظيم التفصيل في محتواهما و إجراءات إعدادهما، إذ يقسمان إقليم البلدية إلى قطاعات ومناطق، ولهما دور كبير في تنظيم المجال العمراني من خلال الاستشارة والتحقيق العمومي اللذان يساهمان في حماية وتنظيم هذا المجال.

من خلال ما سبق تقديمه تم التوصل إلى ما يلي:

خاتمة.

1/- إن فكرة التوسع العمراني في الجزائر العاصمة و بالرغم من تخفيف الضغط عنها إلا أنه أدى إلى خراب هذه المنطقة من خلال إتلاف الأراضي الخصبة لصالح البنايات.

2/- يحتاج مخطط المدن الجديدة إلى ميزانية ضخمة من أجل تجسيده على أرض الواقع.

3/- بعد تجسيد مخطط المدن الجديدة على أرض الواقع، هل يمكن فعلا التحكم في نمو هذه المدن أم سيكون حالها حال المدن الكبرى السابقة و التي تعاني مشاكل في التسيير.

4/- بالرغم من وجود العقوبات في حالة التعدي على الأراضي الفلاحية، إلا أنها لا تزال تشهد جملة من الاعتداءات، وأبرز مثال على ذلك **"سهل متيجة"** الذّي يتم تعميره تدريجيا.

5/- البناء غير القانوني الذي يساهم في تشويه العمران مما يؤدي إلى تدهور العقارات لا سيما المواقع الأثرية باعتبارها تراثا للمجتمع.

6/- رغم أهمية أدوات التعمير، إلا أنها لا تحترم لضعف الرقابة مما نتج عنه توسع عمراني بشكل عشوائي.

7/- عدم وجود جزاءات ردعية في حال مخالفة مخططات التعمير المحلية (المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي)، و الذي أدى إلى البناء على حساب المناطق غير القابلة للتعمير.

8/- تشكل المخططات الوطنية الأدوات المرجعية و الأساسية التي تستوحي منها أدوات التعمير معظم أهدافها و توجهاتها، حيث تفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية على هذه الأدوات بغية تحقيق التناسق ما بين التعمير، لكن الواقع عكس ذلك إذ أن مخططات التعمير المحلية تدرس ويصادق عليها في غياب كامل للمخططات الوطنية، بدليل المخطط الوطني لتهيئة الإقليم لم يصادق عليه إلا في سنة 2010، في حين أن أدوات التعمير شرعت سنة 1900.

بناء على ما سبق، يتم اقتراح ما يلي:

1/- ضرورة إعادة النظر في تعمير المناطق الريفية، وعدم تركها لأهواء الأفراد.

2/- ضرورة إعادة النظر في قانون التهيئة و التعمير من خلال فرض جزاءات وضمان تطبيقها في حال مخالفة الأفراد له.

3/- تحسيس المواطنين بضرورة احترام كل القوانين المتعلقة بالبناء.

4/- وضع هيئة مراقبة خاصة مع ضمان تكوينها، بغية تقصي مختلف التجاوزات في مجال العمران.

ملحق.

ملحق.

السنة	السكان الحضريون	السكان الريفيون	إجمالي السكان	حصة السكان الحضريون
1966	3.777.482	8.243.518	12.022.000	%31,40
1977	6.686.785	10.262.515	16.948.000	%40
1987	11.444.249	11.594.693	23.038.942	%49,70
1998	16.966.967	12.133.926	29.100.863	%58,30
2008	23.870.000	10.230.000	34.100.000	%70

المصدر: القانون رقم 10-02، المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ص 22.

قائمة المراجع.

قائمة المراجع:

باللغة العربية.

أولا: الكتب.

01/-عزيزه الشريف، مبادئ علم الإدارة العامة، دار النهضة العربية ،القاهرة، 1986.

02/- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلة)، دار الهومة، الطبعة الأولى، الجزائر، 2004.

03/- العاني محمد باسم محمد علي، التخطيط الإقليمي: المبادئ و الأسس- نظريات و أساليب، دار صفاء للنشر التوزيع، الطبعة الأولى،عمان، 2007.

04/- صبري فارس الهيتي،التخطيط الحضري، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الأردن،2009.

05/- اقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية،دار الهومة للطباعة النشر والتوزيع، الطبعة الثالثة،الجزائر، 2016-2017.

ثانيا: الأطروحات و المذكرات الجامعية.

أ) الأطروحات الجامعية:

-كمال تكواشت، التعمير و البناء في التنظيم و إعادة التنظيم، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة (01)، 2016-2017.

ب) المذكرات :

01/- منصور مجاجي، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون العقاري و الزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، 2001.

02/- محمد حبري، الإطار القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005.

03/- نضيرة دوبابي،الحكم الراشد المحلي و إشكالية عجز ميزانية البلدية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية جامعة أبي بكر بلقايد، 2009-2010.

04/-حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة، 2011-2012.

05/- كريمة العيفاري، سليمة خرف الله، المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ــ أداة لتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2012ــ2013.

06/- كريمة كتاف، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 02-08، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة (01)، 2012-2013.

07/- صبيحة براشد،أوردية بوخروب، (بعد الاستدامة في السياسة البيئية الجزائرية (2015/2000) نموذج تطبيق الأجندة 21 المحلية)، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم السياسية، تخصص سياسات عامة، كلية الحقوق جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2015-2016.

08/- وداد براهمي، نبيلة بطيو، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: أداة للتنمية المحلية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016/2015.

ثالثا: المقالات.

01/- أمال صويلح، المخطط الوطني للتنمية الفلاحية أداة استراتيجية للنهوض بالقطاع الفلاحي في الجزائر، حوليات جامعة قالمة للعلوم الاجتماعية و الانسانية، العدد 23، الجزء الأول، أفريل 2008، ص 185- 205.

02/- سمية زعيتر، الاستعمالات القانونية للمخططات العمرانية في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية. العدد الثالث، جوان 2009، ص 192- 208.

03/- رولا أحمد ميا، التخطيط الحضري في سوريا و التوجهات المعاصرة نحو التنمية الحضرية، مجلة جامعة دمشق لعلوم الهندسة، المجلد 26،العدد 01، 2010.

04/- وفاء بشاينية،استراتيجية التنمية العمرانية المستدامة أداة لتجسيد الاندماج الإقليمي "حالة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم"، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية و السياسية،العدد الرابع، المجلد الأول، 30 سبتمبر 2018، ص 54- 66.

05/- منال بوعمارة، أحمد بن المسعود، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ودوره في حماية البيئة، دفاتر السياسة والقانون، المجلد 12، العدد 02، 2020، ص 103- 115.

رابعا: الملتقيات و المؤتمرات.

01/- فائق جمعة المنديل، سياسات التخطيط العمراني ودورها في التنمية المستدامة والشاملة للمجتمعات العربية، المؤتمر الإقليمي: المبادرات والإيداع في المدينة العربية، عمان الأردن، 14إلى 17 يناير،2008.

02/- نور الدين يوسفي، المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وسيلة للمحافظة على العقار والبيئة وعصرنة المدن، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، مجلة الحقوق والحريات، يومي 17و18 فيفري 2013.

خامسا: النصوص التشريعية.

أ) القوانين:

01/-القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد49 الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990.

02/- القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية عدد 52 الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05، المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية عدد 51 لسنة 2004.

03/- القانون رقم 98-04، المؤرخ في 15 جوان 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية عدد 44، الصادرة بتاريخ 17 جوان 1998.

04/- القانون رقم 01-20، المؤرخ في 12 ديسمبر2001، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 77، الصادرة بتاريخ 15 ديسمبر 2001.

05/- القانون رقم 02-08، المؤرخ في 8 ماي 2002، يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، الجريدة الرسمية عدد 34، الصادرة بتاريخ 14 ماي 2002.

06/- القانون رقم 03-10، المؤرخ في19 جويلية 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 43، الصادرة بتاريخ 20 جويلية 2003، المعدل و المتمم.

07/- القانون رقم 04-20، المؤرخ في 25 ديسمبر 2004، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 84، المؤرخة في 29 ديسمبر 2004.

08/- القانون رقم 06-06، المؤرخ في 20 فيفري 2006، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية عدد 15، المؤرخة في 12 مارس 2006.

09/- القانون رقم 08-16، المؤرخ في 3 أوت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية عدد 46، الصادرة بتاريخ 10أوت 2008.

10/- القانون رقم 10-02، المؤرخ في 29 جوان 2010، يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، الجريدة الرسمية عدد 61 الصادرة بتاريخ 21 أكتوبر2010.

ب) المراسيم التنفيذية:

01/- المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به الجريدة الرسمية عدد 26 الصادرة بتاريخ 01 جوان 1991، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317، المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، الجريدة الرسمية عدد 62 الصادرة بتاريخ 11 سبتمبر 2005، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-148، المؤرخ في 28 مارس 2012، الجريدة الرسمية عدد 19، الصادرة بتاريخ 01 أفريل 2014.

02/- المرسوم التنفيذي رقم 91-178، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية عدد 26 الصادرة بتاريخ 01 جوان 1991، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318، المؤرخ في 10سبتمبر2005، الجريدة الرسمية عدد 62 الصادرة بتاريخ 11 سبتمبر 2005، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 5 أفريل 2012، الجريدة الرسمية عدد 21 الصادرة بتاريخ 11 أفريل 2012، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 18-189، المؤرخ في 15 جويلية 2018، الجريدة الرسمية العدد 43، الصادرة بتاريخ 18 جويلية 2018.

03/- المرسوم التنفيذي رقم 03-323، المؤرخ في 05 أكتوبر 2003، يتضمن كيفيات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها و استصلاحها، الجريدة الرسمية عدد 60، الصادرة بتاريخ 08 أكتوبر 2003.

04/- المرسوم التنفيذي رقم 11-76، مؤرخ في 16 فيفري 2011، يحدد شروط و كيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة و إعداده و اعتماده، الجريدة الرسمية عدد 11، الصادرة بتاريخ 20فيفري 2011، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 14-68، المؤرخ في 09 فيفري 2014، الجريدة الرسمية عدد 08، الصادرة بتاريخ 18 فيفري 2014.

05/- المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها،الجريدة الرسمية عدد 07، الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفذي رقم 20-342، المؤرخ في 22 نوفمبر2020، الجريدة الرسمية عدد 71، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 2020.

سادسا: المواقع الالكترونية.

https://www.muhadharaty.com بتاريخ 28 جوان 2021، الساعة 15.35.

باللغة الفرنسية.

A) ouvrages :

01/- Jean Mégret, le droit rural, Que sais-je ? presses universitaires de France, 1988.

02/- Khaldi Mokhtar, Urbanisme et systèmes sociaux, la planification urbaine en Algérie, office des publications universitaires, Alger, sans année d'édition.

B) Mémoires :

Kouider BOUTALEB, « Démocratie, Etat de droit et bonne gouvernance en Afrique : le cas de l'Algèrie» colloque international sur développement durable : leçons et perspectives, AVF université de Ouagadougou (Burkina Faso), 2004.

الفهرس.

الفهرس

إهداء

شكر

قائمة المختصرات.

مقدمة..... 2

الفصل الأول: مخططات التعمير الوطنية..... 5

المبحث الأول: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم..... 6

المطلب الأول: مفهوم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم. 6

الفرع الأول: التعريف بالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم..... 6

أولا: تعريف التخطيط العمراني بوجه عام:..... 6

ثانيا: تعريف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم..... 7

الفرع الثاني: خصائص المخطط الوطني لتهيئة الإقليم. 8

أولا: الطابع المركزي و الشمولي: 8

ثانيا: الطابع الإلزامي..... 8

ثالثا: الطابع الوقائي و العلاجي:..... 9

الفرع الثالث: مبادئ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم..... 10

أولا: مبدأ التنمية المستدامة: 10

ثانيا: مبدأ الحكم الراشد:..... 10

الفرع الرابع: أهداف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم. 12

المطلب الثاني: دور المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في تنظيم التوسع العمراني. 14

الفرع الأول: دور المخطط الوطني لتهيئة الإقليم من حيث الرهانات التي وجد من أجلها. 14

أولا: أزمة عالم الريف 14

ثانيا: الأزمة الحضرية: 15

الفرع الثاني: دور المخطط الوطني لتهيئة الإقليم من حيث برنامج العمل. 16

أولا: تحديد م مراقبة التعمير في المناطق ذات الخطر..... 16

ثانيا: منهجية مخططات الوقاية من المخاطر و إدماجها في وثائق التعمير 17

المبحث الثاني: مخططات الفضاءات الحساسة..... 19

المطلب الأول: مخططات المدن الجديدة..... 19

الفرع الأول: تعريف مخطط المدن الجديدة. 19

الفرع الثاني: أهداف مخطط المدن الجديدة..... 20

الفرع الثالث: دور مخطط المدن الجديدة في تنظيم التوسع العمراني. 23

المطلب الثاني: مخطط التوجيه الفلاحي..... 23

الفرع الأول: تعريف مخطط التوجيه الفلاحي. 24

الفرع الثاني: أهداف مخطط التوجيه الفلاحي..... 24

الفرع الثالث: دور مخطط التوجيه الفلاحي في تنظيم التوسع العمراني. 25

المطلب الثالث: مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها..... 26

الفرع الأول: تعريف مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها. 26

الفرع الثاني: أهداف مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها. 27

الفرع الثالث: دور مخطط المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها في تنظيم التوسع العمراني. 28

الفصل الثاني: مخططات التعمير المحلية. 30

المبحث الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. 31

المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. 31

الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. 31

الفرع الثاني: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. 32

الفرع الثالث: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. 32

المطلب الثاني: دور المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في تنظيم التوسع العمراني. 34

الفرع الأول: من حيث إجراءات إعداده. 34

أولا: مرحلة الإعداد و التحضير: 34

ثانيا: مرحلة الاستقصاء العمومي 35

ثالثا: مرحلة المصادقة النهائية 36

الفرع الثاني: من حيث ضبط حركة البناء. 37

المبحث الثاني: مخطط شغل الأراضي. 40

المطلب الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي. 40

الفرع الأول : تعريف مخطط شغل الأراضي. 40

الفرع الثاني: محتوى مخطط شغل الأراضي. 40

الفرع الثالث: أهداف مخطط شغل الأراضي. 41

المطلب الثاني: دور مخطط شغل الأراضي في تنظيم التوسع العمراني. 43

الفرع الأول: من حيث إجراءات إعداده. 43

أولا: مرحلة الإعداد و التحضير 43

ثانيا: مرحلة الاستقصاء العمومي: 44

ثالثا: مرحلة المصادقة النهائية: 45

الفرع الثاني: من حيث ضبط حركة البناء. 45

خاتمة 49

ملحق. 53

قائمة المراجع: 55

الفهرس 62