الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان: **الطابع الإعلامي والتشاوري للتعمير التنظيمي في الجزائر**

إعداد الطالبة:

قطاش ياسمين

إشراف الأستاذ الدكتور:

مجاجي منصور

الاسم واللقب	المؤسسة الأصلية	الرتبة	الصفة
رامول خالد	جامعة المدية	أستاذ	رئيسا
منصور مجاجي	جامعة المدية	أستاذ	مشرفا ومقررا
لعريط لمين	جامعة المدية	أستاذ	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2025/2024


بسم الله الرحمن الرحيم

إهـــداء

ليس كل من سار وصل، لكن من سار حافيا على جمر الحياة، مثقلاً بالوجع، منهكًا بالعجز، حاملا ذكرى من رحلوا، وألم من بقوا، ثم وقف في النهاية شامخًا، يستحق أن يُصغى له، أنا ابنة الوجع، ابنة ذلك الرجل الذي غاب جسده، وبقيت روحه تسندني كلما كدت أسقط، ابنةُ تلك المرأة التي جفت دموعها كي لا تضعف أمامي، أنا لست مجرد خريجة، بل شاهدة على معجزة. هذه الصفحات ليست كلمات، بل شهقات مرّت بي خفية، ليال بلا نوم، وخطى تجرّها عظام منهكة، لكنني وصلت، لا لأن الدرب كان سهلا بل لأن في السماء ربًا، وفي الأرض وَالدَين لا يموت أثرهم، وأحبة دعوا لي حين نسيت الدعاء.

وأمام هذه الحكاية التي كتبت بالشقاء، بالصبر، وبالأمل المتجدد، أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع، إلى من كانوا النور في عتمتي، والسند في ضعفي، واليقين حين تزلزلت خطواتي.

إلى من أحبهم قلبي بكل نبضاته:

إلى والدتي الغالية، تاج رأسي، وبحر عطائي الذي لا ينضب، أطال الله في عمرك وبارك فيك.

إلى روح والدي الطاهرة، من غاب جسدا وما غاب أثرًا، إلى من علمني الصبر والإصرار، رزقك الله أعالي الجنان. إلى أختي الحبيبة إيمان، الداعم الأول، ورفيقة الدرب، واليد التي أمسكت بي حين أوشكت على السقوط.

إلى إخوتي وأخواتي الأعزاء، وزوجاتهم الكريمات وأبنائهم، الذين كنتم دومًا سندا خفيا يحيط بي.

وإلى كل من امتد حنانهم حولي كظل الشجرة في هجير الأيام، إلى خالاتي وعماتي، إلى أخوالي وأعمامي، من حملوا الدعاء في قلوبهم وإن بعدت المسافات، من كانوا دومًا جزءًا من دفئي العائلي وأمان انتمائي.

لكم جميعا، هذا الإنجاز هديّة امتنان، واعتراف بالعرفان، وقطرة من بحر حبي.

شكر وتقدير

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، وبتوفيقه تُنال الغايات، حمدًا يليق بجلال وجهه وعظيم سلطانه، نحمده على ما منّ به علينا من إتمام هذا العمل، ونسأله القبول والإخلاص والثبات.

وانطلاقا من قوله صلى الله عليه وسلم:" من لا يشكر الناس لا يشكر الله"، أتقدم بأسمى عبارات الشكر والعرفان إلى أستاذي المشرف الدكتور مجاجي منصور، على توجيهاته السديدة، وصبره الكريم، ومتابعته المتواصلة منذ بداية هذه الدراسة إلى آخر خطواتها، فله مني كل الاحترام والتقدير.

كما أتوجه بجزيل الشكر إلى الدكتور غياطو الطاهر، الذي كان له أثرٌ كبير في مساري العلمي، ونفعني بتوجيهاته، ودعمه المتواصل، فله مني كل التقدير والاحترام.

ولا يفوتني أن أعبر عن شكري وامتناني العميق للأساتذة المناقشين الأفاضل، الذين تكرموا بقراءة هذا العمل، ومناقشته، وتقديم ملاحظاتهم العلمية الهادفة، فجزاهم الله عني خير الجزاء.

وإلى جميع الأساتذة الذين علموني في مختلف الأطوار، من الابتدائي إلى الجامعي، فلكل واحد منهم بصمته في تشكيل وعيي وفكري .

مقدمة

مقدمة.

في ظل التطورات المتسارعة التي تشهدها المدن والفضاءات العمرانية، أصبح من الضروري وجود رؤية واضحة تُنظّم طريقة إستغلال الأراضي وتوزيع الأنشطة بشكل يراعي متطلبات الحياة الحضرية.

ومن هنا، يظهر التعمير كوسيلة محورية تعتمد عليها الدولة لتنظيم المجال وتوجيه التوسع العمراني بطريقة تضمن الانسجام بين حاجيات السكان من جهة، ومتطلبات الحفاظ على البيئة والموارد من جهة أخرى، فالتعمير ليس مجرد أدوات تقنية، بل هو تصور شامل يقوم على التوفيق بين الواقع العمراني والطموحات التنموية في إطار قانوني منظم ومدروس.

ويقصد بالتعمير بشكل عام أنه عملية تهدف إلى تنظيم وتخطيط استخدام المجال الجغرافي، بطريقة تساعد على تحقيق تنمية مستدامة ومتوازنة تلبي احتياجات السكان الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، وقد أصبح التعمير أداة مهمة تعتمد عليها الدول في تنظيم المجال، وتحسين ظروف العيش، وتوجيه النمو في المناطق الحضرية والريفية، بما يحقق العدالة والتكامل بين مختلف الجهات.

وفي هذا السياق، برزت التهيئة والتعمير كمفهوم شامل في التشريع الجزائري يجسد مختلف التدخلات العمومية لضبط المجال الوطني، وتوجيه تنميته وفق رؤية عقلانية ومستدامة، وقد نظم المشرع الجزائري هذا المجال بموجب القانون رقم 90- 29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، حيث وضع أدوات وآليات متعددة تهدف إلى ضبط استعمالات الأرض ومراقبة البناء وتنظيم التجمعات السكنية.

ومن بين أبرز أدوات هذا النظام، نجد ما يعرف بالتعمير التنظيمي، الذي يعتبر إحدى الوسائل القانونية والفنية لتجسيد اختيارات التهيئة على أرض الواقع، ويشمل أدوات تقنية محددة منها ما نجدها على المستوى الوطني كالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم (SNAT) ومنها ما نجدها على المستوى المحلي كالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)، ومخطط شغل الأراضي (POS).

ويُعنى التعمير التنظيمي بضبط قواعد استعمال الأراضي، أنماط البناء، كثافة السكن، وتصنيف المناطق حسب طبيعتها ووظيفتها، ما يجعله أداة أساسية لضبط النمو العمراني والحد من العشوائيات.

رغم أهمية مخططات التعمير في تنظيم المدن والمناطق، إلا أنها لا تكون فعّالة إلاّ إذا أُعدّت بطريقة تَشاركية، يُشارك فيها المواطنون، والمنتَخبون المحليون، والجهات المعنيّة، فإشراك السكان في إعداد هذه المخططات يُساعد على تلبية احتياجاتهم الحقيقية، ويجعل التخطيط أقرب إلى واقعهم اليومي، ولهذا يعتبر الجانب الإعلامي والتشاوري ضروريًا لتحقيق الشفافية، خاصة بعد الانتقادات التي وُجهت لسياسات التعمير في السنوات الأخيرة بسبب تجاهلها لرأي السكان.

وفي الجزائر، أصبح من الضروري تعزيز البعد الإعلامي والتشاوري في أدوات التعمير التنظيمي، خاصة في ظل انتشار العمران العشوائي، وتزايد الضغط الناتج عن النمو الحضري، وارتفاع المطالب الاجتماعية المرتبطة بالسكن، والخدمات، والمرافق الأساسية، وقد سعى المشرع إلى إدراج هذه المبادئ ضمن القوانين والنصوص التنظيمية من خلال فرض عرض مشاريع المخططات على الجمهور، وتنظيم جلسات تشاورية مع المجالس المنتخبة والمجتمع المدني، إلا أن التطبيق العملي لا يزال يعاني من عدة نقائص.

ومن هذا المنطلق، تأتي أهمية موضوعنا حول الطابع الإعلامي والتشاوري للتعمير التنظيمي في الجزائر، كونه يسلط الضوء على بُعد حيوي من أبعاد التخطيط العمراني، لا يقل أهمية عن البعد التقني أو القانوني، فالمشاركة الإعلامية والتشاورية ليست مجرد آلية شكلية، بل هي عامل أساسي في تحقيق التماسك المجالي، وتعزيز الثقة بين الإدارة والمواطن، وتحسين فعالية السياسات العمرانية.

وقد جاء اختياري لهذا الموضوع مدفوعًا بعدة أسباب جعلتني أختار دراسة هذا الموضوع وتتراوح بين ذاتية وأخرى موضوعية ، فمن الناحية الذاتية يعود اهتمامي بهذا الموضوع إلى شغفي بقانون التهيئة والتعمير منذ أولى دراستي له خلال السنوات الجامعية، وأيضا ما يطرحه الواقع الجزائري من تحديات تتعلق بتخطيط المدن، توزيع السكان، وتهيئة الفضاءات الحضرية والريفية، ولفت انتباهي بشكل خاص ضعف مشاركة المواطن في إعداد مخططات التعمير، مما يؤثر سلبًا على فعالية هذه الأدوات وعلى مدى تلاؤمها مع حاجيات المجتمع، هذا ما جعلني أطمح إلى التعمق في دراسة الجانب الإعلامي والتشاوري لهذه الأدوات، وفهم مدى فعاليتها على تحقيق تخطيط عمراني تشاركي وشفاف.

أما السبب الموضوعي، فإن اختيار موضوع الطابع الإعلامي والتشاوري للتعمير التنظيمي في الجزائر يفرض نفسه في ظل التحولات التشريعية والإدارية التي تعرفها الجزائر، حيث بات من الضروري إشراك المواطنين والمجتمع المدني في عمليات التخطيط، وعلى رأسها سياسة التهيئة والتعمير، باعتبارها تؤثر بشكل مباشر في نمط عيش الأفراد وجودة محيطهم، كما يكتسي هذا الموضوع أهمية بالغة كونه يرتبط بإعداد أدوات تخطيط عمراني تشمل الأراضي والسكن والبنى التحتية، ويتطلب إنجاحها تواصل فعّال ومشاركة جماعية واعية.

أما بخصوص الإشكالية المراد معالجتها من خلال هذا الموضوع هي كالآتي: -

ما مدى فعالية الطابع الإعلامي والتشاوري لأدوات التعمير التنظيمي في ضمان الشفافية وتجسيد مبدأ المشاركة للمواطن والمجتمع المدني ؟

ومن أجل معالجة هذه الإشكالية، ونظرًا لما يتميز به هذا الموضوع من طابع خاص وأهمية بالغة سواء على الصعيد النظري أو العملي، فقد ارتأينا اعتماد المنهج الوصفي التحليلي، من خلال تحليل النصوص القانونية

والتنظيمية ذات الصلة، وعلى رأسها القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، إضافة إلى المراسيم التنفيذية له، كما استعنت بالمنهج الاستقرائي لرصد أوجه النقص والاختلالات في الواقع العملي، وهو الأمر الذي حاولت تجسيده من خلال دراسة الموضوع في فصلين حيث تناولت الاطار المفاهيمي للتعمير التنظيمي في الجزائر(فصل أول)، ثم تناولت آليات تجسيد الطابع الإعلامي والتشاوري للتعمير التنظيمي في الجزائر(فصل ثاني).

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للتعمير التنظيمي في الجزائر

تمهيد الفصل:

مقتضيات العمران الحديث تفرض على أي دولة ضرورة الاعتماد على أسلوب التخطيط من أجل تنظيم حركة التوسع العمراني وتشييد المدن في إطار ما يصطلح عليه بالتعمير التنظيمي، الذي يعتبر أسلوب عمل يعتمد على المنهجية وعلى العلم وعلى التخطيط في تجسيد مختلف المشاريع العمرانية والجزائر كباقي الدول سعت جاهدة إلى تفعيل آلية التعمير التنظيمي في مجال حركة البناء والتوسع العمراني، وطالما أن آلية التخطيط هي أساس وجوهر آلية التعمير كما أسلفنا فإننا بالرجوع إلى النصوص التشريعية نجد مجموعة من المخططات المجسدة للتعمير التنظيمي في الجزائر، إذ على المستوى الوطني نجد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم المستحدث بموجب القانون رقم 01- 20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، وعلى المستوى المحلي نجد كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير(PDAU)، ومخطط شغل الأراضي(POS)، المستحدثين بموجب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، سنحاول من خلال هذا الفصل التطرق إلى الإطار المفاهيمي للتعمير التنظيمي في الجزائر، وهذا بتحديد مفهومه بوجه عام (مبحث أول)، ثم التطرق إلى هذا النوع من التعمير في الجزائر (مبحث ثاني).

المبحث الأول: مفهوم التعمير التنظيمي.

التطرق إلى مفهوم التعمير التنظيمي يعني البحث في التأصيل العلمي لهذا الموضوع، وهي مسألة بالغة الأهمية إذ من خلاله يتسنى لنا تحديد المقصود بالتعمير التنظيمي تحديدًا جامعًا مانعًا يمنع الجهالة فيه، كما أن البحث في مفهوم التعمير التنظيمي يعني محاولة الوصول إلى تعريف دقيق وصحيح لهذا النوع من التعمير وهو أمر يمثل بداية المعالجة الدقيقة والصحيحة لكل الإشكالات المثارة في هذا المجال، ومن البديهي أنه بعد تحديد المقصود بالتعمير التنظيمي يثور التساؤل حول الأهداف المرجوة من هذا النوع من التعمير.

بناءا عليه، سنتطرق في هذا المبحث إلى تعريف التعمير التنظيمي (مطلب أول) وثم تعداد أهدافه (مطلب ثاني) .

المطلب الأول: تعريف التعمير التنظيمي.

يعتبر مصطلح التعمير التنظيمي من بين المصطلحات التي تعرف تداولاً كبيرًا في وقتنا الحالي، وهذا نظرًا للحركية التي يعرفها قطاع التعمير، وهو الأمر الذي يتضح لنا جليّا من خلال حركة البناء والتوسع العمراني في أي منطقة من المناطق، ومن بين التساؤلات المثارة بمناسبة الحديث عن التعمير التنظيمي، تلك التي تخص مختلف التعاريف التي وردت بشأنه، وهو الأمر الذي سنحاول التطرق إليه في هذا المطلب من خلال تعريف التعمير التنظيمي لغة (فرع أول) ثم تعريفه اصطلاحا (فرع ثاني) وأخيرًا تعريفه قانونا (فرع ثالث) .

الفرع الأول: التعريف اللغوي للتعمير التنظيمي.

جاء في لسان العرب لابن منظور: "عمّر الأرض أي بنى عليها والخراب ضد العمران"[1]، والتعمير في اللغة مأخوذ من الفعل "عمّر" الذي يعني الإصلاح والبناء، وعمّر الناس الأرض يعمرونها عمارةً، وهم يعمُرُونَها، وهي عامرة معمورة، والاسم والمصدر العمران [2]، ويقال عمّر الأرض أي جعلها صالحة للسكن والزراعة وعمّر الدار أي بناها وسكنها [3].

أمّا التنظيمي لغة: فهو مشتق من التنظيم مصدر نظّم، نظم: النون والظاء والميم: أصل يدُل على تأليف شيء وتأليفه، ونظمت الخرز نظما، ونظمت الشعر وغيره، والنِّظام: الخيط يجمع الخرز[4].

[1] ابن منظور، لسان العرب، دار صادر، بيروت ـ لبنان، الطبعة الثالثة، 1993، ص 1121.
[2] أبي الحسين أحمد بن فارس زكريا، معجم مقاييس اللغة، الجزء الرابع، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، 1979، ص 141.
[3] أبي عبد الرحمن خليل بن أحمد الفراهيدي، كتاب العين، دار احياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 2001، ص681.
[4] أبي الحسين أحمد بن فارس زكريا، المرجع السابق، ص 443.

النَّظم: في اللغة: جمع اللؤلؤ في السلك، وفي الاصطلاح تأليف الكلمات والجمل مترتبة المعاني متناسقة الدلالات على حسب ما يقتضيه العقل، وقيل: الألفاظ المترتبة المسوقة المعتبرة دلالاتها على ما يقتضيه العقل[1].

(نظّم) الأشياء نظْما: ألّفها وضمَّ بعضها الى بعض، ويُقال: نظم الخواص الخُوصَ: ضفره. وشعْرا: ألّف كلاما موزونا مقفًّى. ويقال نظُّم أمره: أقامه ورتّبه، و(نظَّم) الأشياءَ أي نظَمَها، و(انتظم) الشيء أي تألف واتسق. ويقال نظَّمه فانتظم، ويقال انتظّم أمرُه أي استقام، والأشياء: جمعها وضمَّ بعضها الى بعض، ويقال (تناظمت) الأشياء: تضامّت وتلاصقت.[2]

بناءا عليه فالتعمير التنظيمي لغة يعني "البناء والإعمار وفق نسق منظّم وقواعد مرسومة وهو عكس التعمير العشوائي أو الفوضوي".

الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي للتعمير التنظيمي.

التعمير التنظيمي اصطلاحا هو ذلك التعمير الذي من خلاله يتم تجسيد سياسة الدولة في مجال التعمير على أرض الواقع، وهذا بالاعتماد على آلية التخطيط العمراني سواء على المستوى المحلي أو المستوى الوطني.

وعليه فالحديث عن التعمير التنظيمي، يعني الحديث عن التخطيط في مجال العمران الذي يهدف الى التحكم في توجيه التعمير في منطقة معينة بهدف تطويرها ورفع مستوى العمران فيها، وذلك بوضع أسس علمية يقوم عليها المخطط وتحديد مراحله وفقا لمقتضيات العصر، وكذا الأخذ بجميع الاعتبارات المتعلقة بالمكان والسكان ... الخ.[3]

والتخطيط العمراني بهذا المفهوم يتفق مع الغاية أو الهدف من التخطيط بوجه عام المتمثلة في تصور المستقبل المرغوب فيه مع تحديد الوسائل الحقيقية للوصول اليه[4]، فالتخطيط هو التدبير الذي يهدف الى مواجهة مختلف السيناريوهات المحتملة في المستقبل بخطط منظّمة سلفًا بغية تحقيق أهداف محددة في مجال محدد[5].

الفرع الثالث: التعريف القانوني للتعمير التنظيمي.

بالرجوع الى النصوص التشريعية التي وجدت بهدف تنظيم حركة البناء والتوسع العمراني لا نجد تعريفا للمخططات التي وجدت بهدف تجسيد هذا النوع من التعمير على أرض الواقع، ففي الجزائر مثلا لو رجعنا الى

[1] علي بن محمد السيد الشريف الجرجاني، معجم التعريفات، دار الفضيلة، القاهرة مصر، دون سنة، ص 203.
[2] إبراهيم أنيس واخرون، المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربة بالقاهرة، مكتبة الشروق الدولية، مصر، 2004، ص933.
[3] محسن العبودي، التخطيط العمراني بين النظرية والتطبيق، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1995، ص12.
[4] ناصر دادي عبدون، الإدارة والتخطيط الاستراتيجي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2017، ص54.
[5] محسن العبودي، المرجع السابق، ص09.

القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم[1]، وكل النصوص القانونية ذات الصلة، لا نجد تعريفًا للتعمير التنظيمي ولكننا نجد تعريفًا للأدوات أو بمعنى أدق للمخططات المجسدة لهذا النوع من التعمير سواءً على المستوى الوطني "المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في إطار التنمية المستدامة"، أو على المستوى المحلي وهنا نجد "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير"(PDAU) و"مخطط شغل الأراضي" (POS)، وسنتطرق بالتفصيل لهذه المخططات بنوعيها في الفصل الثاني.

المطلب الثاني: أهداف التعمير التنظيمي.

من البديهي أن يرمي التعمير التنظيمي الى تحقيق أهداف معينة، هي مستوحاة من علّة تقريره، فهو يهدف الى التنبؤ بالمستقبل (فرع أول)، كما أنه يهدف الى تنفيذ السياسة التي تنتهجها الدولة في مجال التعمير (فرع ثاني)، وكذلك تحقيق أهداف التنمية المستدامة (فرع ثالث).

الفرع الأول: التنبؤ بالمستقبل.

يهدف التخطيط العمراني الى التنبؤ بالمستقبل وهذا بالاستعداد له لإعداد المشروعات المناسبة، ولذلك يفترض في هذا النوع من التخطيط أن يقوم على بعض التنبؤات، فهو يقوم على أساس تقديرات وافتراضات يتوقع المخططون وقوعها في المستقبل خلال فترة زمنية معينة[2].

وتجدر الاشارة الى أن التنبؤ بالمستقبل لا يعني التكهن به أو الاعتماد على اجتهادات شخصية، ولكن التخطيط العمراني في هذا الصدد يتنبأ على أساس واقع من ظروف الماضي التي سبقت وتمت دراستها حتى يتم اجتناب المشاكل التي نجمت عن هاته الظروف، مع وضع الحلول العلمية المناسبة[3]، فالتخطيط يقوم أصلا على تحديد المخاطر الممكن مواجهتها وترتيب درجتها، ونسبة أو كمية النتائج الممكن الوصول إليها[4].

الفرع الثاني: تنفيذ السياسة التي تنتهجها الدولة في مجال التعمير.

من الواجب أن تكون للدولة سياسة مرسومة في مجال التعمير وأن تكون هذه السياسة واضحة المعالم[5]، والتعمير التنظيمي باعتماده على أسلوب التخطيط العمراني يعتبر أحد الوسائل الأساسية التي من خلالها يمكن تجسيد سياسة الدولة في مجال التعمير على أرض الواقع، إذ لا يمكن للدولة مثلا أن تحمي العقار الفلاحي بهدف تحقيق الاكتفاء الذاتي و بالتالي حماية الأمن الغذائي إلّا بمقتضى التخطيط العمراني، و لا يمكنها فرض رقابة

[1] القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، جريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية، العدد 26، سنة 1991.
[2] محسن العبودي، المرجع السابق، ص 09،10..
[3] المرجع نفسه، ص10.
[4] ناصر دادي، المرجع السابق، ص58.
[5] أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، بدون دار نشر، 1996، ص04.

صارمة على حركة البناء و التوسع العمراني إلّا إذا كان هناك تخطيط عمراني، و لا يمكنها فرض الاعتبارات البيئية عند السماح بإنشاء مناطق صناعية الّا اذا كان هناك تخطيط عمراني ...الخ، فالجهة المختصة بوضع المخطط العمراني على أي مستوى من المستويات هي ملزمة بالأخذ بمجموعة من الاعتبارات عند إعداد هذا المخطط، بما يضمن تنفيذ سياسة الدولة في هذا المجال، كنسبة الهجرة من الريف الى المدن، نسبة البطالة ، احتياجات المنطقة إلى السكن، احتياجات المنطقة فيما يخص مؤسسات التربية و التعليم، الصناعة، الزراعة...الخ.

الفرع الثالث: تحقيق أهداف التنمية المستدامة.

تقوم فكرة التنمية المستدامة على قاعدة استعمال واستغلال ما هو موجود من الثروات مع ضمان حق الأجيال القادمة في الاستفادة منها أيضا، هذا هو أساس وجوهر التعمير التنظيمي.

إن الأخذ بأسلوب التخطيط العمراني يؤدي الى تحقيق الأهداف التي يصبو أهل المنطقة محل التخطيط الى تحقيقها، فضلا عن زيادة معدلات النمو في هذه المنطقة، وذلك من خلال حسن استغلال الطاقات الموجودة فيها غير المستغلة مما يساعد على خلق نوع من التنمية المطلوبة في المناطق المحرومة، وبذلك يمكن تقليص الفجوة بين المناطق الحضارية والمناطق الريفية الأمر الذي يساهم على تشجيع العيش فيها[1].

[1] محسن العبودي، المرجع السابق، ص15.

المبحث الثاني: مستويات تجسيد التعمير التنظيمي في الجزائر.

يعتبر كل من القانون رقم 90-29 والقانون رقم 01-20 النصيين التشريعيين اللذين بمقتضاهما يتجسد التعمير التنظيمي في الجزائر حاليا، وهذا من خلال مجموعة المخططات التي وجدها المشرع الجزائري في هذا الصدد، وكما أسلفنا منها ما اعتمدها المشرع لتنظيم التعمير على المستوى الوطني، وهو الأمر الذي يتجسد في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (مطلب أول)، ومنها ما أُعْتُمِدَ لتنظيم التعمير على المستوى المحلي وهذا وهو الأمر الذي يتجسد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي (مطلب ثاني).

المطلب الأول: التعمير التنظيمي على المستوى الوطني.

يعتبر التعمير التنظيمي على المستوى الوطني أساس وجوهر الآليات التي تعتمد عليها الدولة في تحديد سياستها فيما يخص المجال العمراني، وهو الأمر الذي سيتضح لنا جليا من خلال الآلية التي جسد بمقتضاها المشرع الجزائري التعمير التنظيمي على المستوى الوطني والمتمثلة في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم المستحدث بموجب القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.

وللوقوف على أهمية هذا المخطط في تجسيده للتعمير التنظيمي في الجزائر سنتطرق إلى التعريف به (فرع أول)، ثم التطرق إلى أدوات تنفيذه (فرع ثاني).

الفرع الأول: التعريف بالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

التعريف بالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم يقتضي منا التطرق إلى تعريفه (أولا)، ثم تعداد أهدافه وتوجيهاته الأساسية (ثانيا).

أولا: تعريف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

لم يقدم المشرع الجزائري تعريفًا دقيقًا للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم، بل اكتفى بتحديد أهدافه في إطار رؤية شمولية واستشرافية طويلة المدى، وذلك وفقا للمادة (05) من القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة،[1]

المخطط الوطني لتهيئة الإقليم هو وثيقة استراتيجية تهدف إلى تنظيم وتسيير مجال التراب الوطني بمختلف خصوصياته ويتضمن توجهات مستقبلية، يشارك من خلاله جميع الفاعلين في الدولة قصد تنميته المستدامة[2].

[1]فردي كريمة، استراتيجية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة في تحقيق الانصاف الإقليمي، مجلة السياسة العالمية ، جامعة محمد بوقرة بومرداس، مجلد 05، العدد 01، ماي 2021، ص 195.

[2]هشام عبد الله بن سلوى، قواعد التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2021-2022، ص 113.

وهو إجراء تُعلن من خلاله الدولة عن مشروعها الإقليمي ويوضح الطريقة التي تريد الدولة اعتمادها في إطار تحقيق التنمية المستدامة، يهدف المخطط إلى ضمان التوازن والإنصاف وتعزيز جاذبية التراب الوطني بكافة مكوناته، بما في ذلك الدفاع والأمن الوطني مثلما هو مذكور في المادة (05) من القانون 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، والمتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة[1].

وهو أداة تخطيط استراتيجية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية المستقبلية للإقليم الوطني، ويشمل واحدا وعشرين مخططا توجيهيا قطاعيا، عشرين برنامجا إقليميا، أربعة مخططات توجيهية لتهيئة الحواضر الكبرى، تسعة مخططات جهوية لتهيئة الإقليم، ثمانية وأربعين برنامجا لتهيئة الولاية.[2]

يعتبر المخطط الوطني للتهيئة العمرانية الركيزة الأساسية لهذا القانون، حيث يُجسّد الخيارات المحددة لتنظيم المجال الوطني على المدى الطويل، حيث تطرح من خلاله ملفات تتعلق بالديموغرافيا، الموارد الطبيعية، لأنشطة الإنتاجية، المنشآت القاعدية والبيئية، مما يجعله إطارًا استدلاليًا لتوزيع المشاريع التنموية وتحديد مواقعها، وبالتالي، يعتبر بمثابة أداة استراتيجية لتنفيذ مبادئ التهيئة العمرانية، إذن يدمج بشكل إلزامي الأهداف المحددة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية.[3]

ثانيا: الأهداف والتوجيهات الأساسية للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

يُعد تحديد الأهداف والتوجيهات من أهم محاور المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، حيث تُترجم من خلالها رؤية الدولة في مجال التنمية الشاملة والمتوازنة، وتنقسم هذه المحاور إلى جانبين أساسين: الأول يتعلق بالأهداف العامة التي يسعى المخطط لتحقيقها، والثاني يخص التوجيهات التي ترسم الإطار العملي لتنفيذ هذه الأهداف على أرض الواقع.

أ-أهداف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم:

يهدف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة إلى وضع رؤية شاملة ومتوازنة لتنظيم المجال الوطني، مع الأخذ بعين الاعتبار التفاوتات المجالية والاجتماعية ويؤسس لتنمية مستدامة تلبي متطلبات الحاضر دون الإضرار بحقوق الأجيال القادمة، مما يضمن استدامة الموارد وتحقيق التوازن في توزيع التنمية.

---

[1] براي نور الدين، عمارة نعيمة، أثر آلية التخطيط البيئي في دعم الشراكة البيئية من أجل تحقيق التنمية المستدامة (المخطط الوطني لتهيئة الإقليم SNATنموذجا)، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، الجزائر، المجلد 03، العدد 02، جوان 2018، ص 310.

[2] بشاينية وفاء، استراتيجية التنمية العمرانية المستدامة أداة لتجسيد الاندماج الإقليمي، حالة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، جامعة عمار ثليجي الأغواط، المجلد 02، العدد 02، سبتمبر2018، ص61.

[3] تواتي صارة يسمين، المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، دراسة قانونية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر01، 2014-2015، ص25.

وتتخلص الأهداف المحورية لهذا المخطط فيما يلي:[1]

- تنمية الهضاب العليا والجنوب بما فيه الكفاية. (توفير شروط حياة ملائمة ومناصب شغل دائمة) قصد جذب السكان إلى هذه الأقاليم واستقرارهم الدائم فيها.

- إعادة هيكلة النظام الحضري وإقامة علاقات جديدة بين الساحل - الجبل.

- دفع النظام الحضري إلى القيام بدور المحرك الأول للتنمية الاقتصادية الوطنية مع ضمان حياة نوعية لسكانه والحفاظ على رأس مال المنطقة من الموارد الطبيعية وأوساطها.

- العمل على جعل جبال التل منطقة وسيطة بين الساحل والهضاب العليا.

كما تنص المادة (04) من القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة على ما يلي: "تهدف السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة إلى تنمية مجموع الإقليم الوطني تنمية منسجمة على أساس خصائص ومؤهلات كل فضاء جهوي.

كما تهدف إلى:

- 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 للحواضر والمدن الكبرى.

- حماية الأقاليم والسكان من الأخطار المرتبطة بالتقلبات الطبيعية.

- الحماية والتثمين والتوظيف العقلاني للموارد التراثية والطبيعية والثقافية وحفظها للأجيال القادمة ".

ب- التوجيهات الأساسية للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم:

تعد التوجيهات الأساسية المحددة في إطار المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، بموجب المادة (09) من القانون 20/01 الركيزة التي تبنى عليها السياسات العمومية المتعلقة بتنظيم الإقليم وتوجيه

[1] كميلية سعداوي، سياسة حماية البيئة البحرية في الجزائر من خلال المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، المجلة الجزائرية للأمن والتنمية، جامعة باتنة 1الحاج لخضر، الجزائر، المجلد 06، العدد 01، جانفي 2017، ص 521.

التنمية بمختلف أبعادها وتهدف هذه التوجيهات إلى تحقيق التوازن في توزيع السكان والأنشطة الاقتصادية، وضمان الاستغلال العقلاني للموارد الطبيعية، إلى جانب حماية التراث الوطني وتنميته، بما يضمن تنمية مستدامة وشاملة عبر مختلف أقاليم الوطن.[1]

وقد عددت المادة المذكورة أعلاه هذه التوجيهات كما يلي:

- 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 متوازنة.

- دعم الأنشطة الاقتصادية المُعدّة حسب الأقاليم.

- حماية التراث الايكولوجي الوطني وتنميته.

- حماية التراث التاريخي والثقافي وترميمه وتثمينه.

- تماسك الاختبارات الوطنية مع المشاريع التكاملية الجهوية.

كما تنص المادة (11) من القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة على أن:" يحدد المخطط الوطني مبادئ وأعمال التنظيم الفضائي المتعلقة بما يأتي:

- تعبئة الموارد المائية وتوزيعها وتحويلها.

- برامج الاستصلاح الزراعي والري.

- البنى التحتية الكبرى للمواصلات والاتصالات السلكية واللاسلكية وتوزيع الطاقة ونقل المحروقات.

- البنى التحتية للتربية والتكوين والبحث.

-انتشار الخدمات العمومية للصحة والثقافة والرياضة.

- البنى التحتية السياحية.

[1] هاجر شنيجر، استراتيجية التهيئة الإقليمية لتحقيق التنمية المستدامة والفاعلية الاقتصادية- المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته (Snat) نموذجا، مجلة العلوم الإنسانية لجامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، المجلد 07، العدد 03، ديسمبر 2020، ص 204.

- المناطق الصناعية والأنشطة".

فمن أجل إعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم والمصادقة عليه تتولى الدولة إعداده وتصادق عليه عن طريق التشريع لمدة 20 سنة، ويكون موضوع تقييمات دورية وتحيين كل خمس (05) سنوات.[1]

الفرع الثاني: أدوات تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

بطبيعة الحال لا يمكن تجسيد أهداف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم على أرض الواقع إلاّ بمقتضى مجموعة من الأدوات يمكن حصرها في كل من برامج العمل الإقليمي (أولا)، وهياكل الدعم للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم (ثانيا)، كذلك أدوات تمويل المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (ثالثا)، وأخيرا الأدوات المحفزة لتهيئة الإقليم (رابعا).

أولا: برامج العمل الإقليمي:

تعد برامج عملية وملموسة تترجم الخطوط التوجيهية وبرامج العمل للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم ويبلغ عددها عشرين برنامجًا، حيث سيتم تزويدها ببرامج خاصة.[2]

ثانيا: هياكل الدعم للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

ويعتبر الجانب البشري محورًا بالغ الأهمية، نظرًا لما يتطلبه تنفيذ المخطط من عدد كبير من المهنيين المؤهلين والمتخصصين في ميادين متعددة تتقاطع مع التهيئة الإقليمية، غير أن الواقع أو الوضعية المالية والإدارية الخالية تستوجب إعادة تأهيل وتكوين المصالح المعنية بتنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، بهدف ضمان قدرتها على مواكبة متطلبات المخطط وتنفيذ برامجه بكفاءة وفعالية[3].

ثالثا: أدوات تمويل المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

وهي الوسائل المالية والاعتمادات الضرورية[4]، والتي تُخصص لدعم المشاريع والتنمية المحلية وتحقيق أهداف التخطيط الإقليمي.

---

[1] انظر المادتين 19 ،20 من القانون 20/01 المؤرخ ف 27 رمضان عام 1422 الموافق ل 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية، العدد 77، 2001.

[2] أمال حاج جاب الله، الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر، دار بلقيس للنشر، دار البيضاء، الجزائر، طبعة 2014، ص 92

[3] المرجع نفسه، نفس الصفحة.

[4] براي نورالدين، عمارة نعيمة، المرجع السابق، ص 314.

رابعا: الأدوات المحفزة لتهيئة الإقليم:

وتعد هذه الأدوات المحفزة وسيلة فعّالة لتحقيق أهداف تهيئة الإقليم والتنمية المتوازنة، فهي تشمل حوافز مالية كالإعفاءات الضريبية والدعم المباشر، إلى جانب تحفيزات استثمارية مثل تسهيل الإجراءات وتوفير العقار بأسعار رمزية كما تندرج ضمنها تحسين البنى التحتية، وإنشاء مناطق نشاط اقتصادي، وتشجيع الشراكة بين القطاعين العام والخاص، وتهدف هذه الأدوات إلى توجيه الاستثمارات والأنشطة نحو المناطق المهمشة، وتتمثل هذه الأدوات المحفزة في مجموعة من الآليات التي تهدف إلى دعم جاذبية الأقاليم وتشجيع الاستثمار بها، من أبرزها:

1- الصندوق الوطني للتهيئة وجاذبية الإقليم (FNAAT):

الذي يتعين العمل على إعادة تنظيمه، كون هذا الصندوق لا يزال غير عملي بعد بسبب غياب النصوص التنظيمية والاعتمادات، وسيسمح بتمويل علاوة تهيئة الإقليم وخلق وتوسع الأنشطة واحتضان أنشطة البحث وخلق هندسة إقليمية.[1]

2- علاوات تهيئة وتنمية الإقليم:

تُعد من بين الآليات التحفيزية التي تعتمدها الدولة لدعم الاستثمار في المناطق ذات الأولوية التنموية، وهي تشمل مستويات مختلفة من التدخل، سواء على الصعيد الوطني أو المحلي. تمنح هذه العلاوات للمستثمرين الذين يساهمون بفعالية في إنشاء مشاريع اقتصادية، ويحافظون على استمراريتها، ويسعون إلى تطويرها بما يخدم أهداف التهيئة المجالية، كتوفير مناصب الشغل، وتحريك النشاط الاقتصادي، وتحقيق توازن تنموي بين الأقاليم.

وهي علاوات موجهة للمستثمرين الذين ينشؤون ويحافظون ويطورون الأنشطة في المنطقة بأهداف تهيئة الإقليم.[2]

3- عقود تنمية الإقليم:

يتم تنفيذ وابرام هذه العقود المنصوص عليها قانونا بين الدولة أو إحدى أو عدة جماعات محلية وشركاء اقتصادين في إطار تجسيد المخطط الوطني.[3]

[1] أمال جاب الله، المرجع السابق، ص93.
[2] كميلية سعداوي، المرجع السابق، ص 523.
[3] هاجر شنيجر، المرجع السابق، ص 208.

المطلب الثاني: التعمير التنظيمي على المستوى المحلي:

يتجسد التعمير التنظيمي على المستوى المحلي بمقتضى أدوات التهيئة والتعمير، والتي تعني حسب المادة (10) من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)، ومخطط شغل الأراضي (POS)، بحيث لا يجوز استعمال الأراضي على نحو يتناقض وتوجيهات هذه الأدوات، وهو الأمر الذي سنحاول توضيحه من خلال التطرق إلى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (فرع أول)، ثم مخطط شغل الأراضي (فرع ثاني).

الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU):

يعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أساس التعمير التنظيمي على المستوى المحلي في الجزائر، نظّمت أحكامه بمقتضى القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم.[1]

بناء عليه سنتطرق في هذا الفرع إلى تعريف هذا المخطط (أولا)، ثم تبيان مضمون المخطط (ثانيا).

أولا: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

عرّفت المادة (16) من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كما يلي: " أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي (POS)"

وعليه من خلال المادة المذكورة أعلاه نستنتج بأن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو وسيلة أو آلية تُستخدم لتنظيم وتوجيه التنمية في منطقة معينة وإدارة الشؤون الحضرية، وعلى هذا الأساس تضعه بصفة إلزامية السلطات المحلية (المجلس الشعبي البلدي) بهدف تحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة إقليم كل بلدية مع احترام جميع وسائل التهيئة الإقليمية للبلديات المعنية ومخططات التنمية المحلية والمخططات الإقليمية النافذة.[2]

كما يضبط هذا المخطط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي في استخدام الأرض والمجال حاضرًا ومستقبلاً، كما يُعد أداة تنظيمية تهدف إلى تأطير إدارة نشاط التعمير، إذ وضع لتنظيم استعمال الأراضي

[1] القانون رقم 90-29المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية، العدد 26، سنة1991.
[2] سالم محمد، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بين التشريع الجزائري والواقع العملي، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة إبن باديس، مستغانم، الجزائر، المجلد 10، العدد 01، جانفي 2022، ص681.

وعمليات التعمير تحت طائلة توقيع جزاءات عند مخالفتها، المادة (2/10) القانون رقم 29/90،[1] كما أنه يرسم حدود وآفاق التوسع العمراني في المستقبل لأنه أداة تخطيط على المدى المستقبلي من خلال تقديره لحاجيات التعمير لمدة 20 سنة.[2]

ويُشترط أن تُغطى كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، حيث يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته.[3]

ثانيا: موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

بصريح نص المادة (18) من القانون رقم 29/90 فإنّ موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدد ما يلي:

- التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.

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

- مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

وحسب المادة (19) من القانون 29/90 يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المنطقة التي يتناولها إلى قطاعات هي:

- القطاعات المعمرة.

- القطاعات المبرمجة للتعمير.

- قطاعات التعمير المستقبلية.

- القطاعات غير القابلة للتعمير.

وقد فصل المشرع المقصود بكل قطاع على حدى في كل من المواد (20) (21) (22) (23) من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

---

[1] إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 62.

[2] عبد الرحمان سي مرابط، استراتيجية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كأداة قانونية كفيلة بحماية البيئة، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، المجلد 13، العدد 01، جوان 2023، ص495.

[3] انظر المادة 24 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، المرجع السابق.

إن المشرع جاء بالمواضيع المذكورة أعلاه والتي تمثل مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بصفة شاملة وترك أمر تحديدها للتنظيم والذي تطرق لكل موضوع بالتفصيل حسب الوثيقة التي يرد فيها، وعليه نتعرض لتشكيلة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.[1]

ثالثا: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يتجسّد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية ومرجعية.[2] وعليه سنتطرق إليهم بالتفصيل في النقاط التالية:

1-التقرير التوجيهي: ويتضمن ما يلي:[3]

- تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر الى التطور الاقتصادي والديمغرافي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني.

- نمط التهيئة المقترح بالنظر الى التوجيهات الخاصة في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.

2 - اللائحة التنظيمية: تحدد القواعد المطبقة مشمولة في القطاعات وهي القطاعات الأربع السابقة حيث يجب تحديد ما يلي:[4]

- جهة التخصيص الغالبة للأراضي ونوع الأعمال التي يمكن حصرها عند الاقتضاء أو اخضاعها لشروط خاصة.

- الكفاية العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي.

- الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها.

- تحديد التجهيزات الكبرى والأساسية والخدمات والأعمال وطبيعتها ونوعها.

خاصة في شروط البناء الخاصة بالساحل والاقاليم ذات الميزة الطبيعية أو الثقافية البارزة وكذا الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد.

---

[1] سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 174.

[2] انظر المادة (17) القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

[3] إقلولي المولودة ولد رابح صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل القانون 29/90، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، المجلد 50، العدد 05، ماي 2013، ص237.

[4] النوعي أحمد، أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر ودورها في التنظيم العمراني وحماية البيئة، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، مجلد 06، العدد02، 2022 ص828.

3 ـ المخططات والوثائق والمستندات البيانية:

وتشمل على المخطط الواقع القائم حاليا ومخطط التهيئة بالإضافة الى مخطط الارتفاقات ومخطط التجهيز.[1]

الفرع الثاني: مخطط شغل الأراضي.

يعتبر مخطط شغل الأراضي الأداة الثانية المجسّدة للتعمير التنظيمي المحلي في الجزائر، نظّمت أحكامه بمقتضى القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل والمتمم.[2]

سنتطرق في هذا الفرع إلى تعريف هذا المخطط (أولا)، ثم أهدافه (ثانيا)، وأخيرا محتواه (ثالثا).

أولا: تعريف مخطط شغل الأراضي.

حسب المادة (31) من القانون 29/90 يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء.

كما يعتبر مخطط شغل الأراضي وثيقة تعمير تفصيلية تترجم التوجهات الكبرى للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أرض الواقع، ويحدد كيفية استعمال الأراضي على مستوى البلدية أو جزء منها، وتفصل حقوق البناء وشروطه. أيضا يُعتبر وسيلة قانونية تضبط استعمال الأرض عن طريق بيان تخصيصها حسب وجهة استعمالها الرئيسي ويقسمها إلى مناطق.

ويعتبر مخطط شغل الأراضي من أهم آليات تجسيد أهداف قانون التعمير[3]، فهو أداة تستخدم لتحديد الشكل الحضري لكل منطقة من خلال تنظيم حقوق البناء على الأراضي، وكذا توضيح كيفية استعمالها، لاسيما فيما يتعلق بأنواع المباني المرخص بها أحجامها، ووجهتها، بالإضافة إلى حقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض

[1] صايت سلية، المخططات العمرانية ودورها في تحقيق الأهداف الايكولوجية داخل المجال العمراني، دراسة حالة مخطط شغل الأراضي u16 بمدينة البويرة، مذكرة تخرج مكملة لنيل شهادة الماستر، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2015/2014، ص 35.

[2] القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية، العدد 26، 1991.

[3] بزغيش بوبكر، مخطط شغل الأراضي: أداة للتهيئة والتعمير، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، المجلد 09، العدد 01، جويلية 2018، ص 652.

والارتفاقات الفروضة عليها[1]، وكذا النشاطات المسموح بها، والمظهر الخارجي للبنايات، المساحات العمومية والخضراء، ارتفاقات الشوارع[2].

ثانيا: أهداف مخطط شغل الأراضي.

بطبيعة الحال لا بد أن يرمي "مخطط شغل الأراضي" إلى تحقيق أهداف معينة مستوحاة من علّة تقريره، ومن خلال الفقرة الثانية للمادة (31) من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، نكتشف أن أهداف هذا المخطط هي كما يلي:[3]

- تحديد أنماط البنايات المسموح بها واستعمالاتها مع ضبط القواعد المتعلقة بالمنظر الخارجي للبنايات.

- تعيين الكمية القصوى والدنيا من البناء المسموح به، والمعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية أو بالمتر المكعب من الأحجام، مع ضرورة تحديد المساحات الخضراء، والمواقع المخصصة للمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات طرق المرور ومميزاتها.

- تحديد الارتفاقات.

- تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع، والمناطق الواجب حمايتها وتجسيدها وإصلاحها.

- تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

كما يهدف إلى: [4]

- تعريف نمط التعمير وتنظيم مختلف الوظائف.

- التحكم في استهلاك الأراضي.

- ضمان نوعية العمران عن طريق عمليات إعادة هيكلة، تجديد، إعادة تهيئة أو تدخلات جديدة.

[1] عباس راضية، معوقات أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم النسيج العمراني بالجزائر، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، المجلد 07، العدد 03، 2014، ص180.

[2] عائشة مزياني، أدوات التهيئة والتعمير كآلية للتخطيط الحضري والتحكم في توسع المجال العمراني (دراسة حالة مجمعة فرندة ولاية تيارت)، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، المجلد 01، العدد 03، سبتمبر 2017، ص333.

[3] مجاجي منصور، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات العلمية، جامعة يحي فارس، المدية، الجزائر، المجلد 01، العدد 01، 2007، ص 08، 09.

[4] بوسنة عمر، أدوات التهيئة والتعمير في التشريع العمراني الجزائري، مجلة المحامي، منظمة المحامين لناحية سطيف، الجزائر، المجلد 08، العدد 02، 2012، ص21.

ثالثا: محتوى مخطط شغل الأراضي.

يتكون مخطط شغل الأراضي من نظام تصحبه مستندات بيانية مرجعية [1]، وتشتمل على ما يلي:

1- مذكرة تقديم:

تتضمن هذه المذكرة مدى التوافق بين أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مع مراعاة البرامج المعتمدة على المستوى المحلي بالنظر لآفاق تنميتها، وتهدف إلى دعم جهود التنسيق والانسجام بين المخططين لتفادي أي خلل يتعارض مع تحقيق الأهداف المرجوة.[2]

2- الوثائق البيانية: تتمثل فيما يلي:[3]

- مخطط بيان الموقع.

- مخطط طوبوغرافي.

- خارطة تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك، وكذا الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية.

- مخطط الواقع القائم يبرز الإطار المشيد حاليا، وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والاتفاقات الموجودة.

- مخطط تهيئة عامة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يحدد: المناطق القانونية المتجانسة، موقع التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية، خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة من جهة وما تتحمله الجماعات المحلية من جهة ثانية وفق قواعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصياتها.

- مخطط التركيب العمراني (بمقياس 1/5000 أو 1/1000) يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم من معامل شغل الأراضي ومعامل مساحة ما يؤخذ منها مصحوبا مخطط يجسد الأشكال التعميرية والمعمارية المنشودة بالنسبة لكل قطاع من القطاعات المحددة في المناطق القانونية المتجانسة.[4]

---

[1] نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر،2010، ص29.

[2] فرج الحسين، زغو محمد، مخطط شغل الأراضي أداة لامركزية تشاركية لحماية البيئة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، المجلد 57، العدد 05، 2020، ص215.

[3] سماح فارة، قانون التهيئة والتعمير، محاضرات ألقيت وقدمت إلى طلبة سنة ثانية ماستر، قانون عام كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، الجزائر، 2020/2019، ص44-45.

[4] عطوي وداد، حداد عيسى، مخطط شغل الأراضي كأداة لتكريس حق الشخص في لحصول على المعلومة البيئة العمرانية، مجلة تنمية الموارد البشرية، جامعة سطيف 2، الجزائر، المجلد 14، العدد 02، 2019، ص9.

خلاصة الفصل الأول.

نستخلص مما تطرقنا إليه أن "الإطار المفاهيمي للتعمير التنظيمي في الجزائر" يعتبر كأحد الركائز الأساسية التي تعتمد عليها الدولة لتنظيم استعمال الأرض وتوجيه التوسع العمراني بطريقة تراعي حاجيات السكان وتحافظ على الموارد والمساحات، من خلال أدوات قانونية وتخطيطية تساعد على ضبط الفضاء العمراني وفقًا لأهداف تنموية محددة.

جسّد المشرع الجزائري التعمير التنظيمي في نصوصه القانونية منذ سنة 1990 بهدف تنظيم حركة البناء والتوسع العمراني، وهذا من خلال مجموعة المخططات التي وجدها المشرع الجزائري في هذا الصدد، منها ما اعتمدها المشرع لتنظيم التعمير على المستوى الوطني من خلال المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة (SNAT)، ومنها ما اعتمدها لتنظيم التعمير على المستوى المحلي من خلال أدوات التهيئة والتعمير، والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير(PDAU)، ومخطط شغل الأراضي (POS).

الفصل الثاني

آليات تجسيد الطابع الإعلامي والتشاوري للتعمير التنظيمي في الجزائر

تمهيد:

ترجع الأهمية التي يكتسيها التعمير التنظيمي في تجسيد مقتضيات العمران الحديث إلى مجموعة الركائز أو الدعائم التي يقوم عليها هذا النوع من التعمير، إذ أن اعتماده على التخطيط كأسلوب منهجي وعلمي وفني هو أمر بالغ الأهمية في تنظيم حركة العمران، ولكن هذا لا يكفي بل لابد من وجود مقومات تساهم في نجاح التخطيط بوصفه واحد من بين أهم آليات التعمير التنظيمي، ولعل عامل الإعلام والتشاور هو من بين أهم مقومات تجسيد أهداف التخطيط على أرض الواقع وبالتالي تحقيق ما يصبو إليه التعمير التنظيمي في المنطقة التي يتناولها.

عندنا في الجزائر سعى المشرع الجزائري إلى تجسيد الطابع الإعلامي والتشاوري للتعمير التنظيمي، وهذا من خلال جملة الإجراءات التي قررها بمناسبة تحضير ودراسة مختلف مشاريع المخططات المجسّدة للتعمير التنظيمي، سواء على المستوى الوطني أو على المستوى المحلي، إذ ضمن إعلام كل ذي مصلحة بل وجميع الأشخاص بمشاريع إعداد هذه المخططات، بل أكثر من ذلك ضمن المشرع أيضا حق الجميع في إعداد هذه المخططات بوجوب استشارتهم وإبداء آرائهم بخصوصها، وهو الأمر الذي سنحاول الكشف عنه في هذا الفصل من خلال التطرق إلى آليات تجسيد الطابع الإعلامي والتشاوري بالنسبة للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم (مبحث أول)، ثم آليات تجسيد الطابع الإعلامي والتشاوري في أدوات التهيئة والتعمير(مبحث ثاني).

المبحث الأول: آليات تجسيد الطابع الإعلامي والتشاوري بالنسبة للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

تعد آليات تجسيد الطابع الإعلامي والتشاوري من الدعائم الأساسية في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، حيث تساهم في ضمان المشاركة الفعّالة للمجتمع في اتخاذ قرارات التعمير والتنمية، من خلال هذه الآليات يتم تعزيز الشفافية والمسؤولية الاجتماعية، مما يضمن تلبية احتياجات الأقاليم بشكل عادل ومستدام.

سنحاول تبيان هذه الآليات من خلال التطرق إلى إجراءات إعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الوطني (المطلب الأول)، وكذا إجراءات تنفيذه (المطلب الثاني).

المطلب الأول: إعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

يُعد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم أداة رئيسية تعتمد عليها الدولة في تنظيم المجال الوطني وتوجيه التنمية بطريقة متوازنة بين مختلف المناطق، والمخطط الوطني شأنه شأن أي مخطط آخر لابد من إجراءات لإعداده (فرع أول)، وكما يتطلب الأمر تدخل عدة هيئات معنية تشارك في مختلف مراحل إعداده (فرع ثاني).

الفرع الأول: إجراءات إعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

يُعد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم أداة أساسية وجوهرية لتنظيم المجال على المستوى الوطني، ويُحضَّر هذا المخطط وفق خطوات محددة تنظمها نصوص قانونية، وتشترك فيها عدة جهات رسمية وتقنية.

وتنقسم هذه الإجراءات على مرحلتين المرحلة الأولى تخص مرحلة الدراسة والتحضير(أولا)، والمرحلة الثانية تخص مرحلة المصادقة(ثانيا).

أولا: مرحلة الدراسة والتحضير.

تمثل هذه المرحلة الأساس الأول لإعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ومن خلالها يتم التحضير الجيد لبناء رؤية شاملة حول واقع الاقليم وما يحتاجه من تنظيم وتوزيع عادل للتنمية.

حيث من خلالها تبادر الدولة بالسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة وتديرها، تسير هذه السياسة بالاتصال مع الجماعات الإقليمية في إطار اختصاصات كل منها، وكذلك بالتشاور مع الأعوان الاقتصاديين والاجتماعيين للتنمية، يساهم المواطنون في إعداد هذه السياسة وتنفيذها طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.[1]

وتجدر الإشارة أن الجهات الفاعلة في السياسة الوطنية للتنمية المستدامة تشمل الدولة، ممثلة في الوزارة المختصة، التي تتولى إعداد وإدارة سياسة تهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، تشارك الجماعات الإقليمية في إعداد

[1] انظر المادة (02) من القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، المرجع السابق.

وتنفيذ هذه السياسة لدورها في تعزيز الديمقراطية الإدارية وتقريب القرار من المواطنين، مع التأكيد على احترام الحريات الأساسية، تعزيز الرقابة، وتشجيع المشاركة الفعالة لترسيخ الحكم الراشد.[1]

حيث يتم إعداده من خلال:[2]

ـ اجتماع اللجنة المشتركة بين القطاعات.

ـ اجتماعات العمل بين مكاتب الدراسات المعنية ووزارة التهيئة العمرانية والبيئة ومختلف الوزارات.

ولقد جاء هذا المخطط الوطني كثمرة لنقاش وطني، تم اعداده في مدة (05) سنوات وقد تم إشراك مختلف الفاعلين مثل القطاعات الوزارية والجماعات الإقليمية، بما فيهم المجتمع المدني والأحزاب السياسية الكبرى من خلال تنظيم ندوات جهوية.[3]

وقد تم تنظيم نقاش وطني في شكل ملتقيات، شارك فيه أكثر من 1000 مشارك من مختلف مناطق البلاد، من فاعلين محليين، وقطاع خاص، ومواطنين، تم تبادل الآراء والمقترحات وطرح حلول لتنمية الإقليم، وأتاحت هذه اللقاءات اقتراح أربعة سيناريوهات للتنمية الإقليمية وفي الأخير تم اختيار السيناريو الاقليمي التنافسي كأفضل خيار بطريقة جماعية قائمة على التشاور والمشاركة،[4]وقد حددت الخطوط التوجيهية لعصرنة الإقليم، حيث تم التركيز على ديمومة الموارد الطبيعية، لاسيما المياه والتربة إلى جانب إرساء نوع من الحركية في تحقيق التوازن بين الأقاليم، وخلق شروط جاذبية تنافسية لها، مع السعي إلى تحقيق توازن إقليمي مستدام من خلال بعث ديناميات توازن جديدة بين مختلف الأقاليم والمناطق.[5]

كما تنص المادة (21) من نفس القانون على أنه: "ينشأ مجلس وطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.

يضطلع، على وجه الخصوص، بالمهام الآتية:

ـ اقتراح التقييم الدوري والتحديث الدوري على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

ـ المساهمة في إعداد المخططات التوجيهية الوطنية والجهوية.

---

[1] فردي كريمة، مرجع سابق، ص 197.

[2] توتي صارة يسمين، مرجع سابق، ص 55.

[3] هاجر فخار، عايدة مصطفاوي، سياسة تهيئة الإقليم في الجزائر بين الواقع والمأمول، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة 2، الجزائر، المجلد 06، العدد 02، 2017، ص 586.

[4] كميلية سعداوي، مرجع سابق، ص 522.

[5] بومرقد خليصة، زبيري نسيمة، البعد البيئي للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريريج، الجزائر، 2021-2022، ص 29.

ـ يقدم تقريرا سنويا عن تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم أمام غرفتي البرلمان.

تحدد تشكيلة المجلس الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، وكيفيات سيره عن طريق التنظيم".

ثانيا: المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

يصادق على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم عن طريق التشريع لمدة 20 سنة، يكون موضوع تقييمات دورية وتحيين كل خمس سنوات، حسب الاشكال نفسها.[1]

وقد تمت المصادقة على مشروع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم من خلال القانون 02/10 المؤرخ في 29 جوان سنة 2010، الذي وضع في ملحق له وثيقة تفصيلية على كل المجالات وقطاعات التدخل لتحقيق تهيئة متوازنة وتنمية من خلال المحاور الرئيسية التالية:[2]

ـ التشخيص: الجزائر إقليم متباين.

ـ أربعة سيناريوهات لجزائر المستقبل.

ـ الرهانات الستة الكبرى للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

ـ الخطوط التوجيهية الأربعة والبرامج العشرين للعمل الإقليمي.

ـ إستراتيجية تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

من خلال هذه المحاور المتكاملة، يتم المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بعد التشاور مع الهيئات المحلية والوزارات المعنية، يُعد المخطط من قبل مجلس الوزراء، ثم يتم عرضه على المجلس الشعبي الوطني ومجلس الأمة للموافقة عليه بشكل نهائي، وتجرى تقييمات دورية كل خمس سنوات لضمان ملاءمته مع التغيرات الاقليمية والتنموية، ثم يصبح المخطط ساري المفعول بعد المصادقة النهائية.

الفرع الثاني: الهيئات المتدخلة في تهيئة الإقليم.

يُمثل المخطط الوطني فرصة مهمة لإبراز الدور التشاركي للفاعلين الوطنيين والمحليين، من القطاعين العام والخاص، في تجديد الحكم وتطوير مستويات جديدة للتخطيط.

[1] انظر المادة (20) من القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، سالف الذكر.
[2] حامد بدر الدين، مخطط تهيئة إقليم الولاية بين الواقع والتجسيد دراسة حالة مخطط تهيئة إقليم الوادي، مذكرة ماستر تخصص هندسة معمارية عمران ومهن المدينة، كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة والحياة، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2019/2018، ص 7.

وعليه سنبرز من خلال هذا الفرع الهيئات المشاركة في إعداد هذا المخطط، من خلال التطرق إلى دور أشخاص القانون العام في إعداد هذا المخطط (أولا)، وأيضا دور أشخاص القانون الخاص في إعداد هذا المخطط (ثانيا).

أولا: دور أشخاص القانون العام في إعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

1- دور الدولة في إعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم: تتمثل في:[1]

تضطلع الدولة بوظائف عديدة وأساسية في مجال التهيئة الإقليمية أهمها:

- تحدد الدولة وتنفذ بواسطة القانون سياسة تهيئة الإقليم.

- ترافق وتوجه التنمية الاقتصادية في الإقليم.

- ضمان التضامن الوطني الاجتماعي والاقليمي.

- الدولة محفز وشريك: تعيد الدولة أسلوبها في المرحلة الأولى قصد الانتقال من هيئة تملك الحق في التدخل إلى هيئة استشارية بالفعل، وتفترض تسييرا مبنيا على الفعالية وإدارة جيدة للمصالح العمومية تشكل ضمانات وعوامل حاسمة للتنمية والتهيئة المتوازنة للإقليم.[2]

2- دور الجماعات الإقليمية:

أ- الولاية: وهي شخص معنوي إقليمي، إذ تمارس صلاحياتها داخل حيز جغرافي يضم أحد مناطق أو أجزاء الدولة[3]، كذلك تلعب الدولة دورا هاما في إعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، حيث تساهم في تنفيذ السياسات التنموية وفقًا لاستراتيجيات التهيئة الإقليمية.

ب - البلدية: يستند عملها على مبدأ اللامركزية الذي يمنحها صلاحيات واسعة لتسهيل اتخاذ القرار محليا وتحقيق الأهداف التنموية الوطنية، وهي هيئة ديمقراطية ينتخب مجلسها مباشرة من السكان، نظرا لأهميتها، أوكلت لها الدولة أدوارا محورية في سياسة التعمير لتحسين إطار المعيشة وتطوير البيئة الحضرية عبر أدوات التهيئة والتعمير.[4]

[1] أمال حاج جاب الله، مرجع سابق، ص 89.
[2] نفس المرجع، الصفحة نفسها.
[3] محمد الصغير بعلي، القانون الإداري التنظيم الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2002، ص 27.
[4] زهور زوزو، المخالفات الميدانية لأدوات التهيئة والتعمير- الانعكاسات العمرانية والسوسيومجالية- دراسة حالة مدينة المقارين تقرت، مذكرة ماستر، كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة والحياة، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2020/2019، ص 27.

3ـ المؤسسات المكلفة بتنفيذ قرارات الدولة.

تهدف هذه المؤسسات إلى تنفيذ قرارات الدولة في الولايات والبلديات بطريقة تتماشى مع خصوصيات كل منطقة، ومن خلال هذه المؤسسات يتم تسريع اتخاذ القرارات التي تؤثر مباشرة في حياة الافراد، مما يسهم في تحسين الخدمات المحلية وتعزيز فعالية التنمية، كما أن هذه المؤسسات توفر آلية مباشرة للمشاركة الديمقراطية على مستوى الأفراد والمجتمع المحلي.

ويمكن تعداد هذه المؤسسات على النحو الآتي:

أ- الهيئات الوطنية:

في الجزائر هناك عدة هيئات وطنية مكلفة بتهيئة الإقليم، تعمل على تحقيق التنمية المستدامة وتنظيم استخدام الأراضي من بين هذه الهيئات نجد الوكالة الوطنية لتهيئة وجاذبية الإقليم وأيضا المديرية الوطنية لتهيئة وجاذبية الأقاليم وكذلك المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، وغيرها...

ب ـ المرصد الوطني للإقليم: يعد المرصد الوطني للإقليم مؤسسة وطنية عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي حسب المادة الأولى من المرسوم 115/02 المتضمن إنشاء المرصد الوطني للبيئة المستدامة ،[1] ويشكل عدة لجمع وتثمين المعلومة الإقليمية الصادرة عن الفاعلين، الشركاء العموميين أو الخواص، ومختلف قطاعات النشاط الاقتصادية والاجتماعية وأداة تعميمي تسمح بتقاسم معرفة الاقليم والرهانات السياسية العمومية، وللمرصد المهام التالية:[2]

ـ إقامة بنوك معطيات مدعومة بمؤشرات "مؤقلمة".

ـ وضع أدوات تساعد على أخذ القرارات الاستراتيجية لتهيئة الإقليم والأعمال الإقليمية.

ـ تقييم السياسات العمومية.

ج ـ الصندوق الوطني للتجهيز من أجل التنمية:

الصندوق مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية.[3]

[1] بوشيرب عبد الله، البعد التنموي في ظل سياسة تهيئة الإقليم في الجزائر، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المركز الجامعي بتيبازة، الجزائر، المجلد 01، العدد 03، سبتمبر 2017، ص 256.

[2] أمال حاج جاب الله، المرجع السابق، ص 91.

[3] انظر المادة (02) من المرسوم التنفيذي رقم 162/04 مؤرخ في 16ربيع الثاني عام 1425الموافق ل 5يونيو سنة 2004، يتضمن القانون الأساسي للصندوق الوطني للتجهيز من أجل التنمية وتنظيمه ومهامه وصلاحياته.

يهدف الصندوق إلى إضفاء المزيد من الفعالية على نفقات الدولة للتجهيز وتحسين مسار تقييم وإنجاز ومتابعة المشاريع الكبرى الخاصة بالمنشآت الأساسية الاقتصادية والاجتماعية.[1]

د ـ الوكالة الوطنية لتهيئة وجاذبية الإقليم:

تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وهو حسب نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 137/11 تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تتولى جمع العناصر التقنية الضرورية لإعداد البرامج والسياسة الوطنية لتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة واعداد أدوات تهيئة الإقليم وتقييمها.[2]

ثانيا- دور أشخاص القانون الخاص في إعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم:

1- إشراك المجتمع المدني:

يشارك المجتمع المدني والمواطنون أيضا في مجال تنفيذ سياسة المدينة، ولقد نص القانون رقم 06/06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة على ضرورة توفير الشروط الكفيلة بالإشراك الفعلي للمواطنين في برامج سياسة المدينة، وكذا تمكينهم من الحصول بصة دائمة على معلومات على وضعية مدينتهم وتطورها وآفاقها، وذلك وفقا لمبدأ الإعلام والمشاركة.[3]

2- إشراك المواطنين:

يشجع إشراك المواطنين في التخطيط العمراني على إدماج السكان في المجتمع ويعزز روح الانتماء والمسؤولية، كما يشجعهم على العمل من أجل المصلحة العامة حيث يبادرون بالمشاركة بأفكارهم وآرائهم بطريقة منظمة.[4]

المطلب الثاني: من خلال تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

من أجل تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، تؤسس جملة من المخططات التوجيهية التي تحدد التوجهات الكبرى للتنمية المستدامة، وتتفرع إلى مخططات قطاعية (فرع أول)، ومخططات إقليمية (فرع ثاني).

---

[1] انظر المادة 05 رقم 162/04 يتضمن القانون الأساسي للصندوق الوطني للتجهيز من أجل التنمية وتنظيمه ومهامه وصلاحياته، المرجع السابق.

[2] عبدلي سامي، بوحادة عبد الرزاق، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، الجزائر، 2021/2020، ص 35.

[3] العيفاوي كريمة، خرف الله سليمة، المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، أداة لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012/2012، ص 56.

[4] زهور زوزو، المرجع السابق، ص 32.

الفرع الأول: المخططات التوجيهية التي تحدد التوجهات الكبرى للتنمية المستدامة.

تُعد المخططات التوجيهية التي تحدد التوجهات الكبرى للتنمية المستدامة أساس وجوهر تنظيم البنى التحتية الكبرى، وذلك من خلال وضع تصور شامل لإنشائها وتطويرها بما يخدم أهداف التنمية الإقليمية.

وسيتم في هذا الفرع التطرق إلى المخططات التوجيهية للبنى التحتية الكبرى والخدمات ذات المنفعة الوطنية (أولا)، ثم إلى أنواعها المختلفة (ثانيا).

أولا: المخططات التوجيهية للبنى التحتية الكبرى والخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية.

وهي وثائق التخطيط توجه العمل القطاعي لمختلف الوزارات وتتمثل أساسا في المخطط التوجيهي للبنى التحتية الكبرى والخدمات ذات المنفعة الوطنية.[1]

المخططات التوجيهية الخاصة بالبنى التحتية الكبرى والخدمات الجماعية ذات المصلحة الوطنية هي الأدوات المفضلة لتطوير الإقليم الوطني والتنمية المنسجمة لمناطقه، ويتضمن مجموعة من المخططات[2]، ومن أجل إعداد هذه المخططات القطاعية صدر المرسوم التنفيذي رقم 443/05 المؤرخ في 12شوال عام 1426هـ الموافق ل 14 نوفمبر سنة 2005، المحدد لكيفيات تنسيق المخططات التوجيهية للبنى التحتية الكبرى والخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية ومجال تطبيقها ومحتواها وكذا القواعد الإجرائية المطبقة عليها[3]، ويكون إعداد المخططات التوجيهية القطاعية للبنى التحتية الكبرى والخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية ومراجعتها، موضوع تنسيق بين مختلف القطاعات بعنوان تهيئة الإقليم، وتحدد كيفيات هذا التنسيق ومجال تطبيق ومحتوى كل المخططات التوجيهية والقواعد الإجرائية المطبقة عليها عن طريق التنظيم، ويصادق عليها عن طريق التنظيم.[4]

وفي هذا الإطار يجب التقيد باستشارة المجالس الشعبية البلدية طبقا لنص المادتين (21) و(51) من القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة مع إخضاع هذه المشاريع لرأي المواطنين المنتخبين وملاحظات مؤسسات والهيئات المذكورة سابقا.

ثانيا: تصنيف المخططات التوجيهية للبنى التحتية الكبرى والخدمات ذات الطابع الوطني.

المخططات القطاعية التي تضمنها القانون 20/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير فتشمل 15 مخطط توجيهي، وهو ما نصت عليه المواد من (21) إلى (41) من نفس القانون، وهي كالتالي:

[1] هاجر شنيجر، مرجع سابق، ص 209.
[2] انظر المادة (22) من القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، المرجع السابق.
[3] الجريدة الرسمية رقم 75، الصادرة في 18 شوال عام 1426هـ الموافق ل 20 نوفمبر سنة 2005.
[4] انظر المادة (23) من القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، المرجع السابق.

- المخطط التوجيهي للفضاءات الطبيعية والمساحات المحمية.

- المخطط التوجيهي للمياه.

- المخطط التوجيهي للنقل.

- المخطط التوجيهي للتنمية الزراعية.

- المخطط التوجيهي لتنمية الصيد والموارد الصيدية.

- المخطط التوجيهي لشبكات الطاقة.

- المخطط التوجيهي للمصالح والبنى التحتية للمواصلات والاتصالات السلكية واللاسلكية.

- المخطط التوجيهي للمؤسسات الجامعية وهياكل البحث.

- المخطط التوجيهي للتكوين.

- المخطط التوجيهي للصحة.

- المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية.

- المخطط التوجيهي للأملاك والخدمات والتجهيزات الثقافية الكبرى.

- المخطط التوجيهي للرياضة والتجهيزات الرياضية الكبرى.

- المخطط التوجيهي للمناطق الصناعية والأنشطة.

- المخطط التوجيهي للمناطق الأثرية والتاريخية.

الفرع الثاني: المخططات الإقليمية كأداة لتنفيذ التهيئة المجالية.

تعد المخططات الإقليمية كأداة لتنفيذ التهيئة المجالية فضاءً رئيسيًا للتخطيط الإقليمي الإستراتيجي، ويعتمد على مخططات تهيئة فضاءات البرمجة الإقليمية (أولا)، إضافة الى مجموعة من الوظائف التي تدعم تحقيق التنمية المتوازنة (ثانيا).

أولا: المخططات الجهوية لترجمة التوجهات الوطنية في التهيئة.

تعتبر المخططات الجهوية لترجمة التوجهات الوطنية في التهيئة من الركائز الأساسية التي يعتمد عليها التخطيط الإقليمي الاستراتيجي في تنظيم وتنمية المجال، إذ تعتمد على إشراك عدة ولايات تتقاسم قضايا وحلولا متقاربة، بما يعزز من فعّالية تدخل الدولة والهيئات المحلية ومختلف الفاعلين الاجتماعين والاقتصاديين، وتسهم

هذه الفضاءات في خلق ديناميكية منسجمة بين مختلف المتدخلين لتحقيق التكامل والتعاون الإقليمي، تكلف مندوبيات خاصة بتسيير فضاءات البرمجة، بهدف تنسيق الجهود بين الولايات وتعزيز الانسجام الاقليمي، ويتكون هذا الفضاء من ولايات ذات خصائص ومستويات تنموية متباينة، مما يستدعي معالجة تفاوتها ضمن منظور تكاملي، كما يفترض التعامل مع الاقليم كوحدة متكاملة، بدل التجزئة، لضمان تنمية منسجمة وفعالة.[1]

ثانيا: الوظائف الأربع لفضاءات البرمجة الإقليمية.

تتمثل الوظائف الأربع لفضاءات البرمجة الإقليمية في:[2]

- تخطيط استراتيجي، برمجة، ودراسات.
- دعم ومتابعة المشاريع الاستثمارية المحلية.
- التنسيق الانسجام والتحكيم.
- فضاء ومكان التشاور.

[1] أمال حاج جاب الله، المرجع السابق، ص 95.

[2] بلعيدي نسيمة، الجوانب القانونية لسياسة المدينة والعمران في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، الجزائر، 2014/2013، ص 94- 95.

المبحث الثاني: تجسيد الطابع الإعلامي والتشاوري في أدوات التهيئة والتعمير.

تسعى الدولة إلى تجسيد الطابع الإعلامي والتشاوري عند إعداد أدوات التهيئة والتعمير، لما لهما من دور في ضمان الشفافية وإشراك مختلف الفاعلين، وحتى ينجح أي مخطط عمراني لابد من مشاركة وتشاور فعّال مع المواطنين ومختلف الأطراف المعنية، بما يعزز الثقة والقبول بين الإدارة والمواطنين، وكذلك ليحقق تخطيطا يستجيب لحاجيات السكان.

ومن هذا المنطلق، سنتطرق في هذا المبحث إلى كيفية تجسيد هذين الطابعين في الأدوات الأساسية للتهيئة والتعمير، والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (مطلب أول)، وكذا مخطط شغل الأراضي (مطلب ثاني).

المطلب الأول: بالنسبة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يخضع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لجملة من القواعد والإجراءات المنصوص عليها في التشريع العمراني، والتي تهدف إلى تنظيم المراحل الأساسية لإعداده، وقد تم تفصيل هذه الإجراءات في المرسوم التنفيذي رقم (177/91)، الذي نص على كيفية إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه المعدل والمتمم،

وعليه، سيتم في هذا المطلب التطرق إلى مختلف إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (فرع أول)، وكذا مراجعة المخطط وتعديله (فرع ثاني).

الفرع الأول: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

تمثل إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الخطوات الأساسية التي تضمن تنظيم المجال العمراني وفقا للرؤية القانونية والتقنية المعتمدة، إذ تفرض النصوص القانونية والتنظيمية المرور بجملة من المراحل، مع إشراك هيئات ومصالح متعددة في مختلف مراحل الإعداد، وهوما يستعرض من خلال مرحلتين أساسيتين: مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير(أولا)، والهيئات والمصالح الواجب استشارتها (ثانيا).

أولا: مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

يُعتمد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد المرور بمرحلتين أساسيتين، حددها المرسوم التنفيذي رقم (177/91) المعدل والمتمم، والمتعلق بإجراءات إعداد هذا المخطط والمصادقة عليه، وكذا محتوى الوثائق المرتبطة به، وتتمثل هاتين المرحلتين فيما يلي:

1: مرحلة التحضير والإعداد.

تغطى كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، يعد بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته.[1]

يتضح من النص القانوني أن السياسة العمرانية في الجزائر عرفت تحولاً من مركزية التخطيط إلى لامركزية تشاورية، مما يدل على تراجع دور الدولة المباشر مقابل تعزيز دور الجماعات المحلية والفاعلين المرتبطين بالواقع العمراني، مما يسمح برقابة أنجع على النمو الحضري وتوسع المدن.[2]

ويقرر إعداد هذا المخطط عن طريق مداولة من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، ويجب أن تبين هذه المداولة ما يأتي:[3]

ـ التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى التراب المقصود.

ـ كيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

ـ القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية في إطار تنفيذ المادة (13) من القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المذكور أعلاه، والتي تنص على ما يلي:

" يتكفل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية، وتفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وعلى مخطط شغل الأراضي".

تبلغ المداولة بعد صدورها للوالي المختص إقليميا وتنشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.[4]

في حالة ما إذا تعلق الأمر بعدة بلديات تابعة لنفس الولاية، يحدد محيط تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي بقرار من الوالي المختص إقليميا، وذلك بناءً على اقتراح من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية وبعد مداولات المجالس المذكورة، أما إذا شملت هذه المخططات بلديات تنتمي

[1] انظر المادة (12) من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، السالف الذكر.
[2] كاهنة مزوزي، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كآلية لتحقيق الاستدامة للنشاط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، المجلد 11، العدد02، 2023، ص 423.
[3] انظر المادة (02) من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المتعلق بإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، وكذا محتوى الوثائق المرتبطة به، المعدل والمتمم، سالف الذكر.
[4] انظر المادة (03) المتعلق بإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، وكذا محتوى الوثائق المرتبطة به، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

إلى ولايات مختلفة، فيتم تحديد محيطات تدخلها بموجب قرار مشترك يصدر عن الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات الإقليمية.[1]

وفي حال شمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تراب بلديتين أو أكثر، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات[2]، وذلك وفقا للمادتين (09) و (10) من القانون رقم 08/90 المؤرخ في 07 أبريل 1990 والمتعلق بالبلدية.[3]

غير أن القرارات التي تتخذها هذه الأخيرة لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.[4]

تكريسا لمبدأ التشاور والمشاركة والتنسيق في إعداد أدوات التهيئة والتعمير وتحقيقا لما يُعرف بالتعمير التشاركي، يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإعلام رؤساء غرف التجارة، ورؤساء غرف الفلاحة، ورؤساء المنظمات المهنية، ورؤساء الجمعيات المحلية كتابيًا، بصدور المقرر المتعلق بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، قصد إشراكهم في هذه العملية وتمكينهم من المساهمة في إعداد التوجهات الأساسية المتعلقة بتنظيم الإقليم، ويمنح لهم أجلا لا يتجاوز(15) يومًا من تاريخ استلامهم الإشعار للتعبير عن رغبتهم في المشاركة[5]، وفي حال الموافقة، يلزمون بتعيين ممثليهم، وبعد انقضاء المهلة يُصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الجهة المختصة قرارًا يُحدد فيه قائمة الجهات التي طُلب استشارتها بشأن مشروع المخطط.[6]

وعند انقضاء المهلة المنصوص عليها في المادة (07) أعلاه، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية قرارا يتضمن قائمة الإدارات والمصالح العمومية والهيئات أو الجمعيات التي طُلبت استشارتها بشأن إعداد مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مع التأكيد على إلزامية استشارة بعض الجهات المحددة والتي سنتطرق إليها لاحقا وينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي

[1] انظر المادة (12) من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، سالف الذكر.
[2] بونوة عبد القادر، محاضرات في قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجيلالي بونعامة، خميس مليانة، الجزائر، 2024/2023، ص 24.
[3] انظر المادة (05) من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المتعلق بإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، وكذا محتوى الوثائق المرتبطة به، المعدل والمتمم، سالف الذكر.
[4] انظر المادة 06/ 02 من نفس المرسوم.
[5] محمود عباس، الآليات القانونية لحماية العقار العمراني في الجزائر، مذكرة ماستر تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2020/2019، ص 14.
[6] انظر المادة (07) من نفس المرسوم.

المعني أو المجالس الشعبية البلدية ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية، وللجمعيات والمصالح التابعة للدولة المعنية بمقتضى هذه المادة .[1]

يُبلغ مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي تمت المصادقة عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية، إلى الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة، وتمنح لهذه الجهات مهلة 60 يومًا لإبداء رأيها أو ملاحظاتها، ويُعد عدم الرد خلال هذه الفترة بمثابة موافقة ضمنية على المشروع.[2]

ويلاحظ أن المشرع الجزائري قد وُفق في اعتباره سكوت الإدارة عند إنقضاء الأجل المحدد بمثابة موافقة ضمنية، وذلك بغرض تفادي مظاهر التماطل أو التأخير من قبل الجهات المعنية بالاستشارة، بما يضمن سيرورة الإجراءات اللاحقة دون عراقيل بيروقراطية.[3]

2- مرحلة الاستقصاء العمومي.

يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه لتحقيق عمومي مدة (45) يوما، ويتم إصدار قرار بهذا الشأن من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، يحدد هذا القرار:[4]

- مكان أو أماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيه أو فيها.

- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها.

- يحدد كيفيات اجراء التحقيق العمومي.

وينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي. وتبلغ نسخة من القرار للوالي المختص إقليميا.[5]

[1] انظر المادة (08) من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المتعلق بإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، وكذا محتوى الوثائق المرتبطة به، المعدل والمتمم، السالف الذكر.
[2] المادة (09) من نفس المرسوم.
[3] كاهنة مازوزي، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، ص 40.
[4] المادة (10) من نفس المرسوم.
[5] المادة (11) من نفس المرسوم.

يمكن تدوين الملاحظات في سجل خاص مُرقّم ومُوقَّع من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية، كما يمكن للمواطنين التعبير عنها كتابيًا مباشرة لدى المفوّض المحقق أو المفوّضين المحققين المكلفين بالتحقيق العمومي[1]، بعد ذلك يقفل سجل الاستقصاء عند انقضاء المهلة القانونية ويوقعه المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، ويقومون خلال الخمسة عشر(15) يوما الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته.[2]

ثانيا: الهيئات والمصالح الواجب استشارتها.

حدد القانون بعض المصالح والهيئات الواجب استشارتها من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية على مستوى الولاية والبلدية وتتمثل فيما يلي:

1- الهيئات والمصالح الواجب استشارته على مستوى الولاية:

تتمثل الهيئات والمصالح التي يجب استشارتها على مستوى الولاية في كل من: مصلحة التعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، والبريد والمواصلات، وقد أضاف التعديل الوارد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 177/91 كلا من مصالح البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة، إلى جانب مصلحة الصناعة وترقية الاستثمار.[3]

2- الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي:

تشمل قائمة الهيئات والمصالح الواجب استشارتها، كلا من مصلحة توزيع الطاقة، النقل، وتوزيع المياه[4]، كما أضيفت مصلحة الضبط العقاري إلى هذه القائمة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 148/12.[5]

---

[1] المادة (12) من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المتعلق بإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، وكذا محتوى الوثائق المرتبطة به، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

[2] انظر المادة (13) من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المتعلق بإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، وكذا محتوى الوثائق المرتبطة به، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

[3] عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، تخصص قانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014-2015، ص 122.

[4] انظر المادة (08) من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المتعلق بإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، وكذا محتوى الوثائق المرتبطة به، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

[5] انظر المادة (02) من المرسوم التنفيذي رقم 148/12 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 177/91 المتعلق بإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، وكذا محتوى الوثائق المرتبطة به، المعدل والمتمم.

الفرع الثاني: المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومراجعته وتعديله.

يُعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وثيقة مهمة لا يمكن تطبيقها إلا بعد المصادقة عليها من قبل السلطات، ويظل قابلا للتعديل والمراجعة كلما دعت الحاجة، استجابة للتحولات التي قد تطرأ على الواقع المحلي أو متطلبات التنمية، وقد نظم المشرع هذه الإمكانية من خلال إجراءات قانونية تهدف إلى ضمان تكيف الوثيقة مع المستجدات.

سنتطرق من خلال هذا الفرع إلى المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير(أولا)، ومراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتعديله (ثانيا).

أولا- المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يُرسل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بعد إدخال التعديلات اللازمة عليه ومصادقة المجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، مرفقا بالملف الكامل الذي يتضمن سجل ومحضر قفل الاستقصاء ونتائج المفوض المحقق، إلى والي الولاية المختص إقليميا، ويتولى هذا الأخير إحالة الملف إلى المجلس الشعبي الولائي من أجل إبداء الرأي خلال (15) يوما الموالية من تاريخ استلام الملف.[1]

ويصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وحسب الحالة وتبعا لأهمية البلدية أو البلديات المعنية:[2]

- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن.

- بمرسوم تنفيذي يتخذ بناءً على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر.

تضبط كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

ويجب أن يتضمن ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ما يلي:[3]

- مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

- رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية.

[1] أحمد بلودنين، محاضرات في قانون التعمير، مركز التكوين المتواصل، الجزائر شمال - بوزريعة، 2019/2018، ص 35..
[2] انظر المادة (27) من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، السالف الذكر.
[3] انظر المادة (15) من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المتعلق بإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، وكذا محتوى الوثائق المرتبطة به، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

ـ سجل الاستقصاء العمومي، ومحضر قفل الاستقصاء العمومي والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق أو المفوضون المحققون.

ـ الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المبينة في المادة (17) من هذا المرسوم.

يُبلغ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بعد المصادقة عليه ووضعه تحت تصرف الجمهور وفقا لأحكام القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 للجهات المعنية التالية:[1]

ـ الوزير المكلف بالتعمير.

ـ الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

ـ مختلف الأقسام الوزارية المعنية.

ـ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين.

ـ رئيس المجلس الشعبي الولائي المعني المجالس الشعبية الولائية المعنيين.

ـ المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية.

ـ الغرف التجارية.

ـ الغرف الفلاحية.

ينشر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي للمصادقة عليهما باستمرار في الأمكنة المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين التابعين للإدارة، وتلتزم السلطة التي وضعتهما باحترام محتواها.[2]

ثانيا: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتعديله.

لا يجوز مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو تعديله إلا إذا كانت القطاعات المزمع تعميرها في طريق الإشباع أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعينة لها، ويصادق على مراجعات وتعديلات المخطط الساري المفعول في نفس الأشكال المنصوص عليها للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.[3]

[1] انظر المادة (16) من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المتعلق بإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، وكذا محتوى الوثائق المرتبطة به، المعدل والمتمم، السالف الذكر.
[2] انظر المادة (14) من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، السالف الذكر.
[3] انظر المادة (28) من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، سالف الذكر.

والغاية من ذلك هو القيام بعملية تقييم لنتائج الدراسة الاولية، والكشف عن العوامل التي حالت دون تنفيذ البرامج المقررة، سواء لأسباب عقارية، مالية، أو غيرها، فضلا عن تحديد المعوقات المرتبطة بتطورات مادية أو اقتصادية أو اجتماعية أثرت سلبا على ملاءمة مواقع إنجاز هذه البرامج.[1]

المطلب الثاني: بالنسبة لمخطط شغل الأراضي.

يُعد مخطط شغل الأراضي أداة أساسية لتنظيم استخدام الأراضي داخل حدود البلدية، حيث يسهم في تحديد الوجهة المثلى لتوظيف المساحات وفقًا لمتطلبات التنمية المستدامة والمصلحة العامة، يهدف هذا المخطط إلى تحقيق التوازن بين احتياجات السكان المختلفة والحفاظ على الموارد الطبيعية، في هذا المطلب، سنتطرق إلى إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي (فرع أول)، بدءًا من مراحله الأساسية، مرورا بالهيئات المعنية باستشارته، وصولاً الى آليات المصادقة عليه وإمكانية مراجعته وتعديله (فرع ثاني).

الفرع الأول: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي.

يُمثل مخطط شغل الأراضي وسيلة تنظيمية تهدف إلى ضبط استعمالات العقار في إطار عمراني منسجم.

وتهدف الإجراءات الإدارية المتعلقة بإعداد مخطط شغل الأراضي إلى تنظيم أدوار مختلف الفاعلين ضمن مسار يقوم على التشاور والتنسيق المتبادل.[2]

سنعرض في هذا الفرع مراحل إعداده والهيئات المتدخلة (أولا)، إلى جانب إجراءات المصادقة عليه ومراجعته وتعديله (ثانيا).

أولا: مراحل إعداد مخطط شغل الأراضي.

يُعد مخطط شغل الأراضي أداة قانونية ملزمة لكل بلدية، إذ يحدد بشكل دقيق كيفية استخدام الأراضي وفقًا لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومن أجل ضمان فعالية هذه الأداة ألزم المشرع البلديات باتباع مجموعة من الإجراءات عند إعداد المخطط، كما اشترط اكتماله بجملة من الوثائق المحددة، وقد بيّن

[1] مقليد سعاد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر- بسكرة، 2013-2014، ص 13.

[2] جمال عبد الناصر حامدي، بلقاسم الذيب، تقييم المشاركة العمومية في إعداد مخططات شغل الأراضي في الجزائر- حالة مخطط شغل الأراضي رقم4 مدينة باتنة، مجلة العلوم الإنسانية لجامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، الجزائر، المجلد 05، العدد 01، 2018، ص 967.

المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 1991/05/28هذه الإجراءات المتعلقة بإعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه، والتي يمكن تلخيصها فيما يلي:[1]

1- مرحلة الدراسة والإعداد:

تستند مهمة إعداد مخطط شغل الأراضي إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، وذلك تحت مسؤوليتهم، حيث تستهل بمداولة رسمية تُتوَّج بصدور قرار يخص إعداد هذا المخطط[2]، ويجب أن تتضمن هذه المداولة العناصر التالية:[3]

تذكيرا بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به. وبيانا لكيفيات مشاركة الادارات العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي.

ومن ثم تبلغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا، وتنشهر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.[4]

يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي كما هو منصوص عليه في المادة (12) من القانون رقم 29/90 المؤرخ في ديسمبر سنة 1990 المذكور أعلاه استنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم، ومن المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويعين حدود التراب المطلوب لذي يشمله مخطط شغل الأراضي، والمداولة المتعلقة به حسب الحالة:[5]

- الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.

- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة.

وفي حال امتداد مخطط شغل الأراضي على تراب أكثر من بلدية، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية الاتفاق على تكليف مؤسسة عمومية ذات طابع مشترك بين البلديات بمهمة إعداد المخطط، وذلك وفقا

[1] حرز الله كريم، دور قواعد التهيئة والتعمير في إنعاش الترقية العقارية، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة 2، الجزائر، المجلد 06، العدد 02، 2017، ص 474.

[2] مزهود عميروش، خوني توفيق، دور أدوات التهيئة والتعمير في إنشاء عمران مستدام في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج ـالبويرة، 2016، ص 24.

[3] انظر المادة (02) من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المتعلق بإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه، وكذا محتوى الوثائق المرتبطة به، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

[4] انظر المادة (03) من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المتعلق بإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه، وكذا محتوى الوثائق المرتبطة به، المعدل والمتمم، السالف الذكر

[5] انظر المادة (04) من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المتعلق بإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه، وكذا محتوى الوثائق المرتبطة به، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

لما نصت عليه المادتان (09) و (10) من القانون رقم 08/90 المؤرخ في 07 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 10/11.[1]

يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، أو المؤسسة العمومية المشتركة، مهمة إعداد مخطط شغل الأراضي، وذلك وفقا لما هو منصوص عليه في هذا الفصل، لاسيما ما يتعلق بمتابعة الدراسات وجمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح والادارات العمومية، والجمعيات المعتمدة لهذا الغرض، غير أن القرارات التي تصدر عن المؤسسة العمومية المشتركة لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مصادقة المجالس الشعبية البلدية المعنية عليها من خلال مداولات رسمية.[2]

يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية، أو المؤسسة العمومية المشتركة، إعلام رؤساء غرف التجارة، ورؤساء غرف الفلاحة، والمنظمات المهنية، والجمعيات المحلية للمرتفقين، عبر مراسلة كتابية، بصدور المقرر المتعلق بإعداد مخطط شغل الأراضي، ويُمنح لهؤلاء مهلة (15) يومًا من تاريخ استلامهم للإشعار، للتصريح برغبتهم في المشاركة في إعداد هذا المخطط من عدمها.[3]

كما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية عند انقضاء المهلة المنصوص عليها سابقا بإصدار قرار يبين قائمة الادارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن إعداد مخطط شغل الأراضي وسنبينها لاحقا، وينشر هذا القرار لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، ويبلغ للإدارات والهيئات والمصالح العمومية، وللجمعيات والمصالح التابعة للدولة المعنية.[4]

يُبلغ مشروع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، إلى الإدارات العمومية والهيئات والمصالح التابعة للدولة، وكذا الجمعيات ذات الصلة، وذلك وفقا لأحكام المادة المذكورة أعلاه، وتمنح هذه الجهات مهلة قدرها (60) يومًا لإبداء آرائها وملاحظاتها،

[1] انظر المادة (05) من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المتعلق بإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه، وكذا محتوى الوثائق المرتبطة به، المعدل والمتمم، السالف الذكر

[2] انظر المادة (06) من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المتعلق بإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه، وكذا محتوى الوثائق المرتبطة به، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

[3] انظر المادة (07) من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المتعلق بإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه، وكذا محتوى الوثائق المرتبطة به، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

[4] انظر المادة (08) من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المتعلق بإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه، وكذا محتوى الوثائق المرتبطة به، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

ويعتبر عدم الرد خلال هذه الفترة بمثابة موافقة ضمنية[1]، وتُعد هذه المهلة من أبرز عناصر التمييز بين مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كونه أكثر حساسية ودقة.[2]

2- مرحلة الاستقصاء العمومي.

يُعرض مشروع مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير المصادق عليه للاستقصاء العمومي لمدة (60) يومًا، بموجب قرار يصدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، ويتضمن هذا القرار ما يلي:[3]

- يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع مخطط شغل الأراضي.

- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها.

- يحدد كيفيات اجراء التحقيق العمومي.

وينشر هذا القرار الذي يعرض مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي، وتبلغ نسخة من القرار للوالي المختص إقليميا.[4]

يخضع مخطط شغل الأراضي لنفس الإجراءات المعتمدة في المخطط التوجيهي، انطلاقًا من المجلس الشعبي البلدي إلى الوصاية على مستوى الولاية، فالوزارة أو الوزارات حسب أهمية البلدية وحجمها، وعادة ما تتم المصادقة على المخططين في نفس الوقت.[5]

---

[1] انظر المادة (09) من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المتعلق بإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه، وكذا محتوى الوثائق المرتبطة به، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

[2] بن حميدة فارس، بن الشيخ مصطفى، آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف المسيلة،2016-2017، ص16.

[3] انظر المادة (10) من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المتعلق بإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه، وكذا محتوى الوثائق المرتبطة به، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

[4] انظر المادة (11) من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المتعلق بإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه، وكذا محتوى الوثائق المرتبطة به، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

[5] قداري أمال، دور أدوات التهيئة والتعمير في التوفيق بين مقتضيات حماية البيئة واعتبارات التنمية المستدامة، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، المجلد 01، العدد 02، جوان 2017، ص 104.

وأثناء عملية التحقيق، يفتح سجل مرقّم وموقّع من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي تُدوّن فيه جميع الملاحظات والآراء، سواء تم تسجيلها مباشرة أو إرسالها كتابيا إلى المفوض المحقق، ويغلق هذا السجل بانتهاء مدة التحقيق.[1]

ثانيا: الهيئات والمصالح الواجب استشارتها.

تُعد استشارة الهيئات والمصالح العمومية خطوة أساسية في مسار إعداد أدوات التهيئة والتعمير، كونها تضمن التنسيق بين مختلف الفاعلين وتعكس الطابع التشاركي الذي يسعى المشرع إلى تكريسه، وفي هذا السياق، يمكن حصر هذه الهيئات والمصالح فيما يلي:[2]

1- الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية:

تُستشار وجوبًا بعض الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية، نظرًا لدورها المحوري في توجيه وتنفيذ سياسات التهيئة والتعمير، وتتمثل هذه الهيئات فيما يلي:

التعمير، والفلاحة، والتنظيم الاقتصادي، الري، النقل والأشغال العمومية، وكذلك المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، والبريد والمواصلات.

2- الهيئات والمصالح العمومية المكلفة في المستوى المحلي:

تُستشار وجوبًا بعض الهيئات والمصالح العمومية على المستوى المحلي، بالنظر إلى ارتباط مهامها بالتنمية الحضرية وتنظيم المجال، وتتمثل هذه الجهات فيما يلي:

- توزيع الطاقة.

- النقل.

- توزيع الماء.

الفرع الثاني: مصادقة ومراجعة مخطط شغل الأراضي وتعديله.

يُعد مخطط شغل الأراضي وثيقة تنظيمية قابلة للتعديل والمراجعة تبعًا للمعطيات المستجدة والحاجات العمرانية المتغيرة، ولذلك وضع المشرع جملة من الإجراءات التي تؤطر مرحلة المصادقة عليه، وكذا كيفية

[1] جلاب عبد القادر، تدخل المجتمع المدني في المجال العمراني وتحقيق مبدأ الديمقراطية التشاركية، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، المجلد 01، العدد 02، جوان 2017، ص 258.

[2] انظر المادة (16) من المرسوم التنفيذي رقم 178/91المتعلق بإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه، وكذا محتوى الوثائق المرتبطة به، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

مراجعته وتعديله، وفي هذا الإطار سنتطرق في هذا الفرع إلى مرحلة المصادقة (أولا)، وكذا كيفية مراجعته وتعديله (ثانيا).

أولا- المصادقة على مخطط شغل الأراضي:

طبقًا لنص المادة (15) من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 فإنه يُصادق رئيس المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء، لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي بعد أخذ رأي الوالي في الحسبان وحسب المرسوم التنفيذي يبلغ إلى الجهات المعنية والمتمثلة في كل من الوالي المختص أو الولاة المختصين إقليميا، والى المصالح التابعة للدولة، المكلفة بالتعمير في مستوى الولاية، والة الغرفة التجارية والفلاحية.

وحسب المادة (17) منه، يُعرض مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور بقرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي، قصد إطلاع المواطنين على مضمونه وتمكينهم من معرفة التوجهات العمرانية المعتمدة في إطار الشفافية والانفتاح.

ثانيا: مراجعة مخطط شغل الأراضي وتعديله.

لا يجوز مراجعة مخطط شغل الأراضي سواء جزئيا أو كليا، بعد المصادقة عليه، إلا للأسباب التي نصت عليها المادة (37) من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم، وبعد صدور مداولة من المجلس الشعبي البلدي في هذا الشأن، وتُبلغ هذه المداولة إلى الوالي مرفقة بتقرير مفصل يبرز المبررات الموضوعية للمراجعة، ويخضع إعداد ومصادقة المخطط محل المراجعة لنفس الشروط والاجراءات المنصوص عليها في الفصلين الثاني والثالث من هذا المرسوم.[1]

بالإضافة إلى إمكانية المراجعة المستمرة، يتيح ذلك توافق برامج المجالس البلدية مع المخططات التوجيهية، بفضل المرونة الزمنية التي تسمح بتعديلها وفقًا لقواعد البناء والتعمير، بذلك يتماشى المخطط مع المخططات التنموية على المستويين البلدي والولائي.[2]

[1] انظر المادة (19) من المرسوم التنفيذي رقم 178/91المتعلق بإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه، وكذا محتوى الوثائق المرتبطة به، المعدل والمتمم، السالف الذكر.

[2] مومن يمينة، مخطط شغل الأراضي كآلية للضبط العمراني، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، المجلد 05، العدد 01، 2022، ص 05.

خلاصة الفصل :

آليات تجسيد الطابع الإعلامي والتشاوري للتعمير التنظيمي في الجزائر، تعتبر أحد الركائز الجوهرية لتحقيق تخطيط عمراني فعّال يراعي مبادئ الشفافية والمشاركة، وخلصت الدراسة إلى أن آليات المشاركة والتشاور في الجزائر مازال يواجه صعوبات في التجسيد الميداني الفعلي، نتيجة لعدة عوامل، أبرزها ضعف الوعي المجتمعي، وقلة مشاركة القنوات الفعالة للإعلام، إلى جانب قلة مشاركة المجتمع المدني في مراحل التخطيط، لذلك توصي الدراسة بضرورة تعزيز آليات المشاركة والتشاور، وتبسيط الإجراءات، وتفعيل دور الإعلام والمجتمع المدني، بما يساهم من جعل التعمير أكثر استجابة لاحتياجات السكان، وأقرب إلى مبادئ الحكم الراشد والتنمية المستدامة.

الخاتمة

في ختام هذا البحث، يتضح أن التعمير التنظيمي يُعد من الأدوات الجوهرية التي تعتمدها الدولة في تنظيم الإقليم وتوجيه التنمية بشكل منسق، سواء على المستوى الوطني أو على المستوى المحلي، وقد تناولنا في الفصل الأول مختلف المفاهيم المرتبطة بهذا التعمير، وأبرزنا أهدافه المتنوعة مثل التنبؤ بالمستقبل، وتنفيذ السياسات العامة المنتهجة، وتحقيق التنمية المستدامة، مع عرض أدواته الرئيسية في كل مستوى.

أما في الفصل الثاني، فركزنا على آليات تجسيد الطابع الإعلامي والتشاوري في إعداد أدوات التعمير، حيث تطرقت إلى الإجراءات المتبعة والجهات المعنية في كل مرحلة من مراحل الإعداد، المصادقة، أو مراجعة المخططات، مما يبرز أهمية الإعلام والتشاور كجزء لا يتجزأ من عملية التعمير.

وعليه، فإن فهم التعمير التنظيمي لا يكتمل دون إدراك دور الإعلام والتشاور في بناء مخططات فعالة، واضحة وشاملة، تساهم في تحقيق توازن مجالي وتنمية مستدامة تراعي حاجيات المجتمع وتوجهاته.

وبخصوص الإجابة على الإشكالية المثارة في المقدمة حول مدى فعالية الطابع الإعلامي والتشاوري في تجسيد مبدأ المشاركة الفعالة وضمان الشفافية، فإنه يمكن القول إن هذه الآليات نجحت إلى حد ما في فتح المجال أمام مشاركة المواطنين والمجتمع المدني، لكنها لاتزال تعاني من بعض النقائص التي تحد من فعاليتها، فالإعلام غالبا ما يكون مقتصرًا على نشر معلومات تقنية يصعب على المواطن البسيط فهمها، بينما يظل التشاور في العديد من الحالات شكليا ولا يتيح تأثيرا حقيقيًا على القرارات.

وعليه، فإن ضمان مشاركة فعالة وشفافة يتطلب تفعيل هذه الآليات بجدية أكبر، من خلال تبسيط لغة المخططات، وتوسيع دائرة المشاركة، واستعمال أدوات تواصل أكثر فعالية، بما يعزز ثقة المواطن في السياسات العمرانية ويجعلها أكثر استجابة لحاجياته وتطلعاته.

بالتعمق في مختلف جوانب هذا البحث توصلت هذه الدراسة إلى جملة من النتائج المهمة أبرزها:

1- يعد التعمير أداة محورية في يد الدولة لتنظيم استعمال الأراضي وتوجيه التنمية وفق رؤية منسقة على المستويين الوطني والمحلي.

2- يتفرع التعمير التنظيمي إلى مستويين أساسيين، وطني من خلال المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، الذي يحدد التوجهات الكبرى، ومحلي عبر أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي التي تترجم الأهداف الوطنية إلى تطبيقات محلية.

3- يهدف التعمير التنظيمي إلى تحقيق جملة من الأهداف أبرزها التوازن المجالي بين المناطق، وتحسين توزيع السكان والخدمات، ودعم التنمية المستدامة، كذلك تنفيذ السياسات العامة للدولة.

4- يعتمد إعداد أدوات التعمير على مراحل دقيقة تشمل مرحلة الدراسة والتحضير، وأيضا التحقيق العمومي، كذلك مرحلة المصادقة وأخيرا مرحلة المراجعة والتعديل.

5- يشكل الإعلام والتشاور جزءًا مهمًا في عملية التعمير، من خلال إبلاغ المواطنين والجهات المعنية بمحتوى المخططات، وفتح المجال لإبداء الآراء والملاحظات، ودعم مبدأ الشفافية والقبول المجتمعي للمشاريع العمرانية.

6- تؤكد الدراسة أن إدماج آليات الإعلام والتشاور في مختلف مراحل إعداد المخططات يساهم في تعزيز جودة التعمير التنظيمي وضمان استجابته لحاجيات المجتمع.

وفي إطار السعي للمساهمة في تقديم اقتراحات من شأنها أن تساعد على تفعيل التجسيد الفعلي لمبدأ المشاركة الفعالة للمواطن والمجتمع المدني فإننا نقترح جملة من الحلول تتمثل فيما يلي:

1- تبسيط لغة المخططات، ينصح مأن تكتب الوثائق والمخططات العمرانية بلغة مبسطة وواضحة، حتى يتمكن المواطن العادي من فهم محتواها، مما يساعد ويساهم في فعالية الإعلام والتشاور.

2- إشراك المجتمع المدني بصفة منتظمة، من الضروري إدماج ممثلي المواطنين، والفاعلين المحليين في مراحل إعداد المخططات، لضمان تمثيل أوسع للانشغالات المحلية.

3- استخدام الوسائل الرقمية والتكنولوجيا، يمكن استغلال التكنولوجيا الحديثة (مواقع إلكترونية، تطبيقات، استبيانات رقمية...الخ) لتسهيل الوصول إلى المعلومات وتمكين المواطنين من المشاركة في إبداء الرأي.

4- تكوين الهيئات المحلية في مجال الإعلام والتشاور، يستحسن تنظيم دورات تدريبية للمصالح المعنية بالتعمير حول كيفية التواصل الفعال مع المواطنين وضمان مشاركة حقيقية.

5- وضع آليات لتقييم فعالية الإعلام والتشاور، يقترح إنشاء مؤشرات تقييم تقيم مدي استيعاب المواطنين للمخططات ومدى تأثير آرائهم في القرارات النهائية.

6- ترسيخ الثقافة التشاركية في التخطيط العمراني، يستحسن إدراج مفاهيم المشاركة في المناهج الدراسية ومراكز البحث ومدى أهميتها، وذلك بغية تكوين جيل جديد يؤمن بمدلى أهمية المشاركة في إعداد المجال العمران

قائمة المراجع والمصادر

أولا / المصادر:

أ / القوانين:

1/ القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 52، سنة 1990.

2/ القانون رقم 01- 20 المؤرخ في 12ديسمبر 2001، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 77، سنة 2001.

3/ القانون رقم 06-06 المرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق ل 20 فبراير سنة 2006، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية العدد 15، سنة 2006.

4/ القانون رقم 10-02 المؤرخ في 29جوان سنة 2010 المتضمن المصادقة على المخطط المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، الجريدة الرسمية العدد 61 لسنة 2010.

ب/ المراسيم التنفيذية:

1/ المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 26، لسنة 1991.

2/ المرسوم التنفيذي رقم 178/91المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأرامي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 26، سنة1991.

3/ المرسوم التنفيذي رقم 115/02 المؤرخ في 03 أبريل سنة 2002، المتضمن إنشاء المرصد الوطني للبيئة المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 22، سنة 2002.

4/ المرسوم التنفيذي رقم 162/04 المؤرخ في 5يونيو 2004، المتضن القانون الأساسي للصندوق الوطني للتجهيز من أجل التنمية وتنظيمه ومهامه وصلاحياته، الجريدة الرسمية، العدد 36، سنة 2004.

5/ المرسوم التنفيذي رقم 443/05 المؤرخ في 14 نوفمبر سنة 2005، المحدد لكيفيات تنسيق المخططات التوجيهية للبنى التحتية الكبرى والخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية ومجال تطبيقها ومحتواها وكذا القواعد الإجرائية المطبقة عليها، الجريدة الرسمية، رقم 75، سنة 2005.

6/ المرسوم التنفيذي رقم 137/11 المؤرخ في 28 مارس سنة 2011، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتهيئة وجاذبية الأقاليم، الجريدة الرسمية، العدد 20، سنة 2011.

ثانيا/ المراجع:

أ/- المؤلفات:

1/ أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، دار النهضة العربية، سنة 1996.

2/ أمال حاج جاب الله، الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر، دار بلقيس للنشر، دار البيضاء، سنة 2014.

3/ إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2014.

4/ سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2003.

5/ محمد الصغير بعلي، القانون الإداري التنظيم الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2002.

6/ محسن العبودي، التخطيط العمراني بين النظرية والتطبيق، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، سنة 1995.

7/ ناصر دادي عبدون، الإدارة والتخطيط الاستراتيجي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2017.

8/ نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر. سنة 2010.

ج/- الرسائل والمذكرات:

رسائل الدكتوراه:

1/ عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، تخصص قانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014-2015.

مذكرات الماجيستير:

1/ بلعيدي نسيمة، الجوانب القانونية لسياسة المدينة والعمران في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، الجزائر، 2014/2013.

2/ تواتي صارة يسمين، المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، دراسة قانونية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2014- 2015.

3/ كاهنة مازوزي، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة.

4/ يحي مدور، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية، حالة مدينة ورقلة، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في الهندسة المعمارية والعمران، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.

مذكرات الماستر:

1/ بن حميدة فارس، بن الشيخ مصطفى، آليات الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف المسيلة،2016-2017.

2/ بومرقد خليصة، زبيري نسيمة، البعد البيئي للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريريج، الجزائر، 2021-2022.

3/ حامد بدر الدين، مخطط تهيئة إقليم الولاية بين الواقع والتجسيد دراسة حالة مخطط تهيئة إقليم الوادي، مذكرة ماستر، كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة والحياة، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2019/2018.

4/ زهور زوزو، المخالفات الميدانية لأدوات التهيئة والتعمير- الانعكاسات العمرانية والسوسيومجالية- دراسة حالة مدينة المقارين تقرت، مذكرة ماستر، كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة والحياة، جامعة محمد خيضر، بسكرة.

5/ صايت سلية، المخططات العمرانية ودورها في تحقيق الأهداف الايكولوجية داخل المجال العمراني - دراسة حالة مخطط شغل الأراضي u16 بمدينة البويرة، مذكرة تخرج مكملة لنيل شهادة الماستر، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2015/2014.

6/ عبدلي سامي، بوحادة عبد الرزاق، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، الجزائر، 2021/2020.

7/ العيفاوي كريمة، خرف الله سليمة، المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، أداة لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012/2012.

8/ مقليد سعاد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر- بسكرة، 2013-2014.

9/ محمود عباس، الآليات القانونية لحماية العقار العمراني في الجزائر، مذكرة ماستر تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2020/2019.

10/ مزهود عميروش، خوني توفيق، دور أدوات التهيئة والتعمير في إنشاء عمران مستدام في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج ـ البويرة، 2016.

11/ هشام عبد الله بن سلوى، قواعد التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2021-2022.

ج/- المقالات العلمية:

1/ مجاجي منصور، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات العلمية، جامعة يحي فارس، المدية، الجزائر، المجلد 01، العدد 01، نوفمبر2007، الصفحة

2/ بوسنة عمر، أدوات التهيئة والتعمير في التشريع العمراني الجزائري، مجلة المحامي، منظمة المحامين لناحية سطيف، الجزائر، المجلد 08، العدد 02، أوت 2012، الصفحة 17- 24.

3/إقلولي المولودة ولد رابح صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل القانون 29/90، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، المجلد 50، العدد 05، ماي 2013، الصفحة 231- 265.

4/ عباس راضية، معوقات أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم النسيج العمراني بالجزائر، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة زيان عشور، الجلفة، الجزائر، المجلد 07، العدد 03، أكتوبر 2014، الصفحة 177- 199.

5/ بوشيرب عبد الله، البعد التنموي في ظل سياسة تهيئة الإقليم في الجزائر، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المركز الجامعي بتيبازة، الجزائر، المجلد 01، العدد 03، سبتمبر 2017، الصفحة 246- 269.

6/ جلاب عبد القادر، تدخل المجتمع المدني في المجال العمراني وتحقيق مبدأ الديمقراطية التشاركية، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، المجلد 01، العدد 02، جوان 2017، الصفحة 250- 260.

7/ حرز الله كريم، دور قواعد التهيئة والتعمير في إنعاش الترقية العقارية، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة 2، الجزائر، المجلد 06، العدد 02، جوان 2017، الصفحة 462- 479.

8/ عائشة مزياني، أدوات التهيئة والتعمير كآلية للتخطيط الحضري والتحكم في توسع المجال العمراني (دراسة حالة مجمعة فرندة ولاية تيارت)، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، المجلد 01، العدد 03، سبتمبر 2017، الصفحة 331- 346.

9/ قداري أمال، دور أدوات التهيئة والتعمير في التوفيق بين مقتضيات حماية البيئة واعتبارات التنمية المستدامة، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، المجلد 01، العدد 02، جوان 2017، الصفحة 97- 112.

10/ كميلية سعداوي، سياسة حماية البيئة البحرية في الجزائر من خلال المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، المجلة الجزائرية للأمن والتنمية، جامعة باتنة 1الحاج لخضر، الجزائر المجلد 06، العدد 01، جانفي 2017. الصفحة 515 - 529.

11/ هاجر فخار، عايدة مصطفاوي، سياسة تهيئة الإقليم في الجزائر بين الواقع والمأمول، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة 2، الجزائر، المجلد 06، العدد 02، جوان 2017، الصفحة 575- 591.

12/ براي نور الدين، عمارة نعيمة، أثر آلية التخطيط البيئي في دعم الشراكة البيئية من أجل تحقيق التنمية المستدامة (المخطط الوطني لتهيئة الإقليم SNATنموذجا)، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، الجزائر، المجلد 03، العدد 02، جوان 2018، الصفحة 308- 325.

13/ بشاينية وفاء، استراتيجية التنمية العمرانية المستدامة أداة لتجسيد الاندماج الإقليمي، حالة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، جامعة عمار ثليجي الأغواط، المجلد 02، العدد 02، 2018، الصفحة 60 - 72.

14/ بزغيش بوبكر، مخطط شغل الأراضي: أداة للتهيئة والتعمير، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، المجلد 09، العدد01، جويلية 2018، الصفحة 649- 665.

15/ جمال عبد الناصر حامدي، بلقاسم الذيب، تقييم المشاركة العمومية في إعداد مخططات شغل الأراضي في الجزائر- حالة مخطط شغل الأراضي رقم4- مدينة باتنة، مجلة العلوم الإنسانية لجامعة أم البواقي، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، الجزائر، المجلد 05، العدد 01، جوان 2018، الصفحة 958- 974.

16/ عطوي وداد، حداد عيسى، مخطط شغل الأراضي كأداة لتكريس حق الشخص في لحصول على المعلومة البيئة العمرانية، مجلة تنمية الموارد البشرية، جامعة سطيف2، الجزائر، المجلد 14، العدد 02، ديسمبر 2019، الصفحة 02- 21.

17/ فرج الحسين، زغو محمد، مخطط شغل الأراضي أداة لامركزية تشاركية لحماية البيئة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، المجلد 57، العدد 05، ديسمبر 2020، الصفحة 207- 225.

18/ هاجر شنيجر، استراتيجية التهيئة الإقليمية لتحقيق التنمية المستدامة والفاعلية الاقتصادية- المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة (Snat) نموذجا، مجلة العلوم الإنسانية لجامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، المجلد 07، العدد 03، ديسمبر 2020، الصفحة 199- 218.

19/فردي كريمة، إستراتيجية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة في تحقيق الانصاف الإقليمي، مجلة السياسة العالمية، جامعة امحمد بوقرة، بومرداس، الجزائر، مجلد 05، العدد 01، 2021، الصفحة 193 - 202.

20/ النوعي أحمد، أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر ودورها في التنظيم العمراني وحماية البيئة، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، المجلد 06، العدد02، سبتمبر 2022، الصفحة 824- 841.

21/ سالم محمد، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بين التشريع الجزائري والواقع العملي، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة إبن باديس، مستغانم، الجزائر، المجلد 10، العدد 01، جانفي 2022، الصفحة 678- 697.

22/ مومن يمينة، مخطط شغل الأراضي كآلية للضبط العمراني، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، المجلد 05، العدد 01، جوان 2022، الصفحة 1- 13.

23/عبد الرحمان سي مرابط، استراتيجية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كأداة قانونية كفيلة بحماية البيئة، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، المجلد 13، العدد 01، جوان 2023، الصفحة 491- 511.

24/ كاهنة مزوزي، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كآلية لتحقيق الاستدامة للنشاط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، المجلد 11، العدد02، ديسمبر 2023، الصفحة 415- 441.

المعاجم:

1. ابن منظور، لسان العرب، الطبعة الثالثة، دار صادر، بيروت، لبنان، 1993.
2. ابي الحسين أحمد بن فارس زكرياء، معجم مقاييس اللغة، الجزء الرابع، دار الفكر للطابعة والنشر والتوزيع، سنة 1979.
3. أبي عبد الرحمان خليل بن أحمد الفراهيدي، كتاب العين، دار احياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 2001.
4. علي بن محمد السيد الشريف الجرجاني، معجم التعريفات، دار الفيلة، القاهرة، مصر، دون سنة نشر.
5. إبراهيم انيس وآخرون، المجم الوسيط، مجمع اللغة العربية بالقاهرة، مكتبة الشروق الدولية، مصر، 2004.

محاضرات:

1/ أحمد بلودنين، محاضرات في قانون التعمير، مركز التكوين المتواصل، الجزائر شمال ـ بوزريعة، الجزائر، 2019/2018.

2/ بونوة عبد القادر، محاضرات في قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجيلالي بونعامة، خميس مليانة، الجزائر، 2024/2023.

3/ سماح فارة، قانون التهيئة والتعمير، محاضرات ألقيت وقدمت إلى طلبة سنة ثانية ماستر، قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، الجزائر، 2020/2019.

الفهرس

الفهرس

مقدمة.....01
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للتعمير التنظيمي في الجزائر.....05
المبحث الأول: مفهوم التعمير التنظيمي.....07
المطلب الأول: تعريف التعمير التنظيمي.....07
الفرع الأول: التعريف اللغوي..... 07
الفرع الثاني: التعريف الإصطلاحي.....08
الفرع الثالث: التعريف القانوني.....08
المطلب الثاني: أهداف التعمير التنظيمي.....09
الفرع الأول: التنبؤ بالمستقبل.....09
الفرع الثاني: تنفيذ السياسة التي تنتهجها الدولة في مجال التعمير.....09
الفرع الثالث: تحقيق أهداف التنمية المستدامة.....10
المبحث الثاني: التعمير التنظيمي في الجزائر.....11
المطلب الأول: التعمير التنظيمي على المستوى الوطني.....11
الفرع الأول: التعريف بالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم 11
أولا: تعريف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.....11
ثانيا: الأهداف والتوجيهات الأساسية للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم.....11
أ- أهداف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.....11
ب ـ التوجيهات الأساسية للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم.....13
الفرع الثاني: أدوات تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.....15
أولا: برامج العمل الإقليمي.....15.
ثانيا: هياكل الدعم للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم.....15.
ثالثا: أدوات تمويل المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.....15.
رابعا: الأدوات المحفزة لتهيئة الإقليم.....16.
1- الصندوق الوطني للتهيئة وجاذبية الإقليم.....16
2- علاوات تهيئة وتنمية الإقليم.....16
3- عقود تنمية الإقليم.....16

المطلب الثاني: التعمير التنظيمي على المستوى المحلي.....17
الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....17
أولا: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....17
ثانيا: موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....18
ثالثا: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....19
1- التقرير التوجيهي.....19
2 ـ اللائحة التنظيمية.....19
3 ـ المخططات والوثائق والمستندات البيانية.....20
الفرع الثاني: مخطط شغل الأراضي.....20
أولا: تعريف مخطط شغل الأراضي.....20
ثانيا: أهداف مخطط شغل الأراضي.....21
ثالثا: محتوى مخطط شغل الأراضي.....22
1- مذكرة تقديم.....22
2 ـ الوثائق البيانية.....22
خلاصة الفصل.....23
الفصل الثاني: آليات تجسيد الطابع الإعلامي والتشاوري للتعمير التنظيمي في الجزائر.....24
المبحث الأول: آليات تجسيد الطابع الإعلامي والتشاوري بالنسبة للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم.26
المطلب الأول: من خلال إعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.....26
الفرع الأول: إجراءات إعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.....26
أولا: مرحلة الدراسة والتحضير.....26
ثانيا: المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.....28
الفرع الثاني: الهيئات المتدخلة في تهيئة الإقليم.....28
أولا: دور أشخاص القانون العام في إعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.....29
1- دور الدولة في إعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.....29
2- دور الجماعات الإقليمية.....29
3- المؤسسات المكلفة بتنفيذ قرارات الدولة.....30

ثانيا: دور أشخاص القانون الخاص في إعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.....31
المطلب الثاني: من خلال تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.....31
الفرع الأول: المخططات التوجيهية التي تحدد التوجهات الكبرى للتنمية المستدامة.....32
أولا: المخططات التوجيهية للبنى التحتية الكبرى والخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية.32
ثانيا: تصنيف المخططات التوجيهية للبنى التحتية الكبرى والخدمات ذات الطابع الوطني....32
الفرع الثاني: المخططات الإقليمية كأداة لتنفيذ التهيئة المجالية.....33
أولا: المخططات الجهوية لترجمة التوجهات الوطنية في التهيئة.....33
ثانيا: الوظائف الأربع لفضاءات البرمجة الإقليمية.....34.
المبحث الثاني: تجسيد الطابع الإعلامي والتشاوري في أدوات التهيئة والتعمير.....35
المطلب الأول: بالنسبة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....35
الفرع الأول: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....35
أولا: مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....35
1- مرحلة التحضير والإعداد.....36
2- مرحلة الاستقصاء العمومي.....38
ثانيا: الهيئات والمصالح الواجب استشارتها.....39
1- الهيئات والمصالح الواجب استشارتها على مستوى الولاية.....39
2- الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي.....39
الفرع الثاني: المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومراجعته وتعديله.....40
أولا: المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....40
ثانيا: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتعديله.....41
المطلب الثاني: بالنسبة لمخطط شغل الأراضي.....42
الفرع الأول: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي.....42
أولا: مراحل إعداد مخطط شغل الأراضي.....42
1- مرحلة الدراسة والإعداد.....43
2- مرحلة الاستقصاء العمومي.....45
ثانيا: الهيئات والمصالح الواجب استشارتها.....46

1- الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية.....46
2- الهيئات والمصالح العمومية المكلفة في المستوى المحلي.....46
الفرع الثاني: مصادقة ومراجعة مخطط شغل الأراضي وتعديله.....46
أولا: المصادقة على مخطط شغل الأراضي.....47
ثانيا: مراجعة مخطط شغل الأراضي وتعديله.....47
خلاصة الفصل.....49
الخاتمة.....48
قائمة المراجع والمصادر.....52
الفهرس.....60