



المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي



معهد العلوم القانونية و الإدارية

قسم القانون الخاص

دور المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في التنظيم العمراني

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص

تخصص: القانون العقاري

تحت إشراف

الدكتور يحلى رابح

إعداد الطلبة

● دحلال مصطفى

● شرمات عمر

لجنة المناقشة

الدكتور محمودي قادة رئيسا

الدكتور يحلى رابح مشرفا

الدكتور شامي ياسين عضوا

الموسم الجامعي

2017/2016

أَعُوذُ بِاللَّهِ مِنَ الشَّيْطَانِ الرَّجِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وَقُلْ أَعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ ۗ

وَسُرُّدُونِ إِلَىٰ عَالِمِ الْغَيْبِ وَالشَّهَادَةِ فَيُنَبِّئُكُمْ بِمَا

كُنتُمْ تَعْمَلُونَ

A

شكر و عرفان

الحمد لله الذي أعاننا على القصد، ورزقنا من العلم ما لم نكن نعلم
وأمدنا بالعزيمة والإرادة لإنجاز هذا العمل المتواضع.

نتقدم بخالص الشكر والتقدير:

إلى أستاذنا المشرف الدكتور يحلى رابح، الذي مد لنا يد العون دون أن
ينخل علينا بما كان في وسعه تقديمه، فكان نعم المرشد والموجه حفظه
الله وسدد خطاه.

إلى كل أساتذة معهد الحقوق و العلوم السياسية عما يبذلونه من جهد
متواصل لأجل العلم والمعرفة.

إلى كل من قدم لنا يد العون والمساعدة في إنجاز هذا العمل من قريب
أو بعيد

إهداء

إلى روح أبي الجليلي تغمده الله برحمته.

إلى من غمرتني بالحب و الحنان و غرست في حب العلم
والمعرفة: العظيمة أمي.

إلى الصابرة زوجتي.

إلى إخوتي و إخواني.

إلى قرة عيني روان فاطمة الزهراء.

إلى كل من سلك طريق العلم

عمر

إهداء

إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك ولا يطيب النهار إلى بطاعتك ..

ولا تطيب اللحظات إلا بذكرك ..

ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك ..

ولا تطيب الجنة إلا برؤيتك يا الله جل جلاله

إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة ..

ونصح الأمة ..

إلى نبي الرحمة ونور العالمين .. سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم

إلى كل من أضاء بعلمه عقل غيره

أو هدى بالجواب الصحيح حيرة سائليه

فأظهر بسماحته تواضع العلماء

وبرحابته سماحة العارفين.

مصطفى

قائمة الاختصارات

الاختصار	التسمية
PDAU	المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme
ACL	المجمعات الرئيسية agglomération chef lieu
AS	المجمعات الثانوية agglomération secondaire
ZA	المناطق الريفية zone à promouvoir
ZE	المناطق المبعثرة zone éparce
C. O. S	معامل شغل الأرض confession d'occupation des sols
POS	مخطط شغل الأراضي plan d'occupation des sols
SNAT	توجيهات المخطط الوطني للتهيئة العمرانية Schéma national d'aménagement de territoire
SRAT	المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية Schéma régional d'aménagement de territoire
PAW	مخطط التهيئة للولاية plan d'aménagement de la wilaya
PAC	مخطط التهيئة للبلدية plan d'aménagement de la commune
SU	القطاعات المعمرة secteurs urbanisés
SAU	القطاعات المرشحة للتعمير secteurs à urbanisés
SUF	قطاعات التعمير مستقبلا secteurs d'urbanisation future
SNU	قطاعات غير قابلة للتعمير secteurs non urbanisable
VRD	طرق و مختلف الشبكات Voirie et réseaux divers

مقدمة

تعرف البيئة العمرانية بأنها المحيط الإصطناعي الذي أقامه الإنسان في إطار الوسط الطبيعي الذي نشأ فيه، فقد عمل الإنسان لتعمير الأرض و جعلها أكثر توافقا و تناغما مع حاجاته تحقيقا لغايته، فهو بحاجة إلى مسكن يأويه و شوارع يمر من خلالها و حدائق يتتره فيها، كما أن إقامة مثل هذه المنشآت ينبغي أن لا تكون عبئا و بطريقة غير منظمة، بل يتم ذلك بدراسات علمية تحدد ما يجب أن يكون عليه من الكفاءة التي تسمح بمراعاة الشروط و المتطلبات الصحية و الخدمات الإجتماعية، و هذا الإمتداد و التوسع العمراني محكوم بكثير من القوانين التي تحدد الشروط المتطلبية في التخطيط العمراني و بإخضاع إستغلال الأراضي لقواعد تنظيمية تحدد الطابع العمراني للمدينة في نوع إستعمال الأرض و إرتفاع الأبنية و المساحة و ما تشمله الأحياء السكنية من مناطق خضراء و مرافق...و غيرها، و العمل لتنظيم و إنشاء أو تحويل العقارات المبنية و غير المبنية، و التسيير العقلاني و الإقتصادي للأراضي، و كذا الحفاظ على البيئة بشكل فعال، ولا يتحقق كل هذا إلا عن طريق وضع إطار قانوني يضع حدودا لتصرفات الغير في مجال التهيئة و التعمير

وفي هذا المجال عمل المشرع الجزائري لإصدار مجموعة القوانين التي جاءت لتنظيم الأراضي عن طريق أدوات التعمير لاسيما المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDOU و مخطط شغل الأراضي POS في ظل قانون 90-29 الذي إستبدل المخطط العمراني الموجه و هكذا يختلف المخطط المعماري الجديد عن مخططات التعمير، كونه لايهتم بالتهيئة العمرانية داخل حدود المخطط العمراني للتجمع الحضري فقط بل يتعدى ذلك ، فهو يتناول التجمع الحضري داخل إطاره الطبيعي

و البيئي

فالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لا يهتم بالجوانب المعمارية التوسعية للتجمع الحضري فقط بل أكثر من ذلك، يرسم و يحدد آفاق توسع التجمع الحضري و علاقته الوسيطة مستقبلا كجزء من الكل على المستوى الإقليمي و كخلفية عمرانية للنسيج الحضري و المعماري على مستوى الوطني.

لقد جاء القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير بوسيلة جديدة إستبدال بموجبها المخطط العمراني الموجه الذي كان معمولا به قبل صدور هذا القانون، و الجسد أساسا في الخطة الوطنية و المخطط الجهوية، و إستبدلت بأدوات التهيئة و التعمير التي جاءت في الفصل الثالث منه وقبل التفصيل في موضوع التهيئة و التعمير نشير الى أن القانون 90-29 تم تعديله وإتمامه بموجب القانون رقم 04-05 الذي جاء بأحكام جديدة و عقوبات صارمة تهدف إلى التصدي لظاهرة إستمرار تفشي البنيات غير المشروعة و الفوضوية التي تشوه المظهر الجمالي للمدن و للإستجابة للأوضاع التي شهدتها الجزائر خاصة عقب الزلزال الذي عرفته في 2003 و تكمن أهمية هذا الموضوع من هذا المنطلق كونه يعد دورا هاما للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في تنظيم النسيج العمراني ونتيجة لتفاقم تشويه المنظر الجمالي للمدينة الأمر الذي يستدعي وضع ضوابط تنظيمية عن طريق إعداد مخططات للتعمير وإن وجدة و جب مراجعتها للملائمة الظروف الحالية و المستقبلية وهذا لا يتحقق إلا بتدخل السلطات المكلفة بمجال التنظيم وإشراك المجتمع المدني و الفاعلين الإقتصاديين.

و تكمن دوافع إختيار موضوع دور المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في التنظيم العمراني على دوافع ذاتية و المتمثلة في البحث عن معرفة التنظيم العمراني خاصة و أن قوانين العمران متعددة

مما ولد لدينا حب الإطلاع و حب التعمق هذا من جهة و من جهة أخرى من خلال الملاحظات اليومية لتشويه المنظر الجمالي للمدينة مما يتأسف على هذه التجاوزات الممارسة من طرف الملاك بالبناءات العشوائية أو عدم إتمامها و تارة أخرى من السلطات المكلفة بالإبجاز بخرقها لأدوات التعمير بقرارات إرتجالية دون أي دراسة مسبقة كوضع مرافق عمومية أو تجارية في غير موقعها المناسب.

في حين أن الدوافع الموضوعية تتجسد في تسليط الضوء على إبراز الدور الفعلي وضرورة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في تنظيم النسيج العمراني وفق احترام شروط تنظيمية تؤدي إلى وضع توازن في النسيج العمراني لمختلف القطاعات مع المحافظة على حماية البيئة وللوصول إلى المدينة الذكية لما لا.

و من خلال ما سبق ذكره نطرح الإشكالية التالية:

فيما يتمثل دور المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في التنظيم العمراني؟

وللتحكم في الموضوع إرتتينا صياغة التساؤلات الفرعية:

ماهو المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وكيف يتم إعداده و إجراءاته؟

و ماهي أهم الأهداف و الآثار التي يحققها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير؟

وماهي إنعكاسته على التنظيم العمراني و التنمية المستدامة؟

و للإجابة على هذه الإشكاليات تم الإعتماد على المنهج الوصفي و التحليلي الذي يعتمد على

الإستنباط و التحليل و التفصيل، و ذلك من خلال تحليلنا للنصوص القانونية المتعلقة بموضوع

الدراسة و أيضا التعليق على المقالات في هذا المجال.

وتكمن أهداف هذا الموضوع في تحليل النصوص القانونية التي تحدد كفاءات إعداد مخططات التعمير بصفة عامة و بصفة خاصة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بإعتباره أداة من أدوات التعمير التي أقرها المشرع لتنظيم النسيج العمراني بالإضافة إلى إعطاء صورة دقيقة للدور الذي يلعبه المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كأداة الجسد لقواعد العمران و الوسيلة القانونية التي تركز عليها السلطات الإدارية في تسيير برامجها التنموية على المستوى المحلي.

أما فيما يخص الدراسات السابقة: فقد كان لهذا الموضوع جانب من البحث و كانت معظمها تركز على الجانب النظري أو التطبيقي وتناولت مخططات التعمير بصفة عامة ورخص و شهادات التعمير في صورة الأعمال الفردية والتي أذكر أهمها:

قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.

إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015.

أما فيما يخص الصعوبات التي واجهتنا في إعداد هذا البحث نذكر منها:

قلة المراجع وخاصة الكتب

و على ضوء أهمية الموضوع و الإشكالية المثارة بشأنه وما يتطلب منا الوصول إلى إحاطة وافرة لعناصر الإشكالية و التساؤلات المطروحة إرتئينا تقسيم البحث إلى فصلين

الفصل الأول: ماهية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و إجراءات إعداده

حيث تم تقسيمه إلى مبحثين ، تطرقنا في أولهما إلى مفاهيم و تعاريف المخطط التوجيهي للتهيئة

و التعمير، اما المبحث الثاني فقد تم تخصيصه لدراسة مراحل إعداد المخطط التوجيهي و الإجراءات المرافقة له.

والفصل الثاني: إستراتيجية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و إنعكاساته على العمران

حيث يتضمن المبحث الأول: أهداف و آثار المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

في حين تناولنا في المبحث الثاني: إنعكاسات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على التنظيم العمراني.

الفصل الأول:

ماهية المخطط التوجيهي للتهيئة و

التعمير و إجراءات إعداده

تهييد الفصل:

إن تنظيم المجال الحضري رهين بتنظيم استعمال السطح، وتعتبر وثائق التعمير إطاراً قانونياً للتخطيط الحضري، وأداة أساسية لاستغلال الأراضي الحضرية وضمان حسن استعمالها على المدى القريب والبعيد، وتتنوع الوثائق المستعملة لإنجاز عمليات التعمير المرتقبة لمختلف المناطق. فقد كانت إلى عهد قريب تقتصر على تصميم التطبيق وتصميم التهيئة للمناطق الحضرية وتصميم التنمية كوثيقة خاصة بالمراكز القروية. لكنه تم بعد ذلك تعزيز هذه الترسنة القانونية في مجال التعمير بوثيقة أساسية هي المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وذلك في ظل صدور قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

ويعد مخطط توجيه التهيئة العمرانية وثيقة توقعية توجيهية غايتها إقامة التوجهات الأساسية في مجال تنظيم التجمعات العمرانية وتحديد متطلبات التوسع العمراني ومستلزمات ممارسة الأنشطة الاقتصادية والحفاظة على تجانس المنظر العام داخل هذه التجمعات، فهو إذن بمثابة إطار لتحديد التوجهات الكبرى المتخذة لأجل تدبير تنمية المجال الترابي الذي سيخضع لأحكامها، فالتعمير التوقعي يهدف إلى إعداد وثائق التخطيط والتنظيم التي تجدد في التعمير العملياتي طرق تطبيقها.

و سنحاول في هذا الفصل التطرق إلى المفاهيم التي تخص المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و طرق و أساليب و إجراءات إعداده لذلك تم تقسيم هذا الفصل إلى مباحثين اثنين:

المبحث الأول: ماهية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير **المبحث الثاني:** إجراءات إعداد المخطط

التوجيهي للتهيئة و التعمير

المبحث الأول: ماهية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لقد ظهرت العديد من المفاهيم و التعريفات لقوانين التهيئة والتعمير، و إن تعددت هذه التعريفات إلا أن المفهوم الأساسي الذي جاءت من أجله هذه القوانين يبقى متقارب، و سنستعرضها في هذا المبحث على نحو مفصل.

المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

لتحديد مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يجب تحديد المقصود منه أولا، وتحديد موضوعه ثانيا ثم بيان محتواه ثالثا.

الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

عرفت المادة 16 من القانون 90-29 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بأنه "أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو مجموع البلديات آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخططات شغل الأراضي"

نستخلص من محتوى المادة 16 أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عبارة عن وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة⁽¹⁾

1- إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2015

ومن العوامل المشتركة إنتشار عدة بلديات في نسيج عمراني معين، أو إشتراكها في شبكة توزيع مياه الشرب ووسائل النقل الحضري العمومي أو غيرها من الهياكل والتجهيزات الرئيسية.

كما يأخذ المخطط بعين الإعتبار جميع تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، إذ يحافظ على توجهات مخطط شغل الأراضي السابقة و يحترمها ويضبط صياغتها المرجعية في إستخدام الأرض والمجال حاضرا و مستقبلا و يضبط الصيغ المرجعية للمخطط شغل الأراضي المربحة.

كما يعبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن تنظيم وتأطير وإدارة نشاط التعمير، إذ وضع المخطط أصلا لتنظيم إستعمال الأراضي وتنظيم عمليات التعمير، تحت طائلة توقيع جزاءات عند مخالفتها، وهو ما نصت عليه المادة 10-2 من القانون 90-29 السابقة الذكر

كما أن المخطط التوجيهي عبارة عن أداة ذات طبيعة توقعية، يوضع لمدة عشرين سنة، وهو قابل للمعارضة من قبل الغير " المادة 10 - 1 من القانون 90-29، فالمخطط التوجيهي وسيلة تحدد شروط الأشكال والنتائج المتعلقة بتوسيع الكتل السكنية إلى آفاق عشرين سنة، ويحدد التوجيهات الرئيسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي وهنا يظهر الجانب التقني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كما يتكون من تقرير تقني وخرائط ورسوم بيانية وإحصاءات ... إلخ

والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مخطط إلزامي بالنسبة لكل البلديات⁽²⁾ وقد نصت على ذلك المادة 24 من القانون 90-29 والتي جاء فيها "يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، يتم إعداد مشرعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته.

2- المادة 24 من القانون 90 - 29 مؤرخ في 01/12/1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 52 المؤرخة بتاريخ 02/12/1990، معدل و متمم بموجب الأمر رقم 04-05، مؤرخ في 14 أوت 2004، المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 51 مؤرخ في 15/08/2004

الفرع الثاني: موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

تحدد المادتان 16 و 18 من القانون 90-29 موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المتمثل في الآتي:

▪ يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية المادة 16 من القانون 90-29

▪ يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة البلديات حسب القطاعات المختلفة " المادة 18 من القانون 90-29.

▪ يحدد توسيع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية المادة 18 من القانون 90-29.

▪ يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها المادة 18 من القانون 90-29 إضافة إلى المادتين 16 و 18 اللتين تحددان موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هناك المادة 19 من القانون 90 - 29 التي تحدد المناطق التي يغطيها المخطط التوجيهي والذي يقسمها إلى قطاعات محددة كما يلي.

القطاعات المعمورة: وهي التي تحتوي على أراض تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينهما التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المجتمعة⁽³⁾

القطاعات المبرمجة للتعمير: تشمل هذه المناطق القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق عشر سنوات⁽⁴⁾

قطاعات التعمير المستقبلية: تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد، في آفاق عشرين سنة حسب جداول الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁽⁵⁾

القطاعات غير القابلة للتعمير: تشمل كل الأراضي التي تكون فوقها حقوق البناء محددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الإقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات⁽⁶⁾

مثل مناطق الثروات الطبيعية المحمية والمناطق التي لا يسمح بها إلا للمنشأة الفلاحية والمناطق المعرضة للظواهر الطبيعية والتي قد تشكل خطورة في حالة تعميمها

الفرع الثالث: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177⁽⁷⁾ المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 2005/09/10، ج ر عدد 62 الصادر بتاريخ 2005/09/01، و المعدل و المتمم أيضا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-166، المؤرخ في 2012/04/05، ج ر عدد 21 الصادر في 2012/04/11 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 2005/09/10 على محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والذي يتكون من:

4- المادة 21 من القانون 90-29 سالف الذكر

5- المادة 22 من القانون 90-29 سالف الذكر

6- المادة 23 من القانون 90-29 سالف الذكر

7- مرسوم تنفيذي رقم 91-177 مؤرخ في 1991/05/28، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26 بتاريخ 1991/06/01

1/ تقرير توجيحي: يقدم فيه مايلي:

أ/ تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية، بالنظر إلى التطور الإقتصادي و الديمغرافي والإجتماعي والثقافي للتراب المعني

ب/ قسم التهيئة المقترح بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.

2/ تقنين: يحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات⁽⁸⁾ وهذا التقنين يبين:

أ/ التخصيص الغالب للأراضي عند الإقتضاء، و طبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة لإجراءات خاصة، لاسيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليه في القانون رقم 02-02⁽⁹⁾

ب/ الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض

ت/ الإرتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها

ث/ المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة و مساحات المطلوب حمايتها

ح/ تحديد مواقع التجهيزات الكبرى و المنشآت الأساسية، و الخدمات و الأعمال نوعها، كما يحدد شروط البناء في الفصل الرابع من القانون 90-29 سالف الذكر.

ج/ المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية، لاسيما التصدعات الزلزالية أو الإنزلاقات او إهيارات التربة و التدفقات الوحلية و إرتصاص التربة و التميع و الإهيارات و الفيضانات

8- القطاعات المحددة في المواد 20 و 21 و 23 من القانون رقم 90-29 سالف الذكر.

9- قانون رقم 02-02، مؤرخ في 05/02/2002، يتعلق بحماية الساحل و تنميته، ج ر عدد 10 المؤرخة في 2002 المتعلق بحماية الساحل.

خ/ مساحات حماية المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية في المؤسسات و المنشآت الأساسية لاسيما منها المنشآت الكيماوية و البتروكيماوية وقنوات نقل المحروقات و الغاز و الخطوط الناقلة للطاقة

د/ المناطق الزلزالية و تصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلازل

ذ/ الأخطار الكبرى المبنية في المخطط العام للوقاية و المخططات الخاصة للتدخل

3/ وثائق بيانية: تشمل على المخططات الآتية:

أ/ مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حالياً، و أهم الطرق و الشبكات المختلفة

ب/ مخطط التهيئة بين الحدود الآتية:

■ القطاعات العمرية و القابلة للتعمير و المخصصة للتعمير في المستقبل و غير القابلة للتعمير، كما هو

محدد في القانون 90-29

■ بعض أجزاء الأرض: الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة، و

الأراضي ذات الصبغة الطبيعية و الثقافية البارزة(10)

■ مساحات تدخل مخطط شغل الراضي

ت/ مخطط إرتفاقات يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها

ث/ مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق و أهم سبل إيصال مياه الشرب و التطهير و كذلك

تحديد مواقع التجهيزات الجماعية و منشآت المنفعة العمومية

ح/ مخطط يحدد مساحات المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية و المخططات

الخاصة للتدخل

■ تحدد مساحات حماية المؤسسات أو المنشآت أو التجهيزات المنطوية على الأخطار التكنولوجية،

طبقاً للإجراءات القانونية و التنظيمية المعمول بها

■ تسجل المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية في المخطط التوجيهي للتهيئة

و التعمير بناءً على إقتراح المصالح المكلفة بالتعمير المختصة إقليمياً حسب الأشكال التي أملت

الموافقة على المخطط.

المطلب الثاني: تمييز المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير عن باقي المخططات الأخرى .

قبل صدور قانون 90-29 الذي إستحدث آلية جديدة للتنظيم العمراني و المتمثل في كل من

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضى

و في ظل القانون 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1987(11) الذي يهدف إلى تحديد القواعد

العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي، و الموازنة بين وظائف السكن و الفلاحة و الصناعة و وقاية

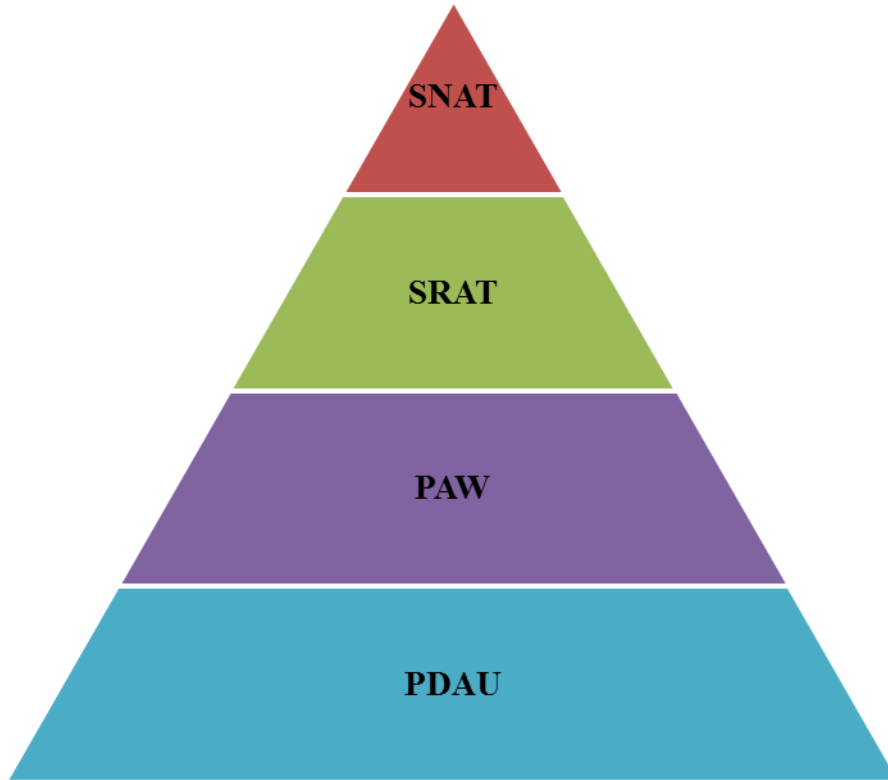
المحيط و الأوساط الطبيعية و مجالات أخرى أدرجها القانون، و ذلك على أساس إحترام مبادئ و أهداف

السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية، و حسب ما جاء فيه فهناك ثلاثة (03) أنواع من المخططات:

11- قانون رقم 87-03، مؤرخ في 27 يناير 1987، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 05 مؤرخ في 27

جانفي 1987

الشكل رقم 2-1: تمييز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن باقي المخططات الأخرى المشابهة



المصدر: من إعداد الطلبة

ملاحظة: يعد كل مخطط بناء على توجهات الأخر من الأسفل إلى الأعلى

الفرع الأول: المخطط الوطني للتهيئة العمرانية (SNAT)

يُعتبر المخطط الوطني للتهيئة العمرانية المادة الأساسية والحام المشكلة لهذا القانون، حيث يجسد الاختيارات المحددة بخصوص تهيئة المجال الوطني وتنظيمه على المدى الطويل وذلك في آفاق 10-20، 20-25، فطُرحت من خلاله ملفات متعلقة بالديمغرافية، الموارد الطبيعية، النشاطات الإنتاجية، المنشآت القاعدية والبيئة، ويشكل الإطار الإستدلالي لتوزيع الأعمال التنموية وتوزيع

أماكنها، فهو إذن بمثابة أداة إستراتيجية لتطبيق مبادئ التهيئة العمرانية، وبهذا فهو يدمج بصفة إلزامية الأهداف المحددة للتنمية الإقتصادية و الإجتماعية⁽¹²⁾.

الفرع الثاني: المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية (SRAT)

هو أداة التطبيق المباشرة لتجسيد توجيهات المخطط الوطني للتهيئة العمرانية، حيث يتولّى في حدود مجاله شرح و توضيح التوجيهات والمبادئ المقررة في المخطط الوطني، و يُحدّد بنفس الإجراءات التي يحدد بها SNAT، و يتكفّل بالتنمية الجهوية عاملا على تبسيط و تكييف أعمال التهيئة العمرانية الواردة ضمن الخطة الوطنية قصد القضاء التدريجي على الفوارق الجهوية، و تشجيع التنمية و التكامل ما بين الجهات.

الفرع الثالث: مخططات التهيئة المحلية: هي على نوعين:

أ) مخطط تهيئة الولاية (PAW)

حسب توجيهات و مبادئ كل من المخططين الوطني و الجهوي تقوم كل ولاية بإعداد مخطط تهيئتها، حيث تبادر بذلك الإدارة بالتشاور مع الأعوان الإقتصاديين والاجتماعيين للولاية و مجالس المداولة بالولاية والبلديات و ممثلي الجمعيات المهنية، و يهدف المخطط الولائي للتهيئة إلى توضيح التوجيهات المعدة في المخطط الجهوي و شرحها فيما يخصّ الإقليم الذي تشغله، بإدخال التوجيهات الخصوصية لكل مساحة من التخطيط بين البلديات التي تهيكّل الولاية.

ب) مخطط هيئة البلدية (PAC)

إن البلديات باعتبارها جماعات قاعدية هي المجالات التي ينبغي أن تفضي إليها وتتجسد فيها السياسات التي تحملها التهيئة العمرانية بمختلف أشكالها، و التي من بينها نوعية إطار الحياة، و العدالة الاجتماعية، وانخراط المواطنين باعتبارهم المساهمين في التنمية و المستفيدين منها، و عليه كان مخطط هيئة البلدية الخلية الأساسية لتطبيق السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي المحددان بموجب القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

حيث القانون 29-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990م ينصّ في فصل خاص من المادة العاشرة (10) إلى المادة الثانية والأربعين (42) والمعنون بأدوات التهيئة والتعمير، على إيجاد أداتين رئيسيتين في سبيل تحقيق ذلك هما المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، ومخطط شغل الأراضي، ولفصل كل هذه المواد فيها على النحو الذي نجمله فيما يلي:

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU)

هو وثيقة تعرف بأهداف التهيئة، ويهدف إلى صياغة صورة مجالية تسمح بتطبيق سياسة عامة على إقليم البلدية، وكذلك تشمل تقدير الإحتياجات في شتى المجالات الإقتصادية و الإجتماعية لفترة تتراوح مدتها في 20 سنة بعد إعداده، فهو بذلك وثيقة مستقبلية للتنبؤ وتوجيه التهيئة، وتوسّع التجمعات السكانية، كما يحدّد التوجيهات العامة للأراضي، فهو يقسم المنطقة إلى قطاعات معمرّة، قطاعات التعمير المستقبلية، القطاعات القابلة للتعمير، القطاعات غير القابلة للتعمير:

مخطط شغل الأراضي (POS)

يجب أن تكون كل بلدية مغطاة بمخطط شغل الأراضي أو عدة مخططات، فهو الذي يحدّد حقوق استعمال الأراضي و البناء عليها، و يبيّن الشكل العمراني و حقوق البناء و كذلك عند استعمال الأراضي يحدد طبيعة و أهمية البناءات، كما يحدد القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات، و يبين الأراضي الفلاحية، و الارتفاعات والطرق و المناطق الأثرية الواجب حمايتها.

المبحث الثاني: إعداد وتحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وإجراءات المصادقة عليه.

نظرا لما يكتسبه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من أهمية في التنظيم العمراني و باعتباره آلية من آليات التعمير تبناها المشرع الجزائري متأثرا بالتشريع الفرنسي وكونه يمس تراب كل بلدية⁽¹³⁾، فقد حدد التنظيم كيفية إعدادة ومحتوى الوثائق المتعلقة به و المصادقة عليه وتعديله، وقد وسع من دائرة المشاورات إلى جميع الهيئات الرسمية والشركاء الاجتماعيين كالجتماعيات وغيرها وهذا ما سنحاول التطرق إليه في هذا المبحث.

المطلب الأول: إعداد وتحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

من إستقرائنا لنص المادة رقم 24 من القانون 29/90 التي تنص صراحة على أنه ****يجب** تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته ******، يتضح أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو الذي يبادر بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إذ يتم ذلك على النحو التالي:

الفرع الأول: مداولة المجلس الشعبي البلدي

تصدر المداولة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وفقا لأحكام قانون البلدية⁽¹⁴⁾ حيث توضح هذه المداولة⁽¹⁵⁾ مايلي:

13- أنظر المادة 24 من قانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

14- أنظر القانون رقم 11-10 المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011 المتعلق بالبلدية

ج ر ، عدد 37 المؤرخة في 01 شعبان 1432 هـ الموافق لـ: 03 جويلية 2011.

15- أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

- التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى التراب المقصود.
- كيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU.

- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية وذلك في إطار تنفيذ المادة 13 من القانون 29/90

الفرع الثاني: تبليغ المداولة وصدور قرار ترسيم الحدود

بعد الإنتهاء من عملية إعداد المداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي ولتحسيد مبدأ رقابة الوصاية على قرارات المجلس الشعبي البلدي تبلغ الى الوالي و لإضفائها أيضا مبدأ الشفافية و ممارسة الديمقراطية تنشر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني

أولاً: تبليغ المداولة

نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 91-177⁽¹⁶⁾ الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، أن المداولة تبلغ للوالي المختص إقليمياً، كما تنشر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية حسب الحالة مدة شهر

16- أنظر مرسوم تنفيذي رقم 91-177 مؤرخ في 28/05/1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26 بتاريخ 01/06/1991، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10/09/2005، ج ر عدد 62 الصادر بتاريخ 01/09/2005، و المعدل و المتمم أيضا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-166، المؤرخ في 05/04/2012، ج ر عدد 21 الصادر في 11/04/2012

كامل للاطلاع عليها، من مختلف الفاعلين من مجتمع مدني وجمعيات وغيرها، قصد توسيع دائرة الاستشارة والمشاركة في إعداد هذه الآلية التي تنعكس مباشرة على قاطني البلدية خاصة وتعود بالتنمية في شتى المجالات يصل مداها حدود الوطن عامة.

ثانيا: قرار ترسيم الحدود

بعد تبليغ المداولة للوالي المختص إقليميا وبعد انقضاء مدة شهر من نشرها كم تم الإشارة إليه، يصدر قرار ترسيم الحدود أي حدود المحيط الذي يتدخل فيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وعادة ما تكون هذه الحدود معروفة بالحدود الإقليمية أي الجغرافية للبلدية حيث يصدر القرار حسب الحالة:

أ/ من طرف الوالي: إذا كان تراب البلدية التي يشملها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير واقع في إقليم ولاية واحدة.

ب/ عن طريق قرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان حدود المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يشمل بلديتين واقعتين في ولايتين متجاورتين وذلك نتيجة لتشابهما وإشتراكهما في عدة عوامل كشبكات الطرق، الصرف الصحي و التزويد بالمياه وغيرها.

الفرع الثالث: قرار قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح التي طلب استثمارها⁽¹⁷⁾.

يستشف من نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 177/91 على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية يقوم باطلاع رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة

و رؤساء المنظمات المهنية و رؤساء الجمعيات المحلية للمرفقين كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط

التوجيهي PDAU.

حيث أمهل المشرع هذه الهيئات مهلة 15 يوما للإفصاح عن رغبتهم في المشاركة في إعداد هذا المخطط وفي حالة قبولهم يجب عليهم تعيين ممثلين عنهم، وبعد انقضاء هذه المهلة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار يبين قائمة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العامة أو الجمعيات التي طلب استشارتها بشأن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، لكن ما يعاب عن هذا النص مع أنه أغفل الكيفية التي تتم بها طلب المشاركة من طرف الجمعيات و أي طابع تكتسيه هذه الجمعيات هل هي ذات طابع اقتصادي ثقافي اجتماعي ...، بما يستحسن إعادة صياغتها وتوضيحها، لتمكين أكبر شريحة من المجتمع المشاركة في إعداد هذا المخطط نظرا لانعكاسه مباشرة على كل ما يدور فوق تراب البلدية و في مختلف الميادين.

حيث ارتأى المشرع في نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 177/91 استشارة هيئات على مستوى الولاية أو على المستوى المحلي وتمثل في مايلي:

أ-على مستوى الولاية:

حيث جاء النص على استشارتها وجوبا⁽¹⁸⁾، وذلك نظرا لما تمثله هذه الهيئات من صورة عدم التركيز على مستوى الولاية وفي ذلك في صورة المديرية التنفيذية و نُخص بالذكر مصالح التعمير،

18- تجدر الإشارة إلى أن هذه الإدارات و بالرغم من أن القانون قد نص على وجوب استشارتها بمعنى الزامها بالمشاركة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، إلا أنه ما يلاحظ عمليا و ذلك من خلال اتصالنا بمصالح مديرية التعمير و الهندسة المعمارية والبناء على مستوى الولاية على أن هذه المديرية التنفيذية لا تولي اهتماما كبيرا لمثل هذه المخططات ، مما ينعكس سلبا على نجاعة التصورات المستقبلية التي ترسمها هذه الدراسة، ولجأمة هذا الإشكال وجب التفكير جديا في إدراج مادة تحث على إصدار قرار من طرف الوالي المكلف إقليميا بقائمة المشاركين

الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني و المواقع الأثرية والطبيعة، البريد والمواصلات.

ب- أما على المستوى المحلي:

كل من توزيع الطاقة، النقل، توزيع الماء، حيث أضاف المشرع الجزائري بموجب أحكام المرسوم التنفيذي 371/05 المؤرخ في 2005/09/10 الذي يعدل و يتم المرسوم التنفيذي 177/91 الهيئات على مستوى الولاية كل من البيئية، التهيئة العمرانية، السياحة و ذلك في ظل توجه سياسة الدولة الرامية للمحافظة على البيئة من جهة و تحقيق آفاق سياحية تنعش الاقتصاد الوطني من جهة أخرى.

و كما أضافت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 148/12 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 177/91 كل من مصالح إدارة الصناعة وترقية المشاريع، أما على المستوى المحلي فتم إضافة مصالح الضبط العقاري (المادة 02) حيث أن مهمة الضبط العقاري تقررها المادة 06 من المرسوم التنفيذي 119/07 المؤرخ في 2007/04/23.

المطلب الثاني: إجراءات المصادقة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و حالات تعديله

بعد الانتهاء من الإجراءات المتعلقة بالمداولات كما تم الإشارة إلى ذلك، يتعين على الهيئة التي أسند إليها تنظيم المناقصة الوطنية لاختيار مؤسسة عمومية أو مكتب دراسات عادة مؤهل ومختص في مثل هذه الحالات على سبيل المثال لا الحصر **URBATIAT ,URBOR ,URSA** أو غيرها

ويكون ذلك بالأحرف الأولى بمعنى الاسم و اللقب و الصفة ، وتدرج في احدى مواد- القرار- تتبع الدراسة من طرف الشخص المعين على مستوى المديرية المعنية منذ انطلاق الدراسة إلى نهايتها و تحت مسؤوليته حيث يتم اختيار الأشخاص حسب كفاءتهم و تخصصاتهم .

وذلك وفقا لأحكام المرسوم الرئاسي 15 / 247 المؤرخ في 16/09/2015 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، حيث حدد التنظيم محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وذلك من خلال نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 نصت على أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحتوي على تقرير توجيهي ومخططات بيانية متعددة حيث تمر دراسة المخطط PDAU بثلاث مراحل نوردها كمايلي:

الفرع الأول : مراحل دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

المرحلة الأولى: الحالة الآنية - التشخيص وخيارات التهيئة - :

يتم من خلالها تقديم وثائق مكتوبة وأخرى بيانية:

أ/ الوثائق المكتوبة:

تقرير لعرض الحالة الآنية: حيث يعرض الحالة الآنية لمجال الدراسة، أخذا بعين الاعتبار تحديث البيانات التحليلية المتعلقة بجوانب الدراسة الفيزيائية والديمقراطية والاجتماعية والاقتصادية للبلدية، وبناءا على هذه المعطيات يقوم بصياغة إشكالية التهيئة والتعمير المتعلقة بتراب البلدية أو البلديات المعنية حسب الحالة مع عرض تحليل مقومات التهيئة والتعمير المتوفرة في مجال الدراسة.

حيث يخلص هذا التحليل وبناءا على المعلومات والنتائج المتحصل عليها إلى تسطير برامج مساندة لآفاق النمو الديمغرافي و الاجتماعي والاقتصادي، كأن يضع نسبة للنمو الديمغرافي يتم على أساسها تحديد الاحتياجات المستقبلية للسكان من تجهيزات وسكن وغيرها وكل ما يتعلق بحياة المواطن.

وبناء على توجيهات مختلف المصالح التي تم استشارتها وتبعا للنتائج المتحصل عليها يتم اقتراح ثلاث تصورات (**Trois variantes**) للتهيئة على مستوى البلدية التي تطرح للمناقشة في المراحل المقبلة حيث تأخذ بعين الاعتبار المجمعات الرئيسية **ACL** و المجمعات الثانوية **AS** والمناطق الريفية **ZA** و المناطق المبعثرة **ZE**

ب/ المخططات المتعلقة بتحليل الموقع:

- خريطة الموقع الجهوي 50000/1 أو 25000/1
- خريطة الوضعية الحالية 50000/1 أو 25000/1
- الخريطة الزراعية 10000/1 أو 5000/1
- خريطة الطبيعة القانونية 10000/1 أو 5000/1
- خريطة العوائق والارتفاعات 10000/1 أو 5000/1
- خريطة الأخطار الطبيعية والتقنية الكبرى 10000/1 أو 5000/1⁽¹⁹⁾
- خريطة الحالة البيئية 10000/1 أو 5000/1.

ج/ المخططات المتعلقة بالتحليل المجالي:

و يقصد بذلك المجال الذي يحوي البلدية من الجمعية الرئيسية **ACL** و المجمعات الثانوية **AS** و المناطق الريفية **ZA** و المناطق المبعثرة **ZE** حيث تعنى هذه المناطق بالمخططات التالية:

19- نصت عليها المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 2005/09/10 المعدل والمتمم ،و ذلك نظرا للمخاطر التي شهدتها الجزائر على غرار فيضانات باب الواد و زلزال بومرداس وتداركا لهذا الوضع أدرج المشرع في مثل هذه الدراسات خرائط لتحديد المخاطر الكبرى كالأودية المحتمل فيضانها و المناطق النشطة زلزاليا و المعرضة للانزلاق وغيرها أو الاصطناعية منها كوحدات تكرير البترول و الغاز و الأنابيب الناقلة لها و الأسلاك الكهربائية وغيرها وذلك من أجل أخذها بعين الاعتبار والحث على إجراءات خاصة بها .

- مخطط الوضعية الحالية للتجمعات: 10000/1 أو 5000/1.
 - مخطط الارتفاعات والمعوقات: 10000/1 أو 50000/1.
 - مخطط التجهيزات و الخدمات و النشاطات: 5000/1.
 - مخطط التهيئة المقترح ويتم وفق 03 تصورات (متغيرات) 10000/1.
- د/ المخططات المتعلقة بالبنى التحتية: وتشمل الطرقات و مختلف الشبكات VRD
- خريطة شبكة الطرقات: 25000/1.
 - مخطط شبكة الشوارع: 10000/1 أو 5000/1.
 - مخطط الماء الشروب **AEP**: 10000/1 أو 15000/1.
 - مخطط الصرف الصحي **Assainissement**: 10000/1 أو 5000/1.
 - مخطط شبكة الكهرباء 1000/1 أو 500/1.
 - مخطط الغاز إذا كانت البلدية مغطاة بشبكة الغاز.

وبناء على كل هذه المعطيات وبعد المناقشة من طرف الهيئات المشاركة يتم عرض هذه الدراسة و تكون عادة حسب مصالح مديرية التعمير والهندسة المعمارية و البناء **DUAC** على مستوى مقر البلدية المعنية أين يتم تبني أو الإجماع على إحدى المتغيرات أو التصورات المقترحة من طرف مكتب الدراسات المكلف و الذي بدوره يشرع في إعداد ملف المرحلة الثانية.

المرحلة الثانية: التهيئة وقواعد التعمير

وذلك وفقا لأحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91 الفقرة الثانية التي تنص على اعداد تقنين الذي يحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة من المناطق مع إحترام أحكام المواد 20. 21. 22. 23. من القانون 90-29 حيث تضم هذه المرحلة:

1/ تقرير العرض: و يكون ذلك على أساس المتغيرة أو الطرح المقبول كما تم الإشارة إليه في المرحلة الأولى حيث يتضمن هذا التقرير الوصف العام لمخطط التهيئة المقبول والمقترح من طرف مكتب الدراسات.

2/ التقنين الخاص بالعمران على مستوى البلدية: حيث يتطرق إلى العناصر التالية⁽²⁰⁾:

■ جهة التخصيص الغالبة للأراضي ونوع الأعمال التي يمكن حظرها عند الاقتضاء أو إخضاعها لشروط خاصة.

■ الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض **C. O. S**

■ الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها.

■ المساحات التي تدخل فيها مخططات شغل الأراضي **POS** مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك

بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها.

■ تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال و أنواعها.

الوثائق البيانية:

■ مخطط الموقع 1/25000.

■ مخطط المواقع القائم 1/1000 أو 1/5000.

■ مخطط مختلف الشبكات **VRD** (الموجودة + المقترحة) 1000/1 أو 5000/1

■ مخطط التهيئة 1000/1 أو 5000/1

■ مخطط قطاعات التعمير الأربعة.

■ مخطط تحديد مخططات شغل الأراضي على مستوى **ACL**

■ مخطط شغل الأراضي على مستوى **AS**

بعد المصادقة على الملف المقترح من طرف مكتب الدراسات أو المؤسسات العمومية المكلفة بالدراسة يحال الملف إلى تحقيق العمومي وذلك وفقا لأحكام المادة 10 و ما يليها من المرسوم التنفيذي 177/91 المشار إليه سالفًا.

الفرع الثاني: إخضاع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للتحقيق العمومي و حالات

تعديله

حرصا من المشرع على مبدأ المشاركة والتنسيق وذلك نظرا لأهمية المخطط في الارتقاء بمستوى و مردودية هذه الأدوات، فقد تم توسيع دائرة التشاور والمشاركة المكثفة لكل الفاعلين بصورة ناجعة و منظمة⁽²¹⁾. وقصد إطلاع الرأي العام على المخطط **PDAU** يعرض للتحقيق العمومي و ذلك لمدة 45 يوم⁽²²⁾ حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإصدار قرار التحقيق العمومي والذي يحدد مايلي:

21- لعروق (محمد الهادي)، التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات الخلية، محبر المغرب الكبير الاقتصاد و المجتمع، ملف حول تسير الجماعات الخلية يومي 10/09 جانفي 2008، ص34.

22- انظر المادة 26 من القانون 29/90 والمادة 10 من المرسوم التنفيذي 177/91.

■ يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة شروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فيه أو فيها.

■ يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

■ يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها.

■ يحدد كفيات إجراء التحقيق العمومي.

■ ينشر القرار المتضمن التحقيق العمومي بمقر البلدية⁽²³⁾ للمجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس

الشعبية البلدية المعنية حسب الحالة طوال مدة الاستقصاء العمومي أي لمدة 45 يوما، و تبلغ نسخة من القرار إلى الوالي المختص إقليميا.

تدوين الملاحظات و التحفظات:

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي وفقا لأحكام المادة 12 من المرسوم التنفيذي 177/91

بفتح سجل لغرض تدوين الملاحظات حيث يكون هذا السجل مرقما و مؤشرا وقد ترسل هذه الملاحظات و التحفظات أو الإثراء إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين عن طريق الكتابة.

انتهاء مدة الاستقصاء العمومي وقفل السجل:

عند انقضاء مدة 45 يوما لاستقصاء العمومي يقفل السجل و يقوم بتوقيعه المفوض⁽²⁴⁾

المحقق أو المفوضين و المحققين، إذ يقوم على أثرها المحققون أو المحقق المفوض خلال 15 يوما الموالية

23- انظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي 177/ 91

24- انظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي 177/91.

لذلك بإعداد محضر قفل الاستقصاء و يرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته.

وبعد المصادقة على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بمداولة⁽²⁵⁾ من طرف رئيس

المجلس الشعبي البلدي يبلغ إلى الإدارات و الهيئات التي تم استشارتها حيث تمهل لمدة شهرين 60 يوما

لإبداء آرائهم و ملاحظاتهم، وإذا لم تجب خلال هذه المهلة المنصوص عليها يعد رأيها موافقا.

تعديل مشروع PDAU بعد التحقيق عند الإقتضاء.

في حالة ما إذا تضمن سجل الاستقصاء العمومي ملاحظات و آراء من شأنها تثمين مشروع المخطط PDAU وهذا عملاً بأحكام الديمقراطية التشاركية و مبدأ إشراك الكل في إحداث آلية من آليات التعمير والتي تنعكس مباشرة على حياة المواطن وأوضاعه سواء الاجتماعية أو الاقتصادية و الثقافية حيث يعدل هذا المشروع مثلما جاءت به أحكام المادة 26 من القانون 29/90 المطبة الثانية حيث يأخذ بعين الاعتبار وعند الإقتضاء خلاصات التحقيق العمومي ليوجه مرة ثانية وبعد الموافقة عليه من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي للسلطة المختصة من بعد المصادقة.

الفرع الثالث: السلطات المختصة بالمصادقة على المخطط و حالات مراجعته:

أولاً: السلطات المختصة بالمصادقة على المخطط

يتم المصادقة على المخطط حسب الحالة وذلك مثلما أورده المادة 27 من القانون 29/91،

وذلك حسب الحالات التالية:

■ من طرف الوالي: ويتم ذلك عن طريق قرار في حالة ما إذا كان عدد سكان البلدية يقل عن 200000 نسمة.

■ من طرف الوزير المكلف بالتعمير: ... حسب الحالة مع وزير أو عدة وزراء بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 200000 ساكن و يقل عن 500000 ساكن.

■ مرسوم تنفيذي: حيث يتم اتخاذ هذا بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يكون سكانها 500000 ساكن فأكثر.

ملف المصادقة على المخطط⁽²⁶⁾:

- مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية حسب الحالة.
- رأى المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية حسب الحالة.
- سجل الاستقصاء العمومي ومخضر قفل الاستقصاء العمومي و النتائج التي يستخلصها المفوض المحقق أو المحققون المفوضون.
- الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.
- ثم يبلغ المخطط المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المصادق عليه إلى الجهات الآتية:
 - الوزير المكلف بالعمران والتعمير.
 - الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
 - مختلف الأقسام الوزارية المعنية.
 - رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية.
 - المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير في الولاية.
 - الغرف التجارية.
 - الغرف الفلاحية.

ثانيا: حالات مراجعة المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير:

بعد المصادقة على المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير يصبح ملزما للكافة حتى للسلطات التي شاركت في إعدادة والمصادقة عليه ليصبح وثيقة عمرانية و دليل توجيهي يرجع إليه في كل ما يتعلق بالعمران كالتقنين الذي يفرض علو البنايات مثلا، و تموقع التجهيزات الكبرى، لكن المشرع الجزائري و حرصا منه على نمو المدينة وعدم الحكم عليها بالتجميد و تشيبتها فقد أشار نص المادة 28 من القانون 29/90 السالف الذكر على أنه يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في حالتين

الحالة الأولى: تشبع قطاعات العمران: (27)

ويقصد بذلك قطاعات التعمير المشار إليها في المادة 19 من القانون 90-29 و يقتصر ذلك على قطاعات التعمير الحالي و القطاعات المبرمجة للتعمير و قطاعات التعمير المستقبلية، و يستثني من ذلك القطاعات غير القابلة للتعمير نتيجة لخصوصيتها أو عدم إمكانية البناء فيها، و يقصد بالتشبع نفاذ جميع المساحات المخصصة للتوسع العمراني و لم تعد بمقدورها استيعاب أو استقبال مشاريع عمرانية على اختلاف أنواعها مما يستدعي التفكير في إيجاد مساحات عقارية تتناسب و طبيعة البرامج العمرانية التي تستفيد منها البلدية وذلك لتحقيق قفزة نوعية في مجال التوسعات العمرانية و المجال الحضري.

الحالة الثانية: مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب للأهداف المسطرة: (28)

ما ينبغي التذكير به أنه عند إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تحدد قائمة التجهيزات المحتملة ذات الأهمية المحلية و الوطنية و غيرها من مشاريع التهيئة، لكن سوء التقدير و الميولات السياسية وعدم وضوح إستراتيجية مبنية على معايير موضوعية تحول دون تجسيد هذه الاقتراحات مما يستدعي التفكير في مراجعة المخطط مرة ثانية لتمكين من تجسيد مشاريع أخرى تتماشى و المعطيات الجديدة، كون أن قواعد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير تكتسي طابع الإلزام والتقييد بها بعد المصادقة عليها، وان أي تعدي على أحكامها يؤدي إلى توقيع جزاءات حسب التنظيم، في حين أن برمجة مشاريع ذات المصلحة الوطنية من قبل المصالح العليا للدولة يستدعي بالضرورة مراجعة المخطط وتكيفه حسب الاستراتيجيات والتوجيهات الجديدة المراد تحقيقها، للوصول إلى بيئة عمرانية تحوي جميع متطلبات الحياة الكريمة للمواطن وهذا ما تهدف إليه أعمال التعمير.

الشكل 1-1: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يحتوي على :

التقرير التوجيهي:

- تحليل الوضع القائم
- الاحتمالات الرئيسية للتنمية
- نمط التهيئة المقترحة

يحدد :

التقنين :

- القواعد المتعلقة بالنسبة لكل منطقة
- جهة تخصص الأراضي الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي
- الارتفاقات المطلوب ابقائها . تعديلها أو إنشائها
- المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي و حدودها
- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى و المنشآت الأساسية

الوثائق البيانية

- مخطط الوضع القائم
- مخطط التهيئة
- مخطط الارتفاقات
- مخطط التجهيزات

إعداد مداولة على مستوى
المجلس الشعبي البلدي أو
المجالس الشعبية البلدية

تنشر المداولة لمدة شهر في مقر المجلس أو المجالس
الشعبية البلدية

تبليغ المداولة للوالي

- تشمل هذه المداولة :
- التوجيهات التي تحددها الصورة الاجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة الى التراب المعني
- كيفية مشاركة الادارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية في إعداد المخطط
- قائمة التجهيزات المحتملة ذات المنفعة العامة

اصدار قرار يرسم حدود
تدخل المخطط

➤ الوالي اذا كان التراب تابع لولاية واحدة
➤ الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات
المحلية إذا كان تابع لعدة ولايات

هذا القرار يستند على :

➤ مذكرة تقديم
➤ مخطط يشمل حدود التراب المعني

ارسال دعوة من طرف
المجلس (المجالس) البلدي
كتايبا لحضور الاعداد

➤ رؤساء الغرفة التجارية
➤ رؤساء الغرفة الفلاحية
➤ رؤساء المنظمة المهنية
➤ رؤساء الجمعيات المحلية

نشر القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي

رئيس المجلس الشعبي
البلدي يصدر قرار يبين
قائمة الإدارات العمومية و
الهيئات و الجمعيات التي
واقفت على المشاركة

يبلغ القرار الى كل :

➤ الإدارات العمومية
➤ الهيئات و المصالح العمومية
➤ الجمعيات
➤ المصالح التابعة للدولة

يخضع المخطط للتحقيق
العمومي لمدة 45 يوما
بقرار من رئيس المجلس
الشعبي البلدي

ينشر القرار طيلة فترة الاستقصاء

ارسال نسخة من القرار للوالي

اعداد محضر قفل الاستقصاء و يرسل الى المجلس (المجالس) الشعبي البلدي مرفق بالملق الكامل للتحقيق العمومي مع
استنتاجات المفوض المحقق أو المفوضين المحققين

تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على ضوء نتائج التحقيق العمومي

ارسال المخطط المعدل عند الاقتضاء مصحوبا بمايلي :

- محضر قفل الاستقصاء
- سجل الاستقصاء
- النتائج التي تحصل عليها المفوض المحقق أو المفوضين المحققين

الوالي يتلقى رأي المجلس (المجالس) الشعبي الولائي المختص خلال 15 يوما الموالية لتاريخ استلام الملف

يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مصحوبا برأي المجلس (أو المجالس) الشعبي الولائي



- بقرار من الوالي : بالنسبة للبلديات التي يقل عدد سكانها عن 200000 ساكن
- بقرار من الوزير المكلف بالتعمير و الوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني بالنسبة للبلديات التي يفوق عدد سكانها 200000 ساكن و تقل عن 500000 ساكن
- بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات التي يزيد عدد سكانها على 500000 ساكن

ملف المصادقة:

- مداولة المجلس الشعبي البلدي
- رأي المجلس الشعبي الولائي
- الوثائق الخاصة بالمخطط المكتوبة و البيانية
- سجل الاستقصاء العمومي و محضر القفل
- النتائج التي استخلصها المفوض المحقق

المصدر: من إعداد الطلبة

الفصل الثاني:

إستراتيجية المخطط التوجيهي للتهيئة

والتعمير وانعكاساته على العمران

تمهيد الفصل:

حرصا من المشرع الجزائري للنهوض بقطاع التعمير باعتباره مرتبطا ارتباطا وثيقا بحياة المواطن، الذي يسعى دائما لتملك العقار لما له من قيمة مالية، فقد وضع آليات للتحكم في النمو العمراني وفقا لإستراتيجية اجتماعية و اقتصادية أخذتا بعين الاعتبار المحافظة على البيئة التي يعيش فيها، من استغلال عقلائي للموارد الطبيعية البشرية تحقيقا لتنمية مستدامة تضمن حقوق الأجيال المستقبلية، فوجود المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كآلية من آليات التعمير ينعكس ايجابيا على التنظيم العمراني بصفة عامة و في مختلف النواحي، وهنا ما سنحاول الإجابة عليه في هذا الفصل.

وذلك بالتطرق إلى أهداف وأثار المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في المبحث الأول، فحين سنعالج انعكاسات المخطط التوجيهي على توسع المجال الحضري و إبراز دوره في التنمية المستدامة و التي تعد رهانا لاستمرار وجود الأجيال المستقبلية في المبحث الثاني.

المبحث الأول: أهداف و آثار المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من أهم أدوات التخطيط المجالي التي انتهجها المشرع الجزائري حيث يرمي من خلالها إلى تحقيق أهداف عديدة منها ما يمس التوجيهات الأساسية للتهيئة والتعمير ومن بينها ما تمس النسيج العمراني، كما يبرز الأهداف الوقائية من خلال حماية الأراضي الفلاحية والساحل وأهم الارتفاقات لتجنب الأخطار الكبرى مثلما وضحه التنظيم وهذا ما سنحاول إبرازه في المطلب الأول في حين سنتطرق في المطلب الثاني إلى توضيح الآثار المترتبة عنه المتمثلة في قطاعات التعمير وما هي أهم النشاطات العمرانية المرخص بها وذلك في حدود المراسيم التنظيمية التي توضح تطبيق القانون 90-29 .

المطلب الأول: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

إن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير باعتباره أداة من أدوات التخطيط المجالي الذي يتحكم في توزيع الأراضي توزيعا يسمح بالاستغلال العقلاني للعقار، وتحقيقا لنهضة عمرانية شاملة و ذلك حسب إمكانيات كل بلدية كونه يشمل تراب البلدية بمجمعتها الرئيسية و المجمعات الثانوية و المناطق المبعثرة، فهو يهدف إلى عقلنة إستغلال العقار بصفة عامة كما يهدف إلى تحديد التوجهات الأساسية للتهيئة والتعمير ومختلف التدخلات التي يقرها على النسيج العمراني، في حين سنحاول إبراز الدور الوقائي والاقتصادي الذي سيلعبه هذا المخطط.

الفرع الأول: تحديد التوجيهات الأساسية للتهيئة و التعمير.

وذلك من خلال رسم إستراتيجية عامة لتهيئة مجال البلدية أو البلديات المعنية حسب الحالة ويكون هذا على ضوء توجيهات أدوات التهيئة و التعمير على المستوى الإقليمي المتمثلة في المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية **SRAT**⁽²⁹⁾، حيث قسمت الجزائر على ضوءه إلى 09 مناطق حسب الخصائص المشتركة لكل جهة، فولاية تيسمسيلت مثلا تنتمي إلى منطقة الهضاب العليا الغربية التي تضم كل من ولايات تيارت، سعيدة، البيض، والنعاما في حين تختص كل ولاية من هذه الولايات بمخطط خاص بها يتمثل في مخطط الولاية **PAW**⁽³⁰⁾ و الذي بدوره يحدد الإستراتيجية العامة للتهيئة العمرانية في الولاية، كما يتم إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير **PDAU**⁽³¹⁾ الذي يمس تراب كل بلدية على ضوء توجيهات المخطط الإقليمي للولاية، كل هذه الآليات تكون في ظل توجيهات المخطط الوطني للتهيئة العمرانية **SNAT**⁽³²⁾ و الذي بدوره يرسم السياسة العامة للتعمير في الجزائر بمختلف أبعادها وذلك في ظل النظرة الاستشراافية التي تفوق 20 سنة المقبلة.

حيث يلاحظ أن هناك تسلسل منطقي في إعداد كل مخطط، وذلك ما أخذ به المشرع الجزائري في رسم الإستراتيجية العامة للتعمير بانتهاجه مخططات عديدة يعد كل واحد على ضوء توجيهات المخطط الأخر في شكل هرم مقلوب إن صح التعبير و ذلك للتحكم في أعمال التعمير حيث تحدد هذه الأدوات التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية و تضبط توقعات التعمير بصورة

جدية و فعالة

29- Schéma régional d'aménagement de territoire.

30- plan d'aménagement de la wilaya.

31- Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

32- Schéma national d'aménagement de territoire

كما تكمن الإستراتيجية المنتهجة للتعمير من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في:

■ تحديد مخططات شغل الأراضي التي تمس تراب البلدية، حيث يتم اقتراحها في قطاعات العمران مع مراعاة الآجال على المدى القريب و المتوسط.

■ توفير الاحتياجات العقارية للبلدية لضمان استيعاب المشاريع المخصصة لها ضمن مختلف البرامج التنموية من سكنات و التجهيزات المختلفة.

إذ يتم من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وضع حد لفوضى العمران التي تعاني منها المدينة، وذلك بوضع السلطات المعنية حدا للتوسع العمراني الفوضوي غير المنسجم، بعد أن سمح هذا المخطط للبلديات بإعادة ترتيب نسيجها العمراني بصفة تدريجية، عن طريق بناء المدينة داخل المدينة، مثلما هو معمول به في الدول العمرانية الكبرى كأمانيا، وهذا يهدم البنايات القديمة وإنجاز أحياء عصرية تستوفي كل الشروط، مع هدم البنايات الآيلة للزوال، واسترجاع هذه المناطق؛ وبهذا فإن المخطط التوجيهي يسعى إلى تسيير العقار من الأسفل إلى الأعلى، و بهذا فان المخطط سيفتح آفاقا على عمران ذي نوعية وعصرية بتقنيات حديثة كإنشاء مدن ذكية، وما مدينة سيدي عبد الله بالجزائر العاصمة إلا نموذجا حقيقيا على ذلك والذي نتمى أن يتم تفعيله بصورة حقيقية ونقل هذه التجربة إلى ولايات أخرى في المستقبل.

الفرع الثاني: تحديد التدخلات على النسيج العمراني و التجهيزات الكبرى

أ/ أهم التدخلات على النسيج العمراني:

ويقصد بذلك كل التدخلات التي تطال النسيج العمراني المعني حسب الحالة التي يكون عليها

وتمثل عادة في⁽³³⁾:

1/ التجديد **Restauration**: كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي تغييرا جذريا

في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة وعند الاقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة

في نفس الموقع.

2/ إعادة الهيكلة **Restructuration**: يمكن أن تكون شاملة أو جزئية وتخص شبكات التهئية

وكذا البنايات أو مجموعة البنايات. ويمكن أن تؤدي هذه العملية إلى الهدم الجزئي لتجزئات أو تغيير

خصائص الحي من خلال تحويل النشاطات بكل أنواعها وإعادة تخصيص البنايات من أجل استعمال

آخر.

3/ الترميم **Rénovation**: كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري

أو تاريخي .

ب/ تحديد التجهيزات الكبرى و الطرق و مختلف الشبكات:

يهدف المخطط التوجيهي للتهيئة للتهيئة والتعمير إلى تحديد قائمة التجهيزات المبرمجة وذلك

حسب عامل النمو الديموغرافي واحتياجات السكان وفقا للمعايير شبكة التجهيزات⁽³⁴⁾ حيث يتم

33- قانون رقم 11-04 مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 يحدد القواعد التي

تنظم نشاط الترقية العقارية.

الاعتماد على عدد السكان لتحديد التجهيز المناسب لهم، فلا يعقل أن يتم برجة ثانوية مثلا في منطقة عمرانية لا يتعدى سكانها 500 نسمة فقط، كما تختلف مساحة كل تجهيز عن الآخر.

إضافة إلى تحديد الطرق المختلفة كالطرق الاجتنبية والوزن الثقيل وغيرها، و المصبات الرئيسية للمياه القذرة، قنوات الإمداد بالغاز الطبيعي و الشبكات المختلفة للكهرباء والهاتف والألياف البصرية.

الفرع الثالث: الأهداف الوقائية والاقتصادية

تتجلى الأهداف الوقائية والاقتصادية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تحديد شروط استغلال الأراضي وحماية النشاطات الفلاحية والمساحات الغابية من جهة و من جهة أخرى تحديد المساحات المخصصة للنشاطات الاقتصادية والمخصصة حاليا ومستقبلا لاحتياجات السكان، ويظهر ذلك من خلال التقرير الذي يحدد بدقة النشاطات الاقتصادية المسموح بها والمنوعة على حد سواء على سبيل المثال، ويعمل على توزيع هذه النشاطات حسب طبيعتها كالنص على غرز النشاطات التجارية الأولية في مناطق تواجد السكان لضمان تلبية حاجياتهم، استبعاد النشاطات الاقتصادية كالتصنيع إلى المناطق الخاصة بها وذلك لضمان السكنية والهدوء للمواطنين.

كما يتلخص الدور الوقائي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في الحماية التي يوليها للأراضي الفلاحية وخاصة الخصبة منها، وذلك من خلال الحد من التوسعات العمرانية باتجاهها ووقف زحف الاسمنت.

حيث أكتسح الاسمنت -نتيجة وتيرة التعمير المتسارعة -غالبية الأراضي ذات الجودة والمرودية العالية، ونظرا لأهمية هذه الأخيرة بمكان فقد كفل المشرع هذه الحماية دستوريا⁽³⁵⁾ وذلك نظرا لتوجه الدولة لسياسة بديلة عن المحروقات حيث خص التوسعات العمرانية باتجاه الأراضي الفلاحية للضرورة بإجراءات معقدة.

إلى جانب الأراضي الفلاحية خص المشرع من خلال القانون 29/90 السالف الذكر الأراضي الغابية بحماية أيضا، حيث عادة ما نجد وثيقة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تصنف الأراضي الغابوية ضمن القطاعات غير القابلة للتعمير إلى في حدود ضيقة تقتصر على إقامة بعض المنشآت القاعدية والتجهيزات التي تنعش السياحة مثلا وغيرها، وذلك حفاظا على هذه الرثة الخضراء من زحف الاسمنت التي يطال ناهيك عن الأخطار الطبيعية كالتعرية وانجراف التربة والحرائق والرعي العشوائي والتدخلات اللامسؤولة للإنسان من قطع للأشجار وإتلافها.

وقد أضافت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 175/91 ضرورة حماية الساحل الذي يمثل ثروة مستمرة للأجيال القادمة⁽³⁶⁾ وهذا ما يعكس حرص السلطات على البيئة بصفة عامة وذلك في ظل التوصيات العالمية واتفاقات الشراكة في مجال البيئة و ذلك بالتجسيد القانوني للتوجهات العامة التي يضمنها المخطط .

35- الدستور 1996 المعدل بالقانون 01/16 الصادر في 2016/05/06.

36- الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد السادس، نشرية مخبر أثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع، سنة 2009، ص 32.

كما يسهم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في الحد من الأخطار الكبرى⁽³⁷⁾ وذلك بتحديد المناطق النشطة زلزاليا، ويتم ذلك حسب الدراسات الخاصة بالزلازل والدراسات الجيوتقنية أو الخاصة، حيث يمنع البناء في المناطق المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات و المنشآت الأساسية لاسيما منها المنشآت الكيماوية والبتروكيماوية وقنوات نقل المحروقات والغاز والخطوط الناقلة للطاقة وذلك بتحديد الارتفاعات الخاصة بها ومنع إقامة المنشآت السكنية المختلفة فوقها لحماية المواطن من خطر التعرض إلى هذه الأخطار وما الكوارث التي شهدتها الجزائر في العشرية الأخيرة كفيضانات باب الوادي وفيضان واد ميزاب بغرداية و زلزال بومرداس وشلف إلا شاهدا على ذلك نتيجة التجاوزات التي تطال قواعد التعمير من طرف المواطنين كالبناء دون احترام المقاييس التقنية والجيوتقنية المتعلقة التربة، وإقامة السكنات بجوار الأودية نتيجة أزمة السكن وانتشار الأحياء الفوضوية التي تقام في مثل هذه الأمكنة حيث تستدعي هذه الظاهرة دراسات معمقة للوقوف على حقيقتها وصياغة أنجع الطرق للقضاء عليها واستئصالها بصفة نهائية.

وقد ذهب الدكتور الزين عزي في مقاله المنشور بمجلة الاجتهاد القضائي إلى اعتبار هذه الأخطار الناجمة عن تجاوزات البشر إلى اعتبارها تمس النظام العام وذلك بتصنيفها كمايلي:

1/ الأضرار الماسة بالصحة والأمن العموميين بسبب الفيضانات المعرضة للتهديد محتمل على الإنسان وبيئته يمكن حدوثه بفعل مخاطر طبيعية أو صناعية فقد كشفت الدراسة المعدة في سنة 2003 لوحدها أن أكثر من مائة ألف (100 000) بناية في الجزائر مشيدة على الأراضي المعرضة لخطر الفيضانات، وقد شهدت الجزائر في 10-11-2001 فيضان باب الواد في العاصمة الذي تسبب في

37- القانون 04-20 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية 84.

مقتل **800** شخص وجرح **7543**، حيث أرجعت أسباب تلك الخسائر إلى تساقط الأمطار الكثيف بشكل متواصل الذي قدر ب **200** ملم في **24** ساعة والإخلال بقواعد البناء والتعمير المتمثلة في إنعدام أو النقص في المساحات الخضراء والأشجار بالمنطقة المنحدرة وارتفاع الكثافة السكانية بها، فقد قدر عدد سكان باب الوادي في سنة الحادثة ب: **64050** ساكن بسبب تعمير فوضوي دون تخطيط عمراني متوازن بسبب قيام الأفراد بالبناء في مجرى الوادي فضلا عن غياب تجهيزات شبكة صرف المياه غير الصالحة أو غير كافية.

كما شهدت فيضان غرداية في أكتوبر **2008** الذي تسبب في مقتل **34** شخصا وجرح **89** شخصا وخسائر مادية بقيمة **20** مليار دينار وأرجعت أسباب الخسائر إلى البناءات الطينية المشيدة في مجرى الوادي مع انعدام تجهيزات صرف المياه وعدم احترام مخططات التعمير ومن ثم فان قواعد النظام العام العمراني تفرض ضرورة إجراء دراسات فنية وجيولوجية معمقة قبل إصدار رخص البناء.

2/ الأضرار الماسة بالصحة والأمن العموميين بسبب البناءات غير الشرعية المشيدة على الأراضي المعرضة لخطر الانزلاق وللخطر الزلزالي ويمكن التمثيل بمدينتي قسنطينة والجزائر من حيث التوسع الحضري السريع والعفوي لمدينة قسنطينة بعد الاستقلال وسط إغفال السلطات لترتيب استعمال الأراضي المتزامن مع سياسة الاحتياطات العقارية، رتب تسارع ظاهرة الانزلاق واستمرارها إلى اليوم، في حين تعرف مناطق أخرى من الجزائر العاصمة هذه الظاهرة بسبب اكتساح البناءات للأرض وتشبيدها على المنحدرات الخطرة على حساب دور المساحات الخضراء في تثبيت التربة لتفادي الانجراف، كما أن الجزائر كسائر بلدان البحر المتوسط مهددة بهزات أرضية، حيث أنه في فترة قصيرة من الزمن تمتد من سنة **1980 إلى **2003** شهدت الجزائر سبعة زلازل كان أولها زلزال**

الأصنام في 10-10-1980 آخرها زلزال بومرداس حيث أظهر هذا الأخير هشاشة بنايات والانتشار الرهيب للبنيات غير الشرعية بسبب تضرر البنيات وأنهار العديد منها في ولاية بومرداس، بسبب عدم احترام أدوات التعمير وقواعد البناء، لاسيما المحددة منها بالوثيقة التقنية التنظيمية المتعلقة بالنظام الجزائري لمقاومة الزلازل، و بسبب ضعف المواد المستعملة في البناء وعدم مقاومتها، حيث كشفت الإحصائيات عن حجم البنيات المنهارة بفعل الزلزال وأن تضرر البنيات المتواجدة في الجزائر أكثر من البنيات على مستوى ولاية بومرداس، رغم أن بؤرة الزلزال تقع بزموري في ولاية بومرداس، يعود سبب ذلك إلى التوسع العمراني الحديث وغير المنظم بالجزء الشرقي من العاصمة في شكل تجزئات شرعية أو مجموعات سكنية غير شرعية مشيدة على أراضي طينية غير صالحة للبناء كما أنها لم تحترم قواعد التعمير، مما يبرز دور الدراسات الفنية للمشاريع العمرانية كنوع من الرقابة على حركة التعمير من خلال الدراسات الجيولوجية.

3/ الأضرار الماسة بالصحة والأمن العموميين بسبب البناء المعرضة للخطر الصناعي:

ذلك أن تشييد البنيات ضمن الأراضي المجاورة للأنشطة الصناعية والصحية الخطرة وكذا تحت خيوط الكهرباء عالية التوتر سيعرضها إلى أخطار الانفجار أو انبعاث الأبخرة السامة والحريق وكذا أخطار التلوث، وتشير الدراسات المنجزة في 2003 في الجزائر إلى تشييد 7500 بناية على أنابيب نقل الغاز، و 8000 أخرى متصلة مباشرة بمناطق النشاط الصناعي، ولقد شكل انفجار مركب الغاز بسكيكدة سنة 2004 أكبر كارثة صناعية عرفتها الجزائر، والتي خلفت العديد من الأضرار على البنيات السكنية الواقعة في محيط الكارثة وخسائر مادية فادحة قدرت ب خمسمائة مليار دينار بسبب تشقق في خط الأنابيب، كما رتب انفجار آخر ناقل للغاز بنفس الولاية بتاريخ

1998-03-03 مقتل 07 أشخاص و جرح 77 آخرين مع تحطيم 10 مساكن مشيدة عليها 50 بناية

أخرى تضررت لقرها من موقع الحادث، كما تشكو منطقة حاسي مسعود وحاسي الرمل هي الأخرى وجود العديد من الأحياء غير الشرعية على شبكة كثيفة من خطوط أنابيب المنشآت البترولية والذي يشكل خطرا دائما يهدد حياة المواطنين القاطنين في هذه الأحياء وكذلك المطار المشيد على أرض تمر بها أنابيب البترول.

فضلا عن تأثير النشاط الصناعي على البيئة في المناطق العمرانية على صحة المواطنين مما يستوجب القيام بدراسة التأثير على البيئة⁽³⁸⁾، حيث بلغ عدد المنشآت التي تم غلقها من قبل وزارة البيئة وتهيئة الإقليم في سنة 2008 حوالي 450 مصنعا، كما تم توجيه 2700 إعدار لمؤسسات أخرى بسبب عدم التزامها بالمعايير والقوانين البيئية.

4/ الأضرار الماسة بالاقتصاد الوطني بسبب التوسع العمراني على حساب الأراضي الزراعية والمواقع السياحية وعدم إخضاع الأراضي المشيد عليها لأسس وضوابط التخطيط العمراني.

المطلب الثاني: آثار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

عرفت الجزائر إسرافا كبيرا وفوضى في استغلال العقار في إطار التنمية التي عرفتها في بداية السبعينات وتبين أن هناك أضرار د تنعكس سلبا على مستقبل البلاد في حالة عدم استغلال العقار¹، ونتيجة لذلك وللتحكم في العمران بصفة جادة - نظرا لخصوصيته وقيمه الاقتصادية - جاء القانون 29/90 في بداية التسعينات لايجاد آلية أكثر نجاعة للتحكم في العقار من خلال وثيقة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير التي تتسم بصفة الإلزام بعد المصادقة عليها، إذ ينتج هذا الأخير أثارا قانونيا تتمثل أساسا في تقسيم الأراضي إلى قطاعات⁽³⁹⁾ أي تقسيم البلدية إلى قطاعات التعمير المختلفة حسب خصوصية كل قطاع تضبط فيه القواعد العامة المطبقة على كل منطقة، ولقد قسم المشرع هذه القطاعات⁽⁴⁰⁾ إلى أربعة كمايلي:

- القطاعات المعمرة
- القطاعات المبرجة للتعمير
- قطاعات التعمير المستقبلية
- القطاعات غير القابلة للتعمير

الفرع الأول: القطاعات المعمرة SU⁽⁴¹⁾

نصت عليها المادة 20 من قنون 29/90 وهي عبارة عن عن أراضي تتواجد أساسا وسط المدينة وفي أحيائها القديمة والتي هي عبارة عن مناطق سكنية ذات كثافة ضعيفة بسكنات فردية أو

39- محمد الهادي لعروق وعلي علي درويش، الهزات الزلزالية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ص 65 ومابعدها

40- أنظر المواد من 19 إلى 23 من القانون 29/90

41- أنظر المادة 20 من القانون 29/90.

ذات كثافة عالية بسكنات جماعية أو مناطق ذات تعدد وظيفي تجاري وخدمات، وبالتالي تتميز هذه القطاعات العمرة بحقوق بناء عالية جدا نتيجة كثافة النسيج العمراني من حيث البناءات والنشاطات القائمة، ومن ثم فالمخطط التوجيهي لا يقترح فيها النشاطات للتوسع و إنجاز بناءات جديدة لأن هذه القطاعات العمرة مشبعة لا طاقة لها لإستيعاب مشاريع جديدة ويقتصر عمل المخطط على إجراء تحويلات في خصائص النسيج العمراني من إعادة هيكلة أو تأهيل أو صيانة وترميم بعض البناءات القائمة حتى تتكيف مع المنتج الجديد لمواد البناء والأشكال الهندسية والمعمارية الحديثة.

تعريف القطاع:

عرفت المادة 19 فقرة 02 من القانون 29/90 القطاع بأنه جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيه لاستعمالات عامة بأجال محددة للتعمير بالنسبة للأصناف الثلاثة الأولى من القطاعات المحددة والمسماة بقطاعات التعمير.

الفرع الثاني: القطاعات المرصدة للتعمير SAU⁽⁴²⁾

نصت عليها المادة 21 من القانون 29/90 وهي قطاعات مخصصة لكي تعرف كثافة تعميمية عالية في أجال قصيرة تمتد إلى 05 سنوات أو مدة متوسطة تمتد من 05 إلى 10 سنوات، وتمتاز هذه القطاعات بالمضاربة العقارية التي يقوم بها أصحاب أو ملاك الأراضي نظرا لقابليتها للتوسع الجديد فهي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في أجال معينة بواسطة أدوات التعمير تحسيدا للرقابة السابقة بتنظيم أشغال البناء على هذه القطاعات، وقد تكون هذه القطع عند إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أراضي فلاحية أو غير مجهزة، تعنى هذه القطاعات بالأعمال الفردية للتعمير على غرار

رخص البناء وشهادات التجزئة والتقسيم وفقا لأحكام قانون العمران التي جاء بها القانون 29/90 والمراسيم التنفيذية المنظمة لذلك.

كما تخص هذه القطاعات ببعض المعايير والتوجيهات كعاملات شغل الأراضي⁽⁴³⁾ المسموح بها C.O.S والتي من خلالها تحدد الكثافة العامة للسكنات في الهكتار وهي تختلف من منطقة إلى أخرى، في الجنوب نجد الكثافة السكانية منخفضة نظرا لوفرة العقار واتساع رقعته على العكس منه في الشمال أين ترتفع الكثافة العمرانية لندرة العقار والحاجة إلى استعماله في مختلف البرامج.

الفرع الثالث : قطاعات التعمير المستقبلية و الغير قابلة للتعمير

1/ قطاعات التعمير المستقبلية SUF⁽⁴⁴⁾

نصت عليه المادة 22 من القانون 29/90 و هي الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في أفق 20 سنة حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، إذ يقوم على فكرة بارزة ألا وهي الاستعداد للمستقبل بحيث لا يكفي مجرد توافر الهدف المراد تحقيقه في المستقبل، بل يجب أن يتميز الهدف بالواقعية والقابلية للتحقيق⁽⁴⁵⁾.

حيث أن لهدف من تخصيص هذه الأراضي هو الحفاظ على القدرات الكامنة للتوسع العمراني الصحيح لمستقبل المدينة و التجمعات السكانية من خلال تطبيق اجراءات صارمة على كل الأراضي المتواجدة في هذه القطاعات والتي يجب أن تخضع للارتفاقات المؤقتة بعدم البناء، إلا أنه

43- بشير تيجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2003، الجزائر، ص 25

44- أنظر المادة 22 من القانون 29/90.

45- فرح مسعود، آليات التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة ماستر، كلية الحقوق، جامعة المدية

2011، 2012.

يمكن الإذن أو الترخيص بالبناء فيها وفقا لحقوق البناء الضعيفة جدا و استثنائية طبقا للفقرة الأخيرة

من المادة 22 و هي الحالات التالية

1/ حالة تجديد و تعويض و توسيع والمباني المعدة للاستعمال الفلاحي.

2/ حالة البناءات ذات الاستعمال العام أو تلك المصنفة ضمن المنشآت ذات المصلحة الوطنية

3/ حالة البناءات التابعة للبلدية و ذات مصلحة عامة و المرخص بها قانون من قبل الوالي بناء على

طلب معلل من رئيس البلدية بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي.

ويظهر أن الهدف الرئيسي من المادة 22 هو حماية هذا النوع من الأراضي من البناء كأصل

عام و إبقائها على حالتها الأصلية خاصة إذا كانت أراضي فلاحية، يعني أن هناك منطقة وسطى بين

المدينة و الريف مما يجعلنا نتساءل هل إن قانون التهيئة والتعمير والقوانين التطبيقية له و أدوات التهيئة

والتعمير أخذت بفكرة المحيط العمراني أم لا ؟، علما أن المحيط العمراني هو الذي يرسم الحدود

الفاصلة بين ما هو مخصص للتعمير و ما هو غير مخصص للتعمير للفلاحة وغيرها، فهذا النمط من

التعمير القائم على تقسيم أراضي إقليم البلدية إلى قطاعات يؤدي إلى فتح حدود المدينة على الريف

من جهة و فتح حدود الريف على المدينة من جهة أخرى، لنخلص أن الغرض من المحيط العمراني هو

ترشيد استعمال الأراضي المخصصة للتعمير في إطار الحفاظ على الأراضي الفلاحية.

2/ القطاعات غير القابلة للتعمير SNU⁽⁴⁶⁾

نصت عليها المادة 23 من القانون 29/90 وهي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء

منصوص عليها ومحددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات، والتي يمنع البناء

عليها بأي شكل من الأشكال ولا يمكن أن تكون محلا لرخصة البناء وذلك لطبيعتها الخاصة أو لظروف استثنائية كونها مناطق محمية أو طبيعية أو فلاحية أو ذات خطورة على سلامة المواطنين كالأراضي الواقعة في المنحدرات الشديدة والصخرية يستحال البناء فيها، أو حتى إن تمكنا من تشييد بنايات فوقها فان التكلفة تكون باهضة جدا، في حين أن المنع بصفة عامة هو الأصل، لكن الاستثناء في مثل هذه الظروف أي منح رخص البناء في هذه القطاعات يخضع لرقابة السلطة الإدارية المختصة وهذا ما أكدته القرار رقم **202/362** الصادر عن مجلس الدولة الغرفة الأولى بتاريخ **2000/05/08** حيث نص على مايلي ** حيث أنه وخلافا لما جاء في حيثيات القرار المستأنف فيه فانه وبعد صدور أدوات التعمير ولاسيما المخطط التوجيهي لولاية الجزائر فان الأرض موضوع النزاع لم تخصص للبناء وإنما حافظت على طبيعتها الفلاحية كما هو ثابت من خلال الوثائق الصادرة عن الجهات المعنية لاسيما وزارة الفلاحة ومديرية التهيئة والتعمير لولاية الجزائر وحيث تجدر الإشارة أن الطبيعة الفلاحية للأرض تحدد طبقا لقانون التهيئة والتعمير **29/90** بموجب أدوات التعمير التي تلزم الجميع بما في ذلك المالك، وحيث أنه وفي هذه الحالة فلا يجوز تحويل الوجهة الفلاحية للأرض لغرض البناء فوقها وهذا حتى وان كانت البلدية مالكة لها كما هو الشأن في قضية الحال.

فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدد هذه التقسيمات للقطاعات لفرض شروط معينة للبناء على بعضها نظرا لخصوصية التحكم في العقارات الموجودة وتنظيم استعمالها على المدى القصير والمتوسط والحد من الاستعمال اللاعقلاني لهذه الأراضي مما ينعكس ايجابيا على تنظيم المجال العمراني في إطار إستراتيجية التخطيط الحضري وترشيد استعمال القطاعات القابلة للتعمير للحد من البناءات الفوضوية التي اكتسحت غالبية المدن الجزائرية والتي أصبحت تشوه المنظر الجمالي لمدننا، ناهيك عن

تحولها إلى أوكار للآفات الاجتماعية من انتشار للمخدرات والدعارة وتجارة الكحول و مختلف الجرائم الأخرى كالسرقة والاعتداءات بواسطة العصابات المنظمة التي تبعث على الريبة والخوف في وضح النهار مما يستدعي التفكير في إيجاد آليات قانونية جديدة للقضاء على الظاهرة واستئصالها من جذورها، وبعث ورشات وطنية للتكفل بالظاهرة.

المبحث الثاني: انعكاسات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على التنظيم العمراني.

لقد انعكست ثقافة الإنسان وعلومه الحديثة وتعدد حاجاته ومطالبه على تخطيط المستوطنات البشرية من خلال توظيفه لأفكاره في استغلاله الموارد الطبيعية، وما وصل إليه التقدم العلمي والتكنولوجي لتوفير البيئة الآمنة والمريحة، حيث تطورت الأساليب المستخدمة في مجال التخطيط الحضري إلى ما نسميه بالتخطيط الحديث أو المعاصر المستند إلى تخطيط الكثافة السكانية وتوزيعها المتوازن، وإعادة تنظيم مراكز المدن وتوفير الخدمات العامة الأساسية والمرافق المختلفة بما يخدم سكان المدينة، وتوفير النظافة و الملائمة الصحية و حماية المواقع الأثرية و المناظر الطبيعية و غيرها⁽⁴⁷⁾، ويحقق العدالة الاجتماعية مع الحفاظ على المناطق الأثرية في المدينة والجمع بين عناصر الكفاءة والجمال والإبداع الذي يحقق التوازن بين جمال المدينة وكفاءة التخطيط على مختلف مستويات المدينة.

المطلب الأول: التخطيط العمراني كأحد عوامل التوسع في المجال الحضري:

إن كيفية التحكم ومراقبة التوسع في المجال الحضري (المدينة حجما و مجالا) تحت ضغط الطلب المتزايد لحاجيات السكان الحضري (سكن، نشاطات، تجهيزات ...) في ظل النمو الديموغرافي السريع، ولا يمكن بلوغ هذه الغاية إلا من خلال اعتماد التخطيط العمراني، ومن هذا المنطلق فالتحكم في التوسع العمراني وفقا لما جاء في تعريف التخطيط العمراني والوسائل التي يحويها، يمر عبر التحكم في ثلاث نقاط هامة⁽⁴⁸⁾:

47- إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2015، ص 165.

48- بشير تيجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، مرجع سابق، ص: 65-78.

الفرع الأول: التحكم في العقار.

يشكل توفير الأرضية اللازمة لتجسيد عمليات التعمير المستقبلية في شكل توسعات عمرانية للاستجابة للحاجيات المتزايدة التي ترافق الزيادة السكانية من جهة و تحسن المستوى المعيشي من جهة أخرى الخطوة الأولى الرئيسية للعملية، إذ نجد أن جل الدراسات التي تخص هذا الميدان تأخذ هذه النقطة بعين الاعتبار، الذي يعرف بالإجراء التمهيدي للعقار، لا يتأتى هذا إلا عن طريق امتلاك العقار ضمن سياسة عقارية (إجراءات متخذة من طرف متعاملين عموميين أو خواص لامتلاك أو مراقبة الأرض) في إطار التشريع المعمول به، اعتباراً من قانون التوجيه العقاري **90-25** الصادر في **18** نوفمبر **1990** وتقوم هذه السياسة على أربع نقاط أساسية:

أ/ الإمكانية القانونية للحصول على الأراضي: اللازمة للتوسع العمراني وبالأخص لما يرفض المالك البيع أو استبدال الأرضية، فجاءت إجراءات نزع الملكية⁽⁴⁹⁾ لتفي بهذا الغرض، وهي إجراء إداري تقضي باستعمال الإدارة سلطتها للإرغام على تحويل الملكية، ولكن بتوفر شرط المنفعة العمومية و كذا التعويض المسبق العادل والمنصف.

ب/ ضرورة تجنب ارتفاع سعر الأراضي: الناجمة عن المضاربة بالأخص عند الإعلان عن مشروع تجهيز أو بناء فجاءت إجراءات الشفعة (أفضلية الشراء)، إذ يتعلق الأمر بأن صاحب حق الشفعة يستخلف مالك الأرضية إذا كان هذا الأخير يرغب في البيع، و التي تسمح بتحديد السعر المرجعي وفق إجراء مشابه لذلك الخاص بنزع الملكية (السعر المرجعي هو الخاص بالأرضية قبل سنة من إعلان

49- قانون رقم **11/91** المؤرخ في **1991/04/27** الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة

المشروع، لتفادي المضاربة)، وعموما صاحب حق الشفعة شخص عمومي؛ البلدية أو متعاملها العقاري.

ج/ الإمكانات المالية: للحصول على الأراضي اللازمة للتعمير سواء كان ذلك عن طريق نزع الملكية أو حق الشفعة (أفضلية الشراء)، يتطلب توفير مصادر مالية كافية لشراء الأراضي، إذ يمكن أن تكون في شكل مساعدات ميزانية أو قروض، غير أن الإشكال المطروح هو ارتفاع أسعار الأرض في المناطق المعمرة التي تكلف نفقات إضافية.

د/ المتعاملين العقاريين: يتمثل دور المتعامل العقاري في الحصول على الأرضية المخصصة لإنجاز المشاريع العمرانية ثم بعدها إنجاز الشبكات الحيوية لجعلها قابلة للبناء، فقد تم تبني فكرة إنشاء هيئة مستقلة لغرض تسيير عقارات البلدية بعد فترة طويلة من هيمنة البلديات وتعسفها في استعمال و تسيير احتياطاتها العقارية، فجاء قانون التوجيه العقاري رقم 90-26 بتاريخ 18 نوفمبر 1990⁽⁵⁰⁾ حيث يجبر الجماعات المحلية على إنشاء مؤسسات متميزة مستقلة مكلفة بتسيير احتياطاتها العقارية الحضرية و يتعلق الأمر بالوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري، وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 405-90 بتاريخ 22 ديسمبر 1990 قواعد إنشاء و تنظيم الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري.⁽⁵¹⁾

50- انظر المادة 73 من القانون رقم 90-26 المتعلق بالتوجيه العقاري.

51- مجلة العلوم الانسانية و الإجتماعية، المخططات العمرانية كأحد عوامل توسع المجال الحضري، العدد 15، جوان

الفرع الثاني: التحكم في استعمال الأرض

بعد الفراغ من معالجة مسألة العقار بضمان المجال اللازم للتوسع العمراني، وجب البحث عن الوسائل اللازمة لتوجيه استعمال الأرض أو بالأحرى التعمير في إطار التخطيط العمراني من خلال وثائق التعمير و إجراءات العمران العملي، هنالك ثلاث مستويات من التخطيط:

■ على المستوى الجهوي عن طريق مخططات توجيهية ذات طابع دلائلي تحدد البرامج الكبرى للتجهيزات و الإستراتيجية الجهوية لتهيئة المجال.

■ على مستوى التجمعات (ما بين البلديات) عن طريق المخططات التوجيهية التي تحدد التوجهات التي تخص مجموع البلديات المعنية.

■ على مستوى البلديات عن طريق مخططات دقيقة إلزامية تحدد استخدامات الأرض و الكثافات المسموحة لكل قطعة، لضمان الانسجام بين مختلف المستويات و يجب على كل مستوى من المستويات إتباع التوجهات المحددة من طرف مخططات المستوى الأعلى، يتطلب تخطيط و توجيه النمو الحضري وجود الوسائل التالية:

1/ وثائق التعمير التي تتمثل في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأرض.

2/ البرمجة الجادة لمختلف

الفرع الثالث: التحكم في السكن:

يشكل السكن الوظيفة الرئيسية الأولى لترقية الحياة الاجتماعية بالنسبة للعنصر البشري في أي وسط بحكم التغيرات التي شهدتها المسكن من خلال التطور الذي أدركه عبر مساره الزمني، فمن ملجأ في المغارات والكهوف إلى التنظيم الاجتماعي ضمن الأحياء السكنية التي تستجيب لشروط

الراحة و الرفاهية، يعد التحكم في السكن ثالث اهتمام لتوجيه، تأطير و مراقبة نمو و توسع المدن بعد تأمين العقار اللازم ثم تخصيص الأرضية الموجهة للتعمير المستقبلي⁽⁵²⁾ طبقا لما تمليه وثائق التعمير وفق القوانين السارية المفعول، نظرا لكونه المطلب الأساسي الذي تبنى وفقه الحياة في غضون المؤسسات الاجتماعية، إذ يحتل حصة الأسد من المجال الحضري، لا يمثل السكن في الإستجابة للطلبات المتزايدة للسكنات فحسب بل يتعداه ليشمل تنظيم هذا الأخير.

المطلب الثاني: مخططات التوجيه كآلية من آليات التنمية المستدامة

لقد واجهت المدن الجزائرية عدة اختلالات وفي مختلف المجالات العمرانية والاجتماعية والاقتصادية، أدى ذلك إلى اختلال في الكثافات السكانية بين الشمال والجنوب، وزاد من هجرة السكان، مما أدى بدوره إلى خلق فوضى في المدن الجزائرية وانتشار العمران الفوضوي نتيجة الحاجة إلى العقار. وقد تبنت الجزائر مبدأ الاستدامة العمرانية من خلال استصدار ترسانة من القوانين حاولت من خلالها إدراج المفهوم لتجنب أزمة التخطيط الحضري والعمراني مستقبلا، وقد انطلق تصور المدن الجديدة في الجزائر من خلال وضع آليات وقوانين تضبط سيرورة التخطيط الحضري الحديث، وقد اتخذت في ذلك مجموعة من القوانين، وكلها جاءت بتعديلات حاولت من خلالها احتواء مشاكل المدن القائمة، واعتماد مبدأ الاستدامة في التعمير، والذي يحتكم بدوره إلى الاستخدام العقلاني للأراضي وإدراج البعد البيئي في العملية. وهذا ما يؤكد بوجود تحول مؤسسي من الحكومة لاعتماد مبدأ الحكامة، الذي يستند على الدراسة القبلية لمشروع المستوطنة الجديدة واستهداف

مستقبل المدينة وتطورها الديمغرافي والاقتصادي، وهي فلسفة تقوم عليها التنمية المستدامة وتسعى لتحقيقها.

وقد انطلقت فكرة المدن الجديدة بالجزائر منذ عام 1995 بعضها تم البدء بتهيئة المساحات الأرضية المخصصة، مثل المدينة الجديدة بوغزول الواقعة على بعد 170 كم جنوب مدينة الجزائر العاصمة، وذلك ضمن إستراتيجية تنمية الجنوب الجزائري، وهذا ما أشار إليه قانون المدينة الجديدة⁽⁵³⁾. وكذا مدن الهضاب العليا، وكان الهدف منها إنشاء عاصمة سياسية جديدة للجزائر، إلا أن المشروع أجهض ومازال يراوح مكانه نتيجة قلة الإمكانيات والتمويل، وقد ركز القانون على تنمية الهضاب العليا للقضاء على سياسة الفوارق الجهوية و ذلك من خلال تخصيص برنامج خاص بهذه المناطق

الفرع الأول: الإدارة الرشيدة:

أوما يعرف بالحكم الرشيد، والذي يركز على ثلاثة أبعاد أساسية تتفاعل فيما بينها لتطوير أفراد المجتمع، ومنها البعد السياسي والمرتبط بطبيعة السلطة السياسية وشرعية ممثليها، والبعد التقني والمتعلق بعمل الإدارة العامة ومدى كفاءتها، والبعد الثالث وهو البعد الاقتصادي والاجتماعي و الذي يكرس في آليات التعمير و خاصة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير والمرتبط ببنية المجتمع ومدى استقلاليته عن الدولة.

الفرع الثاني: إشراك الفاعلين والمجتمع المدني في عملية التخطيط:

تستند عملية التخطيط لإقامة تجمعات ومدن جديدة إلى أهمية ودور المجتمع المدني والفاعلين، بمعنى السماح بمشاركة واسعة واستشارة كل الأطراف الفاعلة، ويتجلى ذلك أساسا في تحديد أولويات وأهداف واضحة قابلة للإنجاز، وقد تم العمل به في إشراك الإدارات و فاعلي المجتمع المدني في المساهمة في إثراء الدراسة المتعلقة بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فقد حاولت الجزائر العمل ضمن هذا الإطار، من خلال استصدار نصوص قانونية، إذ أن البلدية تشكل الإطار المؤسسي لممارسة الديمقراطية على المستوى المحلي والتسيير الجوارى، ويتخذ المجلس كل التدابير لإعلام المواطنين بشؤونهم واستشارتهم حول خيارات وأولويات التهيئة والتنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية⁽⁵⁴⁾ وذلك من خلال إطلاع الجمهور عن هذه المخططات و المشاريع التنموية لأن كل مشروع و لا سيما الإقتصادي منه مرتبط بمدى تقبله و تفاعل المواطن معه ، فالتوسعات العمرانية التي يقرها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فهي رهينة ميولات و رغبات المواطن و تقبله للتوجهات الجديدة مثلا، حيث تراعي الجانب الإجتماعي و الثقافي لتفادي وقوع تصادمات في الأحياء الجديدة مثلما شاهده مؤخرا في كل من البلدية و الجزائر

الفرع الثالث: البيئة كمحور أساسي في التنمية العمرانية المستدامة:

يرتبط مفهوم البيئة بالتنمية المستدامة ارتباطا كبيرا بل هو أساسها، وقد أولتها الحكومات والدول أهمية، لا سيما في الحفاظ على الأراضي من التدهور والاستغلال غير العقلاني لها، وإقامة

مناطق عمرانية بعيدة عن الأراضي الزراعية وحمايتها من التلوث والنفايات و في هذا السياق تعتبر الجزائر من البلدان التي أدركت أهمية الحفاظ على البيئة و خصخصة إستراتيجية لحمايتها⁽⁵⁵⁾.

وإذا ما أخذنا بالتشريع في الجزائر نجد أن القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير قد أشار إلى ضرورة حماية الأراضي الفلاحية من الاكتساح العمراني والوقاية من الأخطار الطبيعية وحماية المساحات الخضراء والمواقع الأثرية.

وبالنظر لمحتوى هذا القانون، نجد فعلا انه يؤسس لمدن وبناءات تحتكم فعلا للاستدامة، ولكن ما يلاحظ بالعين المجردة أن العديد من الأراضي الفلاحية قد اكتسحها العمران، مما قد يرهق الفلاحة الوطنية مستقبلا، والأمثلة كثيرة وكافية إذا ما أعطينا المثال بسهل متيجة بالجزائر العاصمة وبعض المدن الداخلية، ويرجع حسب رأينا إلى غياب موقف واضح وأسلوب ردع من قبل السلطات للتصدي لمثل هذه الظواهر، والتي قد تتسبب في أزمة غذائية على المدى المتوسط أو البعيد، خاصة وأن الغذاء أصبح سلاحا في يد الدول المتقدمة.

فالاستدامة البيئية للعمران تنطلق حسب رأينا من معالجة المشكلة قبل وقوعها واستخدام أسلوب الردع ضد أصحاب النفوذ لغرض حماية الأراضي وخاصة الزراعية منها من خطر الزحف العمراني وإقامة تجمعات عمرانية مستدامة يستدعي:

- مراعاة قرب أو بعد المجال العمراني من الأراضي الزراعية.
- مراعاة أهمية وصلابة الموقع لتفادي الانزلاق، خاصة وأن بعض المدن الجزائرية تواجه مشكلة الانزلاقات.

55- مداخلة مقدمة في إطار فعاليات الملتقى الدولي الأور، حول علاقة البيئة بالتنمية، الواقع و التحديات، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، 28 و 29 آفريل 2015.

■ الأخذ بعين الاعتبار جميع العناصر البيئية للمدينة، وإدماج البيئة في عملية صنع القرار.

■ الأخذ بعين الاعتبار أن التنمية المستدامة هي تنمية اقتصادية واجتماعية وبيئية تشترط التوازن

والتكامل فيما بينها.

الطاقة الجديدة والمتجددة: لقد أدى الاستخدام المفرط للموارد إلى بروز مشكلات كونية كالتغير

المناخي والتلوث البيئي، وقد عولجت من قبل الدول في عدة لقاءات لاسيما مؤتمر ريو سنة 1992 أو

ما يعرف بقمة الأرض أين تم الدعوة إلى الطاقة البديلة والمتجددة. ولذا باشرت العديد من الدول

خاصة المتقدمة منها استخدام الطاقة البديلة، كأحد الخيارات لتطوير قاعدتها الاقتصادية بأقل تكلفة

وحماية البيئة الحضرية من الملوثات، ولذا بات اللجوء إلى الطاقة البديلة أمرا ملزما لتحقيق التنمية

المستدامة، لا سيما في استدامة المراكز الحضرية.

وتعرف الطاقة المتجددة على أنها تلك المصادر الطبيعية المتاحة لتوليد الطاقة وتتصف بالاستمرارية ولا

تتعرض للنضوب إضافة إلى أن آثارها السلبية محدودة على البيئة، وقد عملت الكثير من الدول بهذه

التجربة وكانت لها آثارا ايجابية على محيطها العمراني والاجتماعي، وتعتبر الطاقة الشمسية المصدر

الرئيسي لكثير من مصادر الطاقة الموجودة في الطبيعة، حيث تستعمل في العديد من التطبيقات

كالإنارة والتسخين والتدفئة وغيرها وكما تعتبر غير مكلفة، وهذا ما تهدف إليه أساسا التنمية

المستدامة للوفاء بإشباع حاجات البشر على المدى الطويل، مع الحفاظ على قاعدة الموارد البشرية

والطبيعية والحد من التدهور البيئي.

خاتمة

خاتمة:

تعتبر وثيقة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير التي جاء بها القانون 29/90 من أهم الآليات المنتهجة من قبل المشرع الجزائري للتحكم في العقار وذلك بالمحافظة عليه من الاستنزاف والاستعمال اللاعقلاني ويظهر ذلك من خلال تصنيفه إلى قطاعات تنظم الاستعمال المجالي للعقار حسب الآجال القصيرة والمتوسطة وحتى الآجال الطويلة الأمد منها في حدود 20 سنة المقبلة، تعد أو تنجز هذه الوثيقة العمرانية على ضوء توجيهات المخططات الأخرى على غرار كل من مخطط تهيئة الإقليم للولاية والمخطط الجهوي لتهيئة العمرانية والمخطط الوطني للتهيئة العمرانية ، في حين تم تحديد اعداد هذا المخطط والمصادقة عليه من خلال توسيع دائرة التشاور الديمقراطي باشارك مختلف الفاعلين في مجال التعمير من هيئات رسمية إلى جمعيات المجتمع المدني وتم تعميق ذلك على المستوى الإقليمي القاعدي من خلال المهام الواسعة لرئيس المجلس الشعبي البلدي كسلطة للرقابة على وضع المخطط العمراني و تنظيم السكن عبر إقليم البلدية .

يتميز هذا المخطط بتقرير يوضح أهم المعايير المتبعة في التعمير حسب كل قطاع وخصوصيته، إلى جانب المخططات التقنية التي توضح ذلك والتي يعتمد عليها في تنفيذ توجيهات هذا الأخير ، يمس تراب البلدية، يكتسي طابع الالزام بعد المصادقة عليه في صورة القرارات الادارية الملزمة، التي تقتضي مخالفتها تسليط عقوبات أو جزاءات ، ليكون في مواجهة الكافة بما في ذلك السلطات التي شاركت في إعدادة والتي صادقت عليه .

و يهدف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى تحديد التوجهات العامة للتهيئة والتعمير على مستوى البلدية ، كما يحدد مختلف التدخلات التي تطال النسيج العمراني في صورة إعادة الهيكلة

والترميم والتجديد وغيرها ، إضافة إلى تحديد التجهيزات الكبرى ومختلف الشبكات القاعدية كالصرف الصحي ومصبات المياه المتبدلة ، وشبكات التموين بالمياه والطرق وغيرها .

في حين يبرز الدور الوقائي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في الحماية التي يوليها للأراضي الفلاحية بالحد من توجه العمران نحوها وذلك بتحديد حدود المحيط العمراني ، وفرض إجراءات صارمة لمن يمس بها وذلك في ظل التوجهات العامة للدولة بانتهاج اقتصاد بديل عن ريع المحروقات ، كما يسهم في المحافظة على الساحل والمناطق الغابية حفاظا على البيئة ، تكريسا لتوجهات الشراكة الدولية في مجال البيئة.

كما يترك المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير آثارا في المجال العمراني تتمثل في تقسيمه للقطاعات التعمير الأربعة التي حددها القانون **29/90** والمراسيم التطبيقية له، حيث يختص كل قطاع بتنظيم خاص يحدد فيه المعايير المتبعة في كل قطاع والتوجيهات الأساسية حسب الآجال المخصصة له.

كما يسهم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تكوين عمران مستدام من خلال النظرة الاستشرافية للتهيئة العمرانية ، والعمل على مراعاة احتياجات الأجيال المستقبلية و حاجاتها إلى استعمال المجال لتوفير مختلف البنى التحتية من تجهيزات وسكن وغيرها .

وتجدر الإشارة إلى أن وثيقة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تصطدم عادة بصراع الفاعلين أي المتدخلين في مجال التعمير ، حيث يتم تغليب السياسة عن الأمور التقنية مما يحول دون تطبيق هذه الوثيقة بصورة كاملة حسب التوجيهات التي جاءت بها، ويتجسد ذلك في تغيير مواقع

المشاريع وعدم احترام الارتفاقات المختلفة المتعلقة بمختلف المشاريع ، ناهيك عن عدم التوازن في التوزيع الديموغرافي، وانتشار الأحياء القصديرية والبنائات المهشة ، التي تشكل عائقا حقيقيا للنمو العمراني بصورة منظمة، كل هذه المشاكل ينبغي الوقوف عندها بصورة جدية وذلك من خلال مراجعة القوانين المنظمة لل عمران وعلى رأسها القانون 90-29 والمراسيم التطبيقية له وتوحيدها للحد من التضارب في بعض موادها والغموض الذي يكتنفها مع مراعاة القوانين والمراسيم الأخرى التي تتدخل في مجال تنظيم العمران ، مع العمل على إدراج مواد ملزمة تحول دون التلاعب به الوثيقة العمرانية ، مثلما هو الحال في الدول المتقدمة التي تولي أهمية كبيرة لمثل هذه الدراسات ، والعمل على رقمتها تماشيا والثورة التكنولوجية التي يشهدها العالم ، بغية التوجه إلى إنشاء مدن ذكية وعملاقة وبنظرة إستشرافية تسمح بالاستعمال الأمثل للمجال وفق أبعاد دقيقة ومدروسة إلى حد ما .

إلى جانب أدوات التهيئة العمرانية و الوسائل الفنية التي أوجدها المشرع للحد من تجاوزات حركة البناء و التي نظمت و سيرت الجزائر بها مجالها العمراني، أوجد المشرع أدوات أخرى و هي الأدوات الإقليمية التي تهدف إلى ضمان تنمية الفضاء الوطني تنمية منسجمة و مستديمة، و خاصة بعد صدور القانون رقم 01-20 المتعلق بالتهيئة و التنمية المستدامة بالإقليم الذي يعد تكملة للقانون رقم 90-29.

فالدولة من خلال قانون العمران تتمكن من تسيير التطور العمراني و التحكم فيه، فقانون العمران أوجد بعرض تحقيق مخطط عمري حضري يساير المعايير الدولية التي تعرفها معظم الدول المتقدمة في هذا المجال و ذلك بهدف الحفاظ على الطابع الحضاري للمدن و بالتالي منع البناء

العشوائي و الفوضوي غير القانوني و هذا كله بهدف الحفاظ على حياة الأفراد و سلامتهم و الصحة العامة و مظاهر الجمال داخل المدينة.

وتتجلى انعكاسات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على المجال العمراني وذلك من خلال تنظيمه لأعمال التعمير الفردية في صورة شهادات التقسيم وشهادات التجزئة ورخص البناء والهدم حيث يتم إصدار هذه الشهادات في ظل أحكام وتوجيهات هذا المخطط وهذا ما يجسد اهتمام المشرع بالمجال العمراني وذلك بهدف تحسين النظرة الجمالية لمدنا وبعث آفاق مستقبلية للعمران قصد إنعاش السياحة والإسهام في النهوض بالاقتصاد الوطني .

غير أنه رغم صدور تشريعات عدة في المجال العمراني إلا أنه ما يلاحظ عدم التحكم بصورة فعلية في التخطيط العمراني و بانتشار ظاهرة البناء الفوضوي سواء من قبل الأفراد أو نتيجة لقرارات ارتجالية من السلطات الإدارية بدون دراسة مسبقة الذي ينعكس سلبا على دور المخطط، فهناك نقائص يجب تداركها و يجب أن تتوفر إرادة صادقة في تغيير الأمور و التنظيم للحد من هذه التجاوزات في إطار التطبيق الصارم و السليم للقانون.

المراجع

المصادر والمراجع

1) الكتب:

أ) الكتب باللغة العربية:

- 1) إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2015.
- 2) عوابدي عمار، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة و القانون الإداري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 1999.
- 3) بشير تيجاني، التحضر وتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2003، الجزائر
- 4) محمد الهادي لعروق وعلي علي درويش، الهزات الزلزالية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر
- 5) عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، القسم الأول، الإطار القانوني للمنازعات الإدارية، جسور النشر و التوزيع، الجزائر، 2013.

ب) الكتب باللغة الفرنسية:

Alleberto Zuhulle. introduction à l'urbanisme opérationnelle; la composition urbaine; EPAU. Volume 04. 1984 Alger; P111 à 115.

2) الرسائل والأطروحات:

أ) أطروحات الدكتوراه:

عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة،

2015

ب) رسائل الماجستير:

فرح مسعود، آليات التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة ماستر، كلية الحقوق، جامعة المدية 2011، 2012.

محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع إدارة و مالية، جامعة بن عكنون، الجزائر، بدون ذكر تاريخ أو سنة التخرج.

لعويجي عبدالله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.

3) المقالات و المجلات:

الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد السادس، نشرية مخبر أثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع، سنة 2009.

لعروق (محمد الهادي)، التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية، مخبر المغرب الكبير الاقتصاد و المجتمع، ملف حول تسيير الجماعات المحلية يومي 10/09 جانفي 2008، ص34.

خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مجلة المفكر، العدد الرابع، قسنطينة.

4) النصوص القانونية

دستور سنة 1996 الجريدة الرسمية رقم 76 المؤرخة في 8 ديسمبر 1996 معدل بـ:

القانون رقم 02-03 المؤرخ في 10 أبريل 2002 الجريدة الرسمية رقم 25 المؤرخة في 14 أبريل

2002

القانون رقم 08-19 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008 الجريدة الرسمية رقم 63 المؤرخة في 16

نوفمبر 2008

القانون رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016 الجريدة الرسمية رقم 14 المؤرخة في 7 مارس

2016

قانون رقم 87-03، مؤرخ في 27 يناير 1987، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 05 مؤرخ في

27 جانفي 1987 (ملغى)

قانون رقم 90-08، مؤرخ في 04 أبريل 1990، يتعلق بالبلدية، ج ر عدد 15 مؤرخ في

11/04/1990 ملغى بموجب قانون رقم 11-10، مؤرخ في 22 جوان 2011، المتعلق بالبلدية،

ج ر عدد 37 مؤرخ في 27/07/2011

قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18/11/1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49 لسنة

1990، معدل و متمم بموجب الأمر رقم 95-26، مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، يتعلق بالتهيئة

و التعمير، ج ر عدد 55 مؤرخ في 27 سبتمبر 1995

قانون رقم 90-29، مؤرخ في 01/12/1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 52 المؤرخة

بتاريخ 02/12/1990، معدل و متمم بموجب الأمر رقم 04-05، مؤرخ في 14 أوت 2004،

المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 51 مؤرخ في 15/08/2004

قانون رقم 98-04، مؤرخ في 15/06/1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر عدد 44

المؤرخة بتاريخ 17/06/1998

قانون رقم **01-20**، مؤرخ في 2001/12/12، المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، ج ر عدد 77 المؤرخة في 2001

قانون رقم **02-02**، مؤرخ في 2002/02/05، يتعلق بحماية الساحل و تنميته، ج ر عدد 10 المؤرخة في 2002

قانون رقم **03-03**، مؤرخ في 2003/02/17، يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، ج ر عدد 11 المؤرخة بتاريخ 2003/02/19

قانون رقم **04-20**، مؤرخ في 2004/12/25، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 84 المؤرخة في 2004/12/29

قانون رقم **08-15**، مؤرخ في 2008/07/20، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، ج ر عدد 44 المؤرخة في 2008/08/03

قانون رقم **10-02**، مؤرخ في 2010/06/29، يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ج ر عدد 61 المؤرخة في 2010/10/21.

قانون رقم **11-04**، مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

5) المراسيم

مرسوم تنفيذي رقم **91-176** مؤرخ في 1991/05/28، يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، ج ر عدد 26 صادر بتاريخ 1991/05/31، معدل و متمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06 - 03

المؤرخ في 2006/01/07، ج ر عدد 01 الصادر بتاريخ 2006/01/08، و المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-307، المؤرخ في 2009/09/22، ج ر عدد 55 الصادر في 2009/09/27 (ملغى)

مرسوم تنفيذي رقم 91-177 مؤرخ في 1991/05/28، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26 بتاريخ 1991/06/01، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 2005/09/10، ج ر عدد 62 الصادر بتاريخ 2005/09/01، و المعدل و المتمم أيضا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-166، المؤرخ في 2012/04/05، ج ر عدد 21 الصادر في 2012/04/11

مرسوم تنفيذي رقم 91-178 مؤرخ في 1991/05/28، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر عدد 26 بتاريخ 1991/06/01، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 2005/09/10، ج ر عدد 62 الصادر بتاريخ 2005/06/01، و المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-148، المؤرخ في 2012/03/28، ج ر عدد 19 الصادر في 2012/04/01

مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 2015/01/25، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج ر عدد 07 بتاريخ 2015/04/12.

الملاحق

الملاحق:

الملحق رقم 01: تعريف بعض المصطلحات الواردة في قوانين التهيئة و التعمير

البناء: كل بناية أو منشأة يوجه إستعمالها للسكن أو التجهيز أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات،

تدخل كل البنيات و المنشآت و التجهيزات العمومية في إطار هذا التعريف

شغل الأراضي: كل إستعمال أو إستغلال لبناية طبقا للوجهة المخصصة لها

المساحة المبنية: هي مساحة الأرض المبنية تضاف إليها مسالك الدخول و مساحات التبعية الخارجية

التهيئة: هي أشغال معالجة سطح الأراضي و تدعيم المنحدرات و غرس الأشجار و وضع أثاث

حضري و إنجاز المساحات الخضراء و تشييد السياج

التعمير: مجموعة من الإجراءات التقنية و القانونية و الإقتصادية و الإجتماعية التي تساعد على تطوير

المجتمعات بشكل منسجم و عقلاي و إنساني

العمران: علم تنظيم الفضاء يشمل جانبين احدهما نظري و الأخر تطبيقي، فهو فن تهيئة و تنظيم

التجمعات الحضرية، بمعنى أدق هو فن ترتيب الفضاء الحضري او الريفي من بناءات سكنية و أماكن

العمل و أماكن الترفيه، و شبكات النقل ... إلخ من أجل ضمان السير الحسن لهذا الفضاء.

الشبكات: طرق السيارات و طرق الراجلين و ملحقاتها و شبكات التزويد بالماء الشروب و شبكة

إخماد النار و قنوات التطهير و تجهيزات الكهرباء و الغاز و الإتصالات التي تزود البنايات.

الإستغلال: ممارسة نشاط تجاري أو خدماتي أو سياحي أو صناعي أو خاص بالصناعة التقليدية.

إتمام إنجاز البناية: الإنجاز التام للهيكل و الواجهات و الشبكات و التهيئات التابعة لها.

الإطار المبني: مجموعة بنايات و مساحات خارجية عمومية منظمة طبقا لأحكام أدوات التعمير

المظهر الجمالي: إنسجام الأشكال و نوعية واجهات البناية بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية.
مجموعة سكنية: مجموعة من السكنات و البنايات الفردية أو الجماعية التي تستعمل للسكن، و شيدت على قطعة واحدة أو عدة قطع متلاصقة أو متجاورة في آن واحد أو بصفة متتالية من طرف المالك أو الملاك المشتركين في قطعة الأرض أو القطع المعنية.

تحقيق المطابقة: الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم بعد، بالنظر للتشريع و التنظيم المتعلق بشغل الأراضي و قواعد التعمير.

التجزئة: القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية قارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل إستعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير.

الهندسة المعمارية: التعبير عن مجموعة من المعارف و المهارات المجتمعة في فن البناء، كما هي إنبعث لثقافة ما و ترجمة لها، و تعد نوعية البنايات و إدماجها في المحيط و إحترام المناظر الطبيعية و الحضرية و حماية التراث و المحيط المبني ذات منفعة عامة.

صاحب المشروع: كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالكا لها أو حائز على حقوق البناء.

صاحب المشروع المنتدب: كل شخص طبيعي أو معنوي يفوضه صاحب المشروع للقيام ببناء ما أو تحويله.

صاحب العمل في الهندسة المعمارية: كل مهندس معماري معتمد يتولى تصور إنجاز البناء و متابعته و تحدد العلاقة بموجب عقد

المهندس الخبير العقاري: كل شخص طبيعي يقوم بصفة رئيسية و بإسمة الشخصي و تحت مسؤوليته بوضع المخططات الطبوغرافية و الوثائق التقنية التي تلحق بعقود رسمية تتعلق بنقل الملكية العقارية، فيتولى المهندس الخبير العقاري بوضع الرسوم الطبوغرافية لسطح الملاك العقارية و تحديدها ووضع معالم حدودها، و بإمكانه تقييمها من حيث القيمة التجارية أو الإيجارية و هذا دون المساس بالصلاحيات المخولة للإدارات العمومية، كما يمارس و ينجز هذه الدراسات و الرسوم في إطار عمليات التهيئة العقارية

البيئة: الإطار الذي يعيش فيه الإنسان و يحصل منه على مقومات حياته من غذاء و كساء و مأوى، و يمارس فيه علاقته مع أقرانه من بني البشر، أما من و جهة نظر العمارة و العمران فيتم تقسيم البيئة إلى بيئتين أساسيتين:

أولهما البيئة الطبيعية التي هي من صنع الله و يشمل كل مايقع على السطح الجغرافي (الجبال، الأهار الصحاري و البحيرات ... إلخ) و ما عليه من النبات و الحيوان و الإنسان

أما ثانيتهما فهي البيئة الحضرية (المبنية) التي هي من صنع الإنسان و تشمل كل ما إقامته من منشآت في البيئة الطبيعية من مباني و عمارات و طرق و مساحات و حدائق خضراء ... إلخ. بمعنى في اللحظة التي ينتهي فيها بناء أي مبنى يصبح جزء من البيئة و هو بذلك معرض لتأثيرات المطار، الرياح و الكوارث الطبيعية ... إلخ

البيئة التقليدية: البيئة المنشأة بالرجوع إلى الشريعة و الأعراف المحلية للمنطقة التي تقع فيها البيئة المقصودة

البيئة المعاصرة: البيئة التي ظهرت بإستخدام القوانين الوضعية الحالية.

البيئة الشخصية: بيئة عينية تخضع لإستخدامات مختلفة من الأفراد، و كل فرد له طريقته التي تناسبه

في إستخدام بناء على حاجته و مقدرته في تطويع البيئة العينية و خياله

التدخل: قيام الدولة أو السلطة أو الحاكم أو من يمثله بالتدخل من خلال أنظمة كأن يصدر قانونا

يمنع الناس من التطاول في بناياتهم عن طابقين

حق الملكية: المقدرة على نقل الملكية كالأراضي، و لهم حق التمتع و التصرف في هذه الملكية، و قد

تكون نقل الملكية من الدولة الى الأفراد أو نقل ملكية الأرض من فرد لآخر.

التحكم في السطح: عن طريق التعرف عليه و مراقبة السوق العقارية، و لعلى هذه الوسائل يمكنها

بالفعل من تسهيل مهنة المخططين و جعل سياسة التخطيط تتبنى على أسس واقعية.

الإحتياطي العقاري: تكونه يتم توقعاً لحاجيات قد تحدث على المدى المتوسط أو البعيد (خمس

سنوات أو أكثر) و تعتبر إحتياطية لأنه لا يبرمج إستعمالها على المدى القريب، و لا تعرف كيفية

إستعماله في المستقبل بشكل دقيق، و يعتبر عملية توقعيه أو تقديرية توفر للدولة مجموعة من المزايا، و

الإحتياطات العقارية تهدف في الأساس في التدخل مبكراً في السوق العقارية بهدف تفادي المضاربة

التي تعرفها منطقة معينة من جراء التوسع الحضري ولو كان ذلك دون معرفة مسبقة لنوعية المشاريع.

الإرتفاق: الانتفاع بالشيء أو إعطاء منافع العقار كحق (المرور، التعلي، الجوار. . . إلخ)

الأملاك العقارية: كل الأراضي و الثروات العقارية غير المبنية

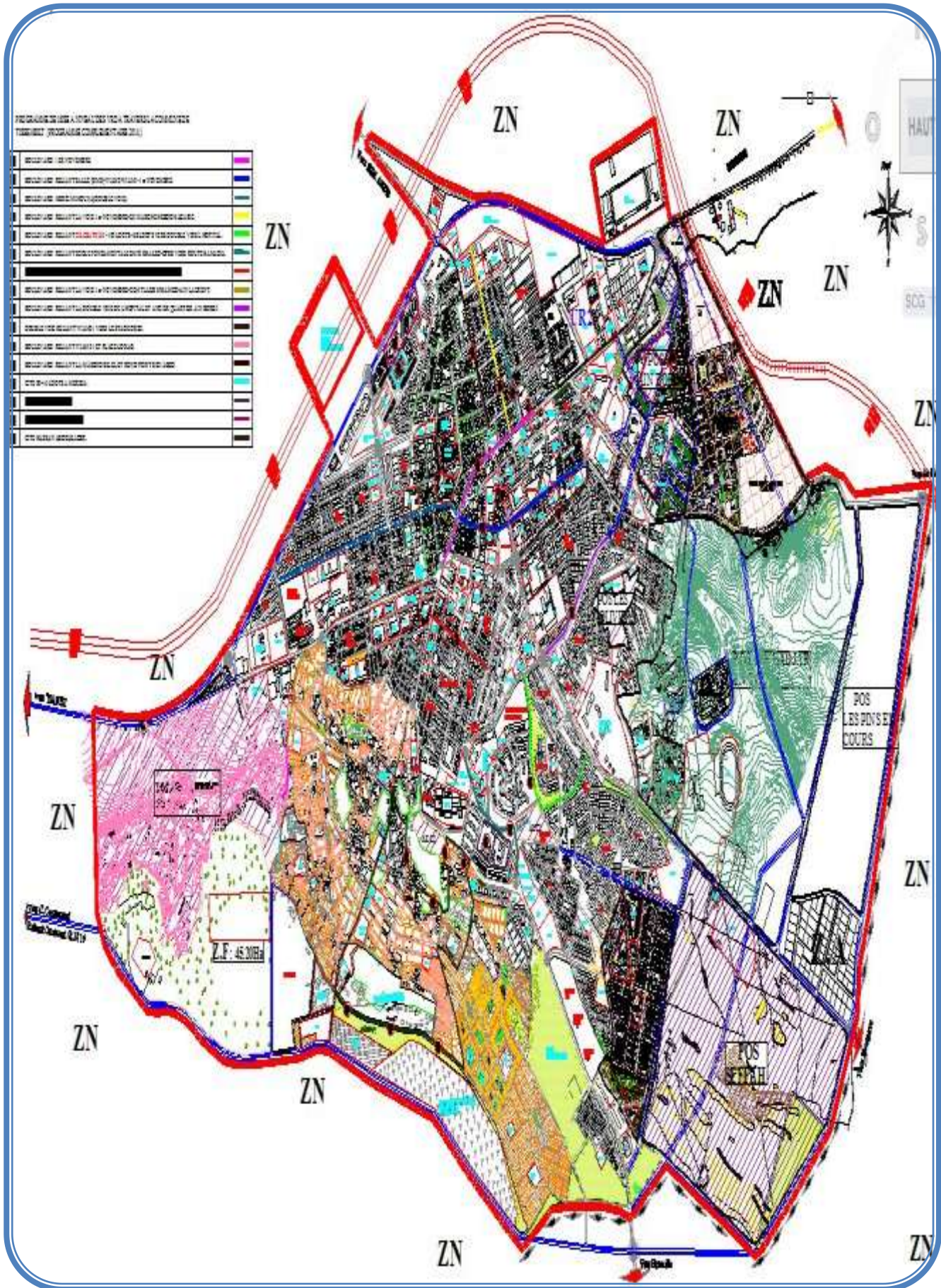
الأراضي الفلاحية، الأراضي الرعوية، الأراضي الغابية، الأراضي الحلفائية، الأراضي الصحراوية،

الأراضي العامرة و الأراضي القابلة للتعمير، المساحات و المواقع المحمية

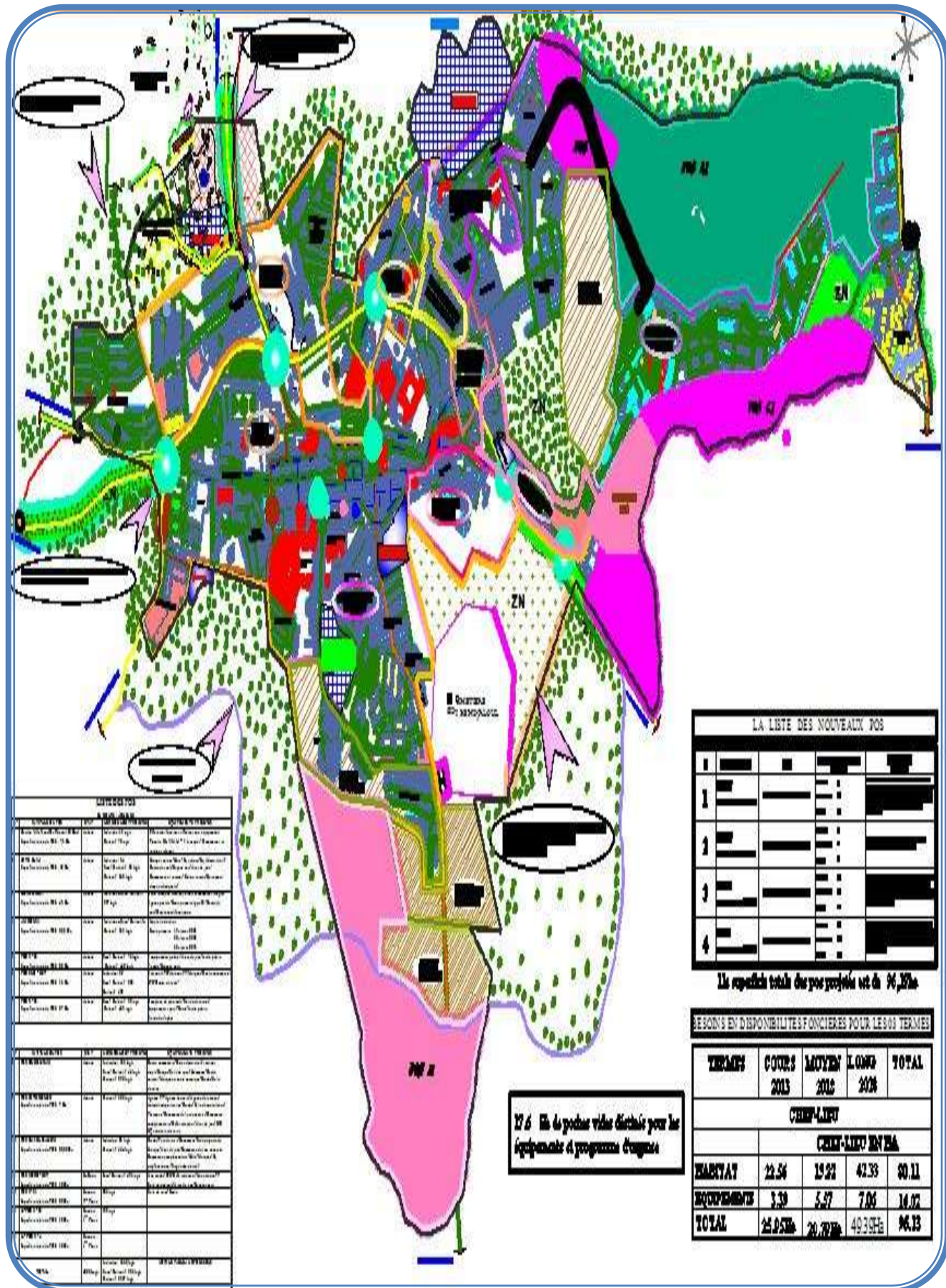
الأراضي العامرة: كل قطعة أرض يشغلها بنايات في مجالها الفضائية و في مجمل تجهيزاتها و
أنشطتها، حتى و لو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق من مساحات خضراء و
حدائق أو غير مبنية

الأراضي القابلة للتعمير: كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة و بواسطة أدوات
التعمير.

الملحق رقم 02: مخطط التهيئة و التعمير لبلدية تيسمسيلت



الملحق رقم 03: مخطط التهيئة و التعمير لبلدية ثنية الحد



LISTE DES POS

PROJET	DATE	TYPE DE POS	DESCRIPTION
PROJET 01	2013	Zone Industrielle	Zone Industrielle de 100 ha
PROJET 02	2013	Zone Industrielle	Zone Industrielle de 100 ha
PROJET 03	2013	Zone Industrielle	Zone Industrielle de 100 ha
PROJET 04	2013	Zone Industrielle	Zone Industrielle de 100 ha
PROJET 05	2013	Zone Industrielle	Zone Industrielle de 100 ha
PROJET 06	2013	Zone Industrielle	Zone Industrielle de 100 ha
PROJET 07	2013	Zone Industrielle	Zone Industrielle de 100 ha
PROJET 08	2013	Zone Industrielle	Zone Industrielle de 100 ha
PROJET 09	2013	Zone Industrielle	Zone Industrielle de 100 ha
PROJET 10	2013	Zone Industrielle	Zone Industrielle de 100 ha
PROJET 11	2013	Zone Industrielle	Zone Industrielle de 100 ha
PROJET 12	2013	Zone Industrielle	Zone Industrielle de 100 ha
PROJET 13	2013	Zone Industrielle	Zone Industrielle de 100 ha
PROJET 14	2013	Zone Industrielle	Zone Industrielle de 100 ha
PROJET 15	2013	Zone Industrielle	Zone Industrielle de 100 ha
PROJET 16	2013	Zone Industrielle	Zone Industrielle de 100 ha
PROJET 17	2013	Zone Industrielle	Zone Industrielle de 100 ha
PROJET 18	2013	Zone Industrielle	Zone Industrielle de 100 ha
PROJET 19	2013	Zone Industrielle	Zone Industrielle de 100 ha
PROJET 20	2013	Zone Industrielle	Zone Industrielle de 100 ha

LA LISTE DES NOUVEAUX POS

N°	PROJET	DATE	TYPE DE POS	DESCRIPTION
1	PROJET 01	2013	Zone Industrielle	Zone Industrielle de 100 ha
2	PROJET 02	2013	Zone Industrielle	Zone Industrielle de 100 ha
3	PROJET 03	2013	Zone Industrielle	Zone Industrielle de 100 ha
4	PROJET 04	2013	Zone Industrielle	Zone Industrielle de 100 ha

Le superficie totale des pos projetés est de 40,00ha

BESOINS EN DISPONIBILITES FONCIERES POUR LES 03 TERMES

TERME	COUPS 2013	MOYEN 2013	LONGS 2013	TOTAL
CHEF-LIEU				
CHEF-LIEU DE HA				
WARTAT	22.54	19.21	42.33	80.11
BOUVERDIE	3.30	5.27	7.04	14.01
TOTAL	25.84	24.48	49.37	94.13

17,6 Ha de postes vélos destinés pour les équipements et programmes d'urgence

الملحق رقم 04: نموذج قرار فتح تحقيق عمومي حول مراجعة دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة و

التعمير

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:

دائرة:

بلدية:

القرار رقم:/م.ت.ش.ع المؤرخ في:

المضمن : فتح تحقيق عمومي حول مراجعة دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية ولاية

بمقتضى القانون رقم : 03/87 المؤرخ في: 1987/01/27 المتعلق بالتهيئة العمرانية .

- بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في : 2011/06/22 المتعلق بالبلدية.

- بمقتضى القانون رقم : 25/90 المؤرخ في: 1990/11/18 المعدل و المتمم بالأمر رقم: 95-

26 المؤرخ في 1995/09/25 المتضمن التوجيه العقاري.

- بمقتضى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في : 1990/12/01 المعدل و المتمم بالقانون رقم :

05/04 المؤرخ في : 2004/08/14 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

- بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك العقارية.

- بمقتضى المرسوم رقم 380/81 المؤرخ في : 1981/12/23 المحدد لاختصاصات و صلاحيات

البلدية في قطاعات التخطيط و التهيئة.

- بمقتضى المرسوم رقم : 190/82 المؤرخ في 1982/05/29 المحدد اختصاصات البلدية في قطاع

السكن و التعمير.

- بمقتضى المرسوم رقم: 91/87 المؤرخ في: 1987/04/21 المتعلق بدراسة الانعكاسات على

التهيئة.

- بمقتضى المرسوم رقم: 78/90 المؤرخ في: 1990/02/27 المتعلق بدراسة الانعكاسات على

البيئة.

- بمقتضى المرسوم رقم: 177/91 المؤرخ في: 28/05/1991 المعدل و المتمم بالقانون رقم: 317/05 المؤرخ في: 10/09/2005 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.
- بناء على المداولة رقم: المؤرخة في المصادق عليها تحت رقم: بتاريخ: المتضمنة المصادقة على دراسات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية:
- بناء على قرار السيد الوالي رقم المؤرخ في: المتضمن المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية:
- بناء على المداولة رقم المؤرخة في المتضمنة إعداد مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المصادق عليها تحت رقم: بتاريخ
- قرار السيد والي ولاية تيسمسيلت رقم: المؤرخ في: المتضمن تحديد محيط تدخل مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية:
- بناء على القرار رقم المؤرخ في المتضمن الهيئات الاستشارية لمراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية: المصادق عليه تحت رقم بتاريخ
- بناء على المداولة رقم المؤرخة في المتضمنة تبني مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية: المصادق عليها تحت رقم: بتاريخ
- نظرا لإدماج قطع أرضية جديدة ضمن مجال مراجعة دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية:

يقـــــر

- المادة الأولى: يعاد فتح تحقيق عمومي حول دراسة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية ابتداءا من لمدة (45) خمسة أربعون يوما.
- المادة 02: يعين السيد: كمحافظ محقق خلال مدة الاستقصاء العمومي.
- المادة 03: يمكن الإطلاع على الملف التقني لمراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من قبل المواطنين لدى مصلحة البناء و التعمير لبلدية و هذا طوال فترة التحقيق العمومي.
- المادة 04: يفتح سجل خاص يوضع تحت تصرف المواطنين لتدوين الملاحظات و الآراء و التصريحات طيلة مدة التحقيق من الساعة (08.00) الثامنة صباحا الى (12.00) منتصف النهار ومن (13.00) الواحدة بعد الزوال الى (16.00) الرابعة مساءا ماعدا ايام العطل والاعياد أو ترسل مباشرة كتابيا إلى المحافظ المحقق .

- المادة 05: يعلق هذا القرار على مستوى مقر بلديةوملحقاتها و الأماكن العمومية .
- المادة 06 : يكلف كل من السادة الأمين العام للبلدية بالنيابة و المحافظ المحقق كل في حدود اختصاصه بتنفيذ ما جاء في هذا القرار الذي ينشر ضمن مدونة القرارات الإدارية.

حرر بـ: في:

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم 05: نموذج محضر خاص بفتح السجل المخصص للاستقصاء العمومي حول دراسة

مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:

دائرة:

بلدية:

بتاريخ الثامن عشر من شهر افريل عام الفين وستة عشر، نحن رئيس المجلس الشعبي البلدي
لبلدية قمنا بفتح السجل المخصص للاستقصاء العمومي حول دراسة مخطط التوجيهي للتهيئة
والتعمير

وقد عين السيد: كمحافظ محقق طبقا للقرار رقم :م.ت.ش.ع
المؤرخ في: وذلك من الساعة (8.00)الثامنة صباحا الى (12.00)منصف النهار ومن
(13.00)الواحدة بعد الزوال الى (16.00)الرابعة مساء طيلة مدة التحقيق (60) ستون يوما ماعدا
ايام العطل والأعياد ابتداء من :لتدوين الملاحظات.

حرر هذا المحضر في اليوم والشهر والسنة المذكورين اعلاه .

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم 06: نموذج مداولة خاص بفتح السجل المخصص للاستقصاء العمومي حول دراسة

مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

<p>الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية نسخة من سجل مداولات المجلس الشعبي البلدي الدورة العادية رقم ليوم المعلقة منها نسخة بتاريخ :</p> <p>بتاريخ، عقد اجتماع مع أعضاء المجلس الشعبي البلدي بالمكان العادي للجلسات بمقر البلدية تحت رئاسة السيد..... رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية وعين السيد..... كاتباً للجلسة.</p> <p><u>* الأعضاء الحاضرون:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><u>* الأعضاء الغائبون بدون عذر :</u></p> <p>.....</p> <p><u>* الأعضاء الغائبون بعذر :</u></p> <p>.....</p>	<p>ولاية:</p> <p>دائرة:</p> <p>بلدية:</p> <p>الرقم:</p> <p><u>موضوع المداولة</u></p> <p>المصادقة على مراجعة دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية</p> <p>.....</p>
<p>نص المداولة:</p> <p>بعد افتتاح الجلسة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي رحب بالحاضرين ذكرهم بالمرسوم رقم 91 / 177 المؤرخ في 1991.05.28 المعدل والمتمم المحدد لإجراءات الإعداد والمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا محتوى الوثائق المتعلقة به .</p> <p>- بناء على المداولة رقم..... المؤرخة في المصادق عليها تحت رقم: بتاريخ: المتضمنة المصادقة على دراسات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية</p> <p>-بناء على قرار السيد الوالي رقم..... المؤرخ في : المتضمن المصادقة على المخطط التوجيهي للتعمير و البناء.</p> <p>- بناء على المداولة رقم..... المؤرخة في المتضمنة إعداد مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المصادق عليها تحت رقم: بتاريخ..... .</p> <p>- بناء على القرار رقم المؤرخ في المتضمن الهيئات الاستشارية لمراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية خميسي المصادق عليه تحت</p>	<p>العدد الرسمي لأعضاء المجلس الشعبي البلدي</p> <p>عدد الأعضاء الدائمين</p> <p>عدد أعضاء المجلس الحاضرين</p> <p>عدد أعضاء المجلس الغائبين بعذر</p> <p>عدد أعضاء المجلس الغائبين بدون عذر</p>

رقم بتاريخ

-بناءا على المداولة رقم المؤرخة في المتضمنة تبني مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المصادق عليها تحت رقم: بتاريخ

-بناءا على القرار رقم: المؤرخ في المتضمن فتح تحقيق عمومي حول مراجعة دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية

ونظرا لعدم وجود تحفظات في سجل الاستقصاء العمومي حسب محضر احتتام التحقيق المؤرخ في:.....

و بعد النقاش والتشاور قرر المجلس الشعبي البلدي بالأغلبية المصادقة على مراجعة دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية طبقا للمادة 14 من المرسوم سالف الذكر.

جدول التصويت

الموافقون	غير موافقون	المتنعون

يضع هذه المداولة للمراقبة الشرعية و مصادقة السلطة الوصية .
حرر في اليوم و الشهر و السنة المذكورين أعلاه.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم 07: نموذج تقرير عن ملف التعمير والهندسة المعمارية والبناء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:

دائرة:

بلدية:

تقرير عن ملف التعمير والهندسة المعمارية والبناء

1/- مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية خميسقي : انطلقت دراسة مراجعة المخطط

التوجيهي للتهيئة والتعمير اواخر سنة 2007 وشهد تاخير كبير في الدراسة وهي في مرحلة التحقيق العمومي قبل المصادقة وشملت الدراسة توسيع لمنطقة الحضرية بحوالي 116 هكتار بالجهة الشمالية والشمالية الشرقية على المدى القصير والمتوسط و34 هكتار بالجهة الجنوبية للمدينة على المدى الطويل

2/- مخططات شغل الاراضي : كل الدراسات مصادق عليها باستثناء مخطط شغل الاراضي رقم:05 التي هي في المرحلة الاخيرة منها.

3/- التجزئات السكنية : تجزئة 40 و36 قطعة أعدت الدراسة منذ 2000 من قبل الوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاري وتحصلت على تسيقات من المواطنين ولكن تبقى تراوح مكانها الأولى مؤجلة حتى تتم المصادقة على مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والثانية بسبب استغلال جزء منها في انجاز الثانوية الجديدة .

4/- السكنات الفردية : توجد أوعية عقارية مخصصة للسكنات الفردية حسب توجيهات التعمير (مخطط شغل الأراضي رقم:02 و03) .

5/- القطع الأرضية : الإشكال المطروح على مستوى البلدية يتمثل في وجود قطع أرضية وتوسعات دفع أصحاب تسيقات لوكالة التنظيم والتسيير العقاري دون ان تسوي وضعيتهم.

6/- تسوية البنائيات في إطار القانون 15/08 :الدراسة تجري في ظروف عادية باستثناء حي عين الحمراء الذي يشغل مساحة اكثر من 63 هكتار يتطلب اعداد مخطط تهيئة من شأنه تسهيل دراسة الملفات المودعة وللإشارة نسجل عدم استجابة غالبية المواطنين لهذا القانون بسبب عدم دراية الكافية من قبل المواطنين لمفهوم هذا القانون حتى انتهاء الاجال الممنوحة من خلاله،هذا ما يفسر ايداع 671 ملف فقط لدى مصالحنا حولت منها 521 للجنة الدائرة والباقي في انتظار رفع التحفظات المسجلة من طرف مختلف المصالح .

وفي الأخير نسجل نقطتين :-الاولى عدم وجود مخططات المسح الخاصة بالمنطقة الحضرية على مستوى مصالحنا رغم ان عملية المسح انتهت منذ أكثر من عشر سنوات.

الثانية : فيما يخص المرسوم 19/15 المؤرخ في: 2015/01/25 يتطلب يوم دراسي للجان الشباك الوحيد لاعطاء اكثر مرونة و تسهيل عمل اللجان واعطاء اكثر مرونة في دراسة الملفات المودعة على مستواها.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم 08: نموذج محضر اختتام التحقيق العمومي لمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:

دائرة:

بلدية:

محضر اختتام التحقيق العمومي لمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

بتاريخ نحن السيد محافظ محقق معين بالقرار المؤرخ

في المتعلق بفتح تحقيق عمومي حول دراسة مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية

قمنا في هذا اليوم باختتام عملية التحقيق دون تسجيل طيلة الفترة الممتدة من إلى

غاية أي ملاحظات أو احتجاجات من طرف المواطنين.

حرر هذا المحضر في اليوم و الشهر و السنة المذكورين أعلاه.

حرر بـ: في:

الإمضاء

الفهرس

أ	قيس	.....
ب	شكر و عرفان	.....
ج	إهداء	.....
د	إهداء	.....
هـ	قائمة الاختصارات	.....
6	مقدمة	.....
6	الفصل الأول: ماهية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و إجراءات إعداده	.....
9	المبحث الأول: ماهية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير	.....
9	المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير	.....
9	الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير	.....
12	الفرع الثاني: موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير	.....
13	الفرع الثالث: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير	.....
16	المطلب الثاني: تمييز المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير عن باقي المخططات الأخرى	.....
17	الفرع الأول: المخطط الوطني للتهيئة العمرانية (SNAT )	.....
18	الفرع الثاني: المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية (SRAT )	.....
18	الفرع الثالث: مخططات التهيئة المحلية: هي على نوعين:	.....
21	المبحث الثاني: إعداد و تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و إجراءات المصادقة عليه	.....
21	المطلب الأول: إعداد و تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير	.....
21	الفرع الأول: مداولة المجلس الشعبي البلدي	.....
22	الفرع الثاني: تبليغ المداولة و صدور قرار ترسيم الحدود	.....
23	الفرع الثالث: قرار قائمة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح التي طلب استثمارها ⁰	.....
25	المطلب الثاني: إجراءات المصادقة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و حالات تعديله	.....
26	الفرع الأول: مراحل دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير	.....
30	الفرع الثاني: إخضاع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير للتحقيق العمومي و حالات تعديله	.....
33	تعديل مشروع PDAU بعد التحقيق عند الإقتضاء	.....
33	الفرع الثالث: السلطات المختصة بالمصادقة على المخطط و حالات مراجعته:	.....
40	الفصل الثاني: إستراتيجية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و انعكاساته على العمران	.....

43	المبحث الأول: أهداف و آثار المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.
43	المطلب الأول: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.
44	الفرع الأول: تحديد التوجيهات الأساسية للتهيئة و التعمير.
46	الفرع الثاني: تحديد التدخلات على النسيج العمراني و التجهيزات الكبرى.
47	الفرع الثالث: الأهداف الوقائية والاقتصادية.
53	المطلب الثاني: آثار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
53	الفرع الأول: القطاعات العمرية SU .
54	الفرع الثاني: القطاعات المبرمجة للتعمير SAU .
55	الفرع الثالث: قطاعات التعمير المستقبلية و الغير قابلة للتعمير.
59	المبحث الثاني: إنعكاسات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على التنظيم العمراني.
59	المطلب الأول: التخطيط العمراني كأحد عوامل التوسع في المجال الحضري.
60	الفرع الأول: التحكم في العقار.
62	الفرع الثاني: التحكم في استعمال الأرض.
62	الفرع الثالث: التحكم في السكن.
63	المطلب الثاني: محططات التوجيه كآلية من آليات التنمية المستدامة.
64	الفرع الأول: الإدارة الرشيدة.
65	الفرع الثاني: إشراك الفاعلين والمجتمع المدني في عملية التخطيط.
65	الفرع الثالث: البيئة كمحور أساسي في التنمية العمرانية المستدامة.
68	خاتمة.
73	المراجع.
79	الملاحق.
96	الفهرس.