

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministry Of Higher Education and Scientific Research
جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريريج -
Mohammed El bachir El Ibrahimi University -BBA
كلية الحقوق والعلوم السياسية
Faculty Of Law And Political Science



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر
تخصص: التهيئة والتعمير

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ودوره في تنظيم العمران

إشراف الأستاذ:

- د. ذوادي عبد الله.

إعداد الطالبتان:

- نفلوف كاميليا.

- خضارة مريم.

اللجنة المناقشة

| | | |
|--------|-----------------|----------------|
| رئيسا | أستاذ محاضر "أ" | رفاف لخضر |
| مشرفا | أستاذ مساعد "أ" | ذوادي عبد الله |
| ممتحنا | أستاذ محاضر "ب" | رفيق زاوي |

السنة الجامعية 2022/2021.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿وَقُلْ اَعْمَلُوا فَسِيرَى اللَّهِ عَمَلِكُمْ وَرَسُولِهِ وَالْمُؤْمِنِينَ﴾

صدق الله العظيم

نحمد الله على جميع نعمه فهو أمدنا بنعمة العقل ونعمة الصحة والعافية فلولا الله سبحانه ما وصلنا إلى هذا العمل المتواضع. نتقدم بالشكر الجزيل إلى أستاذتنا و مشرفتنا، وإلى الدكتور " ذوادي عبد الله " الذي لم يبخل علينا بنصائحه و إرشاداته وتعليماته علينا طيلة قيامنا بهذا العمل.

كما نتقدم بالشكر إلى كل الأساتذة الذين رافقوا مشوارنا الدراسي.

كما نتقدم بالشكر إلى كل من ساعدنا لإتمام هذا العمل سواء

من بعيد أو من قريب وأخص بذكر الى الوالدين.

أقرباء

إلى التي تحمل أخف كلمة نطق بها اللسان، ووضعت تحت قدميها الجنات، كانت الملاذ
والمأوى سر السعادة والنجوى، نبع الحنان، ومبعث الأمان لكي أمي.

إلى من خطى درب الصعاب من أجلنا، صاحب القلب الكبير، إلى رمز العطاء، الذي علمني
أن الحياة كفاح ونضال، فبعث في روحي الحياة، لك أبي.

أسأل الله سبحانه وتعالى أن يطيل في عمرهما على الطاعة، وأن يمنحهما الصحة والعافية،
وأن يجعل عاقبتهم جنة عرضها السموات والأرض.

إلى زوجي الغالي عماد الذي شجعني على الدراسة.

إلى فلذات قلبي وكتاكتي الصغار مليسا و سامي.

إلى أخي العزيز زهير و أخواتي الكريمات (لامية، صبرينة، سارة، أمينة) و أزواجهم
وأولادهم

إلى والدي زوجي اللذان كانا بمثابة والدي بدعمهما لي في مشواري الدراسي و كل عائلة
مناصرة .

إلى زوج اختي الاستاذ طبي عبد الله.

إلى حبيبي و رفيقة حياتي الدكتورة نباش منى.

إلى كل الأهل والأقارب.

إلى كل من التقيت بهم، و سرت معهم على درب العلم والتعلم، إلى كل صديقاتي (حسيبة،

مريم، آسيا)

رمز الوفاء والعطاء، إلى هؤلاء، وأولئك، أهدي ثمرة جهدي واهدي هذا العمل المتواضع.
خضارة مريم

أفكار عامة

نود أن نشكر الله سبحانه وتعالى الذي أعطانا القوة والصبر للقيام بهذا العمل المتواضع.

نود أن ننتهز هذه الفرصة ونرسل شكرنا الخالص والشكر العميق إلى:
هذه الأرض الطاهرة تروى بدماء الشهداء المبارك ينلهم الحرية والتحرك نحو التقدم والازدهار.

والداي الأعزاء، والدتي، والذي لإسهامهم ودعمهم وصبرهم الى جميع اخوتي وأخواتي بالذات،

و كل الشكر الى الاستاذ المشرف: دكتور نوادي عبد الله.

أخيراً، نود أن نشكر كل من ساهم، بشكل مباشر وغير مباشر، في تحقيق هذا العمل.

لفلوف كاميليا

الفهرس

| رقم الصفحة | العنوان |
|------------|--|
| | شكر وعرقان. |
| | إهداءات. |
| | فهرس المحتويات. |
| أ-هـ | المقدمة. |
| 40-01 | الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU. |
| 03 | المبحث الأول: ماهية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU. |
| 03 | المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. |
| 04 | الفرع الأول: الإطار القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير . |
| 05 | الفرع الثاني: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير . |
| 9 | الفرع الثالث: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير . |
| 11 | المطلب الثاني: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. |
| 16 | المبحث الثاني: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وآثاره و صور مخالفته . |
| 16 | المطلب الأول: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير . |
| 16 | الفرع الأول: مرحلة إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير . |
| 17 | الفرع الثاني: تبليغ المداولة . |
| 18 | الفرع الثالث: إصدار قرار إداري يحدد المحيط الذي يدخل فيه المخطط . |
| 19 | الفرع الرابع: إبلاغ بعض المؤسسات. |
| 20 | الفرع الخامس: قرار التحقيق العمومي . |
| 21 | الفرع السادس: مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. |
| 25 | المطلب الثاني: آثار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و صور مخالفته. |
| 25 | الفرع الأول: آثار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير . |
| 30 | الفرع الثاني: صور مخالفة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. |
| 32 | المطلب الثالث: معوقات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير |
| 32 | الفرع الأول: هيمنة السلطة المركزية على المحلية. |
| 33 | الفرع الثاني: قلة مشاركة المجتمع المدني و المواطن. |

| رقم الصفحة | العنوان |
|--------------|--|
| 35 | الفرع الثالث: التعدي على التوجيهات التخطيطية. |
| 36 | الفرع الرابع: صعوبات مرتبطة بالنظام الذي يحكم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير . |
| 37 | الفرع الخامس: عدم فعالية المخطط بعدم تكريس مبدأ التنمية المستدامة رغم تعديل القانون |
| 40 | خلاصة. |
| 76-41 | الفصل الثاني:فعالية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم العمران. |
| 42 | تمهيد. |
| 43 | المبحث الأول: دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم مخطط شغل الأراضي. |
| 43 | المطلب الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي. |
| 44 | الفرع الأول: تعريف و خصائص مخطط شغل الأراضي . |
| 45 | الفرع الثاني: محتوى مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه . |
| 46 | المطلب الثاني: علاقة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بمخطط شغل الأراضي. |
| 49 | المبحث الثاني: دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم عقود التعمير (الرخص والشهادات). |
| 50 | المطلب الأول: فعالية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم الرخص. |
| 50 | الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء وعلاقتها بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير . |
| 56 | الفرع الثاني: مفهوم رخصة التجزئة وعلاقتها بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير . |
| 60 | الفرع الثالث: مفهوم رخصة الهدم وعلاقتها بالمخطط التوجيهي للتهيئة |
| 64 | المطلب الثاني: فعالية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم الشهادات. |
| 65 | الفرع الأول : مفهوم شهادة التعمير وعلاقتها بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير . |
| 67 | الفرع الثاني : مفهوم شهادة التقسيم وعلاقتها بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير . |
| 69 | الفرع الثالث: مفهوم شهادة المطابقة وعلاقتها بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير . |
| 74 | خاتمة. |
| | الملخص. |
| | قائمة المراجع. |
| | قائمة المختصرات |
| | الملاحق. |

المقدمة

المقدمة

يمثل العمران حضارة الدولة وتطورها لأنه المأوى والسكن الذي يسير الإنسان ويحميه، فهو لا ينتهي إلا بانتهاء الإنسان ويتطور بالتطور الفكري.

العمران فن وعلم يحدد بموجبه كيفية تنظيم المدن وانجاز التجمعات السكنية والعمرانية تم تطويره ليصبح قانونا قائما بحد ذاته يشمل القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الاراضي القابلة للتعمير من خلال انجاز وتطوير المباني حسب التسيير العقلاني للأراضي والمحافظة على المحيط وحماية البيئة وذلك في إطار إستراتيجية تحددها القوانين وتنفذها أدوات التعمير.

وتعتبر قواعد العمران ذات طبيعة تنظيمية إدارية لكونها تنظم علاقة الإدارة بمالك العقار وكذا لها علاقة بتنظيم شغل المجال ورقابته مع الأخذ بعين الاعتبار التوفيق بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة، وعليه فقانون العمران فرع من فروع القانون العام يدخل ضمن اختصاص القانون الإداري، ويعد قانون التهيئة والتعمير من مكونات قانون العمران والمقصود هنا التهيئة الحضرية التي تعتمد على تجسيد أدوات التعمير وبالتالي فهي التغيير الكمي والكيفي في استهلاك واستعمال المجال الحضاري او الاقليمي، يقصد بها ايضا التبدل المستمر في القيم القديمة المرتبطة بالحضر وبمفاهيم وتعابير جديدة.

عرفه الفقه الفرنسي على أنه:

Le droit de l'urbanisme peut être défini comme l'ensemble des réglés et institutions relatives à l'aménagement et au développement urbains .il a vocation à encadrer l'évolution physique des villes ⁽¹⁾.

Branche spécialisée du droit public, le droit de l'urbanisme se définit comme l'ensemble des réglés concernant l'affectation de l'espace et son aménagement ⁽²⁾.

والجزائر قامت بتجسيد فكرة المخططات التي كانت موجودة قبل الاستقلال من خلال قانون 14 مارس 1914 المتعلق بمخططات التعمير والتوسع والإعداد المناسب الذي جاء بفكرة المخطط التوجيهي العام الذي ابتكره الاستعمار الفرنسي لحل كافة المشاكل الاقتصادية والاجتماعية التي يعاني منها الجزائريون في مجال السكن ثم وضع مخطط للجزائر سنة 1931، وانشأت مقاطعة جزائرية عمرانية سنة 1937، بعدها ظهر اكبر قانون للتهيئة العمرانية سنة 1943 الذي سمح للدولة بالتدخل في مجال العمران و نتج عنه انشاء اول اداره خاصة بمجال التعمير كما تم فرض رخصه البناء وبالتالي بدأت معالم تحديد نظام قانوني للتعمير .

اما بعد الاستقلال فقد اعتمد المشرع على نفس المخططات الموروثة عن المستعمر الفرنسي لأنها تركت اثرا كبيرا في تحديد ادوات التهيئة العمرانية، اما في بداية السبعينيات

¹Jacqueline morand deviller, droit de l' Urbanisme ; université francophones, Edition ESTEM , Paris,1996, p3.

²Henri Jacquot et François Priet , Droit de l' Urbanisme ,droit public et science politique ,DALLOZ, 4 eme édition, Paris ,2001, p8.

فقد باشرت الدولة في عده اصلاحات من اجل التقليل من الفوارق الجهوية التي خلفتها المخططات الموروثة تزامنا مع انشاء وزاره التخطيط والتهيئة العمرانية سنة 1979 اين كان النظام الاشتراكي هو السائد آنذاك.

عام 1987 صدر القانون 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية بتاريخ 27 جانفي 1987 لكن تعطل العمل به بسبب التغيرات السياسية، أين تبنت الجزائر النظام الليبرالي والاقتصاد الحر وقضت على النظام الاشتراكي مما أدى إلى الرجوع لظاهرة التعمير العشوائي والفوضوي وكذا زيادة النزوح الريفي نتيجة الفقر وغياب الأمن، مما أدى إلى فشل التخطيط العمراني انذاك.

والهدف من إرادة المشرع الجزائري في إصدار قانون التهيئة والتعمير 29/90 الصادر في 01 ديسمبر 1990 هو تكريس نظرة جديدة لتسيير واستغلال المجال والتعامل معه بجدية وكذا ضبط التصرفات الواقعة في ميدان التعمير الذي يعد بدوره القاعدة الأساسية للاستثمار في الجزائر والتي لا يمكن أن تتحقق إلا بإتباع القواعد المسطرة في هذا القانون، لذلك فهو قانون موضوعي، نوعي، متخصص تتمثل وظيفته الأساسية في التأطير القانوني لموضوعات الضبط الإداري والصلاحيات المعترف بها لسلطة الضبط الإداري في مجال تنظيم البناء والعمران، أهم أهداف قانون التهيئة والتعمير هي الحفاظ على النظام العام العمراني (الأمن، السكنية، الصحة) وكذا الحفاظ على النظام الجمالي للمدينة.

فالجائر بذلت مجهودات كبيرة بمنح الهيئات الوسائل القانونية اللازمة لتنظيم مجال العمران وعملية البناء، وتجسيد فكرة المخططات التي تقوم على فكر عمراني منظم الغاية منه إقامة مدن متطورة أين تم الاعلان عن ميلاد وثيقه جديدة بموجب قانون التهيئة والتعمير 29/90 تدعى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يشكل موضوع الدراسة، باعتباره وسيلة جديدة تعمل على تنظيم الارض وتقسيماتها، حيث يقوم هذا المخطط بالربط بين البلديات والولايات من خلال جمع ديناميكية محلية على المستوى الوطني ورسم سياسة عامة للإقليم، هدفها تحقيق مستوى معيشي متطور داخل نسيج عمراني منظم.

الإشكالية:

هل النصوص القانونية المنظمة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في الجزائر ساهمت في تنظيم العمران؟

أهميه الدراسة:

تكمّن اهمية الدراسة في:

- ابراز الدور الفعال للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ودوره في الرقابة القبلية على غيره من ادوات التعمير.

الهدف من الدراسة هو:

يكمّن الهدف الأساسي من دراسة الموضوع في:

-محاولة تجسيد دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على الواقع.

-تحقيق مستوى خدماتي عالي على النطاق المحلي الذي يضمن العيش في وسط عمراني منظم.

أما عن اسباب الدراسة فتتمثل في اسباب ذاتية وموضوعية وهي:

• **الاسباب الذاتية:** موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير موضوع يوحى من القراءة الاولى لتعريفه وخصائصه ان له علاقة بعملية البناء والتعمير وسلوكيات الافراد.

• **الاسباب الموضوعية:** تتمثل في قلة الدراسات القانونية الخاصة بموضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مقارنة شغل الاراضي.

الصعوبات المواجهة: أثناء اعدادنا لهذا البحث واجهنا ما يلي:

- قلة الدراسات السابقة التي تطرقت في الموضوع.

- نقص المراجع المتخصصة بمجال التعمير خاصة ما يتعلق بالمخطط التوجيهي، وإذا ما وجدت نجدها عبارة عن تحليلات للنصوص القانونية للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

المنهج: المنهج المعتمد هو: المنهج الوصفي والتحليلي أحيانا.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للمخطط

التوجيهي للتهيئة والتعمير

PDAU

تمهيد

يعرف التخطيط أنه أسلوب للعمل يدعو المجتمع لاتباع منهج عملي لرسم المستقبل وحل مشاكله سواء في المجالات السياسية أو الاقتصادية أو الاجتماعية أو العمرانية.

عرفه البعض بأنه التدبير الذي يرمي إلى مواجهة المستقبل بخطط منظمة سلفا لتحقيق أهداف محددة في مجال محدد⁽¹⁾، أما التخطيط المجالي فهو وسيلة أساسية للتهيئة والتدخل من أجل تسيير العمران فعلى حد قول فريدمان⁽²⁾: "التخطيط قبل كل شيء هو طريقة تفكيرنا انطلاقا من المشاكل الاقتصادية والاجتماعية والتوجه نحو المستقبل من خلال انطلاقه من الأهداف الكبرى والقرارات والمجهودات المبذولة لتحقيق وإنجاز نظرة ممنهجة وشاملة، إذا هو أداة البرمجة والتنظيم تتيح للسلطات العمومية على المستوى المحلي، الجهوي، الوطني التحكم في النمو العمراني بوضع أدوات التخطيط العمراني⁽³⁾."

وفي العموم فإن التخطيط العمراني مرتبط بقانون التعمير بطبيعة تحكمه في المجالات لأنه يحدد استعمالات الأرض لما له من أهمية، ويهدف إلى دراسة خصائص المدينة والتعرف على مميزاتها الجغرافية المختلفة لإبراز شخصيتها (الموقع، الموضوع، التركيبة، الوظيفة، الإقليم، وصولا الى التقديرات المستقبلية)⁽⁴⁾. ومن ضمن هذه الأدوات نجد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير باعتباره أهم الركائز في المجال العمراني.

¹ - الطماوي سليمان ، مبادئ علم الإدارة العامة، دار الفكر العربي، مصر، الطبعة الخامسة، 1972، ص 186.

² - فريدمان ميلتون: هو عالم اقتصادي أمريكي، فاز بجائزة نوبل للعلوم الاقتصادية عام 1976 لإنجازاته في تحليل الاستهلاك والمعروض النقدي وشرح سياسات التوازن.

³ - حسينة غواس ، الآليات القانونية لسير العمران، مذكرة ماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة القانون وتسيير الاقليم، جامعة منتوري قسنطينة 2011-2012، ص 11.

⁴ - باية بوزغاية ، المخططات العمرانية كأحد عوامل توسع المجال الحضري من أجل تحقيق التنمية المستدامة -مدينة بسكرة نموذجا- جامعة قاصدي مرياح ورقلة، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد 15، جوان 2014، ص 38.

المبحث الأول: ماهية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU.

أقر المشرع الجزائري النظام القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من خلال مختلف القواعد القانونية المنظمة له، ولذلك نرى من الضروري التطرق إلى:

- مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المطلب الأول).

- محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

تناول المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04، والمرسوم التنفيذي 177-91 المعدل والمتمم بالمرسوم 317-05، الذي يترجم إرادة المشرع في تنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار ومسايرة مراقبة التوسع العمراني للمدن ومن جهة أخرى محاولة لإيجاد التوازن لمختلف وظائف المجال، ولكن قبل التطرق إلى تعريفه سوف نعطي لمحة تاريخية عن صدوره:

لمحة تاريخية عن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: فكرة ظهور المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ليست جديدة وإنما تعود في القانون الجزائري لقانون البلدية سنة 1967م⁽¹⁾، و كذلك الأمر 74-24 المؤرخ في 20/02/1974⁽²⁾، المتضمن تكوين الاحتياجات العقارية لصالح البلديات، حيث كان مخطط التعمير الرئيسي، ومخطط التعمير المؤقت يظهران في شكل مخططات إعلانية، كما كان لزاما على البلدية ان تكون احتياطات عقارية وذلك عن

¹ - الأمر رقم 67-24 المؤرخ بتاريخ 18 جانفي 1996، والمتضمن قانون البلدية، جريدة الرسمية رقم 06.

² - الأمر رقم 74-24 المؤرخ بتاريخ 20.02.1974، المتضمن تكوين الاحتياجات العقارية لصالح البلديات، جريدة الرسمية رقم 11.

== الفصل الأول == الإطار المفاهيمي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ==

طريق عمليه الاستيلاء على ملكية الأرض سواء أكانت مملوكة للأفراد أو الدولة أو الجماعات المحلية ونقل ذمتها من أجل التصرف فيها بغرض تحقيق التنمية المحلية.

من حيث المبدأ فإن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلدية في إطار مخططات عمرانية أمر حسن من الناحية الموضوعية او الشكلية وذلك تحقيقا للأهداف المسطرة وبالتالي جعل البلدية المسؤول الوحيد من البداية الى النهاية على كل أمر يتعلق بالعقار والبناء والتعمير دون وسيط، لكن مع مرور الزمن ألغى المشرع قانون الاحتياطات العقارية، الأمر الذي أدى الى وجود عجز لتحقيق التنمية العمرانية والتحكم في التوسع العمراني بطريقة بسيطة وسهلة وبذلك تحقيق المنفعة العامة.

الأمر الذي دفع بالمشرع الجزائري عام 1990 بسن قواعد قانون التهيئة والتعمير 29/90 من أجل إيجاد حلول للتنمية العمرانية، وتكريس أدوات التعمير التنظيمية من بينها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير باعتباره أداة رئيسية لتنظيم عملية البناء والتعمير.

الفرع الأول: الإطار القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

من خلال ما سبق سنوضح الإطار القانوني لـ PDAU من خلال القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽¹⁾ وكذا المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المعدل و المتمم .

أولاً: في القانون 29/90:

تبنى المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في القانون 29/90 المؤرخ في جمادى الأولى عام 1411 الموافق للفتاح من ديسمبر عام 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل بالقانون رقم 15/08

¹- أنظر المادة من 16 إلى 30 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

== الفصل الأول == الإطار المفاهيمي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ==

المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ 20 يوليو 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها وذلك في القسم الثاني من الفصل الثالث من المادة 16 إلى المادة 30 من القانون 90/29.

ثانيا: في المرسوم التنفيذي رقم 91-177:

وضع المشرع الجزائري النصوص التنظيمية والتطبيقية الكفيلة بإعداد PDAU وذلك من خلال المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق لـ 28 ماي 1990 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 ماي 2005 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة ويحتوي الوثائق المتعلقة به.⁽¹⁾

حيث تناوله في أربعة فصول:

- الفصل الأول إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- الفصل الثاني المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- الفصل الثالث محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- الفصل الرابع مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

الفرع الثاني: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

تأثر المشرع الجزائري بنظيره الفرنسي فيما يخص تسمية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك من خلال:

PDAU: Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme.

¹- داودية روابح ، المخططات العمرانية ودورها في تحقيق الأهداف الايكولوجية داخل المجال العمراني، مذكرة ماستر، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة بوزياف المسيلة ، 2014 -2015 ، ص26.

== الفصل الأول == الإطار المفاهيمي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ==

والتي جاءت في نفس منحى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الفرنسي

SDAU: Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme.

والذي موضوعه هو نفس موضوع (1)PDAU

عرفته المادة 16 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير: " يعتبر أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يعمل على تحديد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية مراعيًا في ذلك تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي."

يعبر المخطط من الناحية الشكلية والمادية عن إرادة المشرع في تنظيم وسير المجال والتحكم في العقار ومسايرة ومراقبة التوسع العمراني للمدن، وهو من ناحية أخرى يترجم هموم وانشغالات التخطيط المجالي في محاولة لإيجاد أحسن توازن لمختلف وظائف المجال من حيث البناء وممارسة النشاطات الاجتماعية الثقافية والدينية(2).

نصت المادة 10 من القانون 29/90 على جانبين أساسيين للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهما:

الجانب القانوني: تتركب عبارة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من مصطلحات ومفاهيم قانونية هي:

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

2- مختارية طفياني، دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في بناء مدينة ذكية ومستدامة، جامعة ابن خلدون تيارت، مجلة التعمير والبناء، ص 15.

== الفصل الأول == الإطار المفاهيمي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ==

مخطط (Plan): يدل على المسار الذي يندرج عن طريقه الفضاء والنشاط العمراني تحت سلطة القواعد القانونية للتهيئة والتعمير، كما يعبر عن إرادة التنظيم والتأطير وتوجيه النشاط العمراني.

توجيهي (Directeur): يعتبر خاصية للمخطط والتي تظهر مستواها الهرمي مقارنة بالأدوات الأخرى للتعمير ويظهر في القانون كقاعدة فوقية محلية وهو مرجعية مخطط شغل الأراضي.

التهيئة (Aménagement): تهدف التهيئة إلى خلق فضاء من التنمية المنسجمة لمجموع الإقليم المغطى بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مع مراعاة خصوصيات هذا الإقليم.

التعمير (Urbanisme): يسعى إلى تنظيم النشاط العمراني وفقا للقواعد المنصوص عليها في قانون التعمير⁽¹⁾.

الجانب التقني: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تنظيم يحدد القواعد المطبقة على كل منطقة محددة في القطاع المعمر أو قابل للتعمير أو قطاع عميري مستقبلي أو غير قابل للتعمير.

إن هذا المخطط الزامي لكل البلديات وفق نص المادة 24 من القانون 90 / 29 "يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير يتم إعداد مشروع بمبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته"

¹ - حنان المرابط، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، إقليمية القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق جامعة منتوري قسنطينة 2012-2013 ص ص، 11، 12.

== الفصل الأول == الإطار المفاهيمي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ==

وبالتالي يشمل المخطط مستوى المدينة وضواحيها أي مستوى البلدية أو تجمع للبلديات يجمعها مصالح اقتصادية واجتماعية.... الخ وهو ملزم للغير أي أن كل استعمال للأرض أو البناء لا يمكن أن يكون مخالفا لأحكام ضد المخطط تحت طائلة توقيع جزاءات. وعليه فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة التخطيط لمدة طويلة أين يتم تحديث توقعات عمرانية لمدة ممتدة من سنة وهو أيضا أداة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية يحدد التوجيهات العامة في الميدان الفلاحي الصناعي والسياحي⁽¹⁾.

ومن خصائص المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ما يلي:

- يعد وسيلة جديدة لا تهتم بالتهيئة العمرانية داخل حدود المحيط العمراني للتجمع الحضري فقط، بقدر ما يتناول التجمع الحضري داخل إطاره الطبيعي والبيئي وينظم العلاقة بينه وبين باقي نقاط الأوساط الأخرى الموجودة على المستوى المحلي والإقليمي ويراعي جانب الانسجام والتناسق بينه وبين جميع المراكز الحضرية المجاورة.

- أداة تعميم ذو وجهتين قانونية وتقنية في نفس الوقت، فمن الناحية القانونية فهو يواجه به الغير، إذ لا يمكن استعمال الأرض أو بنائها على نحو يناقض أو يخالف ما جاء به مضمون هذا المخطط كما انه بمجرد المصادقة عليه يصبح ملزم للجميع بما فيهم الإدارة التي أعدته أو صادقت عليه، أما من الناحية التقنية فهو يحدد القواعد الواجب تطبيقها في كل منطقة من المناطق المتواجدة في القطاع التعمير والتعمير المستقبلي والغير معمر⁽²⁾.

- عبارة عن أداة ذات طبيعة توقيعه يوضع لمدة 20 سنة وهو قابل للمعارضة من قبل الغير فهو وسيلة تحدد شروط الأشكال والنتائج المختلفة بتوسيع الكتل السكنية الى آفاق 20 سنة ويحدد التوجهات الرئيسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية ويضبط الصيغة

¹ - نذير خيزري، محمد داودي، مخططات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة انيل شهادة الماستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون اداري، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2016-2017 ، ص 16.

² - حسينة غواس ، المرجع السابق، ص 15.

== الفصل الأول == الإطار المفاهيمي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ==

المرجعية لمخطط شغل الأراضي، وهنا يظهر الجانب التقني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بالإضافة إلى مكوناته المتمثلة في تقرير تقني وخرائط ورسومات بيانية وإحصاءات⁽¹⁾.

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعبر عن تنظيم وتأطير وإدارة نشاط التعمير وضع لتنظيم استعمال الأراضي وتنظيم عمليات التعمير تحت طائلة توقيع جزاءات عند المخالفة وهذا ما نصت عليه المادة 10 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽²⁾.

الفرع الثالث: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

يهدف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى تحقيق غايات عمرانية على المدى القصير، المتوسط، البعيد من خلال ما يلي:

1- القضاء على الطابع التقني الانفرادي: تنص المادة 13 من القانون 29/90 السالف الذكر أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي يتكفلان ببرامج الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والمصالح العمومية كما أن المشاريع ذات المصلحة الوطنية تفرض نفسها على المخططان (POS,PDAU) لذلك لا بد من ضرورة التنسيق بين مختلف الهيئات المخططة والمبرمجة والتي من الضروري أن يعمل المخطط على مراعاة ما تم وضعه من طرف الدولة والجماعات الإقليمية والمصالح العمومية من برامج ومنجزات قصد تحقيق المصلحة العامة⁽³⁾.

يأخذ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير صيغة أوسع في تهيئة المجال على مستوى أكبر وهذا يهدف إلى تحقيق عمران تشاركي يضمن إلى حد كبير اطلاع المواطن وإشراكه في

¹ عايدة نايلي ، المخططات العمرانية في التشريع الجزائري (دراسة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي) ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عام، جامعة أم البواقي 2019-2020، ص 9.

² انظر المادة 10 من القانون 29 /90 السالف الذكر.

³ بشير تيجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، ص 66.

== الفصل الأول == الإطار المفاهيمي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ==

أخذ القرار بغية الوصول لتعامل جماعي مع المجال المدني باعتبار العمران مشكلة المجتمعات⁽¹⁾.

2- تنفيذ التوجهات الكبرى لسياسة التهيئة العمرانية:

نصت المادة 13 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على التوجيهات الكبرى للتهيئة العمرانية ويتجلى ذلك بوضوح من خلال غايته في توضيح التوجيهات التنموية المقررة حيث يضبط ما يلي:

- يحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأرض المعنية.

- يضبط التوقعات التعميرية وقواعده من خلال تحديد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والمرافق والتجهيزات.

- ترشيد استعمال المساحات والمحافظة على النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر من خلال تحديد توسع الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

- تعيين الأراضي المخصصة للأنشطة الاقتصادية ذات المنفعة العامة والبنائيات الموجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات والخدمات والنشاطات والمساكن.

- تحديد شروط التهيئة والبناء والوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية وتحديد المناطق التي تتطلب حماية خاصة بالمواقع والمناظر والمحيطات الحساسة والمعالم الأثرية.

- يحدد آجال إنجاز مخططات شغل الأراضي ومناطق التدخل على النسيج العمراني⁽²⁾.

¹ - كريمة سليمان ، الجوانب القانونية لأدوات التهيئة والتعمير ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر تخصص إدارة الجماعات المحلية ، جامعة الدكتور مولاي الطاهر سعيدة، ص 17.

² - حسينة غواس ، المرجع السابق، ص 16.

== الفصل الأول == الإطار المفاهيمي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ==

على العموم يهدف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى الاستغلال العقلاني للمجال العمراني والتوفيق بين متطلبات المدينة الجديدة وضرورة حماية البيئة، كما يهدف إلى إعادة التخطيط داخل النسيج العمراني والتحكم في النمو العمراني للمدينة، وإيجاد التوازن بين قدرات الموقع والنمو الديموغرافي وتنظيم الأطر الحضرية وامتدادها مع مراعاة المتطلبات الدائمة.

المطلب الثاني: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

حددت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177 المحدد لكيفيات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى ما يلي(1):

1-التقرير التوجيهي: حيث تحدث فيه التوجهات العامة للسياسة العمرانية بعد تقديم شرح للوضع الحالي وللوعاء العقاري الذي سوف يطبق في نطاقه، حيث يضبط فيه ما يلي:

أ) تحليل الوضع القائم تقييمه وتشخيصه بجميع عناصره ووضع الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي، الديموغرافي، الاجتماعي والثقافي للتراب المعني، وتحديد إمكانات التنمية التي تتضمن الإطار الفيزيائي والطبيعي للأماكن، التحليل الديموغرافي والسوسيو-اقتصادي، تعيين الشبكة العمرانية الحضرية والريفية واقتراح آفاق التنمية في البلدية أو البلديات المعنية التي تشمل آفاق السكن والعمل والمرافق على المدى الطويل، المتوسط، القصير(2).

¹ - انظر المادة 17 في المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية ، العدد 26 بتاريخ واحد جوان 1991.

² - انظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي 05-317 المعدلة والمتممة للمادة 17 من المرسوم 91-177.

== الفصل الأول == الإطار المفاهيمي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ==

ب) قسم التهيئة المقترح بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية (1).

2-التقنين: يعد بمثابة لائحة أو تنظيم يحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المادة 20 إلى 23 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم يحدد فيها:

أ) جهة التخصيص الغالبة للأراضي ونوع الأعمال عند الاقتضاء وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة الى اجراءات خاصة، لاسيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليه في القانون 02/02 المتعلق بتهيئة الساحل .

ب) الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي.

ج) الاتفاقات المطلوبة للإنتهاء عليها او تعديلها او انشائها.

د) المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المنطقة المطلوب حمايتها.

ع) تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها.

غ) تحديد شروط البناء الخاصة لبعض الأجزاء من التراب الوطني المحددة في الفصل الرابع من القانون 29 /90.

ل) المناطق والأراضي المعروضة للأخطار الطبيعي لا صيام التصدعات الزلزالية والانزلاق وانهيارات التربة والتدفقات الوصلية وارتصاص التربة والانهيارات والفيضانات.

¹ - المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 السابق الذكر.

== الفصل الأول == الإطار المفاهيمي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ==

و) مساحات حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات الأساسية لاسيما منها المنشآت الكيماوية والبتروكيماوية وقنوات نقل المحروقات والغاز والخطوط الناقلة للطاقة. (1)

ذ) المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلزال.

هـ) الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل.

3-وثائق بيانية: عبارة عن خرائط او مخططات توضح ما هو موجود في الملف الكتابي بيانيا، ويجب أن تعد وفق مقياس ملائم بحيث تكون واضحة ومقروءة وتشمل ما يلي:

أ-مخطط الوضع القائم: يبرز فيه الإطار المشيد حاليا واهم الطرق والشبكات المختلفة 1/10000 أو 1/5000. (2)

ب-مخطط التهيئة [1/10000 أو 1/5000] يبين حدود ما يلي:

• القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير وتلك المخصصة للتعمير في المستقبل وغير قابلة للتعمير.

• بعض اجزاء الارض: الساحل والأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة او الاراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية.

• مساحات تداخل مخطط شغل الأراضي.

ج-مخطط ارتفاعات يجب الإبقاء عليها او تعديلها او انشائها.

1- عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، اطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، 2014-2015، ص 89 .

2- مصطفى مدوكي، محاضرات مادة ورشة العمران، التخطيط و التهيئة المجالية 1، كلية العلوم و التكنولوجيا، قسم الهندسة المعمارية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013-2014، ص 24 .

== الفصل الأول == الإطار المفاهيمي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ==

د-مخطط التجهيز: يبرز خطوط مرور الطرق واهم سبل إيصال الماء الشروب وماء التطهير وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.

ع-مخطط تحديد مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية عن طريق الدراسات الجيوتقنية.

وتحدد مساحات حماية المؤسسات والمنشآت والتجهيزات المنطوية على الأخطار التكنولوجية طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها حيث تسجل المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير المختصة إقليميا حسب نفس الأشكال التي أملت الموافقة على المخطط (1).

1 - عميروش مزهد ، توفيق خوني ، دور أدوات التهيئة و التعمير في إنشاء عمران مستدام في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العام، تخصص الإدارة و المالية العامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2016، جامعة الكلي محند اولحاج، البويرة، ص11 .

الشكل رقم 01: مخطط يبين محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: (1)



¹ - زهور زوزو، المخالفات البيانية لأدوات التهيئة والتعمير الانعكاسات العمرانية والسوسيوإقليمية "دراسة حالة مدينة المقارين تقرت"، مذكرة ماستر تخصص عمران وتسيير المدن، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2019-2020، ص 11.

== الفصل الأول == الإطار المفاهيمي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ==

المبحث الثاني: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وآثاره: .

تشرط التشريعات الخاصة للتهيئة والتعمير اتباع قواعد وإجراءات معينة لإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تكون في شكل مراحل لا يمكن تجاوزها، وهذه الإجراءات الواجب اتباعها تضمنها كل من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 السالف الذكر والقانون 29/90 من خلال المادة 24 منه، فكل بلدية من التراب الوطني مجبرة على تغطية مجالها بمخطط⁽¹⁾ توجيهي للتهيئة والتعمير ويتم إعداده بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته وهذا ما سوف نتطرق اليه بالتفصيل من خلال المطلب الأول: مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أما المطلب الثاني فيحتوي على قطاعات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بالتفصيل كآثار ناتجة عن إعداده واخيرا المطلب الثالث الذي يتناول: الصعوبات التي واجهها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من خلال إعداده والمصادقة عليه.

المطلب الأول: إجراءات إعداد PDAU.

حدد المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 على النحو التالي:

الفرع الأول: مرحلة إعداد PDAU.

"يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته⁽²⁾"

¹ صافية اقلولي المولودة ورايح ، قانون العمران، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الطبعة الاولى 2016، ص 76.
² المادة 24 من القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52.

== الفصل الأول == الإطار المفاهيمي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ==

حيث يشرع في إعداد المخطط بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد إجراء مداولة مع المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

ومن أجل تجسيد مبادرة إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تقوم البلدية بإجراءات الانطلاق أو ما يسمى بالمرحلة التحضيرية لإعداده المتمثلة في الإعلان عن مشروع المخطط وفقا للأحكام المنصوص عليها في المرسوم الرئاسي 10-236 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وإعداد دفتر شروط إنجاز الدراسة ثم تمنح الصفقة إلى مكتب الدراسات المؤهل، يشير إلى أن حقل الدراسة المشار إليه سابقا بين مختلف مكاتب الدراسات الخاصة أو التابعة للدولة وهذا أحسن تعبير عن زوال التخطيط المركزي البيروقراطي.

بعد إقرار المخطط توقع المداولة من طرف جميع الأعضاء الحاضرين والتي تتضمن:

- التوجهات الأساسية التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة ومخطط التنمية البلدية المعنية وقيمه التجهيزات ذات الفائدة العامة.

- كيفية مشاركة الإدارة العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجماعات المعنية بإعداده.

- القوائم المحتملة للتجهيزات ذات المنفعة العمومية⁽¹⁾.

الفرع الثاني: تبليغ المداولة.

بعدها يتم تبليغ المداولة الى الوالي المختص إقليميا للمصادقة عليها وتنتشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية.

¹ - حسينة غواس ، المرجع السابق، ص 19.

== الفصل الأول == الإطار المفاهيمي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ==

الفرع الثالث: إصدار قرار إداري يحدد المحيط الذي سوف يدخل فيه المخطط.

ثم يتم إصدار قرار إداري يحدد المحيط الذي سوف يدخل فيه المخطط يسمى بقرار ترسيم الحدود الذي يتخذ على أساس مذكرة ومخطط ترسيم حدود البلديات التي يشملها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مصحوبا بالمدولة المتعلقة به حسب الحالة:

1-الوالي: إذا كان الإقليم المعنى بإنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يمس ولاية واحده.

2-الوزير المكلف بالتعمير مع وزير الجماعات المحلية وزير الداخلية: بموجب قرار وزاري مشترك إذا كان إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يمس أقاليم عدة بلديات لولايات مختلفة(1).

أما إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المراد إعداده يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية بإسناد مهمة إنجاز هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، ولا تكون قراراتها نافذة إلا بعد مداولة المجالس الشعبية البلدية، وهذا ما أكده القانون المتعلق بالبلدية(2).

ولكن الملاحظ واقعا أن البلدية لا تستعمل هذا الأسلوب بل تلجأ إلى مكاتب دراسات عن طريق صفقة عمومية ودفتر شروط لإنجاز الدراسة(3).

¹ - محمد سالم ، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بين التشريع الجزائري والواقع العملي مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10 ، العدد 01، 2022، ص 689.

² -<https://digui.blogspot.com>, 2022 ماي 11,15h :15

³ - رفيقة سنوسي ، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق، دراسة حالة مدينة باتنة، ماجستير الهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2010-2011 ، ص 41.

== الفصل الأول == الإطار المفاهيمي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ==

الفرع الرابع: إبلاغ بعض المؤسسات والهيئات.

لكي يتسنى للمؤسسات والهيئات العمومية الاطلاع على القرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من أجل المشاركة وفي هذا الصدد يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإبلاغ رؤساء غرف التجارة والفلاحة، ورؤساء المنظمات المهنية والجمعيات المحلية كتابيا بالقرار القاضي بإعداد PDAU، إذ يقع على هؤلاء مسؤولية الإدلاء برغبتهم للمشاركة في إعداد المخطط وذلك في أجل 15 يوم من تاريخ استلامهم للرسالة وفي حالة القبول تتولى هذه الهيئات مهمة تعيين ممثليهم⁽¹⁾.

ومن أجل التنبؤ بالمخطط التوجيهي وجعله أكثر فعالية، قام المشرع الجزائري بتوسيع نطاق التشاور وقياد إرادة البلدية بالنسبة للإدارات والمصالح المنصوص عليها في القانون أقر ما يسمى بالاستشارات **الوجوبية** ووضع أيضا ما يسمى بالاستشارة **الاختيارية**⁽²⁾

كما حدد القانون 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005⁽³⁾ المعدل والمتمم بعض المصالح والهيئات الواجب استشارتها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية على مستوى الولاية والبلدية وذلك بعد انتهاء مهلة 15 يوم إذ يتم اصدار قرار يعين هاته الهيئات والمصالح التي سيستشيرها والتي ستشارك في إعداد المخطط بحيث يكون هؤلاء هم المشرفون على متابعة وتصحيح وتنسيق دراسة المخطط، بعدها ينشر هذا القرار لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية وللجمعيات والمصالح التابعة للدولة على

¹ - و داد براهيمى ، نبيلة بطيو ، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: أداة التنمية المحلية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: قانون الجماعات المحلية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2015-2016، ص 41.

² - انظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المعدل و المتمم .

³ - https://tele_eno_unio_Khenchela.dz, 14 mai 2022, 10h: 30

== الفصل الأول == الإطار المفاهيمي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ==

المستوى المحلي، وتمنح لها مهلة 60 يوما لإيداع ملاحظاتها وآرائها حول مشروع المخطط وذلك بطريقة صحيحة ومكتوبة .

وفي حالة سكوت المصالح والهيئات خلال المهلة الممنوحة لها تعتبر موافقة ضمنية للمشروع (1).

وتتمثل المصالح المستشارة في الهيئات والمديريات المحددة لنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91-177 السالف الذكر والتي تستشار بصفة وجوبية وهي:

أ) الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية: التعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، البيئة التهيئة العمرانية، السياحة.

ب) الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي: توزيع الطاقة، النقل، توزيع الماء.

الفرع الخامس: قرار التحقيق العمومي.

يتم مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بمرحلة التحقيق العمومي والذي يعد صورة من صور مشاركة المواطن من خلال إعطاء آرائه بصفته فاعل رئيسي في هذا المشروع وذلك ابتداء من انقضاء مهلة 60 يوما، ويكون ذلك بموجب قرار إداري يتخذ من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية لبيان ما يلي:

-تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن فيها إجراء الاستشارة.

¹- راضية عباس ، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر ، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عام، جامعة الجزائر ، 2014-2015 ، ص123.

== الفصل الأول == الإطار المفاهيمي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ==

- تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

- تعيين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها علما أن التحقيق يخضع لمدة 45 يوم.

- يحدد كيفية إجراء التحقيق العمومي (1).

ينشر القرار الذي يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي (2) وتبلغ نسخة منه الى الوالي المختص إقليميا، ويتم فتح سجلا خاصا مرقما وموقعا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي او رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، يسجل فيه يوما بيوم الملاحظات والاعتراضات المكتوبة المتعلقة بإعداد المخطط (3).

عند انتهاء مدة 45 يوما يقلل محضر التحقيق و يوقعه المفوضون الذين يقومون بإعداد محضر قفل التحقيق ويرسلونه الى رئيس المجلس الشعبي البلدي او رؤساء المجالس الشعبية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للتحقيق مع الاستنتاجات المتوصل إليها في مهلة 15 يوما (4).

الفرع السادس: مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

أكدت المادة 14 من المرسوم التنفيذي 177/91 السالف الذكر وما يليها أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يرسل الى الوالي المختص إقليميا مصحوبا بسجل التحقيق ومحضر قفل الاستقصاء والنتائج المتوصل إليها من قبل المفوض او المفوضين وبعدها يتلقى راي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال مهلة 15 يوما الموالية لتاريخ استلام الملف ثم تبلغ المداولة للوالي المختص اقليميا.

¹ - انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-177 السالف الذكر .

² - كريمة سليمان ، المرجع السابق، ص14.

³ - <https://diguirls.blogspot.com> 11ماي 2022 20:15 مساء

⁴ - راضية عباس ، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر ، المرجع السابق، ص 124.

== الفصل الأول == الإطار المفاهيمي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ==

- تكرار كلمة أو مصطلح المداولة في كل مرة للتأكيد على ضرورة المشاورة، وكذلك انتهاج السبيل الديمقراطي للتشاور والحوار وهذا شيء ايجابي على هذا المستوى، وعليه يكون فيه احترام الهيئات المنتخبة ابتداء من رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى رئيس المجلس الشعبي الولائي، وهو ما يجب تنميته وتعميمه على جميع المستويات فهو خطوة إيجابية تعمق مشاركة المجالس المنتخبة⁽¹⁾، وعليه تتم المصادقة النهائية على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب أهمية البلدية أو البلديات المعنية:

- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن.
 - بقرار من الوزير المكلف بالتعمير، مشترك حسب الحالة مع وزير او عدة وزراء بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن وهذا بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين، وهنا الوزير المعني هو الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
 - بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلدية أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر.
- وهذا بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين حيث يتكون ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من الآتي:

-مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية.

-رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية.

¹- كريمة سليمان، المرجع السابق، ص 15.

== الفصل الأول == الإطار المفاهيمي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ==

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

- الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط (1).

بعد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتم تبليغه إلى كل من:

- الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية.

- مختلف المصالح الوزارية المعنية، وكذا مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

- الغرف التجارية والفلاحية (2).

ضرورة المصادقة على المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير توحى بوجود وصاية على الهيئات المنتجة في هذا المجال، وعليه فميدان التعمير يخضع لوصاية الهيئات المركزية التي يجب الرجوع إليها في أعمال الهيئات المحلية في مجال البناء والتعمير (3).

• مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

الأصل أنه لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا في حالتين نص عليهما القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير في المادة 28 منه وهما:

- الحالة الأولى: حالة تشعب قطاعات التعمير، المعمر، المبرمج للتعمير، التعمير المستقبلية.

¹ - انظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي 91-177 السالف الذكر.

² - محمد سالم ، المرجع السابق ، ص 691.

³ - كريمة سليمان ، المرجع السابق ، ص 16.

== الفصل الأول == الإطار المفاهيمي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ==

-الحالة الثانية: إذا كان تطور الاوضاع او المحيط اصبحت معه مشاريع التهيئة البلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب للأهداف المعنية، وكثرة الأخطاء المعمارية في توجيهات مخططات التهيئة والتعمير او ما شابه ذلك (1).

وتتم المصادقة على مراجعة وتعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفقا لنفس أشكال وإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لأول مرة ومن خلال الحالات المذكورة في المادة 28 من قانون التهيئة والتعمير فإنه ينبغي تقييم دقيق لنتائج الدراسة الأولى وشرح الأسباب التي أدت إلى عدم إنجاز البرامج المسطرة، هل هي عقارية، مالية... الخ أو جملة من العوامل مجتمعة(2)

كما أن تحليل هذه التطورات يسمح بتحديد الاتجاهات الايجابية التي ينبغي تشجيعها والاتجاهات السلبية التي يجب تغييرها وتصحيحها فتعديله يعد بالنسبة لرئيس المجلس الشعبي البلدي فرصة تسجيل تطلعاته لإنجاز مدينة جميلة وجذابة، كما يمكن أن يؤسس قاعدة لتحديد المشاريع الحضرية (3).

فعلى سبيل المثال ولاية برج بوعريريج تحوي على 20 مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، من بينها مخططين تمت عملية مراجعتها (بلدية برج بوعريريج+بلدية مجانية)، 4 مخططات في طور المراجعة والتعديل (بلدية العناصر، بلدية اليشير، بلدية الحمادية، بلدية عين تاغروت) (4).

1- صافية اقلولي المولودة ولد رابح، المرجع السابق، ص78

2- نذير خيزري، محمد داودي، المرجع السابق، ص30

3- عايدة نايلي، المرجع السابق، ص32.

4 - انظر الملحق رقم 1، جدول يبين مخططات التهيئة والتعمير لولاية برج بوعريريج مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء.

المطلب الثاني: آثار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و صور مخالفته.

يعمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على تقسيم المنطقة الى قطاعات ليضمن الربط بين سياسة تهيئة الاقليم وسياسه التعبير والرقابة عليها في كل تجمع سكني، وقد حددت المادة 19 من القانون 29/90 هذه القطاعات كما يلي (1) :

الفرع الأول: الآثار القانونية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

أولاً- القطاعات المعمرة **Secteurs Urbanisés**: ويرمز له بالحرفين اللاتينيين **SU**، وقد نصت عليها المادة 20 من القانون 29/90 وهي عبارة عن أراضي تتواجد أساسا في وسط المدينة وفي أحياءها العتيقة والتي هي عبارة عن مناطق سكنية ذات كثافة ضعيفة (سكن فردي) أو ذات كثافة عالية (سكن جماعي) ومناطق ذات التعداد وظيفي (تجارة وخدمات) وبالتالي تتميز هذه القطاعات المعمرة بحقوق بناء عالية جدا نتيجة كثافة النسيج العمراني من حيث البناءات والنشاطات القائمة، ومنه في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا يقترح في هذا النوع من القطاعات التعمير القائم على التوسع وإنجاز بناءات جديدة فهو قطاعات منتجة ولكن حسب الظروف الخاصة والمعطيات التي يفرضها الواقع الميداني وتبعا للبرنامج البلدي المسطر، فإنه قد يفرض المخطط إجراء تحويلات في خصائص النسيج العمراني في صورة تكثيف مع المنتج الجديد لمواد البناء والأشكال الهندسية والمعمارية الحديثة التي يطرحها للاستعمال سوق المعرفة، لذلك فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ينص على إدماج بعض الأحياء الفوضوية في النسيج العمراني والقيام ببعض العمليات الخاصة لحماية بعض الأماكن ذات القيمة التاريخية والمعمارية التي تشكل قطاعات ذات خصوصيات تتطلب المصلحة العامة حمايتها .

¹ - انظر المادة 19 من القانون 29/90 السالف الذكر .

== الفصل الأول == الإطار المفاهيمي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ==

كما تتميز هذه القطاعات بكونها أماكن مجهزة أو هي في طريق التجهيز وعلى هذا الأساس فإنه يجب أن تكون استجابة إدارة البلدية بالنسبة لطالبي رخصة البناء بالإيجاب وبدون تأخير، فهذا بغرض تفادي لجوء السكان وأصحاب المحلات للقيام بتعديلات بإضافة بناءات أفقيا أو عموديا، بطريقة فوضوية كما يجب ان تكون تصاميم المخطط التوجيهي بالنسبة لهذا النوع من القطاعات مرنة بالقدر الكافي الذي تعطى فيه الفرصة للأفراد القيام بالمبادرة في التحديد والمساهمة في تزيين وتجميل المحيط المبني والغير المبني للنسيج العمراني في ظل القواعد العامة المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير⁽¹⁾.

ثانيا - القطاعات المبرمجة للتعمير Secteurs A Urbanisés: يرمز لها بالرمز SAU

وقد عرفها القانون كما يلي: "تشمل القطاعات المبرمجة للتعمير، القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق 10 سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير"⁽²⁾

أراد المشرع الجزائري من خلال هذه المادة أن يجعل هذه القطاعات أراضي احتياطية تستعمل في الأجل المتوسطة قصد مواجهة الاحتياجات العامة بمعنى خصصت لكثافة تعميمية عالية في أجل لا يتجاوز 10 سنوات⁽³⁾.

تعتبر هذه القطاعات المبرمجة للتعمير كقطاعات حساسة جدا تتطلب العناية الكثيرة من الإدارة، وكذا مجال المراقبة الإدارية لأشغال البناء، التي تسهر على أداء شرطة العمران والموظفون المختصون.

¹ - عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، بجامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2011-2012، ص 23.

² - انظر المادة 21 من القانون 29/90 السالف الذكر.

³ - عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص 24.

== الفصل الأول == الإطار المفاهيمي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ==

ايضا تتميز هذه القطاعات بظاهرة المضارب العقارية التي تقوم بها أصحاب أو ملاك الأراضي الواقعة داخلها، وبالتالي تكون هذه الأخيرة عرضة لانتشار ونشوء البناء الفوضوي سواء القصديري أو الصلب، مما يتسبب في اختناق المدن ومنعها من التوسع العمراني العادي لأن الهدف المسطر من طرف الأشخاص المخالفين للمخططات [أصحاب البناءات الفوضوية] هو الاستفادة من مزايا المدينة والريف في آن واحد من خلال تربية المواشي والدواجن في مدخل المدينة وفي المساحات الخضراء والغابات الحضرية، وبالتالي تشويه المدينة من خلال تربيتها⁽¹⁾.

ثالثا - قطاعات التعمير المستقبلية **Secteurs d'Urbanisation Future**: ويرمز لها بالرمز **SUF**، نصت عليها المادة 22 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وتشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المستوى البعيد في آفاق 20 سنة حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وتكون هذه الأراضي خاضعة للارتقاقات بعدم البناء عليها⁽²⁾.

الهدف من تخصيص هذه الأراضي هو الحفاظ على القدرات الكامنة للتوسع العمراني الصحيح لمستقبل المدينة والتجمعات السكانية من خلال تطبيق إجراءات صارمة على كل الأراضي المتواجدة في هذه القطاعات والتي يجب أن تخضع للارتقاقات المؤقتة بعدم البناء، إلا أنه يمكن الإذن والترخيص بالبناء فيها وفق حقوق بناء ضعيفة جدا واستثنائية طبقا للفقرة الأخيرة من المادة 22 وهي الحالات التالية:

¹ - وداد براهمي ، نبيلة بطيو ، المرجع السابق، ص ص، 47، 48.

² - حسينة غواس ، المرجع السابق ، ص 26.

== الفصل الأول == الإطار المفاهيمي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ==

1- حالة تجديد وتعويض وتوسيع المباني المعدة للاستعمال الفلاحي.

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

3- حالة البناءات التابعة للبلدية وذات المصلحة العامة المرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب معلل من رئيس البلدية بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي.

ويظهر الهدف الأساسي من المادة 22 وهو حماية هذا النوع من الأراضي من البناء كأصل عام وإبقائها على حالتها الأصلية خاصة إذا كانت أراضي فلاحية، يعني أن هناك منطقة وسطى بين المدينة والريف علما ان المحيط العمراني هو الذي يرسم الحدود الفاصلة بين ما هو مخصص للتعمير وما هو غير مخصص من فلاحية وغيرها، فهذا النمط من التعمير القائم على التقسيم وتقطيع أراضي البلدية إلى قطاعات يؤدي إلى فتح حدود المدينة على الريف من جهة وفتح 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 (1).

رابعا- القطاعات غير القابلة للتعبير **Secteurs Non Urbanisables**:

نصت عليها المادة 23 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وهي القطاعات، والتي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوص عليها ومحددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات (2)، والتي يمنع البناء عليها بأي شكل من الأشكال سواء كان

1- عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، المرجع السابق ص 83.

2- عربي باي يزيد، المرجع نفسه، ص 83 .

== الفصل الأول == الإطار المفاهيمي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ==

جديد او تعديل او تغيير في بناية (1)، والتي لا يمكن أن تكون محلا لرخصة البناء وذلك لطبيعتها او لظروف استثنائية كونها مناطق محمية او طبيعية او فلاحية (2).

غير أنه وفي حالة خاصة وضرورية جدا يمكن ان تمنح رخصة البناء وفي هذه الحالة تكون حقوق البناء محددة بنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام بهذه المنطقة، أما المناطق التي تشكل خطورة عالية على الأرواح والممتلكات بسبب تعرضها للفيضانات أو انزلاق التربة، فهذا النوع من الاراضي لا يرخص البناء فيها مهما كانت الأسباب والحجج المقدمة (3).

تستنتج من تقسيمات المخطط التوجيهي للقطاعات أنه يهدف إلى شروط معينة للبناء نظرا لخصوصية التحكم في العقارات الموجودة واستعمالها على المدى القصير والمتوسط، والحد من الاستعمال اللاعقلاني لهذه الأراضي مما ينعكس ايجابا على تنظيم المجال العمراني في إطار استراتيجية التخطيط الحضري، وترشيد استعمال القطاعات القابلة للتعمير للحد من البناءات الفوضوية، وكذا مراعاة الصحة العامة للقطاعات الغير القابلة للتعمير إذا كانت ذات خطورة على المواطنين والممتلكات كمناطق الزلزال والمنحدرات الخطيرة وغيرها وكذا مراعاة التخطيط العمراني للمناطق المحمية و الطبيعية في إطار حماية البيئة والتنمية المستدامة وتنظيم استعمال هذه القطاعات لحماية البيئة والمحيط لذلك تظهر إستراتيجية المخطط التوجيهي الأساسية في استعمال هاته الأداة للتطوير المحلي للإقليم وحماية المحيط و مراقبة التعمير في كل القطاعات (4).

1- جميلة دوار ، محاضرات في مقياس أدوات التعمير التنظيمية، سنة ثانية ماستر ، تخصص تهيئة والتعمير ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البشير الابراهيمي برج بوعريريج السنة الجامعية 2021- 2022 ، ص 41 .

2- حمدي باشا، القضاء الإداري، دار هومة، الجزائر، 2005، ص 96.

3- جميلة دوار ، المرجع السابق.

4-عربي بايزيد ، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير في الجزائر ، المرجع السابق ، ص ص، 84، 85 .

== الفصل الأول == الإطار المفاهيمي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ==

الفرع الثاني: صور مخالفة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

غالبا ما يبرز عدم احترام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في مجموع البناءات الفوضوية التي أنجزت بطريقة مخالفة لقواعد وأحكام هذا المخطط، فمن أهم هذه المخالفات تغيير موقع المشروع (أولا) والإخلال بالارتفاقات (ثانيا).

أولا: تغيير موقع المشروع.

تتمثل هذه الصورة في عدم التقيد بما جاء في مخطط المشروع المراد إنجازه وذلك بنقل وعاء بنائية الى مكان آخر وبما انه لكل موقع من الإقليم وظيفته وتقسيمه الخاص. فكل إخلال بموقع يعني احتمال المساس بالأراضي المحمية الأثرية أو التاريخية أو الثقافية أو الطبيعية وبالأخص منها الأراضي الغابية والأراضي الفلاحية خاصة الخصبة منها⁽¹⁾.

إذ لا تمنح رخصة البناء فوق الأراضي الفلاحية إلى بعد التحقق من أن مساحة الأرض المراد بناؤها جاءت متطابقة مع المساحات المرجعية المذكورة في القرار الوزاري المشترك في 13 سبتمبر 1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية فيما يخص البناء ذات الاستعمال السكني.

ويهدف المشرع من جراء هذه الأحكام القانونية إلى حماية الأراضي الزراعية التي تعد كثرة وطنية غير قابلة للتجديد، فكل بنائية فوضوية يتواجد على أراضي فلاحية يجب عدم المصالحة معها، بل يجب هدمها وإزالتها حاله مع محاولة إعادة الأرضية إلى ما كانت عليه الحالة الأولى⁽²⁾.

¹ - جميلة دوار ، المرجع السابق، ص 25.

² - عبد الله لعويجي ، المرجع السابق، ص 33.

== الفصل الأول == الإطار المفاهيمي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ==

ثانيا: صورة الإخلال بالارتفاقات.

ويقصد بذلك البناء بالأراضي المخصصة للارتفاقات سواء كانت هذه الأخيرة عام أو خاصة.

1-الارتفاقات العامة: وتنقسم إلى:

▪ **الارتفاقات الصناعية:** تتجسد أساسا في الأراضي المخصصة للمرور قنوات الغاز الطبيعي وقنوات المياه الشروب وقنوات صرف المياه القذرة وشبكة الكهرباء، إذ بالنسبة لإستغلال الكهرباء ذات الضغط المتوسط فإنه يتطلب قانونا عدم البناء على جانبي هذه الأسلاك بعرض قدره 15 متر أي يمنع البناء مهما كان و طبيعته على مساحة أو رواق عرضه بقدر 30 متر و طوله هو طول الأسلاك الكهربائية، كما يتطلب قانون احترام المسافة الفاصلة بين محور قناة الغاز والبنائيات المجاورة هي 75 متر في كل الجهتين، كما أنه لا يجوز تشييد او إقامة اي عوائق في المناطق المشمولة بحقوق الارتفاقات الجوية (1).

▪ **الارتفاقات الطبيعية:** وهي الأراضي التي يمنع فيها البناء بأي شكل ونوع كان ويعتبرها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من المناطق غير قابلة للبناء سواء تواجدت داخل المحيط العمراني أو خارجه، وهذه الارتفاقات قد تتواجد في صورة منحدرات كبيرة تكون أرضيتها مهددة بخطر الانزلاقات أو في صورة حوافي أودية تكون أرضيتها مهددة بخطر الفيضانات إلى جانب كون هذه الأراضي ليست صلبا وضعيفة المقاومة، إذ قد تعاني هي الأخرى من ظاهرة الانزلاقات لكون معظم هذا النوع من الأراضي هي عبارة عن مجرد ترسبات للأتربة وطمى الوادي.

¹- لعويجي عبد الله، المرجع نفسه، ص 34.

2-الارتفاقات الخاصة:

وهي كل الارتفاقات المنصوص عليها في القانون المدني من المادة 867 إلى 881 منه والتي تشكل القيود التي تلحق بحق الملكية المنصوص عليها في المواد 690 الى غاية 712 نفس القانون والتي تنص على اجباريه المالك في مراعاة استعمال حقه ما تقصد به التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة وكذلك المصلحة الخاصة وأن يحترم بالأخص القواعد المنظمة لحق المرور وحق المطل وايضا حق المسير وغيرها من حقوق الجوار كل ذلك متعلق باختيار أرضية البناء، ونمط وحجم وكذا شكل البناية المراد إنجازها.

المطلب الثالث: معوقات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من المخططات الرئيسية التي نص عليها القانون 29/90 المعدل والمتمم، إذ يسمح بتنظيم عملية التعمير المتمثلة في إنشاء المدن والتجمعات السكنية، كما يقوم بعملية توجيه إنتاج الأراضي المعمرة القابلة للتعمير، ويعتبر أيضا وسيلة تخطيطية يعتمد عليها في حل مشاكل العمران، ولكن ما يلاحظ على ارض الواقع ان هذه الادوات لا تحقق الأهداف المرجوة منها بصفة كلية نظرا لوجود نقائص أو معوقات سواء في طريقة إعدادها، أو في مجال تسييرها والتي سوف نتطرق اليها من خلال:

الفرع الأول: هيمنة السلطة المركزية على المحلية.

ما يدور على أرض الواقع أثناء عملية إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يظهر عدة نقائص في تفعيل الدوري اللامركزي والديمقراطية المحلية من خلال عدة مظاهره هي:

== الفصل الأول == الإطار المفاهيمي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ==

1- نقص الإمكانيات البشرية الكافية خاصة المتخصصة في مجال التعمير على مستوى البلدية او البلديات، وان تم توفيرها فإنه لا يمكنها من إنجاز الدراسات المتعلقة بمخططات التهيئة والتعمير فتلجأ البلديات الى الادارة الوصية (المركزية) التي بدورها تقوم بتكليف مكاتب الدراسات العمومية أو المديرية الولائية للتعمير والسكن للتكفل بالدراسات والإشراف على مراحلها فتحول سلطة صناعة أدوات التهيئة والتعمير إلى هذه الأطراف المركزية ولا يبقى للمجالس الشعبية البلدية إلا الموافقة عليها، وبالتالي يصبح دور البلدية شكلي (1).

غير انه يمكن للبلدية أن تستعين بأي شخص يحكم اختصاصه تقديم معلومات مفيدة مثل الخبراء والباحثين الجامعيين وممثلي الجمعيات و النقابات ذات الاختصاص كما نصت المادة 132 من القانون 10/11 (2) المتعلق بالبلدية المؤرخ في 22 جانفي 2011 على إمكانية التعاقد من اجل انجاز مهام ظرفية مع خبراء ومستشارين، ومن مظاهر تغلب السلطة المركزية تم إنشاء وكالة وطنية للتعمير لتسيير أدوات التعمير والقيام بالدراسات التقنية ANURB بموجب المرسوم التنفيذي 09-344(3) المتعلق بالوكالة الوطنية للتعمير

ونصت المادة 5 منه على أن الوكالة هي الاداة الاساسية للدولة في مجال إعداد ومتابعة مخططات التهيئة والتعمير تساعد البلدية في إعداد المخطط واقترح كل الدراسات أو التحليلات الاستشارية التي من شأنها تدعيم الدولة (4) وذلك حسب ما اقره التشريع، لكن الدولة من هذا الجانب لم تتخذ التدابير اللازمة لإيجاد موارد بشرية ذات كفاءة عالية على المستوى

1- راضية عباس النظام القانوني للتهيئة و التعمير في الجزائر ، المرجع السابق، ص 142.

2- المادة 132 من القانون رقم 10/11 المتعلق بالبلدية المؤرخ في 22 جانفي 2011 نصت 132: يمكن البلدية أن تلجأ إلى خدمات خبراء ومستشارين عن طريق التعاقد من اجل انجاز مهام ظرفية وفق الشروط المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

3- المرسوم التنفيذي رقم 09-344 الصادر في 22 أكتوبر 2009 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير ، جريدة رسمية، عدد 61.

4- عربي باي يزيد، دور الوكالة الوطنية للتعمير في تعزيز التنمية الاقتصادية للعقار الحضري، جامعة باتنة، مجلة التعمير والبناء، العدد الأول، مارس 2017 ، ص 12.

== الفصل الأول == الإطار المفاهيمي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ==

المحلي لتجسيد اللامركزية، إنما أنشأت وكالة تتكون من ممثلي الإدارة المركزية للمساهمة في إعداد المخططات.

2- ضعف الموارد المالية المتاحة للبلديات في تمويل الدراسات لحسابها الخاص، مما يجعلها في تبعية دائمة للإدارة المركزية، وبالتالي يصبح دور البلديات ضئيلا في تنظيم المجال بسبب تدخل سلطات الدولة المركزية وغير المركزية (مديرية التعمير والبناء)، وذلك بسبب غياب الدعائم الاقتصادية لا سيما من الجباية المحلية المناسبة (1).

3- عادة ما تجد البلدية نفسها أمام برامج ومشاريع وطنية محددة مركزيا ويتم تنفيذها من قبل الوالي المعين مركزيا لاعتبارات تمويلها يتم من طرف الدولة، ذلك دون المشاورة مع المجالس الشعبية البلدية (2).

الفرع الثاني: قلة مشاركة المجتمع المدني والمواطن.

المجتمع المدني يلعب دورا هاما في مسار التعمير من خلال مشاركته في إعداد المخطط، ولكن الواقع يثبت العكس خاصة في مجال العمران وبالتالي المواطنون لا يشاركون في إعدادهم لجهلهم بمرحلة التحقيق العمومي، وبالتالي لا يسجلون اعتراضاتهم (3).

¹ - راضية عباس ، النظام القانوني للتهيئة و التعمير بالجزائر ، المرجع السابق، ص 143.

² - راضية عباس ، معوقات أدوات التهيئة والتعمير في النسيج العمراني بالجزائر، مجلة الحقوق والعلوم الانسانية، العدد 20 المجلد 1، ص 185.

³ - محمد سالم ، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بين التشريع الجزائري والواقع العملي، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10، العدد 1 (2022)، ص 691.

== الفصل الأول == الإطار المفاهيمي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ==

الفرع الثالث: التعدي على التوجيهات التخطيطية.

أعطى القانون 29/90 اهتماما كبير بقواعد التهيئة والتعمير، ورغم الأموال الباهظة التي تنفق في إعدادها إلا أنها لا تحترم ولا تجسد على أرض الواقع، ونذكر حالات التعدي على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كالتالي:

1- حالة التعدي من قبل المواطن: بعدم احترامه للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من خلال عملية البناء الغير شرعي والسكنات العشوائية، انتشار ظاهرة البيوت القصدية على حساب الأراضي التابعة للدولة، ولاسيما منها ذات الطبيعة الفلاحية، مما ادى الى تحويل المنظر العمراني إلى نسيج غير منتظم يغلب عليه الطابع العشوائي وبالتالي فقدان المدينة لطابعها الجمالي الذي يحرص المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على تحقيقه، وعوض أن تطبق قوانين ردية لمواجهة هذه الظاهرة، لجأت الدولة إلى قوانين التسوية الفاشلة حيث بدأ الأمر بالقانون 01/85 المؤرخ في 18 أوت 1985 المتضمن أحكام انتقالية لشغل الأراضي قصد المحافظة عليها⁽¹⁾.

2- حالة التعدي من قبل المتعاملين العقاريين: أثبتت التجربة العملية أن هناك العديد من مشاريع الترقية العقارية تم انجازها دون احترام القوانين والتنظيمات المعمول بها في هذا المجال ودون أن تطابق مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فهناك من يستعملون طرق مخالفة للقانون بهدف الحصول على مكاسب مالية دون مراعاة احكام المخطط، كدفع أموال لمكاتب الدراسات قصد الغش في عملية البناء مما سبب خروقات في قواعد التهيئة والتعمير، رغم أن القانون عددهم من الفاعلين في مجال التهيئة والتعمير.

3- حالة التعدي من قبل السلطات العمومية: أحيانا تعمد السلطات العمومية إلى اتخاذ إجراءات مخالفة لقواعد التهيئة والتعمير إما بتجسيد برنامج اقتصادي وطني أو بناء سكنات

¹- راضية عباس، النظام القانوني للتهيئة و التعمير بالجزائر، المرجع السابق، ص 188.

== الفصل الأول == الإطار المفاهيمي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ==

اجتماعية للمواطنين على حساب الأراضي الزراعية، ينتج عنه أضرار وخيمة تؤدي إلى عدم قدرة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على مواكبة التطور وعدم قدرته في التحكم في مسار النمو العمراني.

الفرع الرابع: صعوبات مرتبطة بالنظام الذي يحكم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

بالإضافة إلى المعوقات المادية والبشرية هناك معوقات تطرأ على عملية إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتتمثل في:

1- طول مدة التحضير والمصادقة والمراجعة:

إن ثقل الإجراءات الإدارية المرتبطة بالإعداد والمصادقة، والتي تتطلب في المتوسط ثلاث سنوات، يضاف إليها مدة انجاز الدراسات القدرة بسنتين ونصف في المتوسط، يؤدي عدم مسايرة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لحركة العمران والتطورات الحضارية مما يفقده قيمته، لأن الأحداث تجاوزته بسبب التطورات الواقعة على أرض الواقع من برامج وعمليات تعيق الأهداف المرجوة منه.

2- تأخر في إعداد المخططات المرجعية:

يستند المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على الأدوات الأساسية المرتبطة بتخطيط المدن تعلوها مستويات فورية تتشكل من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم على المستوى القمى يليه المخطط الجهوي، ثم تهيئة إقليم الولاية⁽¹⁾.

حيث تشكل هذه الأدوات المرجعية الأساسية التي يستوحي منها المخطط معظم توجيهاته ومبادئه وأهدافه لأن التجربة العملية بينت أن كثيرا من مخططات التهيئة والتعمير تم إعدادها في غياب هذه الأدوات المرجعية، فمثلا منذ صدور قانون المخطط التوجيهي للتهيئة

¹ - محمد سالم ، المرجع السابق، ص 693.

== الفصل الأول == الإطار المفاهيمي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ==

والتعمير سنة 2001، لم تصادقه الهيئات المختصة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم إلا سنة 2010 بموجب القانون 02/10⁽¹⁾، أي أن مخططات التهيئة والتعمير افتقرت منذ أزيد عن تسع سنوات لهذه الأدوات المرجعية.

وبالتالي يصبح التدرج المنصوص عليه في التشريعات مجرد تدرج نظري باعتبار ان الأدوات الأدنى درجة لا تأخذ بتوجيهات الأدوات الأعلى درجة هذا الامر قد يطرح مشكلة مدى توافق أدوات التعمير مع متطلبات وبرامج وأهداف الاستراتيجية الوطنية للتهيئة العمرانية التي تحدد لكل مدينة، وبالتالي إمكانية حدوث تعارض بينهما.

الفرع الخامس: عدم فعالية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعدم تكريس مبدأ التنمية المستدامة رغم تعديل القانون 29/90 بموجب القانون 05/04.

ظهور فكرة التنمية المستدامة بداية القرن الحالي فرض تدريجيا نظرة أخرى للتخطيط المجالي، وذلك باعتبار المدينة مجموعة حية بمختلف عناصرها الاجتماعية والاقتصادية والبيئية والحضرية، ولا تحدث فقط من خلال توزيع الأنشطة الحضرية.

لذلك اليوم أصبح من الضروري أن تشمل أدوات التعمير في بعض الأحيان مجموعة من المخططات المتعلقة بالحماية ضد المخاطر ومخططات حماية وتثمين التراث، مخطط تهيئة الشواطئ، تهيئة المدن الجديدة أو المناطق السياحية، مخطط التسيير الحضري وغيرها... ذلك حسب خصوصيات المجال غير أن الواقع يظهر ان هذا الامر غير مجسد في أدوات التهيئة والتعمير وذلك راجع إلى⁽²⁾:

¹ - القانون 02/10 المؤرخ في 16 رجب عام 1431 الموافق ل 29 جوان سنة 2010، المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

² - عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة و التعمير بالجزائر، المرجع السابق، ص 191، 190.

== الفصل الأول == الإطار المفاهيمي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ==

1- عدم تقديم المعلومات والمعطيات الضرورية حسب كل قطاع إلى مكاتب الدراسات المكلفة بإعداد المخططات وارغامها على الحصول عليها ميدانيا بحجة عدم توفر أرشيف منظم للمصالح، وتحت ضغط آجال التنفيذ فمكاتب الدراسات تلجأ إلى الاعتماد على معطيات سطحية وغير دقيقة ما عدا الكفاءة بعضها في التصور العمراني.

2- إصرار البلديات على اللجوء إلى الحلول السهلة وتتمسك بمواقفها ضد كل تصور عمراني مستقبلي، بحجة الملكية الخاصة للمواطنين وخوفا من الاعتراضات خلال فترة التحقيق العمومي، وعدم أخذ مسؤوليتها في التطبيق الفعلي لأدوات التعمير وتنظيمها على أساس أسباب اجتماعية واقتصادية.

3- عدم اهتمام أدوات التهيئة والتعمير أثناء إعدادها بالبيئة مع ما تتضمنه من موارد طبيعية، هذا ما أدى إلى هدر الإمكانيات والموارد الكبيرة والمساس بموارد الأجيال الحاضرة والقادمة.

4- عدم المشاركة الفعلية والايجابية لمختلف المصالح التقنية في إعداد المخططات كمصالح الفلاحة، الغابات، لكون معظم التجمعات العمرانية تقع في مناطق غابية أو فلاحية حيث تكتفي بالرد دون تقديم بدائل.

5- عدم تحديد شروط منع البناء وكيفية تطبيقها على الأراضي الغير القابلة للتعمير، وخاصة الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية، فإن الأمر يتطلب دراسة للتمكن من تحديد طبيعة الأرض المعرضة للأخطاء في مختلف المخططات. مما قد ينتج عنها المنع الكامل أو تحديد شروط خاصة للبناء.

6- توحيد شكل ونمط أدوات التعمير عبر كامل التراب الوطني دون الأخذ بعين الاعتبار ظروف وخصوصيات البلديات الجغرافيا الاقتصادية المؤسساتية.... الخ.

== الفصل الأول == الإطار المفاهيمي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ==

أخيرا يمكن القول انه رغم كل العوائق التي تعترض المخطط التوجيهي مثله مثل باقي أدوات التعمير إلا أنه لا يمكن التخلي عن آليات التعمير والتخطيط العمراني، وذلك محاولة لتفادي الفوضى العمرانية.

خلاصة الفصل الأول :

نستخلص من دراستنا لهذا الفصل بأن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة أساسية من أدوات التعمير، إذ يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية على مستوى البلدية أو البلديات المعنية هدفه الأساسي الرقابة الإدارية القبلية لعملية البناء وإيجاد توازن عملية التنمية العمرانية وذلك من خلال مكوناته التي تحدد إطاره القانوني والمتمثلة في: تقرير توجيهي، لائحة التنظيم الوثائق والمستندات البيانية.

ألزم قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير اتباع قواعد وإجراءات من أجل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهذه المراحل لا يمكن تجاوزها والمتمثلة في: مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي، ثم الموافقة على مشروع المخطط وتحديد محيطه وفتح المجال للهيئات والمصالح من أجل التشاور والمشاركة، ثم تليها إجراءات المصادقة عليه، وهكذا يدخل حيز التنفيذ، إلا أنه قد يعجز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على تحقيق أهدافه مما يستدعي تعديله أو مراجعته ويكون ذلك بقرار من الإدارة الوصية التي صادقت عليه.

ويندرج المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في إطار التخطيط المحلي للتهيئة ويرتكز على توزيع الصلاحيات ما بين الدولة، الولاية، البلدية، وبين مختلف أجهزة الدولة والمؤسسات وفق المبادئ اللامركزية وعدم التركيز ووفقا للتوجيهات الأساسية لتهيئة الإقليم المستخلصة من آليات أعلى منها وهي المخطط الوطني لتهيئة الإقليم SNAT ومخطط تهيئة إقليم الولاية PAW وفقا لمبدأ المطابقة الذي يقصد به أن القاعدة الدنيا تحترم القاعدة العليا.

رغم أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة تعميمية ذو طابع قانوني ملزم، إلا أنه يشوبه بعض العراقيل والصعوبات التي تعيق تطبيقه على أرض الواقع بسبب طابعه الثابت الغير المرن وعدم قدرته على مواكبة التطورات العمرانية السريعة.

الفصل الثاني

فعالية المخطط التوجيهي للتهيئة
والتعمير في تنظيم العمران.

تمهيد:

تحدد أدوات التهيئة والتعمير قوام الأراضي العمرانية (العامة والقابلة للتعمير) عن طريق إيجاد توازن بين مختلف وظائف الأراضي وأنماط البناء و الأنشطة المتنوعة وهو ما تم التأكيد عليه في ظل القانون 29/90 من خلال المادة 11 منه⁽¹⁾ وتتمثل أدوات التهيئة والتعمير في قرارات التعمير التنظيمية التي تشمل كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير باعتباره الأداة الرئيسية لأدوات التعمير ومخطط شغل الأراضي باعتباره مخططا تفصيليا للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

ولأجل تنظيم عملية العمران أقر المشرع إلى جانب القرارات التعمير التنظيمية، قرارات أخرى تصدر في شكل قرارات إدارية تسمى بقرارات التعمير الفردية المتمثلة في الرخص والشهادات العمرانية الغرض منها وضع العمران في إطاره القانوني، والحد من البناء غير الشرعي والعشوائي، لذلك لا بد من وجود تنسيق بين القرارات التنظيمية والقرارات الفردية للوصول إلى نسيج عمراني منسجم. فبالإضافة إلى توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمخطط شغل الأراضي على إقليم البلدية، فإن الرخص والشهادات العمرانية لابد أن تخضع لأحكام هذا الأخير، وهو ما سنحاول تفصيله من خلال دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم مخطط شغل الأراضي (المبحث الأول) و دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم عقود التعمير الفردية (المبحث الثاني) ودور هذا الأخير في تنظيم العمران، من خلال إبراز العلاقة بينهم .

¹ - سماعيل شامه، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة ، طبعة 2002، ص 163.

== الفصل الثاني == فعالية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم العمران. ==

المبحث الأول: دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم مخطط شغل الأراضي.

جاء هذا المخطط أيضا بموجب القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411هـ الموافق لـ 11 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المتضمن قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التطبيقية له، لاسيما المرسوم التنفيذي 91-178¹ المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي وكذا مضمون الوثائق المتعلقة به.

حيث يعتبر هو الآخر أداة للتخطيط الحضري والتنظيم المجالي إلا أنه أقل مستوى من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من حيث المجال الذي يشغله لكنه تفصيلي أكثر منه، وفيما يلي سنتطرق إلى تعريف المخطط وخصائصه ومحتواه والعلاقة بينه وبين المخطط التوجيهي⁽²⁾.

المطلب الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي (POS) .

لكي نضع مفهوم مخطط شغل الأراضي لابد من ان نتطرق إلى تعريفه ثم بيان خصائصه وأخيرا تحديد العلاقة بين المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

الفرع الاول: تعريف وخصائص مخطط شغل الأراضي.

¹ -المرسوم التنفيذي رقم 178/91 الصادر في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات اعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها ،جريدة رسمية ،العدد 26 ،سنة 1991 .

² - زهور زوزو، المرجع السابق، ص 17.

== الفصل الثاني == فعالية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم العمران. ==

أولاً: تعريف مخطط شغل الأراضي

لم يعرف المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي واكتفى بتحديد موضوعه في حين نجد أن أهم تعريف فقهي في هذا المجال هو الذي يعرف مخطط شغل الأراضي بأنه وثيقة عمرانية تمسكها البلدية يتضمن المبادئ والأدوات المحلية للتخطيط الحضري العمراني ومهمته تثبيت القواعد الأساسية لشغل واستغلال الأراضي بما في ذلك البنايات التابعة لها.

ويرتبط هذا المخطط اساسا بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، إذ لا يمكن قيام مخطط شغل الأراضي دون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، " كما يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي"⁽¹⁾.

"يتكون مخطط شغل الأراضي حسب المادة 32 من القانون 29/90 من لائحة تنظيم ونظام تصحبه مستندات بيانية مرجعية حددتها المادة 81 من المرسوم التنفيذي 91-178".

تتمثل المهام الأساسية لهذا المخطط في أنه وسيلة لمراقبة المتدخلين الخواص، في التعمير كما يضبط معاملات الأراضي العمرانية الثلاث: معامل شغل الأراضي، معامل ما يؤخذ من الأرض: والكثافة القصوى للبناء، ويبين الشروط الأساسية للتعمير في المنطقة وتقسيمها لمناطق حضرية وغير حضرية وارتفاقات مما يضمن التوازن بين المناطق السكنية والمناطق الفلاحية والمناطق الصناعية وأماكن الراحة والترفيه"⁽²⁾.

ثانياً: خصائص مخطط شغل الأراضي

يشمل مخطط شغل الأراضي عدة خصائص يتميز بها عن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أهمها:

¹ - انظر إلى المادة 34 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

² - جميلة دوار ، المرجع السابق، ص 43 .

== الفصل الثاني == فعالية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم العمران. ==

■ يوجد مخطط شغل الأراضي اصلا لتنظيم استعمال وتنظيم عملية التعمير على ضوء توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتحت طائلة جزاءات نص عليها قانون رقم 29/90 المعدل والمتمم.

■ مخطط شغل الأراضي مخطط تفصيلي ودقيق لصلته بالملكية العقارية.

■ مخطط شغل الأراضي مثله مثل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير قابل للاحتجاج به أمام الغير وفق المادة 10 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم.

■ يغطي مخطط شغل الأراضي كل البلدية او جزءا منها فقط وهو ما نصت عليه المادة 34 من القانون رقم 29/90 التي جاء فيها:

"يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي....."، أما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيغطي كل البلدية وهو ما أكدته المادة 24 من القانون 29/90 التي جاء فيها: "يجب تغطية كل بلدية مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير"⁽¹⁾.

الفرع الثاني: محتوى مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه

تتكون العناصر التي يحددها مخطط شغل الأراضي أساسا مما يلي وذلك بالاستناد إلى نص المادة 31 من القانون 29/90:

1. تحديد القطاع والمناطق المعنية بالمخطط وحقوق البناء واستعمال الأراضي.
2. تحديد الإرتفاقات والأحياء والشوارع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.
3. يعين الكمية الدنيا والقسوة من البناء المسموح به وأنماط البناء واستعمالاتها.
4. يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبيانات.
5. يحدد المساحات العمومية والمساحات الخضراء وطرق المرور والمواقع المخصصة للمنشآت.

¹ - صافية إقولي المولودة ولد رابح ، المرجع السابق، ص 251.

== الفصل الثاني == فعالية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم العمران. ==

6. يحدد الإرتفاقات.

7. يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

المطلب الثاني: علاقة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بمخطط شغل الأراضي.

بالرجوع إلى المواد 16 و31 من القانون 29/90 نجدها تحدد مفهوم كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي وبالتالي هما من أدوات التعمير التنظيمية في شكل قرارات إدارية صادرة عن سلطات محلية ومركزية حسب حالة كل منهما، فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يشمل تراب بلدية واحدة ويمتد ليشمل أكثر من بلدية تجمع بينهما مصالح مشتركة أما مخطط شغل الأراضي يشمل أجزاء تراب بلدية أو بلديات ويعمل بدقة مع تفصيل توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والعمل بها أثناء عملية التعمير وتهيئة القطاعات. إذن هناك علاقة ترابط وتكامل من خلال العديد من الخصائص والأحكام القانونية في اعدادها ويظهر ذلك من خلال ما يلي:

■ كلاهما يهدف إلى تحقيق التسيير الاقتصادي للأراضي، لاسيما من حيث الموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي⁽¹⁾.

ولكن الواقع يظهر العكس لأن التضحية بالمساحات الخضراء الشاسعة بحجة الكثافة السكانية أصبحت ظاهرة منتشرة.

¹ - منصور مجاجي، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب البليدة، ص 28.

== الفصل الثاني == فعالية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم العمران. ==

- تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لآفاق وتأمينها، فهما وسيلتان مرتبطتان ببعضهما في مجال التهيئة العمرانية لإقليم البلدية أو مجموع البلديات (1).
- يتكفلان طبقا لنص المادة 13 من القانون 29/90 ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية (2).
- طبقا لنص المادة 10 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير (3)، فإن كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي قابلان للإحتجاج بهما أمام الغير ، وفي حالة غياب مخطط شغل الأراضي فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحل محله باعتباره الأساس المرجعي لهذا الأخير.
- يقوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعملية تثبيت ومراجعة مخططات شغل الأراضي POS للبلدية أو البلديات المعنية برسم حدودها التي يجب انجازها (4).
- كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي لا يهتمان فقط بالجوانب المعمارية لتوسعة التجمعات الحضرية وعلاقاته على المستوى الوطني (5).
- يجب مراعاة الانسجام المطلق بعدم التضارب بين كل من المخططين كما يجب على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أن يعتمد في إعداد مخطط شغل الأراضي على معيار واسع بين المطابقة (6) والملائمة (7).

1- وداد براهيم ، نبيلة بطيو ، المرجع السابق، ص 28.

2- عبد الله لعويجي ، المرجع السابق، ص 27.

3- انظر المادة 10 من القانون 29/90 السالف الذكر.

4- وداد براهيم ، نبيلة بطيو ، المرجع السابق، ص 25.

5- عايدة نايلي، المرجع السابق، ص 83.

6- المطابقة تظهر في أن مخطط شغل الأراضي هو تفصيل للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

7- الملائمة تظهر من خلال الإجراءات الزمنية أثناء مراحل إعدادها والمصادقة عليهما.

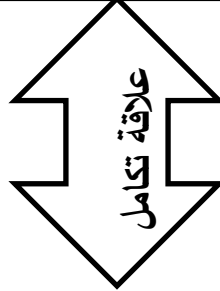
== الفصل الثاني == فعالية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم العمران. ==

خلاصة القول أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعتبر الاداة الاولى لتحديد التوجهات الكبرى والإطار العام للنشاط العمراني في البلديات، أما مخطط شغل الأراضي هو الأداة الثانية للتعمير يحدد بصفة دقيقة حدود استعمال الأرض، ويشمل في أغلب الأحيان تراب بلدية كاملة في إطار احترام القواعد التي ضبطها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

الشكل رقم 02:التكامل بين أدوات التعمير التنظيمية (1):

التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)

- يحدد التوجهات الرئيسية للتهيئة العمرانية.
- يثبت التوجيهات والأفكار المبدئية على المدى القصير، المتوسط والطويل (25 سنة).
- يمثل المرجعية لإعداد مخططات شغل الأراضي.
- يتجسد من خلال إنجازات مخططات شغل الأراضي التي حددها.



مخطط شغل الأراضي (POS)

- يحسب التوجيهات والمبادئ العمرانية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- يحدد حقوق تسيير واستغلال الأراضي على المدى القريب والمتوسط 10 سنوات.
- يسمح بالمرور إلى الترخيص بالتجزئة والبناء مع تحديد وتخصيص المجالات المختلفة.

¹- فاتح أوزينة ، التوافق بين العوامل البيئية وتصميم المخططات العمرانية، دراسة حالة مخطط شغل الأراضي POS طريق حمام الضلعة بالمسيلة، مذكرة ماجستير، تخصص التسيير والتقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2008-2009، ص 109.

== الفصل الثاني == فعالية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم العمران. ==

المبحث الثاني: دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم عقود التعمير الفردية (الرخص والشهادات).

إن الحق في البناء مرتبط بملكية الأرض يمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، ولكن هذا الحق ليس مطلقا بل ترد عليه قيود وضعها المشرع تحقيقا للمصلحة العامة تتمثل في ضرورة الحصول على إذن مسبق في شكل رخص وشهادات عمرانية أو ما يسميها قانون التهيئة والتعمير بعقود التعمير، حيث تعتبر وسائل قانونية وضعت لضمان احترام التوجيهات العمرانية و رقابة النشاط العمراني من خلال الدور الفعال الذي تلعبه أثناء عملية البناء والتعمير، لأن المشرع فرض استصدارها قبل الشروع في كل عمل له علاقة بالتعمير⁽¹⁾ كما فرض مجموعة من الإجراءات والشروط تحت طائلة رمض الطلب أو سحبه بعد المنح.

لقد نظم المشرع الجزائري الرخص والشهادات العمرانية من خلال الفصل الخامس من قانون التهيئة والتعمير 29/90، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها والذي ألغى المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، المعدل والمتمم.

بحيث تتمثل الرخص العمرانية في:

- الرخص: التجزئة، البناء، الهدم (نتطرق لها في المطلب الأول).
 - الشهادات: التعمير، التقسيم، المطابقة (نتطرق لها في المطلب الثاني).
- مع ذكر العلاقة بين كل رخصة أو شهادة مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

¹ راضية عباس، النظام القانوني للتهيئة و التعمير بالجزائر، المرجع السابق، ص 222.

== الفصل الثاني == فعالية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم العمران. ==

المطلب الأول: فعالية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم الرخص.

قبل التطرق إلى تعريف الرخص العمرانية وتفصيلها سوف نتطرق إلى مفهوم الرخصة أو الشهادة من الناحية الإدارية حيث تعتبر قرارات إدارية فردية موجهة لشخص محدد أو بشأن حالة معينة بذاتها أو بشأن حالات أو أشخاص معينين بذاتهم، وهذه القرارات الفردية تمتاز بأنها تستنفذ أو تستهلك فحواها أو مضمونها بمجرد تطبيقها⁽¹⁾.

والرخص العمرانية هي عبارة عن طرق رقابية تمارس من طرف الجهات الإدارية المختصة سواء عند تجزئة الأرض أو إنجاز بناية عليها أو إزالتها، وتتمثل الرخص العمرانية في رخصة (التجزئة، البناء، الهدم) ومدى مطابقتها لأداة التعمير التنظيمية الرئيسية (PDAU) لذلك سوف نتطرق إلى مفهوم كل رخصة على حدى من خلال إعطاء تعريف لها وإبراز طبيعتها القانونية وخصائصها، وكذا علاقتها مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم العمران.

الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء وعلاقتها بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

في هذا الفرع نتطرق أولا إلى تعريف رخصة البناء ثم خصائصها وبعدها الطبيعة القانونية لرخصة البناء وأخيرا وعلاقتها بالمخطط التوجيهي.

أولاً: تعريف رخصة البناء.

إن القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، لم يعرف رخصة البناء واكتفى بذكر أنها ترخيص تسلمه السلطة المختصة، وحدد أعمال البناء التي يمكن أن تخضع لذلك، مما يتوجب علينا الرجوع إلى الفقهاء لإعطاء تعريف جامع لرخصة البناء.

¹ - عمار عوابدي، القانون الإداري، الجزء الثاني، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008، ص 142.

== الفصل الثاني == فعالية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم العمران. ==

فهناك من عرفها على أنها ترخيص المباني عبارة عن قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تآذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي بشأنه.

وعرفت كذلك أنها الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة بناء جديد مهما كانت أهميته حتى ولو كان عبارة عن جدار ساند أو جدار حاجز عن الساحة أو الطريق العمومي أو توسيع بناء قائم.

وهناك من عرفها على أنها قرار إداري ترخص بموجبه السلطة الإدارية المختصة بالبناء بعد أن تتحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية.

كما عرفها الدكتور الزين عزري بأنها: القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعياً أو معنوياً) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران.

وبالرغم من تعدد التعريفات الفقهية، إلا أنه يمكن تعريف رخصة البناء بأنها تصرف إداري صادر عن جهات إدارية مختصة غايته الأصلية أن تثبت الإدارة و تتيقن من أن مشروع أو أشغال البناء والتشييد موضوع طلب الرخصة لا تخالف الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتهيئة والتعمير باستعمال الأرض وما تقتضيه من صرامة وحزم في ذلك طبقاً لنص المادة 50 من قانون 29/90⁽¹⁾.

¹ - نور الهدى الذيب ، النظام القانوني لرخصة البناء في قانون التهيئة والتعمير ، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، السنة الجامعية 2014-2015، ص 13 .

== الفصل الثاني == فعالية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم العمران. ==

ثانيا: خصائص رخصة البناء (1).

من خلال التعريف المذكور سابقا يتبين أن رخصة البناء لها مجموعة من الخصائص التي تتميز بها عن غيرها وهي:

1. رخصة البناء قرار إداري قبلي فهي إجراء ضروري للبناء.
2. رخصة البناء قرار إداري انفرادي صادر عن جهة إدارية مختصة ومحددة قانونا، حيث تصدر رخصة البناء بالإرادة المنفردة ولا تحجب عنها هذه الخاصية حتى ولو كانت تتم بطلب من المعني وسعي منه.
3. تمنح رخصة البناء لكل شخص طبيعي أو معنوي، عام أو خاص تتوفر فيه الشروط المطلوبة قانونا.
4. تعتبر رخصة البناء رخصة مثبتة لحق البناء الذي يعتبر من أوجه حق الملكية العقارية، لذا ربط المشرع حق البناء بملكية الأرض.
5. تتضمن رخصة البناء مجموعة من الحقوق والالتزامات في ظل احترام أدوات وقواعد التهيئة والتعمير.
6. يترتب على الصفة الإدارية لرخصة البناء أن المتضرر من هذا القرار له الحق في الطعن فيه لدى القضاء الإداري.

ثالثا: الطبيعة القانونية لرخصة البناء.

تحدد الطبيعة القانونية لرخصة البناء، على أنها قرار اداري وهذا بالنظر إلى الجهات الإدارية التي تصدرها والمحددة قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

¹ م نجومن ، سناء قندوز ، محاضرات في قانون التعمير مقدمة لطلبة السنة الثانية ماستر، تخصص القانون العقاري، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016-2017، ص ص، 49، 50.

== الفصل الثاني == فعالية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم العمران. ==

تتميز رخصة البناء بالطابع التقريري لأنه إذا وافقت الإدارة على طلب رخصة البناء، يعني أنها عملت على تكريس حقه في البناء، أما إذا رفضت الإدارة الطلب ففي هذه الحالة لا يغير هذا الرفض الأوضاع والمراكز القانونية القائمة، لأن طالب الرخصة لا يمكنه القيام بأشغال البناء قبل رفض الطلب وحتى بعد الرفض.

إضافة إلى ذلك رخصة البناء ليست عملاً تقديرياً بل هو اختصاص مقيد فالجهة الإدارية ليست لها إمكانية منح أو رفض منح رخصة البناء بصفة تحكيمية.

وهذا يعني أن قرار الإدارة سواء كان القبول أو الرفض يكون مرتبطاً بالأحكام والقوانين والتنظيمات المعمول بها في هذا الصدد، وأن يكون قرار الرفض الذي تتخذه الإدارة معللاً تعليلاً قانونياً كافياً.

من خلال ما سبق يستنتج أن لرخصة البناء دوراً هاماً في الوقاية والرقابة الأولية، وذلك من خلال القواعد والإجراءات التي على أساسها تصدر تراخيص البناء، أيضاً من خلال الضوابط والمقاييس والأحكام الرقابية لإنشاء وتنفيذ عملية البناء لكي تنشأ أو تقوم طبقاً للقواعد المعمارية السليمة⁽¹⁾.

رابعاً: علاقة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير برخصة البناء.

ألزم القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير طالب رخصة البناء الذي له مصلحة قانونية في تقديمه (مالك أو وكيله، المستأجر المرخص له قانوناً، المصلحة أو الهيئة المخصص لها قطعة الأرض أو البناية، الحائز، صاحب الامتياز) أن يتقدم بطلبه أمام الإدارة المختصة (البلدية) مع مراعاة تطابقه مع التوجيهات الأساسية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يحدد حيز البلدية أو البلديات.

¹-نور الهدى الذيب ، المرجع السابق، ص ص ، 16، 15.

== الفصل الثاني == فعالية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم العمران. ==

بمعنى آخر خضوع الطلب لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مع مراعاة غرض التحضير مع البناية او البنائيات المبرمجة ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها و حجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان، وأيضا الأخذ بعين الاعتبار توجيهات التعمير والارتفاقات الإدارية المطبقة على الموقع المعني وكذا التجهيزات العمومية الخاصة الموجودة أو المبرمجة وبهذا الصدد يجب أن يراعي التحضير أيضا مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بميدان الأمن، النظافة، البناء، الفن الجمالي، حماية البيئة، والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي⁽¹⁾.

المشرع يمنح للإدارة المعنية (رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالتعمير) الحق في رفض منح رخصة البناء، إذا كان مشروع البناء مخالفا لأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير طبقا لنص المادة 44⁽²⁾ من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

وطبقا للمرسوم التنفيذي رقم 91-175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء التي تجعل من عدم ملاءمة موقع البناء المراد تشييده مع محيطه سببا موضوعيا في رفض تسليم رخصة البناء ومن هذه الأسباب: موقع وأهمية البناء يتعارض مع مخططات التهيئة العمرانية⁽³⁾.

¹ - مجيد ساحلي ، رشيد سي عمور ، رخصة البناء كآلية ضبط المجال العمراني في القانون الجزائري مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود مغري تيزي وزو، 2016، ص 27.

² - المادة 44 من المرسوم التنفيذي 91-176 تنص: "لا يمكن أن يمنح الترخيص بالبناء في البلديات التي لا تمتلك الوثائق المبينة في المقطع أعلاه، إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير أو التوجيهات المنصوص عليها طبقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير .

³ - سماعين شامة، المرجع السابق، ص ص، 208، 209.

== الفصل الثاني == فعالية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم العمران. ==

كل هذا بعد القيام بعملية التحقيق في طلب الرخصة لأنه يعد إجراء جوهريا يهدف الى مدى مطابقة انسجام المشروع موضوع طلب الرخصة مع المخططات العمرانية(1).

وفي هذه الحالة يكون على الإدارة تسبيب قرارها لأن التسبب يعتبر أنجع وسيلة للأفراد والقضاء معا لمراقبة مدى مشروعية القرار القاضي بالرفض، وتمكين طالب الرخصة في حال عدم اقتناعه بتقديم طالبا سلميا أو اللجوء أمام الجهات القضائية المختصة.

وعليه فالسلطة التقديرية الممنوحة للإدارة في رفض منح رخصة البناء يعود استعمالها متى كان مشروع البناء لا يتطابق مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU والتوجيهات التي تتضمنها القواعد العامة للتهيئة والتعمير(2).

وهنا متى قدرت الادارة مخالفة مشروع البناء لهذه التوجيهات وأصدرت قرار الرفض كان قرارا سليما، طالما أن أساس هذا التقدير من مقتضيات السلطة التي منحها لها القانون في هذا الصدد(3).

أيضا أثناء مرحلة إعداد المخطط، قد يكون موقف الإدارة بعد وضع طلب الرخصة ليس بالموافقة ولا بالرفض، وفي هذه الحالة يتم تأجيل إتخاذ القرار من أجل ضمان احترام عملية البناء لأدوات التهيئة والتعمير(4).

ويعتبر التأجيل إجراء قانونيا وقائيا نصت عليه المادة 64 من القانون 29/90: "يمكن أن يكون طالب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال السنة على الأكثر من

¹ - مجلة تشريعات التعمير والبناء، مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة تعنى بنشر البحوث والدراسات في المجال العمراني، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثالث سبتمبر 2017، ص 263.

² - معزوزة زروال ، دور أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم القطاع المستدام، مجلة تشريعات البناء والتعمير، العدد الرابع، ديسمبر 2017، ص 200.

³ - الزين عزري ، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد الثالث.

⁴ - راضية عباس ، النظام القانوني للتهيئة و التعمير بالجزائر، المرجع السابق، ص 245.

== الفصل الثاني == فعالية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم العمران. ==

قبل السلطات المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء، عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد".

أما المادة 45 من المرسوم التنفيذي 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و رخصة البناء المعدل المتمم على أنه يمكن إصدار قرار التأجيل بتوفر شرطين:

- أن تكون أداة التهيئة والتعمير قيد الانجاز.

- أن لا تتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة.

هناك استثناء يخص الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وغير محددة للنشاط الفلاحي ومتواجدة في القطاع المعمر يمكن ان تحول الى غير الغرض الذي حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب قرار من الوالي الذي يرخص التنازل او التخصيص في المشاريع والتجهيزات العمومية أو بموجب عقد تنازله وتخصيص من قبل مديرية الاملاك الوطنية وأن هذا القرار يمنح الحق في الحصول على رخصة البناء⁽¹⁾.

الفرع الثاني: مفهوم رخصة التجزئة وعلاقتها بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

أولاً: تعريف رخصة التجزئة.

هي تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري، ترخص الإدارة بمقتضاها لمالك الوحدة عملية التقسيم إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية فبهذا يتمكن من إنجاز بناء جديد أو إدخال تعديلات على بناية قديمة طبقاً لقواعد وأدوات التعمير. تطلب عند إنجاز اي بناء بما فيها بناء الأسوار أو الترميمات ما عدا تلك المحمية في بسرية الدفاع الوطني.

¹- راضية عباس، النظام القانوني للتهيئة و التعمير بالجزائر، المرجع نفسه، ص 278.

== الفصل الثاني == فعالية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم العمران. ==

فهذه الرخصة تتميز عن شهادة التقسيم ويظهر ذلك من خلال ما يأتي:

- أن شهادة التقسيم تخص الملكية العقارية المبنية بينما رخصة التجزئة تخص عملية تجزئة قطعتين أو عدة قطع أرضية غير مبنية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات.
- إن شهادة التقسيم لا تغير من حقوق البناء أو الارتفاقات المرتبطة بالعقار، بينما رخصة التجزئة تهدف إلى تجزئه ملكيه إلى جزئين أو أكثر وينتج عنها اجزاء تتمتع بحقوق البناء⁽¹⁾.

ثانيا: خصائص رخصة التجزئة.

من خلال تعريف رخصة التجزئة يمكن أن نستخلص خصائصها فيما يلي:

تعتبر رخصة التجزئة قرار انفرادي صادر عن سلطة إدارية مختصة وضمن إجراءات معينة وبشكل محدد قانونا تحت طائلة عدم مشروعية القرار.

رخصة التجزئة كذلك تشترك مع رخصة البناء في كونهما قرار اداري سابق لعملية البناء وفي ارتباطها بملكية الأرض، وفي منازعاتها التي تخضع للقضاء الإداري.

ترتبط رخصة التجزئة بوثيقة أخرى وهي شهادة قابلية الاستغلال التي تسلم لصاحب الرخصة لتمكينه من التعرف في البناية المشيدة.⁽²⁾

أكدت المادة 50 من القانون 29/90 على أن رخصة التجزئة مرتبطة بملكية العقار فهي تسلم لكل شخص طبيعي أو معنوي المتحصل على ملكية الارض.

¹ عميرة عادل ، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لإستكمال متطلبات ماستر أكاديمي، الحقوق والعلوم السياسية، شعبة حقوق، تخصص قانون إداري، 2013-2014، ص ص ، 23، 24.

² جميلة دوار ، الرجوع السابق، ص 63.

== الفصل الثاني == فعالية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم العمران. ==

تعتبر رخصة التجزئة من النظام العام فلا يجوز للإدارة الاتفاق على مخالفتها وفي حالة نشوء أي نزاع بشأنها في القضاء الإداري هو المختص بالنظر فيه وذلك لاعتبارها عمل إداري يخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري. (1)

ثالثا: علاقة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير برخصة التجزئة.

بما ان رخصة التجزئة تمنح الحق لصاحب الملكية العقارية أو أكثر أو موكله أن يقسمها الى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية(2)، فإن القانون 15/08 المتعلق بإتمام البناءات وتحقيق مطابقتها من خلال المادة 2 نص على: "القسم من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام التعمير" وبالتالي طلب التجزئة يختلف حسب الغرض منها.

محتوى الطلب الذي يتقدم به المعني أو وكيله يحتوي على مذكرة تبين عدد القطع الأرضية، دفتر الشروط، تصميم الموقع، التصاميم الترشيدية وكل ما يتعلق بالأرض تندرج كلها تحت توجيهات وثائق التعمير، مما يوحي أن عملية التجزئة عبارة عن مشروع إنشاء وتحضير للأراضي من أجل إقامة بنايات عليها، لذلك عند البت في الطلب تقوم المصلحة المكلفة بتحضير الرخصة من التحقق من مدى مطابقة هاته الأراضي لوثائق التعمير وتعمل بتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يحدد الأراضي وكل ما يتعلق بها حسب المادة 11 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بتحديد عقود كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها(3).

1- صافية إقولي المولودة ولد رايح ، المرجع السابق، ص 168.

2- نورة منصوري ، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2016، ص ص ، 59 ، 58.

3- انظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر.

== الفصل الثاني == فعالية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم العمران. ==

وعليه لا تسلم رخصة التجزئة إلا إذا كانت الأراضي المراد تجزئتها موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محله (1) (المقصود هنا بوثيقة التعمير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير).

يمكن للجهة الإدارية المختصة عدم الترخيص بالتجزئة في البلديات إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات ال PDAU أو التوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة وفي هذه الحالة شأنها شأن رخصة البناء، ولها السلطة التقديرية في ذلك طبقاً لنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 19/15 السالف الذكر، وهو سبب عام يجب على الإدارة تحديده بدقة في قرار رفضها ضماناً لحقوق الطالب في المراجعة القضائية للقرار (2).

وقرار رفض الإدارة منح رخصة التجزئة لا بد أن يكون معللاً ليتسنى للمعنى بالأمر القيام بالطعن السلمي واللجوء أمام القضاء، وأن هذا الرفض يعد من النظام العام لا يجوز الاتفاق على مخالفته³ بشرط أن يكون الرد معللاً لأن التعليل يسهل عملية المراقبة القضائية ويحقق الشفافية اللازمة للنشاط الإداري وهو الحجة القاطعة على التزام الإدارة بقواعد المشروعية والقانون.

أيضاً تدخل المشرع بتنظيم عملية التجزئة من خلال المادة 4 من القانون 15/08 حيث يمنع تشييد كل بناية في أي تجزئة أنشئت وفقاً لأحكام أدوات التعمير إذا لم تنتهي بها أشغال الشبكات والتهيئة (4).

¹ - حسينة غواس ، المرجع السابق، ص 93.

² - سماعين شامة، المرجع السابق، ص 212.

³ - كمال تكواشت، مداخلة رخصة التجزئة من حيث المفهوم والآثار، العدد 06، جوان 2016، ص 165.

⁴ - القانون رقم 15/08 الصادر في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، جريدة رسمية رقم 44، سنة 2008.

== الفصل الثاني == فعالية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم العمران. ==

الفرع الثالث: مفهوم رخصة الهدم وعلاقتها بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

أولاً: تعريف رخصة الهدم.

بالرجوع إلى النصوص القانونية لم نجد تعريف لرخصة الهدم، فوفقاً لنص المادة 60 من قانون 29/90 المعدل والمتمم التي تنص على ما يلي:

"يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 40 أو كلما اقتضت ذلك شروط التقنية والأمنية".

كذلك نصت المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه: "تطبيقاً لأحكام المادة 60 من القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 لا يمكن القيام بأي عملية هدم، جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البنائة محمية بأحكام القانون رقم 04/98 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق ل 15 يوليو سنة 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي"¹.

نلاحظ من خلال نص المادتين أن المشرع الجزائري لم يعرف رخصة الهدم، وإنما تحدث عن مضمونها والهدف منها على ان يكون الهدم كلي أو جزئي على البنائيات الواقعة من مكان مضيق أو عن طريق التصنيف، وهذا لحماية المواطنين وممتلكاتهم، أما المشرع الفرنسي لم يقر على عمليات الهدم بل يلخصها فقط على البلديات التي تفوق عدد سكانها 10000 ساكن أو البنائيات الواقعة في المناطق المحمية.

¹ - القانون رقم 04/98 الصادر في 15 جويلية 1990 المتعلق بحماية التراث الثقافي ، الجريدة الرسمية ، العدد 44 ، سنة 1998

== الفصل الثاني == فعالية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم العمران. ==

ومن هذا المنطلق نقول انه لا يوجد تعريف قانوني واضح لرخصة الهدم فلا بد من أن نجد تعريف لها وهذا عن طريق الفقه. (1)

عرفها البعض الآخر على أنها: "قرار إداري صادر عن السلطة الإدارية المخولة قانونا تحت طائلة تجاوز السلطة، تهدف إلى وضع حد لانهايار بناية أو إزالة أو إعدام بناية مشيدة خرقا للقوانين والأنظمة المعمول بها".

فهي ترخيص يفرض على الأشغال المتعلقة بإزالة البناء أو جزء منها في حالة ما إذا كان غير صالح للاستعمال. (2)

ثانيا: خصائص رخصة الهدم.

1. تصدر رخصة الهدم كغيرها من الرخص والشهادات العمرانية في شكل قرار إداري صادر عن السلطة المختصة المحددة قانونا.

2. يتضمن قرار الهدم وإزالة كل البناية بمحو آثار البناء القائم تماما أو جزء منها متى كان هذا الجزء مؤثرا على مجموع البناء، وذلك مهما كان سبب الهدم بأن تصبح غير معد الاستعمال أو أنه آيل للسقوط.

3. تتميز رخصة الهدم بالطابع العام كونها تجبر كل شخص طبيعي أو معنوي للحصول عليها مسبقا قبل الشروع في عملية الهدم، كما تتميز بالطابع الخاص لأنها تفرض على مناطق معينة حددها المشرع على سبيل المثال، وتتميز كذلك بالطابع المادي كونها تطبق على جميع عمليات الهدم سواء كانت كلية أو جزئية ومهما يكون استعمالها.

¹ - كلثوم حجوج ، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه للعلوم تخصص القانون العقاري، جامعة مولود معمري، تيزي وزو كلية الحقوق والعلوم السياسية، تاريخ المناقشة 2018/12/18، ص 117.

² - سهام شعلال ، نادية عطاق ، نظام الرخص والشهادات في ظل القانون 29/90، مذكرة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة كريم محمد أولحاج، البويرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، ص ص 58، 59.

== الفصل الثاني == فعالية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم العمران. ==

4. تشترك رخصة الهدم مع كلا من شهادة التقسيم وشهادة المطابقة في كونها قرار لاحق لعملية البناء. (1)

ثالثا :علاقة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير برخصة الهدم:

بالرجوع إلى تصنيفات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للأراضي نجده يحدد المناطق التي تتطلب حماية خاصة، كالمواقع الأثرية، والمعالم التاريخية والثقافية والمحيطات الحساسة، وبالتالي أي اعتداء على هاته القطاعات بإقامة بنايات عليها يستوجب القيام بعملية هدمها، وعلى هذا الأساس تمنح رخصة الهدم لبناء متواجد على أرض مغطاة بأداة التعمير (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير) ولكن هذا الأخير صنفها في قائمة الاملاك التاريخية أو معمارية أو سياحية أو طبيعية(2)، طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة عليها.

على العموم كل المناطق تقريبا مغطاة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وفي حالة ما إذا كان تواجد عقار داخل منطقة محمية يشكل خطر على سلامة الأشخاص، يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي بعد استشارة مديرية الثقافة للولاية أن يأمر باتخاذ التدابير المؤقتة من أجل ضمان سلامة الأشخاص الشاغلين للعقار. (3)

تجدر الإشارة أن المشرع الجزائري قد استعمل مصطلحا واحدا لمواجهة عدة حالات لأوضاع مختلفة من حيث السبب والطبيعة القانونية للتعبير عن اجراء تحطيم البناية وإزالتها من الوجود وهذه الحالات هي(4):

- حالة البناء بدون رخصة.

¹ - م نجومن، سناء قندوز ، المرجع السابق، ص ص 70، 71 .

² - سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 213.

³ - انظر المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 03-23 المؤرخ في 5 أكتوبر 2003، المتضمن كفاءات إعداد مخطط حماية المواقع الاثرية التابعة لها واستصلاحها.

⁴ - عبد الرحمان عزوي ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007، ص 699.

== الفصل الثاني == فعالية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم العمران. ==

- حالة الاستمرار في إنجاز أعمال البناء المخالفة للقانون رغم توجيه أمر بتوقيفها وأمر بتحقيق مطابقتها للقانون.
 - حالة قرار الترخيص بالهدم بناء على طلب مالك العقار بغرض إعادة تهيئته وإعداده تخصيصه وبنائه.
 - حالة هدم البناء المتداعي الأيل للسقوط لدواعي المحافظة على الأمن العام وسلامة الأفراد حتى وإن لم يبادر مالك العقار بذلك.
- رئيس البلدية وهو يمنح قرار الهدم لطالبها إنما يراقب مدى احترام هذا الأخير للقواعد العامة للتعمير أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي بحسب الاحوال وهذا من خلال مراقبة شرط التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره المنصوص عليها بالمادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر⁽¹⁾.

-الإدارة المعنية لا يمكن أن ترفض طلب رخصة الهدم إلا لأسباب قانونية طبقا لنص المادة 76 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها⁽²⁾.

ويجب ان يكون قرارها معللا تعليلا كافيا⁽³⁾، كما يمكن للمعنيين بعملية الهدم تقديم اعتراضاتهم كتابيا على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، ولا يقبل الاعتراض إلا إذا كان مبررا مدعوما بوثائق وأسانيد قانونية ترفق بعريضة الاعتراض⁽⁴⁾.

¹- حجوج كلثوم، المرجع السابق، ص 125.

²-انظر إلى المادة 76 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 7.

³- حسينة غواس ، المرجع السابق، ص 107.

⁴-انظر المادة 81 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر.

== الفصل الثاني == فعالية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم العمران. ==

المطلب الثاني: فعالية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم الشهادات.

تعتبر الشهادات العمرانية طرق رقابية تمارس من طرف الجهات الإدارية المختصة كما سبق ذكره، توضع أمام المالكين للعقار والقائمين على العمليات العمرانية إمكانية الحصول عليها وتتمثل هذه الشهادات في (التعمير، التقسيم، المطابقة) فشهادة التعمير توضح حقوق الملك في البناء و الارتفاقات المتعلقة بالأراضي المعنية، و شهادة التقسيم متى كانت البناءات قائمة ويريد ملاكها تقسيمها الى قسمين أو أكثر واخيرا شهادة المطابقة وذلك بعد إنجاز البناء والتأكد من مطابقتها للأحكام المتعلقة برخصة البناء، لذلك سوف نتطرق إلى مفهوم كل شهادة على حدى وإبراز طبيعتها القانونية وخصائصها، وكذا علاقتها مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ودوره في تنظيم العمران.

الفرع الاول: مفهوم شهادة التعمير و علاقتها بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

لتحديد مفهوم شهادة التعمير يجب التطرق أولا إلى تعريف ثم خصائص (ثانيا) وأخيرا ذكر علاقة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بشهادة التعمير.

اولا: تعريف شهادة التعمير.

يعود أصل هذه الشهادة إلى القانون الفرنسي أين كانت كل الشهادات المتعلقة بالتعمير تدخل ضمن الممارسات الإدارية، حيث بموجب القانون الفرنسي الصادر في 1971 أعطى لهذه الشهادة القاعدة الشرعية وجعلها منشأ للحقوق.

ولقد عرفها المشرع الجزائري في نص المادة 2 في الفقرة 1 من المرسوم التنفيذي 15-19 بأنها وثيقة تسلم بناءا على طلب من كل شخص تعين حقوقه في البناء والارتفاعات

== الفصل الثاني == فعالية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم العمران. ==

التي تخضع لها القطعة الأرضية وجميع الارتفاقات المتعلقة بها، وبالتالي فالفرد يكون على علم إذا أراد التعرف على الأرض⁽¹⁾.

ثانيا: خصائص شهادة التعمير.

تتميز شهادة التعمير بجملة من الخصائص نذكر منها:

1. شهادة التعمير وثيقة إدارية صادرة عن البلدية تبين على أساسها أحكام رخصة البناء.
2. هي إجراء إداري اختياري لأنها تسلم بناء على طلب الشخص ولم يلزم المشرع المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول عليها لذا لم يرتب أي جزاء على عدم الحصول عليها.
3. بما ان شهادة التعمير هي مجرد وثيقة توضيحية فإنها لا تنشئ أي حقوق ولا تمنح للمستفيد منها القيام بأي نشاط.
4. تشترك شهادة التعمير مع كل من رخصة البناء ورخصة التجزئة في كونها من الوسائل السابقة لعملية البناء.
5. تعتبر شهادة التعمير كغيرها من وسائل التهيئة والتعمير قرار إداري يخضع لقواعد وأحكام القانون الإداري كما تخضع في منازعاتها للقضاء الإداري².

ثالثا: علاقة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بشهادة التعمير:

طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات لا بد أن يحتوي على مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة للقطعة الأرضية⁽³⁾، فهي وثيقة إدارية ذات طابع وقائي استباقي، كونها تبين حدود القطعة الأرضية والأخطار التي تكون عرضة لها وذلك بناء على ما تنص عليه أدوات التهيئة والتعمير (PDAU).

¹ - كلثوم حجوج ، المرجع السابق، ص 137.

² - م نجومن ، سناء قندوز ، المرجع السابق، ص ص، 78، 79.

³ - نجاه قاسي، عقود التعمير: قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة القانون، المجتمع والسلطة، رقم 6، سنة 2017، ص 173.

== الفصل الثاني == فعالية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم العمران. ==

وعلى مصالح التعمير على مستوى البلدية أن تراعي في دراستها لطلب شهادة التعمير مدى مطابقة البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي وفي غياب هذا الأخير يجب أن يكون وفقا لتعليمات المخطط التوجيهي وفي حالة غياب هذا الأخير يجب احترام النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري العمل بها في ميدان الأمن ونظافة البناء والفن الجمالي مجال حماية البيئة والمحافظة على اقتصاد الفلاحة⁽¹⁾.

وفي حالة إذا ما كانت الشهادة غير موافقة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير طبقا للمادتين 04 و06 من المرسوم التنفيذي 15-19، فإن هذا الرفض لا بد أن يكون مسببا حتى يتمكن طالب الشهادة من إيداع طعن لدى المصالح المختصة، كما يمكن للسلطة المختصة القيام بتأجيل البث في قرار شهادة التعمير لمدة لا تزيد عن سنة⁽²⁾.

هذا وترتبط مدة صلاحية شهادة التعمير بمدة صلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁽³⁾.

الفرع الثاني: مفهوم شهادة التقسيم و علاقتها بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

تحدث المشرع الجزائري عن شهادة التقسيم في المادة 59 من القانون 29/90، كما تحدث عنها المرسوم 15-19 في المواد من 33 إلى 40 منه، لذا سنتطرق الى تعريف شهادة التقسيم (أولا) ثم خصائصها (ثانيا) واخيرا تبيان علاقة مخطط التوجيهي بشهادة التقسيم.

اولا: تعريف شهادة التقسيم.

نصت المادة 59 من القانون 29/90 على أن تسلم لمالك عقار مبني منه شهادة تقييم عندما يزعم تقسيمه الى قسمين او عدة أقسام، وتطبيقا لنص هذه المادة أقرت المادة 26 من

¹ بدر الدين براهيمى ، ياسين محروس ، دور الجماعات المحلية في التهيئة والتعمير ، مذكرة ماستر تخصص تهيئة وتعمير ، جامعة محمد البشير الابراهيمي برج بوعريبيج، 2019-2020، ص 81.

² عمر جبار ، عياش بن عريوة ، أدوات التعمير الفردية في الجزائر بين النظري والتطبيقي، دراسة حالة بلدية بئر العرش بولاية سطيف، مذكرة ماستر تخصص تهيئة والتعمير ، جامعة البشير الابراهيمي برج بوعريبيج، 2019-2020، ص 65.

³ انظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر .

== الفصل الثاني == فعالية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم العمران. ==

المرسوم رقم 91-176 الملغى على أنه تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقار مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام.

ايضا عرفت المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 شهادة التقسيم كما يلي:
"تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية الى قسمين او عدة أقسام"⁽¹⁾.

فهي وثيقة إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصة للشخص سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، بطلب منه يرغب في تقسيم عقاره المبني، وهذه الوثيقة تحدد له شروط إمكانية تقسيم ملكيته المبنية إلى قسمين أو أكثر، إذ هي وثيقة عمرانية مهمة أقرها المشرع الجزائري لحماية وتنظيم النسيج العمراني.

من خلال التعريفات السابقة نستنتج أن شهادة التقسيم هي عبارة عن وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار إداري تبين فيه إمكانية المالك أو طالب الشهادة بتقسيم الملكية العقارية المبنية الى قطعتين او عدة قطع، وبناء على هذه الشهادة لا تتغير حقوق البناء المتعلقة بالعقار لذلك نلاحظ أن كل هذه النصوص جاءت بنفس التعريف⁽²⁾.

ثانيا: خصائص شهادة التقسيم.

من خلال التعريفات السابقة نستخلص أن شهادة التقسيم تتمثل خصائصها فيما يلي:

1. تعتبر شهادة التقسيم وثيقة إدارية تسلمها السلطات الإدارية فهي كاشفة للحق وليست منشئة لها لأنها لا تغير حقوق البناء المتعلقة بالعقار لان العقار اساسا مبني.
2. تمنح شهادة التقسيم لصاحب الحق في حالة تقسيم العقار المبني الى قسمين او عدة أقسام.

¹ - انظر إلى المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

² - سهام شعلال ، نادية عطاق ، المرجع السابق، ص 96.

== الفصل الثاني == فعالية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم العمران. ==

3. تعتبر شهادة التقسيم سندا رسميا، لأنها تكون باسم صاحب الطلب ولا تنتقل الى الورثة بعد وفاته الا بعد تقديمهم لطلب جديد من اجل تقسيم عقار موروث⁽¹⁾.

ثالثا: علاقة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بشهادة التقسيم.

شهادة التقسيم لا تتطلب نفس الشروط التي تتطلبها رخصة التجزئة لأن العقار موضوع شهادة التقسيم يكون أصلا معد للبناء أي أنه عقار قد سبق تعميمه بناء على وثائق رسمية (شهادة تعميم، رخصة البناء) ويكون بذلك مشتملا على مساحة عارية قابلة للبناء فتقوم الجهات المختصة بمعاينته للتأكد من مدى احترام مالك الذي يريد تقسيم لمقتضيات البناء والتعمير⁽²⁾، المقصود هنا بمقتضيات البناء والتعمير أدوات التعمير التنظيمية منها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لذلك طلب شهادة التقسيم يحتوي على وثائق إدارية مذكور في المادة 34 من المرسوم التنفيذي 15-19⁽³⁾ و وثائق تقنية التي بدورها لا بد أن تكون منسجمة مع قواعد العمران فشهادة التقسيم ترد على عقارات مبنية يكون البناء فيها اصلا مطابقا لأدوات التعمير التنظيمية⁽⁴⁾.

الفرع الثالث: مفهوم شهادة المطابقة و علاقتها بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

تعد شهادة المطابقة من بين أدوات الرقابة البعدية في يد الإدارة، لذا يجب علينا التطرق الى تعريفها (أولا) وبيان خصائصها (ثانيا) وذكر علاقة المخطط التوجيهي للتنمية والتعمير بشهادة المطابقة.

¹ - كلثوم حجوج ، المرجع السابق، ص 143.

² - عبد الله لعويجي ، المرجع السابق، ص 156.

³ - انظر المادة 34 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر.

⁴ - عايدة ديرم ، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، 2014، ص 102.

== الفصل الثاني == فعالية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم العمران. ==

أولاً: تعريف شهادة المطابقة.

تبعاً للمادة 63 من المرسوم التنفيذي 15-19 والمادة 56 من القانون 29/90 فإنه يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.

وقد نصت المادة 02 من القانون 15/08 الصادر في 20 جويلية 2008 السالف الذكر بأنه قد يقصد بتحقيق المطابقة: "الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم ، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير".

من خلال ما سبق يمكن تعريف شهادة المطابقة بأنها: "ذلك القرار الإداري الذي يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص بعد انتهائه من أشغال البناء طلبها من الجهات المختصة لإثبات إنجازها طبقاً لأحكام رخصة البناء".

وبالتالي فإن شهادة المطابقة هي الزامية وملازمة لرخصة البناء حيث يمنع شغل أو استغلال أي بناية دون الموافقة عليها لأن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستعمال الجمهور أو المستخدمين بالنسبة للبنائيات غير المعدة السكن⁽¹⁾.

ثانياً: خصائص شهادة المطابقة.

تتميز شهادة المطابقة كغيرها من الشهادات العمرانية بمجموعة من الخصائص والمميزات نلخصها في ما يلي:

1. شهادة المطابقة ذات طابع إلزامي: هي إلزامية رغم أنها لا تتحرك إلى برغبة وطلب حائز البناء، إذ يفرض على مالكي وأصحاب المشاريع بضرورة إستصدارها وإلا تقرر معاقبتهم بغرامة مالية وهدم البناء إن استلزم ذلك، أي أنه لا يمكن استغلال المبنى إلا بعد إستصدار هذه الشهادة.

¹ م نجوم ، سناء قندوز ، المرجع السابق، ص ص، 87،88.

== الفصل الثاني == فعالية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم العمران. ==

2. شهادة المطابقة وجهة ادارية: ذلك أن هذه الشهادة لا تمنح إلا من طرف سلطة إدارية مختصة بموجب القانون فلا يمكن لأي جهة أخرى غير معنية أن تمنح هذه الشهادة وإلا تعرضت لعيب عدم الاختصاص وهي إما أن تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي لذلك يجب إحترام الاختصاص و الرجوع إلى الإدارة المعنية وطلب الحصول على هذه الشهادة حسب الإجراءات المنصوص عليها من طرف المشرع.
3. شهادة المطابقة رخصة ادارية: ذلك أنها تسمح للباني المستفيد من رخصة البناء من استعمال المبنى أو العقار واستغلاله في الغرض الذي شيد من اجله، سواء تمثل في استعماله للسكن او ممارسة نشاط أو مهنة أو حرفة معينة معترف بها قانونا.
4. شهادة المطابقة وسيلة رقابية: كونها آلية من آليات الرقابة البعدية، فالرقابة البعدية تكمن في ممارسة سلطة معاينة الأشغال فان المشرع خول للإدارة مراقبة جميع عمليات البناء عن طريق التقصي والمعاينة وذلك بعد الانتهاء من عملية البناء عن طريق منح شهادة المطابقة.

ثالثا: علاقة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بشهادة المطابقة.

بما أن شهادة المطابقة وسيلة من وسائل الرقابة البعدية تمكن الإدارة من مراقبة مدى احترام المرخص له بالبناء لأحكام البناء عند انتهائه من ذلك⁽¹⁾. وبذلك لا يمكن تسليم شهادة المطابقة إلا بعد التصريح بانتهاء الأشغال كأصل عام، وبالتالي يتعين على طالب شهادة المطابقة مراعاة الشروط المتعلقة برخصة البناء لأن المشرع منع تشييد أية بناية مهما كانت طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة البناء المسلمة له من طرف السلطات المختصة⁽²⁾، والتي لا بد أن تكون بدورها مطابقة لأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهذا ما أكده قانون 15/08 لأنه يصبح ملزم بالبناء ضمن الحدود المفروضة فيها، وبالتالي احترام قواعد

¹ - زوليخة دررور ، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي تخصص قانون إداري كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، سنة 2014/2013، ص 24.

² - عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة و التعمير بالجزائر ، المرجع السابق، ص 295.

== الفصل الثاني == فعالية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم العمران. ==

البناء واحترام أدوات التهيئة والتعمير الذي نصت عليه المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19، فبعد التصريح بنهاية أشغال البناء يفصل في الطلب.

أما المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 تنص على ما يلي: "تراعى دراسة التصريح مدى مطابقة مشروع البناء مع أحكام مخطط شغل الأراضي وفي حالة عدم وجوده يراعى مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مراعاة الأحكام المطبقة التي تنص عليها القواعد العامة للتهيئة والتعمير، ويؤخذ بعين الاعتبار الموقع وطبيعة مكان إقامة المشروع وإيصال الطريق والحجم والمظهر العام للبناء أو البناءات المبرمجة وانسجامها مع الأماكن في هذا الشأن، نظرا لقواعد التعمير وجميع انواع الارتفاقات الإدارية المطبقة في المكان المعنى وكذلك التجهيزات العمومية"⁽¹⁾.

مما سبق يتضح أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ليس له علاقة مباشرة بشهادة المطابقة، فهناك بنايات لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة وهي تلك البناءات المقامة في المواقع التالية:

البنائات المتواجدة بصفة اعتيادية والمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي⁽²⁾ والمواقع التاريخية الأثرية.⁽³⁾

البنائات المشيدة على الأراضي الفلاحية و ذات الطابع الفلاحي الغابي.⁽⁴⁾

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 09-154 الصادر في 02 ماي 2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، الجريدة الرسمية 27.

² - مناطق التوسع السياحي: كل منطقة تتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية مناسبة للسياحة مؤهلة لإقامة أو تهيئة منشآت سياحية.

³ - المواقع التاريخية، أي إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع يقوم شاهدا حضارة معينة أو حادثة تاريخية كمباني التجمعات الفخمة ذات الطابع الديني والعسكري.

⁴ - زوليخة درور ، المرجع السابق، ص 14.

المفاتيح

الخاتمة

نستخلص من هذه الدراسة البسيطة أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعتبر أداة رقابة قبلية على عملية البناء ينفذ على المدى القصير أو المتوسط أو البعيد، نظمها المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير 29/90 والمراسيم التنفيذية له بغية تحقيق الأهداف المسطرة وخلق نسيج عمراني متوازن ومتكامل في شتى المجالات.

ويتجلى دوره في تجديد الإطار العام للتهيئة وتنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار ومسايرة ومراقبة التوسع العمراني، وتأسيسا على ذلك فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يلعب دورا فعالا في تنظيم العمران من خلال تدخله في مهام مخطط شغل الأراضي وتحديد التوجيهات الأساسية والصيغ المرجعية التي يسير عليها من جهة، ومن جهة أخرى تنظيم حركة البناء والحد من التجاوزات العمرانية من خلال احترام الرخص (التجزئة، البناء، الهدم) والشهادات (التعمير، التقسيم، المطابقة) للنظام القانوني الذي يرسمه لها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كل هذا في إطار القضاء على العمران الهش وضمان احترام مواصفات التعمير وتنظيم حق البناء الذي يعد حقا معترفا به وتكريسا لمبدأ دستوري المقر لحق الملكية.

لكن الواقع يشهد عدم نجاح هذه الأداة التعميرية (PDAU) في تحقيق الموازنة بين قطاعات السكن والفلاحة، حماية الأوساط الطبيعية والمحافظة على التراث الثقافي وفشلها في عملية تنظيم العمران الواضحة في ظاهرة البناء الفوضوي والتوزيع العشوائي للبنىات، إضافة. الى

التوسع على حساب الأراضي الفلاحية دون مراعاة خصوصيات هذه الأراضي و السبب يعود الى :

➤ الطابع المرن (**Aspect statistique**) فالمخطط ليس مرن و حيوي الذي

يمكنه من مسايرة التطورات العمرانية السريعة .

➤ مركزية اعداد المخطط و تهميش الإدارات المركزية التي تبقى مشاركتها مجرد

مشاركة شكلية يترتب عنها عرقلة و معارضة تنفيذ مضمونه.

➤ غياب الدعم الاقتصادي و المالي في اعداده.

➤ إعطاء الصبغة الإلزامية للمخطط دون وضع اليات ردعية في حالة مخالفته.

➤ انعدام ثقافة عمرانية تبدأ من الفرد وصولا الى المؤسسات المعنية لمواكبة التطور

بالتخطيط العمراني .

قائمة المراجع

قائمة المراجع

المراجع باللغة العربية

أولاً: النصوص القانونية

I. الأوامر

- 1- الأمر رقم 67-24 الصادر بتاريخ 18 جانفي 1967، والمتضمن قانون البلدية، جريدة الرسمية رقم 06.
- 2- الأمر رقم 74-24 الصادر بتاريخ 20 فيفري 1974، المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، جريدة الرسمية رقم 11.

II. القوانين

- 3- القانون رقم 29/90 الصادر بتاريخ 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية رقم 52 لسنة 1990.
- 4- القانون رقم 04/98 الصادر بتاريخ 15 جويلية 1990 المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية 44 لسنة 1998
- 5- القانون رقم 15/08 الصادر بتاريخ 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، جريدة رسمية رقم 44، سنة 2008.
- 6- القانون رقم 02/10 الصادر بتاريخ 29 جوان سنة 2010، المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.
- 7- القانون رقم 11-10 الصادر بتاريخ 22 جانفي 2011 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية 37، سنة 2011.

III. المراسيم التنفيذية

- 8- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الصادر بتاريخ 28 ماي 1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 26، سنة 1991 .
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 الصادر بتاريخ 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية، العدد 26 جوان 1991.

- 10- المرسوم التنفيذي رقم 91-178 الصادر بتاريخ 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية، العدد 26 جوان
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 03-323 الصادر بتاريخ 5 أكتوبر 2003، المتضمن كفاءات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية التابعة لها واستصلاحها، الجريدة الرسمية، العدد 60، سنة 2003.
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 05-317 الصادر بتاريخ 10 ديسمبر 2005 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي 91-177 الصادر في 25 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات اعداد مخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها ،الجريدة الرسمي ،العدد 62 ، 2005 .
- 13- المرسوم التنفيذي رقم 09-154 الصادر بتاريخ 02 ماي 2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات ، الجريدة الرسمية ،العدد 27.
- 14- المرسوم التنفيذي رقم 09-344 الصادر بتاريخ 22 أكتوبر 2009، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير جريدة رسمية، العدد 61.
- 15- المرسوم التنفيذي 15-19 الصادر بتاريخ 25 يناير 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 7.

ثانيا الكتب:

I. الكتب باللغة العربية

- 16- اقلولي المولودة ورايح صافية، قانون العمران، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الطبعة الاولى 2016.
- 17- سليمان الطماوي، مبادئ علم الإدارة العامة، دار الفكر العربي، مصر، الطبعة الخامسة، 1972.
- 18- تيجاني بشير ، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر.
- 19- حمدي باشا، القضاء الإداري، دار هومة، الجزائر، 2005.
- 20- ديرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، 2014.
- 21- شامه سماعيل ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة طبعة 2002.
- 22- عوابدي عمار ، القانون الإداري، الجزء الثاني، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008.
- 23- منصور نورة، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2016.

II. الكتب باللغة الفرنسية

- 24- Morand deviller Jacqueline, droit de l' Urbanisme ; université francophones, Edition ESTEM , Paris,1996
- 25- Jacquot Henri et Priet François, Droit de l' Urbanisme ,droit public et science politique ,DALLOZ, 4 eme édition, Paris ,2001.

ثالثا: الأطروحات و المذكرات

I. الأطروحات (دكتوراه):

- 26- حجوج كلثوم، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه للعلوم تخصص القانون العقاري، جامعة مولود معمري، تيزي وزو كلية الحقوق والعلوم السياسية، تاريخ المناقشة 2018/12/18.
- 27- عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عام، جامعة الجزائر، 2014-2015.
- 28- عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، اطروحة الدكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، 2014-2015.
- 29- عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007.

II. رسائل الماجستير

- 30- أودينة فاتح، التوافق بين العوامل البيئية وتصميم المخططات العمرانية، دراسة حالة مخطط شغل الأراضي POS طريق حمام الضلعة بالمسيلة، رسالة ماجستير، تخصص التسيير والتقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2008-2009.
- 31- بالمرابط حنان ، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، رسالة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، إقليمية القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق جامعة منتوري قسنطينة 2012-2013.

- 32- سنوسي رفيقة، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق، دراسة حالة مدينة باتنة، رسالة ماجستير الهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2010-2011.
- 33- غواس حسينة، الآليات القانونية لتسير العمران، رسالة ماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة القانون وتسيير الاقليم، جامعة منتوري قسنطينة 2011-2012.
- 34- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، بجامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2011-2012.
- 35- مجاجي منصور ، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب البليدة.

III. مذكرات الماستر

- 36- الذيب نور الهدى، النظام القانوني لرخصة البناء في قانون التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، السنة الجامعية 2014-2015.
- 37- براهيمي بدر الدين، محروس ياسين، دور الجماعات المحلية في التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر تخصص تهيئة وتعمير، جامعة محمد البشير الابراهيمي برج بوعرييج، 2019-2020.
- 38- براهيمي وداد، بطيو نبيلة، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: أداة التنمية المحلية، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص: قانون الجماعات المحلية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2015-2016.
- 39- جبار عمر، بن عريوة عياش، أدوات التعمير الفردية في الجزائر بين النظري والتطبيقي، دراسة حالة بلدية بئر العرش بولاية سطيف، مذكرة ماستر تخصص تهيئة والتعمير، جامعة البشير الابراهيمي برج بوعرييج، 2019-2020.
- 40- دردور زوليخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة ماستر أكاديمي تخصص قانون إداري كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، سنة 2013/2014.
- 41- روابح داودية، المخططات العمرانية ودورها في تحقيق الأهداف الايكولوجية داخل المجال العمراني، مذكرة ماستر، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة بوضياف المسيلة 2014 / 2015.

42- زوزو زهور ، المخالفات البيانية لأدوات التهيئة والتعمير الانعكاسات العمرانية والسوسيوإقليمية "دراسة حالة مدينة المقارين تقرت"، مذكرة ماستر تخصص عمران وتسيير المدن، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2019-2020.

43- ساحلي مجيد، سي عمور رشيد، رخصة البناء كآلية ضبط المجال العمراني في القانون الجزائري مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود مغري تيزي وزو، 2016.

44- سليمان كريمة، الجوانب القانونية لأدوات التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر تخصص إدارة الجماعات المحلية جامعة الدكتور مولاي الطاهر سعيدة.

45- شعلال سهام، عطا فنادية، نظام الرخص والشهادات في ظل القانون 29/90، مذكرة ماستر في القانون الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة كريم محمد أولحاج، البويرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص.

46- عميرة عادل ، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر أكاديمي، الحقوق والعلوم السياسية، شعبة حقوق، تخصص قانون إداري، 2013-2014.

47- مزهد عميروش، خوني توفيق، دور أدوات التهيئة و التعمير في إنشاء عمران مستدام في الجزائر، مذكرة ماستر في القانون العام، تخصص الإدارة و المالية العامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2016، جامعة اكلي محند اولحاج، البويرة.

48- نايلي عايدة ، المخططات العمرانية في التشريع الجزائري (دراسة مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي) ، مذكرة ماستر، تخصص قانون عام، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، 2019-2020.

49- نذير خيزري، محمد دود، مخططات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون اداري، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2016-2017.

رابعا المقالات:

50- بوزغاية باية، المخططات العمرانية كأحد عوامل توسع المجال الحضري من أجل تحقيق التنمية المستدامة -مدينة بسكرة نموذجا- جامعة قاصدي مرياح ورقلة، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد 15، جوان 2014.

51- سالم محمد، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بين التشريع الجزائري والواقع العملي، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10، العدد 1 (2022)

- 52- طفياني مختارية ، دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في بناء مدينة ذكية ومستدامة، جامعة ابن خلدون تيارت، مجلة التعمير والبناء
- 53- زروال معزوزة، دور أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم القطاع المستدام، مجلة تشريعات البناء والتعمير، العدد الرابع، ديسمبر 2017.
- 54- عباس راضية، معوقات أدوات التهيئة والتعمير في النسيج العمراني بالجزائر، مجلة الحقوق والعلوم الانسانية، العدد 20 المجلد 1.
- 55- عربي باي يزيد، دور الوكالة الوطنية للتعمير في تعزيز التنمية الاقتصادية للعقار الحضري، جامعة باتنة، مجلة التعمير والبناء، العدد الأول، مارس 2017.
- 56- عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد الثالث.
- 57- قاسي نجاة، عقود التعمير: قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة القانون، المجتمع والسلطة، رقم 6، سنة 2017.
- 58- مجلة تشريعات التعمير والبناء، مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة تعنى بنشر البحوث والدراسات في المجال العمراني، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثالث سبتمبر 2017.

خامسا: المحاضرات

- 59- دوار جميلة، محاضرات في مقياس أدوات التعمير التنظيمية، سنة ثانية ماستر، تخصص تهيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البشير الابراهيمي برج بوعريريج، 2021-2022.
- 60- نجوم م ، قندوز سناء، محاضرات في قانون التعمير مقدمة لطلبة السنة الثانية ماستر، تخصص القانون العقاري، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016-2017
- 61- مدوكي مصطفى ، محاضرات مادة ورشة العمران، التخطيط و التهيئة المجالية 1، كلية العلوم و التكنولوجيا، قسم الهندسة المعمارية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013-2014.

سادسا: مداخلات

- 62- تكواشت كمال ، مداخلة رخصة التجزئة من حيث المفهوم والآثار، العدد 06، جوان 2016.

سابعا: المواقع الإلكترونية

- 63- [<https://diguui.blogspot.com>] (05/05/2022, 11h15)
- 64- [<https://diguirls.blogspot.com>] (11/05/2022, 20h15)
- 65- [https://tele_eno_unio_Khenchela.dz],] (14/05/2022, 10h30)

قائمة المختصرات

قائمة المختصرات باللغة الفرنسية :

| | |
|--|--------|
| Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme | PDAU. |
| Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme..... | SDAU. |
| Schéma National d'Aménagement territorial..... | SNAT. |
| Plan d'Aménagement Wilayale..... | PAW. |
| Secteurs Urbanisés | SU. |
| Secteurs A Urbanisés..... | SAU. |
| Secteurs d'Urbanisation Futur | SUF. |
| Secteurs Non Urbanisés | SNU. |
| Plan d'Occupation des Sols | POS. |
| Agence Nationale d'URBANISME..... | ANURB. |

ملخص

الدراسة

ملخص:

يساهم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في المحافظة على النظام العام العمراني من خلال تحديد استعمال الأراضي القابلة للتعمير و الأراضي التي بطبيعتها غير قابلة للتعمير لتواجدها في أماكن معرضة للاخطار الطبيعية و الانزلاقات، وكذا تنظيم عمليات البناء من خلال التوجيهات المحددة في نظام الرخص و الشهادات للوصول إلى نسيج عمراني منتظم خالي من الاختلالات الاجتماعية و الاقتصادية و الثقافية و محاربة الفوضى العمرانية، ذلك أن المخطط التوجيهي عبارة عن نظام يصحبه تقرير توجيهي و مستندات تساهم في تنظيم العمران

Résumé :

Le Plan Directeur d'Aménagement et de l'Urbanisme contribue au maintien de l'ordre public urbain en définissant l'usage des terrains constructibles et des terrains par nature non constructibles du fait de leur emplacement dans des lieux exposés aux risques naturels et aux glissades, ainsi il règle les opérations de construction par des dispositions particulières et des orientations dans le système des permis et certificats pour atteindre Un tissu urbain régulier exempt de déséquilibres sociaux, économiques et culturels et luttant contre le désordre urbain, car le Plan Directeur est un système accompagné d'un rapport d'orientation et des documents qui contribuent à la régulation de l'urbanisation.

قائمة الملاحق

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

SITUATION DES PLANS DIRECTEURS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

| COMMUNE/ GROUPEMENT DE COMMUNES | DATE D'APPROBATION DE L'ETUDE | DATE D'ACHAQUEMENT DE L'ETUDE | ETUDE EN COURS |
|---|----------------------------------|----------------------------------|----------------|
| Bordj Bou Arréridj | N° 1466 du 22 / 12 / 2007 | | |
| Hasnaoua Belimour El Annasser | | | |
| Ras El Oued Ouled Brahem | N° 1468 du 22 / 12 / 2007 | | |
| Khelli Bir Kasd Ali Ain Tagherout Tixter | N° 826 du 16 / 07 / 2007 | | |
| Hammadia Rabta | N° 846 du 04 / 08 / 2007 | | |
| Sidi M'barek Ain Tassera | N° 827 du 16 / 07 / 2007 | | |
| Bordj Ghedir Ghailasa Taguelait | N° 1467 du 22 / 12 / 2007 | | |
| Medjana Theniet Ennasr Yachir | N° 713 du 08 / 06 / 2010 | | |
| Zemmourah Tassamuert Ouled dahmane | N° 532 du 11/05/2014 | | |
| El Euhe Ksour | N° 422 du 20 / 04 / 2014 | | |
| Mansourah El M'hir | N° 1541 du 10 / 04 / 2017 | | |
| Ben Daoued Harrza O.S. Brahem | N° 421 du 20/04/2014 | | |
| El Main Djaafra | N° 423 du 20/04/2014 | | |
| Tefreg | N° 424 du 20/04/2014 | | |
| Colla | | | |
| Bordj Bou Arréridj | | 03/01/2018 | Achevee |
| El Annasser | N° 879 du 07/06/2017 | 28/02/2017 | |
| El Achir | N° 1731 du 08/11/2017 | 19/02/2017 | |
| Hammadia | N° 877 du 07/06/2017 | 15/02/2017 | |
| Ain Taghrout | N° 878 du 07/06/2017 | 01/03/2017 | |
| Medjana | | 19/06/2019 | Achevee |