

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
Ministry Of High Education And Scientific Research  
جامعة محمد البشير الابراهيمى برج بوعرييرج  
University Of Mohamed El Bachir El Ibrahimi-BBA  
كلية الحقوق و العلوم السياسية  
Faculty Of Law And Political Sciences



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر في القانون  
تخصص: تهيئة وتعمير  
الموسومة بـ :

مخطط شغل الأراضي ودوره في  
تنظيم العمران

إشراف الأستاذ:  
أ/ نواوي عبد الله

من إعداد الطالبة:  
❖ ساف فاطمة الزهراء

❖ لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
د/ زاوي رفيق	أستاذ محاضر قسم ب	رئيسا
أ/ نواوي عبد الله	أستاذ مساعد قسم أ	مشرفا
د/ عشاش حمزة	أستاذ مساعد قسم ب	ممتحنا

السنة الجامعية: 2021م/2022م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وقل ربي زدني علما ( طه 114 )

﴿ إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا ﴾ ﴿٥٨﴾

(سورة النساء الآية 58)

قال رسول الله صلى الله عليه و سلم:

من سلك طريقا يطلب فيه علما سلك الله به طريقا الى الجنة  
رواه مسلم



# شكر و تقدير

الحمد لله الذي قدر كل شيء فأحسن قدره و ابتلى الإنسان  
بما يسره و ما يسوؤه ليحسن في الحالتين شكره و صبره  
فسبحانه واهب النعم ، له الحمد في الأولى و الآخرة و صلي  
و سلم على سيدنا محمد في الأولين و الآخرين و في الملائ  
الأولى إلى يوم الدين .

و الشكر موصول للأستاذ المشرف "ذوادي عبد الله"  
على سعة صدره و صبره معنا .

و الى كل من ساهم في اتمام هذا العمل و أخص بالذكر  
عائتي و اخوتي في الله

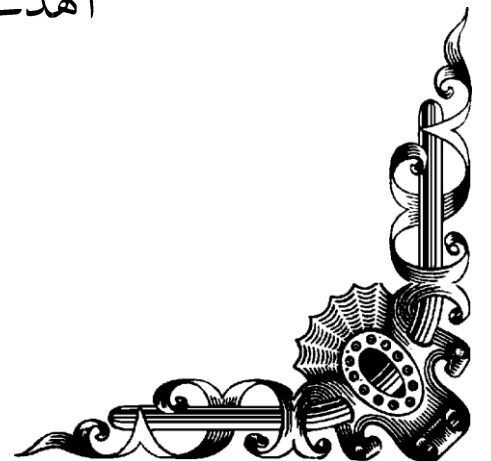


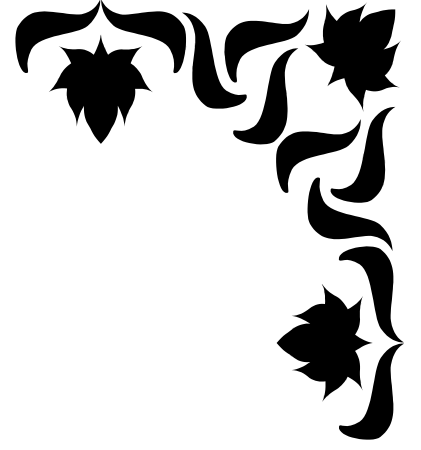
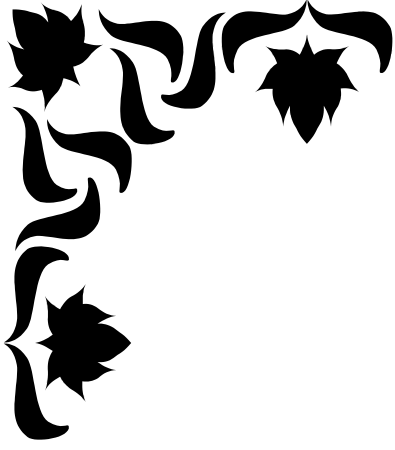


## إهداء

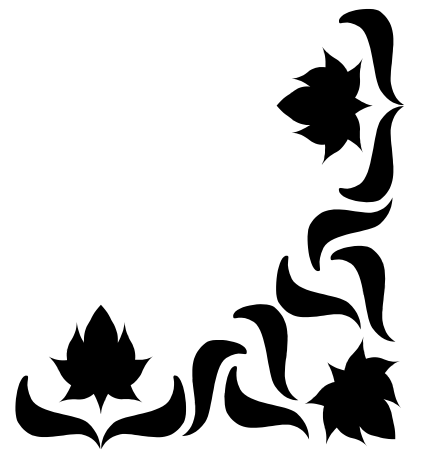
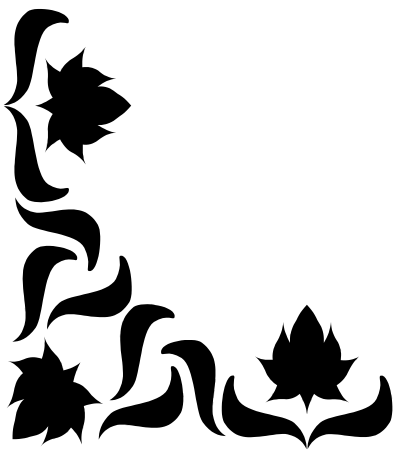
أهدى ثمره جهدى الى :  
إلى الوالدين الكريمين اللذان أمداني بالشجاعة وأنار دربي ،  
حفظها الله ورعاهما  
إلى زوجي الذي شجعني ولم يخل علي بشيء أعانه الله وأمه  
بالصحة وطول العمر  
إلى ابنتي الغالية " ياسمين " حفظها الله التي كانت معي في  
كل كلمة أخطها  
إلى أبنائي " محمد الأمين " ، " عمران "  
أطال الله في عمرهما  
إلى ابنة أخي التي كانت يدي اليمنى في إنجاز هذا العمل  
" سلسيل "  
إلى كل من علمني حرفاً أو ساعدني بكلمة أو توجيه  
إلى كل طلاب العلم  
أهدى هذا لعمل المتواضع في سبيل العلم

ساف فاطمة الزهراء





# مقدمة



## مقدمة:

يعتبر العمران علم وفن يحدد بموجبه كيفية تنظيم المدن وانجاز التجمعات السكنية والعمرانية، تم تطويره كي يصبح قانونا قائما بذاته يشمل القواعد العامة الرامية إلى تنظيم الأراضي القابلة للتعمير، وانجاز وتطوير المباني حسب تسيير عقلائي للأراضي وتحقيق التوازن مع مختلف النشاطات والوظائف كالزراعة والصناعة والسكن وكذا تفادي أخطار الكوارث الطبيعية والتكنولوجية وأيضا المحافظة على المحيط وحماية البيئة والمناظر والأوساط الطبيعية و التراث الثقافي والتاريخي في إطار استراتيجية عامة تحدد بموجب القوانين و تنفذ عن طريق أدوات التعمير .

ففي هذا المجال عمل المشرع الجزائري على إصدار مجموعة قوانين جاءت لتنظيم الأراضي عن طريق أدوات التعمير لاسيما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي الذي استبدل المخطط العمراني الموجه، في كونه لا يهتم بالتهيئة العمرانية داخل حدود المخطط العمراني للتجمع الحضري فقط بل يتعدى ذلك، فهو يتناول التجمع الحضري داخل إطاره الطبيعي والبيئي.

فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي لا يهتمان فقط بالجوانب المعمارية التوسيعية للتجمع الحضري بل أكثر من ذلك، فهما يرسمان ويحددان آفاق توسع التجمع الحضري وعلاقاته الوسيطة في المستقبل كجزء من الكل على المستوى الإقليمي وكخلفية عمرانية للنسيج الحضري والمعماري على المستوى الوطني.

نشير إلى أن القانون 29-90 تم تعديله وإتمامه بموجب القانون رقم 05-04، الذي جاء بأحكام جديدة وعقوبات صارمة تهدف إلى التصدي لظاهرة استمرار تفشي البناءات غير المشروعة والفوضوية التي تشوه المظهر الجمالي للمدن وللاستجابة للأوضاع التي شهدتها الجزائر خاصة عقب الزلزال الذي عرفته في 2003 إلا أن هذا

القانون لم يأتي بجديد بنسبة لأدوات التهيئة والتعمير بل بقيت تخضع للقانون رقم 29-90.

وتظهر أهمية هذا الموضوع من خلال:

- ارتباط العمران بحياة الإنسان وسلامته وحقه في بيئة عمرانية سليمة ونظيفة.  
- اعتبار العمران وجه من أوجه النشاط الإنساني الذي يعكس ثقافة المجتمع وحضارته، والذي تسعى جميع التشريعات إلى تطويره وحمايته في إطار توازن البيئة الحضارية وحماية الفضاءات العمرانية وحفظها للأجيال القادمة.  
كما أن موضوع البناء والتعمير من أهم المواضيع التي تحوز اهتمام الباحثين والتشريع بالنظر إلى ترسانة القوانين الصادرة في هذا الشأن.  
وبناء على هذا نجد أن هذا البحث يكتسي أهمية بالغة كونه يعالج دور هذه التشريعات العمرانية في تنظيم وخلق نسيج عمراني مستدام يحقق تنمية عمرانية مستدامة.

إن اختيار هذا الموضوع نابع من عدة اعتبارات ذاتية وموضوعية ومنها ارتباطه بمجال تخصصنا وهو تخصص التهيئة والتعمير.  
دليل إلى البحث في مجال البيئة والعمران نظرا لارتباطه المباشر بالحاجيات اليومية والأساسية للسكان يجب حمايته واستدامته.

التدهور الذي تعرفه الجزائر في هذا المجال رغم كل المجهودات المبذولة كما تعدد القوانين المنظمة للتعمير وعدم تناسقها والسرعة في تغييرها وتعديلها أثر سلبا على النمط العمراني المطبق في الجزائر والذي أدى إلى بروز عدة مناطق فوضوية اثرت على البيئة العمرانية.

هذا ما دفعنا للبحث فيه لمحاولة إيجاد النقائص ومعالجتها وطرح بعض الحلول والبدائل لتدارك الأوضاع. من خلال ما سبق يتضح لنا الإشكال الذي سنحاول الإجابة عليه ألا وهو:

**هل أعطى المشرع الجزائري ضمانات كافية من خلال القواعد التي تحكم مخطط شغل الأراضي لتنظيم العمران؟**

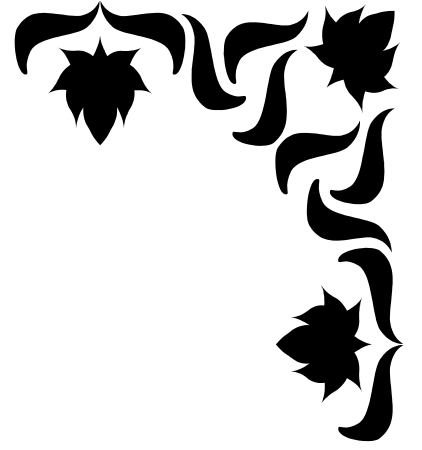
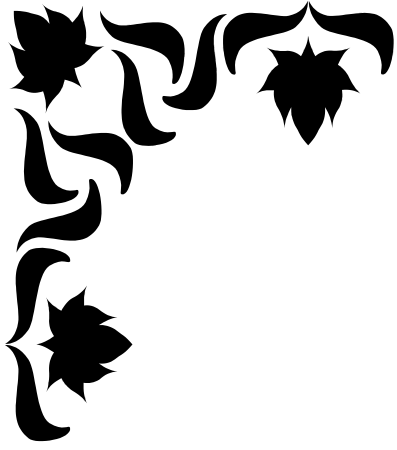
وقصد الإلمام والاحاطة بأهم أبعاد ومضامين الدراسة ومن أجل الإجابة على الإشكالية المطروحة اعتمدنا على المنهج الوصفي و التحليلي، حيث يظهر المنهج الأول من خلال وصف أدوات التهيئة والتعمير ودورها في تنظيم وخلق نسيج عمراني مستدام. أما الثاني أي المنهج التحليلي فيظهر من خلال تحليل المواد والنصوص القانونية التي سنعتمد عليها في دراستنا لهذا الموضوع.

وقصد الإلمام بحيثيات ومتطلبات البحث تم إدراج مضامينه وعرض محتوياته في فصلين: الفصل الأول وهو تحت عنوان مخطط شغل الأراضي يتضمن مبحثين، المبحث الأول خصصناه لماهية مخطط شغل الأراضي، أما المبحث الثاني خصصناه لإجراءات اعداد مخطط شغل الأراضي.

أما الفصل الثاني تطرقنا فيه الى دور مخطط شغل الأراضي في تنظيم العمران، وقسمناه إلى مبحثين، الأول بعنوان دور مخطط شغل الأراضي في إنشاء عمران مستدام، أما المبحث الثاني فقد تناولنا فيه معوقات ونقائص تقلل من دور مخطط شغل الأراضي في انشاء عمران مستدام.

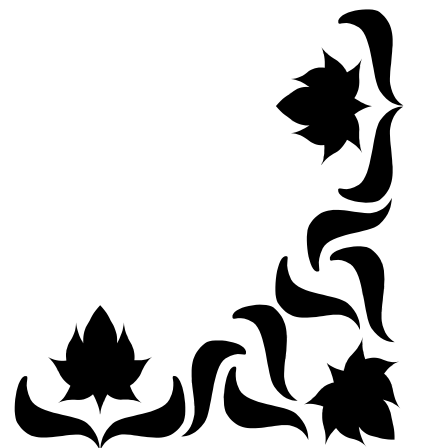
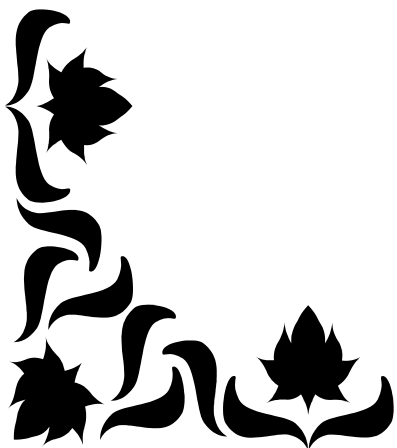
وختمنا البحث بخاتمة تتضمن حوصلة للموضوع و أهم النتائج التي توصلنا اليها ومجموعة من التوصيات و الاقتراحات.





## الفصل الأول

الأحكام العامة لمخطط شغل الأراضي



## تمهيد:

يعد مخطط شغل الأراضي دليل للسلطة العمومية في مجال التوسع العمراني والتخطيط الحضري ، فهو يعتبر الوسيلة الثانية لتنظيم عملية التهيئة والتعمير والرقابة على الأشغال المتعلقة بها وقد جاء هذا المخطط ليكمل للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و الرقابة على الأشغال المتعلقة بها ، لذلك اعتمده المشرع الجزائري من اجل اصلاح العمران ومكافحة البناءات الفوضوية وغير الشرعية ، و كذا فرض رقابة على أشغال التعمير، كما انه يعتبر خطة دقيقة وواضحة لكيفية استعمال الأراضي لأنه ذو طابع تفصيلي أكثر مما يجعله أداة تعمير بكل بامتياز، وباعتبار أن هذا المخطط له أهمية كبيرة في مجال التعمير، تم التعرف عليه ودراسته من خلال تبين مفهومه واجراءاته واثاره .

**المبحث الأول: ماهية مخطط شغل الأراضي**

يأتي مخطط شغل الأراضي بعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وهو النوع الثاني من القرارات التنظيمية مرتبط بالأساس التوجيهي للتهيئة والتعمير، إذ لا يمكن قيام مخطط شغل الأراضي دون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

**المطلب الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي**

للتعرف أكثر على مخطط شغل الأراضي و تحديد مفهومه لا بد أن نبين تعريفه (الفرع الأول)، خصائصه (الفرع الثاني) و أهدافه (الفرع الثالث).

**الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي**

يتكون مخطط شغل الأراضي من ثلاث كلمات ويعرف مخطط شغل الأراضي، كما تنص عليه المادة 10 من القانون 09-90 على أنه أداة من أدوات التعمير التي تحدد بالتفصيل أسس استخدام الأراضي والبناء عليها وفقا للتوجيهات والتنظيمات التي أقرها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. وهو يغطي جزء من تراب بلدية واحدة أو مجموعة من بلديات تجمعها مصالح اقتصادية.<sup>1</sup>

ولهذا سيتم التعرض للتعريف الفقهي لمخطط شغل الأراضي ومنه التعريف القانوني

**أولاً: التعريف الفقهي**

مخطط شغل الأراضي عبارة عن وثائق شاملة لمبادئ و أدوات محلية للتخطيط الحضري مهمته تثبيت القواعد و الصلاحيات لاستعمال الأراضي. كما عرف بانه المتمم الضروري و المنطقي للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وهو وسيلة لمراقبة المتخيلين الخواص في التعمير، حيث يعمل على تقنين استعمالات

<sup>1</sup> انظر المادة 2 من القانون رقم 08-15، المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، (ج.ر.ج.ج العدد 44، سنة 2008)

الأرض والمصطلحات التي لا يمكن ترجمتها وفق قواعد قانونية لا توجد في مخطط شغل الأراضي.<sup>1</sup>

وهناك من عرفه أيضا بأنه المخطط الذي يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأرض والبناء عليها وفقا لآطار التوجيهات المحدد والمنظم من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.<sup>2</sup>

كما اعتبر مخطط شغل الأراضي وسيلة لتنفيذ التوجيهات الاجمالية الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.<sup>3</sup>

### ثانيا: التعريف القانوني

عرف المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي في المادة (31) من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير و التي تنص على " يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في اطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء".

فمن خلال هذه المادة يستنتج ان المشرع عرف مخطط شغل الأراضي من خلال النطاق الموضوعي له، اذ يحدد هذا المخطط حقوق استخدام الأراضي و البناء.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون اداري و إدارة عامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة 2011-2012، ص 35

<sup>2</sup> عايدة دبرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى 2011، باتنة، الجزائر، ص 42.

<sup>3</sup> منصور محاجي، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث و الدراسات معهد العلوم القانونية و الإدارية المركز الجامعي يحيى فارس، المدينة، عدد 01، نوفمبر 2007، ص 69

<sup>4</sup> موفق براهيم، البعد البيئي لقواعد التعمير و البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري المعمق، جامعة أبوبكر بلقاسم، تلمسان، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2016-2017، ص 87.

ومنه من خلال التعاريف السابقة لمخطط شغل الأراضي بإمكاننا أن نقول بأنه أداة من أدوات التعمير ذو طابع تقني، يعمل بالتوافق مع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في اطار توجهاته، بحيث يحدد حقوق استخدام الأراضي والبناء عن طريق ضبط الشكل الحضري للقطاعات أو المناطق المعينة و كذا الكمية الدنيا و القصوى من البناء عن طريق معاملات استغلال الأراضي، و تحديد المواقع و المظهر الخارجي للبنىات و هيكلها الأساسية، مراعيًا في ذلك البعد البيئي والبعد الوقائي من الاخطار عند الإنجاز.

### الفرع الثاني: خصائص مخطط شغل الأراضي

بناء على التعاريف السابقة، ومن خلال الاطلاع على قانون التهيئة والتعمير يمكن استخلاص جملة من الخصائص التي يتميز بها مخطط شغل الأراضي اهمها

#### أولاً: من حيث التنظيم السلمي

مخطط شغل الأراضي يشترك في عدة خصائص يتميز بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كما يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مرجعا لمخطط لشغل الأراضي ، بحيث هو الذي يضبط حدود و محيطات مخططات شغل الأراضي التي يجب إنجازها<sup>1</sup> اذ يجب أن ينسجم مخطط شغل الأراضي مع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و يحترم احكامه و هذا ما تستوجبه المادة (18) من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 الذي يحدد إجراءات اعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به عندما نصت بصراحة على ضرورة احتواء مخطط شغل الأراضي مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكامه مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة

<sup>1</sup> بوبكر بزغيش، ” مخطط شغل الأراضي أداة للتعمير ” ، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني ، جامعة بجاية ،

والتعمير ، فكلاهما وسيلتان مكملتان لبعضهما البعض في مجال التهيئة العمرانية لإقليم البلدية أو مجموعة البلديات المشتركة .

### ثانيا: من حيث التطبيق

تظهر مميزات مخطط شغل الأراضي أيضا من حيث التطبيق الزمني والمكاني.

#### 1/ من حيث التطبيق الزمني

يعتبر مخطط شغل الأراضي من المخططات المرنة ، كما أنه يأخذ الأبعاد الثلاثة، أولها القصيرة (5) سنوات ، المتوسطة (10) سنوات و الطويلة (20) سنة ، بالإضافة الى أنه يمكن مراجعته وتعديله المتتابع، يجعل من هذه المعطيات متزامنة مع المستجدات ومع ما يتم برمجته من مشاريع بحسب الأولويات ، و كما تمكن هذه الأجال المتحركة من إمكانية كل مجلس بلدي من تقديم برامج عهده ، و تسطير أهدافه و كل المشاريع الموجودة في الحملات الانتخابية ضمن هذه المخططات المرنة، و ذلك في ظل احترام القواعد العامة المنظمة لحركة البناء و التعمير المنصوص عليها في قوانين التعمير.<sup>1</sup>

#### 2/ من حيث التطبيق المكاني

إن نطاق التطبيق المكاني لمخطط شغل الأراضي يغطي في غالبا تراب البلدية سواء كاملة أو جزء من اقليمها تطبيقا لنص المادة (34) من القانون 29/90، الا انه من الناحية الواقعية لا يمكن تغليب تراب البلدية بمخطط واحد من مخططات شغل

<sup>1</sup> بوبكر بزغيش ، المرجع السابق ، ص 654

الأراضي، إلا إذا كانت البلدية ذات مساحة صغيرة، لذلك في الحالات العادية يوجد أكثر من مخطط واحد لشغل الأراضي.<sup>1</sup>

إلا أنه و نظرا لمعطيات معينة، فإنه يمكن لمخطط شغل الأراضي أن يغطي أكثر من بلدية والتي تشترك في عدة عوامل سواء كانت اجتماعية او اقتصادية، أو بيولوجية، حيث تنص المادة (12) من القانون رقم 29/90 على أنه " يمكن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و كذا مخطط شغل الأراضي أن يضم مجموعة من البلديات تجمع بينها مصالح اقتصادية و اجتماعية أو بلدية أو بالنسبة لمخطط شغل الأراضي جزءا من بلدية ".

وبالتالي يمكن ان يغطي مخطط شغل الأراضي بلديتين او اكثر في حالة تداخل نسيجهما الحضري ببعضه البعض على شكل مجمع حضري كبلديات مدينة الجزائر ومدينة وهران.<sup>2</sup>

أما المادة (4) من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 فنصت على أنه يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي كما هو منصوص عليه في المادة 12 من القانون 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المذكور أعلاه استنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم ومن المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويعين حدود التراب المطلوب الذي يشمل مخطط شغل الأراضي و المداولة المتعلقة به حسب الحالة -الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.

<sup>1</sup> باية بورغاية ، "المخططات العمرانية كأحد عوامل توزيع المجال الحضري من أجل تحقيق التنمية المستدامة

مدينة بسكرة نموذجا-'' ، مجلة العلوم الإنسانية و الاجتماعية ، جامعة بسكرة ، العدد 2014، 15، ص 34

<sup>2</sup> بوبكر بزغيش، المرجع السابق ، ص 655

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

وبالتالي من خلال هذه النصوص نستنتج بان مخطط شغل الأراضي يمكن ان يشمل بلدية او جزء منها او مجموعة من بلديات و لو تنتمي إلى ولايات مختلفة.

### الفرع الثالث أهداف مخطط شغل الأراضي

لقد أكد القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على أهداف مخطط شغل الأراضي كما يلي:<sup>1</sup>

-يحدد بصفة مفصلة الشكل الحضري بالنسبة للقطاع او القطاعات أو المناطق المعينة، و التنظيم وحقوق البناء و استعمال الأراضي.

-يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام، وأنواع البنايات المسموح بها و استعمالاتها.

-يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات.

-يحدد تخطيطات ومميزات المرور.

-يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية و المنشآت ذات المصلحة العامة.

-يحدد الارتفاقات.

-يحدد الاحياء و الشوارع والنصب التذكارية و المواقع الواجب حمايتها و تصليحها و تجديدها.

-يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

<sup>1</sup> المادة 31 من القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل 01 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم المتعلق بالتهيئة و التعمير (ج.ر.ج.ج العدد 52، بتاريخ 02 ديسمبر 1990)



وكما أضاف القانون 05/04 بعض الأهداف الأخرى التي لا بد أن يسعى إلى تحقيقها من خلال اعداد مخطط شغل الأراضي كتحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق والتي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء<sup>1</sup>.

ومن الأهداف التي يمكن استخلاصها أيضا في التنظيم مثل بيان المنافذ والطرق وكيفية وصول الشبكات إليها.<sup>2</sup>

ويهدف كذلك إلى جعل مختلف قرارات التعمير الفردية موافقة لأهداف و توجيهات المشروع البلدي المحتوى في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفيه تلتقي مصالح الأفراد وإدارة الجماعات المحلية فيرشد الأفراد الى ما هو مرخص به وما هو ممنوع و يدلهم على الشروط الأساسية و خصائص التعمير و البناء.<sup>3</sup>

### المطلب الثاني: موضوع مخطط شغل الأراضي و محتواه

باعتبار أن مخطط شغل الأراضي عبارة عن وثيقة أو مرجع تمنح من خلالها مختلف الرخص والشهادات العمرانية من أجل القيام بعمليات البناء فلا بد من تحديد مضمونه (الفرع الأول) و محتواه (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: مضمون مخطط شغل الأراضي

يعد مخطط شغل الأراضي دليل للسلطة العمومية في مجال التخطيط الحضري والتوسع العمراني في مجال التخطيط الحضري والتوسع العمراني ، فهو

<sup>1</sup> المادة 4 من القانون 05/04، المؤرخ في 14/08/2004 المعدل و المتمم للقانون 90-29، الجريدة الرسمية عدد51، و تم الاستدراك بتاريخ 10/11/2014، الجريدة الرسمية، عدد71

<sup>2</sup> انظر المواد من 08 الى 10 من المرسوم التنفيذي 91-175، المؤرخ في 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية عدد66

<sup>3</sup> نور الدين براى، نعيمة عمارة، " التخطيط العمراني كألية للتسيير و التنمية الحضرية، مخطط شغل الأراضي

أ نموذجاً"، مجلة الفكر القانوني و السياسي، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي العدد 04، ص 101

بمثابة الوسيلة الثانية لتنظيم عملية التهيئة والتعمير والرقابة على الأشغال المتعلقة بها ، وجاء هذا المخطط تكملة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، واعتمده المشرع الجزائري من اجل اصلاح السياسة العمرانية و مكافحة البناءات الفوضوية و غير الشرعية ، و كذا فرض رقابة على اشغال التعمير كما انه يعتبر خطة واضحة ودقيقة لكيفية استعمال الأراضي لأنه ذو طابع تفصيلي أكثر مما يجعله أداة تعميم بامتياز، و باعتبار أن هذا المخطط له أهمية كبيرة في مجال التعمير ، تم التعرف عليه و دراسته من خلال تبيان مفهومه و إجراءاته و آثاره.

### الفرع الثاني: عناصر مخطط شغل الأراضي

يتكون قوام مخطط شغل الأراضي كما نصت عليه المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدلة والمتممة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 سالف الذكر، من لائحة تنظيمية، مصحوبة بمجموعة الوثائق والمستندات المرجعية و هي كالتالي:

تتضمن لائحة التنظيم كما هو مذكور في المادة 18 سالفة الذكر على ما يلي:

أ-مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بالإضافة الى البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها.

ب-القواعد المحددة لكل منطقة متجانسة نوع المباني المرخص بها او المحضورة و كذا وجهتها و حقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض وبمقياس الأراضي التي يعبر عنها بمعامل شغل الأرض وكذا معامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المحتملة، هذا مع مراعاة الأحكام المطبقة على كل من الساحل والأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية أو الجيدة والأقاليم الطبيعية والثقافية البارزة.

ج-شروط استخدام الأراضي بالنسبة لكل من:

- المنافذ والطرق.
  - وصول الشبكات إليها.
  - خصائص القطع الأرضية.
  - موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها.
  - موقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة.
  - موقع المباني بعضها من بعض على ملكية عقارية واحدة.
  - المظهر الخارجي.
  - موقف السيارات.
  - المساحات الفارغة والمغارس.
- د-تحديد مختلف المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها وكذا الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك التي يقع إنجازها على عاتق الجماعات المحلية هذا مع تحديد آجال إنجازها.
- 2- الوثائق والمستندات البيانية:
- تتكون هذه الوثائق المرجعية مما يلي:
- أ-مخطط بيان الموقع (بمقياس 1/2000 أو 1/5000).
- ب-مخطط طوبوغرافي (بمقياس 1/500 أو 1/1000)
- ج-خريطة بمقياس 1/500 أو 1/1000 تحدد المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية المصحوبة بتقارير تقنية متصلة بذلك، و كذا الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية.
- كما تحدد مساحات الحماية أو الارتفاقات الخاصة بالمنشآت المختلفة والمنشآت الأساسية المنطوية على التجهيزات والأخطار التكنولوجية.

وتحدد أيضا الاراضي المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية و/أو التكنولوجية في مخطط شغل الأراضي المصنفة حسب درجة قابليتها للخطر بناء على اقتراح المصالح المكلفة بالتعمير والمختصة إقليميا حسب نفس الأشكال التي أملت الموافقة على المخطط.

ث-مخطط الواقع القائم بمقياس 500/1 أو 1000/1 يبرز الإطار المشيد حاليا و كذلك الطرق و الشبكات المختلفة و الارتفاقات الموجودة.

ح-مخطط تهيئة عامة بمقياس 500/1 أو 1000/1 يحدد ما يأتي المناطق القانونية المتجانسة.

- ✓ موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة والمنفعة العمومية.
- ✓ خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة من جهة وما تتحمله الجماعات المحلية من جهة ثانية وفق قواعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

✓ المساحات التي يجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.

ج-مخطط التركيب العمراني بمقياس من 500/1 أو 1000/1 المتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم من معامل شغل الأراضي ومعامل مساحة ما يؤخذ منها مصحوبا بمخطط يجسد الأشكال التعميرية والمعمارية المنشودة بالنسبة لكل قطاع من القطاعات المحددة في المناطق القانونية المتجانسة.

باستثناء مخطط بيان الموقع فان جميع المخططات المتبقية تعد وجوبا 500/1 إذا كان مخطط شغل الأراضي يعني القطاعات الحضرية.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> المخططات المذكورة في البند 2 من المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لكيفيات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادق عليها و محتوى الوثائق المتعلقة به المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318،

### المبحث الثاني: مراحل اعداد مخطط شغل الأراضي

من أجل تحديد حقوق البناء على بلدية معينة أو جزء منها ووضع قواعد شغل أراضيها بطريقة مدروسة ولتحقيق الرقابة المرجوة، لابد من إعداد مخطط شغل الأراضي الذي أوجبه المشرع الجزائري على مستوى كبلدية أو جزء منها لماله من أهمية بالنسبة للبلدية أو المواطنين وكذا مستقبل العمران، ذلك لأنه يقلل من حجم الكوارث المحتملة، التي يمكن أن تكون نتيجة التسيير ولشغل غير الصحيح واللاعقلاني لأراضي، وكذا الفوضى العمرانية، وهذا ما سيوضحه هذا المبحث من خلال مراحل اعداد مخطط شغل لأراضي .

#### المطلب الأول: مراحل اعداد مخطط شغل لأراضي

حسب المادة 34 من القانون رقم 29-90 المعدل والمتمم، فإن كل بلدية من التراب الوطني أو جزء منها مجبرة على تغطية مجالها بمخطط شغل الأراضي. ويشترط المرسوم التنفيذي رقم 178-91 المعدل والمتمم لإعداد مخطط شغل الأراضي إتباع إجراءات معينة ومراحل أساسية لا يمكن تجاوزها وهي مرحلتين تتمثل في: مرحلة الإعداد والتحضير (الفرع الأول) ومرحلة الاستقصاء العمومي (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: مرحلة اعداد مخطط شغل الأراضي

تسند عملية إعداد مشروع مخطط شغل الأراضي إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية للبلديات المعنية وتحت مسؤوليته، عن طريق المداولة<sup>1</sup> التي تتوج بقرار إعداد هذا المخطط. ويشترط المرسوم التنفيذي رقم 178-91 المعدل والمتمم حسب المادة الثانية منه وجوب أن تتضمن هذه المداولة ما يلي:

<sup>1</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 التي جاء فيها ما يلي: " يقرر إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية

تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به.

- بيان لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي.

بعدها يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا وتنتشر هذه المداولة بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية لمدة شهر كامل.<sup>1</sup> وبالنسبة لترسيم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي كما هو منصوص عليه في المادة 12 من القانون رقم 29-90<sup>2</sup> يجب أن يحدد بموجب قرار من الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة، ويكون بموجب قرار من الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة.

ونشير هنا إلى أن صدور القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي يستند إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم، ومن المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مع تعيين حدود التراب الذي يشمل مخطط شغل الأراضي والمداولة المتعلقة به.

<sup>1</sup> المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 178-91 المعدل والمتمم التي جاء فيها: " تبلغ المداولة المذكورة في المادة 02 أعلاه للوالي المختص إقليميا وينشر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني او المجالس الشعبية البلدية المعنية "

<sup>2</sup> المادة 12 من القانون رقم 29-90 التي جاء فيها: " يمكن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي أن يضم مجموعة من البلديات.....يحدد الوالي المختص إقليميا في حالة مجموعة من البلديات بقرار منه باقتراح من رؤساء المجالس الشعبية مخطط تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي، وفي حالة أراضي بلدية تابعة لولايات مختلفة تحدد محيطات تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي بقرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات الإقليمية

كما يمكن إعداد مخطط شغل الأراضي من قبل مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، وهذه الحالة تكون عندما يشمل مخطط شغل الأراضي بلديتين أو أكثر، فيقوم رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإسناد مهمة إعداد مخطط شغل الأراضي إلى مؤسسة عمومية مشتركة و هذا ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 التي جاء فيه إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات كما هو منصوص عليه في المادتين 9 و10 من القانون رقم 08-90 المؤرخ في 07 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية.

وبالتالي يبادر كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين الولايات في إعداد مخطط شغل الأراضي وذلك بمتابعة الدراسات وجمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والإدارات العمومية والجمعيات المعتمدة لهذا الغرض<sup>1</sup>.

إلا أن القرارات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات لا تكون نافذة إلا بعد مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية<sup>2</sup>. وعند صدور المقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات باطلاع رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> المادة 6/1 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم، السالف الذكر

<sup>2</sup> المادة 6/2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 التي جاء فيها غير أن المقررات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات ..... لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

<sup>3</sup> المادة 7/1 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم، سالف الذكر.

وتمنح لهم مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عن رغبتهم في المشاركة في إعداد مخطط شغل الأراضي أم لا.<sup>1</sup>

وعند انتهاء المهلة (15 يوما)، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية، بإصدار قرار يبين فيه قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع مخطط شغل الأراضي، إلا أن المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدلة والمتممة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318، تلزم بأن يستشار وجوبا:

أ-المديريات الولائية المكلفة بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة.

ب-المصالح المحلية المكلفة بتوزيع الطاقة والنقل وتوزيع الماء. وينشر هذا القرار لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية وللجمعيات والمصالح التابعة للدولة.<sup>2</sup>

ولهذه الجهات مدة 60 يوما لإبداء آراءها وملاحظاتها وإذا لم تجب خلال هذه المهلة اعتبر سكوتها موافقة ضمنية للمشروع.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المادة 7/2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم، سالف الذكر.

<sup>2</sup> المادة 08 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم، سالف الذكر.

<sup>3</sup> المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم التي تنص على أنه: " يبلغ مشروع مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية للإدارات العمومية والهيئات العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة بمقتضى المادة 08 أعلاه وتمهل مدة 60 يوما لابتداء آراءها أو ملاحظاتها. -إذا لم تجب خلال المهلة المنصوص عليها أعلاه، عد رأيها موافقا.



## الفرع الثاني: مرحلة الاستقصاء العمومي

بعد انتهاء كل المدد والمراحل المذكورة أعلاه، يتم إخضاع مشروع مخطط شغل الأراضي للاستقصاء العمومي لمدة 60 يوماً بموجب قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، وتوجب المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 أن يتضمن القرار، ما يلي:

- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن الاستشارة فيها حول مشروع مخطط شغل الأراضي.

- تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين

- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها.

- يحدد كفاءات إجراء التحقيق العمومي.

- وينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي (60 يوماً) وتبلغ نسخة من القرار إلى الوالي المختص إقليمياً.<sup>1</sup>

ويفتح سجل خاص بالاستقصاء يكون مرقم وموقع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية الذي يدون فيه كل الملاحظات التي ترسل كتابياً إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.<sup>2</sup>

بعدها يقفل سجل الاستقصاء عند انتهاء المدة المحددة قانوناً (60 يوماً) ويوقعه المفوض المحقق أو المفوضون المحققون الذين يقومون خلال مدة 15 يوماً الموالية

<sup>1</sup> المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم.

بإعداد محضر قفل الاستقصاء ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: المصادقة على مخطط شغل الأراضي و مراجعته

حسب المادة 34 من القانون رقم 29-90 المعدل والمتمم، فإن كل بلدية من التراب الوطني أو جزء منها مجبرة على تغطية مجالها بمخطط شغل الأراضي. ويشترط المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم لإعداد مخطط شغل الأراضي إتباع إجراءات معينة ومراحل أساسية لا يمكن تجاوزها وهي مرحلتين تتمثل في: المصادقة على المخطط (الفرع الأول)، مراجعة المخطط (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: المصادقة على مخطط شغل الأراضي

بعد قفل مرحلة الاستقصاء العمومي واكتمال محتواه، يرسل مخطط شغل الأراضي مصحوبا بسجل الاستقصاء ومحضر قفل الاستقصاء والنتائج المستخلصة من طرف المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا، لإبداء رأيه وملاحظاته خلال (30 يوما) من تاريخ استلامه لملف المصادقة<sup>2</sup> وإذا انتهت هذه المهلة (30 يوما) ولم يبد الوالي ملاحظاته حول المشروع، اعتبر رأيه موافقا وبعدها يصادق المجلس الشعبي البلدي بموجب مداولة على مخطط شغل الأراضي مع الأخذ بعين الاعتبار ملاحظات الوالي بعد قفل مرحلة الاستقصاء العمومي واكتمال محتواه، يرسل مخطط شغل الأراضي مصحوبا بسجل الاستقصاء ومحضر قفل الاستقصاء والنتائج المستخلصة من طرف المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا، لإبداء رأيه

<sup>1</sup> المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم، سالف الذكر.

وملاحظاته خلال(30يوما) من تاريخ استلامه لملف المصادقة وإذا انتهت هذه المهلة(30 يوما) ولم يبدِ الوالي ملاحظاته حول المشروع اعتبر رأيه موافقا.<sup>1</sup> وبعدها يصادق المجلس الشعبي البلدي بموجب مداولة على مخطط شغل الأراضي مع الأخذ بعين الاعتبار ملاحظات الوالي.<sup>2</sup> وبعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي من طرف المجلس الشعبي البلدي، يتم تبليغه إلى الجهات الآتية والتي حدد المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المذكورة أعلاه وهي:

- الوالي المختص أو الولاية المختصون إقليميا.

- المصالح التابعة للدولة، المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

- الغرف التجارية.

- الغرف الفلاحية.

وبعدها يوضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليها تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يبين فيه ما يلي:

- تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف.

- المكان الذي أو الأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها.

- قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون الملف منها.<sup>3</sup>

وبالنسبة لمراجعة مخطط شغل الأراضي، تنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم على أنه " لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي مراجعة

<sup>1</sup> المادة 14/2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 التي تنص على أنه: " ..... وإذا انقضت هذه المهلة، عد رأي الوالي موافقا."

<sup>2</sup> المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 تنص على أنه " يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء، لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي بعد أخذ رأي الوالي في الحسبان

<sup>3</sup> المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المعدل والمتمم.

جزئية أو كلية بعد المصادقة عليه إلا للأسباب المذكورة في المادة 37 من القانون رقم 29-90.....وبعد مداولة المجلس الشعبي البلدي بهذا الشأن.

" وهذه الأسباب التي ذكرت في المادة 37 من القانون رقم 29-90 تتمثل في الآتي - إذا لم ينجز مخطط شغل الأراضي في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة في التقدير الأولي. - إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو حالة قدم تدعو إلى تجديده. - إذا كان الإطار المبني قد تعرض لمتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية. - إذا طلبت المراجعة بعد مرور خمس سنوات من المصادقة على مخطط شغل الأراضي، أغلبية ملاك البناءات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.

إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية يصادق على مراجعات المخطط ساري المفعول في نفس الظروف والأشكال المنصوص عليها لإعداد مخطط شغل الأراضي. أما بالنسبة لتعديل مخطط شغل الأراضي فتتص المادة 33 من القانون رقم 29-90 على أنه: " لا يمكن أن تخضع القواعد والارتفاقات المحددة بموجب مخطط شغل الأراضي لأي ترخيص بالتعديل إلا ما يتعلق بالتكيفات الطفيفة التي تفرضها طبيعة الأرض أو شكل قطع الأراضي أو طابع البناءات المجاورة.

### الفرع الثاني: مراجعة مخطط شغل الأراضي

نص المشرع في شأن مراجعة مخطط شغل الأراضي من خلال المادة (19) من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 على أنه " لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي مراجعة جزئية أو كلية بعد المصادقة عليه إلا للأسباب المذكورة في المادة 37 من القانون 29/90 ... و بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي بهذا الشأن".

وذلك باعتبار ان المجلس الشعبي البلدي هو السلطة الإدارية المختصة بالمصادقة عليه وبالتالي مختصة أيضا بالرقابة على تطبيقه من خلال مراجعته وهذا لا يكون إلا بتحقيق الأسباب التالية:

- إذا لم ينجز المخطط في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به في المشروع الحضري أو البنايات المتوقعة في التقدير الأولي.  
- إذا كان الإطار المبنى الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده.

- إذا كان الإطار المبنى قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.  
- إذا طلب ذلك، و بعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه، اغلبية ملاك البنايات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء و التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.

- إذا استدعت ذلك حاجة انشاء مشروع ذي مصلحة وطنية يصادق على مراجعتها المخطط الساري المفعول في نفس الظروف والأشكال المنصوص عليها لإعداد مخطط شغل الأراضي.

ثم تبلغ المداولة المتعلقة بالمراجعة أو التعديل الى الوالي مصحوبة بتقرير يثبت المبررات مع اشتراط استشارة الوالي أو الولاية المتخصصين إقليميا<sup>1</sup> و ذلك لتمكين الوالي من ممارسة مهمة و تتم المصادقة على مراجعات المخطط الساري المفعول في نفس الظروف و الأشكال المنصوص عليها لإعداد المخطط<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 السالف الذكر.

<sup>2</sup> عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 56.

## خلاصة الفصل الأول

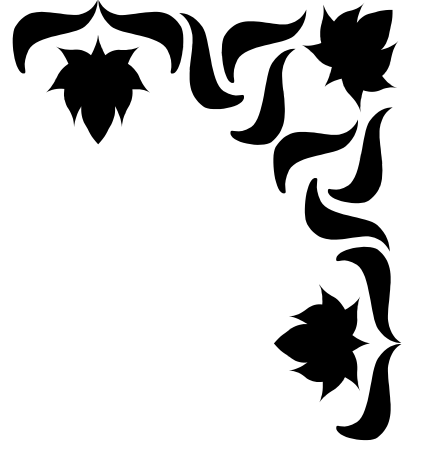
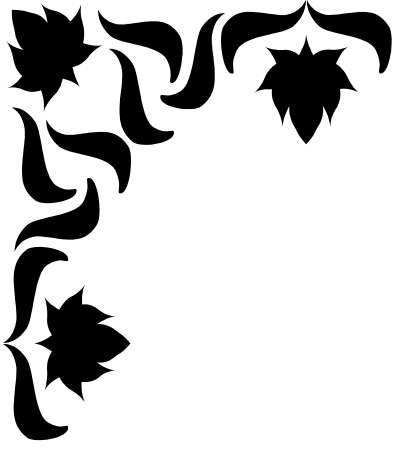
نخلص من خلال الفصل الأول إلى أن المشرع الجزائري قد أولى في السنوات الأخيرة اهتماماً بالغاً للمجال العمراني ومشاكله الذي يعد مجالاً حساساً، وذلك من خلال إصداره لمجموعة مهمة ومتنوعة من النصوص التشريعية و التنظيمية ضمن ما يعرف بقانون التهيئة والتعمير، وقد حدد قواعد تنظيم العمران من خلال إيجاد الوسائل الطرق والوسائل التي تمكن الهيئات العمومية المختصة من التحكم في التطور العمراني وتنظيمه وتوجيهه وذلك من خلال إيجاد أدوات قانونية تتمثل في أدوات التهيئة والتعمير التي جاء بها القانون رقم 90 - 29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04 - 05 والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي التي تحدد مقاييس التعمير والبناء وطبيعة النشاطات المسموح بها وطرق استعمالها ونوعية النشاطات الممكنة إقامتها، إلى جانب إيجاد مجموعة من الآليات والوسائل الفنية والتقنية التي تعمل للحد من التجاوزات في حركة البناء والتوسع العمراني بصفة عامة، والتي تعد من العمليات الصعبة التي تواجهها الإدارة، والمتمثلة في شهادة التعمير ورخصة التجزئة ورخصة البناء ورخصة الهدم وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة وذلك لأجل تنظيم حق البناء الذي يعد حقاً معترفاً به تكريساً لمبدأ دستوري المقر لحق الملكية.

إلى جانب أدوات التهيئة العمرانية وكذا الوسائل الفنية التي أوجدها المشرع للحد من تجاوزات حركة البناء والتي نظمت وسيرت الجزائر بها مجالها العمراني، أوجد المشرع أدوات أخرى وهي الأدوات الإقليمية التي تهدف إلى ضمان تنمية الفضاء الوطني تنمية منسجمة ومستديمة، وخاصة بعد صدور القانون رقم 01 - 20 المتعلق بالتهيئة والتنمية المستديمة للإقليم الذي يعد تكملة للقانون رقم 90 - 29.

فالدولة من خلال قانون العمران تتمكن من تسيير التطور العمراني والتحكم فيه، فقانون العمران أوجد بغرض تحقيق مخطط عمراني حضري يساير المعايير

الدولية التي تعرفها معظم الدول المتقدمة في هذا المجال، وذلك بهدف الحفاظ على الطابع الحضاري للمدن وبالتالي منع البناء العشوائي والفوضوي غير القانوني و هذا كله بهدف الحفاظ على حياة الأفراد وسلامتهم والحفاظ على الصحة العامة ومظاهر الجمال داخل المدينة.

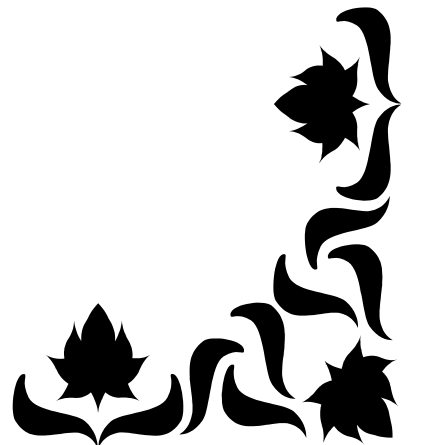
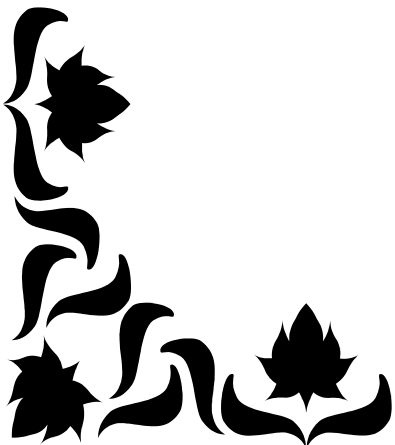
غير أنه بالرغم من صدور تشريعات عدة في المجال العمراني إلا أنه مازالت ظاهرة البناء الفوضوي منتشرة فهناك نقائص يجب تداركها، ويجب أن تتوفر إرادة صادقة في تغيير الأمور والتنظيم للحد من هذه التجاوزات.



## الفصل الثاني

دور مخطط شغل الأراضي في تنظيم

العمران





## تمهيد:

يعد مخطط شغل الأراضي أداة مهمة لحماية البيئة العمرانية وخلق نسيج عمراني مستدام، إذ اعتمد فيه المشرع على البحث عن التكامل والتجانس في النسيج العمراني من خلال الاقتصاد في التعامل مع المجال والعمل على حماية الأراضي الفلاحية والمعالم التاريخية والثقافية.

كما يظهر دوره من خلال محاولة التحكم في التوسع العمراني ومراقبته وتحديد الاستخدامات المثلى للأرض فيما يخص تنظيم المجال، يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة فعالة لتنظيم المجال الحضري بالتوافق مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فيقوم بالتدخل على كل قطاع من قطاعات التعمير التي يشملها، وتتمثل التدخلات في إعادة الهيكلة الحضرية، التجديد الحضري، إعادة التأهيل الحضري،... الخ.

**المبحث الأول: دور مخطط شغل الأراضي في انشاء عمران مستدام**

يعتبر مخطط شغل الأراضي الية تنظيمية للتسيير الحضري له الطابع الالزامي بالنسبة للبلدية، التي تهدف الى تحديد قواعد خاصة لتعمير كامل اقليمها أو أجزاء منه، وتشكيل اطارها المبني، ويظهر دور مخطط شغل الأراضي من خلال مساهمته في ضبط حركة البناء و التعمير (المطلب الأول) و وضع معاملات شغل الأراضي (المطلب الثاني).

**المطلب الأول: ضبط حركة البناء و التعمير**

تتمثل الوظيفة البارزة لمخطط شغل الأراضي في القانون 90-29 و النصوص التنظيمية له في ضبط حركة البناء والتعمير في البلدية و يكون ذلك من خلال ضبط حركة البناء والتعمير (الفرع الأول) و وضع معاملات شغل الأراضي (الفرع الثاني).

**الفرع الأول: ضبط حركة البناء و التعمير**

طبقا للمرسوم التنفيذي المذكور أعلاه فان مخطط شغل الأراضي يشمل على الوثائق التالية:

-مذكرة ايضاحية تبرز فيها مطابقة ما يتضمنه مخطط شغل الأراضي مع الضوابط التي حددها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و برنامج التنمية للبلدية أو البلديات المطبق فيها في شكل لائحة التنظيم.

-نظام يحدد بالتفصيل حقوق البناء و كيفية استخدام الأرض بالنسبة لكل منطقة ويضبط فيه الشكل الحضري أو العمراني، و تحدد الشوارع و الارتفاقات والأحياء والحد الأدنى والأقصى للبناء المسموح به في المتر مربع او احد و المتر المكعب

الحجمي و القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي، لهذا تكيف أدوات التهيئة و التعمير على أنها قرارات تنظيمية.<sup>1</sup>

-الوثائق البيانية تتكون الوثائق البيانية مما يأتي:

-مخطط الموقع (بمقياس 1/2000 أو 1/5000)

-مخطط طوبوغرافي (بمقياس 1/500 أو 1/1000)

-مخطط التركيب العمراني (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يتضمن على الخصوص

قواعد البناء من معامل شغل الأرض، معامل الاستيلاء، و علو البناءات.

-مخطط الوضع القائم (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يبرز الصورة الحالية لتركيبية

النسيج الحضري من إطار مبنى شبكة الطرق والشبكات المختلفة والارتفاعات

الموجودة.

-مخطط التهيئة العامة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يحدد ما يأتي

المناطق المتجانسة.

موقع إقامة التجهيزات و المنشآت ذات المصلحة العامة و المنفعة العمومية.

المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.

-القطاعات الحضرية.

-خارطة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) تحدد المناطق والأراضي المعرضة

للأخطار الطبيعية والتكنولوجية وكذا الأخطار الكبرى المبنية في الخطط العام

للقاية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> بودريوة عبد الكريم، "اختصاص القاضي الإداري في منازعات التعمير دراسة خاصة لدعوى الإلغاء لمواجهة أدوات التعمير المحلية استناد الى الاعتبارات البيئية" مجلة القانون العقاري و البيئة، العدد الأول، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2013، ص 50-60.

<sup>2</sup> انظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المرجع السابق.

وبصفة عامة يعتبر مخطط شغل الأراضي الية تفصيلية تنظم الأراضي، و لا تترك فجوة أو مجالا شاغرا في المساحة التي يغطيها، فهو يهتم بالاطر المبني و غير المبني بطريقة تمنع من نشوء كل مظاهر البناء الفوضوي و انتشاره. تظهر علاقته بأدوات الرقابة أو قرارات التعمير الفردية التي تشمل الشهادات و رخص البناء و التجزئة والهدم المنصوص عليها في قانون 90-29 و المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بكيفيات اعداد عقود التعمير<sup>1</sup> بحيث يجب ان تكون هذه الرخص و الشهادات ملائمة مع مخطط شغل الأراضي ولا يمكن أن تخالف أحكامه، فمن بين الوثائق اللازمة لاستصدارها نجد المخططات الهندسة المعمارية والمدنية التي يجب أن يتطابق محتواها كليا مع أحكام مخطط شغل الأراضي.

بالتالي تظهر أهمية مخططات شغل الأراضي، في كون أن عملية التهيئة و التعمير تكون على أساسها، و لا تسلم أية رخصة و لا شهادة في مجال تعمير الا اذا كانت تستجيب للمقاييس المحددة في هذا المخططات و بالتالي يمكن مواجهة الغير به وذلك بقوة القانون و من ثمة يشكل مخطط شغل الأراضي بالنتيجة دفتر شروط للمقاولين والمهندسين من جهة و مرجع نظامي للسلطات العمومية من جهة أخرى. ونظرا لوجود مخططات منصوص عليه في بعض القوانين، كالقانون الذي ينظم شروط انشاء المدن الجديدة وقوانين البيئة، السياحة، فانه لا بد من أن تكون مخططات شغل الأراضي متناسقة مع مختلف هذه المخططات.

<sup>1</sup> مرسوم تنفيذي رقم 19/1، المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر ج ج عدد 07 لسنة 2015.

### الفرع الثاني: وضع معاملات شغل الأراضي

تتجلى أهم الوظائف الأساسية لمخطط شغل الأراضي في تحديد معاملات استغلال الأراضي، و هذا من خلال ضبط المعاملات الثلاث و هي: معامل شغل الأراضي (أولاً)، معامل ما يؤخذ من الأرض (ثانياً)، و معامل الكثافة القصوى (ثالثاً).

#### -أولاً: معامل شغل الأراضي

يهدف من وراء معامل شغل الأراضي الاستغلال الحسن والمنسجم للبنىات من حيث الطول و العرض و الارتفاع. و بناء على ذلك وحفاظاً على القطاعات غير القابلة للتعمير أو القطاعات المخصصة للتعمير المستقبلي، يلزم تثبيت معامل شغل الأراضي ضعيفاً<sup>1</sup>.

#### -ثانياً: معامل ما يؤخذ من الأراضي

يمثل معامل ما يؤخذ من الأراضي نسبة الاستحواذ على الأرض، وهو يساوي مساحة قطعة الأرض الكلية ناقص مساحة الأرض المخصصة للمبنى، والهدف من ذلك هو الزام صاحب مشروع البناء على انشاء مساحات خضراء.

#### -ثالثاً: معامل الكثافة القصوى

لقد حدد المشرع الجزائري كثافة البناء للمناطق الحضرية في البلديات بموجب المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 175/19 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير<sup>2</sup> بنسبة تساوي واحد من حاصل القسمة:  
1-المساحة الأرضية خارج البناء صافية/مساحة قطعة الأرض.

<sup>1</sup> جبيري محمد الإطار القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع إدارة و مالية، القانون و تسيير الإقليم، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2011-2012، ص 34.

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم 91-175 مؤرخ في 18 جوان 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير البناء، ج ر ج ج عدد 26، لسنة 1990.

تجدر الإشارة الا ان مخطط شغل الأراضي هو وسيلة عمرانية تدخل ضمن انشغالات المهندس المعماري، بحيث يبين الشكل الهندسي الخارجي و الوظيفي للاطار المبني للقطعة الأرضية محل التهيئة، كم يعد أداة تنظيم بامتياز، فيمكن مواجهة الغير به، اذ يجب أن تمنح أو ترفض شهادات و رخص التعمير.<sup>1</sup>

**المطلب الثاني: رسم المبادئ الخاصة للتهيئة و التعمير وتقسيم القطاعات**  
يظهر الطابع التفصيلي لمخطط شغل الأراضي من خلال وظيفته الأساسية المتمثلة في رسم المبادئ الخاصة للتهيئة و التعمير (الفرع الأول) وتقسيم القطاعات (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: رسم المبادئ الخاصة للتهيئة و التعمير

تهدف التهيئة الى التنمية و التطوير المتناسق للإقليم عن طريق المخطط فهي اشغال معالجة سطح الأرض و تدعيم المنحدرات و غرس الأشجار و وضع أثاث حضري و انجاز المساحات الخضراء و تشييد السياج.<sup>2</sup> أما التعمير فانه يهدف الى تنظيم عملية البناء وفقا للقواعد المنصوص عليها في قانون التعمير.

ويقوم مخطط شغل الأراضي برسم المبادئ الخاصة للتهيئة و التعمير و هذا في اطار مبدأ التدرج من الكل الى الجزء للوحدات العمرانية وفي ظل العمل على إعادة التوازن بين الأقاليم الكبرى للوطن الى غاية إعادة التوازن بين الأحياء المخططة الراقية والأحياء الفوضوية المختلفة لنفس المدينة، مروراً بإعادة التوازن بين المدينة و الريف.

<sup>1</sup> غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون و تسيير الإقليم كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة 2011-2012 ص 34.

<sup>2</sup> هذا هو التعريف الذي قدمته المادة 02 من القانون رقم 08-15، المؤرخ في 20 يوليو 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، ج ر عدد، 44 لسنة 2008.

ترتكز دراسة مخطط شغل الأراضي على ما يلي:

- معرفة مكونات الوسط الحضري من طوبوغرافيا، إطار مبني، عوائق التعمير، مختلف الشبكات و حالتها الفيزيائية.
- استخلاص افاق تنمية مجال الدراسة.
- وضع قواعد التعمير التي تضبط قواعد شغل الأراضي وحقوق البناء.

### الفرع الثاني: تقسيم القطاعات الى مناطق

يقصد بذلك تقسيم المدينة الى عدة مناطق وظيفية بغرض معين، كمنطقة سكن، تجارة، بحيث يتم تقسيم المناطق الى قسمين رئيسيين هما المناطق العمرانية (أولاً) و المناطق الطبيعية (ثانياً).

#### -أولاً: المناطق العمرانية

تعني المناطق التي تكون التجهيزات العمومية كافية لانطلاق البناء عليها مباشرة، كما يتم تقسيمها بدورها إلى مناطق عمرانية فرعية حسب خصوصيتها، مثل المناطق المعدة للبناء الذاتي، مناطق النشاطات الصناعية، مناطق النشاطات التجارية، مناطق التوسع السياحية، مناطق الخدمات، و مناطق التخزين و كل تقسيم يضم توجيهات خاصة، و يحدد الأراضي الخاصة للتجهيزات و يحدد بدقة النشاط السائد و النشاطات التي يجب تشجيعها و تفعيلها، و النشاطات الممنوعة نظراً لعدم ملائمتها مع طبيعة استعمال المنطقة حيث ان المناطق المتواجدة في وسط المدينة و المناطق ذات الوظيفة السكنية لا تكون ملائمة لتثبيت منشآت صناعية ملوثة غير انه قد يسمح لبعض منها بإقامة أو توسعة لنشاطات تجارية أو للتخزين مع ضرورة الحصول المسبق على الرخص الإدارية<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> كمال تكواشت، الأليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي، مذكرة ماجستير قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009-2008. ص 98-99.

## -ثانيا: المناطق الطبيعية

وهي المناطق التي تكون فيها التجهيزات العمومية قليلة أو منعدمة أصلا، و من الواجب المحافظة عليها، كالمناطق التي تتمتع بمميزات و ثروات طبيعية و مناظر خلابة، أو المناطق التي تشمل ممتلكات ثقافية عقارية بارزة، كذلك المناطق الفلاحية ذات الجودة العالية، و المناطق المعرضة للظواهر الطبيعية كالزلازل و الفيضانات والتي قد تشكل خطورة في حالة تعمير هذه المنطقة، كما يبين مخطط شغل الأراضي موقع الأراضي الفلاحية و الغابية الواجب حمايتها من كل أشكال التعدي و الاستيلاء غير الشرعي.

وبالتالي نجد أن مخططات شغل الأراضي تحد بصفة صارمة البناء فوق هذه المناطق الى حد حظرها تماما و تجدر الإشارة الا أنه قد تم إعادة تصنيف المناطق الزلزالية بعد زلزال 2003 بواسطة تقنية التصنيف المجهري وفقا للدراسات الزلزالية التي تشمل الخطر الزلزالي على سلامة المجمعات العمرانية و المنشآت الاستراتيجية.



## المبحث الثاني: معوقات ونقائص تقلل من دور مخطط شغل الأراضي في انشاء عمران مستدام

إن مخططات التهيئة والتعمير هي مخططات رئيسية نص عليها القانون 90-29 المعدل والمتمم، إذ تسمح بالتحكم في التعمير ومراقبته من خلال تنظيم كل مدينة أو تجمع سكني، كما تنضم عملية إنتاج الأراضي المعمرة والقابلة للتعمير، وتعتبر أدوات التهيئة والتعمير الوسيلة التي يعتمد عليها لحل مشكل السكن وتطويره وهذا لإنشاء عمران مستدام كما تعتبر أداة تنفيذية الاستراتيجية السياسية الحضرية<sup>1</sup>، غير أن هذه الأدوات لا تحقق الأهداف المرجوة منها بصفة كلية وهذا راجع لنقائص ومعوقات تتعلق بطريقة إعدادها والتي تتم في غياب الديمقراطية المحلية (المطلب الأول) وكذا نقائص في مجال تسيير الأراضي (المطلب الثاني).

**المطلب الأول: معوقات دور مخطط شغل الأراضي في انشاء عمران مستدام**  
لا يمكن لأدوات التعمير أن تؤدي مهامها بطريقة ناجحة وفعالة إلا إذا تم إعدادها بالوسائل الديمقراطية، ويمنح في إعدادها وتطبيقها دورا كبيرا للبلدية والمجتمع المدني، غير أن الواقع أثبت عكس ذلك حيث نجد تسلط السلطة المركزية على المحلية (الفرع الأول)، وقلة مشاركة المجتمع المدني والمواطن في إعداد وتطبيق هذه الأدوات (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: تسلط السلطة المركزية على المحلية

نتناول في هذا الفرع تسلط السلطة المركزية من حيث ضعف القدرات الفنية والمهارات التقنية للمسؤولين على المستوى المحلي (أولا)، و ضعف الموارد المالية المتاحة للبلديات (ثانيا).

<sup>1</sup> عباس راضية، مرجع سابق مازال، ص 140-141.

**أولاً: ضعف القدرات الفنية و المهارات التقنية**

فيما يتعلق بالموارد البشرية والهياكل التقنية للبلدية، التي لا تمكن من إنجاز دراسات مخططات التهيئة والتعمير، حيث تلجأ إلى الوصاية التي تكلف مكاتب الدراسات العمومية أو مديريات الولاية للسكن والتعمير للتكفل بهذه الدراسات والإشراف على مراحلها وبذلك تتحول سلطة صناعة أدوات التهيئة والتعمير إلى هذه الأطراف، بسبب تحكّمها في المهارات المهنية وسيطرتها على المعلومات ولما يتوفر لها من موارد بشرية متخصصة، وتجهيزات ومصالح وموارد هامة. كما أن هذه الدراسات تحال بعد انتهائها إلى المجالس الشعبية البلدية للمناقشة عليها، أو الطعن لبعض تفصيلاتها، لأن غالبية أعضاء المجلس من غير ذوي الاختصاص، وبذلك يصبح دور البلديات شكلياً، وهذا يؤثر سلباً على واقعية و نجاعة المخططات و قدرتها على التعبير عن تطلعات و توجهات مصالح البلدية.<sup>1</sup>

**ثانياً: ضعف الموارد المالية المتاحة للبلديات**

حيث أن الموارد المالية المتاحة للبلديات لتمويل الدراسات لحسابها الخاص غير كافية، مما يجعلها في تبعية دائمة للإدارة المركزية ذلك لانعدام الضرائب المحلية، بالتالي يصبح دور البلديات ضئيلاً في تنظيم المجال، فيتضح تهميش الإدارة اللامركزية التي تبقى مشاركتها سلطات الدولة المركزية وغير الممركزة (مديرية التعمير والبناء)، ذلك بسبب غياب الدعائم الاقتصادية لا سيما منها الجباية المحلية المناسبة.

ولقد تم انشاء الوكالة الوطنية للتعمير لتسيير أدوات التعمير والقيام بالدراسات التقنية، بموجب المرسوم التنفيذي 09-144 التي تنص عليه المادة 05 منه على ان

<sup>1</sup> محمد الهادي لعروق، التهيئة و التعمير في صلاحيات الجماعات المحلية، ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية، يومي 09 و 10 جانفي 2008، مخبر المغرب الكبير و المجتمع، جامعة منتوري، قسنطينة، ص 35.

"الوكالة هي الأداة الأساسية للدولة في مجال اعداد ومتابعة مخططات التهيئة والتعمير كما اقره التشريع"<sup>1</sup>.

هذا يعتبر تأكيدا على تغليب السلطة المركزية على المحلية لأنه يوضح بأن الدولة لم تتخذ الإجراءات اللازمة لإيجاد موارد بشرية ذات كفاءة على المستوى المحلي لتجسيد اللامركزية في مجال العمران.

### الفرع الثاني: قلة مشاركة المجتمع المدني و المواطن

رغم الأهمية التي يلعبها المجتمع المدني والمواطن في مجال التعمير التشاركي الذي تطور في الستينات في البلدان الانجلوسكسونية، إلا أن مشاركة المجتمع المدني في إعداد مخططات التعمير محدود إن لم نقول منعدم، رغم أن الدساتير الجزائرية تسمح بحق إنشاء الجمعيات، كما أن قانون 10-11 يشجع على ذلك في كل المجالات، عدا العمران لم ينص عليه.

رغم وجود عدد هائل من الجمعيات 81000 إلا أنها غير فعالة ولا تهتم بالإطار المعيشي ومستقبل المدن، كما أنه واقعا عادة ما تعد أدوات التعمير في غياب الجمعيات المعنية التي لا تتدخل إلا بعد المصادقة عليها، الأمر الذي ليس له تأثير بسبب إلزامية هذه الأدوات في مواجهة الغير بعد المصادقة عليها، كما أن المواطنين ال يشاركون في إعداد هذه المخططات وذلك راجع لجهلهم بالتحقيق العمومي، الذي يبقى إجراء غير معروف في الجزائر لدى عامة المواطنين<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 09-344 المؤرخ في 2009/10/22 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير، الجريدة الرسمية، عدد 61.

<sup>2</sup> راضية عباس، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر ، مذكرة دكتوراه قانون عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر ، 2014-2015. ص 144.

المطلب الثاني: نقائص تقلل من دور مخطط شغل الأراضي في انشاء عمران مستدام

إن تسيير الاراضي والمحافظة على استدامة العمران، يرتبط ارتباطا وثيقا بكفاءة ونجاعة أدوات التعمير والتي هدفها الإنتاج المنضم للأراضي المعمرة والقابلة للتعمير، وذلك لحل مشاكل السكن والعمران وتطويره، غير أن هذه الأدوات عرفت عدة نقائص قللت من دورها وهذا من خلال إجراءات إعداد المخططات (الفرع الأول)، وتشابك أدوات التهيئة والتعمير وأدوات التهيئة المجالية (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: من خلال إجراءات إعداد المخطط

حيث أن المراحل التي يتم من خلالها إعداد هذه الأدوات والمصادقة عليها تتطلب وقتا كبيرا بسبب ثقل الإجراءات الإدارية، والتي تأخذ في المتوسط ثلاث سنوات وتضاف إليها مدة إنجاز الدراسات بسنتين ونصف في المتوسط، مما يؤدي إلى فقدان هذه المخططات كفاءة الاستجابة للأهداف والخيارات المرجوة، لأنها تجاوزتها الأحداث بنشوء واقع ميداني جديد يعيق تطبيق البرامج والعمليات على أرض الواقع.<sup>1</sup>

حيث نجد أن مخططات التهيئة والتعمير مستنسخة من المخططات الفرنسية سواء من حيث التسمية أو الإجراءات واعتمدت بفرنسا منذ 1967/12/30، إلا أن المشرع الفرنسي واكب التطور العمراني محاولا التحكم فيه، فنص على عدة تعديلات لتحسين أداء مخططات التعمير منها تقليص مدة الإعداد لتمكين العمرانيين من تطبيق بعض الإجراءات أثناء إعدادها لمسايرة حركية العمران، كما حاول من خلال تعديل آخر مضاعفة عدد مخططات

<sup>1</sup> محمد الهادي لعروق، مرجع سابق، ص 37.

شغل الأراضي مع تقليص مساحتها من أجل سرعة الإنجاز، كما تم استبدالها بمخططات أخرى وهذا في التعديل الأخير المتضمن قانون التضامن والتجديد العمراني، وذلك للانتقال من ترميم تنظيمي إلى ترميم مشاريعي هي:

مخطط الانسجام أو التناسق الإقليمي.-

-مخطط محلي للترميم.

لذلك في إطار سياسة تهيئة الإقليم، تم الانطلاق في عملية وضع مخططات الترميم في سنة 1994، و حددت أجال بالنسبة للمدن والتي يزيد عدد سكانها عن 50000 نسمة لدراسة مخططات الترميم قبل نهاية السداسي الأول لسنة 1995، وقد اعتبرت مسألة استعجالية ومن أولويات برنامج عمل الحكومة في مجال السكن والعمران لسنة 2009، وتم التأكيد على ذلك في برنامج العمل 2010-2014 للإسراع في مراجعة أدوات التهيئة والترميم للتحكم في العقار العمراني لأنها أصبحت غير ملائمة وتجاوزها الزمن نتيجة التوسع العمراني الذي عرفته الجزائر، فأكد الوزير المكلف بالترميم أنه في جوان 2009 تم مراجعة 1046 مخطط توجيهي للتهيئة والترميم مقابل 1541، و العدد المتبقي 495 سوف يتم مراجعته خلال 03 سنوات المقبلة، وحوالي 4977 مخطط شغل الأراضي تم مراجعته وحث على ضرورة تدارك التأخير.<sup>1</sup>

وتعتبر مهمة مراجعة ووضع أدوات الترميم عملية وطنية ومستعجلة في نفس الوقت، هذا ما أدى إلى مراجعة معظم المخططات التوجيهية للتهيئة والترميم في أقل من 05 سنوات، كما أن مخططات شغل الأراضي تم مراجعتها بالتوازي مع المخططات التوجيهية للتهيئة والترميم، الأمر الذي يعتبر غير منطقي باعتبار أن

<sup>1</sup> عباس راضية، مرجع سابق، ص 144.

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو الذي يحدد دور مخطط شغل الأراضي، ولذا كيف يراجعان بالتوازي؟

فقد كان لهذا نتائج سلبية تتمثل في صعوبة تطبيق مخطط شغل الأراضي مما نتج عنه عدم التنسيق بين أدوات التعمير<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: تشابك أدوات التهيئة و التعمير و أدوات التهيئة المجالية

تستند منظومة التخطيط المجالي والحضري على قاعدة واسعة من الأدوات التخطيطية التي تتصدى لمهمات وأهداف غير متشابهة تبدأ بمخططات شغل الأراضي والمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير، وهي الأدوات الأساسية التي ترتبط بتخطيط المدن، وتعلوها مستويات فوقية تتشكل على مستوى الولاية من مخطط تهيئة الولاية وعلى المستوى الجهوي المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم، وفي القمة نجد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

وتشكل هذه الأدوات الفوقية القاعدة المرجعية الأساسية التي تستوحي منها أدوات التهيئة والتعمير معظم توجهاتها ومبادئها وأهدافها، حيث ينص القانون على إلزامية الاستئناس بهذه الأدوات الاستراتيجية<sup>2</sup>.

كما أن قانون 90-29 يؤكد على ذلك من خلال المادة 01 و 03، لكن الواقع يؤكد العكس أن معظم مخططات التعمير تدرس ويصادق عليها في غياب كامل الأدوات تهيئة الإقليم إلا في سنة 2010 بموجب قانون 10-02، ولا تزال المخططات الجهوية قيد الدراسة علما أن انطلاق مراجعة أدوات التعمير بدأت منذ سنة 1994 وتمت مراجعتها في سنة 2004 كما سبق الذكر<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> عباس راضية، مرجع سابق، ص 144.

<sup>2</sup> لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 73.

<sup>3</sup> عباس راضية، مرجع سابق، ص 145.

وبالتالي يصبح التدرج المنصوص عليه في التشريعات مجرد تدرج نظري باعتبار أن الأدوات الأدنى لا تأخذ بتوجيهات الأدوات الأعلى منها، وهذا الأمر يطرح إشكالية حول مدى توافق أدوات التهيئة والتعمير مع متطلبات وبرامج وأهداف الاستراتيجية الوطنية للتهيئة العمرانية التي تحدد لكل مدينة بالتالي يمكن حدوث تعارض بينهما.<sup>1</sup>

كما تطرح مسألة تعدد أدوات التهيئة والتعمير خاصة بالنسبة للمدن الكبرى قضية الترابط والتكامل والتناسق بينهما، سواء من الناحية الإجرائية والتنفيذية أو من جهة توافق أو تعارض وتناقض المشاريع المبرمجة والخيارات المحددة في كل أداة، خاصة أن بعض هذه الأدوات لا تتدرج ضمن صلاحيات البلدية، بل تتدرج في صلاحيات الوصاية التي تحددها دون الرجوع إلى البلدية، وهي بذلك لا تخضع لمراقبتها مما يزيد في ارتباك الجماعات المحلية<sup>2</sup>

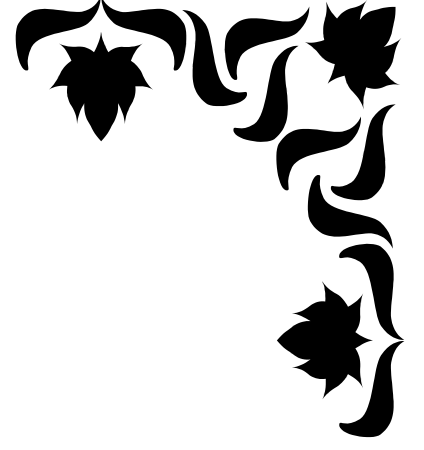
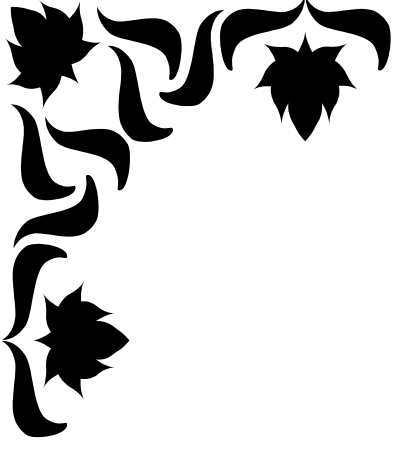
<sup>1</sup> محمد الهادي لعروق، مرجع سابق، ص 38.

<sup>2</sup> عباس راضية، مرجع سابق، ص 145.

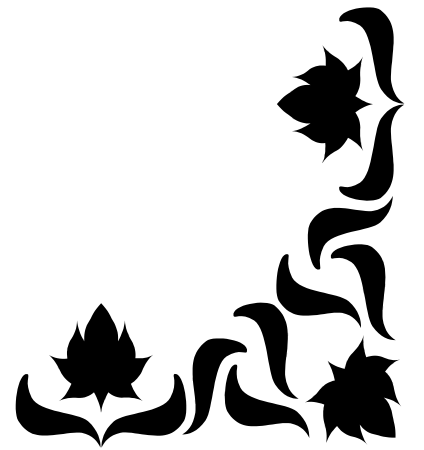
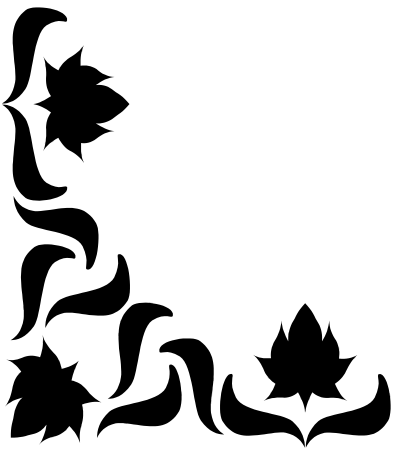
## خلاصة الفصل الثاني

تعتبر المخططات العمرانية على المستوى المحلي (المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي) الضمان الأدنى و الضروري للحفاظ على المصلحة العامة في مواجهة المصلحة الخاصة، و في حالة غيابها تتحول المدن إلى فوضى عمرانية يمكن أن تتجر عنها مشاكل عديدة في جميع المجالات، و تعتبر المخططات العمرانية في التشريع الجزائري كألية من اليات الرقابة القبلية تعمل على النهوض بالتنمية المحلية و تحقيق الأهداف المسطرة التي كرسها قانون التعمير والمراسيم التنفيذية التابعة له، أين يسعى إلى نظام عمراني متوازن و متكامل في شتى المجالات، اذ تهدف هذه المخططات إلى تحقيق الموازنة بين قطاعات السكن الفلاحة حماية الاواسط الطبيعية و المحافظة على التراث الثقافي لكن الواقع العملي أثبت عدم كفاية أحكام هذه المخططات في القضاء على الفوضى العمرانية في الجزائر بسبب عدم التزامها ولا وجود عقوبات صارمة لعدم تطبيقها ، فتحوّلت هذه المخططات مجرد وسائل توجيهية وتنظيمية و شكلية و الدليل على ذلك نشوة المنظر الجمالي في معظم المدن الجزائرية وعدم وجود هوية معمارية جزائرية لا تقليدية ولا حديثة.





خاتمة



## خاتمة

من خلال دراستنا يتضح أن أدوات التهيئة والتعمير التي أوجدها المشرع الجزائري، لم تتجح في تحقيق الأهداف المرجوة والتي منها إنشاء عمران مستدام يكفل حماية البيئة، حيث أن الواقع يثبت فشل هذه الأدوات وهذا ما نلاحظه من خلال نقشي ظاهرة البناء الفوضوي، وكذا التلوث بكل أشكاله البري والبحري والجوي إضافة إلى التوسع على حساب الأراضي الفلاحية دون مراعاة خصوصيات هذه الأراضي. كما أن تنظيم وتسيير المجال يعتمد على استراتيجيات وطنية لتهيئة الإقليم التي تأخذ بعين الاعتبار التنمية المستدامة، ويجب أن تظهر على المستوى المحلي باعتباره المستوى الذي يتم فيها تنفيذ هذه السياسة، باعتباره مكان تجسيد كل سياسات التهيئة والتعمير، والوقوف أمام مدى تبني التنظيم المستدام، غير أنه اتضح عدم اكتمال الإطار المرجعي وتشنت النصوص القانونية والهيئات المكلفة بذلك وفقدان أدوات التعمير لأهدافها، وغياب سياسة واضحة لتسيير المدن وعدم الأخذ بخصوصيات بعض المجالات أو الفضاءات للاعتبارات الآتية:

- رغم التطور الذي عرفه مجال التعمير الذي أصبح ينسق السياسات العمومية في عدة مجالات منها النقل وتهيئة الإقليم والبيئة، فهذا التطور يتطلب معه إيجاد مجال للتنسيق بينهما رغم اختلاف توجهاتهما، وهذا ما أكد عليه في التشريع الفرنسي الذي بدأ يعترف بوجود سياسة بيئية حضرية ويقصد بها «الجمع بين قانون التعمير الأيكولوجي وقانون البيئة العمراني» ومنح توجه جديد لقانون العم ارن وهو التوجه نحو «تنمية عمرانية مستدامة، غير أنه يتضح أن الجزائر تأخرت في اعتماد هذا التوجه رغم أن قانون 90-29 كان واضح في مادته الأولى الذي أكد على ضرورة احترام السيادة الوطنية للتهيئة العمرانية التي بقيت حبر على ورق حتى صدور قانون

01-20 الذي أدرج البعد التنموي وحماية البيئة بصفة رسمية للتحكم في تهيئة الإقليم وتصحيح شغل المجال بالجزائر.

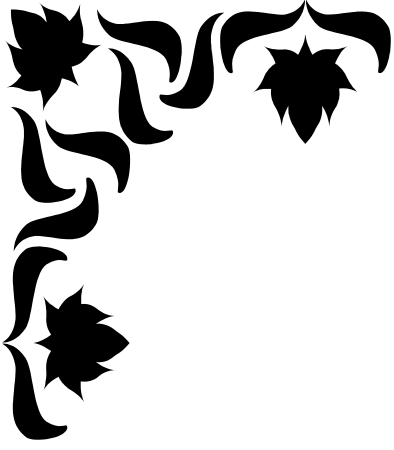
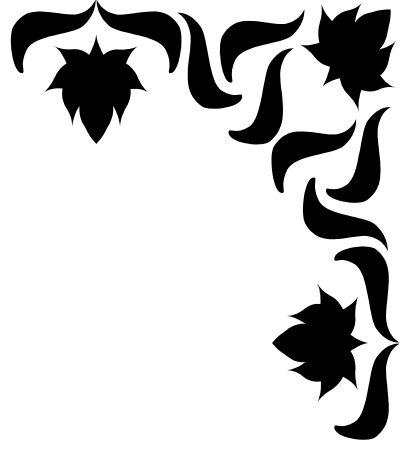
- تعدد الوزارات والهيئات الوطنية والمحلية المتدخلة في مجال تهيئة الإقليم والتعمير بدرجات متفاوتة، فالوصول إلى الأهداف المرجوة من اعتماد مفهوم التنمية المستدامة إلا بتكافل الجهود للنهوض بها، غير أنه يتضح انعدام إطار قانوني واضح لتنظيم التشاور والتنسيق بين مختلف هذه الهيئات، فإن مجال التهيئة والتعمير يتطلب تدخل عدة قطاعات، والتنسيق الفعال بين مختلف الهيئات والتكامل في الاختصاصات، لأن غياب التحديد الدقيق للصلاحيات والاختصاصات قد يشجع في عدم تحمل المسؤوليات.

- إن أحد متطلبات الدولة الحديثة يرتكز على مبدأ اللامركزية والمشاركة الاجتماعية ان نجاح تطبيق سياسة تهيئة الإقليم والتعمير تتعلق بالإدارات الواسعة في اتخاذ القرار، ومرهونة بالقدرات المؤسسية، فبالإضافة للوزارات السابق ذكرها، فالجماعات المحلية تعد الاقرب للمواطنين لحل مشاكلهم وتحقيق التنمية، خاصة في مجال التهيئة والتعمير والبيئة وهي عناصر متكاملة.

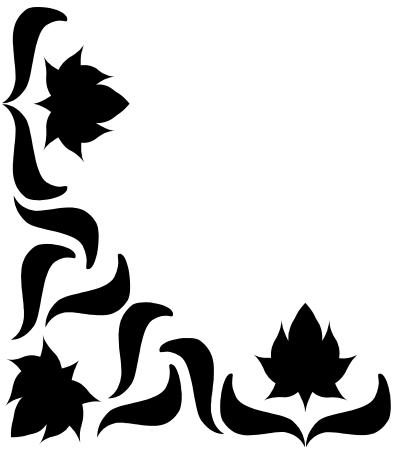
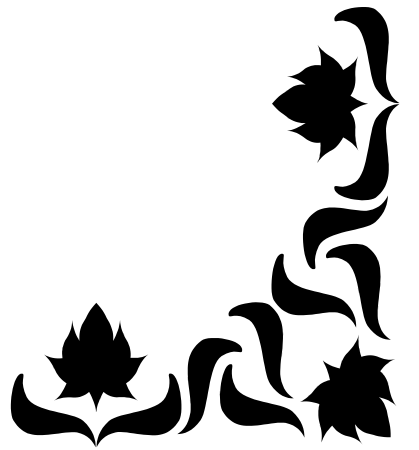
- كما يتضح أن أدوات التعمير تعتبر وسيلة فعالة للتدخل في المجال الحضري إلا أنها في الواقع تصطدم بعدة معوقات بداية بالتعديلات القانونية التي تحد من فعاليتها، وذلك من خلال تسهيل عمليات التعدي على توجهاتها وهذا بفقدانها صلاحياتها.

من خلال كل ما سبق يتضح أن كل هذه الاستراتيجيات التصحيحية تتطلب وقت وعناية من قبل كل السلطات العمومية خاصة في مجال تنفيذها، مع ضرورة تدعيم دور الجماعات المحلية في تطبيق أحكام العمران ووعي المواطنين للقضاء على المساوئ السابقة خاصة العمران العشوائي والفوضوي، إن هذا الأمر لن ينجح إلا بوجود رقابة صارمة وتطبيق القوانين وبالتالي يمكن تقديم الاقتراحات الآتية:

- التخلي عن التخطيط المركزي واشراك كل الفاعلين على كافة المستويات، مع ضرورة التنسيق الفعلي لكافة القطاعات.
- تفعيل الديمقراطية المحلية وتقوية دور الهيئة المنتخبة باعتبار تهيئة الإقليم والتعمير هو مجال يشارك فيه المنتخبين اتخاذ القرار على مستوى اقليمهم، بتدعيم اختصاصاتهم بالوسائل البشرية والتقنية للتقليل من تدخل الإدارة.
- تفعيل دور أدوات التعمير كوسائل للتحكم في التنمية الحضرية والتوسع العمراني الذي يتطلب أن تأخذ كل المخططات على مختلف مستوياتها بعين الاعتبار حقيقة الإقليم الذي يوضع فيه، وكذا خصوصيات المدن والمناطق في إطار جديد هو الاستدامة الذي يسمح بإيجاد استراتيجيات تأخذ بعين الاعتبار العنصر البشري والبيئي.
- اعادة النظر في قانون 90-29 وتعديلاته وذلك من خلال ايجاد قانون موحد شامل لكل الآليات التي تسمح بضبط والتحكم في هذا المجال، لكي ال يبقى عرضة للتناقضات والتعديلات في كل مرة.
- تبسيط إجراءات إعداد أدوات التعمير وتدعيم آليات مشاركة المواطنين في إعدادها مع ضرورة تكيفها مع الواقع، حيث أصبح من الضروري إعادة النظر في القواعد العامة للتهيئة والتعمير التي لم تعدل رغم تبني البعد البيئي، حيث يعاب عليها أنها تأخذ بعين الاعتبار الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.
- ضرورة وجود قضاء ردي وصارم في تطبيق القوانين المتعلقة بالتعمير، ويتأتى ذلك من خلال توفر قضاة مؤهلين ومتخصصين للنظر في القضايا التي تخص المساس بالبيئة العمرانية.



## قائمة المصادر والمراجع



قائمة المراجع:

أولاً: القوانين:

(1) النصوص التشريعية:

1. المادة 4 من القانون 05/04، المؤرخ في 14/08/2004 المعدل و المتمم للقانون 29-90، الجريدة الرسمية عدد 51، و تم الاستدراك بتاريخ 10/11/2014، الجريدة الرسمية، عدد 71
2. المادة 2 من القانون رقم 08-15، المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، (ج.ر.ج.ج العدد 44، سنة 2008)
3. المادة 02 من القانون رقم 08-15، المؤرخ في 20 يوليو 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، ج ر عدد، 44 لسنة 2008.
4. المادة 12 من القانون رقم 29-90 التي جاء فيها: " يمكن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي أن يضم مجموعة من البلديات.....يحدد الوالي المختص إقليميا في حالة مجموعة من البلديات بقرار منه باقتراح من رؤساء المجالس الشعبية مخطط تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي، وفي حالة أراضي بلدية تابعة لولايات مختلفة تحدد محيطات تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي بقرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات الإقليمية
5. المادة 31 من القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 01 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم المتعلق بالتهيئة و التعمير (ج.ر.ج.ج العدد 52، بتاريخ 02 ديسمبر 1990)

(2) المراسيم التنفيذية:

1. المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 التي جاء فيها ما يلي: " يقرر إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية
2. المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم التي جاء فيها: " تبلغ المداولة المذكورة في المادة 02 أعلاه للوالي المختص إقليميا و ينشر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني او المجالس الشعبية البلدية المعنية "
3. المواد من 08 الى 10 من المرسوم التنفيذي 91-175، المؤرخ في 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية عدد66
4. المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم التي تنص على أنه: " يبلغ مشروع مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية للإدارات العمومية والهيئات العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة بمقتضى المادة 08 أعلاه وتمهل مدة 60 يوما لابتداء آراءها أو ملاحظاتها.-إذا لم تجب خلال المهلة المنصوص عليها أعلاه، عد رأيها موافقا
5. المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 تنص على أنه" يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء، لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي بعد أخذ رأي الوالي في الحسبان
6. المادة 14/2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 التي تنص على أنه: " ..... وإذا انقضت هذه المهلة، عد رأي الوالي موافقا."

7. المادة 6/2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 التي جاء فيها غير أن المقررات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات..... لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.
8. المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لكيفيات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادق عليها و محتوى الوثائق المتعلقة به المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318.
9. مرسوم تنفيذي رقم 19/1، المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر ج ج عدد 07 لسنة 2015.
10. مرسوم تنفيذي رقم 91-175 مؤرخ في 18 جوان 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير البناء، ج ر ج ج عدد 26، لسنة 1990.
11. المرسوم التنفيذي رقم 09-344 المؤرخ في 2009/10/22 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير، الجريدة الرسمية، عدد 61.

#### ثانيا: الكتب والمؤلفات:

1. عايدة ديرم الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى 2011، باتنة، الجزائر.

#### ثالثا: المجلات

1. باية بورغاية ، ”المخططات العمرانية كأحد عوامل توزيع المجال الحضري من أجل تحقيق التنمية المستدامة -مدينة بسكرة نموذجا-” ، مجلة العلوم الإنسانية و الاجتماعية ، جامعة بسكرة ، العدد 15، 2014 .
2. منصور محاجي أدوات التهيئة و التعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري مجلة البحوث و الدراسات معهد العلوم القانونية و الإدارية المركز الجامعي يحيى فارس، المدينة، عدد 01، نوفمبر 2007



3. نور الدين براى، نعيمة عمارة، "التخطيط العمراني كألية للتسيير و التنمية الحضرية، مخطط شغل الأراضي أ نموذجاً"، مجلة الفكر القانوني و السياسي، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي العدد 04.
4. بوبكر بزغيش، "مخطط شغل الأراضي أداة للتعمير" ، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني ، جامعة بجاية ، المجلد 17 ، العدد 01 ، 2018 .
5. بودريوة عبد الكريم، "اختصاص القاضي الإداري في منازعات التعمير دراسة خاصة لدعوى الإلغاء لمواجهة أدوات التعمير المحلية استناد الى الاعتبارات البيئية" مجلة القانون العقاري و البيئة، العدد الأول، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2013.

#### رابعاً: المذكرات والاطروحات

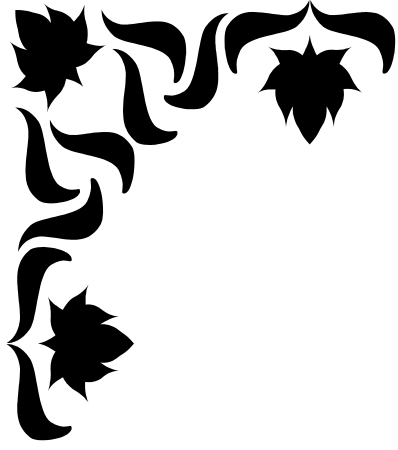
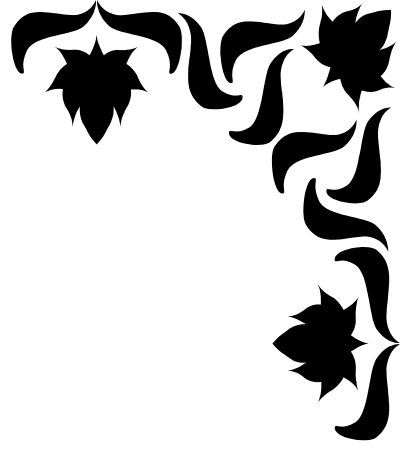
1. كمال تكواشت، الأليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي، مذكرة ماجستير قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009-2008.
2. جبري محمد الإطار القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع إدارة و مالية، القانون و تسيير الإقليم، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2011-2012
3. عبد الله لعويجي قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون اداري و إدارة عامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة 2011-2012 .
4. غواس حسينة الاليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون و تسيير الإقليم كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة 2011-2012.

5. موفق براهيم، البعد البيئي لقواعد التعمير و البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري المعمق ، جامعة أبوبكر بلقاسم ، تلمسان، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2016-2017 .

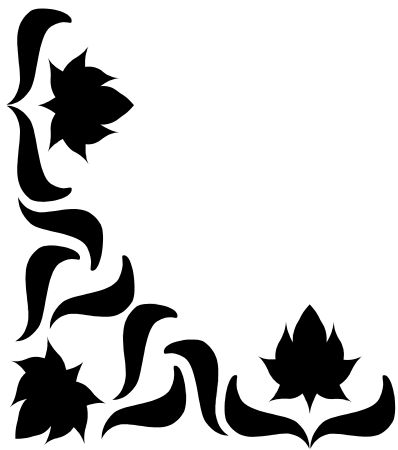
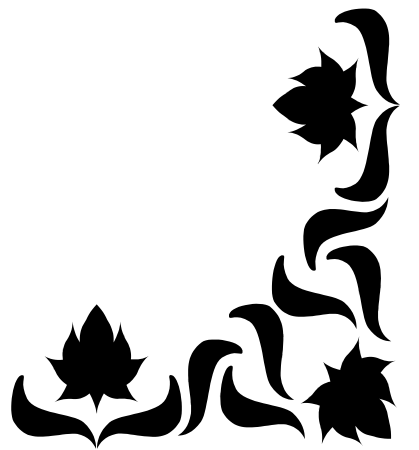
6. راضية عباس، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجز ، مذكرة دكتوراه قانون عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر ، 2015-2014

#### خامسا: المنتقيات

1. محمد الهادي لعروق، التهيئة و التعمير في صلاحيات الجماعات المحلية، ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية، يومي 09 و 10 جانفي 2008، مخبر المغرب الكبير و المجتمع، جامعة منتوري، قسنطينة.



## فهرس المحتويات



فهرس المحتويات

1	مقدمة .....
4	الفصل الأول الأحكام العامة لمخطط شغل الأراضي .....
5	تمهيد .....
6	المبحث الأول: ماهية مخطط شغل الأراضي .....
6	المطلب الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي .....
6	الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي .....
6	أولاً: التعريف الفقهي .....
7	ثانياً: التعريف القانوني .....
8	الفرع الثاني: خصائص مخطط شغل الأراضي .....
8	أولاً: من حيث التنظيم السلمي .....
9	ثانياً: من حيث التطبيق .....
11	الفرع الثالث أهداف مخطط شغل الأراضي .....
12	المطلب الثاني: موضوع مخطط شغل الأراضي و محتواه .....
12	الفرع الأول: مضمون مخطط شغل الأراضي .....
13	الفرع الثاني: محتوى مخطط شغل الأراضي .....
16	المبحث الثاني: مراحل اعداد مخطط شغل الأراضي .....
16	المطلب الأول: اعداد مخطط شغل لأراضي .....

- 16..... الفرع الأول: مرحلة اعداد مخطط شغل الأراضي
- 20..... الفرع الثاني: مرحلة الاستقصاء العمومي
- 21..... المطلب الثاني: المصادقة على مخطط شغل الأراضي و مراجعته
- 21..... الفرع الأول: المصادقة على مخطط شغل الأراضي
- 23..... الفرع الثاني: مراجعة مخطط شغل الأراضي
- 25..... خلاصة الفصل الأول
- 27..... الفصل الثاني دور مخطط شغل الأراضي في تنظيم العمران
- 28..... تمهيد
- 29..... المبحث الأول: دور مخطط شغل الأراضي في انشاء عمران مستدام
- 29..... المطلب الأول: ضبط حركة البناء و التعمير
- 29..... الفرع الأول: ضبط حركة البناء و التعمير
- 32..... الفرع الثاني: وضع معاملات شغل الأراضي
- 33..... المطلب الثاني: رسم المبادئ الخاصة للتهيئة و التعمير و تقسيم القطاعات
- 33..... الفرع الأول: رسم المبادئ الخاصة للتهيئة و التعمير
- 34..... الفرع الثاني: تقسيم القطاعات الى مناطق
- المبحث الثاني: معوقات ونقائص تقلل من دور مخطط شغل الأراضي في انشاء  
عمران مستدام
- 36..... المطلب الأول: معوقات دور مخطط شغل الأراضي في انشاء عمران مستدام
- 36..... الفرع الأول: تسلط السلطة المركزية على المحلية
- 37..... أولاً: ضعف القدرات الفنية و المهارات التقنية

37.....	ثانيا: ضعف الموارد المالية المتاحة للبلديات
38.....	الفرع الثاني: قلة مشاركة المجتمع المدني و المواطن
المطلب الثاني: نقائص تقلل من دور مخطط شغل الأراضي في انشاء عمران مستدام	
39.....	
39.....	الفرع الأول: من خلال إجراءات إعداد المخطط
41.....	الفرع الثاني: تشابك أدوات التهيئة و التعمير و أدوات التهيئة المجالية
43.....	خلاصة الفصل الثاني
45.....	خاتمة
49.....	قائمة المراجع
.....	فهرس المحتويات
.....	الملخص

## ملخص:

اهتم المشرع الجزائري اهتماما كبيرا في سن القوانين الخاصة بمجال التعمير، حيث أنه في كل مرة يعيد النظر في هذه القوانين. وإجراء تعديلات التي ترمي إلى إقامة عمران نامي ومنظم والمحافظة على النظام البيئي والعمراني وتجاوز الأخطار والمشاكل التي قد تحدث بسبب البناء الفوضوي مع تحسين المظهر الجمالي للمدينة وذلك من خلال الرقابة المفروضة على عمليات البناء بموجب أدوات التهيئة والتعمير التي جاء بها القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 والمراسيم التنفيذية التابعة له، ومن بين هذه الأدوات مخطط شغل الأراضي الذي يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي، لكن الواقع العملي أثبت عدم كفاية أحكام هذا المخطط في القضاء على الفوضى العمرانية في الجزائر ويرجع ذلك إلى عوامل متعددة ومختلفة تقتضي دراسات شاملة ومفصلة.

## Résumé:

Le législateur algérien a pris grand soin d'édicter des lois relatives au domaine de la reconstruction, car il revient à chaque fois sur ces lois. Et apporter des modifications visant à établir une urbanisation en développement et ordonnée, à préserver le système environnemental et urbain et à surmonter les dangers et les problèmes pouvant survenir en raison d'une construction chaotique, tout en améliorant l'aspect esthétique de la ville, grâce au contrôle imposé aux opérations de construction selon aux outils de préparation et de reconstruction qui sont venus dans la loi 90/29 relative à la préparation et à la reconstruction, modifiée et complétée par la loi 04/05 et ses décrets d'exécution, et parmi ces outils se trouve le schéma d'occupation des terres qui définit en détail dans le cadre de les directives du schéma directeur d'élaboration et de reconstruction des droits d'usage des terres, mais la réalité pratique a prouvé l'insuffisance des dispositions de ce schéma à éliminer le chaos urbain en Algérie et est due à des facteurs multiples et différents qui nécessitent une et des études détaillées.