



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
People's Democratic Republic of Algeria
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministry of High Education and Scientific
Research



جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج
University of Mohamed el Bachir el Ibrahimy-BBA
كلية الحقوق والعلوم السياسية
Faculty of Law and Political Sciences

مذكرة مقدمة متطلبات لنيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق
تخصص: قانون التهيئة والتعمير
الموسومة بـ:

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تحت إشراف الأستاذ:

* بن يحي البشير

إعداد الطالبين:

* دواوي يوسف

* دواوي ساعد

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
		رئيساً
بن يحي البشير		مشرفاً ومقرراً
		ممتحناً

السنة الجامعية 2025/2024



ملحق بالقرار رقم 10821... المؤرخ في 27 صفر 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرطي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الأول)

أنا الممضي أسفله.

السيد(ة): دروادي لوسيف الصفة: طالب، أسكن، باحث
العامل(ة) لبطاقة التعرف الوطنية رقم 406624744 والصادرة بتاريخ 2023/08/15
المسجل(ة) بكلية / معهد الطوق قسم
والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه).
عنوانها: الطبخ والتوجيه للنهضة والتغيير

أصرح بشرطي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

02 جويل 2025

التاريخ:

توقيع المعني (ة)



(Handwritten signature)

التصريح بالتزام
السيد(ة): دروادي لوسيف
406624744
بتاريخ 2023/08/15
من طرف الطوق
جويل 2025
عن رئيس المجلس العلمي
صون رئيسي



27 يونيو 2020

* ملحق بالقرار رقم 1082... المؤرخ في
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرقي

الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الثاني)

أنا الممضي أسفله،

الصفة: طالب، أسكاذ، باحث

السيد(ة): د. وادي ساعد

الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 107565413 والصادرة بتاريخ 25/01/2018م

المسجل(ة) بكلية / معهد الطقوق قسم

والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،

عنوانها: المخزن الوصفي للتهيئة والتخزين

أصح بشرقي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 04 JUNI 2025

توقيع المعني (ة)

المصادقة من: د. وادي ساعد
بمست. و. ا. ر. م.
بتاريخ: 25/01/2018م
من طرف: للمديرية
04 JUNI 2025

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي
خَلَقَ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ
وَالَّذِي يُضَوِّبُ الْمَوْتَى
إِنَّ رَبَّهُ لَسَدِيدٌ
إِلَىٰ عَرْشِهِ الرَّحِيمُ
الَّذِي يُرْسِلُ الرِّيَّاحَ
تُحْمَلُهُ الْمَوَاقِدُ
فَيُفَوِّقُ فِيهَا
السُّودَانَ وَالْجَبَلُ
أَنْبُرًا مُدْمِغًا
الْبُصْرَةَ وَالَّذِي يُلْقِي
الْحِجَابَ عَنِ الثَّمَرَاتِ
مَتَشَاتِلًا فَذُكِّرُوا
بِحَمْدِ اللَّهِ الْعَلِيِّ
الْعَلِيِّ الْعَلِيِّ

شكرنا لله

الحمد لله الذي بعزته وجلاله تتم الصالحات، يا رب لك الحمد كما

ينبغي لجلال وجهك وعظيم سلطانك.

والصلاة والسلام على سيدنا محمد الطاهر، الوعد، الأمين وعلى سائر

الأنبياء والمرسلين.

وانطلاقاً من باء "من لم يشكر الناس لم يشكر الله".

نتقدم بأسمى آيات الشكر والعرفان بالجميل للدكتور " بجن يحيى

البشير ".

الذي تفضل بقبول الإشراف على هذا العمل المتواضع، والذي منحنا

من وقته ومن بحر معلوماته وخبرته وتوجيهاته وإرشاداته القيمة فنسأل الله

العزیز أن يجازیه بحی خیر الجزاء.



اهراء

بسم الله الرحمن الرحيم

إلى من غرس في قلبي حب العلم، وسقاني من نبع الحنان

إلى من علمني أن الطموح لا سقف له...إلى والدي العزيزين

إلى من ساندوني بصمت، ودعواتهم كانت زادي في الطريق

إلى كل من آمن بي يوماً

أهدي هذا العمل المتواضع، عرفانا وامتنانا

الطالب

سعد



اقراء

بسم الله الرحمن الرحيم

قال تعالى :

"يرفع الله الذين آمنوا والذين أوتوا العلم درجاته "

أهدي هذا النجاح إلي من كان لهم الفضل الأكبر في رحلتي العلمية والحياتية... إلي والدي العزيزين، الذين تمراوني بحبهما ودعمهما اللامحدود، وكانا سندي في كل خطوة ومن كان دعائهما سر نجاحي حفظهما الله ورعاهما .

إلي رباحين حياتي ومن هم اقرب الي من روجي إلي من شاركني حزن الأم وبهم استمد عزتي وإصراري، ومن أكن لهم الحب والتقدير ومن أعطوا لأخوة معناه النبيل إلي إخوتي .
إلي أصدقائي الذين كانوا نورا يضيء دربي بكلماتهم المشبعة ووقوفهم بجانبني دائما
إلي أساتذتي الذين أضاءوا لي طريق العلم والمعرفة، إلي من أرشدوني بحكمتهم وخبرتهم
إلي كل من ساهم ولو بكلمة في انجاز هذا العمل ، أهديكم هذا البحث كعربون شكر وتقدير.

ك الطالب:

يوسف

الحمد لله

مقدمة

إن التطور التقني الذي ظهر في الآونة الأخيرة من القرن العشرين و بداية القرن الواحد والعشرين كان له الدور الكبير في ظهور مجتمع من نمط جديد يعتمد بشكل متزايد على المعرفة والذكاء التكنولوجي ، و يمثل العمران حضارة الدولة وتطورها، و نظرا لحساسية هذا المجال فقد نجد الجزائر قد بذلت مجهودات كبيرة في هذا المجال لمنح الهيئات الوسائل القانونية الضرورية لتنظيم عملية البناء والتعمير وذلك من خلال تجسيده لمخططات تعتمد على فكر عمراني منظم يقوم على تطوير المدن من خلال آليات التخطيط العمراني ، حيث يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أداة من أدوات التعمير الذي يقوم بدور التنظيم و التسيير الحضري ، والذي يحدد التوجيهات الرئيسية التي تقوم على أساسها التهيئة العمرانية على المستوى المحلي .

إذ يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري يعمل على تحديد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية مراعيًا في ذلك تصاميم التهيئة ومخططات التنمية و بضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي ، فهو يختلف عن مخططات التعمير المعتمدة من قبل ، كونه لا يهتم بالتهيئة العمرانية داخل المخطط العمراني للتجمع الحضري فقط بقدر ما يتناول التجمع الحضري داخل إطاره الطبيعي و البيئي وينظم العلاقات بينه و بين باقي نقاط الوسط الأخرى الموجودة على المستوى المحلي والإقليمي ويراعي جوانب الانسجام و التناسق بينه و بين جميع المراكز الحضرية المجاورة ، و بعبارة أوضح بالإضافة إلى كونه يهتم بالجوانب المعمارية التوسعية للتجمع الحضري فإنه يرسم و يجدد آفاق توسعه وعلاقته الوسطية مستقبلا كجزء من الكل ، على المستوى الإقليمي و كخلفية عمرانية للنسيج الحضري و المعماري على المستوى الوطني ، كما يعتبر أداة توجيه للسلطات المحلية ، البلدية أو مجموعة من البلديات التي تشترك في مقوماتها الاجتماعية و الاقتصادية دون الإخلال بتوجيهات المخططات

العمرانية الأعلى منه ، كما يعتبر أيضا أداة قانونية يمكن المعارضة به أمام الغير وأمام القضاء لاكتسابه القوة القانونية بمجرد المصادقة عليه ومخالفة لأحكامه تستوجب تطبيق العقوبة المنصوص عليها ، أما من الناحية التقنية فالمخطط يشكل وثيقة تقديرية تحدد الاحتياجات في شتى المجالات الاقتصادية والاجتماعية ، و تقسم الإقليم (بلدية أو مجموعة من البلديات) إلى قطاعات معمرة ، قطاعات مبرمجة للتعمير المستقبلي ، و قطاعات غير قابلة للتعمير كما يحدد أيضا المناطق الواجب حمايتها و هي الأوساط البيئية على اختلاف أنواعها ، و هنا يظهر الدور الوقائي للمخطط باعتباره وسيلة لتحقيق الرقابة القبلية على أعمال التهيئة و التعمير وإحداث التوازن بين التنمية العمرانية وحماية البيئة.

أولاً: أهمية الموضوع

تتمحور أهمية الموضوع في نقاط نذكر أهمها:

1. تنظيم التوسع العمراني ومنع البناء العشوائي.
2. تحديد استخدامات الأراضي (سكن، صناعة، خدمات...).
3. تحسين توزيع البنية التحتية والمرافق العامة.
4. حماية البيئة والمساحات الخضراء.
5. جذب الاستثمارات وتنشيط التنمية الاقتصادية.
6. رفع جودة حياة السكان من خلال فضاءات منظمة.
7. تقليل المخاطر المرتبطة بالكوارث الطبيعية أو الصناعية.
8. تحقيق تنمية عمرانية مستدامة ومتوازنة.
9. توجيه النمو الحضري بما يتماشى مع احتياجات السكان المستقبلية.
10. تعزيز الانسجام بين الوظائف الحضرية المختلفة

ثانيا: الهدف من دراسة الموضوع

تهدف هذه الدراسة إلى التعرف على دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم المجال العمراني وتحقيق التنمية المستدامة. كما تسعى إلى فهم الإطار القانوني الذي ينظمه، وتحديد أهم الإشكاليات التي تواجه تطبيقه على أرض الواقع. إضافة إلى ذلك، تهدف إلى إبراز مدى فعالية هذا المخطط في الحد من التوسع العشوائي وتحسين توزيع المرافق والخدمات داخل المدن، مع تقديم بعض المقترحات التي يمكن أن تساهم في تطوير هذه الأداة التخطيطية.

ثالثا: أسباب اختيار الموضوع

تم اختيار موضوع "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير" :

1- الأسباب الذاتية:

- اهتمام شخصي بمجال التهيئة العمرانية والتنمية المستدامة.
- الرغبة في فهم آليات التخطيط الحضري والمساهمة في تحسين البيئة العمرانية.
- تطابق الموضوع مع التخصص الأكاديمي والطموحات المهنية المستقبلية.

2- الأسباب الموضوعية:

- أهمية التهيئة والتعمير في تنظيم المدن ومواجهة التوسع العشوائي.
- الدور المحوري للتخطيط في تحقيق تنمية متوازنة ومستدامة.
- وجود إشكاليات عمرانية واضحة تتطلب الدراسة والتحليل لإيجاد حلول واقعية.
- رابعا: صعوبات الدراسة
- -قلة الدراسات الدراسات السابقة التي تطرقت للموضوع.
- -نقص المراجع المتخصصة بمجال التعمير خاصة فيما يتعلق بالمخطط التوجيهي، وإذا ما وجدت نجدها عبارة عن تحليلات للنصوص القانونية للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير

خامسا: إشكالية الدراسة:

هل استطاع المخطط التوجيهي فعلاً أن يلعب دوره كأداة استراتيجية لضبط التوسع العمراني وضمان التوازن المجالي؟ أم أنه تحول إلى مجرد وثيقة إدارية شكلية تصطدم بصعوبات التنفيذ وضعف التنسيق بين الفاعلين؟

- ما هو الإطار القانوني والتنظيمي الذي يؤطر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في الجزائر؟
- ما هي الأهداف الأساسية التي يسعى المخطط التوجيهي إلى تحقيقها على المستوى الحضري والمجالي؟
- إلى أي مدى يساهم المخطط التوجيهي في ضبط التوسع العمراني والحد من العشوائيات؟

سادسا: المنهج المتبع في الدراسة:

تم الاعتماد على المنهج الوصفي والمنهج التحليلي، أما الوصفي فيظهر استخدامه في الإطار النظري للدراسة، أما المنهج التحليلي فتم الاعتماد عليه في إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

سابعا: هيكلية الدراسة

للإجابة على الإشكالية المطروحة سابقا، تم تقسيم خطة البحث إلى فصلين: الفصل الأول: الإطار العام للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وهو بدوره ينقسم إلى مبحثين، المبحث الأول تناولنا فيه مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أما المبحث الثاني تقسيمات المخطط التوجيهي وعلاقته بالمخططات الأخرى وأثره، أما الفصل الثاني إجراءات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ودوره وتحت مبحثين، المبحث الأول تناولنا فيه إجراءات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أما المبحث الثاني فيبرز دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

واختتمت الدراسة بخاتمة فيها أهم نتائج الدراسة.

الفصل الأول:

الإطار العام المخطط التوجيهي للتمهينة والتعمير

تمهيد:

يعد التخطيط العمراني من الركائز الأساسية التي تعتمد عليها الدول لتنظيم المجال وتوجيه التنمية العمرانية نحو تحقيق التوازن بين متطلبات الحاضر وضروريات المستقبل. ومن بين أهم أدوات التخطيط، يبرز "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير" باعتباره وثيقة مرجعية إستراتيجية تحدد التوجهات الكبرى للتعمير وتوزيع الأنشطة والوظائف داخل المجال الترابي وفق رؤية شاملة ومتكاملة.

يأتي المخطط التوجيهي كإطار تخطيطي متوسط المدى يجمع بين الطابع الإرشادي والتوجيهي بل يتعداه على تحقيق أهداف التنمية المستدامة، من خلال التوفيق بين النمو الديموغرافي والحاجيات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية. فهو بمثابة صلة وصل بين السياسات الوطنية للتخطيط العمراني والمخططات المحلية، بما يضمن التناسق والانسجام في التدخلات الترابية.

إن دراسة الإطار العام لهذا المخطط تقتضي التوقف عند المفاهيم المركزية التي يقوم عليها، وتحديد طبيعته القانونية والتقنية، فضلا عن تحليل محتواه وأهدافه الأساسية، وهو ما يشكل محور المبحث الأول من هذا الفصل، حيث سيتم تقديم تعريف دقيق للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كمطلب أول ن مع تبيان محتواه كمطلب ثاني وأخيرا أهداف المخطط كمطلب ثالث.

أما المبحث الثاني فينصرف إلى دراسة تقسيمات هذا المخطط من حيث المستويات والمجالات التي يغطيها، مع التركيز على علاقاته بالمخططات الأخرى سواء على الصعيد الوطني أو المحلي، إضافة إلى تحليل آثار المخطط التوجيهي على مختلف الجوانب الاجتماعية والاقتصادية والبيئية، وهكذا يشكل هذا الفصل مدخلا نظريا ضروريا لفهم طبيعة وأهمية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كأداة إستراتيجية لتأطير التنمية المجالية والتحكم في الامتداد الحضري وفق منطق متوازن ومستدام، مستندا إلى مقاربة تشاركية محكمة.

المبحث الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

نظم المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن قانون التهيئة والتعمير¹، والنصوص التطبيقية له لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10 ديسمبر 2005² والمتمم بموجب م.ت رقم 148/2 المؤرخ في 28 مارس 2012.²

وبصدد دراستنا للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كمفهوم في هذا المبحث ارتأينا للتطرق إلى تعريفه في المطلب الأول، ثم تحديد محتوى وثائقه في المطلب الثاني وأخيرا إلى أهدافه في المطلب الثالث .

المطلب الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

عرفت المادة 16 من القانون رقم 29/90 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على انه: أداة التخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلدية المعنية اخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ

¹مقليد سعاد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص 05.

²مرسوم تنفيذي رقم 91-177، مؤرخ في 28 ماي 1991، المعدل والمتمم بموجب مرسوم تنفيذي رقم 148/12، مؤرخ في 28 مارس 2012، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة عليه.

المرجعية لمخطط شغل الأراضي.¹ نستخلص من المادة 16 أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عبارة عن وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية

للهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة طبقا للمادة 12 من القانون رقم 29/90 على انه: يمكن للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي، أن يضم مجموعة من البلديات تجمع بينهما مصالح اقتصادية واجتماعية كانتشار عدة بلديات في نسيج عمراني معين، أو اشتراكهما في شبكة توزيع مياه الشرب ووسائل النقل الحضري العمومي أو غيرها من الهياكل والتجهيزات الرئيسية². ويعد هذا التعريف الوحيد المتواجد في الساحة المعرفية الخاص بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على المستوى الوطني سواء ما تعلق بالفقه أو الاجتهاد القضائي إلا انه بعد تحليله يمكننا إبداء الملاحظات التالية:

- لمخطط التوجيهي هو أداة للتخطيط الحضري يقوم بتحديد التوجيه العام لاستعمال الأراضي نظام النقل، برمجة التجهيزات الكبرى وأعمال التهيئة المراد انجازها مستقبلا.
- المخطط التوجيهي لا يعتبر وثيقة اقتصادية إلا أن إعداد المخطط تواقبه دراسات معمقة اجتماعيا واقتصاديا³.

¹ انظر المادة 16 من القانون 90-29، المؤرخ في 01/12/1990، المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن قانون التهيئة والتعمير.

² اقلولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثالثة، سنة 2016-2017 ص 28.

³ كمال تكواشت، مخططات التعمير والتهيئة العمرانية لطلبة كليات الحقوق، دار لايمه للنشر والتوزيع، القليعة-تيازة-الجزائر، ص 86.

كما أن المادة 10 من القانون رقم 29/90 تعرفه باعتباره أداة تعميم تشمل جانب قانوني وجانب تقني.

أولاً: الجانب التقني

يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مجموعة من المصطلحات القانونية هي:

◀ **مخطط أو تخطيط:** يحدد على أنه إجراء من خلاله توضع المساحة والنشاط الحضري تحت سلطة قواعد قانونية للتعيم والتهيئة يعبر عن إرادة للتنظيم والتأطير والتوجيه للنشاط الحضري وفق المادة 11¹.

◀ **توجيهي:** أي أنه قاعدة فوقية محلية مرجعية لمخطط شغل الأراضي ' تحدد التطور المنسجم لمجموع الإقليم المغطى بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب خصوصيات ومكاسب كل إقليم.

◀ **التعمير:** أي التنظيم المتعلق بالنشاط العمراني أو البناء حسب القواعد التي جاء بها قانون التعمير².

تهيئة: تهدف التهيئة إلى خلق فضاء من التنمية المنسجمة لمجموع الإقليم المغطى بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مع مراعاة خصوصيات كل إقليم .

ثانياً: الجانب التقني.

من جهة يعتبر المخطط التوجيهي على أنه تنظيم يحدد القواعد المطبقة على المناطق المتضمنة قطاعات التعمير بين الاتجاهات الكبرى للتنظيم المجالي للإقليم، كما يحدد

¹ نذير خيزري، مذكرة مخططات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، فرع القانون الإداري، جامعة محمد بوضياف المسيلة، دفعة 2016-2017، ص20.

² بن صافية فارس، مذكرة المخططات العمرانية في تحقيق التنمية المستدامة في الجزائر-دراسة حالة المخططين PDOU_POS-، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات لنيل شهادة الماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص التهيئة والتعمير، جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعرييج، سنة 2021/2022، ص20.

التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

ومن جهة أخرى يشمل تقدير الاحتياطات في شتى المجالات الاقتصادية والاجتماعية مما يجعل منه أداة للتخطيط على المدى الطويل (20 سنة) بعد إعداده، ووثيقة مستقبلية تهيئة الإقليم ويحدد التوجيهات العامة للأراضي إلى قطاعات محددة¹.

المطلب الثاني: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يقوم من حيث الجوهر على تحديد توجيهات واختيارات التهيئة التي يتطلبها تحقيق تنمية متسقة على الصعيدين الاقتصادي والاجتماعي للرقعة الأرضية التي يغطيها فإنه من حيث الشكل يتكون من وثائق مكتوبة ورسوم بيانية شارحة له، ذلك حسب المادة 17 من القانون 29/90.

ومنه يتشكل محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من خلال الوثائق المكتوبة (أولا) والوثائق البيانية (ثانيا)².

أولا : الوثائق المكتوبة

تتضمن الوثائق المكتوبة كلا من التقرير التوجيهي ولائحة التنظيم (التقنين).

1_ التقرير التوجيهي :

يقدم في التقرير التوجيهي ما يلي:

- تحليل الوضع القائم الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي و الديمغرافي و الاجتماعي و الثقافي للتراب المعني.

¹ براهم وداد، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: أداة للتنمية المحلية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون العام (تخصص قانون الجماعات المحلية، جامعة عبد الرحمان ميرة-بجاية، 2015/ 2016، ص16 ص17.

² كمال تكواشت، مرجع سابق ، ص 102.

الفصل الأول الإطار العام للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

- قسم التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات في مجال التهيئة العمرانية و حماية الساحل و الحد من الإخطار الطبيعية و التكنولوجية¹، تحدد فيها التوجيهات العامة للسياسة العمرانية، عند تشخيص الأوضاع الحالية من حيث أفاق التنمية العمرانية و الوعاء العقاري الذي سوف يطبق في نطاقه¹².

يمكن القول أن التقرير التوجيهي يعتبر باب تمهيدي يسهل معرفة حالة البلدية او البلديات المعنية، حيث يشخص نمط التهيئة وفق التوجيهات الوطنية و الجهوية للتهيئة العمرانية، ضف إلى أن هذا التقرير يعتبر كخطة أولية لفتح النقاش حول موضوع المخطط و محتواه. هذا ما يوصلنا إلى وضع خطة نهائية للتوجيهات العامة و السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية.

إضافة إلى وجوب مراعاة الظروف الاقتصادية و البيئية للمحيط العمراني، يجب على التقرير التوجيهي معالجة الوضعية الحالية من مختلف الجوانب مقارنة مع تغيرات وتطور العمران خلال الآونة الأخيرة نظرا للمشاريع المحلية، النشاط التي تحدد برامجها، الاستثمار و شغل الأراضي، التهيئة المتعلقة بها.

طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 91-42² إسناد مهمة إعداد المعلومات اللازمة لتحضير مخططات التهيئة و التعمير في الولايات والبلديات، طبقا للأهداف و التوجيهات المسطرة في التهيئة العمرانية لمديرية التخطيط بالتعاون مع مديريةية التعمير و البناء³.

¹ انظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، مرجع سابق.

² المرسوم التنفيذي رقم 91-42، مؤرخ في 16/02/1991، يحدد قواعد تنظيم مصالح التخطيط و التهيئة العمرانية في الولاية و عملها، ج.ر.ج.ج، عدد 08، سنة 1991.

³ ديوم عابدة، الرقابة الإدارية على إشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، دارقانة، باتنة، 2011، ص 29.

يعتبر هذا التقرير وثيقة تكاملية مع لائحة التنظيم محددًا فيها القواعد القانونية لكل منطقة، كما أنه يعتبر الموجه للمخطط التوجيهي¹.

2- **لائحة التنظيم (التقنين):** يحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات) القطاعات المحددة في المواد 20 و 21 و 23 من القانون رقم 90-29 - سالف الذكر - وهذا التقنين يبين²:

أ- التخصيص الغالب للأراضي عند الاقتضاء، و طبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة لإجراءات خاصة، لاسيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليه في القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل و تثمينه³.

ب- الكثافة الناتجة عن معامل شغل الأراضي.

ج- الارتفاعات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

د- المساحات التي تدخل في مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها⁴.

هـ- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها، ويحدد كذلك شروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء التراب.

و- المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية، لاسيما التصدعات الزلزالية أو

¹ باي يزيد عربي، إستراتيجية على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة الدكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية: الحقوق و السياسية، جامعة لخضر باتنة، 2015، ص 87.

² اقلولي أولاد رايح صافية، مرجع سابق، ص 72.

³ قانون رقم 02-02، مؤرخ في 05 فبراير 2002، يتعلق بحماية الساحل و تثمينه، ج.ر.

⁴ رضا سنوسي، دور مخططات التهيئة العمرانية في حماية البيئة، مذكرة مقدمة لاستكمال ماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص تهيئة و تعمير جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريج، 2018، ص 27.

الانزلاقات أو انهيارات التربة، والتدفقات الوحلية وارتصاص التربة والتميع والانهيارات والفيضانات.

ز-مساحات حماية الأراضي والمناطق المعرضة للإخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات والمنشات الأساسية، لاسيما منها المنشآت الكيماوية والبتروكيمياوية وقنوات نقل المحروقات والغاز والخطوط الناقلة للطاقة.¹

ح- المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلزال.

ط-الإخطار الكبرى المبنية في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل.²

ثانيا: الوثائق المكتوبة:

يحتوي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على مجموعة من الوثائق البيانية التوضيحية ومتمثلة أساسا في المخططات والتي ندرجها فيما يلي³:

أ.مخطط الموقع القائم: يظهر المخطط الإطار المشير حاليا وأهم الطرق والشبكات المختلفة.

ب.مخطط التهيئة: يبرز فيه حدود القطاعات والمعمره والقطاعات القابلة للتعمير وقطاعات التعمير المستقبلي والقطاع الغير قابل للتعمير.

- بعض الأجزاء من الأرض كالساحل، الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية.

- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي.

ج.مخطط الارتفاقات: يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

¹ دعين سمن العالية، كريم زينب، مقال دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حماية البيئة طبقا للقانون 29/90، المجلد رقم 101 عدد خاص 2021، ص6.

² اقلولي اولدرايح صافية، مرجع سابق، ص74.

³ عويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2011-2012، ص28.

د.مخطط التجهيز: يظهر فيه خطوط مرور الطرق وأهم السبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير وتحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العامة.

ه.مخطط يحدد مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية عن طريق الدراسات الجيوتقنية و_تحدد مساحات حماية المؤسسات أو المنشآت أو التجهيزات المنطوية على الأخطار التكنولوجية، طبقاً للإجراءات القانونية والتنظيمية المعمول بها.

ز. تسجل المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و/أو التكنولوجية في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بناء على اقتراح المالح المكلفة بالتعمير المختصة إقليمياً حسب الأشكال التي أملت الموافقة على المخطط.¹

المطلب الثالث: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يساهم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في المحافظة على النظام العام العمراني والجانب الحمائي من خلال تحديد استعمال الأراضي القابلة للتعمير والأراضي التي بطبيعتها غير قابلة للتعمير لتواجدها رفي أماكن معرضة للكوارث الطبيعية والانزلاقات، كما يسعى إلى حماية البيئة والموارد الطبيعية وهذا بالوقاية من كل أشكال التلوث كما يهدف إلى ترشيد استعمال المساحات الخضراء ووقاية الأراضي والنشاطات الفلاحية وحماية الأراضي ذات الطابع الغابي باعتباره ثروة وطنية لآبد من المحافظة عليها باعتبار أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية يساهم في الحفاظ على النظام العام العمراني.²

كما يحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة مجال البلدية أو البلديات المعنية انطلاقاً من التوجيهات العامة التي تقدمها أدوات التهيئة العمرانية واعتماداً على مخططات التنمية.

¹ إقولي أولاد رابح صافية ، مرجع سابق ص75.

² فارس خوالفية، مروان لوصيف، الأحكام العامة لأدوات التهيئة والتعمير التنظيمية، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص: قانون التهيئة والتعمير سنة، 2023/2024، ص31.

تحديد شروط عقلانية لاستعمال المجال ويهدف إلى استغلال عقلائي ومثالي للموارد الاقتصادية.

- تحديد أجال انجاز مخططات شغل الأراضي ومناطق التداخل مع النسيج العمراني¹.
- تحديد مواقع المعالم التاريخية والأثرية أو الطبيعية وتبيان طرق حمايتها والمحافظة عليها.
- تعيين أهم الأنشطة الاقتصادية والتجهيزات العمومية.
- التنظيم الشامل لشبكة نقل مياه الشرب وتجهيزات تخزينه ومعالجته.
- التنظيم الشامل لشبكة صرف المياه القذرة حاضرا ومستقبلا².
- وأيضا يحدد مختلف الوظائف العمرانية وطرق توسيع النسيج العمراني وكيفيات الهيكلية العمرانية.
- تحديد الفضاءات والأوساط الشاغرة للجهة المدروسة.
- يهتم بتنظيم العلاقات القائمة بين هذه التجمعات الحضرية وبين العناصر الوسط الأخرى المتموضعة على المستويين المحلي والإقليمي.
- ويهتم أيضا بمناطق الساحل بكل ما تشمل عليه من جزر وشواطئ ومنحدرات وتلال وجبال ومناطق رطبة، كما يولي أهمية للأراضي الفلاحية ذات المردود العال أو الجيد ، والإقليم ذات المميزات الطبيعية والثقافية البارزة³.

¹ نذير خيزري، محمد دوداري، مرجع سابق، ص 21.

² قلولي أولاد رابح صافية ، مرجع سابق، ص 76.

³ عواطف بوطرفة، قانون العمران بين ضروريات العصرية ومقتضيات حماية البيئة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، الميدان، الحقوق والعلوم السياسية ، شعبة حقوق، تخصص:قانون البيئة، السنة 2023/2024، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، ص 105- ص 106.

المبحث الثاني: تقسيمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وعلاقاته بالمخططات الأخرى وآثاره

يُعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (SDAU – *Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme*) أداة استراتيجية رئيسية في تنظيم المجال الحضري والريفي، فهو يندرج ضمن السياسة العامة لتخطيط المدن وضبط نموها على المدى المتوسط والطويل، ويهدف إلى التوفيق بين متطلبات التنمية الاقتصادية والاجتماعية وبين الحفاظ على التوازنات البيئية والعمرانية.

ويُعتبر هذا المخطط وثيقة مرجعية تُوجّه القرارات الكبرى المتعلقة باستعمال الأراضي، وتُحدد مواقع الأنشطة السكنية، الاقتصادية، الصناعية، والخدمات العمومية، كما يعمل على ضبط توسع المدينة وتوجيهه بشكل منسجم ومستدام، حيث سنجد من خلال هذا المبحث تقسيمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المطلب الأول)، ثم نجد علاقة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وعلاقته بالمخططات الأخرى (المطلب الثاني) وفي الأخير آثار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المطلب الثالث).

المطلب الأول: تقسيمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يشكل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة استراتيجية لتنظيم المجال وتوجيه التنمية الحضرية بطريقة متوازنة ومستدامة. وتبرز آثاره في عدة مستويات، إذ يضبط استعمالات الأراضي قانونياً، ويوجه نمو المدن عمرانياً، ويحفّز الاستثمار اقتصادياً من خلال وضوح الرؤية المجالية. كما يُسهم في تحسين جودة الحياة عبر توفير مرافق وخدمات، مع الحفاظ على التوازن البيئي من خلال حماية المجالات الطبيعية والفلاحية من التوسع العشوائي.

أولا - القطاعات المعمرة: Secteurs Urbanises:

ويرمز له بالحرفين اللاتينيين SU، وقد نصت عليها المادة 20 من القانون 90/29 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 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 تقادي 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 والتعمير¹.

ثانيا - القطاعات المبرمجة للتعمير **Secteurs A Urbanisés** : يرمز لها

بالرمز **SAU**

وقد عرفها القانون كما يلي : " تشمل القطاعات المبرمجة للتعمير ، القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدن 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 الآجال المتوسطة قصد مواجهة الاحتياجات العامة بمعنى خصصت لكثافة تعمرية عالية في أجل لا يتجاوز 10 سنوات³.

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

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

¹ عبد الله العويجي ، 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 90 / 29، مرجع سابق.

³ عبد الله لعويجي ، المرجع نفسه ، ص 24.

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 للارتفاقات 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 للارتفاقات 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:

- حالة تجديد وتعويض وتوسيع المباني المعدة للاستعمال الفلاحي.
- حالة البناءات ذات الاستعمال العام أو تلك المصنفة ضمن المنشآت ذات المصلحة الوطنية.
- حالة البناءات التابعة للبلدية وذات المصلحة العامة المرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب معمل من رئيس البلدية بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي.

¹ براهيمى وداد، بطيو نبيلة، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: أداة التنمية المحلية، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص: قانون الجماعات المحلية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2016-2015، ص 47، 48.

² غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، رسالة ماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة القانون وتسيير الإقليم، جامعة منتوري قسنطينة. 2012-2011، ص 26.

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 ولما 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 الفلاحية¹.

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 القطاعات²، والتي يمنع البناء عليها بأي شكل من الأشكال سواء كان: جديد أو تعديل أو تغيير في بناية³، والتي لا يمكن أن تكون محلا لرخصة البناء وذلك لطبيعتها أو لظروف استثنائية كونها مناطق محمية أو طبيعية أو فلاحية⁴. غير أنه وفي حالة خاصة وضرورية جدا يمكن أن تمنح رخصة البناء وفي هذه الحالة تكون حقوق البناء محددة بنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام بهذه المنطقة، أما المناطق التي

¹ عربي باي يزيد استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، مرجع سابق، ص 83.

² عربي باي يزيد، المرجع نفسه، ص 83 .

³ جميلة دوار ، محاضرات في مقياس أدوات التعمير التطبيقية، سنة ثانية ماستر، تخصص تهيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البشير الابراهيمي برج بوعريريج السنة الجامعية -2021 2022 ، ص 41 .

⁴ حمدي باشاء، القضاء الإداري، دار هومة الجزائر، 2005، ص 96.

تشكل خطورة عالية على الأرواح والممتلكات بسبب تعرضها للفيضانات أو انزلاق التربة، فهذا النوع من الأراضي لا يرخص البناء فيها مهما كانت الأسباب والحجج المقدمة¹. 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

المطلب الثاني: علاقة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وعلاقته

بالمخططات الأخرى

يعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير محور التخطيط المحلي للتهيئة يرتكز على توزيع الاختصاصات بين الدولة الولاية والبلدية، وكذا العديد من الهيئات ومؤسسات الدولة، هذا راجع لتجسيدها لمبادئ اللامركزية وعدم التركيز الإداري أداة إستراتيجية تنظيمية لعمل الجماعات المحلية والسلطات العمومية و تسيير العمران²، حيث يقوم بالاستجابة للتوجيهات

¹ جميلة دوار ، مرجع سابق.

²LAICHE Mohamed, les nouveaux instruments d'éménagement et d'urbanisme pdau et pos.apréciation et évaluation cas de commune de la wilaya de tizi-ouzou, mémoire en vue de l'obtention du diplôme magistère en science économique. Option économique spatiale régionale et urbaine, université moloud mammeri tizi ousou 2007. p 37.

الأساسية لتهيئة الإقليم المكرسة في أدوات التهيئة والتعمير وأدوات تهيئة الإقليم وغيرها من القوانين، لاكتمال انجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عليه الأخذ ببعض المخططات حتى ينسجم مع التوازن البيئي والإقليمي ومن خلال هذا نذكر العلاقة التي تربطه بهذه الأخيرة

أولا : من حيث التنظيم السلمي

يتكفل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير باعتباره أحد أدوات التعمير ببرامج الدولة من جهة والجماعات المحلية من جهة أخرى، وجاء في المادة 16 من القانون 90-29 المعدل بقانون رقم 05-04 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلديات أو البلديات المعنية، أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي؛ يمكن لنا استخلاص العلاقة بين المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهذه المخططات كالتالي :

1. علاقة المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير بمخططات التهيئة الإقليمية

يصنف المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير في المستوى الأدنى بالمقارنة مع أدوات التهيئة الإقليمية، إذ يجب أن يتوافق مع أحكام هذه الأخيرة، التي تترجم السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة، والتي تغطي بدورها بطريقة مترابطة ومتكاملة وطني، جهوي، ولائي، كما يجب على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير احترام أحكام هذه المخططات

أ. المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

بعد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم كوسيلة دعم رئيسية للسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة من جهة¹، و من جهة أخرى كوثيقة توجيهية للتخطيط الإقليمي²، إذ يعتبره المشرع الجزائري الأداة الأساسية والمرجعية لتهيئة الإقليم³، و آلية للتسيير المجالي والحضري⁴ و ينظر إليه كمخطط بيئي وفقا للمعيار الموضوعي للتخطيط البيئي⁵. إن المخطط (S.N.A.T) أول أدوات لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، فهو مخطط مشترك بين الأقاليم والجهات وذو بعد وطني يتم تسييره مركزيا، كما يعتبر كمخطط عام توجيهي ذو منظور مستقبلي .

ب. المخططات الجهوية لتهيئة الإقليم S.R.A.T

نص على هذا النوع من المخططات القانون 87-03 سعيا منه وراء التكفل بأهداف التنمية الجهوية، وضمان أكبر دقة في تحديد اختيارات وأعمال التهيئة العمرانية، تستعمل الخطة الوطنية للتهيئة العمرانية في شكل خطط جهوية⁶.

¹ تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، 2009، ص 72.

² العيفاوي كريمة خرف الله سليمة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم " أداة للتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة " ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية 2013، ص06.

³ انظر المادة 07-08 من قانون رقم 01-20 مؤرخ في 15/12/2001، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج.ر.ج.ج، العدد 77، لسنة 2001.

⁴ انظر المادة 19 من قانون رقم 06-06، مؤرخ في 20/02/2006، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، ج ر ج ج ، عدد 15، لسنة 2006.

⁵ يعد مخططا بينيا وفقا للمعيار الموضوعي ، كل مخطط يتناول عنصرا واحدا من عناصر البيئة أو جميعها ، إضافة إلى توفر الطابع التشاوري في إعداده انظر يحي وناس الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر ، رسالة دكتوراة في القانون العام، جامعة ابو بكر بلقايد تلمسان ، 2007 ، ص 35.

⁶ انظر المادة 37 من القانون رقم 87-03 مؤرخ في 27/01/1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية (ملغى).

تعد كأداة ثانية بعد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم المعبرة للسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم، وهي مخططات خاصة بتهيئة جهة أو إقليم متضمن عدة ولايات مشتركة في عدة خصوصيات منها: تضاريسية إنمائية استعمالات متبادلة
تقوم المخططات الجهوية برسم الخطوط العريضة للأقاليم، كما تقوم بتبسيط وتكييف أعمال التهيئة العمرانية الواردة في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة¹ قصد القضاء التدريجي على الاختلالات والتفاوت بين مختلف أقاليم الوطن.

ت. مخططات تهيئة الإقليم الولائي: P.A.W

تعتبر هذه المخططات، سلسلة لمخططات التهيئة الإقليمية، لأنها مختصة بتهيئة إقليم الولايات أو التهيئة فيما بين البلديات التي تربطها رقعة واحدة على مستوى إقليم الولاية، دون النظر إلى الحدود الإدارية لهذه البلديات المعنية والذي يتم تسييره محليا.
تم إغفال هذا النوع من المخططات في القانون رقم 87-03 رغم ذكره للمخططات الأخرى والتي تدخل ضمن أدوات التهيئة العمرانية المواد (46-51).
بينما القانون رقم 01-20 فقد نص صراحة على هذا النوع من المخططات في الفقرة 05 من المادة 07 منه، حيث نصت على "..... مخططات تهيئة الإقليم الولائي توضح و تثمن بالتوافق مع المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم المعني، الترتيبات الخاصة بكل إقليم ولاية في مجال ما يأتي ، على الخصوص:

- تنظيم الخدمات العمومية

-مساحات التنمية المشتركة بين البلديات

-البيئة.

¹ وزارة الداخلية و الجماعات المحلية، المديرية العامة للموارد البشرية، التكوين والقوانين الأساسية، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي جامعة التكوين المتواصل مركز بانته الدورة التكوينية للرؤساء المجالس الشعبية البلدية المجال الحالة المدنية العمران، ماي 2008، ص 16.

- السلم الترتيبي والحدود المتعلقة بالبنية الحضرية".

دون التقليل من أهمية مخططات التهيئة الإقليمية إلا أن المخطط التوجيهي له تأثير مباشر أكثر على المجال أو الفضاء من وسائل التهيئة الإقليمية، لان موضوعه يتمثل في تنظيم المجال الحضري للمدن كونه يعتمد على الوسائل التقنية والقانونية .

2. علاقة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بمخطط شغل الأراضي

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي وسيلتان مترابطتان ببعضهما في مجال التهيئة العمرانية للإقليم البلدية أو مجموع البلديات المشتركة¹، حيث تتجسد العلاقة بينهما من خلال :

عملية تثبيت ومراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمخططات شغل الأراضي

² (POS) للبلدية أو البلديات المعنية برسم حدودها التي يجب إنجازها.³

كما يجب أن يراعى الانسجام المطلق بعدم التضارب بين كل من المخطط التوجيهي

للهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي .

يعتمد في إعداد مخطط شغل الأراضي على معيار وسط بين المطابقة⁴ وبين

الملائمة⁵.

إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الأداة الأولى لتحديد التوجيهات الكبرى

والإطار العام للنشاط العمراني في البلديات، فان الأداة الثانية هي مخطط شغل الأراضي

¹ التيجاني بشير، "التهيئة العمرانية واشكالية التحضير في الجزائر"، الكووت، 2000، ص 68.

² المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج. ر. ج. ج العدد 26، 1991.

³ تكواشت كمال، مرجع سابق، ص 83.

⁴ المطابقة تظهر في أن مخطط شغل الأراضي هو تفصيل للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير . انظر ابرياش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، سنة 2011، ص134.

⁵ تظهر الملائمة من خلال المعطيات الزمنية للمخططين سواء من وقت إنشائهما أو المصادقة عليهما، انظر تكواشت كمال، مرجع سابق، ص 81.

الذي يحدد بصفة دقيقة حدود استعمال الأرض، ويشمل في اغلب الأحيان تراب بلدية كاملة في إطار احترام القواعد التي ضبطها المخطط التوجيهي للهيئة والتعمير.¹

3. علاقة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة

تعتبر حماية البيئة أولى الاعتبارات التي تهتم بها مخططات التعمير المحلية بصفة عامة والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بصفة خاصة و يظهر هذا من خلال حماية الأراضي الزراعية والساحل والمناطق الأثرية والثقافية والغابات والمناطق الطبيعية المحمية كما هو وارد في القانون 29/90² كما يظهر أيضا عند الأخذ به لقطاعات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في كل مراحل إعداده إلى غاية المصادقة عليه.³

حيث قام المشرع الجزائري باستحداث قانون البيئة⁴ و قد عرف لنا البيئة كما يلي:⁵
تتكون البيئة من الموارد الطبيعية اللاحيوية والحيوية كالهواء والجو والماء والأرض وباطن الأرض والنبات والحيوان، بما في ذلك التراث الوراثي، وأشكال التفاعل بين هذه المواد، و كذا أماكن والمناظر والمعالم الطبيعية⁶.

حصر المشرع الجزائري هذا التعريف في البيئة الطبيعية دون الاصطناعية إلا انه لم يتغاضى من ذكر المجالات الواجب حمايتها.

¹ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة السابعة الجزائر، 2009، ص 99.

² انظر المادة الأولى من قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

³ بودريوة عبد الكريم الاعتبارات البيئية في مخططات التعمير المحلية، أعمال الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثارها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة - المعقد يومي 17 و 18 فيفري 2013، ص 421 (غير منشور).

⁴ القانون رقم 03-10 مؤرخ في 19 يوليو 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج. ر. ج ج عدد 43، سنة 2003.

⁵ انظر المادة 4/7 من قانون 03-10، المرجع نفسه.

⁶ القانون رقم 83-03 مؤرخ في 05 فبراير 1983، يتعلق بحماية البيئة، جر. ج. ج عدد 06 (ملغى).

وعليه فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعتبر من بين العناصر التي تقوم بحماية البيئة لعلاقتها بطابع المصلحة العامة، إذ تفرض وجود إلزام عام يجبر كل شخص مهما كان مركزه سواء كان طبيعياً أو معنوياً، أن يساهم في حماية الموارد البيئية كما هو وارد في القانون:

"يتعين على كل شخص طبيعي أو معنوي بحوزته معلومات متعلقة بالعناصر البيئية والتي يمكنها التأثير بصفة مباشرة أو غير مباشرة على الصحة العمومية، تبليغ هذه المعلومات إلى السلطات المحلية أو السلطات المكلفة بالبيئة " ¹

هذا ما تبناه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، من خلال تكريسه لمبدأ المشاركة والتشاور فيما بين المجتمع المدني والمصالح الإدارية المعنية من أجل وضع هذا المخطط . كما أن المخطط التوجيهي يعد بمثابة آلية لحماية البيئة كما هو وارد في قانون التهيئة والتعمير ² وبمفهوم المخالفة يعاقب كل من يخالف هذا القانون، كاستعمال الأرض وتجاهل الالتزامات التي يفرضها القانون، وهذا ما أضفى على المخطط التوجيهي القوة القانونية لحماية البيئة ³.

إضافة إلى أن القانون رقم 90-29⁴ أعطى للمخطط التوجيهي دوراً في حماية البيئة، إذ تنص المادة 35 على :

¹ انظر المادة 10 من قانون رقم 03-10، مرجع سابق

² انظر المادة 77 من قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

³ بوخرص اسحاق، القواعد الجماعية للتهيئة والتعمير ودورها في مجال البيئة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة الدكتور يحي فارس المدية ، 2013 ، ص 17 .

⁴ انظر المواد 35 و 36 من القانون رقم 90-25 مؤرخ في نوفمبر 1991 يتضمن التوجيه العقاري، ج ر، عدد 15 لسنة 1990،

"البنائيات ذات الاستعمال السكني في الأراضي الخصبة أو الخصبة جدا تبقى خاضعة للرخصة صريحة تسلم وفق الأشكال و الشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء " .

ولا تسلم هذه الرخصة إلا للملاك أو الحائزين أو الشاغلين الذين يبادرون بذلك في نطاق الاحتياجات الذاتية، كما تنص المادة 36 على :

"القانون هو الذي يرخص بتحويل ارض فلاحية خصبة جدا أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير كما تحده المادة 21 اعلاه ويحدد القانون القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق انجاز عملية التحويل حتما " .

وتحدد "كيفية التحويل و إجراءاته عن طريق التنظيم طبقا للتشريع المعمول به في الإطار نفسه وفي الأصناف الأخرى "

يفهم من نص المادتين السالفتين الذكر أن عمل المخطط التوجيهي يبرز في حماية البيئة، من خلال محافظته على الأراضي الفلاحية وإذا كان للمخطط التوجيهي علاقة وطيدة بالبيئة فهذه الأخيرة لها ترابط اكبر بالتنمية المستدامة، إذن للمخطط التوجيهي صلة بهذه الأخيرة ويظهر هذا في التعريف التالي: ¹

"مفهوم يعني التوفيق بين تنمية اجتماعية واقتصادية قابلة للاستمرار و حماية البيئة، أي إدراج البعد البيئي في إطار التنمية تضمن تلبية حاجات الأجيال الحاضرة و الأجيال المستقبلية"

كما أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يأخذ بعين الاعتبار احتياجات الأجيال القادمة، وذلك من خلال الاستعمال العقلاني والراشد للأراضي، وتلبية احتياجات الجيل الحاضر دون المساس أو الإضرار بحاجيات الجيل المستقبلي ² .

¹ انظر المادة 04 فقرة 05 من القانون رقم 03-10، مرجع سابق.

² انظر المواد 19 إلى 29 من قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

ثانيا: من حيث التطبيق

وتظهر علاقة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بالمخططات الأخرى على مستويين زماني ومكاني :

أ. المستوى المكاني

يغطي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إقليم بلدية واحدة، ونظرا لوجود معطيات معينة أين هذا المخطط قد يغطي أكثر من بلدية لاشتراكها في عدة عوامل اقتصادية، اجتماعية، طبيعية) وهذا نظرا لفكرة توسيع مجال تطبيق مخططات أدوات التعمير إلى ما بين أقاليم البلديات، إذ نص عليها قانون التعمير في المادة 12 منه .

"كما يمكن للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و كذا مخطط شغل الأراضي أن يضم مجموع البلديات تجمع بينها مصالح اقتصادية واجتماعية أو بلدية "

بالتالي فان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بإمكانه تغطية بلديتين أو أكثر في حالة تدخل نسيجهما الحضري لبعضه البعض على شكل مجمع حضري¹.

ب. المستوى الزماني

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مخطط مرن ومتحرك ديناميكيا، لكونه يأخذ بالأبعاد الثلاثة: القصيرة (05سنوات) والمتوسطة (10سنوات) والطويلة (20سنة). بالإضافة إلى المراجعة و التعديل المتتابع يجعل من هذا المخطط آلية متزامنة مع الأحداث الجديدة ومع ما يتم برمجته من مشاريع و بحسب الأولويات² .

كما أن هذه الأجال المتحركة جعلت المجلس بلدي جديد إمكانية تجسيد برامج عهده وإتمام برامجه المسطرة ضمن هذا المخطط المرن مع مراعاة القواعد العامة المنظمة لحركة البناء والتعمير المنصوص عليها في القانون رقم 04-05.

¹ تكواشت كمال، مرجع سابق، ص 84.

² بشير التيجاني، مرجع سابق، ص 66.

المطلب الثالث: آثار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

أن إرادة السلطة العمومية في تنظيم التوسع العمراني أتقتضي إقرار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ذو صبغة تقديرية ومستقبلية تبرمج في الزمان والمكان توزيع النشاطات وكيفية التوسع التعميري .

أولا - الآثار بالنسبة للإدارة

تمثل آثار المخطط بالنسبة للإدارة في الالتزام بتنفيذ توجهات المخطط بالإضافة إلى الالتزام بتوفير العقار للتنفيذ محتويات المخطط

1- الالتزام بتنفيذ توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU

بعد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يجب على كافة المتدخلين و انقطاع من دولة وجماعات محلية ومؤسسات عمومية والجهات في المستقبل أن تعيد حكام المخطط، على اعتبار أن المشرع التعميري الجزائري كان صارما في مسألة الإلزامية. عندما استعمل في المادة 2/10 من القانون 90-29 لفظه "لا يجوز" وهذه الصيغة لا تثير اي شك في أن المشرع مال إلى مفهوم المطابقة، وهو المفهوم التقليدي المتعارف عليه في القانون العام الجزائري، باعتبار أن المخطط التوجيهي للبيئة والتعمير قرارا تنظيميا، فهو يلزم الأشخاص العموميين بالسهر على احترام مقتضياته وتنفيذ توجيهاته فكل ما يتعلق بالبناء والصحة عملا بالمبدأ التالي كل قرار أدبي من هذا المخطط يجب أن يحترم القواعد التي يتضمنها هذا الأخير.

فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بشكل حجر الزاوية في إعداد مخططات شغل الأراضي إذ على هذا الأخير، أي وثائق التعمير الأدنى أن تنقيد الزاما بأحكام المخطط ومقتضياته، وذلك لكونها تشكل فروعا تابعة للأصل أي المخطط التوجيهي، ومن ثمة لا يكن لها أن تخالف أو تعرقل المخطط، وهذا ما يحقق نوعا من التكامل والتعاون والتداخل

بين جميع الوثائق التعميرية تفاديا للارتجال وسوء هيكله المجال وإنتاجه، وبالتالي تفادي لخلق مجالات حضرية مشوهة وغير منسجمة عمرانيا، وغير مساعدة على تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

وفي هذا الإطار فإن التدابير الواردة في هذه مخططات شغل الأراضي يجب أن

تحتم:

- جوانب توسعة العمرانية بحسب القطاعات المحددة في المواد 19 20 21 و 22 من القانون 90-29 مؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير معدل ومتم بالمرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري والقانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 وذلك في ظل اختيارات التهيئة الموجهة للنمو المتناسق للمجال سواء على الصعيد الاقتصادي أو الاجتماعي.

- جوانب الحفاظ على الأراضي الفلاحية والغابية والمناطق ذات الميرة الخاصة.

- التوجيهات العامة لاستعمال الأراضي ومن ضمنها المناطق التي ستضع إعادة الهيكلة أو للتجديد أو هما معا.

غير أن مفهوم التطابق أو المطابقة الذي بناء المشرع الجزائري، لاشك أن، ستولد عنه مشاكل وصعوبات أثناء التطبيق، ذلك أن التقيد بأحكام المخطط التوجيهي المتهيئة العمرانية يفترض الدقة فيها سواء من حيث المجال أو الزمان، وهو مالا يتوفر في مخطط هدفه الأساس هو تحديد التوجيهات العامة للبيئة العمرانية للمنطقة التي يغطيها. والتجهيزات والمشاريع والبرامج والاستعمالات التي يتوقع انجازها لا تحدد أمكنتها بالدقة التي يتطلبها القانون عندما يوجب أو يقيد خاصة وأن ما ينص عليه المخطط يتوقف على فرضيات يمكن أن تحقق أو لا تتحقق في المستقبل، وهنا تكمن اشكالية التقيد إزاء الاشخاص

المعنوية العامة (أو الخاصة). مما جعل البعض¹ يقول بأن الهدف هو وضع خطط أما التنفيذ فيترك " للزمن " .

والخروج من هذه الوضعية القانونية الصعبة المتمثلة في صعوبة تطبيق المخطط الحل يكمن في الأخذ بمفهوم الملاءمة والتي تضيف نوع من المرونة على صلابة آلية المطابقة ، وهو ما أخذ به القانون المقارن (الفرنسي) باعتماده على درجة أدنى من التقيد فيها تعلق مخططات شغل الأراضى، وبرامج الاقتناعات العقارية، وأشغال التجهيزات الكبرى².

وقد فسر القضاء الفرنسي مصطلح الموافقة بالقول " لا يمس لا بالاختبارات الاساسية خطط ولا بالتخصيص العام الأراضى ... " ويضيف القضاء أن هذا الاختلاف (الطفيف) "لا يحل لا بالحفاظ على المجالات المغروسة ولا صيانة المواقع كما واسطة المخطط ..."³ فالموافقة أو المراعاة هو مفهوم ذو محتوى وظيفي، فالقانون إذا كان قد استعمل هذا المفهوم بدلا من المفهوم القانوني التقليدي الذي هو المطابقة (conformité) فليس معناه أن الإدارة لا تكون ملزمة إلا في حدود، ولكن للأخذ بعين الاعتبار نسبة معينة من عدم الدقة والوضوح الذي يتسم به المخطط التوجيهي فالمشرع لم يرد أن يلزم الإدارة لشيء غير دقيق. وفي هذا الصدد، قال العميد (R. SAVY⁴) إن علاقة الموافقة هي تطوير العلاقة المطابقة للطبيعة المعقدة للمخطط. فهذه الوثائق هو تجديد التوجهات العامة واحترام هاته لا يمكن أن ينتج عن تطبيق دقيق لمؤشراته التي لها أحيانا صبغة عامة، وهذا الاحترام

¹ pierre (Merlin), op.cit, p91.

²Henri (Jacquot) et François (Priest), op.cit, P148.

³ CE 25 avril 1988, Moreels et autres; AJDA 1988, cité par Henri (Jacquot), François (Priest) op.cit, p149.

⁴Robert) Savy), Droit de l'urbanisme, presses universitaires de France (PUF), 1981, p 118

يستوجب فقط أنه داخل المناطق المعنية ألا يتعد أي شيء من شأنه ان يعرقل هذه التوجيهات او ان يجعلها سيئة او صعبة او مستحيل التنفيذ.

ونظراً لكون أن المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية هو أداة تقدمية وتوجه إلى المستقبل بالمدى المتوسط أو البعيد وتتضمن اقتراحات الإلتجار منشآت وتجهيزات كبيرة هدف هيكله المكان أو إعادة هيكلته. لذي أرى أنه لا يمكن المام تنفيذ هذا النوع من المشاريع الضخمة بمقتضيات أمرة بل عن طريق مقتضيات تحفيزية للإدارات الوطنية والمحلية على انجازها.

2- الإلتزام بتوفير العقار لتنفيذ محتويات المخطط¹

إن الارتباط بين التعمير والعقار ارتباط عضوي قاعدي، فكل ما يخطط على الورقة لا يتجسد إلا على الأرض التي تعد القاعدة أو الحاضنة التي يتجسد في إطارية مختلف المشاريع المسطرة في مخطط التعمير، فوضع مخططات التعمير من أجل التحكم في السطح حيز الدراسة تعتبر غير كافية في غياب استراتيجية عقارية تدعمها، بل وقد يكون لها انعكاس سلبي على الجانب العمراني إذا لم تكن هناك دراسة عقارية مسبقة لإعداد هذه الوثائق، ورصيد عقاري كاف في ملك السلطات العمومية يساعدها على تنفيذ المقتضيات والبرامج المسطرة، حيث يلاحظ (في الجانب العملي) تفضيل مكتب الدراسات المكلفة بإعداد المخطط التوجيهي للبيئة والتعمير للطرق السهلة، عبر عدم استحضار طبيعة أنماط الملكية العقارية ووضعيتها القانونية من حيث التعدد والتعقيد².

والاشكاليات التي تطرحها ابان وضع وثائق التعمير، مما يجعل من المخططات

¹ إذا كان العقار بعد من معوقات تطبيق محتويات مخططات التعمير في وقتنا الحالي، فإنه في ظل العهد الاشتراكي لا يطرح ذلك كمشكل على الإطلاق نظراً للعمل بقانون الاحتياطات العقارية، إذ يكفي رسم المحيط العمراني وكل ما بداخله من أراضي مهما كانت طبيعتها تعود البلدية في إطار ما يسمى communalisation الأراضي الحضرية للمدينة .

² إن تعدد الأنظمة العقارية تزيد من متاعب التدخل العمومي لتفعيل وثائق التعمير، بحيث يستغرق البحث عن المالك الحقيقي للأرض وقت طويلا، كما أن مسطرة تخفيض الأراضي تأخذ وقتا مما يعطل تنفيذ وثائق التعمير ويجعلها غير قادرة على احترام الأجال المحددة لها.

اشكالات التي تطرحها إبان وضع وثائق التعمير مما يجعل من المخططات أقرب ما يمكن رسومات اطفال"، إذ يجب تفعيل جميع الأراضي الواقعة في حيز الدراسة مهما كانت طبيعتها القانونية وفي حالة تعارض بين مقتضيات التعميم ومقتضيات العقار فيجب رجوع الأولى حتى يتم تنفيذ محتوى مخططات التعمير، بالرغم من أن التجربة أثبت أن المجلة العقارية السائدة لا تسير في مجملها التحديات الراهنة فعوض أن تكون ميسرة استثمار معرقة له وهو ما يستوجب إعادة النظر فيها وتطورها وتطويرها والبحث عن الآليات الكفيلة بتجاوز تعقدها وتعددتها ما يستلزم على الدولة التدخل الكوفي العقار بإيجاد مقاربة واضحة، التي ترفع العوائق التي تحول دون تطويع العقار خدمة عاليات التعمير ورفع الحواجز التي تجعله معيقا للاستثمار، وبالكيفية المناسبة عار مشاريع التنمية من خلال :

أولاً - إحالة الرصيد العقاري التابع للدولة الفائزة المؤسسات العمومية والجماعات المحلية عرض إنجاز ما عليها من المرافق وتجهيزات المحددة في المخطط

ثانياً - تفعيل المسح العام وانتهاء من مشروع الشهر العقاري الذي دام لأكثر من أربعة عشر سنوات، والذي يعد وبحق من جانب الوقت المستغرق في إعداده والتأخر في إنجازه مشروع القرن. لذا نرى من الضروري استعمال الوسائل الحديثة في المسح مثل نظام التموضع الشمولي GPS بدل الاستمرار في الأدوات القديمة القائمة على الأجهزة البدوية للطبوغرافيا، أي ضرورة مسايرة التقدم التقني في هذا المجال.

ثالثاً - إمكانية إنشاء رصيد عقارى لفائدة مؤسسات الدولة والجماعات المكتوب على رأسها البلدية التي مكنتها المادة 40 من القانون 90-29 من إنشاء محطاتها العقارية بغرض مواجه الحاجة فى مادة العقار لتجسيد المشاريع الموضحة فى المخططات.¹

¹ تنص المادة 40 من القانون 90-29 مؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير معدل ومتم بالمرسوم التشريعي 07-94 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري والقانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004. " يمكن للبلدية، في إطار تطبيق أدوات التهيئة والتعمير، أن تكون محفظة عقارية قصد إشباع حاجياتها للأراضي من أجل البناء."

ثانيا - آثار المخطط بالنسبة للأفراد

1. الآثار من حمة الالتزام بمحتوى المخطط

بداية تنبغي الإشارة إلى أن المخطط التوجيهي البيئية العمرانية إذا لم تتم المالية عليه فليست له أية قيمة قانونية ويبقى مجرد دراسات و احصائيات و توقعات لا تدوم ان كان، وهو حال المخطط PUD التي كان تم إعدادها قبل وضع قانون التعمير سنة 1990.

أما في حالة عرضه على المخاطبين طبقا لآلية التحقيق العمومي (بغرض تبيان منهج المخطط من مضارة وتسجل أثناء ملاحظات واقتراحات المعنيين بالأمر)، بالإضافة اجراء المصادقة سواء بموجب قرار من الوالي أو بقرار من وزير التعمير أو بمرسوم منة المكان المادة 27 من القانون 90-29، فإن المخطط يصبح ملزم للأفراد أو هيئات الدولة على حد سواء بقوة نص المادة 10 من القانون 90-29. إلا أنه في حالة وجود في نفس المنطقة محل طلب أحد عقود التعمير على مخطط شغل الأراضي مصادق عليه وساري المفعول، فان هذا الأخير هو الذي يكون المرجع القانوني والذي على أساسه يتم دراسة بذات عقود التعمير بمعنى آخر أنه في هذه الحالة يتراجع المخطط التوجيهي إلى المرتبة ثانية تاركا مكانه لمخطط الشغل الأراضي الأكثر تنظيما وتحديدا للقواعد القانونية الضابطة للبناء والتهيئة ويصبح بالتالي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ملزم بطريقة غير مباشرة لمعنيين طلبات عقود التعمير أي أن طلبات الحصول على رخص التعمير (التجزئات والمجموعات السكنية والبناء) في المناطق أو المقاطعات المخصصة للتعمير UA أو UF التي نص عليها المخطط التوجيهي لا تمنح إلا إذا كانت لا تتنافى مع الأغراض العامة قصة لها الأراضي الواقعة فيها. ويمنح المشرع بشأن منح الرخصة أو رفضه سلطة تقديرية للإدارة ولكنها ليست سلطة مطلقة بل هي خاضعة لمراقبة القاضي¹. فأى مواطن يمكن له أن يطعن ضد قرار الإدارة القاضي بمنح رخصة البناء، مثلا، تتنافى وما نصت

¹ Henri (Jacquot), François (Priest), op.cit, P 689.

عليه المادة 23 من القانون 90-29، كما يجوز لمن رفضت له الرخصة أن يطعن في قرار الإدارة لكون مشروعة حسب اعتقاده لا يتنافى مع ما ذكر في نفس المادة.

2. الآثار من جمة المنازعات

نظراً لكون أن الإدارة هي التي تقوم بالإشراف على دراسة المخطط من حجمة أولى العرضة للاستقصاء منهجية ثانية، أي أن المخطط التوجيهي كقواعد قانونية في مادة التعمير العملي هي من صنع الإدارة، وبالتالي لهذه الأخيرة من السلطة التقديرية التي تجعل من القاضي الإداري لا يمارس إلا الرقابة الدنيا .

والمتمثلة في العمليات التالية :

- التثبت في الصحة المادية للوقائع .
- التحري في وجود الخطأ القانوني عند الاقتضاء .
- التثبت في خصوص وجود خطأ بارز في التأويل .

غير أن هناك من الفقه¹ من يرى في ذلك الخيار وضاح للمصلحة العامة على حساب العقارات من خلال الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العمومية، مما يجعل من المخطط تمييزي في مضمونه، حيث ينتفع منه أطراف ويضر بأطراف آخر، نظراً ان قد يضحى بالجزئيات في صالح تجسيد مصالح عليا وحمائتها، وبالتالي لا يمكن العمل على جبر الضرر الحاصل لهم بمفعول تطبيق المخطط التوجيهي والحل المعقول قتل في ال يطلب صاحب العقار الخاضع لارتفاقات عمرانية، أن يطلب من الإدارة اقتنائها خود في حالة عدم قابلية استغلال العقار بأكمله ولا جزء منه فحسب.²

¹ Ibid, P 14.

² عربي بايزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 84 85 .

ملخص الفصل

من خلال هذا الفصل، تبين أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعد أداة إستراتيجية و مهيكلة ضمن منظومة التخطيط الحضري، يجمع بين الرؤية المستقبلية و التنظيم المجالي المدروس. فبتعريفه و مكوناته المتعددة، يسهم في ضبط النمو الحضري، و يضع أسس التوزيع العقلاني للأنشطة و السكن و الخدمات.

كما أن العلاقة العضوية التي تربطه بباقي وثائق التعمير، إلى جانب الآثار القانونية و التنمية المترتبة عنه تجعل منه حجر الزاوية في أي سياسية عمومية تهدف إلى التهيئة التهيئة المجالية المتوازنة و المستدامة.

يمثل هذا الإطار العام قاعدة للانتقال إلى دراسة أكثر تفصيلا حول آليات إعداد و تنفيذ وثائق التعمير، و التحديات التي تعترضها على المستوى العملي و القانوني.

الفصل الثاني:

اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ودوره

تمهيد

يُعد إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عملية تشاركية تمر بعدة مراحل أساسية، تبدأ بإطلاق الدراسة من طرف السلطة الحكومية أو الجماعة المعنية، يليها تشخيص شامل للمجال المعني، ثم وضع تصور للتنمية المجالية المستقبلية. تلعب الوكالات الحضرية دورًا تقنيًا محوريًا في إعداد الوثائق والدراسات، بينما تسهر اللجان التقنية المكونة من مختلف القطاعات الوزارية والجماعات الترابية على مراجعة المشروع وتنسيق الرؤى القطاعية. يُعرض المشروع على العموم لتلقي الملاحظات، ثم يُعرض للمصادقة النهائية من قبل السلطات الحكومية المختصة، ليُصبح وثيقة قانونية تُوجه التنمية وتُحدد استعمالات الأراضي وفق تصور مندمج ومستدام، حيث سنتطرق إلى إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المبحث الأول)، ثم نجد دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المبحث الثاني).

المبحث الأول: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة

والتعمير

يتم إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عبر سلسلة من الإجراءات تبدأ بإطلاق الدراسة من قبل السلطات المختصة، تليها مرحلة تشخيص الوضعية الراهنة للمجال المدروس، ثم اقتراح التوجهات الكبرى لاستعمال الأراضي والتنمية الحضرية. يُعرض المشروع بعد ذلك على اللجان التقنية لمراجعته، ثم يُفتح أمام العموم لتلقي الملاحظات، قبل أن يُعدّل ويُعرض للمصادقة النهائية، ليُصبح وثيقة قانونية تُوجه قرارات التعمير وتُنظم النمو العمراني بشكل منسق ومستدام، حيث سنتطرق إلى تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المطلب الأول)، ثم نعرض إلى المصادقة النهائية على المخطط التوجيهي للتهيئة

والتعمير (المطلب الثاني)، وفي الخير نجد مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (المطلب الثالث).

المطلب الاول: تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

- أولاً- مداولة من المجلس الشعبي البلدي المجالس الشعبية البلدية، تبين ما يأتي¹:
- التوجيهات التي تحددها الصورة الاجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالبلدية إلى التراب المقصود
 - كفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
 - القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية .
 - تبلغ المداولة للوالي المختص إقليميا وتنتشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي (المجالس الشعبية البلدية)²

ثانياً- إصدار قرار رسم حدود المحيط : وهو قرار يبين حدود مجال تدخل المخطط

التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك استنادا إلى ملف يتكون من :
مذكرة تقديم ومخطط ، ومخطط يرسم حدود التراب الذي يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمداولة المتعلقة به، ويخول للجهات المعنية اصدار هذا القرار بحسب المجال الذي يشغله المخطط بحيث يصدره :

- الوالي اذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة .
- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية اذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة³.

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10-09-2005 المتعلق باجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ج، عدد 62.

² المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المرجع نفسه.

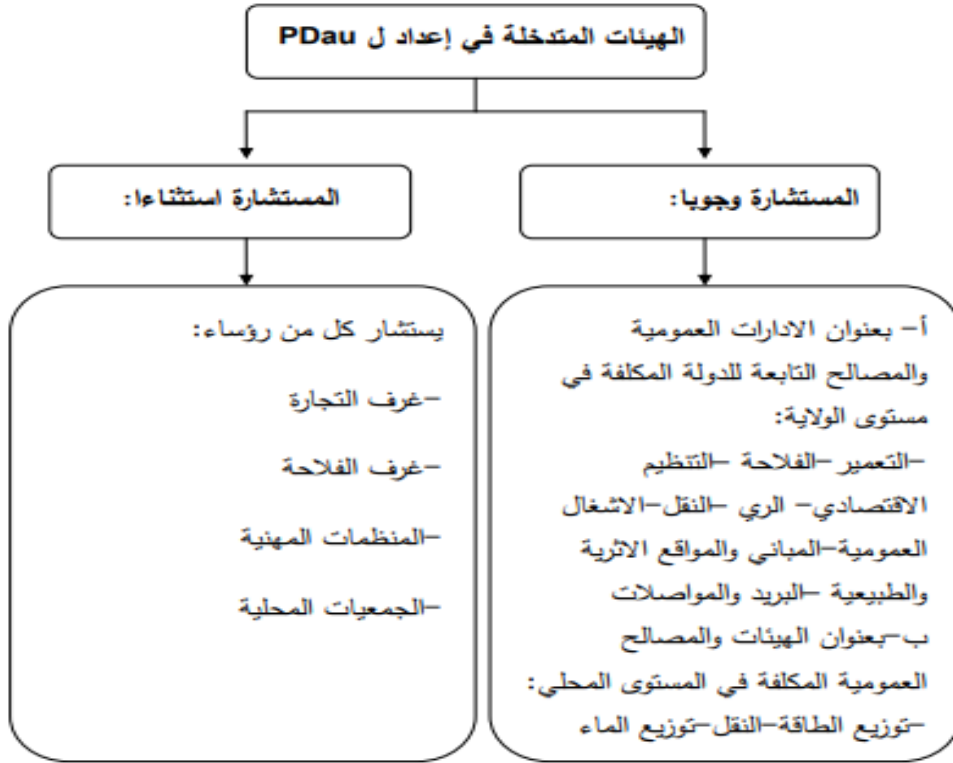
³ المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المرجع نفسه.

- بحيث يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية اسناد مهمة اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات اذا كان المخطط يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات¹.

ثالثا- قرار تبليغ بعض الهيئات والمؤسسات العمومية

في إطار اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وحرصا على ارساء مبادئ التشاور يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي (المجالس الشعبية البلدية بإشراك مختلف الهيئات والمصالح العمومية وكذا الجمعيات المحلية بغية جمع الآراء وهذا من اجل التوصل إلى دراسة دقيقة ملمة بمختلف الجوانب والحيثيات ، والحصول على مخطط يحتوي على أقل نسبة ممكنة من الأخطاء وعليه سنحاول من خلال الشكل الموالي ابراز مختلف الهيئات والمصالح المشاركة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سواء استشيرت على سبيل الوجوب أو على سبيل الإستثناء :

¹ المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، مرجع سابق.



الشكل 01 : يوضح الهيئات المتدخلة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹

تبلغ هذه المصالح والهيئات بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كتابيا اذ تمنح لهم مهلة خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عما اذا كانوا بصدد المشاركة في مشروع المخطط ليتم تعيين ممثليهم في حالة ثبوت ارادتهم² ليصدر بعد ذلك قرار يبين قائمة الادارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلب استشارتها في اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و ينشر هذا القرار لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية ويبلغ للهيئات والمصالح المعنية³ اذ تمنح هذه الأخيرة مهلة 60 يوما لإبداء آرائها

¹ مخطط منجز استنادا على المرسوم التنفيذي 91-177 المتضمن اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه.

² المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10-09-2005 المتعلق بإجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه جريدة رسمية ، عدد 62، سابق الذكر .

³ المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317، المرجع نفسه.

الفصل الثاني إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتنمية والتعمير ودوره

وملاحظاتها بعدما تبلغ بمشروع المخطط والمصادقة عليه وهذا بمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية والذي يعتبر عدم إجابة هذه المصالح والهيئات خلال هذه المهلة دليل موافقة على مشروع المخطط¹.

أولاً- قرار الاستقصاء العمومي

نظرا لأهمية إشراك المواطن في عملية التخطيط عامة ، والأخذ بوجهة نظره في إعداد أدوات التهيئة والتعمير خاصة، وما يترتب عنها من نتائج ايجابية كونه المستفيد الأول منها. فإن هذه المرحلة تعتبر مرحلة جد مهمة في عملية اعداد المخطط، كونها تتيح للمجتمع المدني فرصة التدخل والمشاركة مما يساهم بشكل او بآخر في رفع مستوى هذه الأدوات وتحسين مردوديتها. إذ يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه للاستقصاء العمومي مدة خمسة وأربعين (45) يوما ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرارا بهذا الصدد² :

-يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيه أو فيها :

✓ يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

✓ يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها.

✓ يحدد كفاءات إجراء التحقيق العمومي

ليتم بعد ذلك نشر القرار الذي يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي بعدما تبلغ نسخة منه للوالي المختص إقليميا³.

¹ المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317، مرجع سابق.

² المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المرجع نفسه.

³ المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المرجع نفسه.

تدون مختلف الملاحظات في سجل خاص مرقوم وموقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية أو يعرب عنها مباشرة أو ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق والذي يقوم بدوره بقل سجل الاستقصاء وذلك بعد انتهاء المهلة القانونية ليشرع بعد ذلك في اعداد محضر قفل الاستقصاء خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية ليرسل الى رئيس المجلس الشعبي البلدي مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته.¹

ثانيا- مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يعدل مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد التحقيق العمومي ليأخذ بعين الاعتبار عند الاقتضاء خلاصات التحقيق ثم يوجه إثر الموافقة عليه من قبل المجلس الشعبي البلدي للسلطة المختصة من اجل المصادقة.²

يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهذا حسب الحالة وتبعاً لأهمية البلدية أو البلديات المعنية:³

✓ بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200000 ساكن.

✓ بقرار من الوزير المكلف بالتعمير، مشترك حسب الحالة مع وزير أو عدة وزراء بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 200000 ساكن ويقل عن 500000 ساكن.

✓ بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها 500000 ساكن فأكثر .

¹ المادة 12 و 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، مرجع سابق.

² المادة 26 من القانون 90-29، مرجع سابق.

³ المادة 27 من القانون 90-29، مرجع سابق.

- ويتكون ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مما يأتي¹ :
- ✓ مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.
 - ✓ رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية.
 - ✓ سجل الاستقصاء العمومي ومحضر قفل الاستقصاء العمومي والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق او المفوضين المحققين.
 - ✓ الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

ثالثا - مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

- يخضع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للمراجعة في الحالات التالية²:
- ✓ إذا كانت القطاعات المزعم تعميمها في طريق الاشباع
 - ✓ اذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعنية لها
 - ✓ حصول كوارث طبيعية أو نقص في تطبيق المخطط تقنيا
 - ✓ يصادق على مرجعات وتعديلات المخطط الساري المفعول في نفس الاشكال المنصوص عليها للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

المطلب الثاني: المصادقة النهائية على المخطط التوجيهي للتهيئة

والتعمير

على غرار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فإن المصادقة على مخطط شغل الأراضي يتم بمداولة المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي الوالي على أساس النتائج التي جاء بها التحقيق العمومي، بالتالي البلدية هي التي تصادق على مخطط شغل الأراضي، غير أنها خاضعة لرقابة الهيئات المركزية. فبعد المصادقة بموجب مداولة، يبلغ المخطط

¹ المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، مرجع سابق.

² المادة 28 من القانون 90-29، مرجع سابق.

الفصل الثاني إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ودوره

إلى الوالي المختص وكذا مديرية التعمير والغرفة التجارية والفلاحية، ثم يوضع تحت تصرف الجمهور مع قائمة الوثائق والبيانات التي يتكون منها.¹

بعد المصادقة عليه يصبح أداة قانونية مكملة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وقابلة للمعارضة بها أمام الغير، فال يمكن القيام بأي تدخل سواء من السلطات العمومية أو المواطنين إلا في حدود ما جاء به هذا المخطط.

تتم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على ثلاث مستويات عملا بأحكام المادة 27 من القانون 90-29² حسب الحالة وتبعا لأهمية البلديات كما يأتي :

-بقرار من الوالي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي والبلديات المعنية التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن

-بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير و الوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني للبلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن و يقل عن 500.000 ساكن.

-بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلدية أو البلديات المعنية والتي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر.

يندرج هذا المسار المتدرج لصناعة قرار المصادقة في مسعى الدولة على ضمان تناسق أدوات التهيئة والتعمير وتصاميم التهيئة العمرانية ومراقبتها لتكون منسجمة مع إستراتيجية التهيئة العمرانية والتنمية الاقتصادية التي تحددها السلطات العمومية³.

¹ عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، مذكرة دكتوراه قانون عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر ، الجزائر ، 2015-2014 ، ص 140،

² المادة 27 قانون 90-29، مرجع سابق.

³ كردون(عزوز)، لعروق(محمد الهادي)، ساحلي(محمد):"البيئة في الجزائر:التأثير على الأوساط الطبيعية واستراتيجيات الحماية" مخبر الدراسات و الأبحاث حول المغرب و البحر الأبيض المتوسط ،جامعة منتوري قسنطينة ، سنة 2001، ص 35.

- يتكون ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مما يأتي¹:
- ✓ مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.
 - ✓ رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية المعنية.
 - ✓ سجل الاستقصاء العمومي والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق أو المفوضون المحققون.

الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المبينة في المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم.

إذن يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي ثم يحول إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي وخلال 15 يوما الموالية لتاريخ استلام الملف يقوم بإصدار قرار المصادقة على المخطط. يبلغ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه للجهات الآتية:² الوزير المكلف بالتعمير، الوزير المكلف بالجماعات المحلية، مختلف الأقسام الوزارية المعنية، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية الغرفة التجارية الغرفة الفلاحية ورئيس المجلس الشعبي الولائي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية الولائية المعنيين.

كما يوضع تحت تصرف الجمهور وينشر باستمرار بالبلديات في الأماكن المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين ذلك طبقاً لمبدأ الإعلام والإشهار.

في هذا الصدد تجد المادة 30 من قانون البلدية 11-10 تنص على ما يأتي: تعلق المداولات، باستثناء تلك المتعلقة بالنظام العام والحالات التأديبية، تحت إشراف رئيس المجلس الشعبي البلدي في الأماكن المخصصة للملصقات وإعلام الجمهور، وتنتشر بكل وسيلة إعلام أخرى خلال الثمانية أيام الموالية لدخوله حيز التنفيذ."

¹ أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي 91-177، مرجع سابق.

² أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي 91-177 مرجع سابق.

الفصل الثاني إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتنمية والتعمير ودوره

وطبقا للمادة 14 من نفس القانون: " يمكن كل شخص الإطلاع على مستخرجات مداوات المجلس الشعبي البلدي وكذا القرارات البلدية ويمكن كل شخص ذي مصلحة الحصول على نسخة منها كاملة أو جزئية على نفقته....

كما نصت المادة 97 من قانون 10-11 على أنه: "لا تصبح قرارات رئيس المجلس الشعبي البلدي قابلة للتنفيذ إلا بعد إعلام المعنيين بها عن طريق النشر إذا كان محتواها يتضمن أحكاما عامة أو بعد إشعار فردي بأي وسيلة قانونية في الحالات الأخرى".

لكن هذا النظام الخاص بالإعلام يبدو ناقصا لأن الإطلاع على محاضر المداوات لا يعتبر كافيا وإنما يحق للمواطن الاطلاع والحصول على معلومات متعلقة بمشاريع تعمرية بطريقة أكثر شفافية. فعملية الاستشارة لا تقتصر فقط عند إعداد المخططات العمرانية وإنما يجب أن تتوسع لتشمل ميادين أوسع في مجال التعمير كاستشارة المواطن قبل تسليم بعض الرخص والشهادات وعلى الخصوص رخصة البناء فقد يتم بناء مصانع بأكملها على مقربة من التجمعات السكانية مما يؤثر سلبا على صحته وسلامته.

اذ يمكن ان نستخلص مما سبق؛ يرسل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد تعديله عند الاقتضاء مصحوبا بملف كامل ، سجل الاستقصاء ومحضر قفل الاستقصاء والنتائج المتوصل إليها من قبل المفوض المحقق¹، وذلك بعد المصادقة عليه بمداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية إلى الوالي المختص إقليميا الذي بدوره يجمع آراء المجلس الشعبي الولائي خلال مهلة 15 يوما الموالية لاستلامه الملف ، وبعد هذه الآجال يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للمصادقة النهائية وذلك حسب الحالات التالية :

✧ بقرار من قبل الوالي

¹ المادة 15 من المرسوم التنفيذي 91-177، مرجع سابق.

الفصل الثاني إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ودوره

- ✧ بقرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين
- ✧ بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين وبناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير
- ✧ وبعد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتم تبليغه إلى كل من :
 - ✧ الوزير المكلف بالتعمير
 - ✧ الوزير المكلف بالجماعات المحلية
 - ✧ مختلف المصالح الوزارية المعنية
 - ✧ مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية .
 - ✧ الغرف التجارية .
 - ✧ الغرف الفلاحية

المطلب الثالث: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

ان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعتبر ذو نظرة مستقبلية في رسم استراتيجية البناء والتعمير على المدى الطويل فهو يتجاوز الواقع العمراني لذا فان التغيرات قد تحدثه أو مر اجعته ليستجيب للتغيرات الحديثة، لكن لا يمكن مراجعة أو تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للأسباب، حيث تتم مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو تعديله بنفس الطريقة والإجراءات التي تمت بها المصادقة عليه، إذ لا يمكن إجراء هذه المراجعة أو التعديل إلا لأسباب معينة وهي كالتالي:

- ✓ إذا كانت القطاعات المراد تعميمها في طريق الإشباع.
- ✓ إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط لا يستجيب لأهداف مشاريع التهيئة أو

البنية الحضرية لإقليم بلدية.¹

¹ انظر المادة 28 من القانون 90-29، مرجع سابق.

أما المادة 18 من قانون 90-29 فنص أنه لا يمكن تعديل أو مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا للأسباب المذكورة في المادة .
و تتم المراجعة أو التعديل بنفس اجراءات اعداده وتحضيره ،احترام قاعدة توازي الأشكال.

- إن هذا المخطط هو أداة للتقدير على المدى الطويل ولتالي تصبح عملية مراجعته ضرورية للالتحاق لتطور الذي قد يفوته في مجال الأنشطة العمرانية، وتعتمد هذه المراجعة على معطيات الدراسة التي سبقتها مع تصحيحها وتحيينها كما تعني مراجعة المخطط أنه ينبغي القيام بعملية تقييم دقيقة لنتائج الدراسة الاولى، فشرح الأسباب التي أدت الى عدم إنجاز البرامج المسطرة ،هل هي أسباب عقارية؟ مالية سوء تسيير للمجال الريفي والحضري؟ فمراجعة المخطط تي كنتيجة حتمية للتطورات المادية الواقعة في الال الديمغرافي، الاقتصادي والاجتماعي .وإن تحليل هذه التطورات يسمح بتحديد الاتجاهات الايجابية التي ينبغي تشجيعها والاتجاهات السلبية التي يجب تغير ها وتصحيحها وان مراجعة المخطط تعتبر كخطوة لرئيس الس الشعبي البلدي كي يسجل تطلعاته لإنجاز مدينة جذابة واعادة تحديد معالم الحوار بين فأعلى التعمير، كما يمكن أن تؤسس قاعدة لتحديد المشاريع الحضرية.¹

فالتعاون ما بين الدولة والولاية والبلدية هو الهدف الأسمى لهذا المخطط مثله مثل مخططات تهيئة الإقليم سواء كان وطنيا أو جهويا، من أجل ترشيد واستغلال الاراضي وتحقيقا لأهداف إجتماعية وبيئية واقتصادية، لذلك يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو

¹ غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير في الحقوق، قانون عام فرع الإدارة العامة ،قانون وتسيير الإقليم، جامعة منتوري، قسنطينة.2011/2012،ص 24،

رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإبلاغ كل رؤساء الغرف التجارية والغرف الفلاحية ورؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية كتابيا بهذا القرار¹.

ويوضع هذا المخطط تحت تصرف الجمهور وينشر باستمرار بالبلديات في الأمكنة المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين طبقاً لمبدأ الإعلام والإشهار².

الملاحظ أن أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا يقتصر على تحديد المناطق التي يمكن تعميمها حسب متطلبات النسيج العمراني، بل يسعى أيضاً إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها لأجل ذلك يعد وثيقة مرجعية لكل أعمال التدخل في العقار وبعد المصادقة عليه يعتبر ملزماً لكل الهيئات المتواجدة في إقليم البلدية حتى للجهة المعدة له.

المبحث الثاني: دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يُعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة استراتيجية أساسية لتنظيم المجال وتوجيه التنمية العمرانية على المدى المتوسط والطويل. يتمثل دوره في تحديد الاستعمالات الكبرى للأراضي، وضبط توسع المدن والقرى بطريقة متوازنة، مع ضمان الانسجام بين مختلف الأنشطة (سكن، صناعة، خدمات، مناطق خضراء...). كما يوجه قرارات التهيئة والبناء ويشكل مرجعاً إلزامياً للسلطات المحلية والمصالح التقنية في منح التراخيص، بالإضافة إلى كونه وسيلة لتنسيق تدخلات مختلف المتدخلين في المجال، بما يضمن تنمية مستدامة تراعي البعد الاجتماعي والاقتصادي والبيئي، فمن خلال هداية المبحث سنتطرق

¹ انظر المادة 15 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، السالف الذكر وكذا المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم السالف الذكر. و يبلغ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد المصادقة عليه إلى الوزير المكلف بالتعمير و الوزير المكلف بالجماعات المحلية و مختلف الأقسام الوزارية المعنية ورئيس المجلس البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين و المصالح التابعة للدولة المهنية بالتعمير على مستوى الولاية، الغرفة التجارية و الغرفة الفلاحية ورئيس المجلس الشعبي الولائي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية الولائية المعنيين.

² تنص المادة 30 من القانون 11-10 المؤرخ في 22 يوليو سنة 2011 المتعلق بالبلدية على ما يلي: تعلق المداولات باستثناء تلك المتعلقة بالنظام العام باستثناء تلك المتعلقة بالنظام العام والحالات التأديبية تحت إشراف رئيس المجلس الشعبي البلدي في الأماكن المخصصة للمصقات و إعلام الجمهور و تشير بكل وسيلة إعلام أخرى لخل ثمانية أيام الموالية لدخوله حيز التنفيذ " جريدة رسمية 37.

الى دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في العمران (المطلب الأول)، دور المخطط التوجيهي في حماية البيئة (المطلب الثاني)، وفي نهاية المبحث نجد دور المخطط التوجيهي في تحقيق التنمية (المطلب الثالث).

المطلب الاول: دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في العمران

الرخص 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 الى ابراز كل رخصة وعلاقتها مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم العمران.

أولاً: علاقة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 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 الادارة المختصة (البلدية) مع مراعاة تطابقه مع التوجيهات الأساسية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يحدد حيز البلدية أو البلديات.

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 وتتاسقها مع المكان، وأيضاً الأخذ بعين الاعتبار توجيهات التعمير والارتفاقات الإدارية المطبقة على الموقع المعني وكذا التجهيزات العمومية الخاصة الموجودة أو المبرمجة وبهذا الصدد يجب أن يراعي التحضير ايضاً مدى احترام الأحكام التشريعية

الفصل الثاني إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ودوره

والتنظيمية المتعلقة بميدان الأمن النظافة البناء الفن الجمالي، حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي¹.

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 العمرانية³.

كل هذا بعد القيام بعملية التحقيق في طلب الرخصة لأنه يعد إجراء جوهريا يهدف الى مدى مطابقة انسجام المشروع موضوع طلب الرخصة مع المخططات العمرانية⁴. وفي هذه الحالة يكون على الإدارة تسبب 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.

¹ مجيد ساحلي ، رشيد سي عمور ، رخصة البناء كالية 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 شامه سماعيل ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، 2002 ، ص 208-209.

⁴ 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.

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 والتعمير¹.

وهنا متى قدرت الإدارة 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 الصدد².

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 والتعمير³.

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 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.

¹ معزوزة زروال ، دور أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم القطاع المستدام، مجلة تشريعات البناء والتعمير، العدد الرابع، ديسمبر 2017، ص 200.

² الزين عزري ، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد الثالث.

³ راضية عباس، النظام القانوني للتهيئة و التعمير بالجزائر، مرجع سابق، ص 245.

هناك استثناء يخص الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وغير محددة للنشاط الفلاحي ومتواجدة في القطاع المعمر يمكن أن تحول الى غير الغرض الذي حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب قرار من الوالي الذي يرخص التنازل أو التخصيص في المشاريع والتجهيزات العمومية أو بموجب عقد تنازله وتخصيص من قبل مديرية الاملاك الوطنية وأن هذا القرار يمنح الحق في الحصول على رخصة البناء¹.

ثانيا: علاقة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير برخصة التجزئة

بما أن رخصة التجزئة تمنح الحق لصاحب الملكية العقارية أو أكثر أو موكله أن يقسمها الى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية²، فإن القانون 15/08 المتعلق بإتمام البناءات وتحقيق مطابقتها من خلال المادة 2 نص على: القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق الأحكام 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 كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها³.

¹ راضية عباس، النظام القانوني للتهيئة و التعمير بالجزائر، مرجع سابق، ص 278.

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

³ انظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي 15-19 مرجع سابق.

وعليه لا تسلم رخصة التجزئة إلا إذا كانت الأراضي المراد تجزئتها موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محله¹ (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 للقرار².

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 والتهيئة⁴.

¹ غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، رسالة ماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة القانون وتسيير الإقليم، جامعة منتوري قسنطينة، 2011-2012، ص 93.

² سماعيل شامة، مرجع سابق، 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 البناء وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية رقم 44، سنة 2008.

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 طبيعية¹ ، 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.²

تجدر الإشارة أن المشرع الجزائري قد استعمل مصطلحا واحدا لمواجهة عدة حالات الأوضاع مختلفة من حيث السبب والطبيعة القانونية للتعبير عن اجراء تحطيم البناية وإزالته من الوجود وهذه الحالات هي³ :

1. حالة البناء بدون رخصة
2. حالة الاستمرار في إنجاز أعمال البناء المخالفة للقانون رغم توجيه أمر بتوقيفها وأمر بتحقيق مطابقتها للقانون.
3. حالة قرار الترخيص بالهدم بناء على طلب مالك العقار بغرض إعادة تهيئته وإعداده تخصيصه وبنائه.

¹ سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 213.

² انظر المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 03-23 المؤرخ في 5 أكتوبر 2003 المتضمن كفايات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية التابعة لها واستصلاحها.

³ عبد الرحمان عزوي ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2007، ص 699.

4. حالة هدم البناء المتداعي الآيل للسقوط الدواعي المحافظة على الأمن العام وسلامة الأفراد حتى وإن لم يبادر مالك العقار بذلك.

رئيس البلدية وهو يمنح قرار الهدم لطالباها 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 الذكر¹.

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 وتسليمها².

ويجب ان يكون قرارها معللا تعليلا كافيا³، 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 الاعتراض⁴.

المطلب الثاني: دور المخطط التوجيهي في حماية البيئة

اعتمدت الجزائر هذا المخطط كوسيلة لتنظيم المجال العمراني، والذي عوض المخطط العمراني الموجه وذلك بعد أن أثبت عدم فاعليته، ولذا جاء ليرسم ويحدد حدود وأفاق التوسع العمراني مستقبلا كخلفية عمرانية للنسيج الحضري والمعماري على المستوى الوطن، وهو بهذا يقضي على الطابع التقني الانفرادي المستقل، أي أنه جاء من أجل ملء الفجوات التي

¹ 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 2018/12/1، 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، مرجع سابق، ص 107.

⁴ انظر المادة 81 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع نفسه.

أوجدها المخطط العمراني على مختلف الأصعدة الوطنية والإقليمية والمحلية، وباعتباره أداة للتخطيط المجال والتسيير الحضري فإنه يأخذ بعين الاعتبار المرجعية لمخطط شغل الأراضي¹، فالمخطط التوجيهي لا يقتصر دوره على تحديد المناطق التي يمكن تعميمها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني، بل يهدف أيضا إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها بيئيا²، أي أنه المخطط يقوم بدراسة تحليلية للوضع الاقتصادي والديموغرافي للجهة المعنية، وكذا دراسة الجوانب دراسة تقديرية توقعية مستقبلية³.

أولا- حماية الأراضي الفلاحية والأراضي الغابية:

سنخصص هذه الفقرة لدراسة دور المخطط التوجيهي في توفير الحماية للأراضي الفلاحية، والأراضي الغابية، على التوالي:

1- حماية الأراضي الفلاحية:

نظرا لأهمية الأراضي الفلاحية، في حياة المجتمع لوظيفته الاجتماعية والاقتصادية المنوطة به، فقد حظي بعناية واهتمام المشرع الجزائري من أجل حمايته والمحافظة عليه لاسيما منذ تسعينيات القرن الماضي، وذلك عن طريق إصدار ترسانة من القوانين تهدف في مجملها إلى وجوب المحافظة على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية، أو القابلة للفلاحة، وذلك بعدم تغيير وجهتها الفلاحية إلى وجهة أخرى لا صلة لها بالفلاحة كاستغلالها لأغراض البناء واستهلاكها خلافا لطبيعتها والغرض المتوخى منها⁴، ولهذا حرص المشرع على حماية الأراضي الفلاحية، وذلك من خلال النصوص القانونية، حيث

¹ رابح هزلي، استراتيجية التنمية المستدامة في تخطيط المدن الجديدة: الجزائر نموذجا، مجلة العلوم الاجتماعية، العدد 21، ديسمبر 2015، ص. 166-167.

² غواس حسينة، مرجع سابق، ص 350.

³ إقلولي المولودة ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2016-2017، ص 75.

⁴ لعشاش محمد، حماية الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري بين النظرية والتطبيق، معارف، المجلد 14، العدد 02، ديسمبر 2019، ص 59.

الفصل الثاني إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتنمية والتعمير ودوره

نصت المادة 11 من القانون 05/04 الذي يعدل ويتم القانون 29/90، على أنه: "تحدد أدوات التهيئة والتعمير التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية كما تضبط توقعات التعمير وقواعده، وتحدد على وجه الخصوص، الشروط التي تسمح، من جهة بترشيد استعمال المساحات والمحافظة على النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر، ومن جهة أخرى، تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية وذات المنفعة العامة والبنائات الموجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية والخدمات والنشاطات والمساكن"¹، وكذا نصت المادة 109 من القانون 10/11 والمتعلق بالبلدية على أنه: "تخضع إقامة أي مشروع استثمار و/ أو تجهيز على إقليم البلدية أو أي مشروع يندرج ضمن في إطار البرامج القطاعية للتنمية، إلى رأي المسبق للمجلس الشعبي البلدي ولاسيما في مجال حماية الأراضي الفلاحية والتأثير على البيئة"²، وعلاوة على هذا نصت المادة 110 من القانون 10/11 بأنه: "يسهر المجلس الشعبي البلدي على حماية الأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء ولاسيما عند إقامة مختلف المشاريع على إقليم البلدية".

وبالنظر لما للأراضي الفلاحية من دور كبير في ضمان التوازن البيئي وتحقيق الأمن الغذائي فإنها تحظى بحماية كبيرة في ظل قواعد التهيئة والتعمير، قصد حمايتها ووقايتها من أي تعدي، فكل استغلال لهذه الأراضي في غير وجهتها يعتبر غير مشروع، وهو ما أكده قرار مجلس الدولة رقم 202362 المؤرخ في 2000/05/08، إذا جاء فيه: "حيث أنه بصدر أدوات التعمير لاسيما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لولاية الجزائر، فإن الأرض الموضوع النزاع لم تخصص للبناء، وإنما حافظت على طبيعتها الفلاحية كما هو

¹ المادة 11 من القانون 29/90، مرجع سابق.

² القانون رقم 10/11 المتضمن قانون البلدية، المؤرخ في 2011/06/22، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 37، الصادرة بتاريخ 03 يوليو 2011.

ثابت من خلال الوثائق الصادرة عن الجهات المعنية، لاسيما وزارة الفلاحة ومديرية التهيئة والتعمير لولاية الجزائر، وحيث تجدر الإشارة إلى أن طبيعة الفلاحة للأرض تحدد طبقاً لقانون التهيئة والتعمير بموجب أدوات التعمير التي تلزم الجميع بما في ذلك المالك، وحيث أنه وفي هذه الحالة فلا يجوز تحويل الوجهة الفلاحية للأرض لغرض البناء فوقها، وهذا حتى وإن كانت البلدية مالكة لها كما هو الشأن في قضية الحال¹.

2- حماية الأراضي الغابية:

تعد الغابات جزء لا يتجزأ من النظام البيئي، وهي تتدرج ضمن ما يعرف بالعقار البيئي، وبحكم طبيعة الأشياء تعد الغابات صورة من صور ما يعرف بالنظام البيئي بسبب تنوع عناصرها ومكوناتها التي تشمل نظاماً متكاملًا ووحدة إيكولوجية متماسكة متموقع على مدى جغرافي معين، فالغابات تعد من أهم عوامل المحافظة على التنوع البيولوجي والتوازن الطبيعي البيئي، ولهذا تعتمد مختلف الدول ومنها الجزائر، على نظام قانوني عام ومؤسسي هدفه ضمان حماية الثروة الغابية واستدامتها²، ولقد اعتبر القانون رقم 12/84 والمتعلق بالنظام العام للغابات أن الثروة الغابية تصنف ضمن الثروات الوطنية، وأن واحترام الشجر واجب على جميع المواطنين³، وهذا حسب نص المادة 02 من القانون رقم 84/12 السالف الذكر، ولقد نصت المادة 03 ومن هذا المنطلق فإن حماية الغابات وتنميتها شرط أساسي للسياسة الوطنية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية⁴.

¹ براهيم موقف، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري المعمق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2016-2017، ص 121.

² بن بولرباح العيد، التخطيط البيئي المحلي كآلية لحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص قانون البيئة والتنمية المستدامة، جامعة أحمد دراية بأدرار، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2016-2017، ص 106/107.

³ القانون رقم 12/84 والمتعلق بالنظام العام للغابات، المؤرخ في 23/06/1984، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 26، الصادرة بتاريخ 26/06/1984.

⁴ المادة 03 من القانون رقم 12/84، المرجع نفسه.

وعليه نجد أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يسعى لحماية هذه الثروة، باعتبارها هدف من أهداف السياسة العامة التي ينبغي أن يحققها، ومن ثمة فإن الحفاظ على الثروة الغابية، يعتبر ضرورة حتمية وأساسية، وعنصر ثابت لكل سياسة يتم إعدادها أو تطبيقها في مجال التهيئة العمرانية والتجهيز والبناء والتعمير.¹

ثانيا - حماية البيئة والموارد الطبيعية:

يتمثل دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حماية البيئة والموارد الطبيعية، وهذا باتقاء كل شكل من أشكال التلوث والمضار ومكافحته، لأن التنمية الوطنية تقتضي تحقيق التوازن الضروري بين متطلبات النمو الاقتصادي ومتطلبات حماية البيئة والمحافظة على إطار معيشة السكان، ويتجلى هذا بوضوح من خلال أخذ المشرع الجزائري بمبدأ الترخيص المسبق ومبدأ دراسة التأثير على البيئة كما تعلق الأمر بالتهيئة العمرانية². والجدير بالذكر أنه إذا كانت حماية المحيط والأوساط الطبيعية من اهتمام قانون البيئة، فإن قانون التهيئة والتعمير لا يمكن أن يتجاهل ضرورة حماية بعض المناطق نظرا لقيمتها الإيكولوجية والجمالية، فالعلاقة بين العمران والبيئة هي علاقة وثيقة الصلة متداخلة مترابطة، بحيث يتوجب عند الاتجاه نحو التنمية مهما كان شكلها الأخذ في الحسبان الظروف البيئية³.

أما في مجال العمراني فيقوم التخطيط البيئي على اعتبار المدينة كيان عضوي حي له مدخلات ومخرجات، وعلى ضوء التخطيط يتم الحفاظ على الموارد الطبيعية للاستخدام المستقبلي باعتبارها مدخلات، كما تتم دراسة التخلص من النفايات والملوثات باعتبارها مخرجات، بأقل ضرر على عناصر البيئة من هواء وتربة ومصادر مائية، بحيث يتم من

¹ بوعمارة منال، بن المسعود أحمد، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ودوره في حماية البيئة، دفاثر السياسة والقانون، المجلد 12، العدد 02، ص 109.

² مجاجي منصور، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات العلمية، العدد 01، ص 07.

³ بوعمارة منال، بن المسعود أحمد، مرجع سابق، ص 109.

خلال مراعاة اعتبارات بيئية أساسية، مثل قدرة استيعاب الوعاء البيئي للمدينة، وذلك بتحديد الكثافة السكانية وبسبب التلوث الناتج عن الأنشطة الخاصة بهم¹.

ثالثاً - حماية المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي:

يتجسد دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حماية المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي، باعتبار هذه الأخيرة جزء لا يتجزأ من الثروة الوطنية، كالحفريات والآثار التاريخية²، وفي هذا الصدد فإن هذا المخطط يحدد المناطق الحساسة كالساحل والأراضي الفلاحية الخصبة، والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة، كما يتولى مسؤولية تنظيم العقار الصناعي، ويأخذ كل الاحتياطات اللازمة لحماية البيئة³.

ولقد تقرر هذه الحماية من خلال النصوص القانونية، ونذكر على وجه الخصوص نص المادة 04 من القانون رقم 29/90، والتي نصت على أنه "... التي تكون ملائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية"⁴، بإضافة إلى نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91، المتضمن قواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء أنه: "... أن تخل بالمحافظة على المكان أو بإصلاحه أو كذا بالآثار التاريخية، ويكمن رفض رخصة البناء، أو تقييد منحها باحترام الأحكام الخاصة بها حسب الشروط التي نص عليها التشريع والتنظيم المطبقين في هذا المجال"⁵.

فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حماية البيئة، في كونه لا يهتم بالتهيئة العمرانية داخل حدود المخطط العمراني للتجمع الحضري فقط، بقدر ما يتناول التجمع الحضري داخل إطاره الطبيعي والبيئي، وينظم العلاقات بينه وبين باقي نقاط الوسط الأخرى

¹ بوعمارة منال، بن المسعود أحمد، مرجع سابق، ص 110.

² مجاجي منصور، مرجع سابق، ص 07.

³ قداري أمال، دور أدوات التهيئة والتعمير في التوفيق بين مقتضيات حماية البيئة واعتبارات التنمية المستدامة، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 02، جوان 2016، ص 102.

⁴ المادة 04 من القانون رقم 29/90، مرجع سابق.

⁵ المرسوم التنفيذي رقم 175/91، مرجع سابق.

الموجودة على المستوى المحلي والإقليمي، ويراعي جوانب الانسجام والتناسق بينه وبين جميع المراكز الحضرية المجاورة¹.

المطلب الثالث: دور المخطط التوجيهي في تحقيق التنمية المستدامة

يكتسي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أهمية بالغة في تجسيد التنمية المستدامة، وله أهداف عديدة اعد من اجلها سعيا للمساهمة في تحقيق تنمية مستدامة شاملة وهي تتمثل فيما يلي :

- ✓ تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة مجال البلدية أو البلديات المعنية انطلاقا من التوجهات العامة التي تقدمها أدوات التهيئة الإقليمية واعتمادا على مخططات التنمية المختلفة سعيا لتحقيق التنمية المستدامة .
- ✓ .تحديد شروط عقلانية لاستعمال المجال ويهدف إلى الاستغلال العقلاني والمثالي للموارد الاقتصادية للمجال .
- ✓تحديد آجال انجاز مخططات شغل الأراضي ومناطق التداخل مع النسيج العمراني .
- ✓يقسم المجال المعني إلى قطاعات معمرة، قطاعات قابلة للتعمير على المدى القريب والمتوسط وقطاعات مستقبلية التعمير وأخرى قابلة للتعمير .
- ✓الحفاظ على البيئة، الأوساط الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي، والذي يعد من جوهر وركائز التنمية المستدامة.
- ✓الحفاظ على النشاط الفلاحي وتطويره فيما يتساير مع متطلبات الحال مع ضمان تنمية مستدامة.

¹ غواس حسينة، مرجع سابق، ص 351.

✓ تحديد المناطق التي تتطلب حماية خاصة كالمواقع والمناظر والمحيطات الحساسة التي تتطلب عناية خاصة نظرا لخصوصيتها.

✓ يحدد توقعات واحتمالات التعمير والقواعد الواجب إتباعها.

والملاحظ بشكل جلي، إن أهداف التخطيط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا تقتصر على تحديد المناطق التي يمكن تعميمها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني، بل يهدف أيضا إلى تحديد المحميات والمجالات التي لها خصوصيات تميزها عن غيرها من المجالات والمناطق.¹

كما أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعد وسيلة جديدة، لا تهتم بالتهيئة العمرانية داخل حدود المحيط العمراني للتجمع الحضري فقط بقدر ما يتناول التجمع الحضري داخل إطاره البيئي والطبيعي وينظم العلاقات بينه وبين باقي نقاط الوسط الآخر الموجود على المستوى المحلي والإقليمي ويراعي جوانب الانسجام والتناسق بينه وبين جميع المراكز الحضرية المجاورة.

كما تظهر أهمية التخطيط التوجيهي للتهيئة والتعمير في انه الوثيقة المرجعية لكل أعمال التدخل في العقار وبعد المصادقة عليه وفقا للأشكال والوضعيات المنصوص عليها قانونا، يعتبر ملزما لكل المجالات المتواجدة في إقليم البلدية حتى للجهة المعدة له.

كما تظهر أهميته أيضا في تحديد الاحتياجات العقارية كونه هو المقسم للعقارات على تراب البلدية، لذلك يتطلب معرفة ملمة بجميع المجالات المتواجدة وإحصاء الأملاك العقارية، طبيعتها وكذا طرق استعمالها، تفاديا للتوسع العمراني العشوائي الغير منظم والمخل بالقواعد والنظم المنصوص عليها، والاستغلال اللاعقلاني للأملاك العقارية للبلدية أو البلديات المعنية، وذلك من اجل التوجيه والتحكم في التنمية المحلية وبهدف صياغة صورة مجالية تسمح بتطبيق سياسة رشيدة عامة على إقليمها مساهمة في تحقيق تنمية مستدامة.

¹ نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص 23.

الفصل الثاني إجراءات الحد المخطط التوجيهي للتنمية والتعمير ودوره

كما يسعى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الى تحديد المناطق الواجب حمايتها حيث يسمح بترشيد استعمال المساحات الخضراء ووقاية الأراضي والنشاطات الفلاحية وحماية الأراضي ذات الطابع الغابي.

ويهدف هذا المخطط أيضا إلى حماية المناطق والمجالات ذات الطابع الثقافي والحضاري باعتبارها جزء لا يتجزأ من الثروة الوطنية وفي هذا الصدد فان هذا المخطط يحدد المناطق الحساسة كالساحل والأراضي الفلاحية الخصبة والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة كما يتولى مسؤولية تنظيم العقار الصناعي ويأخذ كل الاحتياطات اللازمة لحماية البيئة.

إن التقسيم المدروس والموجه بعناية وعقلانية للأراضي والأماكن العقارية يسمح بتقادي التطور الفوضوي وغير المراقب للتجمعات، مما يمهد لبيئة سليمة وحضرية وفقا للقواعد والكيفيات المنصوص عليها قانونا، وصولا لمجالات وفضاءات حضرية منظمة، في إطار تنمية مستدامة وفقا للأسس والأهداف المرجوة¹.

¹ حسينة غواس، مرجع سابق، ص 15.

ملخص الفصل

في ختام هذا العرض، يتضح أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يشكل أحد أهم أدوات التخطيط الحضري والتنمية المجالية، لما له من دور حيوي في توجيه النمو العمراني وضبط استعمالات الأرض بطريقة منسجمة مع متطلبات التنمية المستدامة. وتُبرز إجراءات إعداده الطابع التشاركي والتقني الذي يُميز هذه الوثيقة، حيث تُعتمد على مراحل دقيقة تبدأ بالتشخيص الشامل، مروراً بوضع التصورات المستقبلية، ثم إخضاعها للمراجعة التقنية والتشاور العمومي، وصولاً إلى المصادقة الرسمية التي تضي عليه الطابع القانوني.

كما أن دور هذا المخطط لا يقتصر على تنظيم الفضاءات الحضرية فحسب، بل يمتد ليشمل تنسيق تدخلات مختلف الفاعلين المحليين والمؤسساتيين، وتوجيه الاستثمارات العمومية والخاصة، إضافة إلى مساهمته في حماية البيئة وتحقيق العدالة المجالية. إن فعالية هذا المخطط تتوقف على مدى احترامه عند التنفيذ، وعلى قدرة المتدخلين على ترجمته إلى مشاريع ملموسة تخدم المواطن وتستجيب لحاجياته، في إطار رؤية تنموية متوازنة ومنصفة.

خاتمة

خاتمة

ختاما لما تقدمنا إليه ونظرا لحساسية هذا المجال في الجزائر بحيث بذلت مجهودات كبرى في مجال التشريع العمراني إلا انه تبقى مجهوداتها قليلة بسبب المشاكل العمرانية التي يصعب حلها والتي أصبحت هاجسا ينبغي أن تؤخذ بعين الحذر و كثرة الحيطه من اجل الوصول إلى تنظيم حضري مستدام ، فبالرغم من أن المشرع الجزائري اصدر مجموعة من النصوص القانونية المتعلقة بالبناء والتعمير التي ساهمت في تكوين قانون التعمير الجزائري والذي من خلاله معرفة دور المخطط التوجيهي للبناء والتعمير إلا انه عرف قصورا كبيرا و ذلك الافتقار الطابع المعماري للموارد البشرية اللازمة و المؤهلة أو وجودها مع نقص خبرتها و كذا نقص الوسائل المادية و نقص الكفاءات .

وفي الأخير يمكن القول انه لا بد من تعزيز دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في بناء مدينة ذكية مستدامة من اجل رؤية مستقبلية أحسن وأفضل للبناء والتعمير في بلادنا، فعلى حد قول العلامة ابن خلدون " متى كان العمران أكثر كانت الحضارة أكمل " .

حيث يتبين أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، رغم كونه أداة مركزية في تدبير المجال وتحقيق التوازن بين مختلف استعمالات الأرض، لا يزال يواجه تحديات متعددة تحدّ من نجاعته. فبين الإكراهات القانونية، والتعقيدات المؤسسية، ونقص التنسيق بين المتدخلين، يجد هذا المخطط نفسه عاجزاً في كثير من الأحيان عن مواكبة التحولات المجالية والاجتماعية المتسارعة. كما أن غياب آليات فعّالة للتنفيذ والتتبع يجعل منه في بعض الحالات وثيقة نظرية أكثر منها أداة عملية.

ومن هنا تبرز الحاجة الملحة إلى إصلاح عميق وشامل لمنظومة التخطيط العمراني، من خلال تعزيز البعد التشاركي، تحديث الأطر القانونية، وتحقيق تكامل فعلي بين مختلف أدوات التخطيط، بما يضمن تنمية حضرية مستدامة تستجيب لتطلعات الأجيال الحاضرة والمستقبلية و في الأخير يمكن القول انه لا بد من تعزيز دور المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في بناء مدينة ذكية مستدامة من اجل رؤية مستقبلية أحسن وأفضل للبناء و التعمير

خاتمة

في بلادنا، فعلى حد قول العلامة ابن خلدون " متى كان العمران أكثر كانت الحضارة أكمل ."

مما سمح بالتوصل الى ما يلي:

- يمثل المخطط التوجيهي أجة استراتيجية، لتوجيه التنمية الحضارية .
- يراعي الأبعاد البيئية والاجتماعية والاقتصادية في إطار التنمية المستدامة.
- يساهم في تحسين وتدبير المجال وتقوية العدالة المجالية.
- يساهم في ترشيد استعمال المجال وضمان تنمية حضارية منظمة ومتوازنة.
- يشكل أداة مرجعية لاتخاذ قرارات تتعلق بالماريع الكبرى وتوزيع التجهيزات.

المقترحات:

- تعزيز الإطار القانوني والتنظيمي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .
- تقوية الجانب العملي والتطبيقي للمخطط.
- تحسين آليات المراقبة والتتبع.
- اعتماد التكنولوجيا والرقمنة في التخطيط المجالي.
- ربط المخطط التوجيهي بالرهانات التنموية الكبرى.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

المصادر والمراجع

أولاً- قائمة المصادر

1-القوانين

- القانون رقم 83-03 مؤرخ في 05 فبراير 1983، يتعلق بحماية البيئة، ج. ج. عدد 06 (ملغى).
- القانون رقم 84/12 والمتعلق بالنظام العام للغابات، المؤرخ في 23/06/1984، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 26، الصادرة بتاريخ 26/06/1984.
- القانون رقم 87-03 مؤرخ في 27/01/1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية (ملغى).
- القانون رقم 90-25 مؤرخ في نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج ر، عدد 15 لسنة 1990.
- القانون 90-29 مؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير معدل ومتمم بالمرسوم التشريعي 07-94 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري والقانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 . "
- القانون رقم 01-20 مؤرخ في 15/12/2001، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج.ر.ج.ج، العدد 77، لسنة 2001.
- القانون رقم 02-02، مؤرخ في 05 فبراير 2002، يتعلق بحماية الساحل و تنمينه، ج.ر.
- القانون رقم 03-10 مؤرخ في 19 يوليو 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج. ر. ج ج عدد 43، سنة 2003.
- القانون رقم 06-06، مؤرخ في 20/02/2006، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، ج ر ج ج ، عدد 15، لسنة 2006
- القانون رقم 08/15 الصادر في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، جريدة رسمية رقم 44، سنة 2008.

قائمة المصادر والمراجع

- القانون رقم 10/11 المتضمن قانون البلدية، المؤرخ في 22/06/2011، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 37، الصادرة بتاريخ 03 يوليو 2011.
- 2-المراسيم التنفيذية:
- المرسوم التنفيذي رقم 91-42، مؤرخ في 16/02/1991، يحدد قواعد تنظيم مصالح التخطيط و التهيئة العمرانية في الولاية و عملها، ج.ر.ج.ج، عدد 08، سنة 1991.
- مرسوم تنفيذي رقم 177/91، مؤرخ في 28 ماي 1991، المعدل والمتمم بموجب مرسوم تنفيذي رقم 148/12، مؤرخ في 28 مارس 2012، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة عليه.
- المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 7.

ثانيا: قائمة المراجع

1- كتب

- 2- اقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثالثة، سنة 2016-2017 .
- 3- التيجاني بشير، "التهيئة العمرانية واشكالية التحضير في الجزائر"، الكويت، 2000.
- 4- بوعمارة منال، بن المسعود أحمد، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ودوره في حماية البيئة، دفاتر السياسة والقانون، المجلد 12، العدد 02.
- 5- ديوم عابدة، الرقابة الإدارية على إشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، دارقانة، باتنة، 2011.
- 6- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة السابعة الجزائر، 2009.
- 7- حمدي باشا، القضاء الإداري، دار هومة الجزائر، 2005.

قائمة المصادر والمراجع

- 8- كمال تكواشت، مخططات التعمير والتهيئة العمرانية لطلبة كليات الحقوق، دار لايمة للنشر والتوزيع، القليعة- تيبازة- الجزائر.
- 9- كردون (عزوز)، لعروق (محمد الهادي)، ساحلي (محمد): "البيئة في الجزائر: التأثير على الأوساط الطبيعية واستراتيجيات الحماية" مخبر الدراسات و الأبحاث حول المغرب و البحر الأبيض المتوسط، جامعة منتوري قسنطينة، سنة 2001.
- 10- لعشاش محمد، حماية الأراضي الفلاحية في القانون الجزائري بين النظرية والتطبيق، معارف، المجلد 14، العدد 02، ديسمبر 2019.
- 11- شامه سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة طبعة 2002.

2- الرسائل الجامعية:

أطروحات دكتوراه

- باي يزيد عربي، إستراتيجية على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة الدكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية: الحقوق و السياسية، جامعة لخضر باتنة، 2015.
- بن بولرباح العيد، التخطيط البيئي المحلي كآلية لحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص قانون البيئة والتنمية المستدامة، جامعة أحمد دراية بأدرار، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2016-2017.
- وناس يحيى، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون، تخصص: قانون عام، كلية الحقوق، جامعة ابو بكر بلقايد، تلمسان، 2007.
- حجوج كلثوم، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الج ازئري، أطروحة دكتوراه للعلوم تخصص القانون العقاري، جامعة مولود معمري، تيزي وزو كلية الحقوق والعلوم السياسية، تاريخ المناقشة 2018/12/1.
- عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2007.

قائمة المصادر والمراجع

- عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، مذكرة دكتوراه قانون عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2015-2014.
- عواطف بوطرفة، قانون العمران بين ضروريات العصرية ومقتضيات حماية البيئة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، الميدان، الحقوق والعلوم السياسية، شعبة حقوق، تخصص: قانون البيئة، السنة 2024/2023، جامعة 08 ماي 1945، قالمة.

ب/ رسائل ماجستير

- ابرياش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، سنة 2011.
- براهيم موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري المعمق، جامعة أبوبكر بلقايد، تلمسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2016-2017.
- كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، 2009.
- عبد الله العويجي، 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.
- غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير في الحقوق، قانون عام فرع الإدارة العامة، قانون وتسيير الإقليم، جامعة منتوري، قسنطينة. 2011/2012.

ج/ رسائل ماستر

- العيفاوي كريمة، خرف الله سليمة، المخطط الوطني لتهيئة الإقليم " أداة للتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة "، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2013.

قائمة المصادر والمراجع

- براهم وداد، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: أداة للتنمية المحلية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون العام (تخصص قانون الجماعات المحلية، جامعة عبد الرحمان ميرة-بجاية، 2015/ 2016).
- بن صافية فارس، مذكرة المخططات العمرانية في تحقيق التنمية المستدامة في الجزائر-دراسة حالة المخططين PDOU_POS-، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات لنيل شهادة الماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص التهيئة والتعمير، جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج، سنة 2021/2022.
- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2011-2012.
- مجيد ساحلي، رشيد سي عمور، رخصة البناء كالية ضبط المجال العمراني في القانون الجزائري مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو 2016.
- مقلد سعاد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر بسكرة.
- نذير خيزري، مذكرة مخططات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، فرع القانون الإداري، جامعة محمد بوضياف المسيلة، دفعة 2016-2017.
- فارس خوالفية، مروان لوصيف، الأحكام العامة لأدوات التهيئة والتعمير التنظيمية، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص: قانون التهيئة والتعمير سنة 2023/2024.
- رضا سنوسي، دور مخططات التهيئة العمرانية في حماية البيئة، مذكرة مقدمة لاستكمال ماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص تهيئة وتعمير جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريريج، 2018.

1- مجلات ومقالات علمية

قائمة المصادر والمراجع

- دعين سمن العالية، كريم زينب، مقال دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حماية البيئة طبقا للقانون 29/90، المجلد رقم 101 عدد خاص 2021.
- مجلة تشريعات التعمير والبناء، مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة تعنى بنشر البحوث والدراسات في المجال العمراني جامعة ابن خلدون تيارت العدد الثالث سبتمبر 2017.
- مجاجي منصور، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات العلمية، العدد 01.
- معزوزة زروال ، دور أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم القطاع المستدام، مجلة تشريعات البناء والتعمير، العدد الرابع، ديسمبر 2017.
- نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى عين المليلة الجزائر، 2010.
- نورة منصوري ، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع دار الهدى الجزائر 2016.
- قداري أمال، دور أدوات التهيئة والتعمير في التوفيق بين مقتضيات حماية البيئة واعتبارات التنمية المستدامة، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 02، جوان 2016.
- راجح هزلي، إستراتيجية التنمية المستدامة في تخطيط المدن الجديدة: الجزائر نموذجا، مجلة العلوم الاجتماعية، العدد 21، ديسمبر 2015.
- 2- محاضرات علمية**
- بودريوة عبد الكريم الاعتبارات البيئية في مخططات التعمير المحلية، أعمال الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثارها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة - المعقد يومي 17 و 18 فيفري 2013، ص 421 (غير منشور).
- دوار جميلة ، محاضرات في مقياس أدوات التعمير التنظيمية، سنة ثانية ماستر، تخصص تهيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البشير الابراهيمي برج بوعرييج السنة الجامعية -2021 2022 .

قائمة المصادر والمراجع

- كمال تكواشت، مداخلة رخصة التجزئة من حيث المفهوم والآثار، العدد

06 جوان 2016، ص 165.

3- مراجع باللغة الأجنبية

- CE 25 avril 1988, Moreels et autres; AJDA 1988, cité par Henri (Jacquot), François (Priest) op.cit,
- Henri (Jacquot) et François (Priest), op.cit,
- LAICHE Mohamed, les nouveaux instruments d'aménagement et d'urbanisme pda et pos.apréciation et évaluation cas de commune de la wilaya de tizi-ouzou, mémoire en vue de l'obtention du diplôme magistère en science économique. Option économique spatiale régionale et urbaine, université moloud mammeri tizi ouzou 2007.
- Robert (Savy), Droit de l'urbanisme, presses universitaires de France (PUF), 1981,

الفهرس

فهرس المحتويات

شكر وعران

اهداء

مقدمة أ-ب

الفصل الأول: الإطار العام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

مقدمة أ

تمهيد: 7

المبحث الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 8

المطلب الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 8

المطلب الثاني: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 11

المطلب الثالث: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 15

المبحث الثاني: تقسيمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وعلاقته بالمخططات الأخرى وآثاره 17

المطلب الأول: تقسيمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 17

المطلب الثاني: علاقة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وعلاقته بالمخططات الأخرى 22

المطلب الثالث: آثار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 31

الفصل الثاني: اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ودوره

تمهيد 40

المبحث الاول: اجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 40

المطلب الاول: تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 41

المطلب الثاني: المصادقة النهائية على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 46

فهرس المحتويات

50	المطلب الثالث: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
52	المبحث الثاني: دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
53	المطلب الاول: دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في العمران
59	المطلب الثاني: دور المخطط التوجيهي في حماية البيئة
65	المطلب الثالث: دور المخطط التوجيهي في تحقيق التنمية المستدامة
68	ملخص الفصل
70	خاتمة
	المصادر والمراجع

الملخص:

يعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من أهم ركائز المجال العمراني، يعتبر أداة من أدوات التهيئة والتعمير إذ نظمها المشرع بموجب القانون رقم 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وذلك من أجل التحكم في وتيرة التحضر ومراقبتها. كما يعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وسيلة جديدة لا تهتم بالتهيئة العمرانية داخل حدود المحيط العمراني للتجمع الحضري فقط بل يتناول التجمع الحضري داخل إطاره الطبيعي والبيئي. فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعتبر وسيلة مهمة في حماية البيئة من مخاطر التوسع العمراني، حيث يساهم في المحافظة على الجانب الجمالي والعمراني البيئي .

Abstract:

One of the most important pillars of the urban field is the orientation plan for preparation and reconstruction, as it is considered one of the tools of preparation and reconstruction, as it was organized by the legislator in accordance with Law No. 29/29 related to preparation and reconstruction, in order to control and monitor the pace of urbanization.

The Guidance Plan for Development and Reconstruction is also a new means that does not concern itself with urbanization within the boundaries of the urban environment of urban gathering only insofar as it addresses urban gathering within its natural and environmental framework. The guidance plan for preparation and construction is considered an important means in protecting the environment from the dangers of urbanism, as it contributes to preserving the environment and preserving the aesthetic and urban environmental aspect.