



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
People's democratic republic of Algeria

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministry of higher education and scientific research

جامعة محمد البشير الإبراهيمي – برج بوعريريج

University Of Mohamed Al-Bashir Al-Ibrahimi – BBA

كلية الحقوق والعلوم السياسية

Faculty of Law and Political Sciences



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات لنيل شهادة الماستر الأكاديمي في الحقوق

تخصص : قانون تهيئة والتعمير

الموسومة ب:

فعالية أدوات التعمير التنظيمية في التحكم في التوسع العمراني في التشريع الجزائري

إشراف: الأستاذ الدكتور

حمزة عشاش

إعداد الطلبة:

- إبتسام فاندي

- ياسمين لقاط

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
.	أستاذ محاضر - أ -	رئيسا
حمزة عشاش	أستاذ محاضر ! !	مشرفا ومقررا
.	أستاذ محاضر - أ -	ممتحنا

السنة الجامعية: 2025/2024

الله أكبر
بسم الله الرحمن الرحيم

* ملحق بالقرار رقم 10821... 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 الشرفي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الأول)

أنا الممضي أسفله،

السيد(ة): جانديدا بمتسسام ... الصفة: طالب، أستاذ، باحث طالبة جامعية
الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 104900613 والصادرة بتاريخ: 31 صا عا 2017
المسجل(ة) بكلية / معهد الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق القانونية والتجارية والتحكيم
والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه).
عنوانها: تحليل أدوات التعجير التنظيمية في التحكم في التوسع العمراني
في التشريع الجزائري
أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

شوفهد نجل التصديق

السيد: المعني
بطاقة التعريف الوطنية رقم:
مستخرج بتاريخ:
التخصص: البي

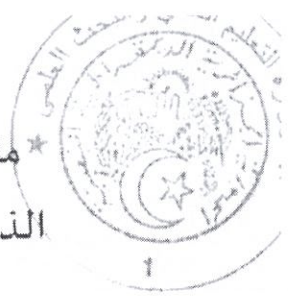
التاريخ: 2025/05/28

توقيع المعني (ة)

Handwritten signature

ع نيس المجلس الشعبي البلدي وبتفويض منه
ضابط الخالة المدنية
حروز زهير





ملحق بالقرار رقم 10821... المؤرخ في 27 ديسمبر 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 الشرفي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الثاني)

أنا الممضي أسفله،

السيد(ة): لغايا ياسمين الصفة: طالب، أستاذ، باحث طالبة جامعية
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 117647161 والصادرة بتاريخ: 2020.02.26
المسجل (ة) بكلية / معهد الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة الزيتونة والتعمير
والمكلف (ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،
عنوانها: تحليلية أدوات التعمير التنظيمية في التحكم في التسولع
العصراني في التشريع الجزائري
أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 2025/05/28

شوهذ لأجل التصديق

السيد: المعني

بطاقة التعريف الوطنية رقم:

مستخرج بتاريخ:

العناصر:

توقيع المعني (ة)

28 ماي 2025

ع/رئيس المجلس الشعبي البلدي وبتفويض منه
ضابط الحالة المدنية

حروز زهير



شكر و عرفان

الشكر والحمد لله وحده وبه تتم الصالحات

ثم خالص الشكر والامتنان للأستاذ المشرف

أ.د/ عشاء حمزة

لقبوله الإشراف على هذا العمل أولاً، وعلى مسابرة لنا في
إنجازه وصبره الذي فاق الصبر الجميل.. فله منا عظيم الشكر
والعرفان.

كما لا ننسى الشكر الجزيل لجنة المشرفة على هذا العمل
وقبولها مناقشته.

إهداء

ها أنا اليوم أضع نقطة الختام لمسيرتي العلمية التي لم تكن يوماً سهلة، لكنها كانت زاخرة بالتجارب، مثقلة بالتحديات، ومضيئة بالمتابرة والإصرار. لقد بذلتُ في هذا المشوار من الجهد والوقت مما جعل لحظة الإنجاز هذه ذات معنى خاص وأملاً كبيراً يُزهر بعد تعبٍ طويل، أشكر الله أولاً على توفيقه لي وتيسيره وأشكر نفسي التي لم تستسلم يوماً وآمنت بتحقيق هذا النجاح

أهدي هذا العمل أولاً، وبكل حب، إلى ملاكي في الحياة قرة عيني من أنجبتني لهذه الدنيا ومن جعلتني سيدة زماني من كانت الداعمة الأولى ومصدر قوتي، صاحبة الفضل الأول بعد الله، التي لم تبخل عليّ بدعائها، واهتمامها، ودفنها، وتحملها لكل انهياراتي وتعثراتي بكل حب وعطاء فكانت سندي الحقيقي في كل مراحل دراستي بكونها ظهراً لا ينكسر ولا يميل محاربتني الحنونة، ها قد نجحت اليوم لم أصبح محامية بعد لكن نجاحي هذا هو جزء من طريق حلمك الذي سأحققه بإذن الله، أمي الحبيبة خفصها الله. وأهديه أيضاً إلى صديقي وحبيبي أبي، عمود العائلة، الرجل الطيب الذي كان حاضراً في حياتي بما يكفي لأكون ممتنة له على كل ما قدمه لي، شكراً لك يا سيد الرجال حفصك الله لنا وأطال في عمرك دمت لي رفيقاً في نجاحاتي، ويكفيني فخراً أنك أبي.

إلى إخوتي الأعمام، الذين لكل منكم حفر مكانة خاصة له في قلبي، أهدىكم هذه المذكرة بقلبي قبل قلبي، شكراً لوقوفكم إلى جانبي لتشجيعكم الذي كان وقوداً استمد منه قوتي، ولصبركم على لحظات انشغالي وتوترتي. لقد كنتم الدفاء في أيام التعب والضحكة التي خففت عني ثقل المشقة وجودكم في حياتي نعمة لا تقدر بثمن ونجاحي هذا أشرككم فيه بكل فخر وامتنان، إخوتي: صبرينة، صارة، سكينه، رانية، سلينا، زينو

حفصهما الله

والحمد لله على حسن الختام والتمام.

فاندي إبتسام

الإهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

إلى العزيز الذي حملت إسمه فخراً، إلى من كَلَّه الله بالهيبه والوقار، إلى داعمي الأول
في

مسيرتي وقوتي وملاذي بعد الله....إلى فخري وإعتزازي (أبي)

إلى من علمتني الأخلاق قبل أن أتعلمها، إلى الجسر الصاعد بي إلى الجنة، إلى اليد
الخفية

التي أزالت عن طريقتي العقبات، أمي.... حفظها الله.

إلى من وهبني الله نعمة وجودهم، إلى مصدر قوتي و أرضي الصلبة، وجدار قلبي
المتين

إلى خيرة أيامي و صفوتها، أختي و أخي....

إلى زوجة أخي الغالية، التي شاركتني اللحظات الجميلة وكانت بمثابة الأخت و
الصديقة،

لك مني كل الإمتنان و المحبة.

إلى زهرتنا الصغيرة "إلين" فرحة البيت ونبض البراعة في حياتنا، مصدر السعادة
والفرح.

إلى صديقتي الوفية "ندى"، التي كانت لي في الضحك و الدموع، رفيقة دربي التي
أكرمتني

بصدقها ووفائها.

وأخيراً الشكر موصول لنفسي على الصبر و التي كانت أهلاً للمصاعب ها أنا أختم كل
ما

مررت به الحمد لله من قبل و من بعد راجية من الله تعالى أن ينفعني بما علمني وأن
يعلمني ما أجهل و يجعله حجة لي لا علي.

لقاط ياسمين.

مقدمة

يعد التوسع العمراني من بين الإشكاليات الكبرى التي تواجه المدن المعاصرة، وهو نتيجة حتمية للتزايد السكاني، والهجرة الداخلية والتطور الاقتصادي والاجتماعي حيث أصبحت المدن الجزائرية تشهد نمواً عمرانياً سريعاً وغير متحكم فيه في كثير من حالات هذا التوسع، وإن كان يعد مؤشراً على الحركية العمرانية إلا أنه غالباً ما يتم خارج الأطر التنظيمية مما يؤدي إلى نتائج سلبية تمس التوازن المجالي وتؤثر سلباً على البيئة ونوعية الحياة الحضرية، ناهيك عن الضغط المتزايد على البنية التحتية والمرافق العمومية.

فالمخطط التوجيهي يعد وثيقة توجيهية شاملة تحدد التوجهات الكبرى لتوسعة المدينة وتبين التوزيع الأمثل للاستعمالات المختلفة للأراضي في المدى المتوسط والبعيد، في حين يعتبر مخطط شغل الأراضي وسيلة تنفيذية دقيقة تحدد من خلالها كيفية استعمال الأراضي داخل النسيج العمراني. ورغم الأهمية النظرية لهاتين الوثيقتين، إلا أن واقع الممارسة يكشف عن صعوبات جمة تعترض تفعيلهما سواء من حيث إعدادها، المصادقة عليها، أو حتى تطبيق محتواها على أرض الواقع وهو ما يستدعي دراسة معمقة لمدى فعاليتها القانونية والمجالية.

شهدت المدن في العقود الأخيرة تحولات عميقة نتيجة التوسع العمراني السريع والنمو الديموغرافي المضطرد، وهو ما فرض على الدول تحديات جديدة تتعلق بإدارة المجال الحضري وتنظيمه بشكل يضمن التوازن بين النمو الاقتصادي والاجتماعي من جهة، وفي هذا السياق، أصبح التخطيط العمراني أداة أساسية للتدخل في المجال وتنظيم استعمالات الأرض، من خلال آليات قانونية وتقنية تهدف إلى الحد من العشوائية وتحقيق تنمية عمرانية مستدامة.

ولعل من بين أهم هذه الأدوات، نجد المخطط التوجيهي ومخطط شغل الأراضي، أن لهما دور محورياً في تحديد توجهات التوسع العمراني وضبط استعمالات الأرض بما

يتماشي مع احتياجات السكان ومتطلبات التنمية. ومن هنا تبرز أهمية الدراسة مدى فاعلية هذه الأدوات، ليس فقط على المستوى النظري، بل أيضا من حيث تطبيقها العملي وقدرتها على الاستجابة للواقع الحضري المتغير.

تبرز أهمية هذه الدراسة في كونها تسلط الضوء على أدوات قانونية تعتبر من بين أبرز الوسائل التي تعتمد عليها الدولة لضبط التوسع العمراني وتنظيم النشاطات الحضرية، خاصة في ظل التحديات التي تعرفها المدن الجزائرية على مستوى التخطيط والتنفيذ، كما تهدف الدراسة إلى تقييم مدى نجاعة هذه الأدوات واقتراح حلول عملية لتجاوز النقائص الموجودة.

وقد تم اعتماد المنهج التحليلي من خلال دراسة النصوص القانونية والتنظيمية ذات الصلة، إلى جانب المنهج الوصفي في عرض واقع تطبيق هذه الأدوات، مع توظيف المنهج النقدي لتقييم فعاليتها، وتحليل مكامن الخلل في استعمالها.

كما يهدف موضوعنا إلى:

- تحليل واقع التوسع العمراني في الجزائر ومدى تأثيره على تنظيم واستعمال الأراضي داخل المدن.
- تسليط الضوء على أهمية أدوات التعمير التنظيمية في توجيه التنمية العمرانية.
- تقييم فعالية مخطط شغل الأراضي في ضبط وتنظيم استعمالات الأرض الحضرية بما يحقق التوازن العمراني ويحافظ على البيئة الحضرية.
- رصد التحديات والصعوبات التي تواجه تطبيق مخطط شغل الأراضي في الواقع العملي، سواء من الناحية القانونية أو التقنية أو المؤسساتية.

جاء اختيار موضوع "فعالية أدوات التعمير التنظيمية في التحكم في التوسع العمراني في التشريع الجزائري" نتيجة لما يشهده الواقع العمراني من اختلالات وتوسع عشوائي في العديد من اختلالات وتوسع عشوائي في العديد من المدن الجزائرية، ما يستدعي دراسة

معمقة للآليات المعتمدة في ضبط هذا النمو المتسارع. كما أن الاهتمام المتزايد بإرساء أسس تخطيط عمراني عقلاني مستدام، جعل من الضروري التطرق إلى فعالية الأدوات التخطيطية القانونية، وعلى رأسها مخطط شغل الأراضي، باعتباره وسيلة تقنية لتوجيه استعمالات الأرض وتنظيم الفضاءات الحضرية. إضافة إلى ذلك فإن محدودية الدراسات التطبيقية في هذا المجال ووجود فجوة بين الجوانب النظرية والتطبيقية شكلت دافعا لاختيار هذا الموضوع بهدف المساهمة في فهم أعمق لواقع التخطيط العمراني.

انطلاقا من ذلك، تطرح الإشكالية التالية:

إلى أي مدى تعد أدوات التعمير التنظيمية إطار فعال في التحكم في التوسع العمراني في التشريع الجزائري؟

ولدراسة الموضوع تم اعتماد المنهج الوصفي في تقديم بعض المفاهيم المتعلقة بموضوع الدراسة وكذا عرض واقع تطبيق الموضوع، مع الاستعانة بالمنهج التحليلي وذلك بدراسة واستقراء النصوص القانونية والتنظيمية ذات صلة.

- وانطلاقا من مضمون الإشكالية، جاءت هذه الدراسة موزعة إلى فصلين رئيسيين:

تتاول الفصل الأول دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم التوسع العمراني والذي قسم بدورها إلى مبحثين تم التطرق فيهما إلى دراسة الإطار الإجرائي والقانوني لإعداده والمصادقة عليه في المبحث الأول، إلى جانب تحليل دوره في تنظيم النشاطات الحضرية والصناعية وضبط العقار في المبحث الثاني.

أما الفصل الثاني، فتطرق إلى دور مخطط شغل الأراضي في تنظيم التوسع العمراني والذي قسم بدورها إلى مبحثين تم التطرق فيهما إلى دراسة الإطار الإجرائي والقانوني لإعداده والمصادقة عليه في المبحث الأول، إلى جانب تحليل دوره في ضبط النشاطات الحضرية والصناعية والعقار في المبحث الثاني باعتباره أداة تقنية مكتملة تترجم التوجهات العامة للمخطط التوجيهي إلى تفاصيل دقيقة على المستوى كل حي أو قطاع عمراني.

الفصل الأول

دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في
تنظيم النشاط العمراني

يعد التخطيط العمراني أداة محورية في عملية التهيئة والتعمير، إذ يرمي إلى تحقيق التحكم العقلاني في تسيير المدن وتنظيم توسعها العمراني، وذلك من خلال تبني منهجيات مدروسة تهدف إلى التدخل المسبق والمخطط في استعمال الأراضي. وقد أضحى التخطيط العمراني عبر مختلف المراحل التاريخية، وسيلة لمعالجة الإشكالات الاقتصادية والاجتماعية المرتبطة بالتحضر، وتلبية احتياجات السكان المتزايدة وفق مناهج علمية تضمن استدامة التنمية الحضرية.⁽¹⁾

و يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من أبرز الآليات القانونية التي أقرها المشرع لتنظيم الفضاء العمراني بمختلف أشكاله، إلى جانب مخطط شغل الأراضي حيث يشكلان الأدوات الأكثر اعتمادا في ميدان التخطيط العمراني المعاصر.⁽²⁾

فهذه الأدوات تساهم في وضع تصور شامل لكيفية تسيير المدن، وضمان التناسق بين مختلف الإستعمالات، بما يحفظ التوازن العمراني ويحقق النجاعة في استغلال المجال.

و في هذا الإطار، ستنحور الدراسة في هذا الفصل حول المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، باعتباره إحدى الركائز الأساسية لتنظيم العمران حيث يتم التطرق إلى الجوانب الإجرائية المتعلقة بإعداده والمصادقة عليه، لننتقل بعد ذلك إلى إبراز دوره في تنظيم النشاط العمراني وترشيده وفق متطلبات التنمية المستدامة.

(1) - عبد الكريم بكار، مقدمة في التخطيط العمراني، دار الفكر العربي، القاهرة، 2012، ص 45.

(2) - محمد بلعالي، قانون التهيئة والتعمير بين النظرية والتطبيق، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2018، ص

المبحث الأول: الإطار الإجرائي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

رغم انه نص عليه بالقانون 90-29⁽¹⁾ إلا أن تطبيقه لم يبدأ إلا في سنة 1965 واستمر تمديد العمل به إلى غاية 1997، تعرض المشرع الجزائري للمخطط التوجيهي بموجب جملة من القوانين على رأسها القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المتضمن قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التطبيقية له لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 91-177 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

و لقد ألزم القانون كل بلدية بإعداد مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير تحت مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي فهو يشكل أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي ويحدد القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير والغير قابلة⁽²⁾.

المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من أهم المخططات التي تبناه المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 90-29 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، وباعتباره أداة تخطيط عمرانية ووسيلة لتسيير المجال الحضري التي تسعى الدولة من خلالها إلى فرض رقابة على عمليات التعمير وتكريس حماية فعالة للبيئة نظرا لتصرفات الأفراد الغير عقلانية، ونظرا لأهميته ودوره في تحقيق التنمية جاء الفرع الأول بتعريف المخطط مبرزاً مفهومه وأهميته في إطار التهيئة العمرانية، بينما خصص الفرع الثاني لعرض أهداف المخطط والتي تهدف إلى ترشيد إستعمال المجال وضمان توازن عمراني بيئي، أما

(1) - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، أطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر - باتنة، 2015، ص 144.

(2) - عادل بن عبد الله - تأثير توسيع البلدية في ميدان التعمير على مسؤولياتها، الملتقى الدولي الخامس: دور ومكانة الجماعات المحلية في الدول المغاربية، المنعقد يومي 03-04 ماي 2009، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 207.

الفرع الثالث فقد عالج تقسيمات المخطط حسب طبيعته وأخيراً، في الفرع الرابع تم شرح محتويات المخطط والعناصر الأساسية التي يتضمنها لضمان فعاليته وتطبيقه الصحيح.

الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

عرفته المادة 16 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم المتضمن قانون التهيئة والتعمير بأنه: " أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذاً بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي".⁽¹⁾

يعرف الفقه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: بأنه وسيلة جديدة لا تهتم بالتهيئة العمرانية داخل حدود المحيط العمراني للتجمع الحضري فقط بقدر ما يتناول التجمع الحضري داخل الإطار البيئي والطبيعي، وينظم العلاقات بينه وبين نقاط الأوساط الأخرى الموجودة على المستوى المحلي والإقليمي يراعي جوانب الإنسجام والتناسق بينه وبين جميع المراكز الحضرية المجاورة⁽²⁾.

يغطي المخطط كل بلدية وتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته.⁽³⁾

فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو عبارة عن وسيلة للتخطيط المجالي، يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات في نسيج عمراني معين

(1) - المادة 16 من القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52، الصادرة بتاريخ 1 ديسمبر 1990.

(2) - صابر بن صالحية، الرقابة السابقة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، دار التعليم الجامعي - مصر، سنة 2020، ص 67.

(3) - المادة 24 من القانون 29/90 مصدر سابق الذكر.

أو اشتراكها في شبكة توزيع مياه الشرب ووسائل النقل الحضري العمومي أو غيرها من الهياكل والتجهيزات الرسمية.⁽¹⁾

الفرع الثاني: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تتمثل أهداف المخطط التوجيهي باعتباره أهم أدوات التعمير التي أقرها المشرع الجزائري إلى تحقيق تنمية حضرية وريفية مستدامة ومنظمة ومنه تتضح الأهداف والمعالم التي يمكن إجمالها في ما يلي⁽²⁾:

- تحديد المناطق العمرانية الجديدة مع السماح بالقيام بعمليات عمرانية فيها مع الحفاظ على الأراضي الفلاحية، خاصة مع نفشي ظاهرة الفوضى على تلك الأراضي دون احترام المعايير والشروط القانونية.
- تحديد اختيارات التهيئة التي يتطلبها تحقيق تنمية متناسقة على الصعيد الإقتصادي والإجتماعي للرقعة الأرضية المعنية.
- تحدد الأماكن الطبيعية والتاريخية والأثرية التي يجب القيام بحمايتها باعتبارها جزء لا يتجزأ من الثروة الوطنية حيث يمنع منعاً باتاً كل الأعمال المتعلقة بالبناء في المناطق ذات التراث الثقافي.

كما تهدف إلى تحديد الأغراض العامة المخصصة لها الأراضي وتعيين مواقع:

- المناطق الغابية والزراعية.
- المناطق السكنية وكثافتها
- المناطق الصناعية والتجارية والسياحية.

أيضا من أهدافه الوقائية تحديد المناطق الأكثر عرضة للكوارث الطبيعية سواء لخطر الزلزال أو الفيضانات أو الأخطار التكنولوجية.

(1) - التيجاني البشير، التحضير والتهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2002، ص 67.

(2) - زهرة أبرباش - دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، رسالة ماجستير، فرع الإدارة والمالية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2011، ص 21.

- يقسم المجال المعنوي إلى قطاعات معمرة وقابلة للتعمير على المدى القريب والمتوسط وقطاعات التعمير المستقبلية وأخرى غير قابلة للتعمير⁽¹⁾.
- يحدد شروط عقلنة استعمال الأراضي ويهدف إلى الإستعمال العقلاني والأمثل للموارد الإقتصادية.
- الحفاظ على البيئة، الأوساط الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي.
- يحدد توقعات التعمير وقواعده.

الفرع الثالث: تقسيمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

لقد حدد المشرع الجزائري تقسيمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وحدد تقسيم الأراضي الداخلة فيها إلى قطاعات، هذا وقد نصت المادة 19 من القانون 90-29 على مختلف هذه القطاعات التي يشملها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمقسمة التالي :

أولاً: القطاعات المعمرة:

يطلق عليها بـ: SECTEURS URBANISES ويرمز لها بالحرفين "SU"⁽²⁾

تشمل كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع الهيئات، التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة فيما بينها ومستحوزات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية، الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المتجمعة، كما تشمل أيضا أجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تجديدها وإصلاحها وحمايتها.⁽³⁾

(1) - حسيبة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، رسالة ماجستير في القانون العام، فرع إدارة عامة وقانون والتسيير الإقليمي، كلية الحقوق جامعة منتوري، قسنطينة 2012، ص 16.

(2) - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2012، ص 28،

(3) - منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 24.

ثانيا: القطاعات المبرمجة للتعمير:

تسمى بـ: SECTEURS A URBANISES⁽¹⁾ وتشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى القصير والمتوسط في افاق 10 سنوات حسب جدول الأولويات أو الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁽²⁾، وتمتاز هذه القطاعات بالمضاربة العقارية التي يقوم بها ملاك الأراضي نظرا لقابليتها للتوسع، وتكون عند إنجاز المخطط عبارة عن أراضي فلاحية أو غير مجهزة.

ثالثا: القطاعات التعمير المستقبلية:

يطلق عليها "SECTEUR D'URBANISATION" تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في افاق 20 سنة حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁽³⁾، تعتبر كل هذه الأراضي المتواجدة في هذه القطاعات خاضعة ومؤقتة للإرتفاق بعدم البناء إلا أنه يمكن الترخيص بالبناء فيها في حالات استثنائية وهي:

◀ حالة تحديد وتعويض وتوسيع المباني المعدة للإستعمال الفلاحي.

◀ حالة البناءات التابعة للبلدية وذات مصلحة عامة والمرخص بها من قبل الوالي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي⁽⁴⁾، والهدف منها هو الحفاظ على القدرات الكامنة للتوسع العمراني الصحيح لمستقبل المدينة.

◀

(1) - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 29.

(2) - المادة 21 من القانون 29/90 المنعلق بالتهيئة والتعمير، مصدر سابق الذكر.

(3) - المادة 22 من المصدر نفسه.

(4) - الفقرة الأخيرة من المادة 22، من المصدر نفسه.

رابعاً: القطاعات الغير قابلة للتعمير:

وتدعى بـ SECTEUR RBANISABLESU NON يرمز لها بـ SNU⁽¹⁾ وتشمل كل الأراضي التي تكون فيها حقوق البناء محددة بدقة وبنسب تتلائم مع الإقتصاد العام لهذه القطاعات والتي يمنع البناء عليها بأي شكل من الأشكال نظرا لطبيعتها كونها مناطق محمية أو طبيعية أو فلاحية أو ذات خطورة على سلامة المواطنين⁽²⁾:

فالغرض من هذه التقسيمات فرض شروط معينة للبناء والحد من الإستعمال اللاعقلاني للأراضي والبناءات الفوضوية وكذا مراعاة السكنية والصحة العامة.

الفرع الرابع: محتويات المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير.

تنص المادة 17 من القانون 90_29 المعدل والمتمم بالقانون 04_05 على أنه: يتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية، وقد تضمنت المادة 17 و17 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 91_177 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 05_317 تفصيلا حول التقرير التوجيهي والمستندات والبيانات كما أضافت المادة 17 من المرسوم التقنين المحدد لكل منطقة⁽³⁾ باعتباره لائحة التنظيم، وعليه يتكون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على وثائق كتابية وأخرى بيانية على النحو الآتي :

أولاً: التقرير التوجيهي :

و الذي بموجبه يحدد فيه التوجيهات العامة للسياسة العمرانية وذلك بعد تقديم شرح مفصل للوضع الحالي وآفاق التنمية المستقبلية والوعاء العقاري الذي سوف يطبق في نطاقه وذلك من خلال :

(1) - عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 82.

(2) - المادة رقم 23 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير. مصدر سابق

(3) - عدلت المادة 17 بموجب المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، وتم إضافة المادة 17 مكرر في ذات المرسوم .

– تحليل الوضع القائم والإحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر للتطور الإقتصادي الديموغرافي والإجتماعي والثقافي للتراب.

تعيين الشبكة العمرانية الحضرية والريفية.

– تقسيم نمط التهيئة المقترح بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.

ويعد هذا التقرير تمهيد لإنجاز المخطط التوجيهي يغطي ويوضح الحالة الواقعية لبلدية أو عدة بلديات، تحدد فيها نمط التوجيهات الوطنية والجهوية للتهيئة العمرانية من خلال وضع خطوات وتطبيقها على أرض الواقع، إضافة إلى النشاطات والإستثمارات التي ستتجز (1)

ثانيا: لائحة التنظيم:

تعد هذه اللائحة بمثابة تقنين أو تنظيم يضبط ويحدد القواعد العامة المطبقة على كل منطقة في هذه القطاعات، والتي ضبطها القانون 90_29 المعدل والمتمم⁽²⁾، بالإضافة إلى الترتيبات القانونية الإجبارية التي يمكن الإحتجاج بها لدى الغير بالنسبة لكل المناطق الواقعة داخل مختلف القطاعات وتشتمل على مايلي :

– التخصيص الغالب للأراضي وطبيعة أو نوع النشاطات الممنوعة أو الخاضعة لإجراءات خاصة لاسيما المقررة منها بموجب مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليه في القانون 02_02 المؤرخ في 05_02_2002 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه⁽³⁾

– الإتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها.

(1) – مقلد سعاد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر تخصص قانون إداري، جامعة الجزائر، 2013 ص 6-7 .

(2) – المواد من 19 إلى 23 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مصدر سابق.

(3) – القانون رقم 02/02، المؤرخ في 5 فيفري 2002، المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، الجريدة الرسمية الصادرة في 12 فيفري 2002، العدد 11.

- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها.
- تحديد شروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء التراب الوطني التي تضمنها الفصل الرابع من القانون 90-29 المعدل والمتمم والمتمثلة في: السواحل، الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية والأراضي الفلاحية ذات المردود العالي أو الجيد.
- تحديد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية لاسيما الزلازل، الإنهيارات، الفيضانات وإنزلاقات التربة.

ثالثا: الوثائق البيانية

تعتبر الوثائق والبيانات بمثابة مخططات توضح المعطيات الواردة في الملف الكتابي بيانيا، ويشترط أن تكون هذه المخططات دقيقة، واضحة، ومقروءة، وذلك تطبيقا لأحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، التي تنص على ضرورة إرفاق الوثائق البيانية بالمخططات التي تبين حدود كل قطاع من قطاعات المخطط: (1)

- 1_ مخطط الوضع القائم: يبين الإطار المبني، بالإضافة إلى الطرق والتجهيزات القائمة.
- 2_ مخطط يبين حدود القطاعات العمرانية: يتضمن البيئات المخصصة للتعمير المستقبلية، طبقا لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- 3_ مخطط استعمال الأراضي: يعد وفق أحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-29 ويتضمن تقسيم الأراضي إلى قطاعات حسب طبيعتها (عمرانية، فلاحية، غابية، سياحية...) ويحدد الأراضي القابلة للتعمير وغير قابلة. (2)
- 4_ مخططات تخص شبكات التهيئة: تعد طبقا لنفس المرسوم 90-29، وتشمل التهيئة الخاصة بالمياه، الكهرباء، الطرق، وشبكات التطهير.

(1) - المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية العدد 26، الصادرة في 29 ماي 1991.

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

5_ مخطط يحدد الإرتفاقات: ويشير إلى الإرتفاقات التي يجب إلغائها، الحفاظ عليها، أو تعديلها أو إنشائها.

6_ مخطط يبرز خطوط مرور الطريق: بالإضافة إلى سبل إيصال الماء، الغاز، الكهرباء، التطهير، وكذا تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومرافق المنفعة العمومية.

7_ مخطط الأخطار الطبيعية والتكنولوجية: يحدد المناطق المعرضة للأخطار " كالزلازل، الفيضانات، الإنزلاقات..." ويقترح التدابير والإجراءات الوقائية الواجب إتخاذها، ويعدّ أساسا لتوجيه التنمية نحو مناطق امنة.(1)

المطلب الثاني: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي والمصادقة عليه

يعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة توجيهية أساسية لتنظيم وتخطيط الفضاء العمراني، حيث يرسم من خلاله الإطار العام للتنمية الحضرية على المدى المتوسط والطويل. وقد أفرد له المشرع الجزائري مكانة خاصة ضمن قانون التهيئة والتعمير، من خلال مجموعة من الأحكام والإجراءات التي تنظم كيفية إعداده والمصادقة عليه، وذلك على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90_29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم (2) وكذا المرسوم التنفيذي رقم 91_178 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لشروط إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكيفيات المصادقة عليه. (3)

أولا: مرحلة المبادرة بالمخطط :

تنطلق أولى مراحل إعداد هذا المخطط بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي، بإعتباره المسؤول الإداري الأول على مستوى البلدية، وبموجب القانون 90_29 المعدل

(1)- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، المعدل والمتمم للمرسوم رقم 91_177.

(2)- القانون رقم 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مصدر سابق .

(3)- المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد شروط إعداد ومحتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 26 الصادرة في 29 ماي 1991.

والمتمم، فإنه يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت إشرافه، حيث يرفع طلبا إلى الوالي المختص إقليميا قصد الشروع في إعداد مخطط توجيهي جديد أو مراجعة مخطط قائم لم يعد يلائم الحاجيات التنموية أو التغيرات الواقعية التي طرأت على الإقليم. و تخضع للنشر مدة شهر كامل بمقر المجلس أو المجالس المعنية.(1)

و يعد هذا الطلب ترجمة للمبدأ الذي يقر بأن التهيئة العمرانية تدخل في صميم صلاحيات الجماعات المحلية.

عند إستلام الطلب يصدر الوالي قرارا ولائيا يعلن من خلاله عن الشروع في إعداد المخطط، إذ يعد هذا القرار نقطة إنطلاق رسمية للعملية، ويرتب عليه إمكانية التعاقد مع مكتب دراسات متخصص. هذا الأخير يكلف بإعداد الوثائق التقنية الضرورية، وذلك وف لما تقتضيه أحكام المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، (2) والتي تلتزم بالجوء إلى مكاتب دراسات مؤهلة لضمان جودة المحتوى التقني والتحليلي للمخطط. ويشار إلى أن تمويل هذه العملية يتم غالبا عبر ميزانية البلدية، وقد تستفيد من دعم مالي من الدولة في حالات معينة، خصوصا إذا كانت البلدية تفتقر للموارد اللازمة .

ثانيا: مرحلة الدراسة الإدارية والتقنية للمخطط :

يباشر مكتب دراسات إعداد الوثائق الأولية، التي تشمل جملة من التقارير التحليلية والتشخيصات الميدانية، وتتضمن وصفا دقيقا للوضعية الحالية للمنطقة من الناحية السياسية- إقتصادية، الديموغرافية، البيئية، والبنوية. كما تطرح في هذه المرحلة الخطوط الكبرى لتوجهات التهيئة وإستعمال الأراضي في المستقبل، وذلك في إطار إحترام التوجيهات الوطنية والولائية للتهيئة العمرانية.

(1)- المادة 5 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مصدر سابق الذكر.

(2)- المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 مصدر سابق الذكر.

بعد إعداد هذه الوثائق، تعرض على لجنة تقنية ولأئية مختصة تتكون من ممثلين عن عدة قطاعات وزارية ومصالح محلية، لدراستها وتقديم الملاحظات. وتستمد هذه اللجنة مشروعيتها من نص المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178⁽¹⁾، حيث تلعب دورا رقابيا وتنسيقيا لضمان تكيف المخطط مع السياسات العامة وواقع الإقليم .

وفي المرحلة الموالية، تقوم مصلحة التعمير المختصة بإعداد مشروع أولي للمخطط ويخضع للتحقيق العمومي، حيث يتم فتح سجل مخصص لتسجيل ملاحظات المواطنين والمتعاملين المحليين، خلال مدة لا تقل عن ثلاثين (30) يوما، وذلك تطبيقا لما نصت عليه المادة 10 من نفس المرسوم التنفيذي⁽²⁾. ويهدف التحقيق العمومي إلى ضمان الشفافية والمشاركة الفعلية للسكان المحليين في رسم التوجهات العمرانية المستقبلية.

ثالثا: مرحلة المصادقة :

بعدها يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بإتباع إجراءات دقيقة، حيث تتم المصادقة عليه بمداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، ليتم بعدها إرسال سجل الاستقصاء ومحضر قفل الاستقصاء، ونتائج المداولة إلى الوالي المختص إقليميا، ويتعين على هذا الأخير أن يستشير وجوبا المجلس الشعبي الولائي في مهلة لا تتجاوز خمسة عشر (15) يوما، من تاريخ إستلام الملف الكامل لذلك⁽³⁾.

تتم المصادقة على المخطط بقرارات تصدر وفقا للأحكام المنصوص عليها في المادة 27 من القانون رقم 90-29 وذلك كما يلي :

1_ يصادق الوالي على المخطط إذا تعلق الأمر ببلدية واحدة أو بمجموعة من البلديات التي لا يتجاوز عدد سكانها مائتي ألف (200.000) نسمة.

(1)- المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91، ص 826 مصدر سابق الذكر.

(2)- المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91، مصدر نفسه.

(3)- المادة 26 من القانون 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مصدر سابق الذكر.

2_ – أما إذا تعلق المخطط ببلدية أو مجموعة من البلديات التي تفوق عدد سكانها مائتي ألف (200.000) نسمة ويقل عن خمسمائة ألف (500.000) نسمة، فإن المصادقة تتم بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية، بعد إستشارة الوالي أو الولاية المعنيين.

3_ – أما إذا كان عدد السكان المعنيين بالمخطط يفوق خمسمائة ألف (500.000) نسمة، فإن المصادقة تتم بمرسوم تنفيذي يُتخذ بناء على تقرير يقدمه الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير، بعد استشارة الوالي أو الولاية المختصين.

بعد المصادقة، يبلغ المخطط التوجيهي من طرف الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير إلى كل الجماعات المحلية والهيئات المختلفة المعنية، سواء كانت إدارات وزارية، رؤساء المجالس الشعبية البلدية، غرف تجارية وفلاحية، أو مصالح الدولة المختلفة ذات الصلة بالتهيئة العمرانية على المستوى المحلي أو الولائي⁽¹⁾.

رابعا: مراجعة وتعديل المخطط:

فيما يتعلق بمراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، نصت المادة 28 من القانون 90-29 على أن مراجعة هذا المخطط غير ممكنة إلا في حالتين محددتين هما :

– إذا كانت القطاعات المرصودة في المخطط قد تم تهيئتها فعليا.

– إذا طرأت تحولات على الأوضاع المحيطة أو على المحيط الطبيعي أو العمراني، بشكل يجعل الأهداف الأصلية للمخطط لم تعد مستجيبة لمتطلبات التهيئة الحضرية المعتمدة⁽²⁾.

(1) – المادة 16 من المرسوم التنفيذي 177/91، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، مصدر سابق الذكر.

(2) – نصت عليها أحكام المادة 28 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مصدر سابق الذكر.

غير أنه إلى جانب المراجعة الشاملة، قد تقتضي متطلبات التسيير العمراني القيام بتعديلات جزئية على المخطط، لا تمس جوهر توجهاته الكبرى بل تكفي بضبط بعض استعمالات الأراضي أو توجيه مشاريع معينة دون الخروج عن الرؤية العامة المعتمدة، ويشترط في هذا التعديل أن يخضع لموافقة الجهات المختصة مع الإلتزام بنفس مراحل التشاور، الإشهار، والإيداع العمومي التي يخضع لها المخطط الأصلي ضمانا للشفافية وإستمرارية النهج الإشتراكي⁽¹⁾.

يتضح من خلال دراسة إجراءات إعداد والمصادقة والمراجعة المخطط التوجيهي، أن المشرع اعتمد مسارا قانونيا دقيقا يهدف إلى تحقيق تخطيط عمراني عقلاني ومتكامل. فد أُحييت مرحلة الإعداد بضمانات تشاركية وإستقصائية، بينما جاءت المصادقة متدرجة بحسب أهمية الكثافة السكانية، في حين قُيدت المراجعة بشروط محددة حفاظا على استقرار التوجهات العمرانية وضمان مرونتها في مواجهة التحولات الكبرى. وهو ما يؤكد الدور المحوري لهذا المخطط في تنظيم وتنمية المجال.

(1) - المرسوم التنفيذي رقم 178/91 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه، مصدر السابق الذكر.

المبحث الثاني: دور المخطط التوجيهي في تنظيم النشاط العمراني

تعد التهيئة العمرانية من بين أهم الآليات التي تعتمدها الدول لتنظيم توسع المدن وضبط استعمالات الأراضي، حيث يشكل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الأداة الأساسية لتحقيق هذه الأهداف. فهو يحدد المعالم الكبرى للنمو الحضري ويضع الضوابط العامة لإستعمال الأراضي والفضاءات العمرانية. ويظهر دوره بشكل خاص في حماية المناطق الحساسة والخاصة، وفي توجيه وضبط استغلال العقار العمراني بطريقة تضمن توازن النمو السكاني والإقتصادي مع متطلبات حماية البيئة والتنمية المستدامة⁽¹⁾.

و انطلاقا من هذه الأهمية، سنعالج في هذا المبحث دور المخطط التوجيهي من خلال التركيز على جانبيه الأساسيين: حماية المناطق الخاصة، وضبط العقار العمراني.

المطلب الأول: دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حماية المناطق الخاصة

تعتبر حماية المناطق الخاصة أحد الأهداف المحورية التي يسعى المخطط التوجيهي لتحقيقها، نظرا لما تمثله هذه المناطق من أهمية طبيعية، بيئية، فلاحية، أو ثقافية. ولهذا الغرض يضع المخطط ضوابط صارمة لتوجيه إستعمال هذه الفضاءات ومنع التجاوزات التي قد تضر بوظيفتها أو قيمتها الإستراتيجية. ويشمل ذلك المناطق الغابية، الأراضي الفلاحية ذات الخصوصية العالية، والمواقع ذات الطابع السياحي أو البيئي، حيث تحدد بدقة أنماط إستعمالاتها وشروط إستغلالها في إطار رؤية متكاملة للتنمية المستدامة⁽²⁾.

و قد أكد المشرع الجزائري هذه العناية من خلال النصوص المنظمة للتهيئة العمرانية، وعلى رأسها القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الذي ألزم المخطط التوجيهي بحماية مثل هذه المناطق ضمن مختلف مراحلها من الإعداد إلى التنفيذ⁽³⁾

(1) - المادة 16 من القانون رقم 29/90 مصدر سابق الذكر.

(2) - المادة 16 من نفس المصدر.

(3) - المادة 17 من نفس المصدر.

الفرع الأول: مفهوم المناطق الخاصة وتصنيفاتها

تعد المناطق الخاصة من الفضاءات التي تستوجب حماية قانونية وعمرانية متميزة، وذلك بالنظر لطبيعتها أو قيمتها البيئية، الثقافية أو الاقتصادية، أو بسبب المخاطر المحتملة التي قد تهددها. ويولي المشرع الجزائري أهمية خاصة لهذه المناطق ضمن السياسة العامة للتهيئة والتعمير، إذ فرض ضرورة مراعاتها في مختلف أدوات التخطيط، لاسيما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والذي يعتبر الأداة الأساسية لضبط التوجهات العمرانية على المدى المتوسط والطويل.

وقد وردت الإشارة إلى المناطق الخاصة ضمن القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، حيث نصت المادة 15 منه على: " المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدد على الخصوص... المناطق المحمية أو الواجب حمايتها لأسباب بيئية أو تاريخية أو ثقافية أو أمنية أو فلاحية"⁽¹⁾

و إنطلاقا من ذلك، يمكن تصنيف المناطق الخاصة وفق ما يلي :

أولا: المناطق الطبيعية المحمية:

وهي الفضاءات التي تحتوي على عناصر بيئية حساسة مثل الغابات، الأودية، السدود، السواحل، أو المناطق الرطبة. وتخضع هذه المناطق للحماية بموجب القانون رقم 02/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المتعلق بالمجالات المحمية، والذي ينص في مادته 2 على أن: " كل منطقة طبيعية تتسم بحساسية بيئية أو قيمة إيكولوجية أو جمالية عالية يمكن تصنيفها مجالا محميا"⁽²⁾

و يعتبر هذا القانون الإطار القانوني الأساسي الذي يحدد أصناف المجالات المحمية ومنها: الحدائق الطبيعية، المحميات البيولوجية البحرية، الحدائق الوطنية، كما يستكمل هذا

(1)- المادة 15 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

(2)- المادة 2 من القانون رقم 02/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011، المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، الصادرة في 18 فيفري 2011 العدد 13، ص10.

النظام القانوني بجملة من النصوص التنظيمية على غرار المرسوم التنفيذي رقم 340/12 المحدد لكيفيات إعداد وتصنيف وتسيير ومراقبة المجالات المحمية⁽¹⁾.

و لا يمكن إغفال دور القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة الذي يعد المرجع الشامل للسياسة البيئية في الجزائر، حيث ينص في مادته 42 على ضرورة حماية الأنظمة البيئية ومواقعه الحساسة، بما فيها المناطق المحمية، ويدعو إلى وضع أدوات التخطيط البيئي على غرار المخططات التوجيهية لحماية وإستصلاح المناطق الطبيعية⁽²⁾.

ومن ثمّ، فإن المناطق الطبيعية المحمية ليست فقط فضاءات ذات بعد إيكولوجي، بل تعدّ أدوات حيوية في سياسة التهيئة والتعمير لما تؤديه من أدوار في حماية الموارد الطبيعية وضبط التوسع العمراني وضمان توازن التنمية المجالية.

ثانيا: المناطق الفلاحية:

تعدّ المناطق الفلاحية من المجالات الحيوية التي تحتاج إلى حماية خاصة ضمن سياسات التهيئة، نظرا لما تمثله من ركيزة للأمن الغذائي الوطني، واعتبارها من الموارد الغير قابلة للتجديد. وقد أقرّ المشرع الجزائري بضرورة حمايتها من التوسع العمراني الغير مضبوط من خلال تصنيفها كمناطق خاصة تخضع لتدابير تخطيطية دقيقة ضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حيث يجب تحديدها وإدراجها ضمن وثائق التهيئة، مع فرض قيود البناء واستعمالات الأرض داخلها⁽³⁾.

(1) - المرسوم التنفيذي رقم 340/12، المؤرخ في 26 سبتمبر 2012، يحدد القواعد الخاصة بإنشاء وتسيير المجالات المحمية، الجريدة الرسمية الصادرة في 30 سبتمبر 2012، العدد 53.

(2) - القانون رقم 10/03 المؤرخ في 19 جولية 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، المؤرخة بـ 20 جولية 2003 العدد 46، ص 6.

(3) - القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مصدر سابق.

ويجد هذا التوجه أساسه في أحكام القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير لاسيما في مادته 18 التي تنص على ضرورة إحترام الطابع الفلاحي للمناطق المخصصة لذلك في أدوات التهيئة، ومنع تحويلها لإستعمالات عمرانية دون ترخيص مسبق⁽¹⁾. كما يعزز قانون التوجيه الفلاحي رقم 08-16 هذا المنطق من خلال التأكيد في مادته 13 على منع كل إستعمال يخالف الطبيعة الفلاحية للأراضي المصنفة، ويشدد على إلزامية الحصول على الموافقة المسبقة من المصالح الفلاحية المختصة عند أي مشروع يطال هذه الأراضي⁽²⁾.

و من الناحية النظرية، يبرؤ الباحثون دور أدوات التهيئة وعلى رأسها المخطط التوجيهي في حماية الأراضي الفلاحية عبر تنظيم المجال وضبط الإستعمالات، ويؤكد " بن عبو عبد الحق" في دراسته حول التهيئة الإقليمية والفلاحة في الجزائر أن سوء التخطيط الحضري ساهم في تآكل المساحات الزراعية المحيطة بالمدن، مما يستدعي إدماج هذه المناطق ضمن إستراتيجيات عمرانية مستدامة⁽³⁾.

ثالثا: المناطق الساحلية:

تعدّ المناطق الساحلية من الفضاءات ذات الحساسية البيئية العالية، نظرا لما تحتويه من نظم طبيعية هشة ومواقع إقتصادية وسياحية إستراتيجية، مما يجعلها مهددة بشكل كبير من التوسع العمراني الغير منظم والتدخلات البشرية العشوائية. وفي هذا الإطار حدد القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه مفهوم الساحل في مادته الثانية بأنه: " المجال الجغرافي الذي يتضمن الشريط الساحلي والمناطق الخلفية التي لها تأثير مباشر

(1) - المادة 18 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مصدر سابق الذكر.

(2) - القانون رقم 08-16 المؤرخ في 3 أوت 2008، المتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية، الصادرة في 3 أوت 2008 العدد 46، ص 7.

(3) - بن عبو عبد الحق، التهيئة الإقليمية والفلاحة في الجزائر: بين حماية الأراضي الزراعية ومتطلبات التنمية الحضرية، دار الهدى، الجزائر، 2017 ص 92.

على الساحل، والمجالات البحرية الخاضعة للسيادة الوطنية⁽¹⁾ و" يشمل جميع الجزر والجزيرات والجرف القاري وكذا شريطا تريايا بعرض أقله 800 مترا على طول البحر كما يضم كل منطقة نوعية تكون موضوع تدابير خاصة تدعى المنطقة الشاطئية تشمل الشاطئ الطبيعي الجزر والجزيرات، المياه البحرية الداخلية، وسطح البحر الإقليمي وباطنه".⁽²⁾ هذا التعريف يظهر أن حماية الساحل لا تنحصر فقط في الخط البحري، بل تشمل كل النطاقات المتصلة به والتي تتأثر به أو تؤثر عليه.

و بهدف ضمان هذه الحماية، نصّ القانون في مادته الخامسة على إستحداث ما يعرف بـ " الحزام الساحلي"، وهو مجال لا يجوز إنجاز أي مشروع فيه سواء كان عمرانيا أو صناعيا أو سياحيا إلا بعد الحصول على ترخيص مسبق مع احترام قواعد وأدوات التهيئة العمرانية، وعلى رأسها المخطط التوجيهي⁽³⁾.

و يساهم المخطط التوجيهي في حماية المناطق الساحلية من خلال تحديد المناطق الغير قابلة للبناء وضبط التوسع العمراني وإدماج التوجهات الكبرى لحماية البيئة الساحلية ضمن التهيئة العامة للبلديات الساحلية. وقد بينت بعض الدراسات التطبيقية أن غياب التنسيق الفعلي بين أدوات التعمير ومقتضيات الحماية السواحل كتن من الأسباب المباشرة لتدهور عديد المناطق الساحلية، إذ تم تسجيل توسع عمراني عشوائي شمل حتى المناطق المصنفة ضمن الحزام الواقى، ما يفرض مراجعة فعالة للمخططات التوجيهية وتكييفها وفقا لخصوصيات الساحل الجزائري.⁽⁴⁾

(1) - المادة 02 من القانون رقم 02/02، المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ص6، مصدر سابق الذكر

(2) - المادة 08 من القانون رقم 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، المصدر نفسه.

(3) - المادة 05 من المصدر نفسه.

(4) - حميتي محمد، التهيئة الساحلية في الجزائر بين النص القانوني والتطبيق الميداني، دار الخلد ونية، الجزائر، 2015

رابعاً: المناطق الأثرية:

تعدّ المناطق الأثرية من بين أهم المناطق الخاصة التي يسعى المخطط التوجيهي إلى حمايتها، نظراً لما تتميز به من قيمة حضارية وتاريخية، باعتبارها تمثل جزءاً من التراث الوطني الذي يجسّد الهوية الجماعية للمجتمع. وتشمل هذه المناطق كل موقع مصنّف ضمن الممتلكات الثقافية أو القابل للتصنيف، سواء من حيث الأهمية الأثرية أو المعمارية أو الرمزية⁽¹⁾.

وقد أولى قانون التعمير رقم 19/15 أهمية خاصة لهذه المناطق، حيث نصّ في المادة 23 منه على أن المخطط التوجيهي يحدد ويصنّف ضمن توجيهاته "المناطق ذات الطابع الخاص التي تستدعي الحماية"، ومن بينها المناطق الأثرية والتي ينبغي أن تخضع لتدابير تهيئة خاصة تراعي خصوصيتها وتضمن الحفاظ عليها.

كما تؤكد المادة 24 من نفس القانون على إلزامية احترام هذا التصنيف في كل مشروع تهيئة أو بناء يباشر على مستوى البلدية أو الولاية المعنية⁽²⁾.

و من جهة أخرى، يوضح المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 في مادته العاشرة (10) أن المخطط التوجيهي يتكفل بـ "تحديد المناطق ذات الأهمية التاريخية أو الأثرية وتخصيصها بوضعيات تهيئة تحافظ على مقوماتها"⁽³⁾. و تعدّ هذه المقاربة جزءاً من الإستراتيجية العامة لحماية التراث في إطار السياسة العمرانية الشاملة.

(1) - بن عبد الله فاطمة الزهراء، التهيئة الحضرية وحماية البيئة في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2019، ص112

(2) - المواد 23-24 من القانون رقم 19/15 المؤرخ في 28 جوان 2015، يتعلق بالتعمير، الجريدة الرسمية رقم 39،

(3) - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91/178 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد شروط إعداد المخطط التوجيهي ومحتواه، مصدر سابق الذكر.

علاوة على ذلك لا يمكن إغفال الدور التكميلي الذي يلعبه قانون حماية التراث الثقافي رقم 98-04، الذي يخضع كل تدخل داخل أو في محيط الممتلكات الثقافية المصنفة إلى إجراءات صارمة، كالحصول على ترخيص مسبق من السلطة المختصة، وتحديد نطاقات الحماية المباشرة والغير مباشرة⁽¹⁾. كما يشترط التنسيق بين الهيئات المحلية ووزارة الثقافة في إعداد مخططات التهيئة التي تمس هذه المناطق.

و بذلك يشكل المخطط التوجيهي أداة فعالة لحماية المناطق الأثرية من الزحف العمراني والفوضى العمرانية، من خلال تصنيفها ضمن المناطق المحمية وتقييد أي نشاط عمراني حولها بضوابط صارمة، بما يحقق التوازن بين متطلبات التنمية وحتمية الحفاظ على التراث التاريخي⁽²⁾

يتضح من خلال الفرع الأول أنّ المناطق الخاصة تعد من المجالات التي تستدعي عناية خاصة ضمن سياسة التهيئة والتعمير، نظرا لما تتميز به من خصائص طبيعية، ثقافية، فلاحية أو تاريخية تجعلها عرضة لمخاطر متزايدة بفعل التوسع العمراني وضغوط التنمية. وقد شملت التصنيفات المعتمدة في هذا السياق كلا من المناطق الأثرية، الفلاحية، الثقافية والساحلية وهي تصنيفات تمكن من الإحاطة بالخصوصيات المختلفة لهذه الفضاءات، وتشكل مدخلا ضروريا لوضع آليات حماية فعالة ومتكاملة. وإدراكا لأهمية هذه المناطق فإن المخطط التوجيهي يعتمد عليه في توفير حماية قانونية وتنظيمية لها⁽³⁾، وهو ما سيتم التوسع فيه في الفرع الموالي من خلال تحليل الآليات المعتمدة لتحقيق هذه الحماية.

(1) - المواد 16 و 30 من القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15 جوان 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية رقم 44.

(2) - المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لمحتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكيفيات إعدادة والمصادقة عليه، مصدر سابق الذكر.

(3) - مزياي عبد القادر، قانون التهيئة والتعمير في ضوء التعديلات الجديدة، دار هومة، الجزائر، 2018، ص 145.

الفرع الثاني: آليات حماية المناطق الخاصة في إطار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تعد آليات حماية المناطق الخاصة من بين الركائز الأساسية التي يقوم عليها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، إذ لا يمكن الحديث عن تخطيط عمراني فعال دون استمرارية وإستدامة الفضاءات ذات الخصوصية. وإنطلاقاً من التصنيفات السابقة لهذه المناطق يظهر أن كل نوع منها يفرض تدخلات متباينة، تترجم إلى إجراءات قانونية وتقنية موجهة لحمايتها من التدهور أو الاستغلال الغير مشروع. ويعمل المخطط التوجيهي في هذا السياق على تحديد المعايير التي يجب احترامها في مجالات التهيئة، من خلال ترسيم مناطق الحماية، فرض قيود عمرانية، أو حتى اقتراح برامج تأهيلية وذلك في إطار رؤية تنموية شاملة ومتوازنة⁽¹⁾، وفيما يلي عرض لأهم هذه الآليات حسب طبيعة كل منطقة خاصة.

أولاً: حماية المناطق الطبيعية المحمية :

تعتبر المناطق الطبيعية المحمية من أبرز الفضاءات التي تستوجب حماية صارمة في إطار سياسة التهيئة العمرانية، لما لها من أهمية إيكولوجية وعلمية وجمالية فهي تشكل مخزوناً بيئياً إستراتيجياً مما يجعلها عرضة لمخاطر الزحف العمراني والاستغلال المفرط. ولهذا يلعب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير دوراً حاسماً في حماية هذه المناطق، من خلال جملة من الآليات التوجيهية والتنظيمية وتتمثل أهم آليات الحماية التي يعتمدها المخطط فيما يلي | :

1_ التصنيف الدقيق للمناطق المحمية داخل وثائق المخطط، بالإستناد إلى الخرائط البيئية والدراسات القطاعية، مما يتيح ضبط الاستعمالات المسموح بها وتقييد المشاريع التي قد

(1) - بوديار فاطمة الزهراء، التخطيط العمراني وحماية البيئة في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر1، كلية الحقوق، 2020، ص 210.

تمس بالتوازن الطبيعي. إذ يعد المخطط التوجيهي وسيلة لتحديد المناطق المحمية جغرافيا وترسيم حدودها القانونية لمنع التوسع العمراني الغير مراقب⁽¹⁾.

2_ فرض إرتفاقات قانونية تمنع كل أشكال الإستغلال الغير متوافق مع طبيعة هذه المجالات، مثل البناء، الحفر، أو حتى الرعي المفرط، وهو ما نصت عليه المادة 40 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، حيث تدرج هذه الإرتفاقات كأداة تخطيطية ملزمة ضمن الوثائق التوجيهية⁽²⁾.

3_ الإقتراح الإستراتيجي بإنشاء أحزمة خضراء ومناطق عازلة حول الفضاءات المحمية، وهي آلية وقائية تهدف إلى تقليل ضغط الأنشطة البشرية وضمان إستقرار المحيط البيئي، إذ أنّ إدراج المناطق العازلة ضمن المخطط التوجيهي يمثل ترجمة عملية لمفهوم التنمية المستدامة على مستوى أدوات التخطيط⁽³⁾.

4_ إخضاع المشاريع المجاورة للمجالات المحمية لدراسات التأثير على البيئة، كشرط مسبق لأي تدخل عمراني وتطبيقا لأحكام القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، خاصة المواد 17 التي تنص على ضرورة تقييم الأثر البيئي قبل إعتداد أي مشروع⁽⁴⁾.

5_ التنسيق مع القطاعات البيئية المختصة، كمديرية البيئة والغابات أثناء إعداد المخطط لضمان الإدماج الفعلي للمعطيات البيئية في قرارات التهيئة، وتفاذي التداخل السلبي بين السياسات القطاعية.

أما من حيث الجانب الردعي، فقد نصّ القانون رقم 11-02 المتعلق بالمجالات المحمية على عقوبات جزائية في حال التعدي على هذه المناطق، تتراوح بين الحبس من ستة (06) أشهر إلى ثلاث (03) سنوات وغرامات مالية معتبرة، مع إمكانية إصدار قرارات

(1) كمال بوشامة، قانون التهيئة والتعمير في الجزائر بين النص والتطبيق، دار الهدى، الجزائر، 2017، ص 214.

(2) المادة 40 من القانون رقم 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مصدر سابق الذكر.

(3) سهيلة زروقي، التهيئة البيئية ودورها في التنمية المستدامة: دراسة حالة المناطق المحمية في الجزائر، مذكرة ماستر، جامعة البليدة 2، 2021، ص 86 .

(4) المادة 17 من القانون رقم 10/03، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، مصدر سابق الذكر.

بهدم المنشآت المخالفة ومصادرة وسائل الجريمة، وهو ما يعكس الطابع الجزري الذي يضيفه المشرع على حماية هذه المجالات (1)

ثانيا: حماية المناطق الفلاحية :

تعتبر الأراضي الفلاحية من الثروات الوطنية التي يتعين حمايتها من التوسع العمراني العشوائي، إذ يوليها المخطط عناية خاصة بالنظر إلى دورها الحيوي في الأمن الغذائي والتنمية الريفية. ومن أبرز آليات حمايتها ما يلي :

- تصنيف المناطق الفلاحية مناطق غير قابلة للتعمير في المخطط التوجيهي، ويرفق هذا التصنيف بخريطة طبوغرافية دقيقة توضح حدود هذه المناطق (2)
- منع البناء أو التقسيم في هذه المناطق إلا للأنشطة ذات الطابع الفلاحي، مثل السكن الفلاحي أو مستودعات التخزين، وذلك بعد أخذ رأي المصالح الفلاحية المختصة (3).
- التنسيق بين المصالح الفلاحية والعمرانية عند إعداد أو مراجعة المخطط، لضمان مطابقة التصنيف للموضعية الفعلية للأراضي الفلاحية (4).

وفيما يخص عقوبة الإعتداء، يعاقب كل من يخالف أحكام التصنيف بالبناء أو تغيير وجهة الأرض الفلاحية بالهدم الفوري دون تعويض، وذلك بموجب المادة 77 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير (5). كما تنص المادة 59 من القانون 08-16 على عقوبات جزائية ضد كل من يتسبب في تحويل الطابع الفلاحي للأراضي المصنفة وتشمل غرامات مالية وإعادة الأراضي وضعها الأصلي (6).

(1)- المواد 32 إلى 35 من القانون رقم 02/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011، الجريدة الرسمية رقم 11، سنة 2011.

(2)- المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91، مصدر سابق الذكر.

(3)- المادة 5 من القانون رقم 16/08، المؤرخ في 03 أوت 2008، المتعلق بالتوجيه الفلاحي والتنمية الريفية، الجريدة الرسمية، العدد 46، سنة 2008.

(4)- المادة 02، من نفس المصدر السابق.

(5)- المادة 77 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مصدر سابق الذكر.

(6)- المادة 59 من القانون رقم 16/08، مصدر سابق الذكر.

ثالثا: حماية المناطق الساحلية

تصنف المناطق الساحلية ضمن المناطق ذات الحساسية البيئية العالية، بفعل تزايد النشاط العمراني والسياحي المكثف ما يبرر تخصيص حماية خاصة لها في المخطط التوجيهي وتتجلى من خلال :

- إدراج نطاق حماية يمتد إلى 100 متر من خط الشاطئ، يمنع فيه أي بناء أو تهيئة إلا في حالات إستثنائية مبررة ومصرح بها قانونا⁽¹⁾.
- إشتراط إجراء دراسة الأثر البيئي لكل مشروع يراد إنجازُه ضمن هذا النطاق، ويرفض المشروع إذا ثبت أنه يلحق ضررا بالنظام البيئي الساحلي⁽²⁾.
- إدماج المخططات القطاعية الخاصة بحماية الساحل ضمن المخطط التوجيهي، لتحقيق التكامل بين السياسات البيئية والعمرانية⁽³⁾.

تنص المادة 46 من القانون رقم 02-02 على هدم كل بناء يتم داخل النطاق المحمي دون رخصة مطابقة، مع تغريم المخالف بغرامة مالية قد تصل إلى مليون دينار جزائري⁽⁴⁾.

رابعا: حماية المناطق الأثرية :

تعتبر المواقع الأثرية تجسيدا للهوية الثقافية والتاريخية، وتستلزم حماية خاصة في إطار سياسة التهيئة العمرانية نظرا لطابعها الحساس والغير القابل للتعويض. وتشمل هذه الحماية تدابير لضبط استعمالاتها وتقييد أي نشاط عمراني قد يؤثر على قيمتها أو طابعها المعماري الأصيل، وتحظى بالحماية من خلال :

(1) - المادة 18 من القانون رقم 02/02، المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، مصدر سابق الذكر.

(2) - المادة 21، من نفس المصدر .

(3) - المادة 20، من نفس المصدر.

(4) - المادة 46، من نفس المصدر.

- تصنيفها ضمن المناطق ذات الطابع الخاص في المخطط التوجيهي، مما يفرض ضرورة إحترام معايير التهيئة والتعمير الملائمة لطبيعتها التراثي⁽¹⁾.
- منع أي بناء جديد أو ترميم دون ترخيص مسبق من الجهات الثقافية المختصة، مع إلزامية إستخدام المواد والأساليب التقليدية في الأشغال⁽²⁾.
- إدراج هذه المواقع ضمن خرائط خاصة تلحق بالمخطط التوجيهي، تحت عنوان "مناطق قابلة للحماية الثقافية".

أما فيما يخص الإعتداء على هذه المناطق التراثية، يعاقب كل من يخرب أو يشوه أو يغير طبيعة بناء مصنف تراثيا بالحبس من شهرين إلى سنة وغرامة مالية من 100.000 إلى 500.000 دج، طبقا للمادة 90 من القانون رقم 04-98⁽³⁾ خاصة البلديات ما ينعكس سلبا على قدرة هذه الأخيرة في فرض إحترام القيود العمرانية يتبين من خلال إستعراض الآليات المعتمدة في حماية المناطق الخاصة ضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أن المشرّع الجزائري قد وضع إطارا قانونيا متكاملًا من حيث التصنيف، التقييد، وفرض العقوبات، وهو ما يعكس وعيا مؤسساتيا بأهمية هذه المناطق في تحقيق توازن عمراني وبيئي مستدام⁽⁴⁾، غير أن فعالية هذه الحماية تصطدم في الممارسة بجملة من العوائق، لعل أبرزها ضعف التنسيق بين الجهات المعنية، وقصور الإمكانيات المتاحة للسلطات المحلية.

كما أن غياب الرقابة المستمرة والتساهل في تطبيق العقوبات يفرغ النصوص من مضمونها الردعي، ويسهم في استمرار التعديات لاسيما في المناطق التي تعرف ضغطا عقاريا كما هو الحال في الفضاءات الساحلية والفلاحية⁽⁵⁾.

(1) - المادة 23، من القانون رقم 04/98، المؤرخ في 15 جوان 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية، العدد 44، سنة 1998.

(2) - المادة 29، مصدر نفسه.

(3) - المادة 90، مصدر نفسه.

(4) - القانون رقم 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مصدر السابق الذكر.

(5) - بن عبو عبد الكريم، القانون العمراني وحماية البيئة في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2017،

و عليه، فإن نجاح المخطط التوجيهي في أداء دوره لا يتحقق بمجرد إدراج الآليات في الوثيقة التخطيطية، بل يتطلب تفعيلًا ميدانيًا صارمًا وإرادة حقيقية لإعطاء الأسبقية للمصلحة العامة على حساب الإعتبارات الظرفية أو المصلحية، في إطار تنظيم عمراني فعال وشامل.

المطلب الثاني: دور المخطط التوجيهي في ضبط العقار العمراني

يعدّ العقار العمراني من الموارد الحيوية التي تركز عليها مختلف سياسات التنمية الحضرية، بإعتباره الوعاء الذي تبنى عليه التجهيزات والمرافق وتتجزأ فيه المشاريع السكنية والإقتصادية والإجتماعية، وفي هذا الإطار أضحت ضبطه والتحكم في استغلاله مسألة جوهرية لتفادي الفوضى العمرانية والتوسع الغير منظم الذي يهدد التوازنات المجالية والبيئية.

و قد جاء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كأداة قانونية تخطيطية لتوجيه النمو الحضري وتنظيم إستعمالات الأراضي بما يتماشى مع مقتضيات التنمية المستدامة والتخطيط العقلاني للمجال، فهو لا يكتفي بتحديد طبيعة المناطق ووظائفها بل يفرض أيضا ضوابط على التوسع العمراني ويؤطره وفق نظرة شمولية تأخذ بعين الإعتبار خصوصيات كل منطقة ومقدراتها العقارية والبيئية⁽¹⁾، ويعد هذا الدور بالغ الأهمية في ظل تنامي الضغوط على المجال العقاري وما تفرضه التحولات الاقتصادية والديموغرافية من ضرورة إحكام الرقابة على أنماط التعمير.⁽²⁾

(1) العربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، أطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015، ص144.

(2) بوشريط فاطمة، التخطيط العمراني كأداة لتحقيق التنمية الحضرية المستدامة في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2013، ص85.

الفرع الأول: المخطط التوجيهي كآلية قانونية لترشيد التوسع العمراني

أصبح التوسع العمراني في الجزائر من أبرز التحديات التي تواجه السلطات العمومية خاصة في ظل الضغوط السكانية المتزايدة والطلب المتصاعد على العقار الحضري، وقد نتج عن هذا التوسع في كثير من الأحيان نمو غير متحكم فيه إسم بالعشوائية وعدم احترام قواعد التهيئة ما أدى إلى استنزاف الأراضي الزراعية والمناطق الطبيعية وإضعاف فعالية البنية التحتية الحضرية.⁽¹⁾

في هذا السياق برز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كأداة مركزية لتوجيه النمو الحضري ضمن حدود مدروسة، من خلال تحديد التوجهات الكبرى للتنمية المجالية وضبط أنماط استعمال الأراضي، بما يحقق الإنسجام بين متطلبات التنمية ومقتضيات التوازن العمراني .

أولاً: تنظيم استعمالات الأرض وتصنيف المجالات

من أبرز الأدوار التنظيمية للمخطط التوجيهي تحديد وتوجيه استعمالات الأرض داخل الفضاء العمراني، فهو يحدد عبر خرائط وتصاميم تقنية الوظيفة العمرانية لكل منطقة: هل هي مخصصة للسكن، للنشاطات الصناعية أو التجارية، للخدمات العمومية، أو للأنشطة الفلاحية أو الغابية، ويتم هذا التصنيف بناء على معايير دقيقة تراعي الخصائص الطبيعية، الإقتصادية والبيئية لكل مجال بما يضمن التوزيع المتوازن للأنشطة ويمنع الإستعمالات المتعارضة التي تؤدي إلى إختلال وظيفي في النسيج العمراني.

هذا التنظيم يلزم الإدارة والخواص على حد سواء بإحترام نوعية الإستعمال المحدد لكل قطعة أرض، حيث لا يمكن منح رخصة بناء أو تغيير وجهة العقار إذا كانت لا تتماشى مع التصنيف المحدد في المخطط، عملاً بما نصت عليه المادة 16 من القانون

(1) - عبد القادر خنوسي، العقار والتعمير في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2014، ص 112.

90_29، والتي تؤكد على ضرورة مطابقة كل استعمال للعقار لما ورد في المخطط التوجيهي.⁽¹⁾

كما يسهم هذا التصنيف في خلق رؤية مستقبلية متجانسة للمدينة ويجنب تضارب المصالح والإستعمالات في نفس الحيز المكاني.

ثانياً: توجيه التوسع العمراني ضمن مجالات مضبوطة

يولي المخطط التوجيهي أهمية بالغة لمجالات التوسع العمراني، التي تعرف بأنها المناطق التي يتوقع أن تشهد امتداداً حضرياً في المستقبل نتيجة للنمو السكاني أو التحولات الاقتصادية، لكن هذا التوسع لا يترك للصدفة أو الضغط الاجتماعي بل ينظم بدقة ضمن ما يعرف بـ "المناطق المستقبلية للتعمير" والتي تحدد ضمن تصاميم المخطط بناءً على دراسات متعددة الأبعاد (ديموغرافية، بنيوية، طوبوغرافية...).

هذا التوجيه يتيح للسلطات العمومية التحكم في وتيرة التوسع وتوجيهه نحو المناطق الأكثر ملاءمة، سواء من حيث الربط بشبكات الطرق، توفر البنية التحتية، أو قابلية الأرض للتعمير، ووفقاً للمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 91_178، فإن المخطط التوجيهي يجب أن يبين "المناطق التي يمكن توجيه التعمير إليها على المدى القريب والمتوسط والبعيد"، وهو ما يمكن من برمجة التوسع الحضري على مراحل مدروسة.⁽²⁾

ومن خلال هذا البعد التنظيمي، يمنع الإمتداد العشوائي الذي غالباً ما يفرز أحياء قصديرية أو تحصيصات غير قانونية تثقل كاهل الجماعات المحلية لاحقاً من حيث التهيئة والتجهيز.

(1) - المادة 16 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مصدر سابق.

(2) - المادة 3، من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المتضمن إجراءات إعداد المخطط والمصادقة عليه، مصدر سابق.

ثالثا: تنظيم العلاقة بين التعمير والخدمات والمرافق :

لا يقتصر التنظيم في المخطط التوجيهي على استعمال الأرض بشكل عام، بل يمتد أيضا إلى توزيع المرافق والخدمات الأساسية بطريقة مدروسة، فكل توسع عمراني أو إنشاء تجمع سكاني جديد يخطط له بمراعاة حاجاته من مدارس، مراكز صحية، النقل، الفضاءات الترفيهية وغيرها من البنى التحتية العمومية، وهو ما يجعل من المخطط أداة لضمان العدالة في توزيع المرافق العمومية وتجنب تركزها في بعض الأحياء دون غيرها.

و بفضل هذا التوزيع العقلاني يمكن توفير نوع من التوازن المجالي والاجتماعي وتحقيق شروط العيش الكريم في مختلف مناطق المدينة، بدل دفع السكان نحو التنقل اليومي من أجل الخدمات، وقد نص المرسوم التنفيذي 91-178 على ضرورة أن يتضمن المخطط التوجيهي التجهيزات والمرافق المبرمجة وفق حاجات السكان وتوزيعهم على المجال.⁽¹⁾

رابعا: منع الفوضى العمرانية وتوجيه البناء :

أحد أبرز تجليات البعد التنظيمي للمخطط التوجيهي هو دوره في الوقاية من الفوضى العمرانية، إذ يفرض كوثيقة مرجعية على جميع المتدخلين في القطاع ويشترط أن تتطابق معه كل رخصة بناء أو هدم أو تقسيم أو تغيير وجهة عقار، وقد أكدت المادة 21 من القانون رقم 90-29 أن "كل وثيقة تعمير يجب أن تحترم التوجيهات العامة للمخطط التوجيهي" ما يجعل هذا الأخير سقفا قانونيا أعلى لا يمكن تجاوزه.⁽²⁾

هذا الإلتزام يمكن الدولة من إحكام الرقابة على المجال، ويقلل من التجاوزات التي تفضي إلى نشوء أحياء غير مهيكلة أو إستعمالات مخالفة تحدث ضغطا على المرافق والموارد، كما يوجه القرار الإداري المحلي (رئيس المجلس الشعبي البلدي، مدير

(1) - المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91، مصدر سابق الذكر.

(2) - المادة 21 من القانون رقم 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مصدر سابق الذكر.

التعمير..) ضمن مسار محدد سابقا، يعزز من الإتساق القانوني والعدالة المجالية في إتخاذ القرارات العمرانية.

يتبين من خلال ما سبق، أن للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعدا تنظيميا بالغ الأهمية في ضبط العقار العمراني، حيث يسهم في توجيه إستعمالات الأرض وفق تصنيفات مدروسة تراعي التوازن المجالي والوظيفي وتمنع التوسع العشوائي الذي قد يخلّ بالإنسجام العمراني العام⁽¹⁾.

كما أن آلية تصنيف الفضاءات وتحديد مناطق التوسع المستقبلية وتوزيع المرافق، تجسد في مجموعها رؤية عمرانية متماسكة تجعل من المخطط التوجيهي أداة فعالة في التسيير المنهجي والعقلاني للنمو الحضري⁽²⁾.

لكن بالرغم من هذا البعد التنظيمي، فإن دور المخطط لا يتوقف عند مجرد توزيع الفضاءات أو توجيه التوسع، بل يمتد أيضا إلى البعد الوقائي والحماي، حيث يسهم في حماية العقار من الإستعمالات الغير مشروعة، ومن التجاوزات التي قد تمس بالأراضي الفلاحية، الأثرية، الساحلية، والمحمية وهو ما يشكل أحد وجوه الحماية القانونية للعقار في إطار سياسة التهيئة.

و في هذا السياق، تبرز أهمية التطرق إلى البعد الوقائي للمخطط التوجيهي، ومدى فعاليته في صون العقار وضمان إستدامته، وهو ما سيكون محل تحليل الفرع الموالي.

الفرع الثاني: البعد الوقائي للمخطط التوجيهي في الحفاظ على العقار.

إن الحديث عن وظيفة المخطط التوجيهي لا يقتصر على بعده التنظيمي فحسب، بل يتعداه إلى بعد آخر لا يقل أهمية يتمثل في الدور الحماي لهذه الوثيقة التعميرية في الحفاظ على العقار بمختلف أنواعه سواء كان عمرانيا، فلاحيا، غابيا أو حتى بيئيا، فمن خلال

(1) - القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مصدر سابق الذكر.

(2) - عوادي عبد الكريم، سياسات التهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2017، ص 87.

طبيعتها التوجيهية والإلزامية تعتبر هذه الأداة وسيلة قانونية وقائية تسهم في الحد من التجاوزات العمرانية، وتقلل من الضغوطات على العقار خصوصا في ظل التوسع الحضري المتسارع الذي يشهده المجال.⁽¹⁾

و قد أظهرت التجربة في الجزائر أن الكثير من التحولات المجالية الغير مضبوطة أدت إلى الإعتداء على أراضي ذات طابع خاص (مثل الأراضي الفلاحية أو الطبيعية)، وذلك بسبب غياب إطار مرجعي ملزم يحدد بدقة طبيعة الإستعمالات الممكنة، وهنا يظهر الدور الحاسم للمخطط التوجيهي باعتباره آلية للفرز والتمييز بين المناطق القابلة للتعمير والمناطق الغير قابلة له، ما يمنح العقار نوعا من الحماية القانونية المسبقة⁽²⁾.

و بالتالي، فإن البعد الوقائي للمخطط يتجلى في منحه غطاء قانونيا للعقار، يمكن من الحفاظ عليه كرسيد وطني استراتيجي ويحول دون إستنزافه أو التلاعب به خارج إطار ما تسمح به التوجيهات العامة للتعمير.

أولا: حماية العقار من الإستعمالات الغير القانونية.

يعد المخطط التوجيهي وسيلة قانونية فعالة لمواجهة مظاهر التعدي على العقار وإستعماله خارج الإطار المشروع، حيث يعمل على تقييد إمكانيات التصرف في العقار بحسب طبيعته وتصنيفه داخل المخطط، فكل عقار مدمج ضمن المنطقة العمرانية يخضع لقيود تحدد طريقة إستغلاله فيما تمنع أي عمليات بناء أو تهيئة على العقارات المصنفة ضمن المناطق الغير قابلة للتعمير.

وقد نصّ القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أن كل مشروع يجب أن يكون مطابقا للمخطط التوجيهي، خصوصا ما تعلق بعمليات البناء والتجزئة إذ لا

(1) بن جدو زينب، المخططات العمرانية كآلية قانونية لحماية العقار في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة باجي مختار، عنابة، كلية الحقوق 2020، ص 39.

(2) سعدي نورة، تأثير المخططات العمرانية على حماية العقار في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، 2019، ص 45.

يجوز منح رخصة بناء إلا إذا كان المشروع مدمجا ضمن منطقة قابلة للتعمير حسب المخطط، كما أن مخالفة التوجيهات المحددة في هذا الأخير تعد تجاوزا يعاقب عليه قانونا وهو ما يعطي للمخطط بعدا ردعيا في مواجهة التعديات العقارية.

وتتجلى هذه الحماية أيضا في منع تسليم رخص البناء أو التعمير في المناطق الخاصة أو المحمية، التي نص المخطط على عدم قابليتها للتعمير حيث أن إدماج هذه المناطق ضمن فضاءات غير عمرانية يمثل حاجزا قانونيا أمام أي محاولة لتحويل وجهتها أو التعدي عليها، حتى وإن كانت ملكية خاصة.

و من جهة أخرى، فإن فاعلية المخطط في هذا المجال ترتبط بمدى إحترام الإدارة المحلية والمؤسسات العمومية لمحتواه، وهو ما يتطلب رقابة صارمة أثناء إعداد رخص التعمير وكذا التنسيق مع أجهزة الرقابة العقارية والمفتشيات التقنية، حيث أن الحماية التي يوفرها المخطط لا تقتصر على منع الأفراد من البناء الغير مشروع بل تمتد إلى ضبط تصرفات السلطات نفسها بحيث لا يمكنها إتخاذ قرارات تخالف التوجيهات الواردة فيه، وهو ما يكرّس نوعا من الرقابة الذاتية المزدوجة داخل المنظومة القانونية للتعمير.

ثانيا: حماية الأراضي الفلاحية والطبيعية من التوسع العمراني.

يعتبر الحفاظ على الأراضي الفلاحية والفضاءات الطبيعية من بين أهم التحديات التي تواجهها سياسة التهيئة العمرانية في الجزائر، خاصة في ظل التوسع الحضري الغير متحكم فيه والضغط المتزايد على المجال بفعل النمو الديموغرافي والحاجة المستمرة للسكن والمرافق، وهنا يبرز المخطط التوجيهي دوره الحمائي من خلال تصنيفه الدقيق للمناطق الممنوعة من التعمير ومنحها غطاء قانونيا ضد الإستعمالات التي تتعارض مع طبيعتها.

فبموجب المادة 20 من القانون 90-29، يحظر استعمال الأراضي المصنفة الغير قابلة للتعمير في أي مشروع بناء، ويشمل ذلك الأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية،

الغابات، والمناطق الحساسة ويعتبر إدماج هذه المناطق ضمن وثيقة التهيئة إجراء وقائياً يحول دون تحويل وجهة هذه الأراضي عن وظائفها الأصلية⁽¹⁾

و قد أكدت المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 91_178 على ضرورة تحديد المناطق ذات القيمة الفلاحية والبيئية داخل المخطط التوجيهي، مع إلزامية احترام هذه التوجهات من طرف الإدارة والمواطنين، ما يعني أن أي مخالفة لتصنيف الأرض في هذا السياق تعد تجاوزاً قانونياً صريحاً⁽²⁾.

و تتجلى فعالية هذا التصنيف بشكل خاص في المناطق المحيطة بالمدن الكبرى أين تتزايد الأطماع العقارية للإستثمار في الأراضي الفلاحية مما يؤدي إلى تقليص الرقعة الزراعية وتدهور الأمن الغذائي، لذلك يعتبر المخطط بمثابة الحصن الأول في مواجهة التعديات على الأراضي المنتجة⁽³⁾، وتمثل هذه الوظيفة الحمائية للمخطط تجسيدا ملموسا لمبدأ الإستدامة في التشريع العمراني لأن حماية العقار الطبيعي أو الفلاحي اليوم هو ضمان لتوفير الإحتياجات المجالية للأجيال القادمة.

ثالثاً: مكافحة التخصيص والتجزئة الغير قانونية.

تعد ظاهرة التخصيص والتجزئة الغير قانونية من بين أهم مظاهر التعدي على العقار العمراني في الجزائر، حيث تفرز أحياء غير مهيكلة تفتقر إلى أدنى شروط التهيئة ما ينعكس سلباً على التنظيم المجالي ويخلق صعوبات لاحقة في تزويدها بالخدمات والمرافق الأساسية، إذ يؤدي المخطط التوجيهي دوراً أساسياً في الوقاية من هذه الممارسات الغير مشروعة من خلال ضبط شروط إستعمال الأراضي وتحديد الفضاءات القابلة للتعمير بصفة دقيقة⁽⁴⁾.

(1) - المادة 20 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مصدر سابق .

(2) - المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المتضمن إجراءات إعداد المخطط والمصادقة عليه، مصدر سابق.

(3) - طيب آمنة، التنمية المستدامة وحماية الأراضي الفلاحية من خلال أدوات التعمير، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة الوادي، العدد 12، 2022، ص103.

(4) - بن طاهر ياسين، التخصيص العشوائي وفعالية ادوات التعمير في مكافحته، مذكرة ماستر، جامعة البليدة2، كلية الحقوق، 2021، ص48.

فبموجب أحكام المادة 27 من القانون رقم 90-29، يشترط أن تكون عمليات التخصيص خاضعة لموافقة مسبقة من السلطات المختصة، ومطابقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بحيث لا يمن القيام بأي تجزئة أو تقسيم للعقارات خارج المناطق المخصصة لذلك داخل المخطط⁽¹⁾، وبالتالي فإن أي عملية تجزئة خارج هذا الإطار تعتبر غير قانونية ويترتب عليها إبطال الإجراءات العقارية المترتبة عنها.

وقد لاحظ الفقه أن الإشكال لا يكمن فقط في التخصيص بحد ذاته، بل في ما يترتب عنه من مشاكل قانونية وإدارية متراكمة مثل غياب الوثائق الرسمية، عدم قابلية تسجيل العقار، استحالة تزويده بالخدمات العمومية، وهنا يظهر البعد الوقائي للمخطط التوجيهي باعتباره أداة تشريعية تطوق هذه الظاهرة من جذورها وتحد من إنتشارها، عبر الإلزام بتطبيق قواعد التهيئة المحددة سلفاً⁽²⁾.

رابعا: تحقيق التوازن بين التوسع العمراني وحماية الأملاك العقارية العمومية.

يشهد المجال العمراني في الجزائر ضغوطا متزايدة بفعل التطور الديموغرافي والنمو الحضري السريع، ما يدفع السلطات إلى البحث عن أوعية عقارية لتلبية حاجيات السكن والخدمات، إلا أن هذا التوسع كثيرا ما يكون على حساب الأملاك العقارية العمومية لاسيما الأراضي الفلاحية، الغابات، الممتلكات البلدية أو الأراضي الواقعة ضمن النطاقات المحمية، وهنا يبرز الدور الحيوي للمخطط التوجيهي في تحقيق توازن دقيق بين متطلبات التنمية والحفاظ على هذه الأملاك من الإستنزاف أو التعدي⁽³⁾.

فمن خلال التصنيف الصارم لمناطق التوسع العمراني، يحدد المخطط التوجيهي الفضاءات المؤهلة للإستغلال العمراني مقابل المناطق الغير قابلة للتعمير التي يمنع المساس بها سواء لأهميتها البيئية أو لطابعها العمومي المحمي، وقد نصت المادة 20 من

(1) - المادة 27 من القانون رقم 90/29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مصدر سابق.

(2) - دراجي عبد النور، التوسع العمراني في الجزائر وأثره على العقار الفلاحي، مجلة البحوث القانونية، جامعة مستغانم، العدد 10، 2020، ص 91.

(3) - زيتوني فضيلة، التهيئة العمرانية في ظل التحولات التشريعية الحديثة، مجلة دراسات قانونية وسياسية، جامعة سطيف 2، العدد 7، 2021، ص 60.

القانون 90-29 على ضرورة إحترام تخصيصات الأراضي ضمن المخطط وعدم تحويل استعمالها إلا وفق إجراءات محددة، وهو ما يشكل درعا قانونيا لحماية العقار العمومي⁽¹⁾.

كما يسهم هذا المخطط في ترشيد استعمال الأراضي التابعة للجماعات المحلية عبر توجيه قرارات التنازل أو التخصيص بناء على تصنيفات عمرانية مضبوطة، بدل أن تكون خاضعة لإعتبارات ظرفية أو ضغوط اجتماعية، وتشير الدراسات إلى أن غياب التخطيط الصارم في بعض البلديات أدى إلى إهدار مساحات شاسعة من الأملاك العمومية إما بالبناء الغير قانوني أو التخصيص الغير مدروس⁽²⁾

و بالتالي فإن المخطط التوجيهي لا يعد أداة عمرانية فحسب، بل يعد أيضا وسيلة لحماية الرصيد العقاري العمراني من التوسع الغير مراقب من خلال تنظيم صارم لإستعمالات الأرض وتوجيه التنمية الحضرية نحو مساحات مدروسة دون المساس بالمجالات المحمية قانونا.

ختاما يتضح أنّ وظيفة المخطط التوجيهي لا تقتصر على تنظيم المجال وتوجيه التنمية العمرانية فحسب بل تمتد لتشمل بعدا وقائيا أساسيا للعقار بمختلف أنواعه فمن خلال آلياته القانونية والتخطيطية يساهم في الوقاية من التجاوزات العمرانية كالبناء العشوائي والتخصيص الغير قانوني، ويضمن حماية خاصة للأراضي الفلاحية، البيئية والعمومية بما يكفل الحفاظ على الرصيد العقاري الوطني من الاستنزاف أو التعدي.

و تبرز أهمية هذا الدور بشكل أكبر في ظل التوسع الحضري المتسارع ما يجعل من المخطط التوجيهي أداة إستراتيجية لتحقيق التوازن العقلاني بين متطلبات التنمية وحتمية صون الموارد العقارية للأجيال القادمة.

(1) - المادة 20، من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مصدر سابق.

(2) - بن عياد مراد، العقار العمراني كأداة للتنمية ومجال لحمايته في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري، جامعة وهران 2، العدد 4، 2022، ص 112

خلاصة الفصل الأول :

بعد التطرق في هذا الفصل إلى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كأداة مركزية في منظومة التعمير إتضح أن هذه الوثيقة تعد أكثر من مجرد مخطط توجيهي يرسم آفاق التنمية العمرانية، بل هي بمثابة وسيلة قانونية وتنظيمية لتأطير إستعمال العقار العمراني وضبط التوسع الحضري بما يضمن التناسق بين حاجيات التنمية من جهة ومتطلبات حماية العقار من جهة أخرى.

فمن خلال تحليل الإطار المفاهيمي والقانوني ثم التعمق في أبعاده التنظيمية والوقائية، تبين أن هذه الوثيقة تسهم بشكل مباشر في الوقاية من الفوضى العمرانية وفي عقلنة توزيع المناطق السكنية والإقتصادية والفلاحية والبيئية مما يمكن من إستغلال الأراضي وفق رؤية شاملة ومتوازنة، كما أن طابعه الإلزامي والمراحل الدقيقة التي يمر بها لإعداده والمصادقة عليه تجعل منه أداة ذات طابع تقني وقانوني في آن واحد لها وزنها في ضبط المجال العمراني وحماية العقار الوطني.

إلا أن فعالية هذه الأداة تبقى رهينة بمدى إلتزام الجهات المعنية بتطبيقها ومدى قدرة الجماعات المحلية على ترجمة توجهاتها على أرض الواقع، خصوصا في ظل التحديات العمرانية المتزايدة والضغوط الديموغرافية والإقتصادية المتسارعة.

و إنطلاقا من هذه المعطيات، سننتقل في الفصل الثاني إلى دراسة وثيقة أخرى لا تقل أهمية وهي مخطط شغل الأراضي، بإعتباره الوسيلة العملية التي تترجم التوجهات الكبرى للمخطط التوجيهي على المستوى المحلي، وتجسدها ميدانيا في شكل تنظيم مفصل لإستعمالات الأرض داخل التجمعات العمرانية

الفصل الثاني

دور مخطط شغل الأراضي في تنظيم النشاط

العمراني

يشكل التنظيم العمراني أحد التحديات الكبرى التي تواجه الدول الحديثة، خصوصا في ظل التوسع السكاني المتزايد والنمو الحضري المتسارع. وفي هذا السياق، يبرز مخطط شغل الأراضي كأداة أساسية وفعالة في رسم ملامح التنمية الحضرية وضبط استعمال المجال، لما له من دور محوري في توجيه النشاط العمراني وتنظيمه وفقا لمعايير قانونية وتخطيطية محددة وعليه فإن دراسة دور مخطط شغل الأراضي في تنظيم النشاط العمراني في الجزائر تكتسي أهمية بالغة باعتبارها تسط الضوء على مدى فعالية هذه الأداة التخطيطية في تحقيق التنمية المندمجة والمتوازنة، وتوضح التحديات التي تواجه تطبيقها على أرض الواقع في ظل التحولات الاقتصادية والاجتماعية المتسارعة.⁽¹⁾

تطرقنا في هذا الفصل المقسم إلى مبحثين عن الإطار الإجرائي لمخطط شغل الأراضي في المبحث الأول ثم تطرقنا في المبحث الثاني إلى الموضوع أساسي لهذا الفصل وهو دور مخطط شغل الأراضي في تنظيم النشاط العمراني.

(1)- مزارى، محمد، سياسات التهيئة العمرانية في الجزائر ودور البلدية في التسيير الحضري. جامعة الجزائر 3، 2021، ص22.

المبحث الأول: الإطار الإجرائي لمخطط شغل الأراضي P.O.S

يعتبر مخطط شغل الأراضي ثاني أداة لتهيئة والتعمير وهو مرتبط ارتباطا وثيقا تلازميا مع مخطط التوجيهي فلا يمكن إعداد مخطط شغل الأراضي في غياب المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير، سوف في هذا المبحث على الإطار الإجرائي لمخطط شغل الأراضي بالتفصيل في المطلب الأول ثم التوجه إلى إجراءات إعداده والمصادقة عليه في المطلب الثاني.

المطلب الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي

من خلال هذا المطلب المكون من أربعة فروع سوف نتطرق إلى التعريف القانوني والفقهى لمخطط شغل الأراضي ومحتواه وأهدافه وتقسيماته وخصائصه مع حالات تعديله.

الفرع الأول: تعريف القانوني والفقهى لمخطط شغل الأراضي

يعد مخطط شغل الأراضي أحد أهم أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر، حيث يستخدم لتنظيم واستغلال المجال العمراني وفقا لاحتياجات التنمية المحلية ومتطلبات التوسع الحضري. ويهدف هذا المخطط إلى تحديد طبيعة استعمال كل جزء من الأراضي داخل إقليم بلدي معين، سواء للاستعمال السكني أو الصناعي أو الزراعي أو غير ذلك، مما يساهم في تحقيق التوازن بين النمو العمراني والمحافظة على البيئة والمصلحة العامة.

فمن الناحية القانونية لهذا المخطط ينظم بموجب التشريعات الجزائرية المتعلقة بالتهيئة والتعمير ومن الناحية الفقهية ينظر إليه كآلية ضمان حسن تنظيم المجال العمراني وتوجيه الاستثمار العقاري وفق تخطيط مدروس من هذا المنبر تطرقنا إلى التعريف القانوني والفقهى في هذا الفرع.

أولا: التعريف القانوني لمخطط شغل الأراضي

هو أداة حديثة للتخطيط في مجال التسيير الحضري من أدوات التهيئة والتعمير ظهر بموجب قانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990م، للتحكم في تسيير المجال، من

أجل ضمان التوعية الحضرية والمعمارية للمدينة إذ عرفه المشرع الجزائري بأنه " يحدد بشكل تفصيلي في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء...⁽¹⁾" كما يعرف أيضا أنه عبارة عن وثائق شاملة تهدف لتثبيت القواعد العامة والصلاحيات استخدام الأراضي.

من حيث الشكل الحضاري للبنىات، الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به والمعبر عنه بالمتر مربع أو المتر مكعب من الأحجام، المظهر الخارجي للبنىات، المساحات العمومية وكذلك الخضراء، الارتفاعات والشوارع والطرق ومواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها من عمليات البناء تماشيا مع مخطط التهيئة والتعمير.

كما أن مخطط شغل الأراضي هو وسيلة ملزمة لكل بلديات الوطن ومرجعية أساسية للتعرف على تفاصيل التخطيط العمراني، بما يحقق علاقة تكاملية فيما بينهما.

أي يكتسب هذا المخطط قوة القانون ومرجعا تنظيميا للسلطات العمومية المحلية، لأنه ينظم وبالذقة متناهية لإجراءات استعمال الأرض وشغلها، لذا ينعت على أنه وثيقة أساسية التي تحتكم لها البلديات في مجال تنظيم العقار.⁽²⁾

ثانيا: التعريف الفقهي لمخطط شغل الأراضي

يعد مخطط شغل الأراضي من الوسائل الأساسية التي تعتمد عليها الدولة لتنظيم المجال العمراني وتوجيه استعمالات الأراضي داخل التجمعات السكنية. ومن المنظور الفقهي يعرف مخطط شغل الأراضي على أنه وثيقة تنظيمية تصدرها السلطة المختصة تهدف إلى تحديد كيفية استعمال الأراضي وتقسيمها بما يراعي المصلحة العامة ويمنع التعدي على الحقوق، وهو بذلك يدخل في إطار تصرفات ولي الأمر المتعلقة بشؤون الرعية ويستند هذا التنظيم إلى جملة من القواعد الفقهية أبرزها:

(1)- القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مصدر سابق الذكر.

(2)- عبد القادر، سمير. التخطيط العمراني أثره في تنظيم استعمالات الأرض في الجزائر، دار الهدى للنشر، الجزائر،

قاعدة "تصرف الإمام منوط بالمصلحة" حيث أن ولي الأمر ملزم باتخاذ ما يحقق نفع الجماعة ويمنع الفوضى العمرانية، من أبرز القواعد الفقهية التي يمكن الاستناد إليها في تبرير مشروعية مخطط شغل الأراضي أقرها جمهور العلماء، ومفادها أن للإمام أو السلطة العامة أن تنظم حياة الناس وتضبط سلوكهم في المجال العام متى وجدت مصلحة شرعية معتبرة في ذلك، سواء كانت مصلحة ضرورية أو حاجية أو تحسينية. وتعد سياسة تنظيم استعمال الأراضي وتوزيع الأنشطة في إطار عمراني مدروس من أبرز صور تحقيق المصلحة العامة اليوم، لاسيما في ظل التوسع الحضري المتزايد وما يصاحبه من تحديات عمرانية وبيئية خطيرة⁽¹⁾.

كما ينسجم مضمون مخطط شغل الأراضي مع قاعدة "الضرر يزال" التي تبرر التدخل في تنظيم شغل الأراضي لمنع الإضرار بالمصلحة العامة أو بالملاك الآخرين. وهي قاعدة فقهية كلية تنص على وجوب إزالة كل ضرر، سواء كان واقعا أو محتملا، وقد استدل عليها بعدة نصوص شرعية، منها حديث النبي صلى الله عليه وسلم: "لا ضرر ولا ضرار".

فمنع البناء العشوائي أو الأنشطة غير المناسبة في مناطق معينة، يدخل ضمن إزالة الضرر الوقائي، وهو من صميم أهداف المخطط العمراني، إذ يمنع نشوء بيئات غير ملائمة للسكن أو غير آمنة للصحة العامة.

قاعدة "لا ضرر ولا ضرار"، التي تمنع التعدي في الاستعمال غير المشروع للأراضي سواء بالإفراط أو التقريط، وهي القاعدة التي تشكل مبدأ جوهريا في فقه المعاملات، حيث تقضي بعدم جواز إلحاق الضرر بالغير ولو داخل حدود الملكية الخاصة. ومن هذا المنطلق، فإن تدخل الإدارة لتقييد أو منع بعض الاستعمالات داخل

(1)- الشاطبي، الموافقات في أصول الشريعة، الجزء الثاني، تحقيق: عبد الله دراز، دار المعرفة، بيروت، ص302.

محيط عمراني معين لا يعد تعديا على الحقوق الفردية، بل هو تطبيق لمبدأ شرعي يمنع الضرر ويدفع الفوضى العمرانية، ويسهم في استقرار الحياة الاجتماعية والاقتصادية⁽¹⁾.

وبذلك فإن مخطط شغل الأراضي لا يمثل فقط أداة قانونية تنظيمية، بل يستند على مرتكزات فقهية معتبرة وهو كذلك تجسيد لتصور فقهي قائم على حفظ الضروريات وتحقيق مقاصد الشريعة بما فيها حفظ النفس والمال في مجال العمران والنظام العام والتخطيط الحضري.⁽²⁾

الفرع الثاني: محتوى مخطط شغل الأراضي

يتألف مخطط شغل الأراضي في الجزائر من مجموعة وثائق متكاملة، تشمل لائحة التنظيم، الوثائق البيانية، لائحة التقييم، وهي تشكل مجملها أداة قانونية وتخطيطية تهدف إلى تنظيم استخدام المجال العمراني وضمان التوازن بين مختلف الأنشطة والتدخلات داخل الإقليم البلدي. يعد هذا الهيكل الوثائقي ضروريا لإضفاء الطابع الإجرائي على الرؤية العمرانية، وتحقيق التحكم في نمو المدن ومنع التوسع العشوائي.

أولا: لائحة التنظيم (التقنين)

هي الوثيقة الكتابية المرافقة لمخططات البيانية، وتحتوي على أحكام تفصيلية تحدد بدقة طبيعة الاستعمالات المسموح بها ويثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك البرامج التنموية المعتمدة للبلدية على مختلف الأوراق، كما تجسد الجانب التنظيمي القانوني الذي يمنح للمخطط قوته التنفيذية من ناحية القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة ناتجة عن الدراسة التحليلية مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في القانون 29/90 كنوع المباني المرخص بها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض المتمثلة في:

رواه ابن ماجه، سنن ابن ماجه، كتاب الأحكام، باب من بنى في حقه ما ضر بجاره، رقم الحديث: 2340 وصححه⁽¹⁾-
الألباني في صحيح سنن ابن ماجه، رقم: 2340.

⁽²⁾- علالي، محمد. القانون العمراني: دراسة في ضوء قانون التهيئة والتعمير 90-29، دار هومة، الجزائر، 2015، ص112.

- نسبة التغطية
- خصائص القطع الأرضية
- موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها
- موقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة.
- موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة
- ارتفاع المباني.
- المظهر الخارجي
- موقف السيارات
- المساحات الفارغة
- عدد الطوابق
- معامل شغل الأرض
- الارتدادات

إضافة إلى ذلك يبين نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها، وتحدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتحملها الجماعات وكذلك آجال إنجازها⁽¹⁾.

ثانياً: الوثائق البيانية

تشكل الوثائق البيانية الجانب التصوري للمخطط، وهي عبارة عن مجموعة من الخرائط المفصلة تبين التقسيم الوظيفي للأراضي، مثل مناطق السكن، مناطق الصناعة، الخدمات، الفلاحة، الفضاءات الخضراء بالإضافة إلى مواقع التجهيزات العمومية وشبكات الطرق والمرافق الأساسية، وتعد هذه الخرائط إلزامية بحيث لا يجوز منح أي رخصة للبناء أو التجزئة خارج نطاق ما ترسمه من توجيهات. وتعتمد هذه الخرائط كأساس مرجعي لتطبيق القواعد العمرانية، إذ تجسد فعلياً فلسفة التخطيط على أرض الواقع.

(1)- قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، العدد 52، مصدر سابق الذكر.

وتتمثل هذه الوثائق البيانية كما يلي:

- 1_ مخطط بيان الموقع بمقياس: 2000/1 أو 5000/1
- 2_ مخطط طبوغرافي بمقياس: 500/1 أو 1000/1
- 3_ خريطة بمقياس: 500/1 أو 1000/1 تحدد المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بتقارير تقنية كما تحدد مساحات الحماية الارتفاعات المختلفة.
- 4_ مخطط الوضع القائم بمقياس: 500/1 أو 1000/1. يبرز الصورة الحالية لتركيبه النسيج الحضري من إطار مبني، شبكة الطرق، الشبكات المختلفة والارتفاعات الموجودة⁽¹⁾.
- 5_ مخطط تهيئة عامة بمقياس 500/1 أو 1000/1 يحدد ما يأتي:
 - أ- المناطق القانونية المتجانسة
 - ب- موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة.
 - ج- خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبرازها تتحملها الدولة وما تتحمله الجماعات المحلية.
 - د- المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها⁽²⁾.
- 6_ مخطط التركيب العمراني بمقياس 500/1 أو 1000/1 يتضمن عناصر التقنين مصحوبة بشكل يجسد الأشكال التعميرية والمعمارية.

ثالثا: لائحة التقييم

فهي وثيقة تفسيرية تحليلية مرافقة للمخطط، تتضمن تشخيصا دقيقا للوضعيات الحالية للمنطقة موضوع المخطط، وتبرز الأسس والمبررات التي بنى عليها التصور العمراني المقترح. وتشمل تحليل المعطيات الديمغرافية، الاجتماعية، الاقتصادية، البيئية، كما تقدم نظرة مستقبلية لتأثيرات تنفيذ المخطط على التنمية المحلية. وتستخدم هذه اللائحة

(1)- المرسوم التنفيذي رقم 91-178، مصدر سابق الذكر.

(2)- المادة 31 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مصدر سابق الذكر.

خلال مراحل الدراسة والمصادقة على المخطط من قبل اللجان التقنية المختصة، إذ تعد دليلاً لفهم خيارات التصنيف والاستعمال

العمراني، ومدى اتساقها مع المعايير الوطنية في التهيئة العمرانية⁽¹⁾.

الفرع الثالث: أهداف وخصائص مخطط شغل الأراضي

إن أهداف مخطط شغل الأراضي لا تقتصر فقط على توجيه استعمالات الأراضي بل تمتد لتشمل حماية البيئة وتوفير شروط العيش الكريم للمواطن وتحقيق العدالة في توزيع التجهيزات والمرافق. كما أنه يتميز بخصائص تقنية وقانونية تجعله وثيقة مرجعية ملزمة لجميع المتدخلين في المجال العمراني سواء كانوا أفراد مستثمرين أو سلطات عمومية.

وبالتالي دراسة أهداف وخصائص مخطط شغل الأراضي تكتسي أهمية علمية وعملية، كونها تمكن من فهم الدور الاستراتيجي لهذا المخطط في تنظيم المدينة الجزائرية الحديثة، كما تساعد على تقييم فعاليته في مواجهة تحديات التوسع العشوائي ونقص التخطيط المحلي.

أولاً: أهداف مخطط شغل الأراضي

تتمثل أهداف مخطط شغل الأراضي في الجزائر فيما يلي:

1_ ضبط التوسع العمراني وتوجيهه نحو مناطق مؤهلة

يهدف المخطط إلى التحكم في الامتداد العمراني للمدن والبلديات ومنع انتشاره بشكل عشوائي أو غير مبرمج، وذلك من خلال توجيه التوسع نحو المناطق التي تتوفر فيها شروط التعمير (البنية التحتية، الربط بالشبكات، الاستقرار الجيولوجي...)، مما يقلص من

(1) - عبد العالي بوطمين، التخطيط العمراني في التشريع الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2012، ص

الكلفة الاقتصادية والاجتماعية للتوسع العشوائي، ويُجنب البلديات ظواهر التفكك الحضري.

2_ تحقيق التناسق بين مختلف استعمالات الأرض

يسعى المخطط إلى توزيع عقلائي ومدروس لاستعمالات الأراضي، وذلك من خلال تخصيص فضاءات واضحة للأنشطة السكنية، التجارية، الصناعية، الترفيهية، والخدماتية، مما يمنع التداخل العشوائي بين الوظائف المختلفة ويُحقق الانسجام المكاني داخل المدينة، ويساهم في تحسين جودة البيئة الحضرية⁽¹⁾

3_ حماية الأراضي الفلاحية والمجالات الطبيعية

من أهم الأهداف المحورية للمخطط حماية الأراضي الزراعية الخصبة من زحف الإسمنت والعمران، وذلك من خلال تصنيفها كمناطق غير قابلة للبناء. كما يعمل على المحافظة على المساحات الخضراء والمناطق البيئية الحساسة، باعتبارها رئة المدن وركيزة من ركائز التوازن البيئي والتنمية المستدامة⁽²⁾.

4_ تحسين ظروف العيش والإطار المعيشي للسكان

يساهم مخطط شغل الأراضي في تعزيز جودة الحياة داخل الفضاء الحضري، من خلال ضمان توفير المساحات المخصصة للمرافق العمومية الحيوية، مثل المدارس، المراكز الصحية، المساحات الترفيهية، ودور الشباب، كما يساهم في تحسين التهوية داخل الأحياء وتوفير فضاءات خضراء تساعد على تحقيق راحة السكان⁽³⁾.

5_ توجيه الاستثمار العمومي والخاص نحو مناطق محددة

(1)- نوال بن شنات، "لتخطيط العمراني في الجزائر بين النظرية والتطبيق: دراسة حالة لبلدية قسنطينة" رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2014، ص. 55.

(2)- صاري، نذير، "خطيط استعمال الأرض كآلية للتهيئة العمرانية المستدامة" مجلة العمران والبيئة، جامعة عنابة، العدد 7، 2020، ص. 70.

(3)- بوتلجة، محمد "سياسات التعمير في الجزائر: تقييم آليات التخطيط الحضري"، مجلة دراسات قانونية، جامعة الجزائر 1، العدد 12، 2018، ص. 42.

من خلال تحديد مناطق النشاطات الاقتصادية والصناعية والتجارية، يوجه المخطط الاستثمارات نحو مواقع مدروسة تراعي البنية التحتية والبعد البيئي والاجتماعي، مما يسهم في خلق مناصب شغل، وإنعاش التنمية المحلية، وتقليص الفوارق المجالية بين الأحياء أو البلديات.

6_ الحد من البناء الفوضوي وغير القانوني

يُعد أحد أبرز أهداف المخطط محاربة ظاهرة البناء غير المرخص له، من خلال فرض ضوابط صارمة على عمليات البناء، وتحديد شروط دقيقة للموافقة على التراخيص، كما يمنع إقامة مشاريع سكنية أو عمرانية خارج المناطق المحددة في المخطط، ما يسهم في تعزيز المشروعية والشفافية في تسيير المجال⁽¹⁾.

7_ تحقيق الانسجام مع المخططات الكبرى للتعمير

يُراعى في إعداد مخطط شغل الأراضي ضرورة توافقه مع التوجهات الكبرى للتعمير، لاسيما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط التهيئة والتعمير على مستوى الولاية (SDAU)، ما يُعزز التكامل بين مختلف أدوات التخطيط العمراني ويُحقق رؤية شاملة ومتناسكة للتنمية⁽²⁾.

8_ مراعاة الخصوصيات المحلية والموارد المتاحة

يُأخذ في الاعتبار أثناء إعداد المخطط الطابع المحلي لكل بلدية أو منطقة، سواء من حيث الطبيعة الجغرافية، الخصائص الديموغرافية، أو الإمكانيات الاقتصادية، مما يجعل المخطط أداة مرنة وواقعية قادرة على تلبية الحاجات الفعلية لكل منطقة⁽³⁾.

(1)- لمرسوم التنفيذي رقم 91-178، مصدر سابق الذكر.

(2)- قانون رقم 08-15 المعدل والمتمم للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 46، 2008.⁽²⁾

(3)- صاري، نذير، المرجع السابق، ص 73.

9_ تعزيز الحكامة المحلية في مجال التعمير

يمثل مخطط شغل الأراضي أداة لتفعيل دور الجماعات المحلية في تسيير المجال العمراني، حيث يمنح للبلديات صلاحيات واسعة في تحديد توجهات التهيئة، ويسهم في إشراك الفاعلين المحليين في صناعة القرار العمراني، مما يعزز من فعالية التسيير اللامركزي.

10_ التحكم في الكثافة السكانية والتوازن الديموغرافي

يهدف المخطط أيضاً إلى توزيع السكان بشكل متوازن عبر الأحياء والمناطق الحضرية، من خلال التحكم في الكثافة العمرانية وتحديد نسب التغطية العمرانية لكل منطقة، ما يقلل من الضغط على الخدمات والبنية التحتية، ويمنع تشكّل الأحياء الهامشية المكتظة⁽¹⁾.

11_ تشجيع استعمال الأراضي غير المستغلة داخل النسيج العمراني

من خلال تصنيف الأراضي المهملّة أو غير المستغلة كمناطق قابلة للتعمير وفق شروط، يعمل المخطط على إعادة تأهيل النسيج الحضري الداخلي ومنع التمدد الأفقي غير الضروري، ما يسهم في ترشيد استعمال الفضاءات وتكثيف الاستعمالات داخل المدن⁽²⁾.

ثانياً: خصائص مخطط شغل الأراضي

من خلال قراءتنا لقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير يمكننا استنباط خصائص مخطط شغل الأراضي كالتالي:

1- أداة قانونية لتسيير العمران

يُعد مخطط شغل الأراضي من بين أهم أدوات التعمير المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير في الجزائر، ويأتي في مرتبة تنفيذية بعد مخطط

(1)- بوتلجة، محمد، المرجع السابق، ص 50.

(2)- ساسي، عبد الرزاق، " مخطط شغل الأراضي كأداة للتنظيم الحضري في الجزائر"، مجلة آفاق التعمير والتنمية، العدد 5، 2022، ص 91.

التهيئة والتعمير (PDAU) فبينما يُحدد الـ PDAU التوجهات العامة للتوسع العمراني وتنمية التجمعات السكانية، يُفصل مخطط شغل الأراضي هذه التوجهات إلى تقسيمات دقيقة للاستعمالات (سكن، نشاط، تجهيزات، فضاءات خضراء...).

ويُستخدم هذا المخطط كوسيلة لتنظيم المجال بصورة مدروسة، ولتحقيق التوازن بين مختلف الحاجات السكانية والاجتماعية والاقتصادية والبيئية. كما يُساعد في التنسيق بين مختلف الهيئات المحلية والمركزية عند إعداد مشاريع التهيئة، ويوفر قاعدة مرجعية لاتخاذ القرارات في منح رخص البناء والهدم وتحويل النشاطات. وبذلك، يُعتبر أداة تقنية وقانونية تُمكن الإدارة من التحكم في ديناميكية النمو الحضري والتوسع السكاني بطريقة منظمة ومراقبة⁽¹⁾

2- التفصيل على المستوى المحلي

يتميز هذا مخطط بكونه وثيقة تُعبر اهتمامًا كبيرًا للتفاصيل الدقيقة على المستوى المحلي، بخلاف المخططات الاستراتيجية الأوسع مثل مخطط التهيئة والتعمير (PDAU) الذي يُعنى بالتوجهات العامة على مستوى التجمع الحضري ككل.

فيُطبّق على حي أو مجاورة أو قطعة محددة من تراب البلدية، ويُفصل فيها تنظيم المساحات من حيث:

- تحديد استعمالات الأراضي (سكنية، نشاطات، تجهيزات عمومية...).
- رسم شبكة الطرقات والممرات، وأماكن التوسعة المستقبلية.
- توزيع القطع العقارية، وأبعادها، وإمكانية البناء عليها.
- مواضع المساحات الخضراء والمرافق العمومية (مدارس، مستشفيات، أسواق...).
- تحديد المعايير التقنية وشروط البناء الخاصة بكل منطقة.

(1)- قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مصدر سابق الذكر.

هذا التفصيل يُمكن من توجيه التنمية المحلية بشكل دقيق، ويُعزز التنسيق بين المشاريع الخاصة والعامة، كما يُوفر أداة تقنية واضحة للإدارة والمواطن في اتخاذ القرار. وهو ما يجعل من مخطط شغل الأراضي أداة أساسية في معالجة مشاكل التكتلات السكانية، والمناطق الحضرية المعقّدة، أين تكون التفاصيل العمرانية حاسمة في نجاح أو فشل التنظيم الحضري⁽¹⁾

3- الربط بين التخطيط والإجراءات الإدارية

يُعد مخطط شغل الأراضي أداة حيوية في الربط بين الجانب التخطيطي التقني من جهة، والإجراءات الإدارية القانونية من جهة أخرى. فبمجرد المصادقة عليه، يتحوّل من مجرد وثيقة تخطيطية إلى مرجع إداري رسمي تُستند إليه مختلف المصالح المختصة في إصدار رخص البناء، ورخص التجزئة، وتصاريح التعمير، ومراقبة مطابقة المشاريع.

إن هذا الربط يُجسد البُعد التنفيذي للمخطط، حيث يُلزم الإدارة والمواطنين على حد سواء بالرجوع إليه قبل مباشرة أي نشاط عمراني. كما يُسهم في تقليص الفجوة التي كانت قائمة بين التخطيط المسبق والتنفيذ الميداني، ويمنع التعسف في استعمال السلطة أو اتخاذ قرارات غير مؤسّسة.

فالمخطط يُحدد بوضوح وجهة كل قطعة أرض، ومواصفاتها العمرانية، ما يُسهل عملية دراسة الملفات الإدارية، ويُقلل من حالات الرفض أو الغموض. كما يُعتبر مرجعاً قضائياً في حالات النزاع أو الطعن في قرارات الإدارة المحلية، وبالتالي يُكرّس مبدأ "القانونية في التعمير" ضمن بيئة تنظيمية شفافة ومضبوطة⁽²⁾

4- تشجيع التنمية المحلية المندمجة

(1)- طالب، نصيرة، "مخطط شغل الأراضي كآلية لتنظيم التعمير على المستوى المحلي"، مجلة الدراسات الحضرية، العدد 4، جامعة عنابة، 2021، ص 58.

(2)- زروقي، سفيان، "دور أدوات التهيئة والتعمير في ضبط البنية العمرانية"، مجلة القانون والإدارة، جامعة باتنة، العدد 10، 2022، ص 77.

يُعتبر مخطط شغل الأراضي أداة فعّالة لتشجيع التنمية المحلية المندمجة، من خلال قدرته على برمجة وتنظيم مختلف الأنشطة والتجهيزات بشكل منسجم داخل حيز جغرافي محدود، وفق منظور متكامل يأخذ بعين الاعتبار الاحتياجات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية للسكان.

فالمخطط لا يقتصر على تحديد أماكن البناء، بل يتعدى ذلك إلى توزيع المرافق العمومية، وتخصيص مناطق للنشاطات الاقتصادية، ومواقع للتهيئة الترفيهية والثقافية، مع الحفاظ على البيئة والموروث الطبيعي. هذا التكامل بين مختلف استعمالات الأرض يُمكن من خلق أحياء متوازنة توفر شروط العيش الكريم، وتُعزز الاستقرار الاجتماعي.

كما يسمح هذا النوع من التخطيط بتحفيز الاستثمار المحلي، وتقريب الخدمات من المواطنين، وتقليص الفوارق داخل النسيج الحضري، مما يُحقق مبدأ العدالة المجالية ويُساهم في تجسيد التنمية المستدامة على المستوى المحلي⁽¹⁾.

5- المرونة وملائمة مع التطورات

يتيح القانون مراجعة مخطط شغل الأراضي عند الضرورة لتكييفه مع التغيرات الديموغرافية أو التنموية⁽²⁾.

6- أداء للحفاظ على الأراضي الفلاحية

يساهم المخطط في حماية الأوساط الطبيعية والحد من الزحف العمراني على الأراضي الزراعية من خلال تحديد المناطق⁽³⁾.

7- طابع التنظيمي الملزم

يُعد مخطط شغل الأراضي وثيقة تنظيمية قانونية ذات طابع إلزامي، صادرة عن السلطة الإدارية المختصة، تُحدد من خلالها أنواع استعمالات الأراضي داخل منطقة

(1) نزية، عبد القادر، "دور مخططات التعمير في تحقيق التنمية المحلية المستدامة"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة وهران، العدد 18، 2022 ص92.

(2) زروقي سهيلة، "أهمية أدوات التعمير في التنمية المستدامة"، مجلة البناء والعمران، العدد 5، 2019، ص71.

(3) لعور أمينة، التخطيط الحضري في الجزائر بين النظرية والتطبيق، دار المعرفة، الجزائر، 2017، ص121.

محددة. وبموجب هذه الوثيقة، يُمنع أي استعمال مخالف لما هو مخصص في المخطط، سواء أكان بناءً أو تحويل نشاط أو استعمالاً آخر، ويُعد كل مخالف معرضاً للرفض الإداري أو حتى الهدم. هذا ما يجعل المخطط ليس فقط وثيقة تقنية، بل أداة قانونية نافذة تُوجه كل قرارات التعمير والبناء، وتُعتبر مرجعية في النزاعات العقارية المتعلقة بعدم مطابقة البناءات للتنظيم الحضري⁽¹⁾

8- الطابع المحلي والتفصيلي

يُطبق مخطط شغل الأراضي على مستوى الحي أو الحي السكني أو المجاورة، وليس على مستوى واسع كالبلدية بأكملها أو التجمع الحضري. ويهتم بالتفاصيل الدقيقة مثل تخطيط الشوارع، تخصيص المساحات للبناء أو للخدمات أو للتجهيزات العمومية. هذا الطابع المحلي يُمكنه من معالجة الإشكالات الواقعية الدقيقة التي لا تغطيها المخططات الاستراتيجية الكبرى، ما يجعله الأداة الأكثر قرباً من التنفيذ الميداني⁽²⁾.

9- الارتباط بمخطط التهيئة والتعمير (PDAU) :

لا يتم إعداد مخطط شغل الأراضي بشكل ارتجالي، بل يجب أن يكون منسجماً مع التوجهات الكبرى المحددة في PDAU. هذا الأخير يُعتبر المرجع الذي يُحدد التوسعات المستقبلية، التوازن بين مراكز النشاط، والمساحات المحمية. وبالتالي، فإن مخطط شغل الأراضي يُجسد هذه الخيارات على الأرض من خلال التخصيص المفصل والاستعمال الفعلي. ويُمنع إعداد P.O.S يتناقض مع PDAU، وإلا يُعتبر باطلاً قانوناً⁽³⁾.

(1) - بوشنافة، نوال، "مخطط شغل الأراضي كأداة قانونية لتنظيم النشاط العمراني، مجلة القانون العقاري، العدد 12، 2021، ص 55.

(2) - عبد الله، سمير، تخطيط المدن في الجزائر: النظرية والتطبيق، دار الخلدونية، الجزائر، 2018، ص 123.

(3) - زغدي، محمد، "التكامل بين أدوات التعمير في الجزائر"، مجلة الدراسات الحضرية، العدد 9، 2020، ص 37.

10- الطابع الوقائي:

من خلال تحديده المسبق للاستعمالات، يمنع مخطط شغل الأراضي وقوع تجاوزات في استخدام العقار، مثل التوسع على أراضٍ فلاحية محمية، أو إقامة نشاطات صناعية داخل مناطق سكنية، أو البناء على مجاري مياه. فهو يُمثل درعًا وقائيًا ضد كل مظاهر الفوضى والعشوائية في استعمال المجال، ويُعزز من حماية البيئة، وصون الأراضي ذات الطبيعة الخاصة. كما يُساعد في حماية التراث والمواقع التاريخية، إن تم إدراجها ضمن محتوى المخطط⁽¹⁾.

11- التفصيل التقني الدقيق:

يتضمن المخطط خرائط فنية مفصلة توضح بدقة شبكة الطرق، الحدود العقارية، موقع التجهيزات العمومية، ومواضع كل صنف من الاستعمالات (سكن، نشاط، خدمات...). ويُرفق بنص تنظيمي يُحدد شروط البناء والمعايير التقنية (مثل الحد الأقصى للارتفاع، نسبة التغطية، المسافات البينية، ... إلخ). هذا التحديد يُمكن المصالح التقنية والإدارية من البت في رخص البناء بدقة، كما يُمكن المواطن والمستثمر من معرفة حقوقه وحدود ما يمكن إنجازه على أرضه.⁽²⁾

12- الطابع التشاركي

يُعد مخطط شغل الأراضي ثمرة حوار بين الإدارة والمجتمع. فالقانون يُلزم بعرضه على السكان من خلال "التحقيق العمومي"، حيث يُمكن للمواطنين الاطلاع عليه، تقديم مقترحاتهم، أو الاعتراض على بعض محتوياته. ويتم بعد ذلك رفع تقرير بنتائج التحقيق

(1)- طيبي، عبد الحق، دور المخططات العمرانية في حماية الأراضي الفلاحية، مجلة القانون والبيئة، العدد 6، 2019، ص 88.

(2)- سليمي، مروان، الهندسة الحضرية في الجزائر، دار الأمل، الجزائر، 2021، 97.

لسلطة المصادقة. هذه الممارسة تُعزز من شفافية التخطيط، وتُقلل من حالات الرفض أو التوتر الاجتماعي، كما تُساعد في تكيف المخطط مع واقع السكان وتطلعاتهم⁽¹⁾.

13- الطابع الزمني القابل للمراجعة

لا يُعد مخطط شغل الأراضي وثيقة ثابتة غير قابلة للتعديل، بل يتم مراجعته عند الحاجة، سواء بعد مرور مدة زمنية (غالبًا عشر سنوات)، أو في حال تغيرت المعطيات الاقتصادية أو الاجتماعية (مثل توسع سكاني غير متوقع، مشروع وطني جديد...). وتُخضع المراجعة لنفس إجراءات الإعداد الأولي (الدراسة، التحقيق، المصادقة)، ما يضمن ملاءمة مستمرة بين المخطط والواقع⁽²⁾.

14- تكامله مع باقي أدوات التخطيط

مخطط شغل الأراضي ليس أداة مستقلة، بل يعمل ضمن شبكة من الأدوات التخطيطية. فهو يتكامل مع المخططات القطاعية (مثل مخططات حماية الأراضي الفلاحية، النقل، البيئة...) لضمان استغلال عقلائي ومنسجم للمجال. فمثلاً، لا يُمكن تخصيص أرض فلاحية للبناء إلا

بعد التنسيق مع مخطط حماية الأراضي الزراعية. كما يجب أن تتلاءم المسالك الطرقية مع مخطط حركة المرور والنقل⁽³⁾.

15- دوره في دعم الاستثمار

من خلال توفير وضوح قانوني وشفافية في التخصيصات، يُعد مخطط شغل الأراضي مرجعاً مهماً للمستثمرين والمطورين العقاريين. فهو يُمكن المستثمر من معرفة الاستعمالات الممكنة للعقار، ونوع النشاط المسموح، وشروط التهيئة، مما يُقلل من

(1)- فخار، سهيلة، "التحقيق العمومي كآلية للمشاركة في التخطيط"، جلة العلوم القانونية، العدد 8، 2020 ص 69.

(2)- عماري، يوسف، "الديناميكية الزمنية لمخططات شغل الأراضي"، مجلة عمران، العدد 13، 2022، ص 81.

(3)- بن شنان، كريمة، تخطيط المدن في الجزائر: بين النظرية والتطبيق، المرجع السابق ص 105.

المخاطر القانونية والتعطيلات البيروقراطية. كما تُسهم هذه الشفافية في تحسين مناخ الأعمال وتشجيع التنمية المحلية المنظمة⁽¹⁾.

الفرع الرابع: تقسيمات وحالات تعديل مخطط شغل الأراضي.

تتجلى أهمية مخطط شغل الأراضي بشكل خاص في تقسيمه للمجال البلدي إلى مناطق وظيفية متباينة، كالمناطق السكنية، الاقتصادية، الفلاحية، ومناطق التوسع المستقبلي، وفقاً لمقتضيات الواقع العمراني والاجتماعي لكل بلدية. إذ يُساهم هذا التقسيم في تحقيق توزيع عقلائي للأنشطة، وضمان نجاعة الاستثمارات العمومية والخاصة، وتحقيق العدالة المجالية في النفاذ إلى الخدمات والمرافق.

إضافة إلى ذلك، فإن قابلية مخطط شغل الأراضي للتعديل تُعد من أبرز نقاط قوته، حيث يُمكن مراجعته أو تعديله وفقاً لشروط قانونية معينة، وذلك كلما فرضت الضرورة الواقعية أو المستجدات التنموية إجراء تغييرات على طبيعة استعمال الأراضي أو توجهات التخطيط المحلي. ومن ثمة، يكتسي هذا الفرع أهمية بالغة في بيان الكيفية التي يتم بها توزيع المجالات ضمن المخطط، وكذا الحالات التي تسمح بتعديله في إطار التشريع الجزائري للتعمير.

أولاً: تقسيمات مخطط شغل الأراضي.

يتضمن مخطط شغل الأراضي في الجزائر تقسيمات دقيقة تهدف إلى تنظيم المجال العمراني بشكل يسمح بالاستخدام الأمثل للأرض، ويحقق التوازن بين مختلف الوظائف الحضرية. من أبرز هذه التقسيمات نجد:

(1) - عبد السلام، نادية، "مخططات شغل الأراضي كمرجع للاستثمار العقاري، مجلة التهيئة والتعمير، العدد 4، 2021، ص 74.

- مناطق العمران القائم

وهي المساحات التي تحتوي على البنايات قائمة فعليا، يراد إما المحافظة عليها أو إعادة تأهيلها أو تكثيفها وفقا لخصوصية كل منطقة⁽¹⁾.

- مناطق التوسع العمراني

وهي أراض مخصصة لاستقبال الامتدادات المستقبلية للعمران، وتشكل حلا لمواجهة الطلب المتزايد على السكن أو الخدمات، وتبرمج فيها مشاريع التهيئة الحضري⁽²⁾.

- المناطق السكنية

تشمل لأراضي المخصصة للبناء السكني بمختلف أنواعه (الاجتماعي، الترقوي، الريفي) وتصنف حسب الكثافة والارتفاع والوظائف المرتبطة بهاو نمط التهيئة المعتمد، مع ضرورة توفير التجهيزات الضرورية⁽³⁾.

- المناطق الاقتصادية

وهي فضاءات تخصص لاستقطاب الاستثمارات ومشاريع التنمية الاقتصادية الكبرى، مثل المناطق اللوجستية أو التكنولوجية أو الصناعية ذات الطابع الهيكلي، وتعد رافعة للتنمية المحلية⁽⁴⁾.

- المناطق الفلاحية

وهي الأراضي التي يمنع فيها البناء إلا في إطار ضيق ووفق شروط دقيقة حفاظا على النشاط الفلاحي وضمانا للأمن الغذائي خصوصا في ظل الزحف العمراني⁽⁵⁾.

(1)- بوزيد، فؤاد، التنظيم العمراني في الجزائر: دراسة تحليلية قانونية، دار الهدى، الجزائر، 2015، ص134

(2)- سليمي، مروان، المرجع السابق، ص 92.

(3)- بن يوسف ليلي، الحماية القانونية للبيئة في المخططات العمرانية، دار الجامعة، الجزائر، 2019، ص61.

(4)- بوساحة نوال، "استعمالات الأرض في مخطط شغل الأراضي"، مجلة البحوث العمرانية، العدد 4، 2020، ص88.

(5)- براهيم سامي "تهيئة الحضري وتوزيع الأنشطة الاقتصادية"، مجلة عمران، العدد 11، 2020، ص78.

– المناطق الخضراء والمساحات المفتوحة

تخصص للحدائق، الغابات، الفضاءات الترفيهية والمجالات الطبيعية التي يجب حمايتها للحفاظ على التوازن البيئي والجمالي داخل النسيج العمراني، فضلا عن دورها في تحسين جودة الحياة⁽¹⁾.

– مناطق التجهيزات العمومية

مثل المدارس والمستشفيات والمساحات الخضراء، لضمان توازن في توزيع المرافق العمومية. هذه التقسيمات تدرج بدقة في وثائق المخطط، وتترجم بيانيا من خلال خرائط تسمح بتصوير استعمالات الأرض المستقبلية بشكل واضح وعملي⁽²⁾.

– مناطق التهيئة المستقبلية

تحدد كاحتياط عمراني يمكن استغلاله لاحقا حسب تطور حاجيات السكان، وغالبا ما تكون على أطراف النسيج العمراني الحالي⁽³⁾.

ثانيا: حالات مراجعة مخطط شغل الأراضي

لا يمكن مراجعة وتعديل مخطط شغل الأراضي إلا للأسباب التالية:

1- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة في التقرير الأولي.

2- إذا كان الإطار المبنى قد تعرض لتدهور أو عوائق ناتجة عن ظواهر طبيعية⁽⁴⁾

3-مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) :

يُعد هذا السبب من أبرز دوافع تعديل مخطط شغل الأراضي، حيث يشكّل المخطط التوجيهي الإطار العام الذي يجب أن تتسجم معه باقي الوثائق العمرانية. وعليه، فإن أي

(1)- كراوي، هشام، المناطق الاقتصادية الخاصة كأداة للتنمية المحلية، دار القلم، الجزائر 2021، ص66

(2)- عزوق، نادية، العقار الفلاحي والتنمية المستدامة في الجزائر، دار الخلدونية، الجزائر، 2018، ص95.

(3)- بن شنان، كريمة، تخطيط المدن في الجزائر: بين النظرية والتطبيق، دار الأمة، الجزائر، 2017، ص109.

(4)- المرسوم التنفيذي رقم 91-176، مصدر سابق الذكر.

تحيين أو تعديل يطرأ على PDAU يفرض بالضرورة تعديل المخطط المحلي (POS) لضمان التوافق مع هذه التوجهات⁽¹⁾

- مثال: إذا تم في المخطط التوجيهي الجديد توسيع حدود النسيج العمراني لإدماج مناطق فلاحية، يُعدّل مخطط شغل الأراضي وفقاً لذلك.

4- ظهور تحولات في المعطيات الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية:

قد تحدث مستجدات جوهرية كارتفاع الكثافة السكانية أو توسع النشاطات الاقتصادية، مما يؤدي إلى تغيير استعمالات الأراضي. وفي هذه الحالات، يصبح من الضروري تعديل المخطط ليتوافق مع المعطيات الجديدة⁽²⁾

- مثال: منطقة ريفية شهدت توسعاً سكانياً مفاجئاً، فاستدعي تعديل المخطط لتوفير أراضٍ للسكن والمرافق العمومية.

5- بروز حاجات جديدة لم تكن متوقعة أثناء إعداد المخطط:

قد تبرز بعد المصادقة على المخطط حاجات مستجدة كإنشاء مرافق تعليمية أو صحية إضافية، مما يستوجب تعديل الوثيقة العمرانية⁽³⁾

- مثال: تسجيل ارتفاع مفاجئ في عدد السكان يستلزم تخصيص قطعة أرض لبناء مدرسة جديدة.

6- تكيف المخطط مع مشروع ذي منفعة عمومية:

يُسمح بتعديل مخطط شغل الأراضي إذا كان ذلك ضرورياً لتجسيد مشروع يخدم المنفعة العامة، كمستشفى، طريق سريع، أو حي سكني⁽⁴⁾

(1) - المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، مصدر سابق الذكر

(2) - مرسوم تنفيذي 91-178، المادة 16، البند الثاني، مصدر سابق الذكر.

(3) - المصدر نفسه، المادة 16، البند الثالث.

(4) - المادة 45 من قانون 90-29، ص 1889، مصدر سابق الذكر.

– مثال: مشروع إنشاء طريق ولائي يمر عبر منطقة غير مبنية تستوجب تعديل تصنيفها العمراني.

7- تغيير المعطيات الطبوغرافية أو القانونية أو التقنية للأراضي قد تطرأ تغييرات مثل انزلاقات أرضية أو أخطاء في التصنيف العقاري، مما يفرض تعديل المخطط لتفادي استعمالات غير ملائمة.

– مثال: اكتشاف أن أرضاً مخصصة للبناء تقع ضمن منطقة معرضة للفيضانات.

8- طلب التعديل من طرف الخواص أو المتعاملين الاقتصاديين يمكن للخواص طلب تعديل المخطط لإنجاز مشاريعهم، بشرط احترام الشروط القانونية، وعدم الإضرار بالمصلحة العامة، وبعد تحقيق عمومي⁽¹⁾.

– مثال: مستثمر يطلب تحويل أرض مصنفة كمرافق عامة إلى سكنية لإنجاز مجمع سكني، ويُدرس طلبه وفق الإجراءات

ويتم تعديل مخطط شغل الأراضي أو مراجعته عن طريق مداولة المجلس الشعبي لبلدي المختص أو المجالس الشعبية البلدية المختصة إقليمياً، مع استشارة الوالي أو الولاية المختصين إقليمياً⁽²⁾.

المطلب الثاني: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

بما أن مخطط شغل الأراضي في التشريع الجزائري أداة قانونية لتنظيم واستغلال المجال العمراني على مستوى البلديات فيخضع إعداده لجملة من الإجراءات الإلزامية محددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 مايو 1991، وهي تهدف إلى ضمان توافق هذا المخطط مع التوجهات الكبرى للتخطيط العمراني ومع خصوصيات المحيط المحلي من حيث المعطيات السكانية، الاقتصادية، والاجتماعية. وتتمثل هذه الإجراءات في سبع مراحل أساسية تبدأ من القرار الإعداد وتنتهي بالمصادقة النهائية عليه.

(1)- لمرسوم التنفيذي 91-178، المواد 18 و19، مصدر سابق الذكر.

(2)- القانون رقم 15-19 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015، المتعلق بقانون التعمير الجريدة الرسمية، العدد 71، المؤرخ

بتاريخ 31 ديسمبر 2015

المرحلة الأولى: قرار إعداد المخطط

تتطلب عملية إعداد مخطط شغل الأراضي بقرار رسمي يصدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو عن الوالي إذا كان الأمر يتعلق بمخطط يمتد على أكثر من بلدية أو له طابع خاص. هذا القرار يُعد بمثابة الأساس القانوني الذي يُخوّل للسلطات المحلية الشروع في الإجراءات التقنية والإدارية. ويتضمن القرار تحديد الحدود الجغرافية لمنطقة إعداد المخطط، وتبيان دوافعه مثل تزايد الحاجة إلى تنظيم البناء، مواجهة التوسع العشوائي، أو الاستجابة لمشاريع تنموية منتظرة⁽¹⁾.

المرحلة الثانية: تعيين مكتب دراسات أو فريق تقني

بعد اتخاذ القرار، يتم تعيين مكتب دراسات معتمد أو تكليف مصلحة التعمير التابعة للبلدية أو الولاية لإعداد المخطط. يتولى هذا الفريق المختص جمع كل البيانات الأساسية المتعلقة بالوضع القائم: من معطيات عمرانية، عقارية، اجتماعية، اقتصادية، وبيئية. كما يقوم الفريق بزيارة ميدانية، ويراجع الوثائق السابقة مثل PDAU وخريطة الاستخدامات الحالية للأرض⁽²⁾.

المرحلة الثالثة: إعداد الوثائق التمهيديّة (مخطط التوجيه)

في هذه المرحلة، يُنجز مكتب الدراسات ما يُعرف بـ "مخطط التوجيه"، وهو تصور أولي يوضح التوزيع المقترح لاستعمالات الأراضي داخل المنطقة المدروسة (سكن، نشاطات، تجهيزات، طرق، مساحات خضراء...). يتم إعداد هذا المخطط وفق توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)، ويُعرض على المجلس الشعبي البلدي لإبداء الرأي العام قبل الانتقال إلى المسودة النهائية⁽³⁾.

(1)- المادة 3 من المرسوم التنفيذي 91-178، مصدر سابق الذكر.

(2)- المواد 4 و5 من المصدر نفسه.

(3)- المادة 06 من المصدر نفسه.

المرحلة الرابعة: إجراء التحقيق العمومي

بعد إنجاز مشروع المخطط الأولي، يُفتح ما يُعرف بـ"التحقيق العمومي"، وهو إجراء يهدف إلى إشراك المواطنين والهيئات المحلية في مناقشة محتوى المخطط. يُنشر إعلان في مقر البلدية ووسائل الإعلام المحلية، ويُوضع المشروع قيد العرض للجمهور لمدة 15 يومًا على الأقل. يتم فتح سجل رسمي يُدوّن فيه المواطنون ملاحظاتهم، اعتراضاتهم، واقتراحاتهم بخصوص التهيئة المقترحة في المخطط⁽¹⁾.

المرحلة الخامسة: تحليل نتائج التحقيق العمومي

بعد انتهاء مدة التحقيق العمومي، تُجمع الملاحظات المُسجّلة ويتم إعداد تقرير شامل يُعرض على لجنة تقنية خاصة لدراسة محتواه. تقوم هذه اللجنة بفرز الملاحظات والتأكد من مدى جديتها وقانونيتها. إذا تبين أن بعض الملاحظات لها أسس منطقية أو قانونية، يتم إدخال التعديلات المقترحة على مشروع المخطط قبل المصادقة عليه⁽²⁾.

المرحلة السادسة: المصادقة من طرف المجلس الشعبي البلدي

بعد مراجعة المشروع بناءً على ملاحظات التحقيق العمومي، يُعرض المخطط النهائي على المجلس الشعبي البلدي في دورة رسمية للمصادقة عليه. يعد تصويت المجلس خطوة أساسية في استكمال المسار الإداري، حيث تُترجم من خلاله موافقة المنتخبين المحليين على التوجهات العمرانية للمخطط⁽³⁾.

المرحلة السابعة: المصادقة النهائية من طرف الوالي

تُرسل نسخة المخطط المصادق عليها محليًا إلى والي الولاية المختصة، وهو المخول بإصدار القرار النهائي بالموافقة على المخطط. يمكن للوالي أن يرفض المصادقة أو يطلب تعديلات إضافية إن وجدت ملاحظات قانونية أو تقنية. وفي حال المصادقة، يُنشر القرار في النشرة الرسمية للولاية، ويُصبح المخطط وثيقة قانونية ملزمة تُعتمد في منح الرخص العمرانية وتوجيه التنمية الحضرية⁽⁴⁾.

(1)- المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-178، مصدر سابق الذكر.

(2)- المادة 16 من المصدر نفسه.

(3)- المادة 17 من المصدر نفسه.

(4)- المادة 18 من المصدر نفسه.

المبحث الثاني: دور مخطط شغل الأراضي في تنظيم النشاط العمراني

يعد مخطط شغل الأراضي أداة تقنية وقانونية محورية في السياسة العمرانية، تندرج ضمن أدوات التخطيط الحضري الرامية إلى ضبط وتوجيه استعمالات الأرض داخل التجمعات السكنية، بما يضمن تحقيق تنمية متوازنة ومستدامة. ويكتسي هذا المخطط أهمية خاصة في ظل التوسع العمراني المتسارع والضغوط المتزايدة على المجال، مما يجعل من الضروري تبني أدوات تخطيط المتزايدة على المجال، مما يجعل من الضروري تبني أدوات تخطيط فعالة تضمن احترام التوجهات العامة للتعمير، وتحافظ على الانسجام بين مختلف الأنشطة والاستعمالات.

وفي هذا الإطار يلعب مخطط شغل الأراضي دوراً مزدوجاً يتمثل من جهة في توجيه النشاط العمراني وضبطه وفق رؤية شاملة تأخذ بعين الاعتبار الحاجيات الحالية والمستقبلية للمدينة، ومن جهة أخرى في حمايته من الاعتداءات والمخالفات التي قد تفرغ محتواه من فعاليته وتهدد التوازنات المجالية التي يسعى إلى تحقيقها.

وبناء عليه، سيتم في هذا المبحث التطرق إلى آليات توجيه النشاط العمراني من خلال مخطط شغل الأراضي وذلك في المطلي الأول في حين يخصص المطلب الثاني لبيان آليات حماية هذا المخطط في الجزائر، قصد الوقوف على مدى نجاعته كأداة تنظيمية ضمن المنظومة القانونية والعمرانية الوطنية.

المطلب الأول: آليات توجيه النشاط العمراني من خلال مخطط شغل الأراضي

يعد مخطط شغل الأراضي وثيقة تعمير قانونية تندرج ضمن أدوات الضبط العمراني، ويهدف إلى تنظيم وتوجيه التوسع العمراني بطريقة عقلانية ومستدامة. وتمكن أهميته في كونه يحدد استعمالات ممكنة لكل قطعة أرض داخل حدود بلدية معينة، سواء كانت مخصصة للسكن، للنشاط الاقتصادي، للمرافق العامة، أو للمساحات الخضراء، مما يمكن من ضبط النمو الحضري ويضمن تناسق البنية العمرانية

في هذا السياق، يعتمد المخطط على مجموعة من الآليات التي تسمح له بتوجيه النشاط العمراني والتحكم فيه، ويمكن توضيح أهم هذه الآليات كما يلي:

أولاً: ترجمة التوجهات العامة للتخطيط العمراني إلى تطبيقات عملية

إن الوثائق العليا للتعمير وعلى رأسها مخطط التهيئة والتعمير، تحدد التوجهات العامة للنمو الحضري على المدى المتوسط والبعيد، لكن تنفيذ هذه التوجهات على أرض الواقع يتطلب وثيقة تطبيقية أكثر دقة، وهنا يأتي دور مخطط شغل الأراضي، فالمخطط يحول الاستراتيجية إلى خرائط تفصيلية تظهر استعمالات الأراضي قطعة قطعة ويحدد في كل منطقة نوع البناء المسموح به، علوه، نسبة شغل الأرض ونسبة التغطية. كما يوضح المناطق التي يمنع فيها البناء كلياً لأسباب بيئية أو فلاحية أو تاريخية.⁽¹⁾

ثانياً: ضبط الامتداد العمراني ومكافحة التوسع العشوائي

من أبرز التحديات التي تواجه المدن الجزائرية هو الامتداد العشوائي الناتج عن غياب رقابة فعالة على البناء، أو عن التأخر في إعداد المخططات الهيكلية والتفصيلية. وهنا يأتي دور مخطط شغل الأراضي بوصفه أداة رقابية تمنع البناء خارج المناطق المحددة للعمران، فالمخطط يضع حدوداً واضحة للتوسع الحضري، ويحدد المناطق القابلة للتعمير وتلك المحمية (مثل الأراضي الفلاحية)، ما يقلل من التجاوزات ويمنح السلطات المحلية أساساً قانونياً لرفض أو قبول طلبات رخص البناء

كما يساعد في حماية الموارد الطبيعية، لا سيما الأراضي الزراعية التي تعرف ضغوطاً مستمرة بسبب الطلب المتزايد على السكن وعليه فإن ضبط الامتداد هو رهان رئيسي للتنمية المستدامة لا يمكن تحقيقه دون مخطط شغل الأراضي فعال ومحمي بصفة دورية⁽²⁾.

(1) - بن عليّة فوزية، التخطيط العمراني في الجزائر بين النظرية والتطبيق. دار هومة، الجزائر، 2015 ص 67

(2) - خليفي، نبيلة. دور أدوات التعمير في تنظيم المجال الحضري مذكرة ماستر، جامعة قسنطينة 3، 2019، ص 42.

ثالثا: تحديد وتوزيع الاستعمالات الحضرية

يعتبر التوزيع الوظيفي للأراضي من الركائز الجوهرية في فعالية المخطط، فهو يحدد نوع النشاط المسموح به في كل منطقة سواء تعلق الأمر بالسكن، أو النشاط التجاري، أو الخدمات العمومية، أو الصناعة، أو المناطق الترفيهية.

هذا التحديد يضمن منع التداخل بين استعمالات لا تتماشى مع بعضها (منع إقامة ورشات صناعية وسط الأحياء السكنية) مما يقلل من التلوث، الضجيج، والفوضى الحضرية. كما يساهم في تحسين تنظيم الفضاء العام وتوزيع العوامل الجاذبة للسكان بشكل متوازن داخل النسيج الحضري، وتبرز أهمية هذه الآلية بشكل أكبر في البلديات الكبرى، حيث يؤدي غياب تنظيم محكم الاستعمالات إلى تكديس سكاني واختناقات مرورية، كما يضعف من جاذبية المدينة ويؤدي إلى تدهور نوعية الحياة الحضرية.⁽¹⁾

رابعا: ضمان التكامل والتنسيق بين مختلف مكونات المدينة

يساهم مخطط شغل الأراضي في خلق ديناميكية عمرانية متناغمة من خلال ربط المناطق السكنية بشبكات الطرق، ومواقع النشاطات الاقتصادية، والمرافق العمومية. هذا التكامل يحسن من فعالية الخدمات، ويقلل من أوقات التنقل، ويضمن تغطية شاملة للأنشطة داخل المجال العمراني.

كما أن وضوح المخطط يسمح بتفادي العشوائية في تخصيص الأراضي، ويجنب مشكلات مثل نقص المرافق أو سوء توزيعها وهو ما يلاحظ في بعض الأحياء التي أنجزت دون تخطيط محكم مما يجعلها تفتقر لأبسط ضروريات الحياة (المدارس، مراكز صحية، نقل⁽²⁾...).

(1)- دربال، أحلام. فعالية مخطط شغل الأراضي في تنظيم المدن الجزائرية. مذكرة ماستر، جامعة الجزائر 1، 2021 ص54

(2)- زروقي نذير، التوسع العمراني وضبطه من خلال أدوات التعمير في الجزائر، مجلة الباحث، عدد12، 2020 ص89.

خامسا: التوجيه الفعال للاستثمار العقاري والعمراني.

يشكل مخطط شغل الأراضي مرجعا قانونيا للمستثمرين، سواء كانوا من القطاع العمومي أو الخاص لأنه يوضح لهم أين يمكنهم الاستثمار في البناء أو النشاط، وفي أي شروط وهو ما يقلل من النزاعات التي قد تنشأ بين المستثمرين والإدارة، ويسهل الحصول على رخص التعمير ومن خلال هذا الوضوح، يسهم المخطط في تشجيع الاستثمارات العمرانية المنتظمة، وتوجيهها نحو مناطق غير مخصصة للبناء أو غير مربوطة بشبكات المرافق، مما يعود سلبا على جاذبية المشروع وكلفته⁽¹⁾.

المطلب الثاني: آلية حماية مخطط شغل الأراضي في الجزائر

يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة أساسية في تنظيم واستعمال المجال الحضري، لذلك فإن حمايته تشكل ضمانا أساسية لاستمراريته ونظرا لكون هذا المخطط يعكس السياسة العمرانية للسلطات العمومية، فإن احترامه وتطبيقه السليم يتطلب وجود آليات قانونية، إدارية، قضائية ومجتمعية فعالة. وفي هذا المطلب سنعرض أهم هذه الآليات وفق خمس محاور متكاملة.

أولا: شرطة العمران كآلية لحماية مخطط شغل الأراضي

تُعرّف شرطة العمران بأنها "مجموعة القواعد القانونية والإجراءات التنظيمية التي تهدف إلى مراقبة استعمال الأراضي وضبط أشكال البناء، بما يضمن احترام قواعد التهيئة والتعمير المعتمدة." وهي تُمارس أساساً من طرف السلطات الإدارية المحلية، خاصةً رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته المسؤول الأول عن مراقبة التهيئة ضمن نطاق بلديته، وذلك وفقاً لأحكام القانون رقم 08-15 المتعلق بتهيئة الإقليم والتعمير.

ومن حيث العلاقة بمخطط شغل الأراضي، فإن شرطة العمران تساهم في حمايته من خلال:

(1)- بوشخي أسماء، تأثير التخطيط العمراني على الاستثمارات العقارية. مجلة القانون والتنمية، العدد 4، 2022 ص33.

أ/ الرقابة على الرخص العمرانية:

شرطة العمران تراقب مدى احترام رخص البناء والتجزئة والهدم لمحتوى مخطط شغل الأراضي. إذ لا تُمنح هذه الرخص إلا إذا كانت القطعة الأرضية ومشروع البناء متوافقين مع التوجيهات الواردة في POS (مثل: نوع الاستعمال، الكثافة، الارتدادات، العلو، المساحات الخضراء...). بذلك، تمنع شرطة العمران البناء العشوائي أو المشاريع المخالفة.

ب/ المعاينة الفورية للمخالفات:

تملك شرطة العمران صلاحية المعاينة الميدانية للمخالفات، ويمكن لأعاونها تحرير محاضر في حال تسجيل تجاوزات تتعارض مع مضمون مخطط شغل الأراضي، كالبناء بدون رخصة أو في منطقة مخصصة للتهيئة أو التجهيزات العامة.

ج/ اتخاذ إجراءات الردع والإزالة:

في حالة ارتكاب مخالفات جسيمة، يمكن لشرطة العمران أن تطلب وقف الأشغال، سحب الرخصة، أو حتى إصدار قرار بهدم البناء غير المطابق للمخطط. وتعتبر هذه الإجراءات وسيلة مباشرة لحماية النظام العمراني المحلي.

د/ منع تغيير استعمالات الأراضي بشكل غير قانوني:

يساعد تدخل شرطة العمران في منع تحويل الأراضي ذات استعمال معين (كالزراعية أو الخضراء أو الخدمية) إلى استعمالات أخرى تخالف المخطط، مما يحافظ على توازن المدينة والانسجام بين مختلف المناطق.

ه/ المساهمة في التبليغ والمتابعة القضائية:

عندما تتجاوز المخالفة الطابع الإداري، يمكن لشرطة العمران التبليغ عنها إلى الجهات القضائية المختصة، مما يسمح بمتابعة المتسببين في تشويه التنظيم العمراني قضائيًا، وبالتالي حماية فعالة للمخطط.⁽¹⁾

(1) - قانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، المتعلق بقواعد التهيئة والتعمير، خاصة المواد من 62 إلى 80 المتعلقة بمراقبة العمران.

خلاصة:

إن شرطة العمران ليست مجرد جهاز رقابي، بل تمثل آلية تنفيذية حيوية لتجسيد بنود مخطط شغل الأراضي على أرض الواقع، وتعدّ أحد أهم أدوات الدولة في مكافحة الفوضى العمرانية، وضمان احترام التنظيم المحكم لاستعمالات الأراضي داخل النسيج الحضري.

ثانيا: الحماية القانونية من خلال الإلزامية

يكسب القانون الجزائري مخطط شغل الأراضي صفة الإلزامية فور المصادقة عليه من طرف السلطات المختصة، حيث يعد بمثابة وثيقة مرجعية تفرض على جميع المتدخلين في المجال العمراني، سواء كانوا أفراد أو مؤسسات. وتنص المادة 17 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أن "كل استعمال غير مطابق للغرض المحدد في المخطط يعد مخالفا ويمنع قانونا"⁽¹⁾ وتعد هذه الإلزامية وسيلة فعالة لمنع العشوائية والتجاوزات في استغلال الأراضي، إذ لا يجوز منح أي رخصة للبناء أو التجزئة أو التعديل إن لم تكن مطابقة لمحتوى المخطط. وتترتب على مخالفة هذه الأحكام مسؤولية قانونية قد تصل إلى إلغاء الرخصة وسحبها دون تعويض، وسحبها دون تعويض، ما دام المستفيد كان على علم بالمخالفة.

ثالثا: الرقابة الإدارية والمؤسسية

تلعب المصالح الإدارية لا سيما مديريات التعمير والبناء دورا محوريا في حماية المخطط من خلال ضمان مطابقة جميع الرخص الممنوحة للتوجيهات العمرانية المحددة. وتمارس هذه الرقابة على مستوى البلديات أثناء معالجة ملفات رخص البناء، كما يتم دعمها من قبل مفتشيات التعمير على مستوى الولايات، والتي تتولى متابعة تنفيذ المخطط ميدانيا والتدخل عند حدوث تجاوزات. وتعد هذه الرقابة ضرورية لتطبيق الأحكام القانونية عمليا، ولمنع التراخي أو التواطؤ في منح التراخيص.

(1)- المادة 17 من قانون 90-29 مصدر سابق الذكر.

وتعتمد هذه الهيئات في عملها على أدوات تقنية دقيقة، من بينها الخرائط العقارية، نظم المعلومات الجغرافية، وتقارير الخبرة التقنية ما يعزز من مصداقية الرقابة، كما يمكن للإدارة المحلية، بالتعاون مع هيئات التخطيط الحضري أن ترفع تقارير دورية لتقييم مدى احترام محتوى المخطط ضمن المخططات الثانوية والعمليات العمرانية لكبرى.

رابعاً: الحماية القضائية عن طريق الرقابة الإدارية

يشكل القضاء الإداري في الجزائر دعامة أساسية لحماية المخططات العمرانية، إذ يستطيع المتضرر من مخالفة المخطط الطعن أمام الجهات القضائية الإدارية لطلب إلغاء القرار الإداري المشوب بعدم الشرعية وقد كرس الاجتهاد القضائي، خاصة على مستوى مجلس الدولة وثائق التهيئة والتعمير باعتبارها مرجعا قانونيا لا يجوز تجاهله.

وقد أصدرت الجهات القضائية عدة قرارات بإلغاء رخص بناء منحت بطريقة مخالفة لمخطط شغل الأراضي، أو تم فيها تجاوز شروط التهيئة المحددة.⁽¹⁾

خامساً: آلية إلغاء الرخص المخالفة وسحبها

أعطى القانون للإدارة صلاحية سحب أو إلغاء أي رخصة بناء أو تجزئة تتعارض مع محتوى مخطط شغل الأراضي، وذلك دون الحاجة لتعويض المستفيد، ما دام الترخيص غير مشروع. وتعد هذه الآلية أداة تصحيحية فعالة، تمكن من استدراك الأخطاء الناتجة عن سوء التقدير أو التجاوز الإداري. وتنص المادة 24 من مرسوم التنفيذ رقم 176-91 على إمكانية إلغاء الرخص في حال ثبوت مخالفة لأحكام التهيئة العمرانية.

وتتيح هذه الصلاحية للإدارة فرض الانضباط العمراني دون الوقوع تحت طائلة المطالبات بالتعويض، كما تعزز من سلطة الدولة في حماية المجال الحضري من

(1)- عبد الكريم بن مرزوق، قانون العمران في الجزائر، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2017، ص 134-136.

الفوضى. لكن فعالية هذه الآلية تبقى رهينة بمدى استقلالية وصرامة الأجهزة المكلفة بتطبيقها، ومدى وعي المواطن بحقوقه وواجباته العمرانية.⁽¹⁾

سادسا: الحماية التشاركية من خلال الإشهار والملاحظات

تتمثل إحدى أهم وسائل حماية مخطط شغل الأراضي في آلية الإشهار العلني التي تسبق المصادقة النهائية عليه، حيث يعرض المشروع على السكان والفاعلين المحليين لمدة محددة، يمكنهم خلالها تقديم اعتراضاتهم أو ملاحظاتهم ويسهم هذا الإجراء في تحسين المخطط وتفادي الأخطاء أو التجاوزات المحتملة كما يعزز من مشروعيته القانونية والاجتماعية.

ويعتبر هذا الشكل من الحماية التشاركية تجسيدا لمبدأ الديمقراطية التشاركية في التخطيط العمراني، حيث يشرك المواطن في القرار العمراني ويعبر عن تطلعاته في التهيئة المجالية. كما تمكن هذه الآلية من تفادي الطعون القضائية لاحقا، بحكم أن المصادقة تتم بعد فترة من الإشهار العلني والمناقشة المفتوحة⁽²⁾.

(1)- القانون رقم 15-19 مصدر سابق الذكر.

(2)- المادة 16 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مصدر سابق الذكر.

خلاصة الفصل

بعد التطرق لمخطط شغل الأراضي من مختلف جوانبه، يتبين أنه يشكل إحدى أهم أدوات التهيئة والتعمير المعتمدة في الجزائر، والتي تهدف إلى إحكام الرقابة على النمو الحضري وتوجيه استعمالات الأراضي وفق رؤية قانونية وتنموية شاملة. ففي المبحث الأول، تم تناول الإطار الإجرائي لهذا المخطط بالاعتماد على مقارنة تحليلية جمعت بين المنظور القانوني والفقه، حيث تم تعريفه كوثيقة قانونية وتقنية تنظيمية تُدرج ضمن أدوات التعمير المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير. كما تم التطرق إلى أهدافه المتمثلة في تحقيق الاستعمال الأمثل للأراضي وضمان توازن بين مختلف الوظائف العمرانية، إضافة إلى خصائصه التي تميّزه عن باقي أدوات التخطيط، ومحتواه من حيث البيانات والمخططات التي يتضمنها، فضلاً عن تقسيماته المعتمدة على المستوى الوطني، والتي تعكس تكيّفه مع طبيعة المجال الحضري أو الريفي.

أما في المبحث الثاني، فقد تم تسليط الضوء على دور هذا المخطط في تنظيم النشاط العمراني من خلال آليات توجيه دقيقة تضبط توزيع الأنشطة المختلفة، وتمنع الاستعمالات غير المتجانسة، بما يحقق الانسجام الوظيفي داخل النسيج العمراني. كما تم التركيز على آليات الحماية التي يتيحها المخطط باعتباره وثيقة ملزمة قانوناً حيث يُشترط احترام مقتضياته في منح التراخيص العمرانية، ويُستند إليه في مواجهة التجاوزات العمرانية من خلال إجراءات الرقابة والمعاقبة. وتُظهر هذه الآليات مجتمعة أن المخطط ليس مجرد وثيقة إدارية، بل هو تجسيد فعلي لإرادة التخطيط الحضري المنظم والموجه، في ظل ما يعرفه الواقع الجزائري من ضغط عمراني، وتوسع عمراني غير متحكم فيه في بعض المناطق.

وفي ضوء ذلك، يمكن القول إن فعالية مخطط شغل الأراضي في الجزائر تبقى رهينة بمدى التزام السلطات المحلية بتفعيله وتحينه بشكل دوري، وبتوفير الشروط التقنية والمؤسسية الضرورية لذلك، مع ضرورة ربطه بباقي أدوات التهيئة من جهة، وبديناميكيات التنمية المحلية من جهة أخرى، لضمان تحقيق الأهداف الكبرى للتهيئة العمرانية المستدامة.

خاتمة

بعد دراسة فعالية أدوات التعمير التنظيمية في التحكم في التوسع العمراني في التشريع الجزائري، يتبين أن هذه الأدوات رغم أهميتها البالغة في رسم السياسة العمرانية وتنظيم المجال وتوجيهه، لا تزال دون المستوى المطلوب من حيث الفعالية العملية وذلك بالنظر إلى التحديات التي يواجهها الواقع العمراني في الجزائر.

و تبعا لما سبق، فإن مؤشرات الواقع العمراني في الجزائر تحيل إلى ضرورة إعادة النظر في منظومة التعمير بشكل أوسع من خلال تبني تصور إستراتيجي يأخذ بعين الاعتبار خصوصيات كل منطقة ويعزز من فعالية الأدوات القانونية عبر تفعيلها ميدانيا، كما تبرز الحاجة إلى تجاوز البعد التقني الصرف نحو تصور شمولي يدمج البعد الاجتماعي والإقتصادي والبيئي في إعداد وتطبيق مخططات التعمير، إن بناء عدالة عمرانية حقيقية لا يتوقف على وجود النصوص فقط، بل يتطلب حوكمة عمرانية واعية تستثمر هذه الأدوات في تحقيق تنمية متوازنة ومستدامة.

و قد أظهر التحليل أن فعالية المخطط التوجيهي تبقى محدودة في ظل التأخر المسجل في إعداداته والمصادقة عليها إلى جانب تعقيد الإجراءات الإدارية وضعف التنسيق بين الفاعلين المؤسساتيين، وكذا غياب آليات دورية لتحسينها بما يتماشى مع التحولات السريعة التي يشهدها المجال العمراني، أما مخطط شغل الأراضي فرغم دقته وتفصيله إلا أنه يعاني من تغطية جزئية للإقليم الوطني وعدم مراعاته للخصوصيات المحلية في بعض الحالات مما جعله أداة غير كافية للتحكم الفعلي في التوسع العمراني.

و قد تم التوصيل إلى أن التحكم في التوسع العمراني لا يتوقف على وجود أدوات قانونية فقط، بل يتطلب تفعيلًا حقيقيا لها من خلال تعبئة الوسائل التقنية والبشرية وتعزيز الرقابة والتطبيق الصارم للتشريعات، كما ثبت أن فعالية هذه الأدوات مرتبطة بتكاملها مع سياسات تنموية شاملة تراعي الأبعاد الإقتصادية والإجتماعية والبيئية.

و عليه، خلصت الدراسة إلى جملة من الإقتراحات التي من شأنها رفع فعالية أدوات التعمير أهمها :

- مراجعة وتحسين الإطار القانوني المنظم للتهيئة والتعمير ليتماشى مع التحديات الراهنة خصوص ما تعلق منها بالتعمير المستدام وغيره من المسائل الحديثة.
- تعميم وتحسين المخططات التوجيهية ومخططات شغل الأراضي مع تغطية كافة المناطق دون إستثناء وكذا تعزيز الرقابة على البناء وتفعيل آليات الردع القانوني ضد المخالفات العمرانية.
- إشراك المجتمع المدني والمختصين في إعداد هذه الوثائق لضمان مقاربة تشاركية فعالة

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

1/ النصوص التشريعية

- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52، المؤرخة بتاريخ 1 ديسمبر 1990.
- القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998، المتعلق بالتراث الثقافي، الجريدة الرسمية رقم 42 المؤرخ بتاريخ 15 يونيو 1998.
- القانون رقم 02-02 المؤرخ في 5 فيفري 2002، المتعلق بحماية الساحل وتثمينه الجريدة الرسمية، العدد 9 المؤرخ بتاريخ 06 فيفري 2002.
- القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جولية 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، العدد 46، المؤرخة بـ 20 جولية 2003.
- قانون رقم 08-15 المؤرخ بـ 20 جولية 2008 وهو متعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44، المؤرخ بتاريخ 03 أوت 2008.
- القانون رقم 08-16 المؤرخ في 3 أوت 2008، المتضمن التوجيه العمراني وتهيئة الإقليم في الجزائر، الجريدة الرسمية، العدد 46 المؤرخ بتاريخ 03 أوت 2008.
- القانون رقم 11-02 المؤرخ في 17 فيفري 2011، المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، العدد 11، المؤرخة بتاريخ 20 فيفري 2011.
- القانون رقم 15-19 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015، المتعلق بقانون التعمير الجريدة الرسمية، العدد 71، المؤرخ بتاريخ 31 ديسمبر 2015.

2/ المراسيم التنفيذية

- المرسوم التنفيذي رقم 91-42 المؤرخ في 23 فيفري 1991، يحدد القواعد التنظيمية لخدمات التخطيط والتعمير على المستوى الولائي وكيفية سيرها، الجريدة الرسمية، العدد 08، المؤرخ في 20 فيفري 1991.

- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي -1991 المحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، الجريدة الرسمية، عدد 26، المؤرخ بتاريخ 5 جوان 1991.

- المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد اجراءات إعداد ومحتوى وثائق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 26، سنة 1991.

- من المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 -سبتمبر 2005، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ بتاريخ 28 مايو 1991، الجريدة الرسمية، العدد 80.

- المرسوم التنفيذي رقم 12-340 المؤرخ في 26 سبتمبر 2012، يحدد القواعد الخاصة بإنشاء وتسيير المجالات المحمية، الجريدة الرسمية، العدد 53، المؤرخ في 30 سبتمبر 2012.

ثانيا: المراجع

1/كتب:

أ-الكتب المتخصصة

1_ بن يوسف ليلي، الحماية القانونية للبيئة في المخططات العمرانية، دار الجامعة الجزائر، 2019.

2_ بن شنان، كريمة، تخطيط المدن في الجزائر: بين النظرية والتطبيق، دار الأمة الجزائر، 2017.

3_ بن علية فوزية، التخطيط العمراني في الجزائر بين النظرية والتطبيق. دار هومة الجزائر، 2015.

4_ بوزيد، فؤاد، التنظيم العمراني في الجزائر: دراسة تحليلية قانونية، دار الهدى، الجزائر 2015.

- 5_ سليمي، مروان، الهندسة الحضرية في الجزائر، دار الأمل، الجزائر، 2021.
- 6_ صابر بن صالحية، الرقابة السابقة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، دار التعليم الجامعي مصر، سنة 2020
- 7_ عبد الكريم بكار، مقدمة في التخطيط العمراني، دار الفكر العربي، القاهرة، 2012.
- 8_ عبد القادر، سمير. التخطيط العمراني أثره في تنظيم استعمالات الأرض في الجزائر دار الهدى للنشر، الجزائر، 2018.
- 9_ علالي، محمد. القانون العمراني: دراسة في ضوء قانون التهيئة والتعمير 90-29 دار هومة، الجزائر، 2015.
- 10_ عبد الله، سمير، تخطيط المدن في الجزائر: النظرية والتطبيق، دار الخلدونية، الجزائر 2018.
- 11_ عبد الكريم بن مرزوق، قانون العمران في الجزائر، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر 2017
- 12_ كمال بوشامة، قانون التهيئة والتعمير في الجزائر بين النص والتطبيق، دار الهدى الجزائر، 2017.
- 13_ لعور أمينة، التخطيط الحضري في الجزائر بين النظرية والتطبيق، دار المعرفة الجزائر، 2017.
- 14_ منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر 2010.
- 15_ مزياني عبد القادر، قانون التهيئة والتعمير في ضوء التعديلات الجديدة، دار هومة الجزائر، 2018.
- 16_ مزارى، محمد، سياسات التهيئة العمرانية في الجزائر ودور البلدية في التسيير الحضري. جامعة الجزائر 3، 2021.

ب- كتب العامة

- 1_ بن عبد الله فاطمة الزهراء، التهيئة الحضرية وحماية البيئة في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2019.
 - 2_ بن عبو عبد الحق، التهيئة الإقليمية والفلاحة في الجزائر: بين حماية الأراضي الزراعية ومتطلبات التنمية الحضرية، دار الهدى، الجزائر، 2017.
 - 3_ حميتي محمد، التهيئة الساحلية في الجزائر بين النص القانوني والتطبيق الميداني، دار الخلدونية، الجزائر، 2015.
 - 4_ رواه ابن ماجه، سنن ابن ماجه، كتاب الأحكام، باب من بنى في حقه ما ضر بجاره رقم الحديث: 2340 وصححه الألباني في صحيح سنن ابن ماجه، رقم: 2340
 - 5_ الشاطبي، الموافقات في أصول الشريعة، الجزء الثاني، تحقيق: عبد الله دراز، دار المعرفة، بيروت.
 - 6_ عزوق، نادية، العقار الفلاحي والتنمية المستدامة في الجزائر، دار الخلدون، الجزائر 2018.
 - 7_ كراوي، هشام، المناطق الاقتصادية الخاصة كأداة للتنمية المحلية، دار القلم، الجزائر 2021.
- ## 2/المحاضرات
- 1_ التيحاني البشير، التحضير والتهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2002.
 - 2_ بن عبو عبد الكريم، القانون العمراني وحماية البيئة في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2017.
 - 3_ عبد العالي بوطمين، التخطيط العمراني في التشريع الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2012.
 - 4_ عبد القادر خنوسي، العقار والتعمير في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2014.

5_ محمد بلعالي، قانون التهيئة والتعمير بين النظرية والتطبيق، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2018.

3/مجلات (مقالات)

1_ براهيم سامي "التهيئة الحضرية وتوزيع الأنشطة الاقتصادية"، مجلة عمران، العدد 11، 2020

2_ بن عياد مراد، العقار العمراني كأداة للتنمية ومجال لحمايته في التشريع الجزائري مجلة القانون العقاري، جامعة وهران 2، العدد 4، 2022.

3_ بوثلجة، محمد "سياسات التعمير في الجزائر: تقييم آليات التخطيط الحضري"، مجلة دراسات قانونية، جامعة الجزائر 1، العدد 12، 2018.

4_ بوساحة نوال، "استعمالات الأرض في مخطط شغل الأراضي"، مجلة البحوث العمرانية، العدد 4، 2020.

5_ بوشنافة، نوال، "مخطط شغل الأراضي كأداة قانونية لتنظيم النشاط العمراني، مجلة القانون العقاري، العدد 12، 2021

6_ بوشياخي أسماء، تأثير التخطيط العمراني على الاستثمارات العقارية. مجلة القانون والتنمية، العدد 4، 2022.

7_ دراجي عبد النور، التوسع العمراني في الجزائر وأثره على العقار الفلاحي، مجلة البحوث القانونية، امعة مستغانم، العدد 10، 2020.

8_ زروقي سهيلة، "أهمية أدوات التعمير في التنمية المستدامة"، مجلة البناء والعمران العدد 5، 2019.

9_ زروقي نذير، التوسع العمراني وضبطه من خلال أدوات التعمير في الجزائر، مجلة الباحث، عدد 12، 2020.

10_ زروقي، سفيان، "دور أدوات التهيئة والتعمير في ضبط البنية العمرانية"، مجلة القانون والإدارة، جامعة باتنة، العدد 10، 2022.

- 11_ زغدي، محمد، "التكامل بين أدوات التعمير في الجزائر، " مجلة الدراسات الحضرية" العدد 9، 2020.
- 12_ زيتوني فضيلة، التهيئة العمرانية في ظل التحولات التشريعية الحديثة، مجلة دراسات قانونية وسياسية، جامعة سطيف2، العدد 7، 2022.
- 13_ ساسي، عبد الرزاق، " مخطط شغل الأراضي كأداة للتنظيم الحضري في الجزائر" مجلة آفاق التعمير والتنمية، العدد 5، 2022.
- 14_ طالب، نصيرة، "مخطط شغل الأراضي كآلية لتنظيم التعمير على المستوى المحلي" مجلة الدراسات الحضرية، العدد 4، جامعة عنابة، 2021.
- 15_ طيب آمنة، التنمية المستدامة وحماية الأراضي الفلاحية من خلال أدوات التعمير مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة الوادي، العدد 12، 2022.
- 16_ طيبي، عبد الحق، دور المخططات العمرانية في حماية الأراضي الفلاحية، مجلة القانون والبيئة، العدد 6، 2019.
- 17_ عبد السلام، نادية، "مخططات شغل الأراضي كمرجع للاستثمار العقاري، مجلة التهيئة والتعمير، العدد 4، 2021
- 18_ عماري، يوسف، "الديناميكية الزمنية لمخططات شغل الأراضي"، مجلة عمران، العدد 13، 2022.
- 19_ فخار، سهيلة، "التحقيق العمومي كآلية للمشاركة في التخطيط"، مجلة العلوم القانونية، العدد 8، 2020.
- 20_ نزية، عبد القادر، "دور مخططات التعمير في تحقيق التنمية المحلية المستدامة" مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة وهران، العدد 18، 2022.
- 21_

1_ عادل بن عبد الله – تأثير توسيع البلدية في ميدان التعمير على مسؤولياتها، الملتقى الدولي الخامس: دور ومكانة الجماعات المحلية في الدول المغاربية، المنعقد يومي 04/03 ماي 2009، جامعة محمد خيضر، بسكرة.

5/ أطروحات دكتوراه

1_ بوديار فاطمة الزهراء، التخطيط العمراني وحماية البيئة في الجزائر، أطروحة دكتوراه جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، 2020.

2_ عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير، أطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر – باتنة 2015.

6_ رسائل ماجستير

1_ بوشريط فاطمة، التخطيط العمراني كأداة لتحقيق التنمية الحضرية المستدامة في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2013.

2_ حسبية غواس، الأليات القانونية لتسيير العمران، رسالة ماجستير في القانون العام، فرع إدارة عامة وقانون والتسيير الإقليمي، كلية الحقوق جامعة منتوري، قسنطينة، 2012

3_ زهرة أبرباش دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، رسالة ماجستير، فرع الإدارة والمالية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2010 – 2011

4_ سعدي نورة، تأثير المخططات العمرانية على حماية العقار في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، 2019.

5_ لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2012.

6_ نوال بن شنات، "لتخطيط العمراني في الجزائر بين النظرية والتطبيق: دراسة حالة لبلدية قسنطينة" رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2014

7/مذكرات ماستر

- 1_ بن جدو زينب، المخططات العمرانية كآلية قانونية لحماية العقار في التشريع الجزائري مذكرة ماستر، جامعة باجي مختار، عنابة، كلية الحقوق 2020.
- 2_ بن طاهر ياسين، التخصيص العشوائي وفعالية ادوات التعمير في مكافحته، مذكرة ماستر، جامعة البلدية 2، كلية الحقوق، 2021.
- 3_ خليفي، نبيلة. دور أدوات التعمير في تنظيم المجال الحضري مذكرة ماستر، جامعة قسنطينة3، 2019.
- 4_ -دربال، أحلام. فعالية مخطط شغل الأراضي في تنظيم المدن الجزائرية. مذكرة ماستر جامعة الجزائر 1، 2021.
- 5_ سهيلة زروقي، التهيئة البيئية ودورها في التنمية المستدامة: دراسة حالة المناطق المحمية في الجزائر، مذكرة ماستر، جامعة البلدية 2، 2021.
- 6_ مقلد سعاد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر تخصص قانون إداري، جامعة الجزائر، 2013.

الصفحة	العنوان
	شكر
	الإهداء
3-1	مقدمة:
	الفصل الأول: دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم النشاط العمراني
5	تمهيد
6	المبحث الأول: الإطار الإجرائي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
6	المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
7	الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
8	الفرع الثاني: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
9	الفرع الثالث: تقسيمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
9	أولاً: القطاعات المعمرة
10	ثانياً: القطاعات المبرمجة للتعمير
10	ثالثاً: القطاعات التعمير المستقبلية
10	رابعاً: القطاعات الغير قابلة للتعمير
11	الفرع الرابع: محتويات المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير.
11	أولاً: التقرير التوجيهي
12	ثانياً: لائحة التنظيم
13	ثالثاً: الوثائق البيانية
14	المطلب الثاني: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي والمصادقة عليه
14	أولاً: مرحلة المبادرة بالمخطط
15	ثانياً: مرحلة الدراسة الإدارية والتقنية للمخطط
16	ثالثاً: مرحلة المصادقة
17	رابعاً: مراجعة وتعديل المخطط
19	المبحث الثاني: دور المخطط التوجيهي في تنظيم النشاط العمراني
19	المطلب الأول: دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حماية المناطق

	الخاصة
20	الفرع الأول: مفهوم المناطق الخاصة وتصنيفاتها
20	أولاً: المناطق الطبيعية المحمية
21	ثانياً: المناطق الفلاحية
22	ثالثاً: المناطق الساحلية
24	رابعاً: المناطق الأثرية
25	الفرع الثاني: آليات حماية المناطق الخاصة في إطار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
26	أولاً: حماية المناطق الطبيعية المحمية
28	ثانياً: حماية المناطق الفلاحية
29	ثالثاً: حماية المناطق الساحلية
29	رابعاً: حماية المناطق الأثرية
31	المطلب الثاني: دور المخطط التوجيهي في ضبط العقار العمراني
31	الفرع الأول: المخطط التوجيهي كآلية قانونية لترشيد التوسع العمراني
32	أولاً: تنظيم استعمالات الأرض وتصنيف المجالات
33	ثانياً: توجيه التوسع العمراني ضمن مجالات مضبوطة
33	ثالثاً: تنظيم العلاقة بين التعمير والخدمات والمرافق
34	رابعاً: منع الفوضى العمرانية وتوجيه البناء
35	الفرع الثاني: البعد الوقائي للمخطط التوجيهي في الحفاظ على العقار.
36	أولاً: حماية العقار من الإستعمالات الغير القانونية.
37	ثانياً: حماية الأراضي الفلاحية والطبيعية من التوسع العمراني.
38	ثالثاً: مكافحة التحصيل والتجزئة الغير قانونية.
39	رابعاً: تحقيق التوازن بين التوسع العمراني وحماية الأملاك العقارية العمومية.
41	خلاصة الفصل الأول
الفصل الثاني: دور مخطط شغل الأراضي في تنظيم النشاط العمراني	

43	تمهيد
44	المبحث الأول: الإطار الإجرائي لمخطط شغل الأراضي P.O.S
44	المطلب الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي
44	الفرع الأول: تعريف القانوني والفقهي لمخطط شغل الأراضي
44	أولا: التعريف القانوني لمخطط شغل الأراضي
45	ثانيا: التعريف الفقهي لمخطط شغل الأراضي
47	الفرع الثاني: محتوى مخطط شغل الأراضي
47	أولا: لائحة التنظيم (التقنين)
48	ثانيا: الوثائق البيانية
49	ثالثا: لائحة التقييم
50	الفرع الثالث: أهداف وخصائص مخطط شغل الأراضي
50	أولا: أهداف مخطط شغل الأراضي
53	ثانيا: خصائص مخطط شغل الارض
60	الفرع الرابع: تقسيمات وحالات تعديل مخطط شغل الأراضي.
60	أولا: تقسيمات مخطط شغل الأراضي.
62	ثانيا: حالات مراجعة مخطط شغل الأراضي
64	المطلب الثاني: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي
67	المبحث الثاني: دور مخطط شغل الأراضي في تنظيم النشاط العمراني
67	المطلب الأول: آليات توجيه النشاط العمراني من خلال مخطط شغل الأراضي
68	أولا: ترجمة التوجهات العامة للتخطيط العمراني إلى تطبيقات عملية
68	ثانيا: ضبط الامتداد العمراني ومكافحة التوسع العشوائي
69	ثالثا: تحديد وتوزيع الاستعمالات الحضرية
69	رابعا: ضمان التكامل والتنسيق بين مختلف مكونات المدينة
70	خامسا: التوجيه الفعال للاستثمار العقاري والعمراني.
70	المطلب الثاني: آلية حماية مخطط شغل الأراضي في الجزائر

فهرس المحتويات

70	أولاً: شرطة العمران كآلية لحماية مخطط شغل الأراضي
72	ثانياً: الحماية القانونية من خلال الإلزامية
72	ثالثاً: الرقابة الإدارية والمؤسسية
73	رابعاً: الحماية القضائية عن طريق الرقابة الإدارية
73	خامساً: آلية إلغاء الرخص المخالفة وسحبها
74	سادساً: الحماية التشاركية من خلال الإشهار والملاحظات
75	خلاصة الفصل
77	خاتمة
80	قائمة المصادر والمراجع
	ملخص الدراسة

يلعب كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي دورا محوريا في تنظيم النشاط العمراني وتوجيه التوسع الحضري ضمن رؤية منسجمة مع متطلبات التنمية المستدامة، فالمخطط التوجيهي يحدد التوجهات الكبرى لإستغلال الفضاءات ويؤطر تدخلات الدولة والجماعات المحلية، في حين يفصل مخطط شغل الأراضي كليات إستعمال الأراضي على المستوى الجزئي، غير أن فعاليتها تبقى محدودة بفعل عراقيل قانونية وإجرائية إلى جانب ضعف آليات الرقابة هذا ما يجعل الحاجة ملحة إلى إصلاحات تشريعية وهيكلية لضمان تطبيق أفضل وتحقيق أهداف التنظيم العمراني.

الكلمات المفتاحية: المخطط التوجيهي؛ مخطط شغل الأراضي؛ أدوات التعمير التنظيم العمراني؛ التوسع الحضري؛ التشريع الجزائري.

Abstract:

Both the master plan for development and urban planning (PDAU) and the land occupation plan play a pivotal role in organizing urban activity and directing urban expansion within a vision consistent with the requirements of sustainable development, as the master plan defines the major directions for the exploitation of spaces and frames the interventions of the state and local communities, while the land occupation plan details the modalities of land use at the micro level, but their effectiveness remains limited by legal and procedural obstacles in addition to weak control mechanisms, which makes the need for legislative reforms urgent. and structure to ensure better application and achievement of urban planning objectives.

Keywords: Directive Plan, Land Occupation Plan, Construction Tools, Urban Planning, Urbanization, Algerian Legislation