

جامعة غرداية  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق

تخصص: قانون إداري

تحت إشراف الأستاذ:

إعداد الطالبين :

\*الركبي رابح

✓ عبدلي سامي

✓ بوحادة عبد الرزاق

تم تقييمهما من طرف اللجنة :

الصفة	الجامعة	الرتبة	لقب و اسم الأستاذ
رئيسا	جامعة غرداية	أستاذ محاضر " أ "	بن عودة مصطفى
مناقشا	جامعة غرداية	أستاذ محاضر " ب "	سكيريفة محمد الطيب
مشرفا	جامعة غرداية	أستاذ محاضر " ب "	الركبي رابح

قيمت بتاريخ : 2021/06/20 م

السنة الجامعية:

1441 - 1442 هـ / 2020 - 2021 م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

(( وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِمَّا خَلَقَ ظِلَالًا وَجَعَلَ

لَكُمْ مِنَ الْجِبَالِ أَكْنَانًا وَجَعَلَ لَكُمْ سَرَابِيلَ

تَقِيكُمْ الْحَرَّ وَسَرَابِيلَ تَقِيكُمْ بَأْسَكُمْ كَذَلِكَ

يُتِمُّ نِعْمَتَهُ عَلَيْكُمْ لَعَلَّكُمْ تُسْلِمُونَ ))

سورة النحل : الآية 81

# شكر وتقدير

بعد الثناء على الله عز و جل و بعد حمده على نعمه و التي من بينها  
أن ألهمنا و أعاننا على إتمام هذا البحث الذي نرجو أن نكون قد وفقنا  
لتحقيق الهدف المرجو منه

نتقدم بالشكر الجزيل و التقدير الوفير و الامتتان الصادق لكل من يجد  
بصدق لرفع راية العلم و البحث و الرفع من مستواه ، و نخص بالذكر  
هنا الأستاذ " الرکبي رابح " على تكرمه بالإشراف على المذكرة و ذلك  
لما لمسناه منه من رحابة صدر و سداد رأي و صدق في التوجيه ، بما  
بذله من جهود و ما قدمه من توجيهات في الصميم كان الأثر البالغ في  
إخراج هذا العمل البحثي ، فالله العلي العظيم نسال أن يرزقه خير الثواب  
انه سميع مجيب الدعاء

كما نتقدم بالشكر و التقدير لأعضاء اللجنة المناقشة

الدكتور "بن عودة مصطفى" بصفته رئيسا للجنة

و الأستاذ "سكيريقة محمد الطيب" بصفته مناقشا

دون أن ننسى كل من كان لهم الفضل في ذلك طيلة مسارنا الدراسي في  
السنوات التي سبقت سنة التخرج

# الإهداء

إن الدافع هو نقطة الانطلاق لكل فكرة و كل فكرة لا بد لها من بداية

تتبع منها ،

اعترافا منا بالفضل و الجميل ، نتوجه بخالص الشكر و وافر التقدير

وعظيم الامتتان إلى

والدينا العزيزين أطال الله عمرهم

إلى إخوتنا و أخواتنا

إلى أكثر الأشخاص الذين وقفوا إلى جانبنا

إلى كل من ساعدنا في اتمام هذا العمل من قريب أو بعيد

أهديهم هذا العمل.

## قائمة أهم المختصرات

01 - د م ج : ديوان المطبوعات الجامعية.

02 - ط: طبعة.

03 - د س ن : دون سنة نشر .

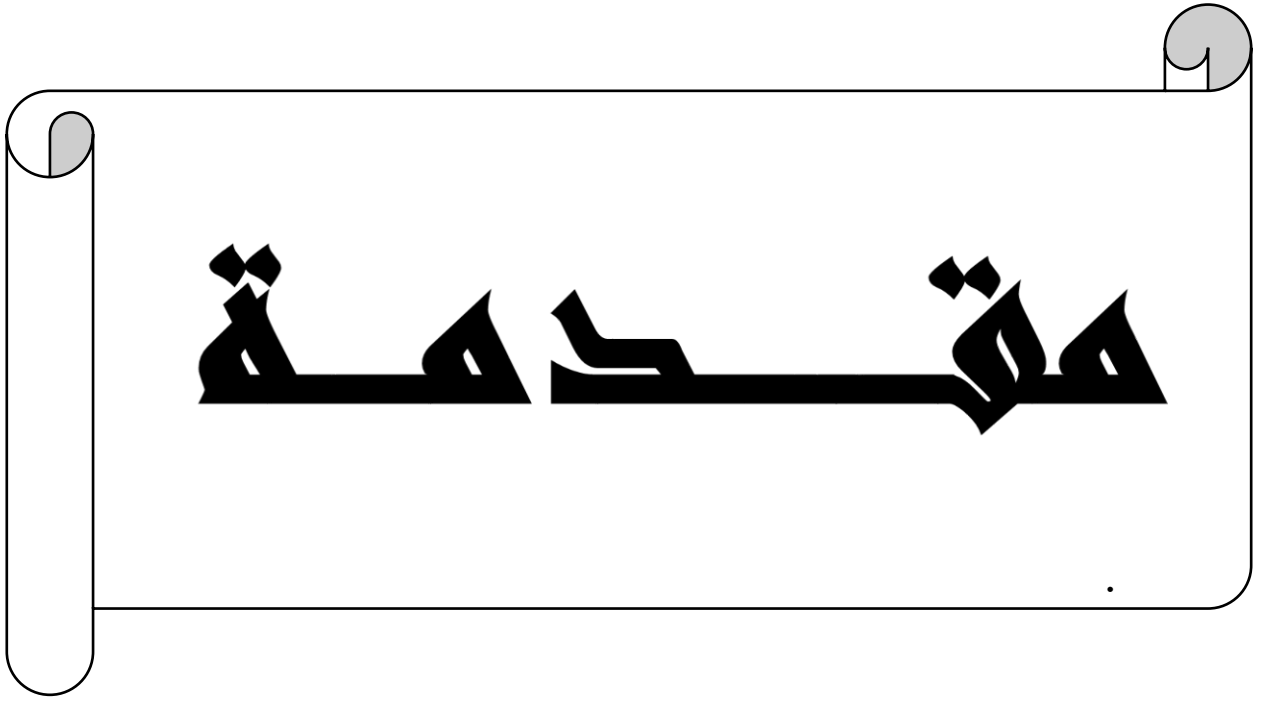
04 - ق إ م و إ: قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

05 - ق أ و : قانون الأملاك الوطنية .

06 - ق ت ع : قانون التوجيه العقاري .

07 - ج ر : الجريدة الرسمية .

08 - ق م : القانون المدني .



إن الملكية العقارية أو ملكية الأرض لطالما كانت من الأولويات التي يسعى لها الإنسان حتى أضحت جزءاً لا يتجزأ من حياته ، و لأجل ذلك ركزت القوانين في الدول على تنظيم الحق في الملكية و أساليب انتقالها بين الأفراد ، ثم تطور الأمر إلى ضرورة إيجاد نظام قانوني يحمي الأراضي في مواجهة تزايد تشييد المباني و المنشآت ، فإذا كان البشر في حاجة للأراضي لأجل بناء المنشآت فهو بالمقابل في حاجة أيضاً للأقاليم الطبيعية و المساحات الخضراء مع الحفاظ على الموروثات التاريخية للمجتمعات ، فإذا كان للمالك -كقاعدة عامة- مطلق الحرية في التصرف في ملكيته العقارية وفق مختلف صيغ البناء ووفق ما يتناسب مع مصلحته ، فإن عدم تدخل المشرع لإقرار استثناءات على هذا المبدأ من شأنه أن ينعكس على المحيط بساكنيه بصورة سلبية تنجر عن تعسف الفرد في استعمال ملكيته دون الاكتراث بما قد يسببه لغيره و لمحيطه الخارجي من أضرار تفضى إلى الانحراف عن مسار النسيج العمراني وطمس معالمه .

و بما أن من أبرز التحديات التي تواجه النظام السياسي هو التحكم في المجال العمراني عبر إقرار آليات من شأنها تحقيق ذلك ، و من بين أبرز هذه الآليات ما يصطلح عليها أدوات التهيئة و التعمير ، و على هذا الأساس يعد القانون رقم 29/90 المؤرخ في الفاتح من ديسمبر 1990 أول نص تشريعي يترجم استراتيجية التعمير و البناء على أرض الميدان من خلال تضمينه النص على أن كل العمليات الحضرية تجرى داخل نطاق أدوات التهيئة والتعمير ، بمثابة محاولة جادة من المشرع لاستدراك النقائص و سد الثغرات التي يعاني منها مجال التعمير ، خاصة أدوات التهيئة و التعمير و ربطها بتحقيق التنمية المستدامة كل هذا لأجل تفادي ظهور الوضعيات المنافية للقانون كأمر واقع ، و التي لا يمكن تسويتها و لا التسليم بها .

**أما أهمية الموضوع :** فتتجلى في السعي لتسليط الضوء على موضوع هو في الأصل من أبرز أعمال السلطة التنفيذية، التي يقع على عاتقها تنفيذ التشريعات المتعلقة بمجال التهيئة

و التعمير على أرض الميدان ، إضافة إلى وثيق الصلة بين العمران و الحياة الكريمة للإنسان في كنف بيئة عمرانية ترفل الرفاهية ، و الأهم من كل هذا الدور المحوري الذي تلعبه أدوات التهيئة و التعمير في الحفاظ على البيئة العمرانية بكافة مقوماتها عبر وضع حد لكل إخلال بها، و أخيرا فإنه في ظل ازدياد التوسع العمراني الذي هو نتيجة حتمية للانفجار الديمغرافي ، و ما يشكله من هاجس للمصالح المعنية مقابل قلة الدراسات المسجلة في موضوع أدوات التهيئة و التعمير ، كلها عوامل تضاعف من أهمية هذا الموضوع .

### و بخصوص أسباب اختيار الموضوع:

فمنها ما هو نابع من اعتبارات ذاتية : أولها أن هذا الموضوع مرتبط بمجال تخصصنا المتمثل في ( القانون الإداري ) ، إضافة إلى الميل الشخصي لموضوع أدوات التهيئة والتعمير و تحديدا في الوقاية من كل إخلال بقواعده القانونية و الذي هو بدوره مرتبط وثيق الارتباط بمجال عملنا الوظيفي .

و منها ما هو مرتبط بعوامل موضوعية : على رأسها قلة الأبحاث القانونية في هذا المجال بسبب قلة الدراسات حول التخصص في الجزائر ، و هو ما أفضى بدوره إلى قلة الوعي القانوني في هذا المجال ، مما دفعنا إلى محاولة الاجتهاد بنية إثراء المكتبة القانونية في الجزائر و لو بالقدر اليسير ، هذا والله من وراء القصد .

**وبخصوص أهداف الدراسة :** فتتمثل في السعي لضبط مفهوم خاص بأدوات التهيئة والتعمير ثم العمل على إيجاد حافز قوي لها لتحقيق التهيئة المستدامة مع إبراز ادواتها و مدى فعاليتها على الساحة الوطنية في ضبط مجال العقار .

### و قد تم الاعتماد على الدراسات السابقة الآتي بيانها:

. العايب عبد الرحمن ، التحكم في الأداء الشامل للمؤسسة الاقتصادية في الجزائر في ظل تحديات التنمية المستدامة ، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية جامعة فرحات عباس ، سطيف ، 2010/2011 .



. غواس حسينة ، الآليات القانونية لتسيير العمران ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة ، القانون و تسيير الإقليم ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، قسم الحقوق و العلوم السياسية ، كلية الحقوق ، السنة الجامعية : 2012/2011 .

**أما عن المناهج المتبعة :** تتطلب طبيعة الدراسة انتهاج المنهج الوصفي الذي يعد الأنسب للخوض التطبيقي بخصوص أدوات التهيئة و التعمير في الجزائر ، وكل من المنهج التاريخي الذي يمكن من فهم المتغيرات المرتبطة بآليات التهيئة و التعمير و بالتالي تقييمها على ضوء الوضع الراهن ، ثم المنهج التحليلي الضروري للتحليل الجانب النظري.

### الإشكالية :

**ما مدى فعالية أدوات التهيئة و التعمير في تحقيق التنمية المستدامة في الجزائر ؟**

و بناء على هذه الإشكالية الرئيسية تتفرع عنها التساؤلات الفرعية التالية:

- فيما تتمثل أدوات التهيئة و التعمير وفقا للتشريع الجزائري ؟
- ما مدى العلاقة بين أدوات التهيئة و التعمير بتحقيق التنمية المستدامة ؟
- فيما يتمثل دور أدوات التهيئة و التعمير في التخطيط المجالي ؟
- إلى أي مدى يمكن لأدوات التهيئة و التعمير الإسهام في توفير العقار العمراني و ضبط استعماله ؟

و لأجل الإجابة على الإشكالية المطروحة أعلاه و الإحاطة بها تم اتباع الخطة التالية

في هذه الدراسة :

تم عنونة الفصل الأول ب الإطار المفاهيمي لأدوات التهيئة و التعمير في الجزائر ، ثم تقسيمه لمبحثين ، الأول حول مفهوم أدوات التهيئة و التعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي من حيث ما تحتويه من وثائق و إجراءات إعدادها

و المصادقة عليها و الجهات المنجزة لها ، ثم المبحث الثاني المعنون بـ مصادر أدوات التهيئة و التعمير و الذي تمحور حول السياسات الوطنية لتهيئة الاقليم والتنمية المستدامة و علاقتها بأدوات التهيئة و التعمير و أخيرا مخططات تنفيذ السياسة الوطنية للتهيئة و التعمير ، و بعدها تم الانتقال للفصل الثاني بعنوان الإطار القانوني لتنظيم المجال العمراني بواسطة أدوات التهيئة و التعمير ، و الذي تم التعرض فيه لموضوع أدوات التهيئة و التعمير كآلية لتنظيم مجال المناطق الحساسة و الأراضي الفلاحية في المبحث الأول ، ثم الانتقال لأدوات التهيئة والتعمير كآلية للتخطيط العمراني في المبحث الثاني .

# الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي

أدوات التهيئة و التعمير في الجزائر

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لأدوات التهيئة و التعمير في الجزائر

### الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لأدوات التهيئة و التعمير في الجزائر.

إذا كانت حرية المالك في التصرف بملكته العقارية عن طريق البناء عليها تعتبر قاعدة عامة ، فإنه كاستثناء على هذه القاعدة كان لا بد من تدخل الدولة لتنظيم هذه الحرية صونا للنظام العام و المصلحة العامة و ذلك لأجل تنظيم مجال التعمير ، على أن هذا التدخل يتم وفقا لمسار قانوني معد مسبقا وفقا لإجراءات و شروط تكفل التوازن بين حق الأفراد و حريتهم في الانتفاع من الأراضي التي يملكونها مقابل الحفاظ على النظام العام العمراني و البيئي والجمالي للمدن و كل ذلك مع ترجيح كفة المصلحة العامة على المصلحة الخاصة من خلال الحفاظ على النظام العام لدى إنجاز أشغال البناء مع الأخذ بعين الاعتبار مواصفاتها القانونية و أصولها الفنية و التقنية عند ذلك ، كل هذا سيكون موضوع المبحثين اللذين يشكلان هذا الفصل ، حيث سيكون موضوع المبحث الأول مفهوم أدوات التهيئة و التعمير و إجراءات إعدادها و المصادقة عليها ، و موضوع المبحث الثاني المعنون بـ مصادر أدوات التهيئة والتعمير .

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لأدوات التهيئة و التعمير في الجزائر

### المبحث الأول : مفهوم أدوات التهيئة و التعمير و إجراءات إعدادها:

استنادا للقانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن قانون التهيئة و التعمير فإن أدوات التهيئة و التعمير تتشكل من المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير و مخططات شغل الأراضي<sup>1</sup> ، و هي تلك الأدوات التي تضبط التوجهات الأساسية لشغل الأراضي المعنية كما تحدد توقعات التعمير و قواعده و تحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح من ناحية بترشيد استعمال المساحات و وقاية النشاطات الفلاحية ، و حماية المساحات الحساسة و الواقع و المناظر ، و من ناحية أخرى تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية ذات المنفعة العامة ، البنايات المرصودة للاحتياجات الحالية و المستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية المتعلقة بالخدمة ، النشاطات و المساكن وتحدد أيضا شروط التهيئة و البناء و الوقاية من الأخطار الطبيعية و التكنولوجية<sup>2</sup> .

و تتمثل أدوات التهيئة و التعمير في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ( PDAU ) و مخطط شغل الأراضي ( POS ) والتي تستند لأجل إعدادها على مجموعة من القواعد العامة التي يتوجب مراعاتها قبل اعتمادها مثل ضمان السلامة و الأمن العمومي، مراعاة المظهر الخارجي، احترام المعايير والمقاييس الخاصة بتوزيع المجالات داخل البنايات المعدة للسكن، ويتجسد التخطيط العمراني في الجزائر من خلال أدوات التهيئة و التعمير المتمثلة حسب القانون 29/90 في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي<sup>3</sup>

<sup>1</sup> . المادة رقم 10 من القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 02/12/1990 عدد 25، المعدلة بموجب المادة 04 من القانون 05/04 المؤرخ في 04/08/2004، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 15/08/2004، عدد 51.

<sup>2</sup> . المادة رقم 11 من القانون 29/90 المعدلة بموجب المادة 04 من القانون 05/04، مرجع سابق.

<sup>3</sup> . منصور مجاجي ، أدوات التهيئة و التعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري ، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات العلمية ، عدد نوفمبر 2007 ، ص 02 .

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لأدوات التهيئة و التعمير في الجزائر

وعلى هذا الأساس سيتم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين ، المطلب الأول سيتمحور حول دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، في حين سيخصص المطلب الثاني لمخطط شغل الأراضي .

### المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

يعتبر التخطيط بأنه التدبير أو العملية التي تسعى إلى تحديد ما سيقوم به الفرد أو المؤسسة مستقبلا، و ذلك لاختيار أحسن البدائل لتحقيق أهداف محددة<sup>1</sup>، حيث يعتبر على هذا الأساس عملا متعلقا بمواجهة المستقبل عن طريق التنبؤ به و الاستعداد له ، إذ يتم تخيل ما سيحدث من مشكلات و توضع أنسب الخطط الممكنة للتنفيذ لمواجهتها<sup>2</sup>، تعرض المشرع الجزائري للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بموجب جملة من القوانين على رأسها القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن قانون التهيئة و التعمير ، القانون رقم 02/02 المؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بحماية الساحل و تثمينه<sup>3</sup> ، بالإضافة إلي المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به<sup>4</sup> ، المعدل و المتمم بموجب المرسوم

<sup>1</sup> . الموقع الإلكتروني عبر الرابط : [www.hrdiscussion.com/hr56299.html](http://www.hrdiscussion.com/hr56299.html) ، تاريخ و ساعة الإطلاع ، يوم الأربعاء

19 ماي 2021 على الساعة 14:36 بتوقيت الجزائر .

<sup>2</sup> . محمد شحماط ، المدخل لعلم الإدارة العامة ، دار الهدى ، الجزائر ، 2010 ، ص 103 .

<sup>3</sup> . القانون رقم 02/02 المؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بحماية الساحل و تثمينه .

<sup>4</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 .

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لأدوات التهيئة و التعمير في الجزائر

التنفيذي رقم 317/05<sup>1</sup> ، و أيضا القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15 جويلية 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي<sup>2</sup> .

### الفرع الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

أولا . تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

عرفته المادة 16 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن قانون التهيئة و التعمير المادة 16 بأنه " أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي " <sup>3</sup> ، كما يقوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بتقسيم المنطقة إلى أربعة قطاعات :

- القطاعات المعمرة : و هي عبارة عن أراض تتواجد أساسا وسط المدينة وعبارة عن مناطق سكنية و ذات تعدد وظيفي من حيث الجانب التجاري و جانب الخدمات مما يجعلها تعاني الإشباع بخصوص الكثافة السكانية و النسيج العمراني والأنشطة ، و على هذا الأساس لا يقترح فيها المخطط التوجيهي أي نشاطات بنائية جديدة أو توسعية ، ويقتصر في هذه الحالة فقط على إعادة الهيكلة أو التأهيل أو الصيانة أو ترميم بعض البناءات القائمة لتتكيف مع الأنماط المعمارية الحديثة<sup>4</sup> .

<sup>1</sup> . المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10/09/2005، جريدة رسمية عدد 62، و متم بالمرسوم التنفيذي رقم 148/12 المؤرخ في 28/03/2012، جريدة رسمية عدد 19.

<sup>2</sup> . القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15 جويلية 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي ، جريدة رسمية لسنة 1998 ، عدد 44 .

<sup>3</sup> . المادة رقم 16 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، مرجع سابق.

<sup>4</sup> . المادة رقم 20 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، نفس المرجع.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لأدوات التهيئة و التعمير في الجزائر

- القطاعات المبرمجة للتعمير: هي قطاعات مخصصة لكي تستوعب كثافة تعمرية عالية ضمن آجال قصيرة تمتد إلى 05 سنوات أو تتراوح بين مدة 05 سنوات و 10 سنوات، وعادة ما تكون هذه القطاعات محل مضاربة عقارية من طرف أصحابها نظرا لقابليتها للتوسع ، و قد تكون هذه الأراضي لدى انجاز المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أراض فلاحية أو غير مجهزة<sup>1</sup> .

- قطاعات التعمير المستقبلية : و هي الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد الذي يصل في آفاقه إلى 20 سنة ، و الهدف من تخصيصها هو الحفاظ على القدرات الكامنة للتوسع العمراني الصحيح لمستقبل المدينة و التجمعات السكنية عبر تطبيق إجراءات صارمة على كل الأراضي المتواجدة ضمنها و التي يجب أن تخضع للارتفاقات المؤقتة بعدم البناء<sup>2</sup> ، لكن و على سبيل الاستثناء رخص بالبناء فيها وفق لحقوق بناء استثنائية و على أضييق سبيل في الحالات التالية : حالة تجديد وتعويض وتوسيع المباني المعدة للاستعمال الفلاحي ، حالة البناءات ذات الاستعمال العام أو تلك المصنفة ضمن المنشآت ذات المصلحة الوطنية ، حالة البناءات التابعة للبلدية و ذات المصلحة العامة و المرخص بها من طرف الوالي بناء على طلب معمل من رئيس البلدية بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي<sup>3</sup> .

- القطاعات غير القابلة للتعمير : و هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوفا عليها و محددة بدقة و بنسب تتوافق مع الاقتصاد العام لمناطق تلك القطاعات و التي يمنع البناء عليها بأي شكل من الأشكال و لا يمكن أن تكون محلا لرخص البناء نظرا لطبيعتها الخاصة ككونها مناطق محمية أو طبيعية أو فلاحية أو ذات

<sup>1</sup> . المادة رقم 21 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، مرجع سابق.

<sup>2</sup> . المادة رقم 22 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، نفس المرجع.

<sup>3</sup> . البند الأخير من المادة رقم 22 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، نفس المرجع.



## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لأدوات التهيئة و التعمير في الجزائر

خطورة على سلامة المواطنين ، على أن المنع تحت رقابة السلطة الإدارية المختصة التي تمنح رخصة البناء في هذه القطاعات <sup>1</sup> .

و يعرف القطاع بأنه " جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيه لاستعمالات عامة و آجال محددة للتعمير بالنسبة للأصناف الثلاثة الأولى من القطاعات المحددة والمسماة بقطاعات التعمير " <sup>2</sup>.

و هنا تجدر الإشارة إلى القرار الصادر عن الغرفة الأولى لمجلس الدولة بتاريخ 2000/05/08 تحت رقم 202362 ، و الذي قضى في منطوقه بما يلي :

" حيث أنه و خلافا لما جاء في حيثيات القرار المستأنف فيه ، فإنه و بعد صدور أدوات التعمير لاسيما المخطط التوجيهي لولاية الجزائر ، فإن الأرض موضوع النزاع لم تخصص للبناء و إنما حافظت على طبيعتها الفلاحية كما هو ثابت من خلال الوثائق الصادرة عن الجهات المعنية لاسيما وزارة الفلاحة و مديرية التهيئة و التعمير لولاية الجزائر ، و حيث تجدر الإشارة أن الطبيعة الفلاحية للأرض تحدد طبقا لقانون التهيئة و التعمير رقم 29/90 الصادر في 1990/12/01 بموجب أدوات التعمير التي تلزم الجميع بما في ذلك المالك ، وحيث أنه و في هذه الحالة فلا يجوز تحويل الوجهة الفلاحية للأرض لغرض البناء فوقها وهذا حتى وإن كانت البلدية مالكة لها كما هو الشأن في قضية الحال " <sup>3</sup> .

ثانيا . تحديد مشتملات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :

و قد حددتها المادة رقم 17 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 الوثائق التي يشتمل عليها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على النحو الآتي:

<sup>1</sup> . المادة رقم 23 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، نفس المرجع.

<sup>2</sup> . الفقرة رقم 02 من المادة رقم 19 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، مرجع سابق.

<sup>3</sup> . حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، دار هومه ، الجزائر ، طبعة 2005 ، ص 96 .

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لأدوات التهيئة و التعمير في الجزائر

. تقرير توجيهي : و الذي بموجبه تحدد التوجهات العامة للسياسة العمرانية يتضمن تحليلا للوضع القائم و الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي و الاجتماعي والثقافي للتراب المعني ، و ذلك بعد تقديم شرح للوضع الحالي و آفاق التنمية العمرانية والوعاء العقاري الذي سوف يطبق في نطاقه .

. لائحة تنظيم : و هي عبارة تقنين أو تنظيم يضبط و يحدد القواعد العامة المطبقة على كل منطقة التي ضبطها القانون 29/90<sup>1</sup> ، حيث تستنتج هذه الأخيرة من تقسيم المنطقة إلى مناطق متجانسة تحدد فيها استعمالات الأرض و آجال تطبيقها داخل قطاعات التعمير سواء على المدى القريب أو المدى المتوسط أو المدى البعيد ، كما تحدد فيها الترتيبات القانونية الإجبارية التي يمكن الاحتجاج بها لدى الغير بالنسبة لكل المناطق الواقعة داخل مختلف القطاعات و تتكون مما يلي :

- التخصيص الغالب للأراضي و طبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة لإجراءات خاصة ، لا سيما منها تلك المقررة بموجب مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليه في القانون 02/02 المؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بحماية الساحل و تثمينه .
- الكثافة الناتجة عن معامل شغل الأراضي.
- الارتفاعات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها .
- المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها و ذلك بإبراز مناطق التداخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها ، تحديد مواقع التجهيزات الكبرى المنشآت الأساسية و الخدمات والأعمال ونوعها .
- تحديد شروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء التراب الوطني التي تضمنها الفصل الرابع من القانون 29/90 المعدل و المتمم ، و المتمثلة في السواحل، الأقاليم ذات

<sup>1</sup> . المواد 19 إلى 23 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، مرجع سابق.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لأدوات التهيئة و التعمير في الجزائر

الميزة الطبيعية و الثقافية البارزة و الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي  
أوالجيد .

- تحديد المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية لاسيما التصدعات الزلزالية  
أو الانزلاقات أو انهيارات التربة و التدفقات الوحلية و ارتصاص التربة و التميع  
والانهيارات والفيضات .

- تحديد مساحات المناطق المشمولة بالحماية و الأراضي المعرضة لأخطار التكنولوجيا  
المتمثلة في المؤسسات و المنشآت الأساسية لاسيما منها المنشآت الكيماوية  
والبتروكيماوية و قنوات نقل المحروقات و الغاز و الخطوط الناقلة للطاقة.

- تحديد الزلزالية و تصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلازل .

- تحديد الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية و المخططات الخاصة للتدخل.

. الوثائق البيانية: بما أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يعتبر تجسيدا لما جاء في

التنظيم، فإنه يشتمل على ما يلي من وثائق:

- مخطط الوضع القائم يبرز فيه حالة الإطار المبني القائم و أهم الطرق و الشبكات

المختلفة<sup>1</sup> .

- مخطط تهيئة يوضح حدود كل من :

\* القطاعات المعمرة، القطاعات القابلة للتعمير، القطاعات المخصصة للتعمير في

المستقبل كما سبق شرحه.

---

<sup>1</sup> . غواس حسينة ، الآليات القانونية لتسيير العمران ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون للعام فرع الإدارة العامة ، القانون و تسيير الإقليم ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، قسم الحقوق و العلوم السياسية ، كلية الحقوق ، السنة الجامعية 2011/2012 ، ص 18 .

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لأدوات التهيئة و التعمير في الجزائر

- \* بعض أجزاء الأرض كالساحل أو الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة و الأراضي ذات الصبغة الطبيعية و الثقافية البارزة .
- \* مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي التي تأتي تنفيذًا له .
- مخطط الارتفاقات التي يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها .
- مخطط تجهيز الشبكات المختلفة : يبرز شبكة الطرقات وشبكات التزود بالماء الشروب و شبكات الصرف الصحي ، و أيضا تحديد مواقع التجهيزات الجماعية و منشآت المنفعة العمومية .
- مخطط تحديد مساحات المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية و المخططات المفترضة للتدخل ، و كذا المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية وفقا لنتائج الدراسات الخاصة بالزلازل و الدراسات الجيوتقنية أو الخاصة ، و التي تم تحديدها استنادا للإجراءات القانونية و التنظيمية سارية المفعول.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لأدوات التهيئة و التعمير في الجزائر

الفرع الثاني : أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و إجراءات اعداده :

أولا . أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :

حيث أن أبرز الأهداف المتوخات من إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير تتمثل

في :

- حماية الساحل و الموارد الطبيعية<sup>1</sup> .
- حماية الأراضي الفلاحية<sup>2</sup>
- حماية المناطق ذات التراث الطبيعي و التاريخي و الثقافي .
- تحديد آجال إنجاز مخططات شغل الأراضي و مناطق التدخل على النسيج العمراني.

و هكذا يراعي المخطط التوجيهات الوطنية في مجال التهيئة القطرية عموما و التهيئة العمرانية خصوصا على مختلف الأصعدة الإقليمية و الوطنية و المحلية<sup>3</sup> .

ثانيا . إجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :

حيث يتم اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير عبر سلوك جملة من الإجراءات حدده المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 317/05 و هي :

- إقراره عبر إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي المعني<sup>4</sup> ، حيث

لا يخفى ما لنظام المداولة من الجوانب الإيجابية من باب أنه يدعم روح التشاور

<sup>1</sup> . المادتين 44 و 45 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، مرجع سابق.

<sup>2</sup> المادتين 48 و 49 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، نفس المرجع.

<sup>3</sup> البشير التيجاني ، التحضير و التهيئة العمرانية في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائري ، الساحة المركزية بين عكنون ، الجزائر ، ص 66 .

<sup>4</sup> . المادة رقم 24 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، مرجع سابق.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لأدوات التهيئة و التعمير في الجزائر

و التحاور وفقا للقواعد المقررة في قانون البلدية<sup>1</sup>.

التحقيق العمومي ( الاستقصاء ) لمدة 54 يوما باعتباره صورة من صور مشاركة المواطنين بإبداء آرائهم فيه<sup>2</sup> ، و ذلك باعتباره أداة يجب وضعها في كل بلدية و في متناول الجمهور و يحتج به عليهم وفقا لنص المادة رقم 68 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل و المتمم بالأمر رقم 26/90 المؤرخ في 25 سبتمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري<sup>3</sup> .

- المصادقة عليه من طرف المجلس الشعبي البلدي<sup>4</sup> .

03 . إجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و شروط تعديله :

أما فيما يخص مسألة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو تعديله فإنها وطبقا لمبدأ توازي الأشكال تكون خاضعة لنفس الأوضاع و الإجراءات تم بموجبها لدى اعتمادها ، عبر اتباع مجموعة الإجراءات المحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 ، و على هذا الأساس فإنه لا يمكن مراجعة أو تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلا بتحقق ما يلي من شروط تتمثل في :

- أن تكون القطاعات المراد تعميمها في طريقها لتحقيق الإشباع.

<sup>1</sup> . القانون رقم 08/90 المتعلق بالبلدية ، و المؤرخ في 17 أبريل 1990 ، الصادر بتاريخ 15/11/1990 ، الجريدة عدد 15 .

<sup>2</sup> . المادة رقم 10 من المرسوم التنفيذي رقم 177/19 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 317/05 ، مرجع سابق.

<sup>3</sup> . القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل و المتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1990 التعلق بالتوجيه العقاري ، جريدة رسمية عدد 49 لسنة 1990.

<sup>4</sup> . المادة رقم 14 من المرسوم التنفيذي رقم 177/19 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 317/05 ، مرجع سابق.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لأدوات التهيئة و التعمير في الجزائر

- إذا كانت الأهداف مشاريع التهيئة و البنية الحضرية لإقليم البلدية لا تلقى تجاوب مع تطور الأوضاع و المحيط<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي:

يعد مخطط شغل الأراضي من المخططات المحلية للتهيئة و التعمير التي اعتمدها المشرع من أجل التخطيط لتوجهات التعمير المقررة بموجب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، و قد استحدث بموجب القانون رقم 29/90 بهدف التحكم الأمثل في تسيير المجال العمراني ثم صدر بخصوصه المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها و قد تم تعديله بموجب المرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 2005/09/10 المعدل و المتمم بدوره بموجب المرسوم التنفيذي رقم 166/12 المؤرخ في 2012/04/04 .

<sup>1</sup> . نصت عليها أحكام المادة رقم 28 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، مرجع سابق.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لأدوات التهيئة و التعمير في الجزائر

### الفرع الأول : مفهوم مخطط شغل الأراضي :

أولا . تعريف مخطط شغل الأراضي : يعرف مخطط شغل الأراضي بأنه أداة من أدوات التعمير التي تحدد بالتفصيل أسس استخدام الأراضي و البناء عليها وفقا للتوجيهات والتنظيمات التي أقرها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، و هو يغطي جزءا من تراب بلدية واحدة أو مجموعة بلديات تجمعها مصالح اقتصادية<sup>1</sup> .

و عليه فإن مخطط شغل الأراضي هو عبارة عن أداة من خلالها يتحدد الشكل الحضري لكل منطقة من خلال تنظيم حقوق البناء على الأراضي و كذا تبيان كيفية استعمالها ، لاسيما فيما يتعلق بنوع المباني المرخص بها و حجمها و واجهتها و حقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي و الارتفاقات المقررة عليها و النشاطات المسموح بها ، إلى غيرها من التوجيهات الأساسية التي يجب أن تنطبق مع التوجيهات الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير<sup>2</sup>.

ثانيا . أهداف مخطط شغل الأراضي : و تتجلى هذه الأهداف وفقا للقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير و التعمير المعدل و المتمم في الآتي :

. تحديد بصفة جوهرية الشكل الحضري و حقوق البناء و استعمال الأراضي ، المظهر الخارجي للبنىات و أنماطها و كذا استعمالاتها المسموح بها .  
. تعيين الكمية القصوى و الدنيا المسموح بها في البناء .

. تحديد المساحات العمومية و المساحات الخضراء و المواقع المخصصة للمنشآت العمومية و المنشآت ذات المصلحة العامة و كذا الشبكات المختلفة و مميزات طرق المرور والمنافذ.

<sup>1</sup> . المادة رقم 31 من القانون رقم 29/90 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير ، مرجع سابق.

<sup>2</sup> . منصور مجاجي ، أدوات التهيئة و التعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص 13 .



## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لأدوات التهيئة و التعمير في الجزائر

تحديد الارتفاقات و الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المواقع و المناطق الواجب حمايتها و تجديدها و إصلاحها .

. تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها <sup>1</sup> .

. تحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاقات و التي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء <sup>2</sup> .

. بيان المنافذ و الطرق و كيفية وصول الشبكات إليها <sup>3</sup> .

ثالثا . مشتملات مخطط شغل الأراضي :

يستند مخطط شغل الأراضي على لائحة التنظيم و الوثائق التي تمثل الجانب التنظيمي له و المستندات البيانية التي تكون على شكل مخططات .

أ . ( لائحة التنظيم التي تحتوى على :

. مذكرة تقديم يتم بموجبها التوفيق بين أحكام مخطط شغل الأراضي و أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من ناحية ، و البرنامج المعتمد للبلدية المعنية حسب آفاق تنميتها من ناحية أخرى .

. جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب وفقا للتحديد الذي جاء به قانون التهيئة و التعمير في الفصل الرابع منه كنوع المباني المرخص بها أو المحظورة و واجهتها و حقوق البناء ، كما تحدد لائحة التنظيم بالإضافة لما ذكر ، نوع المنشآت و التجهيزات العمومية و مواقعها و تحدد الطرق و الشبكات

<sup>1</sup> . المادة رقم 31 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، مرجع سابق.

<sup>2</sup> . المادة رقم 11 من القانون رقم 05/04 المعدل للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، مرجع سابق.

<sup>3</sup> . المواد رقم 08 ، 09 ، 10 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 و المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير ، الجريدة الرسمية عدد 26 .

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لأدوات التهيئة و التعمير في الجزائر

المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و تقع على عاتق الجماعات المحلية أو الخواص ، و أخيرا تحدد آجال إنجازها .

02 . الوثائق و المستندات البيانية و التي تتكون من:

. مخطط الموقع (بمقياس 1/2000 أو 1/5000)،

. مخطط طبوغرافي (بمقياس 1/500 أو 1/1000)،

. خريطة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) تحدد المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية

والتكنولوجية مصحوبة بتقارير تقنية كما تحدد مساحات الحماية و الارتفاعات المختلفة<sup>1</sup> .

. مخطط الوضع القائم (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يبرز الصورة الحالية لتركيب

النسيج الحضري من إطار مبني شبكة الطرق والشبكات المختلفة و الارتفاعات الموجودة.

. مخطط التهيئة العامة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يحدد المناطق المتجانسة، موقع

إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية ، المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.

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

قواعد البناء من معامل شغل الأرض ، معامل الاستيلاء ، وعلو بنايات<sup>2</sup>.

. باستثناء بيان الموقع ، فإن جميع المخططات المذكورة تعد وجوبا بمقياس 1/500 إذا

كان مخطط شغل الأراضي يتعلق بالقطاعات الحضرية .

<sup>1</sup> مس التعديل الذي جاءت به المادة رقم 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 خارطة مقياس 1/500 أو 1/1000 تحدد المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك ، و كذا الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية .

<sup>2</sup> المادة رقم 03 من المرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 ، المعدلة بالمادة رقم 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91.

### الفرع الثاني : إجراءات إعداده و المصادقة عليه .

#### 01 . إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي :

و التي أوجزها المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 148/12 المؤرخ في 28 مارس 2012 في الآتي :

أولا . إجراء مداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية<sup>1</sup> تحتوي على الحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي حسب التوجيهات التي جاء بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، بيان كيفية مشاركة الإدارات العمومية ، الهيئات ، المصالح العمومية و الجمعيات في إعداد هذا المخطط ، على أن تبلغ هذه المداولة للوالي المختص إقليميا و تنشر بمقر المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية لمدة شهر<sup>2</sup> .

و هنا يكون من الجدير عرض الإشارة إلى أن البلدية التي تمثل الوحدة الإدارية اللامركزية الإقليم هي الجهاز التنظيمي الأساسي والقاعدة في الميدان السياسي، الإداري ، الاجتماعي والاقتصادي ، ففي الميدان السياسي تكون البلدية هي ميدان يتحقق فيه المواجهة الإيديولوجية و التجربة الاجتماعية ، و في الميدان الإداري تكون البلدية هي امتداد ومكمل للدولة ، وترجع لها مهمة التحقيق المباشر لنشاط اقتصادي بفضل إنتاج وحدات جديدة للإنتاج وكذلك تطوير وتحديث الوحدات الموجودة وهذا في مختلف القطاعات الحيوية (الفلاحة، الصناعة، والصناعة التقليدية، والسياحة) ، و أخيرا في الميدان الاجتماعي والثقافي حيث يكون

<sup>1</sup> . المادة رقم 02 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المحدد لإجراءات مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، جريدة رسمية عدد 26 ، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 318/05 الصادر بتاريخ 2005/09/10 ،جريدة رسمية عدد 62 ، و المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 166/12 المؤرخ في 2012/04/04 ، جريدة رسمية عدد 21 ، مرجع سابق.

<sup>2</sup> . المادة رقم 03 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل و المتمم، مرجع سابق.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لأدوات التهيئة و التعمير في الجزائر

من الواجب على البلدية أن تتوجه نحو تحقيق رغبة أفراد المجتمع حتى تتحقق العدالة الاجتماعية<sup>1</sup> .

ثانيا . إصدار قرار إداري موضوعه ضبط الحدود الجغرافية التي ينصب عليها المخطط من طرف الوالي إذا كان تراب البلدية المعني بإعداد المخطط تابع لولاية واحدة ، أو بموجب قرار وزاري مشترك صادر من طرف الوزير المكلف بالتهيئة و التعمير بالاشتراك مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان مخطط شغل الأراضي ينصب على تراب تابع لولايات متعددة<sup>2</sup> .

كما يمكن و بصفة استثنائية في حالة ما كان مخطط شغل الأراضي ينصب على تراب بلديتين أو أكثر أن توكل مهمة إعداد هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات ، على أن تنفيذ القرارات التي تتخذها يبقى مرهونا بإجراء مداولة المجلس الشعبي البلدي أوالمجالس الشعبية البلدية المعنية<sup>3</sup> .

ثالثا : إجراء مشاورات انطلاقا من قيام الجهات التي تولت المداولة وفقا للنحو المبين أعلاه بإبلاغ كل من رؤساء غرف التجارة ، المصالح الفلاحية ، المنظمات المهنية والجمعيات المحلية كتابيا بالقرار المتضمن إعداد مخطط شغل الأراضي ، على أن يمنح لهذه المصالح أجل 15 يوما يحتسب ابتداء من تاريخ استلامها الرسالة كي تفصح عن نيتها في المشاركة<sup>4</sup> ، و بانقضاء هذا الأجل يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإصدار قرار إداري آخر يحدد بموجبه قائمة الإدارات العمومية و المصالح التي طلب استشارتها و وافقت على ذلك ، و هو القرار الذي يكون محل إشهار بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية لمدة شهر كامل في المكان المخصص عادة

<sup>1</sup> . عمار عوابدي ، دروس في القانون الإداري الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، 1974 ، الساحة المركزية بين عكنون ، الجزائر ، ص 194 .

<sup>2</sup> . المادة رقم 04 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل و المتمم، مرجع سابق.

<sup>3</sup> . المادة رقم 05 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل و المتمم، مرجع سابق.

<sup>4</sup> . المادة رقم 07 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل و المتمم، نفس المرجع.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لأدوات التهيئة و التعمير في الجزائر

للمنشورات الخاصة بالمواطنين<sup>1</sup> ، قصد إحاطتهم علما بكافة المعلومات الخاصة بوضعية مدينتهم و تطورها في إطار الشفافية .

رابعا : تبليغ مشروع مخطط شغل الأراضي للإدارات و الهيئات العمومية الموافقة على إعداد هذا المخطط مع منحها أجل 60 يوما لإبداء آرائها و ملاحظاتها ، في حالة عدم ردها ضمن هذه المهلة يعتبر عدم الرد بأنه موافقة ضمنية من طرفها<sup>2</sup> .

خامسا : عرض المخطط للتحقيق العمومي : وذلك بنشره في المكان المخصص عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين لمدة 60 يوما مع تبليغ نسخة منه للوالي المختص إقليميا ، بالإضافة إلى فتح سجل خاص بالتحقيق يوضع تحت تصرف المواطنين لإبداء آرائهم و اعتراضاتهم ، ويمكن لنتائج التحقيقات أن تقضي إلى تعديل مشروع مخطط شغل الأراضي إذا اقتضى الأمر ذلك .

سادسا : غلق سجل التحقيقات بمحضر عقب انتهاء أجل 60 يوما ، حيث يحول خلال أجل 15 يوما الموالية إلى المجلس الشعبي البلدي المعني و الذي بدوره يحول كل من مشروع مخطط شغل الأراضي مرفقا بسجل التحقيق و محضر الغلق إلى الوالي المختص إقليميا كي يبدي رأيه ضمن أجل 30 يوما تحتسب من يوم استلام الملف بالموافقة أو الرفض ، و في حال انتهاء هذه المدة دون إبداءه لرأيه يعد ذلك موافقة ضمنية من طرفه<sup>3</sup> .

<sup>1</sup> . المادة رقم 22 من القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 و المتضمن قانون البلدية، جريدة رسمية الصادرة بتاريخ 2001/06/03، عدد 37.

<sup>2</sup> . المادة رقم 12 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل و المتمم، مرجع سابق.

<sup>3</sup> . المادة رقم 13 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل و المتمم، مرجع سابق.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لأدوات التهيئة و التعمير في الجزائر

سابعاً : المصادقة على مخطط شغل الأراضي :

وتمثل المرحلة الأخيرة و النهائية و تتم من طرف المجلس الشعبي البلدي بموجب مداولة<sup>1</sup>، ثم يبلغ للوالي المختص و المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية و التابعة للدولة ، غرفة التجارة و الصناعة و الغرفة الفلاحية<sup>2</sup> .

هذا و يهدف مخطط شغل الأراضي إلى تحقيق ما يلي أدناه من أهداف أساسية:

- يحدد بصفة مفصلة تنظيم استعمال الأراضي و تحديد حقوق البناء فيها.
- يعين الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به و تحديد أنماط البناءات المسموح بها و استعمالاتها .
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي و الجانب الجمالي للبناءات .
- يحدد الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المواقع و المناطق الواجب حمايتها و تحديدها و ترميمها و إصلاحها إلى جانب ضبط طرق المرور و توزيع الطرقات بمختلف أنواعها و مواصفاتها.
- يحدد شبكات الهياكل الأساسية كالمياه الصالحة للشرب و الغاز الطبيعي، أو الصرف الصحي، و أماكن التخلص من النفايات.
- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها .
- كما يحدد المناطق العمرانية ( المناطق السكنية، مناطق الخدمات والتجارة و المناطق الصناعية و المناطق الطبيعية و الغابات، و المساحات الخضراء وغيرها<sup>3</sup>.

و قد أضاف التعديل الذي جاء به القانون رقم 05/04 أهداف أخرى أبرزها:

<sup>1</sup> . المادة رقم 15 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل و المتمم، نفس المرجع.  
<sup>2</sup> . المادة رقم 16 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل و المتمم، نفس المرجع.  
<sup>3</sup> . المادة رقم 31 من القانون رقم 29/90 المنضمين قانون التهيئة و التعمير ، مرجع سابق .

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لأدوات التهيئة و التعمير في الجزائر

- تحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاقات ، و قد أخضعها لإجراءات تحديد أو منع البناء <sup>1</sup> .

أما فيما يخص مسألة مراجعة أو تعديل مخطط شغل الأراضي بعد المصادقة عليه إذا ما أضحت توجيهات مخطط شغل الأراضي لا تستجيب لمتطلبات المنطقة التي يغطيها ، فإنها غير ممكنة إلا على سبيل الاستثناء وفقا لنفس الإجراءات التي تم بموجبها المصادقة عليه طبقا لمبدأ توازي الأشكال و ذلك في الحالات التالية:

. حالة عدم إنجاز إلا ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري ضمن الأجل المقرر للانتهاء منه.

. حالة ما إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة من الاهتراء تستوجب تجديده.

. حالة تعرض الإطار المبني لتدهورات سببها ظواهر طبيعية.

. حالة تقدم أغلبية ملاك البنايات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول بطلب في هذا الخصوص، شريطة أن يكون ذلك بعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه.

. حالة ما إذا اقتضت ذلك الحاجة إلى إنشاء مشروع ذو مصلحة وطنية لم يتم التطرق إليه ضمن المخطط محل التعديل و المراجعة <sup>2</sup>.

<sup>1</sup> . القانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 ، المعدل و المتمم لقانون التهيئة و التعمير ، مرجع سابق .

<sup>2</sup> . المادة رقم 37 من القانون 29/90 المعدل و المتمم .

### المبحث الثاني : مصادر أدوات التهيئة و التعمير :

عرفت لجنة بروتلاند ( اللجنة العالمية المعنية بالبيئة و التنمية ) التنمية المستدامة على أنها التنمية التي تأخذ بعين الاعتبار حاجات المجتمع الراهنة دون المساس بحقوق الأجيال القادمة في الوفاء باحتياجاتها<sup>1</sup> ، و اتفقت دول العالم في مؤتمر الأرض سنة 1992 على تعريف التنمية المستدامة في المبدأ الثالث الذي أقره مؤتمر البيئة و التنمية في ريو دي جانيرو البرازيلية سنة 1992 على أنها " ضرورة انجاز الحق في التنمية بحيث تتحقق على نحو متساو من الحاجات التنموية و البيئية لأجيال الحاضر و المستقبل " <sup>2</sup> ، و فيما يخص المشرع الجزائري ، فقد عرف التنمية المستدامة بأنها " مفهوم يعني التوفيق بين تنمية اجتماعية واقتصادية قابلة للاستمرار و حماية البيئة ، أي ادراج البعد البيئي في اطار تنمية تضمن تلبية حاجات الأجيال الحاضرة و الأجيال المستقبلية " <sup>3</sup> ، و على هذا الأساس كيف المشرع الجزائري سياسة تهيئة الإقليم على ضوء متطلبات التنمية المستدامة ، حيث تنص المادة الأولى من القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم و تهيئة المستدامة على أنه تحدد أحكام هذا القانون التوجيهات و الأدوات المتعلقة بتهيئة الإقليم ، التي من طبيعتها ضمان تنمية الفضاء الوطني تنمية منسجمة و مستدامة " <sup>4</sup> ، و بما أن أدوات التهيئة و التعمير تعد الأساس لتنفيذ السياسة الوطنية العمرانية في الدولة ، و أن تحقيق التنمية المستدامة من الأولويات المنشودة في تنفيذ سياسة تهيئة الإقليم ، فسيكون هذا المبحث مقسما لمطلبين :

<sup>1</sup> . عايلي رضوان ، مخططات التعمير كوسيلة تنفيذ السياسة الوطنية للتعمير ، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية ، العدد رقم 16 ، جوان 2016 ، جامعة الشلف ، ص 132 .

<sup>2</sup> . عايلي رضوان ، نفس المرجع ، نقلا عن العايب عبد الرحمن ، التحكم في الأداء الشامل للمؤسسة الاقتصادية في الجزائر في ظل تحديات التنمية المستدامة ، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية ، جامعة فرحات عباس ، سطيف ، 2010/2011 ، ص 11 و 12 .

<sup>3</sup> . المادة رقم 04 من القانون رقم 10/03 المؤرخ في 19/07/2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة جريدة رسمية عدد 43 .

<sup>4</sup> . المادة الأولى من القانون رقم 20/01 المؤرخ في 12/12/2001 و المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة جريدة رسمية لسنة 2001 ، عدد 77 .



## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لأدوات التهيئة و التعمير في الجزائر

---

المطلب الأول بعنوان السياسات الوطنية لتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة و علاقتها بأدوات التهيئة و التعمير.

المطلب الثاني بعنوان مخططات تنفيذ السياسة الوطنية للتهيئة و التعمير .

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لأدوات التهيئة و التعمير في الجزائر

### المطلب الأول : السياسات الوطنية لتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة

#### وعلاقتها بأدوات التهيئة و التعمير :

منذ فجر الاستقلال سعت السلطات السياسية في الجزائر المستقلة للعمل على النهوض بالاقتصاد - و إن كانت كل المحاولات لم تحقق الأهداف المرجوة منها - و انطلاقا من سنة 2001 التي أعقبت الخروج من نفق العشرية السوداء ، وجهت النخبة السياسية كافة جهودها الوطنية باتجاه تهيئة الإقليم في إطار التنمية المستدامة عبر العمل على إيجاد الحلول التي تكفل انتشار السكان وفق توزيع عادل ، و نفس التوجه بخصوص الثروات الوطنية عبر كافة التراب الوطني ، مع الحفاظ على الموارد الطبيعية ، و بهذا فإن تنفيذ السياسة العامة للدولة في مجال العمران يتم من خلال قانون التهيئة و التعمير الذي يتضمن الأساليب الإدارية و التقنية التي تكفل حسن تنظيم المدن من الناحية العمرانية و المساهمة في تمتيتها للقضاء على مظاهر البدائية و عدم التحضر ، و هو الهدف الذي يتحقق بتهيئة المدن و الأحياء وفق طابع جمالي مع توفير كافة المرافق الضرورية للسكان .

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لأدوات التهيئة و التعمير في الجزائر

### الفرع الأول : السياسات الوطنية لتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة:

بصدور القانون رقم 20/10 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة الذي مثل ركيزة قانونية لتحقيق التنمية المستدامة ، حيث تضمن النص على أنه " تهدف السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة إلى تنمية مجموع الإقليم الوطني تنمية منسجمة على أساس خصائص و مؤهلات كل فضاء جهوي كما تهدف إلى :

. خلق الظروف الملائمة لتنمية الثروة الوطنية و التشغيل .

. تساوي الحظوظ في الترقية و الازدهار بين جميع المواطنين .

. الحث على التوزيع المناسب بين المناطق و الأقاليم لدعائم التنمية و وسائلها باستهداف

تخفيف الضغوط على الساحل و الحواضر و المدن و ترقية المناطق الجبلية و الهضاب العليا و الجنوب .

. دعم الأوساط الريفية و الأقاليم و الجهات التي تعاني صعوبات و تفعيلها من أجل

استقرار سكانها .

. إعادة توازن البنية الحضرية و ترقية الوظائف الجهوية و الوطنية و الدولية للحواضر

والمدن الكبرى .

. حماية الفضاءات و المجموعات الهشة إيكولوجيا و اقتصاديا و تميمها .

. حماية الأقاليم و السكان من الأخطار المرتبطة بالتقلبات الطبيعية .

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لأدوات التهيئة و التعمير في الجزائر

. الحماية و التثمين و التوظيف العقلاني للموارد التراثية و الطبيعية و الثقافية و حفظها للأجيال القادمة<sup>1</sup>.

و من بين الآليات التي تؤكد إيلاء المشرع الأهمية البالغة للتنمية المستدامة نجد القانون رقم 09/01 المتعلق بتسيير النفايات و مراقبتها و إزالتها ينص على أن " تثمين النفايات بإعادة استعمالها ، أو برسكتها أو بكل طريقة تمكن من الحصول باستعمال تلك النفايات على مواد قابلة لإعادة الاستعمال أو الحصول على الطاقة " <sup>2</sup> ، و هذا ما يفضي - في حال التقيد به- إلى ضمان التسيير المستدام للنفايات عن طريق استعادتها قصد استعمالها من جديد ، أو عبر رسكتها على هيئة منتجات قابلة للتسويق ، و بين هذا و ذلك توفير المصاريف الناتجة عن عملية معالجة المواد الخام الخاصة بالنفايات و الاستفادة منها .

وكما تجدر الإشارة إلى الدور الذي لعبه القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة حول التدليل على اتخاذ الدولة الجزائرية لهدف تحقيق التنمية المستدامة في كافة المجالات و على رأسها المجال الاقتصادي كهدف ذي أولوية ، يتمثل في التقليل قدر الإمكان من استنزاف الموارد و الثروات الطبيعية التي تصنف أنها قابلة للنفاذ و غير قابلة للتعويض ، عبر البحث عن بدائل أخرى لا سيما منها تلك التي تسمى بالبدايل الصديقة للطبيعة ، حيث تضمن النص على أن " ترقية الاستعمال الإيكولوجي العقلاني للموارد الطبيعية المتوفرة و كذلك استعمال التكنولوجيات الأكثر نقاء ، أي عدم الإفراط في استعمال الموارد الطبيعية ، و العمل على استعمال أحدث التقنيات التكنولوجيات النظيفة في المنشآت الصناعية" <sup>3</sup> .

<sup>1</sup> . المادة رقم 04 من القانون رقم 20/01 المؤرخ في 2001/12/12 و المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة مرجع سابق .

<sup>2</sup> . الفقرة رقم 02 من المادة رقم 03 من القانون رقم 19/01 المؤرخ في 2001/12/12، و المتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها و إزالتها، جريدة رسمية الصادرة في 2001/12/15، عدد 77، ص 10.

<sup>3</sup> . المادة رقم 02 من القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، مرجع سابق .

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لأدوات التهيئة و التعمير في الجزائر

هذا و يمكن أخذ فكرة حول واقع التنمية المستدامة في ظل سياسة تهيئة الإقليم في الجزائر من خلال دراسة خطوات السلطة في هذا المجال ضمن إطارين :

أولا . ( الإطار التشريعي: لأجل التوفيق بين القوانين و التشريعات الصادرة في إطار سياسة تهيئة الإقليم و التنمية المستدامة التي تعني ضبط التوازن بين التنمية الاقتصادية و الاجتماعية و ضمان استمراريتها و في الوقت نفسه الحفاظ على البيئة عبر إدراج البعد البيئي و التنموي و دمجها معا في إطار سياسة تهيئة الإقليم ، سن المشرع الجزائري في هذا الخصوص أرمادة من النصوص القانونية أبرزها ما يلي ذكره أدناه :

. القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ، و الذي تم رسم سياسته لاحقا بالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم المصادق عليه في عام 2010 بموجب القانون رقم 02/10 .

. القانون رقم 08/02 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها من أجل إعادة توازن البنية العمرانية في إطار سياسة تهيئة الإقليم.

. القانون رقم 06/06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، و الخاص بضبط الأحكام الرامية للتعريف بعناصر المدينة في إطار سياسة تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة .

. القانون رقم 02/02 المتعلق بحماية الساحل و تثمينه في إطار البعد الوطني لتهيئة الإقليم و البيئة الذي يتطلب التنسيق الدائم بين الدولة و الجماعات الإقليمية و المجتمع المدني بالاعتماد على مبادئ التنمية المستدامة و الوقاية و الحيطه .

. القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة الذي بموجبه تم إقرار و استحداث كل من المبادئ التالية :

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لأدوات التهيئة و التعمير في الجزائر

- 01 . مبدأ عدم تدهور الموارد الطبيعية : و هو المبدأ الذي بمقتضاه يتوجب تقادي إلحاق الأضرار بالموارد الطبيعية كالمياه و الهواء و الأرض و باطنها ، لكونها تعتبر جزءا لا يتجزأ من مسار التنمية لا يمكن تحقيقها إذا لم يتم مراعاته <sup>1</sup> .
- 02 . مبدأ الحفاظ على التنوع البيولوجي الذي معناه أن " قابلية التغير لدى الأجسام الحية من كل مصدر ، بما في ذلك الأنظمة البيئية البرية و البحرية و غيرها من الأنظمة البيئية المائية و المركبات الإيكولوجية التي تتألف منها ، و هذا يشمل التنوع ضمن الأصناف و فيما بينها و كذلك تنوع النظم البيئية " <sup>2</sup> .
- 03 . مبدأ الادماج : و هو المبدأ الذي يجب بمقتضاه دمج الترتيبات المتعلقة بحماية البيئة و التنمية المستدامة عند اعداد المخططات و البرامج القطاعية و تطبيقها <sup>3</sup> .
- 04 . مبدأ النشاط الوقائي: و يعني التزام كل الأشخاص ( الطبيعية و المعنوية ) بوقاية البيئة من أي حادث مؤكد أو على الأقل التخفيف من نتائجه في حالة عدم التمكن من الحيلولة دون وقوعه، و ذلك باتخاذ كل التدابير لتنظيم و ضمان الحماية <sup>4</sup> .
- 05 . مبدأ الإعلام و المشاركة : و المقصود به أن يكون الحصول على المعلومات الخاصة بالحقوق المنصوص عليها قانونا و المتعلقة بحالة البيئة حقا مكفولا لكل شخص (طبيعي أو معنوي) <sup>5</sup> .

<sup>1</sup> . المادة رقم 03 من القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، مرجع سابق .  
<sup>2</sup> . المادة رقم 04 من القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، نفس المرجع .  
<sup>3</sup> . المادة رقم 03 من القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، نفس المرجع .  
<sup>4</sup> . المادة رقم 11 من القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، نفس المرجع .  
<sup>5</sup> . المادة رقم 071 من القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، نفس المرجع .

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لأدوات التهيئة و التعمير في الجزائر

. القانون رقم 09/04 المتعلق بترقية الطاقات المتجددة في إطار التنمية المستدامة ، والذي يتمحور حول المساهمة في السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم بنتمين مصادر الطاقة المتجددة عبر تعميم استعمالها .

ثانيا . ( الإطار المؤسساتي :

أولا . ( المجلس الوطني لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة : حددت تشكيلة المادة رقم 02 من المرسوم التنفيذي رقم 416/05 الذي يحدد تشكيلة المجلس الوطني لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة<sup>1</sup> و يرأسه الوزير الأول ، و تتمثل أبرز مهامه في ما يلي :

- توجيه الإستراتيجية الشاملة لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة .
- السهر على تنسيق المشاريع القطاعية الكبرى مع مبادئ و توجيهات سياسة تهيئة الإقليم ، و بالرجوع لنص المادة رقم 05 من المرسوم التنفيذي رقم 416/05 المشار إليه أعلاه فإن المجلس يبدي رأيه " لإعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة و المخططات الجهوية لتهيئة الإقليم و المخططات التوجيهية للمنشآت الكبرى و الخدمات الجماعية ، و كل المسائل المرتبطة بالإستراتيجية المتعلقة بقرار إنشاء المدن الجديدة و تنمية المساحات الحضرية وتنظيم الضواحي.

ثانيا : المرصد الوطني للبيئة و التنمية المستدامة : وفقا لنص المادة الأولى من المرسوم رقم 115/02<sup>2</sup> يعتبر مؤسسة وطنية عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي ، و تتمثل مهامه في :

- وضع شبكات الرصد و قياس التلوث و حراسة الأوساط الطبيعية وتسيير ذلك.

<sup>1</sup> . المرسوم التنفيذي رقم 416/05 المؤرخ في 2005/10/25 ، يحدد تشكيلة المجلس الوطني لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة و كيفية سيره ، جريدة رسمية صادرة في 2005/11/02 ، عدد 72 .

<sup>2</sup> . المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 115/02 الممضى بتاريخ 2002/04/03 ، و المتضمن إنشاء المرصد الوطني للبيئة المستدامة .

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لأدوات التهيئة و التعمير في الجزائر

- جمع المعطيات و المعلومات المتصلة بالبيئة و التنمية المستدامة ، لدى المؤسسات والهيئات المتخصصة .
  - معالجة المعطيات و المعلومات البيئية قصد اعداد أدوات الإعلام .
  - المبادرة بالدراسات الرامية إلى تحسين المعرفة البيئية للأوساط و الضغوط على تلك الأوساط و إنجاز هذه الدراسات أو المشاركة في إنجازها.
  - نشر المعلومة البيئية و توزيعها <sup>1</sup> .
- ثالثا : الوكالة الوطنية لتهيئة و جاذبية الأقاليم : تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري و هي حسب نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 137/11 تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي <sup>2</sup> ، و ينحصر دورها في ما يلي :
- جمع العناصر التقنية الضرورية لإعداد البرامج و السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة و إعداد أدوات تهيئة الإقليم و تقييمها .
  - المساهمة بكل دراسة مستقبلية و القيام بكل دراسة تقييمية من أجل تحديد أعمال تستخدم إقليميا من أجل ترقية جاذبة و تنافسية الأقاليم الناجمة عن مختلف أدوات التهيئة .
  - المساهمة في تنسيق تنفيذ السياسات القطاعية و تحديد الإجراءات الخاصة بها ، استنادا لتعليمات و توجيهات مختلف أدوات التهيئة <sup>3</sup> .

<sup>1</sup> . المادة رقم 05 من المرسوم رقم 115/02 المتضمن إنشاء المرصد الوطني للبيئة المستدامة ، مرجع سابق .

<sup>2</sup> . المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 137/11 المؤرخ في 28 مارس 2011، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتهيئة و جاذبية الإقليم، جريدة الرسمية الصادرة في 2011/03/30، عدد 20.

<sup>3</sup> . المادة رقم 04 من المرسوم التنفيذي رقم 137/11 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتهيئة و جاذبية الإقليم، نفس المرجع.



## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لأدوات التهيئة و التعمير في الجزائر

### الفرع الثاني : علاقة أدوات التهيئة و التعمير بمخططات التهيئة المستدامة :

بإصدار المشرع للقانون رقم 20/01 المؤرخ في 2001/12/12 و المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة<sup>1</sup> ، و الذي حددت المادة رقم 07 منه أدوات التهيئة الإقليمية و التنمية المستدامة على التوالي :

- المخطط الوطني لتهيئة الإقليم .
- المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم .
- المخطط الولائي لتهيئة الإقليم .

و قد حدد المشرع ضمن نفس القانون التوجيهات التي تشكل ضمانا لتنمية المناخ العمراني الوطني و تحقيق تنمية منسجمة و مستدامة على أساس ما يلي من اعتبارات:

- الخيارات الإستراتيجية التي تقتضيها تنمية هذا النوع .
- السياسات التي تساعد على تحقيق هذه الخيارات.
- تدرج أدوات تنفيذ سياسة تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة<sup>2</sup> .

و بناء عليه يعتبر المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الأداة التي تترجم التوجيهات و الترتيبات الأساسية فيما يخص السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة كما أنه - كخطط - يسري على كامل التراب الوطني مشكلا بذلك المرجع الأساس لعمل السلطات العمومية في هذا المجال ، حيث تتولى السلطات العليا في الدولة عملية إعداده و إقراره و المصادقة عليه عن طريق التشريع لمدة 20 سنة ، على أن يتم تحيينه عبر تقييمات دورية كل

<sup>1</sup> . القانون رقم 20/01 المؤرخ في 2001/12/12 ، و المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ، جريدة رسمية لسنة 2001 ، عدد 77 .

<sup>2</sup> . المادة رقم 08 من القانون رقم 20/01 المؤرخ في 2001/12/12 ، و المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة نفس المرجع .

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لأدوات التهيئة و التعمير في الجزائر

---

05 سنوات ، ويتم تنفيذه من طرف مختلف قطاعات الدولة كل في حدود اختصاصه ( النوعي و الإقليمي) عن طريق المخططات التوجيهية للبنية التحتية الكبرى و الخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية ، باعتبار مخططات التعمير تشكل وثيقة توفيقية بين مختلف القطاعات .

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لأدوات التهيئة و التعمير في الجزائر

### المطلب الثاني: مخططات تنفيذ السياسة الوطنية للتهيئة و التعمير:

إن السبيل الوحيد الذي يكفل تحقيق التنمية الحقيقية عبر الوطن مقابل الانفجار الديمغرافي المتزايد للسكان و ما يتطلبه من توزيع عادل فيما يخص التركيز السكاني عبر أراضي الوطن مع تفادي التسابق للعيش في المدن الساحلية و المدن الكبرى و ما يحدثه من تفاوت و لا توازن بين الأقاليم داخل الوطن الواحد و الذي يعتبر مشكلة كان لابد على المشرع الجزائري من استحداث آليات يكون من شأنها على الحد منها قدر الإمكان إن لم تتمكن من وضع حد نهائي لها ، و من أبرز هذه الآليات اعتماد الدولة على المخططات كإستراتيجية لتهيئة الإقليم<sup>1</sup> ، و هي المخططات التي يتراوح مداها بين المستوى الوطني و المستوى الجهوي و المستوى الإقليمي ، و لهذا سيكون هذا المطلب منقسما لفرعين :

الفرع الأول بعنوان : مخططات تنفيذ السياسة الوطنية للتهيئة و التعمير على المستوى الوطني.

الفرع الثاني بعنوان : مخططات تنفيذ السياسة الوطنية للتهيئة و التعمير على المستويين الجهوي و الولائي.

<sup>1</sup> . المادة رقم 07 من القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ، مرجع سابق.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لأدوات التهيئة و التعمير في الجزائر

الفرع الأول : مخططات تنفيذ السياسة الوطنية للتهيئة و التعمير على المستوى

الوطني :

المخطط الوطني للتهيئة و التعمير :

لم يضبط المشرع الجزائري تعريفا خاصا بالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم غير أنه تعرض لأهدافه ضمن أحكام القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة<sup>1</sup> ، على أنه الأداة التي بموجبها يتم رسم التوجيهات و الترتيبات الاستراتيجية الأساسية للسياسة التي تسعى الدولة لاعتمادها في إطار تهيئة و تنمية الإقليم الوطني بصفة منسجمة وفقا لنظرة استشرافية طويلة المدى بالنسبة لكامل الإقليم الوطني ،

و تتمثل خصائصه في أنه:

. ذي طابع مركزي و شمولي : باعتبار أن المشرع أقره كآلية لتجسيد التوجيهات الأساسية للسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة ، حيث تتولى الدولة إعداد مخطط وطني لتهيئة الإقليم<sup>2</sup> ، و ذلك باعتبارها صاحبة الاختصاص الأصيل في المبادرة بوضع السياسة الوطنية في مجال التهيئة الإقليمية و إدارتها<sup>3</sup> .

. ذي طابع إلزامي : لكن طابع الإلزامية كان مجرد التزام أدبي و أخلاقي ليس إلا<sup>4</sup> قبل أن يتدارك المشرع هذا الوضع و يضيف عليه الطابع الإلزامي لدي عرض قانون المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم على البرلمان لأجل المصادقة عليه ، و ذلك لكونه أداة لترجمة التوجيهات الأساسية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة و إطارا مرجعيا لعمل السلطات العمومية ، حيث نصت المادة الثانية منه على أن " تلتزم كل القطاعات الوزارية و كذلك

<sup>1</sup> . المادة رقم 20 من القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ، نفس المرجع.

<sup>2</sup> . المادة رقم 19 من القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ، مرجع سابق.

<sup>3</sup> . المادة رقم 20 من القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ، نفس المرجع.

<sup>4</sup> . المادة رقم 08 من القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ، نفس المرجع.

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لأدوات التهيئة و التعمير في الجزائر

الجماعات الإقليمية ، و المؤسسات الوطنية و المحلية ، باحترام ضوابط و قواعد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، و العمل بها في إعداد كل مشاريعها و مخططاتها " .

. ذي طابع وقائي : حيث يعتبر المخطط الوطني لتهيئة الإقليم على رأس أدوات التهيئة الإقليمية التي تكفل تفعيل الجانب الوقائي الذي تسعى السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم إلى تحقيقه ، و يتجلى ذلك في حماية الفضاءات و المجموعات الهشة إيكولوجيا و اقتصاديا ، و حماية الأقاليم و السكان من الأخطار المرتبطة بالتقلبات الطبيعية ، التثمين و التوظيف العقلاني للموارد الطبيعية و التراثية و الثقافية و حفظها للأجيال القادمة .

. ذي طابع علاجي : حيث يتمثل هذا الطابع في الاستغلال العقلاني للفضاء الوطني خاصة من حيث توزيع السكان و الأنشطة الاقتصادية عبر كافة الأقاليم في إطار الاستجابة لرهان إعادة التوازن بين الأقاليم و المناطق المختلفة ، وعلى سبيل المثال فقد أسفر الإحصاء العام للسكان و السكن لسنة 2008 على حقيقة أن الإقليم الجزائري يشهد تباينا تتجلى مظاهره في تمركز 63 % من السكان في الشمال فوق مساحة تقدر بـ 04 % ن في حين يتركز 28 % في منطقة الهضاب العليا على مساحة تمثل 09 % من الإقليم ، في حين أن مساحة مناطق الجنوب التي تمثل 87 % لا يتركز عليها سوى 09 % من إجمالي عدد السكان<sup>1</sup> ، هذه الوضعية سببت نتائج سلبية منها أزمة السكن ، و أزمة العقار الصناعي و الفلاحي ، ومشكلة البناء الفوضوي .

وأخيرا فإن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يقوم على مبدئين أساسيين هما:

<sup>1</sup> . القانون 02/10 المؤرخ في 2010/06/29 و المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، جريدة رسمية الصادرة بتاريخ 2001/10/21 ، عدد 61 ، ص 5 ، ص 22 .

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لأدوات التهيئة و التعمير في الجزائر

01 . مبدأ التنمية المستدامة و التي عرفها المشرع الجزائري بأنها " مفهوم يعني التوفيق بين تنمية اجتماعية و اقتصادية قابلة للاستمرار و حماية البيئة ، أي إدراج البعد البيئي في إطار تنمية تضمن تلبية حاجات الأجيال الحاضرة و الأجيال المستقبلية " <sup>1</sup> .

02 . مبدأ الحكم الراشد : يمكن تعريفه بأنه الأنظمة و الإجراءات التي تحكم ممارسة السلطة السياسية باسم الدستور ، و من ذلك اختيار القيادات و تداول السلطة و يعمل على تخصيص الثروات و إدارتها لتلبية الاحتياجات الإنسانية و يتميز بالمشاركة و الفاعلية والشفافية ، و حكم القانون و العدالة و المساواة <sup>2</sup> ، و حسب تعريف المشرع الجزائري فإن المفهوم المتمثل في يعني " الحكم الراشد الذي بموجبه تكون الإدارة مهتمة بانشغالات المواطن و تعمل للمصلحة العامة في إطار الشفافية " <sup>3</sup> ، و قد أكد المشرع الجزائري على ضرورة إعمال هذا المبدأ أثناء وضع السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم ، و قد تم إعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وفق مقاربة تشاركية و مسعى تساهمي واسع يتجلى في وضع لجنة وزارية مشتركة بين القطاعات المختلفة ، و التي عقدت اجتماعات بصفة منتظمة و بالتشاور مع الفاعلين الإقليميين ، إضافة إلى اجتماعات عمل منعقدة بين مكاتب الدراسات المعنية ومختلف الوزارات <sup>4</sup> .

<sup>1</sup> . المادة رقم 04 من القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، مرجع سابق .

<sup>2</sup> . أمين عواد المشاقبة ، المعتصم بالله داود علوي ، الإصلاح السياسي و الحكم الرشيد ( إطار نظري ) ، عمان ، دار ومكتبة الحامد للنشر و التوزيع ، 2012 م - 1433 هـ ، ص 58 .

<sup>3</sup> . المادة رقم 02 من القانون رقم 06/06 المؤرخ في 20/02/2006، و المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، جريدة رسمية رقم 15.

<sup>4</sup> . القانون رقم 02/10، المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، مرجع سابق، ص 115 .

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لأدوات التهيئة و التعمير في الجزائر

الفرع الثاني : مخططات تنفيذ السياسة الوطنية للتهيئة و التعمير على المستويين الجهوي و الولائي :

أولا : على المستوى الجهوي :

على المستوى الجهوي تؤسس السلطة المركزية بالتشاور مع الندوة الاقتصادية والاجتماعية للجهة المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية ، و هو عبارة عن أداة استراتيجية تتبع التوجهات و المبادئ المقررة بموجبه و يحدد ما يلي :

- الأهداف الأساسية لتهيئة الإقليم .
- تنظيم البنية الحضرية للإقليم.
- تنظيم الهياكل الأساسية و التجهيزات الهيكلية.
- ينسق مختلف المبادرات في مجال العمل الاقتصادي.

ثانيا : على المستوى الولائي :

الولاية هي الجماعة الإقليمية للدولة ، و تتمتع بالشخصية المعنوية و الذمة المالية المستقلة و على الإدارة الغير الممركزة للدولة ، و تشكل بهذه الصفة فضاء لتنفيذ السياسات العمومية التضامنية و التشاورية بين الجماعات الإقليمية و الدولة ، فهي تساهم مع الدولة في إدارة و تهيئة الإقليم و التنمية الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية و حماية البيئة<sup>1</sup> .

و وفقا لتوجهات و مبادئ كل من المخطط الوطني و الجهوي ، تقوم كل ولاية بإعداد مخطط تهيئة خاص بها ، حيث تبادر الإدارة بالتشاور مع الأعوان الاقتصاديين والاجتماعيين و مجالس المداولة بالولاية و البلديات و ممثل الجمعيات المهنية ، و يهدف المخطط الولائي إلى توضيح التوجهات المعتمدة في المخطط الجهوي ، و شرحها فيما يخص الإقليم الذي

<sup>1</sup> . المادة الأولى من القانون رقم 07/12 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق لـ 21 فيبرابر 2012 ، المتعلق بالولاية .

## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لأدوات التهيئة و التعمير في الجزائر

يشغله ، و باختصار يتم إعداد مخططات تهيئة الإقليم الولائي بمبادرة من الوالي و ذلك لنفس المدة التي تشملها المخططات الجهوية لتهيئة الإقليم ( أي 20 سنة ) و تعرض على المجلس الشعبي الولائي للمصادقة عليها ، و قد أخضع المشرع الجزائري هذا النمط من المخططات إلى مخططات خاصة تتمثل في المخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى<sup>1</sup> أو ما يصطلح عليه المخطط التوجيهي لتهيئة المساحة الحضرية<sup>2</sup> و تقاديا لعدم الفهم يجدر التوضيح بأن كلا من المصطلحان يعينان مخطط واحد رغم اختلاف المصطلح الذي قد يوحي بأن كلا منهما مخطط مستقل عن الآخر .

و بخصوص دور مخطط تهيئة الإقليم على المستوى الولائي ، فهو يوضح و يضبط الآتي :

- التوجهات الولائية الرئيسة المتعلقة باستعمال الأرض.
- توجهات التنمية و الأعمال الواجب القيام بها من أجل إعادة التوازن لتوزيع و انتشار الأنشطة و تموضع السكن و السكان .
- تعيين حدود المناطق الزراعية و الغابية و الرعوية و السهبية ، و المناطق التي يجب حمايتها ، و مساحات الترفيه .
- تحديد مواقع البنية التحتية الكبرى للنقل و مواقع التجهيزات الكبرى المهيكلة .
- التوجيهات العامة لحماية البيئة و تثمينها .
- التوجيهات العامة لحماية التراث الطبيعي و الثقافي و التاريخي و الأثري.
- تحديد مواقع التوسع الحضري و الأنشطة الصناعية و السياحية، و كذلك مواقع التجمعات السكنية الجديدة.

<sup>1</sup> . المادة رقم 07 من القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ، مرجع سابق.

<sup>2</sup> . المادة رقم 52 من القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ، نفس المرجع .



## الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لأدوات التهيئة و التعمير في الجزائر

---

و بذلك فإن مخطط تهيئة الإقليم الولائي و لكونه يتعلق بتهيئة إقليم ولاية واحد خلافا للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم و المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم ، فهو الأساس أو القاعدة التي تركز عليها المخططات السابقة ، كما أنه يحدد السلم الترتيبي العام و حدود تمدن التجمعات الحضرية و الريفية <sup>1</sup> .

---

<sup>1</sup> . المادة رقم 53 من القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ، مرجع سابق.

### خلاصة الفصل الأول :

من خلال دراستنا للإطار المفاهيمي لأدوات التهيئة و التعمير مع التعرض للمنظومة القانونية للتعمير في التشريع الجزائري ، ثم محاولة اسقاطها على الواقع المعيش ، يتضح أن ترسانة القوانين المذكورة لم تحقق النجاح المطلوب و المتمثل في تغيير نمط الحياة العمرانية والاجتماعية و تحقيق تنمية عمرانية مستدامة و متكاملة و متوازنة ، و ذلك لأسباب أبرزها :

. التضخم التشريعي في مجال التهيئة و التعمير ( على غرار باقي المجالات الأخرى ) مع التركيز على الكم لا الفاعلية ، و هو ما أدى لنتائج عكسية في هذا المجال .

. عجز التشريعات و القوانين المعتمد عن مواجهة بعض الحوادث و الأحداث التي لم تكن في الحسبان عند سنها مثل العشرية السوداء و ما انجر عنها من نزوح سكان الجبال نحو المدن ، فيضانات باب الواد لسنة 2001 ، زلزال بومرداس لسنة 2003 و غيرها .

. عدم كفاءة قانون التعمير من ناحية الردع في مواجهة الإخلال بقواعده ، و على سبيل المثال لا الحصر تكيف جريمة البناء الفوضوي على أنها جنحة رغم كونها تخل بالنظام العام مع عدم تحقيق الجزاءات المترتبة على ارتكابها لعنصر الردع مما ساهم في تفاقمها و بالتالي إفقاد قوانين التهيئة و التعمير الدور الأساس من وجودها .

# الفصل الثاني:

الإطار القانوني

لتنظيم المجال العمراني بواسطة أدوات التهيئة و التعمير

## الفصل الثاني: الإطار القانوني لتنظيم المجال العمراني بواسطة أدوات التهيئة والتعمير.

إن تحقيق قطاع عمراني منظم يقتضي التخطيط المسبق و تفعيل أدوات التهيئة و التعمير على مستوى الهدف المنشود منها ، وذلك انطلاقا من تحديد مناطق التوسع العمراني المستقبلي بناءا على إمكانات الإقليم و أيضا من ناحية استشرافية ، على أن يتم كل هذا في ضل السياسة التنموية التي تكفل مراعاة التوازن بين الأقاليم من حيث التنمية المستدامة بكل مقوماتها الاقتصادية و الاجتماعية و حتى البيئية بكافة عناصرها بدأ بالثروات و الموارد الطبيعية مرورا بالمناطق التي تتطلب حماية خاصة كالسواحل و الأراضي الفلاحية و حتى المناظر الخلابة والأبنية ذات البعد التاريخي و الطابع الأثري و النظرة الخلابة ، كل هذا من أجل ضمان متطلبات الأجيال القادمة من السكان ، دون نسيان حقوق الأجيال القادمة في نفس الحقوق ، ولأجل الإحاطة بذلك تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين :

المبحث الأول بعنوان : أدوات التهيئة و التعمير كآلية لتنظيم مجال المناطق الحساسة والأراضي الفلاحية .

المبحث الثاني بعنوان: أدوات التهيئة و التعمير كآلية للتخطيط العمراني .

## المبحث الأول: أدوات التهيئة و التعمير كآلية لتنظيم مجال المناطق

### الحساسة و الأراضي الفلاحية :

سعى منه للتحكم في التوسع المستمر للمجال العمراني و ضبطه بما يخدم التنمية المستدامة اعتمد المشرع أدوات التهيئة و التعمير المتمثلة في المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير و مخططات شغل الأراضي ، التي تعد كوسائل للتخطيط المجالي و التسيير الحضري بما أنه - كقاعدة عامة - لا يمكن تحقيق سياسة عمرانية في إطار التنمية المستدامة ، فإن المشرع و في سبيل توفير الحماية للبيئة سن بالإضافة لقواعد التهيئة و التعمير التي تم النص عليها ضمن القانون رقم 29/90 المعدل و المتمم قوانين و تنظيمات أخرى موضوعها حماية ما يصنف على أنها مناطق حساسة عبر إقليم الوطن من زحف البناء العشوائي عليها ، كما أن ظاهرة البناء العشوائي لم تسلم منها حتى المناطق الفلاحية بعد الانفجار الديمغرافي للسكان و هي الظاهرة التي بدورها صدر لأجل التصدي لها جملة من القوانين على رأسها القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري<sup>1</sup> ، و كذلك التعليمات الرئاسية رقم 05 المؤرخة في 14 أوت 1995 الخاصة بحماية الأراضي الفلاحية من كل أنواع المساس بها<sup>2</sup> ، و أيضا كمثال تعليمية رئيس الحكومة المؤرخة في 13 جويلية 1996 الخاصة بحماية الأراضي ذات الطابع الفلاحي و الأراضي ذات الطابع الغابي مع تضمينها<sup>3</sup> الحث على تطبيق المواد 76 و 77 و 78 من رأسها القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري ، و كل هذا لأجل الحفاظ على الأراضي الفلاحية كثروة آيلة للنفاد والتلاشي المستمر ، و للإحاطة بهذه النقطة تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين : و قد

<sup>1</sup> . المادتين 35 و 36 و 76 و 77 و 78 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، مرجع سبق ذكره .

<sup>2</sup> . التعليمات الرئاسية رقم 05 المؤرخة في 14 أوت 1995 .

<sup>3</sup> . تعليمات رئيس الحكومة المؤرخة في 13 جويلية 1996 الخاصة بحماية الأراضي ذات الطابع الفلاحي و الأراضي ذات الطابع الغابي .

## الفصل الثاني: الإطار القانوني لتنظيم المجال العمراني بواسطة أدوات التهيئة و التعمير .

خصص المطلب الأول لموضوع دور أدوات التهيئة و التعمير كآلية لحماية المناطق الحساسة، والمطلب الثاني تمحور حول دور أدوات التهيئة و التعمير كآلية لحماية المناطق الفلاحية .

### المطلب الأول: أدوات التهيئة و التعمير كآلية لتنظيم المناطق الحساسة:

بعد الاستتزاز الخطير و المساس الصارخ بها و الزحف المخيف للإسمنت و البناء الفوضوي عليها ، تطرق المشرع - متأخرا نوعا ما - بموجب كل من القانون رقم 29/90 المعدل و المتمم لما يعرف وفقا لمفهومه على أنها المناطق الحساسة<sup>1</sup> ، و ذلك بكونها " تلك المناطق أو الأقاليم التي تتوفر على مميزات و مقومات و اعتبارات خاصة إما طبيعية أو ثقافية أو تاريخية أو حضارية بارزة ن مما يجعلها تستدعي حماية استثنائية و آلية خاصة للرقابة سواء من حيث الهياكل أو الإجراءات أو العقوبات بالنظر لما تمثله من قيمة سياسية ، اقتصادية ، اجتماعية ، ثقافية ، حضارية كبيرة يمكن ردها للبيئة في حد ذاتها كالساحل و المناطق السياحية ، الأقاليم ذات الميزة الطبيعية و الثقافية البارزة ، الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي أو الجيد ، الأراضي الغابية<sup>2</sup> ، كما أن المشرع أيضا تعرض لهذا النمط من المناطق بموجب القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري من خلال النص على أنه " نظرا إلى اعتبارات تاريخية أو ثقافية أو علمية أو اثرية أو معمارية أو سياحية أو بغرض المحافظة على الحيوانات و النباتات و حمايتها ، يمكن لأن توجد أو تكون مساحات أو مواقع ضمن الأصناف السالفة الذكر ، و ذلك بموجب حكام تشريعية خاصة "<sup>3</sup> ، و يتمثل التصنيف القانوني للمناطق الحساسة في ما يلي :

<sup>1</sup> . المواد من 43 إلى 49 من القانون 29/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم ، مرجع سبق ذكره .

<sup>2</sup> . المادة رقم 00 من القانون 29/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم مرجع سبق ذكره .

<sup>3</sup> . المادة رقم 22 من القانون 29/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم مرجع سبق ذكره .

## الفرع الأول: أدوات التهيئة و التعمير كآلية لتنظيم المناطق الساحلية:

أولا : المناطق الساحلية :

ورد ذكر مصطلح الساحل في القرآن الكريم بقول الله عز و جل { أن اقذفه في التابوت فاقذفه في اليم فليلقه اليم بالساحل يأخذه عدو لي و عدو له }<sup>1</sup> ، نظرا لغناه المفترض بالموارد الطبيعية، السطحية منها و الباطنية، مع ما له من دور في معاملات التجارة الخارجية سواء بالاستيراد أو التصدير دون نسيان ما قد يركز عليه من منشآت صناعية ، و هي العوامل التي تزداد بطبيعة الحال كلما زاد امتداد الشريط الساحلي و الذي يساوي في الجزائر ألف و مائتين كيلومتر ( 1200 كلم ) ، و هي العوامل ذاتها التي ترفع من مردوديته الاقتصادية من ناحية ولكنها في نفس الوقت تلحق به ما تلحق من أضرار نتيجة لاستغلاله و استنزاف موارده وثرواته و تلويثه بالنفايات الصناعية ، كل هذا يضاف إليه تركيز السكان و ما يسبب من ضغط على الساحل بالنفايات المنزلية و غيرها ، هذه الوضعية تطلبت قصد مواجهتها تدخل المشرع بإقرار القانون رقم 02/02 المؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بحماية الساحل و تنميته ، الجريدة الرسمية الصادرة سنة 2002 عدد 10 ، حيث بموجبه عرف الساحل بأنه المجال الذي " يشمل جميع الجزر و الجزيرات و الجرف القاري و كذا شريطا ترابيا بعرض أقله 800 مترا على طول البحر و يضم سفوح الروابي و الجبال المرئية من البحر و غير المفصولة عن الشاطئ بسهل ساحلي و السهول الساحلية التي يقل عمقها عن ثلاثة كيلومترات ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر إضافة إلى الأجمات الغابية و الأراضي ذات الوجهة الفلاحية و كامل المناطق الرطبة و شواطئها التي يقع جزء منها في الساحل ، المواقع التي تضم مناظر طبيعية أو تحمل طابعا ثقافيا أو تاريخيا<sup>2</sup> ، كما يشمل الساحل كل منطقة نوعية

<sup>1</sup> . الآية الكريمة رقم 39 من سورة طه .

<sup>2</sup> . المادة رقم 07 القانون رقم 02/02 المؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بحماية الساحل و تنميته ، الجريدة الرسمية الصادرة سنة 2002 عدد 10 .

## الفصل الثاني: الإطار القانوني لتنظيم المجال العمراني بواسطة أدوات التهيئة و التعمير.

تكون موضوع تدابير خاصة تدعى المنطقة الشاطئية تضم الشاطئ الطبيعي، الجزر والجزيرات، المياه البحرية الداخلية و سطح البحر الإقليمي و باطنه<sup>1</sup>.

كما أن الساحل يصنف على أنه ملك عمومي طبيعي بموجب الدستور ، لاسيما دستور 29 فيبرابر 1989<sup>2</sup> ، كما تم تفصيل هذا المبدأ بموجب القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم ، حيث عرف بموجبه الأملاك العمومية للدولة بأنها تلك الأملاك التي وجدت بفعل الطبيعة ولم تتدخل يد الإنسان في تكوينها ، كالأماك النهرية والفضاء الجوي الذي يعلو الإقليم الوطني ، و هو على هذا الأساس يكتسب صفة الملك العام بقوة القانون دون الحاجة إلى صدور قرار إداري<sup>3</sup> ، أما فيما يخص الساحل ، فقد تم النص عليه في بند مشتملات الأملاك الوطنية الطبيعية وفقا للآتي<sup>4</sup> :

- شواطئ البحر : و هي الأرض المحاذية لمياه البحر و التي تغطي و تكشف بشكل متصل بين أعالي البحار و أدناها ، أو هو جزء الساحل الذي تغطيه أعلى مياه البحر تارة ويكشفه أخفضها تارة أخرى<sup>5</sup> ، تشكل ملحقات للملك العمومي تحديد شواطئ البحر معد على حسب القانون بحدود الشاطئ على حسب أعلى مستوى سنوي للمد ، في الظروف المناخية العادية يحزر محضر الحدود بقرار من الوالي المختص إقليميا

<sup>1</sup> . المادة رقم 08 القانون رقم 02/02 المؤرخ في 02/02/2002 المتعلق بحماية الساحل و تنميته ، نفس المرجع .

<sup>2</sup> . المادة رقم 18 من دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية الصادر بتاريخ 29 فيبرابر 1989 ، المعدل بموجب المرسوم الرئاسي رقم 438/96 المؤرخ في 07/12/1996 ، الجريدة الرسمية عدد 76 المؤرخة في 08/12/1996 المعدل و المتمم بالقانون رقم 03/02 المؤرخ في 10/04/2002 ، الجريدة الرسمية عدد 25 المؤرخة في 14/04/2002 المعدل و المتمم بالقانون رقم 19/08 المؤرخ في 15/11/2008 الجريدة الرسمية عدد 63 المؤرخة في 16/11/2008 .

<sup>3</sup> . المادة رقم 15 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 و المتضمن الأملاك الوطنية المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 14/08 المؤرخ في 13/07/2008.

<sup>4</sup> . المادة رقم 17 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 و المتضمن الأملاك الوطنية المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 14/08 المؤرخ في 13/07/2008 ، نفس المرجع .

<sup>5</sup> . فوضيل شبلي و ياسر مقراني ، دليل الموظف ( تسيير الأملاك العمومية ) ، ب ط ، الجزء الثاني قصر الكتاب ، ص 78 .



## الفصل الثاني: الإطار القانوني لتنظيم المجال العمراني بواسطة أدوات التهيئة و التعمير.

بمبادرة من الإدارة المكلفة بالشؤون البحرية أو من طرف إدارة أملاك الدولة ، أو معا وتتم العملية عندما يبلغ المد أعلى مستوى له.

- شواطئ البحار :و هي الأراضي التي تمتد بجوار البحر و تغطيها مياه المد العالي ثم تكشف عنها مياه المد المنخفض وتضم بذلك كافة الأراضي و الأشياء التي تغطيها المياه خلال فترة المد العالي و كذلك مصبات الأنهار التي تنتهي عندها <sup>1</sup>.

- قعر البحر الإقليمي وباطنه : أو الامتداد القاري وهو الأرض الممتدة أسفل المياه الإقليمية ، و التي تتراوح حسب الدول بين ثلاثة أميال و اثني عشرة ميلا بحريا .وتضم التربة و باطنها ، و من حق الدولة الشاطئية استغلالها دون غيرها من الدول إذ تخضع لرقابتها وذلك طبقا للقانون الدولي العام <sup>2</sup>.

- المياه البحرية الداخلية : تشمل كافة أجزاء البحر المغلق أو المحصور داخل الأراضي و التي لها ارتباط طبيعي مباشر مع البحر كالبرك المالحة عند إمكانية اعتبارها من ملحقات البحر و الخلجان و المضائق و الشقوق أو الخلجان بشرط أن يتوفر فيها شرط الاتصال المباشر و الدائم مع البحر .

- طرح البحر ومحاصره : طرح البحر هي قطعة الأرض التي تتكون من الطمي الذي يأتي به البحر إلى الساحل و يظهر فوق أعلى مستوى تبلغه الأمواج <sup>3</sup> من بين ما يطرحه البحر سواء خارج شواطئه أو على طوله البحري و غير المغطى بأعالي آخر البحار أو الفضاءات التي تراجعت عنها البحار بصفة نهائية و التي لم تعد تغطي الجزء الأكبر العائم الرمال و كما أن المحاصر هي القطع الأرضية التي يتركها مكشوفة لدى انحصاره و لم تبق أمواج البحر تغمرها في أعلى مستواها <sup>4</sup> .

<sup>1</sup> بومزير باديس ، النظام القانوني للأموال العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير ، جامعة منتوري قسنطينة 2012 ، ص 13 .

<sup>2</sup> بومزير باديس ، نفس المرجع ، ص 13 .

<sup>3</sup> فوضيل شبلي و ياسر مقراني ، ، دليل الموظف ( تسيير الأملاك العمومية ) ، مرجع سابق ، ص 79 .

<sup>4</sup> . فوضيل شبلي و ياسر مقراني ، ، دليل الموظف ( تسيير الأملاك العمومية ) ، مرجع سابق ، ص 79 .

## الفصل الثاني: الإطار القانوني لتنظيم المجال العمراني بواسطة أدوات التهيئة و التعمير.

- مجاري المياه ورقاق المجاري الجافة، وكذلك الجزر التي تتكون داخل رفاق المجاري والبحيرات والمساحات المائية الأخرى أو المجالات الموجودة ضمن حدودها.

و بخصوص تكوين الأملاك العمومية الساحلية ، فنجد المشرع تطرق لها تحت عنوانين هما:

### أولا ( إجراء تعيين الحدود:

حيث يعرف هذا الإجراء بأنه عبارة عن ذات طابع تصريحي وإجراء اداري من قبل السلطة المختصة لكون المجال البحري يدخل بصفة تلقائية ضمن مشتملات الأملاك الوطنية العامة بحكم طبيعته التي تنبئ عن ذلك ، و يبقى على الادارة العمل على تقرير حالة مفروضة بالظواهر الطبيعية<sup>1</sup> ، وقد عرف المشرع إجراء تعيين الحدود ضمن نص المادة 29 من قانون الأملاك الوطنية على أنه " معاينة السلطة المختصة لحدود الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية " <sup>2</sup> ، أما عن عملية تعيين الحدود في المجال البحري فقد تم مناقشتها بموجب أحكام القانون 30/90<sup>3</sup> ، والتي أكد عبرها المشرع على إثبات صفة الأملاك العامة البحرية وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012<sup>4</sup> و يتم تعيين الحدود انطلاقا من ناحية اليابسة الممتدة من حد الشاطئ الذي تبلغ الأمواج في أعلى مستواها خلال السنة في الظروف الجوية العادية ، و تعد المساحة التي تغطيها الأمواج من الشاطئ على هذا النحو جزءا لا يتجزأ من الأملاك العامة الطبيعية البحرية<sup>5</sup> وتكون هذه المعاينة وفقا لبرنامج

<sup>1</sup> . أ عمر يحيوي، نظرية المال العام، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005 ، ص35 .

<sup>2</sup> . المادة 29 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 و المتضمن الأملاك الوطنية المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 14/08 المؤرخ في 2008/07/13.

<sup>3</sup> . المادة 29 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 و المتضمن الأملاك الوطنية المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 14/08 المؤرخ في 2008/07/13..

<sup>4</sup> . المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 ،المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفيات ذلك، ج.ر.ج العدد، 69 لسنة 2012 .

<sup>5</sup> . فوضيل شبلي و ياسر مقراني ، دليل الموظف ( تسيير الأملاك العمومية ) ، مرجع سابق ، ص 76 .

## الفصل الثاني: الإطار القانوني لتنظيم المجال العمراني بواسطة أدوات التهيئة و التعمير.

خاص بتعيين حدود البحر يعده الوزير بالتشاور مع السلطات المحلية المختصة والذي يسهر على تطبيقه.

و إجراء المعاينة يكون علنيا و تقوم به المصالح التقنية المختصة ، بمبادرة مشتركة بين الإدارة المكلفة بالشؤون البحرية وإدارة الأشغال العمومية ، ينتهي بإعداد محضر معاينة ويثبت الوالي هذا التعيين بقرار ، على أنه يجب تبليغ الأشخاص المجاورين لعملية المعاينة هذه الإجراءات بحيث يكون بإمكانهم تسجيل ملاحظاتهم حول هذه العملية ، وتجمع آراء المصالح أو الإدارات المطلوبة قانونا في حالة عدم وجود اعتراض على عملية المعاينة ، يضبط الوالي بقرار الحدود البرية للأماكن العمومية البحرية ، مع تبليغه إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا ، أما في حالة وجود اعتراض وانعدام التراضي ، تضبط الحدود بقرار وزاري مشترك بين الوزير المعني أو الوزراء المعنيين و الوزير المكلف بالمالية<sup>1</sup>.

### ثانيا: اجراء التصنيف:

يمكن تعريف التصنيف بشكل عام على أنه وضع المال ضمن نوع معين سواء كان مالا كما يعرف إجراء التصنيف أيضا بأنه تصرف من السلطة المختصة يفضي إلى ضم ملك تابع للدولة أو لإحدى الجماعات الإقليمية ضمن الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية كتصنيف المواقع أو الأماكن التاريخية والطبيعية ذات الأهمية الوطنية في مجال التاريخ أو الفن بحيث لا تخضع الأماكن و المعالم التاريخية و الطبيعية و غرائب الطبيعة و روائعها و المحطات المصنفة خضوعا تلقائيا لقواعد الملكية العمومية و تبقى خاضعة للتشريع الخاص المطبق عليها رغم تصنيفها قصد المحافظة عليها و حمايتها<sup>2</sup> ، على أنه يشترط توفر في الملك المطلوب تصنيفه الشروط التالية:

<sup>1</sup> . فوضيل شبلي و ياسر مقراني ، نفس المرجع ، ص 78 .

<sup>2</sup> . فوضيل شبلي و ياسر مقراني ، دليل الموظف ( تسيير الأملاك العمومية ) ، المرجع السابق ، ص 83 .

## الفصل الثاني: الإطار القانوني لتنظيم المجال العمراني بواسطة أدوات التهيئة و التعمير.

- أن يكون مملوكا للدولة ، إما بمقتضى حق سابق أو بامتلاك يتم لهذا الغرض حسب طرق القانون العام ، تقوم به الجماعة أو المصلحة التي يوضع تحت تصرفها الملك المطلوب تصنيفه.

- أن يكون مخصصا لمهمة ذات منفعة عامة.

- أن تهيأ العقارات المقتناة ضمن الأملاك الوطنية قبل أن تصبح جزءا من الأملاك الوطنية العمومية.

- أن يكون ملكا مؤهلا ومهيئا للوظيفة المخصص لها.

غير أن التشريع في هذا المجال يشير إلى أنه حتى ولو أن بعض الأملاك و العقارات والمنقولات وأماكن الحفريات و التنقيب ، والنصب التذكارية ، والمواقع التاريخية والطبيعية ذات الأهمية الوطنية في مجال الفن والتاريخ أو علم الآثار ، المؤسسات الخاضعة للتنظيم المطبق في ميدان الأمن والوقاية من أخطار الحريق والفرع ، المناظر الطبيعية الخلابة والأماكن التابعة للبلديات التي جعلتها مصنفة ، المساحات المحمية تكون محل تصنيف من أجل المحافظة عليها و حمايتها ، لا تخضع بالضرورة إلى قواعد نظام الملكية الوطنية وتبقى خاضعة للتشريع الخاص المطبق عليها غير أنه عندما يصنف عمل فني أو شيء منقول له أهميته بمجرد اتخاذ قرار تصنيفه في إحدى هذه المجموعات و يصبح حينئذ خاضعا لقواعد الملكية العمومية<sup>1</sup> .

هذا قد كفل المشرع حماية خاصة للأملاك الوطنية الساحلية بموجب القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم فيما يعرف بالقاعدة الثلاثية المتمثلة في عدم القابلية للتملك و لا للاكتساب بالتقادم و لا للحجز<sup>2</sup> ، و أيضا القانون رقم 02/02 الذي جاء

<sup>1</sup> . فوضيل شبلي و ياسر مقراني ، نفس المرجع ، ص 91 .

<sup>2</sup> . المادة 04 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 و المتضمن الأملاك الوطنية المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 14/08 المؤرخ في 2008/07/13 .

## الفصل الثاني: الإطار القانوني لتنظيم المجال العمراني بواسطة أدوات التهيئة و التعمير.

خصيصا لحماية الساحل من خلال نصه على أن " الساحل يكون موضوع تدابير حماية وتأمين عامة " <sup>1</sup> ، ما أنه نص على وجوب أن تحظى وضعية الساحل الطبيعية بالحماية حسب نص المادة 05 منه ، حيث تصنف المواقع ذات الطابع الإيكولوجي أو الطبيعي أو الثقافي أو السياحي في وثائق تهيئة الساحل كمساحات مصنفة خاضعة لارتفاعات منع البناء عليها ، كما يجب أن يتم شغل الأراضي الساحلية و استعمالها بما يكفل حماية الفضاءات البرية و البحرية الفريدة أو الضرورية للحفاظ على التوازنات الطبيعية <sup>2</sup> .

و أخيرا فإن شروط البناء و التعمير على السواحل أخضعها القانون رقم 20/90 المعدل و المتمم للشروط التالية :

- حفاظ التوسع العمراني بالساحل على المساحات .
- إبراز قيمة المواقع و المناظر المميزة للتراث الوطني الطبيعي، الثقافي والتاريخي للساحل.
- توافق النشاط العمراني مع أحكام شغل الأراضي المحددة في مخطط شغل الأراضي .

<sup>1</sup> . المادة رقم 08 من القانون 02/02 المؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بحماية الساحل و تنميته، مرجع سابق.

<sup>2</sup> . المادة رقم 10 من القانون 02/02 ، نفس المرجع .

## الفرع الثاني: أدوات التهيئة و التعمير كآلية لتنظيم المناطق العقارية الثقافية:

المناطق ذات الميزة الطبيعية و الثقافية و التاريخية البارزة :

نص القانون رقم 29/90 المعدل و المتمم لهذا الصنف من المناطق بكونها " تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة و التاريخية والثقافية ، و إما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي و المناخي و الجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الاستحمامية طبقا للأحكام التشريعية التي تطبق " <sup>1</sup> ، و بعده عرفها القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي على أنها " تشمل الممتلكات العقارية الثقافية ما يأتي: المعالم التاريخية ، المواقع الأثرية ، المجموعات الحضرية أو الريفية " <sup>2</sup> ، كما تضمن الأمر رقم 281/67 المؤرخ في 1967/12/20 التعريف التالي : " الأثر التاريخي هو عقار منجز مبنى أو غير مبنى و معتبر في مجموعه أو جزء منه و كذا باطن الأرض التابع له أو عقار بالتخصيص في مجموعه أو في جزء منه ينطوي على المصلحة الوطنية المحددة في المادة 19 " <sup>3</sup> ، و بالرجوع للقانون رقم 04/98 المؤرخ في 1998/06/15 و المتعلق بحماية التراث الثقافي الجزائري فقد تضمن النص على أنه " يعد تراث ثقافيا للأمة في مفهوم هذا القانون ، جميع الممتلكات الثقافية العقارية والعقارات بالتخصيص ، والمنقولة الموجودة على أرض عقارات الأملاك الوطنية وفي داخلها المملوك لأشخاص طبيعيين ومعنويين تابعين للقانون الخاص ، والموجود كذلك في الطبقات الجوفية للمياه الداخلية والإقليمية الوطنية الموروثة عن مختلف الحضارات المتعاقبة منذ عصر ما قبل التاريخ إلى يومنا هذا .

<sup>1</sup> . المادة رقم 46 من القانون رقم 29/90 المعدل و المتمم .

<sup>2</sup> . المادة رقم القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15 جويلية 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي ، مرجع سابق.

<sup>3</sup> . المادة رقم 20 من الأمر رقم 281/67 المؤرخ في 1967/12/20 المتعلق بالحفريات و حماية الأماكن و الآثار التاريخية الطبيعية في الجزائر .

## الفصل الثاني: الإطار القانوني لتنظيم المجال العمراني بواسطة أدوات التهيئة و التعمير.

و تعد جزءا من التراث الثقافي للأمة أيضا الممتلكات الثقافية غير المادية الناتجة عن تفاعلات اجتماعية وإبداعات الأفراد والجماعات عبر العصور، والتي لا تزال تعرب عن نفسها منذ الأزمنة الغابرة إلى يومنا هذا " <sup>1</sup> ، بعد أن كانت تعرف في ضوء الأمر 281/67 الملغى على أنها " تشكل الآثار التاريخية جزءا لا تجزأ من الثروة الوطنية و توضع ضمنها جميع الأماكن أو الآثار أو الأشياء المنقولة التي يرجع عهدها إلى إحدى الفترات من تاريخ البلاد من عصر ما قبل التاريخ إلى العصر الحاضر و التي تتطوي على مصلحة وطنية من الناحية التاريخية أو الفنية أو الأثرية " <sup>2</sup> ، أي أنه بصور القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي استبدل مصطلح المواقع و الأماكن التاريخية بمصطلح الممتلكات الثقافية العقارية ، وللتوضيح يجدر ربط هذا التعريف بالتعريف الذي تضمنه القانون المدني الذي يعتبر كشرية عامة حول العقار ، حيث جاء في القسم الثاني لتقسيم الأشياء و الأموال ما يلي " أن كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار و كل ما عدا ذلك فهو منقول ، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص " <sup>3</sup> .

و بالرجوع للقانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري يتضح أن المشرع قد صنف الأملاك العقارية الثقافية من ضمن الأملاك الوطنية الخاصة أو ضمن الأملاك الوقفية <sup>4</sup> ، بالإضافة إلى أن القانون رقم 30/90 المؤرخ في 21 ديسمبر

<sup>1</sup> . المادة رقم 02 من القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي الجزائري .

<sup>2</sup> . المادة رقم 19 من الأمر رقم 281/67 المؤرخ في 20/12/1967 المتعلق بالحفريات و حماية الأماكن و الآثار التاريخية الطبيعية في الجزائر الملغى بموجب القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي الجزائري.

<sup>3</sup> . المادة رقم 683 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني ، المعدل و المتمم الجريدة الرسمية لسنة 1975 ، عدد 78.

<sup>4</sup> . المادة رقم 23 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري ، مرجع سابق.

## الفصل الثاني: الإطار القانوني لتنظيم المجال العمراني بواسطة أدوات التهيئة و التعمير .

1990 و المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم ، نص على أنه من بين مشتملات الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية : الآثار العمومية ، المتاحف و الأماكن الأثرية <sup>1</sup> .

وتخضع هذه الممتلكات الثقافية العقارية من حيث إنشائها على نظام من أنظمة الحماية الآتي تفصيلها أدناه و ذلك وفقا لطبيعتها و للصنف الذي تنتمي إليه:

### أولا : التسجيل في قائمة الجرد الإضافي :

و كلمة إضافية تدل على أنه يخص ذلك النوع من الممتلكات العقارية الثقافية التي لا يقتضي تصنيفها عنصر الاستعجال ، رغم كونها ذات أهمية من الناحية التاريخية و الأثرية أوفيا يخص الجانب الأنثروبولوجي أو الفني ما يستوجب و الحال كذلك السعي للحفاظ عليه ، و يتخذ هذا الإجراء إما من طرف وزير الثقافة بعد استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية بعد المبادرة بالتصريح بها من طرف أي شخص ذي مصلحة في ذلك <sup>2</sup> ، و إما بقرار متخذ من طرف الوالي بعد استشارة اللجنة الثقافية الخاصة بالولاية التابع لها العقار الثقافي ذي الأهمية التي تقتضي ذلك بعد مبادرة الوزير أو أي شخص يرى مصلحة في ذلك <sup>3</sup> ، هذا وتدون في قرار التسجيل في قائمة الجرد الإضافي البيانات المتمثلة في طبيعة الممتلك الثقافي و وصفه ، موقعه الجغرافي ، المصادر الوثائقية و التاريخية التي تبرر أهمية تسجيله ، نطاق التسجيل المقرر كلي أو جزئي ، الطبيعة القانونية للممتلك ، هوية المالكين أو أصحاب التخصيص أو أي شاغل شرعي آخر <sup>4</sup> ، و بعده يتم نشر قرار التسجيل في الجريدة الرسمية الذي يتخذه الوزير المكلف بالثقافة أو الوالي و يكون موضوع إشهار على مستوى مقر البلدية محل العقار لمدة شهرين متتابعين ، و يتولى الوزير المكلف بالثقافة أو الوالي تبليغه للمالك

<sup>1</sup> . المادة رقم 04 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 21 ديسمبر 1990 و المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم .

<sup>2</sup> . المادة رقم 10 من القانون رقم 04/98 ، المؤرخ في 15 جويلية 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي ، مرجع سابق .

<sup>3</sup> . المادة رقم 11 من القانون رقم 04/98 ، نفس المرجع .

<sup>4</sup> . المادة رقم 12 من القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15 جويلية 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي ، مرجع سابق .



## الفصل الثاني: الإطار القانوني لتنظيم المجال العمراني بواسطة أدوات التهيئة و التعمير.

العقاري الثقافي المعني<sup>1</sup> ، و إذا كان إجراء التسجيل قد تم من طرف وزير الثقافة فإنه يبلغ إلى الوالي الذي يوجد العقار محل التسجيل داخل إقليم ولايته ، و ذلك لإشهاره على مستوى المحافظة العقارية لإشهاره مجانا أي دون تحصيل رسوم الإشهار<sup>2</sup> .

### ثانيا : إجراء التصنيف :

و هو إجراء حماية يستوجب حماية الممتلك و اسناد مسؤولية الحماية إلى الذي له الحق في فتح إجراءات التصنيف<sup>3</sup> ، كما يعرف بأنه تصرف من السلطة المختصة يعمل على إضفاء ملك تابع للدولة أو لإحدى الجماعات الإقليمية ضمن الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية كتصنيف المواقع أو الأماكن التاريخية والطبيعية ذات الأهمية الوطنية في مجال التاريخ أو الفن بحيث لا تخضع الأماكن و المعالم التاريخية و الطبيعية و غرائب الطبيعة وروائعها و المحطات المصنفة خضوعا تلقائيا لقواعد الملكية العمومية و تبقى خاضعة للتشريع الخاص المطبق عليها رغم تصنيفها قصد المحافظة عليها و حمايتها<sup>4</sup> و ينبغي أن يتوفر في الملك المطلوب من اجل تصنيفه ما يلي:

- أن يكون مملوكا للدولة ، إما بمقتضى حق سابق أو بامتلاك يتم لهذا الغرض حسب طرق القانون العام، تقوم به الجماعة أو المصلحة التي يوضع تحت تصرفها الملك المطلوب تصنيفه.

- أن يكون مخصصا لمهمة ذات منفعة عامة.

<sup>1</sup> . المادة رقم 13 من القانون رقم 04/98، نفس المرجع.

<sup>2</sup> . المادة رقم 14 من القانون رقم 04/98، نفس المرجع.

<sup>3</sup> . عبد الحميد مرسلتي ، التراث الثقافي الجزائري و النصوص القانونية المتعلقة به ، دار الكتاب العربي ، الطبعة رقم 01 الجزائر ، 2009 ، ص 23 .

<sup>4</sup> . فوزيل شبلي و ياسر مقراني ، دليل الموظف (تسيير الأملاك العمومية ) ، المرجع السابق ، ص 83 .

## الفصل الثاني: الإطار القانوني لتنظيم المجال العمراني بواسطة أدوات التهيئة و التعمير.

- أن تهيأ العقارات المقتناة ضمن الأملاك الوطنية قبل أن تصبح جزءا من الأملاك الوطنية العمومية.

- أن يكون ملكا مؤهلا ومهيئا للوظيفة المخصص لها.

غير أن التشريع في هذا المجال يشير إلى أنه حتى ولو أن بعض الأملاك و العقارات والمنقولات وأماكن الحفريات و التنقيب ، والنصب التذكارية ، والمواقع التاريخية والطبيعية ذات الأهمية الوطنية في مجال الفن والتاريخ أو علم الآثار ، المؤسسات الخاضعة للتنظيم المطبق في ميدان الأمن والوقاية من إخطار الحريق والفرع ، المناظر الطبيعية الخلابة والأماكن التابعة للبلديات التي جعلتها مصنفة ، المساحات المحمية تكون محل تصنيف من أجل المحافظة عليها و حمايتها ، لا تخضع بالضرورة إلى قواعد نظام الملكية الوطنية وتبقى خاضعة للتشريع الخاص المطبق عليها غير أنه عندما يصنف عمل فني أو شيء منقول له أهميته بمجرد اتخاذ قرار تصنيفه في إحدى هذه المجموعات و يصبح حينئذ خاضعا لقواعد الملكية العمومية<sup>1</sup>.

و يتخذ هذا الإجراء ( أي التصنيف ) عبر إخضاع المعالم التاريخية للتصنيف بقرار من الوزير المكلف بالثقافة عقب استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية بناء على مبادرة منه أو من أي شخص يرى مصلحة في ذلك<sup>2</sup> ، و المقصود بالمعالم التاريخية الخاصة أنها تلك المنجزات المعمارية الكبرى التي تكون شاهدة على حضارة معينة أو حادثة تاريخية ، و يمتد قرار التصنيف إلى العقارات المبنية و غير المبنية الواقعة في منطقة المحمية و تتمثل في علاقة الرؤيا بين المعلم التاريخي و أراضيها التي لا تنفصل عنها ، مع توسيع مجال الرؤيا الذي لا يقل عن مائتي متر ( 200 م ) لتقادي إتلاف المنظورات المعلمية الموجودة على

<sup>1</sup> . فوضيل شبلي و ياسر مقراني ، دليل الموظف ( تسيير الأملاك العمومية ) ، مرجع سابق ، ص 91 .

<sup>2</sup> . المادة رقم 15 من القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15 جويلية 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي ، مرجع سابق .

## الفصل الثاني: الإطار القانوني لتنظيم المجال العمراني بواسطة أدوات التهيئة و التعمير .

الخصوص في تلك المنطقة<sup>1</sup> ، و يتم نشر قرار التصنيف في الجريدة الرسمية و يعلق للإعلام بمقر البلدية الواقع ضمن إقليمها المعلم التاريخي لمدة شهرين ، ثم يودع لأجل إشهارة على مستوى المحافظة العقارية لإشهارة مجاناً أي دون تحصيل رسوم الإشهار<sup>2</sup> .

### ثالثاً : إجراء الاستحداث في شكل قطاعات محفوظة :

أ) تعريف الإجراء و بيان مراحلها : حيث تنشأ القطاعات المحفوظة و يتم تعيين حدودها بموجب مرسوم يقرر استناداً على تقرير مشترك بين كل من الوزير المكلف بالثقافة و الوزير المكلف بالداخلية و الجماعات المحلية و البيئة و التعمير و الهندسة المعمارية عقد استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية<sup>3</sup> و يمكن أن يكون اقتراحها مبادراً به من طرف الجماعات المحلية أو الحركة الجمعوية عن الوزير المكلف بالثقافة ، و يمكن أن تكون باقتراح من الجماعات المحلية أو الحركة الجمعوية على الوزير المكلف بالثقافة و تزود القطاعات المحفوظة بمخطط دائم للحماية و الاستصلاح يحل محل شغل الأراضي و يتم الموافقة على هذا المخطط بموجب مرسوم تنفيذي يتخذ بناءً على تقرير مشترك بين الوزراء المكلفين بالثقافة و الداخلية و الجماعات المحلية و البيئة و التعمير و الهندسة المعمارية بالنسبة للقطاعات المحفوظة التي يفوق سكانها خمسين ألف نسمة ، و بالنسبة للقطاعات التي يقل عدد سكانها عن خمسين ألف نسمة يتم الموافقة عليه بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزراء المكلفين بالثقافة و الداخلية و الجماعات المحلية و البيئة و التعمير و الهندسة المعمارية بعد استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية<sup>4</sup> ، و أخيراً فإن كيفية إعداد المخطط الدائم لحفظ القطاعات

<sup>1</sup> . المادتين رقم 16 و 17 من القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15 جويلية 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي مرجع سابق .

<sup>2</sup> . المادة رقم 20 من القانون رقم 04/98، نفس المرجع.

<sup>3</sup> . المادة رقم 43 من القانون رقم 04/98، نفس المرجع.

<sup>4</sup> . المادتين رقم 44 و 45 من القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15 جويلية 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي ، مرجع سابق .

## الفصل الثاني: الإطار القانوني لتنظيم المجال العمراني بواسطة أدوات التهيئة و التعمير.

و استصلاحها و كيفية دراسة هذا المخطط و محتواه و تنفيذه و تدابير الصيانة المطبقة قبل نشره و شروط تعديله و مراجعته و ضبطه دوريا تضبط بالرجوع لأحكام المرسوم التنظيمي رقم 324/03 المتضمن كفيات إعداد المخطط الدائم لحفظ و استصلاح القطاعات المحفوظة المؤرخ في 09 شعبان من العام 1424 الموافق لتاريخ 05 أكتوبر 2003<sup>1</sup>.

(ب) الهيئات المكلفة بإنشاء الممتلكات الثقافية العقارية :

تنشأ هذه القطاعات و تعين حدودها بمرسوم يتخذ بناء على تقرير مشترك بين وزير الثقافة و وزير الجماعات المحلية و وزير البيئة و التعمير و التهيئة العمرانية ، و تنقسم إلى فئتين هما على التوالي :

أولا . السلطات المحلية:

01 . وزارة الثقافة: و هي الجهة الوصية و صاحبة القرار النهائي في ما يخص تصنيف الممتلكات الثقافية العقارية و ذلك عبر اتخاذ مرسوم أو قرار وزاري.

02 . الولاية: باعتبار أن إصدار قرار التسجيل في قائمة الجرد الإضافي من اختصاص الوالي.

03 . البلدية: و هي الجهة الإدارية المحلية التي حولها المشرع بموجب المرسوم رقم 382/81 صلاحية جمع العناصر الضرورية لتصنيف الآثار التاريخية و الأماكن التاريخية وتشجيعها<sup>2</sup>.

سعيًا منه أن يكفل حماية أكثر للممتلكات الثقافية العقارية رخص المشرع الجزائري عبر القانون رقم 04/98 بإنشاء لجان تختص بحماية هذه الممتلكات وتتمثل هذه اللجان في مايلي :

<sup>1</sup> . المرسوم التنظيمي رقم 324/03 المتضمن كفيات إعداد المخطط الدائم لحفظ و استصلاح القطاعات المحفوظة المؤرخ في 09 شعبان من العام 1424 الموافق لتاريخ 05 أكتوبر 2003 .

<sup>2</sup> . المادة رقم 03 من المرسوم التنفيذي رقم 382/81 المؤرخ في 26 ديسمبر 1981، و المحدد لصلاحيات البلدية والولاية و اختصاصاتها في قطاع الثقافة، جريدة رسمية مؤرخة في 29 ديسمبر 1981، عدد 52.

أولاً : اللجان العامة :

أ . اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية :

تنشأ لدى الوزير المكلف بالثقافة و تتولى ما يلي:

- إبداء آراءها في جميع المسائل المتعلقة بتطبيق هذا القانون و التي يحيلها إليها الوزير المكلف بالثقافة.

- التداول في مقترحات حماية الممتلكات الثقافية المنقولة و العقارية و كذلك في موضوع إنشاء قطاعات محفوظة للمجموعات العقارية الحضرية أو الريفية المأهولة ذات الأهمية التاريخية أو الفنية <sup>1</sup> .

ب . اللجنة الولائية للممتلكات الثقافية :

و التي تنشأ على مستوى كل ولاية تكلف بدراسة أي طلبات تصنيف ، و إنشاء قطاعات محفوظة ، أو تسجيل ممتلكات ثقافية في قائمة الجرد الإضافي ، و اقتراحها على اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية و تبدي رأيها و تداول في طلبات تسجيل الممتلكات الثقافية التي لها قيمة محلية بالغة في قائمة الجرد الإضافي بالنسبة للولاية المعنية <sup>2</sup> .

ثانياً . اللجان الخاصة:

أ ) لجنة اقتناء الممتلكات الثقافية و لجنة نزع ملكية الممتلكات الثقافية :

وفقاً لنص المادة رقم 81 من القانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي ، تنشأ لدى الوزير المكلف بالثقافة لجنة تكلف باقتناء الممتلكات الثقافية المخصصة لإثراء المجموعات الوطنية، ولجنة أخرى تتكفل بنزع ملكية الممتلكات الثقافية ، حيث تنشأ لدى الوزير المكلف بالثقافة و تسمى بلجنة اقتناء الممتلكات الثقافية و لجنة نزع ملكية الممتلكات

<sup>1</sup> . المادة رقم 79 من القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15 جويلية 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي ، مرجع سابق .

<sup>2</sup> . المادة رقم 80 من القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15 جويلية 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي ، مرجع سابق .

## الفصل الثاني: الإطار القانوني لتنظيم المجال العمراني بواسطة أدوات التهيئة و التعمير.

الثقافية و تكون مخصصة لإثراء المجموعات الوطنية ، و لجنة تكلف بنزع ملكية الممتلكات الثقافية<sup>1</sup> .

(ب) . الصندوق الوطني للتراث الثقافي:

و الذي تم النص على إنشائه بموجب المادة رقم 87 من القانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي، على إنشاء صندوق وطني للتراث الثقافي يتولى مهمة تمويل جميع العمليات التالية:

- صيانة و حفظ و حماية و ترميم وإعادة تأهيل واستصلاح الممتلكات الثقافية العقارية والمنقولة .

- صيانة وحفظ وحماية الممتلكات الثقافية غير المادية .

و يتخذ قرار إنشاء هذا الصندوق و الحصول على مختلف أشكال التمويل والإعانات المباشرة أو غير المباشرة بالنسبة إلى جميع أصناف الممتلكات الثقافية وينص عليها في إطار قانون المالية.

العقوبات المقررة قانونا لحماية الممتلكات الثقافية:

تضمن القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي ، النص على عقوبات تطبق في مواجهة الأشخاص المخالفين لأحكام هذا القانون، وتتمثل مجمل هذه العقوبات في ما يلي:

- يعاقب وفقا لنص المادة رقم 93 كل من يعرقل عمل الأعوان المكلفين

بحماية الممتلكات الثقافية أو يجعلهم في وضع يتعذر عليهم فيه أداء مهامهم.

<sup>1</sup> . عبد الحميد مرسل ، التراث الثقافي الجزائري و النصوص القانونية المتعلقة به ، المرجع السابق، ص 54 .

## الفصل الثاني: الإطار القانوني لتنظيم المجال العمراني بواسطة أدوات التهيئة و التعمير.

- يعاقب وفقا لنص المادة رقم 94 بغرامة مالية يتراوح مبلغها بين 10.000 دج و 100.000 دج وبالحبس من سنة (1) إلى ثلاث (3) سنوات، دون المساس بأي تعويض عن الأضرار، كل من يرتكب المخالفات الآتية: " إجراء الأبحاث الأثرية دون الحصول على ترخيص من الوزير المكلف بالثقافة ، عدم التصريح بالمكتشفات الفجائية ، عدم التصريح بالأشياء المكتشفة أثناء الأبحاث الأثرية المرخص بها وعدم تسليمها للدولة .

ويمكن للوزير المكلف بالثقافة أن يطالب، فضلا عن ذلك بإعادة الأماكن إلى حالتها الأولى على نفقة مرتكب المخالفة وحده، تضاعف العقوبة في حالة العود " <sup>1</sup> .

- يعاقب وفقا لنص المادة رقم 95 بالحبس من سنتين (2) إلى خمس (5) سنوات، و بغرامة مالية من 100.000 دج إلى 200.000 دج أو بإحدى العقوبتين فقط، دون المساس بأي تعويضات عن الأضرار و مصادرات، عن المخالفات الآتية :

بيع أو إخفاء أشياء متأتية من عمليات حفر أو تنقيب، مكتشفة بالصدفة أو أثناء القيام بأبحاث أثرية مرخص بها ، بيع أو إخفاء أشياء متأتية من أبحاث أجريت تحت مياه البحر، بيع أو إخفاء ممتلكات ثقافية مصنفة أو مسجلة في قائمة الجرد الإضافي و كذلك الممتلكات الثقافية المتأتية من تقطيعها أو تجزئتها، بيع أو إخفاء عناصر معمارية متأتية من تقطيع ممتلك ثقافي عقاري أو عقاري بالتخصيص أو تجزئته <sup>2</sup> .

- يعاقب وفقا لنص المادة رقم 96 كل من يتلف أو يشوه عمدا أحد الممتلكات الثقافية المنقولة أو العقارية المقترحة للتصنيف أو المصنفة أو المسجلة في قائمة الجرد الإضافي، دون المساس بأي تعويض عن الضرر، بالحبس مدة سنتين (2) إلى خمس (5) سنوات، وبغرامة مالية من 20.000 دج إلى 200.000 دج و تطبق

<sup>1</sup> . المادة 93 من القانون 04/98 المؤرخ في 15 جويلية 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي ، مرجع سابق .  
<sup>2</sup> . المادة 95 من القانون 04 04/98 المؤرخ في 15 جويلية 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي ، مرجع سابق.

## الفصل الثاني: الإطار القانوني لتنظيم المجال العمراني بواسطة أدوات التهيئة و التعمير.

العقوبة نفسها على كل من يتلف أو يدمر أو يشوه عمدا أشياء مكتشفة أثناء أبحاث أثرية<sup>1</sup>.

- وفقا لنص المادة رقم 97 يترتب على التصرف دون ترخيص مسبق في ممتلك ثقافي عقاري أو منقول مصنف أو مسجل في قائمة الجرد الإضافي إلغاء عقد التصرف دون المساس بالتعويضات عن الأضرار<sup>2</sup>.

- يعاقب وفقا لنص المادة رقم 98 بغرامة مالية من 2.000 دج إلى 10.000 دج ، دون المساس بالتعويضات عن الأضرار، على المخالفات المتمثلة في شغل ممتلك ثقافي عقاري مصنف أو استعماله استعمالا لا يطابق الارتفاقات المحددة و المذكورة في الترخيص المسبق الذي سلمه الوزير المكلف بالثقافة<sup>3</sup>.

- يعاقب وفقا لنص المادة رقم 99 كل من يباشر القيام بأعمال إصلاح لممتلكات ثقافية عقارية مقترحة للتصنيف أو مصنفة و للعقارات المشمولة في المنطقة المحمية، أو إعادة تأهيلها، أو ترميمها أو إضافة إليها أو استصلاحها أو إعادة تشكيلها أو هدمها، بما يخالف الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون، بغرامة مالية من 2.000 دج إلى 10.000 دج دون المساس بالتعويضات عن الأضرار<sup>4</sup>.

تطبق العقوبة نفسها على كل من يباشر أشغالا مماثلة في عقارات مصنفة أو غير مصنفة و مشمولة تقع في محيط قطاعات محفوظة .

يعاقب وفقا لنص المادة رقم 100 كل مخالف لأحكام هذا القانون تتعلق بالإشهار، وتنظيم حفلات، وأحد صور ومشاهد فوتوغرافية وسينمائية ، أو تتعلق بأشغال منشآت قاعدية

<sup>1</sup> . المادة 95 من القانون 04/98 ، نفس المرجع .

<sup>2</sup> . المادة 97 من القانون 04/98 ، نفس المرجع .

<sup>3</sup> . المادة 98 من القانون 04/98 ، نفس المرجع .

<sup>4</sup> . المادة 99 من القانون 04/98 المؤرخ في 15 جويلية 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي ، مرجع سابق.



## الفصل الثاني: الإطار القانوني لتنظيم المجال العمراني بواسطة أدوات التهيئة و التعمير.

وإقامة مصانع أو أشغال كبرى عمومية أو خاصة، أو تشجير أو قطع أشجار بغرامة مالية من 2.000 دج إلى 10.000 دج<sup>1</sup>.

وفقا لنص المادة رقم 101 فإنه يجب على كل حارس لممتلك ثقافي منقول مصنف أو مسجل في قائمة الجرد الإضافي و على كل مؤتمن عليه أن يبلغ خلال الأربع و العشرين (24) ساعة عن اختفاء هذا الممتلك و في حالة عدم قيامه بذلك يعاقب بالحبس من ستة (6) أشهر إلى سنتين (2) وبغرامة مالية من 100.000 دج إلى 200.000 دج أو بإحدى العقوبتين فقط. تضاعف العقوبة في حالة العود<sup>2</sup>.

وفقا لنص المادة رقم 102 فإنه يتعرض كل من يصدر بصورة غير قانونية ممتلكا ثقافيا منقولاً مصنفاً أو غير مصنف، مسجلاً أو غير مسجل في قائمة الجرد الإضافي لغرامة مالية من 200.000 دج إلى 500.000 دج، و بالحبس من ثلاث (3) سنوات إلى خمس (5) سنوات، و في حالة العود تضاعف العقوبة.

يتعرض للعقوبة نفسها كل من يستورد بصورة غير قانونية ممتلكا ثقافيا منقولاً يعرف بقيمته التاريخية أو الفنية أو الأثرية في بلده الأصلي<sup>3</sup>.

يعاقب وفقا لنص المادة رقم 103 بغرامة مالية من 50.000 دج إلى 100.000 دج كل من ينشر في التراب الوطني أو خارجه أعمالا ذات صبغة علمية يكون موضوعها وثائق غير مطبوعة محفوظة في الجزائر وتخص التراث الثقافي دون ترخيص من الوزير المكلف بالثقافة، ويمكن للجهة القضائية فضلا عن ذلك أن تأمر بمصادرة العمل المنشور<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> . المادة 100 من القانون 04/98 ، نفس المرجع.

<sup>2</sup> . المادة 101 من القانون 04/98 ، نفس المرجع.

<sup>3</sup> . المادة 102 من القانون 04/98 المؤرخ في 15 جويلية 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي ، مرجع سابق.

<sup>4</sup> . المادة 103 من القانون 04/98 ، نفس المرجع .

## الفصل الثاني: الإطار القانوني لتنظيم المجال العمراني بواسطة أدوات التهيئة و التعمير .

يعاقب وفقا لنص المادة رقم 104 المالك أو المستأجر أو أي شاغل آخر حسن النية لممتلك ثقافي عقاري مصنف أو مسجل في قائمة الجرد الإضافي، يعترض على زيارة رجال الفن المؤهلين خصيصا للعقار بغرامة مالية من 1.000 دج إلى 2.000 دج .  
وفي حالة العود تضاعف العقوبة .

وتكون معنية كذلك :

العقارات المشمولة في منطقة حماية الممتلك الثقافي المصنف<sup>1</sup>.

و بالرجوع لنص المادة 105 من نفس القانون فإن البحث عن المخالفات المذكورة في المواد من 92 إلى 104 من هذا القانون ومعاينتها يكون بموجب محاضر يحررها أعوان مؤهلون بناء على طلب من الوزير المكلف بالثقافة.

و أخيرا تجدر الإشارة إلى منع البناء في هذه المناطق الحساسة و إن لم يكون مطلقا وترد عليه استثناءات ، إلا أن هذه الاستثناءات بالغة المحدودية و تخضع لرقابة الإدارة عبر رخصة البناء ، كما أنه إذا تعلق الأمر بالبناء في المواقع الثقافية يشترط الرأي المسبق للإدارة المكلفة بالثقافة<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> . المادة 104 من القانون 04/98 ، نفس المرجع .

<sup>2</sup> . المادة رقم 02 من المرسوم التنفيذي رقم 421/04 المؤرخ في 20/12/2004 و المحدد لكيفيات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة و الثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية ، الجريدة الرسمية لسنة 2004 ، عدد 83 .

## المطلب الثاني : أدوات التهيئة و التعمير كآلية لتنظيم و حماية الأراضي

### الفلاحية:

إن الفلاحة كقطاع ، لها مكانة بارزة باعتبارها ثروة متجددة لا يفنيها الاستنزاف و لا يمكن أن يمسخها النفاذ ، ولا يتجاوزها الزمن كقطاع الصناعة مثلا ( صناعة الحديد و الصلب كمثال بسيط ) ، مما يجعلها إحدى الركائز المهمة في تكوين الاقتصاد الوطني ، و الجزائر كدولة ذات مساحة شاسعة نوعا ، تحتوي من الأراضي الفلاحية ما يغطي جميع التصنيفات المحددة بموجب القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري و المذكورة أعلاه ، بدأ من الأراضي شديدة الخصوبة كأراضي سهل المتيجة و نهاية بالأراضي ضعيفة الخصوبة فإن هذه الإمكانيات من شأنها أن تجعل من القطاع الفلاحي ركيزة لاقتصاد الدولة فيما لو أحسن استغلالها على النحو الأمثل ، لكون الأهم من ذلك هو حمايتها و الحفاظ عليها من الاستنزاف من زحف الإسمنت و تحويل وجهتها إلى أهداف غير تلك التي يتوجب الإبقاء عليها ضمن إطارها ، و على هذا الأساس سيكون هذا المطلب مقسما لفرعين :

الفرع الأول مخصص لمفهوم الأراضي الفلاحية ، و الفرع الثاني حول دور أدوات التهيئة و التعمير في حماية الأراضي الفلاحية .

## الفرع الأول: مفهوم الأراضي الفلاحية:

تعرف الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية وفقا للأمر رقم 26/95 المتضمن قانون التوجيه العقاري بأنها " كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان ، أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله " <sup>1</sup> و تصنف الأراضي الفلاحية وفقا للقانون نفسه إلى ما يلي :

- 01 . الأراضي الفلاحية ذات الخصوبة العالية : و هي تلك الأراضي التي تكون طاقتها الإنتاجية عالية نظرا لجودة تربتها ، سواء كانت مسقية أو قابلة للسقي <sup>2</sup> .
- 02 . الأراضي الفلاحية ذات الخصوبة العالية : و تقع في المناطق الرطبة أو شبه الرطبة و تكون خالية من العوائق السطحية ( الطبوغرافية ) <sup>3</sup> .
- 03 . الأراضي الفلاحية ذات الخصوبة المتوسطة : و هي التي تختص بالخصائص

التالية :

- الأراضي الفلاحية المسقية ، متوسطة العمق و نسبة الأمطار فيها متغيرة و ليست التي تحتوي على عوائق طبوغرافية .
  - الأراضي الفلاحية الغير مسقية و التي تحتوي على عوائق طبوغرافية متوسطة و نسبة الأمطار فيها متغيرة .
  - الأراضي الفلاحية الغير مسقية ، متوسطة العمق و نسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع تواجد عوائق طبوغرافية متوسطة عليها .
- 04 . الأراضي الفلاحية ذات الخصوبة الضعيفة : و هي تلك الأراضي التي تشتمل على عوائق طبوغرافية كبيرة و تعرف قلة في نسبة الأمطار ، و ارتفاع في نسبة الملوحة و هشاشة من حيث البنية والقابلية للانجراف .

<sup>1</sup> . المادة رقم 04 من الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المتضمن التوجيه العقاري، مرجع سابق.

<sup>2</sup> . المادة رقم 06 من الأمر رقم 26/95 ، نفس المرجع.

<sup>3</sup> . المادة رقم 07 من الأمر رقم 26/95 ، نفس المرجع.

كما أن المشرع أدخل الأراضي الفلاحية تحت بند الأملاك الوطنية الخاصة<sup>1</sup> ، و بما أن الأراضي الفلاحية تلعب دورا بارزا في القيام بالاقتصاد الوطني باعتبارها مصدرا هاما من مصادر الثروة الوطنية ، فقد عمد المشرع الجزائري إلى صياغة و سن قوانين و مراسيم تنفيذية من شأنها العمل على تنظيم عمليات استغلال هذه الأراضي وفق جملة من القيود و الضوابط التي قد تصل حد الحرمان من حق الاستفادة منها أو التجريد منها في حالة مخالفة المستفيد لأحكام التشريعات المشار إليها .

### **الفرع الثاني: أدوات التهيئة و التعمير كآلية لحماية الأراضي الفلاحية :**

لأجل أن تحقق القوانين المقررة لحماية الأراضي الفلاحية الهدف المنشود و الذي تأكد بعد النص عليه في التعديل الدستور لسنة 2016 بصريح العبارة " تحمي الدولة الأراضي الفلاحية " <sup>2</sup> ، كما أن القضاء بدوره كان ملتزما بهذا النهج لأقصى الحدود و كمثال على ذلك يؤكد ما أكد عليه الدستور و ما يدنو من قوانين ، يمكن الرجوع إلى حكم مجلس الدولة الصادر بتاريخ 05 ماي 2002 تحت رقم الملف 17892 في قضية تخصيص والي ولاية الطارف لمديرية البناء و التعمير أرض مستثمرة فلاحية<sup>3</sup> ، و على هذا الأساس حدد المشرع جملة من الآليات القانونية التي تخول الجهات الإدارية المعنية سلطة ممارسة الرقابة على استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة سواء ما تعلق منها بالرخص الإدارية المطلوبة قانونا أو الشروط المطلوبة لأجل تجزئتها .

<sup>1</sup> . الفقرة رقم 11 من المادة رقم 11 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 و المتضمن الأملاك الوطنية المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 14/08 المؤرخ في 2008/07/13.

<sup>2</sup> . الفقرة رقم 02 من المادة رقم 16 من القانون رقم 01/16 المؤرخ في 06 مارس 2016 و المتضمن التعديل الدستوري، جريدة رسمية الصادرة بتاريخ 07 مارس 2016، عدد 14.

<sup>3</sup> . القرار الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 2002/05/25، و المنشور في مجلة مجلس الدولة لسنة 2004، العدد رقم 05، ص 233.

أولا . ( الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية :

نظرا لكون الغاية المرجوة من الأراضي الفلاحية تتجلى في مقدار ما تنتجه ، فقد أكد المشرع على ضمان استغلالها وفقا للنشاط المخصصة له تحت مسؤولية مستغلها سواء كان مالكا أو صاحب حق عيني ، و ذلك من خلال منع إنجاز أي بنايات أو منشآت صلبة داخل الأراضي الفلاحية التي تصنف على أنها أراضي شديدة الخصوبة ، إلا بعد الحصول على رخصة تسمح بذلك طبقا لقواعد التهيئة و التعمير ، كما أنه لا يجوز لأي أرض فلاحية من صنف الشديدة الخصوبة إلى أرض قابلة للتعمير إلا بعد تدخل المشرع في هذا الاتجاه ثم بعد ذلك تعويض الدولة أو الجماعات المحلية مقابل نقص القيمة الناتجة بسبب هذا التغيير<sup>1</sup> وعند عدم استغلال الأرض بصفة مباشرة أو غير مباشرة مدة موسمين فلاحيين متعاقبين على الأقل<sup>2</sup> ، كما أن قانون التوجيه العقاري تضمن النص على أن " عدم الاستثمار الفعلي للأراضي الفلاحية المنصوص عليها في المادتين 48 و 49 أعلاه تعالينه هيئة معتمدة خاصة "<sup>3</sup> ، و قد أحال قانون التوجيه العقاري إجراءات تطبيق المعايينة و تشكيلة الهيئة المكلفة بهذه المهام إلى التنظيم ، و هو التنظيم الذي رأى النور بتاريخ 15 ديسمبر 1997 في قالب المرسوم التنفيذي رقم 484/97 المتضمن تشكيلة الهيئة الخاصة و إجراءات إثبات عدم استغلال الأراضي الفلاحية<sup>4</sup> ، حيث يتم تأسيس هذه اللجنة على مستوى كل ولاية ضمن التراب الوطني و تكون تشكيلتها وفقا للآتي :

<sup>1</sup> . المادة رقم 48 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 و المتضمن الأملاك الوطنية المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 14/08 المؤرخ في 2008/07/13.

<sup>2</sup> . المادة رقم 49 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 و المتضمن الأملاك الوطنية المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 14/08 المؤرخ في 2008/07/13.

<sup>3</sup> . المادة رقم 50 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 و المتضمن الأملاك الوطنية المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 14/08 المؤرخ في 2008/07/13.

<sup>4</sup> . المرسوم التنفيذي رقم 484/97 المؤرخ في 1997/12/15 ، المتضمن تشكيلة و إجراءات هيئة إثبات عدم استغلال الأراضي .

## الفصل الثاني: الإطار القانوني لتنظيم المجال العمراني بواسطة أدوات التهيئة و التعمير.

- 01 . مدير المصالح الفلاحية بالولاية رئيسا .
- 02 . ممثل الغرفة الولائية للفلاحة يختاره رئيس الغرفة ولاية للولاية ، عضوا .
- 03 . ممثل عن المجلس الشعبي الولائي يختاره رئيس المجلس الشعبي الولائي ،  
عضوا .

حيث تجتمع هذه اللجنة في دورات عادية مرة كل شهر، كما تجتمع عندما تقتضي  
الضرورة ذلك في دورات استثنائية.

و بخصوص عمل هذه اللجنة ، فيتم إخطارها إما من طرف المصالح الفلاحية على  
مستوى الولاية أو من طرف أي شخص ذي مصلحة ، فتقوم بفتح تحقيق مبني على الإخطار  
المعروض عليها لأجل التثبت من صحة ما تضمنه ، فإذا ثبت من معاينتها أن الأرض  
الفلاحية محل الإخطار لم تستغل في الفلاحة لمدة موسمين فلاحيين متتاليين يتم تحرير  
محضر من طرف أعضائها و ترسل نسخة منه إلى الوزير المكلف بالفلاحة و نسخة للوالي  
المختص الذي تقع الأرض الفلاحية ضمن إقليم ولايته ، كما تقوم ذات اللجنة بإعذار مالك  
الأرض أو المستفيد منها في حالة كونها ممنوحة في إطار الاستثمار الفلاحي لأجل مبادرة  
باستغلالها ضمن أجل 06 أشهر ، و بانقضاء هذه المدة تقوم اللجنة بمراقبة مدى استجابة  
المعني للإعذار ، ففي حالة عدم الاستجابة للإعذار الأول يوجه له إعذارا ثانيا و أخيرا بنفس  
موضوع الإعذار الأول على أن المهلة في هذه المرة تحدد بسنة من تاريخ تبليغه بالإعذار ،  
وفي حالة استمراره في حالة عدم الاستغلال دون تقديم مبرر يعتد به قانونا لذلك تقوم اللجنة  
بإبلاغ الديوان الوطني للأراضي الفلاحية و الذي يتولى توقيع الجزاءات المنصوص عليها في  
قانون التوجيه العقاري<sup>1</sup> ، و المتمثلة في :

<sup>1</sup> . المادة رقم 51 وما يعقبها من الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المتضمن التوجيه العقاري ، مرجع سابق.

- 01 . وضع الأرض حيز الاستثمار لحساب و على نفقة المالك أو الحائز الظاهر إذا كان المالك الحقيقي غير معروف.
- 02 . عرض الأرض للتأجير .
- 03 . بيع الأرض إذا كانت من صنف أرض فلاحية شديدة الخصوبة .

ثانيا . ( ضوابط تحويل الأراضي الفلاحية :

إن آلية إلزام كل مالك أو مستفيد من أرض فلاحية باستغلالها لم يكون إجراء كافيا في مواجهة التريص المستمر بالأراضي الفلاحية عبر التزايد الملفت لطلبات التعمير و التي أصبحت أمرا واقعا يصعب السيطرة عليه ، و هو الأمر الذي اضطر المشرع الجزائري إلى استحداث نظام رقابة صارم بخصوص عمليات تحويل الأراضي الفلاحية لقطاعات التعمير والبناء عليها، و كإجراء أول تم اشتراط الحصول على ترخيص مسبق قبل إنجاز أي أشغال بناء على أنها غير مرتبطة بالنشاط الفلاحي، و هو الترخيص المرتبط - بطبيعة الحال - بصنف الأرض الفلاحية وفقا لما أقره قانون التوجيه العقاري في هذا المجال و اتخاذه معيارا لذلك وفقا للتفصيل الآتي أدناه :

- الأراضي الفلاحية ذات الخصوبة العالية أو الخصبة : حيث يتطلب تحويل هذا الصنف من الأراضي صدور نص تشريعي لتحديد القطعة المعنية بالعملية و يحدد القيود التقنية و المالية التي يجب أن تراعى عبر مراحل عملية التحويل ، والتعويض المترتب عن نقص القيمة<sup>1</sup> .

- الأراضي ذات الخصوبة المتوسطة أو الضعيفة : و هذه بدورها يتطلب تحويلها صدور نصوص تنظيمية يكون موضوعها بتحديد كفيات و إجراءات التحويل على أن تتضمن تحديد قيمة تعويض نقص القيمة لفائدة الدولة و الجماعات المحلية .

<sup>1</sup> . المادتين رقم 36 و 37 من الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المتضمن التوجيه العقاري ، مرجع سابق.



## المبحث الثاني : أدوات التهيئة و التعمير كآلية لتخطيط العمراني :

يتمثل الهدف الأساسي من إقرار المشرع لأدوات التهيئة و التعمير في ضبط و توجيه التخطيط العمراني على ضوء مقتضيات التنمية المستدامة ، و ذلك بمراعاة عدة عوامل على رأسها طبيعة و نوع الأرض و ما يسمح ما يمنع فيها من إنشاءات ، بالإضافة إلى الحزام الأمني للطريق و غيرها من المرافق ، و كذا نوعية المواد المستخدمة في تشييد المباني و الحد المسموح به من الارتفاع ، في تحقيق التوازن بين التوسع العمراني من ناحية ، و بين مقتضيات التنمية الاقتصادية و الاجتماعية مع مراعاة الجانب البيئي من حيث الحفاظ على الثروات الطبيعية و المناظر الخلابة و الأبنية الثقافية و التاريخية ، و لهذا فإن عمليات التخطيط تنقسم إلى أنواع بحسب مستوياتها كما لها أهداف بحسب مقتضياتها ، و بذلك تكون على هذا الشكل كأداة لتوفير الأراضي الموجهة للتعمير و بالتالي ضبطها ، و بناء على كل ما ذكر أعلاه ، سيتم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين :

المطلب الأول معنون بـ : أنواع عمليات التخطيط العمراني و أهدافها .

و المطلب الثاني بعنوان : التخطيط العمراني كآلية لضبط العقار .

## المطلب الأول: أنواع عمليات التخطيط و أهدافها :

تهدف عمليات التخطيط لدراسة خصائص المدينة من حيث مآلات توسعها العمراني مستقبلا ، و بما ان التوسع العمراني أمر واقع لا محالة ، و أن تحققه يعتبر مسألة وقت ليس إلا ، فإنه يكون من الأصلح أن يتحقق التوسع العمراني في ظل تنمية اقتصادية و اجتماعية متوازنة ، مع مراعاة المباني ذات الطبيعة التاريخية و المنشآت الثقافية ، و أخيرا البيئة من حيث الثروات الطبيعية و الحفاظ على السواحل و الأراضي الفلاحية ، و من هذا المنطلق ، وذلك لا يتأتى إلا من خلال اعتماد برنامج معد من طرف المختصين وفقا لدراسات موضوعية و مبنية على أسس علمية و واقعية يكون من شأنها النهوض بقطاع العمران و تطويره ، فإن لعمليات التخطيط أنواع تتدرج باختلاف مستوياتها ، كما أن لها أهداف تنتج عن انتهاجها بما ينعكس بالإيجاب على التنمية المستدامة بشكل عام ، و بما أن هذا المطلب مخصص لجزئية أنواع عمليات التخطيط و أهدافها ، فإنه سيكون على هذا الأساس مقسما لفرعين هما على التوالي :

الفرع الأول: أنواع عمليات التخطيط.

الفرع الثاني: أهداف عمليات التخطيط.

## الفرع الأول: أنواع عمليات التخطيط:

يمكن تعريف التخطيط بأنه وضع خطة تستهدف استخدام الموارد المتاحة بالشكل الأمثل الذي يحقق حياة أفضل للمواطنين<sup>1</sup> ، و على هذا الأساس يمكن تحديد أنواع التخطيط الذي يدرس المدينة على النحو الآتي :

النوع الأول : التخطيط التنموي : يعرف بأنه عبارة عن مجموعة من الإجراءات المرحلية المقصودة و المنظمة و المشرعة ، و التي تنفذ في فترة زمنية معينة و على مستوى أو عدة مستويات مكانية و بجهد جماعي تعاوني جاد ، تستخدم فيه أدوات و وسائل متعددة تحقق استغلالاً أمثل للموارد الطبيعية و البشرية الكامنة و الإمكانيات و الموارد المادية المتاحة<sup>2</sup> .

النوع الثاني: يعتبر التخطيط الحضري بأنه نوع من أنواع الهندسة الاجتماعية و التعمير المخطط و يبين تخطيط التنمية الاجتماعية<sup>3</sup> ، كما يعرف بأنه محاولة تهيئة المناخ الذي يسمح للتجمعات بإيجاد الوسائل الضرورية لتحقيق إطار معيشي ملائم لسكانها تتوفر فيه أسباب الراحة والرفاهية داخل المدن، فالإنسان يسعى دوماً لتنظيم البيئة التي يعيش فيها وإيجاد الأدوات التي يمكن تحقيق الانسجام الأفضل بين جميع أفراد المجتمع محاولاً استثمار كل الطاقات لتحقيق ذلك ويستخدم الإنسان لهذا الغرض عملية التخطيط الحضري التي تهدف إلى ضمان نسيج عمراني متوازن ومتناسق وظيفياً وجمالياً واجتماعياً، وتمر المدن بعدة مراحل في تكوينها إلى أن تصبح عبارة عن تراكب وتتضيد لمرفولوجيات تاريخية اجتماعية، وتعطي في النهاية تنوعاً في المجال الحضري<sup>4</sup> .

<sup>1</sup> . تعريف التخطيط : مجلة العلوم الإنسانية و الاجتماعية عدد 15 / جوان 2014 ، ص 41 .

<sup>2</sup> . تعريف التخطيط التنموي : مجلة العلوم الإنسانية و الاجتماعية عدد 15 / جوان 2014 ، ص 41 .

<sup>3</sup> . تعريف التخطيط الحضري : مجلة العلوم الإنسانية و الاجتماعية عدد 15 / جوان 2014 ، ص 41 .

<sup>4</sup> . بحث في التخطيط الحضري ، موقع تسيير التقنيات الحضرية ، تم الإطلاع عليه بتاريخ الأحد 25 أفريل 2021، غرداية.

## الفصل الثاني: الإطار القانوني لتنظيم المجال العمراني بواسطة أدوات التهيئة و التعمير.

ثالثا : التخطيط العمراني : يعتبر أداة و وسيلة لتحقيق المصلحة العامة لكافة قطاعات وفئات المجتمع من خلال وضع تصورات و رؤى لأوضاع مستقبلية مرغوبة و مفضلة ، بتوزيع الأنشطة و الاستعمالات المجتمعية في المكان الملائم و في الوقت المناسب ، و بما يحقق التوازن بين احتياجات التنمية في الحاضر و المستقبل القريب من ناحية ، و بين احتياجات التنمية لأجيال المستقبل البعيد من ناحية أخرى ، أي تحقيق ما يعرف بالتنمية المستدامة و بما يحقق التوازن بين الرؤى الإستراتيجية و الطموحات و الرغبات من ناحية ، و بين محددات الموارد و الإمكانيات الواقعية من ناحية أخرى ، مع ضمان تحقيق التنسيق و التكامل في استيفاء احتياجات و متطلبات القطاعات التنموية الشاملة ، سياسية ، و اقتصادية ، واجتماعية، و بيئية ... الخ ، من خلال التزويد بالخدمات و المرافق العامة و شبكات البنية الأساسية بأنواعها المختلفة ، و من خلال وضع الاستراتيجيات و السياسات العامة ، والمخططات العمرانية بمستوياتها المختلفة ، وطنية و إقليمية و محلية و بنوعياتها المتعددة ، ووضع و تحديد البرامج و المشروعات العمرانية على سبيل المثال التالي : إسكان ، نقل و طرق، جسور ، خدمات و مرافق عامة ... الخ ، و في إطار تشريعي و قانوني واضح وملزم، و من خلال عمليات و إجراءات محددة ، و بتنسيق و ضمان مشاركة مجتمعية كاملة ، خلال كافة مراحل العملية التخطيطية <sup>1</sup> .

<sup>1</sup> . بشير التجاني ، مفاهيم و آراء حول تنظيم الإقليم و توطن الصناعة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الساحة المركزية بين عكنون ، الجزائر 1995 ، ص 55.

## الفرع الثاني: أهداف عمليات التخطيط العمراني:

تتمثل الأهداف الرئيسة لعمليات التخطيط العمراني في إنشاء أدوات تخول السلطات العمومية المختصة إمكانية توجيه عمليات التنمية العمرانية بطريقة فعالة، مع مراعاة التنمية الاجتماعية و الاقتصادية و الموارد الطبيعية و المحيطات البيئية ، كل هذا دون إهمال تطوير المجال العمراني بطبيعة الحال تطوير البرامج و الخطط التنموية المفضية لإحداث تغيير وتطور بين المجال العمراني و المجال الاجتماعي و الاقتصادي ، و على الأساس فإن أدوات التهيئة و التعمير تعتبر الدليل الذي يقود و المسار الذي تسير عليه التنمية العمرانية من حيث أنواع استعمال الأرض حسب طبيعتها و صنفها من حيث المسموح و الممنوع ، والحزام الأمني للطريق و ممنوعات المرافق العمومية ، و حد ارتفاع المباني و واجهاتها ، و نوعية و طبيعة المواد المستخدمة في تشييدها ، و من هذا المنطلق تتمثل أهداف عمليات التخطيط العمراني فيما يلي<sup>1</sup> :

- استشراف مآلات التطور العمراني الحضري المحتمل أن يستجد للمدينة مع تحديد أنماطه و خصائصه ، و بالتالي إمكانية مقارنة الوضعية الحالية و اعتماد مناهج أجدى بخصوص التوسع العمراني المحتمل مستقبلا في المدينة ، ثم إقرار خطة تتناسب مع المآلات و الإمكانيات بشكل يمكن من تجنب العواقب التي قد تتجر عن النمو و التوسع العمراني العشوائي و الذي لا يقوم وفقا لتخطيط مسبق ، مع ما ينجر عنه من آثار على رأسها تشويه مظاهر الرونق العمراني في المدينة مع أحداث ضغط هائل على شبكات الطرقات و المرافق العمومية و الخدمات الحضرية و المرفقية .
- العمل على توزيع المرافق التنموية و المشاريع العمرانية بشكل متوازن وعادل مبني على دراسة منهجية و علمية موضوعية.

<sup>1</sup> بشير التجاني ، مفاهيم و آراء حول تنظيم الإقليم و وطن الصناعة ، مرجع سابق.

## الفصل الثاني: الإطار القانوني لتنظيم المجال العمراني بواسطة أدوات التهيئة و التعمير.

- استشراف مآل التوسع العمراني عبر وضع خطة تتوافق و متطلبات المرحلة المستقبلية لإحداث قفزة عمرانية تكون بشكل خاص في المناطق الجنوبية قليلة التعمير بالمقارنة مع المناطق الساحلية و مناطق الهضاب العليا و المناطق السهلية مع تحديد مسبق لمناطق التوسع العمراني المستقبلي بما يتوافق و إمكانات كل إقليم.

و أخيرا فإن هذه الأهداف من شأن تحقيقها أن يوفر تهيئة عمرانية في ظل تنمية مستدامة من الناحية العمرانية و الاجتماعية ، مع ضمان الحفاظ على الموارد البيئية دون إهمال إشباع حاجات السكان الحالية و المستقبلية.

## المطلب الثاني: التخطيط العمراني كآلية لضبط العقار :

إن الكثافة السكانية المتزايدة باضطراد ، مع حرص السكان على التركيز في مناطق ذات خصائص معينة كالمدن الساحلية بالدرجة الأولى ثم الهضاب العليا و المناطق السهبية ، مع تقادي المناطق الصحراوية إلا بحكم الاضطرار أو الضرورة الملجأة ، يشكل معادلة قد يصعب إيجاد حل متوازن لها إذا ما تم ترك الأمور تسير على طبيعتها دون ما تخطيط مسبق لتنظيمها، و على هذا الأساس فإن التخطيط العمراني يمثل الحل الوقائي للتحكم في التوسع الحضري وممارسة الرقابة عليه ، من خلال تحقيق التوازن و التنمية بين مختلف الأقاليم مع الحفاظ على المكتسبات البيئية و المناطق الأثرية و المناظر الطبيعية و الأراضي الفلاحية والسواحل ، و من هذا المنطلق تم تقسيم هذا المطلب لفرعين ، الفرع الأول بعنوان دور التخطيط العمراني في ضبط توفير العقار ، و الفرع الثاني تحت عنوان دور التخطيط العمراني في ضبط استعمال العقار.

### الفرع الأول: دور التخطيط العمراني في ضبط توفير العقار :

إن مسألة توفير الميدان أو الأرضية الملائمة و القابلة للتعمير مستقبلا يكون من شأنها تغطية الانفجار الديمغرافي دون إهمال عامل تحسين المستوى المعيشي تمثل تحديا على راس التحديات التي تواجه السلطات الوطنية و المحلية على حد سواء ، و لهذا فإن أغلب محاور الدراسات التي تتمحور حول هذا الميدان بالخصوص و التي تعرف بالإجراءات التمهيدية لتوفير العقار ، تركز على هذه النقاط كأولوية في برامج أعمالها ، و كل هذا لا يمكن أخذه بعين الاعتبار قبل ذلك امتلاك أو توفير العقار وفقا لسياسة عقارية مطابقة للقوانين الجاري بها العمل كإجراء أول ، لا سيما القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري و الذي تضمن لهذا الغرض أربعة عوامل رئيسية<sup>1</sup> :

<sup>1</sup> القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

أولا . ( ضرورة الحصول على الأراضي بأساليب قانونية :

حيث أن الأراضي لازمة للتوسع العمراني غالبا ما تكون خارج قبضة الدولة ، و غالبا أيضا ما يرفض مالكوها التخلي عنها أو استبدالها لأسباب تتعلق بهم ، و لمواجهة هذه الحالات سن المشرع قانون نزع الملكية لأجل المنفعة العامة ، حيث يعتبر نزع الملكية من أجل المنفعة العامة الوسيلة التي من خلالها يمكن للدولة إجبار الأفراد على بيع أملاكهم لغرض المنفعة العامة وهي وسيلة استثنائية يمكن الإدارة اللجوء إليها قصد سير مرفق عمومي بهدف تحقيق منفعة عامة و تكون مديرية أملاك الدولة جهة مخولة بتحديد قيمة التعويض عن نزع الملكية طبقا للتشريع المعمول به على أن يكون التعويض المحدد من طرفها يكون مؤسسا قانونا وعادلا و منصفا ما لم يثبت عكس ذلك بموجب تقرير خبرة تأمر بها هيئة المحكمة الناظرة في النزاع<sup>1</sup> ، وعلى هذا الأساس فالمشرع قيد سلطة الإدارة عند اللجوء لمثل هذا الإجراء احترام الشروط التالية:

- أن يكون موضوع نزع الملكية عقارا ، و بذلك تستثني المنقولات من إجراءات نزع الملكية لأجل المنفعة العامة على انه يجوز نزع مجمل العقارات بما في ذلك الحقوق العينية الواردة عليها من امتياز ورهن وارتفاق.

- أن يمنح مقابل مالي عن العقار المنزوع يدخل في ذمة الإدارة التي قامت بالنزع بحيث يجب عليها دفع تعويض عادل لمن تتوفر فيهم صفة الملاك للعقار محل النزع حيث تعد مديرية أملاك الدولة جهة مخولة بتحديد قيمة التعويض عن نزع الملكية طبقا للتشريع المعمول لا سيما أحكام القانون 11/91 المؤرخ في 27 نوفمبر 1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع

<sup>1</sup> - المادة 32 من القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 المنظم لإجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، جريدة رسمية رقم 21 لسنة 1991 .



## الفصل الثاني: الإطار القانوني لتنظيم المجال العمراني بواسطة أدوات التهيئة و التعمير.

الملكية من أجل المنفعة العامة<sup>1</sup>، و كذا المرسوم التنفيذي:186/93 المؤرخ في 1993/07/27 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 91-11 المعدل و المتمم<sup>2</sup>.

- وجوب إتباع الإجراءات المقررة قانونا و التي تكيف مخالفتها من طرف الإدارة على أنها اعتداء غير مشروع على ملكية الخواص ، ومن جهة أخرى أعطى المشرع للإفراد الحق في استرجاع ممتلكاتهم إذا لم تقم الإدارة بإنجاز المشروع الذي يستهدف المنفعة العمومية في أجل أربع ( 04 )سنوات .

ثانيا . ( ضرورة تجنب الحصول على الأراضي بثمان مرتفع:

حيث أن ارتفاع ثمن الأراضي له أسباب طبيعية كمرور الزمن الذي يعتبر عامل زيادة في سعر تقويم ثمن الأرض أو توسطها للمناطق العمرانية أو قربها من المرافق الضرورية أوبعدها عن مسببات الكوارث الطبيعية ، كما أنه و بالمقابل فإن لهذا الارتفاع عوامل بشرية كالمضاربة من طرف مقتتصي الفرص مثلا و التي تزداد حدتها عن الإعلان عن مشروع بناء أو تجهيز ، و لمواجهة ذلك سن المشرع حق الشفعة و الذي يسمح بتحديد السعر المرجعي الخاص بالقطعة الأرضية بالسعر الذي كان يقابلها قبل سنة من إعلان المشروع لتفادي المضاربة ، و في حالة كان صاحب حق الشفعة شخص عمومي ، فإن حق الشفعة الإدارية تختلف عن حق تلك المقررة في أحكام القانون المدني (المادة 794 إلى المادة 806 ) إذ أن الشفعة الإدارية يسمح للإدارة بالاعتراض على عملية بيع عقار على البائع في الحالات والشروط المنصوص عليها قانونا ، والأصل أن الشفعة تكون في العقار الوارد عليه عقد البيع دون العقود الأخرى ودون الأموال المنقولة وهي حق استثنائي يثبت للشفيع منعا للضرر المحتمل بسبب الارتباط القائم بين عقار الشفيع والعقار محل البيع و من أمثلة الشفعة الإدارية المادة الأمر رقم

<sup>1</sup> - المادة 21 من القانون رقم 11/91 المنظم لإجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المذكور أعلاه .

<sup>2</sup> - المواد 31 و 32 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 1993/07/27 المتضمن توضيح كيفيات تطبيق إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ج.ر.ج عدد 51 لسنة 1993 .

## الفصل الثاني: الإطار القانوني لتنظيم المجال العمراني بواسطة أدوات التهيئة و التعمير.

105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل الذي يسمح للدولة بأخذ مكان المشتري إذا اتضح أن الأملاك المراد بيعها تم التصريح بأقل من قيمتها<sup>1</sup> وقانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم التي تسمح للدولة والجماعات المحلية باقتناء الأراضي المعروضة للبيع من طرف الخواص إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك<sup>2</sup>.

ثالثا) الغلاف المالي لعملية الحصول على الأراضي: إن الحصول على الأراضي المخصصة للتعمير بإتباع إجرائي نزع الملكية لأجل المنفعة العامة أو باستعمال حق الشفعة يقتضي توفير الغلاف المالي الكافي و المناسب، و الذي من شأنه تغطية نفقات العملية والإجراءات ، على أن مصادر الغلاف المالي تختلف و تتعدد من إقليم لآخر.

رابعا) تحديد المتعاملين العقاريين : و الذين يتمثل دورهم في الحصول على القطعة الأرضية المخصصة لانجاز المشاريع العمرانية و بعد ذلك تهيئتها لتكون قابلة لتشييد تلك المشاريع ، و لأجل تحقيق هذا الغرض و بعد فشل البلديات التي يسيرها المنتخبون في أن تكون متعاملا عقاريا على المستوى المنشود ، وجه قانون التوجيه العقاري<sup>3</sup> البلديات إلى إنشاء هيئات تتولى تسيير الحقيبة العقارية للبلدية و المتمثلة في الاحتياطات العقارية ، مع دمج بصفة نهائية في الاحتياطات العقارية للبلدية الأراضي التي كانت موضوع مداورات موافق عليها قانونا<sup>4</sup> ، و على هذا الأساس تم إنشاء الوكالات العقارية المحلية للتسيير و التنظيم العقاري و الحضري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90/405<sup>5</sup> ، و التي تتكفل بتسيير الممتلكات العقارية للجماعات المحلية ( البلدية و الولاية ) ، سواء منها المتوفرة أو التي تعترم

<sup>1</sup> . المادة 118 من الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل ج . ر ج عدد 81 لسنة 1976.

<sup>2</sup> . المادة 71 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 و المتضمن التوجيه العقاري، مرجع سابق.

<sup>3</sup> . المادة 73 من القانون رقم 25/90 ، نفس المرجع.

<sup>4</sup> . المادة 86 من القانون رقم 25/90 ، نفس المرجع.

<sup>5</sup> . المرسوم التنفيذي رقم 90/405 المؤرخ في 1990/12/22 المتضمن قواعد إنشاء و تنظيم الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري.

## الفصل الثاني: الإطار القانوني لتنظيم المجال العمراني بواسطة أدوات التهيئة و التعمير .

تملكها حسب دفتر الشروط ، و على هذا الأساس تكون الجماعات المحلية بإسناد مهمة تسيير احتياطاتها العقارية لهيئات التسيير العقاري<sup>1</sup> ، و بخصوص الجهة المنشأة لها فهي المجالس الشعبية الولائية سواء بصفة انفرادية كما كانت تسمى قبل آخر تعديل و الذي بموجبه أبحث تسمى بالوكالات الولائية أو عن طريق التعاون فيما بينها عن طريق مداولة ، و بناء عليه صدرت التعليمات الوزارية المؤرخة في 17 فيفري 1991<sup>2</sup> و التي تلزم الجماعات المحلية بما يلي :

- إما بتحويل الوكالة العقارية المنشأة في إطار المرسوم 04/86 المؤرخ في 07 أبريل 1986 إلى وكالة محلية ذات الصبغة الجديدة .
- إما عن طريق إبرام اتفاقية بالوكالة الأكثر قربا منها في إطار دفتر شروط.

و تتمثل مهامها الرئيسة في مجال التهيئة و التعمير في ما يلي :

- 01 . المساهمة في تحضير أدوات التهيئة و التعمير و إعدادها و تنفيذها ، إذ أنه من أجل تحقيق أو إنجاز أدوات التهيئة و التعمير ، تستند أو تضع البلدية تحت تصرف الوكالة المحلية للتنظيم و التسيير الحضريين ، مهمة عامة تتمثل في مساعدة الجماعات المحلية في تحضير وسائل التهيئة و التعمير و إعدادها و تنفيذها<sup>3</sup> .
- 02 . ضمان الاستقرار العقاري من حيث تنظيم السوق العقاري بما يحق الموازنة ما بين العرض و الطلب ، و على ضوء هذه المهمة تتولى الوكالة العقارية مكافحة المضاربة في العقار من خلالها بيع الأملاك العقارية التابعة لها و القابلة للتعمير حسب القوانين العمرانية والقواعد الجاري العمل بها .

<sup>1</sup> . المادة رقم 73 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 و المتضمن التوجيه العقاري، مرجع سابق.

<sup>2</sup> . المنشور الوزاري المؤرخ في 17/02/1991 عن وزارة الداخلية ، و المتضمن كفايات تطبيق قانون التوجيه العقاري .

<sup>3</sup> . المادة رقم 09 من المرسوم 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المتعلق بقواعد إحداث وكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري.

- 03 . تكوين المحفظة العقارية لصالح البلدية ، وذلك في إطار تطبيق أدوات التهيئة والتعمير ، و من خلال سعيها لإشباع حاجاتها للأراضي القابلة للبناء<sup>1</sup> ، و المقصود بمصطلح المحفظة العقارية جميع العقارات المخصصة للتعمير و تتكون من :
- الأراضي التي تملكها البلدية ملكية تامة .
  - الأراضي التي اقتنتها البلدية من السوق .
  - الأراضي التي اكتسبتها البلدية عن طريق ممارستها لحقها في الشفعة .
  - الأراضي التي اكتسبتها البلدية عن طريق نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية .

كما أن للوكالات العقارية مهام أخرى خارجة عن مهامها في مجال التهيئة والتعمير.

### الفرع الثاني: دور التخطيط العمراني في ضبط استعمال العقار:

بعد التحدي المتمثل في ضرورة توفير الأراضي التي يمكن استعمالها في سياسة التعمير، يبقى على القائمين بهذا المجال العمل على ضبط استعمال و توجيه الأراضي التي تم توفيرها للتعمير وفقا للسبيل الذي خصص لها و هو الأمر الذي لا يتأتى إلا من خلال انتهاج سياسة التعمير ضمن حدود التخطيط العمراني ، في هذا المجال يوجد ثلاث مستويات من التخطيط :

أولا ( التخطيط على المستوى الجهوي : و يتم التخطيط على هذا المستوى بواسطة مخططات توجيهية ذات طابع دلالي تحدد البرامج الكبرى و التجهيزات و الاستراتيجية الجهوية لتهيئة المجال .

ثانيا ( التخطيط على مستوى التجمعات: و يتم التخطيط على هذا المستوى بواسطة مخططات توجيهية تخص مجموع البلديات المعنية.

<sup>1</sup> . المادة رقم 40 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، مرجع سابق .

## الفصل الثاني: الإطار القانوني لتنظيم المجال العمراني بواسطة أدوات التهيئة و التعمير.

---

ثالثا ( التخطيط على مستوى البلديات : حيث يتم التخطيط عليه بواسطة مخططات دقيقة إلزامية تحدد استخدامات الأرض و الكثافة المسموحة لكل قطعة .

و لأجل ضمان التناسق على كافة المستويات يتوجب على كل مستوى من المستويات الدنيا اتباع التوجهات المحددة من طرف مخططات المستوى الأعلى .

## خلاصة الفصل الثاني :

من خلال ما تم مناقشته ضمن هذا الفصل المعنون بـ الإطار القانوني لتنظيم المجال العمراني بواسطة أدوات التهيئة و التعمير ، يمكن استنتاج أنه رغم تعدد العوامل المرتبطة بالتوسع العمراني إلا أن أدوات التهيئة و التعمير تحتل قمة هرم هذه العوامل ، و ذلك عبر عمليات التخطيط المجالي و ما يتولد عنها من ضمان التوسع العمراني في ظل نمو و ازدياد السكان دون الإخلال بمتطلبات التنمية المستدامة بكافة أركانها الاقتصادية و الاجتماعية والبيئية ، لكون أدوات التهيئة و التعمير تعد بمثابة الموجه و المحدد لمسار التوسع العمراني الذي يتم داخل إطار التنمية المستدامة ، و بالتالي فهي السبيل الأمثل لتحقيق التوازن بين زيادة السكان و تركيزهم المبالغ في اقاليم بعينها على حساب أقاليم أخرى من خلال تحقيقها للإستراتيجية التي تكفل في هذا الإطار توفير الأراضي الموجهة للتعمير ثم استعمالها بما يحقق العلة المنشود من إيجادها و ذلك بإنجاز دراسات من ذوي الاختصاص تتولى تنفيذها الجهات المخولة قانونا ، بشكل يلبي و يشبع الحاجات الحالية للسكان و يضمن في نفس الوقت حقوق الأجيال القادمة في التنمية .

و خلاصة القول أن أدوات التهيئة و التعمير المتجسدة في المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير و مخططات شغل الأراضي، ليست إلا وسائل أقرها المشرع لأجل التحكم في الميدان العمراني و ضبطه بما يخدم التجمعات السكانية بمختلف تشكيلاتها و أحجامها و طبيعة أقاليمها .

خاتمة

## خاتمة :

خلاصة القول من دراستنا لموضوع أدوات التهيئة و التعمير المتمثلة في المخططات التوجيهية و مخطط شغل الأراضي و دورها في التنمية المستدامة ، أنها عبارة عن آليات للتخطيط المجالي و التسيير الحضري الهدف من وجودها التحكم في التوسع العمراني الناتج عن النمو السكاني و كذا التخطيط وفقا لمقتضيات و متطلبات التنمية المستدامة ، انطلاقا من ضرورة توفير العقار القابل للتعمير بطريقة قانونية لا تتنافى و التشريعات الجاري بها العمل ، ثم ضبط استغلال هذا العقار على الوجه الأمثل و بكيفية لا تتسبب في تبيده و استنزافه ، و هو ما يستحيل تحقيقه دون أن تكون السياسة العقارية المنتهجة قائمة على آليات تحقيق مضبوطة ، كما أن المشرع صاغ خطأ من شأنها تحقيق التنمية المستدامة قائمة على أساس سياسة وطنيو للتهيئة العمرانية و الإقليمية المجسدة في العديد من المخططات مع إعطاء الأولوية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي ، و التي يتم اعتمادها والمصادقة عليها بعد جملة من الإجراءات يتخللها التشاور و إشراك المواطنين ، كما أنها تصاغ بناء على دراسة مستقبلية للبلاد بناء على متطلبات التنمية الحديثة و مستجدات التعمير و توسعه ، لكن عند إسقاط كل ما ذكر على أرض الميدان لاسيما ما يخص التجمعات العمرانية السكانية و تركزها ، يتبين أن آليات التهيئة و التعمير وفق شكلها الحالي لم تعد تستجيب للتطورات العمران و توسعه المتزايد ، أو بعبارة أدق لم تحقق الأهداف المنشودة من إقرارها ، و خير دليل على ذلك انتشار البناء الفوضوي و المساس بالبنائيات ذات الطابع الثقافي و البعد التاريخي بالتشويه و الطمس ، و أيضا التلاعب بالأراضي الفلاحية على مختلف تصنيفاتها دون مراعاة خصوصية هذه المناطق ولا حتى وضع حد لأنواع المساس بهذه الأصناف العقارات ، دون نسيان التلوث البري و البحري و الجوي و الاستنزاف السافر للثروات الباطنية و السطحية و الحيوانية مع تعرية الشواطئ من رمالها بفعل النهب المتواصل لها ، و أبرز أسباب هذه الانتكاسات هو الثغرات التي تشوب القوانين و التشريعات المقررة في



هذا المجال مع عدم توفرها على عنصر الردع أو التهاون في تطبيقها من طرف السلطة التنفيذية ، إضافة لظاهرة التضخم التشريعي و ما ينجر عنها من تعارض بين القوانين و إفتقار لأدوات التهيئة و التعمير من علة وجوده و أخيرا عدم مراعاة الأقاليم و القطاعات الحساسة وذات الطبيعة الخاصة في الاعتبار و يمكن تلخيص ذلك في النقاط التالية :

. أن آليات التهيئة و التعمير المقررة بموجب قانون التهيئة و التعمير و ما لحقه من تعديل وما أتبع به من قوانين و مراسيم تنفيذية ، لم تحقق الهدف المرجو منها و المتمثل في تنظيم وضبط مجال العمران ، ما لم يتم إعادة النظر فيها بما يتوافق و التطورات الحاصلة في هذا المجال مع ما يتوافق و الانفجار الديمغرافي و المخزون الحضاري و الثقافي ، و ما تكتنزه أرض الجزائر في مطاويها من ثروات و على سطحها من خيارات .

. أن أدوات التهيئة و التعمير و رغم أنها تعد آليات فعالة في تنظيم المجال الحضري ، غير أن فعاليتها محدودة بفعل ما يعترضها من عقبات في الميدان أبرزها عدم الاستقرار التشريعي بفعل كثرة التعديلات الماسة بإطارها القانوني ، مما يسهل الإخلال بها .

. أن نسبة إسهام أدوات التهيئة و التعمير في تحقيق التنمية المستدامة و رغم ما وضعه المشرع من إمكانيات - في حدود طاقته - لإنجاحها ، لم ترقى إلى أن يعتد بها ومن بين أبرز أسباب ذلك عدم كفاءات الجهات الإدارية القائمة عليها لعدم توفرها على الوسائل المادية و التقنية التي تمكنهم من ذلك .

. أن هذه مسألة تصحيح هذه الوضعية أضحت في الوقت الراهن أكثر إلحاحا من أي وقت مضى ، و ذلك يتطلب مبادرة السلطات العمومية على مختلف مستوياتها لإقرار إجراءات من شأنها أن تكفل ذلك مع الالتزام بتنفيذها على أرض الواقع ، و إشراك الجماعات المحلية في بسط أحكام القوانين المتعلقة بجانب العمران دون نسيان العمل على زيادة الوعي لدى المواطنين.

. أن مسألة اعتماد منهجية عمرانية جديدة مبنية على دراسات استشرافية بعيدة المدى تقوم على التخطيط المحكم لمخططات التهيئة العمرانية دون إهمال الحرص على تطبيقها بصرامة من طرف القائمين عليها هو الحل الوحيد لتجسيد كل التطلعات المزمع التوصل إليها في هذا المجال.

و أخيرا نخلص إلى ما يلي من توصيات:

. ضرورة إعادة النظر في القوانين المتعلقة بالتهيئة و التعمير و على رأسها القانون رقم 90/29 مع التعديلات المرتبطة بها ان أو بالأحرى سن تشريع موحد جامع مانع في هذا الخصوص بدل التخبط في مشكلتي التضخم التشريعي و عدم الاستقرار التشريعي ، مع ما ينجر عنهما من تناقضات و تعديلات و فراغات .

. العمل على تفعيل تطبيق التشريعات المتعلقة بجانب التهيئة و التعمير ، مع بسط يد الجهات الإدارية القائمة على تطبيقها و إمدادها بكل الوسائل التي تمكنها من القيام بذلك على أكمل وجه .

. عدم إهمال إشراك جهات المجتمع المدني في هذا المجال ، على اعتبار أن تحقيق التنمية المستدامة مستحيل في غياب وجود مخطط مشترك بين الجهات الإدارية و فعاليات المجتمع المدني لتحقيق هذا الهدف .

. فتح المجال أمام الباحثين لإثراء موضوع أدوات التهيئة و العمرانية و دورها في تحقيق التنمية المستدامة ، كي يتعمقوا في النقاط التي يحتمل أنها لم تؤخذ بعين الاعتبار من طرف الجهات الإدارية و الهيئات المجتمع المدني .

قائمة

المصادر

والمراجع

قائمة المصادر و المراجع :

أولا ( . قائمة المصادر :

01 – القرآن الكريم .

02 . دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 438/96 المؤرخ في 1996/12/07 ، الجريدة الرسمية عدد 76 المؤرخة في 1996/12/08 المعدل و المتمم بالقانون رقم 03/02 المؤرخ في 2002/04/10 ، الجريدة الرسمية عدد 25 المؤرخة في 2002/04/14 المعدل و المتمم بالقانون رقم 19/08 المؤرخ في 2008/11/15 الجريدة الرسمية عدد 63 المؤرخة في 2008/11/16 ، المعدل بموجب القانون رقم 01/16 المؤرخ في 06 مارس 2016 و المتضمن التعديل الدستوري، جريدة رسمية الصادرة بتاريخ 07 مارس 2016، عدد 14.

04 – التشريعات الوطنية:

01 . الأمر رقم 281/67 المؤرخ في 1967/12/20 المتعلق بالحفريات و حماية الأماكن والآثار التاريخية الطبيعية في الجزائر .

02 . الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني ، المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية رقم 78 المنشورة سنة 1975.

03 . الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل ج . ر ج عدد 81 لسنة 1976.

04 . القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير ، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 1990/12/02 عدد 25 .

- 05 . القانون رقم 08/90 المتعلق بالبلدية ، و المؤرخ في 17 أفريل 1990 ، الصادر بتاريخ 1990/11/15 ، الجريدة عدد 15 .
- 06 . القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل و المتمم بالأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1990 التعلق بالتوجيه العقاري ، جريدة رسمية عدد 49 لسنة 1990 .
- 07 . القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 المنظم لإجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، جريدة رسمية رقم 21 لسنة 1991 .
- 08 . القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15 جويلية 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي ، جريدة رسمية لسنة 1998 ، عدد 44 .
- 09 . القانون 02/10 المؤرخ في 2010/06/29 و المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، جريدة رسمية الصادرة بتاريخ 2001/10/21 ، عدد 61 .
- 10 . القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 و المتضمن قانون البلدية ، جريدة رسمية الصادرة بتاريخ 2001/06/03 ، عدد 37 .
- 11 . القانون رقم 20/01 المؤرخ في 2001/12/12 و المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة جريدة رسمية لسنة 2001 ، عدد 77 .
- 12 . القانون رقم 02/02 المؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بحماية الساحل و تثمينه .
- 13 . القانون رقم 02/02 المؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بحماية الساحل و تنميته ، الجريدة الرسمية الصادرة سنة 2002 عدد 10 .
- 14 . القانون رقم 10/03 المؤرخ في 2003/07/19 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة جريدة رسمية عدد 43 .
- 15 . القانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 ، الجريدة الرسمية الصادرة بتاريخ 2004/08/15 ، عدد 51 .

- 16 . من القانون رقم 06/06 المؤرخ في 20/02/2006 ، و المتضمن القانون التوجيهي للمدينة جريدة رسمية رقم 15.
- 17 . القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 و المتضمن قانون الأملاك الوطنية ج.ر.ج العدد 52 لسنة 1990 و المعدل بموجب القانون رقم 04/08 المؤرخ في 20/05/2008 ج.ر.ج العدد 69 لسنة 2008.
- 18 . القانون رقم 07/12 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق لـ 21 فبراير 2012 ، المتعلق بالولاية .
- 19 . المرسوم التنفيذي رقم 382/81 المؤرخ في 26 ديسمبر 1981، و المحدد لصلاحيات البلدية و الولاية و اختصاصاتها في قطاع الثقافة، جريدة رسمية مؤرخة في 29 ديسمبر 1981 عدد 52.
- 20 . المرسوم التنفيذي رقم 90/405 المؤرخ في 22/12/1990 المتضمن قواعد إنشاء وتنظيم الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري.
- 21 . المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28/05/1991 و المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية عدد 26.
- 22 . المرسوم التنفيذي رقم 177/19 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، جريدة رسمية عدد 26 .
- 23 . المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 ، جريدة رسمية عدد 26 .
- 24 . المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها ، جريدة رسمية عدد 26 .
- 25 . المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27/07/1993 المتضمن توضيح كيفية تطبيق إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ج.ر.ج عدد 51 لسنة 1993 .

- 26 . المرسوم التنفيذي رقم 484/97 المؤرخ في 15/12/1997 ، المتضمن تشكيلة وإجراءات هيئة إثبات عدم استغلال الأراضي .
- 27 . المرسوم التنفيذي رقم 115/02 الممضى بتاريخ 03/04/2002 ، و المتضمن إنشاء المرصد الوطني للبيئة المستدامة .
- 28 . المرسوم التنظيمي رقم 324/03 المتضمن كفيات إعداد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة المؤرخ في 09 شعبان من العام 1424 الموافق لتاريخ 05 أكتوبر 2003 .
- 29 . المرسوم التنفيذي رقم 421/04 المؤرخ في 20/12/2004 و المحدد لكفيات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة و الثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية ، الجريدة الرسمية لسنة 2004 ، عدد 83 .
- 30 . المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10/09/2005، جريدة رسمية عدد 62 .
- 31 . المرسوم التنفيذي رقم 318/05 الصادر بتاريخ 10/09/2005 ،جريدة رسمية عدد 62 .
- 32 . المرسوم التنفيذي رقم 416/05 المؤرخ في 25/10/2005 ، يحدد تشكيلة المجلس الوطني لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة و كيفية سيره ، جريدة رسمية صادرة في 02/11/2005 .
- 33 . المرسوم التنفيذي رقم 137/11 المؤرخ في 28 مارس 2011 ، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتهيئة و جاذبية الإقليم ، جريدة الرسمية الصادرة في 30/03/2011 ، عدد 20.
- 34 . المرسوم التنفيذي رقم 148/12 المؤرخ في 28/03/2012، جريدة رسمية عدد 19.
- 35 . بموجب المرسوم التنفيذي رقم 166/12 المؤرخ في 04/04/2012، جريدة رسمية عدد 21.

36 . المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 ،المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفيات ذلك، ج.ر.ج العدد ،69 لسنة 2012 .

#### 05: القرارات القضائية:

01 . القرار الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 2002/05/25، و المنشور في مجلة مجلس الدولة لسنة 2004، العدد رقم 05 .

#### ثانيا: قائمة المراجع:

#### الكتب باللغة العربية:

01 - أمين عواد المشاقبة ، المعتصم بالله داود علوي ، الإصلاح السياسي و الحكم الرشيد ( إطار نظري ) ، عمان ، دار و مكتبة الحامد للنشر و التوزيع ، 2012 م - 1433 هـ .

02- بشير التيجاني ، التحضير و التهيئة العمرانية في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائري ، الساحة المركزية بين عكنون ، الجزائر .

03 - بشير التيجاني ، مفاهيم و آراء حول تنظيم الإقليم و توطن الصناعة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الساحة المركزية بين عكنون ، الجزائر 1995.

04- محمد شحماط ، المدخل لعلم الإدارة العامة ، دار الهدى ، الجزائر ، 2010.

05 - حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، دار هومه ، الجزائر ، طبعة 2005 .

06 - عمار عوابدي ، دروس في القانون الإداري الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية ، 1974 ، الساحة المركزية بين عكنون ، الجزائر .



07 - . فوضيل شبلي و ياسر مقراني ، دليل الموظف ( تسيير الأملاك العمومية ) ، ب ط الجزء الثاني قصر الكتاب .

08 - عبد الحميد مرسلي ، التراث الثقافي الجزائري و النصوص القانونية المتعلقة به ، دار الكتاب العربي ، الطبعة رقم 01 الجزائر ، 2009 .

### ثالثا: الأطاريح و الرسائل و المذكرات:

02 - العايب عبد الرحمن ، التحكم في الأداء الشامل للمؤسسة الاقتصادية في الجزائر في ظل تحديات التنمية المستدامة ، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية ، جامعة فرحات عباس ، سطيف ، 2010/2011 .

02 - غواس حسينة ، الآليات القانونية لتسيير العمران ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة ، القانون و تسيير الإقليم ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، قسم الحقوق و العلوم السياسية ، كلية الحقوق ، السنة الجامعية : 2011/2012 .

03 . بومزير باديس ، النظام القانوني للأموال العامة في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير جامعة منتوري قسنطينة 2012 .

### رابعا : التعليمات الإدارية :

01 . التعليمات الرئاسية رقم 05 المؤرخة في 14 أوت 1995 .

02 . تعليمات رئيس الحكومة المؤرخة في 13 جويلية 1996 الخاصة بحماية الأراضي ذات الطابع الفلاحي و الأراضي ذات الطابع الغابي .

خامسا: المجالات القانونية :

- 01 - منصور مجاجي ، أدوات التهيئة و التعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري مقال منشور بمجلة البحوث و الدراسات العلمية ، عدد نوفمبر 2007.
- 02 . عايلي رضوان ، مخططات التعمير كوسيلة تنفيذ السياسة الوطنية للتعمير ، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية و الإنسانية ، العدد رقم 16 ، جوان 2016 ، جامعة الشلف .
- 03 . مجلة العلوم الإنسانية و الاجتماعية عدد 15 / جوان 2014 .

سابعاً: المحاضرات الجامعية :

- 01 - محاضرات أقيمت على طلبة السنة أولى ماستر ، تخصص قانون التهيئة و التعمير و قانون التوثيق ، مقياس قانون الممتلكات الثقافية العقارية ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة 1 كلية الحقوق ، قسم الحقوق ، من إعداد الأستاذة الدكتورة خوادجية سميحة حنان ، السنة الجامعية 2019 - 2020 .

ثامناً: المواقع الإلكترونية :

- 01 . الموقع الإلكتروني عبر الرابط : [www.hrdiscussion.com/hr56299.html](http://www.hrdiscussion.com/hr56299.html) .
- 02 . بحث في التخطيط الحضري ، موقع تسيير التقنيات الحضرية ، تم الإطلاع عليه بتاريخ الأحد 25 أبريل 2021 ، غرداية .

# فهرس المحتويات

فهرس المحتويات :	
الموضوعات	الصفحة
شكر و تقدير	
الإهداء	
قائمة المختصرات	
مقدمة : .....	أ - د
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لأدوات التهيئة و التعمير في الجزائر... 07 - 45	
المبحث الأول: مفهوم أدوات التهيئة و التعمير و إجراءات إعدادها .....	08
المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .....	09
الفرع الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .....	10
الفرع الثاني: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و إجراءات اعداده .....	16
المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي .....	18
الفرع الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي .....	19
الفرع الثاني: إجراءات اعداده و المصادقة عليه .....	
	22

المبحث الثاني: مصادر أدوات التهيئة و التعمير.....	27
المطلب الأول: السياسات الوطنية لتهيئة الاقليم والتنمية المستدامة و علاقتها بأدوات التهيئة و التعمير.....	29
الفرع الأول: السياسات الوطنية لتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة .....	30
الفرع الثاني: علاقة أدوات التهيئة و التعمير بمخططات التهيئة المستدامة .....	36
المطلب الثاني: مخططات تنفيذ السياسة الوطنية للتهيئة و التعمير.....	38
الفرع الأول: مخططات تنفيذ السياسة الوطنية للتهيئة و التعمير على المستوى الوطني.....	39
الفرع الثاني: مخططات تنفيذ السياسة الوطنية للتهيئة و التعمير على المستوى الجهوي و الولائي .....	42
خلاصة الفصل الأول: .....	45
الفصل الثاني: الإطار القانوني لتنظيم المجال العمراني بواسطة أدوات التهيئة والتعمير.....	47 - 89
المبحث الأول: أدوات التهيئة و التعمير كآلية لتنظيم مجال المناطق الحساسة و الأراضي الفلاحية .....	48
المطلب الأول: أدوات التهيئة و التعمير كآلية لتنظيم المناطق الحساسة.....	49
الفرع الأول: أدوات التهيئة و التعمير كآلية لتنظيم المناطق الساحلية .....	50
الفرع الثاني: أدوات التهيئة و التعمير كآلية لتنظيم المناطق العقارية الثقافية.....	57

70	المطلب الثاني : أدوات التهيئة و التعمير كآلية لتنظيم و حماية الأراضي الفلاحية .....
71	الفرع الأول: مفهوم الأراضي الفلاحية .....
72	الفرع الثاني: أدوات التهيئة و التعمير كآلية لحماية الأراضي الفلاحية.....
76	المبحث الثاني : أدوات التهيئة و التعمير كآلية للتخطيط العمراني .....
77	المطلب الأول: أنواع عمليات التخطيط و أهدافها.....
78	الفرع الأول: أنواع عمليات التخطيط .....
80	الفرع الثاني: أهداف عمليات التخطيط العمراني .....
82	المطلب الثاني: التخطيط العمراني كآلية لضبط العقار.....
82	الفرع الأول: دور التخطيط العمراني في ضبط توفير العقار.....
87	الفرع الثاني: دور التخطيط العمراني في ضبط استعمال العقار .....
89	خلاصة الفصل الثاني :.....
91	الخاتمة :.....
95	قائمة المصادر و المراجع:.....
103	فهرس الموضوعات:.....
108-107	الملخص باللغة العربية والانجليزية:.....

# ملخص بالعربية والانجليزية

## الملخص باللغة العربية:

إن حرية المالك في التصرف بملكيته العقارية عن طريق البناء و إن لم تكن محل نقاش كقاعدة عامة ، إلا أنه لكل قاعدة استثناء ، و عليه كان لا بد من تدخل الدولة لتنظيم هذه الحرية حماية للنظام العام و المصلحة العامة عبر تنظيم مجال التعمير ، على أن هذا التدخل يتم وفقا لمسار قانوني معد مسبقا وفقا لإجراءات و شروط تكفل التوازن بين حق الأفراد مقابل الحفاظ على النظام العام العمراني و البيئي و الجمالي للمدن ، إلا أنه في نهاية المطاف يتضح أن ترسانة القوانين المقررة في هذا المجال لم تحقق النجاح المطلوب و المتمثل في تغيير نمط الحياة العمرانية و الاجتماعية و تحقيق تنمية عمرانية مستدامة و متكاملة و متوازنة و باختصار أدوات التهيئة و التعمير المتجسدة في المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير و مخططات شغل الأراضي ، ليست إلا وسائل أقرها المشرع لأجل التحكم في الميدان العمراني و ضبطه بما يخدم التجمعات السكانية بمختلف تشكيلاتها و أحجامها و طبيعة أقاليمها، كما أن أدوات التخطيط المجالي كان لها الأثر في تنظيم مختلف القطاعات و الأقاليم و مراعاة المناطق الحساسة عبر كامل التراب الوطني.

## أبرز الكلمات المفتاحية :

التهيئة والتعمير - المخططات التوجيهية - مخططات شغل الأراضي - تنمية عمرانية مستدامة - التخطيط المجالي.

### Summary in English:

The owner's freedom to dispose of his real estate property through construction, although it is not a matter of discussion as a general rule, but for every rule, Therefore exception, it was necessary for the state to intervene to organize this freedom to protect the public order and the public interest by organizing the field of reconstruction.



However, this intervention is carried out according to a legal path prepared in advance in accordance with procedures and conditions that ensure a balance between the right of individuals against the preservation of the general urban, environmental and aesthetic order of cities, However, in the end it becomes clear that the established arsenal of laws in this area has not achieved the required success represented by changing the urban and social lifestyle and achieving sustainable, integrated and balanced urban development. In short, the preparation and reconstruction tools embodied in the planning and reconstruction guidelines and employment plans Lands, They are only the means approved by the legislator in order to control and control the urban field in a way that serves the population centers of all their formations, sizes and the nature of their territories, The spatial planning tools had the effect of organizing the various sectors and regions and taking into account sensitive areas across the entire national territory.

**key words :**

reconstruction–the general urban–plans Lands –urban  
development – the spatial planning.