

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة العقيد أحمد دراية ادرار
كلية: الحقوق والعلوم السياسية
قسم: الحقوق



أدوات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري

تحت إشراف:

الدكتورة : دليلة مغنى

من إعداد الطالبتين:

- كريمة صبراني

- خديجة بورقعة

لجنة المناقشة:

رئيسا

أستاذ مساعد "أ"

أ: عبد الهادي بن زيطة

مشروفا ومقررا

جامعة ادرار

أستاذة محاضرة "ب"

د: دليلة مغنى

عضو مناقشا

جامعة ادرار

أستاذ مساعد "ب"

أ: علي محمد

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة العقيد أحمد دراية ادرار

كلية: الحقوق والعلوم السياسية

قسم: الحقوق



أدوات التهيئة والتعمير
في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري

تحت إشراف:

الدكتورة : دليلة مغنى

من إعداد الطالبتين:

- كريمة صبراني

- خديجة بورقعة

لجنة المناقشة:

رئيسا

جامعة ادرار

أستاذ مساعد "أ"

: عبد الهادي بن زيطة

مشرفا ومحررا

جامعة ادرار

أستاذة محاضرة "ب"

: دليلة مغنى

عضو مناقشا

جامعة ادرار

أستاذ مساعد "ب"

: علي محمد

السنة الجامعية 2013-2014

إهداء

أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع إلى الجدة الغالية أطال الله في عمرها

إلى الوالدين الكريمين

إلى عائلتي الصغيرة الزوج والرفيق، إلى أبنائي دعاء، إسماعيل و إسراء

إلى إخوتي وأخواتي

إلى رفيقة دربي في مشواري الجامعي "كريمة صبراني".

إلى جميع أساتذتي الذين رافقوني في مختلفه الأطوار الدراسية

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع ثمرة جهدي وعذائي إلى والديين الطفليين
أطال الله في عمرهما، وإلى كل طفلي.

إلى من قاسمني لمناه هذا العمل ورفيقه دربي "نديبة بورقعة" وأماكنها
الكريمة.

إلى كل أستاذتي عبر جميع أطواري التعليمية.

إلى كل زميلاتي وزملائي بالجامعة وعلى النصوص طلبة الماستر تخصص
قانون عقاري.

إلى موظفي وأساتذة قسم الحقوق بالجامعة.

إلى جميع الأصدقاء والأحباب دون استثناء.

إلى كل من ساعدني وأفادني ولو بالنسبيه من قريب أو من بعيد.

كريمة

Liste des abréviations

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

PUD: Plan d'Urbanisme Directeur.

PUP: Plan d'Urbanisme Provisoire

POS: Plan d'Organisation des Sols.

COS: Coefficient d'occupation des sols.

CES: Coefficient d'emprise au sol.

U : Zone Urbaine.

مقدمة

يحيطى العقار بمكانة هامة في معظم دول العالم، باعتباره مورداً أساسياً لاقتصادها لا سيما العقار العثماني الذي تزايد الطلب عليه في السنوات الأخيرة، نظراً لتزايد النمو الديموغرافي. وهذا ما أدى إلى ارتفاع حاجة الدول من أجل توفيره، وتأمينه للمواطن بما يتناسب وهذه المتطلبات. ولأن الطابع العثماني يعد المرأة العاكسة للدولة، لأنه يبين مدى تقدمها وتطور الحضارة فيها، كان لابد لها ومن أجل إظهار الوجه الحسن لها، أن تقوم بوضع مقاييس ومعايير تستجيب لها البناءيات، لأن تطور العمران مرتبط بتطور الدولة فبقدر ما كانت هذه الأخيرة متطرفة كان العمران فيها متطرّ، وبالعكس كلما كانت الدولة مختلفة فإن العمران فيها تسوده حالة من الفوضى .

إن الجزائر وعلى غرار باقي الدول تولي العقارعناية كبيرة نظراً لأهميته الاقتصادية، حيث كان أهم مرجع للسياسة العثمانية في الجزائر خلال الفترة الاستعمارية، هو التشريع الفرنسي فكان هذا الأخير، هو المطبق فيما يخص أدوات تنظيم المجال العثماني. ولقد كان للتحولات الاقتصادية والسياسية التي مرت بها الجزائر في الفترة الاستعمارية، وإلى غاية بعد الاستقلال الأثر الواضح في مجال التهيئة العثمانية خاصة في بداية التسعينيات، وبعد صدور قانون التوجيه العقاري رقم 90-30 المعدل والتمم، والذي حاول أن يوافق بين أحكام التشريع العقاري وما جاء به الدستور فيما يتعلق بمحال التهيئة العثمانية، فتم إصدار مجموعة من النصوص القانونية تتعلق بتنظيم التعمير، وأصبح التوجه الجديد لهذا الأخير، هو خلق التوازن بين الأراضي العثمانية والأراضي الفلاحية المهددة بالبناء عليها، ولأجل ذلك تم إصدار تلك النصوص والقوانين لتنقّم بتنظيم العقار خاصة العثمانية منه، وتوجهه الوجهة السليمة، لأنّه يعبر عن الهوية الجزائرية العثمانية، وأنه كذلك يساعد على التحكم في التوسّعات الاقتصادية .

إلا أنه وبالرغم من كل هذا إلا أن وضعية العقار عندنا تعرف احتلالاً سبيلاً للتناقض في النصوص القانونية المنظمة له، إضافة إلى تحايل المواطنين، وكذا القائمين بالبناء ومقابلة الإدارة وترانحها في القيام بالدور المنوط بها في مجال التهيئة العثمانية خاصة فيما يتعلق بدورها الرقابي على اعتبار أن عملية التعمير والبناء عملية حساسة تستدعي العناية والاهتمام، وإن اختلفت هذه الرقابة إلا أن هدفها واحد، وهو خلق عمران منتظم والقضاء على البناء الفوضوي وتعدد صور الرقابة التي تمارسها لإدارة في مجال البناء والتعمير فهناك رقابة قبلية على البناء

وتمثل في الرقابة عن طريق أدوات التهيئة والتعمير، ورقابة بعدية تمارسها الإدارة أثناء الشروع في البناء، أو بعد الانتهاء منه وتكون عن طريق الشخص والشهادات التي تمنحها تلك الإدارة.

أما موضوع دراستنا، فسيكون مقصور على الرقابة القبلية التي تمارس عن طريق أدوات التهيئة والتعمير، أو ما يعبر عنه بأدوات التخطيط العمراني.

يعتبر موضوع أدوات التهيئة والتعمير من المواضيع الهامة في المجال العقاري، لأنه يبين قواعد العمران و يحدد ضوابطه. كما أن هذا النوع من الرقابة (الرقابة القبلية) يعد من أهم الرقابات التي تملكها الإدارة فهي تحقق الأهداف المرجوة منها، لأنه عن طريقها يمكن التحكم في البناء وتوجيهه دون الإضرار بصاحب البناء، على اعتبار أن هذا الأخير لم يتم تشبيده بعد.

وتكون أهمية موضوعنا هذا من خلال إبراز وتحلية مكامن ومنابع النقص في ظل الفوضى التي يعرفها العمران في بلادنا، هل هو من جانب المشرع رغم وجود نصوص قانونية وتنظيمية تنظم مجال التهيئة والتعمير؟ أم هو من جانب الإدارة التي منحت المكبات القانونية من أجل تنظيم عملية التهيئة والتعمير؟.

أما عن أهم الأسباب التي دفعتنا لاختيار هذا الموضوع، فتمثل في ما يلي:

1-معرفة الدور الذي لعبه المشرع في مجال تنظيم عملية التهيئة والتعمير لاسيما في ظل وجود نصوص قانونية صادرة في هذا الشأن.

2-معرفة مدى تمكن الإدارة من بسط رقابتها القبلية في مجال العمران في تطبيق النصوص المنظمة له.

3-معرفة مدى احترام القائمين بالبناء والتزامهم بمحتوى ومضمون النصوص المنظمة للعمان.

ورغم كثرة النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة بمحال التهيئة والتعمير إلا إننا واجهتنا صعوبات في الحصول على المادة العلمية المتمثلة في الكتب المتعلقة بهذا الموضوع ليس على مستوى المكتبة المركبة للجامعة بل على مستوى العديد من مكاتب الولاية والتي قصدناها من أجل اقتناة كتب لها علاقة بالموضوع، بالإضافة إلى عدم حصولنا على رد من طرف الأساتذة

الذين قمنا بمراسلتهم على مستوى جامعات أخرى من الوطن من أجل إفادتنا بأي أطروحت أو كتاب متعلقة بموضوع هذه الدراسة. فاكتفينا بتحليل نصوص المواد المنصوص عليها في القانون المتعلق بالتهيئة والتعهير وكذا المراسيم المنظمة له، كما فعل العديد من الدارسين لهذا الموضوع، مع الاستعانة ببعض الكتب وكذا الرسائل التي تحصلنا عليها.

ونحن نسعى من خلال دراسة هذا الموضوع إلى توضيح دور الإدارة في تنظيم العمران، وكذا دورها في تحسين المظهر الجمالي لل المجتمعات السكانية عن طريق التخطيط العمراني المناسب والذي يتجسد في أدوات التهيئة والتعهير، والتي نص عليه المشرع في قانون التهيئة والتعهير. ففيما تمثل هذه الأدوات؟ وهل الأحكام التي تضمنت إجراءات إعدادها كفيلة بإشراك المواطن فعلياً في رسم السياسة العمرانية الرشيدة؟

إحاطة بالموضوع وقدد الإجابة على إشكالياته اعتمدنا في هذه الدراسة على المنهج التحليلي المناسب لها، كما أشرنا إلى المنهج التاريخي عند تناولنا لأصل هذه الأدوات. وتم تقسيم الموضوع إلى فصلين خصص الفصل الأول للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعهير وتناولنا فيه بالدراسة النظام القانوني لهذا المخطط، تكوين هذا المخطط، وأخيراً إجراءات إنشائه كما هو مبين في المباحث الثلاثة أدناه. أما الفصل الثاني، فخصص لدراسة مخطط شغل الأرضي وتناول أيضاً بالدراسة النظام القانوني له، وتكونه وكذا إجراءات إنشاؤه بالإضافة إلى الآثار القانونية المرتبة عنه كما هو مبين في المباحث الأربع المكونة لهذا الفصل .

الفصل الأول

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

(PDAU)

تمهيد وتقسيم:

إن المخطط التوجيحي للتهيئة والتعمير ليس حديث النشأة، بل يرجع تاريخه إلى مرسوم 1960 الذي جاء لينظم أدوات التعمير، وسمح بتطبيق المرسوم رقم 1463-58 المؤرخ في 1958/12/31 المتعلق بمخططات التعمير التوجيهية ومخططات التعمير المجزأة. ثم أحدثت بعد ذلك أدوات أخرى جديدة في السنتينيات أين بدأت فكرة ظهور المخطط التوجيحي للتهيئة والتعمير، وهذا بصدور قانون البلدية لسنة 1967، وكذا الأمر 24-47 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات¹. فكان مخطط التعمير الرئيسي ومخطط التعمير المؤقت أدوات عمرانية تظهر في شكل مخططات إعلانية خلال تلك الفترة. أما على المستوى المحلي فقد كان التركيز على المخطط العمراني التوجيحي PUD والمخطط العمراني المؤقت PUP، إلا أن هذه المخططات تم إلغاؤها بعد ذلك بموجب قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 والذي نص على المخطط التوجيحي للتهيئة والتعمير². وستعرف من خلال دراستنا لهذا الفصل على النظام القانوني لهذا المخطط وتكوينه، ثم إجراءات إنشاؤه كما هو مبين في المباحث الآتية، المبحث الأول: النظام القانوني للمخطط التوجيحي للتهيئة والتعمير، المبحث الثاني: تكوين المخطط التوجيحي للتهيئة والتعمير والمبحث الثالث: إنشاء المخطط التوجيحي للتهيئة والتعمير.

¹ ط/ لموكي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لليل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون اداري وادارة عامة، جامعة الحاخ خضر، باتنة، دون سنة نشر، ص 14.

² قانون 90-29 مؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411هـ موافق ز 01 ديسمبر 1990 متعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتضمن الجريدة الرسمية، العدد 52 مؤرخة في 15 جمادى الأولى 1411هـ.

المبحث الأول : النظام القانوني للمخطط التوجيحي للتهيئة والتعمير

تمهيد وتقسيم:

تناول المشرع الجزائري المخطط التوجيحي للتهيئة والتعمير بصفة عامة في قانون 90-29

المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم باعتباره القانون المتضمن المبادئ العامة للتعمير في

الجزائر، وهذا في القسم الثاني من الفصل الثالث الذي جاء بعنوان أدوات التعمير¹. أما

التفاصيل الخاصة بهذا المخطط فوردت في المرسوم التنفيذي 91-177 الذي يحدد

إجراءات إعداد المخطط التوجيحي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه المعدل والمتمم.

وستتناول بالدراسة في هذا المبحث كلا من تعريف المخطط التوجيحي للتهيئة والتعمير

ودوره،إضافة إلى موضوعه على النحو الآتي:

المطلب الأول: تعريف المخطط التوجيحي للتهيئة والتعمير.

المطلب الثاني: دور المخطط التوجيحي للتهيئة والتعمير.

المطلب الثالث: موضوع المخطط التوجيحي للتهيئة والتعمير

¹ منصور مجاهي، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب، البليدة، 2001. نقلًا عن منصور مجاهي أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتحيط العقاري في التشريع الجزائري، المركز الجامعي بجامعة فارس المدينة، مجلة البحوث والدراسات العلمية ن: ب ع 01 نوفمبر 2007، ص 26.

المطلب الأول : تعريف المخطط التوجيـي للـتهـيـة والـتـعمـير

عرف المـشـرـعـ الـجـزاـئـيـ المـخـطـطـ التـوـجـيـيـ للـتـهـيـةـ وـالـتـعـمـيرـ فيـ المـادـةـ 16ـ منـ القـانـونـ

29-90ـ المـتـعـلـقـ بـالـتـهـيـةـ وـالـتـعـمـيرـ المـعـدـلـ وـالـتـنـمـيـةـ حـيـثـ جـاءـ فـيـهـ مـاـ يـلـيـ "ـ المـخـطـطـ التـوـجـيـيـ

للـتـهـيـةـ وـالـتـعـمـيرـ هوـ أـدـأـةـ لـلـتـخـطـيـطـ الـمـحـالـيـ وـالـتـسـيـرـ الـحـضـرـيـ ،ـ يـحـدـدـ التـوـجـيـهـاتـ الـأـسـاسـيـةـ

للـتـهـيـةـ الـعـمـرـانـيـ لـلـبـلـدـيـةـ أـوـ الـبـلـدـيـاتـ الـمـعـنـيـةـ آـخـذـاـ بـعـينـ الـاعـتـبـارـ تـصـامـيمـ التـهـيـةـ وـمـخـطـطـاتـ

الـتـنـمـيـةـ وـيـضـبـطـ الصـيـغـ الـمـرـجـعـيـةـ لـمـخـطـطـ شـغـلـ الـأـرـاضـيـ".¹

منـ هـذـاـ تـعـرـيفـ نـسـتـتـجـعـ أـنـ المـخـطـطـ التـوـجـيـيـ للـتـهـيـةـ وـالـتـعـمـيرـ،ـ هوـ عـبـارـةـ عنـ أـدـأـةـ لـلـتـخـطـيـطـ

الـفـضـاءـ وـالـتـسـيـرـ الـعـمـر~ان~يـ علىـ ضـوءـ مـبـادـئـ وـأـهـافـ السـيـاسـةـ الـوطـنـيـةـ للـتـهـيـةـ وـالـتـعـمـيرـ،ـ وـكـذـاـ

الـتـوـجـيـهـاتـ الـعـامـةـ وـالـأـسـاسـيـةـ للـتـهـيـةـ الـعـمـر~ان~يـ فـيـ بـلـدـيـةـ أـوـ مـجـمـوعـ بـلـدـيـاتـ،ـ آـخـذـاـ بـعـينـ الـاعـتـبـارـ

ضـرـورةـ الـمـواـزـنـةـ بـيـنـ قـطـاعـ الصـنـاعـةـ وـالـفـلاـحةـ.²ـ وـكـذـلـكـ ضـرـورةـ حـمـاـيـةـ الـأـوـسـاطـ الـطـبـيـعـيـةـ وـالـمـنـاطـقـ

الـأـثـرـيـةـ،ـ وـمـرـاعـةـ مـخـطـطـاتـ التـنـمـيـةـ وـالـنـمـوـ الـدـيمـوـغـرـافـيـ وـالـتـوزـعـ السـكـانـيـ وـارـتـقـاعـ مـعـدـلاتـ الـمـجـرـةـ

مـنـ الـرـيفـ إـلـىـ الـمـدـنـ،ـ وـالـظـرـوفـ الـاجـتمـاعـيـةـ وـالـاحتـيـاجـاتـ الـاـقـتصـادـيـةـ.

وـبـالـرجـوعـ إـلـىـ الـمـادـةـ 10ـ مـنـ قـانـونـ 90-29ـ بـحـدـهـاـ قدـ عـرـفـ المـخـطـطـ التـوـجـيـيـ للـتـهـيـةـ

وـالـتـعـمـيرـ بـوـجـهـيـنـ قـانـونـيـ،ـ وـتـقـنيـ.³

¹ المـادـةـ 16ـ مـنـ قـانـونـ 90-29.

² منصور مجاهي، مرجع سابق، ص28.

³ طـ/ خـواـسـ حـسـيـنةـ،ـ الـآـلـيـاتـ الـقـانـوـنـيـةـ لـتـسـيـرـ الـعـمـر~ان~،ـ مـذـكـرـةـ لـلـيلـ شـهـادـةـ الـماـجـسـتـرـ فـيـ الـقـانـونـ الـعـامـ فـرـعـ الـادـارـةـ الـعـامـ،ـ الـقـانـونـ وـتـسـيـرـ الـاقـلـيمـ،ـ جـامـعـةـ مـنـتوـريـ،ـ قـسـطـنـطـيـةـ،ـ سـنـةـ 2011-2012ـ،ـ صـ14ـ،ـ 15ـ.

أولاً: التعريف القانوني للمخطط التوجيحي للتهيئة والتعمير

هو حصيلة لمجموعة مصطلحات قانونية¹ :

مخطط: ويعني المسار الذي يندرج عن طريقة الفضاء والنشاط العماني وذلك عن طريق القواعد القانونية للتهيئة والتعمير .

توجيحي: أي يعتبر كقاعدة فوقية محلية أي انه مرجعية لمخطط شغل الأراضي حسب المادة 16 من قانون 90-29.

التهيئة: تحدد تطويرا منسجما بمحوم الإقليم مغطى بالمخطة التوجيحي للتهيئة والتعمير، وذلك حسب خصوصيات ومكاسب كل اقليم.

العمير: وهو تنظيم متعلق بالنشاط العماني والبناء مع احترام قواعد التعمير.

ثانياً: التعريف التقني للمخطط التوجيحي للتهيئة والتعمير

إضافة إلى أن المخطط التوجيحي للتهيئة والتعمير أداة قانونية أساسية للتخطيط الطويل المدى من 15 إلى 20 سنة، إذ يعتبر أيضا أداة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، فهو يحدد التوجهات العامة في المجال الفلاحي الصناعي والسياحي، وهو بمثابة دليل لتسهيل المجال العماني، موضوع في يد المسيرين المحليين ووثيقة تقديرية مستقبلية للتنبؤ بالوعاء العقاري في المجال العماني.

¹ لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 26

المطلب الثاني: دور المخطط التوجيحي للتهيئة والتعمير

يتخلّى دور المخطط التوجيحي للتهيئة والتعمير في ما يلي:

أولاً: القضاء على الطابع الانفرادي التقني

بالرجوع لنص المادة 13 من القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي تقر بأن كلاً من المخطط التوجيحي للتهيئة والتعمير وخطط شغل الأراضي يتكمّلان ببرنامج الدولة والجماعات الإقليمية، والمؤسسات والمصالح العمومية، كذلك المشاريع ذات المصلحة الوطنية تفرض نفسها على هذين المخططين، فلا بد أن يكون هناك تنسيق بين الهيئات المخطططة وما وضعته الدولة والجماعات الإقليمية من برامج والتي تحقق المصلحة العامة، فعلى المخطط التوجيحي أن يراعي أولاً التوجيهات الوطنية¹.

ثانياً : تنفيذ التوجيهات الكبرى لسياسة التهيئة العمرانية : وهو يعتبر أهم دور للمخطط التوجيحي للتهيئة والتعمير، والذي يبرز بصورة واضحة من خلال نص المادة 13 من قانون التهيئة والتعمير 29-90.

وهذه التوجيهات الكبرى جاءت في الميثاق الوطني والتي ترجمتها أحكام المواد الواردة في قانون 87-03 المؤرخ في 27/01/87 المتعلق بالتهيئة والتعمير².

فالمخطط التوجيحي للتهيئة والتعمير يضبط المبادئ الأساسية للتحجم الحضري، ويحدد أماكن

¹ لموجيحي عبد الله، مرجع سابق، ص 26.

² قانون 87-03 مولون في 27 جادى الأولى عام 1407هـ الموافق ل 27 يناير 1987، الجريدة الرسمية، العدد 05، مورعة في 28 جادى الأولى 1407هـ الموافق ل 28 يناير 1987 يتعلق بالتهيئة العمرانية الملغي بقانون التهيئة والتعمير رقم 29-90.

المخطط التوجيسي للتهيئة والتعمير

التجهيزات العمومية بالتنسيق مع مختلف الجهات، ويحدد مناطق التعمير على الأمد المتوسط والطويل، وكذا المناطق غير القابلة للتعمير، توفير الأراضي المراد بناؤها، مخطط تدخل المناطق.

المطلب الثالث: موضوع المخطط التوجيسي للتهيئة والتعمير.

نصت كلا من المادتين 16 و 18 من قانون 90-29 المعدل والمتمم على موضوع المخطط

التوجيسي للتهيئة والتعمير¹.

فمن خلال هاتين المادتين نستنتج أن المخطط التوجيسي للتهيئة والتعمير يعني:

- بالتشخيص العام للأراضي على بمجموع تراب البلدية أو مجموعة من البلديات وهذا بتقسيم إقليمها إلى أربع قطاعات، هي: القطاعات المعمرة، القطاعات المبرمجة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية، القطاعات غير القابلة للتعمير².

1- القطاعات العامة تشمل حسب المادة 20 من قانون 90-29 كل الأراضي التي تشغلها بنايات متجمعة، والمساحات الفاصلة بين هذه البناءات و مستحوذات التجهيزات والنشاطات ولو كانت غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات، بالإضافة للأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تحديدها وإصلاحها وحمايتها³.

2- أما بالنسبة للقطاعات المبرمجة للتعمير، حسب المادة 21 من قانون 90-29 فتشمل القطاعات المخصصة للتعمير على المدى القصير والمتوسط في آفاق 10 سنوات حسب جدول

¹ انظر المادتين 16، 18 من قانون 90-29.

² هذه القطاعات حددهما المادة 19 من قانون التهيئة والتعمير 90-29.

³ المادة 20 من القانون 90-29.

الأولويات¹.

-3- أما بخصوص قطاعات التعمير المستقبلية فتشمل حسب نص المادة 22 من قانون

29-90 الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق 20 سنة حسب الآجال

المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير².

-4- تشمل القطاعات غير القابلة للتعمير حسب نص المادة 23 من قانون 29-90 الأراضي

غير قابلة للتعمير مع إمكانية وجود حقوق بناء بشرط أن تكون محددة بدقة وبنسبة تناسب

الاقتصاد العام لهذه المناطق³.

-بتحديد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية، أو البلديات المعنية، كما يضبط الصيغ

المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

-بتحديد مناطق التوسيع، وموقع التجهيزات الكبرى، ومناطق التدخل في الأنسجة الحضرية

والممناطق الواجب حمايتها.

¹ المادة 21 من قانون 29-90

² المادة 22 من قانون 29-90

³ المادة 23 من قانون 29-90

المبحث الثاني : تكوين المخطط التوجيحي للتهيئة والتعمير

تمهيد وتقسيم:

لقد نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177 الذي يحدد إجراءات إعداد

المخطط التوجيحي للتهيئة والتعمير والمصادق عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، عن تكوين أو

محتوى المخطط التوجيحي للتهيئة والتعمير¹. فمن خلال استقرائنا لهذه المادة نستنتج أن

المخطط التوجيحي للتهيئة والتعمير يتضمن مجموعة من الوثائق، وهي : تقرير توجيحي، ولائحة

تنظيم وأخيراً مستندات بيانية وستعرض لكل وثيقة من هذه الوثائق في المطالب الآتية، كما

هو مبين أدناه.

المطلب الأول: تقرير توجيحي

المطلب الثاني: لائحة تنظيم

المطلب الثالث: مستندات بيانية

¹ المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411هـ الموافق ل 28 مايو 1991م الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيحي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

المطلب الأول : تقرير توجيحي

يحدد فيه التوجيهات العامة للسياسة العمرانية، وذلك بعد تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية، وفقاً للتطور الاقتصادي، والديموغرافي، والاجتماعي والثقافي لتراب بلدية أو مجموعة بلدان معينة، وتعين الشبكة العمرانية الحضرية والريفية واقتراح آفاق السكن والعمل. كذلك يحدد في هذا التقرير نمط التهيئة المقترن بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بالتهيئة العمرانية وحماية الساحل وتخفيف المخاطر الطبيعية والتكنولوجية¹.

المطلب الثاني : لائحة تنظيم

تحدد هذه اللائحة القواعد المطبقة بالنسبة للقطاعات المذكورة في المادة 19 من قانون 29-90 وتحدد فيها الترتيبات القانونية الاجبارية، التي يمكن الاحتياج بها لدى الغير بالنسبة للمناطق الواقعة داخل هذه القطاعات².

وتشتمل على :

- 1- جهة التخصيص الغالبة للأراضي، ونوع الأعمال، والنشاطات المتنوعة، أو الخاضعة لإجراءات خاصة لاسيما تلك المقررة في مخطط تثبيت الساحل المنصوص عليه في القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتنميته³.
- 2- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرضي.

¹ غواص حسينة، مرجع سابق، ص 17

² غواص حسينة، مرجع سابق، ص 17.

³ قانون 02-02 مورخ في 22 ذي القعدة 1422هـ الموافق ل 05 فبراير 2002، الجريدة الرسمية، عدد 10 مورخة في 29 ذي القعدة 1422هـ الموافق ل 12 فبراير 2002 يتعلق بحماية الساحل وتنميته.

- 3- الارتفاعات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها .
- 4- المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها مع تحديد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية القائمة، ومساحات المناطق المطلوب حمايتها، تحديد موقع التجهيزات الكبيرة والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها .
- 5- يحدد كذلك شروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء التراب الوطني، مثل الساحل، الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة، والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي .
- 6- يشتمل كذلك على المناطق المعرضة للأخطار التكنولوجية خاصة المنشآت الكيماوية والبتروكيماوية وقنوات نقل المحروقات والغاز وخطوط نقل الطاقة .
- 7- المناطق الرزالية وتصنيفها حسب درجة قابلتها لخطر الرزال.

المطلب الثالث: الوثائق والمستندات البيانية

وهي عبارة عن مخططات خاصة وتمثل في :

- 1- مخطط الوضع القائم، يتم فيه إبراز الإطار المшиيد حاليا، وكذا أهم الطرق والشبكات المختلفة .
 - 2- مخطط تهيئة يبين فيه حدود
- القطاعات العامة، والقابلة للتعهير، والمخصصة للتعهير في المستقبل.
 - بعض أجزاء الأرض كالساحل ، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية العالية وأالجيدة، والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة .

- مساحات تدخل مخططات شغل الأرضي التي تأتي تنفيذاً له.¹

3-مخطط الارتفاعات الواجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

4-مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق، وماء الشرب والتطهير، وكذا تحديد موقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.

5-مخطط يبين مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية والمخططات الخاصة للتدخل.

كما تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية عن طريق الدراسات الخاصة بالزلزال والدراسات البيوتقنية أو الخاصة. وتحدد مساحات حماية المؤسسات أو المنشآت أو التجهيزات المنظوية على الأخطار التكنولوجية، طبقاً للإجراءات القانونية والتنظيمية المعول بها. فتحدد هذه المناطق أو الأرضي في المخطط التوجيحي للتهيئة والتعمير بناءً على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير المختصة إقليمياً، حسب نفس الأشكال التي تمت بها الموافقة على المخطط.²

¹ غواس حسين، مرجع سابق، ص 18

² لعوبيجي عبد الله، مرجع سابق، ص 20.

المبحث الثالث : إجراءات إنشاء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعهير

مفهوم وتقسيم :

ستعرض من خلال هذا المبحث إلى دراسة إجراءات إعداد هذا المخطط، وكذا إجراءات

المصادقة عليه، ثم أخيراً إجراءات المراجعة والتعديل. وستعرض لكل إجراء من هذه الإجراءات

في المطالب الآتية :

المطلب الأول: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعهير.

المطلب الثاني: إجراءات المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعهير.

المطلب الثالث: إجراءات مراجعة وتعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعهير.

المطلب الأول: إجراءات إعداد المخطط التوجيحي للتهيئة والتعهير

المبدأ أنه يجب تعطية كل بلدية بمخطط توجيحي للتهيئة والتعهير يتم إعداده بمبادرة من

رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتم الموافقة على مشروع المخطط بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو البلديات المعنية. ويجب أن تبين هذه المداولة ما يأتي:

1- التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة، أو مخطط التنمية بالنسبة إلى التراب المقصود.

2- كيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيحي للتهيئة والتعهير.

3- القائمة المختتمة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية في إطار تنفيذ المادة 13 من القانون

29-90 المتعلقة بالتهيئة والتعهير، والتي تنص: "يتكلل المخطط التوجيحي للتهيئة والتعهير ومخطط شغل الأراضي ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية وتفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على المخطط التوجيحي للتهيئة والتعهير ومخطط شغل الأراضي"¹.

تبليغ مداولة المجلس الشعبي البلدي إلى الوالي المختص إقليمياً، ونشر مدة شهر يقر المجلس

الشعبي البلدي المعنى، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.² ويصدر القرار الذي يرسم حدود

المحيط الذي يتدخل فيه المخطط التوجيحي للتهيئة والتعهير كما هو منصوص عليه في المادة

¹ المادة 2 من المرسوم التنفيذي 91-177.

² المادة 3 من المرسوم التنفيذي 91-177.

12 من القانون 90-29 استنادا إلى ملف يضم مذكرة تقدمة وخطط يرسم حدود التراب

الذي يشمله المخطط التوجيبي للتهيئة والتعهير والمداولة المتعلقة به، إما من:

-الوالى إذا كان التراب المعنى تابعاً لولاية واحدة.

-الوزير المكلف بالتعهير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية، إذا كان التراب المعنى تابعاً

لولايات مختلفة، وهذا ما نصت عليه المادة 4 من المرسوم التنفيذي 91-177.

ويمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداد المخطط التوجيبي للتهيئة

والتعهير، الذي يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات

وهذا ما نصت عليه المادة 5 من المرسوم 91-177.

4- عرض المشروع للإطلاع على كل من رؤساء غرف الفلاحة، ورؤساء المنظمات

المهنية، رؤساء الجمعيات الخالية، ولؤلاء مهلة 15 يوماً ابتداء من تاريخ استلامهم للرسالة

للإفصاح عما إذا كانوا يريدون المشاركة في إعداد المخطط التوجيبي للتهيئة والتعهير، وتعيين

ممثلיהם في حالة ثبوت إرادتهم هذه¹.

5- يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية عند انتهاء مهلة

15 يوماً بإصدار قرار يبين فيه قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية، أو

الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع المخطط التوجيبي للتهيئة والتعهير².

¹ المادة 7 من المرسوم التنفيذي 91-177.

² المادة 8 من المرسوم التنفيذي 91-177.

وتضييف الفقرة 2 من المادة 8 من المرسوم السابق يستشار وجوبا:

أ الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية ب:

التعهير،

الفلاحة،

التنظيم الاقتصادي،

الري،

النقل،

الأشغال العمومية ،

المباني والواقع الأثري، والطبيعية،

البريد والمواصلات.

ب الهيئات والمصالح العمومية المكلفة في المستوى المحلي ب:

توزيع الطاقة،

النقل،

توزيع الماء.

كما أضافت المادة 2 من المرسوم التنفيذي 317-05 المعدلة والمتتمة للمادة 8 من

المرسوم التنفيذي 91-177، البيئة، التهيئة العمرانية والسياحة، كهيئات يجب استشارتها

وجوبا.

وينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعنى، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية، والجمعيات والمصالح التابعة للدولة المادة 8 فقرة 3.

6- يبلغ مشروع المخطط التوجيسي للتهيئة والتعهير المصدق عليه بمذكرة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية، للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة، بمقتضى المادة 8 السابقة الذكر، وتمهل مدة 60 يوما لإبداء أرائها، أو ملاحظاتها. وإذا لم تجتب خلال المدة المنصوص عليها عد رأيها موافقا¹. وفي هذا الإطار نص قانون 90-29 في المادة 86 منه على أنه : " تخضع أدوات التهيئة والتعهير لأوسع إشمار وتوضع دائما في متناول المستعملين من الجمهور".

7- تخضع مشروع المخطط التوجيسي للتهيئة والتعهير المصدق عليه للاستقصاء العمومي مدة 45 يوما، ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعنى، أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية قرارا بهذا الصدد:

- يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيسي للتهيئة والتعهير فيه أو فيها.

- يعين المفهوم الحق أو المفهومين الحقين.

- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ إكمالها.

¹ المادة 9 من المرسوم التنفيذي 91-177.

- يحدد كيفيات إجراء التحقيق العمومي¹.

يعتبر التحقيق العمومي صورة من صور مشاركة الجمهور في إعداد هذا المخطط².

8- ينشر القرار الذي يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية طوال مدة التحقيق العمومي، وتبلغ منه نسخة منه للوالي المختص إقليمياً.³

9- ويمكن أن تدون الملاحظات في سجل خاص مرقوم وموقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعنى، أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، أو يعرب عنها مباشرة، أو ترسل كتابياً إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، وهو ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم 177-91 السابق الذكر، ويقفل سجل الاستقصاء عند انقضاء المهلة المحددة قانوناً، ويوضع عليه المفوض المحقق، أو المفوضون المحققون، ويقوم هؤلاء خلال 15 يوماً المولالية، بإعداد محضر قفل الاستقصاء، ويرسل إلى المجلس الشعبي البلدي، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، مصحوباً بالملف الكامل مع الاستنتاجات.

المطلب الثاني : إجراءات المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

بعد الانتهاء من إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والذي يتميز بمشاركة مختلف الجهات والمصالح العمومية، تأتي المرحلة النهائية وهي المصادقة عليه:

¹ المادة 10 من المرسوم التنفيذي 177-91.

² غواص حسين، مرجع سابق، ص 21.

³ المادة 11 من المرسوم 177-91.

المخطط التوجيحي للتهيئة والتعهير

1 يرسل المخطط التوجيحي لـ التهيئة والتعهير بعد تعدينه عند الاقتضاء، مصحوباً بسجل الاستقصاء، ومحضر قفل الاستقصاء، والنتائج المستخلصة من طرف المفوض المحقق، وبعد المصادقة عليه بمدالءة مجلس الشعبي البلدي، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية إلى الوالي المختص إقليمياً، الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال 15 يوماً المولية لتاريخ استلام الملف¹.

- 2 يصادق على المخطط التوجيحي للتهيئة والتعهير، وحسب الحالة، وتبعاً لأهمية البلديات:
- بقرار من الوالي بعدأخذ رأي المجلس الشعبي الولائي للبلديات المعنية، التي يقل عدد سكانها عن 200000 ساكن.
 - بقرار مشترك من الوزير المكلف بالتعهير مع الوزير، أو الوزراء بالنسبة للبلديات أو مجموعة البلديات التي يفوق عدد سكانها 200000 ويقل عن 500000 ساكن.
 - بموجب مرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعهير بالنسبة للبلدية أو البلديات المعنية التي يفوق عدد سكانها 500000 ساكن فأكثر². وهذا تطبيقاً لنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 177-91 والتي تنص على أنه يصادق على المخطط التوجيحي للتهيئة والتعهير، مصحوباً برأي المجلس الشعبي الولائي عملاً بالمادة 27 من قانون 29-90 المذكورة أعلاه حسب الحالة:
 - بقرار من الوالي.

¹ المادة 14 من المرسوم 177-91.

² المادة 27 من قانون 29-90.

-قرار مشترك بين وزير المكلف بالتعهـيـة ووزير المـكـلـف بالـجـمـاعـات الـخـلـيـة بعد استشارة الوالـيـ المعـني أو الـوـلاـةـ المعـيـنـينـ.

-برسـومـ تنـفيـيـيـ، يـصـدـرـ بـعـدـ اـسـتـشـارـةـ الوـالـيـ المعـنيـ، أوـ الـوـلاـةـ المعـيـنـينـ، وـبـنـاءـ عـلـىـ تـقـرـيـرـ منـ الـوـزـيرـ المـكـلـفـ بـالـتـعـهـيـةـ.

ويـجـبـ أنـ يـحـتـويـ مـلـفـ المـصادـقـةـ عـلـىـ المـخـطـطـ التـوـجـيـيـ لـلـتـهـيـةـ وـالـتـعـهـيـةـ عـلـىـ:

-مـداـولـةـ الـمـجـلـسـ الشـعـبـيـ الـبـلـدـيـ المعـنـيـ، أوـ الـمـجـالـسـ الشـعـبـيـةـ الـبـلـدـيـةـ المعـنـيـةـ.

-رأـيـ الـمـجـلـسـ الشـعـبـيـ الـوـلـائـيـ، أوـ الـمـجـالـسـ الشـعـبـيـةـ الـوـلـائـيـةـ .

-سـجـلـ الـاستـقـصـاءـ الـعـمـومـيـ، وـمـخـضـرـ قـلـهـ، وـالـنـتـائـجـ الـتـيـ يـسـتـخـلـصـهـاـ المـفـوـضـ الـمـحـقـقـ، أوـ الـمـفـوـضـونـ الـحـقـقـوـنـ.

-الـوـثـائقـ الـمـكـتـوبـةـ، وـالـبـيـانـاتـ لـلـمـخـطـطـ التـوـجـيـيـ لـلـتـهـيـةـ وـالـتـعـهـيـةـ (التـقـرـيـرـ التـوـجـيـيـ)، لـائـحةـ الـتـنظـيمـ،...).

3 يـلـغـ المـخـطـطـ التـوـجـيـيـ لـلـتـهـيـةـ وـالـتـعـهـيـةـ الـمـصـادـقـ عـلـيـهـ، وـالـمـوـضـوـعـ تـحـتـ نـصـرـ الـجـمـهـورـ وـفقـاـ لـأـحـكـامـ الـقـانـونـ 90-29ـ لـلـجـهـاتـ التـالـيـةـ: لـلـوـزـيرـ المـكـلـفـ بـالـجـمـاعـاتـ الـخـلـيـةـ، الـوـزـيرـ المـكـلـفـ بـالـتـعـهـيـةـ، مـخـتـلـفـ الـأـقـسـامـ الـوـزـارـيـةـ، وـرـؤـسـاءـ الـمـجـالـسـ الـوـلـائـيـةـ وـالـبـلـدـيـةـ، الـمـصـالـحـ الـتـابـعـةـ لـلـدـوـلـةـ الـمـعـنـيـةـ بـالـتـعـهـيـةـ عـلـىـ مـسـتـوـيـ الـوـلـائـيـةـ، الـغـرـفـ الـتـجـارـيـةـ، الـغـرـفـ الـفـلاـحـيـةـ¹.

¹ المادة 15 والمادة 16 من المرسوم التنفيذي 91-177.

المطلب الثالث : إجراءات مراجعة وتعديل المخطط التوجيحي للتهيئة والتعمير

نصت المادة 28 من القانون 29-90 على الأسباب التي يمكن من أجلها مراجعة وتعديل

المخطط التوجيحي للتهيئة والتعمير، وهي:

-إذا كانت القطاعات المزمع تعميرها المحددة في المادة 19 من القانون 29-90 في طريق

الإشباع¹.

-إذا حدث هناك تطور في الأوضاع أو المحيط وأصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية

الحضرية، وهذا التطور لا يواكب أو لا يستجيب أساساً للأهداف المعنية لها.

وفي حالة مراجعة المخطط التوجيحي، فإن المصادقة عليه تتم بنفس الشروط المنصوص عليها

للمصادقة عليه قبل عملية المراجعة.

ويمان هذا المخطط، هو أداة للتقدير على المدى الطويل، فإن عملية مراجعته تصبح

ضرورية للاتساق بالتطور الذي قد يطرأ ويفوتنه في مجال الأنشطة العمرانية . كما أن المراجعة

تبني على معطيات الدراسة السابقة مع تصحيحها وتحينتها، وكذا القيام بعملية تقييم دقيقة

لنتائج الدراسة الأولى، وشرح أسباب عدم إنجاز المشاريع المسطرة فيه².

¹ المادة 19 من قانون 29-90.

² غواس حسينة، مرجع سابق. ص 24.

الفصل الثاني

مخطط شغل الأراضي (pos)

تمهيد وتقسيم:

مخطط شغل الأرضي، هو وسيلة تنظيمية للتنوير الحضري، إذ يمتاز بالطابع الإلزامي لكل بلدية تحديداً إلى تحديد قواعد خاصة لتعمير إقليمها، أو جزء منه، وتشكيل إطارها المبني¹. فإذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مخططاً توجيهياً، فإن مخطط شغل الأرضي يعد مخططاً تفصيلياً، باعتباره المسؤول عن تحديد مستوى التخطيط العمراني، فلا وجود للمخطط الثاني دون وجود المخطط الأول.

تم النص على مخطط شغل الأرضي في قانون التهيئة والتعمير رقم 29-90 الصادر في 01 ديسمبر 1990 (المواد من 31 إلى 38). وكذا في المرسوم التنفيذي 178-91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأرضي والمصادقة عليها ومحفوبي الوثائق المتعلقة به. وستخصص هذا الفصل لدراسة كلاً من النظام القانوني لمخطط شغل الأرضي، تكوين هذا المخطط، ثم إجراءات إنشاؤه وأثاره القانونية، كما جاء في المباحث التالية.

المبحث الأول : النظام القانوني لمخطط شغل الأرضي، **المبحث الثاني:** تكوين مخطط شغل الأرضي، **المبحث الثالث:** إجراءات إنشاء مخطط شغل الأرضي وال**المبحث الرابع:** الآثار القانونية لمخطط شغل الأرضي.

¹ غواس حسينة، مرجع سابق ، ص 27.

المبحث الأول : النظام القانوني لمخطط شغل الأرضي

تمهيد وتقسيم:

بعد مخطط شغل الأرضي آخر مرحلة يصل إليها مسار التخطيط العمراني، لأنه يعتمد في إعداده على وثائق جهوية ووطنية، وأنه كذلك جاء ليجسد ويفصل لنا ما جاء به المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أرض الواقع. لذلك سنتطرق عند دراستنا للنظام القانوني لمخطط شغل الأرضي للتعرف أولاً بهذا المخطط، ثم نتناول موضوعه كما هو مبين في المطلبين

التاليين:

المطلب الأول: تعريف مخطط شغل الأرضي.

المطلب الثاني: موضوع مخطط شغل الأرضي.

المطلب الأول: تعريف مخطط شغل الأرضي

مخطط شغل الأرضي، هو عبارة عن وثائق شاملة تتضمن المبادئ والأدوات المحلية للتحطيط الحضري مهمته وضع القواعد العامة، والصلاحيات لاستعمال الأرضي يتميز بكونه عمل جماعي بين عدة مصالح على المستوى المحلي¹. ويعرف مخطط شغل الأرضي أيضا على أنه وثيقة عمرانية بصفة عامة على مستوى البلدية، أو على مستوى مجموعة من البلديات تثبت القواعد العامة المتعلقة بكل تحزنة بطريقة دقيقة، وكذلك في تنظيم النسيج العمراني عن طريق تحديد مصير البناء والكتافات التي يمكن تطبيقها احتمالا بتمويل الأماكن المخصصة من أجل إنشاء التجهيزات، وحماية المساحات والأماكن الطبيعية، والفلالية².

ويجب أن تغطي كل بلدية بمخطط شغل أراضي تبعا لطبيعة البلدية، ومساحتها والكتافة السكانية. والمهدى من انجاز أكثر من مخطط شغل للأراضي في بلدية واحدة، هو خلق مركزية للبلدية، والتنسيق بين مختلف المشاريع المرجحة في إطار وضع هيكلة شاملة للبلدية، وهذا تسعى هذه الأخيرة جاهدة إسناد صلاحياتها في مجال التهيئة والتعمير إلى تحقيق وتنفيذ ما جاء في مخطط شغل الأرضي، بل ومن التزاماتها أن تحرم توجيهاته وما جاء به.

¹/ عبد الله لوعيجي، الرقابة العمرانية القبلية، دورها في الحفاظ على البيئة، والحد من ظاهرة البناء الفوضوي، الملتقى الوطني إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خضر، بسكرة، سنة 2013، ص 03.

² لوعيجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 35.

وتجدر الإشارة إلى أنه يمكن أن لا تغصى كل أبنية بمخطط شغل الأرضي، بل يكفي أن يغطي جزء منها فقط¹.

المطلب الثاني : موضوع مخطط شغل الأرضي

إن مخطط شغل الأرضي يحدد مجالات استخدام الأرضي والبناء عليها، وفقا لإطار التوجيهات، التي ينظمها ويحددها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وعليه، فإن مخطط شغل الأرضي يعني :

- بتحديد بصفة منفصلة الشكل الحضري، وكذا حقوق البناء، واستعمال الأرضي لكل قطاع من القطاعات المحددة، وفقا لأحكام المادة 19 وما يليها من قانون 90-29².
- بتحديد الكمية الدنيا القصوى من البناء المسموح به، المعيير عنه بالметр المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالметр المكعب من الأحجام، وكذا أنماط البنيات المسموح بها واستعمالاتها³.
- بتحديد القواعد المتعلقة بظهور البنيات الخارجية.
- بتحديد الارتفاعات والواجب الإبقاء عليها، أو المختللة، أو المطلوب تعديلها، أو إنشاؤها.

¹ عبد الله لموبيجي، الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء المفوضي، مرجع سابق، ص 04.

² سمعين شامة، النظام التقني للتوجيه العقاري (دراسة وصفية وتحليلية)، دار هومة، الجزائر، دون رقم طبعة، 2003، ص 176.

³ منصور مجاجي، النظام القانوني لترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 13.

- بتحديد الشوارع والنصب التذكارية، والموقع والمناطق الواجب حمايتها، وإصلاحها وتجديدها.
- التعريف بالنظم، أو التكوينات المختلفة، التي تسمح للمدينة بتطور عمراني منتظم ومنسجم¹.
- بتحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء، والموقع المخصص للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العمومية، وكذا تحديد وميزات طرق المرور.
- يعين موقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها .
- و يتم توزيع مختلف مواضع مخطط شغل الأرضي، وفقاً للقواعد العامة المحددة لتشكيلته².

من خلال ما تقدم يتضح لنا بأن مخطط شغل الأرضي، هو وسيلة ضبط استعمال الأرض عن طريق بيان تخصيصها، حسب وجة استعمالها الرئيسي، ويقسمها إلى مناطق، وبين القواعد المتعلقة بحقوق البناء حسب كل منطقة، وكذا وجة وطبيعة المبني، وكيفية إنجازها ومساحتها، ارتفاعها، توسعها ومظهرها الخارجي، وبين بالتدقيق حقوق استعمال وشغل الأرض عن طريق توضيح القواعد العامة، والارتفاعات التي من شأنها تحديد وتقيد إمكانية البناء وأحياناً منعها.

¹ طق / موالكي طارق، منازعات التهيئة والتعمير على ضوء أحدث التعديلات، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، الجزائر، 2008-2009. ص 04.

² ساعين شامة، مرجع سابق، ص 177.

فهذه الارتفاعات لا تخضع لأي ترخيص بالتعديل، إلا إذا كانت تفرضه طبيعة الأرض، أو طابع البناء، وهذا ما نصت عليه المادة 33 من قانون 90-29¹. لأن هذا الأمر يدخل في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعهير. ويجب أن يغطي هذا المخطط كل البلدية أو جزء منها².

كما أضاف القانون 04-05 في مادته الرابعة أهداف أخرى لابد أن يسعى إلى تحقيقها من خلال إعداد مخطط شغل الأرضي، كتحديد الأرضي المعرضة للأخطار الناجمة عن الكوارث الطبيعية، أو تلك المعرضة للانزلاق، والتي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء. ومن الأهداف التي يمكن استخلاصها من التنظيم، بيان المنافذ والطرق، وكيفية وصول الشبكات إليها. كما يهدف هذا المخطط إلى جعل قرارات التعهير موافقة لأهداف وتوجيهات المشروع البلدي الموجود في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعهير، وفيه تلتقي مصالح الأفراد مع إرادة الجماعة المحلية الجماعة المحلية، فهو يرشد الأفراد إلى ما هو مرخص به من بناء وما هو منوع، ويدلهم على الشروط الأساسية الخاصة بالبناء وخصائصه، أي يبين بالتفصيل صعوبات شغل الأرض³.

¹ المادة 33 من قانون 90-29.

² المادة 34 من قانون 90-29.

³ غواس حسينة، مرجع سابق، ص 28.

المبحث الثاني: تكوين مخطط شغل الأرضي

تمهيد وتقسيم:

بالرجوع إلى القانون (٢٩-٩٠) المتعلق بالتهيئة والعمير نجد أنه قد نص في المادة ٣٢ منه على أن مخطط شغل الأرضي يتكون من نظام تصحبه مستندات بيانية مرجعية.

وتمت دراسة هذه المكونات بالتفصيل في المرسوم التنفيذي (٩١-١٧٨)، إذ يتكون مخطط شغل الأرضي من وثائق مكتوبة وتسمى لائحة تنظيم و وثائق بيانية^١. سنقوم بدراسة هذه الوثائق في المطلبين التاليين.

المطلب الأول: لائحة التنظيم

المطلب الثاني: وثائق ومستندات بيانية

^١ المرسوم التنفيذي (٩١-١٧٨) مورج في ١٤ ذي القعدة ١٤١١هـ، انعقد لـ ٢٨ مايو ١٩٩١ بمحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأرضي والمصادقة عليها، ومحلى الوثائق المتعلقة بها، المعدل والمشتم، الجريدة الرسمية ، عدد ٢٦، صادرة بتاريخ ١٨ ذو القعدة ١٤١١هـ.

المطلب الأول : لائحة التنظيم

تشمل هذه اللائحة مذكرة تقديم أو تقرير تمهيدي، كما تشمل التنظيم أي مجموعة القواعد¹.

أولاً : مذكرة تقديم (التقرير التمهيدي)

تبين هذه المذكرة مدى تطابق أحكام مخطط شغل الأرضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعهير، ومع البرنامج المعتمدة للبلدية أو البلديات المعنية، تبعاً لآفاق تنميتها الذي يترجم بمخطط التهيئة العمرانية².

ثانياً: التنظيم

هو مجموعة قواعد تبين بكل دقة طبيعة شروط وإمكانيات استعمال الأرض، نوع المباني المرخص بها، أو المحظورة ووجهتها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأرضي، ومعامل مساحة ما يُؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاعات المختللة³.

¹ المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178.

² ط/جري محمد، *الأطعنة القانونية للتعهير في ولاية الجزائر*، مذكرة ماجستير (فرع إدارة ومالية)، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، دون سنة نشر، ص 58.

³ المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178.

إلا أن هذه النقطة صعبة التتحقق على المستوى العملي والواقع، وذلك راجع لعوامل مختلفة، منها تساهل السلطات المحلية، وتغاضيها أحياناً عن بعض التجاوزات، التي يقوم بها المواطنين، وهذا ما أدى إلى وجود نسيج عمراني غير متجانس في الكثير من المناطق.

ويتم إعداد هذه القواعد مع مراعاة الأحكام الخاصة ببعض مناطق أجزاء تراب بلدية، أي الأجزاء المبينة في الفصل الرابع من قانون 90-29 المتعلقة بالتهيئة والتعمير. ويتعلق الأمر بالساحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية، والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي والجيد¹.

بالنسبة للساحل، فقد تم تنظيمه بموجب القانون 02-02 المؤرخ في 05 فبراير 2002 الذي يضبط قواعد الحماية الخاصة به والشروط والقيود التي تضبط أي بناء فيه²، إذ تخضع عملية البناء وعمليات شغل الأراضي المرتبطة مباشرة بوظائف الأنشطة الاقتصادية المرخص بها على الشريط الساحلي، المشمول على مساحة 03 كيلومتر ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر إلى نظام مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والموقع السياحية. وقد نصت

¹ منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار المهدى، دون رقم طبعة ، عن مليئة الجزائر ، 2010 ،ص 30.

² قانون 02-02 مورخ في 22 ذي القعدة 1422هـ الموافق ل 05 فبراير 2002 يتعلق بحماية الساحل و تطهيه، الجريدة الرسمية عدد 10 مورثة في 29 ذي القعدة 1422هـ الموافق ل 12 فبراير 2002.

على ذلك المادتين 06 و 13 من المرسوم التنفيذي 86-07 الذي يحدد كيفية إعداد مخطط التهيئة السياحية¹.

أما المناطق ذات الميزة الثقافية، فقد تمت حمايتها بموجب قانونها الخاص رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998 المتعلقة بحماية التراث الثقافي².

تبين هذه القواعد التي تكون في شكل تفنين، شروط شغل الأرضي عن طريق توضيح المنافذ، وطرق وصول الشبكات إليها، وخصائص القطع الأرضية، وموقع البناء بالنسبة للطرق العمومية، وكذلك بالنسبة للبنيات المحاورة لها، وارتفاع المباني ومظهرها الخارجي، وموقف السيارات، المساحات الفارغة، المغارس .

إضافة إلى ذلك تبين لائحة التنظيم نوع المنشآت والتجهيزات العمومية وموقع الطرق المؤدية إليها، وختلف الشبكات التي تحمل الدولة وجماعاتها الإقليمية نفقاتها و توضح آجال انجازها.

¹ المرسوم التنفيذي 86-07 مورخ في 12 صفر 1428هـ الموافق ل 11 مارس 2007م، يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسيع والموقع السياحية، الجريدة الرسمية، عدد 17، مورثة في 14 مارس 2007.

² قانون 98-04 مورخ في 20 صفر 1419هـ الموافق ل 15 يونيو 1998م، يتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية، عدد 44 مورثة في 22 صفر 1419هـ .

المطلب الثاني: الوثائق والمستندات البيانية

ت تكون هذه الوثائق والمستندات طبقاً للمادة 03 من المرسوم التنفيذي 318-05 من¹:

1- مخطط بيان الموقع بمقاييس (1/2000 أو 1/5000).

2- مخطط طبوغرافي بمقاييس (1/500 أو 1/1000).

3- خارطة بمقاييس (1/500 أو 1/1000) تبين القواصر الجيوبقنية لتعمير التراب المعنى

مصحوب بتقرير تقني.

4- مخطط الواقع القائم بمقاييس (1/500 أو 1/1000) يبين الإطار المشيد حالياً، وكذلك

الطرق، والشبكات المختلفة، والارتفاعات الموجودة.

5- مخطط تجاه عامة بمقاييس (1/500 أو 1/1000) يحدد فيه:

- المناطق القانونية المجاورة.

-مكان إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المنفعة العمومية.

-خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة منها كما هو محدد

في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وما تتحمله الجماعات المحلية.

¹ المادة 03 من المرسوم التنفيذي 318-05 مورخ في 10 سبتمبر 2005 المعدلة لنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 178-91

السابق ذكره و المتعلق بإجراءات إعداد مخطط شغل الأرضي.

- المساحات الواجب الحفاظ عليها نظراً لخصوصيتها.

6- مخطط التركيب العمراني بمقياس ($1/500$ أو $1/1000$) يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم كما هي محددة في البند 1(ب) مصحوباً باستحوار يجسد الأشكال التعميرية والمعمارية المنشودة بالنسبة إلى القطاع المقصود، أو القطاعات المقصودة .

إذا كان مخطط شغل الأراضي يعني القطاعات الحضرية، فإن جميع المخططات تعدد وجوهاً على مقياس $1/500$ ، باستثناء مخطط بيان الموقع الذي يعد على مقياس $1/2000$ ¹.

¹ غواس حسينة، مرجع سابق، ص 30.

المبحث الثالث : إجراءات إنشاء مخطط شغل الأرضي

تمهيد وتقسيم:

يتضح لنا من خلال القانون 29-90 والمرسوم التنفيذي 178-91 المعدلان والمتممان

أن مخطط شغل الأرضي قد سار على نجح المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيما يتعلق بإجراءات الإنشاء، وتمثل هذه الأخيرة في إعداد مخطط شغل الأرضي، وإجراءات المصادقة على مخطط شغل الأرضي، ثم أخيراً إجراءات التعديل و المراجعة، وستتم دراسة هذه الإجراءات على النحو الآتي.

المطلب الأول: إجراءات إعداد مخطط شغل الأرضي.

المطلب الثاني: إجراءات المصادقة على مخطط شغل الأرضي.

المطلب الثالث: إجراءات تعديل ومراجعة مخطط شغل الأرضي.

المطلب الأول : إجراءات إعداد مخطط شغل الأرضي

نص المشرع الجزائري على هذه الإجراءات في المرسوم التنفيذي 178-91 في المواد من 02

إلى 13، حيث يكون إعداد مخطط شغل الأرضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي

أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، ويجب أن تتضمن هذه المداولة ما يلي :

1- تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأرضي الواجب إعداده، وفقا لما حدده المخطط

التوجهي للتهيئة والتعويض المتعلق به.

2- بيانا لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية، والهيئات والمصالح العمومية، والجمعيات في

إعداد مخطط شغل الأرضي¹.

تبلغ هذه المداولة للوالي المختص إقليميا، وتنشر مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي

المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية².

بعد المداولة يصدر القرار المتضمن رسم حدود الحبطة الذي يدخل فيه المخطط من قبل :

-الوالي إذا كان التراب المعنى تابع لولاية واحدة.

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي 178-91.

² المادة 03 من المرسوم التنفيذي 178-91.

-الوزير المكلف بالتعهير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية، إذا كان التراب المعنى يدخل ضمن إقليم ولايتين.

ويتم إعداد مشروع المخطط بمبادرة من رؤساء المجالس الشعبية المعنية. أما إذا كانت الأرضي المعنية ضمن تراب بلديتين، فيمكن لهم إسناد المهمة إلى مؤسسة عمومية ما بين البلديات¹.

كما نصت المادتين 10 و 09 من قانون البلدية على أنه يمكن للبلديات المعنية في إطار التعاون فيما بينها أن تؤسس مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات لأجل الخدمات والتجهيزات أو المصالح ذات نفع مشترك بينها، وفق دفتر شروط يضبط حقوق والتزامات كل طرف².

ويقوم المكلف بتحضير المخطط بعد ذلك باطلاع كلا من رؤساء غرفة التجارة، ورؤساء غرفة الفلاحة، رؤساء المنظمات المهنية، رؤساء الجمعيات المحلية، للمرفقين كتابيا بمقرر التحضير، ويكون لهؤلاء أجل 15 يوما من تاريخ تبليغهم لاطلاع إرادتهم عن المشاركة في تحضير الملف، وبعد انتهاء مدة 15 يوم يصدر رئيس البلدية قرار يتضمن تعين الإدارات العمومية، والهيئات والمصالح العمومية، أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع المخطط ورئيس البلدية ملزم بأخذ استشارة كلا من المصالح والإدارات التابعة للدولة على مستوى الولاية

¹ المادة 05 من المرسوم 178-91

² جري محمد ، مرجع سابق، ص 61.

والتكلفة بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والموقع

الأثرية، البريد والمواصلات¹.

وتم بمحض المرسوم 318-05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المعدل والتمم للمرسوم

التنفيذي 91-178 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأرضي إضافة إلى زامية استشارة

مصالح البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة.

المؤسسات والمصالح على مستوى الولاية وتكلفة ب :

-توزيع الطاقة، النقل، المياه.

وينشر هذا القرار لمدة شهر في مقر البلدية أو البلديات المعنية، وتبلغ الإدارات والمصالح

المعنية بمشروع المخطط المصدق عليه، ويكون لها مدة 60 يوم لإبداء آرائها وملاحظاتها، وإذا

لم ترد بعد انقضاء تلك المدة يعتبر ذلك قبولا منها للمشروع.

كما ينطوي مشروع مخطط شغل الأرضي المصدق عليه للاستقصاء العمومي مدة 60 يوما

ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرار بهذا الصدد

¹ المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المعدل والتمم للمرسوم التنفيذي 91-178 الجريدة الرسمية

¹ وفيه:

- يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع مخطط شغل الأرضي، ويعين المفوض
الحق أو المفوضين المحققين، ويبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها، وحدد كيفيات
إجراء التحقيق العمومي .

وينشر بعدها القرار، الذي يعرض مخطط شغل الأرضي للتهيئة والتعمير على التحقيق
العمومي، بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، طوال مدة الاستقصاء
العمومي، كما تبلغ نسخة من هذا القرار للوايي المختص إقليميا .

وتدون الملاحظات المتعلقة بمشروع مخطط شغل الأرضي في سجل خاص م رقم وموقع من
رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية. كما يمكن أن يعبر عنها
أو ترسل كتابيا إلى المفوض الحق، أو المفوضين المحققين. وبعد انتهاء المهلة القانونية
للإستقصاء يقفل السجل، ويوقعه المفوض الحق أو المفوضين المحققين، ويقومون خلال
15 يوماً المعاودة بإعداد محضر قفل سجل الاستقصاء، وإرساله إلى المجلس الشعبي أو المجالس
الشعبية المعنية، مصحوباً بالملف كاملاً مع الاستنتاجات المتوصل إليها².

¹ المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91-178.

² المادتان 12 و 13 من المرسوم التنفيذي 91-178.

المطلب الثاني : إجراءات المصادقة على مخطط شغل الأرضي

تم النص على إجراءات المصادقة على مخطط شغل الأرضي في الماد من 14 إلى 17 من

المرسوم التنفيذي 91-178.

يرسل مخطط شغل الأرضي بعد تعديله عند الاقتضاء مصحوبا بسجل الاستقصاء ومحضر قفل الاستقصاء، والنتائج التي يستخلصها المفوض الحقق إلى الوالي المختص إقليميا الذي ييدي رأيه وملاحظاته خلال 30 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف. وإذا انقضت هذه المدة، ولم يجب الوالي صراحة عدم رأيه موافقة¹.

بعدها يصادق المجلس الشعبي البلدي بمقابلة على مخطط شغل الأرضي المعدل عند الاقتضاء لأنخذ نتائج الاستقصاء العمومي بعد أخذ رأي الوالي في الحسبان².

وبعد المصادقة على المخطط يبلغ للجهات الآتية على الخصوص³:

- الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليميا.

- المصالح التابعة للدولة والمكلفة بالتعهير على مستوى الولاية.

- الغرفة التجارية.

¹ المادة 14 من المرسوم التنفيذي 91-178.

² المادة 15 من المرسوم التنفيذي 91-178.

³ المادة 16 من المرسوم 91-178.

- الغرفة الفلاحية .

ونصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-178 على أن مخطط شغل الأرضي المصدق عليه يوضع تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي

و الذي يبين فيه ما يلي :

- تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف .
- المكان أو الأماكن، التي يمكن استشارة الوثائق فيها.
- قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون منها الملف.

المطلب الثالث : إجراءات تعديل ومراجعة مخطط شغل الأرضي

نصت المادة 36 فقرة 02 من قانون 90-29 على أنه يعدل مخطط شغل الأرض بعد التحقيق العمومي ليأخذ في الحسبان عند الاقتضاء خلاصات التحقيق العمومي، ثم يصادق عليه عن طريق مداوله المجلس الشعبي البلدي، أو المجالس الشعبية البلدية¹ .

كما نصت المادة 19 من المرسوم التنفيذي 91-178 على أنه لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأرضي مراجعة جزئية أو كلية بعد المصادقة عليه، إلا للأسباب التالية:

¹ جريي محمد، مرجع سابق، ص 65.

1- عدم الجاز مخطط شغل الأرضي في الأجل المقرر لإتمامه سوى الثلث من البناء

المسموح به من مشروع احضري، أو البناءات المتوقعة من التقدير الأولي.

2- إذا كان الإطار المبني في حالة خراب، أو في حالة من القدم تدعو إلى تحديده.

3- إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية .

4- إذا طلب ذلك، وبعد مرور 05 سنوات من المصادقة عليه أغلبية ملاك البناءات

البالغين على الأقل نصف حقوق البناء، التي يحددها مخطط شغل الأرضي الساري

المفعول.

5- إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية ¹.

¹ المادة 37 من القانون 90-29.

المبحث الرابع : الآثار القانونية لمخطط شغل الأرضي

تمهيد وتقسيم:

إذا كان المخطط التوجيهي يعني بتقسيم المناطق إلى قطاعات عامة، قطاعات مبرمجة للتعهير في المستقبل، وقطاعات مبرمجة للتعهير، وقطاعات غير القابلة للتعهير، فإن مخطط شغل الأرضي يعني بتقسيم القطاعات إلى مناطق، كما يقوم هذا المخطط إضافة إلى ذلك بتحديد معاملات شغل الأرضي، وهي تمثل الآثار القانونية التي تترتب عن مخطط شغل الأرضي، والتي ستم دراستها في المطالب المكونة لهذا المبحث .

المطلب الأول: تقسيم القطاعات إلى مناطق.

المطلب الثاني: تحديد معاملات شغل الأرضي

المطلب الأول : تقسيم القطاعات إلى مناطق (Zonage ou zoning)

يقصد بذلك تقسيم المدينة إلى عدة مناطق وظيفية لغرض معين، منطقة، سكن ومنطقة عمل، منطقة تجارة هذا ما يمثل تخصص للأحياء¹.

إن المشرع الجزائري لم يشر إلى هذا التقسيم صراحة، إلا أنه وبالنظر إلى الدور التفصيلي الذي يلعبه مخطط شغل الأراضي يحتم عليه تقسيم إقليم البلدية إلى مناطق، مناطق عمرانية وأخرى طبيعية².

أولاً: المناطق العمرانية (Zones urbaines)

هي تلك المناطق التي تكون التجهيزات العمومية كافية لأنجاز أشغال البناء عليها مباشرة ولو لم يتم استلامها، فالشرع في تزويد أي منطقة بالتجهيزات العمومية يكفي لإطفاء صفة العمران عليها، ويرمز لها بالحرف اللاتيني (U)³. على أن يتم تقسيمها إلى مناطق فرعية حسب خصوصية كل واحدة، مثل المراكز التاريخية، المنطقة المعدة للبناء الذاتي، أو منطقة معدة للنشاطات الحرفية أو الصناعية إلى غير ذلك من النشاطات.

¹ غواص حسينة، مرجع سابق، ص 33.

² ساعين شامة، مرجع سابق، ص 181.

³ غواص حسينة، مرجع سابق، ص 33.

(Zone naturelles) : ثانياً: المناطق الطبيعية :

هي أراضي، قد توجد فيها التجهيزات العمومية، وقد تكون منعدمة، ورغم ذلك، فمخطط شغل الأرضي يحدد بصفة صارمة البناء عليها، وقد يحظره تماماً.

كما نميز فيها ما بين المناطق الواجب الحفاظ عليها، كما هي مثل المناطق التي بها ميزات وثروات طبيعية، ثقافية بارزة، المناطق الفلاحية ذات الجودة، والمزدود العالين أو الجديدين والمناطق المعرضة لظواهر طبيعية (الزلزال ، الفيضانات) والتي تشكل خطورة في حالة تعميرها¹.

المطلب الثاني : تحديد معاملات شغل الأرضي

إن من بين الآثار الأخرى المترتبة عن مخطط شغل الأرضي، هو تحديد معاملات شغل الأرضي العمرانية ويتم ذلك من خلال ضبط هذه المعاملات، وتمثل هذه الأخيرة في "الكافحة القصوى"، "معامل شغل الأرضي" و"معامل ما يؤخذ من الأرض"، وستتناول بالدراسة كل معامل على حدى على النحو الآتي بيانه:

¹ سعاعين شامة، مرجع سابق، ص 182.

أولاً : الكثافة القصوى

لتفادي الكثافة الشديدة للبناءات، أحکام مخطط شغل الأرضي ثبتت قواعد الكثافة المحددة حسب سعة الأرضي المعدة للبناء، حيث تمثل الفكرة العامة في تسهيل الكثافة على مستوى مركز المدينة.¹

وبعد هذا المعامل، كأثر مباشر باعتبار أن لحق الملكية دور اجتماعي، وحيث يوجد فصل بين حق الملكية والبناء .على أن يبقى الأول استشاري بخص المالك، في حين أن الثاني هو حق للجماعة، إذ حسب رأي الفقيه "GILLI" أن حق الملكية لا يرتب مباشرة سلطة مطلقة على ما فوق الأرض، بل يرتب مقدار من السلطة يعرف بالمحيط الخاص، وما فوق ذلك يكون ملكا للجماعة، أو ما يطلق عليه باسم المحيط العام، فالمشرع الفرنسي في هذه الفكرة استعمل إلهامه إذ لم يأخذ بهذه الفكرة كما جاءت، بل وبدلا من اعتماده في تحديد أبعاد البناء المسحوج بما، والمتمثلة في الطول والعرض والارتفاع فضل الأخذ بفكرة تحديد كثافة البناء، وهذا حتى يعطي درجة الحرية والمرونة اللازمتين لصاحب حق الملكية في اختيار شكل، ونوع البناء الذي يناسبه. وبالتالي، فالعلاقة بين حق الملكية وحق البناء علاقة غير متعددة، إذ يتفرع عن حق الملكية والبناء والتعديل حقوقان هما:

¹ عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعديل، مرجع سابق، ص 45.

حق البناء للمصلحة الخاصة، وحق العمران للمصلحة العامة¹.

فيما يخص حق البناء = حق البناء للمصلحة الخاصة + حق التعمير للمصلحة العامة.

لقد اعتمد المشرع الجزائري نظرية المشرع الفرنسي، وتأثراها. فتم تحديد كثافة البناء للمناطق الحضرية في البلديات، بموجب نص المادة 26 من المرسوم التنفيذي 175-91 المتضمن القواعد العامة للتسيير والتعمير² بنسبة تساوي واحد من حاصل قسمة:

$$\frac{\text{المساحة الأرضية خارج البناء الصافية}}{\text{مساحة قطعة الأرض}} = 1$$

مثال ذلك: في حالة قطعة أرض تساوي 200 م²، فلا يجوز أن تتعدي المساحة الصافية للبناء المزمع إنجازه 200 م². غير أنها في الحياة العملية يتم إنجاز الشرفات أو جزء إضافي مقدر بواحد متر على خط عرضي البناء، مما يعني عدم احترام هذه النسبة، ونجد هذه الظاهرة منتشرة فيما يتعلق بالبنيات الحالية، والتي تعد كبنيات فوضوية، لأنها جاءت مخالفة لقاعدة آمرة.

وتشير الفقرة الثانية من المادة 26 المذكورة أعلاه على أن الكثافة القصوى للبناء خارج المناطق الحضرية، يتم تحديدها عن طريق التنظيم، وفي غيابه أو غياب النصوص التنظيمية

¹ لوعيجي عبد الله ، مرجع سابق، ص 46.

² المرسوم التنفيذي 175-91 مؤرخ في 28 مايو 1991 الذي يحدد القواعد العامة للتسيير والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية، عدد 26 موรخة في 18 ذو القعدة 1411هـ.

نكتفي بالذكر بأهم الأهداف المرجوة من وضع حد لتكلفة القصوى للبناء، وهي تحنيب ارتفاع واحتراق المراكز الحضرية بامتداد، وهذا بوضع حد للبناء العالية، وإلزام المقاولين وأصحاب المشاريع الترقوية على نشر التعمير أفقياً. وفي حالة مخالفة الحد المذكور يتعرض صاحب المخالفة لعقوبات ردعية وعقوبات مصححة تكون في صورة مطابقة أو هدم كلي، أو جزئي لقسم من البناء الفوضوية المقامة¹. وتعد الغرامات والإتاوات دخلاً لا يستهان به لصالح الخزينة العمومية.²

ثانياً: معامل شغل الأراضي (COS)

المدارك من وراء هذا المعامل هو الاستغلال المحسن والمنسجم للبناء من الأبعاد الثلاثة فيما يخص الطول والعرض والارتفاع، وتعد عملية تحديد معامل شغل الأرضي عملية حسابية تقنية والتي تساوي حاصل قسمة:

$$\text{معامل شغل الأرضي} = \frac{\text{ المساحة الأرضية مع ما يتصل بها من بناء خاص}}{\text{مساحة قطعة الأرض}}$$

¹ لويجي عبد الله، مرجع سابق ، ص 46
² سامي شامة، مرجع السابق ، ص 184

حيث يتم استبعاد جميع المساحات غير المخصصة للسكن، أي استبعاد المساحات غير المغطاة بسقف. ويعد هذا العامل، كأنه مؤشر للكثافة، لأنه يعطي النسبة فيما يخص المساحات المتوقعة، أو المخصصة لمختلف برامج التصاميم الهندسية المعمارية¹.

نشير إلى أنه وبفرض المحافظة على القطاعات غير القابلة للتعمير (فلاحية أو طبيعية، أو القطاعات المخصصة للتعمير مستقبلاً، والتي عموماً تمثل في قطع أرضية ذات مساحات شاسعة، فإنه يلزم تثبيت معامل شغل أراضي ضعيف، وعلى العكس بالنسبة للقطاعات ذات قيمة عقارية عالية، حيث كل تعمير أفقى يتربّع عنه استهلاك غير اقتصادي، وغير عقلاني لهذه الأرضي لذلك يكون معامل شغل الأرضي عالي جداً في هذه الحالة².

قد نجد أنه في نفس القطاع، قد يختلف معامل شغل الأرضي، حسب النشاط الممارس والسياسة العمرانية المتبعة، فقد يشجع نمط معين من الأنشطة على حساب الأنشطة الأخرى مثلاً قد يكون معامل شغل الأرضي يساوي 2 بالنسبة للبناءات المخصصة للسكن، ومعامل شغل الأرضي يساوي 4 بالنسبة للبناءات المخصصة لبناء محلات تجارية والمكاتب، لأنه يتربّع على هذه الأخيرة ريع ضريبي مهم بالنسبة للخزينة العمومية.

¹ لموبي عبد الله، مرجع سابق، ص 47.

² لموبي عبد الله، مرجع سابق، ص 47.

ثالثاً: معامل ما يؤخذ من الأرض (CES Coefficient d'emprise au sol)

لم يتم إيجاد شبيهاً لهذا المعامل في القانون المقارن (القانون الفرنسي)، وقد أشارت إليه نفس المادة المحددة لمعامل شغل الأرضي. ويسمى معامل الاستيلاء على الأرض وهو يساوي مساحة قطعة الأرض الكلية ناقص مساحة الأرض المخصصة للمنبني¹.

والقصد من إيجاد هذا المعامل، هو إلزام أصحاب رخص البناء بإنشاء مساحات خضراء في واجهة البناء المراد انجازه.

فإذا تصورنا أن معامل ما يؤخذ من الأرض يقدر بـ 60% فإن حق البناء على قطعة أرض مساحتها 200 م يكون، 120 والباقي، هو 80م (أي 40% من المساحة الكلية) تخصص لإنجاز مساحات خضراء حول البناء المراد انجازه، كما يحدد شروط الاستغلال الحسن لكل منطقة من المناطق الخاضعة لمحال المخطط من حيث ضبط وبطريقة دقيقة الشروط المتعلقة بعرض الشواع والطرق واستقامتها، وأماكن توقف السيارات، وأيضاً رسم المسالك الخاصة لمرور شبكات المياه الصالحة للشرب و المياه الصرف الصحي².

¹ سماعين شامة، مرجع سابق، ص 184.

² لعويني عبد الله، مرجع سابق، ص 48.

إلا أنه هناك من يرى، بأن وجود حد الكثافة القصوى للبناء، ومعامل شغل الأرضي معاً بالإضافة إلى الارتفاعات، يكفي لإيجاد منطقة تخصص، كمساحات خضراء فلا داعي إذا لوجود معامل ما يؤخذ من الأرض على حد رأى الأستاذ سعاعين شامة.

وبناءً على الإشارة إلى أنه وب مجرد المصادقة على أدوات التعمير تصبح هذه الأخيرة ملزمة للجميع بما فيها الإدارات التي أعدتها وصادقت عليها.

وهذا ما جاء في قرار مجلس الدولة، والذي جاء فيه¹ :

" حيث انه وخلافا لما جاء في حيثيات القرار المستأنف فيه فإنه وبعد صدور أدوات التعمير لا سيما المخطط التوجيهي لولاية الجزائر، فإن الأرض موضوع النزاع لم تخصص للبناء عليها، وإنما حافظت على طبيعتها الفلاحية كما هو ثابت من خلال الوثائق الصادرة عن الجهات المعنية لا سيما وزارة الفلاحة ومديرية التهيئة والتعمير لولاية الجزائر ."

وحيث تحدى الإشارة إلى أن الطبيعة الفلاحية للأرض تحدد طبقاً لقانون التهيئة والتعمير .

وحيث تحدى الإشارة إلى أنه في هذه الحالة لا يجوز تحويل الوجهة الفلاحية للأرض لغرض البناء عليها، وهذا حتى وإن كانت البلدية مالكة لها كما هو الشأن في قضية الحال"² .

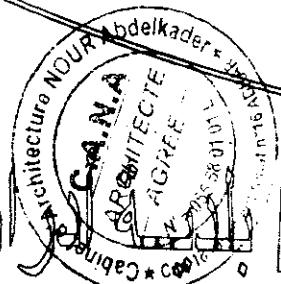
¹ قرار مجلس الدولة رقم 202362 مورخ في 08/05/2000 الغرفة الأولى غير منشور.

² / حدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2003 ،ص 99

الملاعنة

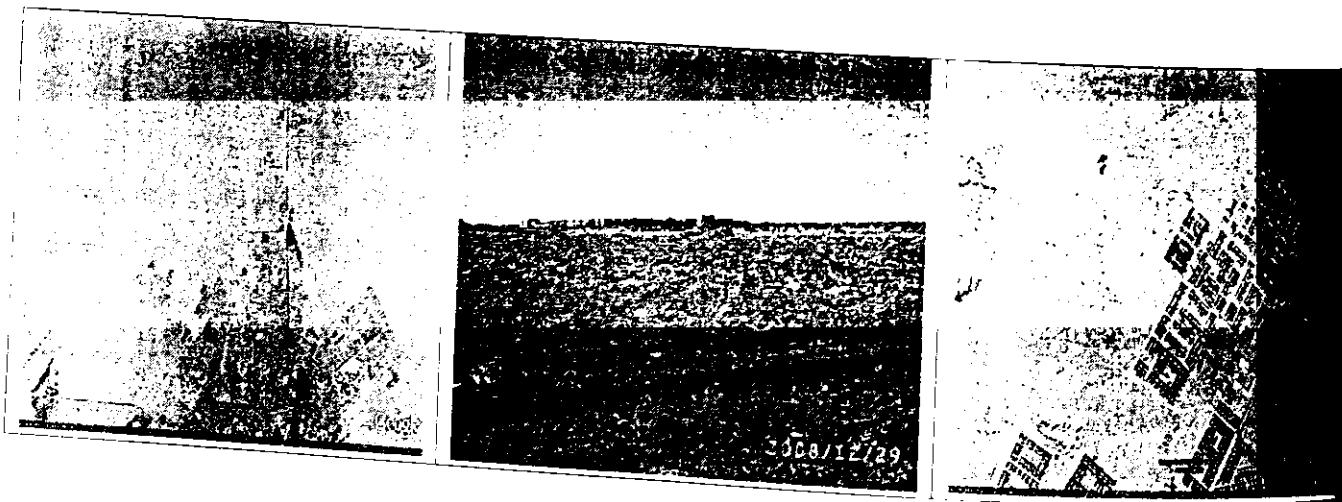
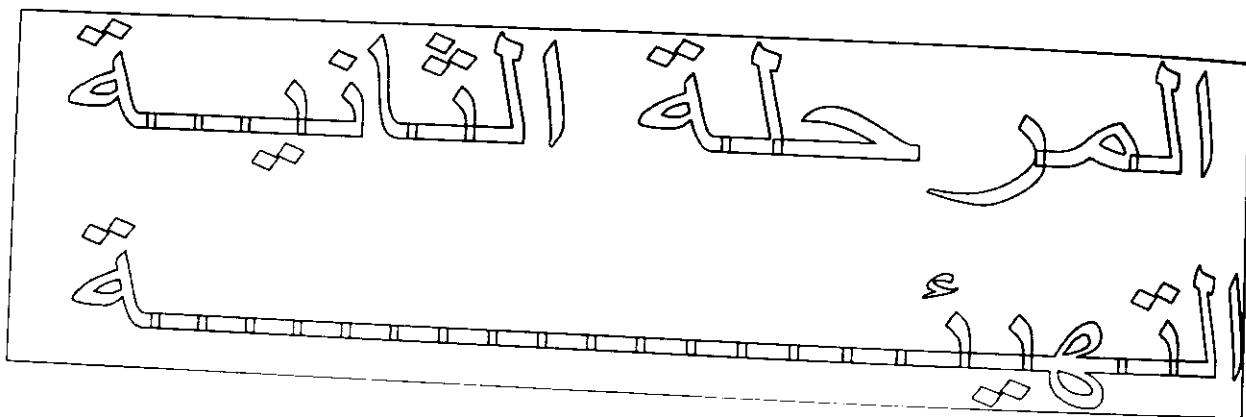
حي 103 مسكن جناح ف رقم 01 أدرار الهاتف 049964263 الفاكس 049969935

CANA 0771 81 11 95 *** 0661811190 النقل



WIB

خط سفل الأراضي بربع



ماي 2010

صاحب المشروع : مديرية التعمير و البناء لولاية أدرار

الفهرس

3

مقدمة

تقديم لمنطقة الدراسة

4	I-1- الموقع
4	I-2- حدود مجال الدراسة
4	I-3- توجيهات P.D.A.U

المعطيات الأولية لمنطقة الدراسة

5	1/II- المعطيات المناخية :
5	- الأمطار
5	- الحرارة
5	- الرطوبة
5	- التبخر
6	- الرياح
6	2/II- معطيات المياه الجوفية
6	3/II- المعطيات الطبوغرافية
	4/II- المعطيات الجيوتكنية

الهيكلة

6	1/III- شبكة الطرقات
7	2/III- شبكة المياه الصالحة للشرب
7	3/III- شبكة الصرف الصحي
7	4/III- شبكة الكهرباء والغاز والهاتف
8	5/III- الافقار
	6/III- الارتفاعات

الوضعية الحالية

8	1/IV- السكن
8	2/IV- التجهيزات

التهيئة

8	1-V - مبادئ التدخل
9	2-V - التهيئة:
9	- الأهداف والمقاصد
10	- أهمية عملية التدخل
11	- اقتراحات التهيئة
	جدول المساحات للاقتراح الأول
12	جدول المساحات للاقتراح الثاني
13	جدول المساحات للاقتراح الثالث
14	خلاصة

مقدمة:

خطط شغل الأرض (POS) هو ملف عماني رئيسي طبقاً للقانون رقم 29/90 المؤرخ في 12/01/1990م، الخاص بالتهيئة والتعمير ومن أهدافه إنتاج وتحويل الأراضي العمرانية والإطار المبني. يأتي هذا عقب الانتهاء من دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يحدد مناطق التدخل والتوزع أيضاً، ويحدد أيضاً المناطق المخصصة لتكوين مجال الدراسة على شكل مخطط لشغل الأرض، مع تحديد العملية العمرانية.

يعمل مخطط شغل الأرض على دراسة احتياجات المناطق المخصصة للتدخل حيث يحافظ على التركيبة العمرانية للمدينة مع إحداث التناقض بين ما هو موجود وما قد يضاف من مباني جديدة أو منشآت. كما يعمل مخطط شغل الأرض أيضاً على إعطاء بعض التوصيات الخاصة بالنظام العمراني المعماري أو الحالي، ونصل حتى إلى اختيار اللون، الواجهات، مواد البناء المستعملة و نوعية المساحات الخضراء. ويعتبر مخطط شغل الأرض المخطط الأساسي الذي تعتمد المصلحة التقنية (البلدية) لتقسيم المساحات المخصصة للاستفادة السكنية أو الإدارية أو غيرها بدقة.

يعالج مخطط شغل الأرض العناصر الآتية:

Rénovation

- إعادة التقويم Réévaluation

Réhabilitation

- إعادة التهيئة Réaménagement

Restructuration

ويعمل أيضاً على تنظيم وتحديث العمران الحالي والمستقبلبي والحفاظ على النمط العمراني المحدد والمدروس سابقاً.

I- تقديم لمنطقة الدراسة :**I/I- الموقع الجغرافي :**

- مدينة أدرار (بلدية أدرار) هي إحدى البلديات لولاية أدرار والتي تبعد عن الساحل المتوسط بحوالي 1500 كلم حيث حدود هذه البلدية هي:

- شمالاً: بلدية سبع

- شرقاً: بلدية تمنطيط

- جنوباً: بلدية تيمي

- غرباً: بلدية بودة وبلدية تيمي

I/I- حدود مجال الدراسة :

بالنسبة لمجال الدراسة مخطط شغل الأراضي بربع IIIIB فهو يقع شمال غرب المدينة حدوده كالتالي:

- شرقاً: مخطط شغل الأراضي بايزون IICB, M2, M1

- جنوباً: مخطط شغل الأراضي بايزون IIIA

- غرباً: مخطط شغل الأراضي IIIC, IID

- شمالاً: مخطط شغل الأراضي IID

حيث تبلغ مساحته 40 هكتار.

I/I- توجيهات المخطط التوجيحي للتهيئة والتعمر :

منطقة الدراسة تتنمي إلى قطاع في طور التعمير وتوجيهات المخطط التوجيحي للتهيئة تهدف إلى برجمة:

- 1180 مسكن.

- مركز بيادغوجي للأمراض العقلية.

- 02 مدرسة ابتدائية (12 قسم) + 01 اكمالية.

- قاعة متعددة الرياضيات + قاعة سينما.

- مكتب اليد العاملة + تجهيزات أخرى.

- مساحات خضراء.

ملاحظة: مساحة منطقة الدراسة في المخطط التوجيحي للتهيئة والتعمر هي 61.45 هكتار، والمساحة المعطاة إلينا هي 40 هكتار، وهذا يرجحنا التجهيزات ذات الأهمية البالغة للمواطن، مع عدم تكرار التجهيزات الموجودة بالخطط المجاورة كإكمالية.

II- المعطيات الأولية لمنطقة الدراسة :

1/II- المعطيات المناخية :

-مناخ مدينة أدرار هو مناخ صحراوي يتمثل بشدة الحرارة صيفاً وشدة البرودة شتاءً .

-الأمطار : تتميز مدينة أدرار بقلة تساقط الأمطار حيث أن متوسط التساقط السنوي 12م وهذه

الأمطار تساقط بين شهري ديسمبر و فبراير ، وهذه النسبة قد ترتفع حتى 20م مثل سنة 2003 ،

ـ الحرارة : تتميز مدينة أدرار بشدة الحر صيفاً، حيث تبلغ ذروتها في شهر جويلية وأوت ، أما باقي

ـ شهور السنة فهي متغيرة. (أنظر الجدول) .

-الرطوبة : تتميز الرطوبة في مدينة أدرار بأنها منخفضة إذ أن المعدل السنوي لا يتعدي 27% ، حيث

ـ تراوح بين 9.1% في فصل الصيف (جويلية-أوت) و 72% في فصل الشتاء (دسمبر-يناير) .

-التبخر : تتميز مدينة أدرار بشدة التبخر وذلك لدرجة الحرارة المرتفعة ، حيث يتميز المعدل السنوي

ـ بـ 500 مم ، وتشتد في فصل الصيف (جويلية-أوت) ويتعدي 723 مم، وتنخفض في فصل الشتاء

(دسمبر-يناير) وتصل إلى 104.4 مم .

-الرياح : تتميز منطقة أدرار برياحها المتواصلة عبر السنة حيث تصل نسبة الرياح إلى 25% للرياح

ـ الشمالية الشرقية و 16% للرياح الشمالية ، كما يصل معدل سرعة الرياح إلى 23م/ثا حيث ترداد

ـ الرياح بين شهري مارس وماي وهي رياح قوية ممثلة في زوابع رملية .

جدول تبيّن للمعطيات المناخية لسنة 2007

دسمبر	ديسمبر	نوفمبر	أكتوبر	سبتمبر	أوت	جويلية	جوان	ماي	أبريل	مارس	فبراير	يناير	ديسمبر
13.1°	18.6°	27.6°	35°	37.5°	38°	34.8°	29.3°	24.8°	19°	18.5°	15°		متوسط الحرارة الشهرية
21.4°	27°	35.9°	43.2°	45.3°	46.1°	43.9°	35.7°	33.1°	27.1°	26.8°	24°		الحرارة القصوى الشهرية
5.3°	10.2°	19.2°	26.5°	28.9°	28.4°	24.2°	19.6°	15.4°	9.8°	9.9°	6.1°		الحرارة الأدنى الشهرية
210°	260°	230°	260°	160°	90°	250°	270°	260°	360°	30°	70°		انباء الرياح
19	18	22	23	29	25	21	22	25	23	27	21		شدة الرياح (%)

المصدر : محطة الأرصاد الجوية لولاية أدرار .

ويقول الأستاذ نيكلو عبد القادر : وقد استمر المناخ الرطب قدديما خلال عشرة ألف سنة ماضية إلى غاية التغيرات التدريجية في المناخ حيث يبدأ التصحر المستمر الذي كان له سببان هما فعل الطبيعة وفعل الإنسان نفسه وقد ساعد ذلك المناخ المعتدل والأمطار الفواررة في القديم على تكوين طبقات المياه الجوفية الكبيرة المعروفة الآن بحوض الماء الجوفي أليبة « ALBIEN » .

II-2- معطيات المياه الجوفية :

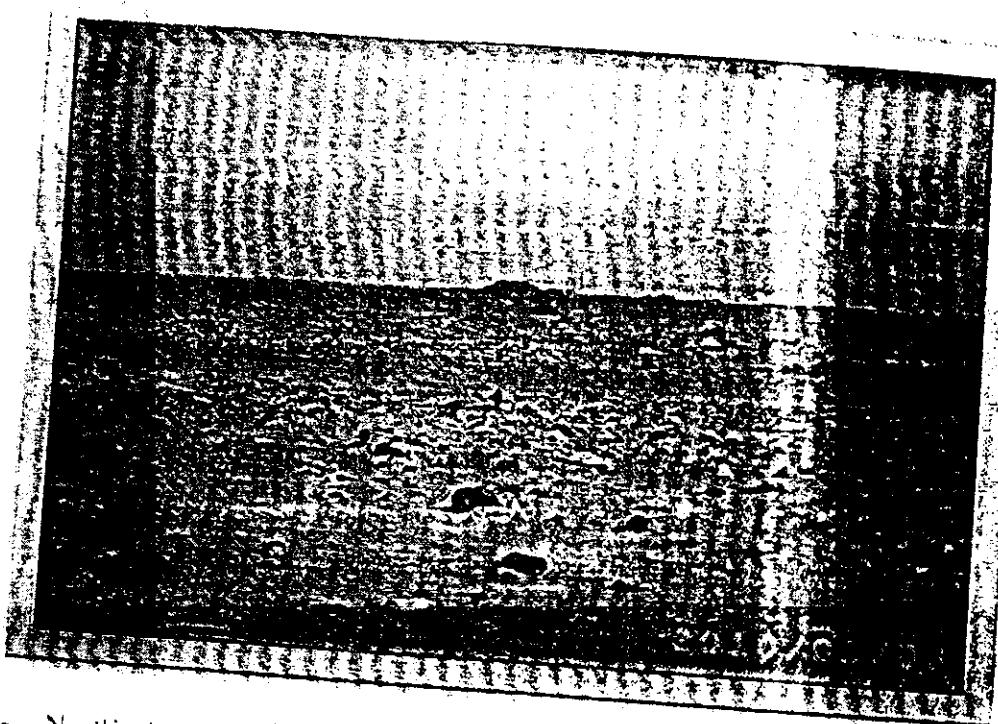
-المياه الجوفية: من خلال معاينتنا الميدانية لمحال الدراسة تبين لنا وجود للمياه السطحية والمتمثلة في فقاراء أعدوي ، تربع منطقة أدرار على مياه جوفية كبيرة (الحوض المائي الجوفي أليبة « ALBIEN ») والذي يمتد على مسافة كبيرة وتبغ مساحته حوالي 2 مليون كم² ويمتد إلى تونس ولبيبا ، وهذه الأحواض هي التي تجعل الماء يكون قريبا من السطح كما هو الشأن بنواحي أدرار أو تعلو السطح تماما كما هو الشأن في بعض مناطق تيميمون .

III- المعطيات المرفولوجية : يمتاز سطح المنطقة بانحدارات ضعيفة من الشمال إلى الجنوب ، كما نسجل أن هذه المنطقة استفادت من دراسة عمرانية لخطط التهيئة والتعهير (PDAU) لبلدية أدرار وهي منطقة تقع شمال غرب المدينة .

IV-4- المعطيات الجيوتكنية : تعرفنا هذه الدراسة عن طبيعة الأرض والعوامل الفيزيائية والكيميائية لل المجال، فمن خلال الدراسة الجيوتكنية لخطط التهيئة والتعهير والزيارة التي قمنا بها في عين المكان إذ أخذت عينات من الحفر التي قمنا بحفرها وبأخذ الملاحظات من الفقاراء المتواجدة بأرضية الدراسة تبين لنا أن المنطقة تحتوي على تربة رملية ذات الجرثيمات الخشنة مع حجر رملي مع قليل من الطين.

III- الهيكلة :

1-III- شبكة الطرقات : يمر بمحال الدراسة طريق غير معبد يربطه بكل من المدينة الجديدة والطريق الجديد المخصص للوزن الثقيل المتوجه نحو رقان .



2- شبكة المياه الصالحة للشرب : بما أن منطقة الدراسة هي أرض يضاء فإنه لا يوجد بها شبكة المياه الصالحة للشرب ، حيث أن القناة الرئيسية تبعد عن منطقة الدراسة وهناك شبكة قرية في طور الدراسة .

3- شبكة الصرف الصحي : بما أن منطقة الدراسة هي أرض يضاء فإنه لا يوجد بها شبكة الصرف الصحي ، حيث أن الشبكة الكبيرة تبعد عن منطقة الدراسة حوالي 460 متر للجهة الجنوبية لمنطقة الدراسة بالقرب من التكوين المهني بربع (POS BAIZOUN IICA) .

4- شبكة الكهرباء والغاز والهاتف : نلاحظ عدم وجود لهذا العنصر في منطقة الدراسة بما أنها أرض يضاء، إلا أنه يوجد خط كهربائي عالي الضغط بالمنطقة المجاورة لمنطقة الدراسة من الناحية الشمالية (POS IID) يبعد بحوالي 200 متر عن حدود المنطقة.

5- الفقارة : يعبر مجال الدراسة فرعين من فقارة أعدوي ، فرع نشط (حي) والآخر غير نشط (ميت) وهي من العناصر المعيقة للتتوسيع العمراني في منطقة الدراسة حيث وجب علينا الاهتمام بتهيئتها والحفاظ عليها من التدهور .

ومن خصائص فقارة أعدوي : أن بها 3 أرجل (3 كرع)، 1300 حاسي، 400 ماجل، حيث أن أحنة = 24 ماجل ، [ماجل = 24 قيراط] .



- III- الارتفاعات :** في هذا العنصر نجد فرعين من فقاره أعدوي (2 كرع) والتي يحدد ارتفاع كل واحد منها بـ 10 متر من الجانبين أي بشرط عرضه 20 متر لكل فرع.
- مساحة ارتفاق الفقارة للمنطقة : 1.8585 هكتار.

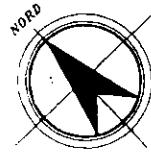
IV- الوضعية الحالية :
بما في الدراسة أرض بيضاء إلا أنه بمحاذاة مجالين لخطوطات شغل الأراضي حيث هناك عدة مراافق مختلفة وسكنات فردية مبرمجة إضافة إلى ساحات اللعب ومساحات حضراء وأماكن التوقف وما يلاحظ أنه يشغل مجال الدراسة حاليا بقايا رمي القمامه والهدم والبناء خاصة في الجهة الجنوبية الغربية كما يوجد فقاره تسمى فقاره أعدوي متفرعة إلى فرعين .

- 1/IV- السكن :** منطقة الدراسة هي أرض بيضاء قابلة للتعمير وبالتالي هي خالية من السكناات.
2/IV- التجهيزات : تعتبر منطقة الدراسة أرض بيضاء قابلة للتعمير، وبالتالي هي خالية من التجهيزات.

- 3/IV- التهيئة:**
مبادئ التدخل: مبادئ التدخل:
- رسم خطوط لشبكة الطرق بحيث تعتمد على المعاور الرئيسية لخطوطات شغل الأرض المجاورة لتجانس الخطوط فيما بينها.
- وضع معابر تهمية ثانوية مع الأخذ بعين الاعتبار أولوية الطرق والمساحات.
- وضع التجهيزات الضرورية المقترنة.
- وضع التجهيزات الضرورية ذات علاقة مباشرة مع المواطن (البلدية، المستشفى، دار الشباب...).

POSBERBAA MB DELA COMMUNE D'ADRAR

PHAS
02



100m

卷之三

四三

POSITIVE LIAISON M2

ETAT DE FAIT

માનુષ

104

卷之三

卷之三

卷之三

卷之三

卷之三

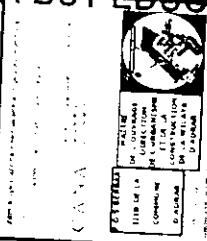
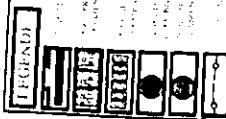
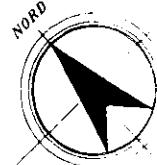
三

卷之三

PHASE

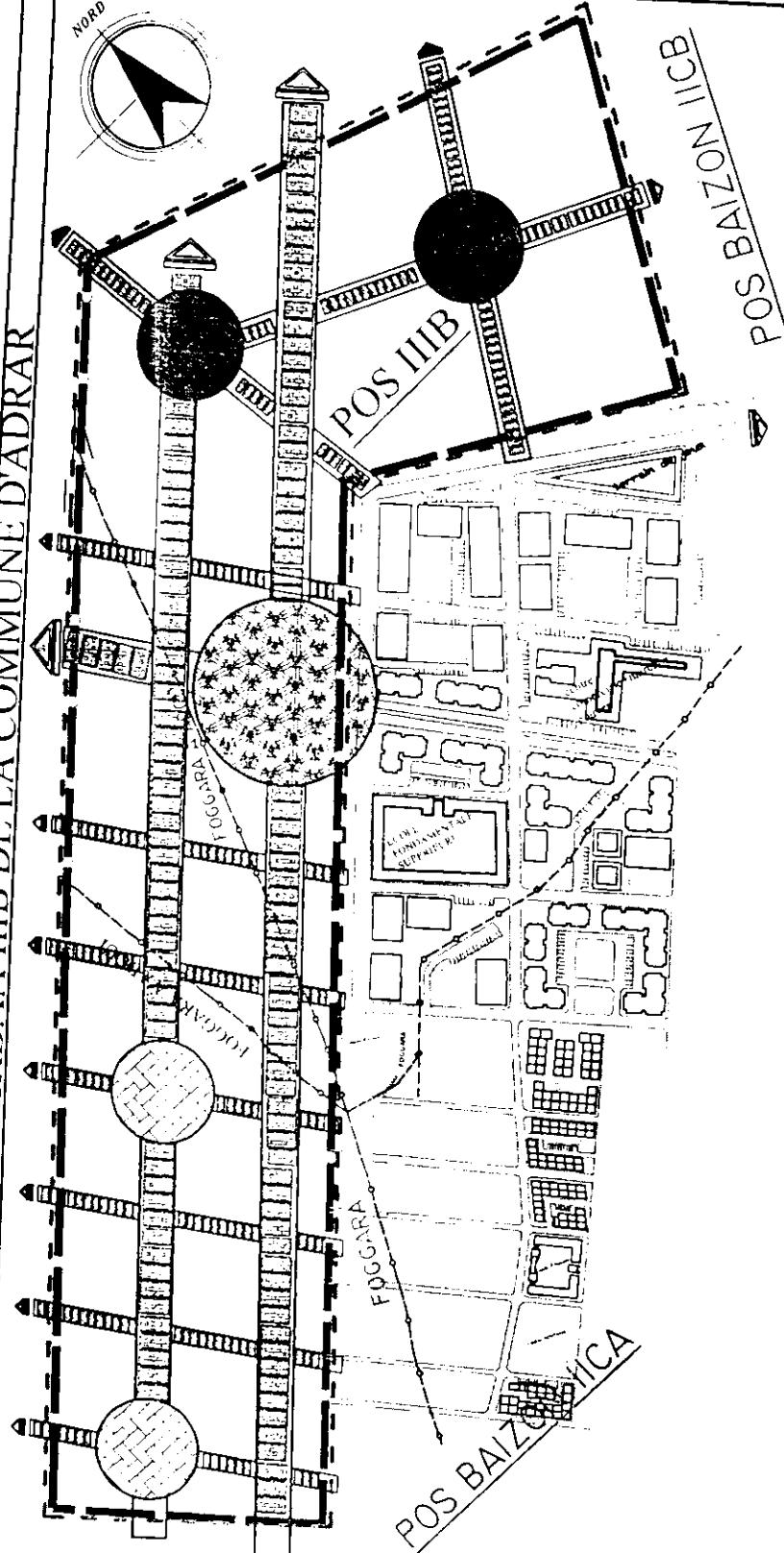
02

POS BERBAATIIB DE LA COMMUNE D'ADRAR



SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

1	2	3
4	5	6
7	8	9



SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

- ترافق وتجانس موقع التجهيزات المقترحة مع اتباع قوانين تنظيمية صارمة للمساحات.
- ضمان وصول مختلف الشبكات (المياه، الصرف الصحي، الكهرباء، الهاتف، الغاز.....) لجميع المبادرات المقترحة.

- احترام البيئة والمعالم الأثرية (الفقارة).

V-4- التهيئة:
العملية المقترحة من خلال المخطط التوجيئي للتهيئة والتعمير لمنطقة الدراسة هي التهيئة مع الحفاظ على النمط العمري للمدينة، وبعد الدراسة التحليلية للمجال ومناقشة الاقتراحات المقدمة يتم اختيار الاقتراح الأنسب من طرف صاحب المشروع بالإضافة إلى توصيات أخرى.

- الأهداف والمقاصد:

على المستوى العمري: - احترام قوانين التعمير أثناء البناء.

- خلق مساحات حضراء وأخرى للعب.

- وضع تخطيط عمري متجانس مع مخططات شغل الأراضي المجاورة.

- إيجاد توافق بين التجهيزات واحتياجات السكان بالمنطقة.

- خلق محاور رئيسية مكملة للمحاور الرئيسية المجاورة.

على المستوى المعماري: - احترام الطابع المحلي للمدينة.

- مراعاة الجانب المناخي أثناء التصميم.

- استعمال مواد البناء تتماشى مع مناخ المنطقة.

على مستوى الشبكات: - انبعاث مختلف الشبكات (الصرف الصحي، المياه، الكهرباء، الإنارة العمومية ..).

- ترميم الفقارة.

- أهمية عملية التدخل: هي عبارة عن عملية تقييم مجال الدراسة بجعله مواكب للتطور العمري السريع

الذي تعيشه المدينة ، مع إعطاء حلول للنواقص والعوائق التي تطرفت إليها في المرحلة الأولى وهي:

- بقايا رمي القمامات والهدم والبناء.

- غياب الشبكات (الطرق، المياه، الصرف الصحي، الكهرباء، الغاز، الهاتف).

- الفقارة (الارتفاع).

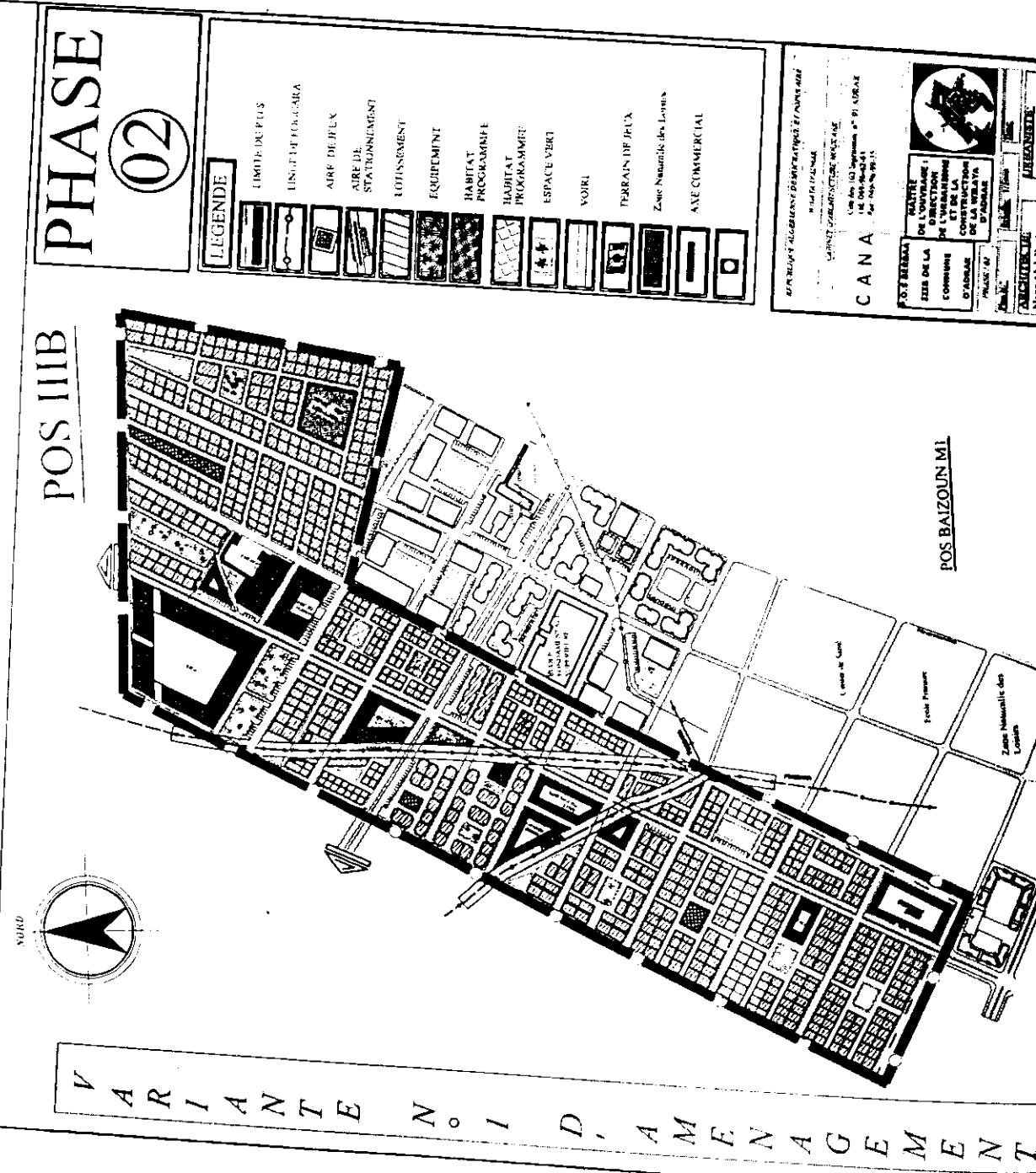
بعد التطرق إلى هذه النواقص والعوائق يستوجب علينا وضع حلول مقترحة لهذه النواقص والعوائق مع وضع رسيمة مبدئية ذات محاور أولية مهيكلة وبالتالي الحصول على مقترنات التهيئة.

- اقتراحات التهيئة:

- **الاقتراح الأول:** في هذا الاقتراح أخذنا نقطة التقاء الطريقين المزدوجين – الطريق المزدوج الآتي من المخطط شغل الأرضي المجاور (IICB) كمبدأ رئيسي حيث اقترحنا مجمع صحي مقابل له ساحة اللعب على الواجهة الرئيسية ، أما باقي التجهيزات فجاءت موزعة على محور الطريق المزدوج المقترن، مع وضع ساحة كبيرة للعب داخل القطاعات وكذلك المساحات الخضراء.
- **الاقتراح الثاني:** في هذا الاقتراح أخذنا نفس المبدأ مع وضعنا لتجهيزات على محور الطريقين (مجمع صحي، ابتدائية، روضة، مركز ثقافي، دار الشباب، قاعة متعددة الرياضات). أما بجموعة التجهيزات المتبقية (ثانوية، مسجد، مركز تجاري) مع ساحة للترفيه وملعب صغير (MATECO) فوزعنا داخل القطاعات السكنية.
- **الاقتراح الثالث:** في هذا الاقتراح اعتمدنا توزيع التجهيزات على القطاعات بشكل متساو مع الأخذ بعين الاعتبار تحانس وتكامل التجهيزات فيما بينها ، بحيث جاءت دار الشباب بالقرب من المركز التجاري ، والمركز الثقافي قريب من المسجد ، والروضة قرية من الابتدائية، أما ساحة الترفيه فجاءت متوسطة الثانوية والمجمع الصحي .

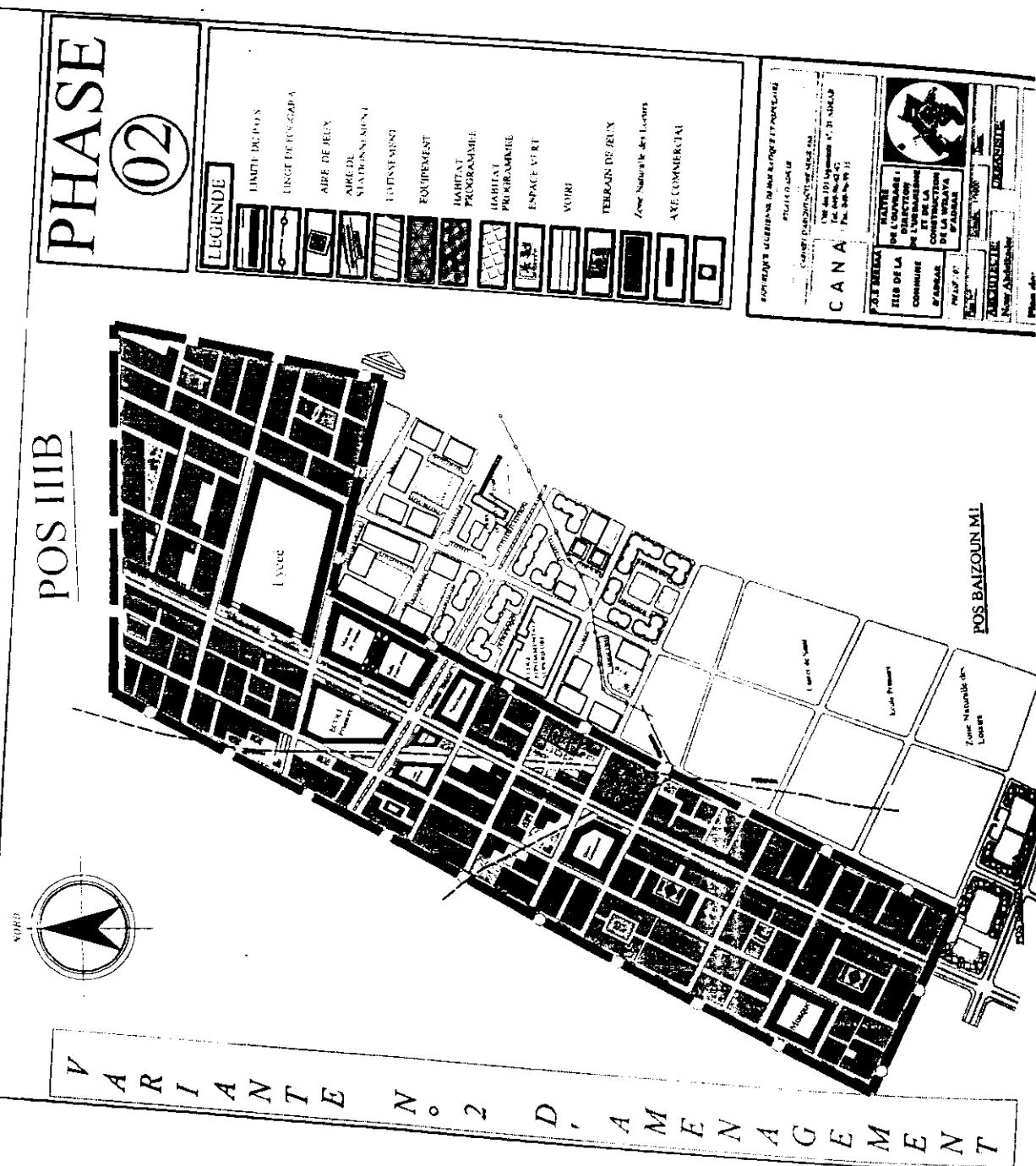
P.O.S BERBAA IIIB DE LA COMMUNE D'ADRAR

REALISE PAR UN PRODUIT AUTODESK A BUT EDUCATIF



P.O.S BERBAA IIIIB DE LA COMMUNE D'ADRAR

REALISE PAR UN PRODUIT AUTODESK A BUT EDUCATIF



Chapt III B Es PC

مَدِينَةٍ لَهُ
لَهُ سَلْطَنَةٍ لَهُ
أَرْجُونَ سَفَّارَةٍ لَهُ
بَقِيعَةٍ لَا يَزَرُّ بَعْضَهُ مَحْرَمَةٍ لَهُ
الْوَكَارَنَةُ

رسالة من سيدنا وآله وآلهمة
الحمد لله رب العالمين

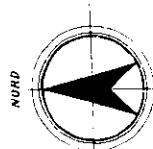
* أخطاب - المأتفق عليه - والخطب
* ملحوظات - المفهومات - والآراء

صلحت الريمة لافتاتي، فما زلت مع
الله في كل حركة

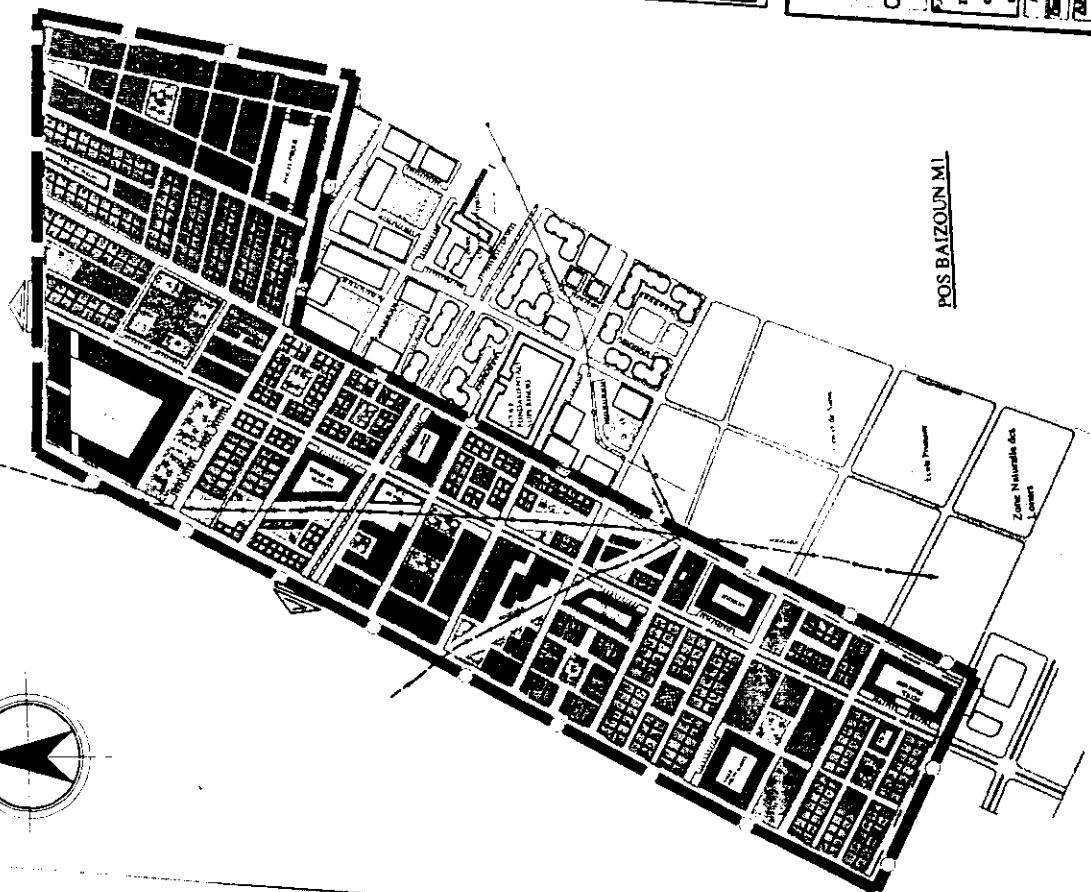
P.O.S BERBAA IIIB DE LA COMMUNE D'ADRAR

PHASE 02

POS IIIB



V
A
R
I
A
N
T
E
N
°
3
D
A
M
E
N
A
G
E
M
E
N



LEGENDE

LIMITE DU PAYS	LINE DE FRONTIERE
AREE DE STATIONNAIR	ZONE DE PARKING
TOILETTEMENT	TOILETTE
EQUIPEMENT	EQUIPMENT
HABITAT PROGRAMME	HABITAT PROGRAMME
PROGRAMMING	PROGRAMMING
ESPACE VERT	SPACE GREEN
VILLE	CITY
TERRAIN DE JEUX	PLAYGROUND
Zone Naturelle des Crêtes	ZONE NATURELLE DES CRATES
ANF COMMERCIAL	ANF COMMERCIAL

REFUGIES ALGERIENS ARRIVED IN 1954 AND 1955	REFUGIES ALGERIENS ARRIVED IN 1954 AND 1955
REFUGIES ALGERIENS ARRIVED IN 1954 AND 1955	REFUGIES ALGERIENS ARRIVED IN 1954 AND 1955
REFUGIES ALGERIENS ARRIVED IN 1954 AND 1955	REFUGIES ALGERIENS ARRIVED IN 1954 AND 1955
REFUGIES ALGERIENS ARRIVED IN 1954 AND 1955	REFUGIES ALGERIENS ARRIVED IN 1954 AND 1955
REFUGIES ALGERIENS ARRIVED IN 1954 AND 1955	REFUGIES ALGERIENS ARRIVED IN 1954 AND 1955

REFUGIES ALGERIENS ARRIVED IN 1954 AND 1955	REFUGIES ALGERIENS ARRIVED IN 1954 AND 1955
REFUGIES ALGERIENS ARRIVED IN 1954 AND 1955	REFUGIES ALGERIENS ARRIVED IN 1954 AND 1955
REFUGIES ALGERIENS ARRIVED IN 1954 AND 1955	REFUGIES ALGERIENS ARRIVED IN 1954 AND 1955
REFUGIES ALGERIENS ARRIVED IN 1954 AND 1955	REFUGIES ALGERIENS ARRIVED IN 1954 AND 1955
REFUGIES ALGERIENS ARRIVED IN 1954 AND 1955	REFUGIES ALGERIENS ARRIVED IN 1954 AND 1955

REFUGIES ALGERIENS ARRIVED IN 1954 AND 1955	REFUGIES ALGERIENS ARRIVED IN 1954 AND 1955
REFUGIES ALGERIENS ARRIVED IN 1954 AND 1955	REFUGIES ALGERIENS ARRIVED IN 1954 AND 1955
REFUGIES ALGERIENS ARRIVED IN 1954 AND 1955	REFUGIES ALGERIENS ARRIVED IN 1954 AND 1955
REFUGIES ALGERIENS ARRIVED IN 1954 AND 1955	REFUGIES ALGERIENS ARRIVED IN 1954 AND 1955
REFUGIES ALGERIENS ARRIVED IN 1954 AND 1955	REFUGIES ALGERIENS ARRIVED IN 1954 AND 1955

POS BAIZOUN M1

جدول المساحات خاص بالاقتراح الأول:

التجهيزات	المساحة بالهكتار
مسجد	0.45
ثانوية	2.90
ابتدائية	0.65
روضة	0.38
مركز ثقافي	0.15
مركز تجاري	0.72
مجمع صحي	0.64
قاعة متعددة الرياضات	0.45
دار الشباب	0.57
المجموع	6.91

النسبة %	المساحة بالهكتار	
56.30	22.52	المساكن
17.27	6.91	التجهيزات
16.65	6.66	الطرقات
4.64	1.85	الارتفاع
2.44	0.97	مساحات خضراء
2.70	1.08	مساحات اللعب
100	40	المجموع

جدول المساحات خاص بالاقتراح الثاني:

الجهيزات	المساحة بالهكتار
مسجد	0.50
ثانوية	2.80
ابتدائية	0.70
روضة	0.30
مركز ثقافي	0.30
مركز تجاري	0.70
مجمع صحي	1.40
قاعة متعددة الرياضات	0.76
دار الشباب	0.80
المجموع	8.26

% النسبة	المساحة بالهكتار	
52.57	21.03	المساكن
20.65	8.26	الجهيزات
17.02	6.81	الطرقات
4.64	1.85	الارتفاع
1.37	0.55	ساحة ترفيهية
2.00	0.80	مساحات خضراء
1.75	0.70	مساحات اللعب
100	40.00	المجموع

جدول المساحات خاص بالاقتراح الثالث:

التجهيزات	المساحة بالمكتار
مسجد	0.52
ثانوية	3.00
ابتدائية	0.70
روضة	0.11
مركز ثقافي	0.25
مركز تجاري	0.5
جمع صحي	1.03
قاعة متعددة الرياضات	0.64
دار الشباب	0.57
المجموع	7.32

النسبة %	المساحة بالمكتار	
57.00	22.80	المساكن
18.30	7.32	التجهيزات
15.20	6.08	الطرقات
4.64	1.85	الارتفاع
2.25	0.90	ساحة ترفيهية
1.60	0.64	مساحات خضراء
1.02	0.41	مساحات اللعب
100	40	المجموع

مسودة القانون:

من خلال اقتراحات التهيئة الثلاثة نلاحظ أن هناك مناطق متجانسة:

- منطقة السكّنات الفردية.
- منطقة التجزئة.
- منطقة المرافق.
- منطقة المساحات الخضراء وساحات اللعب.
- منطقة أماكن التوقف.

خلاصة:

هذه المناطق تختلف وتتفق في القوانين العمرانية التي تنظمها ، وهذا ما نتطرق إليه بالتفصيل في المرحلة الثالثة والأخيرة .

خاتمة

من خلال دراستنا لموضوع أدوات التهيئة والتعمير، نستتتج أن المشرع الجزائري وبوضعه لهذا النوع من الأدوات كان يسعى لتنظيم وتوجيه العقار العماني أحسن وجهة، وذلك باحترام القواعد التي توضع في المخططات التوجيهية ومخططات شغل الأرضي من طرف الجميع، وتعد كل من البلدية والولاية مسؤلتان عن تنفيذ ما جاءت به هذه المخططات.

ومن بين النتائج التي توصلنا لاستخلاصها من خلال هذه الدراسة ما يلي :

- 1 أن من أهم الضمانات التي كرسها قانون التهيئة والتعمير، أنه قنن أدوات التعمير ومنح القواعد التي جاءت بها حكم القواعد الجوهرية الآمرة المتعلقة بالنظام العام والتي لا يجوز الاتفاق على مخالفتها. وحدد إجراءات إعداد أدوات التعمير والمصادقة عليها، وأنضجها لاستشارة واسعة وذلك من خلال إشراك الهيئات والمؤسسات والمجتمع المدني، وكذا الجمهور ليتمكنوا من التعبير عن انشغالاتهم وإدراج اقتراحاتهم قبل المصادقة عليها قانونا. وهو ما يدل على الأهمية الكبيرة التي تحظى بها هذه الأدوات لدى المشرع، والوظيفة السياسية، والاقتصادية والاجتماعية والأدوات، فإنما تصبح ملزمة للجميع بما فيها الهيئات الإدارية، التي قامت بإعدادها والمصادقة عليها.

- 2 رغم القوة القانونية والطبيعة الإلزامية التي يتمتع بها كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وخطط شغل الأرضي باعتبارها أدوات للتعمير، إلا أنه غالبا ما

لا يتم الأخذ بأحكامهما، نظراً لصعوبة تطبيقهما، وذلك راجع لأسباب عديدة

منها:

- الفارق الزمني الذي يفصل عملية إعداد النصوص والمصادقة عليها، والوقت الذي يحصل فيه مختلف التغيرات العمرانية. لأن هذه الأخيرة في الواقع تتم بسرعة أكبر بكثير، من السرعة التي يتم فيها إعداد النصوص والمصادقة عليها.

- إن الخصوصيات الجغرافية والاقتصادية والمؤسساتية لا تسمح بتوحيد القوانين وعملياتها.

- إضافة إلى هذه الأسباب فإن هذه المخططات تشكو من نقائص عدّة نذكر من

بينها:

- انعدام أسلوب عملي في مجال نزع الملكية للمستفعة العمومية.

- عجزها عن تحليل سلوك الفاعلين العمرانيين و التأثير على الرغم من أن هذا الجهاز نفسه يحدد القيمة الإيجابية والسلبية للأراضي والعقارات .

- عدم انسجامها مع جهاز تعبئة العقار .

- عدم تحصيص مساحات إضافية (احتياطي الأرضي) .

تساهم هذه العوامل بتضارفها وتداخلها في تفاقم نمط المعيشة والحيط الخارجي للبلديات.

- إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعهير، ورغم قوته القانونية إلا أنه ليس له الحق في تحديد حجم البلديات ودورها، ولعل هذا ما دفع بوزارة التجهيز والهيئة العمرانية

إلى القيام بإعداد جهاز يدعى، تقنية التحكم في النمو العمراني الحضري، غير أن هذا الأخير ليست له أي قوة قانونية، ولذلك كان من الضروري إعادة النظر في محتوى تلك النصوص القانونية، وفي طريقة المصادقة عليها.

إن أدوات التعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وخطط شغل الأراضي، ليست الوثائق المرجعية الوحيدة للاضطلاع، والقيام على أحسن وجه بالتهيئة والتعمير، وبالمشروع الحضري، بل لابد عليها أن تنسجم مع مخططات أخرى، كالمخططات الواردة في قانون هيئة الإقليم، وكذا في القانون التوجيهي للمدينة، والمخطط الوطني لتهيئة الأقليم، والمخطط الجهوي، والمخطط الولائي . وهذا ما أدى إلى تعدد أدوات التخطيط المحلي والحضري، خاصة بالنسبة للمدن الكبرى مما يجعلنا نتساءل في مدى وجود تناسق و ترابط بين هذه المخططات.

كما أنه توجد بعض المخططات لا يدرج موضوع إعدادها ضمن صلاحيات البلدية، بل تتولا هيئة الوصاية دون الرجوع إلى هذه الأخيرة، و بالتالي فهي لا تخضع لرقابة البلدية، مما يزيد في تردد وارتباك الجماعات المحلية باعتبارها ليست هي من قام بإعدادها .

-7 عدم اهتمام أدوات التهيئة و التعمير بالبيئة، رغم أن المشرع نص على ذلك في الكثير من القوانين بما في ذلك قانون التهيئة والتعمير، وذلك حرصا منه على تحقيق التوازن بين متطلبات النمو الاقتصادي من جهة، ومتطلبات حماية البيئة من جهة أخرى .

ومن جملة من الاقتراحات التي توصلنا إليها:

1- ضرورة إسناد مهمة إعداد هذه المخططات إلى جهة تقنية مختصة في مجال البناء

والتعهير مع الاستعانة بمجموعة من المصالح التقنية لإنجازها.

2- في ظل غياب العنصر البشري المؤهل للقيام بإعداد هذه المخططات وجب تكوين

أعوان وخبراء مؤهلين ومصطلعين بالتهيئة العمرانية وكل الأمور التقنية والقانونية المتعلقة

بمدى المجال.

3- على الرغم من أن كلا المخططين يخضعان في إعدادهما إلى انتشار والإشهار الواسعين

إلا أن المواطن لا يكون على علم بها وبالتالي لا يشارك في إعدادها، لذلك كان من

الأجدر أن يكون المواطن على علم بها، وأن له الحق في المشاركة في إعدادها مسبقاً

وذلك بالاعتراض عليها وتقديم الاقتراحات إن لزم الأمر.

4- يجب على المشرع وضع قواعد صارمة عند إعداده لهذه المخططات من أجل حماية

البيئة والمحافظة عليها، ولا يكون ذلك إلا من خلال التطبيق الصارم لمبدأ الترخيص

المسبق ومبدأ دراسة التأثير على البيئة في كل عمل يتعلق بالتهيئة والتعهير.

قائمة المراجع

النصوص القانونية:

- 1 - القانون 98-04 مورخ في 20 صفر 1419هـ الموافق ل 15 يونيو 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية، عدد 44، مورخة في 22 صفر 1419هـ.
- 2 - القانون 90-25 مورخ في أول جمادى الأولى عام 1411هـ الموافق ل 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 49، صادرة بتاريخ أول جمادى الأولى 1411هـ.
- 3 - القانون 90-29 مورخ في 14 جمادى الأولى 1411هـ الموافق ل أول ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعهير، الجريدة الرسمية، عدد 52 صادرة في 15 جمادى الأولى 1411هـ، المعدل والمتم.
- 4 - القانون 02-02 مورخ في 22 ذي القعدة 1422هـ الموافق ل 05 فبراير 2002 يتعلق بحماية الساحل وتشميته، الجريدة الرسمية، عدد 10، مورخة في 22 ذي القعدة 1422هـ.
- 5 - القانون 04-05 مورخ في 27 جمادى الثانية عام 1425هـ الموافق ل 14 غشت سنة 2004 المعدل و المتم للقانون 90-29 المورخ في 14 جمادى الأولى عام 1411هـ الموافق ل أول ديسمبر 1990 المتصل بالتهيئة والتعهير، الجريدة الرسمية، عدد 51، صادرة بتاريخ 28 جمادى الثانية عام 1425هـ الموافق ل 15 غشت 2004 م.

النصوص التنظيمية:

- 1 - المرسوم التنفيذي 91-175 المورخ في 28 مايو 1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعهير والبناء، الجريدة الرسمية، عدد 26 صادرة في 18 ذو القعدة 1411هـ.
- 2 - المرسوم التنفيذي 91-177 المورخ في 14 ذي القعدة عام 1411هـ الموافق ل 28 مايو 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعهير و المصادقة عليه ومحفوظ الوثائق المتعلقة به الجريدة الرسمية، عدد 26، صادرة في 18 ذو القعدة 1411هـ .

3- المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 14 ذي القعده 1411هـ الموافق ل 28 مايو 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها، الجريدة الرسمية عد 26، صادرة بتاريخ 18 ذو القعده عام 1411هـ .

4- المرسوم التنفيذي 5-317 المؤرخ 06 شعبان عام 1426 هـ الموافق ل 10 سبتمبر 2005 المعدل والتمم للمرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ 14 ذو القعده 1411هـ الموافق ل 28 مايو 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، جريدة رسمية، عدد 62 صادرة في 07 شعبان عام 1426 هـ الموافق ل 11 سبتمبر 2005م.

5- المرسوم التنفيذي 5-318 المؤرخ في 06 شعبان عام 1426 هـ الموافق ل 10 سبتمبر 2005 المعدل والتمم للمرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 14 ذو القعده عام 1411هـ الموافق ل 28 مايو 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها، جريدة رسمية، عدد 62 صادرة بتاريخ 07 شعبان 1426 هـ الموافق ل 11 سبتمبر 2005م.

6- المرسوم التنفيذي 7-86 المؤرخ في 21 صفر 1428هـ الموافق ل 11 مارس 2007 يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسيع والموقع السياحية، الجريدة الرسمية، عدد 17، مؤرخة في 14 مارس 2007.

الكتب:

- 1- / حدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة ، الجزائر، دون رقم طبعة، 2003.
- 2- / منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، دون رقم طبعة 2010.
- 3- / سمعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري(دراسة وصفية وتحليلية)، دار هومة الجزائر، دون رقم طبعة، 2003 .

الرسائل و المذكرات:

- 1- جري محمد، التأثير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير (فرع إدارة مالية)، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، دون سنة نشر.

2- لوعيبي عبد الله، قرارات التهيئة والمعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة السنة الجامعية 2011-2012.

3- موالكية طارق، "منازعات التهيئة و التعمير على ضوء أحدث التعديلات" ، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر ،الجزائر، 2008-2009.

4- غواس حسينة، الآليات القانونية لتسهيل العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في القانون (فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم)، قسم الحقوق، جامعة متوري قسنطينة، السنة الجامعية 2012-2011 .

المجلات

1/ منصور مجاهي، أدوات التهيئة والمعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، معهد العلوم القانونية والإدارية، مجلة البحوث والدراسات العلمية عدد 01، المركز الجامعي يحيى فارس المدية، الجزائر نوفمبر 2007.

المداخلات:

أ/ عبد الله لوعيبي، "الرقابة العمرانية و دورها في الحفاظ على البيئة و الحد من البناء الفوضوي" الملتقى الوطني حول "إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر" ، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، 17و18 فيفري 2013.

الصفحة	عنوان
01	مقدمة.
05	الفصل الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعهير.
07	المبحث الأول : النظام القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعهير.
08	المطلب الأول : تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعهير.
09	أولاً: التعريف القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعهير.
09	ثانياً: التعريف التقني للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعهير.
10	المطلب الثاني: دور المخطط التوجيهي للتهيئة و التعهير.
11	المطلب الثالث: موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعهير.
13	المبحث الثاني : تكوين المخطط التوجيهي للتهيئة و التعهير.
14	المطلب الأول : تقرير توجيهي.
14	المطلب الثاني : لائحة تنظيم.
15	المطلب الثالث : وثائق ومستندات بيانية
17	المبحث الثالث : إجراءات إنشاء المخطط التوجيهي للتهيئة و التعهير.
18	المطلب الأول : إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعهير.
22	المطلب الثاني : إجراءات المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعهير.
25	المطلب الثالث : إجراءات مراجعة وتعديل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعهير.
26	الفصل الثاني : مخطط شغل الأراضي.
28	المبحث الأول : النظام القانوني لمخطط شغل الأرضي.
29	المطلب الأول : تعريف مخطط شغل الأرضي.
30	المطلب الثاني : موضوع مخطط شغل الأرضي.
33	المبحث الثاني : تكوين مخطط شغل الأرضي.
34	المطلب الأول : لائحة التنظيم.
34	أولاً: مذكرة تقدم.
34	ثانياً: التنظيم(القواعد).

37	المطلب الثاني : وثائق ومستندات بيانية.
39	المبحث الثالث : إجراءات إنشاء مخطط شغل الأرضي.
40	المطلب الأول : إجراءات إعداد مخطط شغل الأرضي.
44	المطلب الثاني : إجراءات المصادقة على مخطط شغل الأرضي.
45	المطلب الثالث : إجراءات تعديل ومراجعة مخطط شغل الأرضي.
47	المبحث الرابع : الآثار القانونية لمخطط شغل الأرضي.
48	المطلب الأول : تقسيم القطاعات إلى مناطق.
48	أولاً : المناطق العمرانية.
49	ثانياً: المناطق الطبيعية.
50	المطلب الثاني: تحديد معاملات شغل الأرضي.
51	أولاً : الكثافة القصوى للبناء.
52	ثانياً : معامل شغل الأرضي.
54	ثالثاً: معامل ما يُؤخذ من الأرض.
56	الملاحق.
61	خاتمة.
64	قائمة المراجع الفهرسة