جامعة العربي التبسي -تبسة-
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون العام

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون إداري

بعنوان:

النظام القانوني للتخطيط الحضري في الجزائر

إعداد الطالب (ة)
✓ ملوك سيف الإسلام

إشراف الأستاذ (ة):
✓ لجمر نعيمة

إشراف أعضاء لجنة المناقشة (ة):

الأستاذ	الرتبة العلمية	الصفة
بوقطوف لخميسي	أستاذ محاضر -أ-	رئيسا
معيفي محمد	أستاذ محاضر -ب-	مناقشا
لحمر نعيمة	استاذ محاضر -أ-	مؤطرا

السنة الجامعية: 2025/2024

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي
كلية الحقوق والعلوم السياسية

Ministry of Higher Education and Scientific Research
University of Echahid Cheikh Larbi Tebessa
Faculty of Law and Political Science

قسم القانون العام

التزام بقواعد النزاهة والأمانة العلمية

(ملحق القرار الوزاري رقم 933 المؤرخ في 2016/07/28 المتعلق بالوقاية ومحاربة السرقة العلمية)

أنا الموقع أدناه / نحن الموقعين أدناه

الطالب ..... عمارة سيف الإسلام .....

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم : 12135498 والصادرة بتاريخ : 2020 03 25 .....

المسجل(ة) بكلية : الحقوق والعلوم السياسية قسم : الحقوق .....

الطالب ..... / .....

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم : ..... / ..... والصادرة بتاريخ : ..... / .....

المسجل(ة) بكلية : ..... / ..... قسم : .....

و المكلف بإنجاز أعمال مشروع مذكرة الماستر

عنوانها : ..... النظام العقاري للمحافظ العقاري في الجزائر .....

.....

أصرح / نصرح بشرفي / بشرفنا الالتزام بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية النزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

حرر بتبسة التاريخ 2022/05/28

إمضاء الطالب

إمضاء الطالب

Ministry of Higher Education and Scientific Research
University of Echahid Cheikh Larbi Tebessi
Faculty of Law and Political Science

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي
كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون
إقرار بالإيداع
القانون العام

الكلية: كلية الحقوق والعلوم السياسية السنة الجامعية: 2024 / 2025
القسم: الحقوق

1/بيانات التعريف بالمشرف:

الاسم: نعيمة اللقب: لعمر الرتبة العلمية: أستاذ محاضر -أ-
العنوان الالكتروني المؤسساتي: naima.lahmar@univ-tebessa.dz

2/معلومات خاصة بطالب / الطالبين

الاسم: سيف الإسلام اللقب: ملوك تاريخ ومكان الازدياد: 1999/05/28 تبسة
البريد الالكتروني: Anismelouk318@gmail.com

الاسم: / اللقب: / تاريخ ومكان الازدياد: /
البريد الالكتروني: /

3/معلومات حول مذكرة الماستر

عنوان المذكرة: النظام القانوني للتخطيط الحضري في الجزائر.
القسم: القانون العام التخصص: ماستر- قانون إداري

بعد الاطلاع على المذكرة والتأكد من استيفائها لكل الشروط الشكلية والموضوعية أرخص للطالب/ الطلبة. المذكور/ المذكورون أعلاه استكمال إجراءات الإدارية لإيداع المذكرة.

التاريخ: 28 ماي 2025

توقيع المشرف

جامعة العربي التبسي –تبسة–
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
تخصص: قانون إداري
بعنوان:

النظام القانوني للتخطيط الحضري في الجزائر

إعداد الطالب (ة)
✓ ملوك سيف الإسلام

إشراف الأستاذ (ة):
✓ لحمر نعيمة

إشراف أعضاء لجنة المناقشة (ة):

الأستاذ	الرتبة العلمية	الصفة
بوقطوف لخميسي	أستاذ محاضر –أ–	رئيسا
معيفي محمد	أستاذ محاضر –ب–	مناقشا
لحمر نعيمة	استاذ محاضر –أ–	مؤطرا

السنة الجامعية: 2025/2024

Ministry of Higher Education and Scientific Research
University of Echahid Cheikh Larbi Tebessi
Faculty of Law and Political Science

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي
كلية الحقوق والعلوم السياسية

إذن بالإيداع

السنة الجامعية : 2024 / 2025

الكلية: كلية الحقوق والعلوم السياسية القسم: الحقوق

1/بيانات التعريف بالمشرف:

الاسم: نعيمة اللقب: لعمر الرتبة العلمية: أستاذ محاضر -أ-

العنوان الإلكتروني المهني: naima.lahmar@univ-tebessa.dz

2/معلومات خاصة بطالب / الطالبين

الاسم: سيف الإسلام اللقب: ملوك تاريخ ومكان الازدياد: 1999/08/28 تبسة

البريد الالكتروني : Anismellouk318@gmail.com

الاسم: / اللقب: / تاريخ ومكان الازدياد: /

البريد الالكتروني : /

3/معلومات حول مذكرة الماستر

عنوان المذكرة: النظام القانوني للتخطيط الحضري في الجزائر.

القسم: القانون العام التخصص: ماستر- قانون إداري -

بعد الاطلاع على المذكرة والتأكد من استيفائها لكل الشروط الشكلية والموضوعية أرخص للطالب/ الطلبة. المذكور/ المذكورون أعلاه استكمال إجراءات الإدارية لإيداع المذكرة.

التاريخ: 28 ماي 2025

توقيع المشرف

Ministry of Higher Education and Scientific Research
University of Echahid Cheikh Larbi Tebessi
Faculty of Law and Political Science

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي
كلية الحقوق والعلوم السياسية

التزام بقواعد النزاهة والأمانة العلمية

(ملحق القرار الوزاري رقم 933 المؤرخ في 2016/07/28 المتعلق بالوقاية ومحاربة السرقة العلمية)

أنا الموقع أدناه / نحن الموقعين أدناه

الطالب ..... مملوك سيف الإسلام .....

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم : 12.18.54.98 والصادرة بتاريخ : 2022.03.25 .....

المسجل(ة) بكلية : الحقوق والعلوم السياسية قسم : الحقوق .....

الطالب ..... / .....

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم : ..... / ..... والصادرة بتاريخ : ..... / .....

المسجل(ة) بكلية : ..... / ..... قسم : .....

والمكلف بإنجاز أعمال مشروع مذكرة الماستر

عنوانها : ..... النظام القانوني للمحتطيط الحضري في الجزائر .....

.....

أصرح / نصرح بشرفي/ بشرفنا الالتزام بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية النزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

حرر بتبسة التاريخ 2022/05/28

إمضاء الطالب

إمضاء الطالب



شكر وعرفان

الحمد لله الذي يسر أمرنا ووفقنا في عملنا وحقق أمانينا،

و" الصلاة والسلام على نبي الرحمة محمد وآله صحبه أجمعين"

يسرني بعد انتهائي من هذا العمل المتواضع، أن أتقدم بجزيل شكري وعظيم امتناني إلى أستاذتي الفاضلة الدكتورة''لحمر نعيمة'' لتفضلها بالإشراف على هذا البحث وعلى سعة صدرها وسمو أخلاقها وعلمها و معرفتها الواسعة، فلها الأثر الأكبر في مساعدتي وإرشادي وتوجيهي ومني لها خالص التقدير والدعاء جعل الله لها ذلك في موازين حسناتها" إن شاء الله."

كما لا يفوتني أن أقدم خالص شكري للأساتذة الأفاضل لجنة المناقشة، الدكتور'' بوقطوف الخميسي''

والدكتور''معيفي كمال''، لقبولهم مناقشة هذه المذكرة وإفادتي بتصحيحاتهم وإثرائي بتوجيهاتهم القيمة.

كما أشكر كل من ساعدني من قريب أو بعيد

سيف الإسلام



الإهـــــــداء

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على خاتم الأنبياء والمرسلين

أهدي هذا العمل:

إلى من علموني أن الإرادة تصنع المستحيل .....

إلى من كانت دعواتهم سر توفيقي، ورضاهم سر سعادتي ....

إلى أمي، نبع الحنان، ونور القلب، وسكينة الروح ....

إلى أبي، قدوتي، وسندي، ومصدر قوتي ....

إلى أخي وأخواتي، أنتم الأمان والدعم في كل المراحل ...

إلى جميع الأساتذة والزملاء وكل من شاركني لحظات التعب والسهر،

وصدق الفرح عند النجاح ....

2025

قائمة المختصرات:

ص: صفحة

ج ر: جريدة رسمية

د ط: دون طبعة

PDAU: تخطيط توجيهي

POS : تخطيط تنفيذي


مقدمـــة

الفهرس

يُعد التخطيط الحضري أحد المرتكزات الجوهرية لتحقيق التنمية المستدامة وتنظيم المجال العمراني بطريقة متوازنة ومنسجمة مع حاجات المجتمع والبيئة. وقد أصبح هذا النوع من التخطيط ضرورة حتمية في ظل تزايد عدد السكان، واتساع المدن، وتنامي متطلبات العيش الكريم، مما فرض على السلطات العمومية البحث عن آليات قانونية وتنظيمية تضمن تنمية حضرية متناسقة ومضبوطة، تتفادى العشوائية والامتداد غير المنظم.

وفي هذا الإطار، سعت الدولة الجزائرية، منذ الاستقلال، إلى وضع منظومة قانونية متكاملة لتأطير النشاطات الحضرية، من خلال إصدار مجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية، يأتي في مقدمتها قانون التهيئة و التعمير، الذي يشكل حجر الزاوية في التنظيم العمراني. كما أولى المشرع اهتمامًا خاصًا بمخططات التعمير المختلفة مثلا لمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأراضي POS)، فضلًا عن إسناد مهام التخطيط الحضري إلى عدة هيئات مركزية ومحلية، تتكامل أدوارها من أجل تجسيد السياسة العمرانية للدولة.

أولا : أهمية الموضوع

تنبع أهمية هذه الدراسة من كونها تعالج جانبًا حيويًا يمس حياة المواطن والبيئة والاقتصاد، وتسلّط الضوء على مدى ملائمة النصوص القانونية الحالية مع متطلبات التنمية الحضرية الحديثة.

غير أن الواقع العملي كشف عن عدة اختلالات، سواء على مستوى تطبيق هذه النصوص، أو على صعيد التنسيق بين المتدخلين، مما أثر سلبًا على فعالية التخطيط الحضري في الجزائر، وأفرز مظاهر متعددة من الفوضى العمرانية، نحو التوسع غير القانوني، وانعدام التجانس بين الأحياء والمدن.

ومن هذا المنطلق، تبرز أهمية التطرق إلى موضوع" النظام القانوني للتخطيط الحضري في **الجزائر**"باعتباره مجالًا خصبًا للدراسة القانونية والتحليل النقدي، خصوصًا في ظل التحولات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية التي تعرفها البلاد.

ثانيا : أهداف موضوع البحث

الهدف من دراسة موضوعنا تكمن فيما يلي:

- التعرف وتسليط الضوء على مفهوم التخطيط الحضري.
- التعرف على تنظيم وتطبيقات التخطيط الحضري في الجزائر.

- النظر إلى مدى فعالية إجراءات إعداد وتنفيذ مخططات التعمير.
- التعرف على تقييم النظام القانوني للتخطيط الحضري و تحدياته.

ثالثا : أسباب اختيار موضوع البحث

ويرجع اختيار موضوع الدارسة إلى أسباب ذاتية وأخرى موضوعية ، فبالنسبة للأسباب الذاتية فتكريم الله تعالى للنفس بقوله عز وجل: "ولقد كرمنا بني آدم وحملناهم في البر والبحر ورزقناهم من الطيبات وفضلناهم على كثير ممن خلقنا تفضيلا " ، وهو الدافع إلى اختيار الموضوع إضافة إلى كون هذا الموضوع شيق ومهم في المجال القانون الإداري ، أما عن الأسباب الموضوعية فتعود إلى أهميته في التنمية فهي تعد الفيصل في تحديد تنمية البلدان وخاصة التوزيع العادل للخدمات والمحافظة على الثروات والاستغلال العقلاني لها.

رابعا : إشكالية الدراسة:

ينطلق هذا البحث من تساؤل محوري:

إلى أي مدى تمكن المشرع الجزائري من خلال النظام القانوني للتخطيط الحضري تحقيق تنظيم عمراني منسجم يحقق التنمية المستدامة ويواكب التحولات الحضرية؟

وينبثق عن هذه الإشكالية مجموعة من الأسئلة الفرعية، منها:

- ما هو الإطار المفاهيمي والقانوني للتخطيط الحضري في الجزائر؟
- ما هي الأدوات القانونية المعتمدة في تنظيم وتسيير المجال الحضري؟
- ما مدى نجاعة الهيئات المكلفة بالتخطيط الحضري؟
- ما هي التحديات والمعوقات التي تواجه تطبيق النظام القانوني للتخطيط؟
- ما السبل الكفيلة بتطوير هذا النظام لمواكبة حاجات التنمية الحضرية الحديثة؟

خامسا : المنهج المتبع في إعداد البحث:

اعتمدنا في هذه الدراسة على المنهج التحليلي الوصفي، الذي يعني بوصف المفاهيم المرتبطة بالنظام القانوني للتخطيط الحضري ثم تحليل النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتخطيط الحضري، مع الاستعانة ببعض النماذج التطبيقية، والدراسات الأكاديمية (مذكرات، أطروحات، مقالات علمية...).

سادسا: بالنسبة للدارسات السابقة:

الطالبة لعور فريدة، "واقع التهيئة والتعمير في الجزائر"، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عنابة، الجزائر،2019. التي تناولت تعريف التهيئة والتعمير ، أهم المخططات المتبعة في التهيئة.

الطالب بلحاج أحمد، عنوان مذكرة لنيل شهادة ماجيستر" التخطيط العمراني في الجزائر بين النظرية والتطبيق"، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1السنة : 2015.تناولت هذه الدراسة التعريف بالعمران ، مصادر العمران ، وعلاقة العمران بالقوانين الأخرى،....

سابعا : صعوبات البحث

لقد واجهنا العديد من الصعوبات من ناحيتين من الناحية العلمية والقانونية أما من الناحية العلمية إن هذا الموضوع واسع النطاق من حيث تشعب موضوعاته بالرغم من تقيدنا بحجم المذكرة المطلوب فقد حاولنا الإحاطة بجميع عناصر الموضوع، كما أن قلة المراجع على مستوى مكتبة الكلية ما دفعنا أكثر للاعتماد على المصادر الإلكترونية والدارسات السابقة. أما الصعوبات من الناحية القانونية عدم وجود نصوص تشريعية في التنظيم القانوني الجزائري تلم بموضوع التخطيط الحضري.

ثامنا : التصريح بالخطة

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي للتخطيط الحضري في الجزائر

الفصل الثاني : تنظيم التخطيط الحضري في الجزائر

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للتخطيط الحضري في الجزائر

كل التخطيط الحضري الأداة الإستراتيجية التي تعتمدها الدولة لضبط النمو العمراني وتحقيق تنمية حضرية متوازنة تراعي متطلبات الحاضر واحتياجات المستقبل. وقد أصبح هذا التخطيط ضرورة حتمية في ظل التوسع الديموغرافي والتطور الاقتصادي الذي تعرفه المدن الجزائرية، مما فرض تبني سياسات تخطيطية مدروسة تراعي المعايير القانونية، البيئية، والاجتماعية.

وفي هذا الإطار، عرف مفهوم التخطيط الحضري تطورًا ملحوظًا، من مجرد تنظيم للمجال العمراني إلى وسيلة لتحقيق العدالة المجالية والتنمية المستدامة، وذلك من خلال أدوات قانونية ووثائق تعمير متعددة، ترتكز على مبادئ واضحة وتخضع لمجموعة من التشريعات.

ويُعتبر النظام القانوني هو الإطار المرجعي الذي ينظم مختلف الجوانب المتعلقة بالتخطيط الحضري، بدءًا من المبادئ العامة والأهداف، مرورًا بالأسس الدستورية والتنظيمية، وانتهاءً بالهيئات المكلفة بتنفيذه.كما يُعدّ الفهم الدقيق لهذا الإطار القانوني شرطًا أساسيً التحليل واقعا لتخطيط الحضري وتحديد نقاط القوة والضعف فيه.

ومن ثم، يتناول هذا الفصل الجوانب العامة للتخطيط الحضري، من خلال دراسة المفاهيم الأساسية المرتبطة به، والتعرف على مرتكزاته القانونية والتنظيمية، إلى جانب الهيئات التي تتولى مهام التخطيط الحضري في الجزائر، وذلك من خلال المباحث التالية:

المبحث الأول: ماهية التخطيط الحضري

المبحث الثاني: الأسس القانونية للتخطيط الحضري

المبحث الثالث: الهيئات المكلفة بالتخطيط الحضري

المبحث الأول: ماهية التخطيط الحضري

يمثل التخطيط الحضري حجر الأساس في تنظيم المجال العمراني والتسيير العقلاني للمناطق الحضرية، إذ لم يعد مجرد أداة فنية لتقسيم الأراضي واستعمالاتها، بل أصبح سياسة عمومية شاملة، تترجم اختيارات الدولة في مجال التنمية المستدامة، وتحقيق التوازن بين النمو الحضري والعدالة الاجتماعية والبيئية .

ونظرًا لتعقيد المحيط الحضري وتزايد الإشكاليات المرتبطة به كالاكتظاظ ، التلوث، والسكن غير اللائق، ازدادت أهمية التخطيط الحضري باعتبارها الوسيلة المثلى لاستباق التوسع العمراني وضمان التوزيع المنصف للخدمات والمرافق.كما أن المفاهيم المرتبطة به تطور تعبر الزمن، متأثرة بتغيرات السياقات الاقتصادية والسياسية .

لذلك يتناول هذا المبحث ماهية التخطيط الحضري، من خلال التطرق إلى تعريفه و تطوره،ثم بيان أهدافه و أهميته، وأخيراً المبادئ والأسس التي يقوم عليها من خلال المطالب الموالية :

المطلب الأول: مفهوم التخطيط الحضري

يُعدّ التخطيط الحضري أحد أهم أدوات الدولة الحديثة لتحقيق التنمية المستدامة وضبط التوسع العمراني، إذ يجسّد البُعد القانوني والمؤسساتي لتنظيم المجال الحضري. وتكتسي دراسة هذا المفهوم أهمية خاصة في ظل التحديات التي تواجه المدن الجزائرية، من اكتظاظ عمراني، واختلال في توزيع الخدمات، ونمو غير مهيكل للأحياء، مما يدعو إلى مراجعة معمّقة لمفهوم التخطيط الحضري، وتتبع تطوره ضمن السياق الجزائري.

الفرع الأول: تعريف التخطيط الحضري

يعد التخطيط الحضري أحد أبرز القضايا التي نالت حظا وافرا من اهتمام الفقهاء و القانونين باعتبارها مطلبا اجتماعيا ملحا خاصة في ظل التحولات الديموغرافية والاقتصادية

أولًا: التعريف الفقهي:

لتعريف الذي وضعه "لويس كابل : **keeble lowis** "حيث ذهب إلى أن التخطيط الحضري عبارة عن علم وفن يتجلى في أسلوب استخدام الأرض وإقامة المباني وشق الطرق وتسيير المواصلات كل ذلك بطريقة تكفل تحقيق

الحد الأقصى في جوانب الاقتصاد الملائمة والجمال[1] ، نلاحظ أن هذا التعريف يركز على الجانب المادي للتخطيط دون الاهتمام بالجوانب الاجتماعية والثقافية وهو بذلك عبارة عن وجهة نظر تعكس التوجهات العقلانية والتقليدية للتخطيط داخل الهندسة المدنية وعلم الاقتصاد .وهناك من يرى أن المقصود بالتخطيط الحضري هو: "الإستراتيجية أو مجموعة الإستراتيجيات التي تتبعها مراكز اتخاذ القرارات لتنمية وتوجيه وضبط نمو وتوسع البيئات الحضرية بحيث يتاح للأنشطة والخدمات الحضرية أفضل توزيع جغرافي وللسكان أكبر الفوائد من هذه الأنشطة الحضرية ." [2]

وقد عرفته اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغرب آسيا(الإسكواش) بأنه:«عملية متكاملة تهدف إلى توجيه النمو الحضري لتحقيق استخدام رشيد للأراضي والمرافق العامة، وتوزيع منصف للأنشطة والخدمات الحضرية».[3]

وعرفه "مارتني مري سون : تصور الحياة المستقبلية الذي يربط بين الاقتصاد والسياسة ، مع التصميم البيئي لحل المعضلات الحضرية كالسكن والنقل .

أما خلف حسني علي الديلمي" فعرفه ابنه :"هو إستراتيجية أو مجموعة استراتيجيات التي تتبعها الجهات المسؤولة لاتخاذ قرارات لتنمية وتوجيه وضبط نمو وتوسع العمران في المدينة بحيث يتيح أنشطة والخدمات الحضرية أفضل توزيع جغرافي وللسكان أكبر فائدة . [4]

---

[1] –حاجي صليحة، عوفي مصطفى ،(التخطيط الحضري بين الواقع و الانجاز) ، مجلة الباحث في العلوم الإنسانية و الاجتماعية ، العدد 20، الجزائر 2020، ص 693 .

[2]– نفس المرجع، ص 694.

[3]–بلحاج، أحمد، "التخطيط العمراني في الجزائر بين النظرية والتطبيق"، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015، ص 19–23.

[4] يوسف بنور، نوال طيبي، (ماهية التخطيط الحضري، دراسة مفاهيمية)، مخبر التنمية الاجتماعية وخدمة المجتمع ، العدد02، المجلد07، الجزائر، ماي2023، ص737.

ثانيا :التعريف القانوني للتخطيط الحضري :

لم ينص القانون رقم 90 – 29 [5]المتعلق بالتهيئة والتعمير صراحة على تعريف شامل للتخطيط الحضري،إلا أنه قدّمه من خلال أدواته التنفيذية، خاصة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأراضي (POS)، حيث يظهر أن المشرّع يعتبر التخطيط الحضري نظامًا قانونيًا شاملاً و متكاملًا موجّهًا لتنظيم استعمالات الأراضي في الوسط الحضري، وفق أهداف مدروسة ومقنّنة.[6]

فالمادة 01 من القانون سالف الذكر تنص على أن التهيئة والتعمير تهدفان إلى "تحقيق تنمية عمرانية منسجمة"، بينما توضح المادة 16أن المخططات هي أدوات إلزامية لتنظيم المجال الحضري، مما يعني أن التخطيط الحضري في الجزائر يُمارس كسياسة عمومية مقنّنة بقواعد آمرة.[7]

إذن، يمكن القول أن التخطيط الحضري يعد أحد الأدوات المترابطة لتلبية الحاجات الاجتماعية للسكان داخل بيئة ملائمة تضمن التنمية الحضرية بمختلف أشكالها، من خلال التسيير في مجالات النقل و التنقل و الطرق و المواصلات و الاتصال و الصحة و التعليم ، و الراحة ، و العمل ، و الخدمات .

و لا يكون التخطيط الحضري متكاملا إلا من خلال أحد المقومات الأساسية و الحديثة، و هو المشاركة الجماعية في اتخاذ القرار(من طرف المؤسسات ، الهيئات، التنظيمات ، المجتمع المدني ....الخ)، و ذلك من أجل تعزيز الشعور بالانتماء و المسؤولية، و روح المبادرة، و الاهتمام بالفرد و الجماعة .

---

[5]– **القانون رقم 90 – 29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04–05 المؤرخ في 14 أغسطس 2004 ج ر عدد 51 الصادرة بتاريخ 15 أغسطس 2004 يتعلق بالتهيئة و التعمير .**

[6]– لعور فريدة، "واقع التهيئة والتعمير في الجزائر"، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عنابة، الجزائر2019، ص 44–49.

[7]– شفيق، محمد، "القانون العمراني وتسيير المجال الحضري"، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2012، ص 33.

و بالتالي، فإن التخطيط الحضري من هذه الزاوية ينطوي على مفهوم الاستدامة التي تهدف إلى تحقيق تنمية حضرية شاملة.[8]

ثالثا : تمييز التخطيط الحضري عن ما يشابهه من مفاهيم أخرى:

– **التخطيط الإقليمي** : يتجاوز التخطيط الحضري، لكونه يهتم بالتنمية المكانية الشاملة على مستوى الولايات أو الأقاليم. و على الهوية الاقتصادية للإقليم، ثم تحديد الخصوصيات الاقتصادية للإقليم، أي يراعي التعريف الإقليمي أولا ، و ينبغي تنميته وتطويره من خلال بعث عملية الاستثمار في القطاعات التي لها ميزة تنافسية في الإقليم، كما ينبغي توفير الخدمات العمومية من خلال تنشيط مختلف المرافق العمومية وكذا توفير البنية التحتية اللازمة لعملية التنمية الإقتصادية .

– **التنمية الحضرية:** هي عملية تغيير التركيب الاجتماعي التي تتم عن طريق انتقال أهل الريف والبادية إلى المدينة.مما يشمل النواحي الفيزيقية كالنسيج العمراني والجوانب الاجتماعية و تُعدّ هدفًا من أهداف التخطيط،لا أداة من أدواته.

– **التهيئة العمرانية:** تعبير تقني يشير إلى تنفيذ مادي لمقتضيات المخططات، بينما التخطيط الحضري يتضمن التوجيه، الإعداد، والمتابعة القانونية لا شك بأن للتنمية العمرانية مكانة مهمة من حيث الاستثمارات والاهتمام الكبير الذي تستحوذ عليه داخل المجتمع، بحيث تعتبر محركا رئيسيا أكثر من الأنشطة الاقتصادية الأخرى والصناعات المرتبطة بالبناء والتشييد والعمران، إذ يقصد بها الارتقاء بالبيئة وتوفير الاحتياجات الأساسية للسكن والعمل والخدمات المجتمعية وعناصر الاتصال وشبكات البنية الأساسية وذلك في إطار محددات المكان وضوابط القيم الاجتماعية والثقافية والموارد المحدودة دون التصادم مع البيئة الطبيعية أو إهدار موارده.[9]

---

[8]– أمال لبعل ، (التخطيط الحضري و التنمية المستدامة في الجزائر) ، مجلة علوم الإنسان و المجتمع ، العدد 26 ، الجزائر، مارس 2018، ص 250 .

([9])بن يوسف، سميرة، (السياسات العمرانية في الجزائر من التخطيط إلى إعادة التأهيل)، مجلة دراسات قانونية وسياسية، جامعة تبسة، العدد 7، 2018، ص 145.

الفرع الثاني : تطور التخطيط الحضري في الجزائر

المرحلة الأولى: الحقبة الاستعمارية – تخطيط موجه للإقصاء

في هذه المرحلة، كان التخطيط الحضري أداة استعمارية لتثبيت وجود المستوطنين الفرنسيين على حساب السكان الأصليين،حيث تم تطوير مراكز حضرية وفق النموذج الأوروبي (المركزية،الساحات،الإدارة،النقل)،مع إحاطة السكان الجزائريين في أطراف غير مهيكلة، دون شبكات صرف صحي أو مرافق.[10]

هذا التمييز المجالي، الذي كرّسته نصوص مرسومية استعمارية (مثل مرسوم16 جوان1856)، ما تزال آثاره قائمة في بعض المدن كالجزائر العاصمة وقسنطينة و وهران،وهو ما أفرز بنية حضرية غير متوازنة جغرافيًا واجتماعيًا.

المرحلة الثانية: ما بعد الاستقلال (1962–1990): تخطيط ارتجالي غير مقنن

تميزت هذه المرحلة بمحاولات لإرساء سياسة عمرانية وطنية،عبر:

إصدار القانون90_30[11] المتعلق بالأملاك الوطنية،الذي ربط لأول مرة بين العقار وسيادة الدولة على المجال. اعتماد مخططات شاملة ذات بعد اقتصادي ضمن المخطط الرباعي و الخماسي، دون ترجمتها إلى أدوات عمرانية دقيقة.

غير أن غياب قانون خاص بالتهيئة العمرانية أدى إلى:

- تعدد الفاعلين واختلاف الرؤى التقنية.
- انتشار البناء الفوضوي والأحياء العشوائية نتيجة ضغط الهجرة الريفية.
- ضعف التنسيق بين الإدارات المحلية والمركزية.

([10])حاجي صليحة، عوفي مصطفى ، المرجع السابق ، ص699.

[11]قانون رقم 90_30 المؤرخ في 01 ديسمبر1990، يتضمن قانون الملاك الوطنية،ج ر عدد52.

كما تؤكد دراسة ميدانية لوزارة السكن (1987) أن47 %من التجمعات السكانية لم تكن تخضع لأي مخطط عمراني.[12]

المرحلة الثالثة: الإصلاح القانوني والتحول المؤسسي(من 1990 إلى اليوم)

تمثل صدور القانون رقم90 –29[13] المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 لحظة فارقة في تاريخ التخطيط الحضري بالجزائر .إذ أدخل المشرع ولأول مرة:

- **مفهوم التخطيط التوجيهي** (PDAU): بوصفه أداة إستراتيجية لتنظيم نمو التجمعات السكانية.
- **مفهوم التخطيط التنفيذي** (POS): كأداة لتحديد التفاصيل الفنية للاستعمالات العقارية.

ثم توالت النصوص التطبيقية، وأهمها:

- **المرسوم التنفيذي رقم91–177**[14] الخاص بإعداد المصادقة علىPDAU .
- **المرسوم التنفيذي رقم91– 178** [15]المحدد لمراحل إعدادPOS .

إلا أن هذه المرحلة لم تسلم من عراقيل،من أبرزها:

نسبة كبيرة من البلديات لا تزال دون مخططات مصادق عليها(حسب تقرير وزارة الداخلية2020).

- تكرار مراجعة نفس المخططات بسبب تغيّر الأولويات السياسية أو ضغوط العقار.

([12])عبد الحفيظ قشيش: تطور التشريع العمراني في الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة 1، 2016، ص 61.

([13])قانون رقم 90–29 ، المرجع السابق.

[14]مرسوم تنفيذي رقم 91–177 المؤرخ في 1991/08/28 الذي يحدد اجرءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

[15]مرسوم تنفيذي رقم 91–178 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد إجراءات إعداد شغل الأراضي و المصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ،معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي 05_318المعدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي 12_166، المعدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي18_189 المؤرخ في2018/07/15،ج ر عدد 43، لسنة2018.

- قصور الإطار القانوني عن إدماج تحديات العصر مثل: المناخ، الذكاء الحضري، أو الاستدامة البيئية.

المطلب الثاني: أهداف وأهمية التخطيط الحضري

تُعدّ أهداف التخطيط الحضري حجر الزاوية في صياغة السياسات العمرانية الفعّالة. فالتخطيط الحضري لا يقتصر على تنظيم الفضاء والموارد بل يشمل تحقيق التنمية المستدامة من خلال تحسين نوعية الحياة في المدن، وضمان التوزيع العادل للموارد والخدمات. ويُعتبر التخطيط الحضري في الجزائر أداة أساسية للحد من العشوائية في النمو العمراني الذي تعيشه العديد من المدن الجزائرية، وهو ما يفرض ضرورة التعمق في تحديد أهدافه، وفهم أهميته في تنظيم وتوجيه التطور الحضري.

الفرع الأول : أهداف التخطيط الحضري

أولا: ضمان التنمية المستدامة:

تتمثل أحد الأهداف الرئيسية للتخطيط الحضري في ضمان التنمية المستدامة، أي تحسين جودة الحياة في المدن من خلال تحسين بيئة العمل والمعيشة للمواطنين. فالتخطيط الحضري يستهدف تحديد التوازن بين التطور العمراني، الحفاظ على البيئة الطبيعية، والممارسات الاقتصادية المستدامة.

في هذا السياق، يشير القانون 90- 29 [16]إلى ضرورة "ترشيد استهلاك الأراضي" بشكل يعزز الفعالية الاقتصادية ويحافظ على الموارد الطبيعية للأجيال القادمة. ويعدّ مخطط التهيئة أحد أهم أدوات تحقيق هذا الهدف، من خلال تحديد المناطق التي يجب المحافظة عليها، وأخرى التي يمكن استغلالها للأنشطة العمرانية.[(17)]

[16]المرسوم رقم 29-90 ، المصدر السابق.

[17]**قانون رقم 04-08** المؤرخ في 14 أوت 2004، المتعلق شروط ممارسة الأنشطة التجارية، ج.ر العدد 52، الصادرة بتاريخ 14 غشت 2004.

ثانيا: تحسين التخطيط المجالي والعمراني:

يهدف التخطيط الحضري إلى تحقيق تنظيم مجالي سليم يضمن استخدامًا عقلانيًا للأراضي والمرافق، حيث يرتكز على وضع خرائط لتحديد المواقع الأنسب للمشاريع السكنية،التجارية، والصناعية. وتُعدّ مخططات التعمير أحد أبرز الأدوات المستخدمة لتحقيق هذا الهدف، حيث تساهم في توجيه النمو الحضري ضمن حدود معينة و محددة.

ثالثا: التوزيع العادل للموارد والخدمات:

التخطيط الحضري يسعى أيضًا إلى تحقيق التوزيع العادل للموارد والخدمات بين جميع الأحياء السكنية، خاصة في المدن الكبرى التي تعرف تفاوتًا ملحوظًا في توزيع الثروات والخدمات[18]، ويهدف إلى ضمان وصول الجميع إلى الخدمات الأساسية مثل الصحة، التعليم، النقل،وغيرها من المرافق الضرورية.

ومن خلال تخصيص الأراضي للمرافق العامة، يعزز التخطيط الحضري من العدالة الاجتماعية، كما يساهم في تقليص الفوارق بين الطبقات الاجتماعية المختلفة.وتُعتبر المرافق العامة من أهم مكونات أي مخطط حضري ناجح ، وهي ما يُحدد وفقًا للمعايير القانونية التي وضعها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

رابعا : ضمان السكن اللائق والملائم:

في ظل التزايد السكاني في المدن الجزائرية، يُعدّ السكن أحد أهم الأهداف التي يسعى التخطيط الحضري إلى تحقيقها، وذلك من خلال توفير مساكن لائقة وملائمة لجميع فئات المجتمع، خاصة الفئات ذات الدخل المحدود.كما يسعى التخطيط إلى معالجة مشكلة السكن العشوائي،التي تفاقمت بشكل كبير في السنوات الأخيرة بسبب الهجرة الريفية والنمو السكاني السريع.

([18])**بن يوسف، سميرة**، المرجع السابق، ص 145–150.

وقد أكدت الدراسات التي أُجريت على مستوى وزارة السكن في الجزائر أن40% من السكان يعيشون في أحياء غير مهيكلة(عام2020)، مما يشير إلى الحاجة الملحة إلى إعادة النظر في آليات التخطيط الحضري وإعداد مخططات سكنية جديدة تتناسب مع هذه التحديات.[19]

الفرع الثاني: أهمية التخطيط الحضري:

أولا: دور التخطيط الحضري في مواجهة التحديات العمرانية:

إن أهمية التخطيط الحضري لا تقتصر فقط على التنظيم و التوزيع، بل إنه يعد وسيلة فعّالة لمواجهة التحديات العمرانية التي تواجه المدن الجزائرية. من بين هذه التحديات، نذكر:

- **التوسع العمراني غير المراقب:** حيث تفتقر العديد من المدن الكبرى إلى المخططات المدروسة التي تنظم توزيعا لأراضي والمرافق.
- **الازدحام السكاني والمروري:** الأمر الذي يؤدي إلى تدهور نوعية الحياة في المدن.
- **التلوث البيئي:** نتيجة النقص في المساحات الخضراء، وتزايد الأنشطة الصناعية في المناطق السكنية.

ويُعتبر القانون رقم 03_10 المتعلق بحماية البيئة أحد التشريعات الحديثة التي تساهم في حماية المدن من الأخطار البيئية،وهو في جوهره جزء من سياسة التخطيط الحضري القائمة على دمج الأبعاد البيئية والاجتماعية.[20]

ثانيا: توجيه الاستثمار والتطوير الاقتصادي:

يعدّ التخطيط الحضري أداة حيوية لتحفيز الاستثمار العقاري، وهو من بين المجالات التي تشهد نموًا كبيرًا في الجزائر .فوجود مخططات حضرية واضحة تساهم في تحديد المناطق الأنسب للأنشطة الاقتصادية، مثل مناطق

---

[19] **عاشور، محمد،** "دور التخطيط الحضري في تعزيز التنمية المستدامة"، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 3، 2020، ص 102–107.

[20] **القانون رقم 03_10، المؤرخ في 19يوليو 2003،ج ر عدد 43، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.**

الأنشطة التجارية و الصناعية. كما يمكن من تحديد المناطق الاقتصادية الخاصة، التي قد تشهد تسهيلات استثمارية و تشجيعية.

ويساعد التخطيط الحضري في إرساء بنية تحتية حضرية ملائمة، الأمر الذي يساهم في جذب الاستثمارات الأجنبية، ويعزز من تنافسية السوق المحلي.

ثالثا: التخطيط الحضري في إطار التنمية المستدامة:

تكتسب أهمية التخطيط الحضري في الجزائر بُعدًا استراتيجيًا في إطار التنمية المستدامة،التي تشمل أبعادًا اقتصادية و بيئية و اجتماعية. فالتخطيط الحضري السليم يساهم في ترشيد استعمال الموارد الطبيعية، ويعمل على ضمان استدامة البيئة الحضرية للأجيال القادمة. ويتماشى ذلك مع رؤية الجزائر 2030،التي تسعى إلى تحقيق توازن بيئي بين التوسع العمراني والموارد الطبيعية.

المطلب الثالث: مبادئ التخطيط الحضري

يعد التخطيط الحضري عنصرًا أساسيًا في عملية التطوير العمراني، حيث يعكس التوازن بين مختلف المكونات الاجتماعية، الاقتصادية، والبيئية في المجتمع الحضري. يهدف التخطيط الحضري إلى تحقيق بيئة حضرية سليمة و آمنة تلبي احتياجات الأفراد وتحافظ على استدامة الموارد الطبيعية. و في الجزائر، كما في معظم البلدان، يُعد التخطيط الحضري أداة أساسية في تطوير المدن والمناطق الحضرية بشكل يتماشى مع المعايير القانونية و الدستورية. تكمن أهمية هذا التخطيط في ضمان الاستدامة و العدالة الاجتماعية و الكفاءة الاقتصادية. في هذا المطلب، سنتناول مبادئ وأسس التخطيط الحضري في الجزائر، مع التركيز على تطبيق هذه المبادئ في النظام القانوني الجزائري من خلال القوانين و الأنظمة التي تحكم هذه العمليات.

الفرع الأول : مبدأ الاستدامة البيئية:

الاستدامة البيئية تعد من المبادئ الأساسية التي توجه عملية التخطيط الحضري في الجزائر. ويُقصد بها ضمان استخدام الموارد الطبيعية بشكل عقلاني بحيث لا يؤثر النمو العمراني على البيئة الطبيعية بشكل سلبي، ويعزز من حماية الموارد الطبيعية للأجيال القادمة. ويشمل ذلك:

- الحفاظ على الأراضي الزراعية وحمايتها من التحول إلى أنشطة غير زراعية.
- تقليل التلوث الناتج عن الصناعات الحضرية و التوسع العمراني، مثل تلوث الهواء و الماء و التربة.
- التشجير و زيادة المساحات الخضراء في المدن للحفاظ على التوازن البيئي.

في هذا السياق، يتوافق مبدأ الاستدامة مع التشريعات الجزائرية المتعلقة بحماية البيئة، مثل القانون رقم03 – 10 المتعلق بحماية البيئة (المادة11)، الذي يفرض ضرورة حماية المساحات الخضراء ويشجع على زيادة المناطق الطبيعية داخل النسيج الحضري. ومن هنا، يتعين على المخططات العمرانية أن تتضمن مشاريع تهدف إلى التقليل من التأثيرات السلبية على البيئة، مثل تخصيص مساحات للنباتات و الأشجار، وإنشاء حدائق عامة ومناطق خضراء تُساهم في تقليل التلوث.[21]

أحد الأمثلة على تطبيق هذا المبدأ في الجزائر هو مشروع تهيئة المساحات الخضراء في المدن الكبرى مثل الجزائر العاصمة، حيث يسعى التخطيط الحضري إلى تحسين جودة الحياة الحضرية من خلال توفير بيئة صحية و مستدامة للمواطنين.

الفرع الثاني : مبدأ العدالة الاجتماعية:

مبدأ العدالة الاجتماعية هو من المبادئ الجوهرية التي تضمن توزيعًا متوازنًا للموارد والخدمات بين جميع فئات المجتمع داخل المدن الجزائرية. يهدف هذا المبدأ إلى تقليص الفجوات الاجتماعية و المكانية، والتأكد من أن كل مواطن حصل على فرص متساوية في الوصول إلى الخدمات الأساسية مثل التعليم، الصحة، النقل، والمياه.

بالتالي، يولي التخطيط الحضري في الجزائر أهمية كبيرة لتوزيع الأنشطة السكنية بشكل متوازن بين المناطق الحضرية الفقيرة و الغنية، وتخصيص الأراضي للبناء السكني وفقً الاحتياجات المختلفة للفئات الاجتماعية. كما يسعى المخطط العمراني إلى إزالة آثار العشوائية العمرانية التي تظهر بشكل ملحوظ في بعض الأحياء الحضرية، والتي تعتبر بيئات غير صحية لا تتوفر فيها البنية التحتية الأساسية.

[21]قانون رقم 03-10، المرجع السابق.

إضافة إلى ذلك، يركز التخطيط الحضري على الإسكان الاجتماعي، حيث يتم تخصيص الأراضي لبناء مساكن منخفضة التكلفة لفائدة الفئات ذات الدخل المحدود. على سبيل المثال، تتبنى الجزائر سياسة الإسكان العمومي الاجتماعي، حيث يتم بناء آلاف الوحدات السكنية في إطار برنامج "عدل" لتمكين الأفراد من الحصول على سكن لائق.[22]

الفرع الثالث : مبدأ الكفاءة الاقتصادية:

يعد مبدأ الكفاءة الاقتصادية من الأسس الهامة التي يجب مراعاتها في التخطيط الحضري، حيث يهدف إلى استخدام الموارد المالية و الاقتصادية المتاحة بطريقة تحقق أقصى استفادة اقتصادية. يشمل ذلك التخطيط الأمثل لاستخدام الأراضي، بحيث يتم تخصيص الأراضي لمشاريع ذات قيمة اقتصادية عالية، مثل الأنشطة التجارية و الصناعية، بينما تُخصص مناطق أخرى للمشروعات السكنية.

و يتجسد هذا المبدأ في تأكيد أهمية الاستثمار في البنية التحتية مثل الطرق، المواصلات، والمرافق العامة، لضمان تفعيل المخططات العمرانية بفعالية. وعند تنفيذ المخططات، يجب أن تُدرَس الجدوى الاقتصادية للمشروعات المقررة لضمان أن تكون قابلة للتنفيذ و لا تستهلك أموالً او موارد دون عائد اقتصادي ملموس .يعكس القانون رقم90-29 المتعلق بالتهيئة وا لتعمير هذا المبدأ عبر وضع معايير دقيقة لكيفية توزيع الأنشطة الاقتصادية داخل المدن.[23]

الاستثمار العقاري يُعد أحد المجالات التي يساهم فيها التخطيط الحضري بشكل رئيسي.حيث يمكن التخطيط لحوافز استثمارية مثل المناطق الاقتصادية الخاصة، التي توفر تسهيلات للمستثمرين وتساعد على تعزيز الاقتصاد المحلي. ومن أمثلة ذلك المنطقة الاقتصادية الخاصة في وهران، التي تم تأسيسها لتشجيع الاستثمار الصناعي والتجاري في غرب البلاد.

---

[22] مرسوم تنفيذي رقم 91-177، المتعلق بإعداد المخططات التوجيهية للتنمية الحضرية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، 1991.

[23] قانون رقم 90-29، المرجع السابق.

الفرع الرابع : مبدأ الشفافية و المشاركة المجتمعية:

يُعتبر مبدأ الشفافية و المشاركة المجتمعية من المبادئ التي تساعد على تقوية الثقة بين المواطنين و الحكومة في عملية التخطيط الحضري. ويتطلب هذا المبدأ إشراك المواطنين **و** المجتمع المدني في اتخاذ القرارات المتعلقة بالتخطيط العمراني.

تُعد المشاركة المجتمعية عنصرًا حيويًا في رسم المخططات العمرانية، وذلك من خلال الاستشارات العامة و الحوارات المجتمعية التي تضمن أن المخطط الحضري يعكس رغبات واحتياجات المواطنين.يتمثل أحد أشكال هذه المشاركة في الاستماع إلى المقترحات أو الاعتراضات على المشاريع العمرانية قبل المصادقة عليها، لضمان انسجام المخطط مع الواقع المحلي.

في الجزائر، يتم تعزيز هذا المبدأ من خلال الهيئات الاستشارية مثل المجالس البلدية،التي تشارك بشكل فعال في إعداد المخططات التوجيهية للمدن. يتم إدماج المجتمع المحلي في هذه العمليات من خلال اجتماعات مع المسؤولين المحليين،حيث يتم أخذ آرائهم بعين الاعتبار في عملية صنع القرار.

المبحث الثاني : الأسس القانونية للتخطيط الحضري في الجزائر

يعد التخطيط الحضري من العناصر الأساسية في التنمية المستدامة للمدن الجزائرية. في ظل النمو السكاني السريع والضغط على البنية التحتية، أصبح من الضروري أن يتسم التخطيط الحضري بالكفاءة في استخدام الموارد الطبيعية وتوفير بيئة حضرية مستدامة وسليمة. يعتمد النظام القانوني الجزائري في هذا الصدد على مجموعة من الأسس الدستورية **و** التشريعية التي تنظم عملية التخطيط وتوزيع الأراضي وتحدد الإطار الذي يضمن تنفيذ هذه المخططات.

يتضمن هذا المبحث محورين أساسيين تتعلق بالأسس الدستورية التي تؤسس لحق المواطنين في بيئة حضرية لائقة، العلاقة بين التخطيط الحضري **و**التشريعات الأخرى ذات الصلة، مثل قوانين البناء و**البيئة و**التراث الثقافي.

المطلب الأول: الأسس الدستورية للتخطيط الحضري

يعكس الدستور الجزائري المعدل(2020)في المادة70حق المواطن في بيئة صحية.وتُعتبر هذه المادة بمثابة دعوة لتطوير التخطيط الحضري بما يتماشى مع احتياجات السكان ويُحقق الاستدامة البيئية.

الفرع الأول: دور الدستور في تحديد الأسس العامة للتخطيط الحضري:

يلعب الدستور الجزائري دورًا محوريًا في تنظيم الحقوق المتعلقة بالتخطيط الحضري في الجزائر. حيث تنص المادة 63 من الدستور على حق كل مواطن في بيئة صحية وصالحة للعيش، ما يفرض على الدولة استخدام التخطيط الحضري كأداة لتنظيم الفضاء العمراني و ضمان العدالة الاجتماعية في توزيع الخدمات والمرافق العامة.[24]كما أن المادة 62 تضمن ضمانات تتعقب الحفاظ على البيئة وحمايتها من التلوث، وهو أمر أساسي في تطوير المخططات العمرانية التي تلتزم بمعايير بيئية صارمة لحماية المحيط الحضري من أي تأثيرات سلبية.[25]

الفرع الثاني : الرقابة الدستورية على التخطيط الحضري:

يؤكد الدستور الجزائري في المادة127 على ضرورة وجود رقابة قضائية على أي قرار تنظيمي يتعارض مع الحقوق البيئية أو الاجتماعية للمواطنين. من هذا المنطلق، يستطيع المواطنون الطعن أمام القضاء الإداري في

([24])**المادة 63 من الدستور الجزائري**، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي20_442، ج ر عدد82، 2020.

([25])**المادة 62 ، نفس المرجع.**

قرارات التخطيط الحضري التي تضر بحقوقهم، بما في ذلك التوسع العمراني غير المنظم أو المشاريع التي تضر البيئة.[26]تساهم هذه الرقابة في مراجعة المخططات العمرانية وضمان تحقيق العدالة البيئية في التوزيع العمراني.

الفرع الثالث: القوانين الأساسية للتخطيط الحضري:

يعد قانون التهيئة و التعمير رقم90-29 **و**قانون08 - 15 من أهم القوانين التي تنظم التخطيط الحضري في الجزائر. يُعتبر قانون 90- 29الإطار القانوني الذي يُحدد أسس تنظيم الأنشطة العمرانية، حيث يفرض إعداد المخططات العمرانية لتوزيع الأراضي على مستوى المدن **و**القرى بطريقة منسقة مع احتياجات السكان.[27]ويُكمل قانون08-15 هذا الدور عبر توفير آليات تنفيذ عملية التهيئة العمرانية على أرض الواقع، مع مراعاة معايير التنمية المستدامة والبيئة.[28]

بالإضافة إلى القوانين الرئيسية، تعد اللوائح التنفيذية التي تُصدرها **وزارة** التعمير و الإعمار من الأدوات الأساسية التي توضح كيفية تنفيذ المخططات العمرانية وفقًا للإجراءات والآليات التي نص عليها القانون.تشمل هذه اللوائح تحديد المسافات البينية للمباني، **و**المناطق الخضراء، **و**التنسيق مع الهيئات المحلية.[29]ومن خلال هذه اللوائح، يتم تنفيذ السياسات الحكومية على أرض الواقع و توجيه المشاريع العمرانية الكبرى بالشكل الذي يحقق الفوائد الاجتماعية والاقتصادية.

المطلب الثاني : علاقة التخطيط الحضري مع التشريعات الأخرى

الفرع الأول : العلاقة مع قانون البيئة:

قانون حماية البيئة في الجزائر يشكل جزءًا أساسيًا من النظام القانوني للتخطيط الحضري، حيث يلزم جميع المشاريع العمرانية بإجراء دراسات تقييم الأثر البيئي. فالتخطيط الحضري لا يمكن أن يكون مستدامًا ما لم يتم اتخاذ التدابير التي تضمن عدم الإضرار بالبيئة. في هذا السياق، يشدد قانون حماية البيئة على ضرورة أن تتوافق

([26])**المادة 127**،من الدستور، المرجع السابق.

([27])**قانون رقم 90-29**، المرجع السابق..

([28])**قانون 08-15 يحدد القواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها**، اج ر عدد44، 2008.

([29])**اللوائح التنفيذية الخاصة بالتخطيط الحضري**، وزارة التعمير والإعمار، 2009.

المخططات العمرانية مع معايير الاستدامة البيئية، مثل حماية المسطحات المائية والهواء النظيف.[30]ويتطلب ذلك من المطورين العقاريين والهيئات المحلية تقديم تقارير بيئية تحدد التأثيرات المحتملة على البيئة.

الفرع الثاني: العلاقة مع قانون البناء:

قانون البناء يُعد من الأسس القانونية التي يجب أن تلتزم بها كافة المشاريع العمرانية في الجزائر. يتضمن هذا القانون مجموعة من المواصفات الفنية المتعلقة بالبناء، مثل الارتفاعات المسموحة للمباني، والمساحات المشتركة بين المباني، والتوزيع العادل للأراضي، و هي جوانب ضرورية لضمان توفير مرافق عامة تواكب النمو السكاني.[31]تضمن هذه الاشتراطات سلامة البناء وجودة المباني المنفذة وفقًا للمعايير الدولية.

الفرع الثالث : العلاقة مع قانون حماية التراث الثقافي:

عند التخطيط لأية مشاريع عمرانية، يجب مراعاة حماية التراث الثقافي في الجزائر، حيث يعتبر قانون حماية التراث ضرورة في المناطق التاريخية والآثارية. لا يمكن تنفيذ أي مشروع في تلك المناطق إلا بعد أخذ موافقة من الجهات المختصة التي تضمن الحفاظ على المعالم التاريخية في المدن الكبرى مثل الجزائر العاصمة وتيمقاد. يُعد هذا التشريع أداة لتجنب أي تدمير أو تشويه للتراث الثقافي.[32]

يُعتبر التخطيط الحضري في الجزائر جزءًا لا يتجزأ من النظام القانوني الذي يهدف إلى تحقيق التنمية المستدامة وضمان العدالة الاجتماعية. يرتكز هذا النظام على مجموعة من القوانين واللوائح التي تحدد آليات التخطيط العمراني وتنظيم الفضاء الحضري بما يتوافق مع البيئة والاحتياجات الاجتماعية.علاوة على ذلك، توجد رقابة دستورية و قضائية تضمن حماية الحقوق البيئية و الاجتماعية للمواطنين في مواجهات مع المخططات العمرانية.

([30])**قانون 03_10،المرجع السابق.**

([31])القانون82_02المؤرخ في 06فبراير 1982، المتعلق برخصة البناء وتجزئة الاراضي.

([32])**قانون98_04 المؤرخ في 15يونيو1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي**، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 08،1998 .

المبحث الثالث: الهيئات المكلفة بالتخطيط الحضري

يُعدّ التخطيط الحضري من المهام الإدارية و التقنية المعقدة التي تتطلب تدخل وتنسيق مجموعة من الهيئات على مختلف المستويات، وذلك بالنظر إلى ارتباطه الوثيق بمجالات متعددة كالعمران، البيئة، الاقتصاد، والمجتمع. ويستلزم هذا التخطيط تضافر جهود عدة فاعلين، يتوزيع هيئات مركزية ومحلية، وهيئات استشارية ورقابية، كل منها تلعب دورا محدد وفقًا للاختصاصات المحددة قانونًا.

وقد كرّس المشرع الجزائري من خلال مختلف النصوص القانونية–لا سيما قانون التهيئة و التعمير رقم90–29– منظومة مؤسساتية تُعنى بتنظيم،إعداد،تنفيذ ومراقبة أدوات التعمير، سواء تعلق الأمر بالمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير أو بمخططات شغل الأراضي.وتبرز أهمية هذه الهيئات فيكونها الجهة المسؤولة عن الترجمة العملية للسياسات العمرانية الوطنية على أرض الواقع، بما يحقق أهداف التنمية الحضرية المستدامة، ويضمن التوازن المجالي والاجتماعي داخل المدن و التجمعات السكنية.

وعليه، سنعتمد في هذا المبحث إلى دراسة البنية المؤسساتية التي تُسند إليه المهام التخطيط الحضري في الجزائر، وذلك من خلال التطرق إلى الهيئات المركزية (المطلب الأول)،ثم الهيئات المحلية (المطلب الثاني)، وأخيرًا الهيئات الاستشارية والرقابية (المطلب الثالث)،مع توضيح طبيعة اختصاصات كل جهة ودورها في النظام القانوني للتخطيط الحضري.

المطلب الأول: الهيئات المركزية

يُعتبر التخطيط الحضري مجالًا متداخلاً بين قطاعات متعددة، وهو ما يفرض وجود هيئات مركزية قوية تتولى رسم السياسات العامة وتنسيق جهود باقي المتدخلين على المستوى الوطني.وتُعد وزارة السكن والعمران والمدينة أبرز الفاعلين،إلى جانب اللجنة الوطنية للتهيئة والتعمير،و عدد من القطاعات الوزارية الأخرى المرتبطة عضوياً بمجال العمران.

الفرع الأول : وزارة السكن والعمران والمدينة:

تُمارس وزارة السكن والعمران والمدينة دورها كمخطط ومنسق ومراقب في مجال التهيئة العمرانية،إذ تسهر على إعداد السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير، وتتابع تنفيذها من خلال مختلف أدوات التعمير، مستندة إلى القانون رقم90-29 المؤرخ في1 ديسمبر 1990المتعلق بالتهيئة والتعمير.[33]

تُشرف الوزارة على وضع المخططات الوطنية للتعمير،والتنسيق بين الهيئات المركزية والمحلية،كما تسهر على مراجعة النصوص التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير لتكييفها مع التغيرات الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية.[34]ومن بين المهام الرئيسية التي تطلع بها أيضًا المصادقة على بعض أدوات التعمير ذات البعد الوطني أو الجهوي، وتوجيه تدخلات الهيئات المحلية.[35]

([33])القانون رقم 90-29 ، المرجع السابق.

([34])وزارة السكن والعمران والمدينة، "مهام الوزارة"، منشور على الموقع الرسمي: www.mhuv.gov.dz، تاريخ الاطلاع: 13 ماي 2025.

([35])نوال بن سنوسي، *النظام القانوني لأدوات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري*، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون العام، 2017، ص. 39.

الفرع الثاني : اللجنة الوطنية للتهيئة والتعمير

تُعد اللجنة الوطنية للتهيئة والتعمير هيئة استشارية ذات طابع فني،أنشئت بموجب المادة73من القانون رقم90-29،وتضطلع بمهمة تقديم الرأي حول أدوات التهيئة التي تمس المجال الوطني أو ذات البعد الجهوي أو الاقتصادي الهام.[36]

تتكون هذه اللجنة من ممثلين عن وزارات متعددة مثل الداخلية، الثقافة، الموارد المائية، البيئة، الفلاحة، إلى جانب ممثلين عن الجماعات المحلية والمجتمع المدني.ويهدف هذا التكوين التعددي إلى ضمان

تمثيل مختلف المصالح المتداخلة في قضايا التهيئة والتخطيط.[37]

تلعب اللجنة دورًا محوريًا في مراجعة وتقييم أدوات التهيئة الكبرى مثل المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير،لضمان انسجامها مع الاستراتيجيات الوطنية للتنمية،كما تقترح التعديلات اللازمة لتجاوز الاختلالات التي قد تظهر أثناء تنفيذ هذه المخططات.[38]

الفرع الثالث : الهيئات الوزارية الأخرى المتدخلة

نظرًا للطبيعة الشمولية للتخطيط الحضري،تتدخل هيئات وزارية أخرى بصورة غير مباشرة لكنها جوهرية،ومنها:

- **وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية:**

تمارس وصاية على البلديات والولايات في تنفيذ السياسات العمرانية،وتُعد حلقة وصل مهمة بين المستوى المركزي والمستوى المحلي.[39]

([36])المادة 73 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

([37])حاجي نسرين، *التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري*، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، قسم القانون العام، 2018، ص. 85.

([38])حاجي نسرين ، المرجع السابق، ص. 88.

([39])زهرة بوشامة، *دور وزارة الداخلية في تنظيم العمران في الجزائر*، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة سطيف، العدد 12، سنة 2021، ص. 134.

- **وزارة البيئة والطاقات المتجددة :**

تسهر على إدراج المعايير البيئية ضمن أدوات التهيئة العمرانية وتقييم الأثر البيئي للمشاريع.[40]

- **وزارة الثقافة والفنون:**

تضمن حماية المواقع الأثرية والتراث المعماري أثناء إعداد مشاريع التهيئة.[41]

يساهم تعدد هذه الفاعلين في إثراء السياسات العامة، لكنه يخلق أحيانًا حالة من التداخل في الصلاحيات وتضارب القرارات، ما يبرز الحاجة إلى إصلاح إداري وتشريعي لضمان انسجام وتكامل الأدوار بين مختلف الهيئات المركزية.

المطلب الثاني: الهيئات المحلية

تلعب الهيئات المحلية دورًا حيويًا في إعداد وتنفيذ التخطيط الحضري في الجزائر، بالنظر إلى ارتباطه المباشر بإدارة المجال الترابي.وتشمل هذه الهيئات بالأساس **المجالس الشعبية البلدية** و **الولائية**، إلى جانب **المديريات المحلية للتعمير والبناء**.وتُخول لها صلاحيات قانونية وتنظيمية محددة بموجب التشريع المتعلق بالتهيئة و التعمير ،خاصة في القانون رقم90-29، والقانون رقم11- 10 المتعلق بالبلدية،والقانون رقم12- 07 المتعلق بالولاية.

الفرع الأول: المجلس الشعبي البلدي

يُعتبر المجلس الشعبي البلدي الهيئة المحلية الأساسية في مجال التعمير ،حيث خول لها القانون صلاحيات واسعة في تسيير المجال الحضري وتنظيمه. فوفقًا للقانون رقم11-10،فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يُعد المسؤول الأول عن منح رخص البناء ورخص الهدم،والسهر على تطبيق أدوات التعمير المصادق عليها من طرف الجهات المختصة.[42]

([40])وزارة البيئة والطاقات المتجددة، "التهيئة العمرانية والبيئة"، منشور إلكتروني، www.mee.gov.dz، تاريخ الاطلاع: 13 ماي 2025.

([41])وزارة الثقافة، "حماية التراث في مشاريع التهيئة"، نشرة دورية للوزارة، العدد 7، 2022، ص. 12.

([42])القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2011، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 37، ص. 8.

وتُكلف المجالس البلدية أيضًا بإعداد الدراسات الأولية لمخططات شغل الأراضي(POS)،ومتابعة مدى احترامها أثناء تنفيذ المشاريع، كما تُسهم في الرقابة على المخالفات المتعلقة بالبناء.[43]إلا أن هذه المهام تصطدم في كثير من الأحيان بنقص الكفاءات التقنية،وضعف التنسيق مع الهيئات المركزية،مما يُؤثر على فعالية التخطيط المحلي.[44]

الفرع الثاني : المجلس الشعبي الولائي و الوالي

يمارس المجلس الشعبي الولائي، من خلال مداولاته وتوصياته، تأثيرًا غير مباشر في التوجيهات الكبرى للتخطيط على مستوى الولاية، خاصة فيما يتعلق بالتنمية الحضرية الشاملة.إلا أن الدور التنفيذي الأكبر يقع على عاتق الوالي، الذي يمثل الدولة على المستوى المحلي، ويُعد الوسيط بين المركز و البلديات.[45]

ويملك الوالي صلاحية المصادقة على بعض أدوات التعمير مثل مخططات شغل الأراضي ومخططات التوجيه والتعمير ضمن حدود معينة، كما يُسهم في إعداد برنامج التنمية الحضرية على مستوى الولاية، بالتنسيق مع مديري القطاعات المختلفة.[46]ويُخول له أيضًا اتخاذ الإجراءات الردعية في حال وجود مخالفات عمرانية خطيرة ، استنادًا إلى صلاحيات الضبط الإداري.[47]

([43])محمد عيساوي، *دور الجماعات المحلية في إعداد أدوات التعمير في الجزائر*، مذكرة ماجستير، جامعة مستغانم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون العام، 2019، ص. 45.

([44])عبد المجيد زيان، *(واقع التسيير العمراني على المستوى البلدي في الجزائر)*، مجلة التنمية والسياسات العامة، جامعة قسنطينة، العدد 6، 2020، ص. 102.

([45])القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21 فبراير 2012، المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 12.

([46])بوزيد رفيق، *دور الوالي في تنفيذ السياسات العمرانية في الجزائر*، مجلة الإدارة المحلية والتنمية، جامعة عنابة، العدد 5، 2021، ص. 81.

([47])نفس المرجع، ص. 83.

الفرع الثالث : مديريات التعمير و الهندسة المعمارية والبناء

تُعد هذه المديريات بمثابة الأذرع التقنية للسلطات المحلية في مجال التهيئة والتعمير،وتوجد على مستوى كل ولاية، وتشرف عليها وزارة السكن و العمران و المدينة.وتقوم بوضع دراسات التهيئة العمرانية، وتحليل المشاريع المقدمة من طرف الخواص أو المؤسسات العمومية، و إبداء الرأي الفني بشأنها.[48]

كما تساهم في إعداد الوثائق التقنية المرتبطة بمخططات التعمير، وتوجيه البلديات في استعمال أدوات التهيئة، وتقديم الدعم الفني والمراقبة الميدانية.غير أن هذه المديريات تعاني في كثير من الولايات من

نقص في الموارد البشرية المتخصصة، وهو ما يؤثر على مستوى التحكم في ملفات التعمير.[49]

بالرغم من وجود إطار قانوني يخول للهيئات المحلية دورًا هامًا في التخطيط الحضري، إلا أن محدودية الإمكانيات، والتبعية الإدارية الشديدة للمركز،وعدم تفعيل مبدأ اللامركزية فعليًا، كلها عوامل تُقلل من فاعلية هذه الهيئات.وتوصي الكثير من الدراسات بأهمية تعزيز قدرات البلديات تقنيًا وبشريًا، وتوسيع صلاحياتها ضمن مقاربة شاملة للتنمية المحلية المتكاملة.[50]

المطلب الثالث: الهيئات الاستشارية والرقابية

يمثل وجود هيئات استشارية و رقابية فعالة أحد أعمدة الحكم الراشد في مجال التعمير و التخطيط الحضري، حيث تساهم في ترشيد القرارات، وضمان شفافية الإجراءات، ومراقبة مدى تطابق التنفيذ مع القوانين والوثائق المصادق عليها. وتتنوع هذه الهيئات في الجزائر بين لجان محلية، وهيئات رقابية مركزية، ومجالس مهنية متخصصة.

([48])وزارة السكن والعمران، "المديريات الولائية للتعمير والبناء"، منشور رسمي، www.mhuv.gov.dz، تاريخ الاطلاع: 13 ماي 2025.

([49])عبد الحليم بن تومي، *التنظيم المؤسساتي للتخطيط العمراني في الجزائر*، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، 2022، ص. 130.

([50])مليكة صالحي، (*التخطيط العمراني المحلي في الجزائر بين النص والتطبيق*)، مجلة قانونية، جامعة وهران، العدد 9، 2022، ص. 65.

الفرع الأول : لجان التعمير على المستوى المحلي

أُنشئت لجان محلية على مستوى البلديات والولايات، يطلق عليها "اللجان التقنية للبناء والتعمير"، وتكمن وظيفتها في دراسة ملفات رخص البناء، ورخص الهدم، وتقسيم الأراضي، ورخص التجزئة. وتضم هذه اللجان ممثلين عن مختلف القطاعات المعنية، كالهندسة المعمارية، العمران، الحماية المدنية، والأملاك الوطنية.[51]

يترأس اللجنة رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي في حالة الملفات الكبرى، وتعد توصياتها ملزمة قانونيًا،م المتعارض مع أحكام قانون التهيئة و التعمير.وتُعد هذه اللجان أدوات فعالة للمراقبة الوقائية،إلا أن فعاليتها تتأثر أحيانًا بنقص الكفاءات أو تضارب المصالح.[52]

الفرع الثاني: المجلس الأعلى للتعمير

يعتبر المجلس الأعلى للتعمير هيئة استشارية وطنية أُنشئت بموجب أحكام المادة76من قانون التهيئة والتعميررقم90-29،ويتولى تقديم الآراء و التوصيات حول السياسات الوطنية في مجال التعمير وإعداد الإقليم.ويترأسه الوزير المكلف بالعمران،ويضم في عضويته ممثلين عن الوزارات،والمجالس المهنية، والهيئات العلمية، والخبراء.[53]

وتكمن أهمية المجلس في قدرته على جمع الفاعلين المؤسساتيين و الخبراء حول رؤية عمرانية منسجمة،غير أن اجتماعاته غير منتظمة، كما لا تحظى توصياته غالبًا بالقوة الإلزامية،مما يقلص من دوره الفعلي في منظومة التخطيط.[54]

([51])مرسوم تنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل ومتمم المتعلق بالإجراءات الخاصة بتكوين اللجان التقنية للبناء، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 25، ص. 5.

([52])سهام بوغافر، *دور اللجان المحلية في ضبط التهيئة العمرانية*، مذكرة ماستر، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، قسم القانون العام، 2021، ص. 59.

([53])انظر المادة 76من القانون رقم 90-29 ، المرجع السابق.

([54])عبد الرحمان غربي، (*السياسة العمرانية في الجزائر وتحديات التنمية المستدامة)*، مجلة البحوث الاقتصادية والتنمية، جامعة بسكرة، العدد 11، 2020، ص. 117.

الفرع الثالث : المفتشية العامة للبناء والتعمير

تعد المفتشية العامة للعمران والبناء هيئة رقابية تقنية تابعة لوزارة السكن والعمران والمدينة، وتتمثل مهمتها في مراقبة مدى احترام التنظيمات العمرانية و المعمارية على مستوى المشاريع،سواء العمومية أو الخاصة. وتقوم بإعداد تقارير دورية حول مدى الالتزام بمخططات التعمير ،وتقديم اقتراحات للإصلاح القانوني والمؤسساتي.[55]

وتمنح لها صلاحيات الرقابة الميدانية، والاطلاع على رخص التعمير ،وزيارة الأوراس، والتدخل في حالة المخالفات الجسيمة .وتواجه المفتشية تحديات مرتبطة بقلة الموارد البشرية المتخصصة، وتداخل الصلاحيات مع هيئات رقابية أخرى،مما يؤثر على نجاعتها.[56]

الفرع الرابع: دور الهيئات القضائية ومجلس المحاسبة

في إطار الرقابة البعدية، تضطلع الهيئات القضائية، وعلى رأسها القضاء الإداري، بدور في البت في الطعون المتعلقة بمخالفات التعمير ،خاصة ما تعلق برفض أو من رخص غير قانونية،أوا لتعدي على أدوات التهيئة.كما أن مجلس المحاسبة، كهيئة دستورية، يُمارس رقابة على استعمال الأموال العمومية في مشاريع التعمير و التجهيز الحضري، ويصدر تقارير سنوية ترصد الاختلالات.[57]

غير أن تأثير هذه الهيئات يظل جزئيًا، نظرًا للطبيعة التقنية المعقدة لقضايا التهيئة،وعدم كفاية الثقافة القانونية العمرانية لدى بعض القضاة المحليين،ما يتطلب تكوينًا متخصصًا وتعزيزًا للقدرات.[58]

([55])وزارة السكن والعمران والمدينة، "مهام المفتشية العامة للبناء"، www.mhuv.gov.dz، تاريخ الاطلاع: 13 ماي 2025.

([56])نوال بوزيدي، *دور الرقابة التقنية في الحد من التجاوزات العمرانية*، أطروحة دكتوراه، جامعة وهران 2، كلية الهندسة المعمارية والعمران، 2022، ص. 144.

([57])مجلس المحاسبة، التقرير السنوي لسنة 2022، الجزائر، ص. 192.

([58])حسان بوقشبة، *منازعات رخص البناء والتعمير في القانون الجزائري*،د.ط، دار هومة، الجزائر، 2019، ص. 76.

خلاصة الفصل الأول:

تناول الفصل الأول الإطار النظري والقانوني للتخطيط الحضري في الجزائر، حيث تم أولاً عرض مفهوم التخطيط الحضري وتطوره، باعتباره أداة استراتيجية لتنظيم المجال العمراني وتحقيق التوازن بين متطلبات التنمية وحماية البيئة. كما تم إبراز أهمية التخطيط الحضري في ضبط التوسع العمراني العشوائي وتحقيق الأهداف الاقتصادية والاجتماعية المستدامة، انطلاقًا من مبادئ الشفافية، التكامل، والتوازن.

ثم تم التطرق إلى الإطار القانوني المنظم لهذا المجال، بدءًا من الأسس الدستورية التي كرّست الحق في السكن وتهيئة الإقليم، مرورًا بالقوانين الأساسية كقانون التهيئة والتعمير رقم 90-29، وصولًا إلى النصوص التنظيمية ذات الصلة، مع التأكيد على التداخل الحاصل بين مختلف التشريعات ذات العلاقة (القوانين البيئية، الاستثمارية، العقارية).

وفي المبحث الأخير، استعرضنا مختلف الهيئات المكلفة بالتخطيط الحضري على المستويين المركزي والمحلي، إلى جانب الأجهزة الاستشارية والرقابية، موضحين أدوارها وتداخل اختصاصاتها، ومبرزين الصعوبات التي تواجه التنسيق بينها، خاصة في ظل الطابع المركزي الذي لا يزال يطبع عملية اتخاذ القرار في مجال التعمير.

من خلال هذا الفصل، يمكننا القول بأن الإطار العام للتخطيط الحضري في الجزائر قائم على أسس قانونية وتنظيمية واضحة في ظاهرها، غير أن الممارسة تكشف عن ثغرات على مستوى التنسيق المؤسساتي، وضبابية في توزيع الأدوار، ناهيك عن محدودية فعالية بعض الآليات القانونية المعتمدة. كما أن الطابع المركزي في اتخاذ القرار لا يزال مهيمنًا، رغم الاتجاه الرسمي نحو اللامركزية. كل هذا يدفعنا إلى التساؤل حول الكيفية التي يتم بها تنظيم وتطبيق هذا النظام على أرض الواقع، وهو ما سيكون موضوع الفصل الثاني من هذه الدراسة.

الفصل الثاني: تنظيم التخطيط الحضري في الجزائر

يُعتبر التخطيط الحضري أحد المحاور الجوهرية في السياسات العامة الرامية إلى تنظيم استعمالات الأرض ومواجهة التحديات المرتبطة بالنمو السكاني والتوسع العمراني المتسارع. ومع تعقد المشهد الحضري في الجزائر، وما صاحبه من تحولات ديموغرافية واقتصادية واجتماعية منذ الاستقلال، برزت الحاجة إلى تبني أدوات تخطيط حضري فعالة تضمن التوازن بين متطلبات التنمية المستدامة والحفاظ على الموارد الطبيعية والبيئية.

وفي هذا السياق، أولت السلطات العمومية في الجزائر أهمية خاصة لتنظيم الفضاء الحضري من خلال وضع إطار قانوني ومؤسساتي يُنظم عمليات التهيئة والتعمير، ويتجلى ذلك من خلال سلسلة من النصوص القانونية والتشريعات التي تؤطر إعداد وتطبيق وثائق التهيئة العمرانية. غير أن الواقع العملي لتطبيق هذه السياسات يُظهر وجود فجوة بين ما هو مخطط على الورق وما يتم تنفيذه على أرض الواقع، نتيجة جملة من العراقيل الإدارية والمؤسساتية والمالية.

ينطلق هذا الفصل من أهمية التخطيط الحضري كأداة لضبط النمو العمراني، ليتناول بالتفصيل كيفية تنظيمه قانونيًا ومؤسساتيًا في الجزائر، مع التركيز على مختلف أدوات التخطيط المعتمدة، والجهات الفاعلة في إعدادها وتنفيذها، فضلًا عن استعراض مظاهر تطبيق هذا التخطيط في الواقع الميداني، وأبرز الإشكاليات التي تعترض تحقيق الأهداف المرجوة.

المبحث الأول: أدوات التخطيط الحضري :

يشكل التخطيط الحضري في الجزائر إحدى الركائز الأساسية التي تستند إليها الدولة في تنظيم الفضاء العمراني ومواجهة التوسع الحضري المتسارع، بما يضمن تحقيق تنمية عمرانية متوازنة ومستدامة. ويُعد قانون التهيئة والتعمير الإطار القانوني المحوري الذي ينظم هذا المجال من خلال جملة من الأدوات التخطيطية، كالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي ، وهو ما سيتم التطرق إليه في المطلب الأول، غير أن تنظيم العمران لا يقتصر على هذا القانون فحسب، بل يتقاطع مع عدة قوانين أخرى ذات علاقة، كقوانين حماية البيئة، وأملاك الدولة، والبلدية، والتي تؤدي دورًا تكامليًا في توجيه وتنظيم التنمية الحضرية، وهو ما سيتم معالجته في المطلب الثاني، أما المطلب الثالث، فسيخصص لدراسة مدى فعالية هذه الأدوات القانونية في الواقع العملي.

المطلب الأول: قانون التهيئة والتعمير وأدواته:

الفرع الأول : تعريف قانون التهيئة والتعمير:

يتعلق هذا القانون بالتعمير و العمران وهو ما سنتناوله بالتعريف لغة وفقها ثم قانونا.

أولا: التعريف اللغوي:

تعمير اسم مصدره عمر بالشدة على الميم، تعمير المدينة إقامة مشاريع عمرانية بها، والتعمير تحويل غير المنتج إلى منتج.[59]

و بالتالي فإن قانون التعمير هو نصوص تشريعية تنظم و تفنن البناء و التوسع العمراني و ينطبق أساسا على المدن والجماعات الحضارية المراكز المحددة و المناطق الضاحوية للمدن الممتدة على 15 كلم في حدود المدن والبلديات.[60]

---

[59]التعريف حسب قانون المعجم الوسيط على الموقع:https://www.almaany.com-ar-ar ،بتاريخ 2025/05/13 على الساعة 19:37

[60] نفس الموقع.

و قد ربط بن خلدون العمران بالحضارة فجاء في مقدمته و ذلك أن الترف و النعمة إذا حصل لأهل العمران دعاهم بطبعه إلى مذاهب الحضارة والتخلق بعوائدها، و الحضارة هي التفنن في الترف و استجادة أحواله، والكلف بالصنائع التي تؤنق من أصنافه و سائر فنونه كالصنائع المهيئة للمطابخ أو الملابس أو المباني أو الفرش أو الآنية و سائر أحوال المنزل، و للتأنق في كل واحد من هذه صنائع كثيرة لا يحتاج إليها عند البداوة و عدم التأنق فيها، الحضارة تتفاوت بتفاوت العمران فمتى كان العمران أكثر كانت الحضارة أكمل. [61]

و يعتبر مصطلح عمران أشمل و أوسع من مصطلح التعمير ، حيث أن العمران هو علم تنظيم الفضاء أو المجال الخارجي و الذي يشمل جانبين أحدهما نظري و الآخر تطبيقي، فهو من تهيئة وتنظيم المجتمعات الحضارية.[62]

في حين أن التعمير يغلب عليه الطابع التقني لذا فإن ضبط كل ما يتعلق بقضايا التعمير يقتضي نصوص قانونية وتنظيمية تنظم هذا المجال وتضمن تطبيق القيود الواردة عليه.[63]

ثانيا : التعريف الفقهي:

يرى الفقه بأن قانون التعمير يعتبر فرعا جديد من فروع القانون الإداري، يشمل موضوعاته و يمكن أن يطلق عليه القانون الإداري العمراني، فهو إذا يتضمن مجموعة القواعد القانونية التي تشمل تجمع الحيز المكلف في إقليم معين (بلدية أو ولاية) بما يحقق الصالح العام.[64]

---

[61]عبد الرحمن بن خلدون، مقدمة بن خلدون، تحقيق حامد أحمد الطاهر، الطبعة الأولى، دار الفجر للتراث ، القاهرة، 2004، صفحة450.

[62]سناء نجومن م قندوز ، محاضرات في قانون التعمير، مقدمة لطلبة السنة الثانية ماستر تخصص القانون العقاري، قسم التعليم الأساسي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية 2016 / 2017،صفحة16.

[63]صافية ولد رابح إقلوني، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، صفحة 25.

[64]كمال محمد الأمين محاضرات في مقياس قانون التهيئة و التعمير، مقدمة لطلبة السنة الأولى ماستر تخصص قانون عقاري قسم الحقوق كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت 2016 – 2017، صفحة5.

و كذلك يعرف بأنه مجموعة القواعد القانونية والمؤسسات المتعلقة بالتهيئة و التعمير و التنمية الحضارية، فهو قانون يهدف إلى إيجاد التأطير المادي والنظامي للمدينة (قانون المدينة، وبعبارة أخرى فهو قانون يهدف إلى التكفل بإيجاد التأطير القانوني الاستعمال العقار و ذلك عبر الآليات و الترتيبات المتمثلة في وجوب إتقان أعمال البناء المراد إنجازها، و اتساقها مع الأصول الفنية و المواصفات العامة للعمران و البناء، و بيان تحديد الإجراءات المتعلقة بالعملية العمرانية ثم أحكام الرقابة على تنفيذ هذه العملية من قبل سلطات الضبط الإداري. [65]

ثالثا : التعريف القانوني:

لقد تناول القانون تعريف قانون التهيئة و التعمير ، غير أن ما يلاحظ على هذا التعريف أنه تعريف موضوعي يتناول الهدف منه حيث جاء في النص " يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، و لتكوين و تحوير المبني في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي، والموازنة بين وظيفة السكن و الفلاحة و الصناعة، و أيضا وقاية المحيط و الأوساط الطبيعية والمناظر و التراث الثقافي و التاريخي على أساس احترام مبادئ و أهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية ..و الصناعة، و أيضا وقاية المحيط و الأوساط الطبيعية والمناظر و التراث الثقافي و التاريخي على أساس احترام مبادئ و أهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية.[66]

الفرع الثاني : أدوات قانون التهيئة والتعمير :

جاءت أدوات التهيئة والتعمير للتحكم في التهيئة وتسيير المحال الحضري هذه الأدوات تتمثل في:

أولا: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

[65] كمال محمد الأمين ،مرجع سابق،ص6.

[66] المادة 01 من القانون 90-29،المرجع السابق.

فإنه يعرف كما يلي: هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة والتعمير للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية المخطط شغل الأراضي.[67]

– يحدد العديد من النقاط المتعلقة بتخصيص الأراضي في المدينة منها أنه:[68]

– يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة البلديات حسب القطاع.

– يحدد التوسع للمباني السكنية وتمركز النشطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية

– يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

– يقسم المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة كما يلي : القطاعات المعمرة، القطاعات المبرمجة للتعمير، قطاعات غير قابلة للتعمير وقطاعات التعمير المستقبلية ، وينجز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير غير ثلاثة مراحل أساسية:

1– مرحلة الدراسة والتقييم للأوضاع السائدة حاضرا، والتقدير لأفاق التطور مستقبلا في المحالات الديموغرافية والاقتصادية والاجتماعية.

2– طرح الاختيارات ونماذج وفرضيات التهيئة المقترحة مع إبراز جميع ايجابياتها وسلبياتها.

3– تحديد الأهداف على المستوى البعيد ثم استخراج الأهداف التي يمكن تحقيقها على المديين القريب

والمتوسط كمرحلة مبدئية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير جاء طبقا للقانون 90–29 لاسيما في المادة 16 [69]فهذا المخطط يوجه، ينسق و ينظم برامج الدولة الجماعات المحلية، المؤسسات و للمصالح العمومية, ينجز في إطار التنمية الاقتصادية والاجتماعية، أخذا بعين الاعتبار العلاقة بين التجمعات و المناطق المجاورة وكذا التوازن الواجب

---

[67] انظر القانون 90—29والمرسوم التنفيذي 91–177،المرجع السابق.

[68]بوعافية عبد الرزاق، ادراج عناصر الاستدامة في التخطيط العمراني للمؤسسات البشرية الصحراوية ، مذكرة ماجستير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011،ص59.

[69]نص المادة 16 من القانون رقم 90–29 ،المرجع السابق .

تأمينه بين التوسع العمراني، ممارسة النشاط الزراعي، وجود مجالات فلاحية ذات مردودية عالية وكذا المساحات المغروسة و المواقع الطبيعية الواجب الحفاظ عليها وفق توقعات النمو الديموغرافي على المديين المتوسط والبعيد. وهو يهدف إلى تحديد ما يلى :

-التخصيص العام للأرض مخطط التجهيزات الكبرى للمنشئات التحتية التنظيم العام للنقل، موقع الخدمات والنشاطات الأساسية، المناطق المفضلة للتوسع

-مخطط شغل الأراضي : هو أداة من أدوات التعمير، ينظم مخطط شغل الأراضي استخدام الأرض أو المحال على ضوء توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهو بالتالي إلزامي بنص المادة 24[70] من القانون 90-29 لكل بلدية عبر التراب الجزائري وحسب ما جاء في المادة 31 من قانون 90-29 والمتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في25 /1991/05 المتضمن كيفية إعداد شغل الأراضي تذكر منها على سبيل المثال:

- يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء .

- يحدد بصفة مفصلة الشكل الحضري بالنسبة لقطاع أو القطاعات، أو مناطق معنية والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي.

- يعين الكمية الدنيا والقصوى من البناء أو المتر المربع من الأحجام وأنماط البنايات المسموح بها واستعمالاتها. يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات.

- يحدد المساحات العمومية والخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور يحدد الارتفاقات.

فمخطط شغل الأراضي هو الآخر جاء طبقا للقانون رقم 90-29 لاسيما في المادة 31[71]، الجزء الثالث المعنون بمخطط شغل الأراضي من الفصل الثالث للمعنون بأدوات التهيئة و التعمير عموما على مستوى كل بلدية واستثناء

[70] المادة 24 من القانون 90-.29، ، المرجع السابق

[71] المادة 31 من القانون90_26،المرجع السابق.

مجموعة من البلديات أو جزء من البلدية، تحدد طبقا لتوجهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير القواعد العامة التزامات استعمال الأرض. وعموما مجال واستعمال مخططات شغل الأراضي يكون إجباريا في البلديات أو جزء من البلديات الواقعة ضمن تجمع يحوي أكثر من 100000 ساكن في البلديات التي عرفت خرابا هاما في هيكلها بسبب كوارث طبيعية أو حوادث خطيرة.

استثناء يمكن إعداد هذه المخططات في الحالات التي تبرر إعدادها بالزيادة الديموغرافية، النمو الاقتصادي أو السياحي، إنشاء أو إقامة منشآت هامة وحماية وتثمين المواقع الطبيعية أو المبنية تهدف مخططات شغل الأرض إلى تحديد قطاعات التعمير المستقبلي وتخصيص بالنسبة لكل منطقة الاستعمال الرئيس للأرض، كما تحدد بالنسبة لكل منطقة معامل شغل الأرض، مع تحديد و بدقة و مخطط و خصائص الطرق الرئيسية للسير التي يجب الحفاظ عليها، تعديلها أو إنشائها، إضافة إلى تعيين حدود الأحياء الواجب تثمينها، وتحديد الأماكن المخصصة لتموضع التجهيزات العمومية، حيث تعرف وقواعد البناء في كلتا الحالتين، إعداد مخططات شغل الأراضي يتم بقرار من الوالي بعد اقتراحات أو أراء المجلس البلدية المعنية إذ يضم ملف إعداد هذه المخططات : القرار الإداري، الوثائق البيانية.

وبالتالي فإن أهداف أدوات التهيئة والتعمير تسهل التحكم في التهيئة والتسيير لكل القطاعات المختلفة سواء كانت منشآت أو تجهيزات.

المطلب الثاني: دور القوانين الأخرى ذات الصلة:

تعدد موضوعات قانون التهيئة وتنوع المسائل التي يعالجها وتشعبها لسبب موضوعي وهو ارتباطه اللصيق بالعقار ، هذا الأخير الذي تتناوله العديد من التشريعات بالتفصيل أو بالإحالة على تشريعات أخرى لها ارتباط ببعضها البعض بحكم موضوع العلاقة المتمثل في العقار ، [72]حيث تتفاوت درجة الارتباط والتأثير المتبادلين بين قانون التهيئة والتعمير وفروع القانون الأخرى المختلفة والمجاورة والمكملة كقانون البناء وقانون حماية البيئة في إطار التنمية

[72]عبد الرحمن عزاوي، (الإجراءات والمواعيد في مادة المنازعات العمران حالة شهادة المطابقة) ،مجلة العلوم الإدارية، العدد 4 لسنة 2008 ،ص581.

المستدامة وقانون تهيئة الإقليم وقانون حماية الساحل وتهيئته وتطويره، وقانون التوجيه العقاري، وهو ما سنقف عليه بالتفصيل من خلال ما يلي:

الفرع الأول: التمييز بين قانون التهيئة والتعمير وقانون البناء والعلاقة بينهما

إذا كان قانون العمران هو مجموعة القواعد العامة المحددة للتطور العمراني وذلك بتحديد مقاييس ومعايير التعمير وشغل الأراضي والبناء عليها ومراقبتها وضبط البنايات، فقانون البناء هو المحدد لشروط ومقاييس البناء وهيكلة البنايات وتجديدها.

كما أن قانون البناء ذو علاقة بالقانون الخاص إذ يرتبط بملكية الأرض؛ بينما قانون العمران فرعا من فروع القانون الإداري، ورغم ذلك فإنه لا يمنع من وجود علاقة لصيقة وعلاقة متداخلة بين قانون التهيئة والتعمير وقانون البناء، لارتباطهما المباشر بأعمال البناء التي تقام على الأرض وتحديدا العقار المملوك ، إذ أن قواعد قانون البناء متضمنة داخل قانون العمران وغير مستقلة عنه، ذلك أن الحق في البناء يلزم باحترام الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة باستعمال الأراضي كشرط الحصول على رخصة البناء التي تضمن احترام قواعد حقوق البناء على الأرض، إضافة إلى الشهادات والرخص العمرانية الأخرى التي وضعها المشرع كأليات المراقبة احترام مقاييس شغل الأراضي المحددة في قانون العمران .[73]

وعلى الرغم من القول بفكرة الجمع بين قانون البناء وقانون التهيئة العمرانية في تقنين واحد، فهناك اتجاه من الفقه الفرنسي، قد هجر هذه الفكرة حيث جرى العمل على تخصيص تقنين خاص للتنظيم العمراني التهيئة وآخر للبناء والإسكان فهناك من يذهب بعيدا في التمييز بين قانون البناء وقانون التهيئة والتعمير والتنظيم العمراني وتنظيم الإقليم من حيث الموضوع والهدف والطبيعة القانونية، فأهداف قانون البناء محدودة بالمقارنة مع أهداف وآفاق قانون التهيئة والتعمير وتنظيم الإقليم، فالأول يهتم بإقامة البنايات العمارات أو المنازل) وتشييدها منظور لها كما هي منعزلة أو منفردة، أما الثاني فيهتم بالإضافة إلى ذلك بالتجهيزات الجماعية وتهيئة الحي بكامله وبمجموعه مما يضع رخصة

[73]Livet-veaux Georges Thuillier Andrée, droit de la construction 11e édition, Litec. Paris 1994, p. 41.

البناء على المحك في الحالتين وهو ما نلمسه في النظام القانوني الفرنسي الذي ميز بين قانون البناء والتهيئة وقانون التعمير.[74]

وعليه، يمكن القول : أن الإشكال الذي يطرحه موضوع رخصة البناء كإجراء ضبط إداري في سياق تجسيد العلاقة بين قانون العمران والبناء، يكمن في الاختلاف من حيث الهدف والطبيعة القانونية بين حق البناء و عملية البناء في حد ذاتها، وهما جوهر اهتمام مالك العقار أو حائزه أو الموكل في بنائه من جهة، وبين أغراض قانون التهيئة والتعمير من جهة أخرى، الذي يهدف إلى تحقيق المصلحة العامة عن طريق ضبط عمليات البناء والتعمير سواء للاستعمال الخاص أو العام عبر عدة أدوات والتي من بينها بكل تأكيد رخصة البناء.[75]

الفرع الثاني : العلاقة بين قانون التهيئة والتعمير وقانون حماية البيئة:

لقد عمل المشرع الجزائري كغيره من المشرعين على إدراج المعيار البيئي في العديد من المجالات ومنها مجال التهيئة والتعمير، حيث تتجل مساهمة قانون التهيئة والتعمير في حماية البيئة من خلال أدوات التعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، ومخطط شغل الأراضي ، كذلك رخصة التجزئة ورخصة البناء التي تعتبر تجسيدا فعليا القواعد التهيئة العمرانية في الجزائر .

هذا الإدراج من المشرع للمعيار البيئي في قانون التهيئة والتعمير خلق نوع من العلاقة الوطيدة بين القانون المتعلق بالبيئة في إطار المستدامة رقم 03- 10 [76]المؤرخ في 19 جويلية 2003، بعد أن أصبح الاهتمام بالبيئة والمحيط من بين أولويات السلطات الإدارية المختصة بسياسة التنظيم العمراني، نتيجة لما يهدف إليه قانون البيئة من حماية للطبيعة وأفراد المجتمع من كل مظاهر التلوث والأضرار والإزعاج والمضايقات التي يمكن أن تسببها لهم الفوضى العمرانية نتيجة عدم احترام المقاييس الفنية والتقنية التي تم وضعها من طرف المشرع العادي والفرعي من أجل خلق التوازن بين الجانب العمراني والبيئي في نفس الوقت مما ينعكس بالإيجاد على الجميع، إذ يتقاطع مع

---

[74]– كمال محمد الأمين، المرجع السابق،ص11.

[75]عزاوي عبد الرحمن محاضرات في مقياس قانون التهيئة والتعمير"، موجهة لطلبة الماجستير تخصص قانون عام كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة تلمسان، 2010/2011،ص581.

[76]القانون رقم 03-10 ، المرجع السابق.

قانون العمران والتهيئة والتعمير في العمل على إقامة بنايات آمنة ومرحة وخالية من المظاهر غير اللائقة والمقلقة للراحة، الأمر الذي يضمنه قانون التهيئة والتعمير.

وعليه، يعتبر مجال التعمير من بين أهم المجالات التي لها ارتباط وتأثير في البيئة وهذا بحكم تقاسمهما نفس نطاق التدخل، فإذا كانت مهمة قواعد التعمير هي ضبط وتنظيم عمليات شغل الأراضي بمختلف مظاهرها، فإن البيئة هي الوعاء الذي يحوي هذه العمليات ويتأثر بها مما يستوجب وضع اختيارات عمرانية تلتزم بالضوابط البيئية بمراعاة استعمال الفضاءات الطبيعية والحضرية بشكل متوازن والحفاظ على الأنظمة البيئية والمساحات المخصصة للنشاطات الفلاحية و الغابية والوقاية من التلوث.

يمكن الكشف عن هذه العلاقة التبادلية بين القانونين من خلال التخطيط العمراني كونه يقوم على جملة من الدراسات المتكاملة البيئية وهي تشمل الخصائص الطبيعية للمواقع وتتناول طبيعة سطح الأرض والخصائص الجيولوجية والهيدرولوجية ومراعاة المجالات ذات العلاقة بالبيئة بمراعاة الفترة الزمنية اللازمة لتجديد موارد البيئة والمجال الجغرافي، وكذا مجال الصحة والسكن كما أنه عند البدء في دراسة تخطيط منطقة معينة لابد أن يكون العامل الأساسي في بداية الدراسة التخطيطية هو جمع المعلومات البيئية لتلك المنطقة وما حولها وتقويم تراثها البيئي والمكونات النوعية له وتحليل ذلك التراث ومراحل الأزمنة التي مرت به وما طرأ عليه من تغيرات .[77]

وفي هذا الإطار إذا ما رجعنا إلى كل القانونين لوجدنا الكثير من حالات التقاطع والتكامل بين القانونين من ذلك مثلا ما تقضي به المادة الأولى من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على أنه يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية."

وأيضا ما تقضي به المادة 8 من ذات القانون على أنه يجب تصميم المنشآت والبنايات ذات الاستعمال المهني والصناعي بكيفية تمكن من تفادي رمي النفايات الملوثة وكل العناصر الضارة خارج الحدود المنصوص عليها في التنظيم . وما تقضي به المادة 13 منه من أن يهتم ويحدد مخطط شغل الأراضي، من بين أشياء أخرى القواعد التي

[77]قلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، الطبعة الثانية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015،ص37.

تهم المظهر الخارجي للبنايات وفي ذلك مراعاة لمقتضيات النظام العام الجمالي للمدينة أحد اهتمامات قانون حماية البيئة وهو جمال المحيط والرونق والرواء، وهو ما دعمته النصوص القانونية التطبيقية لهذا القانون وبخاصة ما تعلق بشروط وإجراءات منح تراخيص أعمال البناء والتشييد ذات الاستخدامات المختلفة مثلما قضت به المادة 46/3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والتي نصت على أنه يجب أن يراعي التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي، وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي. [78]

ومن جهة أخرى ، فإن قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة قد استند في مرجعياته إلى جانب نصوص قانونية أخرى إلى كل من القانون المتعلق بالتوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990[79] المعدل والمتمم، وقانون التهيئة والتعمير السالف الذكر 90-29 حيث تم تخصيص فصل لدراسة التأثير في البيئة وموضوع المنشآت المصنفة (المؤسسات المقلقة للراحة ومضرة بالصحة) حيث تخضع لتصنيف خاص حسب درجة خطورتها وإضرارها بالبيئة الى رخص بناء خاصة من حيث بناؤها وتشييدها وأخرى لتشغيلها واستغلالها .[80]

الفرع الثالث : العلاقة بين قانون التهيئة والتعمير وتهيئة الإقليم:

تتمثل سياسة تهيئة الإقليم في أنها سياسة تتبناها الدولة في إطار ما يسمى بالسياسة العامة لتقليل التنمية المتباينة ومراعاة الاختلاف والخصائص الاقتصادية والاجتماعية والمكانية في الإمكانيات المادية والبشرية بين الأقاليم في الدولة وتحقيق العدالة الاجتماعية والعمل على الاستفادة الكاملة من الموارد المتاحة وبالتالي تحقيق التنمية.

فعملية التهيئة الإقليمية باعتبارها ترشيد خاص تسترشد به الدولة للتنظيم وتحقيق التكافؤ في الفرص فهي تخطيط تنموي ذو أبعاد إستراتيجية وفق برامج عمل إقليمية فيما بين مختلف القطاعات عبر التراب الوطني بمراعاة الانسجام والتكامل قصد النهوض بالإقليم وفق معايير وأسس لتحقيق أهداف التنمية.

---

[78] المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ 25 يناير 2015 ، ج ر عدد 07 سنة 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

[79] القانون 90_25 المعدل والمتمم بالأمر 95_25 المؤرخ في25 سبتمبر 1995،المتعلق بالتوجيه العقاري.

[80] عزاوي عبد الرحمن ، مرجع سابق، ص 24.

وعلى الرغم من أن كل من قانون العمران وتهيئة الإقليم يسعى لحل مشاكل التهيئة لكن ليس على المستوى الجغرافي نفسه، فقانون التعمير يختص بمشاكل الأرض حدوده وتنظيم الشغل العقلاني للأرض أما قانون تهيئة الإقليم فيختص بتهيئتها بما يضمن توزيع متساو للنشاطات في كافة تراب الإقليم الوطني.

عموما فإن قانون تهيئة الإقليم يبحث ويختص في تنظيم أكثر ما يمكن وفي الإطار الجغرافي للدولة في توزيع السكان على الإقليم بالتناسق مع الموارد الطبيعية والإمكانات المتوفرة والتي يمكن توفيرها والنشاطات التي ستخلق الثروة، ويضع القواعد والتدابير التأشيرية والتوجيهية، ومن ثمة فهو إذن قانون التوقعات والتخطيط والبرمجة على المدى المتوسط والبعيد في حين قانون التعمير يضع القواعد التقنية والإلزامية الآمرة لوضع مثل هذه الأهداف والتوقعات موضع التطبيق والتنفيذ في أرض الواقع وبخاصة المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير مثلما يقضي به قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 ونصوصه التطبيقية وقانون تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ومما لاشك فيه أن أحكام قانوني التهيئة والتعمير وتهيئة

الإقليم ستتقاطع وتتكامل بمناسبة إعداد وتنفيذ تصاميم ومضامين المخطط الوطني لتهيئة الإقليم والمخططات الجهوية والمحلي خاصة بمناسبة تخصيص الأرض لإنجاز مشاريع بعينها .[81]

الفرع الرابع: العلاقة بين التهيئة والتعمير و قانون التوجيه العقاري:

يمكن القول أن هناك علاقة عضوية ووظيفية بين قانون التوجيه العقاري90-25 المعدل والمتمم بالقانون 95-26 وقانون التهيئة والتعمير، باعتباره النص القانوني المرجعي الرئيس في مادة التهيئة والتعمير والبناء في النظام القانوني الجزائري، ولكون قانون التوجيه العقاري هذا أنموذجا تطبيقيا لأحد أنواع القوانين التي يسنها المشرع الجزائري بمقتضى اختصاصه التشريعي وسلطته التقديرية الواسعة المخول له بموجب الدستور، مما يسمح له انتهاج سياسة تشريعية معينة يقدرها في مجال البناء والتعمير والتخطيط والإعمار الإقليمي، وبعبارة أخرى من منطلق كون قانون

[81] https://cte.univ-setif2.dz/moodle/mod/book/tool/print/index.php?id=12026

تاريخ الزيارة 16/05/2025 على الساعة 22:00

التوجيه العقاري هذا أنموذجا تطبيقيا متخصصا للقانون التوجيهي للتأطير القانوني للأعمال القانونية التي تقوم بها الإدارة أو الأفراد في مجال محدد هو البناء والتعمير.[82]

ولعل من بين ما يؤشر على ذلك ما نصت عليه المادة 21 من قانون التوجيه العقاري من أن الأراضي القابلة للتعمير في مفهوم هذا القانون هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التعمير، والتي على رأسها قانون التهيئة والتعمير ذاته ثم النصوص المطبقة له وما نصت عليه المادة 22 من نفس القانون من أنه نظرا لاعتبارات تاريخية، أو ثقافية، أو علمية، أو معمارية، أو سياحية و بغرض المحافظة على الحيوانات والنباتات وحمايتها، يمكن أن توجد أو تكون مساحات أو مواقع ضمن الأصناف سالفة الذكر وذلك بموجب أحكام تشريعية خاصة . ففي مقدمة هذه التشريعات الخاصة يأتي قانون التهيئة والتعمير الذي صدر بعد شهر واحد من نفس السنة، ومن ذلك أيضا ما نص عليه في تأشيرات القانون 90-29 المتضمن التهيئة والتعمير ومرجعياته، حيث جاء ترتيب قانون التوجيه العقاري في المرتبة 25 في ما يخص ترتيب الإصدار نظر لأهمية ذلك بعد توافر الإرادة السياسية .[83]

الفرع الخامس : علاقة بين قانون التهيئة والتعميرو قانون المدينة:

بالنسبة لعلاقة قانون التهيئة والتعمير بقانون المدينة وتهيئة الإقليم، فإن المستهدف الأول والمباشر من قانون التنظيم العمراني والبناء هي المدينة، وهذا في إطار سياسة التنظيم العمراني والتهيئة والتعمير التي تعتمدها في فترة معينة من خلال المخطط العمراني، سواء من حيث إنشاء مدن جديدة أو تطوير الموجود منها وترقيتها عبر أدوات وتقنيات التعمير والبناء المستحدثة ومواد البناء المطورة والمكتشفة . فقد بدأ الاهتمام بسياسة المدينة وتخصيصها بقانون خاص والتخطيط لإنشاء مدن جديدة مع بداية سنة 2002 بصدور القانون 02-08 المؤرخ في ماي 2002 والمتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها[84] ، وتتمثل فلسفة هذا القانون في جوهرها في تجسيد سياسة الأعمار

---

[82]الأمر رقم 95-26، المرجع السابق.

[83]عزاوي عبد الرحمن ، مرجع سابق، ص 28.

[84]القانون 02-08 المؤرخ في08 ماي 2002 و المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها الجريدة الرسمية العدد 34 لسنة 2002.

الإقليمي والتنمية المستدامة التي تنتهجها السلطات السياسية في الدولة الرامية إلى تعميم جهود التنمية أفقيا لتغطي كامل إقليم الدولة الجزائرية بتعمير المساحات الشاسعة وغير العامرة من التراب الوطني بخلق تجمعات سكانية وفك الاكتظاظ عن المدن القديمة الكبرى.

فقد استند المشرع في سنه لهذا القانون من بين مرجعياته إلى قانون التهيئة والتعمير وهو ما نصت عليه بوضوح 2 من القانون 02-08 [85]السالف الذكر والمتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة حيث نصت على أنه : تعد مدنا جديدة كل تجمع بشري ذي طابع حضري ينشأ في موقع خال يستند إلى نواة أو عدة نوى سكنية موجودة.

تشكل المدن الجديدة مركز توازن اجتماعي واقتصادي وبشري بما يوفره من إمكانيات التشغيل والإسكان والتجهيز على أن يتكفل المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بتحديد موقع المدينة الجديدة ووظيفتها، مثلما أشار له القانون التوجيهي للمدينة رقم 06-06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 [86]حيث نصت المادة 19 منه على أنه ": تتمثل أدوات التخطيط المجالي والحضري في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم،المخطط الجهوي لجهة البرنامج، المخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى، مخطط تهيئة الإقليم الولائي المخطط التوجيهي للتهيئة والعمران، مخطط شغل الأراضي ،مخطط تهيئة المدينة الجديدة، المخطط الدائم لحفظ القطاعات واستصلاحها،مخطط الحماية واستصلاح المواقع الأثرية والمنطقة المحمية التابعة لها،المخطط العام لتهيئة الحظائر الوطنية.

وهكذا يجب أن تأخذ السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة من حيث المنطلق الخصائص الجهوية للمناطق التي تستهدفها بإنشاء مدن جديدة بها أو إقامة تجمعات سكانية بما تحتاجه من تجهيزات وبني قاعدية خاصة ،[87] وهو ما نصت عليه صراحة المادة 4 من القانون 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ،[88] حيث جاء فيها " تهدف السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة إلى تنمية مجموع الإقليم الوطني تنمية منسجمة على أساس خصائص ومؤهلات كل فضاء جهوي.

---

[85]القانون 02- 08 ،المرجع السابق.

[86]القانون06-06المؤرخ في20 فبراير2006، المتعلق بالقانون التوجيهي للمدينة،ج ر عدد15،الصلدرة في 12مارس2006.

[87]عزاوي عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 28

[88]القانون 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة الجريدة الرسمية عدد 77 لسنة 2001.

كما تهدف إلى:

- تساوي الحظوظ في الترقية والازدهار بين جميع المواطنين.
- الحث على التوزيع المناسب بين المناطق والأقاليم لدعائم التنمية ووسائلها باستهداف تخفيف الضغوط على الساحل والحواضر والمدن الكبرى وترقية المناطق الجبلية والهضاب العليا والجنوب.
- دعم الأوساط الريفية والأقاليم والمناطق والجهات التي تعاني صعوبات وتفعيلها من أجل استقرار سكانها.
- إعادة توازن البنية الحضرية وترقية الوظائف الجهوية والوطنية والدولية للحواضر والمدن الكبرى، الحماية والتثمين والتوظيف العقلاني للموارد التراثية والطبيعية والثقافية وحفظها للأجيال القادمة.

فمما لا شك فيه أن تلبية كل هذه المطالب يستوجب القيام بإنجاز العديد من الإنشاءات والبنايات الأساسية وتعمير الأراضي الفضاءات من الأرض وإقامة الوحدات السكنية والمنشآت الصناعية والمحال التجارية والخدمية لخلق فرص العمل ومناصب الشغل لاستغلال جميع الطاقات البشرية والكفاءات، ومنه بالنتيجة خلق الثروة للرفع من المستوى المعيشي للمواطنين. وعموما، فان قانون تهيئة الإقليم يبحث ويختص في تنظيم أكثر ما يمكن، وفي الإطار الجغرافي للدولة، في توزيع السكان على الإقليم بالتناسق والتناسب مع الموارد الطبيعية والإمكانات المتوفرة والتي يمكن توفيرها والنشاطات التي ستخلق الثروة، ويضع القواعد والتدابير التأشيرية والتوجيهية، ومن ثمة فهو إذن قانون التوقعات والتخطيط والبرمجة على المدى المتوسط والبعيد، في حين أن قانون التعمير يضع القواعد التقنية والإلزامية الآمرة لوضع مثل هذه الأهداف والتوقعات موضع التطبيق والتنفيذ في أرض الواقع وبخاصة المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير مثلما يقضي به قانون التهيئة والتعمير رقم 90/29 المعدل والمتمم السالف الذكر ونصوصه التطبيقية وقانون تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة . ومما لا شك فيه أن أحكام قانوني التهيئة والتعمير وتهيئة الإقليم وقانون تنظيم البناء ستتقاطع وتتكامل لا محالة بمناسبة إعداد وتنفيذ تصاميم ومضامين المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتعميره والمخططات الجهوية والمحلية خاصة بمناسبة تخصيص الأرض لانجاز مشاريع بعينها[89]

[89]عزاوي عبد الرحمن ، مرجع سابق، صفحة 28.

المطلب الثالث: فعالية الأدوات القانونية:

تشكل مخططات التهيئة والتعمير أدوات استراتيجية آنية لصياغة استراتيجيات شاملة لمواجهة التحديات والمشاكل التي تواجه العمران والمجتمع الحضري، حيث تُعتبر هذه المخططات أدوات بعيدة المدى تهدف إلى توجيه التنمية الحضرية ضمن رؤية مستقبلية، كما تلعب دورًا تنفيذيًا في تطبيق السياسات الحضرية ودعم اتخاذ القرارات الفعالة.[90]

ينص القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم على وجود نوعين من أدوات التعمير، حيث تحدد المادة 10 دور هذه الأدوات في توجيه استعمال الأراضي العمرانية وتنظيم شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية مثل الزلازل.[91]

كما تنص المادة 67 من قانون 90-25 المعدل على أن الأجهزة المؤهلة التابعة للدولة والجماعات المحلية مسؤولة عن إعداد وتنفيذ أدوات التهيئة والتعمير، مع تحديد شروط إعدادها في المواد 68 و69 و70، مع منح الجماعات المحلية سلطة تقريرية في مجال التعمير في إطار اللامركزية.

تُعتبر البلديات الجهات المحلية المسؤولة الأولى عن تهيئة إقليمها وتنظيمه وإدارته، حيث يتحمل رئيس المجلس الشعبي البلدي مسؤولية اتخاذ الإجراءات اللازمة لضمان تنفيذ المخططات ومتابعتها، مما يعكس مبدأ اللامركزية نظريًا وعمليًا، ويعزز دولة القانون في مجال التعمير.[92]

رغم الأهمية القانونية لهذه المخططات، إلا أن تنفيذها يعاني من عدة مشاكل، منها الفارق الزمني الكبير بين إعداد المخططات والمصادقة عليها، مما يؤدي إلى عدم ملائمتها للواقع العمراني المتغير بسرعة، كما يظهر في

---

[90] العروق محمد الهادي ، مخططات التهيئة والتعمير في الجزائر ، الأهداف والممارسات الميدانية"، الملتقى الوطني الأول حول التهيئة العمرانية في الجزائرية الواقع والأقال يومي 3 والد ماي 2010 ، جامعة سكيكدة، صفحة 1.

[91] أنظر القرار المؤرخ في 11/01/2004 المتضمن الموافقة على الوليدة التقنية التنظيمية المتعلقة بالقواعد الجزائرية المقاومة الزلازل الجريدة الرسمية العدد 199.

[92] Cr.Djelal (Nadia) : « Politiques urbaines et rôle des acteurs publics dans les dynamiquesTerritoriales en Algérie », les dynamiques territoriales : débats et enjeux entre les différentes approches disciplinaires, colloque de l'ASRDLF Grenoble et Chambéry, 11,12, 13 juillet 2007.p8,

مثال المخطط التوجيهي لمدينة الجزائر الذي استغرق 11 سنة بين الإعداد والمصادقة، مما أدى إلى تجاوز المخطط للواقع الحضري.

تواجه البلديات نقصًا في الإمكانيات البشرية المتخصصة في مجال التعمير، مما يدفعها إلى اللجوء للوصاية أو مكاتب الدراسات الخارجية، وهذا يحد من دورها الفعلي في صناعة القرار ويؤثر على جودة المخططات وملائمتها لاحتياجات المجتمع المحلي. ومع ذلك، يسمح القانون للبلديات بالاستعانة بخبراء ومستشارين لإثراء الدراسات وتحسينها.[93]

تتميز أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر بالتشابه الكبير مع النماذج الفرنسية، لكنها تفتقر إلى المرونة اللازمة لمواكبة التطورات العمرانية السريعة، كما أن مركزية إعداد الوثائق وتهميش دور الإدارات اللامركزية يعرقل تنفيذها ويحد من فعالية اللامركزية الحقيقية.

تُظهر التجارب العملية مثل ولاية غرداية أن وجود أدوات التعمير لا يضمن بالضرورة الوقاية من الكوارث الطبيعية، حيث لم تُطبق هذه الأدوات بشكل فعال مما أدى إلى وقوع كوارث رغم وجود التشريعات التي تمنع البناء في المناطق الخطرة.

تُظهر المشاركة المجتمعية في إعداد مخططات التهيئة والتعمير في الجزائر ضعفًا كبيرًا، حيث غابت الجمعيات المتخصصة والمشاركة الفردية الفعالة، رغم النصوص الدستورية والقانونية التي تكفل حق إنشاء الجمعيات وتشجع على المشاركة، مما يحد من فعالية التخطيط التشاركي ويؤثر على جودة القرارات العمرانية.

كما أن تعارض مصالح الجهات التقنية مثل مصالح الفلاحة والكهرباء مع خطط التعمير يؤدي إلى عراقيل في تنفيذ المخططات، حيث ترفض هذه المصالح تقديم بدائل أو تعديل الارتفاقات بما يتناسب مع التطورات العمرانية، مما يؤثر سلبًا على المظهر العمراني وجودة التخطيط.

[93]CF.Benakezouh (CH) : « De la loi d'orientation foncière au droit de l'urbanisme », Revue Idara volume 11, n°22,2001.pp65-85..

أخيرًا، يبرز أن مخططات التهيئة والتعمير في الجزائر تعاني من الطابع الثابت وعدم المرونة، مما يجعلها غير قادرة على مواكبة التغيرات السريعة في العمران، رغم وجود قوة قانونية لها، كما أن تدخل الوصاية المركزية يحد من حرية البلديات في اتخاذ القرارات، مما يثير تساؤلات حول مدى تحقق اللامركزية الحقيقية في هذا المجال.

باختصار، تشكل مخططات التهيئة والتعمير أدوات قانونية و استراتيجية مهمة لتنظيم العمران، لكنها تواجه تحديات تنفيذية وتنظيمية كبيرة تتعلق بالزمن، الموارد، المشاركة المجتمعية، والتنسيق بين الجهات المختلفة، مما يستدعي إعادة النظر في آليات إعدادها وتنفيذها لتعزيز فاعليتها وتحقيق التنمية الحضرية المستدامة.[94]

[94](2Cf.Le dossier : Renforcement du dispositif législatif et réglementaire : pour un urbanisme rénové et amélioré », Revue de l'Habitat nº 3, Revue d'information du ministère de l'Habitat et de I'Urbanisme, Mars.2009.pp38-39.

المبحث الثاني: إجراءات إعداد وتنفيذ مخططات التعمير

المطلب الأول: مراحل إعداد المخططات

تمر عملية إعداد وتحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعدة مراحل قبل اعتماده والمصادقة عليه، وهي على النحو التالي:

الفرع الأول: مرحلة إعداد وتحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

حدد المرسوم التنفيذي رقم 91-177 إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، حيث يمكن حصر هذه الإجراءات فيما يلي:

أولا- إجراء المداولة في تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

طبقاً لأحكام القانون يلزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بالمبادرة لتحضير مشروع PDAU يغطي إقليم البلدية،[95] أين يقوم بإعداد مذكرة تمهيدية من أجل تحضير مشروع المخطط يتم تقديمها أمام المجلس للمداولة فيها[96]، حيث حددت المادة 2 و 3 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، ما يجب تبيانه في هذه المداولة من توجيهات التي تحددها الصورة العامة للتهيئة أو المخطط التنمية بالنسبة إلى التراب المعني، وكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات الأخرى في إعداده، وقائمة التجهيزات المحتملة ذات المنفعة العمومية.[97]

كما يتم إجراء المداولة بناء على دراسة تقييمية للوضعية الراهنة للوسط العمراني من خلال:

- دراسة الطبيعة تبرز الخصائص الطبوغرافية للبلدية.
- دراسة الوضعية الديموغرافية من مواليد و وفيات وهجرة إضافة لمناصب الشغل.
- تحليل الإطار المبني حيث تتم دراسة نوعية البنايات، إضافة إلى كمية التجهيزات الاجتماعية والثقافية.

---

[95] انظر المادة 24 من القانون 90-29،المرجع السابق.

[96] انظر المادة 25 من القانون 90-29، نفس المرجع.

[97] رضوان عليان، مخططات التعمير كوسيلة لتنفيذ السياسة الوطنية للتعمير، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، العدد 16. الجزائر، جوان 2016، ص136.

- وكذا النشاطات الاقتصادية وتشخيص إمكانيات الهياكل القاعدية.

وبما أن المخطط ذو طبيعة إدارية وتقنية محضة، فالأصل أن إعداد مشروع المخطط يعود لمصالح البلدية المكلفة بالتعمير بالتنسيق مع لجنة التهيئة العمرانية للبلدية،[98] غير أن الواقع العملي عكس ذلك، إذ إن معظم البلديات تلجأ للوصاية من خلال مديرية التعمير أو إلى مكاتب الدراسات لتحضير المشروع وهذا ما يفسر غياب الكفاءات المؤهلة في هذا الميدان لدى أغلب البلديات.[99]

لذات السبب دعم المشرع الجزائري المنظومة المؤهلة لتحضيرها، من خلال إنشاء وكالة وطنية للتعمير، أوكل إليها مهام رئيسة تمثلت في دراسة واعداد ومتابعة المخططات العمرانية وفق التشريع والتنظيم المعمول بهما، باعتبارها الأداة الأساسية للدولة في مجال إعداد ومتابعة المخططات، فهي تعد قطباً للكفاءة والخبرة التقنية لصالح الدولة والجماعات المحلية، فبموجب نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 09-344 تساعد الوكالة الوطنية للتعمير من خلال الدراسات والتحليلات الإستشرافية التي من شأنها تدعيم الجماعات المحلية في ميدان التعمير، وذلك لتدارك النقائص التي رافقت دوماً عملية تحضير المخططات.[100]

ثانيا – إصدار قرار إداري يتضمن المداولة المتعلقة بمشروع PDAU

عقب إجراء مداولة المجلس الشعبي البلدي بخصوص مشروع PDAU، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراراً يتضمن هذه المداولة[101] ، كما يجب أن تبلغ المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً للمصادقة عليه، في حين ينشر على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية لمدة شهر واحد،[102] وبالموازاة مع ذلك يبلغ هذا القرار إلى كل من:

---

[98]صافية إقلولي ولد رابح المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90-29، الملتقى الوطني الرابع حول التهيئة العمرانية، كلية الحقوق عزابة سكيكدة الجزائر يومى 03 و 04 ماي 2010، ص 06.

[99]عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران (الجزائر: جسور للنشر والتوزيع، 2014)،ص67.

[100]المرسوم التنفيذي رقم 09-344 في 22 أكتوبر 2009 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير، الجريدة الرسمية عدد 61الصادرة بتاريخ 25/10/20109

[101]صافية إقلولي ولد رابح ،مرجع سابق، ص 06.

[102]انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم.

- رؤساء الغرفة التجارية والفلاحية.
- رؤساء المنظمات المهنية.
- رؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين.

تمنح لهذه الأخيرة مهلة 15 يوماً من تاريخ تسلمها التبليغ لإبداء رغبتها في المشاركة بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

وفي خطوة نوعية من قبل المشرع الجزائري، أسس القانون لإشراك الأفراد في عملية تحضير المخططات وهو ما يعرف بالتخطيط التشاركي عن طريق الجمعيات، إذ يسمح لها أن تبدي رأيها في دفتر الشروط الذي تحضره البلدية الموجه لمكاتب الدراسات التي تقوم بدورها بتحضير هذا المخطط.[103]

كما للمتعاملين الاقتصاديين الحق في إبداء اقتراحاتهم وتطلعاتهم حول الأمكنة المستقبلية لاستثماراتهم من خلال الغرف والجمعيات المهنية، هذا ما يسمح بإدراجها ضمن دفتر الشروط، كما يمكنهم إبداء أرائهم المكاتب الدراسات في مرحلة لاحقة بغرض مطابقتها مع أرض الواقع .

ثالثا- إصدار قرار يتضمن قائمة الجهات المشاركة في تحضير PDAU

يتضمن هذا القرار الصادر من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي قائمة بالأطراف التي أبدت الرغبة في استشارتها بشأن مشروع PDAU، سواء كانت الاستشارة وجوبيه حسب المادة 08 من المرسوم التنفيذي 177-91 المعدل والمتمم، أو إختيارية حسب المادة 07 من ذات المرسوم، حيث يتم إعداد هذه القائمة بهدف التنسيق والتشاور من أجل تحسين وتثمين دراسة المخططات، ويمكن تصنيف هذه الهيئات إلى:

[103] موقع وزارة الداخلية www.ministere de l'inteleur.dz الإضطلاع بالمسؤوليات والإحاطة بالشركاء صفحة 20، تم الإطلاع على الموقع بتاريخ 2025/05/08.

1-صنف الهيئات المستشارة وجوباً وتتمثل في كل المصالح والإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية بـ: التعمير الفلاحة التنظيم الاقتصادي الري، النقل الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات البيئة التهيئة العمرانية، السياحة.[104]

فيما أضافت المادة (2) من المرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28 مارس 2012 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-177 مصالح وإدارة الصناعة وترقية الاستثمار، ومصالح الضبط العقاري .[105]

بالإضافة إلى المصالح العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على المستوى المحلي المتمثلة في: مصالح توزيع الطاقة، النقل، توزيع المياه.

2- صنف الهيئات المستشارة اختياريا: يجوز لرئيس المجلس الشعبي البلدي استشارة هيئات أخرى اختياريا بهدف تدعيم الدراسة وتثمينها، وقد حصر القانون هذه الهيئات كالتالي:

الغرف التجارية الغرف الفلاحية المنظمات المهنية والجمعيات المحلية، وهذا حسب ما جاء فينص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91-177.

عقب تحديد قائمة هذه الهيئات والمصالح العمومية ينشر هذا القرار على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي أو مقر المجالس الشعبية البلدية المعنية لمدة شهر واحد[106]، مع إبلاغه لكل الجهات المعنية المدرجة ضمنه، تمنح لهذه الأخيرة مهلة محددة بـ 60 يوما من تاريخ تبليغها، لإبداء آرائهم وملاحظاتهم بشأن مشروع PDAU، عملاً بأحكام المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم.[107]

---

[104]محمد الأمين حركات، من إشكالات تطبيق أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر هل تريد تعمير " بدون "عقار"، المتقلى الوطني الرابع التهيئة العمرانية، كلية الحقوق عرابة سكيكدة الجزائر (03) و (14) ماي 2010، ص 02.

[105]وليد العميري وأسبة بن بوعزيز الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ANIREF ودورها في الإستثمار العقاري، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني للاستثمار العقاري في الجزائر، يومي 23 24 فيفري 2014 جامعة الواد الجزائر، صفحة 12.

[106]محمد الطماوي، النظرية العامة للقرارات الإدارية دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، الطبعة الرابعة، القاهرة، سنة 1976،صفحة57.

[107]المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء الجريدة الرسمية العدد 26 الصادر بتاريخ 01/06/1991.

الفرع الثاني : التحقيق (الإستقصاء) العمومي

بانقضاء المدة القانونية المتمثلة في 60 يوم يخضع مشروع المخطط إلى التحقيق العمومي والذي يعتبر مظهر من مظاهر مشاركة الجمهور حيث يتبنى رئيس المجلس الشعبي البلدي المشروع التمهيدي للمخطط PDAU عن طريق مداولة الاعتماد، وبهدف إطلاع الرأي العام عليه يعرض هذا الأخير –المشروع – للتحقيق العمومي خلال فترة 45 يوم لتمكين مواطني تلك المنطقة لإبداء آرائهم حول المشروع ويكون ذلك بموجب قرار إداري يتخذ من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية لتبيان ما يلي:

- تحديد المكان أو الأمكنة التي يمكن فيها إجراء الاستشارة حول مشروع المخطط.
- تعيين المفوضين المحققين.
- تبيان تاريخ بداية مدة التحقيق وتاريخ الانتهاء من التحقيق.
- تحديد كيفيات إجراء التحقيق العمومي.

يتم نشر القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي وبمقر المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال فترة التحقيق في الأماكن المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين، طبقا لأحكام المادة 14 من القانون رقم 29–90 المعدل والمتمم، على أن تبلغ نسخة منه للوالي المختص إقليميا.[108]

في حين يتعين على رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية فتح سجل خاص مرقم من قبله وموقع من طرف المفوض المحقق يتم فيه تدوين الملاحظات و الاعتراضات المكتوبة المتعلقة بإعداد المخطط، وذلك بصفة يومية لحين انقضاء المهلة القانونية المقدرة بـ 45 يوماً، أين يقفل محضر التحقيق بعد توقيعه من قبل المفوض المحقق على أن يلزم هذا الأخير خلال 15 يوماً الموالية بإعداد ملف كامل عن مسار عملية التحقيق والنتائج التي خلص إليها، يحول مباشرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية.[109]

ما يمكن ملاحظته من خلال هذه المرحلة عدم الدقة في استخدام المصطلحات القانونية حيث نجد أن المادة 26 من قانون 90–29 استخدمت مصطلح التحقيق العمومي في حين المرسوم التنفيذي رقم 91 177 المعدل والمتمم

[108]انظر نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91–177، المعدل والمتمم..

[109]أنظر نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91–177، المعدل والمتمم.

اعتمد مصطلح الاستقصاء العمومي في نص مادته رقم 10، الأمر الذي يستدعي مزيداً من الضبط والتعديل وتوحيد المصطلحات القانونية تفادياً لأي إشكالات في فهم النص القانوني الأمر الذي يؤدي إلى تأويلات وتفسيرات أخرى.

في الأخير بعد التحقيق مجالاً أولياً يعبر من خلاله المواطن عن انشغالاته و انطباعاته حول المشاريع والتوسعات العمرانية، ومختلف العمليات المزمع إنجازها في مجال العمران،[110] غير أن الواقع يظهر عكس ذلك، ويؤكد أن التحقيق لا يزال غامضا في الجزائر وذلك يعود لأسباب عدة ترجع لعدم وعي المواطنين في هذا المجال، وهو ما يفسر وجود خلل في طريقة الإعلام التي تعود لقصر الوسائل المتبعة لذلك.

ولعل هذا ما يوضحه تعديل القانون رقم 10-11 المتعلق بالبلدية الذي حاول المشرع من خلاله تنظيم عملية الإعلام على مستوى البلدية، حيث ألزم رئيس المجلس الشعبي البلدي اتخاذ كل التدابير اللازمة الإعلام كافة المواطنين بشؤونهم واستفساراتهم حول خيارات وأولويات التهيئة والتنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية حسب الشروط المحددة في القانون، كما يبيح على وجه الخصوص استخدام الوسائل الإعلامية في هذا المجال.

بهذا تكون هذه المرحلة المتميزة بالتشاور الواسع والمشاركة الفعالة لكل المتدخلين في التهيئة والتعمير تمهيداً لآخر مرحلة يمر بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتمثلة في مرحلة المصادقة.

المطلب الثاني: إجراءات المصادقة على المخططات:

عملاً بأحكام المادة 27 من قانون 90-29 المعدل والمتمم تتم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في ثلاث خطوات حسب الحالة:

بموجب قرار من الوالي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية التي يقل عدد سكانها عن 200.000 نسمة.

[110] محمد الهادي العروق، عايدة جغار، دور وصلاحيات البلدية في التسيير والتخطيط الحضري في التشريع الجزائري، الملتقى الرابع للجغرافيين العرب في إستراتيجية التخطيط للتنمية المجالية في العالم العربي بأبعادها المحلية والقومية والعالمية، منشورات الجمعية الوطنية للجغرافيين المغاربة، الرباط المملكة المغربية سنة 2008، صفحة 340.

بموجب قرار وزاري مشترك بين كل من الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية وذلك بعد استشارة المعني للبلدية أو البلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 نسمة ونقل عن 500.000 نسمة بموجب مرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلدية أو البلديات المعنية والتي يبلغ عدد سكانها 500.000 نسمة فما فوق.

للإشارة أن هذه النسب أصبحت لا تستجيب لمتطلبات الوضع الحالي في ظل الارتفاع المتزايد لعدد السكان، وكذا التمركز الجغرافي للمواطنين الأمر الذي يستدعي إعادة النظر في هذه النسب بما يتلاءم مع المتغيرات المستجدة.

ويندرج هذا المسار المتدرج لصناعة قرار المصادقة ضمن المساعي الحثيثة للدولة لخلق تناسق أدوات التعمير وتصاميم التهيئة العمرانية ومراقبتها، لتكون منسجمة مع إستراتيجية التهيئة العمرانية والتنمية التي تحددها السلطات العمومية.[111]

يتكون الملف المقدم للهيئات المختصة للمصادقة عليه وجوباً من الوثائق التالية:

- مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية.
- رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية.
- سجل الاستقصاء العمومي ومحضر قفل الاستقصاء العمومي، والنتائج المستخلصة من قبل المفوض المكلف بالتحقيق أو المفوضون المحققون.
- الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير التقرير التوجيهي اللائحة التنظيمية والوثائق البيانية المبينة في المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم.

أي أن المصادقة على المخطط تكون بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي ثم يتم تحويله إلى الوالي المختص إقليمياً، الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي خلال 15 يوماً من تاريخ استلام الملف، بعد ذلك يصدر قرار المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .[112]

---

[111]محمد الهادي لعروق، التهيئة والتعمير في الجزائر بين الأهداف والممارسات الميدانية، الملتقى الوطني الأول حول التهيئة العمرانية في الجزائر واقع وآفاق، يومي 3 و 4 ماي 2010، جامعة سكيكدة (الجزائر)، ص 35.

[112]سليمان الطماوي المرجع نفسه، ص 467.

عقب إصدار قرار المصادقة يتم إبلاغ المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير للجهات التالية:

- الوزير المكلف بالتعمير.
- الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
- الأقسام الوزارية المعنية.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية.
- المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية.
- الغرف التجارية و الفلاحية.
- رئيس المجلس الشعبي الولائي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية الولائية المعنية.

يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للجمهور وينشر بمقر البلدية المعنية أو مقر البلديات المعنية في الأمكنة المخصصة للإعلانات والمنشورات الخاصة بالمواطنين وذلك تطبيقاً وعملاً بمبدأ الإعلام والإشهار.

كما يمكن لأي شخص الإطلاع على مستخرجات مداولات المجلس الشعبي البلدي وكذا القرارات البلدية، كما يسمح أيضا لكل شخص في مصلحة الحصول على نسخة كاملة أو جزئية منها على نفقته الخاصة، طبقاً لما ورد في نص المادة 14 من القانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية.

بحيث لا تكتسب قرارات رئيس المجلس الشعبي البلدي الصيغة التنفيذية إلا بعد إعلام المعنيين بها عن طريق النشر في حالة ما إذا كانت محتوى أحكامها عامة أو بعد إشعار فردي يكون بأي وسيلة في الحالات الأخرى .[113]

بهذا يصبح لهذا المخطط قوة إلزامية في مواجهة الإدارة والأفراد، الذي يعد الأساس التي تبنى عليه جميع قواعد التهيئة والتعمير بالخصوص ما تعلق بالرخص والشهادات العمرانية، حيث لا يمكن تسليم أي وثيقة عمرانية ما لم تستجيب للمقاييس المحددة في هذا المخطط.

ونظراً لكون هذا المخطط ذو نظرة مستقبلية في رسم إستراتيجية البناء والتعمير على المدى الطويل فهو يتجاوز الواقع العمراني، وبالتالي فإن التغيرات المستجدة حديثا قد تحتم تعديله أو مراجعته ليستجيب لها.

[113] أنظر نص المادة 97 من قانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية.

- **مرحلة المراجعة والتعديل للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير**

أقر المشرع الجزائري إمكانية مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تحت سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي وفق شروط وطرق محددة بموجب القانون، حيث أنه ووفقاً لنص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم، لا يمكن مراجعة وتعديل هذا الأخير إلا للأسباب التي جاء ذكرها في نص المادة 28 فقرة 1 من قانون 90-29 المعدل والمتمم والتي تتلخص فيما يلي:

إذا كانت القطاعات المزمع تعميرها المذكورة في المادة 19 في طريق الإشباع.

إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط على إقليم المخطط بما يجعل مشاريع التهيئة أو البنية الحضرية لا تستجيب أساساً للأهداف المعينة لها، أي أن ما أنجز على أرض الواقع أصبح لا يستجيب الإحتياجات الأفراد والمحيط، مما يحتم برمجة مشاريع جديدة لتدارك النقص القائم من خلال مراجعة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.[114]

أما فيما يخص كيفيات المراجعة والتعديل وفقاً للفقرة الثانية من ذات المادة فتكون بنفس إجراءات إعداده وتحضيره، ولعل من أهم أسباب التعديل والمراجعة قد يعود إلى المشاريع الحضرية الكبرى اللاحقة والتي لم تؤخذ في الحسبان عند إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مما يتطلب مراجعته وتعديله.

في الأخير وبما أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة تقديرية للمدى الطويل فعملية مراجعتها أصبحت ضرورة حتمية لمواكبة التطور الحاصل في ميدان الأنشطة العمرانية، ويعتمد في ذلك على الدراسات التي سبقتها مع تصحيحها وتحيينها.

المطلب الثالث: آليات تنفيذ ومتابعة المخططات:

يُعد تنفيذ ومتابعة المخططات الحضرية أحد المراحل الحاسمة في عملية التخطيط الحضري، إذ تُمثل الجسر بين التصور النظري والسياسات المعتمدة وبين الواقع الملموس على الأرض. إن عدم تفعيل المخططات بالشكل المطلوب أو غياب المتابعة الدقيقة غالبًا ما يؤدي إلى تشوهات عمرانية، و اختلالات في التوازنات المجالية والاجتماعية، وبالتالي فشل الأهداف التنموية المنشودة.

[114] عيسى مهزول، مرجع سابق، ص73.

الفرع الأول : الإطار المؤسساتي والتنظيمي:

يتطلب تنفيذ المخططات الحضرية توفر جهاز مؤسساتي منسق، يتضمن مختلف الفاعلين في الشأن الحضري، من سلطات محلية وهيئات التخطيط والوزارات المختصة. ويجب أن تكون صلاحيات هذه الجهات واضحة ومتكاملة لضمان فعالية التنفيذ. غالبًا ما تتعرض هذه الأجهزة إلى إشكاليات متعلقة بتداخل الصلاحيات، وضعف التنسيق، أو نقص الموارد البشرية والتقنية المؤهلة، ما يعوق التفعيل الأمثل للمخططات.[115]

في السياق نفسه، تلعب اللامركزية الإدارية دورًا مهمًا، حيث إن تمكين الجماعات المحلية من اتخاذ القرار وتوفير التمويل اللازم يسمح بتطبيق أكثر ملائمة للمخططات حسب خصوصيات كل منطقة.[116]

الفرع الثاني : الآليات التقنية والتمويلية:

من أبرز آليات تنفيذ المخططات نجد إعداد برامج تنفيذية زمنية تشمل أولويات المشاريع، تحديد مصادر التمويل، وأجندة الإنجاز. ويعد التمويل أحد أبرز التحديات، إذ تحتاج المشاريع الحضرية الكبرى إلى موارد مالية ضخمة، غالبًا ما تفوق إمكانيات الجماعات المحلية، مما يستدعي إشراك القطاع الخاص، والمؤسسات المالية الدولية، وصياغة آليات مبتكرة للتمويل مثل الشراكة بين القطاعين العام والخاص.

كما أن استخدام نظم المعلومات الجغرافية (GIS) بات أداة ضرورية لمتابعة التطورات الميدانية وتوجيه القرارات التخطيطية، من خلال توفير بيانات دقيقة ومحدثة باستمرار حول التوسع الحضري، استعمالات الأراضي، ومؤشرات التنمية الحضرية.[117]

[115]Oren Yiftachel, « Urban Planning and Social Control : The Case of Israeli Development Towns, » Planning and Policy 16, no. 4 (2001) p 379–396.

[116]UN-Habitat, World Cities Report 2020 : The Value of Sustainable Urbanization (Nairobi : United Nations Human Settlements Programme, 2020,p14.

[117]Michael Batty, The New Science of Cities (Cambridge, MA : MIT Press, 2013,p35.

الفرع الثالث : المتابعة والتقييم

لا تقتصر المتابعة على مجرد مراقبة إنجاز المشاريع، بل تشمل أيضًا تقييم مدى تحقيق المخططات لأهدافها الاجتماعية والاقتصادية والبيئية. ويتطلب ذلك وضع نظام للرصد والتقييم يعتمد على مؤشرات كمية ونوعية، تقيس مدى تراجع الفوارق المجالية ، تحسين جودة الحياة الحضرية، وتطور البنى التحتية.

كذلك، تُمثل المراجعة الدورية للمخططات عنصرًا أساسيًا في المتابعة، حيث تسمح بالتكيف مع التغيرات الطارئة على المستوى الديمغرافي، الاقتصادي، أو البيئي. وتُعد مشاركة المجتمع المحلي والمجتمع المدني في هذه المرحلة وسيلة فعالة لضمان الشفافية والمصداقية، فضلًا عن تعزيز الالتزام الجماعي بتنفيذ المخططات.[118]

الفرع الرابع : التحديات التي تواجه التنفيذ والمتابعة

رغم وجود العديد من الآليات، إلا أن تنفيذ ومتابعة المخططات الحضرية يواجه عدة تحديات، أبرزها:

- غياب الإرادة السياسية في بعض السياقات.
- نقص الكفاءات البشرية والتقنية في المؤسسات المحلية.
- ضعف التمويل أو غياب آليات تمويل مستدامة.
- التداخل في الصلاحيات القانونية والمؤسساتية.
- مقاومة بعض الفاعلين أو السكان للتغيير بسبب غياب الوعي أو الاستشارة المسبقة.

كل هذه العوامل تتطلب مراجعة عميقة لمنظومة التخطيط الحضري، وتبني مقاربات تشاركية وتكاملية أكثر مرونة وفعالية.

[118] UN-Habitat, World Cities Report,up Cit ,p18.

المبحث الثالث: تقييم النظام القانوني للتخطيط الحضري وتحدياته

المطلب الأول: مدى تحقيق النظام الأهداف التنمية الحضرية

التنمية الحضرية هي عملية شاملة تهتم بجميع جوانب الحياة في المدن، حيث تحدث تغيرات نوعية وكمية عميقة تهدف إلى تهيئة المجال الحضري وإدارة موارده البشرية والاقتصادية بطريقة عقلانية ومنظمة. كما تسعى إلى تعزيز قدرات وإمكانيات الإنسان الحضري وتمكينه من التفاعل الإيجابي مع محيطه، والاندماج الاجتماعي والاقتصادي والثقافي فيه، مما يساهم في تحقيق أهداف التنمية الحضرية.[119]

بالتالي، تهدف التنمية الحضرية بشكل عام إلى بناء مجتمع حضري متطور يواكب التغيرات الحديثة ويلبي احتياجات أفراده، من خلال تنظيم النمو السكاني وكثافته وتوزيعه، وتحسين جودة الخدمات الاجتماعية والاقتصادية، وتنظيم وتطوير المجال الحضري، وحماية البيئة وترشيد استغلال مواردها، بالإضافة إلى تعزيز العلاقات الاجتماعية بين الأفراد والجماعات. ويتم ذلك عبر مجموعة من الأهداف المحددة:[120]

- **الأهداف الديموغرافية**

تحديد الحد الأقصى والأمثل لعدد السكان في المراكز الحضرية، مع مراعاة الكثافة السكانية ومعدلات النمو والتركيب الثقافي والاجتماعي والديني للمجتمع.

تقدير الطاقة الاستيعابية لكل مدينة بناءً على إمكانياتها الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية، لضمان توفير خدمات عالية الجودة والكفاءة.[121]

الحد من النمو السكاني غير المخطط في المدن، والعمل على تحقيق توزيع سكاني متوازن يتماشى مع متطلبات التنمية المستدامة واللامركزية الإدارية، والحد من انتشار السكن العشوائي.

---

[119] صبري فارس الهيئي، (2009) ،التخطيط الحضري، الأردن، دار اليازوري، عمان، ص 59.

[120] عبد الهادي محمد والى ،(1983)، التخطيط الحضري تحليل نظري و ملاحظات واقعية، مصر : دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية ، ص 20 .

[121] الفاروق زكي يونس (1968)، تنمية المجتمع المحلي في الدول النامية، مصر : مكتبة القاهرة الحديثة، القاهرة، ص28.

تنظيم حركة السكان وإعادة توزيعهم في إطار تنمية إقليمية متوازنة، بما يشمل تنظيم الهجرة الداخلية والحد من الهجرة من الريف إلى المدن الكبرى، وتشجيع الهجرة العكسية.[122]

- **الأهداف الاجتماعية[123]**

توفير الدعم اللازم لقضايا السكان وتحسين جودة الحياة من حيث الكمية والنوعية.

ضمان الرعاية الصحية لجميع فئات المجتمع وتعزيز الإجراءات الوقائية.

رفع المستوى التعليمي لكلا الجنسين وخفض معدلات الأمية.

تعزيز الإعلام والتربية والاتصال السكاني لتوسيع الخيارات والخدمات والمعلومات المتاحة للأفراد، مع تنسيق الجهود لتدريبهم وتأهيلهم.

- **الأهداف الاقتصادية**

تبني سياسات اللامركزية في توزيع المشاريع الاقتصادية والبنية التحتية لضمان توزيع أفضل للخدمات الصحية والتعليمية والإدارية.

تحقيق معدلات نمو اقتصادي مرتفعة تساهم في تحسين مستويات المعيشة وتنمية الموارد البشرية، وتوسيع فرص العمل وتقليل البطالة، وتنظيم توزيع القوى العاملة بين القطاعات المختلفة.

زيادة مشاركة المرأة في النشاط الاقتصادي، وتحقيق العدالة في توزيع الدخل والثروة، والحد من الفقر الحضري.

- **الأهداف التنظيمية**

بناء هيكل حضري متوازن عبر مختلف مناطق الإقليم الحضري، دون التركيز المفرط على العاصمة أو المدن الكبرى، مع توزيع تدريجي للسكان بين المراكز الحضرية والريفية.

---

[122] حسن على حسن (1991)، المجتمع الريفي الحضري مصر : المكتب الجامعي الحديث، القاهرة ، ص 311.

[123] منال طلعت محمود،(2001)، التنمية والمجتمع، مصر المكتب الجامعي الحديث الإسكندرية، ص 69 – 70,

توزيع فرص العمل والاستثمارات على المدن الصغيرة والمتوسطة لتحقيق توازن بين أحجام التجمعات الحضرية، وتوجيه النمو العمراني نحو مراكز حضرية ثانوية بدلاً من التركيز على المدن الكبرى.

تطوير محاور عمرانية تنطلق من المدينة الأم باتجاه الضواحي، بمحاذاة شبكات الطرق الرئيسية لتسهيل التنقل اليومي.[124]

تنمية إقليم المدينة عبر تطوير الضواحي وإنشاء مدن صغيرة جديدة تدعمها أحياء سكنية ومؤسسات توفر فرص عمل وتجذب سكان المدينة الأم.

فرض رقابة إدارية صارمة على النسيج العمراني، وإيقاف جميع أشكال التوسع العمراني غير المنظم، من خلال وضع مخططات توجيهية تحدد مناطق التوسع السكني وتركيز الخدمات والمرافق الصناعية، وحماية المناطق الأثرية والمصنفة، بالإضافة إلى سن قوانين تمنع البناء العشوائي والتوسع غير القانوني على الأراضي العامة.

إعادة تخطيط شبكة النقل عبر تحسين الطرق وتوسيع الشوارع ومواقف السيارات، ومراقبة حركة المرور، وصيانة إشارات المرور، بهدف تخفيف الازدحام وتقليل حوادث السير.[125]

- **الأهداف البيئية[126]**

حماية البيئة الحضرية والحد من الآثار السلبية المتبادلة بين السكان والبيئة.

تقليل أنماط الإنتاج والاستهلاك غير المستدامة، وتشجيع استخدام الطاقات البديلة والصديقة للبيئة

المطلب الثاني: التحديات والمعوقات القانونية والتنظيمية

يُعد التخطيط الحضري من الركائز الأساسية لتحقيق التنمية المستدامة، غير أن هذا المسار يواجه مجموعة من التحديات والمعوقات التي تعرقل تحقيق أهدافه بالشكل المطلوب. وتتوزع هذه العراقيل بين ما هو قانوني وتنظيمي،

[124] منال طلعت محمود ، مرجع سابق ، ص 71.

[125] السيد العاطي السيد (2012)، علم الاجتماع الحضري الأردن دار المسيرة، طبعة2، جزء1، عمان، ص 106 _105.

[126] ساعد هماش (2016/2017)، البعد البيئي في التخطيط الحضري حالة مدينة باتنة، أطروحة دكتوراه علوم في علم الاجتماع الحضري الجزائر: جامعة قسنطينة –2، ص 153.

وما هو اقتصادي واجتماعي، مما يستوجب معالجة شاملة ومتكاملة، تأخذ بعين الاعتبار الأبعاد المتعددة للتنمية الحضرية. وفيما يلي عرض لأبرز هذه التحديات والمعوقات:[127]

الفرع الأول – التحديات المرتبطة بالتخطيط الحضري:

تتمثل التحديات الأساسية في مجموعة من النقاط التي تؤثر بشكل مباشر على فعالية التخطيط الحضري واستدامته، نذكر من بينها:

–.صعوبة توفير التمويل اللازم لتنفيذ مشاريع التنمية، خاصة في الدول النامية، وضعف التزام الدول الصناعية بتقديم الدعم المالي الكافي.

–غياب برامج تنموية متكاملة في مجالات التعليم، الصحة، والبنية التحتية، إلى جانب ضعف مساهمة الأطراف المختلفة في تمويل وتنفيذ هذه البرامج.

–ضعف الاستثمار الداخلي والخارجي بسبب غياب الشراكات الفعالة وغياب بيئة قانونية وتنظيمية محفزة.

محدودية نقل التكنولوجيا الحديثة وتقنيات التخطيط المستدام إلى المجتمعات النامية، مع قلة الدعم الموجه للبحث العلمي.

–عدم تفعيل آليات الحكومة الحضرية والمشاركة المجتمعية في إعداد وتتبع تنفيذ السياسات العمرانية.

– زحف العمران العشوائي على الأراضي الفلاحية وارتفاع الكثافة السكانية داخل المدن، مما يؤدي إلى اختلال في التوازن البيئي والاجتماعي.[128]

– ضعف التنسيق بين الجهات المعنية وتداخل الاختصاصات، ما يؤدي إلى إرباك في تنفيذ المخططات العمرانية.

---

[127]الجنابي سحر حامد. "(التحديات التي تواجه التخطيط الحضري في المدن العربية.)" مجلة التخطيط العمراني ، المجلد12, العدد01، ص 44–61

[128]أبو زيد علاء. التخطيط الحضري والتنمية المستدامة: الإطار النظري والتطبيقي. القاهرة: دار الفكر العربي، 2018،ص108.

الفرع الثاني – المعوقات القانونية والتنظيمية:

بالرغم من التقدم المسجل في مجال التشريعات المتعلقة بالتنمية المستدامة، إلا أن هناك عدداً من المعوقات القانونية والتنظيمية التي تحد من فعالية التخطيط الحضري، ومن أهمها:[129]

- غياب إطار قانوني متكامل يُنظم العلاقة بين مختلف المتدخلين في المجال الحضري، مما يخلق تضارباً في الصلاحيات ويعرقل اتخاذ القرار.
- قصور السياسات العمومية في إدماج أبعاد التنمية المستدامة ضمن قوانين التعمير والبناء.
- نقص الكفاءات التقنية والإدارية القادرة على تنفيذ وتتبع برامج التخطيط العمراني وفق المعايير الحديثة.
- ضعف تطبيق القوانين المتعلقة بحماية البيئة والمجال العمراني، إلى جانب غياب الرقابة الفعالة وفعالية
- العقوبات الرادعة.
- تفاقم مشكلات الفقر والبطالة، وارتفاع نسب الأمية، مما يعيق المشاركة المجتمعية في رسم السياسات الحضرية.
- الأزمات السياسية والنزاعات المسلحة، وتأثيرها السلبي على البيئة وعلى استقرار المدن.
- تدهور قاعدة الموارد الطبيعية بسبب الاستغلال المفرط، وغياب بدائل إنتاج مستدامة.

المطلب الثالث: اقتراحات وتوصيات للتطوير

في ضوء التحديات والصعوبات التي تعرفها منظومة التخطيط الحضري في الجزائر، خاصة تلك المرتبطة بالجوانب القانونية، المؤسسية، والتطبيقية، تبرز الحاجة الملحة إلى تبني مجموعة من المقترحات والإصلاحات الكفيلة بتطوير هذا القطاع الحيوي. وتتمثل أبرز التوصيات فيما يلي:[130]

– **تعزيز الإطار القانوني والمؤسسي للتخطيط الحضري** :يتطلب وضع نظام متكامل يضمن تنظيم استخدام الأراضي وتوجيه التنمية العمرانية بما يتوافق مع السياسات الوطنية والأهداف التنموية. في هذا السياق، يُعتبر

---

[129] عبد الله، محمد كمال. ("الحوكمة الحضرية كمدخل لتحقيق التنمية المستدامة في المدن العربية)." المجلة العربية للتخطيط 25, عدد 2 (2019): ص101–120.

[130] عثمان محمد غنيم، التخطيط أسس ومبادئ عامة، الطبعة الرابعة، دار الصفاء للنشر والتوزيع عمان، سنة2008،ص120.

المجلس الأعلى للتخطيط الحضري في اليمن نموذجاً مهماً، حيث يُشكل السلطة العليا التي تضع السياسة العامة للمخططات الهيكلية وتوجه سلطات التخطيط الأخرى بما يوجب عليها مراعاته، مع تحديد أولويات التخطيط وفقاً لمتطلبات التنمية وأهداف الدولة (المادة 4-7 من قانون التخطيط الحضري رقم 20 لسنة 1995). كما أن وجود سكرتارية دائمة للمجلس تضمن متابعة تنفيذ السياسات وخطط التنمية وتنسيق الجهود بين الجهات المختلفة، مما يعزز التكامل المؤسسي ويقلل من التداخل والازدواجية في المهام.

على المستوى التشريعي، من الضروري تحديث القوانين لتشمل ضوابط واضحة لإصدار التراخيص، وتحديد صلاحيات الجهات المختصة، مع فرض رقابة صارمة على تنفيذ المخططات الهيكلية، كما هو الحال في قانون التخطيط الحضري في إمارة دبي لعام 2023، الذي أنشأ "اللجنة العليا للتخطيط الحضري" لتولي رسم السياسات العامة، وإقرار الخطط الهيكلية، والإشراف على تنفيذها، وضمان مواءمة خطط الجهات الحكومية مع الخطط المعتمدة، إضافة إلى متابعة مؤشرات الأداء واتخاذ الإجراءات التصحيحية عند الحاجة.

إضافة إلى ذلك، يجب تعزيز الشفافية والمشاركة المجتمعية في عمليات التخطيط، وتبني آليات تقييم الأثر البيئي والاستراتيجي لضمان استدامة التنمية وحماية الموارد الطبيعية، وهو ما نص عليه نظام التخطيط الحضري في دبي الذي يولي أهمية كبيرة لحوكمة القطاع، والتعاون بين الجهات ذات العلاقة، وتحقيق مبادئ العدالة والمساواة والشفافية والمساءلة.

باختصار، يتطلب تعزيز الإطار القانوني والمؤسسي للتخطيط الحضري تبني هيكل تنظيمي واضح يحدد الأدوار والمسؤوليات، وتحديث التشريعات لتواكب التطورات العمرانية، وتفعيل آليات الرقابة والمتابعة، مع دمج مبادئ الاستدامة والمشاركة المجتمعية، مما يحقق تنمية حضرية متوازنة ومستدامة تلبي حاجات المجتمع وتضمن حماية البيئة.

- **ترسيخ البعد البيئي والاقتصادي في السياسات الحضرية:** يعد ركيزة أساسية لتحقيق تنمية حضرية مستدامة وشاملة تلبي احتياجات الحاضر وتحافظ على حقوق الأجيال القادمة. من الناحية البيئية، يتطلب ذلك وضع سياسات واضحة تهدف إلى الحد من الأثر البيئي السلبي للمدن، مثل تحسين جودة الهواء، إدارة النفايات البلدية، والحفاظ على الموارد الطبيعية، لا سيما المياه والطاقة، مع التركيز على زيادة المساحات الخضراء والحدائق العامة التي تعزز الصحة العامة وتخفف من آثار التلوث والتوسع العمراني العشوائي. ومن الأمثلة على ذلك الدعوات المتزايدة

في اليمن لتخضير المدن من خلال مشاريع التشجير ومكافحة التصحر، واعتماد تقنيات إعادة تدوير المخلفات واستخدام مصادر الطاقة البديلة، مما يعزز من قدرة المدن على الصمود أمام التحديات البيئية ويحقق جودة حياة أفضل للسكان.[131]

أما من الناحية الاقتصادية، فإن دمج البعد الاقتصادي في السياسات الحضرية يركز على تعزيز الروابط الاقتصادية والاجتماعية بين المناطق الحضرية والريفية، وتحسين الوصول إلى فرص العمل والخدمات الأساسية، وتطوير بنية تحتية مستدامة تدعم النمو الاقتصادي المحلي وتحد من الفقر. كما يشمل ذلك تعزيز الحوكمة الحضرية الفعالة التي تضمن مشاركة المجتمع وأصحاب المصلحة في صنع القرار، مما يسهم في تحقيق العدالة الاجتماعية وتحسين الرفاه الاقتصادي للسكان، خاصة الفئات الأكثر ضعفاً. ويعد دعم السلطات المحلية في اليمن على تبني ممارسات حضرية مستدامة ومتوافقة مع أهداف التنمية المستدامة خطوة مهمة لتعزيز الصمود الاقتصادي والاجتماعي للمدن في ظل التحديات الراهنة

– **رقمنة أدوات التخطيط الحضري واستخدام التكنولوجيات الحديثة :** تمثل نقلة نوعية في تطوير عمليات التخطيط وإدارة المدن، حيث تسهم هذه الرقمنة في تحسين دقة المعلومات، تسريع اتخاذ القرار، وتعزيز الشفافية والكفاءة في تنفيذ الخطط العمرانية في اليمن، على سبيل المثال، تقوم الهيئة العامة للأراضي والمساحة والتخطيط العمراني بتنفيذ مشاريع رقمنة المخططات السكنية والزراعية، وتطبيق نظم المعلومات الجغرافية (GIS) التي تساعد في إعداد المخططات التفصيلية والتسجيل العقاري العيني، مما يسهل مراقبة التوسع العمراني والحد من ظاهرة البناء العشوائي.

كما أن استخدام النمذجة الرقمية والتحليل الجغرافي يتيح للمخططين تصور سيناريوهات النمو العمراني بشكل أكثر دقة وواقعية، مما يعزز القدرة على تحديد اتجاهات التوسع وتوزيع الخدمات بكفاءة، بالإضافة إلى دعم اتخاذ القرارات الاستراتيجية المتعلقة بالتنمية المستدامة. الرقمنة أيضاً تساهم في تحديث الإجراءات الإدارية، مثل إصدار التراخيص ومتابعة التنفيذ، عبر أنظمة إلكترونية تقلل من البيروقراطية والفساد، وتوفر بيانات محدثة بشكل مستمر تدعم التخطيط الذكي.

[131] عبد الله، محمد كمال، مرجع سابق،ص118.

بالإضافة إلى ذلك، تتطلب رقمنة التخطيط الحضري تدريب الكوادر الفنية على استخدام هذه التقنيات الحديثة، وهو ما تقوم به الهيئة من خلال برامج تدريبية متخصصة في نظم المعلومات الجغرافية لتعزيز مهارات الموظفين وتحويل المعرفة إلى تطبيقات عملية عالية الجودة.

بالتالي، فإن دمج الرقمنة والتكنولوجيات الحديثة في أدوات التخطيط الحضري يعزز من قدرة الجهات المختصة على إدارة النمو العمراني بشكل متكامل ومستدام، ويشكل قاعدة أساسية لتحقيق مدن أكثر تنظيماً ومرونة في مواجهة التحديات المستقبلية.

يتطلب تطوير الكفاءات البشرية ودعم البحث العلمي في مجال التخطيط الحضري تبني استراتيجيات شاملة تشمل إنشاء معاهد تدريب متخصصة، وضع خطط تأهيل مستمرة، توفير الموارد اللازمة، وتعزيز البحث العلمي التطبيقي باستخدام التكنولوجيا الحديثة، مع التركيز على بناء قدرات القيادات التنفيذية لضمان تحقيق تنمية حضرية مستدامة وفعالة.

خلاصة الفصل الثاني:

تناول الفصل الثاني موضوع تنظيم وتطبيق التخطيط الحضري في الجزائر من جوانب متعددة، حيث استعرض أولاً الإطار القانوني المنظم لهذا المجال، مبرزًا أهم النصوص التشريعية التي تُشكّل القاعدة القانونية للتخطيط العمراني، كالقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وما تبعه من تعديلات تهدف إلى تحسين أداء هذا القطاع.

كما تطرق الفصل إلى الأدوات التخطيطية الأساسية المعتمدة في الجزائر، وعلى رأسها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأراضي (POS)، مبيّنًا خصائص كل أداة، أهدافها، وآليات إعدادها والمصادقة عليها، فضلًا عن الجهات الرسمية المخولة بالتصديق والتنفيذ، مثل وزارة السكن والعمران، مديريات التعمير، والبلديات.

وبالإضافة إلى الجانب التنظيمي، استعرض الفصل واقع تطبيق التخطيط الحضري على المستوى المحلي، من خلال أمثلة توضيحية لبعض المدن الجزائرية، ليبيّن التحديات والعوائق التي غالبًا ما تواجه تطبيق المخططات العمرانية، مثل ضعف التنسيق بين الفاعلين، غياب رؤية شاملة ومتكاملة للتنمية، نقص التمويل، البطء في الإجراءات الإدارية، ومحدودية إشراك المواطنين والمجتمع المدني في اتخاذ القرار.

في الختام، خلُص الفصل إلى أن فعالية التخطيط الحضري في الجزائر تظل مرهونة بمدى توفر الإرادة السياسية، والقدرة على التنسيق بين مختلف القطاعات المعنية، وضرورة تطوير الكفاءات البشرية، وتبني مقاربة تشاركية تدمج جميع الأطراف المعنية، مما يتيح تحقيق الأهداف المرسومة للتنمية الحضرية المستدامة والعادلة.



الخاتمة

أتت هذه الدراسة لتركز على أسس وملامح التخطيط الحضري في الجزائر ، استنادا إلى القوانين المرجعية المؤطرة له، فالتخطيط الحضري هو ترجمة للاختبارات الإيديولوجية وطبيعة نظام الحكم ومشروع مجتمع في سياق تاريخي ما.

وعليه فسيتم الإجابة على الإشكالية المطروحة سابقا ومنه فالمشرع الجزائري من خلال النظام القانوني الذي اتبعه في التخطيط الحضري فقد حاول التوفيق للوصول الى نظام متماسك يحكم المنظومة القانونية العمرانية وتحقيق توازن مع التنمية المستدامة وتوفير بيئة حضرية تواكب التحولات خاصة الحضرية منها.

ومن خلال دراستنا هذه توصلنا لجملة من النتائج منها:

– التخطيط الحضري يعتبر أحد الأساليب أو الطرق والإجراءات التي يقوم بها المخططون للانتقال من القديم للجديد.

– يعتبر الإستراتيجية التي تعتمدها الجهات المسؤولة داخل الدولة عن اتخاذ القرارات، من أجل تنمية وتوجيه البيئات الحضرية الجديدة.

– فعالية وكفاءة أنظمة حماية البيئة تعتمد بدرجة أولى على إمكانيات تنفيذ التشريعات البيئية المختلفة وخاصة الحضرية منها .

ومن النتائج المتوصل إليها نقترح التوصيات التالية:

– تحسين الثقافة البيئية ونشر الوعي البيئي لدى المواطن حول مخاطر الأنشطة المضرة بالبيئة .

– تشكيل جهاز مستقل أي مرصد حضري من أجل السهر على احترام والالتزام بالمبادئ التي تحكم التخطيط الحضري.

– العمل على تعزيز الشفافية والمشاركة المجتمعية في عملية التخطيط الحضري، وضمان تطبيق القوانين بشكل فعال.

– توضيح الأطر التنظيمية و العملية للاستشارة في التخطيط الحضري.

– إضافة مراجعة أو تعديل أداة من أدوات التخطيط الحضري وهو" فقدان " استشارة حقيقية ومشاركة فعلية للمجتمع المدني.

– تدعيم المنظومة بهيئات تربط التخطيط الحضري بالواقع أكثر من أجل إنجاح أنظمة التخطيط.

– تعزيز التعاون بين مختلف القطاعات الحكومية والخاصة والمجتمع المدني لتحقيق تخطيط حضري فعال ومستدام.

ختاما يمكن القول أن النظام القانوني لتخطيط الحضري في الجزائر هو أداة لضمان تنمية حضرية مستدامة ومنظمة من خلال القوانين والتنظيمات ، ومع ذلك فإن التحديات التي تواجه النظام القانوني للتخطيط الحضري تتطلب جهودا مستمرة لتحسين وتطوير القوانين والتنظيمات الحالية.



قائمة المصادر و المراجع

أولا قائمة المصادر:

1. الدستور:

دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لعام2020، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي 20_442، الجريدة الرسمية عدد82، الصادر في 30ديسمبر 2020.

2. القوانين: .

– قانون رقم 90_30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990،يتضمن قانون الملاك الوطنية،جريدة رسمية عدد52.

– القانون رقم 90 – 29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04–05 المؤرخ في 14 أغسطس 2004 جريدة رسمية عدد 51 الصادرة بتاريخ 15 أغسطس 2004 يتعلق بالتهيئة و التعمير.

– القانون 90_25 المعدل والمتمم بالأمر 95_25 المؤرخ في25 سبتمبر 1995،المتعلق بالتوجيه العقاري.

– قانون98_04 المؤرخ في 15يونيو1998، المتعلق بح**اية التراث الثقافي**، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 08، 2007.

– القانون رقم 04_08المؤرخ في 14 أوت 2004، المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، جريدة رسمية عدد52،الصادرة في 14غشت2004

– القانون 01–20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة الجريدة الرسمية عدد 77 لسنة 2001.

– القانون 02–08 المؤرخ في08 ماي 2002 و المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها الجريدة الرسمية العدد 34 لسنة 2002.

– القانون رقم 03_10، المؤرخ في 19يوليو 2003،ج ر عدد 43، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة

– القانون06–06المؤرخ في20 فبراير2006، المتعلق بالقانون التوجيهي للمدينة،ج ر عدد15،الصادرة في 12مارس2006.

– قانون 08–15 يحدد القواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد44، 2008
القانون82_02المؤرخ في 06فبراير 1982، المتعلق برخصة البناء وتجزئة الأراضي.
القانون رقم 11–10 المؤرخ في 22 جوان 2011، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 37،
– القانون رقم 12–07 المؤرخ في 21 فبراير 2012، المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية عدد 12.

3.المراسيم التنفيذية:

– مرسوم تنفيذي رقم 91–176 المؤرخ في 28 ماي 1991، المتعلق بالإجراءات الخاصة بتكوين اللجان التقنية للبناء، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد25.

– مرسوم تنفيذي رقم 91–177 المؤرخ في 1991/08/28 الذي يحدد اجرءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

–مرسوم تنفيذي رقم 91–178 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد إجراءات إعداد شغل الأراضي و المصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ،معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي 05_318المعدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي 12_166، المعدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي18_189 المؤرخ في2018/07/15،ج ر عدد 43، لسنة2018.
– المرسوم التنفيذي رقم 09–344 في 22 أكتوبر 2009 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير، الجريدة الرسمية عدد 61الصادرة بتاريخ 25/10/20109
– المرسوم التنفيذي 15–19 المؤرخ 25 يناير 2015 ، ج ر عدد 07 سنة 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

ثانيا قائمة المراجع:

1. المؤلفات:

– أبو زيد، علاء. التخطيط الحضري والتنمية المستدامة: الإطار النظري والتطبيقي. دار الفكر العربي، القاهرة، 2018.
– حسان بوقشبة، *منازعات رخص البناء والتعمير في القانون الجزائري*،د.ط، دار هومة، الجزائر، 2019
– حسن على حسن (1991)، المجتمع الريفي الحضري مصر : المكتب الجامعي الحديث، القاهرة.

– السيد العاطي السيد ، علم الاجتماع الحضري الأردن دار المسيرة، طبعة2، جزء1، عمان،2012.

– شفيق، محمد، "القانون العمراني وتسيير المجال الحضري"،دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.

– صافية ولد رابح إقلوني، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.

– صبري فارس الهيئي،التخطيط الحضري، الأردن، دار اليازوري، عمان، 2009.

– عبد الرحمن بن خلدون، مقدمة بن خلدون، تحقيق حامد أحمد الطاهر، الطبعة الأولى، دار الفجر للتراث ، القاهرة، 2004.

– عبد الهادي محمد والى، التخطيط الحضري تحليل نظري و ملاحظات واقعية، مصر : دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1983.

– عثمان محمد غنيم، التخطيط أسس ومبادئ عامة، الطبعة الرابعة، دار الصفاء للنشر والتوزيع عمان، سنة2008

– عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.

– الفاروق زكي يونس (1968)، تنمية المجتمع المحلي في الدول النامية، مصر : مكتبة القاهرة الحديثة، القاهرة، صفحة 28.

– قلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، الطبعة الثانية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015،

– محمد الطماوي، النظرية العامة للقرارات الإدارية دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، الطبعة الرابعة، القاهرة، سنة 1976.

– منال طلعت محمود،(2001)، التنمية والمجتمع، مصر المكتب الجامعي الحديث الإسكندرية.

2. المقالات:

– أمال لبعل ، التخطيط الحضري و التنمية المستدامة في الجزائر ، مجلة علوم الإنسان و المجتمع ، العدد 26 ، الجزائر، مارس 2018.

– بن يوسف، سميرة، السياسات العمرانية في الجزائر من التخطيط إلى إعادة التأهيل، مجلة دراسات قانونية وسياسية، جامعة تبسة، العدد 7، 2018.

– بوزيد رفيق، *دور الوالي في تنفيذ السياسات العمرانية في الجزائر*، مجلة الإدارة المحلية والتنمية، جامعة عنابة، العدد 5، 2021.

– الجنابي، سحر حامد. "التحديات التي تواجه التخطيط الحضري في المدن العربية." مجلة التخطيط العمراني ، المجلد12, العدد01.

– حاجي صليحة، عوفي مصطفى ،التخطيط الحضري بين الواقع و الانجاز، مجلة الباحث في العلوم الإنسانية و الاجتماعية ، العدد 20، الجزائر 2020.

– رضوان عليان، مخططات التعمير كوسيلة لتنفيذ السياسة الوطنية للتعمير، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، العدد 16. الجزائر، جوان 2016.

– زهرة بوشامة، *دور وزارة الداخلية في تنظيم العمران في الجزائر*، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة سطيف، العدد 12، سنة2021.

– عبد الرحمان غربي، *السياسة العمرانية في الجزائر وتحديات التنمية المستدامة*، مجلة البحوث الاقتصادية والتنمية، جامعة بسكرة، العدد 11، 2020.

– عبد الرحمن عزاوي الإجراءات والمواعيد في مادة المنازعات العمران (حالة شهادة المطابقة) مجلة العلوم الإدارية، العدد 4 لسنة 2008.

– عبد الله، محمد كمال. "الحوكمة الحضرية كمدخل لتحقيق التنمية المستدامة في المدن العربية." المجلة العربية للتخطيط, عدد02، 2019،

– عبد المجيد زيان، *واقع التسيير العمراني على المستوى البلدي في الجزائر*، مجلة التنمية والسياسات العامة، جامعة قسنطينة، العدد 6، 2020.

– مليكة صالحي، *التخطيط العمراني المحلي في الجزائر بين النص والتطبيق*، مجلة قانونية، جامعة وهران، العدد 9، 2022.

– يوسف بنور، نوال طيبي، ماهية التخطيط الحضري، دراسة مفاهيمية_، مخبر التنمية الاجتماعية وخدمة المجتمع ، العدد02، المجلد07، الجزائر، ماي2023.

3. أطروحات ورسائل الماجستير:

أ/ أطروحات الدكتوراه:

- حاجي نسرين، *التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري*، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، قسم القانون العام، 2018

- ساعد هماش البعد البيئي في التخطيط الحضري حالة مدينة باتنة، أطروحة دكتوراه علوم في علم الاجتماع الحضري الجزائر: جامعة قسنطينة 2، 2016/2017.

- عاشورمحمد، "دور التخطيط الحضري في تعزيز التنمية المستدامة"، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 3، 2020

- عبد الحليم بن تومي، *التنظيم المؤسساتي للتخطيط العمراني في الجزائر*، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، 2022

- لعور فريدة، "واقع التهيئة والتعمير في الجزائر"، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عنابة، الجزائر2019

- نوال بوزيدي، *دور الرقابة التقنية في الحد من التجاوزات العمرانية*، أطروحة دكتوراه، جامعة وهران 2، كلية الهندسة المعمارية والعمران، 2022

ب/ رسائل الماجستير:

- بلحاج، أحمد، "التخطيط العمراني في الجزائر بين النظرية والتطبيق"، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015

- بوعافية عبد الرزاق، ادراج عناصر الاستدامة في التخطيط العمرا ني للمؤسسات البشرية الصحراوية ، مذكرة ماجستير، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011

- عبد الحفيظ قشيش: تطور التشريع العمراني في الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة 1، 2016

- محمد عيساوي، *دور الجماعات المحلية في إعداد أدوات التعمير في الجزائر*، مذكرة ماجستير، جامعة مستغانم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون العام،

ج/ مذكرات الماستر:

– سهام بوغافر، *دور اللجان المحلية في ضبط التهيئة العمرانية*، مذكرة ماستر، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، قسم القانون العام، 2021.

4. القرارات:

القرار المؤرخ في 11/01/2004 المتضمن الموافقة على الوليدة التقنية التنظيمية المتعلقة بالقواعد الجزائرية المقاومة الزلازل الجريدة الرسمية العدد 199

5. المداخلات:

وليد العميري وأسبة بن بوعزيز الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ANIREF ودورها في الإستثمار العقاري، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني للاستثمار العقاري في الجزائر، يومي 23 24
فيفري 2014 جامعة الواد الجزائر،

6. الملتقيات:

– صافية إقلولي ولد رابح المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90–29، الملتقى الوطني الرابع حول التهيئة العمرانية، كلية الحقوق عزابة سكيكدة الجزائر يومى 03 و 04 ماي 2010،

– محمد الأمين حركات، من إشكالات تطبيق أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر هل تريد تعمير " بدون "عقار"، المتقلى الوطني الرابعالتهيئة العمرانية، كلية الحقوق عرابة سكيكدة الجزائر (03) و (14) ماي 2010

– محمد الهادي العروق، عايدة جغار، دور وصلاحيات البلدية في التسيير والتخطيط الحضري في التشريع الجزائري، الملتقى الرابع للجغرافيين العرب في إستراتيجية التخطيط للتنمية المجالية في العالم العربي بأبعادها المحلية والقومية والعالمية، منشورات الجمعية الوطنية للجغرافيين المغاربة، الرباط المملكة المغربية سنة 2008،

– محمد الهادي لعروق، التهيئة والتعمير في الجزائر بين الأهداف والممارسات الميدانية، المنتقى الوطني الأول حول التهيئة العمرانية في الجزائر واقع وآفاق، يومي 3 و 4 ماي 2010، جامعة سكيكدة (الجزائر).

7. التقارير:

– مجلس المحاسبة، التقرير السنوي لسنة 2022، الجزائر

8. المحاضرات:

– سناء نجومن م قندوز ، محاضرات في قانون التعمير، مقدمة لطلبة السنة الثانية ماستر تخصص القانون العقاري، قسم التعليم الأساسي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية 2016 / 2017.

– عزاوي عبد الرحمن محاضرات في مقياس قانون التهيئة والتعمير"، موجهة لطلبة الماجستير تخصص قانون عام كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة تلمسان، 2010/2011

– كمال محمد الأمين محاضرات في مقياس قانون التهيئة و التعمير، مقدمة لطلبة السنة الأولى ماستر تخصص قانون عقاري قسم الحقوق كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت 2016 – 2017.

9.المراجع الأجنبية:

- CF.Benakezouh (CH) : « De la loi d'orientation foncière au droit de l'urbanisme », Revue Idara volume 11, n°22,2001
- Cf.Le dossier : Renforcement du dispositif législatif et réglementaire : pour un urbanisme rénové et amélioré », Revue de l'Habitat nº 3, Revue d'information du ministère de l'Habitat et de I'Urbanisme, Mars.2009
- Cr.Djelal (Nadia) : « Politiques urbaines et rôle des acteurs publics dans les dynamiquesTerritoriales en Algérie », les dynamiques territoriales : débats et enjeux entre les différentes approches disciplinaires, colloque de l'ASRDLF Grenoble et Chambéry, 11,12, 13 juillet 2007
- Livet-veaux Georges Thuillier Andrée, droit de la construction 11e édition, Litec. Paris 19
- Michael Batty, The New Science of Cities (Cambridge, MA : MIT Press, 2013,p35.
- Oren Yiftachel, « Urban Planning and Social Control : The Case of Israeli Development Towns, » Planning and Policy 16, no. 4 (2001) p 379–396.
- UN-Habitat, World Cities Report 2020 : The Value of Sustainable Urbanization (Nairobi : United Nations _Human Settlements Programme, 2020,p14.
- UN-Habitat, World Cities Report,up Cit ,p18.

المواقع الإلكترونية:

- التعريف حسب قانون المعجم الوسيط على الموقع:https://www.almaany.com-ar-ar ،بتاريخ 2025/05/13

– وزارة البيئة والطاقات المتجددة، "التهيئة العمرانية والبيئة"، منشور إلكتروني، www.mee.gov.dz، تاريخ الاطلاع: 13 ماي 2025

وزارة الثقافة، "حماية التراث في مشاريع التهيئة"، نشرة دورية للوزارة، العدد 7، 2022

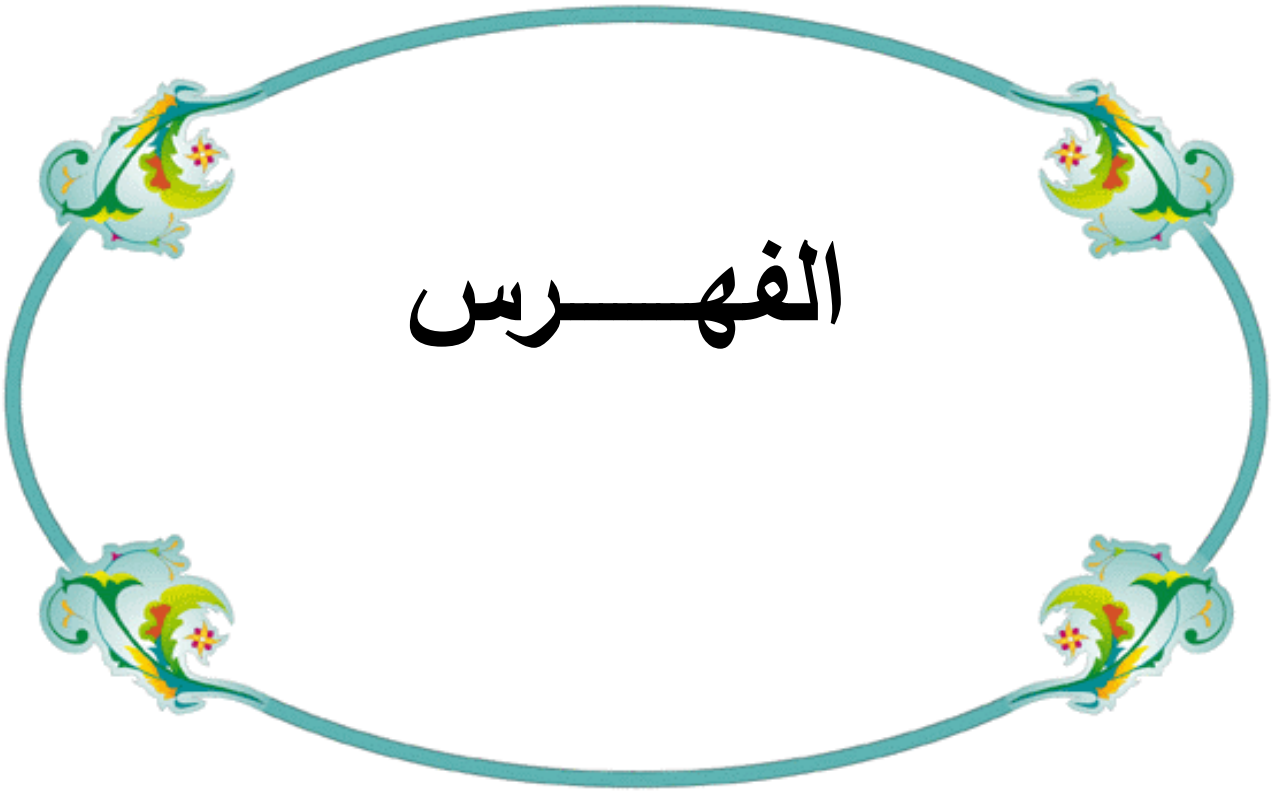
– وزارة السكن والعمران، "المديريات الولائية للتعمير والبناء"، منشور رسمي، www.mhuv.gov.dz، تاريخ الاطلاع: 13 ماي 2025

– وزارة السكن والعمران والمدينة، "مهام المفتشية العامة للبناء"، www.mhuv.gov.dz، تاريخ الاطلاع: 13 ماي 2025

– الموقع

https://cte.univ-setif2.dz/moodle/mod/book/tool/print/index.php?id=12026.

– موقع وزارة الداخلية www.ministere de l’inteleur.dzالإضطلاع بالمسؤوليات والإحاطة بالشركاء.



الفهـــرس

الفهرس

شكر وعرفان

إهداء

قائمة المختصرات

مقدمة.....01

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للتخطيط الحضري في الجزائر..... 04

المبحث الأول: ماهية التخطيط الحضري.....06

المطلب الأول: مفهوم التخطيط الحضري.....06

الفرع الأول: تعريف التخطيط الحضري.....06

الفرع الثاني: تطور التخطيط الحضري في الجزائر.....10

المطلب الثاني: أهداف وأهمية التخطيط الحضري.....12

الفرع الأول: أهداف التخطيط الحضري.....12

الفرع الثاني: أهمية التخطيط الحضري.....14

المطلب الثالث: مبادئ التخطيط الحضري.....15

الفرع الأول: مبدأ الإستدامة البيئية.....15

الفرع الثاني: مبدأ العدالة الإجتماعية.....16

الفرع الثالث: مبدأ الكفاءة الإقتصادية.....17

الفرع الرابع: مبدأ الشفافية والمشاركة المجتمعية.....18

المبحث الثاني: الأسس القانونية للتخطيط الحضري في الجزائر.....19

المطلب الأول: الأسس الدستورية للتخطيط الحضري.....19

الفرع الأول: دور الدستور في تحديد الأسس العامة للتخطيط الحضري.....19

الفهرس

الفرع الثاني: الرقابة الدستورية على التخطيط الحضري.....19
الفرع الثالث: القوانين الأساسية للتخطيط الحضري.....20
المطلب الثاني: علاقة التخطيط الحضري مع التشريعات الأخرى.....20
الفرع الأول: العلاقة مع قانون البيئة.....20
الفرع الثاني: العلاقة مع قانون البناء.....21
الفرع الثالث: العلاقة مع قانون حماية التراث الثقافي.....21
المبحث الثالث: الهيئات المكلفة بالتخطيط الحضري.....22
المطلب الأول: الهيئات المركزية.....23
الفرع الأول: وزارة السكن والعمران والمدينة.....23
الفرع الثاني: اللجنة الوطنية للتهيئة والتعمير.....24
الفرع الثالث: الهيئات الوزارية الأخرى المتدخلة.....24
المطلب الثاني: الهيئات المحلية.....25
الفرع الأول: المجلس الشعبي البلدي.....25
الفرع الثاني: المجلس الشعبي الولائي و الوالي.....26
الفرع الثالث: مديريات التعمير والهندسة المعمارية والبناء.....27
المطلب الثالث: الهيئات الاستشارية والرقابية.....27
الفرع الأول: لجان التعمير على المستوى المحلي.....28
الفرع الثاني: المجلس الأعلى للتعمير.....28
الفرع الثالث: المفتشية العامة للبناء والتعمير.....29
الفرع الرابع: دور الهيئات القضائية ومجلس المحاسبة.....29
خلاصة الفصل الأول.....30
الفصل الثاني: تنظيم التخطيط الحضري في الجزائر.....33
المبحث الأول: أدوات التخطيط الحضري.....33
المطلب الأول: قانون التهيئة و التعمير و أدواته.....33

الفهرس

الفرع الأول: تعريف قانون التهيئة والتعمير.....33
الفرع الثاني: أدوات قانون التهيئة والتعمير.....35
المطلب الثاني: دور القوانين الأخرى ذات الصلة.....38
الفرع الأول: التمييز بين قانون التهيئة والتعمير و قانون البناء.....39
الفرع الثاني: العلاقة بين قانون التهيئة والتعمير وقانون حماية البيئة.....40
الفرع الثالث: العلاقة بين قانون التهيئة والتعمير وتهيئة الإقليم.....42
الفرع الرابع: العلاقة بين قانون التهيئة والتعمير وقانون التوجيه العقاري.....43
الفرع الخامس: العلاقة بين قانون التهيئة والتعمير وقانون المدينة.....44
المطلب الثالث: فعالية الأدوات القانونية.....47
المبحث الثاني: إجراءات إعداد وتنفيذ مخططات التعمير.....50
المطلب الأول: مراحل إعداد المخططات 50
الفرع الأول: مرحلة إعداد وتحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....50
الفرع الثاني: التحقيق (الاستقصاء) العمومي.....54
المطلب الثاني: اجراءات المصادقة على المخططات.....55
المطلب الثالث: آليات تنفيذ ومتابعة المخططات.....58
الفرع الأول: الإطار المؤسساتي والتنظيمي 59
الفرع الثاني: الآليات التقنية والتمويلية 59
الفرع الثالث: المتابعة والتقييم.....60
الفرع الرابع: التحديات التي تواجه التنفيذ والمتابعة.....60
المبحث الثالث: تقييم النظام القانوني للتخطيط الحضري وتحدياته.....61
المطلب الأول: مدى تحقيق النظام للأهداف التنمية الحضرية.....61
المطلب الثاني: التحديات والمعوقات القانونية والتنظيمية.....63
الفرع الأول: التحديات المرتبطة بالتخطيط الحضري.....64
الفرع الثاني: المعوقات القانونية والتنظيمية.....65

الفهرس

المطلب الثالث: اقتراحات وتوصيات للتطوير.....65
خلاصة الفصل الثاني.....69
الخاتمة.....72
قائمة المصادر و المراجع.....75
فهرس المحتويات.....83
الملخص.....87

الملخص:

ينظم التخطيط الحضري في الجزائر من خلال مجموعة من القوانين التي تهدف إلى تنظيم التنمية الحضرية بما يسهل استخدامات الأراضي، المناطق المحظورة للبناء، إرتفاعات المباني في الطرق و المرافق.

بإختصار النظام القانوني للتخطيط الحضري في الجزائر يعتمد على قانون التهيئة والتعمير 90_29 وتعديلاته مع تطويرات مهمة في التشريعات اللاحقة التي تعزز دور البلديات واللامركزية، وتضع إطارا قانونيا شاملا لتنظيم وتوجيه التنمية الحضرية بما يتماشى مع الأهداف التنموية والسياسات الوطنية.

.

Summary:

Urban planning in Algeria is regulated through a set of laws aimed at organizing urban development, including land use, restricted construction zones, building heights, roads, and infrastructure.

In short, the legal framework for urban planning in Algeria is based on Law No. 90-29 on Land Use and Urban Planning, along with its amendments. This framework has been further developed through subsequent legislation that strengthens the role of municipalities and decentralization, establishing a comprehensive legal structure to regulate and guide urban development in line with developmental goals and national policies.