

## دور الوكالة الوطنية للتعمير في تعزيز التنمية الاقتصادية للعقار الحضري

د/ العربي باي يزيد . جامعة باتنة 1

### ملخص:

إن من أهم أسس التنمية الاقتصادية في مجال توفير السكن عنصر المراقبة للتطورات داخل المحيط العمراني وخاصة في ظل تفشي ظاهرة البناءات الفوضوية وأثرها السلبي على المظهر الجمالي للمدينة الجزائرية ، بما اوجب على السياسة التشريعية وضع المنظومة التشريعية في مجال التهيئة والتعمير من خلال فرض الرقابة على عمليات البناء القبلية والبعدية بموجب أدوات التهيئة والتعمير من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي وكذا المراقبة من خلال الرخص العمرانية (رخصة التجزئة و البناء والهدم ) وشهادات التهيئة والتعمير من خلال شهادة المطابقة وشهادة التقسيم وشهادة التعمير .

غير انه إلى جانب هذه الرقابة أقرت السياسة التشريعية في مجال التهيئة والتعمير قواعد للرقابة التقنية للبناءات الحضرية في ظل التوسع العمراني الذي اعتبر من أسس التنمية الاقتصادية والاجتماعية، ونصت المنظومة التشريعية على مختلف الأجهزة المتكفلة بهاته الرقابة على رأسها الوكالة الوطنية للتعمير المنصوص عليها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 344/09 المؤرخ في 22/10/2009 .

### Résumé :

L'un des fondements les plus importants du développement économique dans le domaine de l'évolution de surveillance du logement au sein de l'environnement urbain, en particulier à l'expansion de la propagation du phénomène des bâtiments anarchisme et son impact négatif sur l'aspect esthétique de la ville algérienne de composant, y compris nécessaire pour donner à la politique législative établissant le système législatif dans le domaine de la configuration et de la reconstruction en imposant la censure sur la construction avant et après sous des instruments d'aménagement et d'urbanisme par le biais du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le plan d'occupation des sols, ainsi que le contrôle par le biais de certificats d'urbanisme (permis de lotir, de construire et de démolir) et des certificats d'aménagement et d'urbanisme d'un certificat de conformité et de morcellement et un certificat d'urbanisme.

Cependant, avec un tel contrôle approuvé la politique législative dans le domaine de l'aménagement et de l'urbanisme des règles de contrôle technique des constructeurs urbains à l'expansion de l'urbanisme, qui a été considéré comme l'un des fondements du développement économique et social, le système législatif et prévoit divers dispositifs chargés de contrôle telle que l'agence nationale de l'urbanisme prévue par le décret exécutif n ° 09/344 en date du 22/10/2009 .

تعد الوكالة الوطنية للتعمير كأداة أساسية للدولة في مجال إعداد مخططات التهيئة والتعمير، مهمتها اقتراح كل الدراسات أو التحليلات الإستراتيجية التي من شأنها تدعيم عمل الدولة والجماعات المحلية في ميدان التعمير، مساعدة الدولة والجماعات المحلية والهيئات المعنية أو المهتمة في المبادرة وتنفيذ أو متابعة المشاريع ذات البعد الوطني أو الجهوي أو المحلي في ميدان امتصاص السكن الهش، وتقديم المساعدة في إطار مهامها للسلطات والهيئات المعنية في مجال الدراسات.

ونظرا لأهمية هذه الوكالة في مجال مراقبة التوسع العمراني والسكنات ستحظى بالدراسة من خلال تحديد إنشاءها في المبحث الأول، ثم مهامها في التخطيط العمراني وتنفيذ المشاريع في المبحث الثاني.

### المبحث الأول: النظام القانوني للوكالة الوطنية للتعمير

تواجه إشكالية التعمير في الجزائر عدة اختلالات وتفاوتت في نوعية الإطار المبني وإيحاءاته التاريخية والحضارية، وكان الجزائر وعلى الرغم من الإمكانيات التي تتوفر عليها عاجزة عن تحقيق ما يحق له الآخرون، علما أن المسألة لا تحتاج إلى تكنولوجيات معقدة بل إلى عقلانية في التصور العمراني والتعامل مع المحيط بالإضافة لهيئات متخصصة التي تم إنشاؤها وتعمل على مراقبة العمران وإعادة الاعتبار للمدينة في ظل العدد الكبير للمباني والأحياء التي تم إنجازها.

### المطلب الأول: إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير

وضع المشرع الجزائري أجهزة مراقبة للبناء والتعمير من خلال ثلاثة هياكل جديدة عززت مهام الرقابة في مجال التعمير ويتعلق الأمر بإنشاء الوكالة الوطنية للتعمير والتي تتكفل بإدارة المشاريع في مجال التهيئة والتعمير وتقديم الدعم الضروري للمصالح التقنية التابعة للدولة والجماعات المحلية، إلى جانب إنشاء المفتشية العامة للتعمير والمفتشيات الجهوية<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - استحدثت المفتشية العامة للتعمير والسكن في أوت 2008، وأضحت مهامها وتنظيمها محدّدة بمرسوم تنفيذي صدر بالجريدة الرسمية في جانفي 2009. وتتكفل هذه الهيئة بالسهر على تطبيق القانون والتنظيم في مجال التعمير والبناء وحماية الإطار المبني. ويشير النص في هذا الصدد إلى أنها تضطلع بالتقييم الدوري لعمليات المراقبة والتفتيش التي تقوم بها مصالح العمران وإجراء زيارات تقييم ومراقبة لجميع الوضعيات التي من شأنها أن تشكل مخالفات في مجال التعمير والبناء وحماية الإطار المبني، كما يمكن لهذه المفتشية العامة أن تقوم بتحقيقات ناجمة عن وضع خاص علاوة على تسيير البطاقة الوطنية للمخالفات التي ينشر مضمونها سنويا، وتتكفل الهيئة المعنية كذلك بكل عمل خاص مرتبط بمجال نشاطها وذلك بتكليف من الوزارة المعنية بالتعمير والبناء.

من جانب آخر تم إنشاء تسع (09) مفتشيات جهوية تحت سلطة المفتشية العامة للتعمير والبناء بمقتضى مرسوم تنفيذي آخر صدر في ذات الجريدة الرسمية، وقد كلفت هذه المفتشيات بإجراء تحقيقات وإنشاء فرق مختصة على مستوى الولايات التابعة لدائرة اختصاصها الإقليمي، كما أنها مطالبة بالسهر على قانونية عقود التعمير واتخاذ الإجراءات الرامية إلى محاربة جميع أشكال البناء غير القانونية والهشة والفضوية أو غير المكتملة.

تم إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير بموجب المرسوم التنفيذي رقم 344/09 المؤرخ في 22/10/2009<sup>1</sup>، وتكون هذه الوكالة بمثابة قطبا للكفاءة والخبرة التقنية لصالح الدولة والجماعات المحلية، وهي ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالاستقلال المالي، وتخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير، وتوضع تحت وصاية وزارة السكن.

ويكون مقر الوكالة بالجزائر العاصمة، ولها حاليا ثماني فروع على المستوى الوطني<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني: التنظيم والتسيير للوكالة

وفق نص المادة 09 من المرسوم 344/09 فإن الوكالة الوطنية للتعمير تتكون من مجلس إدارة ومدير عام يدير شؤونها، وباعتبارها هيئة مركزية فإن لها فروع جهوية تخضع في عملها للتنظيم المركزي .

### الفرع الأول: مجلس الإدارة وطرق تسييره

يتألف مجلس الإدارة وزير السكن والعمران أو ممثله القانوني ويتشكل باقي أعضاء المجلس من ممثلي مختلف الوزارات ويجب أن يكونوا جميعا برتبة مدير المركزي وهم : ممثل وزير الداخلية والجماعات المحلية، ممثل وزير المكلف بتهيئة الإقليم ، ممثل وزير المالية ، ممثل وزير الطاقة والمناجم، ممثل الوزير المكلف بترقية الاستثمار ، ممثل الوزير المكلف بالنقل، ممثل الوزير المكلف بالفلاحة ، ممثل الوزير المكلف بالأشغال العمومية ، ممثل وزير المكلف بالثقافة ، ممثل الوزير المكلف بالتعليم العالي، ممثل الوزير المكلف بالبريد وتكنولوجيات الإعلام والاتصال ، ممثلين منتخبين من مستخدمي الوكالة .

يتم تعيينهم بقرار من الوزير المكلف بالتعمير لمدة 3 سنوات قابلة للتجديد ، وذلك باقتراح من السلطات التي ينتمون إليها ويلاحظ أن الوزير المكلف بالتعمير ليس له أي ممثل وإنما له صلاحية التعيين والعزل فقط ، لضمان الاستقلالية في أداء مهام المجلس الذي يتداول في أربعة دورات عادية في السنة من أجل المسائل التالية :

التنظيم والتسيير العام للوكالة، البرامج السنوية لنشاطات الوكالة والميزانية الخاصة بها ، حصائل وحسابات النتائج وكذا اقتراحات تخصيص النتائج ، قبول الهبات والوصايا ، قبول القروض والاقتراض ، تعيين محافظ الحسابات وتحديد مرتبه ، اخذ مساهمات النشاط المرتبطة بهدفها في كل قطاع ، إنشاء فروع وكل أشكال الشراكة وكل مسألة يعرضها عليه المدير العام التي من شأنها أن تحسن تنظيم الوكالة وسيرها أو تشجيع تحقيق أهدافها .

رضا ملاح ، مقال المفتشية العامة للتعمير والسكن ، منشور بموقع جريدتي الالكتروني : <http://djaridati.com/ar/index.php> زيارة بتاريخ 2014/07/12.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 344/09 ، المؤرخ في 22/10/2009 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير ، الجريدة الرسمية عدد 61.

<sup>2</sup> - انظر موقع : [http://www.anurb.dz/reseau\\_des\\_agences.html](http://www.anurb.dz/reseau_des_agences.html) زيارة بتاريخ 2017/01/17.

وقد يجتمع المجلس في دورة استثنائية بطلب من رئيسه أو بطلب ثلثي أعضائه ، ويرسل رئيس المجلس لأعضائه استدعاءات مرفقة بجدول أعمال خلال 15 يوم قبل تاريخ انعقاد الاجتماع وتقلص المدة إلى 8 أيام في الدورة غير العادية .

تصح اجتماعات المجلس بحضور ثلثي أعضائه على الأقل وإذا لم يكتمل النصاب يؤجل انعقاد الاجتماع خلال 8 أيام وبعدها ينعقد المجلس مهما كان عدد الحاضرين ، يتخذ قرارات المجلس بالأغلبية أصوات الحاضرين وفي حالة التساوي يرجح صوت الرئيس .

تسجل المداولات في محاضر يوقعها الرئيس وأمين الجلسة في سجل مرقم ومؤشر عليه ، ترسل المحاضر في اجل 15 يوم التي تلي الاجتماع إلى الوزير المكلف بالتعمير للموافقة عليها ، وتكون المداولات نافذة بعد 30 يوما من تاريخ استلام الجهة الوصية للمحاضر وهنا تعتبر المصادقة على قرارات المجلس ضمنية بعد 30 يوم لاستلام المحاضر إلا في حالات التي تتوجب الموافقة الصريحة من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة لمحاضر الميزانية التقديرية وحصيلة المحاسبة والمالية<sup>1</sup> .

#### الفرع الثاني : المدير العام

يعين المدير العام بموجب اقتراح من الوزير المكلف بالتعمير تناط به مهمة تنفيذ قرارات المجلس ويمثل الوكالة جميع أعمال الحياة المدنية ويمكنه التقاضي ويعد التنظيم العام للوكالة ويقترحه على مجلس الإدارة، يقترح أيضا مشاريع وبرامج النشاطات ويعد كشوف تقديرية للوكالة يسهر على السير الحسن لها ويمارس السلطة السلمية على جميع مستخدمي الوكالة ويعين المستخدمين الذين لم تتقرر طريقة تعيينهم ، يأمر بفتح كل الحسابات الجارية والتسبيقات و/أو حسابات الإيداع التي تخص الوكالة وتسييرها لدى الصكوك البريدية والمؤسسات المصرفية والخاصة بالقرض حسب الشروط القانونية .

يوقع ويقبل ويظهر كل الأوراق المالية والكمبيالات والسفجات والصكوك والسندات التجارية الأخرى، يلتزم بالنفقات الوكالة ، يمنح الضمانات أو موافقات طبقا للقانون يوافق على المشاريع التقنية ويعمل على تنفيذها ، يبرم ويوقع الصفقات والعقود والاتفاقيات والاتفاقات في إطار التشريع المعمول به، ويعد أيضا في نهاية كل سنة مالية تقريرا سنويا مرفقا بجدول وحسابات النتائج التي يرسلها إلى السلطة الوصية بعد مداولة المجلس حولها وهذا حسب نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 344/09.

<sup>1</sup> - طبقا للمواد 12، 13 ، 14 من المرسوم التنفيذي 344/09.

أناط المشرع الجزائري الوكالة بعدة مهام ولكن أهمها ما يتعلق بالتخطيط العمراني والمهام الأخرى، تسعى من خلالها السياسة التشريعية إلى التقليل من السكنات الهشة وتمتية الاقتصادية للعقار الحضري.

### المطلب الأول : مهام التخطيط العمراني

إن الدور الرئيسي الذي أنيط بالهيئة هو القيام لحساب الدولة والجماعات المحلية بكل مهمة، خاصة بإدارة المشروع بالنيابة، وإنجاز دراسات المقاربة وإعداد ومتابعة المخططات المتعلقة بالمناطق السكنية والتجزئات والمناطق الحضرية الواجب إعادة هيكلتها أو تجديدها، ودراسة وإعداد المخططات العمرانية، والقيام بكل دراسة ذات صلة بتطوير المجمعات والمناطق الريفية، وإعداد المعايير التقنية الضرورية لتنفيذ التوجيهات والخيارات والبرامج في ميدان التعمير.

وعليه فإن المشرع الجزائري اخص الوكالة الوطنية للتعمير بمهمة المساهمة في التخطيط العمراني<sup>1</sup>

الذي يتجسد من خلال أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في كل من **المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي**<sup>2</sup>، التي تهدف لتحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية وضبط توقعات التعمير وقواعده، وتحدد على الخصوص الشروط الكفيلة بترشيد استعمال المساحات الطبيعية والمحافظة على النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر من جهة وتعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية والأراضي ذات المنفعة العامة والبنائيات الموجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية من جهة أخرى فضلا عن شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية<sup>3</sup>.

كما تحدد أيضا شروط التهيئة و كيفية تصريف النفايات والمياه والبناء وكذا ارتفاعات عدم البناء وقيود البناء والوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - يقصد به أيضا بأنه وضع خطة عمل متكاملة لمواجهة أحوال وأحداث مرتقبة للجمعات وتحقيق أهداف معينة في فترة زمنية محددة بحيث يكون مرنا ويتماشى مع ديناميكية الحياة وظروفها ويكون في إطار سليم للتفصيل انظر: مصطلحات عمرانية موقع منتدى المهندس <http://www.ingdz.com/vb/showthread.php?t=18448>: زيارة يوم 2014/02/28

ويقصد بها أيضا : أداة ووسيلة لتحقيق المصلحة العامة، لكافة قطاعات وفئات المجتمع، من خلال وضع تصورات ورؤى لأوضاع مستقبلية مرغوبة ومفضلة، لتوزيع الأنشطة والاستعمالات المجتمعية في المكان الملائم وفي الوقت المناسب، من خلال التزويد بالخدمات والمرافق العامة، وشبكات البنية الأساسية بأنواعها المختلفة، ومن خلال وضع الاستراتيجيات والسياسات العامة، والمخططات العمرانية بمستوياتها المختلفة وطنية وإقليمية ومحلية، وبنوعياتها المتعددة ووضع وتحديد البرامج والمشروعات العمرانية للتفصيل انظر:

فائق جمعة المنديل، "سياسات التخطيط العمراني ودورها في التنمية المستدامة والشاملة للمجتمعات العربية"، مقدم بالمؤتمر الإقليمي "المبادرات والإبداع التتموي في المدينة العربية"، المملكة الأردنية الهاشمية، من 14 إلى 17 جانفي، 2008، ص 06.

<sup>2</sup> - منصور مجاجي، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري ، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات العلمية دون بلد النشر، نوفمبر، 2007، ص 02.

<sup>3</sup> - اقلولي أولد رابح صافية ، رخصة البناء كآلية لحماية البيئة في القانون الجزائري ، مداخلة بالملتقى الوطني للترقية العقارية في الجزائر واقع وافاق يومي 27 و 28 فيفري 2012 جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2012، ص 16 .

<sup>4</sup> - سنوسي رفيقة، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق، مذكرة ماجستير في الهندسة المعمارية جامعة الحاج لخضر - باتنة - 2010/2011، ص 33.

ويتميز قانون 29/90 المعدل والمتمم بوضع مخططات وهما: **المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU** و **مخطط شغل الأراضي POS**، ويعتبر هذين المخططين أدوات قانونية تهتم بالمجال الحضري سواء بما يتضمنه من توضيح التوجهات الكبرى عن طريق **المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير** أو بإعطاء أدق التفاصيل المعمارية والعمرانية لكل جزء من المجال عن طريق **مخطط شغل الأراضي** ويعد هذين المخططين بعد المصادقة عليه حجة قانونية في مواجهة الغير.

#### الفرع الأول:المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU

نتيجة سلبيات المخطط العمراني الموجه PUD خاصة من حيث التأخر في إعداده والمصادقة عليه وكذا اهتمامه بالمجالات القابلة للتعمير مستقبلا وإهماله للمجالات الموجودة آنذاك وغيرها تم الاستغناء عنه، واعتمد المخطط الجديد بموجب المادة 10 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن قانون التهيئة و التعمير و المراسيم التطبيقية له، لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12/148 المؤرخ في 28 مارس 2012.

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>1</sup> PDAU وهي اختصار بالفرنسية

Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme

رغم النص عليه سنة 1990 بموجب القانون 25/90 إلا أن التطبيق العملي له لم يبدأ إلا سنة 1995 واستمر تحديده لسنة 1997<sup>2</sup>.

عرّفه المشرع الجزائري بموجب المادة 16 من قانون التهيئة والتعمير 29/90 على انه أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية المعنية أو البلديات المعنية آخذين بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، ويضبط الصيغ المرجعية لمخططات شغل الأراضي<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>- تأثر المشرع الجزائري بنظيره الفرنسي فيما يخص تسمية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير plan directeur d'aménagement et d'urbanisme PDAU التي جاءت في نفس منحى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الفرنسي schema directeur d'aménagement et d'urbanisme SDAU والذي ظهر للوجود سنة 1967 إلا انه سنة 1983 أصبح يسمى SD schema directeur et d'urbanisme SDAU والذي موضوعه هو نفس موضوع PDAU وهو العمل على إعادة التوازن بين مختلف النشاطات القائمة على مستوى البلدية والتجمعات الحضرية والتضامن ما بين البلديات والاختلاف الوحيد والبسيط بين المصطلحين PDAU و SDAU هو انه في الأول استخدم حرف P ويعني PLAN أي مخطط وهو أكثر تفصيلا من الثاني الذي استخدم S والذي يعني Schéma أي خطة وهي أقل تفصيلا من المخطط

راجع : غربي ابراهيم ، **البناء الفوضوي في الجزائر** ، مذكرة ماجستير في الحقوق قانون عقاري ، جامعة الجزائر I يوسف بن خدة ، 2011/2012، ص 78.

-Voir aussi :Jean-bernard AUBY, Hugues PERINET-MARQUET et Rozen NOGUELLOU , **Droit de l'urbanisme et de la construction**, 8<sup>e</sup> éd, Edition Montchrestien, paris, 2008, p7.

<sup>2</sup>- Mona ABBADIE et Ali HADJIEDJ. **Quelle Politique Urbaine Pour la Capitale ?** revue courrier du savoir, Biskra.N06,juin2005,p8.

- Voir aussi : Roger SAINT-ALARY et Corinne SAINT-ALARY-HOUIN, **Droit de la constuction**. 6<sup>e</sup>édition,p28.

ويتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في نظام يصحبه تقرير توجيهي و مستندات بيانية مرجعية ، إذ يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات فهو وثيقة ذات طبيعة محددة الهدف، ترمي لتحديد الخيارات التي يبني عليها التطور والتوسع العمراني في الوقت الحاضر ومستقبلا في جميع المجالات ويعمل على تحقيق التوازن بين البعد العمراني والنشاط الفلاحي والاقتصادي والطبيعي وتحقيق الحماية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية، كما يعمل على تنظيم الأراضي القابلة للتعمير وتكوين البناء وتحويله في إطار تسيير اقتصادي للأراضي وتحقيقا للتوازن بين وظائف السكن والفلاحة وحماية البيئة والتراث الأثري والثقافي<sup>2</sup> فيحدد تبعا لذلك :

- توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.

- و يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

ومن ثم يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة توجيه وأداة قانونية يخضع لها أي نوع من أنواع استعمال الأرض يمكن الاحتجاج به في مواجهة الغير ولا يجب مخالفة توجيهاته تحت طائلة المخالفة القانونية والإجراءات الردعية ، ويغطي المخطط محيط كل بلدية يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته حسب نص المادة 24 من القانون 29/90 ، وكذا المادة 113 من قانون رقم 10/11<sup>3</sup>.

ومن ثم فإن المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية ينظم التجمع الحضري داخل الإطار البيئي الطبيعي وينظم العلاقة بينه وبين جميع المراكز الحضرية المجاورة ، إضافة إلى انه يرسم الحدود وآفاق التوسع المستقبلية كجزء وخليقة عمرانية من النسيج الحضري والمعماري على المستوى الوطني لأنه أداة تخطيط على المدى المستقبلي له صلاحيات تقدير حاجيات التعمير (15-20 سنة)<sup>4</sup> .

لذا من خصائص المخطط التوجيهي للتعمير أنه أكثر شمولية من مخطط شغل الأراضي كونه أداة تخطيط في حين مخطط شغل الأراضي أداة تنفيذية له، وذلك في حدود احترام الأراضي الفلاحية والمساحات الطبيعية إذ لا يمكن للنسيج الحضري الاستغناء عنه، ويأخذ بعين الاعتبار توجيهات الأدوات والمخططات ذات المستوى الأعلى منه المتعلقة بالبلدية

<sup>1</sup>- وعرفت العديد من الدول العربية مخططات مشابهة من اجل تنظيم عملية التهيئة و التعمير كسوريا اعتمدت المخطط التنظيمي العام، والمخطط الهيكلي العمراني العام للإقليم بالسعودية ، وهو ما اخذ به المشرع اللبناني حيث اوجب أن يكون إنشاء الطرق والمساحات العامة بموجب تخطيط محدد ، وقد اعتمد المشرع الفرنسي المخطط التوجيهي للتعمير .

راجع: عايدة ديرم ، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة ، باتنة ، 2011، ص 16.

وكذا المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية بالمغرب حيث نصت المادة 3 من المرسوم رقم 2.92.832 الصادر في 14/10/1993 المتضمن تطبيق القانون المتعلق بالتعمير أنه : " يتم اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بمسعى من السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير وبمساعدة من الجماعات المعنية والمجموعة الحضرية في حالة وجودها " لمزيد من التفاصيل انظر :

أحمد أجعون ، الدليل القانوني والقضائي للتعمير والبناء، ج 1، منشورات مجلة الحقوق، العدد الخامس، المغرب، مارس 2013، ص 347.

<sup>2</sup>- عايدة ديرم ، المرجع السابق، ص 17.

<sup>3</sup>- قانون رقم 10/11 المؤرخ في 11/06/2011، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية عدد 37.

<sup>4</sup>- رقيقة سنوسي ، المرجع السابق ، ص 37.

ومجموع البلديات المعنية خاصة المخطط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT والمخطط الجهوي للتهيئة العمرانية SRAT ومخطط التهيئة الولائي PAW<sup>1</sup>.

من أهم أهداف ومميزات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هي نظرتة المستقبلية للمجال الذي يتم إدراجه عن طريق تقسيمه إلى قطاعات للتعمير الأربعة وهي :

### 1-القطاعات المعمرة:Secteurs Urbanisés

ويرمز له بالحرفين اللاتينين "SU" وقد نصت عليها المادة 20 من القانون رقم 29/90 وهي عبارة عن أراضي تتواجد أساسا وسط المدينة<sup>2</sup>.

### 2-القطاعات المبرمجة للتعمير :Secteurs a Urbanisés

ويرمز لها بالرمز اللاتيني "SAU" نصت عليها المادة 21 من القانون 29/90 وهي قطاعات مخصصة لكي تعرف كثافة تعميرية عالية في آجال قصيرة تمتد إلى 5 سنوات أو مدة متوسطة تمتد من خمس سنوات إلى 10 سنوات، وتمتاز هذه القطاعات بالمضاربة العقارية التي يقوم بها أصحاب أو ملاك الأراضي نظرا لقابليتها للتوسع الجديد ، فهي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التعمير تجسيدا للرقابة السابقة بتنظيم أشغال البناء على هذه القطاعات ، وقد تكون هذه القطع الأرضية عند انجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أراضي فلاحية أو غير مجهزة<sup>3</sup>.

### 3-قطاعات التعمير المستقبلية:Secteur d'Urbanisation Future

ويرمز لها بالرمز اللاتيني SUF نصت عليها المادة 22 من قانون التهيئة والتعمير وهي الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق 20 سنة حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>4</sup> ، والهدف من تخصيص هذه الأراضي هو الحفاظ على القدرات الكامنة للتوسع العمراني الصحيح لمستقبل المدينة والتجمعات السكانية من خلال تطبيق إجراءات صارمة.

### 4-القطاعات غير القابلة للتعمير:Secteurs Non Urbanisables

نصت عليها المادة 23 من قانون التهيئة والتعمير 29/90 هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوص عليها و محددة بدقة و بنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات، وهذه القطاعات يمنع البناء عليها بأي

<sup>1</sup> -Djillali ADJA, Bernard DROBENKO, Op.cit, p 137.

<sup>2</sup> - إن فكرة المدينة كوحدة حضرية قائمة بذاتها غائبة في أدوات التهيئة والتعمير إلا أن المشرع الجزائري استدرك ذلك بنص خاص وهو القانون رقم 06/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية عدد 15 .

والمدينة الجديدة تعد من عناصر سياسة التهيئة العمرانية وكعامل من عوامل ضبط السير الحضري وتعتبر الفرصة الأساسية الوحيدة المتوفرة لانجاز تنظيم فضائي محكم وهي تندرج ضمن الخطة الوطنية والجهوية للتهيئة والتعمير، للتفصيل في الموضوع أنظر:

الشريف رحمانى ، الجزائر غدا وضعية التراب الوطني، ملفات التهيئة العمرانية ، وزارة التجهيز والتهيئة العمرانية، دون سنة طبع ، ص 259.

<sup>3</sup>-Voir : Roger SAINT-ALARY et Corinne SAINT-ALARY-HOUIN, Op.Cit,p28.

<sup>4</sup> - أبراش زهرة ،دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير ، منكرة ماجستير في الحقوق (فرع الإدارة والمالية) جامعة بن عكنون الجزائر 2011/2010 ، ص 22.

شكل من الأشكال ولا يمكن أن تكون محلا لرخصة البناء وذلك لطبيعتها الخاصة أو لظروف استثنائية كونها مناطق محمية أو طبيعية أو فلاحية<sup>1</sup> أو ذات خطورة على سلامة المواطنين، ولكن المنع ليس باتا وإنما يخضع لرقابة السلطة الإدارية المختصة التي تمنح رخصة البناء في هذه القطاعات.

وبالتالي يحدد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير آلية التوسع العمراني في المجال الحضري للحد من التذبذب والإهدار المفرط للعقار ويحدد طبيعة استغلاله حسب الزمان والمكان<sup>2</sup>، ولتحقيق هذه الأهداف وفق استراتيجية التهيئة والتعمير يجب أن تتوفر مجموعة من الوثائق الضرورية وهي وثائق كتابية وأخرى بيانية لإعداد هذا المخطط ، ويمر المخطط على عدة مراحل لإعداده والمصادقة عليه.

إن البلدية باعتبارها الجماعة القاعدية تتجسد فيها سياسات التي تحملها استراتيجية التهيئة والتعمير من خلال عمليات التشاور والاستشارات بصفة ملموسة بسياسات التهيئة والتعمير والحكم على النتائج الفعلية لهذه السياسة من خلال أثارها على ظروف حياة المواطنين<sup>3</sup> ، وعلى ذلك فإن إعداد المخطط والمصادقة عليه يوحي بوجود إجراءات التشاور الديمقراطي والذي ينبغي تعميقه على المستوى الإقليمي القاعدي.

نصت المادة 24 من القانون 29/90 على انه يجب أن يتم تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير يتم إعداد مشروعه من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته ، ونصت المادة 02 من المرسوم 177/91 على أن يتم تقرير إعداده بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

إذا كان إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يكون بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته ، فإن المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 344/09 المؤرخ في 2009/10/22<sup>4</sup> نصت على أن الوكالة الوطنية للتعمير تساعد هي الأخرى البلدية في إعداد المخطط واقتراح كل الدراسات أو التحليلات الاستشرافية التي من شأنها تدعيم عمل الدولة والجماعات المحلية في ميدان التعمير .

حيث يصادق المجلس الشعبي البلدي على مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة للمجلس ويبلغ المشروع إلى مختلف الإدارات العمومية والهيئات والمصالح الإدارية والجمعيات والمصالح المعنية لإبداء رأيها حول المشروع لمدة 60 يوما ، ويعد سكوت الإدارات عليه خلال المهلة القانونية موافقة على المشروع .

<sup>1</sup> - وهذا ما أكدته القرار رقم 362 202 المؤرخ في 2000/05/08 الصادر عن مجلس الدولة الغرفة الأولى حيث جاء في القرار: " حيث انه وخلافا لما جاء في حيثيات القرار المستأنف فيه فإنه وبعد صدور أدوات التعمير لاسيما المخطط التوجيهي لولاية الجزائر فإن الأرض موضوع النزاع لم تخصص للبناء وإنما حافظت على طبيعتها الفلاحية كما هو ثابت من خلال الوثائق الصادرة عن الجهات المعنية لاسيما وزارة الفلاحة ومديرية التهيئة والتعمير لولاية الجزائر، وحيث تجدر الإشارة أن الطبيعة الفلاحية للأرض تحدد طبقا لقانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 الصادر في 1990/12/01 بموجب أدوات التعمير التي تلزم الجميع بما في ذلك المالك ، وحيث انه وفي هذه الحالة فلا يجوز تحويل الوجهة الفلاحية للأرض لغرض البناء فوقها وهذا حتى وان كانت البلدية مالكة لها كما هو الشأن في قضية الحال". انظر:

حمدي باشا عمر، **القضاء العقاري**، دار هومة، الجزائر، 2005، ص96.

<sup>2</sup> - رقيقة سنوسي ، المرجع السابق ، ص40.

<sup>3</sup> - الشريف رحمانى ، المرجع السابق، ص 327.

<sup>4</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 344/09 ، المؤرخ في 2009/10/22 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير ، الجريدة الرسمية عدد 61.

وعند المصادقة بموجب المداولة من المجلس يخضع المشروع إلى استقصاء عمومي مدة 45 يوما بقرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية بمشروع المخطط يحدد فيه المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيها ، ويعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين للمهمة و يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ إنتهائه، ويحدد أيضا كيفية إجراء التحقيق العمومي طبق لما نصت عليه المادة 10 من المرسوم 177/91.

أما المادة 14 من القانون 29/90 نصت على انه ينشر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للمصادقة عليه باستمرار في الأمكنة المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين التابعين للإدارة ، وتلتزم السلطة التي وضعت باحترام محتواه. وتختلف الهيئة المختصة بالمصادقة على المخطط التوجيهي بحسب أهمية البلدية المعنية أو البلديات التي يشملها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب المادة 27 من القانون 29/90 والمادة 15 من المرسوم التنفيذي 177/91 فتتم المصادقة إما:

- بموجب قرار ولائي إذا كانت البلدية أو البلديات يقل سكانها عن 200.000 ساكن.
  - بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير و وزير الجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المختص أو الولاية حسب الحالة إذا كانت البلدية أو البلديات يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن.
  - بموجب مرسوم تنفيذي إذا كان المخطط يخص بلدية أو عدة بلديات يفوق عدد ساكنها 500.000 ساكن.
- وبمجرد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يصبح له قوة ملزمة في مواجهة الإدارة والأفراد، والذي ستنبنى عليه جميع قواعد التهيئة والتعمير فيما بعد خاصة الحصول على الرخص العمرانية، ولا يمكن أن تسلم أية رخصة أو شهادة في مجال التعمير إلا إذا كانت تستجيب للمقاييس المحددة في المخطط<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: مخطط شغل الأراضي POS

يعتبر مخطط شغل الأراضي من المخططات المحلية للتهيئة والتعمير التي يلجأ إليها المشرع من أجل التخطيط لتوجهات التعمير المرسومة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>2</sup>، وهذا المخطط لشغل الأراضي هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري<sup>3</sup> من أدوات التهيئة والتعمير لم يكن موجودا قبل 1990 م ، ظهر بموجب قانون 29/90 للتحكم في تسيير المجال العمراني وصدر بشأنه المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 1991/05/28<sup>4</sup> المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 2005/09/10<sup>5</sup> المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 166/12 المؤرخ في 2012/04/04<sup>6</sup>.

مخطط شغل الأراضي POS هو اختصار بالفرنسية لـ :

<sup>1</sup> - منصوري نورة ، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى، عين امليلة الجزائر ، 2010، ص 28.

<sup>2</sup> - زهرة أبرياش ، المرجع السابق، ص 27.

<sup>3</sup> - Henri JACQUOT ,François PRIET, **Drout de l'urbanisme**, 3<sup>e</sup> éd, dalloz, paris,1998,p167.

<sup>4</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 178/91، المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل والمتمم

<sup>5</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 318/05 ، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 178/91.

<sup>6</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 166/12 المؤرخ في 2012/04/04، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 178/91. الجريدة الرسمية رقم 21.

هو الأداة الثانية لأدوات التهيئة والتعمير يأتي بعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وبناء على ضوء توجهاته يتحدد مدى مخطط شغل الأراضي، إذ أن هذا الأخير يحدد بصفة دقيقة ما جاء في هذه التوجيهات على أرض الواقع من حيث استعمال الأرض والبناء، ويعد مخطط شغل الأراضي أداة من أجل ضمان التوعية الحضرية والمعمارية للمدينة من خلال الاستجابة للمشاكل والخيارات، ويعتبر أداة قانونية نستطيع الاحتجاج بها أمام الأفراد أي تصلح للمعارضة، كما أن له أهمية خاصة بالنسبة للجماعات المحلية، إذ يعتبر أداة جيدة للامركزية لاتخاذ القرار في تنظيم المجال العمراني.

فهو يأخذ على عاتقه التكفل بالمستويات التفصيلية في المدينة بالإضافة إلى تكفلها بالعمران الجديد في قطاعات التوسع العمراني للبلديات، ويبدو أن أكبر التحديات التي يواجهها مخطط شغل الأراضي هو تعامله مع الفضاءات الخارجية أو الفضاء العمومي باعتباره الأداة العملية التي تهتم بالتركيب العمراني<sup>2</sup>.

عرفته المادة 31 من قانون 29/90 بأنه: "يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء".

فهو أداة من أدوات التعمير يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة تحدد فيه و بصفة مفصلة قواعد استخدام الأراضي والبناء، من حيث الشكل الحضري للبنىات الكمية الدنيا و القصى من البناء المسموح به والمعبر عنه بالمتر المربع أو بالمتر المكعب من الأحجام، و حقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي و الارتفاقات المقررة عليها و كذا النشاطات المسموح بها، و المظهر الخارجي للبنىات، المساحات العمومية والخضراء، الإرتفاقات و الشوارع وغيره في إطار التنظيم المجالي للمدينة حسب نص المادة 31 من القانون 29/90.

نصت المادة 32 من قانون 29/90 على أنه: "يتكون مخطط شغل الأراضي من نظام تصحبه مستندات بيانية مرجعية، وعليه فإن مخطط شغل الأراضي يتكون إلزاميا من اللائحة التنظيمية وهي النظام، والوثائق البيانية. لاختلف طريقة إعداد مخطط شغل الأراضي عن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من حيث الإجراءات طالما انه يتم على المستوى اللامركزي حيث تنص المادة 34 من قانون 29/90 على أن تغطي كل بلدية بمخطط شغل الأراضي يحضر مشروعه رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته.

تنص المادة 35 من القانون 29/90 على انه بعد عرض مشروع المخطط على المجلس الشعبي البلدي تتم الموافقة عليه بمداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية إذا كان المخطط يشمل أكثر من بلديتين أو عدة بلديات، وأكدت نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم بأن يقرر إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويجب أن تتضمن المداولة تذكير بالحدود المرجعية لمخطط

<sup>1</sup>-أما المشرع الفرنسي نص عليه بموجب المادة 16-123 et R.123-1 للتفصيل انظر :

Roger SAINT-ALARY et Corinne SAINT-ALARY-HOUIN, **droit de la constuction**, 3<sup>eme</sup> édition , p22.

<sup>2</sup>- عائشة شايب وبوجمعة خلف الله، **مخطط شغل الأراضي والتنمية المستدامة الخارجية**، مجلة العمران والتقنيات الحضرية، العدد الأول، الجزائر، 2009، ص 51.

شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به ، كما يتم مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداده<sup>1</sup>.

بعدها مباشرة يتم تبليغ الوالي المختص إقليميا بمداولة المجلس الشعبي البلدي للبلدية أو البلديات المعنية باعتبار الوالي هو المختص بالمصادقة على المخطط ، ويتم نشر المداولة لمدة شهر بمقر المجلس أو المجالس الشعبية المعنية حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم.

يصدر الوالي قرار برسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي استنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم ومن المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويعين حدود التراب المطلوب أن يشمل مخطط شغل الأراضي والمداولة المتعلقة به<sup>2</sup> ، إذا كانت الأراضي المعنية تابعة لولاية واحدة يصدر بقرار من الوالي وباقتراح من رؤساء البلديات المعنية ، أما إذا كان المخطط يشمل عدة بلديات من ولايات مختلفة يصدر بقرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية<sup>3</sup> .

إلا أن المشرع الجزائري لم يحدد المدة اللازمة لإعداد المخطط من طرف المصالح المختصة مما يفتح المجال أمامها للمماطلة في إعداده وبالتالي شل الحركة العمرانية وتهديد التنظيم العمراني، كما انه وقع في نفس الغموض المتعلق بعرض المخطط للتحقيق العمومي حيث نصت المادة 10 من المرسوم 178/91 المعدل والمتمم على عرضه الاستقصاء العمومي : " يخضع مشروع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه للاستقصاء العمومي...أما من خلال نص المادة 14 من القانون 29/90 فأخضعه للمصادقة ، ينشر .. ومخطط شغل الأراضي للمصادقة عليهما ....."

أما المادة 36 من القانون 29/90 فنصت على إخضاعه للتحقيق العمومي " يطرح مشروع شغل الأراضي ...للتحقيق عمومي في حين تتم المصادقة عليه من الجهة المختصة والمحددة بموجب نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم واللفظ الصحيح في رأينا هو التحقيق العمومي ومن المفروض أن يكون نص المادة 10 كما يلي: " يخضع مشروع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه للتحقيق العمومي<sup>4</sup> ، وعملية التحقيق للمخطط تتطلب دقة أكثر لذا وسع المشرع في مدته لـ 60 يوم.

وتتم المصادقة على المخطط عند الاقتضاء بمداولة المجلس الشعبي البلدي بعد اخذ رأي الوالي باعتباره أداة لامركزية مراقبة لأشغال التهيئة والتعمير ، كما يبلغ مخطط شغل الأراضي للجهات الآتية على الخصوص:

- الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليميا.
- المصالح التابعة للدولة للمكلفة بالتعمير في مستوى الولاية .
- الغرف التجارية والغرف الفلاحية.

<sup>1</sup> - منصور نور ، المرجع السابق، ص 32.

<sup>2</sup> - لعوجي عبد الله ، دور الجماعات المحلية في إعداد مخططات التهيئة و التعمير ، مداخلة مقدمة بالملتقى الوطني: تسيير الجماعات المحلية الواقع والتحديات ( دراسة بعض التجارب الدولية )، جامعة سعد دحلب، يومي 17-18 ماي 2010 ، البلدة، 2010 ، ص 04.

<sup>3</sup> - زهرة ابرباش ، المرجع السابق، ص36.

<sup>4</sup> - زهرة ابرباش ، المرجع السابق، ص53.

بعدها يوضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يبين فيه :

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

وهذا حسب نص المواد 14 و 15 و 16 و 17 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم.

ولم يوضح المشرع الجزائري الإجراءات المتبعة عند رفض الوالي لمشروع المخطط في حين انه يصدر رأيا وليس قرار أي استشاري وليس ملزما بموجب نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم، ولكن بالرجوع إلى نص المادة 15 نجد أن رأي الوالي ملزم للمجلس الشعبي البلدي فيما يخص مخطط شغل الأراضي ، ولعل السبب في اعتبار رأي الوالي ملزم لأن مخطط شغل الأراضي حساس وجد مهم ويتطلب الدقة مما يستوجب استشارة الوالي حوله برأي ملزم.

ولا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي مراجعة جزئية أو كلية بعد المصادقة عليه إلا للأسباب المنصوص عليها بنص المادة 37 من القانون 29/90 المعدل والمتمم ، وبعد مداولة للمجلس الشعبي البلدي في هذا الشأن تبلغ المداولة للوالي مصطحبة بتقرير يثبت مبررات المراجعة، وتتم المصادقة على مراجعة المخطط الساري المفعول بنفس الإجراءات والأشكال لإعداده.

#### المطلب الثاني : مهام أخرى للوكالة الوطنية للتعمير

إلى جانب القيام بدراسات وأشغال التهيئة بالتنسيق مع الهيئات المعنية في المناطق الصناعية والمناطق ذات الاستعمال الخاص، وتوفير الخدمات والخبرات والاستشارات المرتبطة بموضوعها لكل شخص تابع للقانون العام أو القانون الخاص في إطار تصوري وحسب قدراتها ومخطط عملها، وإعداد كل دراسة تهدف إلى حجز الأراضي الضرورية للمشاريع ذات الطابع الخاص للدولة والجماعات المحلية والهيئات المهمة<sup>1</sup>.

منحت للوكالة كافة الصلاحيات لبلوغ أهدافها بما في ذلك تطوير التبادلات مع المؤسسات والهيئات الأجنبية المماثلة والتي تعمل في مجال نشاطها، وإبرام كل العقود والاتفاقيات المتعلقة بموضوعها مع كل المؤسسات أو الهيئات سواء كانت وطنية أو أجنبية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 05 من المرسوم التنفيذي 344/09 ، السابق الذكر .

<sup>2</sup> - المادة 06 من نفس المرسوم .

الخاتمة:

من خلال ما سبق يظهر أن الوكالة الوطنية للتعمير جاءت في ظل ما تشهده المراكز العمرانية من تغيرات وتحولات عميقة داخل المنظومة الحضرية نتيجة ارتفاع النمو السكاني بالدرجة الأولى مقارنة بالنشاط الصناعي وتزايد احتياجات السكان للخدمات من حيث الكم والنوع، وهي حاليا تنمو بطريقة متباينة وبأكثر كثافة، وقد أدت التطورات المتلاحقة في ميدان التهيئة والتعمير وفي ظل واقع تفشي السكنات غير القانونية ومع وجود مسعى لإعادة تنظيم الاستراتيجية الجزائرية للحد من السكن الفوضوي وبرامج توفير السكن إلى تفعيل الرقابة من خلال أجهزة مركزية بإنشاء الوكالة الوطنية للتعمير لمحاولة معرفة النفاثس في منظومة مخططات التعمير وتداركها وإيجاد الحلول المناسبة في ظل فوضى التي يشهدها قطاع البناء في الجزائر.

ولكن رغم قيام هذه الهيئة المستقلة إلا أن فوضى العمران مازالت تحت سياسة الأمر الواقع مما يستوجب الأخذ بمنح سلطات واسعة لهذه الهيئة في الرقابة الفعلية لتنفيذ مخططات التهيئة والتعمير وتوقيع العقوبات الردعية على المخالفات التي تقع في حالات التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية والسياحية والأثرية وهذا عن طريق أجهزتها الفرعية الممثلة في الوكالات الجهوية والمحلية .