

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة عباس لغرور - خنشلة -

كلية الحقوق و العلوم السياسية



نيابة العمادة للدراسات وشؤون الطلبة

قسم الحقوق

المخططات العمرانية آلية لتحقيق أهداف قانون التعمير

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون إداري

إشراف د:

مهزول عيسى

إعداد الطالب:

عون الله صبري

لجنة المناقشة:

الصفة	الجامعة الأصلية	الرتبة العلمية	الإسم واللقب
رئيسا	جامعة عباس لغرورخنشلة	أستاذ محاضر " أ "	د. أوتيسي ليندة
مشرفا ومقررا	جامعة عباس لغرورخنشلة	أستاذ محاضر " ب "	د. مهزول عيسى
عضوا مناقشا و ممتحنا	جامعة عباس لغرور خنشلة	أستاذ مساعد " أ "	أ. كواشي مراد

السنة الجامعية 2018-2019

مقدمة

لقد أضحت سياسة التعمير وتهيئة المجال في الآونة الأخيرة ينظر إليها كأحد الركائز الأساسية التي تقوم عليها التنمية البشرية باعتبارها الرهائن الكبرى الذي أخذته الدولة على عاتقها من أجل وقف عشوائية التعمير وتلبية حاجة الأفراد للسكن ومختلف الخدمات. فمن المسائل المسلم بها أن العمران أحد مقومات الحضارة، المبين لمدى تطورها ومستوى التحضر فيها، لذلك تسهر جميع الدول من أجل وضع مقاييس تستجيب لها البناءات وتكون وفق قواعد مرسومة ومحددة ومتى كانت الدول متطورة كان مستوى العمران فيها متطور والعكس في حالة الدول المتخلفة التي تعرف حالة الفوضى العمرانية.

الأمر الذي استدعى المشرع الجزائري الاهتمام بأدوات التهيئة والتعمير في القانون 90-29 المؤرخ في 1/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المحدد لأدوات التهيئة والتعمير، حيث ذكرت المادة 10 على " تشكل أدوات التهيئة والتعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي، وتكون أدوات التهيئة والتعمير وكذا التنظيمات التي هي جزء لا يتجزأ منها قابلة للمعارضة بها أمام الغير...."

حيث تعتبر أدوات التهيئة والتعمير سواء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي من أدوات الرقابة القبلية على عملية البناء والتعمير، فهي مرجع لكل عملية بناء يقوم بها أي فرد وتحدد قواعد تخصيص الأراضي وتحدد القطاعات القابلة للبناء والغير قابلة للتعمير، فهي أدوات ومخططات محلية، وتهتم بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة والقضاء على العشوائية العمرانية، وإيجاد مدينة جديدة مطابقة للمواصفات العمرانية العالمية. ومن هذا المنطلق يمكننا القول أن أهمية الدراسة تكمن فيما يلي:

- كون المشرع الجزائري قد أصدر عدة نصوص قانونية تتعلق بالتهيئة والتعمير
- تحديد مفهوم أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي
- تحديد طبيعة أدوات التهيئة والتعمير

إن درستنا لهذا الموضوع راجع إلى عدة معايير ، منها ذاتية وأخرى موضوعية،
فالذاتية تتمثل في:

- الرغبة في معالجة مواضيع حديثة لم يتم التطرق إليها بكثرة
- الرغبة في التعمق بالتشريعات المنظمة للعمارة
- كون المواضيع المتعلقة بالتعمير متجددة وحيوية.

أما الموضوعية تتمثل في:

- الواقع العمراني الذي آلت إليه المدينة الجزائرية
- أهمية أدوات التهيئة والتعمير
- نقشي ظاهرة البناء الفوضوي والعشوائي.

ومن الصعوبات التي واجهتها:

- صعوبة تقسيم عناصر الموضوع
- ضيق الوقت
- قلة المراجع التي تناولت موضوع التعمير بالتحليل والدراسة

أهداف البحث

- تبيان إرادة المشرع الجزائري اتجاه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
- معرفة أهم الإجراءات التي اتخذها المشرع لحماية وتفعيل أدوات التهيئة والتعمير على أرض الواقع

ومن هنا قمنا بطرح الإشكال التالي:

ما مدى فعالية المخططات العمرانية كآلية لتحقيق أهداف قانون التعمير؟

وتتفرع عنها عدة تساؤلات وتتمثل في:

- وما هو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ما موضوعه؟ وما محتوياته؟ ومراحل إعداده؟ وما آثاره القانونية؟

- ما هو شغل الأراضي للتهيئة والتعمير، ما موضوعه؟ وما محتوياته؟ ومراحل إعداده؟ وما آثاره القانونية؟

ولمعالجة موضوعنا والإجابة على تساؤلاتنا وعرض دراستنا اعتمدنا المنهج الوصفي والذي يظهر في التعريفات الواردة في الدراسة، إضافة إلى المنهج التحليلي والذي يساعد على تحليل النصوص القانونية التي لها علاقة بموضوع الدراسة.

للإجابة على تساؤلاتنا السابقة ولمعالجة موضوعنا اتبعنا الخطة التالية:

قسمنا هذه الدراسة إلى فصلين: الفصل الأول عنوانه ب: المخطط التوجيهي كآلية لتحقيق أهداف قانون التعمير، والذي قسمناه بدوره إلى مبحثين الأول بعنوان ماهية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أما المبحث الثاني بعنوان مراحل إعداد المخطط التوجيهي وآثاره القانونية الناتجة عنه، أما الفصل الثاني فعنوانه ماهية مخطط شغل الأراضي والذي قسمناه بدوره كذلك إلى مبحثين الأول بعنوان ماهية مخطط شغل كآلية لتحقيق أهداف قانون التعمير، أما المبحث الثاني بعنوان مراحل إعداد مخطط شغل الأراضي والآثار القانونية الناتجة عنه.

الفصل الأول

الفصل الأول: المخطط التوجيهي كآلية لتحقيق أهداف قانون التعمير

سوف نتناول دراسة هذا الفصل في مبحثين كالتالي:

المبحث الأول: ماهية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المطلب الأول: التطور التاريخي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المطلب الثاني: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المطلب الثالث: خصائص المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المطلب الرابع: موضوع ومحتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المبحث الثاني: مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والآثار القانونية

المترتبة عنه

المطلب الأول: مرحلة التحضير والإعداد

المطلب الثاني: مرحلة الاستقصاء العمومي أو التحقيق العمومي

المطلب الثالث: مرحلة المصادقة والمراجعة والتعديل على مخطط التوجيهي

المطلب الرابع: الآثار القانونية المترتبة عن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المبحث الأول: ماهية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الأداة الأولى PDAU فهو يحدد الخطوط العريضة والأهداف العامة التي تسعى الدولة إلى تحقيقها تكريسا للسياسة الوطنية للتهيئة والتعمير، حيث خصصنا بعنوان التطور التاريخي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كمطلب أول، ومفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كمطلب ثاني، ونتطرق إلى خصائص المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كمطلب ثالث، وأخيرا وكمطلب رابع نتناول موضوع ومحتوى المخطط التوجيهي.

المطلب الأول: التطور التاريخي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

رغم تبني الجزائر للنظام الإشتراكي عقب حصولها على الإستقلال غير أنها انتهجت وعملت بتقنيات التعمير وتنظيم المدن الموروثة عن الإدارة الفرنسية¹، وذلك وفقا لما جاء في القانون رقم 62-157 الذي جاء فيه وجوب استمرارية العمل بالتشريع الفرنسي إلى وقت لاحق إلا في الأحكام المخالفة للسيادة الوطنية²، ومنه فقد مر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تطوره التاريخي عبر مرحلتين هما:

أولا: مرحلة ما قبل 1990:

وفقا لما جاء في المادة 156 من قانون البلدية لسنة 1967³، الذي أعطى للبلدية صلاحية تحضير مخطط التعمير الرئيسي PUP، فمن خلاله أيقن المشرع الجزائري بأن التخطيط العمراني أكثر من ضرورة لضمان التسيير الحسن والرقابة الدائمة والمستمرة على العقار.

في إطار المخطط لوطني لتهيئة الإقليم وهذا المخطط حيز التطبيق تحت مسؤولية البلدية بالنسبة للتجمعات السكنية الكبرى والدوائر الحضرية، أما بالنسبة للبلديات أقل

¹ اقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، دار الهومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2014 ص 17

² قانون رقم 62-157 مؤرخ في 31-12-1962، ملغى بموجب الأمر رقم 73-29 المؤرخ في 05 جويلية 1973،

³ الأمر 67-24 المؤرخ في 18 يناير 1967 يتضمن قانون البلدية، الجريدة الرسمية رقم 62.

أهمية فتعد المخطط المؤقت SP فقانون البلدية لسنة 1967 حدد إختصاصات ومهام البلدية في المجال التعمير خاصة على المستوى الإداري والإجتماعي والإقتصادي والتقني وحدد الهيئات التوجيهية والتقريبية وهيئات التنفيذ وهيئات الرقابة كما حدد كيفية عمل اللجان والمصالح المعنية¹ كما أكد القانون على هذه الوظيفة وأعطى لها الأولوية في النصوص المتعلقة باللامركزية² المتضمنة تحديد الصلاحيات الجديدة للبلدية في جميع الميادين خاصة المتعلقة بالتخطيط والتعمير والسكن.

حيث عملت اللجنة الدائمة الخاصة المكلفة بالتعمير على إنجاز مخطط خاص بناحية كل ولاية أطلق عليها المخطط التوجيهي العام، حيث حدد وضح التوجيهات الكبرى والاساسية للتطور والتنمية وحدد الهياكل المجالية لتنظيم الشكل العام الجديد للمجال، حيث يعتبر هذا المخطط الإطار المرجعي للسياسة الحضرية والتخطيط العمراني وتخصيص مجالات الاستثمار. لكن مع حل اللجنة الدائمة وإنشاء مركز وطني للدراسات العمران CNEUR بمقتضى المرسوم رقم 80-275 المؤرخ في نوفمبر 1980 عمل هذا المرسوم على تدارك وتصحيح أخطاء المخطط التوجيهي العام³

لكن مع نهاية الثمانينات عرفت الجزائر تحولات جديدة وخطيرة في آن واحد أرغمت السلطات على إحداث إصلاحات وتغييرات جديدة جذرية على مستوى المفاهيم وعلى مستوى الآليات والتنظيمات، حيث عرفت الجزائر تحولات في الإيديولوجية وتحول مفهوم الملكية وبذلك أقرت نظام قانوني جديد سواء فيما يخص التنظيم المحلي⁴ أو ما

¹ جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير، مذكرة لنيل ماجستير، فرع إدارة ومالية، الجزائر، سنة 2010، ص 09.

² المرسوم 81-380 المؤرخ في 26-12-1981، المتضمن تحديد صلاحيات جديدة للبلدية، ج ر رقم 81.

³ المرسوم 80-278 المؤرخ في 28-11-1982، يتضمن إحداث المركز الوطني للدراسات والبحوث العمرانية، ج ر رقم 48.

⁴ القانون 90-08 المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتضمن قانون البلدية، ج ر رقم 15، 1990

يتعلق بالتهيئة والتعمير¹ وتوجيه العقار بصفة عامة وهذا ما يعبر حقيقة عن إصلاح فعلي بكل أبعاده.

ثانيا: مرحلة ما بعد 1990:

لقد جاء قانون التهيئة والتعمير ليضع تشخيص وتأطير قانوني مناسب للتعمير كمبدأ أساسي مسلم به في إطار أحكام قانون التوجيه العقاري التي تعطي لقواعد التعمير أبعاد حقيقية وقواعد ثابتة ومتمينة في إطار سياسة تنمية متكاملة وتحكم فعال في العقار من طرف البلدية في حدود أحكام قانون البلدية 1990 وهكذا أقر قانون ديسمبر 1990 المتعلقة بالتهيئة والتعمير أدوات قانونية واضحة المعالم ثابتة الأسس جلية الأهداف محددة الأبعاد تتجسد في المخطط التوجيهي، حيث أعلن عن ميلاد وثيقة جديدة تدعى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والذي أنجز من طرف مكتب الدراسات والأبحاث العمرانية BDRU والذي تم المصادقة وصدر بمقتضى المرسوم التنفيذي المؤرخ في نوفمبر 1990 والمتضمن إصدار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير² حيث انعكس وساهم هذا المخطط من الناحية الشكلية والمادية بيان إرادة المشرع في تسيير المجال والتحكم في العقار ومراقبة التوسع العمراني للمدن وهو من جهة أخرى يترجم هموم وانشغالات التخطيط المجالي في السعي لإيجاد أحسن توازن لمختلف وظائف المجال من حيث البناء وممارسة النشاطات الاجتماعية وحتى الثقافية والدينية، ولما كان يتطلب كل هذه الأهمية أوجب المشرع لزوما أن تغطي كل بلدية أو أكثر من بلديتين بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير³

¹ القانون 90-29 المتعلق بالتعمير، سابق الذكر.

² المرسوم التنفيذي 95-242 المؤرخ في 22-11-1995 المتضمن إصدار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ج ر رقم 34.

³ جبري محمد، المرجع السابق، ص12.

المطلب الثاني: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تعددت تعاريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وعليه سوف نتطرق للتعريف اللغوي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في المعاجم والقواميس، والتعريف الفقهي له الذي أقر عليه الفقه، والتعريف القانوني كما جاء به القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

أولاً: التعريف اللغوي:

1- **المخطط:** يقال مخطط، وهو اسم المفعول من خطط، وجمع مخططات.

أي خطط يخطط تخطيطاً فهو مخطط.

يقال **مخطط بياني**، ورقة تعطي معلومات على شكل رسوم بيانية وجدول¹

أو **مخطط استطاني**: وهو إنتاج فوتوغرافي كالمخططات المعمارية والرسومات الميكانيكية²

يعرف التخطيط على أنه علم يهدف إلى وضع برامج اقتصادية تحدد في نفس الوقت الأهداف التي توخى تحقيقها وتعطي تصوراً لمختلف مراحل تمويل البرامج بالإضافة إلى تحديد بنية الهيئات والأجهزة الممكنة إنشاؤها عند الاقتضاء لتحقيق أهداف المخطط³

2- **التوجيهي:** فعل وجد، يوجه اسم توجيه، الجمع " التوجيهات"

توجيه مصدر وجه.

مصدر وجه/وجه إلى إرشادات أو نصح أوبيان.

يقال يحتاج إلى توجيه سليم=إي إلى إرشاد.

ثانياً: التعريف الفقهي

¹ قاموس المعجم المعاني الجامع العربي، دار الشرق بيروت، ص55.

² قاموس المنجد الوسيط في العربية المعاصر، دار الشرق بيروت، ص 935.

³ Le nouveau petit Larousse, Paris 1969.

أقر بعض الفقهاء والباحثين بأن المخطط التوجيهي هو وثيقة هدفه التخطيط للتنظيم العام للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية¹ فالأستاذ "أوبي" يرى أن المخطط التوجيهي لتعمير مجموعة من الإجراءات التقنية والقانونية والإقتصادية والإجتماعية التي تساعد على تطوي المجتمعات بشكل منسجم وعقلاني وإنساني.

ثالثا: التعريف القانوني

من خلال المادة 16 من القانون 90-29 المعدل والمتمم يتضح أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للتهيئة والتعمير عبارة عن وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة.

كانتشار عدة بلديات في نسيج عمراني معين، أو اشتراكها فب شبكة توزيع مياه الشرب ووسائل النقل الحضري العمومي أو غيرها من الهياكل والتجهيزات الرئيسية² أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي وقد يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عدة بلديات³، كما يأخذ المخطط بعين الاعتبار جميع التصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويحافظ على توجهات مخطط شغل الأراضي ويحترمها ويضبط الصيغ المرجعية، ويعبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن تنظيم وتأطير وإدارة نشاط التعمير، فهذا المخطط وضع أصلا لتنظيم استعمال الأراضي وتنظيم عمليات التعمير، تحت طائلة توقيع جزاءات عند مخالفتها، كما أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عبارة عن أداة ذات طبيعة توقعية يوضع لمدة 20 سنة، وهو قابل للمعارضة من قبل الغير

¹ ابرباش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، سنة 2010-2011، جامعة الجزائر، ص20.

² التجاني بشير، التحضر والتهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص67.

³ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة الجزائر، 2004، ص98.

(1/10 من القانون 90-29)، فهو وسيلة تحدد شروط الأشكال والنتائج المتعلقة بتوسيع الكتل السكنية إلى أفاق 20 سنة ويحدد التوجيهات الرئيسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية ويضبط المرجعية لمخطط شغل الأراضي، وهنا يظهر لجانب التقني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كما يتكون من تقرير تقني وخرائط ورسوم بيانية وإحصاءات¹.

كما يشمل هذا المخطط على تقرير توجيهي تحدد فيه التوجهات العامة للسياسة العمرانية بعد تقديم شرح للوضع الحالي وآفاق التنمية العمرانية والمناطق التي سوف يطبق فيها، ويمكن أن يضم بلدية أو مجموعة من البلديات تجمع بينهما مصالح إقتصادية وإجتماعية وثقافية بإقتراح من رؤساء المجالس الشعبية للبلديات المعنية ويقرر من الوالي المختص إقليميا، كما يعمل على:

- تحديد التخصيص العام للأراضي على تراب البلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع

- تحديد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وموقع التجهيزات الكبرى.

- تحديد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية الواجب حمايتها²

وبالرجوع إلى المادة 10 من قانون 90-29 المعدل والمتمم عرفت المخطط التوجيهي بطبيعة قانونية على سبيل المثال:

* **مخطط أو تخطيط:** يدل على المسار الذي يندرج عن طريقه والنشاط العمراني تحت سلطة القواعد القانونية للتعمير والتهيئة ويعبر عن إرادة للتنظيم، وتوجيه النشاط العمران.

¹ اقلولي ولد رابع صافية، قانون العمران الجزائري، دار الهومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2014، ص67.

² المادة 17 و18 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، السابق الذكر.

* **توجيهي:** يعبر عن خصائص المخطط ويعكس مستواه الهرمي مقارنة بأدوات أخرى للتعمير ويوصف عن طريق المادة 16 من قانون التعمير 90-29 كقاعدة فوقية محلية فهو مرجعية لمخطط شغل الأراضي.

* **التهيئة:** تحدد تطورا منسجما لمجموع الإقليم معطى بالمخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير حسب خصوصيات ومكاسب كل إقليم.

* **التعمير:** يدل على التنظيم المتعلق بالنشاط العمراني والبناء حسب قانون التعمير¹

المطلب الثالث: خصائص المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يعتبر المخطط التوجيهي من الأدوات التي أتى بها قانون التعمير 90-29 المعدل والمتمم بقانون 04-05 المتضمن قانون التهيئة والتعمير، فهو وسيلة تستخدمها البلدية لتسيير المدينة وبعث مشاريع تنموية تقف عاجزة وغير ملائمة حين يتعلق الأمر بالتداخل على النسيج العمراني بواسطة مشاريع حضرية، فالقانون بكل ما يحمله من قوة لا يغير الواقع بقدر ما يغيره الفعل، إذ أدوات التعمير التي يتم إعدادها اليوم بالوسائل التقليدية تقف عاجزة أمام التحديات التي تطرحها اليوم المدينة والمجتمع المدني²، مما أدى بالمشروع بوضع خصائص منها قانونية وخرى تقنية.

الفرع الأول: الخاصية المحلية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

حتى نتمكن من دمج السياسات العمرانية والتخطيط العمراني في قالب واحد متكامل يتوجب على الجماعات المحلية تصور مشروع مدني ذا طابع سياسي شامل ومفصل للظاهرة العمرانية بترقي على أساسه للسلطة، ويتمكن التقنيون من إعداد

¹ Cf .Adja Djillali, Drobenko Bernard, droit de l'urbanisme les condition de l'occupation du sol Et de l'espace, Berti édition, Alger.2007, p85

² مديرية البناء والتعمير، السياسة العمرانية في الجزائر واقع وأفاق، دراسة ميدانية، عنابة.

أدوات التعمير تكون مقتبسة من جوهرها من السياسة العمرانية التي ستتخذ هذه المخططات وسيلة قانونية لتصبح واقعا ملموسا في حياة المواطنين¹.

وبما أن البلديات باعتبارها جماعات قاعدية هي المجالات التي ينبغي أن تفضي إليها وتتجسد فيها السياسات التي تحملها التهيئة العمرانية بمختلف أشكالها والتي من بينها نوعية إطار الحياة، والعدالة الإجتماعية، وانخراط المواطنين باعتبارهم الصانعين للتنمية والمستفيدان منها، وعليه فالجماعات المحلية تسهر على تحديد التوجيهات التنموية والأعمال الواجب القيام بها من أجل إعادة التوازن لتوزيع الأنشطة وتوطين السكان وتنظيم الهياكل الأساسية ومناطق الأنشطة الإقتصادية الخاصة بالاستصلاح وكما تضبط قواعد التماسك القطاعي والزمني لتطوير الولاية من خلال علاقتها مع المخطط الجهوي، وعليه كان مخطط تهيئة البلدية الخلية الأساسية لتطبيق السياسة الوطنية لتهيئة العمرانية عن طريق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي المحددان بموجب القانون 29/90 المعدل والمتمم²، إلا أن الخاصية المحلية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تمتاز بضعف القدرات الفنية والمهارات الفنية للبلدية حيث تلجأ إلى الوصاية التي تكلف مكاتب الدراسات العمومية ومديريات الولاية لسكن والتعمير لتكفل بهذه الدراسات والإشراف على مراحلها نتيجة لما تتوفر عليه هذه المكاتب من موارد بشرية متخصصة وتجهيزات ومصالح وموارد مالية هامة.

¹ مجلة مخبر البحث في القانون والعمران والمحيط، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، أعمال الملتقى الوطني، حول العمران يومي 04 و05 جوان 2000، ص38.

² <http://www.djelfa.info/vb/showthread.php> 21-03-2019 a 21:31

الفرع الثاني: الخاصية القانونية التقنية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو تنظيم يحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مدمجة في القطاعات المعمرة، القطاعات المبرمجة لتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية القطاعات غير قابلة لتعمير، فكما يحدد المخطط التوجيهي للتهيئة القواعد الأساسية التي سوف يعتمد عليها في البناء بالنسبة للقطاعات المبرمجة للتعمير والمستقبلية وكما يوضح الإرتفاقات والاختلالات المتواجدة في القطاعات الغير قابلة للتعمير.

نلاحظ أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ليس فقط الأداة القانونية الرئيسية للتخطيط الطويل المدى من 15 إلى 20 سنة بل هو أيضا أداة للتنمية الإقتصادية والإجتماعية يحدد التوجيهات العامة في الميدان الفلاحي، الصناعي والسياحي ويشكل تحديًا للمخطط العمراني التوجيهي، فهو مخطط توجيهي يوجه التهيئة وتوسع التجمعات السكانية، يشكل دليلا لتسيير المجال العمراني موضوع في يد المسيرين المحليين ووثيقة تقديرية مستقبلية للتنبؤ يشمل تقدير الإحتياجات في شتى المجالات الإقتصادية والإجتماعية¹

كما أن التأثير الفرنسي عليه يبقى ظاهرا حيث أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مقتبس من التصميم التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي ظهر منذ سنة 1967 وأصبح في سنة 1983 يسمى بالتصميم التوجيهي فهناك تلاعب في التسمية فقط فبدلا من استعمال كلمة تصميم استعمل كلمة مخطط.

¹ Cf, Adja Djillali, Drobenko Bernard, op.cit.p138

المطلب الرابع: موضوع ومحتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تطبيقا لما جاء في المادتين 17 و 18 وكذلك المادة 80 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير يمكن تقسيم المخطط من حيث المحتوى إلى قسمين أساسيين موضوع المخطط وتشكيلة المخطط.

الفرع الأول: موضوع المخطط

طبقا لما جاء في المادتين 16 و 18 وكذا المادة 80 من القانون 29/90 التي وضحت لنا موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بشكل بارز فحسب نص المادة 16 التي نصت على: " يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية ما أو عدة بلديات معينة"¹

كما أن نص المادة 18 من القانون 90-29 السابق الذكر حدد بشكل عام وكذا الخطوط العريضة التي يجب ولزاما على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير احتواءها وإلا كان باطلا ولا يجوز المصادقة عليه، التي هي كالاتي:

- تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموع البلديات حسب القطاع

- تحديد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهيكل الأساسية

- تحديد مناطق التدخل في الانسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

كما جاء في المرسوم التنفيذي المؤرخ في ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به²

¹ المادة 16 من قانون 29-90 المعدل والمتمم، السابق الذكر.

² مرسوم تنفيذي رقم 91-177 المؤرخ 28 ماي 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 2005-317 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، جريدة رسمية العدد 26، سنة 2005.

في الفصل الثالث والمعنون بمحتوى المخطط ليفصل في موضوع المخطط وما يجب أن يحتويه.

الفرع الثاني: محتوى المخطط

طبقا لما جاء في نص المادة 17 من القانون 29/90 المعدل والمتمم بأن المخطط التوجيهي يتجسد في نظام يصحبه تقرير توجيهي ولائحة التنظيم ومستندات بيانية مرجعية.

أولا: التقرير التوجيهي

تحدد فيه التوجهات العامة للسياسة العمرانية، بعد تقديم شرح للوضع الحالي وأفاق التنمية العمرانية والوعاء العقاري الذي يطبق في نطاقه، وتنفيذا لما جاءت به المادة 17 من المرسوم 91-177 السالف الذكر المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317¹ الذي تنص أن المخطط يتكون من تقرير توجيهي، هذا التقرير يقدم فيه مايلي:

- تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديمقراطي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني.
- نمط أو قسم التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجيا² وعليه فإن هذا التقرير يعتبر بمثابة باب مفتوح لفتح النقاش حول موضوع ومحتوى المخطط ومن ثم تقييم واقعي لهذا المجال وحالته من جميع الجوانب وعلى جميع المستويات، ومن هنا فهو يعتبر تقرير تمهيدي يقوم بتوضيح وتسهيل في عملية المعرفة العامة لحالة البلدية أو البلديات المعنية كما أنه يعطي رؤية محددة لنمط

¹ المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177، المرجع السابق.

² غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة القانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة، 2011-2012، ص17

التهيئة وفق التوجيهات الوطنية والجهوية للتهيئة العمرانية ومن ثم فهو خطوة أولية لوضع خطة نهائية تحترم من خلاله التوجيهات العامة والسياسة الوطنية للتهيئة العمرانية.

ثانيا: لائحة التنظيم

طبقا لما جاء في المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم والتي حددت في فقرتها الرابعة القواعد التي تطبق بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة في القطاعات كما ذكر نص المواد من 20 إلى 23 من القانون 90-29 أن لائحة التنظيم تحدد مايلي:

- جهة التخصيص الغالبة للأراضي ونوع الأعمال التي يمكن حظرها عند الإقتضاء أو إخضاعها لشروط خاصة، لاسيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليه في القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل¹
- الكثافة العامة الناتجة من معامل شغل الأراضي
- الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاءها.
- المساحات التي تدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها.
- تحديد موقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها.
- شروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء تراب البلدية.
- المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية، لاسيما التصدعات الزلزالية أو الانزلاقات أو انهيارات التربة.
- مساحات حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات والمنشآت الأساسية لاسيما منها المنشآت الكيماوية والبتروكيماوية.

¹ قانون رقم 02-02 مؤرخ في 05 فبراير 2002 يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج ر عدد 10 الصادر في 2002.

- المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلازل.
- الأخطار الكبرى المبنية في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل¹.
- وإذا اقتضى الأمر وضع شروط للبناء الخاصة بالساحل والأقاليم ذات المميزات الطبيعية وثقافية البارزة وكذا الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد².

ثالثا: المستندات البيانية

طبقا لما جاء في المادة 17 من القانون 90-29 نجد المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 السالف الذكر حددت مشتملات هذه المستندات والوثائق اللازمة وهي:

- مخطط الواقع القائم حيث هذا المخطط الإطار الشيد حاليا وأهم الطرق والشبكات المختلفة.
- مخطط التهيئة يبين فيه حدود القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير وقطاع التعمير المستقبلي والقطاع غير قابل للتعمير.
- بعض أجزاء الأرض كالساحل، الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي، الأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية.
- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي.
- مخططات الارتفاقات الواجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاءها.
- مخطط تجهيز يبرز في خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير وتحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.

¹ اقلولي ولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 74.

² سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار الهومة، الجزائر، 2002، ص 175.

- مخطط يحدد مساحات المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية أو التكنولوجية والمخططات الخاصة للتدخل¹

علما أن هذه المستندات تنجز لتسهيل الدراسة التحليلية للوضع السائد وإعطاء نظرة مستقبلية في مجال التنمية، كما تظهر الأسباب والغاية المرجوة الوصول إليها وتنفيذها في آجال محددة.

¹ اقلولي اولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 74.

المبحث الثاني: مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والآثار القانونية المترتبة عنه

ذكرت التشريعات المتعلقة بالتهيئة والتعمير لإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، إتباع قواعد وإجراءات معينة، ومراحل لا يمكن تجاوزها، تشتمل مرحلة تحضير المخطط وإعداده، ثم مرحلة الإستقصاء العمومي لتليها مرحلة المصادقة عليه، وهي مراحل واجبة الإتباع لإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم الذي حدد إجراءات إعداد مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، وحسب المادة 24 من القانون رقم 90-29 فكل بلدية من تراب الوطني مجبرة على تغطية مجالها الإقليمي بمخطط للتهيئة والتعمير، ويتم إعداده مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته¹

أما إذا كان المخطط يخص أكثر من بلدية، فيكون الإشراف على إعداده من طرف المجلس التنسيقي للمجالس الشعبية للبلديات المعنية، وينجز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 05-317² عبر ثلاث مراحل أساسية تتمثل في الآتي:

المطلب الأول: مرحلة التحضير والإعداد

طبقا للمادة 94 من قانون البلدية رقم 11-10 المؤرخ في 11-06-2011 على أن يكلف رئيس المجلس الشعبي على السهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي والمعماري.

¹ تنص المادة 24 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم على مايلي يجب تغطية كل بلدية بخطة توجيهي للتهيئة والتعمير، يتم إعداده مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته.
² المرسوم التنفيذي 91-177، السابق الذكر.

وعليه يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً لدولة في إقليم البلدية والذي يتمتع بصلاحيات واسعة واردة بالعديد من النصوص القانونية في شتى المجالات¹، وخاصة القيام بمهمة الرقابة من خلال اتخاذ الإجراءات الضرورية أثناء الإعداد لتحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير²، حيث لا يمكن اعتماد المخطط التوجيهي إلا بعد إتباع مجموعة من الإجراءات التحضيرية حددها المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم على النحو التالي:

الفرع الأول: إجراء المداولة من قبل المجلس البلدي أو المجالس البلدية المعنية

تطبيقاً لنص المادة 24 من قانون 90-29 المعدل والمتمم والتي تنص على وجوب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير يتم إعداد مشروعه بمبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته.

تشرع البلدية في المرحلة التحضيرية لإعداد المخطط من خلال الإعلان عن مشروع المخطط وفقاً لأحكام المنصوص عليها في المرسوم الرئاسي 10-236³ المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وإعداد دفتر الشروط إنجاز الدراسة ثم تمنح الصفقة إلى مكتب الدراسات المؤهل.

إن يتم إقرار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من قبل مجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية حيث تتضمن هذه المداولة النقاط التالية:

¹ محمد صغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم، عنابة، 2004، ص163.
² عبد الله لعويجي، دور الجماعات المحلية في إعداد مخطط التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012، ص03.
³ المرسوم الرئاسي رقم 10-236 المؤرخ في 07-10-2010 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 58، المعدل والمتمم، سنة 2010.

- التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى تراب البلدية المقصود (اتجاه التوسع، الطابع الاقتصادي المميز للبلدية، الاحتياجات في جميع القطاعات والعوائق الواجب أخذها بعين الاعتبار).

- كيفية مشاركة الإدارات العمومية، الهيئات، المصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية¹

الفرع الثاني: تبليغ المداولة

يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا للمصادقة عليها وتنتشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية²

الفرع الثالث: إصدار قرار ترسيم الحدود

يتخذ هذا الأخير على أساس مذكرة تقديم ومخطط يرسم حدود البلدية التي يشملها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مصحوبا بالمداولة المتعلقة به حسب الحالة.

ذلك أن الجهة المخولة لها صلاحية إصدار هذا القرار تختلف باختلاف الملف الكامل المتضمن كل الوثائق بما فيها المخططات التقنية التي تبين توسع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ذلك حسب الحالات التالية:

* الوالي: إذا كان الإقليم المعني بإنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يمس ولاية واحدة .

* الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية (وزير الداخلية) بموجب قرار وزاري مشترك إذا كان إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يمس أقاليم عدة بلديات لولاية مختلفة

¹ اقلولي اولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 71.
² المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم، المرجع السابق.

وتجدر الإشارة إلى أنه إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المراد إعداده يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية المعنية إسناد مهمة إنجاز هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات¹ وهو واقعا ما أكده أيضا القانون المتعلق بالبلدية² في المادة 215 الفقرة الثانية، فهذه المؤسسات غير موجودة.

الفرع الرابع: إبلاغ بعض المؤسسات والهيئات العمومية

كي يتسنى للمؤسسات والهيئات العمومية الإطلاع على القرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من أجل المشاركة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإبلاغ كل من رؤساء الغرف التجارية والفلاحية، رؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية كتابيا بهذا القرار³ وهذا حرصا من الدولة على تكريس مبدأ المشاركة، والتنسيق نظرا لأهميته في الارتقاء بمستوى ومردودية هذه الأدوات، فقد تم التأسيس لآليات واعدة للتشاور الواسع والمشاركة المكثفة لكل الفاعلين بصورة ناجحة ومنظمة⁴.

حيث أكد قانون التعمير على ضرورة الاستشارة الوجوبية لكل الإدارات العمومية أو المصالح التابعة للدولة والمكلفة على مستوى الولاية بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية،

¹ المادة 12 من قانون 90-29 المعدل والمتمم، وكذا المادة 5 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم، السابق الذكر

² المادة 215 من قانون البلدية المؤرخ في 11-06-2011 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية عدد 37، لسنة 2011

³ المادة 15 من قانون 90-29 المعدل والمتمم، السابق الذكر، وكذا المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم، السابق الذكر

⁴ لعروق محمد الهادي، مقال التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية، مجلة مخبر الغرب الكبير الاقتصاد والمجتمع، ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية يومي 9 و10 جانفي، تيارت، ص34، وكذا المادة 70 من قانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم.

البريد والمواصلات وكل الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على مستوى الولاية بتوزيع الطاقة، النقل، المياه¹.

كما تم منحهم مهلة مدتها 15 يوما بدءا من استلام الرسالة للإفصاح عن إرادتهم في المشاركة في عملية إعداد المخطط.

تحدد عملية الإدارات العمومية والهيئات والمصالح والجمعيات التي طلب استشارتها بشأن مشروع المخطط يحدد بموجب قرار، يتم نشر هذا القرار لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويبلغ للإدارات العمومية، الهيئات، المصالح العمومية، الجمعيات والمصالح التابعة للدولة على المستوى المحلي.

كما تمنح لهذه الهيئات مهلة 60 يوما لإيداع ملاحظاتهم وأرائها حول مشروع هذا المخطط بطريقة صريحة ومكتوبة وإذا لم تجب خلال هذه المهلة عد رأيها موافقة ضمنية².

وعليه فإن هذا المخطط يعد ضمن مسار تشاوري ومنسق بين مختلف الهيئات ضمنا لمبدأ المشاركة والتشاور والذي بموجبه تساهم مختلف القطاعات والفاعلين المعنيين في تحقيق سياسة المدينة بصفة منظمة، منسجمة وناجعة انطلاقا من خيارات محددة من طرف الدولة وبتحكيم مشترك، هذا ما أكدته في نص المادة 02 من القانون 06-06 المؤرخ في 20-02-2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة³ حول المبادئ العامة لسياسة المدينة والذي يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أحد أدوات وآليات عمل هذه السياسة.

¹ المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدلة والمتممة، التي أضافت البيئة، التهيئة العمرانية والسياحة كهيئات ومصالح تابعة للدولة يتم استشارتها وجوبا

² المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدلة والمتممة والمادة 68 من قانون 90-25 المعدل والمتمم تنص على "تخضع أدوات التهيئة والتعمير لأوسع إشهار وتوضع دائما في متناول المستعملين من الجمهور

³ القانون رقم 06-06 لمؤرخ في 20-02-2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية، العدد 15.

المطلب الثاني: مرحلة الاستقصاء العمومي أو التحقيق العمومي

يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى التحقيق العمومي ابتداء من انقضاء مدة 60 يوما، حيث يعد التحقيق العمومي صورة من صور مشاركة الجمهور فبعد تبني رئيس المجلس الشعبي البلدي المشروع التمهيدي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق مداولة الاعتماد يتم اطلاع الرأي العام عليه يعرض المشروع للتحقيق العمومي لمدة 45 يوما لتمكين السكان من إبداء آراءهم وملاحظاتهم حوله ويكون ذلك بموجب قرار إداري يتخذ من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية لبيان ما يأتي¹:

- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن فيها إجراء الاستشارة
- تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.
- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائه علما أن التحقيق يخضع لمدة 45 يوما.

- يحدد كفاءات إجراء التحقيق العمومي.

ومن هنا فإن هذا التحقيق يمثل مجالا أولا يعبر فيه المواطن عن انشغالاته وانطباعاته حول المشاريع، والتوسعات العمرانية، ومختلف العمليات المزمع انجازها في مجال العمران.

ثم ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة التحقيق العمومي وتبلغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا².

يتعين على رئيس مجلس الشعبي البلدي أن يفتح سجلا خاصا مرقما من طرفه وموقعا من قبل المفوض المحقق يسجل فيه يوما بيوم الملاحظات والاعتراضات المكتوبة المتعلقة بإعداد المخطط، وبانقضاء مهلة 45 يوم يقفل محضر التحقيق بعد

¹ المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم.

² المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدل والمتمم، السابق الذكر.

توقيعه من قبل المفوض المحقق، حيث يقوم هذا الأخير خلال 15 يوما الموالية بإعداد ملف كامل عن التحقيق والنتائج المتوصل إليها يحوله مباشرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية¹. بعد هذه المرحلة المتميزة بالتشاور الواسع والمشاركة المكثفة للفاعلين والمتدخلين في التهيئة والتعمير تأتي مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهي المرحلة النهائية.

المطلب الثالث: مرحلة المصادقة والمراجعة والتعديل على مخطط التوجيهي

يمكن للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أن يتعرض للمصادقة أو المراجعة أو التعديل وهذا الذي سوف نتطرق إليه:

الفرع الأول: مرحلة المصادقة

تتم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على ثلاث مستويات تطبيقا لما جاء في نص المادة 27 من القانون 90-29 حسب الحالة وتبعا لأهمية البلديات كما يأتي:

- بقرار من الوالي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي والبلديات المعنية التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن.

- بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني للبلديات التي يفوق عدد سكانها 200.00 ساكن ويقل عن 500.00 ساكن.

- بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلدية أو البلديات المعنية والتي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن أو أكثر.

¹ المادة 13 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم، سابق الذكر.

والملاحظ أن هذا المسار الذي يمر به قرار المصادقة في مسعى الدولة على ضمان تناسق أدوات التهيئة والتعمير وتصاميم التهيئة العمرانية ومراقبتها لتكون منسجمة مع إستراتيجية التهيئة العمرانية والتنمية الإقتصادية التي تحددها السلطات العمومية¹

يتكون ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مما يأتي:²

- مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية
- رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية المعنية
- سجل الاستقصاء العمومي والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق أو المفوضون المحققون.

- الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المبينة في المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم.

وعليه يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي ثم يحول إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى المجلس الشعبي الولائي وخلال 15 يوما الموالية لتاريخ استلام الملف يقوم بإصدار قرار المصادقة على المخطط.

بعدها يبلغ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للجهات المعنية " الوزير المكلف بالتعمير"، الوزير المكلف بالجماعات المحلية، ومختلف الأقسام الوزارية المعنية، وكذا رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين، المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية، الغرفة التجارية والفلاحية ورئيس المجلس الشعبي الولائي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية الولائية المعنيين".

¹ المادة 27 من قانون 90-29 المعدل والمتمم، السابق الذكر.

² لعروق محمد الهادي، المقال السابق، ص35.

كذلك يوضع تحت تصرف الجمهور ويتم نشره بالبلديات تطبيقا لمبدأ الإعلام والإشهار.

وطبقا لما جاء بنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، فبعد الإجراءات سابقة الذكر يصبح المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ملزما لمختلف الهيئات والمصالح، وعلى رأسها البلدية، وللأفراد أيضا، كما يصبح المرجع في عملية تسجيل المشاريع وتجسيدها في أرض الميدان.

الفرع الثاني: مرحلة المراجعة والتعديل

طبقا نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي 61-177 المعدل والمتمم " لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو تعديله إلا لأسباب ذكرتها المادة 28 من القانون 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المذكور أعلاه، ويخضعان لأشكال نفسها النصوص عليها في المرسوم¹ التي نصت " لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا إذا كان القطاعات المزمع تعميمها المذكورة في المادة 19 من المرسوم التنفيذي 61-177 المعدل والمتمم في طريق الإشباع، أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا لأهداف معينة لها.

يتم المصادقة على مراجعات وتعديلات المخطط الساري المفعول في نفس الأشكال المنصوص عليها للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير².
القطاعات التي دركتها المادة 19 من نفس القانون وهي: القطاعات المعمرة، القطاعات المبرمجة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية والقطاعات غير قابلة للتعمير.

فقد حصر المشرع الجزائري أسباب المراجعة والتعديل في حالتين:

¹ المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم، السابق الذكر.
² المادة 28 من قانون 90-29، السابق الذكر.

- حالة القطاعات المراد تعميمها في طريق الإشباع.
- حالة تطور المحيط لدرجة يصبح المخطط لا يستجيب لأهداف مشاريع التهيئة، ولا يلبي طموحات مواطني البلدية المعنية¹

المطلب الرابع: الآثار القانونية المترتبة عن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

- 1- بعد مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يصبح بمثابة قانون ملزم للجميع بما في ذلك الإدارة المسؤولة عن إعدادة وكذا المواطنين
- 2- يصبح هذا المخطط قابل للمعاوضة به أمام الغير²
- 3- يحدد قواعد ارتفاعات التعمير سواء كانت ذات طابع السلبي أو الإيجابي
- 4- يقسم المخطط تراب البلدية المعني إلى 4 قطاعات، والقطاع هو جزء من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيه لإستعمالات عامة وأجال محددة للتعمير والقطاعات المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

أ- القطاعات المعمرة: يرمز لها بالرمز SU ذكرها المشرع في المادة 20 من قانون 90-29 " وهي عبارة عن أراضي تتواجد أساسا في وسط المدينة وفي أحيائها العتيقة، والتي هي عبارة عن مناطق ذات سكنات فردية (كثافة فردية) أو ذات سكنات جماعية (كثافة عالية) ومناطق ذات تعدد وظيفي (تجارة وخدمات)، وبالتالي تتميز هذه القطاعات المعمرة بحقوق بناء عالية جدا نتيجة كثافة النسيج العمراني من حيث البناءات والنشاطات القائمة، ومنه فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا يقترح في هذا نوع من القطاعات التعمير القائم على التوسع وانجاز بناءات جديدة فهي قطاعات منتجة، ولكن بحسب الظروف الخاصة والمعطيات التي يفرضها الواقع

¹ مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2011-2012، ص42.

² المادة 10 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة السابق الذكر

والمجتمع الميداني وتبعاً لعمل والبرنامج البلدي القائم، فإنه قد يضطر المخطط لإجراء تحويلات في خصائص النسيج العمراني في صورة تكثيف مع المنتج الجديد لمواد البناء والأشكال الهندسية والمعمارية الحديثة التي يطرحها للاستعمال وأيضاً لغرض تصحيح الوضعيات وتفعيلها، فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير قد ينص ويعمل على إدماج بعض الأحياء الفوضوية في النسيج العمراني، والقيام ببعض العمليات الخاصة لحماية بعض الأماكن ذات القيمة التاريخية أو المعمارية التي تشكل قطاعات ذات خصوصية تتطلب المصلحة العامة حمايتها¹....".

كما تتميز هذه القطاعات بكونها أماكن مجهزة أو في طريق التجهيز، وعلى هذا الأساس فإنه يجب أن تكون إستجابة إدارة البلدية بالنسبة لطالبي رخصة البناء بالإيجاب وبدون تأخير، وهذا بغرض تفادي لجوء السكان وأصحاب المحلات للقيام بتعديلات بإضافة بنايات أفقياً أو عمودياً²، بطريقة فوضوية كما يجب أن تكون تصاميم المخطط التوجيهي بالنسبة لهذا النوع من القطاعات مرنة بالقدر الكافي الذي تعطي فيه الفرصة للأفراد القيام بالمبادرة في التحديد والمساهمة في تزيين وتجميل المحيط المبني والغير المبني للنسيج العمراني في ظل القواعد العامة المنصوص عليها في قانون التعمير.

ب- قطاعات التعمير المستقبلية: وهي تشمل كل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمد الطويل والبعيد في أفق 20 سنة ويرمز لها بـ SUF، هذا ما أكدته نص المادة 22 من القانون 90-29 المعدل والمتمم"....حيث يهدف من وراء تخصيص هذه الأراضي الحفاظ على القدرات الكامنة لتوسيع عمراني لمستقبل المدينة والتجمعات السكنية، وبالتالي فمن الضروري تطبيق إجراءات صارمة على كل

¹ المادة 20 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، السابق الذكر.

² كمال تكواشتنت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2008-2009، ص86.

الأراضي المتواجدة في هذه القطاعات، والتي يجب أن تخضع من حيث المبدأ إلى ارتفاعات مؤقتة بعدم البناء إلا أنه يمكن الإذن أو الترخيص بالبناء في حالة غياب مخطط شغل الأراضي، ووفق لحقوق البناء ضعيفة جدا كاستثناء في الحالات التالية.....:"

- حالة تحديد وتعويض وتوسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي.
- حالة البناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية، وانجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية.

- حالة البناءات التي تديرها المصلحة البلدية، والمرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب معلل من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي¹

حيث أن المشرع يهدف من وراء أحكام المادة 22 من القانون 29-30 إلى حماية هذا النوع من الأراضي من عمليات البناء كأصل عام وبقائها على حالتها الأصلية الأولى وبالأخص إذ كانت فلاحية.

ج- القطاعات غير القابلة للتعمير: تناولتها المادة 23 من قانون 29-90 المعدل والمتمم، ويرمز لها بالرمز SNU، ".....وهي القطاعات التي يمنع فيها كأصل عام شكل من أشكال البناء سواء كان بناء جديد أو تعديل أو تغيير في بناية قائمة بالإضافة الأفقية أو العمودية، غير أنه وفي حالة خاصة وضرورية جدا يمكن أن تمنح رخصة البناء، حيث تكون حقوق البناء في هذه الحالة محددة وبنسب تتلاءم مع الإقتصاد العام بمناطق هذه القطاعات.

وبمعنى آخر، فهي قطاعات من الأقاليم العمرانية للبلدية غير مخصصة للتعمير بسبب معوقات خاصة، والتي قد تكون مناطق محمية في صورة أراضي ذات

¹ المادة 22 من القانون 29-90 المعدل والمتمم، السابق الذكر.

خصوبة عالية جدا، أو محاجر ذات استغلال منجمي، أو مناطق طبيعية ذات نوعية بارزة عمومية، أو أماكن ساحلية حساسة، أو قد تكون هذه القطاعات في صورة مناطق ذات خطورة بسبب تعرضها للفيضانات أو بسبب عدم استقرارها نتيجة لظاهرة انزلاق التربة أو انخفاضها حيث في هذا النوع من المناطق ذات الخطورة العالية على الأرواح والممتلكات، يمنع ولا يرخص فيها بالبناء مهما كانت الأسباب والحجج المقدمة¹.....

كما يقوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بالإضافة إلى تقسيم أراضي إقليم البلدية إلى القطاعات الأربعة المذكورة أعلاه، بتخصيص بعض الأراضي لإستقبال بعض المشاريع ذات الأهمية بتوطين التجهيزات الجماعية الكبرى والبنى التحتية، لاسيما تلك المتعلقة بالنقل وشبكات التهيئة المختلفة.

¹ كمال تكواشنت، المرجع السابق، ص88.

الفصل الثاني

الفصل الثاني: مخطط شغل الأراضي كآلية لتحقيق أهداف قانون التعمير

سوف نتناول دراسة هذا الفصل في مبحثين كالتالي:

المبحث الأول: ماهية مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير

المطلب الأول: التطور التاريخي لمخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير

المطلب الثاني: تعريف مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير

المطلب الثالث: الأساس القانوني لمخطط شغل الأراضي وأهدافه

المطلب الرابع: موضوع مخطط شغل الأراضي ومحتواه

المبحث الثاني: مراحل إعداد مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير والآثار القانونية

المترتبة عنه

المطلب الأول: مرحلة إعداد وتحضير مخطط شغل الأراضي

المطلب الثاني: مرحلة التحقيق العمومي والمصادقة

المطلب الثالث: مرحلة المراجعة والتعديل

المطلب الرابع: الآثار القانونية الناتجة عن مخطط شغل الأراضي

المبحث الأول: ماهية مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير

يعد مخطط شغل الأراضي من المخططات المحلية، وهو الأداة الثانية للتهيئة والتعمير، يأتي بعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU، إذ يلجأ إليه المشرع من أجل التخطيط على ضوء توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ما جاء فيها على أرض الواقع، من حيث إستعمال الأرض والبناء، فهو مرتبط بالأساس به إذ لا يمكن تصور قيام مخطط شغل الأراضي دون المخطط التوجيهي للتهيئة، حيث يتطلب تحديد مفهوم مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير كمطلب أول، وتطوره التاريخي كمطلب ثاني، ومنتظر إلى خصائص مخطط شغل الأراضي كمطلب ثالث، وأخيرا كمطلب رابع نتناول موضوع ومحتوى مخطط شغل الأراضي.

المطلب الأول: التطور التاريخي لمخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير

لقد عرفت الجزائر فكرة المخططات العمرانية منذ الإحتلال الفرنسي فكان أهم مرجع للسياسة العمرانية الجزائرية هو التشريع المطبق في فرنسا لاسيما في القانون 14 مارس 1914 الذي جاء بفكرة "المخطط التوجيهي العام" و "المخطط التوجيهي للتعمير"¹ ذلك كمحاولة من السلطات الفرنسية في تلك الفترة لجلب انتباه الجزائريين بأنها تسعى لحل كافة المشاكل الإقتصادية والإجتماعية التي كان يعاني منها الجزائريين خاصة في ما يتعلق بقطاع السكن، ويتجلى هذا بوضوح في مخطط قسنطينة سنة 1958، حيث يعتبر هذا المخطط محاولة أخيرة لإسترجاع الجزائر وإدماجها بكل ما هو فرنسي² وبقي مخطط قسنطينة ساري المفعول حتى بعد إنتهاء العهد الإستعماري حيث أصبح الركيزة الأساسية التي بنيت عليها كل الدراسات

¹ بوزغاية باية، المخططات العمرانية كأحد عوامل توسع المجال الحضري من أجل تحقيق التنمية المستدامة، مجلة العلوم الإنسانية والإجتماعية، العدد 15 جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، سنة 2014، ص 43.

² علي حجيج، سعيدة مغتاج، المسار التاريخي للتطور العمراني لمدينة الجزائر خلا فترة 1830-1991، م د.ط مؤسسة كنوز الحكمة، الجزائر، 2011، ص88

والإقتراحات التي جاءت بعد الإستقلال، إذ أصبح بعد ذلك يعرف بمشروع تنمية الجزائر المستقلة، وهذا هو الخطأ أو الكمين الذي وقعت فيه السلطات العمومية إذ لم تحدث القطيعة مع الماضي بل واصلت وتابعت إنجاز ما خطط بالأمس من جهة وتجاهلت ترميم وإحياء ما همش ودمر في عهد الإحتلال الفرنسي من جهة أخرى¹، ثم بعد هذا المخطط توالى عدة مخططات على سلم التخطيط الحضري وهي كالاتي:

1-المرحلة الأولى من 1958 إلى 1966

حيث ظهر مفهوم التخطيط الحضري لأول مرة بوضع قانون 1958 والذي جاء بالمخططات التالية:

أ-المخطط العمراني الرئيسي:

أو ما يعرف بالمخطط العمراني الموجه الذي يحدد المناطق الحضرية المزمع تهيئتها أو تعمرها لضمان التحكم في توسيع المدينة وتوجيهها²، بالإضافة إلى أنه تضمن صورتين معماريتين ن شأنهما تحقيق مجال عمراني منظم وتطويرها في بعدها المكاني والزمني هما: منطقة السكن الجديد (جماعية)، والتجزئة (الفردية)³، لكنه نظريا يعتبر مجرد أداة للتوزيع المجالي لمكونات المدينة بحيث لم يواكب الديناميكية العمرانية لتطور المجال كما لم يسمح بالتحكم في النمو العمراني ولا في مراقبة التعمير الفوضوي.

¹ علي حجيج، سعيدة مغتاحن مرجع نفسه، ص91

² غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، في القانون العام، تخصص قانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2011، ص8.

³ زريبي نذير، نيب بلقاسم، فاضل بن شيخ الحسين، البيئة العمرانية بين التخطيط والواقع الأبعاد التخطيطية والتحديات الاجتماعية، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 13، جامعة قسنطينة، 2000، ص 31-46.

ب-المخطط العمراني المجزأ:

أو ما يعرف بالمخطط العمراني المؤقت PUP، ويخص المدن والمراكز السكانية الصغيرة الغير معنية بمخطط العمراني الموجه¹ PUD، وله نفس أبعاد وأهداف هذا المخطط الأخير، غير أنه يتم المصادقة عليه على المستوى المحلي ولا يحتاج إلى مصادقة وزارية.

2-المرحلة الثانية من 1966 إلى 1986

تعتبر مرحلة البداية للتخطيط الشامل، حيث عرفت الجزائر خمسة مخططات وهي كالتالي:

أ-المخطط الثلاثي 1967-1969:

خصص للولايات الأكثر حرمانا وأستهدف مبدأ التوازن الجهوي بين مختلف المناطق مرتكزا بشكا أساسي على الميدان الصناعي 60% من الميزانية الكلية.

ب-المخطط الرباعي 1970-1973:

إعتمد هذا المخطط على مبدأ اللامركزية في التنفيذ (البلديات والولايات) كما اعتمد أيضا على تأميم المحروقات والشروع في تطبيق الثورة الزراعية، كما أعطى الأولوية للصناعة التي أدت إلى ظهور تجمعات سكنية فوضوية حول المدن الصناعية الكبرى مثل الجزائر العاصمة².

ج- المخطط الرباعي الثاني 1974-1977:

برز اهتمام الدولة بال عمران، حيث عمل على وضع برنامج الإسكان وتحديد مساحات البناء ومخططات متوسطة العمران.

د-المخطط الخماسي الأول 1980-1984:

¹ بوزغاية باية، توسع المجال الحضري ومشروعات التنمية المستدامة، مدينة بسكرة نموذجا، رسالة دكتوراه في علم الاجتماع، تخصص علم الاجتماع الحضري، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015، ص232.

² بشير ريبوح، تنظيم المجال المعماري والعمراني في المدينة الجزائرية العوامل والفاعلون، ط1، دار مداد يونيفارستي براس، قسنطينة، 2009، ص59.

كانت محاوره تدور حول معالجة الاختلالات في القطاع الإقتصادي وتوفير الإحتياجات الأساسية للمواطنين¹.

ه-المخطط الخماسي الثاني 1985-1989:

جاء لتخفيف المعاناة من خلال إعتقاد الحوصلة كما هو الشأن في المخطط الخماسي الأول، حيث يوصف بأنه مخطط الأزمات الإقتصادية والإجتماعية والسياسية بكل أبعادها.

3-المرحلة الثالثة من 1987 إلى يومنا هذا:

إن السلبيات التي شهدتها المراحل السابقة والمتمثلة في غياب سياسة شاملة لتنظيم النشاط العمراني وتهيئة الإقليم، تركت المشرع يفكر في خلق آليات جديدة للمحافظة على العقار والحياة العمرانية بصفة عامة، فجاء القانون رقم 87-03 المؤرخ في 1987/01/27 المتعلق بالتهيئة العمرانية بمخططات عديدة ذات بعد وطني وإقليمي وهم كالتالي:

أ-المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير SNAT:

يعد كوسيلة أولية للتخطيط لأدوات تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة فهو مخطط ذو بعد وطني مشترك بين الأقاليم والجهات، يعمل على ترجمة التوجيهات الاستراتيجية الأساسية لكافة التراب الوطني فيما يخص السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة²

ب-المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية SRAT:

يعتبر أداة ثانية من أدوات تهيئة الإقليم، وآلية إستراتيجية لتنفيذ المخطط الوطني للتهيئة العمرانية، حيث تستعمل الخطة الوطنية للتهيئة وسائل دعم في شكل خطط جهوية تعمل على تبسيط وتكييف أعمال التهيئة العمرانية الواردة ضمن المخطط الوطني،

¹ بشير ربيوح ، المرجع السابق، ص62

² المادة 07 من قانون رقم 20-01، المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الصادر بتاريخ 15 ديسمبر 2001، الجريدة الرسمية رقم 77.

ج-المخطط الولائي PAW:

هو تخصيص للمخطط الجهوي في الدرجة الثانية لتفصيل ما نص عليه محتوى المخطط الوطني أولاً، وما نص عليه المخطط الجهوي ثانياً، ينحصر محتواه على إقليم ولاية محددة، بحيث يعتبر الإطار المرجعي للتنمية المحلية والمجالات الجهوية وحركتها.

المطلب الثاني: تعريف مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير**أ-التعريف الفقهي لمخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير:**

يعرف مخطط شغل الأراضي على أنه:

1- عبارة عن وثيقة إدارية وتقنية شاملة، تتضمن المبادئ والأدوات المحلية للتخطيط الحضري، مهمته تثبت القواعد العامة والصلاحيات لإستعمال الأراضي، كما أنه يتميز بكونه عمل جماعي بين عدة مصالح للدولة على المستوى المحلي¹، حيث يشمل بلدية أو مجموعة من البلديات أو أقسام من البلديات.

2- هذا المخطط هو الآلية الأسمى والأقرب لضبط عملية البناء والتحكم في التوسع العمراني من خلال التخطيط المحلي للمجال الحضري، بالإضافة إلى أنه يعمل على ترسيخ القواعد الأساسية لشغل استغلال الأرض وخاصة البنايات التابعة لها، كما يعمل على إعطاء أدق التفاصيل المعمارية والعمرانية لكل جزء من المجال.

3- كما عرف على أنه وثيقة تحديد القواعد القانونية التي تنظم عملية البناء في الأراضيات والمظهر الخارجي لها وكذا الإرتفاعات المفروضة عليها، فهو وثيقة تنظيمية تثبت وتحدد القواعد المتعلقة بشغل الأراضي، إضافة إلى حماية المساحات العمرانية وكذا الطبيعية²

4- إن هذا المخطط هو ملفات التخطيط المحلي للأراضي -المساحات- والذي بواسطته يحدد المناطق العمرانية وتلك الموجهة للتعمير والطبيعية منها³.

¹ لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون وإدارة عامة، لحاج لخضر، باتنة، 2014، ص17.

² عابدة دريم، الرقابة على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، د.ط، دار الهدى، الجزائر، 2011، ص42

³ منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، د.ط، دار الهدى الجزائر، 2010، ص20.

يعتبر مخطط شغل الأراضي آخر مستوى من مستويات التخطيط وعليه الأخذ بعين الإعتبار توجيهات المخططات والأدوات ذات المستوى الأعلى منه.

ب التعريف القانوني لمخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير:

عرف المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي من خلال المادة 31 من القانون 90-29 الصادر في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، على أنه ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء، ويتضح من خلال هذا التعريف أن مخطط شغل الأراضي هو أداة ثانية من أدوات التهيئة والتعمير، فهو وسيلة تفصيلية ومحلية، بحيث يندرج ضمن إطار أشمل وهو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فهو يعبر عن الجزء مقارنة بهذا الأخير، إذ يحدد فيه بصفة دقيقة ومعينة كيفية وطريقة استخدام الأرض بحيث نجده يعطي خطة واضحة لكيفية الاستخدام بناء على القواعد وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي والإرتفاقات المقررة عليها والنشاطات المسموح بها وغيرها من التوجيهات، هذا في إطار إحترام القواعد المرسومة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يعد المتمم المنطقي والضروري له¹

المطلب الثالث: الأساس القانوني لمخطط شغل الأراضي وأهدافه

سعى المشرع الجزائري إلى تنظيم مخطط شغل الأراضي من خلال خصه بقانون يعمل على تنظيمه، ومرسوم تنفيذي يحدد تفصيلاته، كما قام بتسطير أهدافه سعياً منع إلى تحقيقها، لذا سنتناول الأساس القانوني له في الفرع الأول وأهدافه في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الأساس القانوني لمخطط شغل الأراضي

نظرا للتحديات التي يعرفها المجال العمراني، ونتيجة النقائص الخطيرة والكبيرة التي عرفتتها المدينة الجزائرية، بالإضافة إلى الفوضى والإنفلات العمراني على مستوى التحكم في معالم التهيئة العمرانية، كان لزاماً على المشرع العمراني أن يبحث عن

¹ لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص17.

آلية قانونية تقوم بمهمة تنظيم البناء وضبطه، كما تكون بمثابة سلسلة ربط بين المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وبين مختلف قرارات التعمير الفردية من رخص وشهادات فمن أجل رسم معالم جديدة لصورة المدينة وكيفية التعامل مع مختلف الفاعلين في عمليات نموها وإعطائها ديناميكية جديدة¹، تمثلت هذه الآلية في مخطط شغل الأراضي الذي جاء بموجب القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411هـ الموافق لـ 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير وعلى وجه التحديد في القسم الثالث من الفصل الثالث الذي جاء بعنوان التهيئة والتعمير في المواد 31 إلى 38 أما التفصيل فقد جاء به المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991² المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318³

الفرع الثاني: أهداف مخطط شغل الأراضي

مما لا شك فيه أن مخطط شغل الأراضي كأداة عمرانية محلية تصبو إلى تحقيق الأهداف الأساسية والجهوية للتنمية العمرانية، وذلك بالتركيز على التنظيم المجالي والتخطيط التفصيلي من أجل بلوغ تهيئة حضرية منظمة ومتناسقة على جميع المستويات، ويمكن حصر أهداف هذا المخطط فيما يلي:

1- يعتبر كأداة فعالة تهدف إلى تنظيم المجال الحضري، تبعاً لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، من خلال مختلف التدخلات التي يجسدها والتي تتمثل في:

¹ زريبي نذير، ذيب بلقاسم، فاضل بن الشيخ لحسن، مرجع سابق، ص 35-36.
² راجع المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية رقم 26، صادرة في 01 جوان 1991، المعدل والمتمم

³ راجع المرسوم التنفيذي رقم 05-318، المؤرخ في 10 ديسمبر 2005، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-17، الجريدة الرسمية رقم 62، صادرة في 11 سبتمبر 2005.

إعادة الهيكلة الحضرية، التجديد الحضري، التهيئة وإعادة التهيئة الحضرية، إعادة التأهيل الحضري، التكتيف الحضري¹

كما نجد مخطط شغل الأراضي عمليا يسعى إلى تنظيم المجال المعني بالدراسة وفي هذا الصدد يسعى إلى تنظيم المجال المعني بالدراسة.

2- يهدف إلى تجسيد التخطيط التفصيلي من خلال التطرق إلى أدق التفاصيل المعمارية، كأشكال القطع الأرضية ومساحتها والطرق التي تفصلها، مداخل البنايات وواجهاتها.....إلخ.

3- محاولة التحكم في التوسع العمراني ومراقبته، وتحديد الإستخدامات المثلى للأرض²

4- يهدف إلى وقاية وحماية الأراضي الفلاحية، والتي تعتبر بمثابة هدف محوري له بل لب وجوده وإقراره.

5- يسعى إلى تحقيق موازنة بين تلبية الحاجيات المواطنين من سكنات ومرافق وخدمات وبين مراعاة البعد الجمالي والشكل المعماري المنتاسق للبناء، بالإضافة إلى محاربة البناءات الفوضوية الغير شرعية.

6- يهدف كذلك إلى الحفاظ على الأبعاد الرمزية للمدينة ويأخذ بعين الإعتبار الأهمية الأثرية، والإمكانيات المتوفرة والتصورات التي تعتمد على المصادر التقنية والثقافية والشكلية، وهو يعتمد على فهم تحليل المكان وتسيير شكله المورفولوجي والمستعملين له.

¹ سنوسي رفيقة، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق، دراسة حالة مدينة باتنة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص المدينة والمجتمع، كلية الهندسة المدنية والري والهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010، ص45.

² جبيري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2010، 48

7- يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة قانونية للسلطات والمواطن فهو لا يمثل أداة عمرانية فحسب، بل يصبح بعد المصادقة عليه أداة قانونية تفرض على الدولة والسلطات المحلية والمواطن وجميع المتدخلين التقيد به في ما هو مسموح وما هو ممنوع، فعلى الهيئات المعنية أخذه بعين الإعتبار في توقيع مختلف المشاريع والتجهيزات، وعلى المواطن أيضا مراعاة ما إذا كان مخطط شغل الأراضي يسمح له بإستغلال قطعه الأرضية حسب حاجياته¹

8- يهدف إلى تقنين عمليات التعمير وتنظيم مختلف القرارات الفردية والتي تتشكل أساسا من الرخص والشهادات وجعلها متطابقة مع أهداف وتوجيهات المشروع البلدي لتسيير إقليمها والمتمثل في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. حيث يعد مخطط شغل الأراضي المرجع الأساسي الذي تمنح من خلاله أو ترفض مختلف الرخص والشهادات ويشترط في هذا الصدد تطابقها مع أحكامه والتوجيهات التي نص عليها والواقع يثبت ذلك، حيث أن بخصوص شهادة التعمير على سبيل المثال نجد المادة 204²، قد أكدت على اشتراط توافق شهادة التعمير مع أحكام ومحتوى مخطط شغل الأراضي ومخالفة الإرتفاقات يعد مخالفة لمضمون هذا المخطط. كما يجب التنويه إلى أن تنظيمات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية المعنية بالشهادة مستمدة من أحكام مخطط شغل الأراضي وهذا ما يثبت كذلك صحة المواصفات العمرانية والمعمارية المقدمة في محتوى بطاقة المعلومات التابعة لمخطط شغل الأراضي كعامل شغل الأراضي ومعامل مساحة البناء على الأرض والارتفاع. وتجب الإشارة أيضا أنه في حالة إيداع طلب شهادة التعمير عند مراجعة مخطط شغل الأراضي الأراضي فإنه لا يتم أخذ التنظيم الجديد بعين الإعتبار إلا إذا

¹ سنوسي رفيقة، مرجع سابق، ص45

² المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07، 2015.

تجاوزت حالة تقدم أشغال مراجعة هذا المخطط مرحلة التحقيق العمومي، بالإضافة إلى أن صلاحية شهادة التعمير مرتبطة أساسا بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به¹

9- يعمل على ضمان النوعية العمرانية والمعمارية للمدينة، ويجب على كل تساؤلاتها ومشاكلها في إطار الأهداف المسطرة.

المطلب الرابع: موضوع مخطط شغل الأراضي ومحتواه

سنتناول في هذا المطلب موضوع المخطط كفرع أول ومحتواه كفرع ثاني.

الفرع الأول: موضوع مخطط شغل الأراضي

طبقا لنص المادة 31 من القانون 90-29 يظهر أن مخطط شغل الأراضي بمثابة وسيلة تعني بتفصيل شغل الأراضي، فهذه المادة عدد لنا بشكل عام موضوع مخطط شغل الأراضي، أي حددت الحدود التفصيلية التي يجب على المخطط احتواءها، ومنه فإن استراتيجية مخطط شغل الأراضي في تنظيم البناء هي:

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري والذي يمثل جانبا أساسيا من مكونات البيئة العمرانية، بحيث يلعب دورا أساسيا في دراسة تنظيم المجال وتحديد المظهر العام للمدينة بالإضافة إلى أنه يعمل على تحديد التنظيم وحقوق البناء، وإستعمال الأراضي والتدخل في مختلف القطاعات.

- يعين الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع (م²) من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب (م³) من أحجام وأنماط البناء المسموح بها وإستعمالاتها.

¹ المادة 05 المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07، 2015.

- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات أي الصفات الخارجية لمظهر المبنى كالفتوحات والأقواس، الأعمدة، الزخارف.....إلخ، حيث يعتبر المظهر الخارجي مرآة تعكس جوانب الحياة المختلفة (إجتماعية، إقتصادية، فنية، بيئية، سياسية)

- يحدد تموقع المساحات العمومية، فيجب ترك نسبة معينة لهذه المساحات كمتنفس للبنىات وتنقل الأشخاص، والتي تمثل أهم عناصر التي تحقق الرفاهية في المدن والمتنفس الحقيقي للسكان، كما أن الوجه الحضاري للمدينة يزداد إشراقا كلما زادت تلك المساحات.

- يحدد تموضع وشكل وحجم المساحات الخضراء، أي يضبط القواعد المتعلقة بالمناطق أو الأجزاء الحضرية الغير مبينة والمغطاة تماما أو بشكل جزئي بغطاء أخضر أو نباتات¹ وتعتبر المساحات الخضراء ضرورية بين البنىات، كما يمكن إستغلال المناطق غير القابلة للبناء كمساحات الخضراء.....إلخ.

- يحدد مواقع الأراضي المخصصة للتجهيزات العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، إضافة إلى مجموع النشاطات المهيمنة والملائمة لمميزات المجال، والنشاطات الممنوعة التي لا تساير الأهداف المرجوة الأهداف المرجوة ولا تلائم المخطط المقترح سواء من حيث شكلها أو بسبب إصدارها لتلوثات أو أخطار أخرى....إلخ.

- يضع تخطيطات ومميزات طرق المرور من خلال تحديد مخطط خاص بشبكة الطرق والمواصلات، ويحدد مواصفاتها، فيتم تحديد العرض الأدنى والأقصى لشبكة

¹ بن مشيرح جمعة، دور التكنولوجيا الخضراء في تحسن المشهد الحضري، حالة المدينة الجديدة علي منجلي بقسنطينة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، في الهندسة المعمارية، تخصص المدن ومناظره، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014، ص50

الطرق حسب المستوى، ويتم الأخذ بعين الاعتبار عدد العربات المارة وحجمها، ضمان الموصلية في حالة الحرائق.....إلخ.

كما أن ضوابط أخرى يحددها مخطط شغل الأراضي يمكن استخلاصها من خلال المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91-178

- ببيان خصائص القطع الأرضية.

- بيان موقع المباني بالنسبة للطرق العمومية وما يتصل بها، وموقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة، بالإضافة إلى موقع المباني مع بعضها البعض على ملكية واحدة.

بيان موقف السيارات والمساحات الفارغة والمغارس¹

- بيان المناطق القانونية المتجانسة، كما يحدد المناطق العمرانية

كما تجدر الإشارة أن مخطط شغل الأراضي يعمل على تحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للإزلاق والتي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء²

وللإشارة فإنه يتم توزيع مختلف المواضيع المذكورة أعلاه وفق القواعد المحددة لتشكيلة مخطط شغل الأراضي، إذن فهذا المخطط يحدد بالتفصيل وكما يدل عليه اسمه صعوبات شغل الأراضي ومختلف القواعد القانونية والمعمارية الدقيقة.

وعليه فإن كل بلدية بها مخطط واحد وأخرى بها أربعة أو خمسة مخططات، حيث تشمل بلدية ولاية سكيكدة على 19 مخطط شغل الأراضي.

غير أنه في الحقيقة لا يمكن أن يتم تغطية تراب بلدية بمخطط واحد من مخططات شغل الأراضي إلا إذا كان تراب البلدية لا يتضمن مساحة شاسعة، لأن مخطط شغل

¹ سنوسي رفيقة، مرجع سابق، ص46

² المادة 04 من القانون 04-05، المؤرخ في 14 أوت 2004، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بالقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الصادر في 19 أوت 2004، الجريدة الرسمية رقم 54.

الأراضي "POS" هو مخطط متم للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير "PDAU"، من حيث التفصيل والدقة فهو يتممه في مكوناته وأجزائه لكون أن المقياس أو السلم المستعمل في المخطط التوجيهي للتهيئة هو 1/20.000 إلى غاية 1/50.000 بينما المقياس أو السلم المستعمل في مخطط شغل الأراضي هو 1/500 إلى غاية 1/2000 لذا ما دام ليس هناك تطابق من حيث السلم المستعمل في المخططات فحتمًا لا يكون هناك تطابق في الرقعة أو المساحة المعنية بدراسة المخططين¹، حيث أن هناك عدة عوامل تحدد إلزامية وجود أكثر من مخطط كطبيعة البلدية ومساحتها وكثافتها السكانية وغيرها من الإعتبارات المعتمدة في إنجاز هذه المخططات.

وتجدر الإشارة إلى أن الهدف من إنجاز أكثر من مخطط شغل أراضي في بلدية واحدة هو السعي من أجل خلق مركزية للبلدية والتنسيق بين مختلف المشاريع المبرمجة في إطار وضع هيكلية شاملة للبلدية، ولهذا تسعى جاهدة هذه الأخيرة استنادا إلى صلاحياتها في مجال التهيئة والتعمير إلى تحقيق وتنفيذ ما جاء في مخطط شغل الأراضي بل من التزاماتها أن تحترم توجيهاته وما جاء به²، ضف إلى ذلك أن الغاية من تغطية البلدية بأكثر من مخطط واحد هو تحقيق التفصيل الذي يسعى إليه هذا المخطط، فكلما كان هناك مخططات تعني بكل منطقة داخل الحيز البلدي كلما كان التفصيل في استخدامات الأرض أكثر دقة وتنظيم

¹ تكوانشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2008، ص 81
² جبيري محمد، مرجع سابق، ص 58.

الفرع الثاني: محتوى مخطط شغل الأراضي

يتشكل مخطط شغل الأراضي من جزئين أساسيين هما:

أولاً: لائحة التنظيم: وتتضمن:

أ- مذكرة تقديم أو ما تسمى بالتقرير التقديمي، يثبت في هذه المذكرة تلائم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلدية المعنية تبعاً لآفاق تنميتها، الذي يترجم بمخطط التهيئة العمرانية.

ب- القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة نوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأرض ومعامل ما يؤخذ من الأرض مع جميع الإرتقاقات المحتملة، غير أن هذه النقطة من الصعب التحكم فيها على المستوى العملي والواقع أثبت ذلك خاصة إذا عملنا أن هذا راجع لعوامل مختلفة من بينها تساهل السلطات المحلية وتغاضيها أحياناً على هذه التعديت والخروقات وهذا ما أدى فعلاً إلى تشوه النسيج العمراني وجعله في صورة غير متجانسة وفوضوية، ومن ثمة فإن تعيين وتحديد نمط عمراني للبناء من طرف الجميع يعد أمر صعب جداً وذلك راجع لاعتبارات مختلفة تخص بالتحديد طبيعة المدينة وخصوصياتها.

هذا كذلك يعد من الأمور الصعبة بسبب احتمال وجود ملكيات عقارية خاصة قد تقع ضمن حدود مشاريع يصعب التنازل عنها من طرف الملاك ويصعب تطبيق عليهم أحكام قانون نزع الملكية¹

يحدد معامل شغل الأراضي في هذه الأرض حالة العلاقة القائمة بين مساحة الأرضية مع خالص ما يتصل بها من البناء ومساحة قطعة الأرض.

يعرب عن مساحة الأرضية مع خالص ما يتصل بها مع أي بناء ما يأتي:

¹ محمد جبيري، مرجع سابق، ص 58-59.

- مساحات أرضية تتصل بها من تخشيبات السقف وأدوار ما تحت الأرض غير القابلة للتهيئة السكنية أو لأنشطة ذات طابع مهني أو حرفي أو صناعي أو تجاري
- مساحات أرضية مع ما يتصل بها من مبان مهياً تستعمل كمرافق للسيارات.
- مساحات أرضية مع ما يتصل بها من مبان مخصصة لخرن المحاصيل أو لإيواء الحيوانات أو العتاد الفلاحي وكذلك مساحات المسقوفات البلاستيكية للإنتاج الزراعي¹

كما تبين هذه القواعد التي تأتي في شكل تقنين، شروط شغل الأراضي عن طريق توضيح:

- 1- المنافذ والطرق
 - 2- وصول الشبكات إليها
 - 3- خصائص القطع الأرضية
 - 4- موقع المباني بالنسبة للطرق العمومية وما يتصل بها
 - 5- موقع المبان بالنسبة إلى الحدود الفاصلة
 - 6- موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة
 - 7- إرتفاع المباني
 - 8- المظهر الخارجي
 - 9- موقف السيارات
 - 10- المساحات الفارغة والمغارس
- إضافة إلى ذلك تبين هذه اللائحة نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها وتحدد الطرق المؤدية لها ومختلف الشبكات التي تتحمل نفقاتها الدولة والتي تتحملها الجماعات المحلية وتوضح آجال إنجازها²، وإلى جانب مراعاة الأحكام المطبقة على كل من الساحل والأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية أو الجيدة والأقاليم الطبيعية والثقافية البارزة.

¹ المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178، المتعلق بإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.

² ياسين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال البناء والتعمير، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون أعمال، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2007، ص28.

والملاحظ أن لائحة تنظيم شغل الأراضي تماثل لائحة التنظيم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، لأن مخطط الأراضي جاء تفصيليا لما ورد في المخطط التوجيهي

ثانيا: الوثائق والمستندات البيانية

وهي عبارة عن تجسيد تقني لما تضمنته لائحة التنظيم من قواعد وأحكام بمختلف المقاييس.

تتكون المخططات البيانية على الخصوص من:

أ-مخطط بيان الموقع بمقياس 1/2000 أو 1/5000، يبين هذا المخطط كل موقع حسب طبيعته سواء منطقة عمرانية أو موجهة للتعمير أو طبيعية

ب-مخطط طبوغرافي بمقياس 1/500 أو 1/10000، يبين هذا المخطط الحركة الطبوغرافية، أي يظهر البيانات المكانية الظاهرة على سطح الأرض مثل المعالم الطبيعية كالجبال والأودية، الأنهار، الصخور، المجاري، الغابات وسواها، بالإضافة إلى المعالم المصنعة كالطرق والسكك الحديدية، حيث يكمل الهدف منه في معرفة الأرضية إذا كانت تتحمل حجم معين من المشاريع أم لا.

ج-خارطة بمقياس 1/500 أو 1/1000 ، تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك وكذا الأخطار الطبيعية المبنية في المخطط العام للوقاية

د-مخطط الواقع القائم بمقياس 1/500 أو 1/1000، يبرز الإطار المشيد حاليا وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والإرتفاعات الموجودة.

ه-مخطط تهيئة عامة 1/500 أو 1/1000 ، وهو يعد الوثيقة الأساسية في الوثائق البيانية لمخطط شغل الأراضي حيث تتحدد به:

-المناطق القانونية المتجانسة

- موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية

- المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها

- خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة منها كما هو محدد في مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وما تتحمله الجماعات المحلية.

و-مخطط التركيب العمراني مقياس 1/500 أو 1/1000، يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم في شقها المتعلق بمجموع القواعد التي يجب أن تتضمنها حيث يصحب هذا المخطط باستحوار¹ يجسد الاشكال التعميرية والمعمارية المنشودة بالنسبة للقطاع المقصود أو القطاعات المقصودة.

¹ الإستحوار هو طريق في الرسم التقني.

المبحث الثاني: مراحل إعداد مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير والآثار القانونية المترتبة عنه

يخضع مخطط شغل الأراضي لمجموعة من الإجراءات التي لا يمكن تجاوزها كما هو واضح من خلال القانون 90-09 المعدل والمتمم، والمرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991، التي يجب اتباعها وسنتطرق إليها كالتالي: مرحلة الإعداد والتحضير في المطلب الأول، مرحلة التحقيق العمومي والمصادقة في المطلب الثاني ومرحلة المراجعة في المطلب الثالث.

المطلب الأول: مرحلة إعداد وتحضير مخطط شغل الأراضي

تتطلب مرحلة الإعداد والتحضير لمخطط شغل الأراضي ما يلي:

الفرع الأول: إجراء المداولة

يقرر إعداد المخطط شغل الأراضي عن طريق المداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، إذا كان المخطط يشمل بلديتين أو عدة بلديات حيث تتوج هذه المداولة بقرار إعداد هذا المخطط فيجب أن تتضمن هذه المداولة على سبيل الإلزام ما يلي:

- تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به.

- بيان كفاءات مشاركة الإدارات والهيئات العمومية، والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي.

- ثم تبلغ هذه المداولة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المبادر بمشروع المخطط أو رؤساء المجالس الشعبية، إلى الوالي المختص إقليميا وتنشر لمدة شهر

بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية¹، بهدف إعلام الغير أو الجمهور بمشروع المخطط.

فإذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو أكثر، جاز لرؤساء المجالس الشعبية البلدية توكيل مهمة إعداد مخطط شغل الأراضي إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات في إطار ما حدده قانون البلدية في فحوى المادتين 09 و 10² على أن البلديات المعنية في إطار التعاون فيما بينها لها أن تؤسس مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات تجمع بينهم مميزات وقاربة جغرافية محددة وذلك من أجل تحقيق خدمات ومصالح مشتركة، تكون بناء على دفتر شروط يضبط حقوق والتزامات كل طرف.

الفرع الثاني: إصدار قرار برسم الحدود

وهو عبارة عن قرار إداري تتحدد بموجبه الحدود الجغرافية التي سوف يتدخل فيها مخطط شغل الأراضي حيث يصدر هذا القرار عن الجهة المخول لها هذه الصلاحية على النحو الآتي:

-الوالي: إذا التراب المعني تابعا لولاية واحدة

-الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية في صورة قرار وزاري مشترك: إذا كان التراب المعني بإعداد مخطط شغل الأراضي تابع لولايات مختلفة³

وهذا ما نصت عليه المادة 12 من القانون 90-29 التي جاء فيها " يمكن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي أن يضم مجموعة من البلدياتيحدد الوالي مختص إقليميا في حالة مجموعة من البلديات بقرار منه

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، السابق الذكر.

² المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، السابق الذكر.

³ غواس حسينة، المرجع السابق، ص30

باقترح من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بعد مداولة من المجالس الشعبية المذكورة مخطط تدخل المخطط التوجيهي التهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي وفي حالة أراضي تابعة لولايات مختلفة تحدد محيطات تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي بقرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات الإقليمية، ونشير هنا إلى أن صدور القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل في مخطط شغل الأراضي يستند إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم، والمخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. مع تعيين حدود التراب الذي يشمل مخطط شغل الأراضي والمداولة المتعلقة به¹

الفرع الثالث: التشاور

يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإعداد مخطط شغل الأراضي لا سيما فيما يخص متابعة الدراسات وجمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية، والإدارات العمومية، والجمعيات المعتمدة هذا الغرض، حيث يقوم المكلف بتحضير المخطط بإطلاع كل من رؤساء غرف التجارة، ورؤساء غرف الفلاحة، ورؤساء المنظمات المهنية، ورؤساء الجمعيات المحلية، كتابيا بالقرار القاض بتحضير المخطط ولهم مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ إستلامهم الرسالة للإفصاح عما كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد مخطط شغل الأراضي² والملاحظة التي يمكن إبدائها هو أن طلب رأي هذه الهيئات لم يأتي على سبيل الوجوب حيث لم يشر المشرع إلى إلزامية إستشارتها.

يقوم بعدها رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية عند إنقضاء المدة المحددة 15 يوم بإصدار قرار يبين قائمة الإدارات العمومية والهيئات

¹ إقولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، د.ط، دار الهومة، الجزائر، 2014، ص90
² المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، السابق الذكر.

والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع مخطط شغل الأراضي، علما أن هناك تستشار وجوبا وهي:

أ-الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة في مستوى الولاية:

-التعمير

-الفلاحة

- التنظيم الإقتصادي

- الري

- النقل

- الأشغال العمومية

- المباني والمواقع الأثرية

- البريد والمواصلات

- البيئة

- التهيئة العمرانية

- السياحة

ب-الهيئات والمصالح العمومية في المستوى المحلي

-توزيع الطاقة

-النقل

-توزيع الماء¹

- الضبط العقاري²

¹ المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، السابق الذكر.
² المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 12-166، المؤرخ في 05-04-2012. من 08 المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم.

وينص أيضا القانون أيضا على وجوب إستشارة اللجنة الولائية للهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني في كل مسألة تتعلق بالبناء والتعمير وتسليم رهص البناء في إطار إعداد أدوات التعمير والمشاركة في وضعها من قبل الجماعات المحلية، حيث أنشأت هذه اللجنة بموجب المادة 35 من المرسوم التشريعي رقم 94-07¹ المنظم لمهنة مهندس معماري معتمد.

حيث ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح والجمعيات المعنية بمشروع المخطط المصادق عليه، ويكون لها مهلة 60 يوم لإبداء آراءها أو ملاحظاتها وإذا لم ترد يعتبر ذلك قبول منها بالمشروع² وعد رأيها موافقة ضمنية.

يعتبر هذا القرار " مداولة تبني " أي مصادقة مؤقتة على مخطط شغل الأراضي حيث تصدر بعد الموافقة على مشروع شغل الأراضي من الناحية التقنية ثم تبلغ هذه المداولة للهيئات والمصالح والإدارات العمومية والجمعيات المعنية³

المطلب الثاني: مرحلة التحقيق العمومي والمصادقة

بعد إعداد مخطط شغل الأراضي يعرض للتحقيق العمومي من أجل إستبيان الإيجابيات والسلبيات الواردة في مشروع المخطط ثم عرضه للمصادقة.

الفرع الأول: مرحلة التحقيق العمومي

بعد إنتهاء كل المدد والمراحل التي سبق ذكرها، يعرض مخطط شغل الأراضي للاستقصاء العمومي لمدة 60 يوما، وذلك بناء على قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، إذ يتضمن هذا القرار مايلي:

¹ غواس حسينية، مرجع سابق، ص31

² منصور نور، مرجع سابق، ص34

³ سنوسي رفيقة، مرجع سابق، ص48

1-تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن إستشارة مشروع مخطط شغل الأراضي

2-تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين

3-بيان تاريخ إنطلاق مدة التحقيق وانتهاءها

4-تحديد كفيات إجراء التحقيق العمومي

بعدها ينشر القرار المتضمن عرض مخط شغل الأراضي للإستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة التحقيق العمومي مع ضرورة تبليغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا حيث تدون الملاحظات المتعلقة بمشروع مخطط شغل الأراضي في سجل خاص مرقوم وموقع من طرف رئيس المجلس الشعبي أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية بالأمر كما يجوز الإفصاح عنها مباشرة أو ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققون خلال 15 يوما الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء وإرساله إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للإستقصاء مع مجموع الإستنتاجات المتوصل إليها¹

الفرع الثاني: مرحلة المصادقة على المخطط

هي المرحلة النهائية لإعداد مخطط شغل الأراضي، حيث يرسل هذا الأخير بعد تعديله عند الإقتضاء مصحوبا بسجل الاستقصاء ومحضر قفل الإستقصاء والنتائج المستخلصة من طرف المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا لإبداء رأيه وملاحظاته خلال 30 يوما من تاريخ إستلامه لملف المصادقة، غدا انتهت هذه المدة ولم يبدي الوالي رايه في هذا المشروع عد رأيه موافقا²، بعدها يصادق المجلس الشعبي البلدي على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء مع الأخذ في الحسبان نتائج الاستقصاء العمومي ورأي الوالي باعتباره أداة لامركزية في مراقبة

¹ المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، السابق الذكر.

² المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، السابق الذكر.

أشغال التهيئة والتعمير، وبعد المصادقة على المخطط يبلغ للجهات الآتية على الخصوص:

-الوالي المختص أو الولاية المختصين

- المصالح التابعة للدولة، المكلفة بالتعمير في مستوى لولاية

- العرفة التجارية

- العرفة الفلاحية

بعدها يوضع المخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي والذي يبين فيه:

-تاريخ بدأ عملية الوضع تحت التصرف

-المكان أو الأماكن التي يمكن إستشارة الوثائق فيها

-قائمة الوثائق الكتابية أو البيانية التي يتكون منها الملف

ويصبح ساري المفعول بعد إنقضاء 60 يوما من تاريخ المصادقة عليه¹

المطلب الثالث: مرحلة المراجعة والتعديل

بالنسبة لمراجعة مخطط شغل الأراضي، تنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم على أنه: " لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي مراجعة جزئية أو كلية بعد المصادقة إلا للأسباب المذكورة في المادة 37 من القانون 90-29 ".....وبعد مداولة المجلس الشعبي البلدي بهذا الشأن"، وهذه الأسباب حسب القانون 90-29 المعدل والمتمم²، قد منحت لرئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة مراجعة مخطط شغل الأراضي والتي تتم بالطريقة التي أعد بها وذلك بناء على المادة 36 من القانون 90-29 الفقرة 02 في أن " يعدل مخطط شغل الأرض بعد التحقيق العمومي ليأخذ في الحسبان خلاصات التحقيق العمومي ثم يصادق

¹ المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، السابق الذكر.

² أفلولي ولد رابح صافية، مرجع سابق، ص96

عليه عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس البلدية إذ أن مداولة المجلس الشعبي البلدي بخصوص المراجعة تبلغ هذه المداولة للوالي مصحوبة بتقرير يثبت مبررات المراجعة، وتتم المصادقة على مراجعة المخطط الساري المفعول بنفس الإجراءات وأشكال إعدادة.

أما مبررات أو حالات المراجعة حسب نص المادة 37 من القانون 90-29 هي:
الحالة الأولى: إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة في التقرير الأولي
الحالة الثانية: إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده

الحالة الثالثة: إذا كان المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن الظواهر الطبيعية
الحالة الرابعة: إذ طلب ذلك وبعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه أغلبية ملاك البناءات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.

الحالة الخامسة: إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذو مصلحة وطنية¹
وتجدر الإشارة إلى أن هذه الأسباب قد ذكرت على سبيل الحصر لا على سبيل المثال.

المطلب الرابع: الآثار القانونية الناتجة عن مخطط شغل الأراضي

إن مخطط شغل الأراضي يترتب عليه عدة آثار أهمها:

1- يصبح إلزامي: إذ يمكن مواجهة الغير به، وذلك بقوة القانون، حيث يقبل أو يرفض على أساسه منح شهادات أو رخص قرارات العمران الفردية

¹ المادة 37 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير

2- يحدد معاملات استغلال الأراضي العمرانية والتي تتمثل في ثلاث معاملات وهي:

- معامل شغل الأراضي
- معامل ما يؤخذ من الأرض
- الكثافة القصوى للبناء¹
- أ- معامل شغل الأراضي (COS):

يعبر عنه التناسب بين المساحة الأرضية خارج البناء الصافي ومساحة قطعة الأرض تساوي واحد ذلك بنص المادة 26 من المرسوم التنفيذي 91-178² المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء³ وهذا ما يطلق عليه حسب نفس نص المادة الكثافة القصوى للبناءات.

تشير الفقرة الثانية من نفس المادة إلى أن الكثافة القصوى للبناء خارج المناطق الحضرية يتم تحديدها عن طريق التنظيم، حسب التشريعات العمرانية وآليات التهيئة والتعمير عناصر الواجهات المبنية ترتبط مباشرة بهذا المعامل، ولم تكن هناك طريقة لحسابه قبل 1990، حيث أخذ نفس الإجراءات المعتمدة في فرنسا.

وتعد عملية تحديد معامل شغل الأراضي عملية حسابية وتقنية، تتطلب تحديدا مسبقا للمساحة الأرضية مع من يتصل بها من بناء منقوصا منها المساحات المخصصة لكل من: السقف والأدوار الموجودة تحت الأرض غير القابلة لا للسكن ولا في نشاط كان مهنيا حرفيا صناعيا او تجاريا، السطوح الشرفات المقصورات، المساحات غير المتعلقة والواقعة في الطابق الأرضي، موقف السيارات، مخازن المحاصيل والعتاد الفلاحي أو لإيواء الحيوانات.

¹ سماعيل بوشامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003،

ص182

² المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178، السابق الذكر.

³ غواس حسينة، مرجع سابق، ص182

فهذا المعامل يعني المساحة المخصصة للسكن فقط وباختلاف الوجهة المخصصة للمباني إذا كانت للسكن أم للتجارة أو غيرها¹

ب- معامل ما يؤخذ من الأرض بالعلاقة القائمة بين المساحة المبنية ومساحة قطعة الأرض، حيث يساوي مساحة قطعة الأرض المقسومة على المساحة الأرضية للمبنى، فهو يمثل العلاقة ما بين المساحة المبنية والمساحة العقارية يتراوح ما بين 0 و 31³

والقصد من هذا المعامل هو إلزام أصحاب رخص البناء بإنشاء مناطق خضراء حول البناء المراد إنشائه

ج-الكثافة القصوى للبناء:

نصت عليها المادة 26 من المرسوم التنفيذي 91-175²، وهو الفاصل بين حق الملكية وحق البناء فالحق في الملكية لا يعني الحق في البناء، وقد اعتمده المشرع لتجنب ازدحام المراكز الحضرية بالمدن، وذلك لوضوح حد للبناءات العالية و إلزام المقاولين على نشر البناء أفقياً.

فيجب على المالك ترك مساحات خضراء وارتفاعات على ملكيته الخاصة، وكذا احترام ارتفاع معين لبنائته، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها غرامات يؤول إلى الخزينة العمومية.

3-يقسم القطاعات إلى مناطق، حيث يقسم مخطط شغل الأراضي القطاعات التي حددها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى مناطق عمرانية وطبيعية.

أ-المناطق العمرانية: Zones Urbaines

هي المناطق التي تكون التجهيزات العمومية بها كافية لانطلاق البناء عليها مباشرة ولو لم يتم استلامها.

¹ غواس حسينة، مرجع سابق، ص34-35

² غواس حسينة، مرجع نفسه، ص35

ب- المناطق الطبيعية: Zones naturelles

هي الأراضي التي قد تكون فيها التجهيزات العمومية قليلة أو منعدمة أصلاً، ومن الواجب المحافظة عليها كما هي كالمناطق التي تتمتع بميزات وثروات طبيعية وثقافية بارزة المناطق الفلاحية ذات الجودة العالية والمناطق المعرضة للظواهر الطبيعية والتي قد تشكل خطورة في حالة تعميمها¹

¹ غواس حسينة، مرجع سابق، ص34

خاتمة

وفي ختام دراستنا والتي تطرقنا فيها إلى ماهية كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، إجراءات إعداد كلا منهما، والآثار القانونية الناتجة كلا عنهما، التي من خلالها عرفنا سبب جعل المشرع الجزائري لأدوات التهيئة والتعمير أهمية كبيرة، وأحاطها بحماية كبيرة فلم يكتف أنه جعل للمخططين مرتبة واسعة، إلا أن هناك حلقة مفقودة في العملية الإدارية حيث أن القوانين والتنظيمات التي تنص على تنظيم الرقابة الإدارية لأشغال البناء، وفرض احترام أدوات التعمير والمكلف بالتنظيم هذه القوانين محدد، وهي السلطة الإدارية والإجراءات التي تطبق على المخالفين في ميدان البناء والتعمير معروفة لديهم، إلا أنه ورغم كل ذلك ظاهرة البناءات الفوضوية ولاستيلاء غير الشرعي للأراضي مستمر، فالحلقة المفقودة هي إشكالية تطبيق هذه القوانين على المخالفين، فالواقع يثبت الوضع الكارثي التي آلت إليه البلاد جراء عدم الصرامة في تطبيق القوانين.

ومما سبق ذكره يمكننا القول أنه من خلال دراستنا هذه توصلنا إلى عدة نتائج نوجزها فيما يلي:

- نظم المشرع الجزائري أدوات التهيئة والتعمير على المستوى المحلي من خلال استحداثه لأداتين للتخطيط والتوجيه هما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.
- يغطي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بلدية واحدة أو مجموعة من البلديات تجمع بينهم مصالح وعوامل مشتركة
- يغطي مخطط شغل الأراضي بلدية واحدة أو جزء من البلدية، ويحدد الشكل الحضري للقطاعات العمرانية.
- يضبط مخطط شغل الأراضي القواعد المتعلقة بمظهر البناءات، كما يحدد المساحات العمومية، المساحات الخضراء، موقع المنشآت العمومية، ويحدد الارتفاعات وموقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها.

➤ تمر أدوات التهيئة والتعمير عند إعدادها بثلاث مراحل (مرحلة التحضير والإعداد، الاستقصاء العمومي، وأخيرا المصادقة والمراجعة والتعديل)،

➤ تظهر مشاركة الجمهور في وضع أدوات التهيئة والتعمير من خلال المرحلة الثانية من مراحل الإعداد وهي مرحلة الاستقصاء العمومي، والذي يسمح من خلاله الإدارة المحلية للمواطنين بطرح أفكارهم وإبداء آرائهم ومقترحاتهم فيما يخص مشاريع أدوات التهيئة والتعمير قبل المصادقة عليها.

➤ يقسم المخطط التوجيهي البلدية المعنية به إلى قطاعات أما مخطط شغل الأراضي فيقسم هذه القطاعات إلى مناطق عمرانية وأخرى طبيعية.

➤ كلاهما يوضعان لمدة 20 سنة قابلة للتعديل كل 5 سنوات

➤ أدوات التهيئة والتعمير أدوات قانونية حيث أنها قواعد ملزمة للأفراد والإدارة على حد سواء كما أنها أدوات تقنية، لأنها تبين لنا معاملات شغل الأراضي والمساحة التي يمكن البناء عليها، عدد الطوابق وغيرها من الأمور التقنية.

من خلال دراستنا هذه وعلى ضوء الاستنتاجات التي توصلنا إليها، يمكننا اقتراح بعض الاقتراحات المناسبة لحل المشكلات في هذا الشأن، وتتمثل في :

➤ اعتماد تقنيات حديثة في مراقبة وتسيير العمران.

➤ برمجة دورات تكوينية للقائمين على التعمير على المستوى المحلي

➤ إيجاد كفاءات مختصة في مجال التعمير

➤ العمل على تزويد كل بلدية بأدوات التهيئة والتعمير

➤ مراقبة مدى تطبيق القواعد والقوانين التي يتضمنها المخططين في الواقع

وأخيرا فإن أدوات التهيئة والتعمير هي أدوات لها قوة قانونية يمكن الاحتجاج بها أمام الغير، إذا وكما لاحظنا فإنه يمكن أن نجد المخطط التوجيهي دون وجود مخطط شغل أراضي غير

أنه لا يمكن أن نجد مخطط شغل أراضي دون وجود مخطط توجيهي، فالمخطط التوجيهي هو المرجع الأساسي لمخطط شغل الأراضي.

قائمة

المراجع

قائمة المراجع:

1- المؤلفات باللغة العربية:

- اقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- التجاني بشير، التحضر والتهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000،
- بشير زيبوح، تنظيم المجال المعماري والعمراني في المدينة الجزائرية العوامل والفاعلون، ط1، دار مداد يونيفارستي براس، قسنطينة، 2009،
- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة الجزائر، 2004،
- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار الهومة، الجزائر، 2002،
- ابرياش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، سنة 2010-2011، جامعة الجزائر، ص20.
- نصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، د.ط، دار الهدى الجزائر، 2010،
- سماعيل بوشامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003،
- محمد صغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم، عنابة، 2004،

2- رسائل الدكتوراه:

- بوزغاية باية، توسع المجال الحضري ومشروعات التنمية المستدامة، مدينة بسكرة نموذجا، رسالة دكتوراه في علم الاجتماع، تخصص علم الاجتماع الحضري، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015،

3-رسائل الماجستير:

- بن مشيرح جمعة، دور التكنولوجيا الخضراء في تحسن المشهد الحضري، حالة المدينة الجديدة علي منجلي بقسنطينة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، في الهندسة المعمارية، تخصص المدن ومناظره، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014،
- جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير، مذكرة لنيل ماجستير، فرع إدارة ومالية، الجزائر، سنة 2010،
- غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة القانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة، 2011-2012
- مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ومعزهي العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2011-2012،
- كمال تكواشنت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2009-2008
- عبد الله لعويجي، دور الجماعات المحلية في إعداد مخطط التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012،
- غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، في القانون العام، تخصص قانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة.
- ياسين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال البناء والتعمير، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون أعمال ، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2007،

4-المجلات:

- بوزغاية باية، المخططات العمرانية كأحد عوامل توسع المجال الحضري من أجل تحقيق التنمية المستدامة، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد 15 جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، سنة 2014.
- لعروق محمد الهادي، مقال التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية، مجلة مخبر الغرب الكبير الاقتصاد والمجتمع، ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية يومي 9 و10 جانفي، تيارت.
- علي حجيج، سعيدة مغتاج، المسار التاريخي للتطور العمراني لمدينة الجزائر خلال فترة 1830-1991،
- مجلة مخبر البحث في القانون والعمران والمحيط، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، أعمال الملتقى الوطني، حول العمران يومي 04 و05 جوان 2000،
- زربي نذير، ذيب بلقاسم، فاضل بن شبخ الحسين، البيئة العمرانية بين التخطيط والواقع الأبعاد التخطيطية والتحديات الاجتماعية، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 13، جامعة قسنطينة ، 2000،

5-القوانين :

- قانون رقم 62-157 مؤرخ في 31-12-1962، ملغى بموجب الأمر رقم 73-29 المؤرخ في 05 جويلية 1973،
- قانون رقم 62-157 مؤرخ في 31-12-1962، ملغى بموجب الأمر رقم 73-29 المؤرخ في 05 جويلية 1973،
- القانون 90-08 المؤرخ في 07 أبريل 1990 المتضمن قانون البلدية ، ج ر رقم 15 ، 1990
- قانون رقم 01-20، المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الصادر بتاريخ 15 ديسمبر 2001، الجريدة الرسمية رقم 77.

- قانون رقم 02-02 مؤرخ في 05 فبراير 2002 يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج ر عدد 10 الصادر في 2002.

- القانون 04-05، المؤرخ في 14 أوت 2004، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بالقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الصادر في 19 أوت 2004، الجريدة الرسمية رقم 54.

- القانون رقم 06-06 لمؤرخ في 20-02-2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية، العدد 15.

6-الأوامر والمراسيم:

- الأمر 67-24 المؤرخ في 18 يناير 1967 يتضمن قانون البلدية، الجريدة الرسمية رقم 62.

- الأمر 67-24 المؤرخ في 18 يناير 1967 يتضمن قانون البلدية، الجريدة الرسمية رقم 62.

- المرسوم 81-380 المؤرخ في 26-12-1981، المتضمن تحديد صلاحيات جديدة للبلدية، ج ر رقم 81.

- المرسوم 80-278 المؤرخ في 28-11-1982، يتضمن إحداث المركز الوطني للدراسات والبحوث العمرانية، ج ر رقم 48.

-المرسوم التنفيذي 95-242 المؤرخ في 22-11-1995 المتضمن إصدار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ج ر رقم 34.

-الأمر 67-24 المؤرخ في 18 يناير 1967 يتضمن قانون البلدية، الجريدة الرسمية رقم 62.

- مرسوم تنفيذي رقم 91-177 المؤرخ 28 ماي 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 2005-317 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه

ومحتوى الوثائق المتعلقة به، جريدة رسمية العدد 26، سنة 2005

- المرسوم الرئاسي رقم 10-236 المؤرخ في 07-10-2010 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 58، المعدل والمتمم، سنة 2010.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية رقم 26، صادرة في 01 جوان 1991، المعدل والمتمم
- المرسوم التنفيذي رقم 05-318، المؤرخ في 10 ديسمبر 2005، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-17، الجريدة الرسمية رقم 62، صادرة في 11 سبتمبر 2005
- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07، 2015.
- المرسوم التنفيذي 91-178، المتعلق بإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.
- المرسوم التنفيذي رقم 12-166، المؤرخ في 05-04-2012. من 08 المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم.

6- القواميس:

- قاموس المعجم المعاني الجامع العربي، دار الشرق بيروت
- قاموس المنجد الوسيط في العربية المعاصر، دار الشرق بيروت

7- المؤلفات باللغة الأجنبية:

Le nouveau petit Larousse, Paris 1969

Cf .Adja Djillali, Drobenko Bernard, droit de l'urbanisme les condition de l'occupation du sol Et de l'espace, Berti édition, Alger.2007, p85

الفهرس

الرقم	الموضوع
	شكر وعران
	إهداء
3.2.1	مقدمة
ص4-31	الفصل الأول: المخطط التوجيهي كآلي لتحقيق أهداف قانون التعمير
ص5	المبحث الأول: ماهية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
ص5	المطلب الأول: التطور التاريخي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
ص8	المطلب الثاني: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
ص11	المطلب الثالث: خصائص المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
ص14	المطلب الرابع: موضوع ومحتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
ص19	المبحث الثاني: مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والآثار القانونية المترتبة عنه
ص19	المطلب الأول: مرحلة التحضير والإعداد
ص24	المطلب الثاني: مرحلة الاستقصاء العمومي أو التحقيق العمومي
ص25	المطلب الثالث: مرحلة المصادقة والمراجعة والتعديل على مخطط التوجيهي
ص28	المطلب الرابع: الآثار القانونية المترتبة عن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
ص32-60	الفصل الثاني: مخطط شغل الأراضي كآلية لتحقيق أهداف قانون التعمير
ص33	المبحث الأول: ماهية مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير
ص33	المطلب الأول: التطور التاريخي لمخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير
ص37	المطلب الثاني: تعريف مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير
ص38	المطلب الثالث: الأساس القانوني لمخطط شغل الأراضي وأهدافه
ص42	المطلب الرابع: موضوع مخطط شغل الأراضي ومحتواه
ص50	المبحث الثاني: مراحل إعداد مخطط شغل الأراضي للتهيئة والتعمير والآثار القانونية المترتبة عنه

ص50	المطلب الأول: مرحلة إعداد وتحضير مخطط شغل الأراضي
ص54	المطلب الثاني: مرحلة التحقيق العمومي والمصادقة
ص56	المطلب الثالث: مرحلة المراجعة والتعديل
ص57	المطلب الرابع: الآثار القانونية الناتجة عن مخطط شغل الأراضي
ص61	خاتمة
ص64	قائمة المراجع
ص69	الفهرس