

قصد التخلص من الوضعيات الكارثية للعمران نتيجة الظروف التي ورثتها الجزائر عقب الاستقلال و الأزمات المالية و الاقتصادية و خاصة فترة الثمانينات، تم إصدار القانون 90/29¹ المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير الذي نصت المادة 11 منه على أن وسائل التهيئة والتعمير تحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية كما تضبط توقعات التعمير وقواعده ، كما أن لها وظائف متعددة داخل المحيط الحضري و خارجه .

حيث تميز القانون 90/29 المعدل و المتمم بوضع مخططان و هما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU ، ومخطط شغل الأراضي POS ، ويعتبر هذين المخططين² أهم الوسائل القانونية التي تهتم بالمجال الحضري سواء بما يتضمنه من توضيح التوجيهات الكبرى عن طريق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو بإعطاء أدق التفاصيل المعمارية والعمرانية لكل جزء من المجال عن طريق مخطط شغل الأراضي.

كما أن إجراءات الإعداد و المصادقة عليهما و نشرهما و كذا تبليغهما تتم وفق قرارات إدارية ، حيث يعتبر القرار الإداري عمل قانوني انفرادي يصدر بإرادة السلطة الإدارية وحدها و بالتالي فهو يختلف عن العقد الإداري الذي هو عمل قانوني رضائي أو اتفاقي يصدر عن إرادتين متقابلتين و مختلفتين (إرادة الإدارة و المتعاقد معها)³ .

و تبعا لذلك سأتناول في هذا الفصل الأول دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU كمبحث أول و في المبحث الثاني مخطط شغل الأراضي POS و في المبحث الثالث القواعد المشتركة بينهما و ذلك لتحديد رؤية المشرع الجزائري لتنظيم و ضبط مجال التعمير .

المبحث الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU⁴

¹ - القانون رقم 90/29 ، المؤرخ في 14 جمادي الأولى 1411 هـ الموافق لـ 01/12/1990 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير ، عدد 52 لسنة 1990 ، المعدل و المتمم بموجب القانون 04/05.

² - عربي باي يزيد ، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق ، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة ، 2014/2015 ، ص 73 .

³ - فريجة حسين ، شرح القانون الإداري ، بدون رقم طبعة ، ديوان الخدمات الجامعية ، الجزائر ، 2009 ، ص 217 .

جاء المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كبديل للمخطط العمراني الموجه " PUD " و للمخطط العمراني المؤقت " PUP " . حيث يعد وسيلة جديدة لا تهتم بالتهيئة العمرانية داخل حدود المحيط العمراني للتجمع الحضري فقط بقدر ما يتناول التجمع الحضري داخل إطاره الطبيعي و البيئي وينظم العلاقات بينه و بين باقي الأوساط الأخرى الموجودة على المستوى المحلي و الإقليمي و يراعي جوانب الانسجام و التناسق بينه و بين جميع المراكز الحضرية المجاورة.

وهو وسيلة تعمير ذات وجهتين قانونية و تقنية في نفس الوقت فمن الناحية القانونية فهو يواجه به الغير، إذ لا يمكن استعمال الأرض أو بنائها على نحو يناقض أو يخالف ما جاء في مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وإلا تعرض لعقوبات ، كما أنه بمجرد المصادقة على هذا المخطط يصبح ملزما للجميع بما فيها الإدارة التي أعدته و صادقت عليه.

المطلب الأول : تعريف و أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU

يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة قد تكون قطاعات معمرة و قطاعات مبرمجة للتعمير و قطاعات التعمير المستقبلية و قطاعات غير قابلة للتعمير¹ .

الفرع الأول : تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU

نصت المادة 16 من القانون 90/29 : " المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي " .

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

² - مقلید سعاد ، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر ، كلية الحقوق، تخصص قانون إداري ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2013/2014، ص 5 .

نجد أن المشروع من خلال نص المادة قد منح تعريفا قانونيا للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يجعله يحدد مختلف علاقته بالأرض العمرانية الحضرية منها و الغير حضرية القابلة للتعمير و كذا علاقته بمخطط شغل الأراضي .

و هو ما أشار إليه المشرع في المادة 11 من القانون 90/29 عندما ذكر دور وسائل التهيئة التعمير المشار إليه سابقا و الملحوظ هنا أن المشرع الجزائري بدا واضحا تأثره بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الفرنسي S.D.A.U و كلاهما يتفقان في نفس الفكرة و هي العمل على إيجاد توازن بين مختلف النشاطات القائمة على مستوى البلدية أو عدة بلديات، من أجل الوصول إلى بلديات تأخذ طابع معماري منظم، و يحترم أسس الأنشطة العمرانية و علاقتها بالأراضي الخصبة¹ .

الفرع الثاني : أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU

- من بين الأهداف التي يرمي إليها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير نذكر مايلي :
- يهدف إلى تحديد اختيارات التهيئة التي يتطلبها تحقيق تنمية متناسقة على الصعيدين الاقتصادي والاجتماعي للرقعة الأرضية المعنية.
 - يهدف إلى تحديد المناطق العمرانية الجديدة، وتواريخ السماح بالقيام بعمليات عمرانية فيها مع الحفاظ بالتحديد على الأراضي الزراعية والمناطق الغابية التي تتولى السلطة التنظيمية تحد
 - يحدد الأماكن الطبيعية والتاريخية والأثرية التي يجب القيام بحمايتها أو إبراز قيمتها أو بهما معا كما يقوم بتحديد المساحات الخضراء التي يجب القيام بإحداثها وحمايتها و إبراز قيمتها
 - كما يهدف إلى تحديد الأغراض العامة المخصصة لها الأراضي وتعيين مواقع:
 - أ - المناطق الغابية والزراعية.
 - ب - المناطق السكنية وكثافتها .

¹ - بن عزة الصادق ، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري ، مذكرة نيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق، تخصص قانون إداري و إدارة عامة جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2011/2012 ، ص 43 .

ج - المناطق الصناعية والتجارية والسياحية .

- يحدد أماكن التجهيزات الجماعية الكبرى كشبكة الطرق الرئيسية بحيث يبرز خطوط مرور الطرق وكذا تحديد منشآت ذات المنفعة العمومية كالمؤسسات الرئيسية الصحية والرياضية والتعليمية¹.

ومن خلال القوانين المتعلقة بميدان التعمير يعرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أنه أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري² بمعنى آخر هو وثيقة تهدف إلى تخطيط التنظيم العام للتنمية العمرانية ويحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية تجمع بينها عوامل مشتركة كإنتشار النسيج العمراني كمستوطنة عمرانية واحدة أو أكثر عبر عدة بلديات، أو اشتراك في شبكة المياه الصالحة للشرب، و شبكة الصرف الصحي و وسائل النقل الحضري العمومي ، و غيرها من الهياكل و التجهيزات .

- يحدد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق
- يهدف إلى تعريف وتصنيف المناطق المعرضة لزلازل حسب درجة الخطورة وتحدد قواعد البناء في هذه المناطق³ وتعرف المناطق المعرضة للأخطار التكنولوجية عن طريق أدوات التهيئة والتعمير .

- كما يبين الاتجاهات الكبرى للتنظيم المجالي للأقاليم التي يعينها والتي تهدف إلى تنميتها وتهيئتها وفق آجال متتالية، كما يعد كوثيقة ذات طابع مزدوج ، فهي في نفس الوقت وثيقة لتهيئة إقليم البلدية و وثيقة لتعمير المدينة وأحيائها. فهو ملزم لكل البلديات التي ترغب في التمكن من سياسة عمرانية طموحة، لأنه في غيابها فإن البلديات تكون مجبرة في تسييرها إلى الخضوع والاحتكام إلى القواعد العامة للتهيئة و التعمير⁴.

¹ - المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 هـ الموافق لـ 28 ماي 1991 ، الجريدة الرسمية عدد 26 لسنة 1991 .

² - أفلولي أولد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري ، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر ، 2014 ، ص 61 .

³ - المادة 11 من القانون رقم 05/04 المؤرخ في 27 جمادي الثانية 1425 هـ الموافق لـ 14 أوت ، الجريدة الرسمية عدد 51 لسنة 2004، المعدل والمتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

- ويعتبر الوثيقة المرجعية لكل أعمال التدخل في العقار و بعد المصادقة عليه يعتبر ملزما لكل الهيئات المتواجدة في إقليم البلدية حتى المدة له ¹.

المطلب الثاني :

التطور التشريعي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و المراسيم المنظمة له

يمكن القول أن التطور التشريعي للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير قد مر بأربع مراحل متباعدة نذكرها تباعا على النحو التالي :

الفرع الأول : المرحلة الأولى من 1962 إلى غاية 1978

بموجب الأمر 157 / 62 المؤرخ في 1962/12/31 قرر المشرع الجزائري تمديد العمل بالقوانين الفرنسية السائدة بإستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية أو يشمل قواعد التمييز العنصري .

بعدها صدر الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 ² أين كان مخطط التعمير الأصلي الخاص بعمران البلدية يضعه المجلس الشعبي البلدي ويصادق عليه الوزير المكلف بالبناء حسب المادة 156 من الأمر رقم 67/324 المؤرخ في 1967/01/181 ومخطط التعمير المؤقت PUP و أدوات عمرانية تظهر في شكل مخططات إعلانية ³ والتي تم التخلي عنها بسبب الفشل في تطبيقها لعدة أسباب أهمها ضعف أجهزة تسيير المدن والنسيج العمراني بصفة عامة من جهة ، وإطغاء القرار السياسي على النظرة التقنية والمعمارية على المستوى المحلي من جهة أخرى ⁴ .

¹⁴ - لعويحي عبد الله ، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة نيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق ، تخصص قانون إداري و إدارة عامة ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2011/2012 ، ص 10 .

¹ - 2 مقلد سعاد ، المرجع السابق، ص 07 .

² - 3 الأمر رقم 74/26 المؤرخ في 27 محرم 1394 الموافق لـ 20/02/1974 المتعلق بالاحتياجات العقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية عدد 19 لسنة 1974 .

³ - 4 الأمر رقم 67/24 المؤرخ في 1967/01/18 المتضمن القانون البلدي ، الجريدة الرسمية عدد 6 لسنة 1967 .

⁴ - 1 ديرم عابدة ، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، دار قانة ، باتنة ، 2011 ، ص 13 .

لتشهد هذه المرحلة ظهور المخطط العمراني الموجه PUD بموجب الأمر رقم 73/29 المؤرخ في 08/07/1973 وتم صدور المنشور الوزاري رقم PU/1181/2174 المؤرخ في 16/10/1974 الذي أسس رسميا المخطط العمراني الموجه وحدد إجراءات إعداده والمصادقة عليه.

الفرع الثاني : المرحلة الثانية من 1978 إلى غاية 1990

نتيجة السلبات السابقة ومع بداية الثمانينيات ظهرت التهيئة العمرانية للمرة الأولى ضمن صلاحيات دائرة وزارية ، وذلك بإحداث وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية سنة 1980 وتم إنشاء المركز الوطني للدراسات والبحث العمراني وفقا للمرسوم رقم 80/276 المؤرخ في 12/11/1980¹.

وفي سنة 1981 تأسست الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية ، وتم تعديل قانوني الولاية والبلدية بموجب الأمر رقم 09 /81 المؤرخ في 04/07/1981 و تضمن التعديل صلاحيات الجماعات المحلية وتزويدها بأدوات خاصة للتهيئة متمثلة في كل من المخطط الولائي للتهيئة PAW والمخطط البلدي للتهيئة PAC ، وهذا من أجل تخطيط النمو على مستوى كل الوحدات الإدارية وضبط عمليات التهيئة على المستوى المحلي للولاية والبلدية.

ليصدر بعدها القانون 87/03 المؤرخ في 27/01/1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية² الذي حدد الإطار التطبيقي للسياسة الوطنية للتهيئة العمرانية الواردة في الميثاق الوطني. وقد جاء هذا القانون بوسيلتين جديدتين هما المخطط الوطني للتهيئة العمرانية (SNAT) و المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية (SRAT) وقد كلفت الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية التي أسست سنة 1981 بإعداد هذين المخططين .

الفرع الثالث : المرحلة الثالثة من 1990 إلى غاية 2004

¹ - سنوسي رفيقة، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق، مذكرة ماجستير في الهندسة المعمارية ،جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2010/2011 ، ص 30 .

² - القانون رقم 87/03 ، المؤرخ في 28/01/1987 ، المتعلق بالتهيئة العمرانية ، الجريدة الرسمية عدد 05 لسنة 1987

إن تطور نشاط البناء و التعمير كان ضرورة ملحة لإعادة النظر في القوانين و المخططات المتعلقة بهما ، وهذا ما أدى إلى صدور قانون 90/29 المؤرخ في 01/12/1990 الذي ألغى بموجب المادة 80 منه القانون رقم 82/02 ،. حيث يعد هذا القانون مصدر و خلاصة التشريعات العمرانية في الجزائر باعتباره يحدد الشروط التأسيسية لمخططات التعمير و لينظم بشكل تام و شامل مجال التهيئة و التعمير في ظل التطورات التي استوجبتها صدور دستور 1989 الذي حدد نمط جديد للنظام السياسي في الجزائر و تغيرت بموجبه القوانين ¹ .

وتوالت المراسيم المنظمة و المكملة له و لتفصيل كل ما يتعلق بمخططات التهيئة و التعمير خاصة رخص و شهادات التعمير فصدر المرسوم التنفيذي رقم 91/175 المؤرخ في 28/05/1991 حيث حدد القواعد الفنية العامة للأراضي العمرانية و المقاييس الواجب إعتماؤها في البناءات كحد أدنى من الضوابط أو في حالة غياب أدوات التعمير .

بعدها صدر المرسوم التنفيذي رقم 91/176 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ، و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك المعدل و المتمم ² الذي يعد الإطار العام المتعلق بكيفية استغلال و استعمال الأراضي العمرانية و تحديد إجراءات و شروط تسليم رخص و شهادات التعمير ³ وبعدها ركزت المراسيم على مخططات التعمير من خلال المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكفايات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به المعدل و المتمم ⁴ ،

¹ -1 عربي باي يزيد ، مرجع سابق ، ص 61 .

² -2 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06/03 المؤرخ في 7 ذي الحجة 1426 هـ الموافق لـ 08/01/2006 المحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، الجريدة الرسمية عدد 01 ، لسنة 2006 .

³ -3 سوف يتم التطرق إلى هذه الرخص و الشهادات بالتفصيل في الفصل الثاني .

⁴ -1 المرسوم التنفيذي رقم 91/177 ، المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 هـ الموافق لـ 28/05/1991 ، المحدد لكفايات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به ، الجريدة الرسمية عدد 26 ، لسنة 1991 ، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05/317 المؤرخ في 10/09/2005 ، الجريدة الرسمية عدد 62 ، لسنة 2005 المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12/148 المؤرخ في 2/03/2012 الصادر بالجريدة الرسمية عدد 19 . لسنة 2012 .

والمرسوم التنفيذي رقم 91/178 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادق عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل والمتمم.⁵ و رغم الحلول القانونية التي جاء بها المشرع الجزائري بموجب القوانين السالفة الذكر أعلاه لتنظيم مجال التعمير إلا أن زلزال 21 ماي 2003 قد أظهر محدودية تلك الوسائل ، مما جعل المشرع يتدخل من جديد ليعدل أحكام القانون 90/29 بموجب القانون 04/05 المؤرخ في 15/08/2004 و تعديل المرسوم 94/07 بمقتضى المرسوم رقم 04/06 و هذا لفرض قواعد و مخططات أكثر فعالية .

الفرع الرابع : التعديلات المستحدثة من 2004 إلى غاية 2015

تميزت هذه المرحلة بصدور القانون رقم 04/05 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل والمتمم للقانون 90/29 بالتهيئة والتعمير ، حيث عدل كل من المواد 76 مكرر ، 76 مكرر ، 76 1 مكرر 76 ، 2 مكرر 76 ، 3 مكرر و 76 4 مكرر 5 قد جاء بإجراءات صارمة لتغطية جميع الثغرات التي كانت تستغل في تشييد بنايات مخالفة لقواعد التعمير ، وقد بناء سياسة عمرانية جديدة تستجيب للمستجدات الحديثة .

وتم تعديل كل القوانين والمراسيم السابقة :

- المرسوم التنفيذي رقم 91/176 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم رخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك عدل و تم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06/03 المؤرخ في 08/01/2006 الذي عدل هو الآخر بالمرسوم التنفيذي رقم 09/309 المؤرخ في 22/09/2009 ليعدل هذا الأخير و يتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المؤرخ في 25 يناير 2015 المحدد

⁵ - المرسوم التنفيذي رقم 91/178 المؤرخ في المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 هـ الموافق لـ 28/05/1991 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادق عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، الجريدة الرسمية عدد 26 ، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05/318 الصادر بتاريخ 10/09/2005 الجريدة الرسمية عدد 62، والمعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12/166 المؤرخ في 04/04/2012 الجريدة الرسمية عدد 21. لسنة 2012 .

لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها (شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم رخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك) .

- المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به عدل و تم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05/317 المؤرخ في 10/09/2005 الذي عدل و تم هو الآخر بالمرسوم التنفيذي رقم 12/148 المؤرخ في 28/03/2012¹.

مما سبق نستنتج أنه رغم هذه الترسانة القانونية في ضبط مجال التهيئة والتعمير في الجزائر عبر المراحل التي مرت عليها في التطور التشريعي لمخططات التهيئة والتعمير قد حددت إلى حد ما جميع الآليات و الوسائل الكفيلة لضبط و تنظيم مجال التهيئة و التعمير غير أن الإشكالية ظلت قائمة في تزايد المحيطات العمرانية و التجمعات السكانية غير المطابقة لمواصفات التهيئة والتعمير .

المطلب الثالث : موضوع ومشتملات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU

الفرع الأول : موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

حددت المادة 18 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير موضوع المخطط بشكل عام، فضبطت الإطار العام و النقاط الأساسية التي يجب على هذا الأخير أن يحتويها لكي تتم المصادقة عليه²، ومن النقاط ما يلي :

- يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات .
- يحدد توسيع المباني السكنية و تركز المصالح والنشاطات و طبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية .
- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها.

¹ -1- الجريدة الرسمية عدد 19 ، لسنة 2012 .

² -2- المرسوم التنفيذي رقم 91/177 ، السالف الذكر .

وتطرق المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المؤرخ في 28 ماي سنة 1991 في الفصل الثالث المعنون لمحتوى المخطط ليفصل في موضوع المخطط و ما يجب أن يحتويه ،حيث أشارت المادة 17 منه في الفقرة الثالثة إلى أن : "يحتوي على وثائق بيانية تشتمل على المخططات الآتية":

أ - مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا و أهم الطرق والشبكات المختلفة.

ب - مخطط تهيئة يبين حدود ما يأتي:

-القطاعات المعمرة و القابلة للتعمير، وكذا المخصصة للتعمير في المستقبل،و غير القابلة للتعمير كما هو محدد في القانون 90/29 المؤرخ في 01/12/1990 .

من خلال هذه الفقرة من المادة 17 يتبين أن التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة من البلديات ، ثم تعرض في المادة 19 من القانون 90/29 إلى أهم القطاعات التي تقسم عليها البلدية وهي كما يلي ¹ :

1 - القطاعات المعمرة Secteurs a Urbanizes

نصت المادة 20 من القانون 90/ 29 على أن: " تشمل كل الأراضي حتى و إن كانت غير مجهزة بجميع الهيئات التي تشغلها البلديات مجتمعة والمساحات الفاصلة فيما بينها و مستحوزات التجهيزات و النشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء و الحدائق والفسحات الحرة و الغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة البنايات المجتمعة" .

2 - القطاعات المبرمجة للتعمير Secteurs A Urbanisés

¹ - المادة 19 من القانون 90/29 المعدل و المتمم ، المتعلق بالتهيئة التعمير ، سالف الذكر.

حسب المادة 21 من قانون 90/29 فهي تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى القصير و المتوسط في آفاق 10 سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

3- قطاعات التعمير المستقبلية *Secteur d'Urbanisation Future*

تشمل قطاعات التعمير المستقبلية كل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق عشرين سنة حسب جدول الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير¹ .

تكون هذه الأراضي خاضعة مؤقتا لارتفاق بعدم البناء عليها ولا يرفع هذا الحظر إلا بموجب المصادقة على مخطط شغل الأراضي في نهاية الآجال المحددة أعلاه .
و ذكرت المادة بعض الاستثناءات من الارتفاق المؤقت لعدم البناء والمتضمن أيضا منع إجراء التعديلات والإصلاحات الكوى على الأرض القابلة للتعمير في المستقبل (الأمدة الطويل) وهي :

- تجديد وتعويض وتوسيع المباني المتعلقة بالنشاط الفلاحي .
- البناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وكذا إنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية²
- البناءات التي تبررها مصلحة البلدية ، والمرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب معمل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والذي يكون قد أخذ مسبقا رأي المجلس الشعبي البلدي في هذا الشأن .

4 - القطاعات غير القابلة للتعمير *Secteurs Non Urbanisables*

نصت المادة 23 من القانون 90 / 29 على أن: " القطاعات غير قابلة للتعمير هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوصا عليها محددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات " . و عليه فأن الدور الذي يقوم به مخطط شغل الأراضي

¹ - أقلولي أولد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري ، المرجع السابق ، ص 64 .

² - مقلد سعاد ، مرجع سابق ، ص 09 .

هو تفصيل ما جاء به المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹ ، فيقسم المناطق إلى قسمين رئيسيين :

أ- المناطق العمرانية zones urbanism

وهي المناطق التي تكون بها التجهيزات العمومية كافية لانطلاق البناء عليها مباشرة ولو لم يتم استلامها² ، إذ أن الشرع في تزويد منطقة ما بالتجهيزات العمومية يكفي لإضفاء صفة العمرانية عليها و يرمز للمنطقة العمرانية بالحرف اللاتيني (U) و التي يمكن تقسيمها إلى مناطق فرعية ، و هذا حسب خصوصية نشاط كل واحد منها³ ، إذ قد تكون مخصصة للبناء أو بإنشاء مراكز ترفيهية أو تاريخية .

ب - المناطق الطبيعية zones naturelles

وهي الأراضي التي قد تكون التجهيزات العمومية فيها موجودة و قد تكون غائبة ، و مهما يكن فإن مخطط شغل الأراضي يحدد بصفة صارمة البناء فوقها وقد يصل إلى حد حظره تماما و يميز بين:

- المناطق الواجب المحافظة عليها كما هي : مثل المناطق التي توجد بها ثروات طبيعية كمنطقة حاسي مسعود ولاية ورقلة التي صدر فيها مرسوم يمنع التوسع العمراني بها و البناء و كذا المناطق الفلاحية ذات الجودة و الموارد العاليتين .

- المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية و التي تشكل خطورة في حالة تعمورها ، مثل المناطق المعرضة للزلازل أو انزلاق التربة .

حيث أنه بالرغم من النصوص التشريعية التي تنظم حركة النشاط العمراني في الخرائط منذ صدورهما إلى آخر قانون صدر ، يبقى هناك تعدي واضح على مختلف قطاعات التعمير ، و ذلك إما من طرف البلدية نفسها التي أعدت المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بطريقة

¹ - بن عزة الصادق ، مرجع سابق ، ص 45 .

² - مقلید سعاد ، مرجع سابق ، ص 10 .

³ - شريدي ياسمين ، الرقابة الإدارية في مجال التعمير و البناء، مذكرة ماجستير ، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007/2008 ، ص 18 .

تبرر الضرورة في نظرهم في احتياج البلدية لذلك العقار المتواجد في قطاع التعمير المستقبلي لتنفيذ مشاريع أخرى ، و تلك المتواجدة في القطاع المبرمج للتعمير بالرغم من اعتبارها مساحات احتياطية لمواجهة الاحتياجات العامة .

الفرع الثاني : مشتملات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

تنص المادة 17 من قانون 90/29 المعدل و المتمم بالقانون 04/05 على أن :
"يتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في نظام بصحبة تقرير توجيهي و مستندات بيانية مرجعية "

1- نظام : حسب ما جاء في المواد 20 . 21 . 22 . 23 من القانون 90/29 حيث يتم فيه ضبط من القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة حسب القطاع الذي تنتمي إليه ، كما هي محددة في المواد المذكورة ، وعليه فالنظام يحدد :

- التخصيص الغالب للأراضي وطبيعة النشاطات الممنوعة و الخاضعة إلى شروط خاصة كأن تكون حقوق البناء منصوص عليها و محددة بدقة، و يكون هذا التخصيص بتقسيم إقليم البلدية أو مجموعة من البلديات إلى قطاعات يتم من خلال هذا التقسيم تحديد مايلي :

- المناطق المعرضة للأخطار كالمناطق الزلزالية وتم إضافة هذه الفقرة في التعديل الأخير لعام 2005 على أثر زلزال 21 ماي 2003 بباب الواد بالخوائر العاصمة .

- الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية أو التكنولوجية .

- الكثافة العامة للبناء .

- المساحات الواجب حمايتها و تلك التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي .

- موقع التجهيزات الكبرى و المنشآت الأساسية .

- شروط البناء الخاصة داخل بعض أحياء قباب البلدية .

- الاتفاقات المطلوبة الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها¹ و يقصد بالنظام الخطوط التي يبنى عليها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

¹ - بن عزة الصادق ، مرجع سابق ، ص 49 .

2 - التقرير التوجيهي : يقدم التقرير التوجيهي الإطار العام للسياسة العمرانية بالبلدية و تتناول نقطتين أساسيتين:

أ - تحليل الوضع القائم و الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي و الديمغرافي و الاجتماعي و الثقافي لآواب البلدية أو البلديات المعنية¹.

ب - نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمراني.

3 - الوثائق و المستندات البيانية : و تشمل على :

حسب ما جاء في الفقرة الثالثة من المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91/177

أن الوثائق البيانية تشمل على المخططات الآتية:

- مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا و أهم الطرق و الشبكات المختلفة .

- مخطط تهيئة يبين حدود القطاعات المختلفة و الأراضي بكل أشكالها.

المطلب الرابع :

إجراءات الإعداد و المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU

و سنتطرق لهذا المطلب على النحو التالي :

الفرع الأول : إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :

حسب نص المادة 12 من قانون 90/29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، يغطي

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير محيط كل بلدية ، كما يمكن أن يشمل عدة بلديات إن

كانت تجمعها مصالح اقتصادية و اجتماعية مشتركة لكن يشترط أن تحقق هذه الحالة يجب أن

تكون هذه البلديات متجاورة . كما أشلرت المادة 12 أعلاه، على أنه يتم تحديد المخطط التوجيهي

للهيئة و التعمير بمقررات الوالي أو باقتراح من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بعد

مدولة من المجالس الشعبية البلدية ، و هذا في حالة ما إذا كان مجموعة البلديات تابعة لولاية

واحدة، أما في حالة ما إذا كانت البلديات المشتركة تابعة إلى ولايات مختلفة فهنا يحدد محيط

¹ - كشكش نورة ، الآليات القانونية لضبط ظاهرة البناء الفوضوي، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي ،

تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، جامعة قاصدي مرياح ، ورقة ، 2013/2014 ، ص 37 .

المخطط التوجيهي بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير و الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

فمن هذه المادة يتضح أن مضمونها يكمن في وجوب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير سواء بمفردها أو مشتركة مع مجموعة أخرى من البلديات ، ويتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت مسؤوليته بعد مداولة من أعضاء المجلس الشعبي البلدي و أعضاء المجالس الشعبية البلدي المعنية ¹.

و حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91/177 فإنه يجب على مداولة المجلس الشعبي البلدي تبين ما يلي ² :

- التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة و مخطط التنمية بالنسبة إلى التراب المقصود.

- كفاءات مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ³.

- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية .

و قد تحدد في المداولة المؤسسة للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير عدة أمور مهمة منها :

- النظرة المستقبلية التي تكون عليها البلدية المعنية ، و التوقعات المحتملة لما تحتاج إليها من تجهيزات ذات فائدة عمومية و ذلك وفق رؤية ممنهجة عن طريق رسم مخطط تنموي .

- التوسيع من داوة التشاور و الإعداد للمخطط بجمع آراء مختلف الهيئات و الإدارات و المصالح العمومية و كذا إشراك المواطنين في أخذ القرار .

أما بالنسبة لآراء الإلرة و المصالح و الهيئات العمومية فتكون استشرلتها وجوبه بمباورة

من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ، وقد حصوت المادة 08 من المرسوم التنفيذي

91/177 الجهات المعنية بالاستشارة وهي :

¹ - شريدي ياسمين ، المرجع السابق ، ص 22 .

² - أقلولي أولد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري ، مرجع سابق ، ص 71 .

³ - كشكش نورة ، مرجع سابق ، ص 38 .

- التعمير .
- الفلاحة .
- التنظيم الاقتصادي .
- الري ، الموارد المائية حاليا .
- النقل .
- الأشغال العمومية .
- المباني و المواقع الأثرية و الطبيعية .
- البريد و المواصلات .
- البيئة .
- التهيئة العمرانية .
- السياحة .

كما نصت المادة 09 من المرسوم التنفيذي 91/177 على وجوب تبليغ مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدي للإدارات العمومية ، الهيئات ، المصالح العمومية ، الجمعيات ، المصالح المعنية التابعة للدولة بمقتضى المادة 08 المذكور سافا ، و تمهل مدة 60 () يوما لإبداء آرائها و ملاحظتها و إذا لم تجب خلال هذه المهلة المنصوص عليها أعلاه عد رأيها موافقا .

و في إطار توسيع دائرة التشاور أضيفت الإدارات العمومية و المصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية بالبيئة، التهيئة العمرانية و السياحة طبقا لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 05/317 المؤرخ في 10/09/2005¹ .

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 05/317 ، المؤرخ في 6 شعبان 1426 هـ الموافق لـ 10/09/2005 ، المعدل و المتمم للمرسوم 91/176 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به الجريدة الرسمية عدد 62 لسنة 2005 .

بعدها يطرح مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لتحقيق عمومي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال مدة 45 يوم و هو ما نصت عليه المادة 26 من القانون 90/29 المعدل و المتمم .

ويبقى على رئيس المجلس الشعبي البلدي اتخاذ الإجراءات الإدارية اللازمة للقيام بعملية التحقيق ، من تحديد كفايات إجراء التحقيق العمومي ، و تعيين المفوضين المحققين ، و كذا تزيخ انطلاق التحقيق و تزيخ انتهائه بفتح سجل مخصص لهذا الغرض .

حيث يتناول التحقيق كل ما جاء في المشروع من إيجابيات يجب تثمينها و سلبيات يجب إعادة النظر فيها و العمل على تجنبها و تعديل ما يجب تعديله إذا تطلب ذلك، و هذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 26 : " يعدل مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بعد التحقيق العمومي ليأخذ بعين الاعتبار عند الاقتضاء خلاصات التحقيق ثم توجه إثر الموافقة عليه من قبل المجلس الشعبي البلدي للسلطة المختصة من اجل المصادقة " .

بعد الموافقة عليه من قبل المجلس الشعبي البلدي يوجه للسلطة المختصة من أجل المصادقة عليه و هو ما سنتطرق له في النقطة الموالية كالأتي :

الفرع الثاني : إجراءات المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU

حسب نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91/177 فان المخطط التوجيهي

للهيئة و التعمير يرسل بعد تعديله مصحوبا بسجل الاستقصاء بمحضر غلق الاستقصاء و النتائج التي يستخلصها المفوض المحقق ، و بعد المصادقة عليه بمداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية يرسل إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ استلام الملف .

بعد تلقي الرأي يتم المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وفقا ما نصت عليه المادة 27 من القانون 90/29 على ان : يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حسب الحالة و تبعا لأهمية البلدية أو البلديات المعنية :

- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 20.000 ساكن .

- بقرار من الوزير المكلف بالتعمير مشترك حسب الحالة مع وزير أو عدة وزراء بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن .

- بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة البلديات التي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر .

وبعد عملية المصادقة جاء دور التبليغ كما نصت على ذلك المادة 16 من المرسوم 91/177¹ وبينت الجهات التي يجب تبليغه إليها² ثم يوضع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير تحت تصرف الجمهور و ينشر في الأمكنة المخصصة للمنشورات المتعلقة بالمواطنين في البلديات³ .

فضرورة المصادقة على المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير توحى بوجود وصاية على الهيئات المنتخبة في هذا المجال و عليه فميدان التعمير يخضع لوصاية الهيئات المركزية التي يجب الوضوع إليها في أعمال الهيئات المحلية في مجال التعمير و البناء .

و نظرا لكون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير له نظرة مستقبلية في رسم معالم التعمير على المدى الطويل فهو يتجاوز الواقع العمراني، وبالتالي فإن التغيرات المستجدة قد تحتم تعديله أو مراجعته ليستجيب للمتغيرات الحديثة ، وقد نصت المادة 28 من القانون 29/90 على أسباب مراجعة المخطط التوجيهي : " لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا إذا كانت القطاعات المزمع تعميرها في طريق الإشباع أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة البلدية أو البنية الحضرية لا يستجيب أساسا للأهداف المعنية لها " .

¹ -1- الجريدة الرسمية عدد 26 لسنة 1991 .

² -2- المادة 14 من القانون 90/29 المعدل و المتمم، سالف الذكر .

³ -3- مقلد سعاد ، مرجع سابق ، ص 15 .

يصادق على مراجعات و تعديلات المخطط الساري المفعول في نفس الأشكال

المنصوص

عليها للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير¹.

المطلب الخامس : مظاهر مخالفة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

من أهم المخالفات التي تظهر في الميدان المخالفة للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، و معظمها هو حال واقع المخططات اليوم ، نذكر منها :

الفرع الأول : تغيير موقع المشروع

يتمثل هذا المظهر في عدم التقيد بما جاء في مخطط الموقع للمشروع المراد انجازه و ذلك بنقل و تحويل وعاء البناء إلى مكان آخر من المجال الإقليمي ، و هذا يتنافى مع مخطط التهيئة و التعمير و الذي على أساسه تم استخراج و استنباط مخطط موقع المشروع .
و تجدر الإشارة أن لكل موقع من الإقليم وظيفته الخاصة. فكل إخلال بالموقع يعني احتمال المساس بالأراضي المحمية الأثرية أو التاريخية أو الثقافية أو الطبيعية و بالأخص منها الأراضي الفلاحية و الغابية التي تعد من الأراضي غير القابلة للتعمير² .

الفرع الثاني : الإخلال بالارتفاقات

تنشأ الارتفاقات على العقارات بموجب نص تشريعي على أن يتكفل التنظيم بتحديد و هذا بصدور قرار إداري بهذا الشأن بسبب خطورة أثرها في الملكية العقارية الخاصة ، و تنقسم الارتفاقات إلى ارتفاقات عامة وأخرى خاصة .
أولا : الارتفاقات العامة : و تنقسم بدورها إلى ارتفاقات صناعية وارتفاقات طبيعية .

¹ - المادة 28 من القانون 90/29 المعدل و المتمم ، سالف الذكر .

² - مقلد سعاد ، مرجع سابق ، ص 16 .

أ - **الارتفاقات الطبيعية :** و هي الأراضي التي يمنع فيها البناء بأي شكل و نوع كان و يعتبرها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من المناطق غير القابلة للبناء سواء تواجدت داخل المحيط العمراني أو خارجه و هذه الارتفاقات قد تتواجد في صورة منحدرات كبيرة تكون أرضيتها مهددة بخطر الإنزلاقات أو في صورة أودية تكون أرضيتها مهددة بخطر الفيضانات إلى جانب كون هذه الأراضي ليست صلبة و ضعيفة المقاومة إذ قد تعاني هي الأخرى من ظاهرة الإنزلاقات لكون معظم هذا النوع من الأراضي هي عبارة عن مجرد ترسبات لأتربة طمي الوادي¹.

ب - **الارتفاقات الصناعية:** و تتجسد أساسا في الأراضي المخصصة لمرور قنوات الغاز الطبيعي و قنوات المياه الصالحة للشرب و قنوات صرف المياه القذرة وشبكة الكهرباء، إذ بالنسبة لاستغلال الكهرباء ذات الضغط المتوسط فإنه يتطلب قانونا عدم البناء على جانبي هذه الأسلاك بعرض قدره 15 مترا أي يمنع البناء مهما كان نوعه و طبيعته على مساحة أو رواق عرضه يقدر 30 مترا و طوله هو طول الأسلاك الكهربائية.

ثانيا : الارتفاقات الخاصة : وهي كل الارتفاقات المنصوص عليها في القانون المدني من المادة 867 إلى غاية المادة 881 منه والتي تشكل قيود تلحق بحق الملكية و المنصوص عليها في المواد من 690 إلى غاية المادة 712 من نفس القانون و التي تنص على إجبارية المالك في مراعاة استعمال حقه ما تقصد به التشريعات الجاري بها العمل و المتعلقة بالمصلحة العامة وكذا المصلحة الخاصة² وأن يحترم بالأخص القواعد المنظمة لحق المرور و حق المظل و أيضا حق المسير و غيرها من حقوق الجوار كل ذلك متعلق باختيار أرضية البناء و نمط و حجم و كذا شكل البناية المراد انجازها.³

¹ - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية ، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2008 / 2009، ص 30 ، 31

² - تكواشت كمال ، المرجع نفسه ، ص 31 .

³ - لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص 31 .

و الملحوظ أن واقع المخططات العمرانية بالجزائر دورها مغيب تماما ، حيث تعرف المدن الجزائرية اختلالات جمة من قبيل : - تضخم المدن و سيطرة مراكزها عليها ، في حين تنهج المدن المتوسطة و الصغيرة نفس النهج في نموها ، حيث توسعها غير مراقب و لا متحكم فيه ، مضاربة عقارية ، تشوه للصورة العمرانية و المعمارية ، تدني عام للبيئة الحضرية ، تريف حواشي المدن و اختلال توازنها من حيث تمييز المناطق السكنية عن مناطق النشاطات و من ثمة استشراف ظاهرة السكن العشوائي و التشعب التدريجي للهياكل الاقتصادية و الاجتماعية¹ ، مما صعب من إعادة تهيئتها .

مما سبق نخلص إلى أنه و رغم أهمية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كوسيلة توقع عمرانية على المدى الطويل فإنه لم يراعي خصوصية الأراضي الفلاحية وأهميتها في الأمن الغذائي، التي أهدرت بسبب الخطط التنموية وقللت من المساحات الخضراء داخل المحيط العمراني، ليظهر أن الإصلاحات جاءت جد متأخرة لتدارك هذه الخطورة وهي التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية².

المبحث الثاني : مخطط شغل الأراضي POS³

إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يعتبر الوسيلة الأولى لتحديد التوجهات الكبرى و الإطار العام للنشاط العمراني في البلديات فإن الوسيلة الثانية هو مخطط شغل

¹3- ديب بلقاسم ، البيئة المشيدة بين مطرقة القانون و سندان المستعمل ، مجلة العمران و التقنيات الحضرية ، تصدر عن فرقة البحث المخصصة بمخبر البيئة و العمران ن العدد الأول ن الجزائر ، ص 2 و 3 .

²4- عربي باي يزيد ، مرجع سابق ، ص 104 .

³1 POS : Plan d'Occupation des Sols.

الأراضي ، الذي يحدد بصفة دقيقة حدود استعمال الأرض و البناء ، و يشمل في أغلب الأحيان تآب بلدية كاملة في إطار احترام القواعد التي ضبطها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير¹ .
و أشارت إلى هذا المادة 31 من قانون 90/29 المعدل و المتمم ، كما أن مخطط شغل الأراضي يعطي خطة واضحة و دقيقة لكيفية و طريقة استخدام الأرض. من أجل رسم تخطيط مستقبلي مراقب و مدروس للتحكم في التوسع العمراني للمدن ، و إتباع الطريقة الأنجع لاستخدام الأراضي .

المطلب الأول : تعريف مخطط شغل الأراضي

مخطط شغل الأراضي عبارة عن وثائق شاملة تتضمن المبادئ والأدوات المحلية للتخطيط المجالي و التسيير الحضري مهمته تثبيت القواعد العامة و الصلاحيات لاستعمال الأراضي يتميز بكونه عمل جماعي بين عدة مصالح للدولة على المستوى المحلي.
تعريف أول : وثيقة عمرانية بصفة عامة على مستوى البلدية أو على مستوى مجموعة من البلديات أو أقسام من البلديات تثبت القواعد العامة لاستغلال الأرض، مخططات شغل الأراضي لها هدف أولي يتمثل في تحديد بطريقة دقيقة القوانين المتعلقة بكل تجزئة، و كذلك في تنظيم النسيج العمراني عن طريق تحديد مصير البنايات والكثافات و القواعد التي يمكن تطبيقها احتماليا بتموضع الأماكن المخصصة من أجل إنشاء التجهيزات و حماية المساحات والأماكن الطبيعية و الفلاحية².

تعريف ثاني : احد الوثائق الإدارية والتقنية للتخطيط العمراني³.

¹ - حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة و النشر ، الطبعة السابعة ، الجزائر ، 2009 ، ص 99 .

² - بيرم عايدة ، مرجع سابق ، ص 42 .

3

1- أؤذينة فاتح ، التوافق بين العوامل البيئية و تصميم المخططات العمرانية ، مذكرة ماجستير تسيير و تقنيات حضرية ، فرع التسيير الايكولوجي للمحيط الحضري ، معهد التسيير و التقنيات الحضرية ، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة ، 2009 ، ص 17 .

2- المادة 05 من المرسوم 91/178 ، سالف الذكر .

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

وعليه فإن مخطط شغل الأراضي هو عبارة عن وسيلة من خلالها يتحدد الشكل الحضري لكل منطقة من خلال تنظيم حقوق البناء على الأراضي، وكذا تبيان كيفية استعمالها لاسيما فيما يتعلق بنوع المباني المرخص بها وحجمها ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي والارتفاقات المقررة عليها والنشاطات المسموح بها ،إلى غيرها من التوجهات الأساسية التي يجب أن تنطبق مع التوجيهات الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

المطلب الثاني : موضوع و مشتملات مخطط شغل الأراضي

الفرع الأول : موضوع مخطط شغل الأراضي

تنص المادة 34 من قانون 29/90 المعدل و المتمم على أنه: " يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل أراضي، يحضّر مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت مسؤوليته "

كما يمكن أيضا أن يغطي تراب بلديتين أو عدة بلديات بمخطط شغل الأراضي¹ .

ولهذا فإن مخطط شغل الأراضي :

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات و المناطق المعنية الشكل الحضري و التنظيمي و حقوق البناء و استعمال الأراضي² .
- يعين الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء ، أو بالمتر المكعب من الأحجام و أنماط البناءات المسموح بها .
- يحدد المساحات العمومية و المساحات الخضراء و المواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة و كذلك تخطيطات و مميزات طرق المرور .

¹ - مقلد سعاد ن مرجع سابق ، ص 19 .

- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات
 - يحدد الارتفاقات .
 - يحدد الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المواقع و المناطق الواجب حمايتها و تحديدها و إصلاحها .
 - يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها .
- نجد أن مخطط شغل الأراضي يهتم باستعمال الأراضي إما عن طريق التعمير أي بعمليات البناء أو التهيئة أو عن طريق إنشاء و حدائق و مساحات عامة .
- و على هذا الأساس فإن مخطط شغل الأراضي يعتبر وسيلة تفصيلية لتنظيم الأراضي ولا تترك مجالا شاغرا في المساحة التي يغطيها¹، فهو يهتم بالجزء المبني و غير المبني بطريقة دقيقة و محددة و مدروسة لكيفية استعمال الأراضي .
- و لقد عمد المشرع إلى إنشاء مخطط شغل الأراضي بموجب القانون رقم 29/90 عند عدم اكتفاء المشرع بالتوجيهات و الخطوط العريضة للتحكم في التوسع العمراني التي كان ينظمها المخطط التوجيهي للتعمير و الذي أظهر نقائص كبيرة و خطيرة في التحكم في التهيئة من حيث الدقة و التفصيل و عليه كان لزاما على المشرع إنشاء وسيلة عمرانية أكثر دقة ، تأخذ في الحسبان تشريح التعمير بمفهومه الواسع سواء ذو بعد إقليمي بلدي أو بخصوص الأحياء و القطع الأرضية و ما يلزمها من رخص بناء أو تجزئة أو هدم² .

الفرع الثاني - مشتملات مخطط الأراضي

تنص المادة 32 من القانون رقم 29/ المعدل و المتمم على أن : " يتكون مخطط شغل الأراضي من نظام تصحبه مستندات بيانية مرجعية "

¹ - التجاني بشير ، التهيئة العمرانية و إشكالية التحضر في الجزائر ، بدون رقم طبعة ، الكويت ، 0002 ، ص 67 .

² - المواد 51. 52. 50 من القانون رقم 90/29 المعدل و المتمم ، سالف الذكر .

إن مخطط شغل الأراضي POS يقوم على نقطتين أساسيتين هما : لائحة التنظيم و الوثائق و المستندات البيانية ليأتي التفصيل مبينا في المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178 / المعدل و المتمم كما يلي :

لائحة تنظيم تتضمن¹ :

- أ- مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و كذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لأفاق تنميتها.²
- ب - جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة و مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في الفصل الرابع من قانون 29/90 نوع المباني المرخص بها أو المحظورة وجهتها و حقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأراضي و معامل مساحة ما يؤخذ من الأرض من جميع الارتفاقات المحتملة .
- ج- يحدد معامل شغل الأرض في هذه الحالة العلاقة القائمة بين مساحة أرضية مع خالص ما يتصل بها من البناء و مساحة قطعة الأرض..
- د - شروط شغل الأراضي وفقا لخصائص القطعة الأرضية كارتفاع المباني و مظهرها الخارجي وموقعها بالنسبة للطرق العمومية .
- هـ - نوع المنشآت و التجهيزات العمومية و موقعها مع تحديد الطرق و الشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة و كذلك أجال إنجازها.

الفرع الثالث : الوثائق و المستندات البيانية لمخطط شغل الأراضي

تتمثل في المخططات البيانية المرفقة و هي كالتالي :

1- مخطط بيان الموقع .

¹ - أقلولي أولد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري ، مرجع سابق ، ص 83 .

² - كشكش نورة ، مرجع سابق ، ص 39 .

2- مخطط طبوغرافي .

3- خريطة تبين القواسم الجيوتقنية للتعمير التراب المعني مصحوبة بتقرير تقني

4- مخطط الواقع القائم يبرز الإطار المشيد حالياً و كذا الطرق و الشبكات المختلفة و الاتفاقات الموجودة .

5- مخطط تهيئة عامة يحدد مايلي¹ :

- موقع إقامة التجهيزات المنشآت ذات المنفعة العمومية.

- خط مرور الطرق و الشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة من جهة و ما تتحمله

الجماعات المحلية من جهة ثانية وفقاً لقواعد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

- المساحات الواجب الحفاظ عليها نظراً لخصوصيتها .

6- مخطط التركيب العمراني و المتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم من معامل

شغل الأرض و معامل ما يؤخذ منها يجسد الأشكال التعميرية و المعمارية المنشودة بالنسبة لكل قطاع من القطع المحددة و القطاعات المقصودة .

و هذه الوثائق و المستندات عبارة عن تجسيد تقني لما تضمنته لائحة التنظيم من قواعد

و أحكام بمختلف المقاييس فصل فيها المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل و المتمم ، و أضافت

المادة 04 من قانون 04/ 05 و المعدلة للمادة 11 من قانون 29/90 وجوب اشتراط خريطة

تحدد المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية

المتصلة بذلك و هذا دور مخطط شغل الأراضي الذي يرسم و يحدد بدقة هذه الأراضي

و المناطق ، و يقوم بتصنيفها حسب درجة الخطورة . و كل هذا يدل على أن المشرع في هذا

التعديل الأخير لسنة 2004 تقطن إلى خطورة الكوارث لطبيعية و التكنولوجية بعد حدوث زلزال

بومرداس سنة 2003² .

¹ - المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91/178 المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 هـ الموافق لـ 28/05/1991 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادق عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها ، الجريدة الرسمية ، عدد 26 ، لسنة 1991 .

المطلب الثالث : إجراءات الإعداد و المصادقة على مخطط شغل الأراضي

اعتمد المشرع في إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه إجراءات تشبه ما تطوقت إليه في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و هذا ما سأطوق إليه تباعا :

الفرع الأول :إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

يتم إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة¹ من طرف المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية حيث يجب أن تتضمن هذه المداولة ما يلي :

- تذكير بحدود المرجعية لمخطط الشغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المتعلق به .

- بيان كيفية مشاركة مختلف الإدارات و الهيئات والمصالح العمومية، والجمعيات في إعداد المخطط .

و نصت المادة 10 من القانون 08/90² المتعلق بالبلدية بخصوص ما يتعلق بالاستقصاء العمومي و ذلك بتحديد المكان أو الأماكن التي تمكن استشارة مشروع مخطط شغل الأراضي و تعيين المفوض المحقق و تحديد كفاءات إجراء التحقيق العمومي و مسك سجل يدون فيه الملاحظات حول المخطط .

إن ما ورد المادة في 05 من المرسوم التنفيذي 178/91 فيما يتعلق بحالة ما إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات يمكن رؤساء المجلس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات³ .

¹ - بن عزة اصادق ، مرجع سابق ، ص 61 .

² - للمزيد من التفاصيل انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 178/91 و المادة 03 من المرسوم التنفيذي 315/05 و التي جاءت لتعديل هذا الأخيرة ، الجريدة الرسمية عدد 62 لسنة 2005 .

³ - القانون 90/08 المتعلق بالبلدية ، المؤرخ في 12 رمضان 1410 الموافق 17 أفريل 1990 ، الجريدة الرسمية ، عدد 15 ، لسنة 1990 .

¹ - مقلد سعاد ، مرجع سابق ، ص 24 .

² - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 91/178 ، سالف الذكر .

يتبين أن كل القرارات التي تتخذها المؤسسات العمومية المشتركة بين البلديات و التي تدخل في إطار الإجراءات المحددة لأجل المصادقة و إعداد مخطط شغل الأراضي، لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة من المجالس الشعبية البلدية المعنية.

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية قرا يبين من خلاله قائمة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العامة و الجماعات التي يجب استشارتها بشأن مشروع المخطط ، حيث حدد المشرع قائمة الإدارات التي يجب أن تستشار على سبيل الوجوب ، و المداولة المتعلقة بإصدار هذا القرار تصدر حسب الحالة :

- 1 - الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.
- 2 - الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب تابعا لولايات مختلفة¹ في إطار إعداد مخطط شغل الأراضي يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإطلاع رؤساء غرف التجارة و رؤساء غرف الفلاحة و رؤساء المنظمات المهنية و رؤساء الجمعيات المحلية للمرتقين كتابيا بالمقر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي، حيث لهم مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عما إذا كانوا يريدون أن يشركوا في إعداد مخطط شغل الأراضي² ، يقوم بعدها رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية عند انقضاء المهلة المحددة 15 يوم بإصدار قرار يبين قائمة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع مخطط شغل الأراضي حيث يستشار وجوبا :

أ (ا لإدارات العمومية و المصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية :

- التعمير .

- الفلاحة .

- التنظيم الاقتصادي.
- الري . المورد المائية حاليا .
- النقل .
- الأشغال العمومية.
- المباني و المواقع الأثرية و الطبيعية .
- البريد و المواصلات .
- البيئة .
- التهيئة العمرانية
- البريد و المواصلات .
- السياحة .
- البيئة .
- التهيئة العمرانية .
- ب (الهيئات و المصالح العمومية على المستوى المحلي :
- توزيع الطاقة .
- النقل .
- توزيع الماء ¹ .

حيث ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية و يبلغ للإدارات العمومية و الهيئات و المصالح و الجمعيات و المصالح التابعة للدولة المعنية ² .

بعد هذه المرحلة تأتي مرحلة عرض مخطط شغل الأراضي للتحقيق، و ذلك لمدة 60 يوم على خلاف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، التي تدوم مدته 45 يوم، و السبب

¹ - المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91/178 ، سالف الذكر .

² - بيرم عابدة ، مرجع سابق ، ص 53 .

يرجع إلى كون ما يتضمنه مخطط شغل الأراضي من تفصيل و تدقيق و تمحيص لما جاء في محتويات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يتطلب مدة أطول للتحقيق.¹

و عند انتهاء مدة 60 يوم و المحتمل فيها تعديل المخطط عند الاقتضاء كما أشارت إلى ذلك المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 يرسل إلى الوالي المختص إقليميا ليبيدي رأيه وملاحظاته خلال 30 يوم من تاريخ استلام الملف، و إذا انقضت هذه المهلة عد رأي الوالي موافقا .

و بهذه المرحلة تنتهي مرحلة الإعداد، لتأتي بعدها مرحلة أخرى لا تقل أهمية عن سابقتها هي مرحلة المصادقة و التي سنتناولها في الفقرة الموالية.

الفرع الثاني : إجراءات المصادقة على مخطط شغل الأراضي

على خلاف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، فإن المصادقة على مخطط شغل الأراضي تتم بمداولة المجلس الشعبي البلدي ، و ذلك بعد أخذ رأي الوالي على أساس النتائج و الخلاصات التي جاء بها التحقيق العمومي ، و ذلك ما نصت عليه المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 على أن : " يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي بعد أخذ رأي الوالي في الحسبان".

و بعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي يبلغ للجهات المذكورة في المادة 16 من المرسوم رقم 91/178 و هي :

- الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليميا
- المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية .
- الغرفة التجارية .
- الغرفة الفلاحية .

¹3- المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91/178 ، سالف الذكر .

ثم يوضع تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار² يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي .

تجدر الإشارة إلى نقطة مهمة و هي أن تعديل هذه المخططات يتم بالطريقة التي أعدت بها و ذلك بناء على المادة 36/2 من القانون 29/90 حيث أنه: " يعدل مخطط شغل الأرض بعد التحقيق العمومي ليأخذ في الحسبان عند الاقتضاء خلاصات التحقيق العمومي ثم يصادق عليه عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية " و أضافت المادة 37 من القانون نفسه على أن : " لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي إلا بالشروط التالية " ²:

- إذا لم ينجز في الآجال المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة في التقدير الأول .

- إذا كان الإطار المبنى الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده .

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

- إذا طلب ذلك و بعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه أغلبية ملاك البناءات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول .

- إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية يصادق على مراجعات المخطط الساري المفعول في نفس الظروف و الأشكال المنصوص عليها لأعداد مخطط شغل الأراضي " و بعدها تبلغ المداولة مرفوعة بتقرير يثبت المبررات للوالي و لذا يخضع إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه المطروح للمراجعة للشروط نفسها المنصوص عليه في إعداد المخطط لأول مرة ، و المبدأ هو أن الوثائق الخاضعة للتحقيق العمومي مثل مخطط شغل الأراضي غير قابلة للتغيير أو التعديل بعد التحقيق العمومي إلا بطريقة سطحية إذا توافرت فيها الشروط التالية :

- يجب أن تكون التعديلات مطابقة للمصلحة العامة مهما كانت أهميتها³.

- أن لا يكون التغيير أو التعديل اعتداء على الاقتصاد العام للمشروع .

¹ - المادة 17 و 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91/178 ، سالف الذكر .

² - المادة 37 من القانون رقم 90/29 المعدل و المتمم ، سالف الذكر .

³ - 1- بن عزة الصادق ، مرجع سابق ، ص 66 .

وفي حالة عدم توفر هذه الشروط يجرى تحقيق جديد ، و بالتالي سوف تخضع لنفس الإجراءات المنصوص عليها في القانون .

المطلب الرابع : وظائف مخطط شغل الأراضي

تتمثل وظيفة مخطط شغل الأراضي في عدة وظائف نذكر منها:

- تنظيم المساكن عبر وحدات منسجمة و متناسقة عبر الوحدات الجولية و الأحياء .
- تخصيص الأراضي بالنسبة للنشاطات الصناعية.
- تحديد علو المباني و المظهر الخارجي.
- تحديد الأهداف و التوجيهات المستقبلية التي يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار .
- تحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق والتي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء.
- تحديد نوع المنشآت و التجهيزات العمومية و موقعها و تحديد الطرق و الشبكات المختلفة التي تستعملها الدولة ¹.
- إنجاز منشآت كفيلة بضمان توقيف السيارات المطابقة لاحتياجات العمارة المزمع بقاؤها بعيدة عن الطرق العمومية.
- إنجاز تهيئات خاصة للدخول ضمن احترام شروط الأمن المطلوبة. ²
- تسوية الوضعية للقطع الأرضية المخصصة للمشروع التي كانت محل اختيار لأرضية من اللجنة المكلفة، سواء كانت متمثلة في مشروع التكييف السكني أو التجهيزات الحضرية العمومية، و الحماية القانونية المناسبة للأراضي الزراعية .
- يحدد باقي شبكات الهياكل الأساسية من المياه الصالحة للشرب و الصرف الصحي و الغاز الطبيعي و أماكن التخلص من النفايات ³ ...

¹ - المادة 40 من القانون 04/05 المتعلق بالتهيئة و التعمير، سالف الذكر .

¹ - المادة 08 من المرسوم 91/175 ، سالف الذكر .

² - أفلولي أولد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري ، مرجع سابق ، ص 87 .

- يعين مساحات الأراضي الفلاحية و الغابية الواجب حمايتها من كل أشكال التعدي و الاستيلاء غير الشرعي كالبناء الفوضوي و غيره.

- تحديد معاملات الأراضي العمرانية، و يتم ذلك من خلال ضبط المعاملات الثلاث ، و هي معامل شغل الأراضي، ومعامل ما يؤخذ من الأرض، و الكثافة القصوى للبناء .

المطلب الخامس : مظاهر مخالفة مخطط شغل الأراضي

تتجلى مظاهر مخالفة مخطط شغل الأراضي من حيث إطار وقوع تلك المخالفة سواء على مستوى الإطار المبنى أو على مستوى الإطار غير المبنى .

الفرع الأول : تجاوزات الإطار المبنى

تتمثل مخالفات البناءات الفوضوية، طبقا للمقاييس المحددة من قبل مخطط شغل الأراضي في التشوهات التي تتعرض لها العمارات و التوزيع العشوائي للبنىات .

1 - مظهر العمارات المشوهة

العمارات تضم مجموعة من المساكن الجماعية ، ترتب على شكل طوابق ، و لها مدخل فردي يستعمله كل سكانها ، لكن اختلاف طبائعهم جعلها عرضة لمجموعة من التصرفات نذكر منها :

أ - التغيير على مستوى الواجهات

وذلك بفتح منافذ جديدة في الطابق الأرضي كإنجاز باب الاستعمال الخاص أو بناء الشرفات كليا كذلك على مستول الطوابق الأخرى و هذا بغرض توسيع المساكن و استعمالها كغرف و هذه التعديلات أدت إلى تشويه مظهر العمارات التي أصبحت تبدو مرتفعة كذلك بحسب اختلاف طبيعة المواد المستعملة في تعديل المسكن¹ .

ب - الاستيلاء على المساحات التابعة للعمارات

¹ - مقلد سعاد ، مرجع سابق ، ص 26.

سواء تلك المتعلقة ببنائية العمارة في حد ذاتها من خلال احتلال أقبية العمارة و سطوحها و استغلالها في انجاز بنايات فوضوية و قصديرية و هشة تسيء للعمارة في جميع جوانبها الجمالية والوظيفية¹.

أو تلك المتعلقة بالمساحات العمومية التابعة للعمارات بتسييجها و غرسها أو بناء مرآب خاص أو باستغلالها بوضع أكشاك حديدية، مما يقلص من هذه المساحات و يشوه المظهر العام للتجمع السكاني و تعطيه مظهر التبعثر و عدم الانسجام .

2 - مظهر التوزيع العشوائي للبناءات

إن الأحياء غير المخططة و التابعة للخواص تتميز بمظاهر و مخالفات تتجسد في الصور التالية :

أ - ممرات الراجلين: تموضع البنايات بشكل فوضوي و عشوائي يخل بقاعدة التصفيف وكذا إلى تحويل و جعل من مسالك الحي عبارة عن ممرات خاصة بالراجلين فقط أو ممرات صماء أو عبارة عن أزقة ملتوية لا تمكن حركة السيارات أو ائصال قنوات الغاز الطبيعي مما يجعل من هذه الأحياء كتل كبيرة من السكنات المكدسة ذات كثافة عالية جدا غير معرضة للتهوية أو الشمس².

ب - ممارسة أنشطة مزعجة : يتم عادة في الأحياء الفوضوية ممارسة أنشطة لا تتماشى مع الوظيفة السكنية للأحياء، من خلال إجراء تعديل في تصميم المبنى و تخصيص جزء منه لاستغلال نشاط حوفي من الحرف المزعجة و الملوثة للمحيط ، أما الأنشطة الأخرى التجارية و غير المزعجة فإنها تأخذ مظهر الاستيلاء على الرصيف واعتباره إمتداد للمحل التجاري من خلال وضع مختلف المتوجات و السلع عليه أو المتاريس للدلالة على تبعية الجزء المحتل للمحل الجولي.

الفرع الثاني : تجاوزات الإطار الغير مبني

¹ - تكواشت كمال ، مرجع سابق ، ص 32 .

² - لعويجي عبد الله ، ، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص 51 .

وهي تأخذ مظاهر متعددة منها :

1 - مظهر التواجد المستمر للأحياء القصدية :

البناءات الفوضوية القصدية هي بناءات تتشابه في المظهر الخارجي الذي يفتقر للجانب الجمالي بكل أبعاده مع غياب تام لكل المواصفات العمرانية المطلوبة في ساحة البناء . وهي في حكم البناءات المعدومة، إذ لا تصنف من ضمن العقارات المبنية قانونا كما أن مخططات المسح العام الحضري لا تأخذها بعين الاعتبار، بالنسبة لمخطط شغل الأراضي الذي يعتبرها كأراضي خالية و يقترح فيها مشاريع عمرانية جديدة سكنية أو غير سكنية¹، غير أن هذه الأحياء الفوضوية القصدية تظل قائمة و مستحوذة على جزء من المجال الإقليمي والتي تعطي من خلاله صورة معبرة عن فشل تنفيذ و تجسيد محتوى و نتائج و توصيات وسائل التهيئة و التعمير و على رأسها مخطط شغل الأراضي، و بالتالي فشل السياسة الوطنية المعتمدة للتهيئة و التعمير .

2 - مظهر الاستيلاء على المساحات العمومية

إن هذه المساحات قد تكون في صورة مساحات لعب الأطفال أو مساحات خضراء أو أماكن لتوقف السيارات و غيرها من الفضاءات الحرة، التي تدخل ضمن الإطار غير الميني للأحياء الموضوعة للمصلحة العامة، ونظرا لعدم اهتمام المصالح التقنية بتهيئة هذه المساحات بقاءها عرضة للإهمال فان وضعية هذه المساحات تشجع و تحفز بعض السكان على الاستحواذ و الاستيلاء على مساحات عمومية و تغيير وظيفتها من المصلحة العامة إلى الاستغلال الشخصي .

3 - مظاهر الربط السيئ لشبكات التهيئة

و تتمثل في الربط العشوائي لمختلف الشبكات ، شبكات الصرف الصحي و شبكات المياه الصالحة للشرب و شبكات الغاز لطبيعي و شبكة خطوط الكهرباء و الهاتف ، رغم أن المستفيد من هذه الشبكات عليه أن يلتزم بما جاء في مخطط شغل الأراضي ومخططات

¹ - لعويجي عبد الله ، القرارات التنظيمية في التشريع الجزائري ، المرجع نفسه ، ص 52 .

التجزئة و أن لا يغير من الأماكن أو المواقع المحددة للربط و الاستعمال الخاص بهذه الشبكات، إذ أن أي إخلال بذلك سيؤدي حتما إلى الإخلال بمخطط شغل الأراضي و مصداقيته و ما ينجر عن ذلك من تعطيل للسير الحسن لوظيفة هذه الشبكات و يجعل من الشوارع و الأحياء ورشة مفتوحة تسيء للمنظر العام للمدينة كما تشكل خطرا حقيقيا للمارة وحركات العربات¹.

و الملحوظ أن جل المظاهر المخالفة التي تم ذكرها هي لسان حال الواقع المعاش اليوم ، حيث مددنا تثن تحت وطئتها ، و على مرأى الجهات المختصة بما فيها الجماعات المحلية و الأعوان المكلفين بكشف تلك المخالفات و الأسباب متعددة ، سواء كانت قانونية أو إدارية .

المبحث الثالث : القواعد المشتركة بين المخطط التوجيهي و مخطط شغل الأراضي

يختلف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير عن مخطط شغل الأراضي من حيث الوظائف و المحتوى و المشتملات و في العديد من الأحكام ، إلا أنهما يشتركان في مجموعة من القواعد باعتبار أن كليهما من وسائل التخطيط المجالي على المستوى المحلي و يبرز اشتراكهم و تداخلهم من خلال العناصر التالية :

المطلب الأول : الجانب التطبيقي

يتقاطع كل من المخطط التوجيهي للتهيئة كالتعمير و مخطط شغل الأراضي من حيث حيز التطبيق سواء على المستوى الزماني أو المستوى المكاني .

الفرع الأول : على المستوى الزماني

إن مخططات وسائل التعمير هي مخططات مرنة لكونها تأخذ بالأبعاد الثلاثة القصيرة 05 سنوات و المتوسطة 10 سنوات و الطويلة 20 سنة بالإضافة إلى المراجعة و التعديل المتتابع يجعل من هذه المخططات آليات متزامنة مع الأحداث الجديدة و مع ما يتم برمجته من مشاريع و بحسب الأولويات ، كما تمكن هذه الآجال المتحركة لمخططات أدوات و آليات التعمير

¹ - تكواشت كمال ، مرجع سابق ، ص 32 .

² - لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص 57 .

لكل مجلس بلدي جديد من برمجة برنامج عهده و أهدافه المسطرة و كل المشاريع الموعودة في الحملات الانتخابية ضمن هذه المخططات المرنة و ذلك في ظل احترام القواعد العامة المنظمة لحركة البناء و التعمير¹ .

الفرع الثاني : على المستوى المكاني

حسب نص المادة 12 من القانون 90/29 فإنه في الأصل أن مجال مخططات وسائل التعمير يخص إقليم بلدية واحدة، غير أنه و نظرا لمعطيات معينة فإن مخططات وسائل التعمير قد تغطي أكثر من بلدية التي تتقاسم فيما بينها العديد من العوامل المشتركة ، سواء كانت اقتصادية أو اجتماعية أو طبيعية أو تنموية ، إذ أن مشاكل التعمير و البيئة لا يمكن حصرها و معالجتها في إطار حدود إدارية لبلدية واحدة ، مثل ظاهرة البناء الفوضوي، المقامة في شكل أحياء أو في شكل بناءات متفرقة فوق الأراضي المتاخمة و المشتركة لحدود البلديات المتجاورة.

المطلب الثاني : التوجيهات العامة للتهيئة المدرجة في المخططات

تبين مخططات التهيئة و التعمير سواء مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي² ، و تشمل هذه التوجيهات قواعد تخصيص الأراضي، سواء على مستوى البلدية الواحدة أو على مستوى مجموعة من البلديات، و تبين الأراضي المبنية و الأراضي المخصصة للبناء، و يتم تحديد هذه التوجيهات وفقا لدراسة تعدها

¹ -1 تكواشت كمال ، مرجع سابق ، ص 84 ، 85 .

1- المادة 11 من القانون 90/29 ، المعدل و المتمم ، سالف الذكر .

المصالح المعنية للتهيئة و التعمير بإحترام المخططات الأخرى المعدة مسبقا إن وجدت و يتعلق الأمر بما يأتي¹ :

- مخطط التهيئة العمرانية .

- المخطط التوجيهي للمدينة الجديدة.

- مخططات الوقاية من المخاطر الكبرى .

كما أن مخططات التهيئة و التعمير مستمدة من توجيهات السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة² .

كما تبين المناطق القابلة للتعمير والبناء و المناطق المحمية³ ، و كذلك التوجيهات العامة للتهيئة المتضمنة في مخطط شغل الأراضي و المخطط التوجيهي للتهيئة و لتعمير، قواعد التوسع العمراني بإحترام الشروط المتعلقة بإنشاء المدن الجديدة⁴ ، حيث أن إنشاء المدن الجديدة يندرج ضمن السياسة الوطنية الرامية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة من أجل إعادة توازن البنية العمرانية التي تهدف إليها وسائل تهيئة الإقليم.

الفرع الأول : بيان توقعات التعمير وضوابط الوقاية من الأخطار الكبرى

تتجسد توقعات التعمير المبينة في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و كذا مخطط شغل الأراضي بناءا على دراسات مصالح التعمير و تأخذ بعين الاعتبار العمران

¹2- منصوري نورة ، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع الجزائري، دون رقم الطبعة ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر ، 2010 ، ص 21 .

3- القانون رقم 01/20 المؤرخ في 12/12/2001 ، المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ، ج ر عدد 77 لسنة 2001

4- المادة ، 1 و 2 من القانون 03/03 المؤرخ في 17/2/2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المناطق السياحية . الجريدة الرسمية عدد 11 ، لسنة 2003 .

5- المادة 02 من القانون رقم 02/08 المؤرخ في 08/05/2002 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها ، الجريدة الرسمية عدد 34 لسنة 2002 .

2

3

4

الحضري و قواعد توسعه و كذا تحدد المنشآت المنجزة و المراد انجازها في كل سنة و ذلك حسب طلبات الحصول على مختلف الرخص و الشهادات المتعلقة بالبناء التعمير .

كما تبين قواعد الوقاية من الأخطار سواء الزلازل، الفيضانات و الانجراف حسب ما هو محدد في قانون الوقاية من الأخطار الكبرى، و تبين شروط البناء حسب طبيعة كل أرض و طرق تجنب هذه المخاطر وفقا لمخططات الوقاية كما تبين ضمن قواعد الوقاية حالات عدم قابلية الأرض للبناء لوجود خطر كبير لا يمكن تدارك آثاره ¹ .

الفرع الثاني : أحكام متعلقة بشروط شغل الأراضي

تبين مخططات التهيئة و التعمير قواعد استعمال و استغلال الأراضي و ارتفاقات المنع من البناء التي ترد عليها، كما تبين هذه القواعد بحسب طبيعة كل أرض، قواعد شغل الأراضي الفلاحية و ارتفاقات القيد من البناءات التي ترد عليها و من جهة أخرى شروط شغل الأراضي القابلة للبناء و بيان قيود البناء التي ترد عليها و شروط تجزئتها و إنشاء تجمعات سكانية بها مع بيان ضروري لترشيد استعمال المساحات الخضراء و حماية المناظر و المواقع الحساسة و عدم المساس بالمواقع الأثرية إلا برخصة صريحة من الوزارة المعنية ² .

المطلب الثالث : جوانب اهتمام المشرع العمراني

تبنى المشرع الجزائري من خلال اهتمامه بالتطور العمراني جوانب عدة يمكن حصرها في :

الفرع الأول : الجانب الجمالي

يقوم الجانب الجمالي على فكرة انجاز البناية بمواصفات مطابقة لأحكام و قواعد الهندسة المعمارية، و التي هي تعبير عن مجموعة من المعارف و المهارات المجتمعة في فن البناء كما هي انبعاث لثقافة و ترجمة لها. ³

¹ -1 منصوري نورة ، المرجع السابق ، ص 23 .

² -2 القانون 98/04 المؤرخ في 20 صفر 1419 هـ الموافق لـ 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي ، الجريدة الرسمية عدد 44 لسنة 1998 .

وقد اعتمد المشرع العمراني على الجانب الجمالي كآلية لإصباغ مختلف البنايات التابعة للقطاع العام وللقطاع الخاص بصبغة فنية، إذ لا تمنح رخصة البناء لطالباها إلا بعد توفر شروط معينة، و أهمها إرفاق طلب رخصة البناء بملف تقني يتضمن مخططات الهندسة المعمارية .

الفرع الثاني : الجانب الجمالي والوظيفي

توسع اهتمام المشرع العمراني ليضم إلى الجانب الجمالي الوظيفي لحركة البناء و ذلك بعد استصدار قانون التوجيه العقاري رقم 90/25 و الذي يعلن في مواده من 66 إلى 74 منه عن ميلاد وسائل جديدة لتنظيم و تسيير العقار المبني و غير المبني لتراب البلدية و المتمثلة في وسائل التهيئة و التعمير .

حيث مخطط شغل الأراضي يوضح أكثر الجوانب الوظيفية لمختلف القطاعات المحددة و المضبوطة من قبل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و انطلاقا من المعطيات الجديدة أصبحت رخصة البناء لا تمنح إلا على أساس المخططات العمرانية المستندة في تصوراتها و منطلقاتها و جوانبها الجمالية على معطيات و توجيهات و نتائج الجوانب الوظيفية لوسائل التهيئة و التعمير¹ ، فأصبح المشرع العمراني لا يكتفي بالجانب الجمالي فحسب ، بل يشترط إلى جانب ذلك جانب وظيفي ممزوج في توليفة توفيقية بين الهندسة المعمارية و التعمير كأسلوب جديد يتم من خلاله تنظيم حركة البناء في إطار حركة التعمير.

الفرع الثالث : الجانب الجمالي والوظيفي والسلامة

ظل المشرع العمراني يأخذ بالجانب الجمالي و الوظيفي و يشترطهما في كل المخططات المصاحبة لطالب رخصة البناء إلى غاية كلثة زوال بومرداس لسنة 2003 و التي خلفت خسائر مادية و بشرية معتبرة، استصدر المشرع العمراني قانون رقم 04/05 كرد فعل

¹ - المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 94/07 المؤرخ في 7 ذي الحجة 1414 هـ الموافق لـ 18/05/1994 المتعلق

بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري ، الجريدة الرسمية ، عدد 32 لسنة 1994 .

² - لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص 60 .

للفاجعة السابقة يهدف من خلاله لحماية حركة البناء في جانبها العملي، و على هذا الأساس أصبح جانب السلامة من أهم الجوانب التي يستند عليها المشرع العمراني الحالي إضافة إلى الجوانب الجمالية و الوظيفية

حيث يقوم جانب السلامة على فكة ضرورة توافر مخططات خاصة بالهندسة المدنية في ملف طلب رخصة البناء توضح بالتفصيل كيفية إنشاء و تجسيد هيكل البناية و أساساتها حتى توفر الإطار الوقائي للبناية من مختلف الأخطار ، إذ ينص القانون على أنه يجب أن يتم إعداد مشرع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري و مهندس في الهندسة المدنية معتمدين ¹.

المطلب الرابع : الارتفاقات المقيدة لحق البناء

في ظل غياب تعريف تشريعي عمراني لحق الارتفاق يمكن الرجوع في هذا الجانب إلى القانون المدني و الذي بنص على حق الارتفاق في المادة 867 " الارتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر ... " و في هذه الحالة فإن حق الارتفاق ينشأ من الوضع أو الموقع المادي للمكان غير أن الارتفاق العمراني من حيث طبيعته القانونية يتميز بالخصائص التالية:

- متعرض مع لرتفاقات القانون الخاص و التي تعرف على أنها حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر ،فارتفاقات التعمير هي من القانون العام التي تهدف إلى المحافظة على المصلحة العامة .
- كما أن الارتفاق التعميري يهدف إلى استعمال الأراضي حسب الشروط المحددة في وسائل التهيئة و التعمير ، و من ضمن ارتفاقات التعمير نذكر ما يلي:
- حق الاتفاق المتعلقة بالصحة و الأمن العموميين و الذي لا يمكن من خلاله منح رخصة البناء لصاحبه إلا إذا كان مشروع البناية المراد انجازها يحترم المسافة القانونية فيما يخص تموضعها على جانب الطريق .

¹ - المادة 05 من القانون 90/29 ، المعدل و المتمم ، سالف الذكر .

- حق الارتفاق المتعلق بعلو البناية .
 - حق الارتفاق المتعلق بالواجهات .
 - المنع من البناء في قطاعات التعمير المستقبلية، إذ كل الأراضي متواجدة في هذه القطاعات خاضعة مؤقتاً لارتفاق بعد البناء .
- فهناك نوعين من لرتفاقات التعمير :
- أ - الارتفاقات ذات الطابع السلبي لاستعمال الأراضي أو المجال و الذي يمنع من خلاله البناء في بعض الأراضي أو المجال .
- ب - الارتفاقات ذات الطابع الإيجابي و التي تسمح بالبناء و لكن بشروط يجب توافرها و التي هي ذات علاقة بالمحيط أو البيئة العمرانية مثل الشكل، الحجم و الألوان و الموقع .
- كما توجد هناك ارتفاقات عدم البناء و التي تتمثل في وجود مانع قانوني يمنع بمقتضاه انجاز أشغال في بعض المناطق، نظراً للخطر الذي قد ينجر عن ذلك مثل الارتفاقات التي نص عليها القانون المتعلق بتوزيع الكهرباء و الغاز فلا تمنح رخصة للبناء و كذلك يمنع البناء في الأماكن التي تمر منها خطوط الكهرباء ذات الضغط العالي ¹.

المطلب الخامس : الضوابط القانونية المفروضة على المباني

في حالة غياب وسائل التهيئة و التعمير (المخطط التوجيهي و مخطط شغل الأراضي) تتم عملية تنظيم البناء و التعمير عن طريق ضوابط قانونية في شكل قيود قانونية تقع على عاتق الباني ² ، و تفرض هذه الضوابط أو القيود عند طلب رخصة البناء و تشمل هذه القيود مايلي ³:

الفرع الأول : أن لا يكون البناء المراد إنجله في وعاء معرضة للأخطار

¹ - القانون 02/01 المؤرخ في 22 ذي القعدة 1422 هـ الموافق لـ 05/02/2002 المتعلق بالكهرباء و توزيع الغاز بواسطة القنوات ، الجريدة الرسمية عدد 08 لسنة 2002 .

² - المادة 04 من القانون 90/29 المعدل و المتمم ، سالف الذكر .

³ - منصوري نورة ، مرجع سابق ، ص 14 .

و تشمل هذه الأخطار الطبيعية الفيضانات و الانجراف و انخفاض التربة و انزلاقها و كذا للزلزال فلا يمكن منح رخصة البناء في مثل هذه المناطق إلا بعد التأكد من احترام قواعد البناء المطبقة¹ على هذه المناطق، بعد تقديم دراسة من المصالح المختصة، و أكد هذا القيد القانون 04/02 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.

الفرع الثاني : عدم المساس بالسلامة والأمن العمومي²

يشترط لمنح رخصة البناء في المواقع التي لا يشملها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو مخطط شغل الأراضي التأكد من أن البناية المراد انجازها لا تكون من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها المساس بالسلامة و الأمن العمومي.

الفرع الثالث : عدم المساس بالبيئة

البيئة تتكون من الموارد الطبيعية اللاحيوية و الحيوية كالهواء و الماء و الأرض و باطن الأرض و النبات و الحيوان بما في ذلك التراث الوراثي و أشكال التفاعل بين هذه الموارد و كذا الأماكن و المناظر و المعالم الطبيعية³.

حيث أن حماية المجالات الطبيعية هي من اهتمامات قانون البيئة، إلا أن قانون التعمير لا يمكن أن يتجاهل ضرورة حماية بعض المناطق لقيمتها الإيكولوجية أو الجمالية . و القانون نص على أن رخصة البناء إجبرية في كل عملية بناء مهما كان موقعها إذا كانت تتعلق ب :

- المنشآت الصناعية و النقل المدني البري و الجوي .
- تصفية المياه و معالجتها ، و تصفية المياه المستعملة و صرفها .
- معالجة الفضلات المنزلية و إعادة استعمالها .

¹3- و هذا الأمر أكدته زلزال ونوغة 2015 ، حيث تبين أن العشرات من رخص البناء منحت بدون مراعاة قواعد البناء .

²4- المادة 02 من المرسوم 91/175 ، سالف الذكر .

³5- المواد 2 و 3 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 19 جمادى الأولى 1424 هـ الموافق لـ 10/06/2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية ، عدد رقم 43 لسنة 2003 .

فهذه الحالات يمكن أن يكون لها التأثير السلبي البالغ على البيئة إذا تركت دون مراقبة شديدة لذا المشرع متشدد في إخضاعها لخصة البناء ، إذ لا يمكن الاستغناء عن رخصة البناء فهي من الوسائل الهامة في حماية الطبيعة.

علما أن هناك أعمال و أشغال معفاة من تراسة مدى تأثيرها في البيئة محددة بموجب المرسوم 90/78 المتعلق بدراسة التأثير في البيئة على سبيل الحصر قائمة الأشغال و أعمال التهيئة ذات الصدى الضعيف و عددها 27 شغلا و عمل تهيئة محددة في المادة 03 من المرسوم السابق الذكر¹.

و من ذلك يتم تحضير رخصة البناء على ضوء اعتبارات متعددة نصت عليها المادة 46 من المرسوم 15/19² حيث يجب أن يراعى في التحضير :

- موقع البناية أو البنايات المبرمجة و نوعها و محل إنشائها و خدماتها وحجمها و مظهرها العام و تناسقها مع المكان ، مع الأخذ بعين الاعتبار توجيهات التعمير و الارتفاقات المطبقة على الموقع المعني ، وكذا التجهيزات العمومية و الخاصة الموجودة أو المبرمجة .
 - مدى احترام الأحكام التشريعية و التنظيمية الجاري بها العمل في ميدان الأمن و النظافة و البناء و الفن الجمالي و في مجال حماية البيئة و المحافظة على الاقتصاد الفلاحي.
- و قد وضع المشروع الجزائري قيود على هذه المنشأة تتمثل في إجراء تحقيق عمومي يشمل ما قد يلحقه المشروع أو المنشأة من انعكاسات على البيئة .

الجدير بالذكر أن هناك جزاءات إدارية يحق للسلطات الإدارية المختصة اتخاذها في مواجهة المنشآت المخالفة (الخطرة و المقلقة للراحة والضارة بالصحة) مع مراعاة بعض

¹ - لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص 65 .

² - المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني 1436 هـ الموافق لـ 25/01/2015 ، المعدل و المتمم للمراسيم السابقة ، و المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها (رخصة التجزئة ، رخصة البناء ، رخصة الهدم ، شهادة التعمير ، شهادة التقسيم ، شهادة المطابقة) ، الجريدة الرسمية ، عدد 07 لسنة 2015 .

الإجراءات قبل توقيع الجزاء و أهمها توجيه إخطار إلى مستغل المنشأة لتصحيح الوضع المخالف و أن يتضمن الإخطار مدة محددة و أن يكون مسببا ¹ .

الفرع الرابع : احترام القواعد الدنيا للتهيئة

بناءا على هذا القيد يمكن رفض تسليم رخصة البناء الرامية إلى انجاز عمارات و مجموعات سكنية في مناطق دون ضمان وجود طريق للسير و المرور يربطها بالطرق العامة من أجل ضمان النفوذ إليها من أجل مكافحة فعالة ضد الحريق و المخاطر الأخرى ² .

الفرع الخامس : عدم المساس بالمعالم الأثرية والثقافية

يمكن رفض تسليم رخصة البناء إذا كان من شأن الباني المساس أو تغيير في المعالم الأثرية و التاريخية كما أنه يمكن أن يعلق تسليم رخصة البناء على احترام شروط نص عليها القانون 98/04 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التّراث الثقافي، الذي اشترط الحصول على رخصة من الوزارة المكلفة بالثقافة قبل بداية الأشغال في المناطق المصنفة كمعالم أثرية أو ثقافية و تكون بهذه الأعمال خاضعة لرقابة تقنية من الوزارة المكلفة بالثقافة ³ .

خلاصة الفصل الأول

مما سبق ذكره نخلص إلى أن ما بذلته الدولة من مجهود لتنظيم مجال التعمير من خلال الوسائل القانونية التنظيمية ، المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي التين أقرهما القانون 90/29 ، و تضمنتها مراسيم اللاحقة ، ورغم

¹ - موسى مصطفى شحادة ، الجزاءات الإدارية في مواجهة المنشآت المصنفة الضارة بالبيئة و رقابة القضاء الإدارة عليها ، مجلة البحوث القانونية و الاقتصادية ، كلية الحقوق ، جامعة الإسكندرية ، العدد الأول ، دار الجامعة الجديدة ، مصر ن 2004 ، ص 09 .

² - لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص 68 .

³ - المادة 31 من القانون 98/04 المؤرخ في 20 صفر 1419 هـ الموافق لـ 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي ، الجريدة الرسمية عدد 44 لسنة 1998 .

ضبط المشرع الجزائري لمحتويات هذه المخططات وتنظيمها على المستوى اللامركزي لتفعيلها على أرض الواقع إلا أن إجراءات إعداد هذه المخططات تقتصر إلى الضبط المحكم وعدم الدقة في إعدادها لعدم مراعاة خصوصية بعض المناطق وزيادة التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية ذات المميزات الطبيعية والتاريخية و الثقافية ، أدى لعدم قوة هذه المخططات للتنظيم المجالي وحماية هذه المساحات ذات الأهمية المتنوعة ، مما يستدعي إعادة النظر في المنظومة القانونية بما يتلاءم مع المستجدات الحديثة للتخطيط الحضري في المجال العمراني .

فهذه المخططات لا تهتم بالتهيئة والتعمير داخل حدود المخطط العمراني للتجمع الحضري بقدر ما يتناول التجمع الحضري داخل إطاره الطبيعي والبيئي¹ ، وتنظم العلاقات بينه وبين باقي الأوساط الأخرى الموجودة على المستوى المحلي والإقليمي و يراعي جوانب الانسجام و التناسق بينه و بين جميع المراكز الحضرية المجاورة.

وبذلك اعتمد المشرع الجزائري على وسائل أخرى من خلال الوسائل القانونية الفردية في مجال التعمير و المتمثلة في رخص وشهادات التعمير لتنظيم مجال التعمير في المحيط الحضري و ما يترتب عليه من جزاءات في حالة مخالفتها ، وهو ما سأتناوله بالدراسة في الفصل الثاني .

¹ - التيجاني بشير ، مرجع سابق ، ص 80 .