

جامعة غرداية
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق



القرارات التنظيمية للهيئة و التعمير

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي
في مسار الحقوق تخصص: قانون عقاري

تحت إشراف الأستاذ:

أ. الراعي العيد

الأستاذ المساعد:

أ. زرباني عبد الله

من إعداد الطالب:

- بن ساحة رباب

السنة الجامعية 1436هـ - 1437هـ / 2015م - 2016م

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

﴿ قَالَ رَبِّ اشْرَحْ لِي صَدْرِي ﴿٢٥﴾ وَيَسِّرْ لِي أَمْرِي ﴿٢٦﴾ وَأَحْلِلْ عُقْدَةَ

مِّن لِّسَانِي ﴿٢٧﴾ يَفْقَهُوا قَوْلِي ﴿٢٨﴾

صَدَقَ اللّٰهُ الْعَظِيمُ

شكر و العرفان:

الحمد لله الذي بفضله تتم الساعات.

إن الشكر ينبغي أن يكون أولا و أخيرا الله عزوجل فنحمده حمدا كثيرا علي توفيقه لنا في هذا العمل.

وأقدم بالشكر الجزيل بعد الله سبحانه و تعالي ,إلى الأستاذ المشرف و الموجه الراعي العبد علي قبوله الإشراف علي هذه المذكرة الذي لم يذخرا أي جهد في سبيل مساعدتي و الذي كان حابرا معي علي توجيهه و ناصحه القيمة.

كما أقدم بشكري الجزيل من أستاذ المساعد المشرف زرباني عبد الله الذي لم يبخل علي من معلوماته و إلى كل من وقفه إلى جانبي من أجل إعداد هذه المذكرة في وقتها المحدد داعيا الله سبحانه و تعالي أن يجازيهم خير الجزاء.

كما أشكر جزيل الشكر لكل الأساتذة الذين تعبوا من أجل إيصال المعلومات , و لم يبخلوا علينا بما طوال المسوار الدراسي من الإبتدائي إلى الجامعة داعيا المولى عزوجل أن يجازيهم وأن يلبسهم ثوب الصحة و العافية وأن يوفقهم لما فيه الخير.

وكلنا كل الأصدقاء و الزملاء الذين ساعدوني من قريب أو من بعيد ولو بنصيحة و كلنا كل من هجعتني علي مواظته.

و أخص بذكر كل موظفي القسم وعاملات مكتبة الحقوق جامعة خرداية منهم: وهبة, خيرة, حارة, حليلة.

الإهداء:

إلى من قال فيهم الرحمان بالولدين إحساناً

إلى من رسم إبداع في فؤادي بحبه إلى الذي غرس فيا مبادئ الفضيلة و الإيمان وزرع في نفسي

بذرة الإرادة و التحدي و الكبرياء إلى أبي الغريز أطل الله في عمره

إلى التي جعل الله الجنة تحت أقدامها و التي غمرتني بعطفها و حنانها إلى أحلي كلمة ينطقها

لساني و أذنتي دروب

حياتي بحبها إلى التي هي أحق الناس بصحبي

"أمي الغالية" حفظها الله و أطل في عمرها

إلى من يملك شمامة الرجال إلى قدوتي و قرة عيني إلى سدي و عوني بالحياة إخوتي الأعزاء:

فوزيل ,عبدالقادر ,عبدالهادي ,سفيان .

إلى حبيباتي وأميراتي و زهرات قلبي إلى زوجة أخي إيمان وشقيقتي : جمعة ,مروة ,صفاء وخاصة

الكتكوت التي أدخلت الفرحة و النور على قلوبنا بنك أخي «إشراق هبة الله»

إلى من لمست فيهم حرص الأب وحنان الأم إلى كل أعمامي و أخوالي خاصة جدي وجدتي حفصم

الله

إلى روح جدي وجدتي وعمتي رحمهم الله برحمته الواسع

إلى كل من جمعني بهم تجربة الأيام و مراحل الحياة فكان لي خير أنيس إلى صديقتي الأعزاء

: حليلة ,نادية ,أحلام ,نورهان ,وهيبة ,كلثوم ,دنيا ,خيرة ,هاجر

وخاصة الأصدقاء الذين ساعدوني :لحسن ,علي.....إلخ

إلى كل من لهم مكانة في قلبي ولم يسعهم قلبي

وإهدائي الخاص إلى عمال مديرية مسح الأراضي لولاية غارداية

إلى دفعة السنة الثانية ماستر تخصص قانون عقاري أهدي لهم جهدي المتواضع

قائمة المختصرات :

- (PUD) :Palm d'urbanisme directeur.
- (PDAU): Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme.
- (SDAU):Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme .
- (SD):Schème directeur .
- (SU):Secteurs Urbanisé.
- (SAU):Secteurs A urbanisés.
- (SUF): Secteurs d'urbanisme Futur .
- (SNU): Secteurs non Urbanisables .
- (POS): Palm d'urbanisme des Sols .
- (N):Zone Naturelle .
- (COS):Coefficient d'occupation de Sols.
- (CES): Coefficient d'emprise au Sols.

الملخص

توصلنا مما سبق في الفصلين السابقين عن معالجة قرارات التنظيمية للتهيئة و التعمير الذي أصدره المشرع الجزائري بحقها قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون 04-05 وقد تم تناول نوعين من المخططات تمثلت في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الذي يعتمد فيه علي تحديد الإطار العام للتهيئة و التعمير و التنظيم و مراقبة التوسع العمراني و الإطار القانوني الذي ينظمه و يحدد القواعد التنموية و أدوات التخطيط المحلي و التسيير الحضري، من خلاله يتم تحديد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، و من أجل تكملة البنايات المكلف بها يجب أن يعد مخطط شغل الأراضي لأنه يعتبر الوسيلة الوحيد التي تعتمد فيها علي تنقية البنايات و تحديد القطاعات العمراني بشكل منظم حسب القواعد العامة للمظهر الخارجي للبنايات، كما يستطيع من خلاله تغطية كل بلدية أو عدة بلديات بمخطط، ووضعه المشرع الجزائري لضرورة الزمنية من أجل مطابقة البنايات .

Résumé

Nous avons atteint le plus haut dans les deux chapitres précédents portant sur les décisions organisationnelles pour la configuration et les parents de développement émis par la loi algérienne législateur 90/29 sur la bonne configuration et moyen de développement et complétant la loi 04-05 a mangé deux types de régimes a été le plan directeur pour la reconstruction et la création de qui dépend de la déterminer le cadre général pour la création et de la reconstruction et de la réglementation et le contrôle de l'urbanisation et le cadre juridique qui est organisé et définit les règles du développement et de la planification périodique et la gouvernance urbaine, à travers lequel est déterminé les lignes directrices de base pour la création de la municipalité urbaine ou des communes concernées, et en vue de compléter les bâtiments doivent affectés le régime d'occupation du sol, car il est le seul moyen par lequel dépend de la purification des bâtiments et de déterminer les secteurs urbains de façon ordonnée selon les règles générales de l'aspect extérieur des bâtiments, et dont il peut couvrir chaque régime de municipalité ou de plusieurs municipalités, et de mettre législateur algérien de la nécessité pour le temps afin de faire correspondre les bâtiments.

مقدمة

المقدمة

تعتبر المرأة العاكسة لتطور أي دولة وذلك بتطويره وتنظيمه وفق ما تنص عليه التشريعات والتنظيمات المخصصة له ، وذلك بإظهار الوجه الحسن والجمالي لهذا العمران .

وتعتبر الجزائر من الدول التي نظمت مجال التهيئة والتعمير في كثير من التشريعات والتنظيمات منذ الحقبة الاستعمارية منذ سنة 1919 حيث ظهر التخطيط العمراني في فرنسا ومستعمراتها بعد الحرب العالمية الأولى بموجب المرسوم الصادر في : 1922/01/05 إلى حالة صدور قانون 29/90 المؤرخ في : 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير والذي يعتبر أساسا وركيزة في مجال التهيئة والتعمير .

ولأهمية مجال التهيئة والتعمير وضع هذا القانون خرائط وإجراءات منها ما يسمى بالقرارات الفردية ، ومنها ما يسمى بالقرارات التنظيمية .

فبالنسبة للقرارات الفردية للتهيئة والتعمير هي قرارات تخاطب فئة من الأفراد بدوائهم أو بصفتهم (رخصة البناء ، رخصة التجزئة ، رخصة الهدم ، شهادات التعمير ، شهادة المطابقة) .

أما القرارات التنظيمية للتهيئة والتعمير فهي قرارات عامة ومجردة (مخطط التوجيهي ، مخطط شغل الأراضي) وهما محل الدراسة .

ومن الأسباب التي دفعتنا إلى اختبار موضوعنا هذا وبالتحديد ومن الناحيتين الذاتية والموضوعية تكمن فيما يلي :

❖ تكمن أسباب اختيار الموضوع في معرفة الدور الأساسي للمشرع الجزائري في مجال التهيئة والتعمير ، وماهي أسباب انتشار البناءات الفوضوية ، هل هو تقصير من المشرع أم من الإدارة هذا من جهة .

ومن جهة ثانية يعتبر موضوع القرارات التنظيمية للتهيئة والتعمير من المواضيع الحساسة بالجزائر والذي لم يتناول في

دراسات كثيرة وحديثة وهذا ما دفعنا لدراسة هذا الموضوع .

- ❖ كما تكمن رغبتنا في معرفة أسباب انتشار البناءات الفوضوية والبناءات القصدية التي شوهة المظهر الجمالي للمدن الكبرى في الجزائر
- ارتباط القرارات الصادرة في جمال التعمير بالقانون الإداري ذلك لأن هذه القرارات إدارية استنادا إلى الجهة التي تصدرها (رئيس المجلس الشعبي البلدي).
- ❖ كون الموضوع يعتبر جديد بالنسبة للجزائر و المشرع الجزائري لأنه لم يتعرض له الكثير من الباحثين نظرا لحدائته .
- وتكمن أهمية الدراسة فيما يلي :
- ❖ يعتبر موضوع التهيئة والتعمير موضوع حساس للغاية لأنه ذو أهمية بالغة ذلك أنه يؤثر على الأشخاص من ناحية البناء وعلى البيئة من ناحية التلوث البيئي .
- ❖ و إقرار المشرع الجزائري لمخطط التوجيهي ومخطط شغل الأراضي للحد من ظاهرة البناء الفوضوي و التلوث البيئي في الجزائر .
- ❖ وكذلك نظرة المشرع الجزائري للمجال العمراني من أجل وضع معالم جديدة للمدن وكيفية التعامل معها بالتطورات الحاصلة وعصرنتها .
- ❖ كما تبرز أهمية الموضوع في أنه يمس كل الجوانب الاقتصادية والسياسية و الاجتماعية والثقافية والبيئية ، وكيفية تأطيرها باستعمال أدوات التخطيط .
- أما الهدف من هذه الدراسة فيتجلى من خلال النقاط التالية :
- ❖ يكون إنجاز المشاريع العقارية مطابقا لمخططات التعمير سواء من الناحية التنظيمية ، المخطط التوجيهي مخطط شغل الأراضي من أجل أن يكون العمل منسجما ومتوازنا فيما بينهم ، والمحافظة على المعالم الأثرية والحضرية .
- ❖ إبراز دور الجهات المختصة في مراقبة عمليات البناء وفق سياسة التهيئة والتعمير ، ومدى فعاليتها في السياسة العقارية والحد من البناءات الفوضوية ، و الوقوف على الوسائل القانونية للتعمير في ظل التوجيهات الاجتماعية والاقتصادية المعاصرة للتخطيط وفق التنظيم العمراني في الجزائر .
- ❖ وكذلك معرفة كيفية تحديد المناطق الحضرية و المناطق الأثرية و الأماكن القابل للتعمير لا سيما و أن المشرع أكد علي هذه العملية.

قد سبق التطرق إلى دراسة هذا الموضوع من قبل مجموعة من الباحثين إلا أن ما يميز هذه الدراسات أنها تناولت الموضوع بشكل سطحي ومن بين هذه الدراسات التي تطرقت لهذا الموضوع أطروحة الماجستير بعنوان «**القرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري**» للأستاذ لعويجي عبد الله حيث عالج فيها القرارات التنظيمية والقرارات الفردية ، ففي القرارات التنظيمية تم التطرق إلى المخطط التوجيهي ومخطط شغل الأراضي ، أما في القرارات الفردية تم دراسة (شهادة المطابقة ، شهادة التجزئة ، رخصة البناء إلخ).

وكذا مذكرة الماجستير «**آليات القانونية للتسيير العمراني**» للأستاذة غواس حسينة و التي عاجلته في إطاره القانوني للآليات الاستراتيجية للتخطيط والتهيئة العمرانية فتم شرح المخطط التوجيهي و مخطط شغل الأراضي من الناحية الإدارية و القانونية

وما يميز دراستنا هذه أننا تطرقنا للموضوع بشيء من التفصيل ذلك أنها تضمنت آخر القوانين والتشريعات التي صدرت في هذا المجال فيما يتعلق بالمشروع الجزائري في السياسة العقارية والحد من البناءات الفوضوية ، والوقوف على الوسائل القانونية للتعمير في ظل التوجيهات الاجتماعية والاقتصادية المعاصر للتخطيط وفق التنظيم العمراني في الجزائر .

و من الصعوبات التي تعرضنا لها هي :

❖ قلة المراجع المختصة فهذا الموضوع قليلة جدا إن لم نقل منعدمة نظرا لحدثة هذا الموضوع بالنسبة للمشرع الجزائري.

❖ كثرة القوانين و التشريعات في بعض الأحيان لها جانب إيجابي إلا أن انعكس بالسلب علي دراستنا هذه ذلك أن تشعب هذه القوانين و تدخلها صعب علينا في كثير من الأحيان عملية البحث.

❖ مشكلة الوقت المحدد وديقه كذلك كان عائق علي درستنا.

و من خلال ما تقدم ذكره ارتقمنا أن نعالج الإشكالية التالية :

فيما يتحلى دور كل من المخطط التوجيهي و مخطط شغل الأراضي باعتبارهما أهم أدوات تنظيم التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري؟

مقدمة

و يتفرع عن هذه الإشكالية عدة تساؤلات الفرعية هي:

- ✓ ما هو مخطط التوجيهي؟ وما هي أهدافه؟ و مراحل إعداده؟
- ✓ فيما يتمثل مخطط شغل الأراضي؟
- ✓ ماهي قطاعات مخطط شغل الأراضي؟
- ✓ كيفية إعداد و المراحل التي يمر بها مخطط شغل الأراضي؟

و للإحاطة و الإلمام بأهم الأبعاد و مضامين الدراسة و بغية الإجابة علي التساؤلات المطروحة تم اعتماد علي منهجين فيوجد تكامل و ترابط بينهما حيث تم استعانة بالمنهج الوصفي و المنهج التحليلي فالأول يظهر في جوانب التي ظهرت بها قرارات التهيئة و التعمير الذي جاء بها قانون التعمير أما المنهج التحليلي يظهر في تحليل النصوص قانونية و المواد المتعددة و المتشعبة.

و الإجابة علي الإشكالية ارتئينا أن يكون تقسيم الدراسة كمايلي:

لقد تطرقنا في الفصل الأول إلى دراسة مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والذي بدوره قسم إلى مبحثين :

في المبحث الأول تناولنا (مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير) ، أو المبحث الثاني فدرسنا (آثار ومراجعة وصور مخالفة مخطط التوجيهي) ، أما في الفصل الثاني كانت الدراسة على مخطط شغل الأراضي الذي قسم إلى مبحثين : في المبحث الأول (مفهوم مخطط شغل الأراضي) أما المبحث الثاني كان يتحدث عن : (الآثار والأهداف ومراجعة وصور مخالفة مخطط شغل الأراضي) .

الفصل الأول

مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

الفصل الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الوسيلة الأولى و أنه من القرارات التنظيمية التي اعتمدها الدول من أجل تسير المجال العمراني و تناولنا فهذا الفصل في المبحث الأول مفهوم المخطط التوجيهي أما المبحث الثاني أثاره ومراجعة و صور مخالفة المخطط التوجيهي .

المبحث الأول: مفهوم المخطط التوجيهي

لتحديد مفهوم مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يجب تحديد المقصود منه في المطلب الأول و الأهداف في المطلب الثاني و مضمونه في المطلب الثالث و المراحل في المطلب الرابع.

المطلب الأول : تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

عرفته المادة 16 من القانون 29/90 «المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو أداة للتخطيط الجمالي و التسيير الحضري ، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أحدا بعين إعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغة المرجعية لمخطط شغل الأراضي»⁽¹⁾

أما المادة 17 من نفس القانون نصت علي: «يتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية»⁽²⁾

نستخلص من المادة 16 أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير عبارة عن وسيلة للتخطيط الجمالي و التسيير الحضري ، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة ، كإنتشار عدة بلديات في نسيج عمراني معين ، أو اشتراكها في شبكة توزيع مياه الشرب ووسائل النقل الحضري العمومي أو غيرها من الهياكل و التجهيزات الرئيسية ، كما يأخذ بعين الاعتبار جميع تصاميم التهيئة و مخططات التنمية.⁽³⁾

¹- المادة 12 من القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأول عام 1411 الموافق لـ الأول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير جريدة الرسمية رقم 52.

²- المادة 17 من نفس القانون.

³- صافية إقلولي أولد رايح. قانون العمري الجزائري(أهداف حضرية ووسائل قانونية). دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع. الجزائر. 2014. ص.61/62.

و يعبر المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير عن تنظيم و تأطير و إدارة نشاط التعمير عن تنظيم و تأطير و إدارة نشاط التعمير ، فهذا المخطط وضع أصلا لتنظيم استعمال الأراضي و تنظيم عمليات التعمير ، تحت طائلة توقيع جزاءات عند مخالفتها، و هو ما نصت عليه المادة 2/10 من القانون رقم 29/90.

فالمخطط التوجيهي وسيلة تحدد شروط الأشكال و النتائج المتعلقة بتوسيع الكتل السكنية إلى افاق 20 سنة و يحدد التوجيهات الرئيسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي ، و هنا يظهر الجانب التقني للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، كما يتكون من تقرير تقني و خرائط و رسوم بيانية و إحصاءات.⁽¹⁾

و يندرج المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في إطار التخطيط المحلي للتهيئة و التعمير ويرتكز على توزيع الصلاحيات ما بين الدولة والولاية والبلدية و بين مختلف أجهزة الدولة و المؤسسات وفق المبادئ اللامركزية .

وعرفته المادة 10 من القانون 29/90 المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كأداة للتعمير بوجهين : قانوني من جهة و التقني من جهة أخرى .

الفرع الأول- الجانب القانوني :

هو تجمع لعدة مفاهيم ذات طبيعة قانونية تتمثل فيما يلي :

- مخطط أو تخطيط : يدل على المسار الذي يندرج عن طريقه الفضاء و النشاط العمراني تحت سلطة القواعد القانونية للتعمير و التهيئة و يعبر عن إرادة للتنظيم ، التأطير و النشاط العمراني .
- توجيهي : يعبر عن خصائص المخطط و يعكس مستواه الهرمي مقارنة بأدوات أخرى للتعمير و يوصف عن طريق المادة 16 من القانون 29/90 المعدل و المتمم كقاعدة فوقية محلية فهو مرجعية لمخطط شغل الأراضي⁽²⁾ .
- المادة 02 من قانون 29/90 نصت على «تتم أحكام المادة 04 من القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 و تحرر كما يلي : المادة 4 : لا تكون قابلة للبناء إلا

¹- صافية إقولي أولد رابح . المرجع السابق . ص 62

²- حسينة غواس ، آليات القانونية لتسيير العمران ، مذكرة المقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام ، جامعة منتوري قسنطينة ، 2012/2011 ، ص15/14.

القطع الأرضية التي : - تراعي الإقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الأجزاء المعمرة للبلدية،.....إلخ»

- المادة 10 من نفس القانون «تشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي وتكون أدوات التهيئة والتعميرإلخ»
- التهيئة : تحدد تطور منسجما لمجموع الإقليم مغطى بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب خصوصيات ومكاسب كل إقليم .
- التعمير : يدل على التنظيم المتعلق بالنشاط العمراني والبناء حسب القواعد التي جاء بها قانون التعمير .

الفرع الثاني - الجانب التقني :

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو تنظيم يحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مدججة في القطاعات المعمرة ، القابلة للتعمير ، مستقبلية التعمير ، أو غير قابلة للتعمير .

نلاحظ أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ليس فقط الأداة القانونية الرئيسة للتخطيط الطويل المدى من 15 إلى 20 سنة بل هو أيضا أداة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية يحدد التوجيهات العامة في الميدان الفلاحي والصناعي والسياحي ويشكل تحديثا للمخطط العمراني التوجيهي

(PUD) palm d'urbanisme directeur

فهو مخطط توجيهي يوجه التهيئة وتوسع التجمعات السكانية ، بشكل دليلا لتسيير المجال العمراني موضوع في يد المسيرين المحليين ووثيقة تقديرية مستقبلية للتنبؤ يشمل تقدير الاحتياطات في شتى المجالات الاقتصادية و الاجتماعية كما أن التأثير الفرنسي عليه يبقى ظاهرا حيث أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) مقتبس من التصميم التوجيهي للتهيئة و التعمير

(SDAU) schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme

الذي ظهر مند سنة 1967 وأصبح في سنة 1983 يسمى بالتصميم التوجيهي

(SD) schéma directeur

فهناك تلاعب في التسمية فقط فبدلا من استعمال كلمة تصميم (schéma) استعمال المشرع كلمة مخطط (plan)⁽¹⁾

المطلب الثاني: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

إن الأهداف المتوخاة من إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير تتمثل فيما يلي:

- 1) _ دراسة تحليلية للوضع العام التنموي و الإقتصادية و الديمغرافي للجهة المعنية ، و كذا دراسة هذه الجوانب دراسة تقديرية توقعيه مستقبلية.
 - 2) _ تحديد دوافعه و أهدافه مع تحليلها وتحديد مدة إنجازها.
 - 3) _ دراسة شاملة للأرض حاضرا و مستقبلا ، و تحديد كفاءات استخدامها الأمثل⁽²⁾
 - 4) _ يحدد الآجال إنجاز مخططات شغل الأراضي و مناطق التدخل علي النسيج العمراني.
 - 5) _ يقسم المجال المعني إلي قطاعات معمرة، قطاعات قابلة للتعمير علي المدى القريب و المتوسط ، و قطاعات مستقبلية التعمير و أخرى قابلة للتعمير.
 - 6) _ الحفاظ علي البيئة ، الأوساط الطبيعية و التراث الثقافي و التاريخي.
 - 7) _ الحفاظ علي النشاط الفلاحية.
 - 8) _ تحديد المناطق التي تتطلب حماية خاصة كالمواقع و المناظر و المحيطات الحساسة.
 - 9) _ يحدد توقعات التعمير و قاعدة⁽³⁾.
- وكذلك من الأهداف التي تحدد المناطق الواجب حمايتها ومن أمثلتها لهذه المناطق هي:
- أولا: الأراضي الفلاحية

لقد اعتني المشرع الجزائري بالأراضي الفلاحية نظرا للتزايد السكاني المستمر و تفشي ظاهرة الفوضى علي تلك الأراضي دون إحترام المعايير و الشروط القانونية المحددة في هذا المجال.

¹ - حسينة غواس، المذكرة السابق ، ص 15.

² - صافية إقولي أولد رابح، المرجع السابق، ص 69.

³ - محمد علي إسلام العلمي ، أدوات التهيئة العمرانية في الجزائر ، مذكرة في الإطار متقنيات نيل شهادة الماستر قانون عقاري ، جامعة عمار ثليجي ، الأغواط ، 2013/2012، ص 21.

ثانيا: حماية البيئة و الموارد الطبيعية

لقد أكد المشرع الجزائري في العديد من القوانين بما فيها قانون التهيئة و التعمير علي ضرورة حماية البيئة و كل بما تتضمنه من الموارد الطبيعية لأن التنمية الوطنية تقتضي تحقيق التوازن الضروري بين متطلبات النمو الاقتصادي من جهة و متطلبات حماية البيئة و المحافظة في إطار معيشة السكان و لا يكون هذا إلا من خلال التطبيق الصارم «لمبدأ الترخيص المسبق أو مبدأ التأثير علي البيئة» في كل تعلق بالتهيئة و التعمير.⁽¹⁾

المطلب الثالث: مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

بناء علي نص المادة 17 و المادة 18 و حتي المادة 08 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير يمكن أن نقوم بشرح النصوص علي التولي :

نصت المادة 17 علي : «يتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في نظام يصحبه تقرير توجيهي و مستندات بيانية مرجعية».

و كذلك نصت المادة 18 علي : «المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير : _يحدد التخصيص العام للأراضي علي مجموع من البلديات حسب القطاع.

_ يحدد توسع المباني السكنية و تركز المصالح و النشاطات و طبيعة موقع التجهيزات الكبرى و الهياكل الأساسية.

_ يحدد مناطق التدخل في الانسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها»

أما المادة 08 نصت علي : «يجب تصميم المنشآت و البنايات ذات الاستعمال المهني و الصناعي بكيفية تمكن من تفادي رمي النفايات الملوثة و كل العناصر الضارة خارج الحدود المنصوص عليها في التنظيم»

من هذه المواد تم تقسيم المخطط إلي قسمين:

الفرع الأول: موضوع المخطط

باستقراء المادة 16 و المادة 18 من القانون 29/90 يظهر بأن المخطط التوجيهي هو عبارة عن أداة للتخطيط المحلي و التسيير الحضري، فهو إذن يحدد الصيغ المرجعية و التوجيهات الأساسية للتهيئة و العمرانية لبلدية ما أو عدة بلديات معنية ، أخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و كذلك بضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

¹ - سعاد مقلد، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة نيل شهادة الماستر ، حقوق قانون إداري ، بسكرة ، 2013/2014 ، ص 06

و من تم فإن المادة 18 حددت بشكل عام موضوع المخطط، أي حددت الإطار العام و الخطوط العريضة التي يجب لازما علي المخطط أن يحتويها و إلا كان باطلا ووجب عدم المصادقة عليه و هذه الخطوط هي:

__تحديد تخصيص العام للأراضي علي مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع .

__تحديد توسع المباني السكنية و تمركز المصالح و النشاطات و طبيعة و موقع التجهيزات الكبرى و الهياكل الأساسية .

__تحديد المناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها.

أولا : التقرير التوجيهي

لقد نص المشرع من خلال المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 علي أن التقرير التوجيهي يقدم فيه عرض الأوضاع المتعلقة بالمنطقة التي ستم تغطيتها بأحكامه، إضافة للمقترحات بشأنها ، و التي تمثل أهمها فيما يلي:

(1) __تحليل الوضع القائم و الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلي التطور الاقتصادي والديمقراطي و الاجتماعي و الثقافي للتراب المعني.

(2) __نمط التهيئة المقترح بالنظر إلي التوجهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية.

(3) __تحديد المدة و المراحل الأساسية لإنجاز هذا المخطط.

التقرير يعد الخطوة الأولى لمناقشة محتوى المخطط ، كونه تقريرا تمهيدا يوضح الحالة الواقعة للبلدية أو مجموعة البلديات المعنية ، و يحدد نمط التهيئة المقترح تماشيا مع التوجيهات الوطنية و الجهوية للتهيئة العمرانية و منه وضع خطة نهائية لتنفيذها ، قبل تحديد أي مبادئ أو قواعد يتم علي أساسها بناء الرقابة علي أشغال التعمير.

كما يتم من خلال هذا التقرير توضيح الخطوط العريضة للمشروع البلدي و التهيئة التي تؤدي للتغيير المرجو ، و كذا تحليل الوضعية و الضغوط الأساسية بالمنطقة بطريقة شاملة ، إضافة للظروف الاقتصادي و المحيط.

ثانيا : لائحة التنظيم

تحدد لائحة تنظيم لكل منطقة مشمولة في القطاعات المحددة في المواد من 20، 21، 23 من القانون 29/90 تطبيقا لنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 ، حيث تعد وثيقة أساسية بتطلبها عملية الرقابة علي الأشغال التهيئة و التعمير.⁽¹⁾

¹- عائدة ديم، الرقابة الإدارية علي أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، دار قانة للنشر و التوزيع ، باتنة ، الجزائر ، الطبعة الأولى ص28 .

لذا يجب أن تحدد هذه اللائحة ما يلي:

1-جهة التخصيص الغالبة للأراضي و نوع الأعمال التي يمكن حضرها عند الاقتضاء أو إخضاعها لشروط خاصة.

2-الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي(C.O.S).

3-الإرتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

4-المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها و ذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة و مساحات المناطق المطلوب حمايتها.

5-تحديد مواقع التجهيزات الكبرى و المنشآت الأساسية و الخدمات و الأعمال و نوعها.⁽¹⁾

6-شروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء العقار كما هي واردة في الفصل الرابع من القانون رقم 29/90.

حيث يحضر في بعض المناطق البناء و التعمير ، و أحيانا يتم فقط تحديده بشروط، وقد تعدت الرقابة الإدارية علي أشغال التهيئة و التعمير لتشمل أيضا الساحل ، بموجب نص المادة 45 من القانون 29/90 ، و إذ اشترط المشرع المحافظة فيه علي المساحات خلال عملية التوسع العمراني، و أن يتم إبراز قيمة المواقع و المناظر المميزة للتراث الوطني الطبيعي و الثقافي و التاريخي له ، و البيئات اللازمة للتوازنات البيولوجية، في حدود مخطط شغل الأراضي.

كما يمنع البناء علي قطعة أرض تقع علي شريط عرضه 100 متر ابتداء من الشاطئ، إلا إذا تطلب النشاط أو البناء الجوار المباشر للمياه.⁽²⁾

7-المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية ، لا سيما التصدعات الزلزالية أو الانزلاقات أو انهيارات التربة ، و التدفقات الوحلية و ارتصاص التربة و التميع و الانهيارات و الفيضانات.

¹- عايذة ديرم، المرجع السابق، ص29/28.

²- عبد الله العويجي، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون إداري ، جامعة حاج لخضر ، باتنة ، 2012/2011 ، ص 14.

8-مساحات حماية المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات و المنشآت الأساسية لا سيما منها المنشآت الكيماوية و البتروكيماوية و قنوات نقل المحروقات و الغاز و الخطوط الناقلة للطاقة.

9-المناطق الزلزالية و تصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلزال.

10-الأخطار الكبرى المبنية في المخطط العام للوقاية و المخططات الخاصة للتدخل.⁽¹⁾

ثالثا: الوثائق البيانية. حددت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 الوثائق البيانية التي دون وجودها لا تكون لعملية الرقابة علي الأشغال المتعلقة بالتعمير أي جدوى ، كما حصرت مكوناتها فيما يلي :

1)مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا ، و أهم الطرق و الشبكات المختلفة .

1) مخطط تهيئة يبين حدود ما يلي :

✓ القطاعات المعمرة و القابلة للتعمير و المخصصة للتعمير في المستقبل و غير القابلة للتعمير كما هو محدد في القانون رقم 29/90.

✓ بعض أجزاء الأرض : الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة و الأراضي ذات الصبغة الطبيعية و الثقافية البارزة كما هو محدد في القانون رقم 29/90.

✓ مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي .

2) مخطط الإرتفاقات التي يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

3) مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق و أهم سبل إيصال ماء الشرب و ماء التطهير .

¹- عبد الله العويجي، المذكورة السابقة، ص 14.

ترفق هذه الوثائق بتصاميم قطاعية تفصيلية ذات مقاييس مكبرة لمختلف المناطق التي يتناولها المخطط العام ، مع مراعاة الدقة في وضعها.

و بالرجوع إلي بعض النصوص المتعلقة بالمصادقة علي المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير نجد أنها تنص علي أهمية الوثائق البيانية و دورها في توضيح مساحة تدخل المخطط، و مخططات التجهيزات المتعلقة بالطرق و التزويد بالماء الصالح للشرب و ماء التطهير، إضافة للاتفاقات و التجهيزات المهيكلية ، وكذا التهيئة المتفق عليها مع حدود قطاعات التعمير و محيطات مخططات شغل الأراضي.⁽¹⁾

الفرع الثاني : مساهمة المخطط التوجيهي

إن البلديات باعتبارها جماعات قاعدية هي المجالات التي ينبغي أن تفضي إليها أو تتجسد فيها السياسات التي تحملها استراتيجية التهيئة العمرانية بمختلف أشكالها والتي من بينها نوعية إطار الحياة والعدالة الاجتماعية والانخراط المواطنين باعتبارها الصانعين للتنمية والمستفيدين.

فهذه المجالات في الواقع هي الأطر التي يستطيع بها جميع المواطنين المساهمة بصفة ملموسة في عمليات التشاور المرتبطة والاستشارات بصفة ملموسة بسياسة التهيئة العمرانية والحكم على النتائج الفعلية لهذه السياسة مباشرة من خلال أثارها على ظروف حياتهم وأطرها .

وعلى ذلك فإن إعداد المخطط والمصادقة عليه يوحى بوجود إجراءات التشاور الديمقراطي والذي ينبغي تعميقه على هذا المستوى الإقليمي القاعدي .

وهذا لن يكون فاعلا إلا إذا أدخلنا ما يسمى بالديمقراطية الجوارية بإشترك المواطن في عمليات التعمير لإن المشكلة مشكلة الجميع وذلك ليتسنى لنا إدخال تنظيم فعال ينظر إلى المدينة على أساس أنها مجال موحد وذلك بتحقيق المساواة في النظرة إلى المجال والعمل معه لإن واقع المدينة ومجالها إفراز عدم المساواة حتى بين الأحياء .⁽²⁾

¹- عابدة ديم ، المرجع السابق ، ص31/30.

²- محمد جبري ، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر ، مذكرة ماجستير في القانون ، فرع الإدارة و المالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ،

2005، ص21/20.

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المقرر بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته بعد مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية تعد أداة للامركزية بل أكثر من ذلك فهو أداة للديمقراطية حيث تتجسد من خلاله مبادئ الديمقراطية الجوارية في كل مظاهرها وأشكالها وفق المعايير والمقاييس فرضت على السلطات المحلية المبادرة بالمشروع إلزامية ضمان حد أدنى من التشاور بين مختلف المشاركين الممثلين للمواطنين ، قبل التحديد النهائي لمحتوى المخطط ولكن هذا إلزام لم يترجم في الواقع لبواعث جوهرية قد تؤدي إلى تشكيل تعريف قانونية قد تكون قواعد للتعمير في الإطار العام لقانون البلدية.⁽¹⁾

¹- محمد جبري ، المذكرة السابقة ، ص 21 .

المطلب الرابع: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

نشرت التشريعات الخاصة بالتهيئة و التعمير لإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، إتباع قواعد و إجراءات معنية ، و مراحل لا يمكن تجاوزها .

تتلخص كيفية المداولة (أولا) تم إستقصاء العمومي (ثانيا) و إجراءات المصادقة (ثالثا) فهذه إجراءات واجبة الإلتباع لإعداد (PDAU) تضمنها المرسوم التنفيذي رقم : 177/91 الذي حدد إجراءات إعداد (PDAU) والمصادقة عليه⁽¹⁾ ، وحسب المادة 24⁽²⁾ من قانون رقم : 29/90 فكل بلدية من التراب الوطني مجبرة على تغطية مجالها بمخطط للتهيئة والتعمير ويتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته .

أما إذا كان المخطط يخص أكثر من بلدية ، فيكون الإشراف على إعداده من طرف المجلس التنسيقي للمجالس الشعبية البلدية المعنية .

وينجز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه عبر ثلاثة مراحل أساسية تتمثل فيما يلي :⁽³⁾

الفرع الأول : كيفية المداولة

بناء على نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 177/91 فإن إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا يكون إلا عن طريق المداولة من المجلس أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ، حيث تتضمن هذه المداولة ما يلي :

- التوجيهات التي تحدد الصورة الإجمالية للتهيئة ومخطط التنمية بالنسبة للتراب المقصود .
- كفاءات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .⁽⁴⁾

¹- صافية إقلولي أولد رايح ، المرجع السابق ، ص70 .

²- المادة 24 من القانون 29/90 تنص : « يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير ثم إعداد مشروعه بمبادرة من الرئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته »

³- صافية إقلولي أولد رايح ، المرجع السابق ، ص71.

⁴- عبد الله العويجي ، المذكرة السابق ، ص16.

و عليه فإن الخطوة الأولى من إعداد المخطط يكون عن طريق المداولة و التي تمثل إطار لممارسة الديمقراطية و تعميق طرق التشاور و التحاور و ترقية الحس المدني و روح المسؤولية لدي المواطن .

و إذا كانت المداولة تحدد قائمة المشاركين و المعين و كيفية مشاركتهم إنما يعني هذا توسع دائرة التشاور و تكسير حواجز التردد و بعث الثقة بين المواطن و إدارته المحلية خاصة إذا كان المواطنون منظمين و مؤطرين في شكل جمعيات و في الحقيقة الأمر هذا نداء إلى ضرورة التأطير و التنظيم الجماعي من المشاركة في حل المشاكل بكل طريقة جماعية في إطار التشاور و التحاور و تبادل الاستشارات هذا في الحقيقة يشرك المواطن في معالجة القضايا المحلية ذات البعد الواقعي التي تتعلق بحياته اليومية ، تشركه في حلها بنفسه.⁽¹⁾

وعليه فإن نظام المداولة هذا فيه من الإيجابية ما فيه حيث أنه نظام يدعم روح التشاور و يرقى مبادئ التحاور في إطار منظم و منسجم داخل قضاء مسؤول إلا و هو البلدية و نظام المداولات طبعاً يكون وفق القواعد المرسومة و المقررة في البلدية 08/90.⁽²⁾

حيث أن هذه المداولة تبلغ للوالي المتخصص إقليمياً ، و تخضع للنشر مدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ، من أجل أن يطلع عليها المواطنون .⁽³⁾

حيث يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية إذا كان المخطط يشمل أكثر من بلدية في إعداد المخطط وفق مبادئ التشاور و متابعة الدراسات و جمع الآراء مع مختلف الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات المتعددة و التي تعمل لهذا الغرض.⁽⁴⁾

كما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية باطلاع رؤساء غرف التجارة و رؤساء غرف الفلاحة ، و رؤساء المنظمات المهنية ، و رؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابياً بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

و لهؤلاء المرسل إليهم مهلة 15 يوم ابتداء من تاريخ استلام الرسالة للإعلان عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و تعيين ممن لديهم في حالة تبوث إرادتهم هذه.⁽⁵⁾

¹- محمد جبري، المذكرة السابق، ص 22.

²- القانون 08/90 المتعلق بالبلدية المؤرخ في 17 أبريل 1990 الصادر بتاريخ 15/11/1990 جريدة الرسمية عدد 15.

³- المادة 03 مرسوم التنفيذي 177/91 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي

للهيئة و التعمير و المصادقة عليه جريدة الرسمية رقم 26.

⁴- المادة 06 مرسوم التنفيذي 177/91.

⁵- المادة 07 مرسوم التنفيذي 177/91.

و كذلك حددت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 177/91 الهيئات و الإدارات و المصالح التي تستشار بصفة و جوبية بعد انقضاء مهلة 15 يوم الممنوحة وهي كالتالي (1)

أ) بعنوان الإدارات العمومية و المصالح التابعة للدولة و المكلفة في مستوى الولاية:

- التعمير
- الفلاحة
- التنظيم الاقتصادي
- الري
- النقل
- الأشغال العمومية
- المباني و المواقع الأثرية و الطبيعة
- البريد و المواصلات
- البيئة

ب) التهيئة و المصالح العمومية المكلفة في المستوي المحلي:

- توزيع الطاقة
- النقل توزيع المياه

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

كما يبلغ مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية للإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات و المصالح المعنية التابعة للدولة ، ولها مهلة 60 يوما لإبداء آرائها أو ملاحظاتها وإذا لم تجب خلال المهلة المنصوص عليها و التي هي 60 يوما يعتبر موافقة المشروع. (3)

¹- المادة 08 مرسوم التنفيذي 177/91.

²- المادة 08 مرسوم التنفيذي 177/91.

³- المادة 09 المرسوم التنفيذي 177/91.

الفرع الثاني : الاستقصاء العمومي

حيث يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المصادق عليه للاستقصاء العمومي مدة 45 يوم و يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية قرار بهذا الصدد:

- يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فيه أو فيها
- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق و تاريخ انتهائها
- يحدد كفاءات إجراء التحقيق العمومي.⁽¹⁾

حيث ينشر القرار الذي يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير علي الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي كما تبلغ نسخة من هذا القرار للوالي المختص إقليميا.⁽²⁾

كما يمكن أن تدون الملاحظات في سجل خاص مرقما و موقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، أو يعرب عنها مباشرة أو ترسل كتابيا إلي المفوض المحقق أو المفوضين المحققين. عند إقفال سجل الاستقصاء بعد انقضاء المهلة القانونية ، وبعد توقيعه من طرف المفوض المحقق أو المفوضون المحققون يقوم المفوض المحقق أو المفوضون المحققون خلال 15 يوم الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء و يرسلونه إلي المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته.⁽³⁾

الفرع الثالث: المصادقة علي المخطط

إن المصادقة علي المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير علي ثلاث مراحل حسب نص المادة 27 من 29/90 و يكون حسب الحالة و تبعا لأهمية البلديات كمايلي:

- بقرار من الوالي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي، و البلديات المعنية التي يقل عدد سكانها عن 200,000 ساكن.

- بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير و الوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني للبلديات التي يفوق عدد سكانها 200,000 ساكن و يقل عن 500,000 ساكن.

¹- المادة 10 مرسوم التنفيذي 177/91.

²- المادة 11 مرسوم التنفيذي 177/91.

³- المادة 12 مرسوم التنفيذي 177/91.

بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء علي تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلدية أو البلديات المعنية و التي يكون عدد سكانها 500,000 ساكن فأكثر.⁽¹⁾

يتكون ملف المصادق علي المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كمايلي:

- مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.
- سجل الاستقصاء العمومي و النتائج التي يستخلصها المفوض المحقق أو المفوضون المحققون .
- الوثائق المكتوبة و البيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المبنية في المادة 17 من المرسوم التنفيذي 177/91 المعدل و المتمم.

إذن يصادق علي المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي ثم يحول إلي الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي و خلال 15 يوما الموالية لتاريخ استلام الملف يقوم بإصدار قرار المصادقة علي المخطط.

يبلغ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المصادق عليه للجهات الآتية : الوزير المكلف بالتعمير ، الوزير المكلف بالجماعات المحلية ، مختلف الأقسام الوزارية المعنية، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنين ، المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير علي المستوي الولاية ، الغرفة التجارية ، الغرفة الفلاحية و رئيس المجلس الشعبي الولائي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية الولائية المعنية .⁽²⁾

إن المادة 30 من قانون البلدية 10/11 تنص علي :«تعلق المداولات باستثناء تلك المتعلقة بالنظام العام و الحالات التأديبية ، تحت إشراف رئيس المجلس الشعبي البلدي في الأماكن المخصصة للملصقات، و إعلام الجمهور، و تنشر بكل وسيلة إعلام أخرى خلال الثمانية أيام الموالية لدخوله حيز التنفيذ .»

أما المادة 14 من نفس القانون نصت علي :«يمكن كل شخص الاطلاع علي مستخرجات مداولات المجلس الشعبي البلدي و كذا القرارات البلدية و يمكن كل شخص ذي مصلحة الحصول علي نسخة منها كاملة أو جزئية علي نفقته».

¹- المادة 27 من القانون 29/90.

²- حسينة غواس، المذكورة السابق، ص23.

و كذلك نصت المادة 97 من نفس القانون المذكور أعلاه علي أنه: «لا تصبح قرارات رئيس المجلس الشعبي البلدي قابلة للتنفيذ إلا بعد إعلام المعنيين بها عن طريق النشر إذا كان محتواها يتضمن أحكاما عامة أو بعد إشعار فردي بأي وسيلة قانونية في الحالات أخرى».

لكن هذا النظام الخاص بالإعلام يبدو ناقصا لأن الاطلاع علي محاضر المداولات لا يعتبر كافيا و إنما يحق للمواطن الاطلاع و الحصول علي معلومات متعلقة بمشاريع تعميميه بطريقة أكثر شفافية فعلية الاستشارة لا تقتصر فقط عند إعداد المخططات العمرانية و إنما يجب أن تتوسع لتشمل ميادين أوسع في مجال التعمير كاستشارة المواطن قبل تسليم بعض الرخص و الشهادات و علي الخصوص رخصة البناء فقد يتم بناء مصانع بأكملها علي مقربة من التجمعات السكانية مما يؤثر سلبا علي صحته و سلامته.⁽¹⁾

¹- غواس حسينة، المذكورة السابق، ص24.

المبحث الثاني: أثاره و مراجعة و صور مخالفة المخطط التوجيهي.

و فهذا المبحث سنتطرق لي دراسة الأثار في المطلب الأول و المراجعة في المطلب الثاني و صور المخالفة في المطلب الثالث .

المطلب الأول : الأثار القانونية.

تمثل الأثار القانونية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بالأساس في تقسيم الأراضي إلي قطاعات .

أ) تقسيم الأراضي إلي قطاعات

يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المنطقة التي يتعلق بها إلي قطاعات محددة كمايلي:

- القطاعات المعمرة

- القطاعات المرصحة للتعمير

- قطاعات التعمير المستقبلية

- القطاعات غير القابلة للتعمير

القطاعات هو جزء ممتد من التراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيه لاستعمالات عامة و آجال محددة للتعمير بالنسبة للأصناف الثلاثة الأولى من القطاعات المحددة أعلاه و المسماة بقطاعات التعمير⁽¹⁾

● القطاعات المعمرة: Secteurs Urbanisés

ويرمز لها بالحرف اللاتين «SU» و قد نصت عليها المادة 20 من القانون 29/90 علي أنه: «تشمل القطاعات المعمرة كل الأراضي حتي و إن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة و مساحات فاصلة ما بينها و مستحوزات التجهيزات و النشاطات و لو غير مبنية كالمساحات الخضراء و الحدائق و الفسحات الحرة و الغابات الحضرية الموجهة إلي خدمة هذه البنايات المتجمعة.

كما تشمل القطاعات المعمرة أيضا الاجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تجديدها و إصلاحها و حمايتها» وكذلك هي عبارة عن أراضي تتواجد أساسا في وسط المدينة و في أحيائها العتيقة ، و التي هي عبارة عن مناطق سكنية ذات كثافة ضعيفة(سكن فردي) أو ذات كثافة عالية (سكن جماعي) و مناطق ذات تعدد وظيفي(تجارة وخدمات)، وبالتالي تتميز هذه القطاعات المعمرة بحقوق بناء عالية جدا نتيجة كثافة النسيج العمراني من حيث

¹ - المادة 19 من القانون 29/90.

البنيات و النشاطات القائمة، و منه فإن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لا يقترح في هذا النوع من القطاعات التعمير القائم علي التوسع و انجاز بناءات جديدة فهي قطاعات منتجة، ولكن بحسب الظروف الخاصة و المعطيات التي يفرضها الواقع الميداني و تبعا للبرنامج البلدي المسطر، فإنه قد يفرض المخطط إجراء تحويلات في خصائص النسيج العمراني في صورة تكثيف مع المنتج الجديد لمواد البناء و الأشكال الهندسية و المعمارية الحديثة التي يطرحها للاستعمال سوق المعرفة، و أيضا لغرض تصحيح بعض الوضعيات.

و تفعيلها فإن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير قد ينص علي إدماج بعض الأحياء الفوضوية في النسيج العمراني، و القيام ببعض العمليات الخاصة لحماية بعض الأماكن ذات القيمة التاريخية أو المعمارية التي تشكل قطاعات ذات خصوصية تتطلب المصلحة العامة حمايتها⁽¹⁾.

كما تتميز هذه القطاعات بكونها أماكن مجهزة أو هي في طريق التجهيز، و علي هذا الأساس فإنه يجب أن تكون استجابة إدارة البلدية بالنسبة لطالبي رخصة البناء بالإيجاب و بدون تأخر، و هذا بغرض تفادي لجوء السكان و أصحاب المحلات للقيام بتعديلات بإضافة بناءات أفقيا أو عموديا، 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 و المساهمة في تزيين و تجميل المحيط المبني و الغير المبني للنسيج العمراني في ظل القواعد العامة المنصوص عليها في قانون التهيئة و التعمير.⁽²⁾

Secteurs A Urbanisés

• القطاعات المبرمجة للتعمير:

و يرمز لها بالرمز «SAU»⁽³⁾

ولقد نصت عليها في المادة 21 من القانون 29/90 «تشمل القطاعات المبرمجة للتعمير و القطاعات المخصصة للتعمير علي الامدين القصير و المتوسط في آفاق عشر سنوات حسب جدول من الاولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير»

أي أنها مخصصة لكي تعرف كثافة تعميميه عالية في آجال لا تتجاوز 10 سنوات، و تتميز هذه القطاعات بظاهرة المضاربة العقارية التي يقوم بها أصحاب أو ملاك الأراضي الواقعة داخل هذه القطاعات، و بالتالي تكون هذه الأخيرة عرضة لنشوء و انتشار البناء الفوضوي بمختلف أنماطه الصلب و القصديري، و التي تكون في شكل أحزمة

¹- عبد الله العويجي، المذكرة السابق، ص 24/23.

²- عبد الله العويجي، المذكرة السابق، ص 24/23.

³- جبري محمد، المذكرة السابق، ص 28.

تخفق المدن و تمنعها من التوسع العمراني العادي، حيث يهدف هؤلاء المخالفون أصحاب البناءات الفوضوية إلى الاستفادة من مزايا كل من المدينة و الريف معا، و المتمثلة في تربية المواشي و الدواجن و رعايتها في مداخل المدينة و في الساحات الخضراء و الغابات الحضرية، و بالتالي تعد القطاعات المبرمجة للتعمير كقطاعات حساسة جدا تتطلب العناية الكبيرة من الإدارة و بالأخص في مجال المراقبة الإدارية لأشغال البناء و الذي تسهر علي أدائه شرطة العمران و الموظفون المختصون بذلك.⁽¹⁾

¹- عبد الله العويجي، المذكورة السابق، ص23.

Secteurs d'Urbanisation Futu

قطاعات التعمير المستقبلية

ويرمز له بالرمز «SUF»⁽¹⁾

نص المشرع من خلال المادة 22 من القانون رقم 29/90 علي أنه «تشمل قطاعات التعمير المستقبلية الاراضي المخصصة للتعمير علي المدى البعيد، في آفاق عشرين سنة، حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

كل الاراضي المتواجدة في قطاعات التعمير المستقبلية خاضعة مؤقتا للارتفاق بعدم البناء، و لا يرفع هذا الارتفاق، في الآجال المنصوص عليها، إلا بالنسبة.....»

وفي مجال هذه القطاعات فإن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يطبق مقاييس تصحيحية بهدف صيانة و حماية الجهود المستقبلية للتعمير و إطار الرقابة السابقة

و تكون هذه الارضي خاضعة مؤقتا للارتفاق لعدم البناء، ولا يرفع هذا الحضر إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.

إلا أنه عند غياب مخطط شغل الأراضي تمنع الاستثمارات بهذه القطاعات و التي تتجاوز مدة إنائها الآجال المنصوص عليها للتعمير و كذا التعديلات أو الإصلاحات الكبرى للبنىات المعنية ، و قد نص المشرع الجزائري من خلال المادة 22 من القانون 29/90 علي لفظ اندثارها: «تمنع في حالة غياب..... كافة الاستثمارات التي تتجاوز مدة اندثارها الآجال....» و كان من المفروض أن ينص بدل ذلك على مدة إنائها، و بذلك النص كمايلي: «تمنع في حالة غياب... كافة الاستثمارات التي تتجاوز مدة إنائها الآجال...»

و دائما و في إطار الرقابة على الأشغال في هذه القطاعات يتم الترخيص فيها حسب نص المادة 22 من نفس القانون بالأشغال التالية:⁽²⁾

- تجديد و تعويض و توسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي.
- البناءات و المنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وانجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية.
- البناءات التي تبررها المصلحة البلدية و المرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب معلل من رئيس

¹- جيري محمد، المذكرة السابق، ص28.

²- عابدة ديم، المرجع السابق، ص24/25.

- المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي.⁽¹⁾

Secteurs non Urbanisables

• القطاعات غير القابلة للتعمير:

تناولتها المادة 23 من القانون 29/90 و يرمز له بالرمز «SNU»

التي تنص علي: القطاعات غير قابلة للتعمير هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوصا عليها محددة بدقة و بنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات.

وكذلك تشمل كل الاراضي التي تكون حقوق البناء فيها محددة و مفيدة بدقة و بنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام

للمناطق هذه القطاعات ، و حسب نص المادة المذكورة أعلاه ، تقسم القطاعات إلي مناطق (Zonage)

ولو أن المشرع لم يشر صراحة إلي أن مخطط شغل الأرض يقسم البلدية إلي مناطق إلا أننا نلاحظ أن الدور

التفصيلي يحتم ذلك ، فيتم تقسيم المناطق إلي قسمين ، مناطق عمرانية و مناطق طبيعية ، حيث أن المناطق

العمرانية هي المناطق التي تكون فيها التجهيزات العمومية كافية لانطلاق البناء عليها مباشرة و لو لم يتم

استلامها، إذ أن المشرع في تزويد منطقة ما بالتجهيزات العمومية يكفي اضافة صفة العمرانية عليها و يرمز

بالمنطقة العمرانية بالحرف اللاتيني (U) علي أن يتم تقسيمها إلي مناطق فرعية حسب خصوصية نشاط كل

واحدة مثال المراكز التاريخية المنطقة المعدة للنشاطات الحرفية و الصناعية.

أما المناطق الطبيعية فهي الأراضي التي تكون فيها التجهيزات العمومية حاضرة أو غائبة أي موجودة أو غير

موجودة وهذه المناطق يكون مخطط شغل الأراضي حدد بصف صارمة البناء فوقها قد يصل إلى حد حظره تماما

ونميز بين :

- المناطق التي يجوز المحافظة عليها مثل المناطق الغنية بالثروة الطبيعية .

- المناطق المعرضة لظاهرة طبيعية والتي يكون التعمير فيها خطير.⁽²⁾

وبمعنى آخر ، فهي قطاعات من الأقاليم العمرانية للبلدية غير مخصصة للتعمير بسبب معوقات خاصة ، والتي قد

تكون مناطق محمية بصورة أراضي ذات خصوبة عالية جدا ، أو محاجر ذات استغلال منجمي ، أو مناطق 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

¹- المادة 22 من القانون 29/90.

²- جبوي محمد ، المذكرة السابقة ، ص 29/28 .

من المناطق ذات الخورة العالية على الأرواح والممتلكات ، يمنع ولا يرخص فيها بالبناء مهما كانت الأسباب والحجج المقدمة .

كما يقوم مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بالإضافة إلى تقييم الأراضي إقليم البلدية إلى القطاعات الأربعة المذكورة أعلاه ، بتخصيص بعض الأراضي لاستقبال بعض المشاريع ذات الأهمية بتوطين التجهيزات الجماعية الكبرى والبنية التحتية ، لاسيما تلك المتعلقة بالنقل وشبكات التهيئة المختلفة ، وبمعنى آخر فإن المخطط ينص على تثبيت جميع المشاريع التي تكون قاعدتها محل نزاع الملكية أو ممارسة حق الشفعة الإدارية لصالح الجماعات المحلية نظرا لطابعها اللصيق بالمصلحة العامة والمنفعة العمومية.

كما أنه وحرصا على الوصول إلى توازن بين مختلف القطاعات ووظائف المدينة فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير قد يخصص مناطق خاصة مستقلة محتواة في مختلف قطاعات التعمير مثل :

❖ مناطق النشاطات الخاصة والمتمثلة في مناطق النشاطات الصناعية ، ومناطق النشاطات التجارية ومناطق التوسع السياحية .

❖ المحيطات المخصصة لاستعمال الخاص وتمثلة في المفرغات العمومية والمقابر .

ومن جهة أخرى وبغرض التحكم في استعمال حسن حركة البناء والتعمير بالأراضي إقليم البلدية ، فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يقوم بتقسيم الأراضي مختلف القطاعات إلى قطاعات فرعية في شكل مناطق متجانسة والتي تغطيها مخططات شغل الأراضي ويحدد لها تنظيم و القطاعات SU1.SU2.SU3 يقسم إلى مناطق SAU المبرمجة للتعمير SUF1 .SUF2 .SUF3 وفي نفس المنحنى يقسم قطاعات التعمير⁽¹⁾

المستقبلية إلى مناطق SNU1. SNU2.SNU3 إلى مناطق "SNU" والقطاعات الغير قابلة للتعمير .

ويمكن تسجيل هذه الخطوات المتعلقة بالتقسيم ضمن المنطق التنازلي للتخطيط العمراني ، أي أن كل آلية أو أداة عالية تصنع شروط و قواعد معنية توجه بها أحكام الآلية أو الأداة التالية أو السفلى التي تلي الأداة السابقة .

¹- العويجي عبد الله ، المذكرة السابقة، ص 25 .

غير أن قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 ومراسيمه التطبيقية لم توضح ما المقصود بهذه المحيطات أو المساحات المخصصة لمخططات شغل الأراضي ؟ هل يقصد بها حي من المدينة أو جزء من الحي أو أكبر من حي ؟ وعلى أي أساس أو معيار يتم به تقسيم تراب البلدية إلى مجموعة محددة ومخصصة للإثراء والتفصيل من قبل شغل الأراضي "POS" ؟ وهل كل تراب البلدية يقسم لهذا الغرض أم فقط الجزء الحضري من إقليم البلدية فقط ؟ .

فكل هذه المسائل تعد غامضة ومبهمة وبالتالي من الضروري أن يتدخل المشرع بنص يوضحها من خلال تحديد مختلف معالمها وجوانبها .⁽¹⁾

من أهداف هذا المخطط ونتيجة لفشل المخططات السابقة بسبب العوامل المختلفة حيث تتمثل هذه الأهداف فيما يلي⁽²⁾

- إعادة تخطيط النسيج العمراني الحالي .
- التحكم في النمو العمراني للمدينة .
- تزويد التجمعات الثانوية الواقعة غرب مدينة الجزائر بمخططات عمرانية تتكفل بالتجهيزات .
- إيجاد توازن بين قدرات الموضع والنمو الديمغرافي الهائل الذي عرفته مدينة الجزائر وضواحيها .
- محاولة تكثيف النسيج العمراني وذلك بالاستغلال المساحات الشاغرة المحصورة بين المباني والذي من شأنه امتصاص عملية التعمير المستمرة .
- انتهاج مبادئ الإصلاح قصد إعطاء أكثر فعالية وأكثر نجاعة بهذا المخطط .
- المحافظة على الأراضي الزراعية ، متيجة الشرقية خاصة .
- تنظيم الأطر الحضرية وامتدادها مع مراعاة متطلبات التنمية الدائمة .
- هذه الأهداف لا يمكن تحقيقها إلا بتظافر جهود المجموعة المدنية مع السلطات المحلية (المعنية) .⁽³⁾

¹- عبد الله العويجي ، المذكرة السابقة ، ص 26/27

²- محمد جبري ، المذكرة السابقة ، ص 27

³- محمد جبري ، المذكرة السابقة ، ص 27

المطلب الثاني : مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتعديله

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كأداة توقع عمرانية طويلة الأمد مهما كانت نوعيته يمكن تجاوزها من خلال الواقع العمراني ، لذا فقد مكن المشرع من مراجعته في هذه الحالة من أجل تحقيق تناسقه مع الأشغال العمرانية والتغيرات الطارئة على الساحة العمرانية وبالتالي تفادي أي خلل قد ينجر على أهداف الرقابة الإدارية على أشغال التعمير بمختلف أدواتها ومراحلها .

وقد نص المشرع من خلال المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم : 177/91 على أنه لا يمكن مراجعة المخطط أو تعديله إلا للأسباب المذكورة في المادة 28 من القانون : 29/90 وهذان الإجراءان يخضعان لنفس أشكال المقررة لإعداده والتي تم النص عليها في هذا المرسوم .

تتمثل حالات المراجعة والتعديل التي تم النص عليها في المادة 28 فيما يلي :

- ✓ إذا كانت القطاعات المزمع تعميمها والمشار إليها في المادة 19 من القانون : 29/90 في طريق الإشباع.
- ✓ إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعنية لها .⁽¹⁾

كما نصت التعلية الوزارية رقم : 70/05 على وجوب إجراء مراجعة شاملة أو جزئية لهذا المخطط عند وجود نقائص في شغل أو تنظيم تهيئة الأراضي ، وهذا حتما لنفس أسباب سابقة الذكر المتعلقة بفعالية الرقابة على هذه الأشغال .

تتم المصادقة على هذا التعديل أو المراجعة وفق نفس إجراءات المصادقة على المخطط ، وقد كان من الأخرى بالمشرع الجزائري أن يفتح المجال أمام المراجعة الدورية للمخطط ومراقبة مدى تلائمه مع الأوضاع الجديدة ، ومع التطورات الاقتصادية والاجتماعية وغيرها التي لها تأثير على الجانب العمراني ، أما التعديل فيكون في الحالات المحددة .

¹ - عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 38

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع نص من خلال المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم : 178/91 المؤرخ في : 1991/05/28 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها وجوب إثبات مراجعة وتعديل شغل الأراضي بمداولة تبلغ للوالي بتقرير يثبت المبررات .

إذ لا يمكن إجراء تعديله أو مراجعته إلا بعد استشارة الوالي أو الولاية المختصين إقليميا ، في حين لم يشترط هذا الإجراء عند تعديل أو مراجعة المخطط التوجيهي كون الوالي لم يبدي رأيه في إعداد بل هو جهة مصادقة في حالة اختصاصه بذلك بعد استشارة المجلس الشعبي الولائي بموجب نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم : 177/91 .

ولعل أهم أسباب التي تؤدي في العديد من الحالات لوجوب تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير قبل المصادقة عليه هو عدم التنسيق وتغيير الأوضاع دون الأخذ بعين الاعتبار ، رغم أنه من المفروض أن يقدم هذا المخطط التوقعات المتعلقة بالتهيئة والتعمير في مختلف الظروف ، من أجل تحقيق المرونة لباقي أدوات الرقابة للتكيف معها .

كما أنه لا يتم عادة بعين الاعتبار عند إعداد تخصيص الأراضي المعنية لاستثمار على مختلف المستويات سواء على المدى البعيد أو القصير ، وهو ما يجعل السلطات تنشئ المشاريع على أراضي الخواص سواء بعد نزع الملكية و أحيانا دون إتباع الإجراءات القانونية ، أو يتم تغيير تخصيص بعض الأراضي من مشروع لآخر .⁽¹⁾

وقد تقع أحيانا في خطأ اختيار المواقع والمبالغة في المساحات المخصصة للمشاريع العمرانية في مجال السكن الجماعي والمناطق الصناعية .

أما النزوح الريفي فهو سبب مشاكل تسيير المدن الكبرى بالطرق التقليدية وعجز السلطات عن التحكم فيها ، و أهم العوائق أمام التطبيق الفعال لهذا المخطط بسبب تحويل المدن إلى أحياء ريفية ، من خلال نقل المحيط الريفي إليها و إنشاء بنايات أقرب للريف منها للمدينة ، وكذا استعمالها لأغراض لا تمت للمدينة بصلبة كترتية المواشي واستخدام المواد تضر بالناحية الجمالية لها ، خاصة بسبب اللجوء للمدن بحثا عن العمل نتيجة التوسع الصناعي بالفعل تركز رؤوس الأموال فيها والأسواق الاستهلاكية واليد العاملة الماهرة والعادية ، ومكينة الريف

¹- أ. عايدة دريم ، المرجع السابق ، ص 39 .

وتطوير وسائل النقل وتوسع شبكاته، دون أن ننسى العشرية السوداء التي مرت بها الجزائر والتي تسببت في النزوح نتيجة المشاكل الأمنية .

فالتحول الحاصل على مستوى المراكز مرتبط عموما بتحضر البلاد : التصنيع وحياة العلاقات الاجتماعية ، بمعنى آخر مرتبط بالمتغيرات الاقتصادية ، الاجتماعية والإدارية لكل مركز مما جعل نموها ليس بنفس الوتيرة ، فقد تحول الكثير منها إلى مراكز حضرية أعطت ميلاد لمدن صغيرة تم إدماجها في الشبكة العمرانية و أخرى شبه حضرية أعطت ميلاد لتجمعات ثانوية . وهو ما يطلق عليه التعمير المصغرة بالمجال الريفي ، المرفق بتدخلات من طرف الدولة لتجهيزه ، إذ يرتبط بالانتقال من التريف إلى التحضر .

دون أن ننسى تعقيد دراسة المخطط وعدم تنسيق بين البلديات والولايات التي تتمتع بأنشطة متكاملة التي من المفروض أن لها علاقة اقتصادية تستوجب تنظيمها من خلال مخطط موحد ، الشيء الذي أدى لتشكيل لخلق عقبات جدية أمام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كأداة أولى للرقابة على أشغال التهيئة .

حيث نلمس اليوم وبكل أسف الآثار السيئة التي تركها انعدام سياسة محكمة في تسيير المدن وأشكال توسعها الداخلي من تعميم مخطط وآخر عشوائي (غير مخطط)، خاصة بوجود ممانلة الإدارة وعدم اتخاذها الإجراءات اللازمة لفرض احترام قواعد العمران وهو ما يترتب مسؤوليتها .⁽¹⁾

¹- عايدة ديم، المرجع السابق ، ص 40/39.

المطلب الثالث: صور المخالفة

إن المساحات الهامة التي ينبغي أن تستهلك استهلاكاً صحيحاً وفق الآجال المحددة ضمن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير التي تعد قرار إدارياً ، و عليه عدم احترام الهيئة المكلفة باستعمالها لإجراءات القانونية المنصوص عليها من شأنه أن يعرض قراراتها للإبطال وفقاً لقواعد المنازعات الإدارية.⁽¹⁾

الفرع الأول: تغيير موقع المشروع

تتمثل هذه الصورة في عدم التقيد بما جاء في المخطط الموقع للمشروع المراد إنجازها 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 في 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 للتعمير إذ لا تمنح رخصة البناء فوق الأراضي الفلاحية إلا بعد التحقيق من أن مساحة الأرض المراد بناؤها جاءت متطابقة مع المساحات المرجعية المذكورة في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992 و المتعلق بحق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية فيما يخص البناء ذات الاستعمال السكني.

و يهدف المشرع من جراء هذه الأحكام القانونية حماية الأراضي الزراعية التي تعد كثرة وطنية غير قابلة للتجديد فكل بناية فوضوية تتواجد على أراضي فلاحية و بالأخص منها الخصبة يجب عدم المصالحة معها، بل يجب هدمها و إزالتها حالاً مع محاولة إعادة الأرضية إلى ما كانت عليها في الحالة الأولى.⁽²⁾

¹- محمد جبري، المذاكرة السابقة، ص33.

²- عبد الله العويجي ، المذاكرة السابقة، ص28.

الفرع الثاني: الإخلال بالاتفاقات

تنشأ الاتفاقات على العقارات بموجب نص تشريعي على أن يتكفل التنظيم بتحديدتها و هذا بصدر قرار إداري بهذا الشأن بسبب خطورة أثرها في الحد الملكية العقارية الخاصة .

و في حالة مخالفة الإتفاقات تأخذ على عاتقها جميع الإجراءات نزع الملكية و تتكفل بها لجنة مستقلة عن الإدارة بعملية التحقيق تفاديا لكل الضغوطات أو الانحياز، و تقسم هذه الإتفاقات إلى ما يلي:

أولاً: الإتفاقات المقررة لصالح الدومين العقاري العام

الدومين العقاري العام و الذي يتكون من الحقوق و الأملاك العقارية التي يستعملها الجميع و الموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة و إما بواسطة مرفق عام.

شريطة تكيفها في هذه الحالة بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفها مطلقا و أساسا مع الهدف الخاص لهذا المرفق إضافة إلى كافة الأملاك التابعة للملكية العامة

ثانياً: الإتفاقات المتعلقة باستعمال بعض الموارد و كذا بعض التجهيزات

نذكر منها تلك المتعلقة بميدان الطاقة و المحروقات (إنتاج، توزيع الكهرباء، نقل... المحروقات ، ميدان النشاطات المنجمي....) و الاتصالات باختلاف أنواعها و الموصلات السلكية و اللاسلكية⁽¹⁾

التي تعتبر من الأملاك الخاصة أما فوق الأرض العادية أو في باطنها أو قوة المنشآت والمباني وعلى المالك الراغب في إجراء تعديلات أو إصلاحات في العقار أن يعلم المستفيد من الشبكات العمومية والحصول على الموافقة استصدار رخصة إدارية⁽²⁾.

ثالثاً: الإتفاقات المعدة لحماية التراث :

ويتم تقسيمها إلى قسمين :

1) التراث الطبيعي : ولهذا الغرض تنشأ الإتفاقات من أجل حماية الأطراف المحيطة بالغابات ، الساحل ، الحضائر ، الحميات الطبيعية وكذا منابع المياه⁽³⁾.

¹- محمد جبري ، المذكرة السابقة ، ص 33

²- سعاد مقلد ، المذكرة السابقة ، ص 17

³- عمار بوضياف ، المرجع في المنازعات الإدارية، القسم الأول: الإطار القانوني للمنازعات الإدارية ، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2013، ص262.

2) التراث الثقافي :ويقصد به المعالم التاريخية الطبيعية وكذا مناطق حماة الرصيد الهندسي والمعماري وكذا التراث الرياضي .

رابعاً: الإرتفاقات من أجل انجاز أشغال العامة :

فهذا النوع يكون أثره محدوداً في الزمن (الإرتفاقات المؤقتة) إذ تقرر على الملكية الخاصة من أجل السماح لإدارة (أو من هو مكلف من قبلها) أن تقوم للدخول إلى الأراضي التابعة للملاك الخواص من أجل تنفيذ بعض العمليات والأشغال المتعلقة بدراسة المشاريع المتعلقة لدراسة المشاريع المرتبطة بميدان الأشغال العامة ويتم توسيع تلك الإرتفاقات لفائدة أشغال مسح الأراضي⁽¹⁾.

¹- عمار بوضياف ، المرجع السابق ، ص262

الفصل الثاني

مخطط شغل الأراضي

الفصل الثاني : مخطط شغل الأراضي

ويعتبر مخطط شغل الأراضي مخطط تفصيلي لما جاء به المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب القانون: 29/90 وبالتالي مخطط شغل الأراضي بدوره وسيلة ملزمة لكل بلدية من بلديات أو جزء منها وسيتم تناول في هذا الفصل دراسة مفهوم مخطط شغل الأراضي في المبحث الأول أما المبحث الثاني فسندرس آثار و أهداف ومراجعة وصور مخالفة مخطط شغل الأراضي .

المبحث الأول : مفهوم مخطط شغل الأراضي

إن مخطط شغل الأراضي يعتبر من ملفات التخطيط المحلي للأراضي (المساحات) والذي بواسطته يحدد المناطق العمرانية وتلك الموجهة للتعمير والطبيعية منها ، فهو يقوم بتحديد المواقع والمساحات بالمدينة .

حيث أنه يضمن التوازن في توزيع المساحات بين مختلف القطاعات السكنية والمرافق والإنجازات الصناعية سنتطرق في هذا المبحث دراسة تعريف المخطط ، موضوع مخطط ، محتوى مخطط ، الخصائص ، أهداف

المطلب الأول : تعريف مخطط شغل الأراضي

مخطط شغل الأراضي POS هو اختصار بالفرنسية لـ : Plan d'occupation des sols

هو الأداة الثانية لأدوات التهيئة والتعمير يأتي بعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وبناء على ضوء توجيهاته يتحدد مدى مخطط شغل الأراضي ، إذ أن هذا الأخير يحدد بصفة دقيقة ما جاء في هذه التوجيهات على أرض الواقع من حيث استعمال الأرض و البناء .⁽¹⁾

وقد عرفته المادة 31 من القانون :29/90 بأنه « يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل ، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، حقوق استخدام الأراضي والبناء » .⁽²⁾

ويعد مخطط شغل الأراضي من أجل ضمان حضرية والمعمارية للمدينة ، ويعتبر أداة قانونية نستطيع الاحتجاج بها أمام الأفراد ، كما أن له أهمية خاصة بالنسبة للجماعات المحلية إذ يعتبر أداة جيدة للامركزية لاتخاذ القرار بتنظيم المجال العمراني .⁽³⁾

¹- عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراة العلوم في الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2014/2015، ص105.

²- المادة 31 من القانون 29/90.

³- المذكرة السابقة، ص105.

وكذلك عرف بأنه أداة الثانية للتعمير ، يحدد بصفة دقيقة استعمال الأرض والبناء ، ويشمل في أغلب الأحيان تراب بلدية كاملة في إطار احترام القواعد التي ربطها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .
وتجدر الإشارة إلى أنه و بمجرد المصادقة على أدوات التعمير تصبح هذه الأخيرة ملزمة للجميع بما فيه الإدارة التي أعدتها وصادقت عليها .⁽¹⁾

كذلك عرف على أنه يتكون من الاستخدامات الدقيقة المعنية في طريقة وكيفية استخدام الأراضي حيث أنه يعطي خطة واضحة لكيفية هذا الاستخدام لأنه يعتبر وسيلة أساسية من وسائل التخطيط العمراني الحديث .
أيضا يعتبر وسيلة قانونية ضبط استعمال للأرض عن طريق بيان تخصيصها حسب وجهة استعمالها الرئيس ويقسمها إلى مناطق كما ستبين حسب المناطق كالقواعد المتعلقة بحقوق البناء وكذا وجهة وطبيعة المباني وكيفية انجاسها ومساحتها وارتفاعاتها وتوسعها ومظهرها الخارجي ومدى تأثيرها على البيئة ، كما أنه يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأراضي والبناء عليها وفقا لإطار التوجيهات المحددة والمنظم من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .⁽²⁾

المطلب الثاني : موضوع مخطط شغل الأراضي

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

يحدد بصفة مفضلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعينة الشكل الحضري ، والتنظيم وحقوق البناء ولاستعمال الأراضي .

يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام ، وأنماط البناء المسموح بها و استعمالاتها .

¹- حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، طبعة 2004 ، الجزائر ، ص 99.

²- سعاد مقلد ، المذكورة السابقة ، ص 19/18 .

- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبيانات⁽¹⁾.

1) يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة ، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور .

2) يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها .

3) يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها .⁽²⁾

وعليه فإن كل بلدية يجب أن تغطي بمخطط أو مخطط شغل الأراضي لكل جزء منها حتى يتم التفصيل في العناصر المذكورة أعلاه والمحددة بموجب المادة 31 من القانون التهيئة والتعمير ومنه يجب الإشارة إلى أن كل بلدية قد تغطي بأكثر من مخطط لشغل الأراضي تبعا لطبيعة البلدية ومساحتها والكثافة السكانية والمحيط الحضري .

حيث أن الهدف من إنجاز أكثر من مخطط شغل للأراضي في بلدية واحدة هو خلق مركزية للبلدية والتنسيق بين مختلف المشاريع المبرمجة في إطار وضع هيكلية شاملة للبلدية ولهذا تسعى البلدية جاهدة استنادا إلى صلاحياتها في مجال التهيئة والتعمير إلى تحقيق وتنفيذ ما جاء في مخطط أو مخططات شغل الأراضي بل ومن التزاماته أن تحترم توجيهاته وما جاء به .⁽³²⁾

وكذلك نصت المادة 34 من قانون 29-90 على أنه «يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل

الأراضي ، يحضر مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته » .⁽⁴⁾

¹- المادة 31 من القانون: 29/90 .

²- المادة 31 من القانون: 29/90 .

³- عبد الله العويجي ، المذكرة السابقة ، ص31 .

⁴- المادة 34 من القانون: 29/90 .

المطلب الثالث : محتوى مخطط شغل الأراضي

حددت المادة 32 من القانون 29/90 محتوى مخطط شغل الأراضي «يتكون مخطط شغل الأرض من نظام تصحبه مستندات بيانية مرجعية» ، إذ أوجب المشرع توافر هذه الوثائق لتوفير الدقة المطلوبة في القواعد المحددة من خلاله ، والتي على أساسها يتم توجيه مختلف أدوات الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير من رخص وشهادات ، لذا يتجسد قوامه من لائحة التنظيم والوثائق البيانية التي سنتطرق إليها من خلال فرعين.....⁽¹⁾

الفرع الأول : لائحة التنظيم أو النظام :

هذه اللائحة التنظيمية تعد الأساس المرجعي والقانوني للوثائق البيانية لذلك لا بد أن تكون محددة بشكل مفصل واستثنائي لكل الوضعيات وتغلق مجال التفسيرات التي تمس بالوضعيات الحقيقية على أرض الواقع ، لأنها تحدد حقوق البناء والكثافة المقررة لها والأهداف المسطرة لها وتشمل لائحة .

مذكرة تقديم تثبت فيها تلائم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها.

جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة علي بعض أجزاء التراب خاصة الساحل و الأقاليم ذات الميزة الطبيعية و الثقافية البارزة و الأراضي الفلاحية، كذا نوع المباني المرخص بها أو المحظورة وجهتها و حقوق البناء المرتبطة بالملكية التي يعبر عنها معامل شغل الأراضي و معامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاعات المحتملة .

و يحدد معالم شغل الأراضي في هذه الحالة العلاقة القائمة بين المساحة الأرضية مع خالص ما يتصل بها من البناء و مساحة قطعة الأرض.

مما سبق يتبين أن شروط شغل و استخدام الأرض هي :

- المنافذ و الطرق ، وصول الشبكات إليها خصائص القطع الأرضية و موقف السيارات و المساحات الفارغة و المغارس.

¹ - المادة 32 من القانون : 29/90 .

- موقع المباني بالنسبة للطرق العمومية و ما يتصل بها، موقع المباني بالنسبة للحدود الفاصلة ، موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة و ارتفاع المباني و المظهر الخارجي
- كما تبين لائحة التنظيم نوع المنشآت و التجهيزات العمومية و موقعها و تحدد الطرق و الشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة وفق آجال إنجازها.⁽¹⁾

الفرع الثاني : الوثائق البيانية .

تشمل على مخطط بيان الموقع ومخطط طوبوغرافي وخارطة تحت الأرض المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية والأخطار الكبرى بالإضافة إلى مخطط الواقع القائم ومخطط التركيب العمراني وكذلك تتمثل في: ⁽²⁾

- 1) **مخطط بيان الموقع** : فيبين هذا المخطط بيان كل موقع حسب طبيعته ، سواء منطقة عمرانية ، الموجهة للتعمير ويكون المخطط المقياس (1/2000 أو 1/5000)
- 2) **مخطط الواقع القائم** : يبين فيه الطرق والشبكات المختلفة والإرتفاعات الموجودة بمقياس (1/500 أو 1/1000) .
- 3) **مخطط تهيئة عامة** : يحدد هذا المخطط الذي يعد بمقياس (1/500 و 1/1000) المناطق القانونية المتجانسة.⁽³⁾
- 4) موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية .
- 5) المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصياتها .
- 6) خطا مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة منها كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وما تتحمله الجماعات المحلية .

¹- عربي باي يزيد ، المذكرة السابقة ، ص 111 .

²- بلخير حلبي، دور قواعد التهيئة و التعمير في حماية البيئة، مذكرة مقدمة للحصول علي شهادة ماستر، قانون إداري، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، 2013/05/16، ص14 .

³- عادل عميرة ، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة و التعمير ، مذكرة لاستكمال متطلبات ماستر أكاديمي، قانون إداري ، 2014/2013 ، ص14 .

7) مخطط التركيب العمراني : (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يتضمن على الخصوص عناصر اللائحة التنظيم مصحوبا بما يجسد الأشكال التعميرية والمعمارية المنشودة بالنسبة للقطاع المقصود أو القطاعات المقصودة .

8) المخطط الطبوغرافي: (بمقياس 1/500 أو 1/1000)⁽¹⁾.

9) خارطة:(بمقياس 500/1 أو 1000/1) تحدد المناطق و الأراضي المعرضة الطبيعية و التكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك ، و كذا الأخطار الكبرى المبنية، كما تحدد هذه الخارطة مساحات الحماية أو الارتفاقات الخاصة بالمنشآت المختلفة و المنشآت الإنسانية المنطوية علي التجهيزات و الأخطار التكنولوجية. كما تحدد المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية في مخطط شغل الأراضي المصنفة حسب درجة قابليتها للخطر بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير و المتخصصة إقليميا .⁽²⁾

المطلب الرابع: خصائص مخطط شغل الأراضي

يشارك مخطط شغل الأراضي في عدة خصائص يتميز بها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أهمها:

10) أوجد مخطط شغل الأراضي أصلا لتنظيم استعمال و تنظيم عملية التعمير على ضوء توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و تحت طائلة توقيع جزاءات نص عليها القانون رقم 29/90 المعدل و المتمم.

11) مخطط شغل الأراضي مخطط تفصيلي و دقيق لصلته بالملكية العقارية.

12) مخطط شغل الأراضي مثله مثل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير قابلة للاحتجاج به أمام الغير وفق المادة 10 من القانون رقم 29/90 المعدل و المتمم.⁽³⁾

13) يغطي مخطط شغل الأراضي كل البلدية أو جزء منها فقط و هو ما نصت عليه المادة 34 من القانون رقم 29/90 التي جاء فيها ما يلي: «يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي ، يحضر مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت مسؤوليته».⁽⁴⁾ أما مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فيغطي كل بلدية و هو ما أكدته المادة 24 من القانون رقم 29/90 التي جاء فيها:

¹- عبد الله العويجي ، المذكرة السابقة ، ص34.

²- عبد الله العويجي ، المذكرة السابقة ، ص34.

³- صافية إقولي أولد رايح ، المرجع السابق ، ص81 / 82.

⁴- المادة 34 القانون : 29/90 .

"يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير" (1).

المطلب الخامس : إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي :

بتمتع مخطط شغل الأراضي بأهمية بالغة بالنسبة للبلدية والمواطن ومستقبل العمران على حد

السواء من خلال تقليل حجم الكوارث المحتملة ، التي يمكن أن تنتج عن التسيير والشغل اللاعقلاني

للأراضي والتعمير الفوضوي وللامدروس بإخضاعها للرقابة السابقة لذا فقد أوجب المشروع إعداد

على مستوى بلدية أو جزء منها ، من أجل تحديد حقوق البناء عليها وضع قواعد شغل الأراضي

بطريقة مدروسة ، ومن أجل الوصول لذلك وتحقيق أهداف الرقابة المرجوة خاصة بمجموعة من

الإجراءات لإعداد يجب توافرها من تحضير إلى مصادقة وتعديل. (2).

الفرع الأول : مرحلة المداولة

تستند عملية إعداد مشروع مخطط شغل الأراضي إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس

الشعبية للبلديات المعنية وتحت مسؤوليته ، وتكون عن طريق المداولة (3) التي تتوج بقرار إعداد هذا المخطط .

ويشترط المرسوم التنفيذي رقم 91 / 178 المعدل والمتمم حسب المادة الثانية منه وجوبا أن تتضمن هذه

المداولة ما يلي :

✓ التذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة

والتعمير المتعلق به .

¹- المادة 24 القانون : 29/90 .

²- عابدة ديم ، المرجع السابق ، ص50.

³- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية العدد 26 الصادرة في 1991/06/01 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، الجريدة الرسمية عدد 62. التي جاء فيها ما يلي : "يقرر إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجلس الشعبية البلدية المعنية".

✓ بيان لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي .

وبعدها يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا وتنشر هذه المداولة بمقر المجلس الشعبي البلدي أو

المجالس الشعبية البلدية المعنية لمدة شهر كامل .⁽¹⁾

وبالنسبة لترسيم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي كما هو منصوص عليه في المادة 12 من القانون رقم 29/90 ، يجب أن يحدد بموجب قرار من الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة ، ويكون بموجب قرار من وزيرين المكلف بالتعمير والجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابع لولاية مختلفة . ونشير هنا إلى أن صدور القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي يستند إلى ملف (Dossier) يتكون من مذكرة تقدم une notes de présentation ، والمخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، مع تعيين حدود التراب الذي يشمل مخطط شغل الأراضي والمداولة المتعلقة به .

كما يمكن إعداد مخطط شغل الأراضي من قبل مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، وهذه الحالة تكون عندما يشمل مخطط شغل الأراضي بلديتين أو أكثر، فيقوم رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإسناد مهمة إعداد مخطط شغل الأراضي إلى مؤسسة عمومية مشتركة établissements public intercommunal ، وهذا ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 التي جاء فيها : " إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات ، يمكن رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداد مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات كما هو منصوص عليه في المادتين 9 و 10 من القانون 08/90 المؤرخ في 1990/04/07 المتعلق بالبلدية

وبالتالي يبادر كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسات العمومية المشتركة بين الولايات في إعداد مخطط شغل الأراضي وذلك بمتابعة الدراسات وجمع الآراء

في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والإدارات العمومية والجمعيات المعتمدة لهذا الغرض .⁽²⁾

¹- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم التي جاء فيها " تبليغ المداولات المذكورة في المادة 02 للوالي المختص إقليميا وينشر بالمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية " .

²- المادة 1/6 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم .

إلا أن القرارات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات لا تكون منفذة إلا بعد مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.⁽¹⁾

وعند صدور المقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي ، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسات العمومية المشتركة بين البلديات باطلاع رؤساء غرف التجارة والفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية والجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا ،⁽²⁾ وتمنح له مهلة 15 يوم ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة لإفصاح عن رغبتهم في المشاركة في إعداد مخطط شغل الأراضي أم لا .⁽³⁾

وعند انتهاء مهلة 15 يوم ، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية ، بإصدار قرار يبين فيه قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع مخطط شغل الأراضي ، إلا أن المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدلة والمتممة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 ، تلزم أن تستشار وجوبا :

أ- المديرية الولائية المكلفة بالتعمير ، الفلاحة ، التنظيم الاقتصادي ، الري ، النقل ، الأشغال العمومية ، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية ، البريد والمواصلات ، البيئة ، التهيئة العمرانية ، السياحة .

وأضاف المرسوم التنفيذي رقم 12-166 في المادة 02 منه والتي تتم النقطة (أ) و(ب) من المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 الصناعية وترقية الاستثمارات .

ب- المصالح المحلية المكلفة بتوزيع الطاقة والنقل وتوزيع الماء والضبط العقاري⁽⁴⁾ وينشر هذا القرار لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح التابعة للدولة⁽⁵⁾ ولهذه الجهات مدة 60 يوما لإبداء آرائها وملاحظاتها ، وإذا لم

¹- المادة 2/6 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم .

²- المادة 1/7 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم .

³- المادة 2/7 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم .

⁴- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 12/166 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 178/91 .

⁵- المادة 08 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 91/178 المعدل والمتمم .

تجب خلال هذه المدة إعتبر سكوتهما موافقة ضمنية للمشروع .⁽¹⁾

الفرع الثاني : مرحلة الاستقصاء العمومي

بعد انتهاء كل المدد و المراحل المذكورة أعلاه ، يتم إخضاع مشروع مخطط شغل الأراضي للاستقصاء العمومي لمدة 60 يوما بموجب قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، و توجب المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 أن يتضمن القرار ما يلي:

- 1) تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن الاستشارة فيها حول مشروع مخطط شغل الأراضي .
 - 2) يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين .
 - 3) يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها .
 - 4) يحدد كفاءات إجراء التحقيق العمومي .
 - 5) وينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي 60 يوم وتبلغ نسخة من القرار إلى الوالي المختص إقليميا .⁽²⁾
- ويفتح سجل خاص بالاستقصاء يكون مرقما وموقعا من طرف المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية الذي تدون فيه كل الملاحظات التي ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضون المحققين⁽³⁾ وبعدها يقفل سجل الاستقصاء عند انتهاء المدة المحدد قانونا 60 يوم ويوقعه المفوض المحقق أو المفوضون المحققون الذين يقومون خلال مدة 15 يوما التالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية ، مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته .⁽⁴⁾

¹- المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم التي تنص على أنه " يبلغ مشروع مخطط شغل الأراضيالمصادقة عليه بمداولة الإدارات العمومية والهيئات العمومية " .

²- المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم .

³- المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم .

⁴- المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم .

الفرع الثالث : مرحلة المصادقة على مخطط شغل الأراضي

بعد قفل مرحلة الاستقصاء العمومي واكتمال محتواه ، يرسل مخطط شغل الأراضي مصحوبا بسجل استقصاء ومحضر قفل الاستقصاء والنتائج المستخلصة من طرف المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا ، لإبداء رأيه وملاحظاته خلال 30 يوما من تاريخ استلامه لملف المصادقة .⁽¹⁾

وإذا انتهت هذه المهلة 30 يوما ولم يبدي الوالي ملاحظاته حول المشروع ، اعتبر رأيه موافقا .⁽²⁾

وبعدها يصادق المجلس الشعبي البلدي بموجب مداولة على مخطط شغل الأراضي مع الأخذ بعين الاعتبار ملاحظات الوالي .⁽³⁾

وبعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي من طرف المجلس الشعبي البلدي ، يتم تبليغه إلى الجهات الآتية والتي حددتها المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المذكورة أعلاه وهي :

1) الوالي المختص أو الولاية المختصون إقليميا

2) المصالح التابعة للدولة ، المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية .

3) الغرف التجارية .

4) الغرف الفلاحية .

وبعدها يوضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليها تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يبين فيه ما يلي :

5) تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف .

6) المكان الذي أو الأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها .

7) قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون الملف منها .⁽⁴⁾

¹- المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم .

²- المادة 2/14 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 التي تنص على أنه " ... وإذا انقضت هذه المهلة ، عد رأي الوالي موافقا " .

³- المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 تنص على أنه " يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند اقتضاء لأخذ نتائج الإستقصاء العمومي بعد أخذ رأي الوالي في الحسبان " .

⁴- المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المعدل والمتمم .

المبحث الثاني : الأثار وأهدافه ومراجعة وصور مخالفة مخطط شغل الأراضي :

المطلب الأول : الأثار القانونية لمخطط شغل الأراضي

وسيتم تقسيمه إلى قطاعات منها :

الفرع الأول : تقسيم القطاعات إلى مناطق

يقصد بذلك تقسيم المدينة إلى عدة مناطق وظيفية لغرض معين :منطقة سكن ، منطقة عمل ، منطقة

تجارة هذا ما يمثل تخصص للأحياء .

ولو أن المشرع لم يشر صراحة إلى ذلك إلا أن مخطط شغل الأراضي يقسم إقليم البلدية إلى مناطق

لأن دوره التفصيلي يحتم ذلك فيتم تقسيم المناطق إلى قسمين رئيسيين : (1)

1) المناطق العمرانية : هي المناطق التي تكون التجهيزات بها كافية لانطلاق البناء عليها مباشرة ولو

لم يتم استلامها .إذا أن الشروع في تزويد منطقة ما بالتجهيزات العمومية يكفي لإضفاء صفة العمرانية عليها.

ويرمز لها بالحرف U يتم تقسيمها لمناطق فرعية حسب خصوصية نشاط كل منها مثل المراكز التاريخية ، المنطقة

المعدة للبناء الذاتي ، المعدة للنشاط الحرفي، الصناعي، كما يجوز تقسيم المناطق الفرعية إلى أقسام أصغر، حيث

يمكن في هذه المناطق إنشاء المباني أو نشاطات اقتصادية أو سياحية أو تجارية و بالتالي تسهل عملية الرقابة على

السلطات المختصة.(2)

¹- حسينة غواس ، المذكرة السابقة ، ص33

²- إسماعيل شامة ، النظام القانوني للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية وتحليلية ، درا هومة، طبعة 2004 ، ص 181 .

(2) **المناطق الطبيعية** : هي الأراضي التي قد تكون فيها التجهيزات العمومية قليلة او منعدمة أصلا ومن الواجب المحافظة عليها كما هي كالمناطق التي تتمتع بميزات وثروات طبيعية والثقافية بارزة ، المناطق الفلاحية ذات الجودة والمردود العالي والمناطق المعرضة للظواهر الطبيعية كالزلازل والفيضانات ، قد تشكل خطورة في حالة تعمير هذه المناطق يرمز للمنطقة الطبيعية **Zone Naturelle** بالحرف اللاتيني (N) يشير إلى أنه قد تم إعادة تصنيف المناطق الزلزالية بعد زلزال 2003/05/21 بواسطة تقنية التصنيف الجهوي (**micro zonage**) وفقا للدراسات الزلزالية التي تشمل الخطر الزلزالي على سلامة الجمعات العمرانية والمنشآت الاستراتيجية .

مهما يكن فإن مخطط شغل الأراضي يحدد بصفة صارمة في بناء فوق هذه المناطق إلى حد حظرها تماما كون هذه الأراضي تعد أكثر تعرض للظواهر مما قد يشكل خطورة كبيرة في حالة تعميرها بدون احترام الإجراءات الخاصة .

وبواسطة هذا المخطط يمكن جعل بعض المناطق الطبيعية التي عرفت بأنها أراضي ذات تجهيزات عمومية قليلة أو منعدمة أراضي غير قابلة للتعمير .⁽¹⁾

وكذلك من بين الأهداف الأساسية لمخطط شغل الأراضي هو تحديد معاملات الأراضي العمرانية ، ويتم ذلك من خلال ضبط المعاملات الثلاث وهي معامل شغل الأراضي ومعامل ما يؤخذ من الأرض ، والكثافة القصوى للبناء ، حيث يعد العامل الأخير ذو طابع وطني ويتم تحديده عن طريق التنظيم بالنسبة لكافة القطر الوطني ، في حين المعاملين الأولين هما محليين ويتم تحديد نسبتهما عند الإعداد الميداني لمخططات أدوات التهيئة والتعمير وبالأخص عند إثراء دراسة مخططات شغل الأراضي.⁽²⁾

¹- إسماعيل شامة ، المرجع السابق ، ص181

²- عبد الله الويجي ، المذكرة السابقة ، ص40 .

الأول : الكثافة القصوى للبناء :

لتفادي الكثافة الشديدة للبناءات أحكام مخطط شغل الأراضي تثبت قواعد الكثافة المحددة حسب سعة الأراضي ، المعدة للبناء ، حيث أن الفكرة العامة هي تسهيل الكثافة على مستوى مركز المدينة . وهذا المعامل يعد كأثر مباشرة لاعتبار أن الحق الملكية والبناء على أن يبقى الأول إستثناء يخص المالك ، في حين يكون الثاني حق للجماعة إذا أنه حسب الفقيه الفرنسي «GILLI» أن حق الملكية لا يرتب مباشرة سلطة مطلقة على ما فوق الأرض ، بل يرتب مقدار من السلطة يعرف بالمحيط الخاص وما على فوق ذلك يكون ملكا للجماعة يعرف باسم المحيط العام .

ووجد المشرع الفرنسي في هذه الفكرة إلهاما له إلا أنه لم يعتمد كما جاءت فبدل أن يحدد الأبعاد المسموح بها للبناء من عرض والطول وارتفاع فضل الأخذ بفكرة تحديد كثافة البناء ، وهذا حتى يعطي درجة المرونة والحرية اللازمتين لصاحب الملكية في اختيار الشكل ونمط البناء الذي يناسبه وبالتالي فالعلاقة بين حق الملكية وحق البناء ليست علاقة متعدية ، إذا يتفرع عن حق الملكية ، والبناء والتعمير حقان وهما:

حق البناء للمصلحة الخاصة وحق العمران للمصلحة العامة يخص مادة حق البناء ، حق البناء

للمصلحة الخاصة + حق التعمير للمصلحة العامة .

وقد تأثر المشرع الجزائري بالنظرية واعتمد المبدأ كما جاء به المشرع الفرنسي ، فتم تحديد كثافة البناء للمناطق الحضرية في البلديات بموجب نص المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء نسبة تساوي واحد من حاصل القسمة :

$$1 \div \text{المساحة الأرضية خارج البناء الصافية}^{(1)}$$

مساحة قطعة الأرض

¹ - عبد الله العويجي ، المذكرة السابقة ، ص 40 .

الفرع الثاني : تحديد معاملات استغلال الأراضي العمرانية

● معامل شغل الأرض : **Coefficient d'occupation de sols**

● معامل ما يؤخذ من الأرض : **Coefficient d'emprise au sol**

1) معامل شغل الأرض : **Coefficient d'occupation de sols** ويرمز لها

بالرمز (COS): يعبر عنه بالتناسب بين المساحة الأرضية خارج البناء الصافي ومساحة

قطعة الأرض تساوي واحدا ذلك بنص المادة 26 من المرسوم التنفيذي 175/91 المتضمن القواعد

العامة للتهيئة والتعمير والبناء وهو ما يطلق عليه حسب نص نفس 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 و آليات التهيئة والتعمير عناصر الواجهات المبنية ترتبط مباشرة بهذا المعامل .

لم تكن هناك أي طريقة لحسابه قبل سنة 1990 حيث أخذ نفس التسمية و الإجراءات المعتمدة في فرنسا .

تعد عملية تحديد معامل شغل الأرض ، عملية حسابية وتقنية ، تتطلب تحديدا مسبقا للمساحة الأرضية مع

ما يتصل بها من بناء خام SHON (La surface Hors Œuvre Nette) تساوي مجموع

مساحة كل مستوى من مستويات البناء منقوصا منها المساحات المخصصة لكل من : السقف ، الأدوار الموجودة

تحت الأرض غير القابلة لا للسكن ولا لأي نشاط كان مهنيا حرفيا صناعيا أو تجاريا ، السطوح ، الشرفات ،

المقصورات المساحات غير المغلقة والواقعة في الطابق الأرضي، موقف السيارات ، مخازن المحاصيل والعتاد الفلاحي

أو لإيواء الحيوانات فهذا المعامل يعني المساحة المخصصة للسكن فقط ويختلف باختلاف الواجهة المخصصة

للمباني إذا كانت للسكن أم للتجارة أو عندها .⁽¹⁾

¹ - حسينة غواس ، المذكرة السابقة ، 35/34 .

المساحة الأرضية مع ما يتصل بها من بناء خام

مساحة قطعة أرض

حيث يتم في هذا المعامل استبعاد كل المساحات غير المخصصة للسكن بمعنى آخر استبعاد من العلاقة كل المساحات غير المغطاة بسقف ، ويعد هذا العامل كأنه مؤشر للكثافة لأنه يعطي النسبة فيما يخص المساحات المتوقعة أو المخصصة لمختلف برامج التصميم الهندسية المعمارية والمساحات العقارية وتحدد الإشارة أنه لغرض المحافظة على القطاعات غير القابلة للتعمير (فلاحية أو الطبيعية) أو القطاعات المخصصة للتعمير المستقبلي⁽²⁾

والتي هي عموما عبارة عن قطع أرضية ذات مساحات شاسعة ، فإنه يلزم تثبيت معامل شغل الأراضي ضعيف ، وبالعكس بالنسبة للقطاعات ذات قيمة عقارية عالية ، حيث كل تعمير أفقي يترتب عنه استهلاك غير اقتصادي وغير عقلاني لهذه الأراضي وبالتالي فإنه في هذه الحالة يكون معامل شغل الأراضي عالي جدا .

وفي نفس القطاع قد تختلف نسبة معامل شغل الأراضي بحسب النشاط الممارس والسياسية العمرانية المتبعة فقد يشجع نمط معين من الأنشطة على حساب الأنشطة الأخرى .

2) معامل ما يؤخذ من الأرض: Coefficient d'emprise au sol

ويرمز لها بالرمز (CES) يحدد معامل ما يؤخذ من الأرض بالعلاقة القائمة بين المساحة المبنية ومساحة قطعة الأرض حيث يساوي مساحة قطعة الأرض مقسومة على المساحة الأرضية للمبنى فهو يمثل العلاقة ما بين المساحة المبنية والمساحة العقارية (نسبة المساحات المبنية بالنسبة للمساحة الإجمالية العقارية)، يتراوح دائما ما بين 0 و 1

القصده من إنشاء هذا المعامل ما يؤخذ من الأرض مقدر بـ : 80 % فإن حق البناء على قطعة أرض مساحتها 250 م² يكون بـ : 200 م² (أي 80% من المساحة الإجمالية) على أن يخصص الباقي وهو 50 م² (20%) المتبقية لإنشاء مساحة خضراء يبين التقنيون فضلا عن ذلك شروط شغل الأراضي المرتبطة بما يأتي⁽¹⁾

¹ - عبد الله العويجي ، المذكرة السابقة ، ص42.

المنافذ والطرق ، وصول الشبكات إليها ، خصائص القطع الأرضية ، موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها ، موقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة ، موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة ، ارتفاع المباني ، المظهر الخارجي ، موقف السيارات ، المساحات الفارغة والمغارس.

ثانيا : حماية الأراضي الفلاحية ضمن مخطط شغل الأراضي :

لقد جاءت كل النصوص القانونية المتعلقة بالعقار والتهيئة العمرانية محاولة وضع سياج قانون

خاص لحماية الأراضي الزراعية ذات الجودة العالية ، ومن ضمن هذه القوانين الهامة والأساسية نذكر

منها قانون التوجيه العقاري وقانون التهيئة والتعمير وكذا قانون أملاك الدولة وغيرها من النصوص

القانونية المختلفة التي جاءت محاولة إدراج حماية خاصة للأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية .⁽¹⁾

أما المادة 04 من القانون 90-29 فقد جاءت على سبيل الحصر القطع القابلة للبناء وهي كالتالي :

1) التي تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للإستغلالات الفلاحية عندما تكون موجودة على أراضي فلاحية .

2) التي تكون في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية

3) التي تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية .

حيث أن المشرع أو كل مهمة حماية الأراضي الفلاحية إلى أدوات التعمير ما أقرته المادة 21 من

القانون 90-25 والمادة 11 من القانون التهيئة والتعمير 90-29 وكذا المادة 19 والمادة 23 من نفس

القانون 90-29 والتي تنص : «القطاعات غير قابلة للتعمير هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق

البناء المنصوص عليه بدقة ونسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات «.....

¹ - عبد الله العويجي ، المذكرة السابقة ، ص 43.

نصت المادة 48 من القانون 90-29 «تنحصر حقوق البناء بالأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو

الجيد كما يحددها التشريع الساري المفعول في البناءات الضرورية الحيوية الإستغلالات الفلاحية

والبناءات ذات المنفعة العمومية ، ويجب عليها في جميع الأحوال أن تندرج في مخطط شغل الأراضي

ونستنتج من هذه المادة أن شروط البناء على الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي هي :

1/ المنشآت الضرورية للاستغلال الفلاحي

2/ البناءات ذات المنفعة العامة .

3/ إدراج هذه المنشآت والبنائات ضمن مخطط شغل الأراضي

المطلب الثاني : أهداف مخطط شغل الأراضي .

أوجب المشرع تغطية كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي بمقتضى نص المادة 34 من

القانون رقم 90/29 « يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي ، يحضر مشروعه بمبادرة

من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته ».

وكذلك حدد من خلال نص المادتين 11 و31 أهداف إعداد كأداة مرجعية لتحقيق الرقابة على أشغال

التعمير ، نصت المادة 11 كما يلي : «تحدد أدوات التهيئة والتعمير التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية

كما تضبط توقعات التعمير وقواعده وتحدد على وجه الخصوص ، الشروط التي تسمح من جهة ، بترشيد

استعمال المساحات والمحافظة على النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر ، ومن جهة

أخرى ، تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية وذات المنفعة العامة والبنائات الموجهة لاحتياجات

الحالية و المستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية والخدمات والنشاطات والمسكن وتحدد ، أيضا ، شروط التهيئة

والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية وفي هذا الإطار ، تحدد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن

الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق عند إعداد أدوات التهيئة والتعمير ، وتخضع للإجراءات تحديد أو منع

البناء التي يتم تحديدها عن طريق التنظيم » .

ونصت المادة 31 على : «يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل ، في إطار التوجيهات لمخطط التوجيه للتهيئة والتعمير ، حقوق استخدام الأراضي والبناء.

ولهذا فإن مخطط شغل الأراضي :

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري ، والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي .
- يعين الكمية القصوى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو المتر المكعب من الأحجام ، و أنماط البناء المسموح بها م استعمالاتها.
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات.
- يحدد المساحة العمومية و المساحات الخضراء و المواقع المخصصة للمنشآت العمومية و المنشآت ذات المصلحة العامة، و كذلك تخطيطات و مميزات طرق المرور.
- يحدد الارتفاعات
- يحدد الاحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المواقع و المناطق الواجب حمايتها و تجديدها و إصلاحها
- يعين مواقع الاراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها «
- و من هذه المواد يتم استنتاج الاهداف التي جاء بها مخطط شغل الأراضي وهي :
- تحديد القطاعات أو المناطق المعنية.
- يعين الكمية الدنيا و القصوى.
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي.
- تنظيم المساكن عبر وحدات منسجمة و متناسقة.
- تحديد الأماكن المخصصة للأنشطة الاقتصادية.
- تحديد الشوارع و الأحياء و النصب التذكارية.
- تحديد علو المباني و المظهر الخارجي.
- تحديد الأماكن المعرض للأخطار الطبيعية و التكنولوجية.
- تحديد المساحات الخضراء.

المطلب الثالث : مراجعة مخطط شغل الأراضي

نص المشرع من خلال المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 على أنه لا يمكن مراجعة المخطط جزئياً أو كلياً بعد المصادقة عليه إلا بعد مداولة المجالس الشعبية البلدية المختصة ، باعتبارها السلطة الإدارية المختصة بالمصادقة عليه ، وبالتالي المختصة أيضاً بالرقابة على تعديله وتطبيقه وكذا مطابقة باقي الأدوات المتعلقة بالرقابة على أشغال التهيئة والتعمير له أما المادة 37 من القانون رقم 90-29 ذكرت الأسباب تتمثل فيما يلي :

- 1) إذا لم ينجز مخطط شغل الأراضي في الأجل المقرر لإتمامه سوي ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة في التقدير الأولى .
- 2) إذا كان الإطار المبنى الموجود في حالة خراب أو حالة قدم تدعو إلى تجديده .
- 3) إذا كان الإطار المبنى قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظاهر الطبيعية .
- 4) إذا طلبت المراجعة بعد مرور خمس سنوات من المصادقة على مخطط شغل الأراضي ، أغلبية ملاك البناءات البالغين على الأقل نصف حقوق للبناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول .
- 5) إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية .

كما أكدت هذه المادة على وجوب إثبات المرجعية أو التعديل بمداولة تبلغ للوالي بتقرير يثبت المبررات واشترطت لتعديله أو مراجعته أيضاً وجوب استشارة الوالي أو الولاية المختصين إقليمياً لتمكين الوالي من ممارسة مهمة الرقابة على مشروعيته ومطابقته للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، وكذا تحقيقه للقواعد الضرورية لتنظيم التعمير .

أما التعديل الذي جاءت به المادة 33 من القانون رقم 90-29 على أنه «لا تخضع القواعد والإرتفاقات المحددة بموجب مخطط شغل الأراضي لأي ترخيص بالتعديل إلا ما يتعلق بالتكيفات الطفيفة التي تفرضها طبيعة الأرض أو شكل قطع الأراضي أو الطابع البناءات المجاورة» .

أما تعديله فقد نص المشرع من خلال المادة 36 من القانون رقم 90/29 على أنه يتم عند الاقتضاء بعد التحقيق العمومي ، ثم يصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية . ويؤخذ عن المشرع أنه أغفل حالة التعديل بعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي ، ولم يحدد الحالات التي يتوجب فيها ذلك كما فعل مع المخطط التوجيهي .

كما تجدر الإشارة إلى أن التعديل يتم قبل المصادقة عكس المراجعة التي تتم بعدها

المطلب الرابع : صور مخالفة مخطط شغل الأراضي

إن شاء الاحتياطات العقارية التي تعتبر حدود الملكية الأراضي الفلاحية والعمرانية والتي تكون بقرار تتخذه اللجنة الولائية .

والمقصود بأن هذه البيانات لا توفر على أدنى قواعد التعمير ومقياس البناء من جهة ولا مخالفتها لقواعد قانونية من الواجب احترامها .

الفرع الأول : تجاوزات الإطار الغير المبنى :

وهي تأخذ صورة التواجد المستمر للأحياء القصدية و صورة الاستيلاء على المساحات الحرة والربط السبيء لشبكات التهيئة

1) صورة تأخذ المتمرة للأحياء القصدية :

نظر لاعتبار البناءات القصدية في الحكم البناءات المدومة إذا لا تصنف من ضمن العقارات التي تطبق عليها احكام المادة 683 من قانون المدني المتعلقة بالعقارات المبنية التي نقص «كل شيء مستقر بجزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول...» كما أن مخططات المسح العام الحضري لا تأخذها بعين الاعتبار .⁽¹⁾

وتعتبر مجمل بناءات الأحياء القصدية عبارة عن أراضي جرداء ونفس الشيء بنسبة لمخطط شغل الأراضي الذي يعتبرها كأراضي خالية ويقترح فيها مشاريع عمرانية جديدة سكنية أو غير سكنية ، غير أن هذه الأحياء الفوضوية القصدية تظل جاثمة على مساحات شاسعة من المجال الإقليمي والتي تعطي من خلاله صورة معبر عن فشل تنفيذ وتجسيد محتوى نتائج وتوصيات أدوات التهيئة والتعمير وعلى رأسها مخطط شغل الأراضي .

¹- عبد الله العويجي ، المذكرة السابقة ، ص40.

2/ صورة الاستيلاء على المساحات العمومية :

إن هذه المساحات قد تكون في صورة مساحات لعب الأطفال المساحات الخضراء أو الأماكن لتوقيف السيارات وغيرها من الفضاءات العامة ، الت تدخل ضمن الإطار غير المبنى للأحياء المخططة للمصلحة وبقائها عرضة لإهمال فإن وضعية هذه المساحات المتردية تشجيع وتحفيز بعض السكان على الاستحواذ والاستيلاء على مساحات عمومية وتغير وظيفتها من خلال سبيحها بأسلاك وغرسها أو بنائها وضمها إلى مساكنهم الخاصة في صورة محل أو مرآب ويترب على هذه الاعتداء الإخلال بالجانب الوظيفي للأحياء إلى الجانب التشويبه بالمظهر العام للنسيج العمراني للمدينة كما يجعل من الطرقات ساحة للعب الأطفال ومكان لتوقف السيارات وما ينجز عن ذلك من عرقلة أو إعاقة السير الحسن للمنطقة

3/ صورة الربط السيء لشبكات التهيئة :

إن الشبكات التابعة للمصالح التقنية إدارة البلدية أساسا لفائدة سكان المدينة وهي تشمل : شبكات قنوات صرف المياه القدرة والمياه الصالحة للشرب والغز الطبيعي وشبكة خطوط الكهرباء والهاتف ، حيث يجب على المستفيد من هذه الشبكات أن يلتزم بما جاء في مخطط شغل الأراضي ومخططات التجزئة وأن لا يغير أماكن أو المواقع المحددة للربط والاستعمال الخاص بهذه الشبكات إذا أن كل إخلال بذلك سيؤدي حتما إلى إخلال بمخطط شغل الأراضي.⁽¹⁾

¹ - عبد الله العويجي ، المذكرة السابقة ، ص40.

الفرع الثاني : تجاوزات الإطار المبنى :

ويرتكز جديا حول إيجاد نظام صارم لتنظيم الملكية العقارية تنظيما محكما لمنع وقوع المخالفات .

ومن الضروري إصلاح أنظمة ملكية الأراضي بهدف القضاء على الأسباب التي تؤدي إلى إنشاء

البناء على أرض الغير للحد منه ، وستتناولها كما يلي :

أولا : الاستيلاء والدمج على المساحة التابعة للعمارات الأخرى :

وهي حالة احتلال مساحة العمارة وسطوحها واستغلالها في إنجاز بنايات فوضوية من الناحية

الجمالية والوظيفية ، مما نقلص من هذه المساحات ويشوه مظهرها العام .

ثانيا : حالة التغير على مستوى الواجهات والشرفات :

وذلك بفتح منافذ جديدة في الطابق الأراضي كبناء الشرفات كليا وهذا بغرض توسيع المساكن

واستغلالها ويؤدي إلى ذلك تسوية مظهر العمارات التي تبدو مرتفعة حسب تعديل المسكن⁽¹⁾ .

¹ - سعاد مقلید ، المرجع السابق ، ص 26 .

خاتمة

الخاتمة:

مما سبق يمكن القول أن البحث تناول قرارات التنظيمية للتهيئة و التعمير و حاولنا من خلالها الكشف عن القرارات الإدارية للتهيئة والتعمير التي تهدف إلى تسوية الوضعية القائم في الجزائر منذ استعمار إلى حد الآن وكذلك من القرارات التنظيمية مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يعتبر مخطط يسعى إلى تنمية المجال العمراني آخذا بعين الاعتبار تصاميم التنمية للحكومة وكذلك يمكنه أن يقسم البلدية إلى عدة مناطق أو قطاعات حسب قابلية هذه المناطق للتوسع العمراني و عصرنه حركة البناء ومنها تساعد الدولة علي وضع البنية التحتية لي مختلف المشاريع المقدمة للبلديات من أجل تلبية حاجيات المواطن .

ويعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أنه يشمل بلدية واحدة ويستطيع أن يمتد لأكثر من بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة و كذلك عبارة عن وسيلة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري, ويأخذ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بجميع توجيهات المخططات المتعلقة بأدوات تهيئة الإقليم.

و يحافظ علي توجيهات مخطط شغل الأراضي و يحترمها ويضبط صيغتها المرجعية في استخدام الأرض و المجال حاضرا و مستقبلا، فمخطط شغل الأراضي عبارة عن أداة تلزم البلدية من البلديات الوطن و يعتبر ملفات التخطيط المحلي للأراضي و الذي بواسطته يحدد مناطق العمرانية، فهو يقوم بتحديد المواقع و المساحات بالمدينة.

و كذلك يعتبر الأداة القانونية نستطيع احتجاج بها أمام الأفراد يعني أن الأشخاص يستطيعون بها المواجهة أمام القضاء ، حيث أنه يحدد للقطاعات العمراني الشكل الحضري ، وفي ذات السياق يحدد الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به.

وأنه يعطي خطة واضحة لكيفية استخدام الوسائل التخطيط العمراني الحديث من أجل إعطاء الوجه اللائق للمدن الكبرى في الجزائر, ويضبط القواعد المتعلقة بالبناء و بالمظهر الخارجي.

خاتمة

ويتعامل مع الفضاءات الخارجية أو العمومي باعتباره الأداة العملية التي تهتم بالتركيب العمراني، وكذلك عبارة عن وثائق شاملة تتضمن المبادئ و الأدوات المحلية للتخطيط الحضري مهمته تثبت القواعد العامة و الصلاحيات للاستعمال الأراضي ، يحدد المساحة العمومي و المساحات الخضراء و المواقع المخصصة للمنشآت ذات المصلحة العامة، يحدد الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المواقع و المناطق الواجب حمايتها و تجديدها و إصلاحها.

كما شكل النزوح الريفي عائقا أمام التطبيق الفعال لهذه الأدوات ، و فشل عملية الرقابة المسطرة من المشرع و الجهود المبذولة لتحقيق ذلك ، بسبب تحويل المدن إلى أحياء ريفية، إضافة إلى تعقيد دراسة المخططات و عدم وجود تنسيق بين البلديات و الولايات التي تتمتع بأنشطة متكاملة الشيء الذي أدى إلى عقبات أمامها كأدوات أولى للرقابة على الأشغال التهيئة و التعمير.

و كذا التعمير غير المتحكم في الساحل يساهم في رفع درجة الخطر و توسع عمراني عشوائي على مواضع معرضة للأخطار ، إضافة لعدم احترام قواعد البناء و التعمير، هذا كله زاد من حدة الأزمة العمرانية ، و أدى لضعف فرص تحكم هذه الأدوات فيها.

وهو ما يستدعي منا القول أنه رغم كل الجهود المبذولة من طرف المشرع الجزائري لتنظيم ظاهرة البناء و لمظهر الجمالي للمدن الكبرى و انسجام و التوازن بين البناءات.

و علي ضوء ما تطرقنا إليه في بحثنا هذا إلي جملة من النتائج بعد دراستنا للموضوع واطلاعنا علي قوانين التنظيمية وهي:

- ❖ وضع استراتيجية محكمة من أجل إثبات و حماية البيئة و التعمير معا ، وعصرنة تسيير النفايات و المحافظ علي المناطق المحمية و الأثرية و التاريخية و الشواطئ الجزائرية.
- ❖ حماية الأراضي الخصبة و الأراضي الفلاحية من البناءات الفوضوية .
- ❖ وضع قوانين صارمة من أجل الوقوف علي الاحتياطات اللازمة عند مخالفتها .
- ❖ تشجيع و تدعيم الشركة و المؤسسات و الهيئات الإدارية من أجل تسيير الجمالي للمدن الكبرى و تطبيق الصحيح للقوانين السارية المفعول في هذا المجال.

خاتمة

ومن خلال دراستنا السابقة توصلنا إلى عدة نتائج و ملاحظات منها:

❖ لكي تنجح المشاريع في الجزائر يجب ارتباط إدارات فيما بينها، منها السلطة المكلفة بالتعمير ملاك الأراضي في ميدان التعمير.

❖ إعطاء للبلديات صلاحيات أكثر لامتداد في ميدان التهيئة و التعمير و تقليص من الضغط .

ومن التوصيات التي يمكن التوصل إليها هي:

❖ توعية المواطن ووضع أيام تحسيسية بضرورة البناء الفوضوي و كيفية إسهامه في تشويه المدن الكبرى و الأماكن الجمالي لها.

❖ سن قوانين صارمة من أجل الحد من البناء علي الأراضي الخصبة.

❖ تسهيل للمواطن من أجل إعطائهم الأراضي و مساكن جاهز لكي لا يتطرقوا للبناء الفوضوي.

❖ وضع مؤسسات تكوينية من أجل تكوين الخبراء و الباحثين لكي يكون تطوير في المجال العمراني.

❖ احتكاك خبراء الجزائر بالخبراء الأجانب من إعطاء نهضة للتهيئة و التعمير في الجزائر.

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المراجع والمصادر:

I- المراجع باللغة العربية:

1- النصوص القانونية:

❖ المراسيم:

1- المرسوم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 صادر في 01/06/2005 يحدد إجراءات

إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالمرسوم 148/12 المؤرخ في

28/03/2012، الجريدة الرسمية عدد 19 الصادرة في 01/04/2012.

2- المرسوم التنفيذي 187/91 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل

الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية العدد 26 الصادرة في

01/06/1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 10 سبتمبر

2005، الجريدة الرسمية عدد 62.

❖ الأوامر والقوانين:

1- القانون 08/90 المتعلق بالبلدية المؤرخ في 17 أبريل 1990 الصادر بتاريخ 15/11/1990

جريدة الرسمية عدد 15.

2- القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ الأول ديسمبر 1990

المتعلق بالتهيئة و التعمير جريدة الرسمية رقم 52

❖ الكتب:

1- إسماعيل شامة ، النظام القانوني للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية وتحليلية ، دار هومة، طبعة

2004.

2- حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، طبعة

2004.

3- صافية إقلولي أولد رابح. قانون العمراني الجزائري(أهداف حضرية ووسائل قانونية). دار هومة

للطباعة و النشر و التوزيع. الجزائر. 2014. ص61/62.

4- عائدة ديرم، الرقابة الإدارية علي أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، دار قانة للنشر و

التوزيع ، باتنة ، الجزائر ، الطبعة الأولى.

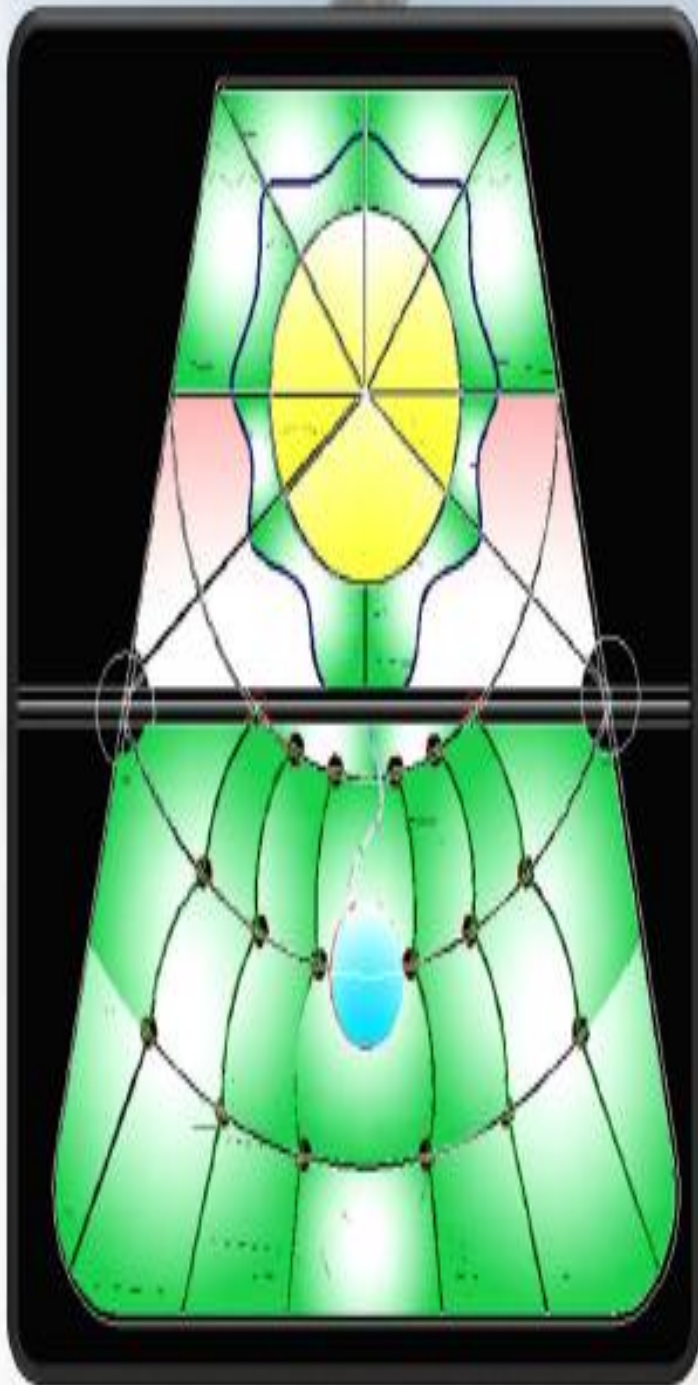
5- عمار بوضياف ، المرجع في المنازعات الإدارية، القسم الأول: الإطار القانوني للمنازعات

الإداري ، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2013.

❖ مذكرات وأطروحات:

- 1- بلخير حليمي، دور قواعد التهيئة و التعمير في حماية البيئة، مذكرة مقدمة للحصول علي شهادة ماستر، قانون إداري، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، 2013/05/16.
- 2- حسينة غواس ، آليات القانونية لتسيير العمران ، مذكرة المقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام ، جامعة منتوري قسنطينة ، 2011/2012.
- 3- سعاد مقلد، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة نيل شهادة الماستر ، حقوق قانون إداري ، بسكرة ، 2013/2014 ، ص06
- 4- عادل عميرة ، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة و التعمير ، مذكرة لاستكمال متطلبات ماستر أكاديمي، قانون إداري ، 2013/2014.
- 5- عبد الله العويجي، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون إداري ، جامعة حاج لخضر ، باتنة ، 2011/2012.
- 6- عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراة العلوم في الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2014/2015.
- 7- محمد جبري ، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر ، مذكرة ماجستير في القانون ، فرع الإدارة و المالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، 2005.
- 8- محمد علي إسلام العلمي ، أدوات التهيئة العمرانية في الجزائر ، مذكرة في إطار مقتضيات نيل شهادة الماستر قانون عقاري ، جامعة عمار ثليجي ، الأغواط ، 2012/2013.

الملاحق



- palmeraie + loisir
- Commerce
- Hébergement + service
- Canal d'eau

Zoning des activités

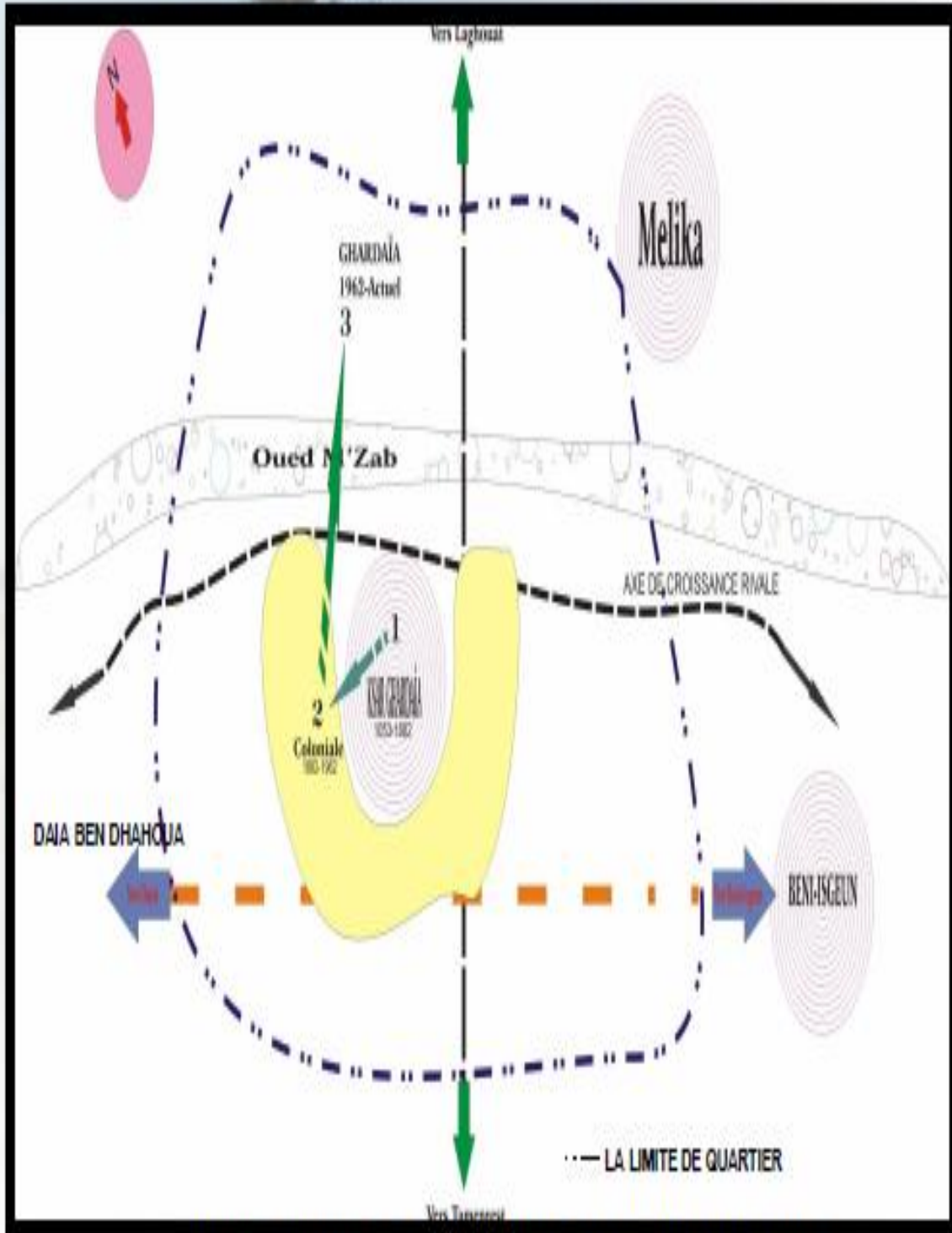


الملحق رقم (03):



الملحق رقم (04):





Carte synthèse de croissance "ksar de Ghardaïa"

فهرس

| الصفحة | العنوان |
|--------|---|
| | الآية |
| | الشكر |
| | الإهداء |
| | قائمة المختصرات |
| | ملخص |
| أ | مقدمة |
| 06 | الفصل الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير |
| 07 | المبحث الأول: مفهوم المخطط التوجيهي |
| 07 | المطلب الأول : تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير |
| 08 | الفرع الأول- الجانب القانوني |
| 09 | الفرع الأول- الجانب التقني |
| 10 | المطلب الثاني: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير |
| 11 | المطلب الثالث: مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير |
| 11 | الفرع الأول: موضوع المخطط |
| 15 | الفرع الثاني : مساهمة المخطط التوجيهي |
| 17 | المطلب الرابع: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير |
| 17 | الفرع الأول : كيفية المداولة |
| 20 | الفرع الثاني : الاستقصاء العمومي |
| 20 | الفرع الثالث: المصادقة علي المخطط |
| 23 | المبحث الثاني: آثاره و مراجعة و صور مخالفة المخطط التوجيهي. |
| 23 | المطلب الأول : الآثار القانونية. |
| 30 | المطلب الثاني : مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتعديله |
| 33 | المطلب الثالث: صور المخالفة |
| 33 | الفرع الأول: تغيير موقع المشروع |
| 34 | الفرع الثاني: الإخلال بالاتفاقات |
| 37 | الفصل الثاني : مخطط شغل الأراضي |
| 38 | المبحث الأول : مفهوم مخطط شغل الأراضي |
| 38 | المطلب الأول : تعريف مخطط شغل الأراضي |

| | |
|----|---|
| 39 | المطلب الثاني : موضوع مخطط شغل الأراضي |
| 41 | المطلب الثالث : محتوى مخطط شغل الأراضي |
| 41 | الفرع الأول : لائحة التنظيم أو النظام : |
| 42 | الفرع الثاني : الوثائق البيانية . |
| 43 | المطلب الرابع: خصائص مخطط شغل الأراضي |
| 44 | المطلب الخامس : إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي : |
| 44 | الفرع الأول : مرحلة المداولة |
| 47 | الفرع الثاني : مرحلة الاستقصاء العمومي |
| 48 | الفرع الثالث : مرحلة المصادقة على مخطط شغل الأراضي |
| 49 | المبحث الثاني : الآثار وأهدافه ومراجعة وصور مخالفة مخطط شغل الأراضي : |
| 49 | المطلب الأول : الآثار القانونية لمخطط شغل الأراضي |
| 49 | الفرع الأول : تقسيم القطاعات إلى مناطق |
| 52 | الفرع الثاني : تحديد معاملات استغلال الأراضي العمرانية |
| 55 | المطلب الثاني : أهداف مخطط شغل الأراضي . |
| 57 | المطلب الثالث : مراجعة مخطط شغل الأراضي |
| 58 | المطلب الرابع : صور مخالفة مخطط شغل الأراضي |
| 58 | الفرع الأول : تجاوزات الإطار الغير المبني : |
| 60 | الفرع الثاني : تجاوزات الإطار المبني : |
| 62 | الخاتمة |
| 66 | قائمة المصادر و المراجع |
| 69 | الملاحق |
| 75 | فهرس |