



جامعة ألكي محند اولحاج - البويرة -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون العام

مخططات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق في
الجزائر

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون

تخصص: القانون الإداري

إشراف الأستاذ:

د/ مخلوف كمال

إعداد الطالبان:

لحلب شعبان

مالك حمزة

لجنة المناقشة:

أ. رئيسا

أ. مخلوف كمال مشرفا ومقررا

أ. ممتحنا

السنة الجامعية: 2020/2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى الوالدين الكريمين

إلى كل الأهل و الأقارب

إلى كل معارفي و أصدقائي

لحلب شعبان

إهداء

إلى الوالدين الكريمين أطل الله في عمرهما

إلى إخوتي و أبناء أعمامي جميعا

إلى زميلي في إنجاز هذا العمل الطالب " لحلب شعبان "

إلى كل الأقارب و الأحبة

إلى كل الأصدقاء و الزملاء

إليهم جميعا أهدي هذا العمل

مالك حمزة

مقدمة

يعد مجال التعمير في الجزائر من أهم المجالات الحيوية التي تتقاطع فيها العديد من الدراسات العلمية سواء من الجانب الاجتماعي، الاقتصادي، التقني أو القانوني، فالتعمير هو عملية اعدادات التراب و الأراضي و تهيئة المجال بشكل دقيق يشمل مختلف متطلبات السكان و حاجياتهم على صعيد اعداد البنايات السكنية و كذلك ما يتعلق بالمرافق الخدماتية و الإدارية و الثقافية و المساحات الخضراء و كل ما يتعلق بالبنايات التحتية من طرق و شبكات.

تعتبر فكرة المخططات العمرانية موجودة في الجزائر قبل الإستقلال لاسيما في القانون 14 مارس 1914 الذي جاء بفكرة المخطط التوجيهي العام، و ذلك كمحتولة من الاستعمار الفرنسي في تلك الفترة لجلب انتباه الجزائريين بأنها تسعى لحل كافة المشاكل الاقتصادية و الاجتماعية التي يعاني الجزائريين منها خاصة في مجال السكن.

و بعد الاستقلال تم الاعتماد في مجال التعمير على نفس المخططات الموروثة عن الاستعمار الفرنسي و بقيت سارية المفعول حتى سنة 1974 لتظهر بعد ذلك فكرة المخطط العمراني "PUD" و المخطط العمراني المؤقت "PUP" .

بعد هذا شهد ميدان التعمير في الجزائر تطورا و تقدما كبيرا، يظهر ذلك من خلال الانجازات الضخمة و الكثيرة التي كادت أن تغطي على المناطق المهمة كالمناطق السياحية و الأثرية و على المساحات الخضراء كذلك بسبب البنايات غير القانونية و الفوضوية، و كل المنازعات التي تثار أمام المحاكم نتيجة للإخلال و المساس بمقاييس التعمير و البناء.

و لهذا كان من الواجب اصدار قوانين أكثر صرامة على النطاق المحلي تماشيا مع التطور و النمو الحاصلين. فقانون التعمير في الجزائر حديث النشأة و هو فرع من فروع القانون العام و يدخل ضمن اختصاص القانون الإداري، لأنه يتضمن مجموعة من القواعد

القانونية التي لها علاقة بتنظيم شغل المجال و رقابته بما يحقق التوفيق بين المصلحة العامة و المصلحة الخاصة، و يحاول التوفيق بين مختلف السياسات لضمان الشغل الأمتل للمجال العمراني، فهو لم يعد حكرا على الدولة وحدها و إنما يتطلب تدخل الجماعات المحلية و المواطنين و الخواص لتسير هذا المجال للقضاء على الفوضى العمرانية.

و تجسيدا لهذه السياسة اصدر المشرع عدة قوانين و مراسيم متعلقة بالتهيئة و التعمير أهمها القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، من أجل ضبط التصرفات الواقعة في ميدان التعمير الذي يعد القاعدة الأساسية لكل استثمار اقتصادي في الجزائر، و كل هذا لن يتحقق إلا بالتطبيق الجيد لهذا القانون و اتباع السياسة المسطرة لذلك.

كما أن تعدد القوانين المنظمة للتعمير و عدم تناسقها و سرعة تغييرها و تعديلها اثر سلبا على الأنماط العمرانية المطبقة في الجزائر مما أدى إلى ظهور عدة مناطق فوضوية تؤثر على البيئة العمرانية في غياب نظرة استراتيجية لتدارك الاختلالات التي تعرفها مدننا، وهذا ما دفعنا للبحث في هذا المجال لمحاولة ايجاد النقائص و طرح بعض البدائل لعلها تسمح بتدارك الأوضاع، لذلك سنطرح الإشكالية التالية : **كيف عالج المشرع الجزائري مخططات التهيئة و التعمير؟ و ما مدى كفاءتها في حل إشكاليات العمران في الجزائر؟**

و للإجابة على إشكاليتنا اعتمدنا في دراستنا على المنهج الوصفي و التحليلي و قسمنا بحثنا إلى فصلين، تطرقنا في الفصل الأول إلى المخطط التوجيهي و في الفصل الثاني إلى مخطط شغل الأراضي.

الفصل الأول

المخطط التوجيهي للهيئة و

التعمير

الفصل الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة عمرانية تحدد اطار التهيئة.¹ يكلف المجلس الشعبي البلدي بوضع مخطط ثانوي ينفذ على المدى القصير أو المتوسط أو البعيد اخذا بعين الاعتبار برنامج الحكومة و مخطط الولاية. و بنك المعلومات هو من يساعد المجلس في هذه المهمة على مستوى الولاية و يشمل كافة الدراسات و المعلومات و الاحصاءات الاجتماعية و العلمية المتعلقة بالولاية.²

فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير " PDAU " هو مخطط توجيهي كلاسيكي من الجيل الثاني من ادوات التهيئة و التعمير و قد جاء كبديل للمخطط العمراني الموجه "PUD" المخطط العمراني المؤقت " PUP " .

كما أنه يعد وسيلة جديدة لا تهتم بالتهيئة العمرانية داخل حدود المحيط العمراني لتجمع حضري فقط بقدر ما يتناول التجمع الحضري داخل اطاره الطبيعي و البيئي و ينظم العلاقات بينه و بين باقي نقاط الوسط الاخرى الموجودة على المستوى المحلي و الاقليمي و يراعي جوانب الانسجام و التناسقية بينه و بين جميع المراكز الحضرية المجاورة.³

و سنقوم بدراسة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير عن طريق التطرق لمفهومه و كيفية إعداده و تبيان أثاره و إجراءاته في كل من المبحثين الأول و الثاني.

¹ - مارك كوث، الجزائر المجال بالمقلوب، ترجمة الله بوجمعة، دون طبعة، دار الهدى، الجزائر 2010
² - عمار بوضياف، الوجيز في القانون الاداري، جسر للنشر و التوزيع، الطبعة الثانية، الجزائر، 2007، ص 270
³ - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر باتنة 2011-2012، ص 7

المبحث الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

لتحديد مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يجب تحديد المقصود منه أولاً، ثم تحديد موضوعه و محتواه، بعدها بيان دوره و اثاره، وهذا ما تطرقنا إليه في المبحث الأول هذا و ذلك على النحو التالي:

المطلب الأول : تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

سوف يتم تقسيم هذا المطلب الى فرعين أساسيين يتمثلان في: تحديد المقصود من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من الناحية القانونية (فرع أول) ثم من الناحية التقنية (فرع ثاني)

الفرع الأول: من الناحية القانونية

حسب المادة 16 من القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يعتبر أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و بظبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الاراضي.¹

نستخلص من محتوى المادة 16 أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، عبارة عن وسيلة للتخطيط المجالي، و التسيير الحضري يحدد التوجيهات الاساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة او عدة بلديات متجاورة، تجمعها عوامل مشتركة كانتشار عدة بلديات في نسيج عمراني معين، أو اشتراكها في شبكة توزيع أنابيب مياه الشرب، و وسائل النقل الحضري العمومي أو غيرها من الهياكل و التجهيزات الرئيسية.²

¹ - انظر المادة 16 من القانون 90- 29، مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411، الموافق ل 01 ديسمبر سنة 1990، المتعلق بالتهيئة و

التعمير، الجريدة الرسمية رقم 52

² - تجاني بشير، التحضر و التهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، دون طبعة، الجزائر، 2000

يعتبر مخطط التهيئة و التعمير من الناحية القانونية، أداة و وسيلة لمواجهة الغير، إذ لا يمكن إستعمال الأرض أو بناءها على نحو متناقض، أخذا بعين الإعتبار ضرورة الموازنة ما بين قطاع الفلاحة، و الصناعة، و بالخصوص حماية المحيط، و الأوساط الطبيعية، و المناظر و التراث الثقافي و التاريخي.

كما يأخذ المخطط بعين الإعتبار المخططات التنموية، و النمو الديمغرافي، و التوزيع السكاني و الظروف الاجتماعية، و الاحتياجات الاقتصادية و يحافظ أيضا على توجيهات مخطط شغل الأراضي و يضبط صيغتها المرجعية في إستخدام الأرض و تنظيم عمليات التعمير، حاضرا و مستقبلا و هذا تحت طائلة توقيع جزاءات إثر مخالفتها،¹ و هذا ما نصت عليه المادة 10 من القانون 29-90 بنصها: "لا يجوز إستعمال الأراضي و البناء على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعرض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون"²، و تأكيدا لخاصية الإلزام بانسبة لكل البلديات التي يغطيها، نصت المادة 24 من هذا القانون أنه يجب تغطية كل البلديات بمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير.³ أو سيخالف ما جاء في مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مما قد تعرضه لعقوبات، كما أنه و بمجرد المصادقة على هذا المخطط يصبح ملزما للجميع بما فيها الإدارة التي أعدته و صادقت عليه.⁴

بعد تحليل هذا التعريف يمكن ابداء الملاحظات التالية:

- المخطط التوجيهي هو اداة للتخطيط الحضري، يقوم بتحديد التوجه العام لإستعمال الاراضي: نظام النقل و برمجة التجهيزات الكبرى و اعمال التهيئة المراد انجازها مستقبلا.

¹ مكسي حمشة، حماية البيئة من خلال أدوات و قواعد التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، جامعة باتنة، 2017-2018، ص83

² المادة 10 فقرة 2 من القانون 29-90، مرجع سابق

³ انظر المادة 24 من القانون 29-90 ، مرجع سابق

⁴ تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، جامعة باتنة، الجزائر، 2008-2009، ص79

- المخطط لا يعتبر و ثقة اقتصادية، إلا أن اعداده يواكب دراسات معمقة اجتماعيا و اقتصاديا.
 - المخطط التوجيهي يتوفى برمجة عامة للتنمية الحضرية و يعتبر صلة وصل من الاعمال التنسيقية التي تقوم بها الدولة و الجماعات المحلية و المؤسسات العمومية و يجب على هؤلاء المتدخلين التقيد بأحكام المخطط التوجيهي و بصفة خاصة عند انجاز المشاريع الكبرى المتعلقة بالتجهيزات و الاحتياطات العقارية العامة.
- أما بالنسبة لنطاق تطبيق المخطط فهي تتجلى في مجموعة من الأهداف المسطرة تطبيقها على أرض الواقع وهي الأهداف الوطنية العامة والتي يتم تحديدها في التوجهات العامة لمخططات التعمير.¹

الفرع الثاني: من الناحية التقنية

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

نلاحظ أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ليس فقط الأداة القانونية الرئيسية للتخطيط الطويل المدى من 15 إلى 20 سنة بل هو أيضا أداة للتنمية الاقتصادية، و الاجتماعية و يحدد التوجهات العامة في الميدان الفلاحي ، الصناعي و السياحي ويشكل تحديثا للمخطط العمراني التوجيهي.

فهو مخطط يوجه التهيئة و توسع التجمعات السكانية و يشكل دليلا لتسيير المجال العمراني، موضوع في يد المفسرين المحليين، و وثيقة تقديرية مستقبلية للتنبؤ يشمل تقدير الاحتياطات في شتى المجالات الاقتصادية و الاجتماعية.²

¹ - تكواشت كمال، التعمير و البناء في التنظيم و إعادة التنظيم، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة باتنة، سنة 2016-2017،

ص56

² - غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، ص15

وبين الاتجاهات الكبرى للتنظيم المجالي للأقاليم التي يعينها و التي يهدف إلى ترميمها و تهيئتها وفق آجال متتالية، كما يعد وثيقة ذات طابع مزدوج و هي في نفس الوقت وثيقة لتهيئة إقليم البلدية و وثيقة لتعمير المدينة و أحيائها.¹

كما أن التأثير الفرنسي عليه يبقى ظاهرا حيث أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير "PDAU" مقتبس من التصميم التوجيهي للتهيئة و التعمير "SDAU Shema" الذي ظهر سنة 1967 و أصبح سنة 1983 يسمى بالتصحيح التوجيهي "SD" فهناك تلاعب في التسمية فقط فبدلا من إستعمال كلمة تصميم " Shema " إستعمل المشرع كلمة مخطط "Plan".²

المطلب الثاني:موضوع و محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

الفرع الأول: موضوع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

حددت المادة 18 من القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير موضوع المخطط بشكل عام فضبطت الإطار العام و النقاط الأساسية لكي تتم المصادقة عليه³ و من النقاط حسب المادة سالفة الذكر مايلي:

- يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من بلديات حسب القطاع.
- يحدد توسيع المباني السكنية و تمركز المصالح و النشاطات و طبيعة موقع التجهيزات الكبرى و الهياكل الأساسية.
- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها.⁴

¹ - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مرجع سابق ص 79

² - غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مرجع سابق ص 15

³ - بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية

الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة، الجزائر، ص42

⁴ - أنظر المادة 18 من القانون 29-90، مرجع سابق

وتطرق المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي سنة 1991 في الفصل الثالث منه لمحتوى المخطط وما يجب أن يحتويه، حيث أشارت المادة 17 منه في الفقرة الثالثة إلى أنه يحتوي على وثائق بيانية تشمل على المخططات التالية :

- مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المستفيد حاليا و أهم الطرق و الشبكات المختلفة.
- مخطط تهيئة يحدد ما يأتي:

القطاعات المعمرة و القابلة للتعمير، و كذا المخصصة للتعمير في المستقبل و الغير قابلة للتعمير كما هو محدد في القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990

ويتبين كذلك من خلال فقرة المادة 17 السالفة الذكر التخصص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات،¹ كما حددت المادة 19 من القانون 90-29 القطاعات التي تنقسم عليها البلدية و هي : القطاعات المعمرة، المبرمجة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية و القطاعات غير القابلة للتعمير.²

الفرع الثاني: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في نظام يصحبه تقرير توجيهي و مستندات بيانية مرجعية طبقا لما جاء في نص المادة 17 من القانون 90-29 و المرسوم التنفيذي رقم 91-177،³ كالاتي:

أولا: التقرير التوجيهي

نصت المادة 17 من المرسوم 91-177 أنه يقدم التقرير و فيه عرض مفصل عن الأوضاع التي سيتم تغطيتها بموجب احكامه و كذا كل المقترحات المقدمة في هذا الشأن و يقدم فيه على الخصوص:

¹ - بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق العمران، مرجع سابق ص 43 .
² - أنظر المادة 19 من القانون 90-29، مرجع سابق .
³ - مزوزي كاهنة، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، جامعة باتنة، الجزائر، 2011-2012 ص 43

- تحليل الوضع القائم و الإحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر الى التطور الاقتصادي و الديمغرافي و الاجتماعي و الثقافي للتراب المعني.
- تقسيم التهيئة المقترحة بالنظر للتوجيهات في مجال التهيئة العمرانية و حماية الساحل و الحد من الأخطار الطبيعية و التكنولوجية.¹

يحدد التوجيهات العامة للسياسة و نمط التهيئة المقترح في ظل الاحتمالات الرئيسية للتنمية بمراعات التطور الاقتصادي و الاجتماعي و الثقافي و كذا السكاني.²

ويعد هذا التقرير تمهيدا لانجاز المخطط التوجيهي بحيث يغطي و يوضح الحالة الواقعية لبلدية أو عدة بلديات تحدد فيها نمط التوجهات الوطنية و الجهوية للتهيئة العمرانية من خلال وضع الخطوات لتطبيقها على أرض الواقع مع مراعات الظروف الاقتصادية و البيئية للمحيط العمراني، لذا يجب ان يعالج التقرير التوجيهي الوضعية الحالية عن مختلف الجوانب مع الاخذ بعين الاعتبار تطور العمران خلال السنوات الاخيرة و المشاريع المحلية إضافة للنشاطات التي ستجز من خلال تحديد برمجتها إضافة للاستثمار و شغل الاراضي و كذا التهيئة المتعلقة بها.³

وتجسيدا لذلك، نص المرسوم التنفيذي رقم 91-42 المؤرخ في 16 فيفري سنة 1991 المحدد لقواعد تنظيم مصالح التخطيط و التهيئة العمرانية في الولاية على اسناد مهمة اعداد المعلومات اللازمة لتحضير مخططات التهيئة و التعمير في الولايات و البلديات طبقا لأهداف و توجيهات التهيئة العمرانية لمديرية التخطيط بالتعاون مع مديريةية التعمير و البناء.

¹ - أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177، مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق ل 28 مايو سنة 1991 يحدد اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى و الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية رقم 26، 18 ذوالقعدة 1411 هـ

² - حمادو فاطمة، الرقابة الادارية على أعمال البناء في ظل قانون التهيئة و التعمير، مجلة التعمير و البناء، العدد الأول، دون دار نشر، مارس 2017 ص51

³ - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة، الجزائر، 2014-2015 ص86

فهذا التقرير هو وجه المخطط التوجيهي و يراعي ظروف كل منطقة بحسب متغيراته السكانية و الوظيفية و كذا ظروفها الاجتماعية و الاقتصادية و السياسية، و يستوجب ان يتكامل مع لائحة تنظيمية محددة للقواعد القانونية لكل منطقة.¹

ثانيا : لائحة التنظيم

أوجبت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 على ان يحدد تقنين في إطار لائحة تنظيم تحدد كل القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة في القطاعات المحددة طبقا للمواد 20، 21، 23 من القانون رقم 90-29 المحدد للقطاعات المعمر، القطاعات المبرمجة للتعمير و قطاعات التعمير المستقبلية و القطاعات غير القابلة للتعمير.² وهذه اللائحة يجب ان تحدد مايلى :

- التخصيص الغالب للأراضي و نوع الأعمال التي يمكن حظرها عند الإقتضاء وطبيعة النشاطات الممنوعة او الخاضعة الى إجراءات خاصة لاسيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليها في القانون 02-02 المؤرخ في 05 فيفري 2002.³
- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي.
- الإرتفاقات المطلوبة للإبقاء عليها او تعديلها او إنشائها.
- المساحات التي تتدخل فيها مخطط شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها و ذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة و مساحات المناطق المطلوبة حمايتها.
- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى و المنشآت الأساسية و الخدمات و الأعمال.⁴

¹ - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص87

² - عربي باي يزيد ، المرجع نفسه، ص 87

³ - القانون 02-02، المؤرخ في 05 فيفري 2002، المتعلق بحماية الساحل و تثمينه، الجريدة الرسمية رقم 10

⁴ - المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177، المرجع السابق

- وإذا إقتضى الأمر وضع شروط البناء الخاصة بالساحل و الأقاليم ذات مميزات طبيعية و ثقافية البارزة، و كذا الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد التي يمنع فيها البناء.

ونتيجة للأخطار و الكوارث الطبيعية التي تعرضت لها الجزائر خاصة زلزال بومرداس، تم تعديل نص المادة 17 من المرسوم 91-177 وتمت إضافة حالات أخرى تستوجب التقنين أو مراعات اللائحة التنظيمية وهي:

- المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية لاسيما التصدعات الزلزالية، الإنزلاقات، إنهيارات التربة، التدفقات الوحلية، إرتصاص التربة، الإنهيارات و الفياضانات.

- مساحات حماية المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات و المنشآت الاساسية لاسيما منها المنشآت الكيماوية و البترولية و قنوات نقل المحروقات و الخطوط الناقلة للطاقة.

- المناطق الزلزالية و تصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلازل.

- الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية و المخططات الخاصة للتدخل.¹

كل هذه الأحكام تم التأكيد عليها تطبيقا للقانون رقم 04-20 و التي يمنع فيها البناء بسبب خطورة هذه المناطق على الأمن و الصحة و السكينة العامة.²

ثالثا: الوثائق و المستندات البيانية

تشتمل خاصة في المخططات وهي:

مخطط الوضع القائم: يبرز فيه الأطار المشيد حاليا و أهم الطرق و الشبكات المختلفة.

¹ - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 89

² - القانون رقم 04-20، المؤرخ في 25 ديسمبر 2004، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية الميتمدة، الجريدة الرسمية رقم 84

مخطط التهيئة: يبين حدود مايلي

- القطاعات المعمرة، القابلة للتعمير و تلك المخصصة للتعمير في المستقبل.
- بعض أجزاء الأرض: الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الجيدة و الأراضي ذات الصبغة الطبيعية و الثقافية البارزة.
- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي التي تأتي تنفيذا له.

مخطط الإرتفاقات الواجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها.

مخطط تجهيز: يبرز خطوط مرور الطرق و أهم سبل إيصال ماء الشرب و ماء التطهير وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية و منشآت المنفعة العمومية.¹

و أضافت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 05-371 المعدلة و المتممة للمادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177 وثنائى بيانىة أخرى و هى:

- مخطط يحدد مساحات المناطق و الاراضى المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية و المخططات الخاصة بالتدخل و تحدد مساحات حماية المؤسسات أو المنشآت أو التجهيزات المنطوية على الأخطار التكنولوجية طبقا للإجراءات القانونية و التنظيمية المعمول بها.

و تسجل المناطق و الاراضى المعرضة للأخطار الطبيعية أو التكنولوجية في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير المختصة اقليميا حسب نفس الاشكال التي اهلت الموافقة على المخطط، و يجب ان تعد هذه المخططات في الوثائق البيانىة وفق مقياس ملائم.²

¹ - لعويجى عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق

² - انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 05-317، مؤرخ في 06 شعبان عام 1426 الموافق ل 10 سبتمبر 2005 ، جريدة رسمية رقم 62 ، بعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411، السالف الذكر

يتبين مما سبق ان الوثائق البيانية يجب ان تراعي طبيعة القطاعات التي حددها قانون التهيئة و التعمير، لتحديد طبيعة المناطق الملائمة لعمليات البناء و كذا ضرورة ارفاقها بمخططات التجهيز من حيث التزود بمياه الشرب و ماء التطهير و الطرق الرئيسية و الفرعية للوصول الى تلك المناطق، و نظرا للمخاطر التي يتعرض لها السكان بسبب الاخطار الطبيعية و التكنولوجية نص تعديل المادة 17 بموجب المرسوم 05-317 على ضرورة ارفاق الوثائق المحددة للمساحات المعرضة للأخطار الكبرى الطبيعية مثل الزلازل و الأخطار الجيولوجية و الفيضانات و الأخطار المناخية و حرائق الغابات، و كذا الأخطار التكنولوجية مثل الأخطار الصناعية و الطاقوية و الأخطار الإشعاعية و النووية و الأخطار المتصلة بصحة الإنسان،¹ و هذا حسب المادة 10 من القانون رقم 04-20 المؤرخ في 2004/12/25.²

المطلب الثالث: دور المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

الفرع الأول: القضاء على الطابع التقني الإفرادي

طبقا للمادة 13 من قانون التهيئة و التعمير 90-29 التي تنص على أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي يتكفلان ببرامج الدولة و الجماعات الإقليمية و المؤسسات و المصالح العمومية كما أن المشاريع ذات المصلحة الوطنية تفرض نفسها على المخطط التوجيهي و كذا مخطط شغل الأراضي.

فمن استقرائنا لهذه المادة يتبين لنا ضرورة وجود تنسيق بين مختلف الهيئات المخططة و المبرمجة، و التي من الضروري أن يعمل المخطط على مراعاة ما تم وضعه من طرف الدولة و الجماعات الإقليمية و المصالح العمومية من برامج و منجزات قصد تحقيق

¹ - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 91

² - القانون رقم 04-20، المؤرخ في 25 ديسمبر 2004، المتعلق بالوقاية من الاخطار الكبرى وتسيير الكوارث في اطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية رقم 84

المصلحة العامة و التي تكون لها الأولوية ضمن المخطط، و هكذا يراعي المخطط التوجيهات الوطنية في مجال التهيئة القطرية عموما و التهيئة العمرانية خصوصا على مختلف الأصعدة الإقليمية و الوطنية و المحلية.¹

حيث أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يأخذ صبغة أوسع في تهيئة المجال على مستوى أكبر، و هذا يهدف إلى تحقيق عمران تشاركي يضمن إلى حد كبير إطلاع المواطن و إشراكه في أخذ القرار، بغية الوصول لتعامل جماعي مع المجال الوطني باعتبار العمران مشكلة الجميع.²

الفرع الثاني: تنفيذ التوجيهات الكبرى لسياسة التهيئة التعمير

لقد حددت التوجيهات الكبرى للتهيئة العمرانية ضمن الميثاق الوطني، ولقد ترجمتها أحكام المواد الموردة في القانون 87-03 المؤرخ في 27/01 المتعلق بالتهيئة العمرانية، و لقد حاول المخطط التوجيهي مراعات هذه التوجيهات الكبرى فانطلاقا من المادة 13 من القانون 90-29 يتجلى لنا بكل وضوح أنه من خلال غايته يهدف إلى توضيح التوجيهات التنموية المقررة، حيث يظبط المخطط مايلي:

- يظبط مخطط الهياكل الأساسية للتجمع الحضري.
- تحديد أماكن التجهيزات العمومية بالتنسيق مع مختلف الهيئات العمومية.
- تجسيد سياسة السكن من خلال توفير الأراضي المراد بناءها.
- تحديد مناطق التعمير على الأمدن المتوسط و الطويل و كذا المناطق غير قابلة للتعمير.

¹ - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرو مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، جامعة باتنة، الجزائر، 2011-2012، ص21

² - الزبيبي نذير، بالقاسم ذيب و فاضل بن شيخ، البيئة العمرانية بين التخطيط و الواقع، مجلة العلوم الانسانية، عدد 13، جوان 2000، ص36

- مخطط تدخل المناطق.¹

المطلب الرابع: أهمية و أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

الفرع الأول: أهمية المخطط التوجيهي

تكمّن أهمية المخطط التوجيهي في النقاط التالية:

- كوثيقة ملزمة للجهات المعنية: تكمن أهمية المخطط التوجيهي كونه الوثيقة المرجعية الملزمة لكل الهيئات المتواجدة في إقليم البلدية و حتى الجهة المعدة له و هي البلدية، اي المخطط المخصص للعقارات على تراب البلدية و بذلك فإن إنشاء المخطط بمثابة تعريف للأملك العامة و الخاصة داخل حيز البلدية و توفير للإحتياجات العقارية داخلها.

توجيه التوسع التعميري: تكمن أهمية المخطط التوجيهي في توجيه التوسع و التمدد التعميري صوب نواحي معينة دون أخرى و تركيز البناء بها. و هذا بغرض تفادي عوائق طبيعية او اصطناعية، من ضمنها حماية الاراضي الزراعية ذات الخصوبة المرتفعة و بعض المناطق ذات الميزة الخاصة... أي التدخل المسبق بغرض توجيه التعمير التوجيه الصحيح و التحكم فيه بالكيفية اللازمة لتفادي التعمير الفوضوي و الذي يتنافى مع التعمير المنظم المخطط.²

تخصيص الأراضي: إذا كان دور المخطط الوطني للتهيئة يتمثل في توزيع الأنشطة الاقتصادية و السكان على الاقاليم من خلال الشبكة العمرانية. فإن مخطط التهيئة و التعمير يلعب دوره في تخصيص الأراضي لأغراض معينة حتى يتم الوصول لنسيج عمراني متوازن منسجم و مراقب و مساعد على إدماج الفرد داخل محيطه الاجتماعي و المجالي. و من ثمة فإن هذه الوثائق تعتبر من أدوات عقلنة تدبير المجال و حسن استغلال موارده المادية و

¹ - محمد جبيري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير فرع إدارة و مالية، كلية الحقوق، الجزائر، دون سنة النشر،

ص27

² - تكواشت كمال، التعمير و البناء في التنظيم و اعادة التنظيم، المرجع السابق، ص57

البشرية و إلى تحقيق نوع من التوازن بين متطلبات و حاجيات السكان و بين الطاقة الإستيعابية للمرافق الاجتماعية، الاقتصادية و التجهيزات الجماعية للمجال سواء على مستوى الكم و الكيف. الشيء الذي يعطي للدولة و الجماعات المحلية من الوجة التأطيرية إمكانية وضع توقعات حول واقع و مآل المجال بناءا على معطيات محددة ضمن وثائق التعمير.¹

الفرع الثاني: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

إن الأهداف المنتظرة من إعداد المخطط التوجيهي تتمثل فيمايلي:

- تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة مجال البلدية أو البلديات المعنية إنطلاقا من التوجهات العامة التي تقدمها أدوات التهيئة الإقليمية و اعتمادا على مخططات التنمية.
- يحدد شروط عقلنة إستعمال المجال ويهدف إلى الإستغلال العقلاني و الأمثل للموارد الإقتصادية.
- يحدد آجال إنجاز مخططات شغل الأراضي و مناطق التدخل على النسيج العمراني.²
- حماية المواقع الحساسة و المناظر و مختلف المناطق الأثرية و السياحية، كما يعمل على تحقيق الوقاية من المخاطر الطبيعية و التكنولوجية.
- تحقيق المنفعة العامة و ذلك من خلال برمجة و تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية ذات المنفعة العامة و التجهيزات الكبرى و النشاطات و المساكن لتلبية الحاجات الآنية و المستقبلية.
- التقديرات المستقبلية و هذا من خلال تقدير آفاق التعمير المستقبلي و التنبؤ بالمشاكل التي يحتمل أن تقع، و إيجاد الحلول لها على المدى القريب و المتوسط و البعيد.³

¹ - تكواشت كمال، التعمير و البناء في التنظيم و إعادة التنظيم، المرجع السابق، ص57

² - غواس حسينة، المرجع السابق، ص16

³ - شوك مونية، الوسائل القانونية لحماية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة سطيف، 2015-2016، ص23-24

نلاحظ أن أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لا تقتصر على تحديد المناطق، يمكن تعميمها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني، بل يهدف أيضا إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها.

تظهر أهمية المخطط التوجيهي في أنه الوثيقة المرجعية لكل أعمال التدخل في العقار و بعد المصادقة عليه يعتبر ملزما لكل الهيئات المتواجدة في إقليم البلدية حتى الجهة المعدة له.

كما تظهر أهميته أيضا في تحديد الإحتياجات العقارية كونه هو المقسم للعقارات على تراب البلدية لذلك فإنه يتطلب معرفة الأملاك العقارية، طبيعتها و كذلك معرفة طرق إستعمالها تفاديا للنمو العمراني العشوائي و الإستغلال اللاعقلاني للأملاك العقارية للبلدية بغرض توفير الإحتياجات الأساسية داخلها.

يوضع على مستوى البلدية أو مجموعة من البلديات من أجل التوجيه و التحكم في التنمية و يهدف إلى صياغة صور مجالية تسمح بتطبيق سياسة عامة على إقليمها.¹

المبحث الثاني: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و تبيان

آثاره و مجال تطبيقه

يتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير عن طريق مجموعة من الإجراءات المحددة قانونا، سواء ما تعلق بإعداده أو بمراجعته، و المصادقة عليه كذلك بحيث سنتعرض في مبحثنا الثاني هذا إلى كل من كيفية إعداد المخطط و كيفية المصادقة عليه في كل من المطلبين الأول و الثاني، ثم سنتطرق إلى صور مخالفات المخطط، و آثاره في المطلبين الثالث و الرابع على التوالي.

¹ - غواس حسينة، المرجع السابق، ص16-17

المطلب الأول: كيفية إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

لا يمكن اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلا بعد اتباع مجموعة من الإجراءات التي حددها المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المذكور سلفا، على النحو الآتي:

الفرع الأول: إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية

حسب المادة 02 من القانون 91-177 المتعلق بتحديد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه، و محتوى الوثائق المتعلقة به: يقرر إعداد المخطط التوجيهي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.¹

كما أشارت المادة 12 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير على أنه يتم تحديد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بمقررات الوالي أو باقتراع عن رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بعد مداولة من المجالس الشعبية البلدية، و هذا في حالة ما إذا كان مجموعة البلديات تابعة لولاية واحدة، أما في حالة ما إذا كانت البلديات المشتركة تابعة إلى ولايات مختلفة فهنا يحدد محيط المخطط التوجيهي بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير و الوزير المكلف بالجماعات المحلية.²

فمن هذه المادة يتضح أن مضمونها يكمن في وجوب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير، سواء بمفردها أو مشتركة مع مجموعة أخرى من البلديات.

¹ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-177، المرجع السابق

² - المادة 12 من القانون 90-29، المرجع السابق

ويتم مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت مسؤوليته بعد مداولة من أعضاء المجلس الشعبي البلدي أو أعضاء المجالس الشعبية البلدية المعنية.¹

وحسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-177 فإنه يجب على مداولة المجلس الشعبي البلدي تبين مايلي:

- التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى التراب المقصود.
- كفاءات مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.
- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية.²

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

- النظرة المستقبلية التي تكون عليها البلدية المعنية، و التوقعات المحتملة لها و ما تحتاج إليها من تجهيزات ذات فائدة عمومية و ذلك وفق رؤية ممنهجة عن طريق رسم مخطط تنموي.
- التوسع من دائرة التشاور و الإعداد للمخطط بجمع آراء مختلف الهيئات و الإدارات و المصالح العمومية و كذا إشراك المواطنين في أخذ القرار، و ذلك عن طريق الجمعيات للتشاور في كل الأمور المتعلقة بالحياة العمرانية و بغية الوصول إلى تعاون جماعي في ميدان العمران لأن كل الأطراف المذكورة إلا و لها علاقة بالعمران سواء كانت مباشرة أو غير مباشرة، هذا من الجانب النظري إلا ان الجانب التطبيقي خلاف ذلك خاصة مايتعلق بدور المواطن في المشاركة في الحياة العمرانية، إذ نجد دوره غائب تماما و ذلك

¹ - بن عزة الصادق، المرجع السابق، ص50

² - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-177، المرجع السابق

بسبب نقص الوعي في معظم المجتمعات، و عدم تنظيم المواطنين لأنفسهم في جمعيات مستقلة تمكنهم من المشاركة في إعداد المخططات المتعلقة بالتعمير.¹

و عليه فإن نظام المداولة هذا فيه الكثير من الإيجابية، حيث أنه نظام يدعم روح التشاور و يرقى مبادئ التحاور في إطار منظم و منسجم داخل فضاء مسؤول الا وهو البلدية التي تعمل بنظام المداولات طبعاً وفق القواعد المرسومة و المقررة في قانون البلدية.²

الفرع الثاني: إستشارة الجهات المختصة

حسب المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91-177 السالف الذكر يقوم رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإطلاع رؤساء غرف التجارة و رؤساء غرف الفلاحة، و رؤساء المنظمات المهنية، و رؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقسن كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و عليهم بالإفصاح عن إرادتهم بالمشاركة في إعداد المخطط التوجيهي خلال 15 يوما بدءاً من تاريخ استلامهم للمقرر. و بانقضاء المهلة المحددة على رئيس المجلس الشعبي البلدي اصدار قرار يوضح قائمة الإدارات و المصالح و الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.³

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بموجب المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91-177 عند انقضاء المهلة النصوص عليها في المادة 07 أعلاه باصدار قرار يبين فيه قائمة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن المخطط التوجيهي وهي تنقسم إلى:

¹ - بن عزة الصادق، المرجع السابق، ص51

² - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص17

³ - المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91-177، المرجع السابق

أولاً: الهيئات المستشارة وجوبا

أ - على مستوى الولاية:

يجب استشارة الإدارات العمومية و المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني و المواقع الاثرية و الطبيعية، البريد و المواصلات، و الإدارات و المصالح التابعة للدولة المكلفة بالبيئة، التهيئة و العمران، و السياحة كونها الأكثر علاقة و دراية بمجال التعمير.¹

و قد ألزم المشرع الجزائري الجماعات المحلية بضرورة استشارة اللجنة الهندسية المعمارية و التعمير و المحيط المبني عند اعداد ادوات التعمير و هذا لتخصصها في ميدان البناء و التعمير طبقا لنص المادة 40 من المرسوم التشريعي رقم 94-07.²

ب - على المستوى المحلي:

يجب استشارة الهيئات و المصالح المكلفة بتوزيع الطاقة، النقل و توزيع المياه، ونشير بهذا الشأن إلى ان إجراء الاستشارة الوجوبية دون الأخذ بها تفرغ الاستشارة من محتواها.

ينشر هذا القرار لمدة شهر في مقر البلدية المعنية و يبلغ للإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات و المصالح التابعة للدولة المعنية.³

ثانياً: الهيئات المستشارة جوازا

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإبلاغ رؤساء غرف التجارة، الفلاحة، المنظمات المهنية و الجمعيات المحلية كتابيا بمقرر الإعداد قصد إبداء رغبتم في المشاركة خلال 15 يوما، و بعد انتهاء المدة يقوم بإصدار القرار الذي يحدد فيه قائمة الهيئات و المصالح و

¹ - المادة 08، المرجع نفسه

² - انظر المادة 40 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1990 المتعلق بشروط النتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس،

الجريدة الرسمية رقم 32

³ - المادة 08، المرجع السابق

الإدارات العمومية و الجمعيات المشاركة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و الذي ينشر لمدة شهر في مقر البلدية أو البلديات المعنية و يبلغ للهيئات المذكورة سابقا حيث تمنح لها مدة 60 يوم قصد إبداء ملاحظاتها.¹

الفرع الثالث: التحقيق العمومي

يخضع مشروع المخطط التوجيهي المصادق عليه للإستقصاء العمومي مدة 45 يوما و يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرار بهذا الصدد:

- يحدد المكان أو الاماكن التي يمكن إستشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فيه أو فيها.
- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.
- يبين تاريخ إنطلاق مدة التحقيق و تاريخ إنتهائها.
- يحدد كفيات إجراء التحقيق العمومي.²

ينشر القرار الذي يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على الإستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الإستقصاء العمومي كما تبلغ نسخة من هذا القرار إلى الوالي المختص إقليميا.³

كما يمكن أن تدون الملاحظات في سجل خاص مرموق و موقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، أو يعرب عنها مباشرة أو ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.⁴

¹ - شوك مونية، المرجع السابق ص 25-26

² - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91-177، المرجع السابق

³ - المادة 11، المرجع نفسه

⁴ - المادة 12، المرجع نفسه

عند انقضاء المهلة القانونية يقفل سجل الإستقصاء و يوقعه المفوض المحقق أو المفوضين المحققون، و يقوم هذا الأخير خلال 15 يوما الموالية بإعداد محضر قفل الإستقصاء و يرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني مصحوبا بالملف الكامل للإستقصاء مع إستنتاجاته¹.

و مهما يكن من أمر فإن هذه الخطوات تدل على إهتمام المشرع بضرورة توسيع نطاق التشاور و حوار مستقبل البلديات، و محاولة استدراج المواطنين في المشاركة لحل مشاكله اليومية و ترقية الحس المدني و روح المسؤولية لدى الجميع.²

المطلب الثاني: المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مراجعته

الفرع الأول: المصادقة على المخطط التوجيهي

يخضع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير للمصادقة على مستويين: المصادقة من طرف المجلس الشعبي البلدي بموجب مداولة بعد الاطلاع على نتائج التحقيق، ثم يرسل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مصحوبا بسجل الاستقصاء و محضر قفل الاستقصاء و نتائج التحقيق إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي بشأنه في غضون 15 يوما من تاريخ استلام الملف³، و تتم المصادقة طبقا للمادة 15 من المرسوم التنفيذي 91-177 و المادة 27 من القانون 90-29 حسب الحالة و تبعا لأهمية البلدية أو البلديات المعنية:

- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200000 ساكن.

¹ - المادة 13، المرجع نفسه

² - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص19

³ - المادة 14 من المرسوم التنفيذي 91-177، المرجع السابق

- بقرار من الوزير المكلف بالتعمير، مشترك حسب الحالة مع وزير أو عدة وزراء بالنسبة للبلديات أو مجموعة البلديات التي يفوق عدد سكانها 200000 ساكن ويقل عن 500000 ساكن.

- بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة البلديات التي يكون عدد سكانها 500000 ساكن فأكثر¹.

ونشير بهذا الصدد إلى أن المادة 15 من المرسوم التنفيذي 91-177 جاءت تطبيقاً لنص المادة 27 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و بصريح النص القانوني، إلا أنه نلاحظ عدم التطابق بين النصين و بالتحديد في الفقرة الثالثة و الرابعة منهما في مسألة إستشارة الوالي المعني قبل إتخاذ القرار، حيث وردت مسألت إستشارة الوالي المعني في المادة 15 من المرسوم التنفيذي و تغاضى عنها المشرع في نص المادة 27 من القانون نفسه، وعليه يجب اجراء تعديل للتطابق بين النصين لرفع اللبس لأحكامها.

فهذا الإختلاف من شأنه أن يعرقل سير إجراء عملية المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بخصوص إستشارة الوالي من عدمه، الأمر الذي يآثر سلباً على مصالح البلدية المعنية².

وهذا ما نصت عليه المادة 16 من المرسوم التنفيذي 91-177 يبلغ المخطط التوجيهي المصادق عليه و الموضوع تحت تصرف الجمهور وفقاً لاحكام القانون 90-29 المذكور سابقاً للجهات الآتية:

- الوزير المكلف بالتعمير .
- الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
- مختلف الأقسام الوزارية المعنية.

¹ - المادة 27 من القانون 90-29، المرجع السابق

² - مزوزي كاهنة، المرجع السابق، ص41

- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين.
- رئيس المجلس الشعبي الولائي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية الولائية المعنيين.
- المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير.
- الغرف التجارية.
- الغرف الفلاحية.¹

نلاحظ من هذه الإجراءات التأكيد على تفعيل دور الهيئات المنتخبة كجهة رقابية على مستوى المخطط من خلال المصادقة عليه بموجب مداولة بما يسمح على بحث و طرح آفاق التنمية المحلية بما يتوافق و طموحات المواطنين بالمناطق المعنية، غير أننا نتساءل عن الهدف من إعلام الجمهور، فهل بإمكانهم المعارضة على ما يرد في محتواه في ظل غياب نص قانوني صريح بهذا الشأن.²

حتى يكون المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ذو فعالية لابد من تحسيس المواطن بمدى أهمية مشاركته و إلتزامه بما جاء في المخطط.³

الفرع الثاني: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و تعديله

لقد جعل القانون من مسألة من مسألة مراجعة أو تعديل المخطط التوجيهي أمرا ممكنا قصد توسيع رقعة عمران البلدية المعنية و جعلها تساير التطورات الخاصة على المستوى المحلي و الوطني و تحقيقا لمصالح الأفراد و المصلحة العامة على السواء، و حتى لا يخرج نطاق التعديل عن هدفه تم حصر أسباب المراجعة و التعديل في حالتين هما:

- إذا كانت القطاعات المزمع تعديلها، المشار إليها في المادة 19 من نفس القانون في طريق الإشباع.

¹ - المادة 16 من المرسوم التنفيذي 91-177، المرجع السابق

² - مزوزي كاهمة، المرجع السابق، ص 41-42

³ - أنظر نص المادة 12 من القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2011، المتعلق بالبلدية، جريدة رسمية رقم 37

- إذا كانت تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع تهيئة البلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعنية لها.¹
- نستنتج من هذا النص أن الأصل لمراجعة مخطط التهيئة و التعمير و الإستثناء هو المراجعة في الحالات المذكورة سابقا، أي لا يتم إعادة النظر في مخطط التهيئة و التعمير بالمراجعة إذا كانت إعداد المخطط بطريقة سليمة وجاء:
- متمما لمخرجات مخططات التعمير العليا من حيث تخصيص و تحديد بعض المشاريع ذات الفائدة الوطنية.
- مرنا بالقدر الكافي الذي يتماشى مع متغيرات التقدم العلمي و التكنولوجي و يستوعب المتغيرات السياسية و الأمنية و الاقتصادية و الاجتماعية و كذا الظرفية كما في حالة حدوث كارثة طبيعية أو حادث إصطناعي مفاجئ...
- تعد عملية مراجعة المخطط كفرصة ذهبية لأصحاب القرار، مديرية التعمير و إدارة البلدية في إعادة رسم ملامح المدينة و البلدية بكيفية جديدة وفق المعارف الحديثة القائمة على الذكاء التعميري و التنمية المستدامة، و المصادقة على مراجعة المخطط يكون بنفس الإجراءات المتبعة في المصادقة الخاصة بإعداد المخطط لأول مرة وفق قاعدة توازي الأشكال أي بنفس الإجراءات التي تمت فيه إعداده.²

المطلب الثالث: صور مخالقات المخطط التوجيهي

- تتمثل هذه الصور في مجموعة البنائات الفوضوية التي أنجزت بطريقة مخالفة لقواعد و أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و هي كالتالي:

¹ - المادة 28 من القانون 90-29، المرجع السابق

² - تكواشت كمال، التعمير و البناء في التنظيم و إعادة التنظيم، المرجع السابق، ص 64-65

الفرع الأول: تغيير موقع المشروع

تتمثل هذه الصورة بعدم التقيد بما جاء في المخطط التوجيهي، الموقع للمشروع المراد انجازه و ذلك بنقل و تحويل وعاء البناية إلى مكان آخر من المجال الإقليمي، و هذا يتنافى مع مخطط التهيئة و التعمير و التي على أساسها تم استخراج و استنباط مخطط موقع المشروع¹.

وتجدر الإشارة أن لكل موقع من الإقليم وظيفته الخاصة. فكل إخلال بالموقع يعني احتمال المساس بالأراضي المحمية الأثرية أو التاريخية أو الثقافية أو الطبيعية و بالأخص من الأراضي الفلاحية و الغابية التي تعد من الأراضي الغير القابلة للتعمير إذ لا تمنح رخصة البناء فوق الأراضي الفلاحية إلا بعد التحقق من أن مساحة الأرض المراد بناؤها جاءت متطابقة مع المساحات المرجعية المذكورة في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر سنة 1992 و المتعلق بحقوق البناء المطبقو على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية فيما يخص البناء ذات الإستعمال السكني.²

و يهدف المشرع من جراء هذع الأحكام القانونية حماية الأراضي الزراعية التي تعد كثرة وطنية غير قابلة للتجديد فكل بناية فوضوية تتواجد على الأراضي الفلاحية و بالأخص الخصبة منها يجب عدم المصالحة معه، بل يجب هدمها و إزالتها حالا مع محاولة إعادة الأرضية إلى ما كانت عليها في الحالة الأولى.³

¹ - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص30

² - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص28

³ - تكواشت كمال، المرجع السابق، ص30

الفرع الثاني: الإخلال بالإرتفاعات

تنقسم هذه الإرتفاعات إلى إرتفاعات عامة و أخرى خاصة:

أولاً: الإرتفاعات العامة:

و تنقسم بدورها إلى إرتفاعات صناعية و إرتفاعات طبيعية

أ - الإرتفاعات الصناعية:

تتجسد أساسا فيغا الأراضي المخصصة لمرور قنوات الغاز الطبيعي و قنوات مياه الشرب و قنوات صرف المياه القذرة و شبكة الكهرباء، إذ بالنسبة للإستغلال الكهربائي ذات الضغط المتوسط فإنه يتطلب قانون عدم البناء على جانبي هذه الأسلاك بعرض قدره 15 مترا أي يمنع البناء مهما كان نوعه و طبيعته على مساحة أو رواق يقدر ب 30 مترا و طوله هو طول الأسلاك الكهربائية، كما يتطلب قانون احترام المسافة الفاصلة بين محور قناة الغاز و البنايات المجاورة و هي 75 متر في كلتا الجهتين، كما أنه لا يجوز تشييد أي بناية أو إقامة أي عوائق في المناطق المشمولة بحقوق الإرتفاعات الجوية.¹

ب - الإرتفاعات الطبيعية:

و هي الأراضي التي يمنع البناء فيها بأي شكل و نوع كان، و يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من المناطق الغير القابلة للبناء سواء تواجدت داخل المحيط العمراني أو خارجه.

و هذه الإرتفاعات قد تتواجد في صورة منحدرات كبيرة، تكون أرضيتها مهددة بخطر الإنزلاق أو في صورة حوافي أودية تكون أرضيتها مهددة بخطر الفيضانات إلى جانب كون هذه

¹ - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص29

الأراضي ليست صلبة و ضعيفة المقاومة، إذ قد تعاني هي الأخرى من ظاهرة الإنزلاقات لكون معظم هذا النوع من الأراضي هي عبارة عن ترسبات للأتربة.¹

ثانيا: الإرتفاقات الخاصة

و هي كل الإرتفاقات المنصوص عليها في القانون من المادة 80 إلى المادة 881 منه و التي تشكل قيود تلحق بحق الملكية و المنصوص في المواد من 690 إلى 712 من نفس القانون و التي تنص على إجبارية المالك في مراعات استعمال حقه ما تقصد به التشريعات الجارية العمل بها و المتعلقة بالمصلحة العامة و كذا المصلحة الخاصة.² وأن يحترم و بالأخص القواعد المنظمة لحق المرور و حق الطل و أيضا حق المسير و غيرها من حقوق الجوار كل ذلك متعلق باختيار أرضية البناء و نمط و حجم و كذا شكل البناية المراد إنجازها.³

المطلب الرابع: الآثار المترتبة عن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و نطاق تطبيقه

تنقسم الآثار المترتبة عن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلى قسمين: القسم الأول، يتمثل في الآثار القانونية، أما القسم الثاني فيتمثل في آثار المخطط بالنسبة للإدارة و الأفراد، على النحو التالي:

الفرع الأول: الآثار القانونية للمخطط التوجيهي

تتمثل الآثار القانونية للمخطط التوجيهي بالاساس في تقسيم الاراضي الى قطاعات محددة عن طريق تنظيم تظبط فيه القواعد العامة المطبقة على كل منطقة حسب تقسيم الأراضي إلى مناطق يتم تعميمها حسب الأولوية من النحو الآتي:

¹ - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص31

² - تكواشت كمال، المرجع نفسه، ص31

³ - معبعب نعيم، عقود مقاولات البناء و الأشغال الخاصة، الطبعة الثالثة، دون دار نشر، مصر، 2001، ص175

القطاعات المعمرة.

القطاعات المبرمجة للتعمير.

قطاعات التعمير المستقبلية.

القطاعات غير القابلة للتعمير.¹

أولاً: القطاعات المعمرة

يرمز لها بالحرفين اللاتينيين " SU "، و قد نص عليها المشرع في المادة 20 من القانون 90-29² و 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، خدمات) و بالتالي تتميز هذه القطاعات المعمرة بحقوق بناء عالية جدا نتيجة كثافة النسيج العمراني من حيث البناءات والنشاطات القائمة. و منه فإن المخطط التوجيهي لا يقترح في هذا النوع من قطاعات التعمير القائن على التوسع و إنجاح بنايات جديدة، فهي قطاعات مشبعة ولكن بحسب الظروف الخاصة و المعطيات التي يفرضها الواقع الميداني، و تبعا للبرامج البلدية بغرض تصحيح بعض الوضعيات و تفعيلها.³

ثانياً: القطاعات المبرمجة

يرمز لها بالرمز "SAU" وقد نص عليها المشرع في المادة 21 من القانون 90-29⁴، و يقصد بها القطاع القابل للتعمير الذي يشمل الأراضي المخصصة للتعمير على الامدين

¹ - أنظر المادة 19 من القانون 90-29، المرجع السابق

² - أنظر المادة 20 من القانون 90-29، المرجع نفسه

³ - بزغيش بويكر، مشاركة الجمعيات و المواطنين في اعداد ادوات التهيئة و التعمير: الإجراء القانوني المهجور، المجلة الأكاديمية للبحث

القانوني، المجلد 10، العدد 02، 2009، ص9

⁴ - أنظر المادة 21 من لقانون 90-29، المرجع السابق

القصير و المتوسط في آفاق 10 سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.¹

وهي مناطق يتم تخصيصها قصد بلوغ كثافة عمرانية عالية في آجال لا تتجاوز 10 سنوات.

وعليه يمكن القول أن القطاعات المبرمجة للتعمير هي أراضي احتياطية تستعمل على الأمدين القصير (5 سنوات) و المتوسط (10 سنوات) قصد مواجهة الاحتياجات المختلفة سواء كانت هذه الأراضي ذات طبيعة فلاحية او غير مجهزة، عند انجاز المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و ذلك لتفادي كل الاسباب التي من شأنها عرقلة استعمال هذه الأراضي و تجميدها، وهي بذلك كسياسة لتوفير الأراضي الحضرية على المدى القريب و المتوسط.²

ثالثا: قطاعات التعمير المستقبلية

يرمز لها بالرمز "SUF"، و قد نصت عليها المادة 22 من القانون 90-29³، فهذه القطاعات تشمل كل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق 20 سنة حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير⁴، و الهدف من تخصيص هذه الأراضي هو الحفاظ على القدرات الكامنة للتوسيع العمراني الصحيح لمستقبل المدينة و التجمعات السكانية من خلال تطبيق إجراءات صارمة على كل الأراضي المتواجدة في هذه القطاعات و التي يجب أن تخضع للإرتفاقات المؤقتة بعد البناء، إلا أنه يمكن الإذن أو الترخيص بالبناء فيها وفقا لحقوق البناء الضعيفة جدا و الإستثنائية طبقا للفقرة الاخيرة من المادة 22 و هي الحالات التالية:

¹ - بن عمران إنصاف و عثمانى مريم، استراتيجية الرقابة الإدارية على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية و الاجتماعية، المجلد 04، العدد 04، جامعة الجلفة، 2019، ص48

² - مكي حمشة، المرجع السابق، ص86

³ - أنظر المادة 22 من القانون 90-29، المرجع السابق

⁴ - عيادة مريم، النظام القانوني للمساحات الخضراء و علاقاتها بالطفولة في التشريع الجزائري، الملتقى الدولي الأول حول المدينة و الطفل، جامعة باتنة، 2014، ص24

- حالة تحديد و تعويض و توسيع المباني المعدة للإستعمال الفلاحي.
 - حالة البناءات ذات الإستعمال العام أو تلك المصنفة ضمن المنشآت ذات المصلحة الوطنية.
 - حالة البناءات التابعة للبلدية و ذات مصلحة عامة و المرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب معمل من رئيس البلدية بعد أخذ رأي من المجلس الشعبي البلدي.¹
- انطلاقا من أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أدوات تعميمية تقديرية و مستقبلية الى مدى بعيد، فمن المفروض أنه يقع في الحسبان جميع إعتبرات التهيئة و التنمية بكل القطاعات، و عليه فحسب الأستاذ مجاجي منصور، فإن هذا القطاع التعميري المستقبلي لا وجود له في الواقع مادام أن الإستثناءات التي نصت عليها المادة 22 تجعل هذا القطاع بعد 20 سنة فما فوق معمرا قبل القطاع القابل للتعمير على مدى 10 سنوات.² و في تقديرنا فإن الهدف من نص المادة 22 هو ترشيد و عقلنة استعمال الأراضي المخصصة للتعمير في ابطار الحفاظ على الأراضي الفلاحية و من ثمة صيانة الحدود الفاصلة بين المناطق الحضرية و المناطق الريفية، إلا أن الواقع عكس ذلك حيث نجد أن تحت ضغط أزمة السكن و ضعف القدرة الشرائية، قابلة لتدمير المناطق الزراعية المجاورة للمدينة، و فرض نمط عيش جديد على سكان هاته المناطق، إذ لا يصل في الغالب إلى مستوى النمط الحضري كما لا يفقد بالكامل صبغته الريفية، و في مثل هذه الحالات يصعب الفصل بين ما يدخل في نطاق سياسة التعمير الحضري و ما يتعلق بالتهيئة و التنمية الريفية و في عدم وضوح الحدود الفاصلة بين ما هو حضري و ما هو ريفي يؤدي بالضرورة إلى صعوبة في التصنيف الإداري للمناطق.³

¹ - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص82-83

² - مجاجي منصور، أدوات التهيئة و التعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث و الدراسات العلمية، المركز الجامعي، العدد 1 ، المدينة، نوفمبر 2007، ص 9

³ - مكسي حمشة، المرجع السابق، ص88

رابعاً: القطاعات غير القابلة للتعمير

عرف المشرع الجزائري هذا النوع من القطاعات من خلال نص المادة 23 من القانون رقم 90-29 بأنها: " تلك القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوصا عليها، محددة بدقة و بنسب تتلائم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات". يفهم من هذا النص أن هذه المناطق يشملها ارتفاع عدم البناء كأصل، و الذي يعد قييدا يرد على حق البناء في هذه المناطق بحكم القانون.

حيث يمنع كل شخص من انجاز مشروع عليها، وذلك بسبب معوقات خاصة و مختلفة و من صورها أنها تكون:

- مناطق محمية أو ذات استغلال منجمي.
- مناطق ساحلية، المعروفة بنظامها البيئي الهش ذو الرطوبة العالية.¹
- أراضي خطرة على حياة الناس و ممتلكاتهم بسبب الطبيعة (كالفيضانات، الزلازل، انزلاقات التربة... و غيرها)
- المناطق الأثرية و السياحية و ذات النظام الغابي.
- و قد تكون أراضي فلاحية ذات الجودة العالية بحكم استهدافها من قبل كل المتعاملين العقاريين في التوسع العمراني.

إن كل هذه الأراضي تعد الأكثر تعرضا للظواهر الطبيعية، و ذلك ما قد يشكل خطورة كبيرة في حالة تعميمها، لذا قصد المشرع من تحديدها معرفة اجراءات و قواعد البناء التي تخضع لها، فنص على القيد المطلق في بعضها (المناطق المعرضة للأخطار التكنولوجية) أي منع البناء عليها بأي شكل من الأشكال، كما نص على القيد الجزئي في البعض الآخر

¹ - هنوني نصر الدين، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، دون طبعة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2013، ص57

(المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية كالزلازل...) أي خضوع عملية البناء عليها لمراقبة السلطة الإدارية المختصة التي منحت لرخصة البناء في هذه القطاعات.

و ما يلاحظ أن المخطط التوجيهي في تحديده لقواعد البناء في هذه المناطق المختلفة المشكلة للقطاع غير القابل للتعمير، إنما يعبر عن الدور الكبير الذي تقوم به في وقاية البيئة من مخاطر التعمير، لأنها تشكل في مجموعها البيئة بمفهومها الشامل (البيئة الطبيعية و البيئة المشيدة)¹.

الفرع الثاني: آثار المخطط التوجيهي بالنسبة للإدارة و الأفراد

إن إرادة السلطة العمومية في تنظيم التوسع العمراني اقتضت إقرار المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ذو صبغة تقديرية و مستقبلية، تبرمج في الزمان و المكان توزيع النشاطات و كيفية التوسع التعميري.

إلا أنه و بالرغم من هذه الصبغة المستقبلية و التقديرية للمخطط فإنه يترتب عليه آثار قانونية بالنسبة للإدارة و بالنسبة للأفراد كذلك.

أولاً: آثار المخطط التوجيهي بالنسبة للإدارة

تتمثل آثار المخطط بالنسبة للإدارة في الإلتزام بتنفيذ توجيهات المخطط بالإضافة إلى الإلتزام بتوفير العقار لتنفيذ محتويات المخطط.

أ - الإلتزام بتنفيذ توجيهات المخطط

بعد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، يجب على كافة المتدخلين في القطاع من دولة و جماعات محلية و مؤسسات عمومية، أن تنقيد بأحكام المخطط على اعتبار أن المشرع التعميري الجزائري كان صارماً في مسألة الإلزامية عندما استعمل في

¹ - مكي حمشة، المرجع السابق، ص 89-90

المادة 2/10 من القانون 90-29 لفظة "لايجوز" و هذه الصيغة لا تثير أي شك في أن المشرع مال إلى مفهوم المطابقة و هو المفهوم التقليدي المتعارف عليه في القانون العام الجزائري، باعتبار أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير قرارا تنظيميا فهو يلزم الأشخاص العموميين بالسهر على احترام مقتضياته و تنفيذ توجيهاته بكل ما يتعلق بالبناء و الصحة، كما بامبدأ التالي: كل قرار أدنى من هذا المخطط يجب أن يحترم القواعد التي يتضمنها هذا الأخير.¹

فالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يشكل حجر الزاوية في إعداد مخططات شغل الأراضي، إذ على هذا الأخير، أي وثائق التعمير الأدنى أن تتقيد إلزاما بأحكام المخطط و مقتضياته، وذلك لكونها تشكل فروعاً تابعة للأصل أي المخطط التوجيهي. ومن ثمة لا يمكن للمخططات المفصلة أن تخالف أو تعرقل المخطط العام للتعمير، و هذا ما يحقق نوعاً من التكامل و التعاون و التداخل بين جميع الوثائق التعميرية تفادياً للإرتجال و سوء هيكلية المجال و إنتاجه، و بالتالي تفادي انشاء مجالات حضرية مشوهة و غير منسجمة عمرانياً، و غير مساعدة على تحقيق التنمية الاقتصادية و الاجتماعية.

و في هذا الإطار فإن التدابير الواردة في هذه المخططات يجب أن تحترم:

- جوانب التوسعة العمرانية بحسب القطاعات المحددة من المادة 19 إلى المادة 22 قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.
- جوانب الحفاظ على الأراضي الفلاحية و الغابية و المناطق ذات الميزة الخاصة.
- التوجيهات العامة لإستعمال الأراضي و من ضمنها المناطق التي ستخضع لإعادة الهيكلة أو للتجديد أو الإثتين معا.²

¹ - تكواشت كمال، التعمير و البناء في التنظيم و إعادة التنظيم، المرجع السابق، ص71-72

² - تكواشت كمال، التعمير و البناء في التنظيم و إعادة التنظيم، المرجع السابق، ص71-72

ب - الإلتزام بتوفير العقار لتنفيذ محتويات المخطط

إن الإرتباط بين التعمير و العقار ارتباط عضوي قاعدي، فكل ما يخطط على الورقة لا يتجسد إلا على الأرض التي تعد الوعاء أو الحاضنة التي يتجسد في اطارها مختلف المشاريع المسطرة في مخطط التعمير العام، فوضع مخططات التعمير من أجل التحكم في السطح حيز الدراسة تعتبر غير كافية في غياب إستراتيجية عقارية تحكمها، بل و قد يكون لها انعكاس سلبي على الجانب العمراني اذ لم تكن هناك دراسة عقارية مسبقة لإعداد هذه الوثائق، و رصيد عقاري كاف في ملك السلطات العمومية يساعدها على تنفيذ المقتضيات و البرامج المسطرة.

حيث نلاحظ في الجانب العملي تفضيل مكاتب الدراسة المكلفة بإعداد المخطط التوجيهي للطرق السهلة عبر عدم استحضار طبيعة انماط الملكية العقارية و وضعيتها القانونية من حيث التعدد و التعقد و الاشكالات التي تطرحها ابان وضع وثائق التعمير، مما يجعل من المخططات أقرب ما يمكن إلى رسومات (أطفال) اذ يجب تفعيل جميع الاراضي الواقعة في حيز الدراسة مهما كانت طبيعتها القانونية.

و في حالة تعارض بين مقتضيات التعمير و مقتضيات العقار، فيجب ترجيح الأولى حتى يتم تنفيذ محتوى مخططات التعمير بطريقة صحيحة، بالرغم من الإستثمار اضحت معرقة له. وهو ما يستوجب اعادة النظر فيها و تطويرها و البحث عن الآليات الكفيلة لتجاوز تعقدها و تعددها. مما يستلزم على الدولة التدخل و للتحكم في العقار و بإيجاد مقاربة واضحة، التي ترفع العوائق التي تحول دون تطويع العقار لخدمة غايات التعمير، و رفع الحواجز التي تجعله معيقا للإستثمار و بالكيفية المناسبة لإنجاز مشاريع التنمية من خلال:

- احالة الرصيد العقاري التابع للدولة لفائدة المؤسسات و الهيئات العمومية و الجماعات المحلية بغرض انجاز ما عليها من المرافق و التجهيزات المحددة في المخطط.

- تفعيل المسح العام و الإسراع في الانتهاء من مشروع الشهر العقاري الذي دام لأكثر من أربعة عشريات، و الذي يعد و بحق، من جانب الوقت المستغرق في اعداده و التأخر في انجازه مشروع القرن.لذى نرى من الضروري استعمال الوسائل الحديثة في المسح من نظام التموضع الشمولي، بدل الاستمرار في الادوات القديمة أي ضرورة مسايرة التقدم في هذا المجال.¹

- امكانية انشاء رصيد عقاري لفائدة الجماعات المحلية و على رأسها البلدية التي مكنتها المادة 40 من القانون 90-29 من انشاء محفصتها العقارية بغرض مواجهة الحاجة في مادة العقار لتجسيد المشاريع الموضحة في المخططات.²

ثانيا: آثار المخطط بالنسبة للأفراد

تتجسد آثار المخطط بالنسبة للأفراد في جانبين، جانب يتعلق بالإلتزام بمحتوى المخطط، و جانب يتعلق بالمنازعات.

أ- الآثار من جهة الإلتزام بمحتوى المخطط

إن المخطط التوجيهي يصبح ملزما للأفراد و هيئات الدولة على حد سواء بقوة نص المادة 10 من القانون 90-29، إلا انه في حالة استفادة نفس المنطقة بمخطط ثاني يتعلق بمخطط شغل الأراضي مصادق عليه و سلري المفعول، فإن هذا الأخير هو الذي يكون المرجع القانوني و الذي على اساسه يتم دراسة طلبات عقود التعمير. بمعنى آخر انه في هذه الحالة يتراجع المخطط التوجيهي الى المرتبة الثانية تاركا مكانه لمخطط شغل الأراضي الأكثر تنظيما و تحديدا للقواعد القانونية الضابطة للبناء و التهيئة. ويصبح بالتالي المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ملزم بطريقة غير مباشرة للمعنيين بطلبات عقود التعمير. أي أن طلبات الحصول على رخص التعمير في المناطق أو المقاطعات المخصصة للتعمير التي

¹ - تكواشت كمال، البناء و التعمير في التنظيم و اعادة التنظيم، المرجع السابق، ص73-74

² - تكواشت كمال، البناء و التعمير في التنظيم و اعادة التنظيم، المرجع السابق، ص73-74

نص عليها المخطط التوجيهي العام لا تمنح الا إذا كانت لا تتنافى مع الأغراض العامة المخصصة لها الاراضي الواقعة فيها.

و يمنح المشرع بشأن منح الرخصة أو رفضه سلطة تقديرية للإدارة و لكنها ليست سلطة مطلقة بل هي خاضعة لرقابة القاضي، حيث يمكن لاي مواطن أن يطعن ضد قرار الإدارة القاضي بمنح رخصة البناء مثلا، تتنافى و ما نصت عليه المادة 23 من قانون 90-29 كما يجوز لمن رفضت له الرخصة أن يطعن في قرار الإدارة لكون طلبه مشروع حسب اعتقاده مع ذكر في نفس المادة.¹

ب - الآثار من جهة المنازعات

نظرا لكون الإدارة هي التي تقوم بالإشراف على دراسة المخطط من جهة أولى و عرضه للإستقصاء من جهة ثانية، أي أن المخطط التوجيهي كقواعد قانونية في مادة التعمير المحلي هي من صنع الإدارة، و بالتالي لهذه الاخيرة من السلطة التقديرية التي تجعل من القاضي الإداري لا يمارس إلا الرقابة الدنيا، و المتمثلة في العمليات التالية:

- التثبت في الصحة المادية للوقائع.
- التحري في وجود الخطأ القانوني عند الإقتضاء.
- التثبت في خصوص وجود خطأ بارز في التأويل.

غير أن هناك من الفقه من يرى في ذلك انحياز واضح للمصلحة العامة على حساب أصحاب العقارات من خلال الإخلال بمبدأ المساواة أمام الاعباء العمومية، مما يجعل من المخطط تحيزي في مضمونه، حيث ينتفع منه اطراف و يضر بأطراف آخرون، نظرا لأن المخطط قد يضحى بالجزئيات في صالح تجسيد عليا و حمايتها. و بالتالي لا يمكن العمل على جبر الضرر الحاصل لهم بمفعول تطبيق المخطط التوجيهي، و الحل المعقول يتمثل

¹ - تكواشت كمال، البناء و التعمير في التنظيم و اعادة التنظيم، المرجع نفسه، ص74

في أن يطلب صاحب العقار الخاضع لإرتفاقات عمرانية من الإدارة إقتنائها، خصوصا في حالة عدم قابلية استغلال العقار بأكمله و ليس جزء منه فحسب.¹

الفرع الثالث: نطاق تطبيق المخطط التوجيهي

إن نطاق تطبيق مخططات التعمير على المستوى المحلي القاعدي هي البلدية، أي ان النطاق لا يضم إلا بلدية واحدة كما هو الحال بالنسبة للبلديات الصغيرة أو المتوسطة التي تتضمن مدينة رئيسية محاطة بمجال ريفي معتبر. فيكون نطاق المخطط في هذه الحالة يضم حيز المدينة و ريفها التي تؤثر فيه و يؤثر فيها بشكل مباشر اقتصاديا و اجتماعيا و تجاريا و حضاريا و ديمغرافيا و عمرانيا...إخ

غير أن نطاق المخطط قد يتسع إلى أكثر من إقليم بلدية واحدة، كما هو الحال بالنسبة للمدن الكبيرة التي تضم أكثر من بلدية (الجزائر العاصمة مثلا التي تضم 13 دائرة و 57 بلدية) أو البلديات المتجاورة من حيث مقرات مدنها الرئيسية.

و في حالة توسع نطاق البلدية الى حيز يضم بلديات تتبع ولايات مختلفة فإنه في هذه الحالة يميل المخطط اكثر إلى وضعية مربع مخططات التعمير العليا أو مخططات التعمير ما فوق البلدية و من ثم يستدعي تدخل الإدارة المكلفة بالتهيئة الإقليمية على مستوى الدراسة و الإعداد حتى تضمن تجانس بين مختلف مكونات الدراسة، لذا نرى تفعيل العمل بالمخطط الولائي للتهيئة "PAW" إذا كان نطاق مخطط "PDAU" يتجاوز حدود إقليم بلدية واحدة، أو بالمخطط الجهوي للتنمية "SRAT" إذا كان النطاق يضم بلديات تنتمي إلى ولايات مختلفة.²

¹ - تكواشت كمال، المرجع نفسه، ص74-75

² - تكواشت كمال، التعمير و البناء في التنظيم و إعادة التنظيم، المرجع السابق، ص55-56

الفصل الثاني

مخطط شغل الأراضي

الفصل الثاني: مخطط شغل الأراضي

يعد مخطط شغل الأراضي آخر مخطط في سلسلة مخططات التعمير الطويلة، و يشترك مع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في إجراءات الاعداد إلا فيما يتعلق بمدة التحقيق، حيث يخصص 45 يوما لفترة التحقيق العمومي الخاص بالمخطط التوجيهي طبقا للمادة 26 من القانون 90-29 السالف الذكر، بينما تحدد مدة 60 يوما كفترة زمنية لاستقصاء مخطط شغل الاراضي و ذلك بحسب المادة 36 من نفس القانون، ذلك نظرا لكون مخطط شغل الأراضي لايعني فقط الدولة و الجماعات المحلية و كذا المؤسسات العمومية بل يهم و من قريب المواطنين المعنيين بالبناء فهو أكثر حساسية و دقة من المخطط التوجيهي.

مما يعني بأن مخطط شغل الأراضي ليس بنسخة مكررة من المخطط التوجيهي بل هو مخطط مستقل قائم بذاته و من كل الجوانب التي تؤطره و هذا نتطرق إليه من حيث مفهوم مخطط شغل الأراضي (مبحث أول) و كيفية اعداد المخطط التوجيهي (مبحث ثاني).¹

¹ - تكواشت كمال، التعمير و البناء في التنظيم و إعادة التنظيم، المرجع السابق

المبحث الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي

لتحديد مفهوم مخطط شغل الأراضي يجب أولاً تحديد المقصود منه، ثم التعرض لموضوعه و محتواه، و بعدها ذكر دوره و أهميته وهذا بالتحديد ما سنتطرق إليه في مبحثنا الأول هذا على هذا النحو:

المطلب الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي و تحديد موضوعه

مخطط شغل الأراضي هو عبارة عن وثائق شاملة تتضمن المبادئ و الأدوات المحلية للتخطيط الحضري، مهمته تثبيت القواعد العامة و الصلاحيات لإستعمال الأراضي و يتميز بكونه عمل جماعي بين عدة مصالح للدولة على المستوى المحلي.¹

الفرع الأول: المقصود بمخطط شغل الأراضي

إن مخطط شغل الأراضي يعتبر دليل للسلطة العمومية في مجال التخطيط الحضري و التوسع العمراني، و أداة لترجمة توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كما يعتبر مرجع لمنح مختلف الرخص و الشهادات العمرانية و بالتالي فهو يجسد الرقابة الفعلية على مختلف عمليات البناء و التعمير و من ثم فهو خطة واضحة و دقيقة لكيفية استعمال الأراضي. لذلك فإن مخطط شغل الأراضي نو طابع تفصيلي أكثر مما يجعل منه أداة تعمير بامتياز. و أحد الأدوات الرئيسية و الحديثة في التخطيط و التسيير الحضري و قد ظهر بموجب القانون 90-29 كأداة لامركزية لإتخاذ القرار في تنظيم و مراقبة المجال العمراني.²

حيث عرفته المادة 31 من القانون 90-29، هو المخطط الذي يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، حقوق استخدام الأراضي و البناء، فهو يعتبر

¹ - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، جامعة باتنة، 2011-2012

² - إنصاف بن عمران و عثمان مريم، المرجع السابق، ص49

وسيلة لتفصيل و تنفيذ الوجهات العامة الإجمالية الواردة في المخطط التوجيهي، يحدد بصفة مفصلة حقوق استخدام الأراضي، و يعين الكمية الدنيا القصوى من البناء المسموح به عنه بالمتر مربع من الأرضية المبنية خارج البناء، أو بالمتر المكعب من الأحجام، كما يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات و يحدد الإرتفاقات، و الأحياء و الشوارع، النصب التذكارية، مواقع المناطق الواجب حمايتها و تجديدها و إصلاحها و يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها و تحدد المساحات الخضراء و المواقع المحصنة للمنشآت العمومية.¹

و نستنتج من هذا التعريف أن مخطط شغل الأراضي يحدد بالتفصيل، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، حقوق استخدام الأراضي و البناء.²

الفرع الثاني: موضوع مخطط شغل الأراضي

يعد مخطط شغل الأراضي أداة من أدوات التعمير من خلالها يمكن:

- تحديد بصفة مفصلة و دقيقة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق أو المناطق المعنية الشكل الحضري، و التنظيم و حقوق البناء و إستعمال الأراضي.
- يعين الكمية القصوى و الدنيا من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المعنية خارج البناء أو المتر المكعب من الأحجام و أنماط البنىات المسموح بها و إستعمالاتها.
- ضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات.³

¹ - قداري أمال، دور أدوات التهيئة و التعمير في التوفيق بين مقتضيات حماية البيئة و إعتبرات التنمية المستدامة، مجلة تشريعات التعمير و البناء، مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة تعني بنشر البحوث و الدراسات في المجال العمراني، العدد 2، جامعة ابن خلدون الجزائر، جوان 2017، ص103

² - زرفة يمينة و قماش زينب، أدوات التهيئة و العمير بالجزائر بين الأهداف و التوظيف، حالة المنطقة السكنية الحضرية الجديدة "الوئام بقسنطينة"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 34-35، جامعة بسكرة، مارس 2014، ص48

³ - زرفة يمينة و قماش زينب، المرجع نفسه، ص48

كما تحدد الإرتفاقات، الأحياء، الشوارع، النصب التذكارية، المواقع و المناطق الواجب حمايتها و تجديدها و اصلاحها و لكن شريطة أن يتم توزيع مختلف المواضيع التي يحددها هذا المخطط وفق القواعد المحددة لتشكيلته (محتواه) و أيضا تعين هذه الأداة التنظيمية كل من، مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها مع وضع مبدأ أساسي و قاطع على كل توسع عفوي و عشوائي للمنطقة، إضافة إلى تحديد المساحات الخضراء و المناطق المخططة للمنشآت العمومية التي يحظر فيها البناء بجميع أشكاله.

و في إطار التنظيم الجمالي للمدينة على ضوء المادة 31 من القانون 90-29 المعدل و المتمم، يحدد مخطط شغل الأراضي بصفة مفصلة كليات تنظيم و تنفيذ عمليات إستعمال الأراضي و طرق تعميمها و معايير البناء بها و كليات توزيع الطرقات و الإرتفاقات على كامل تراب البلدية أو البلديات المعنية التي يشملها.¹

المطلب الثاني: محتوى مخطط شغل الأراضي

بناء على نص المادة 32 من القانون 90-29 فإن مخطط شغل الأراضي يتكون من لائحة التنظيم (الفرع الأول) و من الوثائق البيانية (الفرع الثاني)

الفرع الأول: لائحة التنظيم

تعد هذه اللائحة التنظيمية الأساس المرجعي و القانوني للوثائق البيانية لذلك لا بد أن تكون محددة بشكل مفصل و استثنائي لكل الوضعيات و تعلق مجال التفسيرات التي تمس بالوضعيات الحقيقية على أرض الواقع، لأنها تحدد حقوق البناء و الكثافة المقررة لها و الأهداف المسطرة لها.²

¹ - مكي حمشة، المرجع السابق، ص125-126

² - يزيد باي العربي، المرجع السابق، ص110

و تشمل لائحة التنظيم حسب نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل و المتمم مايلي:

- مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و كذلك البرامج المعتمدة للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لأفاق تنميتها.
 - جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع مراعات الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب خاصة الساحل و الأقاليم ذات الطبيعة الثقافية البارزة، و الأراضي الفلاحية، و كذا نوع المباني المرخص بها أو المحظور وجهتها و حقوق البناء المرتبطة بالملكية التي يعبر عنها معامل شغل الأراضي و معامل مساحة مايوخذ من الأرض مع جميع الإرتفاقات المحتملة.
 - يحدد معامل شغل الأراضي في هذه الحالة العلاقة القائمة بين مساحة أرضية مع خالص ما يتصل بها من البناء و مساحة قطعة الأرض.
- يعبر عن مساحة أرضية مع خالص مايتصل بها في أي بناء بما يلي:
- مساحة أرضية مع ما يتصل بها من بناء خام تساوي مجموع أرضية كل مستوى من مستويات البناء منقوصا منها.
 - مساحات أرضية مع ما يتصل بها تخسيبات السقف و أدوارها تحت الأرض غير القابلة للتهيئة السكنية أو الأنشطة ذات طابع مهني أو حرفي أو صناعي أو تجاري.
 - مساحات أرضية مع ما يتصل بها من سقوف و سطوح و شرفات و مقصورات و كذلك المساحات غير المغلقة الواقعة في الطابق الأرضي.
 - مساحات أرضية مع ما يتصل بها من مبان مهياة لتستعمل مواقف للسيارات.¹

¹ - المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178، المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق ل 28 مايو سنة 1991، يحدد اجراءات اعداد مخططات شغل الاراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها ، جريدة رسمية رقم 26

- مساحات أرضية مع ما يتصل بها من مبان مخصصة لخرن المحاصيل أو لإيواء الحيوانات أو العتاد الفلاحي و كذلك مساحات المسقوفات البلاستيكية للإنتاج الزراعي.¹

مما سبق يتبين أن شرط شغل و استخدام الأرض هي:

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

2. 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.

3. كما تبين لائحة التنظيم نوع المنشآت و التجهيزات العمومية و موقعها وتحدد الطرق و الشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و التي تحولها الجماعات المحلية وفق آجال انجازها.

من خلال هذا التقنين تتحدد الأسس التي يقوم عليها مخطط شغل الأراضي في إطار التفصيل الدقيق لما ورد في المخطط التوجيهي لشغل الأراضي و على أساسه يتم تنفيذه على أرض الواقع وفق المقاييس المعتمدة في إطار الوثائق البيانية.²

الفرع الثاني: الوثائق البيانية

تتكون على الخصوص مما يلي:

1. مخطط بيان الموقع (بمقياس 1/2000 أو 1/5000)

2. مخطط طبوغرافي (بمقياس 1/500 أو 1/1000)

¹ - المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178، المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق ل 28 مايو سنة 1991، يحدد اجراءات اعداد مخططات شغل الاراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها ، جريدة رسمية عدد 26

² - يزيد باي العربي، المرجع السابق، ص111-112

3. خارطة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) تحدد المناطق و الأراضي المعرضة للمخاطر الطبيعية و التكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك، و كذا الأخطار الكبرى المبينة، كما تحدد هذه الخارطة مساحات الحماية و الإرتفاقات الخاصة بالمنشآت المختلفة و المنشآت الإنسانية المنطوية على 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 المختصة إقليميا.

4. مخطط الواقع القائم (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يبرز الإطار المشيد حاليا و كذلك الطرق و الشبكات المختلفة و الإرتفاقات الموجودة.

5. مخطط تهيئة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يحدد مايلي:

- المناطق القانونية.
- موقع إقامة التجهيزات و المنشآت ذات المصلحة العامة و المنفعة العمومية.
- المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.
- خط مرور الطرق و الشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة منها كما هو محدد في المخطط التوجيهي و ما تتحمله الجماعات المحلية.

6. مخطط التراكيب العمراني (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم مصحوبا بما يجسد الأشكال التعميرية المنشودة بالنسبة للقطاع المقصود أو القطاعات المقصودة.¹

المطلب الثالث: أهمية و دور مخطط شغل الأراضي

سنعرض في هذا المطلب إلى كل من أهمية مخطط شغل الأراضي و دوره في مجال التعمير و ذلك على النحو الآتي:

¹ - المادة 2/18 من المرسوم التنفيذي 91-178، المرجع السابق

الفرع الأول: أهمية مخطط شغل الأراضي

تكمن أهمية مخطط شغل الأراضي في أنه يحول توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و اختياراته إلى أنظمة قانون ملزمة للكافة إدارة كانت أو أفراد.

كما تكمن الأهمية في كون البلديات التي لم تزود بمخططات التعمير المفصلة "pos" مجبرة على تطبيق قاعدة البيانية المحدودة، و عدم تحويلها لسلطة منح رخصة التعمير بالأخص في القطاعات غير المعمرة، فهذه التحفيزات من جهة و الإكراهات من جهة أخرى تدفع بالبلديات بالتزود بمخططات "pos".

كما تكمن أيضا أهمية المخطط في أنه واسطة تدخل الدولة بغرض فرض نوع من العدالة بين الأحياء و التقليل من مضار قانون السوق الذي يسعى إلى تحريك السوق العقاري في إتجاه الإخلال بآلية توزيع المكاسب و الفرص داخل المدينة الواحدة.

و من خلال مخطط شغل الأراضي سواء في مرحلتي الإعداد و التنفيذ يتم التأثير على سلوك الأفراد بجعلهم يحترمون قواعد التعمير و كذا قواعد البيئة، و بالتالي احترام قواعد الحضارة و التمدن و المدينة.¹

الفرع الثاني: دور مخطط شغل الأراضي

يظهر دور مخطط شغل الأراضي من خلال مساهمته في ضبط حركة البناء و التعمير، و رسم المبادئ الخاصة للتهيئة و التعمير.

أولا: ضبط حركة البناء و التعمير

تتمثل الوظيفة البارزة لمخطط شغل الأراضي في القانون 90-29 و النصوص التنظيمية له

¹ - تكواشت كمال، التعمير و البناء في التنظيم و إعادة التنظيم، المرجع السابق، ص81-82

في ضبط حركة البناء و التعمير في البلدية، و يكون ذلك من خلال تنظيم شهادات و رخص التعمير و وضع معاملات لشغل الأراضي.

أ- تنظيم شهادات و رخص التعمير

يعتبر مخطط شغل الأراضي آلية تفصيلية، تنظم الأراضي و لا تترك فجوة أو مجالا شاغرا في المساحة التي يعطيها، فهو يهتم بالإطار المبني و غير المبني بطريقة تمنع نشوء كل مظاهر البناء الفوضوي و إنتشاره، تظهر علاقته بأدوات الرقابة أو قرارات التعمير الفردية التي تشمل الشهادات و رخص البناء و التجزئة و الهدم المنصوص عليها في القانون 90-29 و المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بكيفيات إعداد عقود التعمير.¹ بحيث يجب أن تكون هذه الرخص و الشهادات ملائمة مع مخطط شغل الأراضي ولا يمكن أن تخالف محتواها كليا مع أحكام مخطط شغل الأراضي.

و بالتالي تظهر أهمية مخططات شغل الأراضي، في كون أن عملية التهيئة و التعمير تكون على أساسها، وأنه لا تسلم أي رخصة ولا شهادة في مجال التعمير إلا إذا كانت تستجيب للمقاييس المحددة في هذه المخططات، و بالتالي يمكن مواجهة الغير به و ذلك بقوة القانون، ومن ثمة يشكل مخطط شغل الأراضي بالنتيجة دفتر شروط للمقاولين و المهندسين من جهة، و مرجع نظامي للسلطات العمومية "المحلية" من جهة أخرى. و نظرا لوجود مخططات منصوص عليها في بعض القوانين، كالقانون الذي ينظم شروط إنشاء المدن الجديدة، و قوانين البيئة، السياحة، فإنه لابد أن تكون مخططات شغل الأراضي متناسقة مع مختلف هذه المخططات.²

¹ - المرسوم التنفيذي 15-19، المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، جريدة رسمية رقم 07، 2015

² - بزغيش بويكر، مخطط شغل الاراضي: أداة للتهيئة و التعمير، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 17، العدد 1، 2018/07/31،

ب - وضع معاملات شغل الأراضي

تتجلى أهم الوظائف الأساسية لمخطط شغل الأراضي في تحديد معاملات استغلال الأراضي، و هذا من خلال ضبط المعاملات الثلاث و هي:

1. معامل شغل الأراضي:

يهدف من وراء شغل الأراضي الإستغلال الحسن و المنسجم للبنىات من حيث الطول و العرض و الإرتفاع، و بناءا على ذلك و حفاظا على القطاعات غير القابلة للتعمير أو القطاعات المخصصة للتعمير المستقبلي يلزم تثبيت معامل شغل الأراضي.¹

2. معامل ما يؤخذ من الأرض:

يمثل معامل ما يؤخذ من الأرض نسبة الإستحواذ على الأرض، و هو يساوي مساحة قطعة الأرض الكلية ناقص مساحة الأرض المخصصة للمبنى، و الهدف من ذلك هو الزام صاحب مشروع البناء على إنشاء مساحات خضراء.²

3. معامل الكثافة القصوى:

لقد حدد المشرع الجزائري كثافة البناء للمناطق الحضرية في البلديات بموجب المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175،³ بنسبة تساوي واحد من حاصل القسمة:

- المساحة الأرضية خارج البناء الصافية:

تجدر الإشارة إلى أن مخطط شغل الأراضي وسيلة عمرانية تدخل ضمن انشغالات المهندس المعماري، بحيث يبين الشكل الهندسي الخارجي و الوظيفي للإطار المبنى للقطعة الأرضية

¹ - جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مرجع سابق ص60

² - بزغيش بويكر، مخطط شغل الأراضي: أداة للتهيئة و التعمير، المرجع السابق، ص661

³ - المرسوم التنفيذي رقم 91-175، مؤرخ في 18 جوان 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ، جريدة رسمية رقم 26

محل التهيئة، كما يعد أداة تنظيم بامتياز فيمكن مواجهة الغير به، إذ يجب أن تمنح أو ترفض الشهادات و رخص التعمير.¹

- رسم المبادئ الخاصة للتهيئة و التعمير:

يقوم مخطط شغل الأراضي برسم المبادئ الخاصة للتهيئة و التعمير، و هذا في إطار مبدأ التدرج من الكل إلى الجزء للوحدات العمرانية، و في ظل العمل على إعادة التوازن بين الأقاليم الكبرى للوطن، إلى غاية إعادة التوازن بين الأحياء الفوضوية المختلفة لنفس المدينة، مروراً بإعادة التوازن بين المدينة و الريف.

ترتكز دراسة مخطط شغل الأراضي على ما يلي:

- إستخلاص آفاق تنمية مجال الدراسة.
- تحديد الإختيارات المناسبة للتهيئة.
- وضع قواعد التعمير التي تضبط قواعد شغل الأراضي و حقوق البناء.²

المطلب الرابع: أهداف و خصائص مخطط شغل الأراضي

إذا اطلعنا على قانون التهيئة و التعمير نجده يؤكد على كل من أهداف وضع مخطط شغل الأراضي، و خصائصه المختلفة، سواء من حيث التنظيم أو من حيث التطبيق.

الفرع الأول: أهداف مخطط شغل الأراضي

لقد أكد القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم على أهداف مخطط شغل الأراضي طبقاً لما يلي:

¹ - بزغيش بويكر، مخطط شغل الأراضي: أداة للتهيئة و التعمير، المرجع السابق، ص661

² - بزغيش بويكر، المرجع نفسه، ص662

- تحديد بصفة مفصلة الشكل الحضري للقطاع أو القطاعات المعنية، بحقوق البناء و استعمال الأراضي.
- تعيين الكمية القصوى و الدنيا المسموح بها في البناء المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام و أنماط البناء المسموح بها و استعمالاتها.
- ضبط المظهر الخارجي للبنىات.
- تحديد المساحات العمومية و المساحات الخضراء، و المواقع المخصصة للمنشآت العمومية و المنشآت ذات المصلحة العامة و كذا تخطيطات و ميزات طرق المرور.
- تحديد الإرتفاعات.
- تحديد الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المواقع و المناطق الواجب حمايتها و تجديدها و اصلاحها.
- تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها.
- بيان خصائص القطع الأرضية.¹
- بيان موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية و ما يتصل بها، و موقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة.
- تحديد ارتفاع المباني و المظهر الخارجي.
- بيان موقف السيارات أو المساحات الفارغة و المغارس.
- تحديد نوعية المنشآت و التجهيزات العمومية و موقعها و تحديد الطرق و الشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و كذلك آجال انجازها.

¹ - غواس حسينة ، المرجع السابق، ص 28

أضاف القانون 04-05 بعض الأهداف الأخرى التي لا بد أن يسعى إلى تحقيقها من خلال اعداد مخطط شغل الأراضي كتحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للإنزلاقات و التي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء. من الأهداف ما يمكن استخلاصها أيضا في التنظيم مثل بيان المنافذ و الطرق و كيفية وصول الشبكات إليها.

يهدف أيضا إلى جعل مختلف قرارات التعمير الفردية موافقة لأهداف و توجيهات المشروع البلدي المحتوى في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و فيه تلتقي مصالح الأفراد و إرادة الجماعات المحلية فيرشد الأفراد لكل ما هو مرخص به و ما هو ممنوع و يدلهم على الشروط الأساسية و خصائص التعمير و البناء لهذا فهو يحدد بالتفصيل و كما يدل عليه اسمه صعوبات شغل الأراضي.¹

الفرع الثاني: خصائص مخطط شغل الأراضي

بناء على مختلف جوانب مفهوم مخطط شغل الأراضي، فمن خلال الإطلاع على قانون التهيئة و التعمير يمكن استخلاص جملة من الخصائص المتعلقة به، سواء من حيث التنظيم السلمي (أولا) أو من حيث التطبيق (ثانيا)

أولا: من حيث التنظيم السلمي للمخطط

بالرغم من العلاقات الوطيدة بين مخططات شغل الأراضي بأدوات التهيئة الإقليمية و التنمية المستدامة، إلى أنها تتواجد في مستوى أدنى من هذه الأخيرة، حيث تترجم السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة و التي تغطي الإقليم الوطني، بحيث أن مخطط شغل الأراضي يجب أن يتبنى و يحترم أحكام كل من المخططات الوطنية و الجهوية و الولائية، فيما يخص مادة برامج التجهيزات و البنى التحتية.

¹ - غواس حسينة، المرجع نفسه، ص28

كما يعتبر المخطط التوجيهي مرجعا لمخطط شغل الأراضي، بحيث هو الذي يضبط حدود و معطيات مخططات شغل الأراضي التي يجب انجازها عن جهة، اذ يجب أن ينسجم مخطط شغل الأراضي مع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.¹ بحيث يعتبران وسيلتان مكملتان لبعضهما البعض في مجال التهيئة العمرانية لإقليم البلدية أو مجموعة البلديات المشتركة و لا يمكن لأحدهما أن يستغني عن الآخر، و يجب أن ينسجم مخطط شغل الأراضي مع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و أن يتبنى و يحترم أحكامه تطبيقا لمبدأ تدرج القوانين.²

ثانيا: من حيث التطبيق

تظهر مميزات مخطط شغل الأراضي من حيث التطبيق الزمني و المكاني:

1. من حيث التطبيق الزمني:

إن مخططات أدوات التعمير هي مخططات مرنة، متحركة، ديناميكية، لكونها تؤخذ بأبعاها الثلاثة، القصيرة (5 سنوات) ، و المتوسطة (10 سنوات) ، الطويلة (20 سنة) ، بالإضافة إلى المراجعة و التعديل المتتابع، يجعل من هذه المخططات آليات متزامنة مع الأحداث الجديدة و مع ما يتم برمجته من مشاريع و بحسب الأولويات، كما تكمن هذه الآجال المتحركة لمخططات أدوات التعمير من امكانية كل مجلس بلدي جديد من حقن و برمجة برنامج عهده و أهدافه المسطرة و كل المشاريع الموعودة في الحملات الإنتخابية ضمن هذه المخططات المرنة و ذلك في ظل احترام القواعد العامة المنظمة لحركة البناء و التعمير و المنصوص عليه في القانون 90-29 و مختلف مراسيمه التطبيقية.³

¹ - بزغيش بويكر، مخطط شغل الأراضي: أداة للتهيئة و التعمير، المرجع السابق، ص53
² - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص83
³ - تكواشت كمال، المرجع نفسه، ص85

2. من حيث التطبيق المكاني:

من حيث الأصل، فإن نطاق تطبيق المكان لمخطط شغل الأراضي يعطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة، أو جزء من اقليمها تطبيقاً لنص المادة 34 من القانون 90-29 لكن من الناحية الواقعية لا يمكن تغطية تراب البلدية بمخطط واحد من مخططات شغل الأراضي إلا إذا كانت البلدية مساحتها صغيرة، لذلك في الحالات العادية يوجد أكثر من مخطط واحد لشغل الأراضي.

كما أنه و نظراً لمعطيات معينة فإنه يمكن لمخطط شغل أن يغطي أكثر من بلدية و التي تتقاسم فيما بينها العديد من العوامل المشتركة، سواء كانت اقتصادية أو اجتماعية و ما له من سلبيات، بحيث أن مشاكل التعمير و البيئة لا يمكن محاصرتها و معالجتها في إطار هذه الحدود البلديات المتجاورة، هذا من جهة، و من جهة أخرى فإن حل مشاكل التسيير العمراني صعبة و مستحيلة، الحل احياناً بالوسائل الخاصة المتاحة لكل بلدية على حدة، بالأخص مع ندرة الهيئات العمومية المنفصلة عن السياسة المتبعة حالياً و القائمة على فكرة كل اقليم سواء كان في شكل اقليم ولائي أو إقليم بلدي، أن يخضع لمبدأ التكتلات في فضاءات جديدة و البحث عن آليات حديثة للتسيير و التنظيم العمراني و الاقتصادي.¹

و في سياق الأخذ بفكرة توسيع مجال تطبيق مخططات أدوات التعمير إلى ما بين اقاليم البلديات، تنص المادة 12 من القانون رقم 90-29 "يمكن للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و كذا لمخطط شغل الأراضي أن يضم مجموعة من البلديات تجمع بينها مصالح اقتصادية و اجتماعية أو بلدية...إخ"

¹ - بزغيش بويكر، مخطط شغل الأراضي: أدوات للتهيئة و التعمير، المرجع السابق، ص654-655

و بالتالي يمكن أن يغطي المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بلديتين أو أكثر في حالة تداخل نسيجهما الحضري ببعضه البعض لكي يشكل مجمع حضري كبلديات مدينة الجزائر الكبرى و بلديات مدينة وهران مثلا.¹

المبحث الثاني: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي مع تبيان آثاره و مجال تطبيقه

لا تختلف طريقة اعداد مخطط شغل الأراضي عن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من حيث الإجراءات طالما أنه يتم على مستوى اللامركزية.

المطلب الأول: كيفية إعداد مخطط شغل الأراضي

لإعداد مخطط شغل الأراضي يجب إتباع مجموعة من الإجراءات القانونية و التنظيمية التي تتمثل في، إجراء مداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي و إستشارة الجهات المختصة عنها، و بعدها يعرض مشروع المخطط على الإستقصاء العمومي و بعدها تأتي مرحلة المصادقة عليه و مراجعته وكل هذا على النحو الآتي:

الفرع الأول: إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي

يقرر اعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، و هذا حسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل و المتمم.²

و كما أشارت المادة 34 من القانون 90-29 يجب على مخطط شغل الأراضي أن يغطي

¹ - تكواشت كمال، المرجع السابق، ص82-85

² - المادة 02، القانون 91-178، المرجع السابق

كل البلدية أو جزء منها، و يحضر مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت مسؤوليته.¹

و يجب على هذه المداولة أن تتضمن مايلي:

- تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجي اعتماده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المتعلق به.

- بياناً لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات في اعداد مخطط شغل الأراضي.²

بعدها مباشرة يتم تبليغ الوالي المختص اقليمياً بمداولة المجلس الشعبي البلدي للبلدية أو البلديات المعنية باعتبار الوالي هو المختص بالمصادقة على المخطط و يتم نشر المداولة لمدة شهر بمقر المجلس أو المجالس الشعبية المعنية حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل و المتمم.³

يصدر الوالي قرار يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي استناداً لملف يتكون من مذكرة تقديم و من مخطط الذي يعد عى مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و يعين حدود التراب المطلوب أن يشمل مخطط شغل الأراضي و المداولة المتعلقة به، إذا كانت الأراضي المعنية تابعة لولاية واحدة يصدر بقرار من الوالي و باقتراح من رؤساء البلديات، أما إذا كان المخطط يشمل عدة بلديات من ولايات مختلفة يصدر بقرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير و الوزير المكلف بالجماعات المحلية.⁴

¹ - المادة 34، القانون 90-29، المرجع السابق

² - المادة 02، المرجع السابق

³ - المادة 03، المرجع نفسه

⁴ - المادة 04، المرجع نفسه

الفرع الثاني: استشارة الجهات المختصة

يمكن اسناد مهمة اعداد مخطط شغل الأراضي إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين عدة بلديات من أجل متابعة الدراسات و جمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات و المصالح العمومية المتدخلة اختياريا أو وجوبيا في اعداد مخطط شغل الأراضي.

غير أن مقررات المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات حول اعداد مخطط شغل الأراضي لا تكون نافذة إلا بعد مداولة المجالس الشعبية البلدية و هو الصحيح، طالما أن عمل المؤسسة يكون فقط في حالة وجود عدة بلديات، ولا يمكن أن توكل مهمة المصادقة على قرار المؤسسة العمومية المشتركة لمجلس شعبي بلدي واحد كما هو وارد في نص المادة "غير أن مقررات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات و التي تدخل في إطار الإجراءات المحددة لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي".

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإطلاع بعض الهيئات و المصالح الإدارية و العمومية كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي¹، و هناك هيئات تستشار اختياريا و أخرى وجوبيا.

أولاً: الهيئات و المصالح الإدارية و العمومية التي تستشار اختياريا

نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل و المتمم على أن يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإطلاع بعض الهيئات و المصالح الإدارية و العمومية كتابيا بمقرر قاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي وهي:

- رؤساء غرف التجارة.

- رؤساء غرف الفلاحة.

¹ - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص117

- رؤساء المنظمات المهنية و رؤساء الجمعيات المحلية.
- و لهؤلاء مهلة 15 يوما من تاريخ استلامهم للملف لإبداء رأيهم حول المشاركة في مشروع اعداد مخطط شغل الأراضي.¹

ثانيا: الهيئات و المصالح الإدارية و العمومية التي تستشار وجوبا

أ- الهيئات و الإدارات العمومية و المصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية المتمثلة في:

- التعمير
- الفلاحة
- التنظيم الاقتصادي
- الري
- النقل
- الأشغال العمومية
- المباني و المواقع الأثرية و الطبيعية
- البريد و المواصلات²

و أضافت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 05-318 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 91-178 المعدلة للمادة 08 المصالح التالية و هي: البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة، و أضافت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 12-166 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 91-178 المعدلة للمادة 08 مصلحة الصناعة و ترقية الإستثمارات.³

¹ - المادة 07، المرسوم التنفيذي 91-178 ، المرجع السابق

² - المادة 08، المرجع نفسه

³ - عربي باي يازيد، المرجع السابق، ص118-119

ب- الهيئات و الإدارات العمومية و المصالح التابعة للدولة المكلفة على المستوى

المحلي وهي:

- توزيع الطاقة

- النقل

- توزيع الماء، و أضافت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 12-166 المؤرخ في

2012/04/05 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 91-178 المعدلة للمادة 08،

مصلحة الضبط العقاري.¹

و حسب المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل و المتمم، ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، و يبلغ للإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية، و للجمعيات و المصالح التابعة للدولة²، ولهؤلاء مهلة 60 يوما لإبداء آرائها أو ملاحظتها، بحيث إذا لم ترد خلال هذه المدة، عد رأيها موافقا.³

يمثل تخلف الإجراء المذكور أعلاه عيب من العيوب الشكلية التي يمكن أن يؤسس عليها الطعن و هذا ما طبقه الإجتهد الفرنسي في قضية مخطط شغل الأراضي الذي أعدته إحدى البلديات، إذ أكد أن عدم اشتراك الأشخاص العامة التي تتدرج اسمائها ضمن قائمة الأشخاص المستشارة خاصة في حالة طلبها ذلك، يؤدي إلى إلغاء المداولة التي صادقت على المخطط، و نفس الأثر يترتب عن عدم استشارة الجمعيات المعتمدة التي تطلب أخذ رأيها أثناء إعداد مشروع المخطط.⁴

¹ - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص119

² - المادة 08، المرجع السابق

³ - المادة 09، المرجع نفسه

⁴ - بزغيش بويكر، مشاركة الجمعيات و المواطنين في اعداد أدوات التهيئة و التعمير، المرجع السابق، ص15

الفرع الثالث: الاستقصاء العمومي أثناء إعداد مخطط شغل الأراضي

أولاً: فتح تحقيق عمومي

يعرض مشروع مخطط شغل الأراضي للاستقصاء العمومي لمدة 60 يوماً و هذا بناء على قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي، و يحدد القرار مايلي:

- يحدد المكان و الأماكن التي يمكن استشارة مشروع مخطط شغل الأراضي.
- يعين المفوض المحقق و المفوضين المحققين.
- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق و تاريخ انتهائها.
- يحدد كفيات اجراء التحقيق العمومي.¹

ويتم نشر القرار المتعلق بعرض مشروع مخطط شغل الأراضي للتحقيق العمومي لمدة 60 يوماً، كما يتم ارسال نسخة منه إلى الوالي المختص اقليمياً.²

ثانياً: فتح سجل خاص للاستقصاء

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بفتح سجل خاص بالجمهور مرقم و موقع من طرفه، و هذا لتدوين كل الملاحظات و الاقتراحات، كما يمكن ارسال هذه الأخيرة كتابياً مباشرة إلى المفوض المحقق.³

يتم إقفال السجل الخاص بالاستقصاء عند انقضاء مدة 15 يوم، و هذا بناء على توقيع المفوض المحقق و يتم ارساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفقاً بملف التحقيق و نتائجها، و هذا خلال مهلة 60 يوماً من تاريخ انطلاق التحقيق و بانتهاء هذه المدة يقفل السجل، و يرسله المفوض المحقق إلى المجلس الشعبي البلدي مصحوباً بالملف الكامل

¹ - المادة 10، المرسوم التنفيذي 91-178، المرجع السابق

² - المادة 11، المرجع نفسه

³ - المادة 12، المرجع نفسه

للاستقصاء مع استنتاجاته.¹ يشكل تخلف احدي هذه الشكليات و الاجراءات المذكورة اعلاه، عدم مشروعية خارجية مخطط شغل الأراضي و أساسا لرفع دعى إلغاء، و يمكن للقاضي أن يراقب كل هذه المراحل من خلال التأكد من إجراء الاستقصاء و التحقيق و مختلف الآراء المقدمة التي اجريت خلال المدة المقررة في ملف التحقيق المقدم، و هذا تحت طائلة الحكم بعدم مشروعية هذه المخططات. بالمقابل لا يمكن للأعمال الإدارية التالية أن تكون محلا للطعن بعدم المشروعية:

- القرارات التي تتضمن الإعلان عن التحقيق العمومي.
- مداوات المجلس الشعبي البلدي التي تتضمن الموافقة على تعديل مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، لأنها تعتبر من بين الإجراءات التحضيرية لقرار مراجعة احد المخططين.

ما يمكن ملاحظته من خلال اقرار فتح السجل الخاص، هو ارادة المشرع في اشراك الجمهور في اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، لآكن ما نلاحظه واقعيا هو عدم اقبال سكان البلديات المعنية بالمخطط لإبداء آرائهم و اقتراحاتهم و هذا راجع لضعف الوعي المدني لديهم.²

الفرع الرابع: المصادقة على مخطط شغل الأراضي و مراجعته

أولاً: المصادقة على مخطط شغل الأراضي

إذا وجدت تعديلات على المخطط عند الاقتضاء يرسل مصحوباً بسجل و محضر قفل الاستقصاء و النتائج التي استخلصها المفوض المحقق ترسل إلى الوالي المختص الذي يبدي رأيه و ملاحظاته خلال 30 يوماً ابتداءً من تاريخ استلام الملف، و إذا انقضت المدة

¹ - المادة 13، المرجع نفسه

² - بزغيش بويكر، مشاركة الجمعيات و المواطنين في اعداد أدوات التهيئة و التعمير، المرجع السابق، ص17-18

عد رأي الوالي موافقا¹ و تتم المصادقة على المخطط المعدل عند الاقتضاء بمداولة المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي الوالي بإعتباره أداة لامركزية في مراقبة أشغال التهيئة و التعمير²، كما يبلغ مخطط شغل الأراضي للجهات الآتية:

- الوالي المختص أو الولايات المختصين إقليميا.
- المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير في مستوى الولاية.
- الغرف التجارية و الغرف الفلاحية³.

بعدها يوضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق

قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يبين فيه:

- تاريخ بدأ عملية الوضع تحت التصرف.
- المكان الذي أو الأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها.
- قائمة الوثائق الكتابية و البيانية التي يتكون الملف منها⁴.

و يصبح ساري المفعول بعد انقضاء 60 يوما من تاريخ المصادقة عليه.

و لم يوضح المشرع الجزائري الإجراءات المتبعة عند رفض الوالي لمشروع المخطط في حين أنه صدر رأيا و ليس قرار أي استشاري و ليس ملزما بموجب نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل و المتمم ، و لكن بالرجوع إلى نص المادة 15 نجد أن رأي الوالي ملزم للمجلس الشعبي البلدي فيما يخص مخطط شغل الأراضي، و لعل السبب في اعتبار رأي الوالي ملزم ، لأن مخطط شغل الأراضي حساس و مهم بحيث يتطلب الدقة مما يستوجب استشارة الوالي حوله برأي ملزم⁵.

¹ - المادة 14، المرسوم التنفيذي 91-178، المرجع السابق

² - المادة 15، المرجع نفسه

³ - المادة 16، المرجع نفسه

⁴ - المادة 17، المرجع نفسه

⁵ - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 121

ثانيا: مراجعة مخطط شغل الأراضي

لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي مراجعة جزئية أو كلية بعد المصادقة عليه إلا لأسباب المنصوص عليها بنص المادة 37 من القانون 90-29 المعدل و المتمم، و بعد مداولة للمجلس الشعبي البلدي في هذا الشأن تبلغ المداولة للوالي مصحوبة بتقرير يثبت مبررات المراجعة و تتم المصادقة على مراجعة المخطط الساري المفعول بنفس الإجراءات و الأشكال لإعداده.¹

أما مبررات المراجعة حسب نص المادة 37 من القانون 90-29 هي:

- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البيانات المتوقعة في التقدير الأولي.
- إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده.
- إذا كان الغطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن الظواهر الطبيعية.
- إذا طلب ذلك بعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه أغلبية ملاك البنايات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.
- إذا استدعت ذلك حاجة انشاء مشروع ذو مصلحة وطنية.²

و ما يمكن ملاحظته من مخطط شغل الأراضي و اجراءات اعداده و المصادقة عليه مقارنة بالتطبيق العملي على الأرض الواقع، أن المخطط لا يستجيب بشكل متوازن للتدخل الملائم في التجمعات العمرانية في نفس البلدية بسبب عدم الأخذ بالأولويات في التدخل و كذا المرحلة المعتمدة لإعداده، و بالتالي ينتج عن ذلك غياب استراتيجية تسيير و تنظيم

¹ - انظر المادة 19 و 20 من القانون 90-29
² - المادة 37، المرجع نفسه

التطوير الحضري و تهيئة المواقع العمرانية مما يضعف قدرته على ضبط و تنظيم عملية البناء في المناطق الحضرية.¹

المطلب الثاني: صور مخالفة مخطط شغل الأراضي

تختلف صور عدم احترام مخططات شغل الأراضي باختلاف الإطار الذي تمت فيه المخالفة، فهناك تجاوزات تتم على مستوى الإطار غير المبني و أخرى تتم على مستوى الإطار المبني.

الفرع الأول: تجاوزات الإطار الغير مبني

وهي تأخذ صور التواجد المستمر للأحياء القصدية و صور الإستلاء على المساحات الحرة و الربط السيئ لشبكات التهيئة.

أولاً: صور التواجد المستمر للأحياء القصدية

نظرا لاعتبار البنايات القصدية في حكم البنايات المعدومة، إذ لا تصنف من ضمن العقارات التي تطبق عليها أحكام المادة 683 من القانون المدني المتعلقة بالعقارات المبنية كما أن مخططات المسح العام الحضري لا تأخذها بعين الاعتبار، و تعتبر مجمل بنايات الأحياء القصدية عبارة عن أراضي جرداء و نفس الشيء بانسبة لمخطط شغل الأراضي الذي يعتبرها كأراضي حالية و يقترح فيها مشاريع عمرانية جديدة سكنية أو غير سكنية، غير أن هذه الأحياء الفوضوية القصدية تضل جاثمة على مساحات شاسعة من المجال الإقليمي و التي تعطي من خلاله صور معبرة عن فشل تنفيذ و تجسيد محتوى نتائج و توصيات أدوات التهيئة و التعمير و على رأسها مخطط شغل الأراضي، و بالتالي فشل السياسة و الإستراتيجية الوطنية المعتمدة للتهيئة و التعمير.

¹ - العربي باي يزيد، المرجع السابق، ص122

و تجدر الإشارة أن البناءات الفوضوية القصدية هي بناءات تتشابه في المظهر الخارجي و الذي يفتقر للجانب الجمالي بكل أبعاده مع غياب تام لكل المواصفات العمرانية المطلوبة في ساحة البناء.¹

ثانيا: صور الإستلاء على المساحات العمومية

إن هذه المساحات قد تكون مساحات لعب الأطفال أو مساحات خضراء و أماكن لتوقف السيارات و غيرها من الفضاءات الحرة، التي تدخل ضمن الإطار غير المبني للأحياء المخططة للمصلحة العامة، و نظرا لعدم اهتمام المصالح التقنية بتهيئة هذه المساحات و بقاؤها عرضة للإهمال فإن وضعية هذه المساحات المتردية تشجع و تحفز بعض السكان على الاستحواذ و الاستيلاء على مساحات عمومية و تغيير وظيفتها من خلال تسيبها بأسلاك و غرسها أو بنائها و ضمها إلى مساكنهم الخاصة في صورة محل أو مرآب أو حديقة و يترتب على هذا الاعتداء الاخلال بالجانب الوظيفي للأحياء إلى جانب التشويه بالمظهر العام للنسيج العمراني للمدينة كما يجعل من الطرقات ساحة للعب الأطفال و مكان لتوقف السيارات و ما ينجر عن ذلك من عرقلة و اعاقا السير الحسن للمنطقة.²

ثالثا: صور الربط السيئ لشبكات التهيئة

إن الشبكات التابعة للمصالح التقنية لإدارة البلدية وضعت أساسا لفائدة سكان المدينة و هي تشمل:

- شبكات قنوات صرف المياه القذرة.
- شبكات قنوات المياه الصالحة للشرب و للغاز الطبيعي.
- شبكة خطوط الكهرباء و الهاتف.

¹ - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص31
² - لعويجي عبد الله، المرجع السابق ، ص50-51

يجب على المستفيد من الشبكات أن يلتزم بما جاء في مخطط شغل الأراضي و مخططات التجزئة و أن لا يغير أماكن أو مواقع محددة للربط و الاستعمال الخاص بهذه الشبكات، إذ كل اخلال بذلك سيؤدي حتما إلى الإخلال بمخطط شغل الأراضي و مصداقيته و ما ينجر عن ذلك من تعطيل السير الحسن لشبكات هذ القنوات و جعل من شوارع الأحياء ورشة مفتوحة تسيئ بالمنظر العام للمدينة كما تشكل خطر حقيقي للمارة و حركة العربات.¹

الفرع الثاني: تجاوزات الإطار المبنى

تتبلور مخالفات البناءات الفوضوية طبقا للمعالم و المقاييس المحددة من قبل مخطط شغل الأراضي في التشوهات التي تتعرض لها العمارات و التوزيع العشوائي للبنىات.

أولاً: صور العمارات المشوهة

إن العمارات تعد من الأنماط السكنية المخططة من طرف الدولة التي تتكون من مجموعة من الطوابق تصل إلى 10 طوابق فأكثر، يشترك سكانها في مدخل واحد و في مجال خارجي واحد كما أن مساكنها متجانسة من حيث التقسيم الداخلي، إلا أنه من حيث الحجم تختلف في عدد الغرف غير أن هذا النمط كم السكن لم يتجاوز مع خصوصيات المجتمع الجزائري في كثير من الحالات مما أدى ببعض السكان إلى القيام ببعض التصرفات التي تمثلت في:

- التغيير على مستوى الواجهات:

و ذلك بفتح منافذ جديدة في الطابق الأرضي، كإنجاز باب الإستعمال الخاص أو بناء الشرفات كليا و ذلك على مستوى الطوابق الأخرى و هذا بغرض توسيع المساكن و استغلالها

¹ - تكواشت، كمال، المرجع السابق، ص31-32

كغرف، و هذه التعديلات أدت إلى تشويه مظهر العمارات التي أصبحت تبدو مرتفعة و ذلك بحسب اختلاف طبيعة المواد المستعملة في تعديل المسكن.¹

- الاستيلاء على المساحات التابعة للعمارات:

سواء تلك المتعلقة ببنائة العمارة في حد ذاتها، من خلال احتلال أقبية العمارة و سطوحها في انجاز بنايات فوضوية قصديرية هشة تسيئ للعمارة في جوانبها الجمالية و الوظيفية

أو تلك المتعلقة بالمساحات العمومية التابعة للعمارات بتسييجها و غرسها أو بناء مآرب خاصة أو باستغلالها بوضع أكشاك حديدية عليها، مما يقلص من هذه المساحات و يشوه المنظر العام للتجمع السكاني و تعطيه صور التبعثر و التمرد.²

ثانيا: صور التوزيع العشوائي للبناءات

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

- ممرات الراجلين: لقد أنجزت البناءات الفوضوية غير المخططة و القصديرية بدون تخطيط و بسرعة فائقة، و بدون اشراف تقني في الميدان مما يؤدي في نهاية المطاف إلى تموضع البنايات بشكل فوضوي عشوائي، يخل بقاعدة التصنيف و كذا إلى تحويل و جعل من مسالك الحي عبارة عن ممرات خاصة بالراجلين فقط أو ممرات صماء أو عبارة عن ازقة ملتوية لا تمكن حركة السيارات أو ايصال قنوات الغاز الطبيعي مما يجعل من هذه الأحياء كتل كبيرة من السكنات المكدسة ذات كثافة عالية جدا غير معرضة للتهوية أو الشمس، فتزيد بالتالي من عوامل انتشار الجراثيم و تفشي الأمراض المعدية، حيث أنه بعد دراسة الوضعية الحالية لهذه الأحياء و هندسة وضعيتها المستقبلية، فإن نتائج مخططات شغل الأراضي و المتعلقة بعملية إدماج هذا النوع من الأحياء ضمها إلى

¹ - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص51-52
² - تكواشت كمال، المرجع السابق، ص32

مصنف الأحياء القانونية للمدينة ستؤكد بالضرورة على توسيع ازقة هذه الأحياء و ممراتها و ذلك بالهدم الجزئي أو الكلي لبعض السكنات و بالقدر الذي يسمح بإنشاء شوارع و طرق مناسبة طبقا للقياسات التعميرية المستعملة في مادة الأشغال العمومية.¹

- ممار أنشطة مزعجة:

يتم عادة في الأحياء غير المخططة ممارسة أنشطة لا تتماشى مع الوظيفة الكنية للأحياء من خلال اجراء تعديل في تصميم المبنى و تخصيص جزئ منه لاستغلال نشاط الحدادة أو التلحيم أو النجارة أو ميكانيك السيارات و غيرها من الحرف المزعجة و الملوثة للمحيط، أما الأنشطة الأخرى التجارية و الغير المزعجة فإنها تؤخذ صورة الاستيلاء على الرصيف و اعتباره امتداد للمحل التجاري من خلال وضع مختلف المنتجات و السلع عليه.²

المطلب الثالث: آثار مخطط شغل الأراضي

تتجر عن مخطط شغل الأراضي مجموعة من الآثار منها القانونية، و تتمثل في تقسيم القطاعات إلى مناطق و تحديد معاملات استغلالها، و أخرى إدارية تنصب على الإدارة.

الفرع الأول: آثار المخطط القانونية

تتمثل الآثار القانونية لمخطط شغل الأراضي في تقسيم القطاعات إلى مناطق و تحديد معاملات استغلال الأراضي العمرانية.

أولاً: تقسيم القطاعات إلى مناطق

يقصد بذلك تقسيم المدينة إلى عدة مناطق وظيفية لغرض معين: منطقة سكن، منطقة عمل، منطقة تجارة و هذا ما يمثل تخصص الأحياء.

¹ - لعوجي عبد الله، المرجع السابق، ص 52

² - تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 32

و لو أن المشرع لم يشر صراحة إلا ذلك إلا أن مخطط شغل الأراضي يقسم اقليم البلدية إلى مناطق لأن دوره التفصيلي يحتم ذلك فيتم تقسيم المناطق إلى قسمين رئيسيين هما:

أ - المناطق العمرانية:

و هي المناطق التي تكون فيها التجهيزات العمومية كافية لانطلاق البناء عليها مباشرة ولم يتم استلامها على أساس اضافة الصفة العمرانية عليها و يرمز لها بالحرف اللاتيني "U"

على أن يتم تقسيمها إلى مناطق فرعية¹ حسب خصوصية نشاط كل واحدة منها مثل المراكز التاريخية، المنطقة المعدة للبناء الذاتي، أو تلك المعدة للنشاطات الحرفية أو الصناعية إلى غيرها من النشاطات.

حتى المناطق الفرعية يجوز تقسيمها إلى أقسام أصغر حسب اختصاص كل نشاط و تفرعاته و ميدانه.²

ب - المناطق الطبيعية:

وهي المناطق التي في الأصل تتعدم فيها التجهيزات العمومية و يمنع مخطط شغل الأراضي و بشكل قطعي البناء عليها لتميزها بخصائص و ثروات طبيعية و ثقافية بارزة و فلاحية ذات جودة عالية أو مناطق محظورة لخطورتها، مثل المعرضة للزلازل و الانزلاقات و الفياضانات.³

و بواسطة هذا المخطط يمكن جعل بعض المناطق الطبيعية التي عرفت بأنها أراضي ذات تجهيزات عمومية قليلة أو منعدمة، أراضي غير قابلة للتعمير.⁴

¹ - مكي حمشة، المرجع السابق، ص153

² - غواس حسينة، المرجع السابق، ص33

³ - مكي حمشة، المرجع السابق، ص 153

⁴ - غواس حسينة، المرجع السابق، ص34

ثانيا: تحديد معاملات استغلال الأراضي العمرانية

يمكن تحديد عدد المعاملات المعروفة في ظل القانون الجزائري بمعاملين رئيسيين هما:

أ- معامل شغل الأراضي:

و هو معامل يهدف من ورائه الغستغلال الحسن و المنسج للبناية من الأبعاد الثلاثة فيما يخص الطول و العرض و الإرتفاع، و تعد عملية تحديد معامل شغل الأراضي عملية حسابية و تقنية و الذي يساوي حاصل قسمة: المساحة الأرضية مع مايتصل بها من بناء خام على مساحة قطعة الأرض.

حيث يتم في هذا المعامل استبعاد كل المساحات غير المخصصة للسكن بمعنى آخر استبعاد من العلاقة كل المساحات غير المغطات بسقف، و يعد هذا العامل كأنه مؤشر للكثافة لأنه يعطي النسبة فيما يخص المساحات المتوقعة أو المخصصة لمختلف برامج التصاميم الهندسية المعمارية و المساحات العقارية، و تجدر الاشارة أنه لغرض المحافظة على القطاعات غير القابلة للتعمير (فلاحية أو طبيعية) أو القطاعات المخصصة للتعمير المستقبلي و التي هي عموما عبارة عن قطع أرضية ذات مساحات شاسعة، فإنه يلزم تثبيت معامل شغل أراضي ضعيف، و بالعكس بالنسبة للقطاعات ذات قيمة عقارية عالية، حيث كل تعمير أفقي يترتب عنه استهلاك غير اقتصادي و غير عقلائي لهذه الأراضي و بالتالي فإنه في هذه الحالة يكون معامل شغل الأراضي عالي جدا.¹

و في نفس القطاع قد تختلف نسبة معامل شغل الأراضي بحسب النشاط الممارس و السياسة العمرانية المتبعة، فقد يشجع نمط معين من الأنشطة على حساب الأنشطة الأخرى، مثلا قد يكون معامل شغل الأراضي يساوي 2 بالنسبة للبنائيات المخصصة للسكن، و معامل

¹ - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص43

شغل الأراضي يساوي 4 للبناءات المخصصة للمكاتب و المحلات التجارية حيث يترتب عن انجاز هذه الأخيرة ربع ضريبي مهم بالنسبة للخزينة العمومية.¹

ب - معامل مايؤخذ من الأراضي

أو معامل الاستيلاء على الأرض، قد أشارت إليه نفس المادة المحددة لمعامل شغل الأراضي و هو يساوي مساحة قطعة الأرض الكلية ناقص مساحة الأرض المخصصة للبناء، و القصد من انشاء هذا المعامل هو الزام أصحاب رخص البناء على انشاء مساحات خضراء في واجهة البناية المراد انجازها، مثلا إذا تصورنا أن معامل مايؤخذ من الأراضي مقدر ب 60 % فإن حق البناء على قطعة الأرض مساحتها 200م مربع يكون 120م مربع و الباقي الذي هو 80م مربع (أي 40 % من المساحة الكلية) .

يخصص لإنشاء مساحة خضراء في الجهة الأمامية للمبنى من جهة، و فناء داخل المبنى من جهة أخرى،² كما يحدد شروط الاستغلال الحسن لكل منطقة من المناطق الخاضعة لمجال المخطط من حيث ضبط و دقة الشروط المتعلقة بعرض الشوارع و الطرق و استقامتها و أماكن توقف السيارات...

و أيضا رسم المسالك الخاصة لمرور شبكات مياه الشرب و الصرف الصحي.³

الفرع الثاني: الآثار الإدارية و الفردية لمخطط شغل الأراضي بالنسبة للإدارة و الأفراد

أولاً: آثار مخطط شغل الأراضي بالنسبة للإدارة

إن مخطط شغل الأراضي هو قرار إداري تنظيمي يخضع لنفس الأحكام و القواعد المتعلقة بالقرارات التنظيمية بشكل عام و المنصوص عليه في القانون الإداري و التي لا تقتصر

¹ - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، المرجع السابق، ص92

² - تكواشت كمال، المرجع نفسه، ص92

³ - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص44

أثارها على الأفراد بل تسري كذلك على الأشخاص العمومية، و هذه الأخيرة تخضع إلى مخطط شغل الأراضي شكلا و مضموما و من ثلاث جوانب وهي كالتالي:

أ- **الجانب الأول:** هو أن السلطات العمومية هي المسؤولة عن إحداث كافة التجهيزات و المنشآت و المرافق التي استوجب انشاءها المخطط.

إذ يعتبر مخطط شغل الأراضي بمثابة مخطط المدينة أو لجزء منها يتضمن تنميتها اقتصاديا و اجتماعيا و ثقافيا و تجهيزها بكافة التجهيزات التي تحتاجها عملية توسعها و نموها خلال مدة سريانه الموالية لتاريخ اعداده و المصادقة عليه.¹

ب- **الجانب الثاني:** السلطات العمومية تلتزم بقواعد و مقتضيات مخطط شغل الأراضي كالأشخاص الخاصة عندما تقوم ببناء أو تجزئة أو استعمال ارض او ما الى ذلك ،حيث بالنسبة لهذا الالتزام فليس هناك تمييز بين الإدارة و الأفراد فكلاهما يجب أن يحترما مقتضيات و أحكام المخطط طبقا لمبدأ الشرعية.

فالإدارة إن أرادت البناء بمرفق عمومي أو بناية إدارية أو غيرهما، عليها أن تطلب رخصة بنائها من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا الذي يجب عليه دراسة الطلب على ضوء ما ينص عليه مخطط شغل الأراضي، فإن كان محترما لما ينص عليه المخطط يسلم لها رخصة بناء و إلا كان الرفض هو الإجابة على الطلب.²

ت- **الجانب الثالث:** السلطات العمومية هي المسؤولة عن تنفيذ المخطط و ترجمته على أرض الواقع حتى لا تبقى وثائق بدون جدوى. إن هذا الالتزام و إن كان في الحقيقة و حسب المبادئ العامة للقانون أن الإدارة مسؤولة عن تنفيذ أي قرار يصدر عنها لأن هذه المهمة هي جزئ لا يتجزأ من السلطة التنفيذية و الإدارة كما هو معلوم الأدوات الأساسية

¹ - تكواشت كمال، التعمير و البناء في التنظيم و اعادة التنظيم، المرجع السابق، ص 93

² - تكواشت كمال، المرجع نفسه، ص94

للسلطة التنفيذية. وبالرغم من هذا المبدأ المعروف فإن قانون التعمير 90-29 تعرض له في المادة 30 "يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس المعنية أثناء اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، فإنه يمكن تمديد أحكامه ليشمل أيضا مخطط شغل الأراضي، نظرا لارتباط الفرع بالأصل. ونعتقد أن هذا النص جاء لتذكير المجالس الشعبية البلدية ورؤسائها بأهمية المسؤولية الملقاة على عاتقها، سواء ما تعلق بالشرطة الإدارية بصفة عامة شرطة التعمير بصفة خاصة و التي تجعل منهم السلطة الأولى التي تقع عليها مسؤولية تنفيذ واحترام مقتضياته.¹

ثانيا: آثار مخطط شغل الأراضي بالنسبة للأفراد

إن المصادقة على مخطط شغل الأراضي تجعله مصدرا للالتزامات و القيود التي يفرضها، كما ينظم حقوق و واجبات الملاك العقاريين الذين يمتلكون أراضي أو عقارات داخل المجال أو المنطقة التي يغطيها و ينظم كفيات القيام بتعميرها و بنائها. و يعتبر مخطط شغل الأراضي من بين الوثائق القانونية ذات الطابع الخاص، التي تحدث آثار قانونية قبل و بعد المصادقة عليها.

أ- آثار المخطط قبل المصادقة عليه

يلزم على المعنيين بأشغال التهيئة و البناء إرجاء تقديم ملفات عقود التعمير لإنشاء التجزئات العقارية و المشاريع السكنية و غيرها خلال الفترة المخصصة لإعداد المخطط أو تلك المخصصة للمراجعة، وذلك بغرض حماية المخطط من احتمال عرقلة تنفيذه ماديا على أرض الواقع أو جعل تنفيذه مكلفا اقتصاديا، إذ أنه بمقتضى المادة 18 مكن المشرع السلطة الإدارية للبلدية من اتخاذ تدابير احتياطية بمجرد الشروع في اعداد مشروع مخطط شغل الأراضي.

¹ - تكواشت كمال، المرجع نفسه، ص94

يتم توقيف البت في طلبات الحصول على الرخص لتشييد البنايات أو المنشآت أو إقامة التجزئات أو القيام بأي عملية عقارية أو حركة عمرانية قد تعرقل تطبيق مضامين المخطط بعد المصادقة عليه، و هذا كتدبير استثنائي لغرض مواجهة و الوقوف في وجه المضاربيين الذين يستغلون المدة اللازمة لإعداد مخطط شغل الأراضي لتحقيق أرباح مرتفعة و ضاربيين بعرض الحائط المصلحة العامة للتعemير.¹

ب- آثار المخطط بعد المصادقة عليه

نظرا لكون قواعد تنظيم مخطط شغل الأراضي و التي جاءت بعد اجراءات طويلة و معقدة أشارك الجميع في اعدادها و إثرائها و الإطلاع عليها من طرف المختصين و من قبل كافة الناس أصحاب الأراضي أو دافعي الضرائب، تعد من القواعد الآمرة المتصلة بالنظام العام، و تصبح احكام المخطط ملزمة للجميع بما فيها الهيئات الإدارية التي أعدتها و صادقت عليها، و عليه فإنه لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء أو ممارسة أي نشاط عمراني على نحو يتناقض معها تحت طائلة العقوبات المقررة قانونا لذلك.

و تكمن آثار مخطط شغل الأراضي على الخواص بشكل عام في مراقبة مبادراتهم بواسطة الترخيص الإداري و كذلك في الارتفاقات المفروضة على الأراضي التي يشملها التخطيط، لذلك يلزم الخواص على احترام أحكام مخطط شغل الأراضي و مقتضياته من أجل الحصول على رخصة التجزئة أو رخصة البناء أو أي عقد من عقود التعemير الأخرى. كما أن للإدارة الحق في مراجعة مقتضيات مخطط شغل الأراضي طبقا لمقتضيات المادة 26 من قانون التعemير إذ كانت المصلحة العامة تستدعي ذلك و ليس للأفراد الاحتجاج بحق مكتسب امام هذا التغيير إلا المطالبة بالتعويض عن الأضرار اللاحقة بهم جراء هذا التغيير.²

¹ - تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 95

² - تكواشت كمال، المرجع نفسه، ص 96

المطلب الرابع: مجال تطبيق مخطط شغل الأراضي

تتعدد مجالات تطبيق مخطط شغل الأراضي و ذلك بحسب موقع حيز الدراسة من المدينة و عبر الشبكة العمرانية للمدن.

الفرع الأول: مجالات تطبيق مخطط شغل الأراضي على مستوى بلدية واحدة

انطلاقا من نص المادة 34 من القانون 90-29 و هي الحالة الغالبة و بالأخص في المدن التي لا تعرف ظاهرة التعدد الحضري، كما هو الحال بالنسبة لمدن الهضاب العليا و الصحراء.

كاستثناء قد يغطي مخطط شغل الأراضي تراب بلدية كاملة كما في حالة البلديات الحضرية ذات المساحات الصغيرة.

أما الأصل فإن مخطط شغل الأراضي لا يغطي إلا جزء محدد من تراب البلدية طبقا لمخرجات المخطط التوجيهي، لكونه يتفرع عن المخطط التوجيهي أكثر عن مخطط شغل أراضي لغرض تفصيل توجيهاته بالدقة المطلوبة.¹

الفرع الثاني: مجالات تطبيق مخطط شغل الأراضي على مستوى أكثر من بلدية

كما في حالة المدن الكبيرة في الشمال كمدينة الجزائر التي تضم 57 بلدية مثلا، حيث هذه البلديات تتقاسم العديد من المصالح المشتركة انطلاقا من شبكات منافع المدينة (قنوات الماء، قنوات الصرف الصحي، شبكات الطرق و الكهرباء و الغاز و أنظمة النقل...إخ) حيث الأفيد أن يتم اعداد مخططات شغل الأراضي مشتركة على رقعة أرضية تستوجب

¹ - تكواشت كمال، المرجع نفسه، ص79

تتميتها و تكون محل دراسة تفصيلية بسبب الطرابط القائم بين مكوناتها في المجالات الاقتصادية، التجارية، الاجتماعية، الثقافية و حتى الإدارية.¹

الفرع الثالث: مجالات تطبيق مخطط شغل الأراضي على احدى قطاعات التعمير

انطلاقا من القطاع العمر، و التي يخصص عادة مخطط خاص بالنسيج القديم للمدن مرورا بقطاع التعمير القابلة للتعمير، وصولا بقطاع التعمير المستقبلية و التي تخصص لها أكثر من مخطط لتستوعب النسيج الجديد للمدينة و حتى الأحياء القائمة في الضواحي (كتجمعات سكنية ثانوية) بالإضافة إلى ما سينجز مستقبلا على المدى القصير و المتوسط و الطويل.

و قد يكون المجال عام يضم في مكوناته مناطق سكنية و تجارية و صناعية و إدارية و سياحية و تعليمية لي عبارة عن حي أو مدينة كما هو الحال بالنسبة للمدينة الجديدة و التي تخصص لها مخطط شغل الأراضي خاص بها.

و من جهة أخرى، قد يكون المجال خاص لا يخضع إلى نوع أو جزء معين من النسيج العمراني: سواء تعلق بالمدينة القديمة بغرض إعادة تجديدها أو بمنطقة صناعية و المرتد إعادة هيكلته أو منطقة سياحية كما هو الحال بالنسبة لبلدية الحامة ولاية خنشلة و التي خصص فيها المخطط رقم 4 خاصة بدراسة منطقة حمام الصالحين السياحية.²

¹ - تكواشت كمال، المرجع نفسه، ص79

² - تكواشت كمال، المرجع نفسه، ص80

خاتمة

من خلال دراستنا لهذا الموضوع وجدنا أن المشرع الجزائري اصدر عدة قوانين و قرارات في مجال التهيئة و التعمير و هذا يدل على الأهمية البالغة التي أولاها المشرع لهذا المجال، و يعد القانون 29/90 المعدل و المتمم من أهم هذه القوانين و أول قانون وضع حجر اساس للتسيير الاقتصادي في الأراضي من خلال محاولة ايجاد إطار قانوني للتنظيم و التحكم في العمران ذلك بفضل عدة قواعد و أحكام قانونية هدفها التحكم في كل عمليات التهيئة و التعمير.

كما اسس قواعد خاصة مطبقة على بعض الأجزاء من الأقاليم غير أن تعدد هذه الأخيرة و عدم تناسقها و سرعة تعديلها و تغييرها أثر سلبا على الأنماط العمرانية في الجزائر و تسبب في بروز عدة مناطق فوضوية تؤثر على البيئة العمرانية في غياب نظرة استراتيجية.

بالرغم من نجاحها كوسيلة عمرانية لتوفير السكن الاجتماعي العمومي و حل جزء مهم من ازمة السكن في البلاد و التحكم في التوسع العمراني المنظم، الا أنها تميزت بعدة نقائص منها الاخفاق في توفير جميع الهياكل الضرورية و التجهيزات الأساسية لسكانها مثل مشكل النقل.

و تكمن القرارات التنظيمية التي اصدرها المشرع في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و دوره يتمثل في تحديد الإطار العام لتهيئة و تنظيم و تسيير المجال و خاصة التحكم في العقار و مسايرة و مراقبة التوسع العمراني، كما يحدد توجيهات مخطط شغل الأراضي، و لا يمكن أن يقوم مخطط شغل الأراضي دون المخطط الوجيهي للتهيئة و التعمير، فمخطط شغل الأراضي عبارة عن وثائق شاملة تتضمن المبادئ و الأدوات المحلية للتخطيط الحضري حيث أنه يحدد للقطاعات العمرانية الشكل الحضري الخاص بها.

يتم اعداد كل من المخطط التوجيهي و مخطط شغل الأراضي بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي، بوجود كل هاته القوانين، و الواقع يثبت لنا عدم فعالية هذه القوانين من حيث التطبيق.

و من كل ما سبق سنتطرق إلى بعض النتائج التي رأينا أنها قد تساهم في تطوير قوانين التعمير في الجزائر :

- اعطاء صلاحيات أكثر للبلديات في ميدان التهيئة و التعمير و التقليل من الوصاية عليها.

- محاولة استخدام التقنيات الحديثة في التسيير و مراقبة العمران، لرفع كفاءة الاستجابة لمتطلبات المدن الكبرى.

- مراعات جميع المجالات الثقافية، البيئية، الرياضية، السياحية...، و ادخالها في جميع مراحل العملية العمرانية.

قائمة

المصادر والمراجع

أولاً: النصوص التشريعية

- القوانين:

1. قانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر سنة 1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير،
الجريدة الرسمية رقم 52.
2. قانون رقم 02-02 المؤرخ في 5 فيفري 2002، المتعلق بحماية الساحل و تتميته،
الجريدة الرسمية رقم 10.
3. قانون رقم 04-20 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004، المتعلق بالوقاية من الأخطار
الكبرى و تسيير الكوارث في اطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية رقم 84.
4. قانون رقم 11-10، المؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية
رقم 37.

- المراسيم:

1. مرسوم تشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1990، المتعلق بشروط الإنتاج
المعماري و ممارسة مهنة المهندس، الجريدة الرسمية رقم 32.
2. مرسوم تنفيذي رقم 91-42 المؤرخ في 16 فيفري سنة 1991، المحدد لقواعد تنظيم
مصالح التخطيط و التهيئة العمرانية في الولاية و عملها، الجريدة الرسمية رقم 8.
3. مرسوم تنفيذي رقم 91-175 مؤرخ في 18 جوان سنة 1991، يحدد القواعد العامة
لتهيئة و التعمير و البناء، الجريدة الرسمية رقم 26.
4. مرسوم تنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 مايو سنة 1991، يحدد إجراءات إعداد
المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به،
الجريدة الرسمية رقم 26.

5. مرسوم تنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 مايو سنة 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية رقم 26.
6. مرسوم تنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر سنة 2005، الجريدة الرسمية رقم 62، يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 91-177.
7. مرسوم تنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي سنة 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية رقم 07.

ثانيا: الكتب

1. بشير تجاني، التحضر و التهيئة العمرانية، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
2. مارك كوث، الجزائر المجال بالمقلوب، ترجمة الله بوجمعة، دون طبعة، دار الهدى، الجزائر، 2010.
3. نعيم مععب، عقود مقاولات البناء و الأشغال الخاصة، الطبعة الثالثة، دون دار النشر، مصر، 2001.
4. نصر الدين هنوني، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، دون طبعة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2013.
5. عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الثانية، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2007.

ثالثاً: الرسائل الجامعية

- الأطروحات :

1. يزيد عربي باي، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015.

2. كمال تكواشت، التعمير و البناء في التنظيم و إعادة التنظيم، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2016-2017.

3. مكي حمشة، حماية البيئة من خلال أدوات و قواعد التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2017-2018.

- مذكرات الماجستير :

1. الصادق بن عزة، دور الادارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية و الإدارية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012.

2. حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2011-2012.

3. كاهنة مزوزي، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012.

4. كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009.

5. مونية شوك، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد الأمين دباغين، سطيف، 2015-2016.
6. محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، دون سنة النشر.
7. عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012.

- المقالات :

1. أمال قداري، دور أدوات التهيئة و التعمير في التوفيق بين مقتضيات حماية البيئة و اعتبارات التنمية المستدامة، مجلة تشريعات التعمير و البناء، مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة، تعنى بنشر البحوث و الدراسات في المجال العمراني، العدد 2، جامعة ابن خلدون، الجزائر، جوان 2017.
2. إنصاف بن عمران و عثمانى مريم، استراتيجية الرقابة الادارية على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية و الاجتماعية، المجلد 04، العدد 04، جامعة الجلفة، الجزائر 2019.
3. بوبكر بزغيش، مشاركة الجمعيات و المواطنين في اعداد أدوات التهيئة و التعمير: الإجراء القانوني المهجور، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 10، العدد 02، 2009.
4. بوبكر بزغيش، مخطط شغل الأراضي: أدوات للتهيئة و التعمير، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 17، العدد 01، 31 جويلية 2018.

5. يمينة زرفة و زينب قماس، أدوات التهيئة و التعمير بالجزائر بين الأهداف و التوظيف، حالة المنطقة السكنية الجديدة "الوئام بقسنطينة" مجلة العلوم الإنسانية، العدد 34-35، جامعة بسكرة، مارس 2014.

6. منصور مجاجي، أدوات التهيئة و التعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث و الدراسات العلمية، العدد 01، المدينة، نوفمبر 2007.

7. نذير الزبيبي و بلقاسم ذيب و فاضل بن شيح، البيئة العمرانية بين التخطيط و الواقع، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 13، جوان 2000.

8. فاطمة حمادو، الرقابة الإدارية على أعمال البناء في ظل قانون التهيئة و التعمير، مجلة التعمير و البناء، العدد الأول، مارس 2017.

- المحاضرات:

نجومن.م و قندوز سناء، محاضرات في قانون التعمير مقدمة للسنة الثانية ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بجاية، 2016-2017.

- الملتقيات:

عادية مريم، النظام القانوني للمساحات الخضراء و علاقتها بالطفولة في التشريع الجزائري، الملتقى الدولي الأول حول المدينة و الطفل، جامعة باتنة، من 26 - 28 أكتوبر 2014.

الفهرس

2	.....مقدمة
5	.....الفصل الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
6	.....المبحث الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
6	.....المطلب الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
6	.....الفرع الأول: من الناحية القانونية
8	.....الفرع الثاني: من الناحية التقنية
9	.....المطلب الثاني: موضوع و محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
9	.....الفرع الأول: موضوع المخطط التوجيهي
10	.....الفرع الثاني: محتوى المخطط التوجيهي
15	.....المطلب الثالث: دور المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
15	.....الفرع الأول: القضاء على الطابع التقني الإنفرادي
16	.....الفرع الثاني: تنفيذ التوجيهات الكبرى لسياسة التهيئة و التعمير
17	.....المطلب الرابع: أهمية و أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
17	.....الفرع الأول: أهمية المخطط التوجيهي
18	.....الفرع الثاني: أهداف المخطط التوجيهي
19	.....المبحث الثاني: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي و تبيان آثاره و مجال تطبيقه

- المطلب الأول: كيفية إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.....20
- الفرع الأول: إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي.....20
- الفرع الثاني: استشارة الجهات المختصة.....22
- الفرع الثالث: التحقيق العمومي.....24
- المطلب الثاني: المصادقة على المخطط التوجيهي و مراجعته.....25
- الفرع الأول: المصادقة على المخطط التوجيهي.....25
- الفرع الثاني: مراجعة المخطط التوجيهي و تعديله.....27
- المطلب الثالث: صور مخالفات المخطط التوجيهي.....28
- الفرع الأول: تغيير موقع المشروع.....29
- الفرع الثاني: الإخلال بالإرتفاقات.....30
- المطلب الرابع: الآثار المترتبة عن المخطط التوجيهي و نطاق تطبيقه.....31
- الفرع الأول: الآثار القانونية للمخطط التوجيهي.....31
- الفرع الثاني آثار المخطط بالنسبة للإدارة و الأفراد.....36
- الفرع الثالث: نطاق تطبيق المخطط التوجيهي.....41
- الفصل الثاني: مخطط شغل الأراضي.....43
- المبحث الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي.....44
- المطلب الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي وتحديد موضوعه.....44

- 44.....الفرع الأول: المقصود بمخطط شغل الأراضي.
- 45.....الفرع الثاني: موضوع مخطط شغل الأراضي.
- 46.....المطلب الثاني: محتوى مخطط شغل الأراضي.
- 46.....الفرع الأول: لائحة التنظيم.
- 48.....الفرع الثاني: الوثائق البيانية.
- 49.....المطلب الثالث: أهمية و دور مخطط شغل الأراضي.
- 50.....الفرع الأول: أهمية مخطط شغل الأراضي.
- 50.....الفرع الثاني: دور مخطط شغل الأراضي.
- 53.....المطلب الرابع: أهداف و خصائص مخطط شغل الأراضي.
- 53.....الفرع الأول: أهداف مخطط شغل الأراضي.
- 55.....الفرع الثاني: خصائص مخطط شغل الأراضي.
- 58.....المبحث الثاني: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و تبيان آثاره و مجال تطبيقه.
- 58.....المطلب الأول: كيفية اعداد مخطط شغل الأراضي.
- 58.....الفرع الأول: إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي.
- 60.....الفرع الثاني: استشارة الجهات المختصة.
- 63.....الفرع الثالث: الإستقصاء العمومي.
- 64.....الفرع الرابع: المصادقة على مخطط شغل الأراضي.

67.....	المطلب الثاني: صور مخالفة مخطط شغل الأراضي
67.....	الفرع الأول: تجاوزات الإطار غير المبني
69.....	الفرع الثاني: تجاوزات الإطار المبني
71.....	المطلب الثالث: آثار مخطط شغل الأراضي
71.....	الفرع الأول: آثار المخطط القانونية
74.....	الفرع الثاني: الآثار الإدارية و الفردية لمخطط شغل الأراضي
78.....	المطلب الرابع: مجال تطبيق مخطط شغل الأراضي
78.....	الفرع الأول: على مستوى بلدية واحدة
78.....	الفرع الثاني: على مستوى أكثر من بلدية
79.....	الفرع الثالث: مجالات تطبيق مخطط شغل الأراضي على احدى قطاعات التعمير
81.....	خاتمة
84.....	قائمة المصادر و المراجع
90.....	الفهرس