

أدوات تحديد قابلية الأرض للبناء والتعمير في التشريع الجزائري

الدكتورة وهيبة بن ناصر
أستاذة محاضرة بكلية الحقوق والعلوم السياسية
جامعة البليدة -2-

ملخص

إن استغلال وتسيير الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل الإطار المبنى يتم في إطار القواعد العامة للتهيئة والتعمير وأدوات التهيئة والتعمير المحددة في القانون رقم 29/90، المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن التهيئة والتعمير والمرسوم رقم 177/91 والمرسوم رقم 178/91، المؤرخين في 1991/05/28. وتتمثل أدوات التهيئة والتعمير في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، ويعرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أنه أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية ويأخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، كما يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي. أما مخطط شغل الأراضي فيحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء.

Résumé

L'utilisation et la gestion du sol urbanisable, la formation et transformation du cadre bâti s'effectuent dans le cadre des règles générales d'aménagement et d'urbanisme, et des instruments d'aménagement et d'urbanisme définis par la loi n 90/29, du 1er décembre 1990 sur l'urbanisme et l'aménagement et les décrets n 91/177 et n 91/178, du 28 mai 1991.

Ces instruments d'urbanisme sont constitués par les plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme et par les plans d'occupation des sols.

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme est un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine. Il fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire, de la ou des communes concernées en tenant compte des schémas d'aménagement et plans de développement. Il définit les termes de référence du plan d'occupation des sols.

Le plan d'occupation des sols fixe de façon détaillée les droits d'usage des sols et de construction, dans le respect des dispositions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

مقدمة

اعتمدت الجزائر منذ الاستقلال على عدة وسائل لتنظيم مجالها العمراني تعرف بوسائل أو أدوات التهيئة العمرانية، وقد عرفت الجزائر عدة مخططات منذ العهد الاستعماري، فظهر المخطط التوجيهي العام والمخطط التوجيهي للتعمير الواردين في قانون 14.04.1914 (Hamid Rachid: le logement en déficit, Enap 1989, p.29)، ثم تلاه المرسوم المتعلق بتهيئة وتحسين المدن في الجزائر المؤرخ في 05.01.1922 أعقبه مرسوم 25.07.1937 المتعلق بمشاريع العمران الجهوية الذي نص في مادته 21، على أن أحكامه تطبق في الجزائر ثم ظهر المخطط العمراني الموجه والمخطط العمراني المؤقت بموجب قانون البلدية 24.67 والقانون رقم 26.74 المتضمن تكوين الاحتياجات العقارية لفائدة البلديات، وإن كان كلا من المخططين اتسما بضعف مستوى المشاركة من قبل السلطات المحلية والغياب الحقيقي للمصالح التقنية في ميدان التعمير (Gueroudj Toufik: les collectivités locales et l'urbanisme en Algérie, l'administration territoriale au Maghreb, C.M.E.R.A, Maroc, 1989, p.135)، ثم ظهرت أدوات تهيئة الإقليم والمتمثلة في الخطة الوطنية للتهيئة العمرانية (المواد من 25-45 من القانون رقم 03.87 المؤرخ في 27.01.1987، المتعلق بالتهيئة العمرانية)، التي تعكس المنظور المستقبلي لشغل التراب الوطني بالنظر إلى إستراتيجية التنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية على الأمد الطويل، والخطة الجهوية للتهيئة العمرانية التي تقوم بتبسيط وتكييف أعمال التهيئة العمرانية الواردة ضمن الخطة الوطنية للتهيئة العمرانية قصد القضاء التدريجي على الاختلالات والتفاوتات الجهوية وتشجيع التنمية والتكامل بين الجهات، وتطبيقا لهاتين الخطتين ألزم المشرع الجماعات المحلية بإعداد مخططات التهيئة المحلية وهي على نوعين: المخطط الولائي للتهيئة الذي يهدف إلى توضيح التوجهات المعدة في المخطط الجهوي وشرحها فيما يخص الإقليم الذي تشغله، بإدخال التوجهات الخصوصية لكل مساحة من التخطيط بين البلديات التي تهيكل الولاية.

مخطط تهيئة البلدية الذي يهدف إلى تجسيد السياسات التي ترمي إليها التهيئة العمرانية بمختلف أشكالها، والتي من بينها نوعية إطار الحياة، والعدالة الاجتماعية،

وانخراط المواطنين باعتبارهم الصانعين للتنمية والمستفيدين منها، وعليه كان مخطط تهيئة البلدية الخلية الأساسية لتطبيق السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي المحددان بموجب القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والقانون رقم 25.90 المتضمن التوجيه العقاري، اللذان أحدثا أدوات جديدة للتهيئة والتعمير، وبالأحرى للتخطيط العمراني والتي يجب لزوما على كل بلدية أو مجموعة من البلديات أن تمتلكها لتسيير مجالها بانتظام، كما حدد هذا القانون كليات تعامل الجماعات المحلية مع هذا المجال وفق آليات قانونية واضحة.

نستنتج مما سبق أن الآليات التي وضعها المشرع الجزائري لتحديد قابلية الأرض للبناء تتمثل في أدوات التهيئة والتعمير، وهي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، ويطبق في غيابهما القواعد العامة للتهيئة والتعمير، فالإشكالية المطروحة من خلال ما سبق هي مدى وجود تعارض بين التنظيم المفترض اتباعه وبين تطبيقه على أرض الواقع، وهل خضع التعمير إلى أدوات التهيئة واحترمت المخططات في وضعها مع ما خطط وبرمج ؟

ومن أجل دراسة الأدوات والقواعد قسمنا هذه الدراسة إلى مطلبين:

المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي

المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

إنّ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو تحديث للمخطّط العمراني الموجه (PUD) ويتوجّب عند إعداداه مراعاة المخطط الوطني والجهوي للتهيئة العمرانية، ويختلف هذا المخطط العمراني عن المخططات السابقة في كونه لا يهتم بالتهيئة العمرانية داخل حدود المخطط العمراني للتجمع الحضري فقط بقدر ما يتناول التجمع الحضري إطاره الطبيعي والبيئي (د. بشير التجاني: التضرر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 66)، وستتم دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من خلال التطرق إلى تعريفه، وأهدافه، ثم بيان إجراءات إعداداه.

الفرع الأول: تعريفه

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مخطط توجيهي بالمعنى الكلاسيكي للمصطلح فهو يعتبر كدليل للتسيير والإعداد من أجل القرارات المحلية، برنامج التجهيزات للمدينة وتنظيمها وأداة تقسيم الإقليم المحلي (Maouia Saidouni: éléments d'introduction à l'urbanisme, CASBAH édition, Alger 2000, P 143)، وبالرجوع القانون 29.90 نجده يعرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على أنه (المادة 16 من القانون 90-29، المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر. عدد 52): "أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلديات أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي"، من خلال هذا التعريف نكتشف أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عبارة عن أداة لتخطيط الفضاء والتسيير العمراني على ضوء مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير، وكذا التوجيهات العامة والأساسية للتهيئة والتعمير في بلدية أو مجموعة من البلديات، واضعا في الاعتبار ضرورة الموازنة ما بين قطاع البناء وقطاع الفلاحة وكذا الصناعة، وأيضا حماية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي.

الفرع الثاني: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

بالرجوع إلى القانون رقم 29.90 المتعلق بالتهيئة والتعمير (المادة 11 من القانون 90-29، نفس القانون) والمعدلة بموجب القانون رقم 04-05 (المادة 04 من القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14.08.2004، المعدل والمتمم للقانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر. عدد 51)، نستنتج أن جملة الأهداف التي يسعى إلى تحقيقها المشرع من خلال اشتراط ضرورة حصول كل بلدية على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تتمثل في:

أولا - فيما يخص الأراضي المعمرة:

إن الهدف الرئيسي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو الإعداد للتهيئة المستقبلية وقواعدها كما يهدف (المادة 19 من القانون 90-29، مرجع سابق) إلى تحديد المناطق العمرانية وتطويرها مع الوقت، تحديد المشاريع ذات المصلحة العامة

والمنفعة العامة، الحدود المستقبلية لمخطط شغل الأراضي وتحدد لكل قطاع الأحكام التنظيمية العامة، يهدف هذا المخطط كذلك إلى التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع، كما أنه يحدد توسيع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات طبيعة موقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية، يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية، أي كيفية شغل الأرض مع تخصيص الأنشطة بتحديد كثافة الشغل بما يناسب قيمتها الحقيقية في المدينة أو التكتل (Hyam Malat: droit de l'urbanisme, droit de la construction, de l'environnement et de l'eau au Liban. DELTA.1997,p.19)، ويتم ذلك عن طريق تقسيم المناطق (le zonage) وهي العملية التي تعتمد على تقسيم الإقليم عن طريق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، إلى مناطق أو إلى قطاعات أين يخضع فيها شغل الأراضي إلى أحكام مختلفة (Daniel Chabanol et Jean Denis - 1988 Combrexelle: droit pratique de l'urbanisme, economica, paris, p.49)، وتسمح هذه العملية إلى تنظيم استعمال الفضاء عن طريق تقسيم الأنشطة وشغل الأراضي (Henri Jacquot et François Priet: droit de l'urbanisme, Dalloz, 4 éme edition, 2001, p. 182)، وإن تنفيذ تقنية تقسيم المناطق ليست مقتصرة على تنظيم بعض الأنشطة المختلفة، أين يكون تخصيص الفضاء مع اجتماع هذه الأنشطة من طبقة مختلفة في منطقة واحدة مرجوا، وهذا ما أكدته 29.90 المتعلق بالتهيئة والتعمير (المادة 20 من القانون 90-29، مرجع سابق)، فيجب على المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير أن تحدد الشروط التي تسمح بضمان تنوع الأنشطة العمرانية مع إدراك إمكانيات البناء وإعادة الإسكان الكافية من أجل تحقيق أو إشباع الحاجات الحاضرة والمستقبلية في مادة الإسكان، الأنشطة الاقتصادية وخاصة منها التجارية، الأنشطة الرياضية والثقافة والأنشطة ذات المنفعة العامة والتجهيزات العمومية.

عملية تقسيم المناطق تحدد أيضا أحكام تنظيم هذه المناطق التي تحدد طبيعة شغل الأراضي التي يسمح بها والتي تمنع فيها في كل منطقة والوثائق الجغرافية التي تحدد نطاق التطبيق الجغرافي لهذه الأحكام، ويتبع منطقة التهيئة فإن عملية تقسم

المناطق لا تصادف بالضرورة الحدود الجزئية للملكيات العقارية الناتجة عن تجزئة هذه الملكية أو تحويلها، ومن هذا المنطلق يمكن لقطعة أرض واحدة مقسمة إلى عدة مناطق أن تخضع كل منطقة لأحكام شغل الأراضي مختلفة عن الأخرى وعلى هذا يجب أن تدرس كل منطقة بصفة مستقلة عن الأخرى عند منح رخص استغلالها، ويعرف القطاع (المادة 19 من القانون 90-29، نفس القانون) على أنه جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيها لاستعمالات عامة وآجال محددة للتعمير بالنسبة للأصناف الثلاثة الأولى والمسماة قطاعات التعمير، وتنقسم هذه القطاعات إلى أربعة:

أ- القطاع المعمار: المناطق المعمرة هي المناطق التي عمرت من قبل أو تلك المجهزة لاستقبال بناء ما (Jean Bernard- Auby et Hugues Périnet- Marquet: droit de l'urbanisme et droit de la construction, Montchrestien, 7ème édition, 215 p, 2004)، وهذا ما تضمنه قانون رقم 90-29 (المادة 20 من القانون 90-29، مرجع سابق)، كما حدد أيضا القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، قوام الأراضي العامرة في نص المادة 20 منه، على أنها كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية، أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات، والمخطط التوجيهي لا يتضمن تهئية هذه المناطق وتعميرها فحسب، بل يتضمن أيضا بحسب ما كانت تسمح به الحالة بعض التعديلات لخصائص القطاع في شكل تخصيص كثافة البناءات وتصنيف تدابير الحماية للمناطق الأثرية والتاريخية أو التي تتميز بفرن معماري (Henri Jacquot et François Priet: droit de l'urbanisme, op-cit, p. 183).

أما في القانون الفرنسي فقد جاء في قانون التعمير (المادة 5/125 من قانون التعمير الفرنسي)، على أنه يمكن أن تصنف المناطق المعمرة القطاعات التي عمرت فعلا أو القطاعات أو التجهيزات العمومية الموجودة فعلا أو التي في الطريق إلى تحقيقها والتي لديها إمكانيات كافية لإقامة البناءات وإذا كان تصنيف القطاعات المعمرة لا تنتج عنه أية مشاكل، فإن القطاعات المجهزة تستدعي بعض التعليقات، فالتجهيزات العمومية يجب أن تأخذ بعين الاعتبار الضروريات التي يجب أن تتوافر من أجل استقبال البناءات والمنشآت كالطرق، الماء، الكهرباء، التطهير، حيث أنه في حالة

غيابها يمكن أن يرفض منح رخصة البناء (MAOUIA Saidouni:élément - introduction à l'urbanisme. Op-cit p146).

ب . القطاع المبرمج للتعمير: فإن القطاع المبرمج للتعمير يشمل الأراضي المبرمجة للتعمير على الأمدن القصير والمتوسط في آفاق 10 سنوات (المادة 21 من القانون 90-29، المرجع السابق) حسب جدول الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حيث يشتد في هذه القطاعات بخلاف القطاعات المعمرة ضغط التعمير والمضاربة ويظهر دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تسيير التعمير بإعطائه إطار تنظيمي محدد، المناطق التي تدخل في القطاعات المبرمجة للتعمير عند إعداد المخطط يمكن أن تكون أراضي فلاحية أين يسمح مستوى التجهيز بتحويلها إلى استقبال التمدد العمراني (Henri Jacquot et FrançoisPriest: droit de l'urbanisme, op-cit p. 183).

ج . قطاع التعمير المستقبلي: تشمل هذه القطاعات الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق 20 سنة (المادة 22 من القانون 90-29، المرجع السابق)، فكل الأراضي المتواجدة في قطاعات التعمير المستقبلية تكون خاضعة مؤقتا للارتفاق بعدم البناء، ولا يرفع هذا الارتفاق في الآجال المنصوص عليها، إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، وتمنع في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بهذه الأراضي بهذه القطاعات المستقبلية كافة الاستثمارات التي تتجاوز مدة اندثارها الآجال المنصوص عليها للتعمير وكذا التعديلات أو الإصلاحات الكبرى للبنىات المعنية بالهدم غير أنه يمكن أن يرخّص في هذه القطاعات:

- 1- تحديد وتعويض وتوسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي.
- 2- بالبناءات والمنشات اللازمة للتجهيزات الجماعية وإنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية.
- 3- بالبناءات التي تبررها مصلحة البلدية والمرخص بها قانونا من قبل الوالي بناءا علي طلب معلل من رئيس المجلس الشعبي البلدي.

د . القطاعات غير القابلة للتعمير: تشمل هذه القطاعات الأراضي غير القابلة للتعمير مع إمكانية وجود حقوق للبناء عليها، كما يشترط أن تكون محددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لهذه المناطق(المادة 23 من القانون 90-29، نفس القانون)، وهي أيضا قطاعات الإقليم العمراني غير المخصصة للتعمير بسبب خصوصيتها ومثالها:

1-الأراضي الفلاحية العالية الخصوبة

2- الاستغلالات المنجمية

3- المناظر ذات الطبيعة العالية كالغابات الوطنية والحظائر الطبيعية

4-بعض المناطق الساحلية الحساسة(MAOUIA Saidouni. Op-cit p146)

لكن هذا لا يعني أن البناء في هذه المناطق غير القابلة للتعمير ممنوع نهائيا، فيمكن لمستغل الأراضي الفلاحية تشييد البنية الضرورية للاستغلال الزراعي أو لحاجته في السكن وهي حقوق البناء الضعيفة (Jean Bernard- Auby et Hugues Périnet- Marquet, op.cit, p. 217)، الأراضي المعرضة للأخطار والكوارث الطبيعية، وهو ما نص عليه القانون رقم 2004(المادة 19 من القانون 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة)، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة: " دون الإخلال بالأحكام التشريعية بها في مجال البناء والتعمير، يمنع البناء منعاً باتاً، بسبب الخطر الكبير، لا سيما في المناطق ذات الخطورة الآتية:المناطق ذات الصدع الزلزالي الذي يعتبر نشيط، الأراضي ذات الخطر الجيولوجي، الأراضي المعرضة للفيضان ومجري الأودية والمناطق الواقعة أسفل السدود، مساحات حماية المناطق الصناعية والوحدات الصناعية ذات الخطورة، أو كل منشأة صناعية أو طاوقية تنطوي على خطر كبير، أراضي امتداد قنوات المحروقات أو الماء أو جلب الطاقة التي قد ينجر عن إتلافها أو قطعها خطر كبير"، ويتم تحديد المناطق المثقلة بارتفاع عدم البناء عن طريق كل مخطط عام للوقاية من الخطر الكبير(Pierre Soler- Couteaux: droit de l'urbanisme, Dalloz 3eme édition, 2001, p.5).

ثانيا - فيما يتعلق بالأراضي غير القابلة للتعمير

أ- صدر في هذا الشأن التعليمات الرئاسية رقم 05 المؤرخة في 14.08.1995 والتي تنص على ضرورة حماية الأراضي الفلاحية، كما نجد في هذا الصدد التعليمات الصادرة عن رئيس الحكومة المؤرخة في 13.07.1996 المتعلقة بحماية الأراضي ذات الطابع الفلاحي والأراضي ذات الطابع الغابي التي تلزم بضرورة التطبيق الصارم القانون 29.90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، بما يتضمنه من إجراءات عقابية(المواد 76 إلى 78 من القانون 29.90، المرجع السابق) على كل المسؤولين الذين ثبت تهمتهم في الشروع في أعمال البناء على الأراضي الفلاحية المحمية بمادتين(المادتان 35 و36 من القانون 25-90، نفس القانون) من القانون رقم 25.90 المتضمن التوجيه العقاري، كما تلزم هذه التعليمات الجماعات المحلية بالتصدي لكل الأعمال الهادفة إلى تبديد الأراضي الفلاحية من أجل تحويلها إلى أراضي مخصصة للبناء، وكذا السهر على منح رخصة البناء بعد دراسة دقيقة لوضعية الأراضي المرغوب الاستفادة منها.

ب- كما يهدف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى حماية المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي كالحفريات والآثار التاريخية باعتبارها جزء لا يتجزأ من الثروة الوطنية(Henri Jacquot et François Priet: droit de l'urbanisme, op-cit p. 18).

ج- ويهدف أيضا هذا المخطط إلى حماية البيئة والموارد الطبيعية، وهذا باتقاء كل شكل من أشكال التلوث والمضار ومكافحته لأن التنمية الوطنية تقتضي تحقيق التوازن الضروري بين متطلبات النمو الاقتصادي ومتطلبات حماية البيئة والمحافظة على إطار معيشة السكان ويتجلى هذا بوضوح من خلال أخذ المشرع الجزائري "بمبدأ الترخيص المسبق" و"مبدأ دراسة التأثير على البيئة" كلما تعلق الأمر بالتهيئة العمرانية(MAOUIA Saidouni.élément introduction à l'urbanisme. Op-cit p148).

الفرع الثالث: مراحل إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

قبل أن يصبح المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وثيقة تنظيمية ملزمة، سواء للغير أو للجهة المعدة يجب أن يمر في إعداداته بمراحل حددها القانون تتمثل هذه المراحل فيما يلي:

أولاً - إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

حدد المرسوم التنفيذي رقم 17791 إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ويمكن حصر هذه الإجراءات فيما يلي:

أ- إجراء مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية(المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 17791، الذي يحدد إجراءات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر. عدد 26).

ب- تبليغ المداولة المذكورة سابقا إلى الوالي المختص إقليميا للمصادقة عليها، وتنتشر هذه المداولة لمدة "شهر" بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس البلدية المعنية(المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 17791، المرجع السابق).

ج- إصدار القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والجهة المخول لها صلاحية إصدار هذا القرار هي(المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 17791، المرجع السابق) الوالي إذا كان التراب المعني تابعا للولاية، الوزير المكلف بالتعمير مع وزير الداخلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة عن طريق قرار وزاري مشترك.

د- مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية للبلديات المعنية بإعداد المخطط التوجيهي.

هـ - قيام رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، باطلاع رؤساء الغرف التجارية والغرف الفلاحية، ورؤساء المنظمات المهنية، ورؤساء الجمعيات المحلية كتابيا، بالقرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كما يجب أن تستشار وجوبا كل الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية(تمت هذه المادة بالمادة 02 من المرسوم التنفيذي 317.05، وأضافت مصالح البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة)، ولهؤلاء مهلة "15 يوما" ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة، للإفصاح عن نيتهم في المشاركة في إعداد المخطط التوجيهي، وبعدها يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار يبين قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح والجمعيات التي طلب استشارتها بشأن مشروع المخطط(المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 17791، المرجع السابق).

و- يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني مشروع المخطط إلى الجهات التي قبلت المشاركة، وتعطى لها مهلة "60 يوما" لإيداع آرائها وملاحظاتهما، وإذا لم تجيب خلال هذه المهلة عدا رأيها بالموافقة(المادة08 من المرسوم التنفيذي رقم 17791، من نفس المرسوم)، وكان من الأجدر على المشرع الجزائري إلزام هذه الهيئات على المشاركة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

ز- بعد انقضاء مهلة 60 يوما، يعرض المخطط لتحقيق عمومي لمدة "45 يوما" على مستوى البلدية، ثم يقفل محضر التحقيق بعد انقضاء مهلة 45 يوما، ولا بد أن يكون موقعا عليه من قبل المفوض المحقق، بحيث يقوم هذا الأخير خلال الخمسة عشرة (15) يوما الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء ويرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية(المادة10 من المرسوم التنفيذي رقم 17791، من نفس المرسوم).

ح- يرسل فيما بعد المخطط ومحضر قفل التحقيق إلى الوالي المختص إقليميا بحيث يقوم هذا الأخير بإرسال الملف إلى رئيس المجلس الشعبي الولائي، وعلى هذا الأخير أن يبدي رأيه خلال مدة "15 يوما الموالية" (المادة13 من المرسوم التنفيذي رقم 17791، من نفس المرسوم)، في الأخير تأتي مرحلة المصادقة النهائية، حيث يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب الحالات الآتية(المادة15 من المرسوم التنفيذي رقم 17791، من نفس المرسوم. والمادة 27 من القانون رقم 29.90، المرجع السابق):

1- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن.

2. بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ساكن ويقل عن 500.000 ساكن.

3. بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني، وبناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات التي يفوق عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر.

ط - يوضع المخطط فيما بعد تحت تصرف الجمهور: بعد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا يمكن مراجعته إلا إذا كانت القطاعات المزمع تعميرها في طريق الإشباع أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعينة لها، ويصادق على التعديلات والمراجعات بنفس الأشكال المنصوص عليها للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير(المادة 28 من القانون رقم 29.90، نفس القانون).

ثانيا: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 91-177(راجع المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177، المرجع السابق) الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، يتكون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من:

أ - تقرير توجيهي: يقدم فيه ما يأتي:

1- تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديموغرافي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني، مخطط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية، وأضيفت إلى المادة حماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية في إشارة إلى الزلزال والفيضانات(المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 317.05، المؤرخ في 10.09.2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 177.91، المؤرخ في 28.05.1991).

2- المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية، مساحات حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات والمنشآت الأساسية، الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل.

تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري نص على تدابير خاصة للوقاية من الكوارث والأخطار الطبيعية بموجب القانون رقم 20.04 (القانون رقم 20.04 المؤرخ في 2004.12.25، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة) المؤرخ في 2004.12.25، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، حيث ألزم المشرع إعداد مخطط عام للوقاية من الخطر

الكبير، الذي يجب أن يحدد المناطق المثقلة بارتفاع عدم البناء عليها بسبب الخطر الكبير وكذا التدابير المطبقة على البنايات الموجودة قبل صدور القانون رقم 20.04 (المادة 20 من القانون رقم 20.04، نفس المرجع)، من بين المخططات التي نص على هذا القانون: المخطط العام للوقاية من الزلزال والأخطار الجيولوجية (المادة 21 من نفس القانون)، كما يمكن أن ينص هذا المخطط العام على إجراءات تكميلية لمراقبة البنايات والمنشآت والهياكل الأساسية المنجزة قبل إدراج القواعد المضادة للزلازل أو حسب القواعد المضادة غير المحيطة أو إجراء الخبرة عليها (المادة 22 من نفس القانون).

المخطط العام للوقاية من الفيضانات (المادة 24 من نفس القانون)، المخطط العام للوقاية من الأخطار المناخية، المخطط العام للوقاية من حرائق الغابات، ب. لائحة تنظيمية: تحدد القواعد المطبقة بالنسبة إلى كل منطقة مشمولة، ولهذا الغرض يجب أن تحدد ما يأتي:

- 1- وجهة التخصيص الغالبة للأراضي،
- 2- نوع الأعمال التي يمكن حظرها عند لاقتضاء أو إخضاعها لشروط خاصة.
- 3- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي
- 4- الارتفاعات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها
- 5- المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها، تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها، يحدد فضلا عن ذلك شروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء التراب كما هي واردة في الفصل الرابع من القانون 29.90.

ج. وثائق بيانية: تشمل خاصة على المخططات الآتية:

- 1- مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا، وأهم الطرق والشبكات المختلفة.

- 2- مخطط تهيئة يبين حدود القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير والمخصصة للتعمير في المستقبل، وغير القابلة للتعمير كما هو محدد في القانون رقم 29.90،

بعض أجزاء الأرض: الساحل، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات الزراعية المرتفعة أو الحيدة، والأراضي ذات الصيغة الطبيعية والثقافية البارزة، كما هو محدد في القانون رقم 29.90، مساحات تدخل في مخططات شغل الأراضي.

المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي

لم يظهر مخطط شغل الأراضي إلا بعد 1990، وكان ذلك نتيجة لظهور ثغرات عديدة في سيطرة التهيئة على الجزئيات، ومع إلغاء الأداة الوحيدة التي كانت سائدة والمتعلقة بالتخطيط والبرمجة العمرانية المتمثلة في مخطط التعمير التوجيهي، هذا ما أدى إلى ضرورة إيجاد أداة بديلة تسمح بخلق نوع من التوازن بين سلم التعمير التوجيهي وتوجيهاته الرئيسية وسلم قرارات التعمير مع سلم الأحياء والتجزئات والتجمعات (بناء، تجزئة، هدم) (MAOUIA Saidouni: - éléments d' introduction à l'urbanisme. Op-cit p147)، وقد نص القانون 2990 المتعلق بالتهيئة والتعمير في مواده على مخطط شغل الأراضي (راجع المواد من 31 إلى 38 من القانون 90-29، المرجع السابق).

الفرع الأول: تعريف مخطط شغل الأراضي

يمكن تعريف مخطط شغل الأراضي حسب ما ورد في قانون 29.90 المتعلق بالتهيئة والتعمير (المادة 31 / 1 من القانون 90-29، نفس المرجع) على أنه "ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير قوام استخدام الأراضي والبناء عليها" (بشير التجاني: التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، مرجع سابق، ص 96).

من خلال نص المادة السالفة الذكر، يتبين أن مخطط شغل الأراضي عبارة عن أداة يمكن من خلالها تحديد الشكل الحضري لكل منطقة، وهذا من خلال تنظيم حقوق البناء على الأراضي وكذا تبيان كيفية استعمالها لاسيما فيما يتعلق بنوع المباني المرخص بها، وحجمها ووجهتها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي، والارتفاقات المقررة عليها، وكذا النشاطات المسموح بها، إلى غيرها من التوجيهات الأساسية (سماين شامة: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 176)، انطلاقا من هذا التعريف يمكن استخلاص خصائص مخطط شغل الأراضي:

أولاً- مخطط شغل الأراضي يختلف عن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في أن هذا الأخير عبارة عن مخطط توجيهي، ومخطط شغل الأراضي هو مخطط تفصيلي.

ثانياً- هو عبارة عن أداة للتعمير التنظيمي بحق، حيث أن مخطط شغل الأراضي على غرار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ملزم للغير وله القوة الإلزامية، وعلى هذا الأساس تقبل أو ترفض قرارات التعمير (MAOUIA Saidouni, Op-cit, 54- p.1)، فيعد بمثابة دفتر شروط للمشيدون في قطاع معين، ومرجع تنظيمي بالنسبة للسلطات العمومية المحلية.

ثالثاً- يعتبر مخطط شغل الأراضي آخر مستوى في سير التخطيط العمراني.

الفرع الثاني: أهداف مخطط شغل الأراضي

تتمثل أهداف مخطط شغل الأراضي، حسب ما ورد في القانون 90-29 (المادة 31 / 2 من قانون 29.90) فيما يلي:

أولاً . تحديد أنماط البناء المسموح بها واستعمالاتها، مع ضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات.

ثانياً . تعيين الكمية القصوى والدنيا من البناء المسموح به، والمعبر عنها بالمر المربع من الأرضية المبنية، أو بالمر المكعب من الأحجام مع ضرورة تحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء، والمواقع المخصصة للمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيط طرق المرور ومميزاتها.

ثالثاً . تحديد الارتفاقات، تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجسيدها وإصلاحها.

رابعاً . تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها.

خامساً- تحديد نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها، وتحديد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة، كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذلك آجال إنجازها.

الفرع الثالث: مراحل إنجاز مخطط شغل الأراضي

يعد مخطط شغل الأراضي إلزامي بالنسبة لكل بلدية، باعتباره أداة قانونية تحدد بالتفصيل طريقة استخدام الأراضي على ضوء توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة

والتعمير وحتى يضمن المشرع نجاعة هذه الأداة، فرض على البلديات إتباع جملة من الإجراءات في إعداد هذا المخطط، كما نص على ضرورة اشتغال المخطط لوثائق معينة، وهو ما سنتناوله في النقاط التالية:

أولاً. إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي:

حدد المرسوم التنفيذي رقم 17891(المرسوم 178/91 المؤرخ في 08-05-1991، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي، والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج.ر. عدد 61) المؤرخ في 1991.05.28 إجراءات إعداد "مخطط شغل الأراضي" والمصادقة عليه، ويمكن حصر هذه الإجراءات فيما يلي:

أ- إجراء مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية لإعداد مخطط شغل الأراضي.

ب- تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً، ونشرها لمدة "شهر" بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني.

ج- إصدار القرار الذي يرسم الحدود التي يتدخل فيها المخطط، ويكون ذلك من طرف الوالي إذا كان التراب المعني تابعاً لولاية واحدة، الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية عن طريق قرار وزاري مشترك، إذا كان التراب المعني تابعاً لأكثر من ولاية، أما إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات تابعة لنفس الولاية، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، إسناد مهمة إعداد هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، كما هو منصوص في قانون البلدية 10-11(القانون 10-11 المؤرخ في 03 جوان 2011 المتضمن قانون البلدية، جريدة رسمية عدد 37).

د- بعد ذلك يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإطلاع كل من رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية، وكذا رؤساء الجمعيات المحلية كتابياً، بالقرار القاضي بإعداد المخطط، ولهؤلاء مهلة "15 يوماً" ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة، للإفصاح عما إذا كانوا يريدون المشاركة في إعداد المخطط.

هـ- ثم يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار يبين فيه قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية، أو الجمعيات التي طلب استشارتها

بشأن مشروع المخطط، كما يجب أن تستشار وجوبا كل الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة، وإذا لم تجب خلال هذه المهلة عد رأيها موافقة وتثار هنا نفس الملاحظة المتعلقة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فما جدوى إلزام رئيس المجلس الشعبي البلدي باستشارة هذه الهيئات ليعد سكوتها موافقة على مخطط شغل الأراضي.

و- عرض المخطط للاستقصاء العمومي لمدة 60 يوما، وينشر القرار الذي يعرض المخطط على الاستقصاء بمقر المجلس الشعبي البلدي طوال مدة الاستقصاء.

ز- قفل سجل الاستقصاء العمومي عند انقضاء المهلة القانونية، موقعا عليه من طرف المفوض المحقق، ثم يقوم هذا الأخير خلال "15 يوما الموالية"، بإعداد محضر قفل الاستقصاء ويرسله إلى المجلس الشعبي البلدي المعني.

ح- إرسال المخطط مصحوبا بسجل الاستقصاء وبمحضر قفل الاستقصاء إلى الوالي المختص إقليميا، الذي يبدي رأيه خلال "30 يوما" ابتداء من تاريخ استلام الملف، وإذا انتهت هذه المدة، عد الوالي موافقا.

ط - ثم تأتي المرحلة الأخيرة والمتمثلة (المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 17791) في المصادقة على المخطط من قبل المجلس الشعبي البلدي بمداولة، لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي بعد المصادقة عليه إلا في الحالات الآتية:

ي - إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري، إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو حالة من القدم تدعو إلى تجديده.

ك - إذا طلب ذلك، وبعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه أغلبية ملاك البنايات البالغين على نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.

ل - إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية يصادق على مراجعة المخطط الساري المفعول في نفس الظروف والأشكال المنصوص عليها لإعداد مخطط شغل الأراضي.

م - يبلغ مخطط شغل الأراضي فيما بعد للجهات الآتية على الخصوص: الوالي المختص، المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، الغرفة التجارية، الغرفة الفلاحية.

ن - يوضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي يبين فيه: تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف، المكان الذي يمكن استشارة الوثائق فيه، قائمة الوثائق التي يتكون منها الملف.

ثانيا: محتوى مخطط شغل الأراضي:

يتكون مخطط شغل الأراضي من:

أ. لائحة التنظيم: يتكون هذا الجزء المكتوب من ملف مخطط شغل الأراضي من:

1. مذكرة تقديم: يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو للبلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها.

2. تنظيم مخطط شغل الأراضي le reglement: يتضمن جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة ومع مراعاة الأحكام المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في الفصل الرابع من القانون رقم 29.90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ويعلق الأمر بالأحكام المطبقة على الساحل والأقاليم التي تتوفر على ميزات طبيعية أو ثقافية، وتتلخص هذه القواعد فيما يلي:

2-1. نوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها.

2-2- حقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأرض ومعالم مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاعات المحتملة.

2-3- يحدد معامل شغل الأرض في هذه الحالة العلاقة القائمة بين مساحة أرض مع خالص ما يتصل بها من البناء ومساحة قطعة الأرض.

2-4- يعرب عن مساحة قطعة أرضية مع خالص ما يتصل بها في أي بناء.

2-5- يبين التنظيم فضلا عن ذلك شروط شغل الأراضي المرتبطة بما يأتي: المنافذ والطرق، وصول الشبكات إليها، خصائص القطع الأرضية، موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها، موقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة، موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة، ارتفاع المباني، المظهر الخارجي، موقف السيارات، المساحات الفارغة والمغارس.

2-6 . تبين لائحة التنظيم بالإضافة إلى ذلك نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها وتحدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتحملها الجماعات المحلية وكذلك آجال إنجازها.

ب- الوثائق البيانية: وتشمل مجمل المخططات البيانية ما يأتي على الخصوص:

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

. مخطط طوبوغرافي (بمقياس 1/500 أو 1/1000)

- خارطة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) تبين القواسم الجيوتقنية لتعمير التراب المعني مصحوبة بتقرير تقني، عدلت هذه الفقرة بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 318.05 كآلاتي: "خارطة بمقياس 1/500 و 1/1000 تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك، وكذا الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية".

وطبقا لنص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 318.05، "تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية طبقا لوسائل الدراسات الجيوتقنية والدراسات الدقيقة للزلازل على مقياس مخطط شغل الأراضي، تحدد مساحات الحماية أو الارتفاقات الخاصة بالمنشآت المختلفة والمنشآت الأساسية المنطوية على التجهيزات والأخطار التكنولوجية، تطبيقا للإجراءات التشريعية والتنظيمية المعمول بها، كما تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية أو التكنولوجية في مخطط شغل الأراضي المصنفة حسب درجة قابليتها للخطر بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير والمختصة إقليميا حسب نفس الأشكال التي أملت الموافقة على المخطط".

. مخطط الواقع القائم (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يبرز الإطار المشيد

حاليا وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والارتفاعات الموجودة.

. مخطط تهيئة عامة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يحدد ما يأتي:

. المناطق القانونية المتجانسة.

. موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية.

. خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة منها كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وما تتحمله الجماعات المحلية.
. المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.

. مخطط التركيب العمراني (بمقياس 500/1 أو 1000/1) يتضمنه على الخصوص عناصر لائحة التنظيم كما هي محددة في البند 1 (ب) من هذه المادة مصحوبة باستحوار يجسد الأشكال التعميرية والمعمارية المنشودة بالنسبة إلى القطاع المقصود أو القطاعات المقصودة.

. وباستثناء مخطط بيان الموقع، فإن جميع المخططات المذكورة في البند 2 تعد وجوبا بمقياس 500/1، إذا كان مخطط شغل الأراضي يعني القطاعات الحضرية.
خاتمة

نخلص مما سبق التطرق إليه أنه لا يمكن لأية دولة أن تستغني في إطار تهيئة وتعميرها محيطها عن قاعدة هامة وهي خضوع التعمير على المستوى المحلي لأدوات التهيئة والتعمير والمتمثلة كما سبق الإشارة إليه في المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي.

تعتبر هذه المخططات الضمان الأدنى والضروري للحفاظ على المصلحة العامة في مواجهة المصلحة الخاصة، وفي حالة غياب هذه المخططات تتحول المدن إلى فوضى عمرانية يكمن أن تنجر عنها مشاكل عديدة في جميع المجالات، وحتى تؤدي هذه المخططات الدور المنوط بها يجب على الجماعات المحلية أن تكون لها الإمكانيات اللازمة لإعدادها سواء أكانت المادية أو التقنية، كما لا يجب أن تكون هذه الأدوات مجرد نسخ عن الأدوات الملغاة، ذلك أن أدوات التهيئة والتعمير تعتبر المرجعية الوحيدة المتعمدة في الترخيص للأفراد لممارسة حقهم في البناء على نحو يحقق لهم حاجاتهم من السكن في إطار الحفاظ على المصلحة العامة.

المراجع

- د. بشير التجاني: التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2000
- أ.سماعين شامة: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، 2003
- القانون رقم 03.87 المؤرخ في 1987.01.27، المتعلق بالتهيئة العمرانية.

- القانون 90-29، المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر. عدد 52.
- القانون رقم 20.04، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.
- القانون 10-11 المؤرخ في 03 جوان 2011 المتضمن قانون البلدية، جريدة رسمية عدد 37.
- المرسوم التنفيذي رقم 177.91، الذي يحدد إجراءات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج.ر. عدد 26.
- المرسوم التنفيذي رقم 317.05، المؤرخ في 10. 09. 2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 177.91، المؤرخ في 28. 05. 1991.
- المرسوم 178/91 المؤرخ في 08-05-1991، الذي يحدد اجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي، والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج.ر. عدد 61.

- Daniel Chabanol et Jean Denis Combrexelle:droit pratique de l'urbanisme, economica, paris, 1988
- Gueroudj Toufik: les collectivités locales et l'urbanisme en Algérie, l'administration territoriale au Maghreb, C.M.E.R.A, Maroc, 1989
- Hamid Rachid: le logement en déficit, Enap 1989
- Henri Jacquot et François Priet: droit de l'urbanisme, Dalloz, 4 éme edition, 2001
- Hyam Malat:droit de l'urbanisme, droit de la construction, de l'environnement et de l'eau au Liban. DELTA.1997
- Jean Bernard- Auby et Hugues Périnet- Marquet: droit de l'urbanisme et droit de la construction, Montchrestien, 7ème édition, 2004
- Maouia Saidouni: éléments d'introduction a l'urbanisme, CASBAH édition, Alger 2000, P 143.