

**مقدمة الفصل الثاني:**

ارتبطت قرارات التهيئة والتعمير في الجزائر ارتباطا وثيقا بالاحتلال الفرنسي الذي امتد تأثيره علي أدوات التعمير بعد الاستقلال، حيث تم العمل بالقوانين ذات الأصول الفرنسية إلا ما يتعارض منها مع السيادة الوطنية إلي غاية صدور المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية، المتعلقة بالتهيئة والتعمير مثل القانون 29/90 الذي كان ركيزة لتكوين قانون التعمير وهو يتمثل في أليتين أساسيتين و هما: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي فهي تهتم بتنظيم وتوضيح التوجيهات الكبرى للمجال الحضري وكذا إعطاء أدق التفاصيل المعمارية لكل جزء منه.

وفي هذا الفصل نقوم بتقديم عام لأدوات التهيئة والتعمير (P.D.A.U،P.O.S)، حسب التشريع الجزائري المعمول بها تعريفها، محتواها، أهدافها وذلك قصد التعرف عليها ومدى تطبيقها وفعاليتها في تنظيم المجال العمراني.

**المبحث الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.**

**1-تعريفه:** هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.<sup>1</sup>

**2-أهدافه:** إن الأهداف المتوخاة من إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تهدف إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها ومن أمثلتها لهذه المناطق هي:

**أولاً: الأراضي الفلاحية:**

لقد اعتنى المشرع الجزائري بالأراضي الفلاحية نظر للتزايد السكاني المستمر ونقشي ظاهرة الفوضى على تلك الأراضي دون احترام المعايير والشروط القانونية المحددة للمجال.

ثانياً: حماية الموارد البيئية والموارد الطبيعية:

لقد أكد المشرع الجزائري في العديد من القوانين بما فيها قانون التهيئة والتعمير على ضرورة حماية البيئة وكل ما تتضمنه من موارد طبيعية لأن التنمية الوطنية تقتضي تحقيق التوازن الضروري بين متطلبات النمو الاقتصادي من جهة ومتطلبات حماية البيئة والمحافظة في إطار معيشة للسكان ولا يكون هذا إلا من خلال التطبيق الصارم "لمبدأ الترخيص المسبق أو مبدأ التأثير على البيئة" في كل عمل تعلق بالتهيئة والتعمير.

ثالثاً: حماية المناطق ذات التراث الثقافي:

<sup>1</sup>المادة19 من القانون 29/90 المؤرخ في 01/09/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، عدد52 سنة1990.

لقد تم التأكيد على هذه الحماية في قانون التهيئة والتعمير ذاته والنصوص التطبيقية له أو تلك النصوص القانونية المنظمة لهذا المجال، حيث منعت منعاً باتاً كل الأعمال المتعلقة بالبناء التي تقع في المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي كالحفريات والآثار التاريخية لاعتبارها جزء لا يتجزأ من الثروة الوطنية.

-تحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة مجال البلدية أو البلديات المعنية.

### 3-محتواه:

يتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير طبقاً للنصوص القانونية التي تحدد إطاره القانوني علي المكونات التالية:

#### 3-1-تقرير توجيهي:

-تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسة للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديمقراطي والاجتماعي والثقافي للتراب المعني.<sup>2</sup>

- نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية.

- وكذلك حماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.<sup>3</sup>المسماة بقطاعات التعمير والمتمثلة في القطاعات المعمرة لكل الأراضي وإن كانت غير مجهزة لجميع التهيئات.

#### 3-2-نظام ضبط القواعد المطبقة لكل منطقة: يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى عدة قطاعات

محددة، التي تعتبر جزء من تراب البلدية يتوقع تخصيص أرضيه لاستعمالات عامة وأجال محددة للتعمير والقطاعات المحددة أعلاه والمسماة بقطاعات التعمير والمتمثلة في القطاعات المعمرة لكل الأراضي وإن

<sup>2</sup>المادة17منالمرسوم التنفيذي 177/91 المؤرخ في 1991//05/28 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليها ومحتوي الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية عدد26سنة1990.

<sup>3</sup>موقع إلكتروني: <http://digiunbs.com/2012/11/pdou>

كانت غير مجهزة لجميع التهيئات العمرانية، والقطاعات المبرمجة للتعمير على المدى القصير والمتوسط في أفق 10 سنوات، وقطاعات التعمير المستقبلية تتم على المدى البعيد في أفق 20 سنة والتي سندرسها لاحقا<sup>4</sup>.

### 3-3- الوثائق البيانية المعتمدة: تتمثل في:

- مخطط الوضع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا وأهم الطرق والشبكات المختلفة.
- مخطط تهيئة يبين حدود ما يأتي: القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير والمخصصة للتعمير في المستقبل والغير قابلة للتعمير كما هو محدد في القانون.
- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي
- مخطط إرتفاقات يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها
- مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق وأهم سبل إيصال ماء الشرب وكذلك المنفعة العمومية<sup>5</sup>

### 4- نظام القطاعات المبرمجة للمخطط التوجيهي :

كما نبين المناطق الواجب حمايتها بالتناسق مع بعض المخططات الخاصة بالوقاية من الأخطار الكبرى على النحو التالي:

**4-1- القطاعات المعمرة والمبرمجة للتعمير:** إن القطاعات المعمرة تشمل كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة مساحات فاصلة بينها ومستحوزات التجهيزات والنشاطات ولو كانت غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والمساحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة إلي خدمة هذه البنايات المجتمعة.

<sup>4</sup>-المادة 19 من القانون السالف الذكر.

<sup>5</sup>-المادة 17 من المرسوم 177/91 السالف الذكر.

كما تشمل أيضا الأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تجديدها وإصلاحها وحمايتها.

أما القطاعات المبرمجة للتعمير هي القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في أفق 10 سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة ولتعمير.

**4-2- القطاعات المستقبلية:** تشمل قطاعات التعمير المستقبلية الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في أفق 20 سنة حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكل الأراضي المتواجدة في قطاعات التعمير خاضعة مؤقتا للارتفاق بعدم البناء، و لا يرفع هذا الارتفاق في الآجال المنصوص عليها إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليها، وتتمح في حالة غياب مخطط شغل أراضي لهذه القطاعات المستقبلية كافة الاستثمارات التي تتجاوز مدة اندثارها الآجال المنصوص عليها للتعمير، وكذلك التعديلات أو الإصلاحات الكبرى للبنىات المعنية بالهدم غير أنه يرخص في هذه القطاعات ما يلي:

- تجديد وتعويض وتوسيع المباني المقيدة للاستعمال الفلاحي.<sup>6</sup>

البناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وإنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية.

البناءات التي تبرزها مصلحة البلدية والمرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب معمل من رئيس المجلس الشعبي البلدي.

**4-3- القطاعات الغير قابلة للتعمير:** وهي تشمل كل الأراضي التي فوقها حقوق البناء محددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات.

<sup>6</sup>المواد 20، 21، 22 من القانون 29/90

كما يمكن تقسيم إقليم البلدية إلى مناطق تتم على قسمين رئيسيين، مناطق عمرانية ومناطق طبيعية والهدف من هذا التقسيم هو سهولة التحكم في التعمير على هذه القطاعات وهي كالتالي:

1-المناطق العمرانية: وهي المناطق التي بها التجهيزات العمومية كافية للانطلاق البناء عليها مباشرة ولو لم يتم استلامها، إذا أن الشروع في تزويد منطقة ما بالتجهيزات العمومية يكفي لإضفاء صفة العمرانية عليها، ويمكن تقسيم هذه المناطق ألي فرعية حسب خصوصية نشاط كل واحد منها وكذلك إلى أقسام.

2-المناطق الطبيعية: وهي الأراضي التي قد تكون فيها التجهيزات العمومية وقد تكون منعدمة أصلا، ومهما يكن فإن مخطط شغل الأراضي يحدد بصفة صارمة البناء فوقها إلى حد خطرة تماما، ونميز ما بين المناطق الواجب المحافظة عليها والمناطق التي توجد بها ميزات وثروات طبيعية أو ثقافية بارزة.

أو المناطق الفلاحية ذات الجودة المراد الجيد والمناطق المعرضة لظواهر طبيعية والتي تشكل خطورة في حالة تعميرها.

### 5-مضمون الإجراءات المتبعة في المخطط التوجيهي :

#### 5-1-مرحلة إجراء التحقيق والإعداد والمصادقة:

##### أولاً: إجراء التحقيق:

اما قرار التحقيق العمومي يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى التحقيق العمومي وذلك ابتداء من انقضاء مهلة 60يوما ويكون ذلك بموجب قرار إداري يتخذ من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية لبيان ما يلي:

-تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن فيها إجراء الاستشارة

-تعين المفوض المحقق.

-تعيين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائه علما أن التحقيق يخضع لمدة 45يوما.

-تحديد كفايات إجراء التحقيق العمومي.

-ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية طوال مدة التحقيق العمومي وتبلغ نسخة منه إلي الوالي المختص إقليميا.

-يتعين علي رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يفتح سجلا خاصا مرقما من طرفه وموقعا من قبل المفوض

المحقق، يسجل فيه يوما بيوم ملاحظات والاعتراضات المكتوبة المتعلقة بإعداد هذا المخطط، وبانقضاء

مهلة 45يوما يقفل محضر التحقيق بعد توقيعه من قبل المفوض المحقق، حيث يقوم هذا الأخير خلال مهلة

15يوما الموالية بإعداد ملف كامل عن التحقيق والنتائج المتوصل إليها ويحوله مباشرة إلي رئيس المجلس

الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية.

#### ثانيا: الإعداد والمصادقة على المخطط:

يرسل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد تعديله عند الاقتضاء مصحوبا بملف كامل وسجل الاستقصاء

ومحضر قفل الاستقصاء والنتائج المتوصل إليها من قبل المفوض المحقق وذلك بعد المصادقة عليه بمداولة

من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية إلي الوالي المختص إقليميا الذي

بدوره يجمع آراء المجلس الشعبي الولائي خلال مهلة 15يوما الموالية لاستلامه الملف. وبعد هذه الآجال

يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للمصادقة النهائية سواء بقرار من الوالي أو الوزير المكلف

بالتعمير أو بمرسوم تنفيذي.

وينشر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد المصادقة عليه عادة المنشورات الخاصة بالمواطنين التابعين للإدارة، وتلتزم السلطة وضعها باحترام محتواها<sup>7</sup>

### 5-2-مراجعة المخطط وتعديله:

حسب ما نص عليه القانون، لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا إذا كانت القطاعات المزمع تعميمها المشار إليها في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وهي في طريق الإشباع أو إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط الذي أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعنية لها.

يصادق على مراجعات وتعديلات المخطط الساري المفعول في نفس الأشكال المنصوص عليها للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>8</sup>

والغاية من ذلك هو القيام بعملية تقييم لنتائج الدراسة الأولى وشرح الأسباب التي أدت إلى عرقلة إنجاز البرامج المستقبلية سواء عقارية مالية... الخ. وهناك عوامل سلبية غير مناسبة لمواضع البرامج سواء تأتي كنتيجة للتطورات المادية أو الاقتصادية أو الاجتماعية.

### 5-3- صدور القرار وتبليغه للهيئات العمومية:

كل بلدية يجب أن تغطي بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، يتم الإعداد بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته، بموجب مداولة وتبين ما يلي:

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

<sup>7</sup>المادة 14 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

<sup>8</sup>المادة 280 من القانون السالف الذكر

-كيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>9</sup>

-القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية بمعنى يتكفل هذا المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية (المحلية) والمؤسسات والمصالح العمومية<sup>10</sup>

وتتخذ إما عن طريق قرار الوالي أو وزاري أو بمرسوم تنفيذي وهو كالتالي:

-بقرار من الوالي: بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي تقل عدد سكانها عن (20,000) ساكن.

-بقرار وزاري: بقرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير مع وزير أو وزراء آخرين بعد استشارة الوالي المعني للبلديات التي يكون عدد سكانها (20,000) ويقل عن (500,000) ساكن.

-بمرسوم تنفيذي: من الوزير الأول يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير وبعد استشارة الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يكون عدد سكانها (500,000) ساكن فأكثر<sup>11</sup>

-تبليغ القرار:

أما في حالة تبليغه للهيئات العمومية يبلغ مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه بمداولة

المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية

والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة وتمهل مدة 60يوما لإبداء رأيها أو ملاحظاتها وإذا لم تجب خلال

المهلة المنصوص عليها أعلاه يعتبر رأيها موافق<sup>12</sup>

<sup>9</sup>المادة 02 من المرسوم التنفيذي 177/91 السالف الذكر

<sup>10</sup>المادة 02 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر

<sup>11</sup>المادة 27 من القانون من 29/90 السالف الذكر.

<sup>12</sup>المادة 09 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر.

كما تشمل الهيئات أو المصالح على مستوى الولاية ما يلي:

مصالح الفلاحة والتنظيم الاقتصادي والري والنقل والأشغال العمومية والمواقع الأثرية والبريد والمواصلات.

كما أكد قانون التعمير على ضرورة الاستشارة التوجيهية لكل الإدارات العمومية أو المصالح التابعة للدولة والمكلفة على مستوى الولاية بالتعمير.

ولهؤلاء المرسل إليهم مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة تعيين ممثليهم، وبعد انقضاء هذه

المهلة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار إداري يبين فيه قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح والجمعيات التي طلب استشارتها بشأن مشروع المخطط.

وينشر هذا القرار لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات أو المصالح العمومية للجمعيات والمصالح التابعة للدولة على المستوى المحلي<sup>13</sup> وذلك لتسهيل التجسيد القانوني للتوجيهات العامة التي يتضمنها المخطط الرئيسي للتهيئة والتعمير<sup>14</sup>.

## 6-أسباب مخالفة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

إن المساحات الهامة التي ينبغي أن تستهلك استهلاكاً صحيحاً وفق الآجال المحددة ضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير التي تعد قراراً إدارياً، وعليه عدم احترام الهيئة المكلفة باستعماله الإجراءات القانونية المنصوص عليها من شأنه أن يعرض قراراتها للإبطال وفقاً لقواعد المنازعات الإدارية. ومن أهم المخالفات التي تبرزها ما يلي:

### 6-1-تغير موقع المشروع:

<sup>13</sup> [Http://diguirbs.com/2012/11/pdau.html](http://diguirbs.com/2012/11/pdau.html)

<sup>14</sup> وناس يحي، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون العام، جامعة أبو بكر بلقايد -تلمسان- 2007ص48.

إن كل إخلال بالموقع يعني احتمال المساس بالأراضي بشتى أنواعها وخاصة الأراضي الفلاحية التي لا تمنح رخصة البناء فوقها إلا بعد التحقيق لأن عدم التقيد بما جاء به المخطط المشروع المراد إنجازه الذي تتنافى مع مخطط التهيئة والتعمير يؤدي إلى بناء فوضوي قد ينجم عليها إما هدمها أو إزالتها وفق ما ينص عليه التنظيم<sup>15</sup>

## 6-2- الإخلال بالارتفاقات:

تتشأ الارتفاقات على العقارات بموجب نص تشريعي على أن يتكفل التنظيم بتحديدتها وهذا بصدور قرار إداري بهذا الشأن بسبب خطورة أثرها في حد الملكية العقارية الخاصة.

وفي حالة مخالفة الارتفاقات تأخذ على عاتقها جميع الإجراءات نزع الملكية وتتكفل بها لجنة مستقلة عن الإدارة بعملية التحقيق تفاديا لكل الضغوطات أو الانحياز، وتنقسم هذه الارتفاقات إلى ما يلي:

أولاً: الارتفاقات المقررة لصالح الدومين العقاري العام:

الدومين العقاري العام والذي يتكون من الحقوق والأملاك العقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام.

شريطة تكييفها في هذه الحالة بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفاً مطلقاً وأساساً مع الهدف الخاص لهذا المرفق إضافة إلى كافة الأملاك التابعة للملكية العامة.

ثانياً: الارتفاقات المتعلقة باستعمال بعض الموارد وكذا بعض التجهيزات:

نذكر منها تلك المتعلقة بميدان الطاقة والمحروقات (إنتاج، توزيع الكهرباء، نقل وتخزين المحروقات، ميدان النشاط المنجمي واستغلال المقالع... الخ) والاتصالات باختلاف أنواعها والمواصلات السلكية واللاسلكية.

<sup>15</sup>-لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2012، ص 09.

التي تعتبر من الأملاك الخاصة أما فوق الأرض العادية أو في باطنها أو قوة المنشآت والمباني وعلي المالك الراغب في إجراء تعديلات أو إصلاحات في عقار أن يعلم المستفيد من الشبكات العمومية والحصول على الموافقة لإنجازها مع استصدار رخصة إدارية وكذلك الأملاك العمومية البحرية والمطارية<sup>16</sup>

ثالثا: الإتفاقات المعدة لحماية التراث: وتقسّم إلى قسمين:

1-الثرات الطبيعي: ولهذا الغرض تنشأ إتفاقات من أجل حماية الأطراف المحيطة بالغابات، الساحل، الحظائر، المحميات الطبيعية وكذا منابع المياه.

2-الثرات الثقافي: ويقصد به المعالم التاريخية الطبيعية وكذا مناطق حماية الرصيد الهندسي والمعماري وكذلك التراث الرياضي.

ثالثا: الإتفاق من أجل إنجاز الأشغال العامة: فهذا النوع يكون أثره محدودا في الزمن (إتفاقات مؤقتة) أن تقوم بالدخول على الملكية الخاصة من أجل السماح للإدارة (أو من هو مكلف من قبلها) أن تقوم بالدخول إلى الأراضي التابعة للملاك الخواص من أجل تنفيذ بعض العمليات والأشغال المتعلقة بدراسة المشاريع المرتبطة بميدان الأشغال العامة ويتم توسيع تلك الإتفاقات لفائدة أشغال مسح الأراضي.

### المبحث الثاني: مخطط شغل الأراضي.

1-تعريفه: يتكون من الاستخدامات الدقيقة والمعنية في طريقة وكيفية استخدام الأرض حيث أنه يعطي

خطة واضحة لكيفية هذا الاستخدام لأنه يعتبر وسيلة أساسية من وسائل التخطيط العمراني الحديث<sup>17</sup>.

أيضا يعتبر وسيلة قانونية تضبط استعمالات الأرض عن طريق بيان تخصيصها حسب وجهة استعمالها

الرئيسي ويقسمها إلى مناطق (ZONE) كما سنبين حسب المناطق القواعد المتعلقة بحقوق البناء وكذا وجهة

<sup>16</sup>خوادية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية في الجزائر، مجلة الفكر، العدد الرابع، قسنطينة، ص244.

<sup>17</sup>إسحاق يعقوب القطب، الإتجاهات المعاصرة للدراسات الحضرية. وكالة المطبوعات، الكويت 1980، ص275.

وطبيعة المباني وكيفية إنجازها ومساحتها وارتفاعها وتوسعها ومظهرها الخارجي ومدى تأثيرها على البيئة، كما أنه يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأراضي والبناء عليها وفقا لأطار التوجيهات المحددة والمنظم من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>18</sup>.

## 2-موضوع مخطط شغل الأراضي:

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

ولهذا فإن مخطط شغل الأراضي:

-يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي.

-يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر من الأرضية المبنية خارج البناء أو المتر المكعب من الأحجام وأنماط البناء المسموح بها واستعمالاتها.

-يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات.

-يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والموقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.

-يحدد الإرتفاقات.

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

<sup>18</sup>سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري. دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة، الجزائر 2003، ص 176

- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها<sup>19</sup> .

ويجب أن يغطي هذا المخطط كل بلدية أو جزء منها.

### 3- أهداف مخطط شغل الأراضي:

تتمثل فيها عدة غايات وهي:

-تنظيم المساكن عبر وحدات منسجمة ومتناسقة عبر الوحدات الجوارية والأحياء.

-تخصيص أراضي بالنسبة للنشاطات الصناعية.

-تحديد علو المباني والمظهر الخارجي.

-تحديد علو المباني والمظهر الخارجي.

-تحديد الأهداف والتوجيهات المستقبلية التي يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار.

-تحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق والتي تخضع

لإجراءات تحديد أو منع البناء.

-تحديد نوع المنشآت والتجهيزات العمومية وموقعها وتحديد الطرق والشبكات المختلفة التي تستعملها

الدولة<sup>20</sup>.

-إنجاز منشآت كفيلة بضمان توقيف السيارات المطابقة لاحتياجات العمارة المزعم بقاؤها بعيدة عن الطرق

العمومية.

<sup>19</sup> يحي مدور، التعمير وأليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية، حالة مدينة ورقلة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في

الهندسة المعمارية والعمران، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2012ص22

<sup>20</sup>المادة40من القانون 04-05المؤرخ في 14أوت 2004المعدل والمتمم للقانون 29/90المؤرخ في 01ديسمبر1990المتعلق بالتهيئة

والتعمير الصادر بتاريخ 15أوت 2004، جريدة رسمية، رقم51.

-إنجاز تهيئات خاصة للدخول ضمن احترام شروط الأمن المطلوبة<sup>21</sup>.

-يعتبر لب وجودها وإقرارها هي حماية الأراضي الزراعية.

-تسوية الوضعية للقطع الأرضية المخصصة للمشاريع التي كانت محل اختيار لأرضية من اللجنة المكلفة،

سواء كانت متمثلة في مشاريع التكيف السكني أو التجهيزات الحضرية العمومية الحماية القانونية المناسبة

للأراضي الزراعية<sup>22</sup>.

#### 4-محتوي مخطط شغل الأراضي:

إن أدوات التعمير مثلا مخطط شغل الأراضي قد استمر العمل بها أجل التخطيط وتنظيم المجال إضافة إلى

ضبط التوسع وكذا المحافظة هلي التراث الوطني<sup>23</sup>.

ويتم إنجاز المخطط على المدى القصير والمتوسط وتتضمن من الوثائق وهي كالتالي:

**الفرع الأول: لائحة التنظيم:** وتشمل على الخصوص على تقرير تقديمي أو ما يسمى بمذكرة تقديم ما يلي:

-مذكرة تقديم يثبت فيها تلائم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير،

وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها.

-جانبا القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب

مثلا: نوع المباني المرخص عنها معامل شغل الأراضي ومعامل مساحة ما يأخذ من الأرض مع جميع

الإرتفاقات المحتملة.

<sup>21</sup>المادة 08 من المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية، العدد 26 سنة 1991.

<sup>22</sup>خلف الله بوجمعة، مجلة العمران والتقنيات الحضرية. العدد الثالث، 2008.

<sup>23</sup>موقع إلكتروني. <http://pdau.html>، 2012/11/11.

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

-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 أجال إنجازها.<sup>24</sup>

**الفرع الثاني: مستندات بيانية:** تتمثل في المخططات البيانية المرفقة وهي كالتالي:

-مخطط بيان الموقع: يبين هذا المخطط بيان كل موقع حسب طبيعته، سواء منطقة عمرانية أو الموجهة للتعمير أو طبيعية ويكون المخطط بمقياس (1/200 أو 1/5000).

-مخطط الواقع القائم: يبين فيه الطرق والشبكات المختلفة والإرتفاقات الموجودة بمقياس (1/500 أو 1/1000).

-مخطط تهيئة عامة: يحدد هذا المخطط الذي يعد بمقياس (1/500 أو 1/1000) المناطق القانونية المتجانسة، موقع إقامة المنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية، المساحات الواجب احترامها لخصوصيتها وكذا خط مرور الطرق والشبكات المختلفة.

-مخطط التركيب العمراني: يعد بمقياس (1/500 أو 1/1000) يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم ويبين الأشكال التعميرية والمعمارية لكل قطاع.

-مخطط طبوغرافي: بمقياس (1/2000 أو 1/5000)

<sup>24</sup>المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوي الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية، عدد 26، سنة 1991.

-خارطة بمقياس: (1/500 أو 1/1000) تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتقارير المتصلة بذلك وكذا الأخطار الكبرى المبنية في المخطط العام للوقاية<sup>25</sup>.

### 5- إجراءات اعداد مخطط شغل الأراضي:

لقد ألزم المشرع الجزائري بوضع مخطط شغل الأراضي الذي يحدد حقوق واستخدام الأراضي بشكل حضري ومنتظم لذا يجب أن تعطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي، يحضر مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته وتشمل فيما يلي:

إن المجلس الشعبي البلدي هو الذي يقرر إعداد المخطط التوجيهي وذلك عن طريق مداولة تبين فيها: -التوجيهات التي تحدها الصورة الإجمالية للتهيئة.

-كيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات.

-القائمة المحتملة للتجهيزات ذات المنفعة العمومية، ثم تبلغ هذه المداولة إلى الولاية.

كما تشمل هذه المرحلة مبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص:

-متابعة الدراسات.

-جمع التشاور في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح.

-إطلاع كافة الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة على مستوى الولاية وذلك لاستشارتها وجوبا.

<sup>25</sup>المادة 02 من المرسوم التنفيذي 318/05 المؤرخ في 10/09/2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوي الوثائق المتعلقة به، الصادر بتاريخ 11 ديسمبر 2005، الجريدة الرسمية رقم 62.

يقوم المجلس الشعبي البلدي بإعداد مداولة تصادق فيها على مشروع مخطط شغل الأراضي وبعد المداولة يصدر القرار المتضمن رسم الحدود المحيط الذي يدخل فيه المخطط من قبل الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.

الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني يدخل ضمن تراب ولايتين.

ويتم إعداد مشروع المخطط بمبادرة من رؤساء المجالس الشعبية المعنية أو إذا كانت الأراضي تدخل في تراب بلديتين فيمكن لهم إسناد المهمة إلى مؤسسة عمومية مشتركة ما بين البلديات.

ثم تبلغ المداولة من طرف المكلف بتحضير المخطط بإطلاع الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة، ويكون لهؤلاء مدة 60 يوما لإبداء آرائها أو ملاحظاتها على أن سكونها خلال هذه المهمة يعتبر قبولا<sup>26</sup>.

ثم يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار الاستقصاء العمومي ويقصد به هذا الأخير هي المشاورة الشعبية والتي تتم خلال 45 يوما ويعين مكان التحقيق والمحقق المفوض ومدة التحقيق وسجل التحقيق والذي يجب أن يكون مرقما من طرف رئيس البلدية<sup>27</sup> وفي حالة التحقيق العمومي لمدة 60 يوما ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية قرار بهذا الشأن.

ويبلغ الوالي نسخة من القرار تدون كل المعلومات التحقيق في سجل خاص يفتح لهذا الغرض وينتهي التحقيق بمحضر يوقع عليه المحقق ويرسلونه رفقة التقرير إلي رئيس البلدية المعني خلال 30 يوما من الانتهاء منه مصحوبا بكامل الملف والاستنتاجات المتوصل إليها.

<sup>26</sup> المواد 04، 05، 07 من المرسوم التنفيذي 178/91 المتعلق بتحديد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوي الوثائق المتعلقة بها، الصادر في 28 ماي 1991.

<sup>27</sup> موقع إلكتروني <http://pdau.html/2012/11/pdau.html>

وإذا تم تعديل مشروع المخطط بعد التحقيق يصادق المجلس الشعبي البلدي بموجب المداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل ويبلغ المخطط لكل من:

-الوالي المختص إقليميا.

-المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

-الغرفة التجارية والفلاحية.

وبعدها يوضع المخطط تحت تصرف الجمهور بموجب قرار يبين تاريخ وضعه والمكان قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون منها الملف<sup>28</sup>.

وفي الأخير تأتي مرحلة مراجعة مخطط شغل الأراضي ومنه لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي إلا وفق الشروط المنصوص عليها وهي كالتالي:

-إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوي 1/3 من حجم البناءات المسموح بها.

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

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

-إذا استدعى ذلك إنجاز مشروع ذي مصلحة وطنية.

-إذا طلب ذلك الملاك الحائزين لنصف حقوق البناء<sup>29</sup>.

وتتم المراجعة بنفس طريقة الإعداد حسب المادة 19 من المرسوم التنفيذي 178/01 السالف الذكر.

<sup>28</sup>المواد 17،16،14،10 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر.

<sup>29</sup>المادة 37 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

## 6- صور مخالفة مخطط شغل الأراضي :

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

والمقصود بأن هذه البناءات لا تتوفر على أدنى قواعد التعمير ومقاييس البناء من جهة ومخالفتها لقواعد قانونية من الواجب احترامها.

## الفرع الأول: تجاوزات الإطار الغير مبني:

هو أن بناء لا يقبل للتسوية معرض للهدم وإعادة الأماكن إلى حالتها وتتمثل في:

## أولاً: البناءات المشيدة فوق أرضية عمومية:

يلزم للمعني بالأمر في أجل محدد من قبل لجنة الولاية بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية فإذا انقضى الأجل ولم يبادر إلي هدم البناء يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي تلقائياً بالهدم ويتحمل الشاغل مصاريف الهدم ووضع حد لاحتكار البلديات للمعاملات الواردة على الأراضي الحضرية تنبأ بإنشاء سوق عقارية حرة.

ثانياً: وضعية الأراضي التي كانت محل معاملات غير قانونية بين الأفراد تدمج أراضي الملاك التي كانت محل صفقات غير قانونية بين أناس أحياء ضمن أملاك الحاضرة للبلدية التي يوجد في دائرة اختصاصها الأرض المعنية ويكون علي المستفيد من الصفة أن يرجع علي المالك الأصلي ويعد هذا الدمج جزءاً للمستفيد بالدرجة الأولى وتتم تسوية وضعية الأراضي لفائدة من يشغل الأرض حيازة فعلية وعليه إذا كان المستفيد من المعاملة لا يتوفر فيه شروط حيازة فعلية وسقط حقه في التسوية فتقوم البلدية بالتنازل لصالحه عن ملكية قطعة الأرض التي كانت معنية بالدمج.

## الفرع الثاني: تجاوزات الإطار المبني:

ومن الضروري إصلاح أنظمة ملكية الأراضي بهدف القضاء على الأسباب التي تؤدي إلى إنشاء البناء على أرض الغير للحد منه وسنتناولها كما يلي:

أولاً: الاستيلاء والدمج على المساحات التابعة للعمارات الأخرى:

وهي حالة احتلال مساحة العمارة وسطوحها واستغلالها في إنجاز بنايات فوضوية من الناحية الجمالية والوظيفة، مما يقلص من هذه المساحات ويشوه مظهرها العام.

ثانياً: حالة التغيير على مستوى الواجهات والشرفات:

وذلك بفتح منافذ جديدة في الطابق الأرضي كبناء الشرفات كلياً وهذا بغرض توسيع المساكن واستغلالها ويؤدي إلى ذلك تسوية مظهر العمارات التي تبدو مرتفعة حسب تعديل المسكن.

الفرع الثالث: آليات الرقابة الإدارية والقضائية:

إن مراقبة العمران تعد من أصعب العمليات التي تقوم بها الدولة وذلك راجع إلى الحركية والنشاط التي يعرفها ميدان التعمير والبناء ودراسة أجهزة الرقابة على البناء والتعمير أمر في غاية الأهمية نظراً للحالة المزرية التي يعيشها الميدان، وحتى تسلط الأضواء على النقص والضعف الذي تعاني منه هاته الأجهزة محاولين استدراكها وإعطاء تصورات وتوجيهات مختلفة لمواجهة سبب المخالفات الخطيرة في ميدان البناء والتعمير، وتعتبر الرقابة القضائية والإدارية من المجالات الحيوية الهامة التي تدخل في إطار التحضر العام للأمة وتطورها ورفقها نظراً لأهمية وحساسية وخطورة مجال الرقابة فإن المشرع حاول توسيع دائرة المكلفين بها حتى يتمكن من السيطرة على ظاهرة التعدي على أنظمة التعمير وتشمل هذه الأعوان في:

-مفتشو التعمير.

-مهندسو الدولة.

-المهندسون المعماريون الذين لهم خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير.

-المصرفون الإداريون الذين لهم خبرة 04سنوات في ميدان التعمير.

-التقنيون السامون.

-الشرطة القضائية.

يمارسون مهمتهم بصفة خاصة لدي الإدارة المركزية ولدى المصالح اللامركزية، ولدى المصالح المركزية.

هؤلاء الأعوان المكلفين بمراقبة مخالفات التعمير والبناء وفق للتنظيمات والتشريع، ويقومون بأعمالهم عن

طريق:

تحضير محاضر مختلفة والمتمثلة في:

-محضر معاينة مخالفة الأحكام التشريعية والتنظيمية.

-أمر بتحقيق المطابقة.

-أمر بتوقيف الأشغال.

-شهادة التسديد وتحقيق المطابقة.

وفي حالة بروز محضر توقيف الأشغال كان ينبغي أن تخال المخالفات مباشرة على القضاء الإداري من قبل

رئيس المجلس الشعبي البلدي ومن هنا يبقى على الإدارة أن تتخذ الإجراءات والتدابير اللازمة مباشرة دون

انتظار قرارات الجهات القضائية.

فالإدارة المحلية ولي رأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم بأخذ التدابير الإدارية اللازمة وتتمثل في الهدم طالما أن المخالف لم يستجيب لكل الإجراءات السابقة الذكر .

إن البلدية هي الفاعل الرئيسي في ميدان المحافظة على قواعد التعمير وملزمة بها .

بمقتضى القانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل والمنتم للقانون رقم 29/90 جعل المسؤولية موجبة على رئيس البلدية، فقد جعل هذا الأخير السلطة الإدارية التي تقع على عاتقها مراقبة وفرض احترام قواعد العمران .

فالقانون 07/74 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري فقد يوسع اختصاص البلدية وأعطى لرئيس البلدية اختصاص الأمر بالهدم وتنفيذه دون اللجوء إلى القضاء .

فالمشرع الجزائري جعل إمكانية تدخل البلدية لرفع دعوي أمام القضاء لفرض احترام قواعد العمران لكن القانون 07/94 جعل رفع تلك الدعوة وجوبيا وجعل تنفيذ الهدم يكون دون اللجوء إلى القضاء عندما يتم البناء دون رخصة .

إلا إذا تمت المتابعة فيمكن للقاضي الجزائري أن يأمر بمطابقة المكان والأشغال مع رخصة البناء أو الأمر بهدم بنايات وإعادة تخصيص الأرض قصد إرجاعها ألي حالتها، كما يمكن له أيضا أن يمنح مهلة يقدرها حسب الحجم المخالف ليقوم فيها بمطابقة الأشغال مع وضعه .

كما أجاز القانون 29/90 السالف الذكر أن للقاضي الجزائري في حالة الإدانة أن يحكم بهدم البناء الغير قانوني أو إعادة الواقع إلى ما كانت عليه أو هدم الأشغال الغير مطابقة أو إلزام المحكوم عليه باحترام رخصة البناء .

**خلاصة الفصل:**

تناولنا في هذا الفصل تعريف لكل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي ومحتواهما وخصائص كل منهما. فهما يهتمان بتنظيم المجال الحضري و توضيح التوجهات الكبرى له وإعطاء التفاصيل العمرانية والمعمارية لكل جزء من المجال و مدي تطبيقهما في المجال الحضري وفعاليتهما في تنظيمه.