

المحور الرابع: دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة في الجزائر (الرخص والشهادات والمخططات العمرانية).

المقطع الأول: الرخص والشهادات (عقود التعمير)

يقصد بعقود التعمير كل الرخص والشهادات التي تضبط الإطار القانوني للنشاط العمراني، والمتمثلة في رخص البناء والتجزئة والهدم، وشهادات التعمير والتقسيم والمطابقة، حيث اعتبرها المشرع الجزائري أدوات رقابة قبلية وبعديّة على عمليات البناء والتعمير، ولقد نظمها بموجب القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، إلى جانب المرسوم التنفيذي 176/91 الذي يجدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، لكنه ألغى بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يجدد كفاءات تحضير وتسليم عقود التعمير، هذا الأخير الذي جاء بمجموعة من التعديلات الهامة والأحكام المستحدثة بغرض تحسين وتفعيل عملية الرقابة على البناء والتوسع العمراني للحد من الأوضاع غير القانونية والفوضوية السائدة في الوسط العمراني ومن خلال هذه المحاضرة سنتطرق إلى دراسة كل رخصة وشهادة على حدى بحسب الترتيب الذي جاء به المشرع في المرسوم التنفيذي 19/15.

أولاً: شهادة التعمير وبطاقة المعلومات (نظمها المرسوم التنفيذي 19/15 في المواد من 2

إلى 6)

شهادة التعمير هي وثيقة إدارية مسبقة يطلبها كل شخص طبيعي أو معنوي من السلطة المختصة (البلدية)، وذلك بهدف التعرف على حقوقه في البناء والإرتفاقات بجميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية، وبطاقة المعلومات هي كذلك وثيقة يمكن لأي شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بنفس القطعة الأرضية أن يطلبها لإستعمالها على سبيل الإشارة، غير أنها لا تحل محل شهادة التعمير.

يودع طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات من طرف المالك أو موكله أو أي شخص معني، في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً مقابل وصل إبداع يسلم له في

اليوم ذاته، ويجب أن يرفق الطلب بمجموعة من الوثائق بينها المادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15، كما يلي: طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب، اسم مالك الأرض، تصميمات حول الوضعية يسمح بتحديد القطعة الأرضية، تصميمات يوضح حدود الأرض المتواجدة في المحيط العمراني.

(حسب ذات المادة 3 من نفس المرسوم فإن طلب بطاقة المعلومات يتضمن نفس الوثائق المطلوبة في طلب شهادة التعمير ماعدا هوية المالك).

بعد استلام الملف تقوم مصالح التعمير للبلدية بدراسته وفقا لأحكام التعمير المعمول بها، كما يمكن لها أن تستعين بمصالح الدولة المكلفة بالعمران أو بأية مصلحة تقنية تراها ضرورية، وحسب ما جاءت به المادة 04 من المرسوم 19/15 فإنه ينبغي أن تثبت شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات المسائل الآتية: مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية، الإرتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية ومواصفات التقنية الخاصة الأخرى، خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة، الأخطار الطبيعية التي من شأنها أن تؤثر على موقع الأرض المعنية وتنقص من قابليتها للبناء، أو تحول دون ذلك (مثل ظهور تصدعات زلزالية أو تحركات في القطعة الأرضية).

تسلم شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من طرف المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا الذي يجب أن يحترم أجل خمسة عشرة (15) يوما من تاريخ الإبداع، من أجل تبليغها للمعني، حيث في حالة عدم رد السلطة المختصة في هذه الأجل أو في حالة عدم اقتناع مقدم الطلب بالرد الذي تم تبليغه به، فلهذا الأخير الحق في تقديم طعن اداري سلمي يودعه لدى الولاية، وفي هذه الحالة للسلطة المختصة أجل (15) يوما أخرى من أجل تسليم الشهادة أو رفض ذلك مع تسبيب رفضها، كما يمكن لصاحب الطلب كذلك إيداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران إذا بقي طعنه المقدم أمام الولاية دون رد بعد فوات الأجل المحدد، وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية بالرد على الطلب المقدم إما بالقبول أو الرفض في أجل (15) يوما.

والجدير بالذكر أنه إلى جانب الطعن الإداري يجوز لصاحب الطلب الذي لم يستجب لطلبه أو لم يقتنع به أن يرفع دعوى بذلك أمام الجهات القضائية المختصة، أما صلاحية شهادة التعمير فإن المادة 05 من المرسوم 19/15 قيدتها بصلاحية مخطط شغل الأراضي الساري وفي حالة عدم وجوده فبصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حيث إذا تم طلب رخصة البناء خلال صلاحية شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات، فإنه لا يمكن أن تطرح أنظمة التعمير المذكورة في هذه الشهادة للبحث من جديد، ذلك لأن الغاية من ذلك هو حماية المعنيين من التغييرات القانونية وعدم استقرار قواعد التعمير، أما صلاحية بطاقة المعلومات فقد حددتها نفس المادة من نفس المرسوم بثلاثة (03) أشهر.

لاشك أن شهادة التعمير كغيرها من الشهادات و الرخص التي أقرها المشرع في قوانين التعمير كآلية رقابية تساهم في المحافظة على الجانب العمراني و الجانب البيئي ، ويتجلى ذلك من خلال تقييد مشاريع البناء و قبل الشروع فيها بطلب شهادة التعمير ، فإذا كانت هذه المشروعات المتعلقة بمشروع البناء تمس بالمناظر الطبيعية و المساحات الخضراء و المناطق الأثرية ، أو كانت هذه المشاريع تقوم على حساب هدم العديد من الأشجار فإنه يرفض منح هذه الشهادة ، و ذلك من أجل الحفاظ على البيئة و حمايتها ، و إذا كانت هذه البنايات لا تتوافق و التوجهات الأساسية لمخطط شغل الأراضي و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و خاصة إذا كان من شأنها المساس بالمجال البيئي ، فإنه يتعين على الجهة المختصة رفض منح هذه الشهادة .

ولكن وبالرغم من النصوص القانونية التي أوجدها المشرع لتنظيم هذه الشهادة و إبراز دورها في حماية البيئة ومساهمتها في الحفاظ على الجانب العمراني ، إلا أننا عمليا لا نلمس ذلك في واقعنا بسبب نقص فعاليتها الرقابية و يوعز ذلك الى عدم الالتزام التام من طرف الجهات المختصة بإعداد وتسليم هذه الشهادة بالإجراءات المنصوص عليها من جهة ، أو لقلة الكفاءة أثناء الدراسة و التحقيق من جهة أخرى ، ناهيك عن تجاهل المواطن لهذه الآلية ، الأمر الذي أدى إلى التقليل من دورها في مجال حماية البيئة ، و لا يعني هذا أبدا التخلي عن

دورها كأداة رقابية قانونية هامة في سياسة التعمير تساهم في السياسة الإنمائية و تحافظ على المجال البيئي .

ثانيا: رخصة التجزئة (نظمها المرسوم التنفيذي 19/15 في المواد من 7 إلى 32)

رخصة التجزئة هي أيضا وثيقة إدارية وحسب المادة 57 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير فإنها تشترط لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع ، على أن يكون الغرض من هذه التجزئة هو تشييد بناية جديدة، وأن تكون موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو وثيقة التعمير التي تحل محله، كما يجب أن تكون موافقة لأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو القواعد العمرانية المعمول بها، وتعتبر رخصة التجزئة قرار إداري منح القانون سلطة إصداره لرئيس المجلس الشعبي البلدي إلا في بعض الحالات، حيث جعل المشرع من اختصاص الوالي تسليم هذه الرخصة إذا تعلق الأمر بمشاريع ذات الأهمية المحلية والمشاريع الواقعة في المناطق غير المغطاة بمخطط شغل الأراضي مصادق عليه، أما بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية فمنح المشرع اختصاص تسليمها للوزير المكلف بالتعمير.

يتم تسليم رخصة التجزئة بناء على طلب من المالك أو موكله شخص طبيعي أو معنوي على أن يثبت هذه الصفة، ويجب أن يرفق هذا الطلب بمجموعة من الوثائق كما أشارت إليها المادتين 8 و9 من المرسوم 19/15.

بعد استلام السلطة المختصة للطلب تشرع في إجراء تحقيق حول التجزئة بالتأكد من مطابقة هذه الأخيرة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/ أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير المعمول بها، كما يتناول هذا التحقيق كذلك الانعكاسات المحتملة لهذه التجزئة على النظافة والملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحتها، وحماية المواقع أو المناظر الطبيعية الحضرية، بالإضافة لانعكاساتها على حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية للبلدية، كما يجب على السلطة المختصة خلال عملية التحقيق أن تقوم بجمع الآراء وموافقات الأشخاص والمصالح العمومية،

وعليها أن تصدر ردها خلال أجل (15) يوماً من استلام طلب إبداء الرأي، وإلا أعتبر عدم الرد خلال هذه المدة رأياً بالموافقة.

الجدير بالذكر أن أهم ما جاء به هذا القانون هو إنشاء ما أطلق عليه في نص هذا القانون بـ " الشباك الوحيد"، والذي هو مصلحة تنشأ على مستوى البلدية، كما يمكن أن تنشأ على مستوى الولاية إذا كان يجمع بين عدة بلديات، وقد أنشأ المشرع هذه المصلحة (الشباك الوحيد) من أجل تسهيل عملية استقبال ومعالجة ملفات التعمير وكذا التسريع فيها، حيث يكون من إختصاص الشباك الوحيد للبلدية دراسة رخصة التجزئة عندما يكون تسليمها من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أما إذا كان تسليمها من إختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير فتتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للولاية.

يجب أن يبلغ قرار رخصة التجزئة إلى المعني خلال شهرين (02) من تاريخ إيداعه عندما يكون تسليم الرخصة من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، وخلال ثلاثة (03) أشهر من إيداع الطلب في الحالات الأخرى، كما يجب القيام بنشره خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه بمكتب الحفظ العقاري وذلك تحت نفقة صاحب الطلب ووفقا لقواعد الإشهار العقاري السارية المفعول، وتصبح رخصة التجزئة لاغية ما دام لم يتم الشروع في أشغال التهيئة في أجل ثلاث (03) سنوات من تبليغها، أو في حالة عدم الإنتهاء من هذه الأشغال خلال الأجل المقرر في الرخصة، وفي هذه الحالات يجب إجباريا طلب رخصة تجزئة من جديد.

ويجدر التنويه أن طلب رخصة التجزئة يمكن أن ينتج عنه إما قرار بالقبول أو الرفض أو التأجيل، كما يمكن أن تسكت الإدارة المختصة وتمتنع عن الرد، لذلك منح المشرع المقدم للطلب إمكانية الطعن الإداري أمام الولاية التي تكون ملزمة بالرد خلال (15) يوما من إيداع الطعن، كما له إمكانية إيداع طعن ثاني لدى الوزارة في حالة عدم الإستجابة لطعنه الأول وهنا تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالتعمير مصالح التعمير للولاية بالرد خلال (15)

يوما، وإلى جانب الطعن الإداري، منح المشرع لصاحب الطلب إمكانية رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة،

نشير أيضا إلى أن المشرع قد ألزم المستفيد من رخصة التجزئة عند تمام أشغال البناء والتهيئة أن يطلب شهادة قابلية الإستغلال التي تهدف لإثبات مطابقة الأشغال للرخصة وإتمامها، وهي عبارة عن رقابة بعدية تثبت مطابقة الأشغال للرخصة، وإتمام جميع الشبكات والتجهيزات، ويجب أن تكون التجزئة موصولة بجميع الشبكات الخارجية ومزودة بالمياه والطاقة الكهربائية والغاز،، كما أن هذه الشهادة شرط لبيع حصص الأرض المجزئة أو إيجارها، (لكنها لا تحل محل الرخصة)، يودع طلب شهادة قابلية الإستغلال في نسختين لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي في مكان وجود القطعة المعنية ويكون مرفقا بمجموعة من الوثائق نصت عليها المادة 24 من المرسوم 19/15 والمتمثلة في تصاميم الجرد ومحضر إستلام الأشغال، وذلك مقابل وصل إستلام يبين هذه الوثائق بالتفصيل.

تتم دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية وذلك بعد المعاينة الميدانية، والتحقق من مدى مطابقة الأشغال والتهيئة المنجزة للأحكام المعمول بها والوثائق المقدمة، وتسلم شهادة قابلية الإستغلال بتحفظات أو بدون تحفظات خلال أجل لا يتعدى (30) يوما إبتداء من تاريخ المعاينة الميدانية، ويتوقف هذا الأجل في حالة تطلب الملف استكمال بعض الوثائق والمعلومات ويسري من جديد بعد استكمالها، كما يمكن أن تسلم هذه الشهادة على مراحل بالإضافة لذلك منح المشرع للمعني بهذه الشهادة نفس طرق الطعن الممنوحة لطالب رخصة التجزئة بنفس الإجراءات والمواعيد.

تعتبر رخصة التجزئة وسيلة هامة من الوسائل القانونية التي تحدد التوجهات الأساسية لمخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، حيث تعمل على ترشيد استعمال المساحات و الموازنة بين وظيفة السكن و الصناعة و الفلاحة ووقاية المحيط و الأوساط الطبيعية، وبالتالي فهي تساهم بشكل واضح في حماية الطابع العمراني الجمالي و

البيئي، و يتجلى ذلك من خلال اجراءات الحصول على هذه الرخصة، وإلزامية القيام بدراسة مدى التأثير على البيئة دراسة قبلية.

فرخصة التجزئة تراعي جميع المعايير المتعلقة بالتنمية المستدامة في شقها العمراني بشكل فعال ومتوازن بيئيا وعمرانيا.

غير أن الواقع العملي لا يبرز بشكل جلي الدور المنوط بهذه الرخصة رغم وجود النصوص القانونية الدالة على ذلك، حيث يلاحظ تقاعس الجهة المختصة بمنح رخصة التجزئة في اتخاذ التدابير اللازمة لحماية البيئة أثناء دراسة الملف و التحقيق فيه ، خاصة ما تعلق منها بدراسة مدى التأثير على البيئة، إضافة إلى ذلك عدم موافقة رخصة التجزئة مع التوجيهات الأساسية للمخططات المحلية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، خاصة في مجال حماية المساحات الخضراء و المناظر الطبيعية والمجال المتصل مباشرة بالبيئة وتغاضي السلطة المختصة عن هكذا تجاوزات.

ثالثا: شهادة التقسيم (نظمها المرسوم التنفيذي 19/15 في المواد من 33 إلى 40)

تعتبر شهادة التقسيم أحد أهم عقود التعمير التي نص عليها المرسوم 19/15، فهي تحول لصاحبها إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، وهي تختلف عن رخصة التجزئة في أن هذه الأخيرة تخص الملكية غير المبنية وينتج عنها حقوق البناء، أما شهادة التقسيم فإنها كما سبق ذكره تخص الملكية المبنية ولا تغير لا من حقوق البناء ولا من الإرتفاقات المرتبطة بها، ولقد أجاز المشرع طلب شهادة التقسيم لكل من المالك أو موكله سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا شريطة أن يثبت صفته إما بتقديم نسخة من عقد الملكية وإما توكيلا أو بتقديم نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للشخص المعنوي، كما يجب أن يرفق طلبه بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير، ويشتمل على تصميم الموقع والتصاميم الترشيدية التي يجب أن يؤشر عليها كل من المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي، ويودع هذا الطلب في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إستلام يسلم في نفس اليوم بعد التحقق من توفر الوثائق الضرورية.

يتم تحضير شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية على أن يتم تبليغها في أجل الشهر الموالي لتاريخ الإيداع، وتدوم صلاحية هذه الشهادة ثلاثة سنوات، والجدير بالذكر أن المشرع منح بمقتضى المرسوم 19/15 لطالب الرخصة الذي لم يقتنع برد السلطة المختصة أو في حالة سكوتها عن الرد عن طلبه أن يقوم بالطعن على مستوى الولاية كطعن أول وعلى مستوى الوزارة كطعن ثاني بنفس الأشكال والأجال التي سبق ذكرها، كما له إمكانية رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة.

تلعب شهادة التقسيم دورا هاما في حماية البيئة، حيث تعتبر من أهم الوسائل القانونية المنظمة لعمليات التعمير والضامنة لحماية البيئة، حيث من خلالها يتم ضمان استخدام البناء وما يتصل به من عمليات ترد عليه، وفقا لتوجيهات أدوات التهيئة والتعمير خاصة منها المخططات المحلية، الهادفة أساسا إلى ترشيد استعمال المساحات، والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية.

وتأكيدا على أهميتها فقد أجاز المشرع رفض منح هذه الشهادة إذا كان من شأنها المساس بالبيئة، إلا أنه لا يتجسد بشكل بارز على أرض الواقع بسبب عدم الجدية التي نلمسها عند بعض الجهات الإدارية المختصة بإعداد وتسليم هذه الشهادة ربما لقلة تكوينهم أو نقص كفاءتهم القانونية، مما يؤدي الى التقليل من دورها في مجال حماية البيئة.

رابعا: رخصة البناء (نظمها المرسوم التنفيذي 19/15 في المواد من 41 إلى 62)

تعتبر رخصة البناء أداة رقابية قبلية ووقاية على عملية البناء فهي رخصة تمنح لصاحبها الحق في إقامة بناء جديد بغض النظر عن الغرض المخصص له أو تعديل بناء قائم للتحقق من مطابقة البناء القواعد التعمير، ويحق طلب رخصة البناء لكل من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له بذلك قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، على أن يثبت هذه الصفة إما بنسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة أو توكيلا أو نسخة من العقد الإداري أو نسخة من القانون الأساسي، على أن يدعم طلبه بمجموعة من

الوثائق الإدارية والتقنية وتلك المتعلقة بالهندسة المعمارية والتي فصلها المشرع في المادة 43 من المرسوم 19/15.

يرسل طلب رخصة البناء في (03) نسخ بالنسبة للسكنات الفردية وفي (06) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، مقابل وصل إستلام يسلم في نفس اليوم وتدون فيه جميع الوثائق المودعة بعد التأكد منها، وقد جعل المشرع تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي إذا تعلق الأمر بالتجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة العمومية ومشاريع السكنات الجماعية عندما يفوق عدد سكاناتها 200 وحدة ويقل عن 600 وحدة سكنية، ويكون تسليمها من اختصاص الوزير المكلف بالعمران إذا تعلق الأمر بالتجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية، مشاريع السكنات الجماعية عندما يساوي أو يفوق عدد السكنات فيها 600 وحدة سكنية، الأشغال والبنائات والمنشآت المنجرة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الإمتياز، المنشآت التي يكون الغرض منها إنتاج وتوزيع ونقل وتخزين الطاقة.

تتم دراسة طلب رخصة البناء من طرف الشباك الوحيد للبلدية عندما يكون تسليم الرخصة من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو من طرف الشباك الوحيد للولاية في الحالات السابقة الذكر، حيث تتناول دراسة الطلب التأكد من مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وكذا التحقق في مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية السارية في مجال الأمن والنظافة والبناء والجانب الجمالي وحماية البيئة وكذا المحافظة على الإقتصاد الفلاحي.

يجب على السلطة المختصة خلال إعداد رخصة البناء أن تقوم بجمع موافقات وآراء الأشخاص العموميين أو المصالح أو الجمعيات المعنية بالمشروع عند الاقتضاء، وعلى هذه المصالح أن ترد على طلب الإستشارة في الأجل المحددة والمحددة بخمسة أيام من طلب الرأي، وإلا أعتبر سكوتها رأيا بالموافقة، ويجب تبليغ الرد عن هذا الطلب في جميع الحالات

في أجل (20) يوما من تاريخ الإيداع، والجدير بالذكر أن هذا الطلب قد يكون محل قبول أو رفض أو تأجيل الفصل حيث يجب أن يكون الرفض مبررا، أما التأجيل فلا يمكن أن يتجاوز سنة واحدة، كما قد تتخذ الإدارة موقف السكوت وتمتنع عن الرد، لذلك منح المشرع للمعني بالأمر إمكانية رفع طعن إداري على مستويين: الأول على مستوى الولاية والثاني على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران وذلك وفقا للإجراءات والمواعيد التي سبق ذكرها، كما له الحق في رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة.

وتجدر الإشارة أنه على المعني برخصة البناء إتمام الأشغال المرخص له بها خلال الأجل المحددة في الرخصة، وإلا اعتبرت هذه الأخيرة لاغية وتعين عليه تقديم طلب جديد، كما يجب أن تكون الأشغال المنجزة مطابقة للأحكام والتدابير التي جاءت في الرخصة، وهو الأمر الذي يبينه المعني بالأمر بطلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال حيث تعتبر هذه الأخيرة وسيلة رقابة بعدية على أشغال البناء.

إن الحاجة إلى تسيير الإقليم تسييرا عقلانيا، يفرض إيجاد قواعد قانونية تحكم الأنشطة التعميرية والاقتصادية على النحو الذي يحقق التوازن و يضمن الحماية البيئية، فكانت رخصة البناء من بين الوسائل الأساسية التي نظمت استخدام الأرض وفقا لتوجيهات أدوات التعمير، وساهمت بشكل إيجابي في حماية البيئة من انعكاسات التوسع العمراني، وفي ذلك أوجب المشرع على الإدارة ضرورة مراعاة بعض الاعتبارات المتعلقة بموقع البناية عند تحضير رخصة البناء، فالمادة الرابعة 4 من التعديل 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير حددت شروط الأراضي التي تكون قابلة للبناء عليها، فإن كانت واقعة على أراضي غير فلاحية لا بد أن يراعى البناء عليها الاقتصاد الحضري، و إن كانت واقعة على أراضي فلاحية لا بد أن يكون البناء عليها في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلال الفلاحي ، أما إذا كانت واقعة في مواقع طبيعية فلا بد أن تتم عملية البناء في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازن البيئي، وفي الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية و الثقافية، أما الحالة الأخيرة في إمكانية البناء على القطع الأرضية فتتمثل في أن تكون هذه الأخيرة غير معرضة مباشرة

للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية ، وفي هذا الصدد تحرص أدوات التهيئة والتعمير على تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية وضبط توقعات التعمير وقواعده ، فضلا عن تحديد شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية فالمشرع الجزائري يمنع منح هذه الرخصة إذا كانت المساحات الخضراء الموجودة في الموقع المراد البناء عليه تمثل أهمية أكيدة و لم يتم ضمانها أو من شأن إنجاز المشروع هدم عدد كبير من الأشجار، وبذلك تعد رخصة البناء وسيلة هامة لبسط رقابة الإدارة على المجال العمراني في إطار الحفاظ على البيئة، رغم أن الواقع يسجل الكثير من الاعتداءات على المحيط الطبيعي، بسبب انتشار البناءات الفوضوية وغياب الرقابة الإدارية من جهة، وقلة وعي المواطن الراغب في إقامة بناية دون إيلاء أهمية للحصول على رخصة البناء من جهة أخرى.

خامسا: شهادة المطابقة (نظمها المرسوم التنفيذي 19/15 في المواد من 63 إلى 69)

بمجرد الإنتهاء من أشغال البناء والتهيئة يجب على المستفيد من رخصة البناء التصريح بذلك، وذلك في حدود (30) يوما من انتهاء الأشغال حيث يودع المعني بالأمر طلبا من نسختين في مقر المجلس الشعبي البلدي يثبت الإنتهاء من الأشغال، أما في حالة عدم تصريح المستفيد بإنهاء الأشغال في الأجال المحددة فإنه تتم عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي، حيث يمنع شغل أو استغلال أي بناية قبل الحصول على شهادة المطابقة ذلك لأنها تقوم مقام رخصة السكن، إذ تهدف هذه الشهادة إلى تمكين المستفيد من استغلال العقار للغرض الذي يشيد له من جهة، ومن جهة أخرى فإنها تسمح للإدارة من التحقق من مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء من حيث الهيكل والمقاس والاستعمال والواجهة من جهة، ومطابقة هذه الأشغال مع أحكام التهيئة والتعمير المعمول بها من جهة أخرى.

ويتم هذا التحقيق من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية، حيث تنتقل هذه اللجنة للمعينة وذلك بعد إعلام المعني قبل ذلك بثمانية (08) أيام على الأقل قبل إجراء المراقبة، وتعد محضرا تدون فيه رأيها حول

المطابقة التي تمت معاينتها بعد ذلك يكون أمام السلطة المختصة ثمانية (08) أيام من المعاينة من أجل اتخاذ قرارها إما بتسليم شهادة المطابقة أو باتخاذ إجراءات أخرى.

إذن بعد التحقيق والمعاينة، وإذا تبين في المحضر مطابقة الأشغال فإن السلطة المختصة تقوم بتسليم شهادة المطابقة للمعني، أما في الحالة العكسية أي في حالة عدم مطابقة الأشغال لتدابير رخصة البناء فإنها تعلم المعني بذلك وتمنحه ثلاثة (03) أشهر لجعل البناء مطابقا للرخصة، كما تذكره بالمتابعات التي يتعرض لها في حالة عدم المطابقة، بعد انقضاء هذا الأجل على السلطة المختصة إما تسليم شهادة المطابقة أو رفضها والشروع في المتابعات القضائية، وكما هو الحال بالنسبة للشهادات التي سبق التعرض لها فقد منح المشرع الطالب شهادة المطابقة إمكانية الطعن فيها، سواء عن طريق الطعن الإداري أمام الولاية أو الوزارة المكلفة بالعمران أو عن طريق رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة، وذلك وفقا لنفس الإجراءات والمواعيد التي سبق ذكرها.

ما يجدر التنويه إليه أنه ونظرا لانتشار ظاهرة البناء غير المطابق للرخصة والبناء غير الشرعي قام المشرع بإصدار القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008، المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها المعدل والمتمم، وذلك محاولة منه للحد من حالات عدم إتمام البناء وعدم مطابقتها للأحكام والمعايير التقنية للبناء، وقد جاء هذا القانون بخصوص البناء المنجزة أو تلك التي هي في طور الإنجاز من أجل تحديد شروط تشغيلها واستغلالها وتحقيق مطابقتها، وكذا ترقية المظهر الجمالي للعقار المبني، كما جاء بمجموعة من الأحكام الردعية والعقابية من أجل تفعيل الأحكام التي جاء بها.

يتجلى دور شهادة المطابقة في حماية البيئة من خلال رفض منح هذه الشهادة اذا كانت المشاريع المنجزة أو البناءات المشيدة تمس بالبيئة وبصحة وسلامة المواطنين.

وباعتبار هذه الشهادة وسيلة رقابية بعدية تختص بها الإدارة المكلفة بالتحقق من مدى مطابقة البناء المنجزة لأحكام رخصة البناء، فإنه متى وقع المساس بالمناظر الطبيعية والمساحات الخضراء والمناطق الأثرية، بما لا يتوافق ورخصة البناء، أو كانت أشغال البناء بعد انتهائها

لا تتوافق مع التوجيهات الأساسية لأدوات التعمير، وخاصة المتعلقة بالمجال البيئي، فإنه يتعين على الإدارة رفض منح هذه الشهادات.

غير أن الواقع العملي يبرز تساؤل دور هذه الشهادة في مجال حماية البيئة والحفاظ على الجانب العمراني الجمالي، بسبب عدم الالتزام بالإجراءات المنصوص عليه قانونا وقلة كفاءة بعض الجهات الإدارية المختصة بمنح هذه الشهادة أثناء الدراسة وإجراء المطابقة.

سادسا: رخصة الهدم (نظمها المرسوم التنفيذي 19/15 في المواد من 70 إلى 85)

حسب ما جاءت به المادة 60 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم، خلافا لرخصة البناء، فإن رخصة الهدم لا تسري على كل التراب الوطني، وإنما ينحصر محال تطبيقها على أعمال الهدم الكلية أو الجزئية الواقعة في الأقاليم والأماكن المتواجدة في مناطق مصنفة نظرا لتمتعها بقيمة طبيعية أو تاريخية أو ثقافية، أو نظرا لموقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية والإستحمامية، وذلك طبقا للأحكام السارية عليها.

حسب المادة 74 من المرسوم 19/15، فإنه يتم تحضير رخصة الهدم من طرف الشباك الوحيد المفتوح على مستوى البلدية، بعد إيداع الطلب في ثلاث نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، بنفس الأشكال المنصوص عليها بخصوص تحضير رخصة البناء، ونفس الأمر بخصوص الأجال والطعون كما هو الحال بالنسبة لباقي الرخص السابقة الدراسة.

وللحد من تجاوزات الأشخاص في تشويه البيئة التي يعيشون فيها، عملت مختلف التشريعات العالمية و منها الجزائرية على وضع ترسانة من القوانين الهادفة لتنظيم حركة البناء والتشييد وفق قواعد مرسومة على نحو يضمن الحماية اللازمة للبيئة، وتعد رخصة الهدم من الأدوات الأساسية لتجسيد هذه الحماية حيث تساهم في المحافظة على الطابع الجمالي للعمران وللبيئة، من خلال اشتراط الحصول المسبق على رخصة الهدم، للقيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية، خاصة عندما يتعلق الأمر ببنائة واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الطبيعية، أو عندما تكون

البنية الآيلة للهدم سندا لبنايات محاورة لأن هدم البنية في هذه المناطق قد يؤدي بالمساس السلبي بهذه الأصناف، ولهذا فإن لهذه الرخصة أهمية كبيرة و بالغة في مجال المحافظة على الجانب العمراني والبيئي ، لما لها من أثر بالغ وهام يصعب تداركه عندما يتعلق الأمر بالعقارات المحمية كالعقارات المصنفة ضمن المناطق الأثرية أو التاريخية أو في حالة الهدم الذي يلحق أضرارا بأملاك الغير، ومن خلال ما أقره القانون بموجب هذه الرخصة فإن الغاية من ذلك كانت حماية المناطق السياحية و التاريخية والثقافية والأثرية وهذا من أجل ضمان حماية بيئية أفضل.

غير أن الواقع العملي يثبت تضائل فاعلية هذه الرخصة في الحفاظ على البيئة رغم النصوص القانونية المحددة لدورها، بدليل وجود هدم العديد من البنايات دون الحصول على هذه الرخصة، وعلى حساب بعض المناظر الطبيعية والمناطق المصنفة ثقافيا أو تاريخيا، وهذا اعتداء صارخ على التراث الجمالي العمراني والبيئي

المقطع الثاني: المخططات العمرانية (P.D.A.U / P.O.S)

قصد تبني منهجية دقيقة تكفل تحقيق التوازن بين متطلبات النمو الاقتصادي ومتطلبات التعمير من جهة وتكفل صيانة بيئة الإنسان والحفاظ عليها من جهة أخرى، أوجد المشرع الجزائري وسائل قانونية تنظم عملية التهيئة والتعمير وفي نفس الوقت تكفل الحماية البيئية، تتمثل أساسا فيما يعرف بأدوات التخطيط العمراني أي:

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير P.D.A.U ومخطط شغل الأراضي P.O.S.

والتي تعتبر أدوات التخطيط العمراني على المستوى المحلي، بالإضافة إلى هذين المخططين استحدث المشرع الجزائري مخططات أخرى لكننا سنكتفي في هذه المحاضرة بتسليط الضوء على المخططين المذكورين فقط.

أولا: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير P.D.A.U

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة مهمة في التخطيط العمراني، إذ يشكل الإطار العام للتسيير الحضري، وعليه سنعالج في هذه الدراسة مفهومه ونبين محتواه

ونحدد أقسامه كما سنتطرق إلى توضيح أهم إجراءات إعداده اعتمادا على قانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي 177/91 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 317/05 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكيفية المصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

- **مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:** حسب المادة 16 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعتبر أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

يغطي هذا المخطط تراب البلدية الواحدة، أو مجموعة بلديات تجمع بينهم مصالح اقتصادية واجتماعية، ويظهر في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية، كما يبين القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير مستقبلا وغير القابلة للتعمير، أي التخصيص العام للأراضي على مستوى البلدية، حيث يتولى مسؤولية تنظيم العقار وموقعه على أساس تحقيق المنفعة العامة.

- **مشماتل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:** يتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير جانبيين:

• **الجانب الموضوعي:** ويتجسد في نظام تضبط فيه القواعد المطبقة حسب كل منطقة وحسب الأولويات وعليه فهو يحدد التخصيص العام للأراضي على تراب البلدية الواحدة أو مجموعة البلديات حسب القطاع، يحدد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات ومواقع التجهيزات الكبرى، يحدد مناطق التدخل في المناطق الحضرية والمناطق الواجب حمايتها، كما يقسم المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة كمايلي: القطاعات المعمرة، القطاعات المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير

والمتوسط في حدود 10 سنوات، القطاعات غير قابلة للتعمير، كما تحدد فيه الارتفاقات والبناءات الممنوعة، بالإضافة إلى المساحات التي يشملها مخطط شغل الأراضي.

• **الجانب الشكلي:** ويتضمن عنصرين، أولهما التقرير التوجيهي، وتحدد فيه التوجهات العامة للسياسة العمرانية بعد تحليل الوضع القائم وآفاق التنمية العمرانية والمناطق التي يطبق فيها، بالنظر إلى التطور الاقتصادي، الديمغرافي، الاجتماعي، الثقافي و التراث، ويكون باقتراح من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية وبقرار من الوالي المختص إقليمياً، وثانيهما المستندات البيانية، وتشتمل على المخطط العمراني الواقع والقائم حالياً ومخطط التهيئة بالإضافة إلى مخطط الارتفاقات ومخطط التجهيزات العمومية.

- **أقسام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:** اعتماداً على ما جاءت به التنظيمات في قطاع التهيئة والتعمير لاسيما القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يقسم إلى أربعة قطاعات كما يلي: القطاعات المعمرة : وهي تلك الفضاءات أو الأراضي التي يشغلها بناء أو مجموعة بنايات تشتمل على تجهيزات أو أنشطة حتى ولو كانت هذه القطع الأرضية غير مزودة بكل المرافق الضرورية أو حتى غير مبنية، أو تشتمل على مساحات خضراء أو حدائق عامة أو تجمع بنايات، القطاعات المبرمجة للتعمير: وتضمن هذه القطاعات الأراضي المخصصة للتعمير على المدى القصير والمتوسط في آفاق 10 سنوات، حسب الأولويات المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المعد سابقاً، قطاعات التعمير المستقبلية: هي تلك الفضاءات الأرضية المخصصة للتعمير في آفاق العشرين سنة، والمحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المعد من طرف الهيئات المختصة وحسب كل قطاع تنموي، القطاعات غير القابلة للتعمير: هي القطاعات التي تكون

فيها حقوق البناء مقيدة ومبينة بدقة ومحددة تحديدا يتلاءم والإقتصاد العام لهذه المناطق مما يعني أن هذه المناطق يشملها عدم الارتفاق كقاعدة عامة .

- قواعد ضبط وإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: لا يمكن اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا بعد إتباع مجموعة من الإجراءات حددها المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 وهي على النحو الآتي:

- إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية حيث يتم إقرار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة تتضمن النقاط التالية: التوجيهات التي تحدد الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة للبلدية المقصودة أو البلديات المعنية، القائمة المحتملة للتجهيزات ذات المنفعة العمومية، كيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والجمعيات لإعداد هذا المخطط.
- يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا للمصادقة عليها والتي تنشر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية لمدة شهر كامل.
- إصدار قرار يحدد المحيط الذي سوف يدخل فيه المخطط بحيث تختلف الجهة المخولة لها صلاحية إصدار هذا القرار باختلاف الملف المتضمن كل الوثائق بما فيها المخططات التقنية التي تبين توسع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك حسب الحالات التالية: الوالي إذا كان الإقليم المعني بإنجاز المخطط يمس ولاية واحد، الوزير المكلف بالتعمير مع وزير الداخلية والجماعات المحلية بموجب قرار وزاري مشترك إذا كان إنجاز هذا المخطط يمس أقاليم بلديات تنتمي لولايات مختلفة، وإذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المراد إعداده يشمل تراب بلديتين أو عدة

بلديات، يمكن لرؤساء البلديات المعنية إسناد مهمة إنجاز هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات طبقا لتأكيدات قانون البلدية 10/11 المؤرخ في 22 يونيو 2011.

• إبلاغ بعض المؤسسات والهيئات العمومية: حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس البلدية المعنية بإبلاغ بعض المؤسسات والهيئات العمومية بقرار إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من أجل المشاركة، ويشمل هذا التبليغ كل من رؤساء الغرف التجارية، الغرفة الفلاحية، رؤساء المنظمات المهنية، رؤساء الجمعيات المحلية كتابيا بقرار القاضي بإعداد المخطط.

• كما نص قانون التعمير على ضرورة الاستشارة التوجيهية لكل الإدارات العمومية أو المصالح التابعة للدولة والمكلفة على مستوى الولاية بالتعمير، مصلحة الفلاحة، الري، النقل، الأشغال العمومية، المواقع الأثرية، الطاقة، البريد والمواصلات، كما استحدثت المشرع مصالح وألزم باستشارتها كمصلحة البيئة، فرع التهيئة والتعمير ومديرية السياحة، ولهؤلاء المرسل إليهم مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ الرسالة لتعيين ممثليهم، وبعد انقضاء هذه المهلة يقوم رئيس البلدية بإصدار قرار إداري يبين فيه قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح والجمعيات التي طلب استشارتها بشأن المخطط، وينشر هذا القرار لمدة شهر كامل بمقر البلدية أو البلديات المعنية ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات والجمعيات والمصالح التابعة للدولة على المستوى المحلي وتمنح لها مهلة 60 يوما لإبداء ملاحظاتها كتابيا، وإذا لم تجب خلال هذه المدة المهلة أعتبر سكوتها موافقة.

• قرار إجراء التحقيق العمومي: حيث يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى التحقيق العمومي بموجب قرار من رئيس البلدية المعني أو رؤساء البلديات المعنية، حيث يعين المفوض المحقق أو أكثر لهذا الغرض وينشر

قرار التحقيق في البلدية المعنية أو البلديات المعنية، وتبلغ نسخة منه للوالي المختص إقليميا خلال 15 يوما ويتعين على رئيس البلدية أن يفتح سجلا خاصا مرقما من طرفه وموقع من قبل المفوض المحقق يسجل فيه يوما بيوم الملاحظات والاعتراضات المتعلقة بإعداد هذا المخطط، وبانقضاء مهلة 45 يوما يقلل محضر التحقيق بعد توقيعه من طرف المفوض المحقق، حيث يقوم هذا الأخير خلال مهلة 15 يوما الموالية بإعداد ملف كامل عن التحقيق والنتائج المتوصل إليها ويحوله مباشرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: بعد كل الإجراءات السابقة تأتي مرحلة المصادقة النهائية فحسب المادة 15 من المرسوم التنفيذي 177/91 يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، عملا بالمادة 27 من قانون 29/90 حسب الحالة :

- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات التي يقل عدد سكانها عن 200 ألف ساكن.
- بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير ووزير الداخلية بالنسبة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 200 ألف ساكن ويقل عن 500 ألف ساكن.
- بمرسوم تنفيذي بالنسبة للبلديات التي يكون عدد سكانها أكثر من 500 ألف ساكن.

- **المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ودوره في حماية القواعد البيئية:**

يهدف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى حماية البيئة والموارد الطبيعية، فهو يساهم بدرجة كبيرة في المحافظة عليها وحمايتها وهذا بوقاية البيئة من كل أشكال التلوث البصري أو البيئي ومحاربة كل المخاطر التي تحقق بها لأن التنمية بصورتها المحلية أو الوطنية تقتضي تحقيق التوازن بين متطلبات النمو الاقتصادي ومتطلبات حماية البيئة والمحافظة على الإطار المعيشي والعمراني للسكان، كما يسعى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها، بحيث يسمح بترشيد استعمال المساحات الخضراء ووقاية الأوعية العقارية والأراضي الفلاحية، وحماية الأراضي ذات الطابع الغابي باعتبارها ثروة وطنية لا بد من المحافظة عليها وتنميتها،

كما يهدف هذا المخطط أيضا إلى حماية المناطق ذات الطابع الثقافي والتاريخي باعتباره جزء لا يتجزأ من الثروة الوطنية إضافة إلى الحفاظ على الإرث الحضاري، كما يساهم كذلك في تحديد المناطق الحساسة، كالسواحل والأراضي الفلاحية الخصبة والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة، كما يتولى مسؤولية تنظيم العقار الصناعي ويأخذ كل الاحتياطات اللازمة لحماية البيئة .

ثانيا: مخطط شغل الأراضي P.O.S

سننتقل إلى هذا المخطط من خلال تعريفه ومحتواه ثم نحدد إجراءات تحضيره وإعداده، ونبرز دوره في حماية البيئة كذلك.

- **تعريف مخطط شغل الأراضي:** هو الأداة الثانية للتخطيط والتسيير الحضري ظهر بموجب قانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 للتحكم في مجال تسيير العمران، وهو عبارة عن وثيقة شاملة تتضمن المبادئ والأدوات المحلية للتخطيط الحضري المهمة، وتضبط القواعد العامة في استعمال الأراضي، يتميز بكونه عمل جماعي بين عدة مصالح للدولة على المستوى المحلي يحدد المناطق العمرانية وحدودها مع تحديد مجال استخدامها، ويشمل في أغلب الأحيان تراب بلدية كاملة في إطار احترام القواعد التي ضبطها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، كما يعد أداة قانونية لامركزية في اتخاذ القرار المناسب في تنظيم المجال العمراني.

- **محتوى مخطط شغل الأراضي:** طبقا لما جاء في قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم في مادته 32 وطبقا لما جاءت به المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم فإن مخطط شغل الأراضي يتضمن جزأين: أولهما الوثائق المكتوبة (اللائحة التنظيمية)، وتتكون من مذكرة تقديم وهي أداة قانونية يبرز فيها تلازم وانسجام مخطط شغل الأراضي مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والتنظيم وهو تلك القواعد القانونية التي تحدد بكل منطقة متجانسة طبيعيا واقتصاديا وبشريا

نوع المباني المرخص بها أو المحضورة وشكلها ووجهتها وحقوق البناء والارتفاع المرتبطة بملكية الأرض، وثانيهما الوثائق البيانية (الجزء الخرائطي)، وتتمثل في خرائط معمارية تشتمل على مخطط بيان الموقع ومخطط طبوغرافي، و خارطة تحدد الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية، والأخطار الكبرى بالإضافة إلى المخطط القائم ومخطط التركيب العمراني.

- قواعد ضبط وإعداد مخطط شغل الأراضي: يتم إعداد مخطط شغل الأراضي:

• بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي في حالة البلدية الواحدة أو المجالس الشعبية البلدية المعنية في حالة تعدد البلديات وتبلغ المداولة للوالي المختص إقليميا وتنتشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

• وبعد المصادقة على المداولة يصدر القرار الذي يتضمن رسم المحيط الذي يدخل فيه مخطط شغل الأراضي كما هو منصوص عليه في المادة 12 من القانون 90/29 المذكور أعلاه من قبل الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية الواحدة، أو الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة، ويعهد بإنجازه إلى مكتب دراسات متخصص ومعتمد، وهذا تحت إشراف ومراقبة المصالح التقنية للبلدية ومديرية التعمير والبناء .

• بعدها يقوم رئيس البلدية أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإطلاع رؤساء غرف التجارة، ورؤساء مصالح الفلاحة، ورؤساء المنظمات المهنية، ورؤساء الجمعيات المحلية كتابيا بمقرر التحضير، و تمنح لهؤلاء أجل 15 يوما من تاريخ تبليغهم للمشاركة في تحضير الملف وعند الانتهاء من مدة 15 يوما، يصدر رئيس البلدية قرارا يتضمن تعيين قائمة الإدارات

العمومية، والهيئات والمصالح العمومية وكذا الجمعيات التي طلب استشارتها بشأن مشروع المخطط، وهذا طبقا لما جاء في المادة 7 من المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل والمتمم والذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي .

• يلتزم رئيس البلدية باستشارة الهيئات الإدارية الآتية: المصالح والإدارات التابعة للدولة على مستوى الولاية والمكلفة بالتعمير، الفلاحة، الري، النقل، الأشغال العمومية، البريد والمواصلات، التجارة، والتنظيم الاقتصادي، كما أضاف تعديل المرسوم التنفيذي رقم 318/05 مصالح البيئة، ومصالح التهيئة العمرانية ومديرية السياحة، المصالح والهيئات على المستوى المحلي والمكلفة بتوزيع الطاقة، النقل، ومصالح توزيع المياه .

• ينشر هذا القرار مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية وتبلغ الإدارات والمصالح المعنية بمشروع المخطط، ويكون لها مدة 60 يوما لإبداء رأيها وملاحظاتها، وإذ لم تجب خلال هذه المدة أعتبر ذلك قبولا منها لمشروع المخطط .

• بعدها يطرح مشروع مخطط شغل الأراضي لتحقيق عمومي من طرف رئيس البلدية ولمدة 60 يوما، حيث تدون كل المعلومات في سجل خاص لهذا الغرض وينتهي الاستقصاء العمومي بمحضر يوقعه المحقق ويرسله رفقة تقرير إلى رئيس البلدية المعني خلال 15 يوما من الانتهاء مصحوبا بالملف والذي يبلغه إلى الوالي المختص إقليميا خلال 30 يوما وفي حالة انقضاء الأجل المحدد يعتبر عدم رد الوالي قبولا وهذا ما جاءت به المادة 14 من المرسوم التنفيذي 178/91 المذكور أعلاه .

● بعدها يوضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني والذي يبين فيه تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف والمكان الذي يمكن استشارة الوثائق فيه .

- **مخطط شغل الأراضي ودوره في حماية القواعد البيئية:** لقد انتهج المشرع الجزائري في وصفه للقواعد القانونية المتعلقة بحماية البيئة الطابع الإزدواجي في الصياغة فهو يحدد الإجراءات الوقائية التي تحول دون وقوع الاعتداء على البيئة من جهة، و من جهة أخرى يحدد الجزاءات المترتبة عن مخالفتها، وحينما نتحدث عن الإجراءات الوقائية فإننا نقصد بذلك قواعد ومخططات التهيئة والتعمير ومنها مخطط شغل الأراضي لما له من دور في حماية البيئة والمحافظة على الجانب الجمالي العمراني، ويتجلى ذلك من خلال تسطير المساحات العمرانية والمساحات الخضراء في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وبالتالي فهذا المخطط يسعى إلى حماية المساحات الخضراء والمناظر الطبيعية، والمواقع الأثرية والفلاحية وهذا ما أكده المشرع من خلال إلزام رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بإعداد المخطط باستشارة مديرية البيئة على مستوى الولاية، وذلك ضمانا لحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.