

قواعد التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري

Rules of urban development in Algerian legislation

قلوشة سامية

جامعة تيسمسيلت

fleueamel13@gmail.com

زغودي عمر *

المركز الجامعي الشريف بوشوشة - أفلو

a.zeghoudi@cu-aflou.edu.dz



- تاريخ النشر: 2023/01/05

- تاريخ القبول: 2022/12/30

- تاريخ الإرسال: 2022/11/16

ملخص:

إنّ مجال التعمير يعكس مدى تقدّم الدولة أو تخلفها؛ ولهذا نجد مفارقات في سياسات الدولة في ميدان البناء وانه يستند الى ادوات منهجية تدعمه وتوجه مساره بما يحقق الاكتفاء والتنمية المحلية، ويرسم معالم الانسجام في العمران اي المحافظة على جمال المدن بأحيائها وأريافها وطرقها، إن الدراسة تهدف إلى التعرف على الآليات القانونية والتنظيمية للتخطيط العمراني من أجل ضمان تنمية مستدامة وإعادة التأطير لمجال التنمية في ميدان العمران للوصول إلى تهيئة عمرانية تحافظ على رونق المحيط وتعكس هوية الجزائر.

الكلمات المفتاحية: التهيئة العمرانية، التخطيط، التوجيه، شغل الأراضي، العمران.

ABSTRACT:

The field of reconstruction reflects the progress or backwardness of the state; And for this we find paradoxes in the state's policies in the field of construction and that it is based on methodological tools that support it and direct its path in order to achieve sufficiency and local development, and draw the features of harmony in urbanization, that is, to preserve the beauty of cities with their neighborhoods, countryside and roads. The study aims to identify the legal and regulatory mechanisms for planning Al-Omrani in order to ensure sustainable development and reframing the field of development in the field of urbanization in order to reach an urban setting that preserves the splendor of the ocean and reflects the identity of Algeria

.**Keywords:**urban development, planning, guidance, land occupancy, urbanization

* - المؤلف المرسل:

مقدمة:

يعتبر قطاع التعمير من المجالات الحيوية التي تناولتها الدراسات العلمية حيث انه له علاقة بميادين حياتية عديدة، نذكر منها الاجتماعية والاقتصادية والتقنية والقانونيةاي كل ما يمس الحس الجمالي للعين فدعها لا تتألم مما تري وتنتظر، فالموضوع يدخل في مجال الامر بالمعروف والنهي عن المنكر¹ لهذا الشأن وضعت الجزائر آليات مختلفة عبر التأطير القانوني لميدان البناء متمثلة في الوسائل المادية منها مخطط التوجيه العمراني P.D.A.U. ومخطط شغل الأراضي P.O.S، اللذان رافقا النصوص القانونية التي يبينها المشرع من أجل تنظيم وتحسين البناء والعمران في الجزائر. وانه في حالة غياب هذه المخططات يعتمد على القواعد العامة للتهيئة والتعمير كمبادئ جامعة، نستطيع ان نتعرف على " قانون العمران " على انه الوسيلة التي تمكن الدولة وهيأتها العمومية من التوجيه والتحكم في المجال العمراني، وذلك بوضع الوثائق والإجراءات الخاصة للعمران والمترجمة بواسطة مخططات شغل الأراضي ومخطط شغل الادراضي وقواعد استعمالهما، ومن ثم يعتبر قانون العمران مستقل غير مقنن بمعنى أنه لا يوجد في قانون واحد او وثيقة واحدة وانه يتضمن كل من قانون 90-29 الذي تم تعديله في سنة 2004 بموجب القانون 04-05 والذي ينص "مع مراعاة الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بشغل الأراضي، وفي غياب أدوات التهيئة والتعمير نلجأ إلى القواعد العامة للتعمير" زمن ثم اعتماد المراسيم التنفيذية كل من المرسوم التنفيذي رقم 91 _ 175 والمرسوم التنفيذي رقم 91-178 والمرسوم التنفيذي رقم 91-177، إن أدوات التهيئة العمرانية تهدف إلى تنمية الفضاء الوطني تنمية منسجمة ومستدامة، ولا سيما بعد صدور القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12-12-2001 والمتعلق بالتهيئة والتنمية المستدامة للإقليم الذي يعدّ تكملة للقانون رقم 90-29 المعدّل والمتّم لقانون 04-05، كما إن الدراسة تهدف إلى التعرف على الآليات القانونية والتنظيمية للتخطيط العمراني من أجل ضمان تنمية مستدامة مما أدى إلى إعادة التأطير لمجال التنمية في ميدان العمران للوصول إلى تهيئة عمرانية تحافظ على رونق المحيط وتعكس هوية الجزائر.

تعتبر الشمس والأشجار والسماء والإسمنت من وسائل التعمير، وبالتالي باتت تهيئة الطبيعة ضرورية لحياة للإنسان، وهي مدعّمة بأحكام قانونية خاصة بـ "juridiciation de" l'espace".

ويهدف وجود القانون أيضا إلى :

- إيجاد التوازن بين الفضاءات العمرانية.
- تهيئة الفضاءات الفلاحية والجبلية والغابية .
- خلق مناطق جديدة.

¹ معاني الإسلام وتوجيهاته شاملة بما يبعث الحياة الطيبة لجميع البشر ويحافظ على سلامة الانسان وبيئته في قوله تعالى في سورة النحل الآية 6 " ولكم فيها جمال حين تريحون وحين تسرحون وهو ما يعرف في لغة القانون بالنظام العام وأساليب الحفاظ عليه من مهمة البوليس الإداري والضبط القضائي ولمزيد من المعرفة انظر في كتاب الدكتور عدنان الزنكة، سلطة الضبط الإداري في المحافظة على جمال المدن ورواها، منشورات الحلبي الحقوقية، طبعة 2011 .

يتطلب الموضوع دراسة استكشافية للآليات القانونية والتنظيمية التي اعتمدها المشرع لتحقيق الأهداف المرجوة من العمران، ولذا ينبغي طرح السؤال :

ما هي الاستنتاجات المستنبطة من تحليل القوانين والمراسيم التي تحكم اليات تنظيم التهيئة فالعمران ؟
ولالإحاطة بالموضوع، ارتأينا أن تتم العملية عبر محورين أساسيين هما :

أولاً: دراسة الآليات القانونية التنظيمية لتأطير البناء والتعمير وفق كل من قانون 90-29 وقانون 04-05 لسنة 2004، والمراسيم المعنية بالذكر انفا .

أي دراسة محتويات كل من المخطط التوجيهي وكذا مخطط شغل الأراضي ضمن "المبحث الأول".
ثانياً: التطرق للقواعد العامة المخصصة لكل فضاء، حسب نوعية التربة، بالإضافة إلى دراسة أدوات التهيئة الإقليمية حسب السياسة المنتهجة من طرف المشرع، ومنها المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية والمخطط الجهوي وذلك ضمن "المبحث الثاني".

ولإنهاء موضوع البحث، يستوجب الأمر تقديم نموذج يبيّن مدى تطبيق الآليات التنظيمية المذكورة في مجال معين، ومنه السياحة لتيان مدى التناسق بين المخططات.

ولعلّ نموذج مخطط التهيئة السياحية (PAT) الذي تمّ تصميمه وفق المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية (S.D.A.T.)، يبيّن بوضوح المبتغى المنشود، ألا وهو ضبط تنظيم استعمال واستغلال الأرض.

يجب قبل الغوص في الموضوع تعريف قانون التهيئة والتعمير ومن ثم البناء لإمكانية التعرف على الآليات التي تحكم التهيئة تم البناء وبمفهوم أوسع التعمير كهدف للبناء، فحسب رأي الأستاذ عزوي عبد الرحمان إنّ قانون التهيئة والتعمير أداة للتأطير القانوني بمراقبة حق ملكية الأفراد وسلطة ضبط الأراضي حيث أنّه فرع من فروع القانون الإداري الذي هو متعلق بحق استعمال المالك للعقار وكيفية وطريق هذا الاستعمال أي (السيطرة القانونية على العقار)، أمّا عن قانون البناء فهو جزء من قانون العمران يتضمن القانون وإجراءات الضبط وللتمكن من تهيئة وتعمير فعال لا بد من ادوات مطابقة نتعرض لها في المبحث الاول كقاعدة .

المبحث الأول : أدوات التهيئة العمرانية في ظل القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05

إنّ البيئة العمرانية هي المحيط الاصطناعي الذي أقامه الإنسان بدراسة علمية مبنية على الكفاءة من أجل الاستعمال الجيد للأرض مع مراعاة الطابع البيئي والتقني، مما دفع المشرع إلى وضع أدوات التعمير والمتمثلة في مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير P.D.A.U. ومخطط شغل الأرض P.O.S.؛ هذان المشروعان استبدالا للمشروع القائم مسبقا، أي المخطط العمراني الموجه واللذان سوف نشرحها بالتفصيل، فحسب المادة (10،12،13،14،15) من القانون المعلن عنه، تحدد هذه الأدوات التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي، وضبط توقعات التعمير وترتيب استعمال المساحات وتخصيص الأراضي حسب طبيعتها والحماية من الأخطار الطبيعية.

لكن يبقى لكلّ من المخططين السالفين الذكر، خصوصياتهما وسوف نأتي بشرحها وفق المطلبين

التاليين :

المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة العمران.

الفرع الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

يعتبر أداة عمرانية تحدّد إطار التهيئة ويظهر ذلك من خلال مفهومه حسب المادة 16 : "إنّ هذا المخطط هو وسيلة للتخطيط المحلي، يحدد التوجهات الأساسية لتهيئة بلدية أو عدّة بلديات، تجمعها عوامل مشتركة كنقل المياه مثلا "

وحسب مفهوم المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177" يجلل المخطط التوجيهي الوضع القائم ونمط التهيئة"¹

أولا : تعريف المخطط بدقة وموضوعه.

هو مخطط إعلاني حيث تقوم البلدية بالاستيلاء على الأراضي سواء كانت للأفراد او للجماعات المحلية ونقلها إلى ذمتها ؛ وبالتالي فإنّ وجود المخطط شرط لإدراج قطعة الأرض في الاحتياطات العقارية، وإلا كانت مجاوزة للسلطة.

ملاحظة هامة: نزع المشرع صلاحيات تسيير المحافظة العقارية من طرف البلديات ومنحها لهيئات أخرى هي الوكالة العقارية بمقتضى المادة 73 من القانون التوجيهي العقاري، وهو ما يناقض المادة 60 من قانون البلدية التي تنصّ على أن يقدم المجلس الشعبي البلدي باسم البلدية وتحت مراقبة المجلس بجميع الأعمال الخاصة بالمحافظة على الأموال والحقوق التي تتكون منها ثروة البلدية (حق المنفعة) أي أنّ الوكالة العقارية هي التي تقوم بنزع الأراضي طبقا لمبدأ الخاص يقيد العام.

أما عن موضوعه فقد جاء في مفهوم المواد التالية كل من المادة 16 و 18 من القانون 90-29 في ا

إنّ قانون التوجيه العقاري يحدد الصيغ المرجعية والتوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية، كيف ذلك ؟

يتمّ ذلك بتحديد التخصيص العام للأراضي على مستوى البلدية أو البلديات وتحديد مناطق التدخل

في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها، ويتكون المخطط من دراسة شاملة للأراضي:

أ- تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية.

ب- الحدّ من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية .

ج- المادة 20: المساحات الخضراء، الحدائق.

¹ الأستاذ اسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، 2002، ص 173، والدكتورة اقلولي اولد رابح صافية قانون العمران الجزائري، دار هومة، 2014، ص 61. وجبري محمد، " التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر مذكرة لنيل الماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق بجامعة الجزائر.

- المادة 21: تمثل القطاعات المبرجة في المخطط.
- المادة 22: تمثل القطاعات المستقبلية.
- المادة 23: القطاعات الغير قابلة للتنمية,
- د- مساحات تدخل المخططات شغل الأراضي
- هـ- حماية الساحل حسب القانون 02-02¹

ثانيا: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وأهدافه .

إنّ العلاقة القائمة بين محتوى المخطط وأهدافه هي استعمال الأراضي والكشف عن تخصصاتها.

أ- محتوى المخطط .

المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المعدلة والمتممة بالمرسوم رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005. تعتبر تقرير توجيهي، أي تقدم لما سبق، أي المواد 16، 17، 18 من القانون 90-29
ب: أهدافه.

- دراسة تحليلية للوضع .القائم التنموي والاقتصادي والديموغرافي .
- تحليل الوظائف العمرانية.
- تحديد المواقع والمعالم .
- التنظيم الشامل للأنشطة والتجهيزات العمومية .
- يمكن تخطي عتبة المركزية بإشراك المواطنين باقتراحاتهم، يتم إعدادها على مستوى المجلس الشعبي البلدي².

الفرع الثاني : إجراءات إعداد المخطط التوجيهي.

يتم إعدادها عن طريق مداولة المجلس الشعبي أو المجالس الشعبية البلدية، حسب ما تنصّ عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-177 .

أولا: مرحلة التحضير وإعدادها.

- تبلغ المداولة إلى الوالي، ثمّ تخضع للنشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي، ليطلع عليه المواطنين وجمع آراء مختلفة للهيئات والمصالح العمومية .

المادة 88 من المرسوم التنفيذي 91-177 يحدد الهيئات الواجب استشارتها في مهلة 15 يوما، ولهم

60 يوما الفترة التي يتمّ فيها الموافقة على المشروع، ثمّ يعرض للاستفتاء العمومي لمدة 45 يوما والمصادقة عليه¹.

¹ د. إقولي اولد رابح صافية، المرجع السابق، ص.63.

² لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري رسالة ماجستير في العلوم القانونية - تخصيص قانون إداري وإدارة عامة جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2012، ص

ثانيا : مرحلة الاستقصاء والمصادقة

- يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار حول :

- تحديد المكان للإشارة والتحقيق من طرف المعترضين، ثمّ نشر المقرر، وإعداد محضر الاستقصاء.

- المادة 14 من المرسوم التنفيذي 91-177 :

" بعد الوصول إلى قرار الاستقصاء، يتمّ المصادقة على المخطط بعد 15 يوما من استلامه. ويكون مصحوبا برأي المجلس الشعبي الولائي، ثمّ يقرر من طرف الوزير المكلف بالتعمير ."

ملاحظة هامة:

إنّ ما يعاب عن إعداد المخطط التوجيهي، أنّه يصادق عليه من طرف غير مختصين في مجال العمران، لا سيّما الإدارات العمومية التي تؤثر على قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي حيث أنّ هؤلاء يدافعون على مصالح الإدارة على حساب المنفعة العامة والمتمثلة في تحسين التعمير¹.

المطلب الثاني : مخطط شغل الأرض Plan d'Occupation des Sols.

وهو آلية قانونية تنظيمية مرتبط بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، لا يمكن فصله عنه لأنّه يعتمد عليه.

الفرع الأوّل : مفهوم مخطط شغل الأرض.

تعريف المخطط يقتضي الاجلاء بالتعريف القانوني له ثمّ تبيان خصائصه

أولا : تعريف مخطط شغل الأرض .

عرفته المادة 31 من القانون رقم 31 من القانون رقم 90-29 " " المخطط الذي يحدّد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء، فهو مخطط قاعدي لاستغلال الأراضي كما يلي:

- يحدّد بصفة مفصلة حقوق استخدام الأراضي.

- ويعين الكمية الدنيا والقصى للبناء.

- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنائات.

- يحدّد الارتفاعات، الاحياء والشوارع .

ملاحظة: يمكن للبلدية أن تغطي بأكثر من مخطط شغل الأرض حسب المادة 13 من القانون رقم 90-29

ثانيا: مكونات مخطط شغل الأراضي وأهدافه.

يتضمن وثائق هامة تقنية وسياسية من اجل تحقيق اهدافه وذلك مبين فيما سيلي

¹ انظر اسماعين شامة، المرجع السابق، ص. 173، أنظر الجريدة الرسمية العدد 37 المتضمن قانون البلدية الصادر في 03 يوليو 2011 المادة 13 منه.

* مكوناته :

أ- لائحة تنظيم: تلاؤم أحكام مخطط شغل الأرض مع أحكام المخطط التوجيهي من حيث الموضوع والأهداف، أي بين نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها، وتحدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة وآجال إنجازها¹.

ب- الوثائق والمستندات البيانية:

- مخطط بيان الموقع.
- مخطط طوبوغرافي.
- خارطة تحدد مساحات الحماية أو الارتفاعات الخاصة بالمنشآت.
- مخطط تهيئة عامة.
- مخطط تهيئة عامة.
- مخطط التراكيب العمرانية.

أهدافه:

تنظيم مختلف القرارات الفردية والتي تشكل أساسا في الرخص والشهادات، وجعلها متحالفة وتوجيهات المشروع البلدي ضمن المخطط التوجيهي ويحدد بذلك الكثافة القصوى للبناء، يقول الفقيه **Gilli** "إنّ حقّ الملكية لا يرتب مباشرة سلطة مطلقة على ما فوق الأرض، بل يرتب مقدار من السلطة، يعرف بالمحيط الخاص، وما على فوق ذلك يكون ملكا للجماعة تعرف باسم المحيط العام .

مادة حقّ البناء هي: "البناء هو مصلحة خاص، أمّا العمران فهو مصلحة عامة² .

- معامل شغل الأرض:

* الابتعاد من العلاقة لكل المساحات غير المغطاة بسقف.

* ومعامل شغل الأرض للبنىات المخصصة للسكن والمخلات - إنقاص الربيع الضريبي

- معامل ما يؤخذ من الأراضي: أي الاستيلاء على الأرض أي تخصيص مساحة خضراء.

- حماية الأراضي الفلاحية: المادة 36 من القانون التوجيهي العقاري، يخوّل تحديد أيّ أرض فلاحية خصبة جدّا

أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير، وبالتالي تصبح قابلة للتعمير بواسطة أدواته.

الفرع الثاني: إجراءات إعداد مشروع مخطط شغل الأرض .

لقد تطرق المشرع إلى اجراءات إعداد خطوة بخطوة كما يفهم من خلال الطرح المبين في الاسفل

¹ د. إقولي ولد رابع صافية، المرجع السابق، ص. 63.

² اخذ عنه المشرع الجزائري في المادة 26 من المرسوم التنفيذي 91-175

أولاً: مرحلة إعداد مشروع مخطط شغل الأرض .

يتمّ إعدادده وفق الخطوات الآتي ذكرها:

- المداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية بالتذكير فيها بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعدادده وفق لما حدّده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

- بيان كفاءات مشاركة الإدارات العمومية والجمعيات في إعدادده تبليغ المداولة للرأي من الوالي ولمدّة شهر تنشر بمقرّ المجلس الشعبي البلدي أو يجمع لمؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات في إطار التعاون فيما بينها وفق تنفيذ الشروط، وتستشار المصالح التابعة للدولة الآتية ذكره:

أ- الإدارات العمومية هي: التعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، البيئة، السياحة.

ب- الهيئات والمصالح العمومية على المستوى المحلي: توزيع الطاقة، النقل، توزيع الماء¹.

ثانياً : مرحلة الاستقصاء العمومي والمصادقة عليه.

الاستقصاء هو نتيجة تحقيق معمق من اجل المصادقة عليه حيث تكون مرجعياته مضبوطة

أ- الاستقصاء:

يخضع مشروع المخطط لشغل الأرض المصادق عليه للاستقصاء العمومي لمدة 60 يوماً.

ويتمّ ذلك بما يلي :

- تعيين المفوض المحقق أو المفوضين الحقيقيين.

- تاريخ التحقيق وإنجائه.

- تحديد كيفية إجراء التحقيق العمومي .

ويتمّ الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني او المجالس الشعبية البلدية، وتبليغ نسخة منه إلى

الوالي².

ب- المصادقة على المخطط .

يسجل لاستقصاء بحضور قفل الاستقصاء³ بعد مرور 30 يوماً، ليصادق عليه المجلس البلدي بالمداولة بعد

أخذ رأي الوالي.

فيتمّ التبليغ إلى الجهات التالية :

- الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليمياً.

¹ المادة 21 من القانون 90-29

² المادة 08 والمادة 09 والمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 والمادة 08 من مرسوم التنفيذي رقم-205

³ المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 9-178

- المصالح التابعة للدولة، المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

- الغرفة التجارية.

- الغرفة الفلاحية¹

ويتم هذا حسب المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91-178، لوضع المخطط شغل الأراضي تحت تصرف الجمهور.

ملاحظة هامة : إن من سلبات مخطط شغل الارض :

- مشكل الفضاءات الخارجية في مخطط شغل الأرض.

- عدم إقامة التوازن بين المنشآت الصناعية والفلاحية.

- تجاوزات الإطار الغير المبنى كالأحياء القصدية، لأنه في مخطط شغل الأراضي، تعتبر أرض جرداء، وفي قانون

مسح الأراضي فهي غير مأخوذة بعين الاعتبار أو مساحة خضراء متنازل عنها للبلدية²

- إمكانية مراجعة المخطط وفق القانون رقم 90-29:

* احترام الأجل المقرر لإتمامه .

* ظواهر طبيعية أدت إلى تدهور المبنى.

وفي حالة عدم شرعية الرخص، هل يؤدي هذا إلى إلغاء مخطط شغل الأرض؟ فيترك مثل هذه

المسائل لاجتهاد القاضي³.

المبحث الثاني: القواعد العامة للتهيئة العمرانية وأدوات التهيئة الإقليمية.

في مخططات التهيئة، تتم عملية تنظيم التعمير والبناء عن طريق القواعد المتعلقة بشغل الأراضي وبمراعاة القواعد

المتعلقة بالشروط العامة للبناء مع ضمان احترام قواعد الحماية والوقاية من المخاطر الكبرى .

المطلب الأول : القواعد المتعلقة بشغل الأراضي.

عملية التهيئة والتعمير تخص الأرض العارية، لذلك وضع المشرع ضوابط لاستغلال الأرض في مجال البناء

حسب طبيعة كل أرض سواء الفلاحية أو المناطق السياحية والأراضي الواقعة في المناطق العامرة وغير القابلة للتعمير .

الفرع الأول : أحكام شغل الأراضي

إن المشرع اهتم بمختلف الاراضي من النوع الخاص ولذلك استثناها بقواعد خاصة كما سنري .

اولا: : أحكام شغل الأراضي الفلاحية

¹ المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178

² انظر الملحق رقم 19 و الملحق رقم 20. القانون رقم: 06/07 المؤرخ في 13 مايو 2007 (والمعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها).

³ عبد العزيز عقاب، " تسيير السياسة العمرانية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر - باتنة، سنة 2010.

اهتم المشرع بحماية الأراضي الفلاحية وذات الوجهة الفلاحية، من أجل السهر على الحفاظ على طبيعتها¹ كما وضع قيود في استغلالها، خاصة منها عدم البناء، فلا يمكن إنجاز مباني في الأراضي الفلاحية إلا بعد الحصول على رخصة صريحة² من السلطة الإدارية، حسب الأشكال المحددة في شروط تسليم رخصة البناء. و كل بناء يراد إنجازه داخل مستثمرة فلاحية³ أو منشأة أساسية ولو مخصصة للعمل الفلاحي لا يمكن أن يتم إلا بعد الحصول على رخصة صريحة بالبناء، والقيام بإنجاز أي بناء أو مشروع لا صلة له بالفلاحة ودون الحصول على رخصة يؤدي إلى فقدان صفة العضو في المستثمرة .

كما أن البنائيات ذات الاستعمال السكني في المناطق الخصبية لا يرخص بإنجازها إلا للملاك. أو الحائزين أو الشاغلين الذين يبادرون بذلك في نطاق الاحتياجات الذاتية⁴

ثانيا: أحكام متعلقة بشغل المناطق السياحية.

تعتبر المناطق السياحية ومناطق التوسع السياحي من ضمن المناطق المحمية وذات المنفعة الوطنية، وكل أشغال البناء، وأي تعمير فيها يخضع لضوابط وتتم ضمن أدوات تهيئة الإقليم والعمران، وفق مخطط التهيئة والسياحة⁵ هذا المخطط يعادل رخصة تجزئة للأجزاء القابلة للبناء وهذا لغرض الحفاظ على الالتزامات الخاصة باستغلال العقلائي والمنسجم للمناطق والفضاءات السياحية. كما يحدد المناطق القابلة للتعمير والبناء، وهي مناطق تتمتع بحق البناء، ويبين ارتفاعات عدم البناء الخاص بها، كما أن شكل المنشآت وقواعد التقنية لإنجازها تعد من قبل الدولة في إطار هذا المخطط.

ولا يسمح بالبناء داخل هذه المناطق إلا بعد الحصول على رخصة البناء التي لا تسلم إلا بناء على رأي وزير السياحة بالتنسيق مع الوزارة المكلفة بالثقافة إذا كانت المنطقة تدخل ضمن المعالم الثقافية. وفي حالة لإنجاز أشغال مخالفة لأحكام مخطط تهيئة المناطق السياحية فإن الدولة تلجأ إلى إجراءات وقف الأشغال وفي حالة عدم الاستجابة تلجأ لتهدم البناءات وإعادة المواقع إلى حالتها الأصلية. كما يكون المخالف محل متابعة جزائية، كون هذه الأفعال تشكل جنحة يعاقب عليها بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة واحدة وبغرامة تتراوح من مائة ألف دينار إلى ثلاثة مائة ألف دينار.

¹ نصت المادة 4 و 5 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، الأراضي الفلاحية، وإلى أراضي خصبة وأراضي خصبة جدا وأراضي متوسطة الخصب وأراضي ضعيفة الخصب.

² أنظر المادة 35 من القانون 90-25.

³ يتعلق الأمر بالأراضي التابعة للأمالك الوطنية المسيرة في إطار المستثمرات الفلاحية.

⁴ أنظر المادة 04 المرسوم التنفيذي رقم 90-54 المؤرخ في 06 فبراير 1990 يحدد كليات تطبيق المادة 28 من القانون 87-03 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق ل 17 فبراير سنة 2003 .

⁵ أنظر المادة 12 من القانون رقم 03-03/03-17-02-2003 يتعلق بمناطق التوسع السياحية

ثالثا: أحكام متعلقة بمناطق العامرة أو القابلة للتعمير.

الأراضي العامرة هي الأراضي التي يشغلها لجمع بيانات في مجالاتها الفضائية وفي مشتقات تجهيزاتها وأنشطتها لو كانت هذه الأرض غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات. خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات¹ أما الأرض القابلة للتعمير فهي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير².

فكل أشغال البناء التي تقع في المناطق العامرة، يجب أن تحترم الحد الأدنى من القواعد الخاصة، بشروط التوسع العمراني، بالإضافة إلى الحصول على الرخص والشهادات من الإدارة المختصة³ فإنه على المباشر في أعمال البناء، احترام المظهر الخارجي للبيانات، وحماية قواعد حماية البيئة⁴ عن طريق احترام قواعد التهيئة وإعداد قنوات صرف المياه القدرة وقنوات الربط بالمياه الصالحة للشرب.

أما إذا كان البناء المراد إنجازه يقع في منطقة مخططة لإنشاء مدينة جديدة فعلى الباني احترام مخصصة لتهيئة المدينة الجديدة، والشروط المتضمن فيه حسب ما جاء في القانون رقم 02-2002 المؤرخ في 08 ماي 2002 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها.

وإذا كان البناء يقع في منطقة محمية، تدخل ضمن التراث الثقافي المصنف فإنه تقع على الباني قيود جديدة، التي هي محددة بموجب القانون رقم 98 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، التي تشترط للحصول على ترخيص من الوزير المكلف بالثقافة، وتمنح هذه الرخصة حسب المادة 31 من القانون السالف الذكر في المشاريع الآتية:

- مشاريع ترميم العقارات المشمولة في المواقع وإعادة تأهيلها وإضافة بناء جديد إليها وإصلاحها.
- مشاريع تجزئة العقارات أو تقطيعها أو قسمتها.

الفرع الثاني: الأحكام المتعلقة بالشروط العامة للبناء.

تنظم عملية البناء عند غياب أدوات التهيئة والتعمير، بموجب القواعد العامة المحددة لشروط البناء⁵ التي تبين القيود المشمولة برخصة البناء والإرتفاقات الخاصة بعدم البناء أو الإبتعاد والإلتزامات التي تقع على طالب رخصة البناء.

¹ أنظر المادة 2 من القانون رقم 03-03 بخصوص التنمية المستدامة .

² أنظر المادة 20 من القانون رقم 90-25.

³ نخص بالذكر رخصة البناء، وشهادة التعمير، ورخصة التجزئة. كما انه يجب العودة الى المرسوم التنفيذي المعدل والمتمم رقم 7 الصادر في 16 افريل 2015

⁴ حسب ما جاء بما القانون رقم 03 الصادر في 19 جويلية 2003 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

⁵ يقصد في هذا المجال بأدوات التهيئة والتعمير، مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

أولاً: القيود التي ترد على عاتق الباني: في حالة غياب أدوات التهيئة والتعمير، تتم عملية تنظيم عملية البناء والتعمير عن طريق ضوابط وميكانيزمات قانونية وفي شكل: قيود قانونية تقع على عاتق الباني¹، وتفرض هذه القيود، عند طلب رخصة البناء، وتشمل هذه القيود عدم المساس بالسلامة والأمن العمومي.

يشترط لمنح رخصة البناء في المواقع التي لا تشملها مخطط التهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي، التأكد من أن البناية المراد إنجازها لا تكون من جراء موقعها، حجمها، إستعمالها المساس بالسلامة وبالأمن العمومي²، وان لا يكون البناء المراد إنجازها في وعاء أرض معرضة للأخطار، ويشمل هذه الأخطار الفيضانات، الانجراف، انخفاض التربة، انزلاقها، الزلازل، والجرف فلا يمكن منح رخصة البناء أية منطقة إلا بعد التأكد من احترام قواعد البناء المطبقة على هذه المناطق، بعد تقديم دراسة من المصالح المختصة وأكد هذا القيد، القانون رقم 04 المؤرخ 25 ديسمبر سنة 2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الذي جاء بمخطط عام للوقاية من الخطر الكبير وعدم المساس بالبيئة:

فإذا كان للبناء والأشغال التي يزمع إنجازها المساس بالبيئة، فإن السلطة المختصة بمنح رخصة البناء ترفض تسليمها. أكد هذا القيد القانون رقم 03 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلقة بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة وعدم المساس بالمعالم الأثرية والثقافية

يمكن رفض تسليم رخصة البناء إذا كان من شأن الباني المساس أو تغيير في المعالم الأثرية والتاريخية كما أنه يمكن أن يعلق تسليم رخصة البناء على احترام شروط نص عليها القانون رقم 98 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، اشترط للحصول على رخصة من الوزارة المكلفة بالثقافة قبل بداية الأشغال في المناطق المصنفة كمعالم أثرية أو ثقافية³ وان تكون هذه الأعمال خاضعة لرقابة تقنية من الوزارة المكلفة بالثقافة واحترام القواعد الدنيا للتهيئة.

بناء على هذا القيد يمكن رفض تسليم رخصة البناء الرامية إلى إنجاز عمارات ومجموعة سكنية، في مناطق دون ضمان وجود طريق للسير والمرور بربطها بالطرق للعامة من أجل ضمان النفوذ إليها من أجل مكافحة فعالة ضد الحريق والمخاطر الأخرى⁴

ثانياً: الارتفاقات المقيدة لحق البناء.

هذه الارتفاقات مفروضة بقوة القانون، مفادها تقييد جزئياً أو كلياً لحق البناء، وتقسم إلى ارتفاقات البناء وارتفاقات عدم البناء.

¹ أنظر المادة 04 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

² أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91.04 المؤرخ في 15 جوان 1998.

³ أنظر المادة 31 من القانون رقم 98-04 المؤرخ في 18 جوان 1998.

⁴ أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-16 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

لا يمكن تشييد بناء أو سياج داخل الأجزاء المعمرة للبلدية إلا إذا ابتعد الباني بأربعة أمتار على الأقل من محور الطريق المؤدي إليها¹ وإذا كانت هذه البناءات متواجدة قبل إنجاز الطريق فإنه يفترض وكأنها تبتعد بأربعة أمتار. كما أنه لا يجب أن تمنح رخصة البناء إلا في حالة الإبتعاد عن الطريق السريع بخمسين مترا من جانبي الطريق، والإبتعاد بثلاثين مترا من كلا جانبي الطرق الوطنية² الهدف من هذه الارتفاقات هو ضمان الأمن وطمأنينة السكان ولحفظ الصحة.

ارتفاعات عدم البناء:

تمثل ارتفاعات عدم البناء في وجود مانع قانوني يمنع بمقتضاه إنجاز أشغال في بعض المناطق نظرا للخطر الذي قد ينجر من ذلك³ نص على بعض هذه الإرتفاقات القانون المتعلق بتوزيع الكهرباء والغاز فلا تمنح رخصة ويمنع البناء في الأماكن التي تمر منها خيوط نقل الكهرباء ذات الضغط العالي.

ثالثا: الأحكام متعلقة بالوقاية من الأخطار الكبرى.

لضمان حماية أكبر لمنشآت في حال غياب مخطط شغل الأراضي ومخطط توجيهي للتهيئة

والتعمير، فإنه يوجد حد أدنى للحماية من أجل تفادي الأخطار الكبرى.

وعلى هذا الأساس نصت المادة 4 من القانون المتعلق بالرقابة من الأخطار الكبرى⁴ على أن

يمنع منعاً باتاً بسبب الخطر الكبير لا سيما في المناطق ذات الصدع الزلزالي النشط أو الخطر الجيولوجي أو خطر الفيضانات أو البناءات المتواجدة على امتداد قنوات المحروقات أو الماء ويكون هذا المنع محدد في مخطط الوقاية من الخطر الكبير الذي يبين ارتفاعات عدم البناء.

وأخضع هذا القانون المنشآت المعرضة لهذه المخاطر إلى الرقابة ومتابعة خاصة حسب طبيعة الخطر.

فبالنسبة للخطر الزلزالي أنشأ هذا القانون في المادة 22 منه على إجراءات تكميلية لمراقبة البنايات والمنشآت والهياكل الأساسية المنحزة قبل إدراج القواعد المضادة للزلازل 21، كما أنه قد يشترط للقيام بإنجاز مباني في أماكن معرضة لخطر زلزالي أن تشترط الإدارة في رخصة البناء، على المعني احترام القواعد التقنية المضادة للزلازل، وتعود الصرامة في فرض هذه القواعد إلى ما نتج عن وقوع زلزال 21 ماي 2003 وما أبرزه من نقائص في مجال تنظيم عمليات التعمير والبناء والرقابة عليه.

¹ أنظر المادة 05 من القانون رقم 90-29

² أنظر المادتين 10، 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175

³ أنظر القانون رقم 02-01 المؤرخ في المؤرخ 05 فيفري 2002 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات.

⁴ القانون رقم 24-20 المؤرخ في 25-12-2004 المتعلق بالأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة .

المطلب الثاني: أدوات التهيئة الإقليمية.

حدد القانون رقم 01-20 التوجيهات والأدوات المتعلقة بتهيئة الإقليم ضمانا لصيرورة تنمية منسجمة ومستدامة، وذلك بدعم الأوساط الريفية والأقاليم والمناطق والجهات لتحقيق توازن البنية الحضرية بالإضافة إلى الأهداف التنموية والاجتماعية والثقافية، التي تسعى إليها السياسة الوطنية، تقوم الدولة بواسطة تهيئة الإقليم بـ:

1- تعويض العوائق الطبيعية والجغرافية للمناطق والأقاليم لضمان تامين الإقليم الوطني وتنميته وأعمارته بشكل متوازن.

2- تصحيح الفوارق في الظروف المعيشية من خلال نشر الخدمات العمومية ومحاربة كل أسباب التهميش والإقصاء الاجتماعيين في الأرياف والمدن على حدّ السواء.

3- دعم الأنشطة اقتصادية حسب أماكن تواجدها وضمان توزيعها وانتشارها ودعمها في كافة تراب الإقليم الوطني.

4- التحكم في نمو المدن وتنظيمه.

إنّ هته الأهداف حثّ عليها المخطط الوطني والجهوي لتهيئة الإقليم كما سنرى .

حدّدت المادة 7 من القانون رقم 01-20 أنواع أدوات التهيئة الإقليمية والتنمية المستدامة وهي :

1- المخطط الوطني لتهيئة الإقليم التي تشمل كامل التراب الوطني
S.N.A.T.(schéma national d'aménagement du territoire)

2- المخطط التوجيهي لتهيئة السواحل

S.D.A.L.(schéma directeur d'aménagement du littoral)

3- المخطط التوجيهي لحماية الأراضي ومكافحة الصحر.

4- المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم

S.R.A.T.(schémas régionaux d'aménagement du territoire)

5- مخطط تهيئة الإقليم الولائي

S.A.T.W.(les plans d'aménagement du territoire de wilaya)

وسنحاول أن نتطرق إلى تبيان أهمية المخطط الوطني والجهوي، وهذا لا يعني أن باقي

المخططات أقل أهمية بل أنهم يكملون بعضها البعض وذات أهمية جميعها¹.

¹ د. إقولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 112-113.

الفرع الأول: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم .

يعدّ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم التي تشمل كامل التراب الوطني، يطور الاستراتيجيات الأساسية للسياسة في تنمية المستدامة

أولاً: محتوى وأهداف وإجراء إعدادة.

يشمل كامل التراب الوطني ومشكل الإطار المرجعي لعمل السلطات العمومية يهدف إلى التوازنات والعدالة الشاملة بين المدن والقرى والريف ووضع الأسس العقلانية لاستغلال الأرض حسب المادة 07 من القانون رقم 20-01 .

يتمّ إعداد المخطط الوطني من طرف الدولة بالتنسيق مع الجماعات الإقليمية، وتنفذه الوكالة الوطنية لتهيئة العمرانية

1' A.N.A.T(agence nationale d'aménagement du territoire)

ثانيا: البعد القانوني للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم .

بما أنّه هو المرجع الأساسي في التهيئة الإقليمية، تتساءل عن مدى إلزاميته القانونية وهي متناقضة مع ما ينص " عليه المادة 07 من القانون 20-01 التي تبين من خلالها تكييف المشرع الجزائري تدخل المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بأنها توجهات بسيطة مما يعني غياب الطابع الإلزامي والقمعي؛ لكن يستخلص من القانون 20-01 ضمن المواد 08 و02 و01 وجود هذا الطابع الإلزامي حيث يمكن الاحتجاج به تجاه المتعاملين في مجال العمران وتهيئة الإقليم، إذ يمكن تكييف تدخلاته بقواعد منبثقة من قواعد العمران.

ولهذا يحتل المخطط الوطني لتهيئة الإقليم صدارة القواعد، إذ تنبثق منه باقي المخططات العمرانية، فيعتبر قانونا من خلال ما نصت عليه المادة 20 من القانون رقم 20-01 حيث جاء فيها ما يلي "يصادق على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم عن طريق التشريع لمدة 20 سنة ويكون موضوع تقويمات دورية وتحيين كل خمس 5 سنوات، حسب الأشكال نفسها".¹

الفرع الثاني: المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم.

إنّ القانون رقم 90-29 وضع آليات لتحديد الأساسية للتهيئة المعرنية على مستوى البلدية والقانون رقم 20-01 جاء بأدوات لتهيئة الإقليم على مستوى فوق بلدي **supra communal** بموجب المادة 48 من القانون 01-20، محددًا التوجيهات والترتيبات الخاصة بكل برنامج جهة² بالتوافق مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم. **أولاً: محتوى المخطط وأهدافه.**

¹ المرسوم التنفيذي رقم 97-239 المؤرخ في 30-06-1977 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم، ج.ر. عدد 45 الصادرة في 02-07-1997.

² المادة 20 من القانون 01-20 المؤرخ في 01-01-2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.

يحدّد المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم التوجيهات الأساسية للتنمية المستدامة في نطاق برنامج الجهة. ويحدد المخطط الجهوي الأعمال ذات الحصاص الزمنية، متميزا بالطابع الإلزامي تجاه المتعاملين في مجال العمران وتهيئة الإقليم بالعمل وفق قواعد المخطط الجهوي¹.

فهو وثيقة تحليلية استشرافية يهدف إلى التوزيع الفضائي للملائم للفضاء الإقليمي.

ملاحظة : يعتبر المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم قانونا.

ثانيا: إجراءات إعداده

حسب المادة 50 من القانون رقم 01-20، يتم إعداد المخطط الجهوي من طرف الدولة لمدة 05 سنوات ويصادف عليه من طرف التنظيم يتم ذلك بالاتصال بالاتصال بالجماعات الإقليمية، وبمساهمة المواطنين في إعداد هذه السياسة وتنفيذها طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

الخاتمة:

إنّ ضعف القدرات والمهارات التقنية الغير متوفرة في البلدية المشرفة على دراسة مسألة التهيئة العمرانية، أدت إلى التأثير السلبي على واقعية ونجاعة المنتج التخطيطي وقدرته على التعبير عن تطلّعات وتوجّهات ومصالح وأولويات البلدية.

أضف إلى هذا أنّ العامل الزمني، يؤثر سلبا هو الآخر في تثبيت المخططات، إذ تكون متخلفة بمقتضى الواقع الميداني الجديد المفروض.

ويؤكد هذا مراجعة وزارة السكان والتعمير 780 مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير من بين 1571 مخطط على المستوى الوطني، لأنّها أصبحت غير ملائمة وتجاوزها الواقع على الأرض.

ولمعالجة الإشكال، قامت الوزارة بتخصيص ميزانية بأكملها للقيام بعمليات الدراسة من طرف مختصين في المجال عمران، سمحت من تصحيح الأوضاع التي يعاني منها القطاع وبالرغم من أنّ القانون ينصّ على إلزامية الاستئناس بالأدوات الاستراتيجية المتمثلة في المخطط الولائي والمخطط الوطني، وهي أدوات فوقية، تشكل القاعدة المرجعية الأساسية؛ فبالرغم من هذا، نجد أنّ مخططات التهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي، تدرس ويصادق عليها في غياب كامل للأدوات المرجعية المذكورة سابقا.

هذا الأمر يطرح بجدية، مشكلة توافق أدوات التهيئة والتعمير مع متطلبات وبرامج وأهداف الاستراتيجية الوطنية للتهيئة العمرانية والتي تحدّد لكلّ مدينة مكانتها في هرم المدن الجزائرية ووظائفها وتجهيزاتها، وبالتالي يجب إمكانية تعارض بينها.

¹ يقصد برنامج الجهة لتهيئة الإقليم وتنميته، حسب المادة 03 من القانون رقم 01-20، ما يلي :

" هو الإقليم الذي يتكون من عدّة ولايات متاخمة les mitrophe التي لها خصوصيات فيزيائية ووجهات إنمائية مماثلة أو متكاملة."

تطرح مسألة تعدد أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر خاصة بالنسبة للمدن الكبرى قضية الترابط والتكامل والتناسق بينها، سواء من الناحية الإجرائية والتنفيذية، أو من جهة توافق أو تعارض وتناقض المشاريع المبرمجة والخيارات المحددة في كل أداة، خاصة وأن بعض هذه الأدوات لا تندرج ضمن صلاحيات البلديات بل تتولاها الوصاية دون الرجوع إليها، وهي بذلك لا تخضع لمراقبتها، وهذا ما يزيد في حيرة وارتباك الجماعات المحلية .

إن الإهمال في ميدان التطبيق، يفقد الأدوات الفعالية والمصدقية والجدوى الضرورية للأداء التخطيطي، وذلك لظروف ترتبط بمصالح تتعلق بتحقيق مكاسب حزبية أو شخصية مثل السكوت عن الممارسات العمرانية المخالفة، والتي قد تحدث تأثيرات بيئية واقتصادية وعمرانية سلبية مؤدية إلى الإضرار بأهداف التنمية الحضرية وسلامة السكان.

إن إلغاء الاحتياطات العقارية من طرف المشرع، غلق باب التنمية المحلية حيث أهما تعتبر قواعد خلفية أساسية للتخطيط العمراني، إذ لم يبقى للبلديات إلا طريق نزع الملكية للمنفعة العامة .

أضف إلى هذا مشكل مسح الأراضي الذي لم يتم منذ 10 سنوات بعد الاحتلال الفرنسي للجزائر، مما أدى إلى عدم التحكم في الوعاء العقاري، وبالتالي سجلت فوضى في التعمير .

نشير كذلك إلى مخلفات العقارية الناتجة عن فترة الاستعمار، التي كانت تحوي مصانع الخمور على سبيل المثال، صعب من تحويل عقودها لجعلها منشآت مستغلة في السوق الجزائرية.

ومن إيجابيات ما جاء به المرسوم التنفيذي 06-55 المؤرخ في 30-01-2006، هو إمكانية هدم البناء الذي لا يعلق من قبل السلطة القضاء

ان الاستنتاج الاخير يستدعي طرح التساؤل الاتي ذكره، ماذا يجب فعله من اجل التحكم الفعلي في البناء وإيجاد وعاء للتعمير يتناسب مع نص القانون أي يراعي الانسجام والطابع الجمالي؟

كما يجب الذكر إن المخططات المعالجة هي موضوع نقاش للتعديل خاصة فيما يخص التنازل للمساحات الخضراء للبلدية واستعمالها بما لا يوافق المخططات المعدة مسبقا وبالتالي فتح المجال للفوضى في مجال العمران.

قائمة المراجع:

أولاً: باللغة العربية.

1- المؤلفات:

د. إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري- أهداف حضرية وسائل قانونية، طبعة دار هومة، الجزائر 2014

2- الرسائل والمذكرات الجامعية:

- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ن مذكرة رسالة ماجستير في العلوم القانونية - تخصيص : قانون إداري وإدارة عامة/ جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2012.

- جبري محمد، " التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر - مذكرة لنيل الماجستير، فرع إدارة ومالية/ كلية الحقوق بجامعة الجزائر.
- عبد العزيز عقاقبة، " تسيير السياسة العمرانية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر - باتنة، سنة 2010.

تانيا- النصوص القانونية والتنظيمية:

1. النصوص القانونية:

- القانون رقم 87-09 / 18-12-1987، يتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية
- القانون رقم 98-04 / 05-06-1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي .
- القانون رقم 90-52 / 18-11-1990، يتضمن التوجيه العقاري.
- القانون رقم 90-29 / 01-12-1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 / 14-08-2004. التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم القانون رقم 01-20 / 12-12-2001 يتعلق بتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة.

القانون رقم 02-01-05 / 02-02-2002 يتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات

القانون رقم 02-08 / 08-05-2002 يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها.

القانون رقم 03-03 / 17-02-2003 يتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية

القانون رقم 03-10 / 19-07-2003 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

القانون رقم 04-20 / 25-12-2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.

2- الأوامر والمراسيم التنفيذية.

- الأمر رقم 75-58 / 26-09-1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 / 28-05-1991 يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التفسير ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-175 / 28-05-1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 / 28-05-1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق به المعدل والمتمم بموجب - - المرسوم التنفيذي رقم 05-375 / 10-09-2005.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-178 / 28-05-1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.

ثالثا : باللغة الفرنسية.

- Pierre Yves Cadiou " le droit de l'urbanisme et les zonages écologiques ",
thèse de doctorat, mention droit public , université de Bretagne , juin 2008