

الفصل الأول

الآليات القانونية للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة

لقد عمد المشرع إلى إصدار عدة نصوص قانونية وتنظيمية في ميدان التهيئة والتعمير، للتوفيق والإنسجام من جهة بين النسق العمراني، ومن جهة ثانية لحماية البيئة التي أصبحت الشغل الشاغل لكل العالم المعاصر بما فيها الجزائر التي تسعى بكل جهد للحاق بالركب العالمي.

مع العلم أن المشرع تدرج في الإهتمام بالجانب العمراني من الجانب الجمالي إلى الوظيفي إلى السلامة.

وللموازنة بين النسق العمراني وحماية البيئة لجأ المشرع إلى وضع قواعد عامة للتهيئة والتعمير والبناء، كذلك وضع أدوات للتهيئة والتعمير وهي عبارة عن مخططات ممثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

ولدراسة هذا الفصل سوف نقسمه إلى مبحثين:

المبحث الأول : القواعد العامة للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة.

المبحث الثاني : أدوات التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة.

المبحث الأول

القواعد العامة للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة

حب التملك من أقوى الغرائز عند الإنسان وتملك العقار من أسمى أهدافه، ألا يطمح كل فرد منا إلى إمتلاك مسكن يأوي إليه أو أرض فيه مستقره ومنها معاشه، أليس حب التوسع في ملك الأقطار الشاسعة هو الذي دعى شعوبا جشعة إلى غزو وقهر وسحق شعوب أخرى بأكملها عبر التاريخ، ألم يرسخ في أذهان الأمم أن التحكم في عقارها وضبط التعامل فيه بين أفرادها هو أكبر ضمان لاستقرار شعوبها أولا ورفقها أخيرا⁽¹⁾.

وعليه فلكل شخص الحق في أن يمتلك ما يشاء من حقوق، ومن ضمن هذه الحقوق حق الملكية، الذي يعتبر حق طبيعي وقانوني مقدس، وهذا بنص الدستور الجزائري الصادر سنة 1989 من خلال المادة 49، وتؤكد أيضا بموجب المادة 52 من التعديل الدستوري المؤرخ في: 28 نوفمبر 1996،⁽²⁾ كذلك ما أكدته المشرع من خلال القانون المدني الجزائري بنص المادة 674 "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل إستعمالا تحرمه القوانين والأنظمة". وأكدته الفقرة الثانية من نفس القانون " وتشمل ملكية الأرض ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع علوا وعمقا"⁽³⁾.

غير أن الحق في هذه الملكية لم يعد مطلق كما في السابق، وإنما الملكية أصبح لها مظهر إجتماعي، إذ ترد على هاته الملكية قيود طبقا لما نصت عليه المادة 690 من القانون المدني بقولها " يجب على المالك أن يراعي في إستعمال حقه ما تقضي به التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة، أو المصلحة الخاصة".

(1) . بوصوف موسى، " دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية ". مجلة مجلس الدولة، العدد الثاني، مجلة نصف شهرية يصدرها مجلس الدولة، الجزائر، 2002.

(2) . تنص المادة 52 دستور . 28 نوفمبر 1996. المعدل، على مايلي: "الملكية الخاصة مضمونة ...".

(3) . الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في: 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية رقم: 78 لسنة 1975، ص...

تحقيقا للمنفعة العامة التي يتوخاها المشرع من إصدار لقوانين وتنظيمات تعمل على تنفيذ هذه التشريعات، على أرض الواقع ممثلة في وزارة التهيئة والتعمير والهيئات التابعة لها، تعمل هذه الأخيرة على تنفيذ مبادئ وقواعد قانونية محددة.

تهدف القواعد العامة للتهيئة والتعمير كمبدأ عام إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، وتحويل المبني في إطار التسيير الإقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس إحترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية.⁽¹⁾

ومن أجل المحافظة على الجانب الجمالي والحضاري للمدن وهندستها، وتوحيد الهندسة العمرانية مع المحيط الإجتماعي، والبيئي جاء القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير والنصوص المتعلقة بتطبيقه، بجملة من الضوابط والشروط، والإجراءات تهدف إلى وضع حد للإستغلال الفوضوي للأراضي المعدة للبناء.⁽²⁾ وهو ما سنوضحه من خلال المطلبين التاليين:

المطلب الأول: دور القواعد العامة في ظل القانون رقم: 29/90 في حماية البيئة.

المطلب الثاني: دور القواعد العامة لمطابقة البناءات وإتمام إنجازها في ظل القانون رقم: 15/08 في حماية البيئة.

(1) . طبقا للمادة الأولى من القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 1990/12/01 المعدل والمتمم، المتعلق بالتهيئة والتعمير

الجريدة الرسمية رقم: 52 لسنة 1990، ص.1653.

(2) . حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة. دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر، 2003 ، ص.98.

المطلب الأول

دور القواعد العامة في ظل القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/11/01

المتعلق بالتهيئة والتعمير في حماية البيئة

جاء النص على هذه القواعد من خلال القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 1990/12/01 المعدل والمتمم بالقانون رقم: 05/04 المؤرخ في: 14 أوت 2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽¹⁾.

والجدير بالذكر أن هذه القواعد تطبق في حالة غياب أدوات التهيئة والتعمير، هذا ما نصت عليه المادة الثالثة من القانون المذكور أعلاه بقولها: "... وفي غياب أدوات التهيئة والتعمير تخضع البنايات للقواعد العامة للتهيئة والتعمير المحددة ...". وقد تم النص على هذه القواعد من المادة الرابعة إلى غاية المادة التاسعة من القانون رقم: 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

إذ نصت المادة الرابعة منه على ما يلي: "لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية : . التي تراعي الإقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الأجزاء المعمرة للبلدية. . التي تكون في الحدود الملائمة ... على أراضي فلاحية. . التي تكون في الحدود الملائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية".

من خلال تفحص هذه المادة نجد أن المشرع الجزائري سمح بالبناء؛ إلا على الأراضي التي تراعي الإقتصاد الحضري، وكذلك الحفاظ على الأراضي الفلاحية ووجوب حماية المعالم الأثرية والتاريخية، ونراه قد أهمل النص على حماية البيئة، عكس المشرع التونسي الذي أكد ونص على حماية البيئة في الفصل الأول من مجلة التهيئة الترابية والتعمير، التي تحدد وتضبط القواعد الواجب إتباعها لتنظيم وإستعمال أمثل للمجال الترابي، وتخطيط وإنشاء التجمعات السكنية وتنميتها بالقول: "ضمان توزيع محكم بين المناطق العمرانية والريفية، وذلك

(1)- القانون رقم: 05/04 المؤرخ في: 14 أوت 2004 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية رقم: 51 لسنة 2004 ، ص.4 .

في إطار الملائمة بين التنمية الاقتصادية والتنمية الاجتماعية والتوازنات البيئية ضمانا لتنمية مستدامة ولحق المواطن في محيط سليم⁽¹⁾.

وبعد مرور حوالي أربع عشر سنة من صدور القانون رقم: 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، أصدر المشرع الجزائري القانون رقم: 05/04⁽²⁾ المؤرخ في: 14 أوت سنة 2004 المعدل والمتمم للقانون رقم: 29/90، وحسنا فعل المشرع عندما تم أحكام المادة 04 من القانون رقم: 29/90 وأصبحت في القانون رقم: 05/04 كما يلي: "الفقرة الثالثة . تكون في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية".

ما نلاحظه على الفقرة السابقة الذكر هو أن المشرع حدد المحافظة على التوازنات البيئية عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية، وبالتالي حصرها في المواقع الطبيعية؛ وكان الأجدر أن تكون أحكام الفقرة "...مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية"، لأن المشرع تبني المفهوم الموسع للبيئة⁽³⁾ وليس المفهوم الضيق. . الفقرة الأخيرة . " تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية".

الملاحظ والمستنتج من القانون الجديد رقم: 05/04 المعدل والمتمم للقانون رقم: 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير؛ أن المشرع الجزائري نحى منحى جديد وهو التركيز على حماية البيئة ، من خلال إعطاء البعد الأمني في معايير البناء عندما منع تشييد أي بناء أو سياج داخل الأجزاء المعمرة من البلدية، إلا إذا ابتعد بأربعة أمتار من محور الطرق المؤدي إليه⁽⁴⁾.

أما المادة السابعة من نفس القانون رقم: 29/90 فقد نصت على توفر الشروط الواجبة في السكنات من مياه وصرف صحي.

(1). قانون عدد 122، لسنة 1994، مؤرخ في 28 نوفمبر 1994، يتعلق بإصدار مجلة التهيئة الترابية والتعمير التونسية. الجريدة الرسمية ص... لسنة ...

(2). القانون رقم: 05/04، المؤرخ في: 14 أوت 2004، المتعلق بالتهيئة والتعمير. المرجع السابق ص...

(3). المواد 2، 4، 39، 44، 60 من القانون رقم: 10/03 المؤرخ في: 19 جويلية 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية رقم: 43 لسنة 2003، ص.6.

(1). المادة 5 من القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية رقم: 52 لسنة 1990. ص.1653.

كذلك الحال بالنسبة للمادة الثامنة والتاسعة من نفس القانون نصت على وجوب توفر الشروط الصحية والبيئية للأماكن ذات الاستعمال المهني، أو بالنسبة لأماكن التفرغ. وهو ما سنتناوله في الفروع التالية.

الفرع الأول : القواعد المتعلقة بالأمن العمومي والصحة

جاء النص على هذه القواعد، من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المؤرخ في: 28 ماي 1991 المتضمن القواعد⁽¹⁾ العامة للتهيئة والتعمير والبناء، بدءا من المادة الثانية وإلى غاية المادة عشرين منه .

أولا : القواعد المتعلقة بالأمن العمومي

يظهر النص عليها جليا من خلال المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المذكور أعلاه بالنص " إذا كانت البناءات من طبيعتها أن تمس بالسلامة أو بالأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو إستعمالها، يمكن رفض رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض من أجل البناء أو منحه شريطة إحترام الأحكام الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها".

والملاحظ على هذه المادة أن المشرع إستعمل لفظ البناءات وبالتالي يتبادر إلى ذهن أن هذه البناءات موجودة، وبالتالي إذا كانت مخالفة للمعايير القانونية والتنظيمية، فعلى الجهات الإدارية المخولة قانونا كجهات ضبط إداري أن تامر بالهدم تطبيقا لنص المادة 76 مكرر 04 من القانون رقم: 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽²⁾ المعدل والمتمم؛ وكان من الأجدر إستعمال لفظ " مشروع البناء".

أما عن الأخطار الطبيعية، وفي حال ما إذا تقرر بناء أو تهيئة أرضية معرضة لمثل هذه الأخطار مثل الفيضانات والانجراف وانخفاض التربة وإنزلاقها والزلازل والجرف، يمكن رفض

(1) . المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المؤرخ في: 28 ماي 1991 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية رقم: 26 لسنة 1991 ، ص. 953.

(2) . القانون رقم: 05/04 المؤرخ في: 14 أوت سنة 2008 ، المتضمن التهيئة والتعمير، المرجع السابق ص. 6 .

رخصة البناء أو التجزئة أو منحها بالشروط الخاصة التي تتطلبها القوانين والتنظيمات المعمول بها (1).

وبتحليلنا لهذه المادة، نجد أن المشرع إستعمل لفظ...معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات والانجراف...والجرف، فالقارئ لهذه المادة يفهم أن المشرع عندما إستعمل كلمة الفيضانات و الانجراف، يقصد منه أنه يجب أن تتوفر جميع هذه الأخطار الطبيعية المذكورة حتى يرفض تسليم رخصة البناء، أو التجزئة وكان عليه إستعمال . أو. بدل . و. ؛ وبالتالي مجرد تحقق خطر واحد يكفي لرفض تسليم الرخصة.

كذلك " يمكن رفض رخصة بناء عمارة أو مجموعة عمارات لا تصل إليها الطرق العمومية أو الخاصة حسب الشروط...مكافحة فعالة ضد الحريق".
وأیضا " ويمكن رفضها أيضا إذا كانت منافذ العمارات تكون خطرا...حركة المرور وكثافتها".

" لا يمكن منح رخصة بناء بناية تخصص للسكن إذا كان بعدها يقل عن ما يأتي، طبقا لأحكام المرسوم رقم: 06/63 المؤرخ في: 11 جانفي سنة 1963، نظرا لمتطلبات حفظ الصحة والأمن وطمأنينة سكان العمارة المزمع بناؤها"
. خمسين مترا من كلا جانبي الطريق السريع، و ثلاثين مترا من كلا جانبي الطرق المسجلة في قائمة تحدد بمرسوم يصدر بناء على تقرير من الوزير المكلف بالأشغال العمومية بالنسبة للطرق الوطنية وبناء على تقرير مشترك بين هذا الوزير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بالنسبة للطرق الأخرى..."(2).

كذلك الحال بالنسبة للمادة الثانية عشر من نفس المرسوم التنفيذي نصت على مايلي
"يحظر توقف المركبات لأنزال الركاب والبضائع خدمة للبنائيات والتجزئات والمجموعات

(1) طبقا للمادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المؤرخ في: 28 ماي سنة 1991، المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية رقم: 26 لسنة 1991، ص.954.

(2) المادة 10 من نفس المرسوم التنفيذي، (175/91) المرجع السابق، ص.955.

السكنية، على حافة الطرق ذات حركة مرور كثيفة... ولا يمكن ان تقل المسافة بين وصلين عن خمسمائة متر".

ثانيا : القواعد المتعلقة بالصحة

يجب ضمان تزويد البنايات ذات الإستعمال السكني بالماء الصالح للشرب والتطهير، أو بنايات ذات طابع آخر، أما إذا وقعت بناية على حافة طريق عمومي فيه قنوات للمياه الصالح للشرب، أو على حافة طريق خاص... فإن الربط يصبح إجباريا ويوزع الماء في كل أجزاء العمارة، يجب أن تزود التجزئات والمجموعات السكنية بشبكة لتوزيع الماء الصالح للشرب بواسطة الضغط وبشبكة من البالوعات تمكن من صرف المياه المستعملة من كل نوع مباشرة⁽¹⁾.

و من ضمن القواعد المتعلقة بالصحة أيضا، وفي حالة إنعدام الشبكة العمومية يجب إتخاذ التدابير الخاصة الأتية، شريطة أن تكون النظافة والحماية الصحية مضمونتين :
يجب أن تكون شبكة توزيع الماء الصالح للشرب مزودة بنقطة ماء واحدة أو عند الإستحالة، بأقل عدد ممكن من نقاط الماء.

يجب أن تنتهي شبكة البالوعات إلى منشأة واحدة للتصفية وتنصب في وسط طبيعي أو تنتهي إلى أقل عدد ممكن من هذه المنشآت، عند الإستحالة.
يجب أن تنجز التجهيزات الجماعية بكيفية تمكن ربطها في المستقبل بالشبكات العمومية المستقبلية⁽²⁾.

" يمكن في حالة أرضية واسعة أو ذات كثافة بنائية ضعيفة، أن تمنح لها إستثناءات وجوب إنجاز ما يأتي :

. تجهيزات جماعية لتوزيع الماء الصالح للشرب إذا بدا أن التموين الفردي أكثر إقتصادا بكثير، شريطة ضمان صلاحية ماء الشرب وحمايته من خطر التلوث.
. تجهيزات جماعية للتطهير شريطة أن لا يمثل التطهير الفردي أي خطر للتلوث⁽³⁾.

(1) . المرجع نفسه ص.956.

(2) . المرسوم التنفيذي (175/91) المرجع السابق، ص.956 .

(3) . المرجع نفسه ، ص.956.

. ولا تمنح هذه الإستثناءات إلا بعد رأي مطابق لمصلحة الدولة المكلفة بالصحة على مستوى الولاية".

كذلك يجب ضمان صرف مياه الأمطار دون ركود، ويجب أن تكون أراضي الساحات منحدره بصفة كافية ومنظمة ولها الترتيب الضرورية لصرف سريع للمياه. كما يمكن صرف مياه الأمطار والمياه الراسبة الصناعية والمياه المستعملة، من كل نوع الآتية من التجزئات الصناعية أو من المؤسسات الصناعية، في الشبكة العمومية للتطهير شريطة معالجة ملائمة.

يمكن أن تتوقف رخصة التجزئة الصناعية أو بناء مؤسسات صناعية على وجود شبكة للبالوعات تتلقى المياه الراسبة الصناعية المعالجة من قبل وتؤدي بها، إما إلى الشبكة العمومية للتطهير إذا أمكن الترخيص بهذا النوع من صرف المياه إعتبارا للمعالجة القبلية وإما منشأة مشتركة للتصفية والصب في الوسط الطبيعي⁽¹⁾.

أما المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ذكرت مايلي " يمكن أن تتوقف رخصة بناء مؤسسات صناعية على فرض حتمية معالجة ملائمة معدة لتصفية كل أنواع الدخان والشربات الغازية، من كل المواد الضارة بالصحة العمومية ".

ويمكن فضلا على ذلك إشتراط تدابير ترمي إلى التقليل من مستوى الضجيج.

الفرع الثاني : القواعد المتعلقة بالعمارات ذات الإستعمال السكني

نص المشرع على هذا النوع من المباني في المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء من المادة 32 إلى المادة 45 وحدد مفهومه وإجراءاته.

أولا : تعريف العمارات ذات الإستعمال السكني²

وتخص العمارات ذات الإستعمال السكني أي المحلات التي تستعمل للسكن ليل نهار، ما عدا المساكن المعدة للحياة الجماعية ماعدا الفنادق و الداخليات والمستشفيات والملاجئ

(1). المادة 17 من نفس المرسوم التنفيذي.(175/91) المرجع السابق، ص.956.

(2). المادة 32 من المرجع نفسه ص.958.

والمدارس والمحلات المخصصة للمحلات المهنية عندما لا يتم الإسكان فيها ولو جزئيا في مجموعة الغرف المخصصة للحياة العائلية، وتتكون هذه العمارات من غرف رئيسية مخصصة للإستراحة والتسلية والإطعام بالإضافة إلى غرف ثانوية، كما تضم هذه القواعد زيادة على ذلك تحويل البنايات السكنية الموجودة، عندما يلحق هذا التحويل الأعمال الكبرى أو الإقتصاد العام للعمارات (1).

ثانيا : الإجراءات العامة المطبقة على العمارات ذات الإستعمال السكني

تتمثل هاته الإجراءات فيما أتى به المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه ، الذي شرع و حدد هاته الأخيرة في :

1. الصيانة : يجب أن تكون حوائط الغرف الرئيسية وأراضيها والغرف الثانوية وملحقاتها سهلة الصيانة.

. يجب أن تكون الجدران والسقوف في المطابخ عازلة وقابلة للغسل (2).

. كما يجب أن تكون أرضياتها عازلة وسهلة الصيانة، ويجب أن يحتوي كل مطبخ

أوكل غرفة تستعمل مطبخا ما يأتي :

. حوض مزود بمجرى للمياه معقوف.

. تهوية طبيعية دائمة وفعالة.

. يجب أن تكون المراحيض مقاعدها من مواد عازلة سهلة الصيانة (3).

2. المساحة : يجب أن يكون لكل غرفة رئيسية ما عدا المطبخ، مساحة أدناها عشرة أمتار مربعة، ولا يمكن أن يقل أصغر مقياس على مترين وسبعين ...وتكون للمطبخ مساحة أدناها ستة امتار مربعة (4).

. يجب أن تبلغ مساحة المرحاض مترا مربعا على الأقل.

(1) . حللمي بلخير، "دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة"، مذكرة لنيل ماستر قانون إداري، غير منشورة، كلية الحقوق

والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، (الجزائر)، 2013 ، ص ص، 16.15.

(2) . المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المؤرخ في: 28 ماي سنة 1991 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة

والتعمير والبناء. المرجع السابق ص.959.

(3) . المادة 38 المرجع نفسه ص.959.

(4) . المادة 34 نفس المرجع ص.958.

3. الصحة : يجب أن تنار وتهوى كل غرفة رئيسية بواسطة فتحة واحدة أو فتحات عديدة يمكن فتحها، تمثل مساحتها الإجمالية ثمن مساحة الغرفة على الأقل.

. يجب إدراج مرحاض مستقل في كل مسكن مزود بأكثر من غرفة رئيسية، وكذلك الأمر بالنسبة للمساكن الجماعية.

. يجب تهوية المراحيض، إما بنافذة تفتح مباشرة على الخارج، و إما بقادوس ذي مقطع يبلغ 20 ديسيمتر مربعا.

تم ذكر هاته القواعد العامة المطبقة على العمارات السكنية على سبيل المثال لا الحصر، يمكن الرجوع لها بالتفصيل في المرسوم المشار إليه ⁽¹⁾.

ثالثا: أثر القانون رقم: (29/90) المؤرخ في 1990/11/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير في حماية البيئة

يواجه العالم منذ مدة موقفا صعبا لم يسبق له مثيل جراء التدهور بفعل النشاطات الإنسانية المتعاضمة، ويعاني غالبية البشر من صعوبات وعجز في تلبية مطالبهم من الإحتياجات الضرورية على مقابل التردّي المتزايد لإطار معيشتهم، لذلك فإن قضايا البيئة ترتبط ارتباط وثيقا بقضايا البشر ومشاكلهم، لذا أصبحت هذه المشاكل تكتسي أهمية كبيرة على كافة المستويات، وبالتالي إنشغلت بها جميع الدول ⁽²⁾.

والبيئة هي الوسط أو المجال المكاني الذي يعيش فيه الإنسان بما يضم من ظاهرات طبيعية وبشرية يتأثر بها ويؤثر فيها ⁽³⁾.

و على إثر الإعتداء الدائم من الإنسان على البيئة المحيطة به، إتجهت الدراسات والبحوث نحو الإهتمام بتشخيص المشكلات البيئية وتحديد العوامل المؤدية إليها سواء أكانت

(1) . المواد من 32 إلى 45 ، المرجع السابق ص.958 إلى ص.961.

(2) . رزيق كمال، "دور الدولة في حماية البيئة"، محاضرة وزعت على طلاب الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة (الجزائر)، دون تاريخ، ص.95.

(3) . زكي زكي حسين زيدان، الأضرار البيئية وأثرها على الإنسان وكيف عالجها الإسلام. دار الفكر الجامعي، الإسكندرية (مصر)، 2004 ، ص.11.

طبيعية أو حضارية، وبيان مدى الأخطار والأضرار التي تحيق بالبيئة، وانتقاء الوسائل الكفيلة بمكافحتها⁽¹⁾.

وفي هذا إتجه المشرع الجزائري بالإهتمام بالبيئة المشيدة أو ما يعرف بالإطار المعيشي، والتي من صنع الإنسان كالعمران والطرق والمنشآت، وهي بيئة ليست منسقة ومنظمة كما هو الحال للبيئة الطبيعية، وبالتالي فهي تحتاج إلى ضوابط حتى لا تتحول إلى فوضى.

وقد تبني المشرع الجزائري المفهوم الموسع للبيئة ضمنا، حيث لم يتعرض لذلك صراحة عندما عرف مصطلح البيئة وهذا ما أشار إليه قانون البيئة إلى أنه دون الإخلال بالأحكام المعمول بها والمتعلقة بالعمران .

وعليه نجد المشرع من خلال القانون رقم : 29/90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي رقم : 175/91 المحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، و المنظم له وبالتالي فهو تأكيدا و تجسيذا لما جاء به هذا القانون، حيث نص على أنه يمكن رفض الترخيص بالبناء في حال مس هذا البناء بأي شكل من الأشكال على البيئة، بسبب موقعه أو حجمه أو أن تمنح الرخصة بشرط إتخاذ التدابير الضرورية لحماية البيئة⁽²⁾.

كذلك ما نص عليه تتميم المادة الرابعة من القانون رقم: 29 /90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، وأصبحت في القانون رقم: 05/04 والمادة الثانية منه بالقول على أنه " تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية".

والملاحظ من نص المادة المذكورة أعلاه كان على المشرع عدم السماح بالبناء سواء تعرض بصفة مباشرة أو غير مباشرة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية حتى تكون لهذا الإجراء أكثر فعالية.

(1) . محمود صالح العادلي، موسوعة حماية البيئة في القانون الجنائي الداخلي والقانون الدولي الجنائي والفقه الإسلامي،

(دراسة مقارنة). دار الفكر الجامعي، الجزء الأول، الإسكندرية، (مصر)، بدون تاريخ، ص.02.

(2) . مهري أميرة، " دور رخصة البناء في حماية البيئة بالتشريع الجزائري " ، مذكرة لنيل شهادة الماستر، في القانون العام،

تخصص قانون إداري، مذكرة غير منشورة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، (الجزائر)، السنة

الجامعية 2015/2014.

ومن ضمن وجوب إحترام القوانين و التنظيمات المعمول بها ما جاء في القانون

رقم: 10/03 المؤرخ في: 19 جويلية سنة 2003 المتضمن حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة⁽¹⁾.

كذلك ما نص عليه القانون رقم: 06/06 المؤرخ في: 20 فيفري 2006 يتضمن القانون التوجيهي للمدينة⁽²⁾ من خلال مادته السادسة ومن ضمنها "الوقاية من الأخطار الكبرى وحماية السكان".

بالإضافة إلى مراعاة الأخطار في إستعمال الأراضي وفي البناء وكذا في التقليل من درجة قابلية الإصابة لدى الأشخاص والممتلكات⁽³⁾.

على المستوى الصحي للسكان؛ وبالتالي على إطاره المعيشي ، مما أكدت عليها بعض القوانين الخاصة منها :

القانون رقم: 06/06 السالف الذكر في المادة 10 الفقرة الرابعة " المحافظة على الصحة العمومية وترقيتها".

وما جاء في المادة 18 من القانون رقم: 10/03 المؤرخ في: 19 / 07 / 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية "...على الصحة العمومية والنظافة والأمن...براحة الجوار"، بالإضافة إلى ما نصت عليه المادة 112 من القانون رقم: 10/11 المؤرخ في 22 / 06 / 2011 المتضمن قانون البلدية⁽⁴⁾ التي نصت على " تساهم البلدية في حماية التربة والموارد المائية وتسهر على الإستغلال الأفضل لهما".

(1). تنص المادة 18 من القانون رقم: 10/03 المؤرخ في: 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية

المستدامة، الجريدة الرسمية رقم: 43 لسنة 2003 ، ص.11. " تخضع لأحكام هذا القانون المصانع والورشات...والأمن".

(2). القانون رقم: 06/06 المؤرخ في: 20 فيفري 2006 يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية رقم: 15 لسنة 2006 ، ص.16.

(3). المادة السابعة من القانون رقم: 20/04 المؤرخ في: 25 ديسمبر 2004 ، المتضمن الوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية رقم: 84 لسنة 2004 ، ص.16.

(4). المادة 112 من القانون رقم: 10/11 المؤرخ في: 22 جوان 2011، المتضمن قانون البلدية، الجريدة الرسمية رقم: 11 لسنة 2011، ص.17.

أكدت المادة 14 من نفس القانون المذكور أعلاه على أن " يقتضي إنشاء أي مشروع يحتمل الإضرار بالبيئة والصحة العمومية على إقليم البلدية... بحماية البيئة".

المطلب الثاني

القواعد العامة لمطابقة البناءات وإتمام إنجازها في ظل القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها

نظرا للفوضى العارمة في ميدان البناء و التعمير، وبالرغم من وجود عدة قوانين منظمة، إلا أنها غير كافية مما اضطر المشرع إلى إيجاد حلول وخاصة فيما يتعلق بتسوية وضعية البناءات المنجزة أو غير المنجزة، ولتسوية هذه الوضعية اصدر المشرع القانون رقم: 15/08 المؤرخ في: 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها⁽¹⁾.

و الذي نظم بشأنه الملتقى الجهوي بولاية وهران، بتاريخ: 2009/11/07 وتقام عمليات تحسيسية واسعة لوسائل الإعلام المرئية والمسموعة، من أجل تنفيذه ومعالجة المشاكل العالقة بخصوص رخص البناء⁽²⁾. وهو ما سنكشف عنه من خلال الفروع التالية :

الفرع الأول :أهداف إجراء مطابقة البناءات وإتمام إنجازها

يهدف هذا القانون على الخصوص إلى تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، بذلك واضعا حدا لحالات عدم إنها البناءات، تحقيق مطابقة البناءات المنجزة؛ أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون، مع تحديد شروط شغل إستغلال البناءات، و ترقية الإطار

(1). القانون رقم: 15/08 المؤرخ في: 20 جويلية 2008 ، المتضمن قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية رقم: 44 لسنة 2008 ، ص.19.

(2) . بن عزة الصادق، "دور الإدارة في تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري"، مذكرة ماجستير، القانون العام، غير منشورة، جامعة الحاج لخضر باتنة (الجزائر)، ص.01 .

لمبني ذي المظهر الجمالي والمهياً بإنسجام، مع تأسيس تدابير ردية في مجال عدم إحترام آجال البناء وقواعد التعمير⁽¹⁾.

أولاً : تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها

والمتمثلة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير وفق التشريع والتنظيم المعمول به.

1 . وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات

بالنسبة للأشخاص الذين لم يتموا بناءاتهم لسبب أو لآخر، على الخصوص بسبب المأساة الوطنية التي دامت أكثر من عشر سنوات متواصلة منذ سنة 1990.

2 . تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون

تسوية الوضعيات العالقة بالنسبة للأشخاص الذين لم يتحصلوا على رخص بناء قبل صدور القانون رقم: 15/08 المتضمن قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

ثانياً : إجراءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها و الإستثناءات الواردة عليها

جاء النص على هذه الإجراءات وفق المادة 15 من القانون المذكور أعلاه ، التي حددت الحالات التي يشملها التحقيق والحالات المستثناة وهي :

1 . الرخص المشمولة بتحقيق المطابقة : حسب المادة المذكورة أعلاه، يمكن لأي شخص تتوفر فيه الشروط القانونية، ولتسوية المخالفة المرتكبة والمتمثلة في :

أ . رخصة إتمام الإنجاز: تكون للبناءات المطابقة أو غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة والغير مسلمة في الأجل المحددة.

ب . شهادة المطابقة : تخصص للبناءات المتممة، ولكنها غير مطابقة لرخصة البناء.

ج . رخصة البناء على سبيل التسوية : بالنسبة للبناءات المتممة، لكنها غير حائزة على رخصة البناء.

(¹) المادة الأولى، من القانون رقم: 15/08، المؤرخ في: 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها. المرجع السابق، ص.20.

د . رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية : تكون للبنىات الغير متممة، وغير حائزة على رخصة بناء⁽¹⁾.

2 . الإستثناءات الواردة على تحقيق المطابقة : جاء الإستثناء على هذا النوع من البنىات من خلال نص المادة 16 من القانون رقم: 15/08 المتعلق بقواعد مطابقة البنىات وإتمام إنجازها بقولها " لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة، في إطار أحكام هذا القانون، البنىات الأتية:

أ . البنىات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للإرتفاقات ويمنع البناء عليها".

مع العلم أن المادة 25 من القانون رقم: 25/90 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، نصت على عدم تملك هذا النوع من الأملاك بسبب طبيعتها لأنها من الأملاك الوطنية⁽²⁾.

لأن من شروط حق البناء، مرتبطة بملكية الأرض ويمارس مع الإحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بإستعمال الأرض، وهذا ما نصت عليه المادة 50 من القانون رقم: 29/90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير⁽³⁾.

ب . البنىات المتواجدة بصفة إعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية... وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الإرتفاقات المرتبطة بها.

ونصت على هذا المنع كذلك المادة 16 من القانون رقم: 30/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية⁽¹⁾.

(1) . حليمي بلخير، المرجع السابق، ص.12.

(2) . المادة 25 من القانون رقم: 25/90، المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية رقم: 49 لسنة 1990 ، ص.1563.

(3) . تنص المادة 50 من القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون التهيئة والتعمير، على مايلي: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الإحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بإستعمال الأرض". المرجع السابق، ص.1658.

ج . البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي بإستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.

د . البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام.

وشددت على هذا المنع أيضا المادة الثانية من القانون رقم: 05/04 المعدل للقانون رقم: 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

هـ . البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها والتي يستحيل نقلها.

والجدير بالذكر أنه وفي حالة المخالفة تقع أعباء عملية الهدم على عاتق المخالف، تطبيقا لأحكام المادة 17 من القانون رقم: 15/08 ، والتي تحيل على أحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم: 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

3 . إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات

على الشخص الذي يريد تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات إتباع الإجراءات وفقا لما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم: 154/09 المؤرخ في: 02 ماي 2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات⁽²⁾ ، كالتالي :

أ . تقديم تصريح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتحقيق مطابقة بناياتهم، مع وجوب سحب المصرح إستمارة التصريح من المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود البناية.

ب . يدون التصريح في سجل خاص تسييره مصالح التعمير التقنية للمجلس الشعبي البلدي، مرقم: ومؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا.

(1) . القانون رقم: 30/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية رقم: 52 لسنة 1990، ص.1661.

(2) . المرسوم التنفيذي رقم: 154/09 ، المؤرخ في: 02 ماي 2009 ، الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات، الجريدة الرسمية رقم: 27 لسنة 2009، ص.28.

ج . عند إيداع تصريح مطابقة البناءات، الذي يخص بناية غير متممة يجب على المصريح إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال ويسلمه هذا الأخير شهادة توقيف الأشغال لأجل تحقيق المطابقة حسب النموذج.

د . يقوم أعوان البلدية المكلفون بالتعمير بزيارة البناية خلال ثمانية أيام من تاريخ إيداع التصريح.

هـ . يحرر محضر عدم المطابقة يبين وجود البناية بدقة، وكل المعطيات حول وضعيتها، و إذا لم تتوقف الأشغال في الحال يجب على الأعوان غلق الورشة.

و . يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي أربعة نسخ من التصريح مصحوب بمحضر المعاينة، والسبب المعلن لمصالح تعميم البلدية، وإلى مديرية التعمير والبناء للولاية خلال خمسة عشر يوما التي تلي تاريخ إيداع التصريح للدراسة.

ي . تراعي دراسة التصريح مدى تطابق المشروع مع مخطط شغل الأراضي، وفي حالة عدم وجود هذا الأخير يراعى مدى مطابقة المشروع مع توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أو مع القواعد العامة للتهيئة والتعمير من إرتفاقات إدارية وتجهيزات عمومية وخاصة موجودة ومبرمجة⁽¹⁾.

الفرع الثاني: دور قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها في حماية البيئة

دور جميع التشريعات التدخل لحل المشاكل والأزمات وهذا ما قام به المشرع الجزائري، الذي أوجد قانون مطابقة البناءات وإتمام إنجازها رقم: 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتضمن قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، كحل إستثنائي لوضعية دامت عدة سنوات دون حل، ويهدف على الخصوص إلى :

-وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات.

. تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون.

. تحديد شروط شغل و إستغلال البناءات.

(1) . حليمي بلخير، المرجع السابق، ص.13.

. ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهياً بانسجام.

. تأسيس تدابير ردعية في مجال عدم إحترام آجال البناء وقواعد البناء⁽¹⁾.

يتضح جليا من هذه الأهداف أن المشرع يصبوا إلى تحقيق أو تحسين إطار معيشي لائق للسكان من جراء إعطاء فرصة للمواطنين في إتمام مشاريعهم العمرانية قبل صدور هذا القانون.

وقد أكد أيضا المشرع على ضرورة إحترام تطبيق قواعد هذا القانون من خلال تطبيق أحكام المادة الثانية من القانون المذكور أعلاه وهي كالتالي:

. البناء : كل بناية أو منشأة موجهة للإستعمال السكني أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات.

. الشغل : كل إستعمال أو إستغلال لبناية طبقا للوجهة المخصصة لها.

. إتمام إنجاز البناية : الإنجاز التام للهيكل والواجهات والشبكات والتهيئات التابعة لها.

. المظهر الجمالي : إنسجام الأشكال و نوعية واجهات البناية بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية⁽²⁾.

ترجم المشرع حماية البيئة بإصدار هذا القانون من خلال مادته الرابعة التي نصت على " يمنع تشييد كل بناية في أي تجزئة أنشئت وفقا لأحكام أدوات التعمير، إذا لم تنتهي بها أشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة".

يجب أن يرفق ملف طلب رخصة البناء، بشهادة الربط بالشبكات والتهيئة، تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وتثبت إتمام هذه الأشغال⁽³⁾.

نلمس مما تقدم ذكره أن المشرع أتاح فرصة أخرى لمن لم يتم بنائه، من خلال إصدار قانون بذلك واضعا كل الشروط التي تحترم القوانين والأنظمة الخاصة بالعمران؛ ما يدل على رغبة المشرع في تسوية المشاكل العالقة للمواطنين، وبالتالي تحسين الوسط المعيشي مما ينعكس على بيئته الإجتماعية و الإقتصادية و الثقافية، وعلى إطاره المعيشي، هذا من

(1) . المادة الأولى من القانون رقم: 15/08 ، المؤرخ في: 20 جويلية 2008 ، الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام

إنجازها. المرجع السابق، ص.20.

(2) - المادة الثانية من المرجع نفسه، ص.20.

(3) - المادة 4 ، المرجع السابق ص.21.

الناحية النظرية أما من الناحية العملية وعلى أرض الواقع فالقانون رقم: 15/08 إرادة لم تكتمل على أرض الواقع لعدة أسباب، موضوعية وذاتية.

وتتمثل الأسباب الموضوعية في غياب الدولة سنوات الأزمة " العشرية السوداء " ، مما نتج عنه عدة مخالفات في هذا الإطار، وبالتالي العدد الهائل للبنىات المعنية، أيضا كون هذا القانون إستثنائي ومؤقت بخمسة سنوات من صدوره؛ و من جهة أخرى بيروقراطية الإدارة.

أما الأسباب الذاتية تقع على رؤساء البلديات كونهم من يسلمون رخص البناء والتجزئة ما يجعلهم عرضة لضغوطات كبيرة من قبل ساكني البلدية بما فيها موضوع الإنتخابات، مما يجعلهم أمام مطرقة القانون في تنفيذه وسندان المواطن في إرضائه، حيث يجعل من إرادة المشرع في تحقيق الهدف المنشود على أرض الواقع غير مكتمل وغير فعال.

المبحث الثاني

أدوات التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة

من خلال القانون رقم: 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير نجده أعطى هذه التسمية والمتمثلة في أدوات التهيئة والتعمير، وتتشكل هذه الأدوات من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير و مخططات شغل الأراضي.

وتكون أدوات التهيئة والتعمير وكذلك التنظيمات التي هي جزء لا يتجزأ منها قابلة للمعارضة أمام الغير.

كما أنه لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون⁽¹⁾.

و تحدد هذه الأدوات التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية، وتضبط توقعات التعمير والشروط التي تسمح بترشيد المساحات ووقاية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر.

يتميز كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي ببرامج الدولة، والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية وتعرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وعلى مخطط شغل الأراضي، وعليه سميت بالقرارات القبلية لأن للإدارة الحق في مراقبة إستغلال و إستعمال الأراضي العمرانية بقصد حماية هذه الأراضي من التلاعب، وبالتالي القضاء على البناءات الغير قانونية والتحكم في العمران⁽²⁾.

(1). المادة 10 ، من القانون رقم: 29/90 ، المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 ، المتضمن التهيئة و التعمير ، المعدل والمتمم. المرجع السابق، ص.1654.

(2) . مقلبد سعاد، "قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة ماستر قانون إداري، غير منشورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، (الجزائر)، 2014/2013 ، ص.04.

مع العلم أن المشرع أدخل تعديلات على المادة 11 من القانون رقم: 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير من خلال التعديل الوارد في القانون رقم: 05/04 المؤرخ في: 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون رقم: 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽¹⁾.

وقد أضاف المشرع في القانون رقم: 05/04 الأخطار الصناعية، بينما كانت في القانون رقم: 29/90 مقتصرة على الأخطار الطبيعية، مع النص على الأراضي المعرضة للإنزلاقات وتحديد المناطق المعرضة للزلازل وتحديد درجة خطورتها، كذلك الحال بالنسبة للأخطار الصناعية.

وما كارتثي باب الواد 2001 وزلازل بومرداس 2003 إلا كانتا المحفز للمشرع لإدخال تعديلات بهذا الخصوص، وهو ما سنعالجه من خلال المطلبين التاليين:

المطلب الأول:

. أدوات التهيئة والتعمير على المستوى المحلي

المطلب الثاني:

. أدوات التهيئة والتعمير على المستوى الوطني

¹ . حجري فؤاد، العقار. الأملاك العمومية و أملاك الدولة. ديوان المطبوعات الجامعية، بدون تاريخ، ص.457.

المطلب الأول

أدوات التهيئة والتعمير على المستوى المحلي ودورها في حماية البيئة

يتجسد التخطيط العمراني في الجزائر من خلال أدوات التهيئة والتعمير، أو ما يصطلح عليه بالتعمير التنظيمي وقد عرفت الجزائر هذه الأدوات منذ الإحتلال الفرنسي⁽¹⁾.

تتمثل أدوات التهيئة والتعمير على المستوى المحلي، في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، " يمكن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي أن يضم مجموعة من البلديات ... أو بلدية وبالنسبة لمخطط شغل الأراضي جزءا من بلدية"⁽²⁾.

" يحدد الوالي المختص إقليميا في حالة مجموعة من البلديات بقرار منه وباقتراح من رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، بعد مداولة من المجالس الشعبية المذكورة، مخطط تدخل...شغل الأراضي".

" وفي حالة أراضي بلدية تابعة لولايات مختلفة ...المكلف بالجماعات الإقليمية"، وهو ما سنوضحه من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ودوره في حماية البيئة

منذ الإحتلال الفرنسي عرفت الجزائر فكرة المخططات العمرانية، لاسيما مع القانون 14 مارس 1914 الذي جاء بفكرة المخطط التوجيهي العام، والمخطط التوجيهي للتعمير محاولة من السلطات الفرنسية بإيهام الجزائريين أنها تعمل على إيجاد الحلول للمشاكل

(1) مجاجي منصور، " أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري " . مجلة البحوث والدراسات العلمية، ن : ب.ع ، 2007 ، ص.6

(2) . المادة 12 من القانون رقم : 29/90 ، المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 ، المتضمن التهيئة و التعمير ، المعدل والمتمم.المرجع السابق، ص.1654.

الإقتصادية والإجتماعية، وخاصة مشكل السكن الذي يعاني منه الجزائريين وهو ما أكدته مخطط قسنطينة.

وبعد الإستقلال إعتمدت الجزائر على نفس المخططات الموروثة عن الإستعمار الفرنسي إلى غاية سنة 1974، لتظهر بعدها فكرة المخطط العمراني الموجه PUD والمخطط العمراني المؤقت PUP ، مع العلم أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو مخطط كلاسيكي من الجيل الثاني من أدوات التهيئة والتعمير⁽¹⁾.

وهو عبارة عن أداة تخطيط وتسيير لل عمران تحدد فيه التوجهات العامة والأساسية للتهيئة العمرانية ويشمل عدة بلديات⁽²⁾.

أولا : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

1 . الإطار القانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

نص المشرع على هذا النوع من المخططات في القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 ، المتضمن قانون التهيئة والتعمير والنصوص التنظيمية له، والمتمثل في المرسوم التنفيذي رقم: 177/91 المؤرخ في: 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 317/05 المؤرخ في: 10 سبتمبر 2005⁽²⁾ المتعلق الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

(1) . لعويجي عبدالله، "قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"، مذكرة ماجستير، قانون إداري وإدارة عامة، غير منشورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، (الجزائر)، 2012/2011، ص.08.

(2) . المرسوم التنفيذي، رقم: 317/05 المؤرخ في: 10 سبتمبر 2005 ، المتعلق بتحديد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 177/91. الجريدة الرسمية رقم : 62 لسنة 2005 ص.9.

2. أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لا تقتصر الأهداف المرجوة من إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، على تحديد المناطق التي يمكن تعميرها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني، بل يهدف كذلك إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها ومنها⁽¹⁾:

أ. الأراضي الفلاحية: جاء النص على حماية واحترام الأراضي الفلاحية من خلال المادة 11 من القانون رقم: 05/04 المعدل والتمم للقانون رقم: 29/90 المتضمن التهيئة والتعمير، كذلك ما نصت المادة 109 من القانون رقم: 10/11 المتضمن قانون البلدية " تخضع إقامة أي مشروع... إلى الرأي المسبق للمجلس الشعبي البلدي ولاسيما في مجال حماية الأراضي الفلاحية والتأثير في البيئة"⁽²⁾.

بالإضافة إلى ما جاء في المادة 110 من قانون البلدية المذكور أعلاه، يسهر المجلس الشعبي البلدي على حماية الأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء ولاسيما عند إقامة مختلف المشاريع على إقليم البلدية.

ب. حماية البيئة والموارد الطبيعية : كرسها المشرع من خلال القانون رقم: 05/04 المعدل والتمم للقانون رقم: 29/90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير لاسيما الفقرة الثالثة من المادة الثانية، بالإضافة إلى المادة الرابعة من نفس القانون؛ لأن التنمية الوطنية تستوجب تحقيق التوازن الضروري والمطلوب بين متطلبات النمو الإقتصادي من جانب، ومتطلبات حماية البيئة والمحافظة على إطار معيشة السكان، ولا يتأتى هذا إلا من خلال التطبيق الصارم لمبدأ الترخيص المسبق أو مبدأ دراسة التأثير على البيئة في كل عمل تعلق بالتهيئة والتعمير، لذا فقد حدد المشرع الجزائري في القانون 10/03 المشاريع التي تتطلب دراسة التأثير وهي مشاريع التنمية والهياكل والمنشآت الثابتة والمصانع و الأعمال الفنية الأخرى وكل الأعمال وبرامج البناء والتهيئة وهو ما نجده في المرسوم التنفيذي رقم: 78/90 المؤرخ في: 27 فيفري 1990 المتعلق بدراسة التأثير في البيئة، لذا نستنتج معيارين لتصنيف المشاريع الخاضعة لدراسة التأثير، المعيار الأول مفاده ربط الدراسة بحجم و أهمية الأشغال و أعمال التهيئة و

(1) . طبقا للمادة 3/18 من القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 ، المتضمن التهيئة و التعمير ، المعدل والتمم. المرجع السابق، ص.1654.

(2) . المادة 109 من القانون رقم: 10/11 المؤرخ في: 22 يونيو 2011، المتضمن قانون البلدية، الجريدة الرسمية رقم: 37 لسنة 2011 ، ص.4.

المنشآت الكبرى ، والمعيّار الثاني وهو بالنظر إلى العمليات التي لها تأثير على البيئة ما أن تمس هذه الآثار البيئة الطبيعية كالزراعة والمساحات الطبيعية والنباتات إما أن تمس البيئة البشرية خصوصا الصحة العمومية، وكذا الأماكن وحسن الجوار⁽¹⁾.

كذلك ما نصت عليه بعض النصوص الخاصة التي تنص على حماية البيئة، ومنها قانون البلدية رقم: 10/11 لاسيما المادة 109 منه بالقول " ...حماية الأراضي الزراعية والتأثير في البيئة، أيضا ما تضمنته المادة 77 من قانون الولاية رقم: 07/12 المؤرخ في: 21 فبراير 2012 من ضمن صلاحيات المجلس الولائي السهر على حماية البيئة⁽²⁾.

إضافة إلى المبادئ التي أتى بها القانون رقم: 06/06 المؤرخ في: 20 فيفري 2006 يتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، حيث نصت المادة الثانية منه على " المحافظة التي بموجبها تتم صيانة الأملاك المادية والمعنوية للمدينة والمحافظة عليها وحمايتها وتأمينها"⁽³⁾

يتبين النص على حماية البيئة والموارد من خلال ما نص عليه المشرع في القانون رقم: 06/07 المؤرخ في: 13 ماي 2007، يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها ما نصت عليه المادة الثانية بالقول " ...إلزامية إدراج المساحات الخضراء، في كل مشروع بناء تتكفل به الدراسات الحضرية والمعمارية العمومية والخاصة"⁽⁴⁾.

ج . حماية المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي: جاء التأكيد على هذه الحماية في قانون التهيئة والتعمير والنصوص التنظيمية له، لاسيما المادة الرابعة من القانون رقم: 29/90 الفقرة الأخيرة " التي تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية"⁽³⁾

(1) . تركية سايح حرم عبه، "نظام دراسة التأثير ودوره في تكريس حماية فعالة للبيئة". مجلة الندوة للدراسات القانونية، العدد الأول، جامعة محمد خيضر بسكرة (الجزائر)، للعام 2013، ص.126.

(2) . القانون رقم: 07/12 المؤرخ في: 21 فبراير 2012 ، المتضمن قانون الولاية، الجريدة الرسمية رقم: 12 لسنة 2012 ، ص.16.

(3) . القانون رقم: 06/06 المؤرخ في: 20 فبراير 2006، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية رقم: 15 لسنة 2006 ، ص.18.

(4) . القانون رقم: 06/07 المؤرخ في: 13 ماي 2007 يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، الجريدة الرسمية رقم: 31 لسنة 2007 ، ص.7.

كذلك المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم: 91/175 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، وما أكدته على حماية التراث الثقافي والتاريخي بالقول " ...أن تخل بالمحافظة على المكان أو بإصلاحه أو كذا بالأثار التاريخية، يمكن رفض رخصة البناء أو تقييد منحها بإحترام الأحكام الخاصة حسب الشروط التي نص عليها التشريع والتنظيم المطبقين في هذا المجال.

كما حثت الفقرة الأخيرة من المادة الرابعة من القانون رقم: 20/01 المؤرخ في: 12 ديسمبر 2001 ، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة على " الحماية والتمتين والتوظيف العقلاني للموارد التراثية والطبيعية وحفظها للأجيال القادمة" ⁽¹⁾ ، كما نص القانون رقم: 15/08 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، في الفقرة الثانية في المادة 16 على أن " البناءات المتواجدة بصفة إعتيادية ...والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية وبحماية البيئة ... ⁽²⁾.

3 . إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تتمثل إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب المرسوم التنفيذي رقم: 177/91 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 317/05 المؤرخ في: 10 سبتمبر 2005 فيما يلي :

أ . إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية. وتتضمن المداولة النقاط التالية :

- التوجيهات التي تحدد الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى تراب البلدية المقصود.

. القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية.

ب . تبليغ المداولة : تبلغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا للمصادقة عليها، وتنتشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

(¹) . القانون رقم: 20/01 المؤرخ في: 12 ديسمبر 2001 ، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية رقم: 77 لسنة 2001 ، ص.20.

(²) . القانون رقم: 15/08 المؤرخ في: 20 يوليو سنة 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها. المرجع السابق، ص.19.

ج . إصدار قرار إداري يحدد المحيط المعني بالمخطط : تختلف الجهة المخولة بهذا القرار حسب الملف الكامل والمتضمن كل الوثائق بما فيها المخططات التقنية التي تبين توسع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حسب الحالات التالية :

1 . الوالي : في حالة ما إذا كان الإقليم المعني بإنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يمس ولاية واحدة.

2 . وزير التعمير مع وزير الداخلية : بموجب قرار وزاري مشترك إذا كان المخطط التوجيهي يمس أقاليم عدة بلديات لولايات مختلفة.

3 . إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المراد إعداده يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إنجاز هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات.

4 . إبلاغ المؤسسات العمومية المعنية : يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإطلاع رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة، ورؤساء المنظمات المهنية، ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

كما تحدد مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ إستلام الرسالة للإعلان عن إرادتهم المشاركة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتعيين ممثليهم⁽¹⁾.

كما اكد المرسوم التنفيذي المعدل والمتمم رقم: 317/05، بعد تميم المادة 08 والفقرة (أ) من المرسوم التنفيذي رقم: 177/91 وأصبح يستشار وجوبيا بعد إنقضاء مهلة 15 يوما الممنوحة بالإضافة لما جاء في المادة المذكورة (2).

. البيئة

(1) . لعويجي عبدالله، المرجع السابق، ص.19.

(2) . المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم: 317/05 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 177/91 ، المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به. الجريدة الرسمية رقم (62) لسنة 2005 ، ص.10.

. التهيئة العمرانية .

. السياحة .

ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجالس البلدية المعنية ويبلغ للإدارات العمومية والمصالح والهيئات التابعة للدولة.

يبلغ مشروع المخطط التوجيهي إلى المصالح والهيئات المذكورة، ولها مهلة 60 يوم لإبداء آراءها، أو ملاحظاتها وإذا لم تجب خلال المهلة المنصوص عليها وهي 60 يوما تعتبر موافقة⁽¹⁾.

الملاحظ على المادة 07 من المرسوم رقم: 177/91 المذكور أعلاه، إن المشرع أعطى حرية المشاركة في إعداد المخطط التوجيهي على سبيل الاختيار لهاته المنظمات والجمعيات وليس على سبيل الإلزام، وفي حالة سكوت هاته المنظمات خلال المدة القانونية يعتبر قبول، وبالتالي ما الفائدة من الإستشارة!؟.

وعليه لا بد على المشرع خلق آليات جديدة تعمل على تحفيز هاته الجمعيات والمنظمات على المشاركة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لأنها الأقرب في معرفة حاجيات البلدية المعنية من المواطن العادي لأن هذه العملية تتسم بالطابع التقني، وبالتالي لا بد لها من أهل الاختصاص.

يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه للإستقصاء العمومي مدة 45 يوم، ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية قرارا بهذا الصدد :

. يحدد الأماكن المعنية بالإستشارة .

. يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، يبين تاريخ إنطلاق مدة التحقيق وتاريخ إنتهائها.

. يحدد كفايات إجراء التحقيق العمومي⁽¹⁾.

(1). لعويجي عبدالله، المرجع السابق، ص.20.

ينشر القرار المتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على الإستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية خلال مدة الإستقصاء العمومي كما تبلغ نسخة إلى الوالي المختص إقليمياً⁽²⁾.

يمكن أن تدون الملاحظات في سجل خاص مرقوم وموقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، أو يعرب عنها مباشرة أو ترسل كتابياً إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين⁽³⁾.

بإنقضاء المهلة القانونية يقلل سجل الإستقصاء، وبعد توقيعه من طرف المفوض المحقق، أو المفوضين المحققين يقوم هؤلاء خلال 15 يوما المالية بإعداد محضر قفل الإستقصاء، ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجالس البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للإستقصاء مع إستنتاجاته⁽⁴⁾.

4. المصادقة النهائية على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

بعد تعديله عند الإنقضاء يرسل المخطط التوجيهي مصحوبا بملف كامل؛ سجل الإستقصاء ومحضر قفل الإستقصاء والنتائج المتوصل إليها من قبل المفوض المحقق، وذلك بعد المصادقة عليه بمدأولة من المجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجالس البلدية المعنية إلى الوالي المختص إقليمياً الذي بدوره يجمع آراء المجلس الشعبي الولائي خلال مهلة 15 يوم المالية لإستلامه الملف، وبعد هذه الآجال يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للمصادقة النهائية حسب الحالات التالية :

أ. بقرار من قبل الوالي.

(1) . المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 177/91 المعدل والمتمم، المؤرخ في: 28 ماي 1991 ، المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به. الجريدة الرسمية رقم (26) لسنة 1991 ، ص.976.

(2) . المادة 11 من المرسوم التنفيذي (177/91) المرجع السابق ص.976.

(3) . المادة 12 من المرجع نفسه ص.977.

(4) . لعويجي عبدالله، المرجع السابق ص.21.

ب . بقرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير، والوزير بالجماعات المحلية بعد إستشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين.

ج . بمرسوم تنفيذي يصدر بعد إستشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين، وبناء على تقرير عن الوزير المكلف بالتعمير.

وبعد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتم تبليغه إلى كل من :

- 1 . الوزير المكلف بالتعمير .
- 2 . الوزير المكلف بالجماعات المحلية .
- 3 . مختلف المصالح الوزارية المعنية .
- 4 . مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية .
- 5 . الغرف التجارية و الغرف الفلاحية⁽¹⁾ .

5 . محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يشتمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير طبقا للنصوص القانونية على المكونات التالية :

- أ . تقرير توجيهي : يحدد التوجهات العامة للسياسة العمرانية، بعد تقديم شرح للوضع الحالي و آفاق التنمية العمرانية والوعاء العقاري الذي سوف يطبق في نطاقه، حيث يضبط فيه ما يلي :
- 1 . تحليل الوضع القائم والمحتمل للتنمية الرئيسية بالنظر إلى التطور الإقتصادي والديموغرافي والإجتماعي والثقافي للتراب المعني .
- 2 . قسم التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل، والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية⁽¹⁾ .

(1) . المواد 14، 15، 16 من المرسوم التنفيذي رقم: 177/91 المعدل والمتمم، المؤرخ في: 28 ماي 1991 ، المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به. المرجع السابق، ص.977.

ب . تقسيم الأراضي حسب تنظيم وفق للقواعد العامة المطبقة :

1 . القطاع المعمر: يشمل كل الأراضي التي تشغلها بنايات متجمعة والمساحات الفاصلة بين هذه البنايات، كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية.

2 . القطاع المبرمج للتعمير: يشمل على الأراضي المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق عشر سنوات مع مراعاة جدول الأولويات.

3 . قطاعات التعمير المستقبلية : يشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق 20 سنة، والإستثناءات المتعلقة بالتعمير غير المتوقع خلال 20 سنة، ويتعلق الأمر: تجديد، تعويض وتوسيع المباني المفيدة للإستعمال الفلاحي.

. البناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وإنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية.

. البناءات التي تبررها مصلحة البلدية والمرخص بها قانونيا من قبل الوالي بناء على طلب معمل من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد رأي الوالي.

4 . القطاعات الغير قابلة للتعمير : تشمل الأراضي الغير قابلة للتعمير مع إمكانية وجود حقوق البناء شريطة أن تكون محددة بدقة، وينسب تتلاءم مع الإقتصاد العام لهذه المناطق⁽²⁾.

ج . تنظيم يحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة بإعداد المخطط التوجيهي

1 . التخصيص العام للأراضي وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى إجراءات خاصة لا سيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل.

2 . الكثافة العامة الناتجة عمل شغل الأراضي.

3 . الإرتفاعات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها.

(¹) .مقليد سعاد، " قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق ، تخصص قانون

إداري، قسم الحقوق ، جامعة الحاج لخضر، باتنة (الجزائر)، 2013/2014، ص.7.

(²) . طبقا للمادة 23 من القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 ، المتضمن التهيئة و التعمير ، المعدل والمتمم. المرجع السابق، ص.1655.

4 . المساحات التي تدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود العمرانية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها.

5 . تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها.

6 . المناطق والأراضي المعرضة للأخطار لا سيما التصدعات الزلزالية مع تصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلازل أو الإنزلاقات أو الانهيارات والفيضانات.

7 . مساحة حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات والمنشآت الأساسية، لاسيما منها المنشآت الكيماوية والبتروكيماوية وقنوات نقل المحروقات والغاز والخطوط الناقلة للطاقة، والأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة للتدخل.

6 . مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أو تعديله إلا إذا كانت القطاعات المراد تعميمها والممثلة في القطاعات المعمرة والقطاعات المبرمجة للتعمير وقطاعات التعمير المستقبلية في طريق الإشباع، أو إذا كان تطور الأوضاع ، أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبادية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعينة لها⁽¹⁾.

7 . حالات مخالفة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تتمثل أساسا في مخافة تغيير موقع المشروع، والإخلال بالإرتفاقات.

أ . تغيير موقع المشروع

تتمثل هذه الحالة في تغيير وتحويل موقع البناية إلى إقليم آخر، وعدم التقيد بما جاء في مخطط الموقع للمشروع المراد إنجازه، وهذا يتنافى مع مخطط التهيئة والتعمير والذي على أساسه تم إستتباط وإستخراج مخطط موقع المشروع.

(1) . لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص.30.

وكل إخلال بالموقع يعني إحتمال التعدي على الأراضي المحمية سواء الأثرية أو التاريخية أو الثقافية أو الطبيعية، وخاصة الأراضي الفلاحية والغابية التي تعد من الأراضي الغير قابلة للتعمير، لأنه لا يمكن منح رخصة البناء فوق الأراضي الفلاحية إلا بعد التأكد من أن المساحة المراد بنائها جاءت مطابقة للمعايير التي حددها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 13 سبتمبر 1992 ، والمتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية فيما يخص البناءات ذات الإستعمال السكني.

ويهدف المشرع من خلال هذه الأحكام القانونية، إلى حماية الأراضي الفلاحية كونها ثروة وطنية غير قابلة للتجديد، وكل بناية مخالفة للقانون تتواجد على أرض فلاحية، وخاصة الخصبة منها يجب عدم المصالحة معها وهدمها وإزالتها حالا وإعادة الأرضية إلى حالتها الأولى.

ب . الإخلال بالإرتفاعات

تنقسم الإرتفاعات إلى عامة وأخرى خاصة.

1 . الإرتفاعات العامة : وتنقسم بدورها إلى إرتفاعات طبيعية وأخرى صناعية

أ . الإرتفاعات الطبيعية : تشمل الأراضي التي يمنع فيها البناء بأي حال من الأحوال، ويعتبرها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من المناطق الغير قابلة للبناء سواء تواجدت داخل المحيط العمراني أو خارجه وقد تكون هذه الإرتفاعات في صورة منحدرات كبيرة، أو حواف أودية قد تؤدي إلى إنزلاقات.

ب . الإرتفاعات الصناعية :تتمثل على وجه الخصوص في الأراضي المخصصة لمرور قنوات الغاز وقنوات المياه الصالحة للشرب، وقنوات الصرف الصحي وشبكة الكهرباء إذ يمنع البناء على جانبي خطوط الكهرباء ذات الضغط المتوسط في حدود 15 مترا من هذه الخطوط، وبالتالي على مساحة رواق عرضه 30 مترا على طول الأسلاك الكهربائية الممتدة، كما يتطلب إحترام المسافة القانونية بين محور قناة الغاز والبنائات المجاورة 75 مترا في كلتا الجهتين، كما لا يجوز تشييد بنايات أو إقامة أي عوائق في المناطق المشمولة بحقوق الإرتفاعات الجوية.

2. الإرتفاقات الخاصة:

تشمل الإرتفاقات المنصوص عليها في القانون المدني من المادة 867 إلى غاية 881، وكذلك القيود الواردة على حق الملكية والمنصوص عليها في المواد 690 إلى غاية المادة 712⁽¹⁾.

ثانيا: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ودوره في حماية البيئة

يساهم المخطط التوجيهي للتهيئة في الحفاظ على البيئة من خلال المحافظة على الجانب الجمالي والعمراني من جهة، كذلك حماية الموارد الطبيعية بالوقاية من أخطار التلوث ومكافحتها من جهة أخرى⁽²⁾.

لتحقيق توازن عادل بين متطلبات السكان الإقتصادية والإجتماعية في إطار التنمية المستدامة والحفاظ على البيئة، يعمل المخطط التوجيهي على تحقيق ذلك التوازن بفرض عدة أطر وميكانزمات لتحقيق هذه الأهداف والمتطلبات.

زيادة على ما تقدم فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يلعب دور مهم في حماية البيئة، من خلال تقسيم الأراضي إلى قطاعات مما يسمح بتحديد كل قطاع على حدة ومدى أهميته مما يتيح أكبر قدر في التمييز بين مختلف الأراضي، مما يقلل من التأثير على البيئة وخاصة المنشآت.

"وهذا ما أضافه المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 317/05 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 177/91 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، وأكد مجلس الدولة بالقرار رقم: 032758 بتاريخ 2007/05/23، حيث إعتبر إنشاء مفرغة عمومية في وسط سكاني مساسا بسلامة المحيط والأشخاص، وله سلبيات وأضرار، وبالتالي إذا ما تم تحديد إستعمال كل قطعة أرضية مراعات الجانب البيئي في ذلك سيساهم بشكل كبير في الحد من الآثار السلبية للعمران على البيئة"⁽³⁾.

(1). لعويجي عبدالله، المرجع السابق ص.31.

(2). حليمي بالخير، المرجع السابق، ص.21.

(3). مهري أميرة، مرجع سابق، ص.24.

بالقضاء على الطابع التقني لهذا المخطط، من خلال وجود تنسيق بين مختلف القطاعات قصد الوصول إلى تحقيق المصلحة العامة المبتغات من هذا القانون وبالتالي إنعكاس إيجابي على حماية البيئة في إطار تنمية مستدامة⁽¹⁾.

يضطلع المخطط التوجيهي بتحديد توسع المباني السكنية وتمرکز المصالح والنشاطات، وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية، كما يعمل على تحديد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها، التي ترجع بالإيجاب على حماية البيئة⁽²⁾.

بالإضافة إلى تصحيح بعض الوضعيات منها إدماج بعض الأحياء الفوضوية في النسيج العمراني، والقيام ببعض العمليات الخاصة لحماية بعض الأماكن ذات القيمة التاريخية أو المعمارية التي تشكل قطاعات ذات خصوصية معينة تتطلب المصلحة العامة حمايتها.

تعتبر هذه القطاعات حساسة جدا، على الإدارة العناية بها من خلال المراقبة لأشغال البناء والذي تسهر على أدائه شرطة العمران والموظفون المختصون بذلك.

والهدف من هذه العملية وقائي بعدم السماح للبناء الفوضوي بمختلف أنواعه الصلب والقصديري في خنق المدن وعدم السماح لها بالتوسع العمراني العادي، ويهدف المخالفون بالاستفادة من مزايا المدينة والريف معا من تربية للمواشي والدواجن ورعايتها في المدينة والساحات الخضراء والغابات الحضرية.

من الأدوار التي يضطلع بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ودوره في حماية البيئة عندما يمنع إستغلال قطاعات من الأقاليم العمرانية للبلدية غير مخصصة للتعمير بسبب معوقات خاصة، كالمناطق المحمية في صورة أراضي ذات خصوبة عالية جدا أو محاجر ذات إستغلال منجمي أو مناطق طبيعية ذات نوعية بارزة عمومية أو أماكن ساحلية حساسة أو قد تكون هذه القطاعات في صورة مناطق ذات خطورة بسبب تعرضها للفيضانات مثلا، فهي

(1) . طبقا للمادة 13 من القانون رقم (29/90) المعدل والمتمم، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق ص.1654.

(2) . المادة 18 من المرجع نفسه.

تشكل خطورة عالية على الأرواح والممتلكات، يمنع ولا يرخص فيها بالبناء مهما كانت المبررات⁽¹⁾.

كما يقوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بتخصيص بعض الأراضي لإستقبال بعض المشاريع ذات الأهمية بتوطين التجهيزات الجماعية الكبرى والبنى التحتية لاسيما تلك المتعلقة بالنقل وشبكات التهيئة المختلفة، قد تكون قاعدتها محل نزاع الملكية أو ممارسة حق الشفعة الإدارية لصالح الجماعات المحلية لتعلقها بالمصلحة العامة.

ومن ضمن المشاريع المخصصة للمنفعة العامة ويجوز نزاع الملكية لأجلها، مشروعات المياه والصرف الصحي والمقصود منها المرافق المنوط بها تكرير المياه⁽²⁾، وما هذا إلا تأكيداً من المشرع على ضرورة التوفيق بين متطلبات السكان المختلفة وحماية البيئة في إطار معيشي متوازن.

الفرع الثاني : مخطط شغل الأراضي ودوره في حماية البيئة

لم يكن موجود هذا المخطط قبل سنة 1990 ، وإنما صدر مع القانون⁽³⁾ رقم: 29/90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، ثم صدر المرسوم التنفيذي الخاص به رقم: 178/91 المؤرخ في: 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي⁽⁴⁾ رقم: 318 /05 المؤرخ في: 2005/09/10 .

(1) . لعويجي عبدالله، المرجع السابق، ص.27.

(2) . أنور طلبية، نزاع الملكية للمنفعة العامة. المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية (مصر)، 2006 ، ص.50 .

(3) . عربي باي يزيد، " إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري " ، أطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، منشورة، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، (الجزائر)، 2014/2015. ص.104.

(4) . المرسوم التنفيذي رقم: 318/05 المؤرخ في: 10 سبتمبر 2005 ، المتعلق بإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 178/91 الجريدة الرسمية رقم: 62 لسنة 2005 ، ص.11.

وهو الأداة الثانية للتعمير ولا يكون إلا بوجود المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يحدد بصفة دقيقة حدود إستعمال الأرض والبناء، ويشمل في أغلب الأحيان تراب بلدية كاملة في إطار إحترام القواعد التي ضبطها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁽¹⁾.

يتضمن مخطط شغل الأراضي أيضا المبادئ والأدوات للتخطيط الحضري على المستوى المحلي، دوره تثبيت القواعد العامة والصلاحيات لإستعمال الأراضي⁽²⁾.

تصبح أدوات التهيئة والتعمير بمجرد المصادقة ملزمة للجميع بما فيها الإدارة التي أعدتها وصادقت عليها.

أولا . مخطط شغل الأراضي ودوره في حماية البيئة

1 . الإطار القانوني لمخطط شغل الأراضي

جاء النص على مخطط شغل الأراضي من خلال القانون رقم: 29/90 المعدل والمتمم، المتعلق بالتهيئة والتعمير والنصوص التنظيمية له من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 178/91 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 318/05 ، المتضمن تحديد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.

2 . : أهداف مخطط شغل الأراضي

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

. يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري، والتنظيم وحقوق البناء و إستعمال الأراضي .

(¹) . حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص.99.

أنور طلبة، نزاع الملكية للمنفعة العامة. المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية (مصر)، 2006 ، ص.50 .

(²) . عربي باي يزيد، المرجع السابق ص.

(²) . المرسوم التنفيذي رقم: 318/05 المؤرخ في: 10 سبتمبر 2005 ، المتعلق بإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 178/91 الجريدة الرسمية رقم: 62 لسنة 2005 ، ص.11.

. يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به... .

. يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات.

. يحدد المساحات العمومية، والمساحات الخضراء... .

. يحدد الإرتفاقات.

. يحدد الأحياء والشوارع... .

. يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

والجدير بالذكر أن كل بلدية قد تغطي بأكثر من مخطط لشغل الأراضي، تبعا لطبيعة البلدية ومساحتها والكثافة السكانية (1).

والحكمة من إنجاز أكثر من مخطط شغل أراضي لبلدية واحدة، هو خلق مركزية للبلدية والتنسيق بين مختلف المشاريع المبرمجة؛ كما قد يمكن أن يغطي مخطط شغل الأراضي جزء من تراب البلدية فقط لا كلها (2).

3 . إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

يقرر إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، ويجب أن تتضمن هذه المداولة ما يلي :

أ . تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده، وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به.

يتضح مما سبق، أن مخطط شغل الأراضي هو أداة لتفصيل ما أتى به المخطط التوجيهي، وعليه لا يكون مخطط شغل للأراضي للتنفيذ دون وجود مخطط توجيهي.

ب . بيانا لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي (1).

(1) . المادة 31 من القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر، المتضمن قانون التهيئة والتعمير، المعدل والمتمم. المرجع السابق ص.1656.

(2) . المادة 12 من المرجع نفسه ص.1654.

تبلغ المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً، وتنتشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجالس الشعبية البلدية المعنية⁽²⁾.

إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو أكثر، حيث يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية، إسناد مهمة إعداد مخطط شغل الأراضي إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات في إطار ما حدده قانون البلدية .

لا تكون قرارات المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات قابلة للتنفيذ، إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية⁽³⁾.

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإبلاغ المؤسسات العمومية المعنية وإطلاع رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة، ورؤساء المنظمات المهنية، ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابياً بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي .

كما تحدد مهلة 15 يوماً ابتداء من تاريخ إستلام الرسالة للإعلان عن إرادتهم المشاركة في إعداد مخطط شغل الأراضي وتعيين ممثليهم⁽⁴⁾.

كما أكد المرسوم التنفيذي رقم: 318/05 المتعلق بإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل والمتمم ، بعد تتميم المادة 08 والفقرة أ. من المرسوم التنفيذي رقم: 178/ 91 وأصبح يستشار وجوباً بعد إنقضاء مهلة 15 يوماً الممنوحة بالإضافة لما جاء في المادة المذكورة⁽⁵⁾:

. البيئة

⁽¹⁾ . المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم: 178/91 ، المؤرخ في: 28 ماي 1991 ، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها. الجريدة الرسمية رقم (26) لسنة 1991.ص.979.

⁽²⁾ . المادة الثالثة المرجع نفسه ص.979.

⁽³⁾ . المادة 6 من المرجع نفسه ص.980.

⁽⁴⁾ . لعويجي عبدالله، المرجع السابق، ص.36.

⁽⁵⁾ . المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم: 318/05 المتعلق بإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 178/91 . المرجع السابق ص.11.

. التهيئة العمرانية

. السياحة

ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجالس البلدية المعنية ويبلغ للإدارات العمومية والمصالح والهيئات التابعة للدولة المعنية.

يبلغ مشروع مخطط شغل الأراضي إلى المصالح والهيئات المذكورة، ولها مهلة 60 يوم لإبداء أراءها، أو ملاحظاتها وإذا لم تجب خلال المهلة المنصوص عليها وهي 60 يوم تعتبر موافقة⁽¹⁾.

يخضع مشروع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه للإستقصاء العمومي مدة 45 يوم، ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية قرارا بهذا الصدد :
. يحدد الأماكن المعنية بالإستشارة .

. يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، يبين تاريخ إنطلاق مدة التحقيق وتاريخ إنتهائها.

. يحدد كفيات إجراء التحقيق العمومي⁽²⁾.

ينشر القرار المتضمن مخطط شغل الأراضي على الإستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية خلال مدة الإستقصاء العمومي كما تبلغ نسخة إلى الوالي المختص إقليميا⁽³⁾.

يمكن أن تدون الملاحظات في سجل خاص مرقوم وموقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، أو يعرب عنها مباشرة أو ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين⁽¹⁾.

(1) . لعويجي عبدالله، المرجع السابق، ص.39.

(2) . المادة 10 المرسوم التنفيذي رقم: 178/91 المؤرخ في: 28 ماي 1991 ، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المعدل والمتمم. الجريدة الرسمية رقم (26) لسنة 1991.ص.980.

(3) . المادة 11 المرجع السابق ص.981.

بإنقضاء المهلة القانونية يقفل سجل الإستقصاء، وبعد توقيعه من طرف المفوض المحقق، أو المفوضين المحققين يقوم هاؤلاء خلال 15 يوم الموالية بإعداد محضر قفل الإستقصاء، ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني، أو المجالس البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للإستقصاء مع إستنتاجاته⁽²⁾.

4 . المصادقة النهائية على مخطط شغل الأراضي

يرسل مخطط شغل الأراضي بعد تعديله إلى عند الإقتضاء، مصحوبا بسجل الإستقصاء وبمحضر قفل الإستقصاء والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا، الذي يبدي رأيه وملاحظاته خلال ثلاثين 30 يوما إبتداء من تاريخ إستلام الملف. وإذا إنقضت المدة عد رأيه موافقا . الوالي⁽³⁾.

بعدها يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الإقتضاء، لأخذ نتائج الإستقصاء العمومي بعد أخذ رأي الوالي⁽⁴⁾.

بعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي، يبلغ للجهات التالية :

1 . الوالي المختص، أو الولاية المختصين إقليميا.

2 . المصالح التابعة للدولة، المكلفة بالتعمير .

3 . الغرفة التجارية.

4 . الغرفة الفلاحية.

يوضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يبين :

(1) . المادة 12 المرجع نفسه ص.981.

(2) . لعويجي عبدالله، المرجع السابق، ص ص، 40.39

(3) . المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 178/91 المؤرخ في: 28 ماي 1991 ، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل

الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المعدل والمتمم. المرجع السابق ص.981.

(4) . المادة 16 المرجع نفسه ص.981.

. تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف.

. المكان أو الأماكن التي يمكن إستشارة الوثائق فيها.

. قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون منها الملف⁽¹⁾.

5 . محتوى مخطط شغل الأراضي

يتكون مخطط شغل الأراضي من :

أ . لائحة تنظيم تتضمن:

1 . مذكرة تقديم يثبت فيها تلائم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، وكذلك البرامج المعتمدة للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لأفاق تنميتها.

2 . جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة، ومع مراعات الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في الفصل الرابع من القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: أول ديسمبر 1990 المتضمن التهيئة والتعمير :⁽²⁾

. نوع المباني المرخص بها أو المحصورة ووجهتها.

. حقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأراضي، ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الإرتفاقات المحتملة.

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

يعرب عن مساحة أرضية مع خالص ما يتصل بها في أي بناء بما يأتي :

. مساحة أرضية مع ما يتصل بها من بناء خام تساوي مجموع مساحات أرضية كل مستوى من مستويات البناء منقوصا منها.

(1) . المادة 17 المرجع السابق ص. 981.

(2) . مقلید سعاد، المرجع السابق، ص. 21.

. مساحات أرضية مع ما يتصل بها من تخشيبات السقف، وأدوار ما تحت الأرض مع ما يتصل بها من سقوف، وسطوح وشرفات ومقصورات، وكذلك المساحات غير المغلقة الواقعة في الطابق الأرضي.

. مساحات أرضية مع ما يتصل بها من مبان مهيأة لتستعمل مواقف للسيارات.

. مساحات أرضية مع ما يتصل بها من مبان مخصصة لخزن المحاصيل أو لإيواء الحيوانات أو العتاد الفلاحي، وكذلك مساحات المسقوفات البلاستيكية للإنتاج الزراعي.

يحدد معامل ما يؤخذ من الأرض بالعلاقة القائمة بين مساحة المبنى الأرضية، ومساحة قطعة الأرض.

يبين التقنين فضلا عن ذلك شروط شغل الأراضي المرتبطة بما يأتي⁽¹⁾ :

. المنافذ والطرق.

. وصول الشبكات إليها.

. خصائص القطع الأرضية.

. موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية، وما يتصل بها.

- موقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة

- موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة.

- إرتفاع المباني.

- المظهر الخارجي.

. موقف السيارات.

. المساحات الفارغة والمغارس.

(¹). عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص. 111.

تبين لائحة التنظيم بالإضافة إلى ذلك نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها، وتحدد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتحملها الجماعات المحلية وكذلك آجال إنجازها⁽¹⁾

ب . وثائق بيانية تتكون مما يأتي على الخصوص :

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

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

3 . خارطة . بمقياس 1/500 أو 1/1000 . تبين القواسر الجيوتقنية لتعمير التراب المعني مصحوبة بتقرير تقني.

4 . مخطط المواقع القائم . 1/500 أو 1/1000 يبرز الإطار المشيد حالياً، وكذلك الطرق والشبكات المختلفة و الإرتفاعات الموجودة.

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

. المناطق القانونية المتجانسة⁽²⁾.

. موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة، والمنفعة العمومية.

. خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة منها كما هو محدد ضمن في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وما تتحمله الجماعات المحلية.

. المساحات الواجب الحفاظ عليها نظراً لخصوصيتها

و . مخطط التركيب العمراني بمقياس 1/500 أو 1/1000 يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم كما هي محددة في البند 1 ب . من هذه المادة مصحوبا باستحوار يجسد الأشكال التعميرية و المعمارية المنشودة بالنسبة إلى القطاع المقصود، والقطاعات المقصودة.

(1) . عربي باي يزيد ، المرجع السابق ص.111.

(2) . مقلد سعاد، المرجع السابق، ص.22.

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

6 . مراجعة مخطط شغل الأراضي

لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي مراجعة جزئية أو كلية بعد المصادقة عليه إلا للأسباب المذكورة في المادة 37 من القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: أول ديسمبر 1990⁽¹⁾. بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي بهذا الشأن؛ تبلغ المداولة المتعلقة بذلك مصحوبة بتقرير يثبت المبررات للوالي.

يخضع إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليها المطروح للمراجعة للشروط نفسها المنصوص عليها في الفصلين الثاني والثالث من هذا المرسوم.

تطبيقا لأحكام المادتين 33 و 37 من القانون المذكور أعلاه ، تتم كل مراجعة أو تعديل لمخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المختصة إقليميا وبعد إستشارة الوالي المختص أو الولاية المختصين إقليميا⁽²⁾.

سابعا : حالات خاصة تطبق على أجزاء من التراب الوطني

يخضع الساحل والأقاليم التي تتوفر على مميزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية بارزة، وكذلك الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد⁽³⁾.

1 . : الساحل

يضم الساحل حسب هذا القانون كافة الجزر و الجزيرات ، وكذلك شريطا من الأرض عرضه الأدنى (800) متر على طول البحر ويشمل :

أ . السهول الساحلية التي يقل عرضها عن (03) كيلومترات.

(1) . المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم: 178/91 المؤرخ في: 28 ماي 1991 ، المرجع السابق ص. 982.

(2) . نفس المرجع ، المادة 20 .

(3) . المادة 43 من القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 ، المتضمن قانون التهيئة والتعمير ، المعدل والمتمم . المرجع السابق ص. 1657.

ب . كامل الغابات التي يوجد جزء منها بالساحل كما هو محدد أعلاه.

ج . كامل المناطق الرطبة وشواطئها على عرض ثلاثمائة 300 متر، بمجرد ما يكون جزء من هذه المناطق على الساحل كما هو محدد أعلاه⁽¹⁾.

يجب أن يحافظ التوسع العمراني بالساحل على المساحات، وأن يبرز قيمة المواقع والمناظر المميزة للتراث الوطني والثقافي والتاريخي للساحل، والبيئات اللازمة للتوازنات البيولوجية، ويجب أن يتم هذا طبقاً لأحكام شغل الأراضي.

كما يمنع كل بناء على قطعة أرض تقع على شريط من منطقة عرضه مئة 100 متر ابتداء من الشاطئ، وتقاس هذه المسافة أفقياً من نقطة أعلى المياه.

إستثناء على ما تقدم صرح المشرع بالبناءات أو النشاطات التي تتطلب الجوار المباشر للمياه⁽²⁾.

و الملاحظ على هذه المادة لو أن المشرع ذكر هذه التراخيص على سبيل الحصر.

2 . الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة

المقصود بهذه الأقاليم هي الأقاليم التي تتوفر على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية، وإما على ميزات ناتجة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الإستحمامية⁽³⁾.

3 . الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي

حصر المشرع حقوق البناء في هذه الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي في :

أ . البناءات الضرورية الحيوية للإستغلالات الفلاحية.

ب . البناءات ذات المنفعة العمومية.

(1) . المادة 44 من القانون (29/90) من المرجع السابق ص.1657.

(2) . المادة 45 المرجع نفسه ص.1657.

(3) . المادة 46 نفس المرجع ، ص.1657.

يجب إدراجها في جميع الأحوال في مخطط شغل الأراضي، وفي حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، وبعد إستشارة وزارة الفلاحة الترخيص بـ:

. البنايات والمنشآت اللازمة للري والإستغلال الفلاحي.

. البنايات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية.

. التعديلات في البنايات الموجودة⁽¹⁾.

ثانيا : مخطط شغل الأراضي ودوره في حماية البيئة

يتمثل دور مخطط شغل الأراضي في حماية البيئة من خلال الإهتمام بوضع آليات وأطر قانونية مما تسمح بخلق توازن بين متطلبات السكان من جهة والمحافظة على البيئة من جهة أخرى.

. من خلال تحديد مخطط شغل الأراضي وبالتفصيل المناطق السكنية الفردية أو الجماعية أو المناطق الصناعية ومناطق الخدمات والتجارة ومناطق التخزين والمناطق الطبيعية والغابية والأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء، فهذه إجراءات الهدف منها حماية البيئة؛ وكذا الفضاءات وأماكن الراحة والترفيه لما لها من تأثير إيجابي على الراحة والسكينة العامة ، حيث يحدد لكل منطقة الإستخدام الرئيسي ويضع لها المعادلة المناسبة لإستعمال الأرض من حيث بيان موقع المباني بالنسبة للطرق العامة وما يتصل بها من حيث الإرتفاع.

عندما يحدد مخطط شغل الأراضي باقي شبكات الهياكل الأساسية من المياه الصالحة للشرب والصرف الصحي، والغاز الطبيعي وأماكن التخلص من النفايات كلها إجراءات تهدف إلى حماية البيئة.

. يحدد الأحياء التي يعاد هيكلتها وإجراء تحديثها وتطويرها، ويعد هذا التدخل العمراني كإجراء جديد لم يكن يؤخذ به على مستوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويدخل ضمن هذه الدائرة الأحياء الشعبية والسكنات الهشة والأحياء الفوضوية الصلبة الغير مخططة، وبعض

(1) . المادة 48، 49 من القانون. رقم: 29/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون التهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، المرجع السابق ص.1658.

الأحياء القصديرية التي تتواجد على أراضي يمنع فيها البناء نتيجة لخطورة كامنة أو مباشرة طبيعية أو تكنولوجية، والقابلة لإعادة الهيكلة والإدماج.

عندما يعين مساحات الأراضي الفلاحية والغابية الواجب حمايتها من أشكال التعدي والإستلاء غير الشرعي للبناء الفوضوي وغيره، الهدف منها خلق توازن بين حاجيات السكن والفلاحة والصناعة والحفاظ على البيئة.

ضبط المظهر الخارجي للبنىات من حيث تحديد نمط الواجهات والشكل الهندسي⁽¹⁾، بالإعتماد على مواصفات مطابقة لأحكام وقواعد الهندسة المعمارية، والتي هي مجموعة من المعارف والمهارات في فن البناء كما هي تعبير عن ثقافة وروح البلد وترجمة لها.

يظهر هذا الجانب من خلال تكريس المشرع لآلية إصباغ مختلف البنىات التابعة للقطاع العام أو الخاص بلمسة فنية، لذا ربط منح رخصة البناء بتوفر شروط منها إرفاق طلب رخصة البناء بملف تقني يتضمن مخططات الهندسة المعمارية .

كذلك يظهر دور مخطط شغل الأراضي في حماية البيئة من خلال انجاز تهيئات خاصة للدخول ضمن احترام شروط الأمن المطلوبة⁽²⁾.

(1) . لعويجي عبدالله، المرجع السابق، ص.41.

(2) . مقلید سعاد، المرجع السابق، ص.20.

المطلب الثاني

أدوات التهيئة والتعمير على المستوى الوطني ودورها في حماية البيئة

تتمثل هاته الأداة على المستوى الوطني في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة⁽¹⁾، وكنتيجة لقصور المخططات المحلية في أداء وظيفتها إضطر المشرع للبحث عن حلول أخرى؛ تمثلت في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، وهو ما سنوضحه من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول : المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

جاء النص على هذا المخطط بالقانون الذي أصدره المشرع الجزائري تحت رقم: 20/01 المؤرخ في: 12 ديسمبر 2001، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة:

يعكس المخطط الوطني لتهيئة الإقليم التوجهات والأدوات التي من شأنها ضمان تنمية الفضاء الوطني تنمية منسجمة ومستدامة، بالنسبة لمجموع التراب الوطني بالتوافق مع كل من : المخطط التوجيهي لتهيئة السواحل، والمخطط التوجيهي لحماية الأراضي ومكافحة التصحر، أيضا مخططات تهيئة الإقليم الولائية، والمخططات التهيئة لفضاءات الحواضر الكبرى⁽²⁾.

أولا : أهداف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

تكمّن توجهات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم إلى الإستغلال العقلاني للفضاء الوطني و للموارد الطبيعية وتنميتها، والتوزيع الفضائي الملائم للمدن والمستوطنات البشرية وحماية

(1) القانون رقم: 20/01 المؤرخ في: 12 ديسمبر 2001، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية رقم: 77 لسنة 2001، ص.18.

² . حلّمي بلخير، المرجع السابق، ص.27.

التراث الإيكولوجي الوطني وتثمينه وتماسك الإختيارات الوطنية مع المشاريع التكاملية الوطنية⁽¹⁾ ، وبالتالي تهدف السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتثمينه المستدامة إلى :

1 . تنمية مجموع الإقليم الوطني تنمية منسجمة على أساس خصائص ومؤهلات كل فضاء جهوي، كذلك خلق الظروف الملائمة لتنمية الثروة الوطنية والتشغيل، مع تساوي الحظوظ في الترقية والإزدهار بين جميع المواطنين.

2 . تخفيف الضغط على الساحل والحوضر والمدن الكبرى، وترقية المناطق الجبلية والهضاب العليا والجنوب من خلال التوزيع المناسب بين المناطق والأقاليم، بالإضافة إلى دعم الأوساط الريفية والجهات التي تعاني من صعوبات قصد إستقرار سكانها، المحافظة على الفضاءات والمجموعات الهشة إيكولوجيا وإقتصاديا وتثمينها.

3 . حماية الأقاليم والسكان من الأخطار المرتبطة بالتقلبات الطبيعية، بالإضافة إلى الحماية والتثمين والتوظيف العقلاني للموارد التراثية والطبيعية والثقافية وحفظها للأجيال القادمة⁽²⁾.

4 . بالإضافة إلى الأهداف التنموية الإقتصادية و الإجتماعية والثقافية إرساء دعائم الوحدة الوطنية، فضلا عن متطلبات السيادة الوطنية والدفاع عن الإقليم⁽³⁾.

5 . الإستغلال العقلاني للفضاء الوطني، وخاصة توزيع السكان والأنشطة الإقتصادية على كافة الإقليم الوطني، تثمين الموارد الطبيعية وإستغلالها العقلاني⁽⁴⁾.

ثانيا : الأقاليم الإستراتيجية لتهيئة الإقليم

تتمثل الأقاليم الإستراتيجية في الفضاءات الحساسة، الساحل والمرتفعات الجبلية والسهوب والجنوب والمناطق الحدودية وتثمينها⁽⁵⁾.

(1) . وناس يحي، "الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر"، أطروحة دكتوراه في القانون العام، منشورة، جامعة أبو بكر بلقايد . تلمسان (الجزائر)، 2007 ص.45.

(2) . المادة 4 من القانون رقم: 20/01 ، المرجع السابق ص.19.

(3) . المادة 5 المرجع نفسه ، ص.20.

(4) . المادة 9 المرجع نفسه، ص.21.

(5) . حلّيمي بلخير، المرجع السابق، ص.28.

1 . أقاليم الساحل : تكمن في إحترام شروط تمدن المناطق الساحلية وشغلها، كما تعمل على تنمية أنشطة الصيد البحري بما فيها حماية المناطق الساحلية والجرف القاري ومياه البحر من أخطار التلوث، فضلا عن حماية المناطق الرطبة⁽¹⁾.

2 . أقاليم المرتفعات الجبلية : مرتبطة بحشد الموارد المائية بواسطة التقنيات المناسبة، مع تطوير للزراعة وتربية المواشي بالمناطق الجبلية، مع إيجاد المساحات المسقية الموائمة وتحسينها، بالإضافة إلى إعادة تشجير الغابات والحفاظ على التراث الغابي وإستغلاله العقلاني، حماية التنوع البيولوجي مع فك العزلة بتحسين شبكات المواصلات والإتصالات السلكية واللاسلكية، توفير الخدمات الضرورية للعيش في هذه المناطق، ترقية الصناعة الصغيرة والمتوسطة الملائمة للإقتصاد الجبلي⁽²⁾.

3 . أقاليم الهضاب العليا والسهوب : تركز على موائمة نظام الإستغلال الريفي للخصوصيات السهبية، الإستغلال العقلاني لكل الموارد المائية السطحية والباطنية المحلية وتحقيق التحويلات الضرورية لها إنطلاقا من الشمال والجنوب، فضلا عن مكافحة التصحر والإستغلال الفوضوي للأراضي، زيادة عن حماية المساحات الرعوية وتجهيزها، حث سكان السهوب على المشاركة في التنمية، الترقية الإجتماعية في مجالي التربية والصحة، كما تعمل على رصد ومتابعة تطور المجال السهبي بإستمرار⁽³⁾.

4 . أقاليم الجنوب : تعتمد إلى ترقية الموارد الطبيعية خاصة المائية الباطنية منها والحفرية والسطحية، زيادة على حماية المنظومات البيئية في الواحات والصحاري وترقية الزراعة عن طريق إعداد برنامج عقلاني لإستغلال الموارد المائية الباطنية إستغلالا طويلا الأمد، حماية المناطق الرعوية وتجهيزها مع تطوير أنشطة إقتصادية توائم ظروف هذه المناطق وخاصة الصناعات المرتبطة بإحتياجات السكان وتنمين المحروقات والموارد المنجمية، فضلا عن مكافحة التصحر والترمل وصعود المياه والحفاظ على التراث الطبيعي والثقافي والتاريخي في

(1) . المادة 13 من القانون، رقم: 20/01 المؤرخ في: 12 ديسمبر 2001، المتضمن تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، المرجع السابق ص.21.

(2) . المادة 14 المرجع نفسه ص.22.

(3) . المادة 15 نفس المرجع، ص.22.

هذه المناطق وتتمين التراث السياحي الصحراوي، مع رصد حالة موارد حقول الماء الجوفية ومتابعتها باستمرار⁽¹⁾.

5 . أقاليم المناطق الحدودية : ترقية مراكز للحياة وإمتصاص الاختلالات فيما يخص التجهيزات المرتبطة بالإطار المعيشي للسكان المعنيين والمحافظة على ثرواتهم الطبيعية والحيوانية، مع فك العزلة وتنمية شبكات المواصلات والاتصالات السلكية واللاسلكية، بالإضافة إلى تثمين الموارد المحلية وتكوير أنشطة تكميلية في إطار الاندماج المغاربي وما يترتب عليه من مبادلات وتعاون حدودي وتنمية مشتركة مع المناطق والبلدان المجاورة⁽²⁾.

6 . أقاليم المناطق الواجب ترقيتها : وتتمثل في الأقاليم المتميزة بضعف مستوى تنميتها الإقتصادية وبعدم كفاية نسيجها الصناعي والخدماتي، والأقاليم الريفية المحرومة التي تتميز بضعف مستوى تنميتها الإقتصادية وتواجه صعوبات خاصة، بما فيها المناطق الحضرية الحساسة المتميزة بوجود مجموعات كبرى أو أحياء سكنية متدهورة وبإختلال توازن حاد بين السكن والشغل، وكل إقليم آخر يتطلب أعمالا ترقويه خاصة من طرف الدولة⁽³⁾.

الفرع الثاني : دور المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في حماية البيئة

يظهر دور المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في حماية البيئة جليا من خلال حماية الفضاءات الحساسة التي نص عليها المشرع في القانون رقم: 20/01 المتضمن تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة حصرا في المناطق الساحلية والمرتفعات الجبلية والسهوب فضلا عن الجنوب والمناطق الحدودية وتنميتها.

تتمثل فعالية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ودوره في حماية البيئة من خلال الحفاظ على المناطق الساحلية والجرف القاري، ومياه البحر من أخطار التلوث مما يعكس مدى إهتمام المشرع بهذا النوع من الإقليم، خاصة بالنسبة للجزائر لديها شريط ساحلي يقدر بألف ومئتي 1200 كيلومتر وما يحتويه هذا الشريط الساحلي من كثافة سكانية، كلما كان الإهتمام بهذا الشريط الساحلي أكثر كانت مردوديته على البيئة أنجع وبالتالي على الإنسان، كذلك الإهتمام

(1) . المادة 16 المرجع السابق، ص.22.

(2) . المادة 17 المرجع نفسه ص.23.

(3) . المادة 18 نفس المرجع، ص.23.

بالمناطق الرطبة ومالها من دور في حماية البيئة كونها تحتوي على مخزون نباتي وحيواني متنوع.

تظهر فعالية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ودوره في حماية البيئة بالنسبة للمناطق الجبلية فيما يخص بالإهتمام بالزراعة وتربية المواشي بما يتلائم والمنطقة، كذلك إعادة تشجير الغابات المرتبطة بالمنطقة، أيضا المحافظة على التنوع البيولوجي بما تحمل الكلمة من معنى سوى في الجانب النباتي أو الحيواني⁽¹⁾.

هذا التنوع يعتبر من مقتضيات حماية البيئة وجاء النص عليه أيضا في المادة 39 والمواد 40 إلى غاية 43 من قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة والتي تظهر الحفاظ على الفصائل الحيوانية غير الأليفة أو الفصائل النباتية الغير مزروعة⁽²⁾.

نص المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في حماية البيئة بالنسبة لمناطق الهضاب العليا والسهوب من خلال مكافحة التصحر بالدرجة الأولى وماله من مخاطر وتأثيرات بيئية على الإنسان والحيوان، أيضا نص على حماية الأراضي الرعوية كذلك الإستغلال العقلاني لكل الموارد، رصد ومتابعة تطور المجال السهبي بإستمرار.

فيما يخص مناطق الجنوب، فإن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يأخذ بعين الإعتبار المميزات والخصوصيات الطبيعية والإقتصادية لمناطق الجنوب من أجل الحفاظ على البيئة وتممينها وحمايتها؛ ويظهر ذلك من خلال ترقية الموارد الطبيعية وخاصة الموارد المائية الباطنية الحفرية والسطحية وحماية المنظومة البيئية في الواحات والصحاري، بالإضافة إلى تهمين الطاقة الزراعية وإستصلاح أراضي جديدة عن طريق إعداد برنامج عقلاني لإستغلال الموارد المائية الباطنية إستغلال طويل المدى، كما يسعى هذا المخطط إلى حماية المناطق الرعوية ومكافحة التصحر في الجنوب، والترمل وصعود المياه والحفاظ على التراث الطبيعي والثقافي والتاريخي، وتممين التراث السياحي الصحراوي.

قام المشرع بإحداث مخططات توجيهية للبنى الكبرى والخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية، لتدعيم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في مجال حماية البيئة، وترجمة التوجهات

(1) . حليمي بلخير، المرجع السابق، ص ص.31.30.

المركزية لهذا المخطط تداركا لكل نقص أو تفاوت ناجم عن ممارسة السلطة التقديرية الواسعة للجماعات المحلية في تصور وتبني التوجيهات الملائمة لحماية البيئة.

نظرا لعدم إكمال المخططات التوجيهية للبنى الكبرى الوطنية، تبقى المخططات التقليدية المرجعية المركزية التي تعتمد في سياستها المتعلقة بشغل المجال وتهيئته المستدامة على التدرجية في ترجمة التوجيهات العامة إلى المخططات القطاعية والمخططات الجهوية، تؤدي إلى القضاء على التفاوت والإختلالات بين الجماعات المحلية في الإلتزام بالسياسة الوطنية لحماية البيئة، وعليه تحدث تكاملا وإنسجاما للتدخل الوقائي من أجل حماية البيئة على المستوى الوطني.

بيدا أن تحقيق هذا الإنسجام يكون من خلال تطبيق سياسة أو منهجية تدرجية، ولا يتأتى هذا إلا بمشاركة العديد من الأطراف الفاعلة وبمقومات موضوعية؛ غير أنه يبقى المخطط الوطني لتهيئة الإقليم مشروع لم يكتمل بعد⁽¹⁾.

(1). وناس يحي، المرجع السابق، ص. 46.