

دور التخطيط العمراني في حماية البيئة

د/ قوراري مجدوب جامعة بشار

المقدمة: يقصد بالتخطيط العمراني البيئي وضع برنامج محدد يتضمن قواعد و تنظيمات لتخصيص الأماكن بما يناسب حماية البيئة، و ذلك بالنظر إلى المخاطر التي يمكن أن تنجم عن وجود أماكن غير مراعى فيها التخطيط العمراني، مع الأخذ في الاعتبار الإمكانيات المتاحة لوضع هذه الأهداف موضع التنفيذ .

و تكاد تجمع التشريعات الخاصة بالتخطيط العمراني على ضرورة وضع قواعد و نظم لتخطيط المناطق السكنية ، على أن يراعى في هذه القواعد حماية البيئة و الجوار على حد سواء . فمن ناحية أولى يجب عند اختيار موقع المناطق السكنية أن يتم وضع قواعد تكفل بعدها عن الأراضي الزراعية، وذلك حتى لا يؤدي الزحف العمراني على الأراضي الزراعي إلى القضاء عليها ، كما يجب إبعاد المناطق السكنية عن خط الساحل للبحار و الأنهار لمسافة كافية تسمح بوجود مناطق عبور لمرتادي الشواطئ . ومن ناحية ثانية يجب إنشاء الأحزمة الخضراء حول المناطق السكنية ، و وضع تنظيم لإنشاء الحدائق العامة و صيانتها ، كما يجب تخصيص مساحة في كل منطقة سكنية لإقامة مشاتل لإنتاج الأشجار ، على أن تتاح مزروعات هذه المشاتل للأفراد و الهيئات بسعر التكلفة ، مع وجود إمكانية القيام بتشجير الأماكن التي يطلبونها بسعر مناسب أو مخفض . و من ناحية ثالثة يجب التخطيط لأن تكون المناطق السكنية بعيدة عن مصادر التلوث ، و ذلك بعدم السماح بإقامة المحلات المقلقة لراحة الجوار أو الضارة بالصحة ، كما يجب تهدئة حركة مرور السيارات في داخل المناطق السكنية للمحافظة على هدوئها.

المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير " PDAU " هو أداة عمرانية تحدد إطار التهيئة ، و هو مخطط كلاسيكي من الجيل الثاني من أدوات التهيئة و التعمير ، و قد جاء كبديل للمخطط العمراني الموجه " PUD " و للمخطط العمراني المؤقت " PUP " . كما أنه يعد وسيلة جديدة للتجمع الحضري داخل إطاره البيئي و يراعى جوانب الانسجام بين جميع المراكز الحضرية المجاورة¹

فمن أهم وظائف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، تحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية بالتعمير و ضبط توقعات التعمير² التي تسمح بترشيد استعمال المساحات و حماية المساحات الحساسة ، و هذا في إطار سياسة حماية البيئة و الجوار³ .

فهذا المخطط يرمي لإيجاد أحسن توازن لمختلف وظائف المجال ، من حيث البناء و ممارسة النشاطات الدينية و الاجتماعية ، و الثقافية ، لذلك أوجب المشرع الجزائري على كل بلدية أو أكثر أن تغطي بمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير يتم إعداده بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت مسؤوليته⁴ .

كما أنه يرسم و يحدد آفاق توسعه كجزء من الكل على المستوى الإقليمي ، كخلية عمرانية للنسيج الحضري و العمراني على المستوى الوطني⁵.

الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير: بعد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أداة للتنبؤ و التخطيط المستقبلي⁶ الهادف إلى وضع وتحديد الاختيارات الأساسية لسياسة التنمية العمرانية ، فهو كما نصت عليه المادة 16 من قانون التهيئة و التعمير " أداة التخطيط المجالي و التسيير الحضري ، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي " .

كما يحدد التخصيص العام للأراضي على مستوى البلدية أو عدة بلديات ، و كذا توسيع و تمرکز المصالح و النشاطات و موقع التجهيزات الكبرى الهياكل الأساسية . بالإضافة إلى تقسيم و ترتيب القطاعات من حيث التعمير الفعلي و القابلية و عدم القابلية للتعمير⁷.

الملاحظ من خلال نص المادة 16 المذكورة أعلاه ، أن تكوين الاحتياطات العقارية هو من صلاحيات البلدية ، في إطار مخططات عمرانية . و بذلك نرى المشرع الجزائري قد أعطى صلاحيات واسعة جدا لصالح البلديات في ميدان التعمير و البناء ، على أساس انعكاساتها المباشرة على آثار التنمية و أشكالها و التطور العام للبلدية ، و كان من المتوقع أن يجسد المشرع الجزائري هذه الصلاحيات لصالح الجماعات المحلية و تحميلها مسؤولية تسيير و تنظيم المجال المحلي .

لكن العكس هو الذي حصل ، حيث أن المشرع الجزائري نزع صلاحيات تسيير المحفظة العقارية من البلديات ، و منحها للوكالات المحلية و ذلك بمقتضى المادة 73 من قانون التوجيه العقاري . وهذا ما أكد عليه مجلس الدولة الجزائري ، الغرفة الرابعة في قضية خ.م ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي للدائرة الحضرية لباب الزوار و من معه ، ملف رقم 006405 " كل تصرف تباشره الجماعات المحلية مباشرة و لا يكون لفائدة شخصية عمومية يعد باطلا و عديم الأثر... و مادامت الأرض موضوع النزاع مخصصة لبناء فإن القانون منح الاختصاص الكامل للوكالات العقارية ... و يعتبر كل تصرف يخالف ذلك باطلا بطلانا مطلقا"⁸.

مع الإشارة إلى أن هذه الوكالات تخضع في منازعاتها من حيث الاختصاص النوعي للقانون الخاص ، و هذا ما أقره مجلس الدولة ، الغرفة الأولى في قضية الوكالة المحلية للتنظيم و التسيير العقاري الحضري ضد أخ.م ملف رقم 004841 " الوكالات المحلية للتنظيم و التسيير العقاري الحضري هي مؤسسات ذات طابع اقتصادي و تجاري و بالتالي لا تكون نزاعاتها القائمة مع متقاضين خاضعين للقانون الخاص من اختصاص الجهة القضائية الإدارية"⁹.

الملاحظ على هذا القرار ، أنه حدد صراحة الطبيعة القانونية لهذه الوكالات بأنه يحكمها القانون الخاص. غير أن تجريد الجماعات المحلية من مهمة تسيير الاحتياطات العقارية ، فيه تناقض في فحوى النصوص القانونية السارية المفعول ، وذلك بين قانون البلدية و قانون التوجيه العقاري ، إذ تنص المادة 117 من القانون رقم 10-11 المتعلق بالبلدية¹⁰ على أنه " تسهر البلدية على الحفاظ على وعائها العقاري و منح الأولوية في تخصيصها لبرامج التجهيزات العمومية و الاستثمار الاقتصادي .

و تسهر أيضا على الحفاظ على الأملاك العقارية التابعة للأملاك العمومية للدولة " و الأكثر من ذلك فإن قانون التوجيه العقاري ، قد تضمن في أحكامه مواد تلغي قانون الاحتياطات العقارية ، لأن المشرع الجزائري اختار التنازل¹¹ كطريقة لاستعمال هذه الاحتياطات وكان من الممكن جدا أن يبقى هذه الاحتياطات و يستعمل طريقة أخرى كالامتياز مثلا ، و ذلك بمنح حق استغلال الأرض فقط ، و تبقى الملكية و حق الاستعمال و الاستغلال ، و هذا فيه تحقيق منفعة عامة¹²

الفرع الثاني: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير: لقد حددت المادة 18 من القانون رقم 90-29¹³ بشكل عام موضوع المخطط و إلا كان باطلا ووجب عدم المصادقة عليه و هذه الخطوط هي :

- تحديد تخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع .

- تحديد توسيع المباني السكنية و تمركز المصالح و النشاطات و طبيعة و موقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية .

- تحديد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها .

كما تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية، عن طريق الدراسات الخاصة بالزلازل والدراسات الجيوتقنية أو الخاصة ، وتحدد مساحات حماية المؤسسات أو المنشآت أو التجهيزات المنطوية على الأخطار التكنولوجية ، طبقا للإجراءات القانونية والتنظيمية المعمول بها¹³ .

و في سياق آخر ، فإن إعداد المخطط التوجيهي يوحى بوجود إجراءات التشاور الديمقراطي والذي ينبغي تعميمه على المستوى الإقليمي القاعدي. وهذا لن يكون إلا بما يعرف بالديمقراطية التشاورية ، بإشراك عدة هيئات إدارية و منتخبين و ممثلين للغرف (صناعية ، تجارية، فلاحية...) وحتى الحركات الجموعية ، في كل مراحل إعداد هذه القاعدة التقنية¹⁴ ، وذلك حتى يتسنى لنا إدخال تنظيم فعال فينظر إلى المدينة على أساس أنها مجال موحد و ذلك بتحقيق المساواة في الجانب الجمالي أو ما يعرف بنظام الرونق والرواء ، لأن واقع المدينة أفرز عدم المساواة حتى بين أحيائها¹⁵ . دون إغفال الدور المهم والفعال

المنوط برئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال التهيئة و التعمير مع أهمية المحافظة على التراث العمراني للمنطقة أو البلدية المعنية¹⁶.

الفرع الثالث: إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير: بناء على نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 177-91 فإن إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لا يكون إلا عن طريق مداولة من المجلس أو المجلس الشعبية البلدية المعنية ، حيث تتضمن هذه المداولة :

- التوجيهات التي تحددها الصورة الإيجابية للتهيئة أو مخطط التنمية المستدامة للتراب المقصود .
- كفاءات مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية حيث يتكفل المخطط التوجيهي ببرامج الدولة و الجماعات الإقليمية و المؤسسات و المصالح العمومية ، كما أن المشاريع ذات المصلحة الوطنية تفرص نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير¹⁷.

و بالنتيجة ، فإن أول خطوة لإعداد المخطط التوجيهي ، تكون عن طريق المداولة ، بغرض تعميق التشاور و ترقية الحس المدني و تنمية روح المسؤولية لدى المواطن.

حيث أن هذه المداولة تبلغ للوالي المتخصص إقليميا ، و تخضع للنشر مدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجلس الشعبية البلدية إذا كان المخطط يشمل أكثر من بلدية في إعداد المخطط وفق مبادئ التشاور و متابعة الدراسات و جمع الآراء مع مختلف الهيئات و المصالح العمومية و الإدارات العمومية و الجمعيات المتعددة و التي تعمل لهذا الغرض¹⁸.

كما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجلس الشعبية البلدية بإطلاع رؤساء غرف التجارة و رؤساء غرف الفلاحة ، و رؤساء المنظمات المهنية ، و رؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

و لهؤلاء المرسل إليهم مهلة خمسة عشر يوما (15) ابتداء من تاريخ تسلم الرسالة للإعلان عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و تعيين من يمثلهم¹⁹.

ينشر هذا القرار خلال مدة شهر على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس المعنية و يبلغ للإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات و المصالح التابعة للدولة المعني²⁰، و الملاحظ أن هذه المديرية و الهيئات لها علاقة مباشرة بالتهيئة العمرانية . كما يبلغ مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجلس الشعبية البلدية للإدارات

العمومية والهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات و لمصالح المعنية التابعة للدولة ، و لها مهلة 60 يوما لإبداء آرائها أو ملاحظاتها و إذا لم تجب خلال المهلة المنصوص عليها و التي هي 60 يوم تعتبر موافقة على المشروع²¹

و مهما يكن من أمر ، فإن هذه الخطوات إنما تدل على اهتمام المشرع الجزائري بضرورة توسيع نطاق التشاور و الحوار حول مستقبل البلديات ، و ترقية الحس المدني²² .

الفرع الرابع: المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير: يخضع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير للمصادقة على مستويين : المصادقة من طرف المجلس الشعبي البلدي بموجب مداولة بعد الاطلاع على نتائج التحقيق . ثم يرسل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مصحوبا بسجل الاستقصاء و محضر قفل الاستقصاء و نتائج التحقيق إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي بشأنه في غضون خمسة عشر (15) يوما من تاريخ استلام الملف ، و تتم المصادقة طبقا للمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 و كذا المادة 27 من القانون رقم 90-29 حسب الحالة:

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

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

- بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني ببناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة البلديات التي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر .
و ما تجب الملاحظة إليه ، في هذا الصدد إلى أن المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 جاءت تطبيقا لنص المادة 27 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و بصريح النص القانوني ، إلا أننا وقفنا على عدم الانسجام بين النصين وبالتحديد في الفقرة الثالثة و الرابعة منها في مسألة استشارة الوالي المعني قبل اتخاذ القرار ، حيث وردت مسألة استشارة الوالي المعني في المادة 15 من المرسوم التنفيذي و التناهي عنها في نص المادة 27 من القانون نفسه . لذلك استلزم الأمر تعديل للتطابق بين النصين لرفع اللبس ومن ثم التطبيق السليم لأحكامها .

بعد إجراء المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يبلغ و بعد وضعه تحي تصرف الجمهور للجهات المركزية و المحلية المعنية²³ بناء على نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 و هذا

الإجراء - التبليغ - يجعل من المخطط ملزما لمختلف الهيئات و المصالح و على رأسها البلدية كما يصبح المرجع الرئيسي و تسجيل المشاريع و تجسيدها ميدانيا ، كما نلاحظ من هذه الإجراءات التأكيد على تفعيل دور الهيئات المنتخبة كجهة رقابية على محتوى المخطط من خلال المصادقة عليه بموجب مداولة يسمح على بحث و طرح آفاق التنمية المحلية بما يتوافق و طموحات المواطن بالمناطق المعنية .

حتى يكون المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ذو فعالية ، لابد من تحسيس المواطن بمدى أهمية مشاركته و التزامه بما جاء في المخطط ، إذ تنص المادة 12 من القانون رقم 10-11 المتعلق بالبلدية على أنه : " ... يسهر المجلس الشعبي البلدي على وضع إطار ملائم للمبادرات المحلية التي تهدف إلى تحفيز المواطنين و حثهم على المشاركة في تسوية مشاكلهم و تحسين ظروف معيشتهم ... " . في النص المذكور إشارة واضحة على أن المجتمع المدني له دور فعال في نشر الثقافة العمرانية²⁴ .

الفرع الخامس: صور مخالفة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير: يتجلى عدم احترام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في مجموعة البنابات الفوضوية و التي أُنجزت بطريقة مخالفة لقواعد و أحكام المخطط التوجيهي و من أهم المخالفات التي تبرز في الميدان تغيير موقع المشروع (أولا) الإخلال بالارتفاقات (ثانيا) .

أولا: تغيير موقع المشروع: تتمثل هذه الصورة في عدم التقيد بما جاء في مخطط الموقع للمشروع المراد إنجازه وذلك بنقل وتحويل وعاء البناية إلى مكان آخر من المجال الإقليمي ، و هذا يتنافى مع مخطط التهيئة و الذي على أساسه تم استخراج و استنباط مخطط موقع المشروع .

و تجدر الإشارة أن لكل موقع من الإقليم وظيفته الخاصة . فكل إخلال بالموقع يعني احتمال المساس بالأراضي المحمية الأثرية أو التاريخية أو الثقافية أو الطبيعية و بالأخص منها الأراضي الفلاحية والغاية التي تعد من الأراضي غير القابلة للتعمير إذ لا تمنح رخصة البناء فوق الأراضي²⁵ الفلاحية إلا بعد التحقيق من أن مساحة الأرض غير القابلة للتعمير إذ لا تمنح رخصة البناء فوق الأراضي الفلاحية إلا بعد التحقيق من أن مساحة الأرض المراد بناؤها جاءت متطابقة مع المساحات المرجعية المذكورة في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 و المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية فيما يخص البناء ذات الاستعمال السكني و يهدف المشرع الجزائري من جراء هذه الأحكام القانونية لحماية الأراضي الزراعية التي تعد كثرة وطنية غير قابلة للتجديد .

ثانيا: الإخلال بالارتفاقات تنقسم الارتفاقات إلى عامة و أخرى خاصة :

أ) الارتفاقات العامة : و تنقسم بدورها إلى ارتفاعات صناعية و ارتفاعات طبيعية .

1- الارتفاقات الصناعية : تتجسد أساسا في الأراضي المخصصة لمرور قنوات الغاز الطبيعي وقنوات المياه الشروب و قنوات صرف المياه القذرة و شبكة الكهرباء ، إذ بالنسبة لاستغلال الكهرباء ذات الضغط المتوسط فإنه يتطلب قانونا عدم البناء على جانبي هذه الأسلاك بعرض قدره 15 متر أي يمنع البناء مما كان نوعه و طبيعته على مساحة أو رواق عرضه قدره ب 30 متر و طوله هو طول الأسلاك الكهربائية ، كما يتطلب قانونا احترام المسافة الفاصلة بين محور قناة الغاز و البنائات المجاورة هي 75 متر في كلتا الجهتين ، كما أنه لا يجوز تشييد أي بناية أو إقامة أي عوائق في المناطق المشمولة بحقوق الارتفاقات الجوية .

2- الارتفاقات الطبيعية : و هي الأراضي التي يمنع فيها البناء بأي شكل و نوع كان يعتبرها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من المناطق غير القابلة للبناء سواء تواجدت داخل المحيط العمراني أو خارجه و هذه الارتفاقات قد تتواجد في صورة منحدرات كبيرة تكون أرضيتها ممددة بخطر الإنزلاقات أو في صورة حوافي أودية تكون أرضيتها ممددة بخطر الفيضانات إلى جانب كون هذه الأراضي ليست صلبة وضعيفة المقاومة إذ قد تعاني هي الأخرى من ظاهرة الإنزلاقات لكون معظم هذا النوع من الأراضي هي عبارة عن مجرد ترسبات لأتربة و طمي الواد²⁶ .

ب (الارتفاقات الخاصة : و هي كل الارتفاقات المنصوص عليها في التقنين المدني ابتداء بنص 867 إلى غاية المادة 881 منه ،ولتي تشكل قيود تلحق بحق الملكية المنصوص عليها في المواد 690 إلى غاية المادة 712 من التقنين المدني ، و التي تلزم المالك على احترام القواعد المنظمة لحق المرور و غيرها من حقوق الجوار ،بمراعاة أرضية البناء و شكل البناية²⁷ .

من خلال ما تقدم ، توصلنا إلى أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، يهدف إلى حماية البيئة والموارد الطبيعية ، و ذلك باتقاء كل أشكال التلوث و المضار ، على أساس أن التنمية الفعلية تقتضي تحقيق التوازن الضروري بين متطلبات النمو الاقتصادي ومتطلبات حماية البيئة و المحافظة على حقوق الجوار .

المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي: إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يرسم التوجهات الأساسية للسياسة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية ، فإن مخطط شغل الأراضي يحدد حقوق البناء واستعمال الأراضي بصفة مفصلة وفقا لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير . وقد نص على مخطط شغل الأراضي POS القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم ، و ضبطت كليات إعدادة و المصادقة عليه المرسوم التنفيذي رقم 91-178²⁸ ، ولأجل دراسة مخطط شغل الأراضي فإنه يجب التطرق للنقاط التالية:

موضوع مخطط شغل الأراضي (فرع أول) ، بالإضافة لإجراءات إعداده (فرع ثان) ، والمصادقة عليه (فرع ثالث) .

الفرع الأول: موضوع مخطط شغل الأراضي:نشير إلى أن دراسة إجراءات إعداد المخططات المتعلقة بالتهيئة و التعمير هي نفسها إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و الاختلاف الوحيد في مرحلة الإعداد و يكمن في مهلة الاستقصاء العمومي بحيث حددها المشرع الجزائري ب ستون (60) يوما طبقا لنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل و المتمم و يمكن تفسير منح المفوض المحقق كل هذه المدة على أساس أن مخطط شغل الأراضي يأتي أكثر تفصيلا عما يحتويه المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، غير أننا نتساءل عن هذه المدة هل هي كافية للمفوض المحقق من أجل القيام بمهامه مقارنة بمحتوى مخطط شغل الأراضي ؟

و نشير في هذا الشأن إلى أن الاستقصاء العمومي الذي يقوم به المفوض المحقق يشهد انخفاض في نسبة مشاركة المواطنين في معظم الأحيان ، و يرجع ذلك إلى كون البلدية لا تقوم بالدور الإعلامي كما ينبغي ، فالكثير من المواطنين لا يسمع بدراسة تسمى مخطط شغل الأراضي بمناطق سكناهم ، وهو ما يؤثر سلبا في احتياجات السكان على مستوى مخطط شغل الأراضي ، إلى جانب نقص الثقافة العمرانية لدى المواطنين .

أولاً: تعريف مخطط شغل الأراضي: يمكن تعريف مخطط شغل الأراضي من خلال نص المادة 31 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم ، على أنه " ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل و في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، قوام استخدام الأراضي و البناء عليها وفقا للتوجيهات المحددة والمنظمة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير"²⁹ .

والمقصود بما ورد في هذا التعريف هو أن مخطط شغل الأراضي ، عبارة عن أداة يمكن من خلالها تحديد الشكل الحضري لكل منطقة ، من خلال تنظيم حقوق البناء على الأراضي و كذا تبيان كيفية استعمالها ، لاسيما فيما يتعلق بنوع المباني المرخص بها و حجمها و وجمتها ، و حقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي ، والارتفاقات المقررة عليها ، والنشاطات المسموح بها ، إلى غيرها من التوجيهات الأساسية³⁰ ، علما أن هذه التوجيهات لا بد أن تتطابق مع أحكام " المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير "

ثانياً: محتوى مخطط شغل الأراضي: يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل بناء على توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، حقوق استخدام الأراضي و البناء و منه فإن مخطط شغل الأراضي :

– يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو المناطق المعينة بالشكل الحضري ، والتنظيم و حقوق البناء واستعمال الأراضي .

- يعين الكمية الدنيا و القصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام و أنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها .
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات .
- يحدد المساحة العمومية و المساحات الخضراء و المواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات و مميزات طرق المرور .
- يحدد الارتفاعات .
- يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع و المناطق الواجب حمايتها و تجديدها و إصلاحها
- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها³¹.
- و عليه فإن كل بلدية يجب أن تغطي بمخطط أو مخططات لشغل الأراضي لكل جزء منها حتى يتم التفصيل في العناصر المذكورة أعلاه و المحددة بموجب المادة 31 من القانون رقم 29-90 ، و ما تجدر الإشارة إليه أنه يمكن أن لا تغطي كل بلدية بمخطط لشغل الأراضي بل يغطي جزء منها فقط³².
- الفرع الثاني: إعداد مخطط شغل الأراضي: يتم إعداد مخطط شغل الأراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجلس الشعبية البلدية المعنية حيث تتضمن هذه المداولة ما يلي :
- التذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المتعلق به .
- بيان لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي³³ .
- تبلغ هذه المداولة للوالي المختص إقليميا و تنشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجلس الشعبية البلدية المعنية³⁴ ، إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو أكثر .
- و في إطار العمل لتحضير و إعداد مخطط شغل الأراضي فإن المشرع الجزائري قد وضع إجراءات يجب إتباعها و ذلك بأن يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإصدار قرار يبين من خلاله قائمة الإدارات العمومية و الهيئات والمصالح العامة و الجماعات التي يجب استشارتها بشأن مشروع المخطط ، حيث حدد المشرع الجزائري قائمة الإدارات التي يجب أن تستشار على سبيل

الوجوب و يعتبر عدم استشارتها عيب جوهري قد يؤدي إلى المساس في مصداقية مشروع المخطط باعتبار أن هذا الإجراء المتمثل في طلب الاستشارة شرط جوهري³⁵.

حيث يصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي ، استنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم و من المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويعين حدود التراب المطلوب الذي يشمل مخطط شغل الأراضي ، المداولة المتعلقة بإصدار هذا القرار تصدر حسب الحالة :

- 1- الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة .
- 2- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية ، إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة³⁶ في إطار إعداد مخطط شغل الأراضي يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإطلاع رؤساء غرف التجارة و رؤساء غرف الفلاحة و رؤساء المظلات المهنية و رؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كما يبا بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي خلال خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ تسلمهم الرسالة للإفصاح عما إذا كانوا يريدون المشاركة في إعداد مخطط شغل الأراضي³⁷. بعد انقضاء مهلة خمسة عشر (15) يوما يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعية البلدية قرار يبين قائمة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع مخطط شغل الأراضي حيث يستشار وجوبا :

أ) الإدارات العمومية و المصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية :

- التعمير ;
- الفلاحة ;
- التنظيم الاقتصادي ;
- الري ;
- النقل ;
- الأشغال العمومية ;
- المباني و المواقع الأثرية و الطبيعية ;

- البريد و المواصلات ;
 - البيئة ;
 - التهيئة العمرانية ;
 - السياحة .
 - ب) الهيئات و المصالح العمومية على المستوى المحلي :
 - توزيع الطاقة ;
 - النقل ;
 - توزيع الماء³⁸ .
- ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي أو المجلس الشعبية البلدية المعنية ، ويبلغ للإدارات العمومية و الهيئات و المصالح المعنية ، كما يبلغ مشروع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه لمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجلس الشعبية البلدية للإدارات العمومية و الهيئات و المصالح و التي تستنشر وجوبا خلال ستين (60) يوما من أجل إبداء آرائها ، و عدم ردها يفسر موافقة ضمنية³⁹ .
- يخضع مشروع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه للاستفتاء العمومي مدة ستين (60) يوما ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرارا بهذا الصدد :
- يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع مخطط شغل الأراضي .
 - يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين .
 - يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق و تاريخ انتهاءها .
 - يحدد كيفية إجراء التحقيق العمومي⁴⁰ .
- ينشر القرار الذي يعرض مخطط شغل الأراضي للتهيئة و التعمير على الاستفتاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستفتاء العمومي كما تبلغ نسخة من هذا القرار للوالي المختص إقليميا.
- تدون الملاحظات المتعلقة بمشروع مخطط شغل الأراضي في سجل خاص مرقوم وموقع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية ، كما يمكن أن يعبر عنها

مباشرة أو عن طريق مراسلة إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين⁴¹ ، و بعد انقضاء المهلة القانونية للاستقصاء يقفل السجل و يوقعه المفوض المحقق أو المفوضون المحققون خلال خمسة عشر (15) يوما الموالية لإعداد محضر قفل الاستقصاء وإرساله إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجلس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته⁴² .

المطلب الثالث: الأحكام المشتركة للمخططات العمرانية: توضح مخططات التهيئة و التعمير سواء مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي ، و تشمل هذه التوجهات قواعد تخصيص الأراضي ، سواء على مستوى البلدية الواحدة أو على مستوى مجموعة من البلديات ، و تبين الأراضي المبنية و الأراضي المخصصة للبناء ، و يتم تحديد هذه التوجهات وفقا لدراسة تعددها المصالح المعنية للتهيئة و التعمير باحترام المخططات الأخرى المعدة مسبقا - إن وجدت - و يتعلق الأمر بما يأتي⁴³ :

- مخطط التهيئة العمرانية ؛

- المخطط التوجيهي للمدينة الجديدة ؛

- مخططات الوقاية من المخاطر الكبرى .

كما أن مخططات التهيئة و التعمير مستمدة من توجيهات السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة⁴⁴ ، و هذا من أجل حماية الأقاليم و الجوار على أساس أنه في الأحياء غير المخططة تمارس الأنشطة لا تسجم مع الوظيفة السكنية للأحياء ، و ذلك بإجراء تعديل في تصميم المبنى و تخصيص جزء منه لاستغلال نشاط الحدادة أو النجارة أو ميكانيك السيارات و غيرها من الحرف المزججة و الملوثة للمحيط سمعيا ، أما الأنشطة الأخرى التجارية و الغير مزججة فإنها تأخذ صورة الاستيلاء على الرصيف و اعتباره امتداد للمحل التجاري من خلال وضع مختلف المنتجات و السلع عليه⁴⁵ .

كما تبين هذه المخططات طرق التدخل و الأدوات القانونية للوقاية من النفايات ، بالتأكد على ضرورة وضع في كل ملف خاص بالتعمير مخطط يبين طريق صرف المياه القدرة و النفايات ، كما أن هذه المخططات تأخذ بعين الاعتبار ما جاء في أحكام مخطط تهيئة السياحة ، الذي يدخل ضمن أدوات التهيئة و التعمير فيبين هذا المخطط كل منطقة وحاجاتها الاقتصادية والاجتماعية و الثقافية ، والالتزامات التي تقيد استغلالها ، كما تبين المناطق القابلة للتعمير و البناء و المناطق المحمية ، كما تعد التجزئة المخصصة لإعداد المشاريع السياحية مما يسمح بمعرفة حقوق البناء و الارتفاعات المتعلقة بها و المخططات التقنية للتهيئة و تبين العقار السياحي القابل للبناء⁴⁶ .

الفرع الأول: أحكام متعلقة بشروط شغل الأراضي: تبين مخططات التهيئة و التعمير قواعد استعمال و استغلال الأراضي و ارتفاعات المنع من البناء التي ترد عليها ، كما تبين هذه القواعد بحسب طبيعة كل أرض ، قواعد شغل الأراضي الفلاحية وارتفاعات القيد من البناء التي ترد عليها و من جهة أخرى شروط شغل الأراضي القابلة للبناء و بيان قيود البناء التي ترد عليها و من جهة أخرى شروط شغل الأراضي القابلة للبناء و بيان قيود البناء التي ترد عليها و شروط تجزئتها وإنشاء تجمعات سكنية بها مع بيان ضروري لترشيد استعمال المساحات الخضراء و حماية المناظر و المواقع الحساسة و عدم المساس بالمواقع الأثرية إلا برخصة صريحة من الوزارة المعنية⁴⁷.

الفرع الثاني: بيان توقعات التعمير و قواعد الوقاية من الأخطار الكبرى: تعد توقعات التعمير المبنية في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و كذا مخطط شغل الأراضي بناء على دراسات مصالح التعمير و تأخذ بعين الاعتبار العمران الحضري و قواعد توسعه وكذلك تحدد المنشآت المنجزة و المراد إنجازها في كل سنة وذلك حسب طلبات الحصول على مختلف الرخص و الشهادات المتعلقة بالبناء و التعمير .

كما تبين قواعد الوقاية من الأخطار سواء الزلزال ، الفيضانات و الانجراف حسب ما هو محدد في قانون الوقاية من الأخطار الكبرى ، و تبين شروط البناء حسب طبيعة كل أرض و طرق تجنب هذه المخاطر وفقا لمخططات الوقاية من كما تبين ضمن قواعد الوقاية ، حالات عدم قابلية الأرض للبناء نظرا لوجود خطر كبير لا يمكن تدارك آثاره⁴⁸.

الفرع الثالث: من خلال جانب السلامة: استمر المشرع الجزائري يأخذ بالجانب الجمالي و الوظيفي و يشترطها في كل المخططات المصاحبة لطالب رخصة البناء إلى غاية كارثة زلزال بومرداس سنة 2003 والتي خلفت خسائر مادية و بشرية معتبرة ، حين أصدر المشرع العمراني القانون رقم 04-05 المؤرخ في 2004/08/14 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 و المتعلق بالتهيئة والتعمير و ذلك لحماية حركة البناء ، و على هذا الأساس أضحي جانب السلامة من أهم الجوانب التي يستند عليها المشرع العمراني إضافة إلى الجوانب الجمالية والوظيفية .

فجانب السلامة يقوم على ضرورة توافر مخططات خاصة بالهندسة المدنية في ملف طلب رخصة البناء توضح بالتفصيل كيفية إنشاء و تجسيد هيكل البناية و أساسها حتى توفر الإطار الوقائي للبناية من الأخطار التكنولوجية و الطبيعية من انزلاق التربة و الزلازل. إذ يجب أن تعد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري و مهندس في الهندسة المدنية معتمدين⁴⁹.

و على هذا الأساس فلا يقبل طلب رخصة لدى المصالح المعنية إلا بتوفر ملف هندسي يتضمن نسخ من كل مخططات الهندسة المعمارية و نسخ من مخططات الهندسة المدنية مستندة في بعدها الهندسي على توجيهات و نتائج مخططات التهيئة و التعمير .

من خلال ما تقدم فإن المشرع الجزائري قد أعطى لحركة البناء و التعمير اهتمام جديد يتمثل في ضرورة الإنتهاء من ظاهرة الورشات المفتوحة و المتمثلة في مجموع البناءات التي شرع فيها لسنوات عديدة دون إتمامها في الآجال القانونية ، و بقاءها في صورة هياكل غير منتهية من ترسانة حديدية ، و حفر منتشرة في شكل مبعر تشوه المنظر الجمالي للحي ، كما تشكل أيضا خطر حقيقي للسكان المجاورين ، و على هذا صدر القانون رقم 15-08 المتعلق بمطابقة البناءات .

الفرع الرابع: من خلال حماية البيئة: هدف كلا من قانون التهيئة و التعمير و قانون البيئة إلى حماية الجوار و المحيط ، بالرغم من أنه وسط معقد من حيث مكوناته⁵⁰ .

على أساس أن البناء المراد تشييده يجب أن يأخذ في الحسبان حماية الجوار المرتبط بالأبعاد البيئية ، حيث أن البيئة و التنمية و جمان لعملة واحدة ، فالتنمية لا يمكن أن تقام على قاعدة من الموارد البيئية المتدهورة ، كما لا يمكن حماية البيئة عندما لا تضع التنمية في حساباتها تكاليف تلويث البيئة⁵¹ .

حيث أن حماية الجوار هي من اهتمامات قانون البيئة ، إلا أن قانون التهيئة و التعمير لا يمكن أن يتجاهل ضرورة حماية بعض المناطق لقيمها الإيكولوجية و الجمالية . فالمشرع الجزائري اعتمد الكثير من التشريعات المتعلقة بالتعمير بصفة عامة و رخصة البناء بصفة خاصة لأنها الأداة المثلى لتجسيد قواعد العمران ميدانيا ، حيث أن رخصة البناء إجبارية في كل من :

- المنشآت الصناعية ;

- النقل المدني البري و الجوي ;

- تصفية المياه و معالجتها ;

- تصفية المستعملة و صرفها ;

- معالجة الفضلات المنزلية و إعادة استعمالها .

فهذه الحالات يمكن أن يكون لها التأثير السلبي البالغ على البيئة إذا تركت دون مراقبة شديدة لذا نجد المشرع الجزائري متشددا في إخضاع هذه المجالات لرخصة البناء⁵² ، إذ لا يمكن الاستغناء عن رخصة

البناء فهي من الوسائل الهامة في حماية الطبيعة⁵³ عموماً وحماية الجوار خصوصاً . و ذلك دون إهمال موضوعين هامين آخرين هما المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي اللذان يجب أن تتسق معها رخصة البناء .

فمن أهم وظائف أدوات التهيئة و التعمير المذكورة ، تحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية بالتعمير كما تحدد الشروط التي تسمح من جهة بترشيد استعمال المساحات و وقاية النشاطات الفلاحية و حماية المساحات الحساسة ، و هذا في إطار سياسة حماية البيئة⁵⁴ من خلال إقامة نسيج عمراني منظم و منسجم مع متطلبات المنشآت السكنية و الصحية⁵⁵ .

و من خلال ما تقدم ، نخلص إلى أنه أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يرمي إلى طابع التنبؤ و التخطيط المستقبلي إلى وضع و تحديد الاختيارات الأساسية لسياسة التنمية العمرانية ، بينما يكتسي مخطط شغل الأراضي طابعاً قانونياً صرفاً إضافة إلى الجانب التقني ، حيث تصدر على أساسه رخصة البناء لاحقاً .

الخاتمة: وأخيراً، وإذ تساءلنا عن استعمال حق الملكية العقارية بالبناء على العقار عن علة تقيده بإجراء رخصة البناء التي تستصدر استصداراً لدى السلطات والجهات الإدارية المختصة ؟ فيمكننا القول أن ذلك راجع في الأساس إلى ما لاستعمال حق الملكية العقارية من أثر على البيئة، إذ لا يمكن لمالك العقار أو من له عليه الحيازة والسيطرة القانونية أن يستعمل العقار المبني منعزلاً عن المجتمع، لا سيما من حيث احترام الحدود القانونية للملكية ومستوى التعلية واحترام حق المصل والمصوب وحق الارتفاق، واحترام **مخطط البناء والتعمير المعتمد في كل مدينة**. لأنه إذا كانت مظاهر التقسيم والبناء الداخلية ملكاً للبلاني فإن المظاهر الخارجية للبنى المتجاورة ملكاً للمدينة بكاملها، تشرف عليها السلطة الإدارية باعتبارها سلطة ضبط إداري في إطار أحد الأبعاد والمظاهر الحديثة لفكرة النظام العام، ألا وهو جمال المدينة، "جمال الرواق والرواء".

التهميش والإحالات

1. كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر"، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2008-2009، ص.81.
2. عزوي عبد الرحمن، محاضرات في مقياس التهيئة و التعمير، ألفت على طلبة الماجستير تخصص قانون عام، السنة الجامعية 2010-2011، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، ص.19.
3. بناصر يوسف، " رخصة البناء و حماية البيئة"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، العدد 04 لسنة 1993، ص.840.
4. محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر"، مذكرة ماجستير، فرع إدارة و مالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ص.12.
4. Chaban ben Akzouh, « De la Loi D'orientation foncière au Droit de l'urbanisme » revue IDARA, N° 22, 2001, Algérie, p.05.
5. عزوي عبد الرحمن، محاضرات... المرجع السابق، ص.20.

6. أنظر المادة 19 من القانون المرعي رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير .
7. مجلة مجلس الدولة ، تصدر عن مجلس الدولة الجزائري ، منشورات الساحل ، العدد الرابع (04)، الجزائر ، 2003، ص.117.
8. مجلة مجلس الدولة ، نفس المرجع ، ص.77.
9. المؤرخ في 03 جويلية 2011 ، ج ر العدد 37 لسنة 2011.
10. أنظر المرسوم رقم 26-76 المؤرخ في 07 فيفري 1976 ، الذي يحدد إجراءات التنازل عن أراضي الاحتياطات العقارية ، ج ر 48 لسنة 1976 .
11. في هذا السياق ، كانت تنص المادة 60 من القانون رقم 08-90 المؤرخ في 17 أفريل 1990 المتعلق بالبلدية ج ر 15 لسنة 1990 على أنه " يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإسم البلدية و تحت مراقبة المجلس بجمع الأعمال الخاصة بالمحافظة على الأموال والحقوق التي تتكون من ثروة البلدية و إدارتها و لا سيما المحافظة على الحقوق العقارية..." .
12. القانون المرعي السابق الإشارة إليه .
13. المؤرخ في 25 فبراير 2002 ، المتعلق بحماية الساحل و تهيئته ، ج ر العدد 10 لسنة 2002 .
14. أنظر نص المادة 17 من المرسوم المرعي رقم 05-317
15. شويح بن عثمان ، دور الجماعات المحلية في التنمية الإدارية - دراسة البلدية - مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان ، السنة الجامعية 2010-2011 ، ص.114.
16. محمد جبري ، المرجع السابق ، ص 20-21.
17. - jose luis Andres Sarasa,Urbanisation et Croissance,publisud,2000,p.2.
18. أنظر المادة 13 من القانون المرعي رقم 29-90 .
19. أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي المرعي رقم 91-177 .
20. أنظر المادة 37 من المرسوم التنفيذي المرعي رقم 91-177 .
21. أنظر المادة 37 من المرسوم التنفيذي المرعي رقم 91-177 .
22. أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي المرعي رقم 91-177 .
23. أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي المرعي رقم 91-177 .
24. محمد جبري ، المرجع السابق ، ص.23.
25. تمثل هذه الجهات في : الوزير المكلف بالتعمير ، الوزير المكلف بالجماعات المحلية ، مختلف الأقسام الوزارية المعنية ، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ، رئيس المجلس الشعبي الولائي المعني ، المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية ، الغرف التجارية ، الغرف الفلاحية .
26. مزوزي كاهنة ، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر ، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون إداري وإدارة عامة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، السنة الجامعية 2011-2012 ، ص.62.
27. نجد في هذا الصدد التعليمية الرئاسية رقم (05) المؤرخة في 14 أوت 1995 ، التي تنص على ضرورة حماية الأراضي الفلاحية ، التي لازالت للأسف الشديد تتعرض لتقلص كبير مرتبط بأعمال تهموية أخرى ، منها على وجه الخصوص التعمير .
28. كمال تكواشت ، المرجع السابق ، ص.30-31.
29. كمال تكواشت ، المرجع السابق ، ص.30-31.
30. نعم مغيب ، عقود مقاولات البناء و الأشغال الخاصة ، ط3، مصر ، بدون دار نشر ، 2001، ص.175.
31. المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي المرعي رقم 05-318 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها ، ج ر العدد 62 لسنة 2005 .
32. منصور مجاحي ، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير في القانون العقاري و الزراعي ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، 2001 ، ص.36.
33. ساعين شامة ، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990 ، مذكرة ماجستير ، عقود و مسؤولية ، معهد العلوم القانونية والإدارية ، جامعة الجزائر ، 1999 ، ص.122.

34. أنظر المادة 31 من القانون المرجعي رقم 29-90 .
35. أنظر المادة 34 من القانون المرجعي رقم 29-90 .
36. أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي المعدل والمتم رقم 177-91 المرجعي .
- أنظر المادة 03 من نفس المرسوم .
37. محمد جبري ، المرجع السابق ، ص.61-62-
38. أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي المعدل والمتم رقم 177-91 المرجعي .
39. أنظر المادة 07 من نفس المرسوم .
40. أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي المعدل والمتم رقم 177-91 المرجعي .
41. أنظر المادة 10 من نفس المرسوم .
42. أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي المعدل والمتم رقم 177-91 المرجعي .
43. أنظر المادة 12 من نفس المرسوم .
44. أنظر المادة 13 من نفس المرسوم .
45. بوعناية حسان ولعويجي عبد الله ، " دور الجماعات المحلية في إعداد المخططات العمرانية " ، مداخلة أقيمت في فعاليات الملتقى الدولي حول " تسيير الجماعات المحلية الواقع والتحديات " ، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير ، جامعة سعد دحلب ، البلدة ، يومي 18/17 ماي 2010 ، ص.01.
46. أنظر القانون رقم 20-01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير ، ج ر العدد 77 لسنة 2001.
47. كمال تكواشت ، المرجع السابق ، ص.32.
48. أنظر المادتين 01 و 02 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية .
49. أنظر القانون رقم 04-98 المؤرخ في 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي ، ج ر العدد 44 لسنة 1998 .
50. بوعناية حسان ولعويجي عبد الله ، المرجع السابق ، ص.02.
51. أنظر المادة 05 من القانون المعدل والمتم رقم 29-90 المرجعي .
52. Henri jacquot, francois priet, droit de l'urbanisme, 4 édition , Dalloz, 2001, p.11.
53. بلقاسم سلاطونية وبوزغاية باية ، " التنمية وتلوث البيئة بالمدينة الجزائرية - مدينة بسكرة نموذجاً - ، مجلة العلوم الإنسانية ، جامعة محمد خيضر ، العدد 18 ، مارس 2010 ، ص.89.
54. يوسف بن ناصر ، رخصة البناء وحماية البناء ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية ، العدد الرابع 1993 ، ص.836-837.
55. نصر الدين هونوني ، الوسائل القانونية والمؤسسية لحماية الغابات في الجزائر ، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية ، 2001 ، ص.186.
56. بن ناصر يوسف ، المرجع السابق ، ص.840.
57. عزاوي عبد الرحمن ، محاضرات...، المرجع السابق ، ص.20.