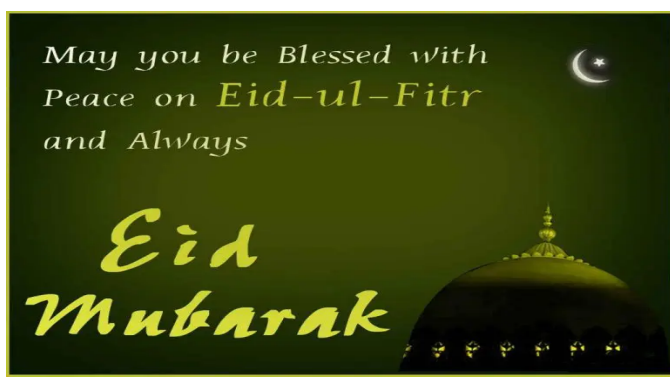




عيدكم مبارك وكل عام وانتم بخير

مخطط شغل الأراضي

Le plan d'occupation des sols (P.O.S)

مخطط شغل الأراضي وسيلة تفصيلية لحقوق استخدام الأراضي والبناء. نظرا للنقائص الخطيرة التي عرفتھا المدن على مستوى التحكم في التهيئة الجزئية أدى إلى الإحساس بحاجة ماسة إلى آلية تنظيمية للتعمير تسمح بخلق ربط بين المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتوجيهاته الكبرى وقرارات التعمير على المستوى المحلي⁽¹⁾.

تمثلت هذه الآلية في مخطط شغل الأراضي فهو وسيلة تنظيمية للتسيير الحضري والبلدي له طابع إلزامي بالنسبة للبلدية التي تهدف إلى تحديد قواعد خاصة لتعمير كامل إقليمها أو أجزاء منه وتشكيل إطارها المبنى. وإذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مخططا توجيهيا فإن مخطط شغل الأراضي يعد مخططا تفصيليا. يمكن اعتباره آخر مستوى لمسار التخطيط العمراني، يتبع في إعدادة لقواعد أخرى ووثائق جهوية ووطنية.

الفرع الأول: النظام القانوني لمخطط شغل الأراضي.

لقد نص المشرع الجزائري على مخطط شغل الأراضي في قانون التهيئة والتعمير وعلى وجه التحديد في "القسم الثالث" من "الفصل الثالث" الذي جاء بعنوان التهيئة والتعمير⁽²⁾.

أما التفصيل فقد جاء به المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991⁽³⁾ المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318⁽⁴⁾.

أولا: تعريف مخطط شغل الأراضي. *(POS) Plan d'Occupation des Sols*

عرف المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي على النحو التالي: "هو ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء عليها"⁽⁵⁾.

يتضح من خلال هذا التعريف أن مخطط شغل الأراضي هو أداة من أدوات التعمير يغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة، تحدد فيه وبصفة مفصلة قواعد وحقوق استخدام الأراضي والبناء في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

يجب إنجازہ على صعيد البلدية من أجل توجيه وتنظيم استعمال الأرض طبقا لأحكام القانون 90-29. تمنح قرارات التعمير على أساسه، يكتسب قوة القانون، قابل للمعارضة أمام الغير و يشكل مرجعا تنظيميا للسلطات العمومية المحلية.

(1) Cf. Saidouni(Maouia), op.cit, p155.

(2) أنظر، المواد من 31 إلى 38 من قانون 90-29 المعدل والمتمم.

(3) راجع في ذلك المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية، العدد 28، المعدل والمتمم.

(4) راجع المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10/09/2005 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 91-178 الجريدة الرسمية، العدد 62.

(5) أنظر، المادة 31 من قانون 90-29 المعدل و المتمم.

ثانياً: أهداف مخطط شغل الأراضي.

لقد أكد القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على أهداف مخطط شغل الأراضي طبقاً لما يلي⁽¹⁾:

- تحديد بصفة مفصلة الشكل الحضري بالنسبة للقطاع أو القطاعات المعنية، حقوق البناء واستعمال الأراضي،
 - تعيين الكمية القصوى و الدنيا المسموح بها في البناء المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام، وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها،
 - يضبط المظهر الخارجي للبنىات،
 - تحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذا تخطيطات و ميزات طرق المرور،
 - تحديد الارتفاعات،
 - تحديد الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المواقع و المناطق الواجب حمايتها و تحديدها و إصلاحها،
 - تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها.
 - بيان خصائص القطع الأرضية،
 - بيان موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها، و موقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة،
 - تحديد إرتفاع المباني و المظهر الخارجي،
 - بيان موقف السيارات أو المساحات الفارغة و المغارس،
 - تحديد نوع المنشآت والتجهيزات العمومية وموقعها وتحديد الطرق و الشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة،
- كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و كذلك آجال إنجازها.

أضاف القانون 04-05 بعض الأهداف الأخرى التي لا بد أن يسعى إلى تحقيقها من خلال إعداد مخطط شغل الأراضي كتحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق والتي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء⁽²⁾.

من الأهداف ما يمكن استخلاصها أيضاً في التنظيم مثل بيان المنافذ والطرق وكيفية وصول الشبكات إليها⁽³⁾.

يهدف أيضاً إلى جعل مختلف قرارات التعمير الفردية موافقة لأهداف وتوجيهات المشروع البلدي المحتوي في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفيه تلتقي مصالح الأفراد وإرادة الجماعات المحلية فيرشد الأفراد إلى ما هو مخصص به وما هو ممنوع ويدلهم على الشروط الأساسية وخصائص التعمير والبناء لهذا فهو يحدد بالتفصيل وكما يدل عليه اسمه صعوبات شغل الأراضي.

(1) أنظر، المادة 31 من القانون 90-29 المعدل والمتمم.

(2) أنظر، المادة 04 من القانون رقم 04-05.

(3) أنظر، المواد من 08 إلى 10 من المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 1991/05/28 الحـدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 26.

الفرع الثاني: محتوياته.

يقصد بذلك تشكيلته.

يعتمد قوام مخطط شغل الأراضي على لائحة التنظيم والوثائق والمستندات البيانية فهو يتكون من جزء تنظيمي مكتوب وجزء بياني (مخططات).

أولاً:لائحة التنظيم: تشتمل لائحة التنظيم على ما يأتي:

- مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعاً لآفاق تنميتها.
- جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في الفصل الرابع من قانون التهيئة والتعمير: نوع المباني المرخص بها أو المخطورة و وجهتها، وحقوق البناء.
- 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.

ثانياً: الوثائق و المستندات البيانية: تتكون الوثائق و المستندات البيانية مما يأتي⁽¹⁾:

- مخطط بيان الموقع (بمقياس 1/2000 أو 1/5000).
- مخطط طبوغرافي (بمقياس 1/500 أو 1/1000).
- خارطة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) تبين القواسم الجيوتقنية لتعمير التراب المعني، مصحوبة بتقرير تقني⁽²⁾.
- مخطط الواقع القائم (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يبرز الإطار المشيد حالياً وكذلك الطرق والشبكات المختلفة و الارتفاقات الموجودة.

- مخطط تهيئة عامة (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يحدد ما يأتي:

- المناطق القانونية المتجانسة،
- موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية.
- خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة منها كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وما تتحمله الجماعات المحلية.
- المساحات الواجب الحفاظ عليها نظراً لخصوصيتها.

(1) راجع، المادة 03 من المرسوم التنفيذي 318-05 المؤرخ في 2005/09/10 المعدلة للمادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178.

(2) التعديل الوارد على الفقرة ج من المادة 18 وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 318-05 "خارطة بمقياس 1/500 أو 1/1000 تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك و كذا الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية.

- مخطط التركيب العمراني (مقياس 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 العمرية والمعمارية المنشودة بالنسبة إلى القطاع المقصود أو القطاعات المقصودة.

- باستثناء مخطط بيان الموقع، فإن جميع المخططات المذكورة تعد وجوبا بمقياس 1/500 إذا كان مخطط شغل الأراضي يعني القطاعات الحضرية.

الفرع الثالث: إجراءات إنشاء مخطط شغل الأراضي وتعديله.

يخضع اعتماد مخطط شغل الأراضي إلى مجموعة من الإجراءات التي حددها المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل والمتمم والمتمثلة فيما يأتي⁽¹⁾:

أولا: إجراء المداولة.

إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية تتضمن ما يأتي⁽²⁾:

- الحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي وفقا للتوجيهات التي جاء بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

- بيان كيفية مشاركة الإدارات العمومية، الهيئات، المصالح العمومية والجمعيات في إعداد هذا المخطط.

تبلغ هذه المداولة إلى الوالي المختص إقليميا وتنشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية⁽³⁾.

حتى في القانون الفرنسي فإن مخطط شغل الأراضي يعد بمبادرة وتحت مسؤولية البلدية فهذه الأخيرة تحتكر مهمة إعداده⁽⁴⁾ ذلك منذ صدور قانون 1983 المتعلق باللامركزية الذي حول صلاحيات واسعة للبلديات الفرنسية في مجال التعمير.

ثانيا: إصدار قرار إداري تحدد بموجبه الحدود الجغرافية التي سوف يتدخل فيها المخطط.

يصدر هذا القرار عن الجهة المخول لها هذه الصلاحية على النحو الآتي:

- الوالي: إذا كان تراب البلدية المعني بإعداد المخطط تابع لولاية واحدة،

- الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية (قرار وزاري مشترك): إذا كان التراب المعني بإعداد مخطط شغل الأراضي تابع لولايات مختلفة⁽⁵⁾.

(1) راجع في ذلك المادة 2 إلى المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم.

(2) أنظر، المادة 2 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم.

(3) أنظر، المادة 3 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم.

(4) Cf. Larralde(Dominique): "Le plan d'occupation des sols (POS)", éditions Dalloz, Paris, 1996, p29.

(5) أنظر، المادة 4 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم.

إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو أكثر، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداد هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات⁽¹⁾.

غير أن المقررات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات تدخل في إطار الإجراءات المحددة في القانون لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

ثالثا: التشاور.

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية أو المؤسسات العمومية المشتركة ما بين البلديات بإبلاغ كل من رؤساء غرف التجارة، الفلاحة، المنظمات المهنية والجمعيات المحلية كتابيا بالقرار القاضي بإعداد المخطط.

لهذه الهيئات مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلامها الرسالة للإفصاح عن نيتها في المشاركة⁽²⁾.
علما أن هناك بعض الهيئات تستشار وجوبا وهي الإدارات العمومية، المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الأشغال العمومية، المباني، المواقع العمومية الأثرية والطبيعية، البريد و المواصلات⁽³⁾.
كما أضاف التعديل الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 318-05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 كل من البيئة، التهيئة العمرانية والسياحة⁽⁴⁾.

ينص القانون أيضا على وجوب استشارة اللجنة الولائية للهندسة المعمارية و التعمير والمحيط المبنى في كل مسألة تتعلق بالبناء والتعمير وتسليم رخص البناء في إطار إعداد أدوات التعمير والمشاركة في وضعها من قبل الجماعات المحلية. أنشأت هذه اللجنة بموجب نص المادة 35 من المرسوم التشريعي 94-07⁽⁵⁾.

بعد انقضاء مهلة 15 يوما، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية بإصدار قرار إداري آخر يحدد بموجبه قائمة الإدارات العمومية، الهيئات والمصالح العمومية التي طلب استشارتها ووافقت على ذلك.
ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية لمدة شهر كامل.
إذن يلزم التشريع البلديات بإشهار واسع لأدوات التهيئة والتعمير في الأمكنة المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين⁽⁶⁾، لتمكينهم من الحصول على المعلومات حول وضعية مدينتهم، تطويرها وآفاقها ضمانا للشفافية.

(1) أنظر، المادة 5 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم، راجع في ذلك أيضا نص المادة 215 من قانون 11-10 المتعلق بالبلدية.

(2) أنظر، المادة 7 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم.

(3) أنظر، المادة 9 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم.

(4) أنظر، المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 318-05 المؤرخ في 2005/09/10، الجريدة الرسمية، العدد 62.

(5) أنظر، المرسوم التنفيذي 95-370 المؤرخ في 1995/11/15 المتضمن تنظيم لجنة الهندسة المعمارية، التعمير و المحيط المبنى، الجريدة الرسمية، العدد 70.

(6) أنظر، المادة 22 من قانون 11-10.

يتعين على كل مالك أن يستغل ملكيته طبقا لنوعية الاستعمال الذي تسطره أدوات التهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي باستمرار، كما يحق لأي شخص طبيعي أو معنوي أن يطلع في عين المكان على محاضر مداولات المجلس والقرارات، وأن يأخذ منها نسخة على نفقته إضافة إلى إتاحة إمكانية حضور الجلسات العلنية للمجلس الشعبي البلدي للمواطنين الراغبين في ذلك.

رابعا: تبليغ مشروع مخطط شغل الأراضي للإدارات والهيئات العمومية.

يلغ مشروع مخطط شغل الأراضي للإدارات، الهيئات والمصالح الموافقة على إعداد هذا المخطط، تمنح لها مهلة 60 يوما لتقديم آرائها وملاحظاتها، وإذا انقضت هذه المهلة ولم تجب اعتبر رأيها موافقا⁽¹⁾.

خامسا: عرض المخطط للتحقيق العمومي.

يعرض مخطط شغل الأراضي للتحقيق العمومي لمدة 60 يوما على أن ينشر القرار الذي يعرض المخطط للتحقيق. مقر المجلس الشعبي البلدي طيلة هذه المدة مع ضرورة تبليغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا، ويفتح سجل خاص بالتحقيق ليتمكن المواطنون القاطنون بالمناطق المعنية بهذه الأدوات من إبداء آرائهم وملاحظاتهم واعتراضاتهم إن وجدت، على أن تعدل مشاريع المخططات عند الاقتضاء لكي تؤخذ بعين الاعتبار هذه التحقيقات.

سادسا: قفل سجل الاستقصاء وتحويله إلى الوالي المختص إقليميا.

يقفل سجل التحقيق العمومي عند انقضاء مهلة هذا الأخير، يكون ذلك بمحضر و خلال مهلة 15 يوما الموالية بحوله إلى المجلس الشعبي البلدي المعني ليحول بعد ذلك كل من مشروع مخطط شغل الأراضي مصحوبا بسجل التحقيق والمحضر إلى الوالي المختص إقليميا كي يدلي برأيه خلال مهلة 30 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف، إذا انتهت هذه المدة اعتبر رأيه موافقا⁽²⁾.

سابعا: مرحلة المصادقة.

هي المرحلة النهائية لإعداد مخطط شغل الأراضي، حيث يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة⁽³⁾ على مخطط شغل الأراضي بعد أن يأخذ بعين الاعتبار نتائج التحقيق العمومي و رأي الوالي المختص إقليميا. يبلغ إلى الوالي المختص والمصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، الغرفة التجارية والغرفة الفلاحية⁽⁴⁾.

(1) أنظر، المادة 12 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم.

(2) أنظر، المادة 13 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم.

(3) أنظر، المادة 15 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم.

(4) أنظر، المادة 16 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم.

يوضع تحت تصرف المواطنين عن طريق قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي.
إذا لم يكن هناك أي اعتراض، فإن مخطط شغل الأراضي يثبت بصفة فعلية و قانونية و يصبح نافذا.
ثامنا: مرحلة المراجعة و التعديل.

- لا يمكن مراجعته مراجعة جزئية أو كلية بعد المصادقة عليه إلا للأسباب الآتية⁽¹⁾:
- عدم إنجاز مخطط شغل الأراضي في الأجل المقرر لإتمامه، سوى الثلث من البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة من التقدير الأولي.
- إذا كان الإطار المبني في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده.
- إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.
- إذا طلب ذلك وبعد مرور 5 سنوات من المصادقة عليه، أغلبية ملاك البناءات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.
- إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية.

الفرع الرابع: أثاره القانونية.

تتمثل الآثار القانونية لمخطط شغل الأراضي في تقسيم القطاعات إلى مناطق وتحديد معاملات استغلال الأراضي العمرانية.

أولا: تقسيم القطاعات إلى مناطق (zonage ou zoning).

يقصد بذلك تقسيم المدينة إلى عدة مناطق وظيفية لغرض معين: منطقة سكن، منطقة عمل، منطقة تجارة هذا ما يمثل تخصص للأحياء⁽²⁾.

ولو أن المشرع لم يشر صراحة إلى ذلك إلا أن مخطط شغل الأراضي يقسم إقليم البلدية إلى مناطق لأن دوره التفصيلي يحتم ذلك فيتم تقسيم المناطق إلى قسمين رئيسيين هما:

1. المناطق العمرانية: Zones urbaines.

هي المناطق التي تكون التجهيزات العمومية بها كافية لانطلاق البناء عليها مباشرة ولو لم يتم استلامها، إذ أن الشروع في تزويد منطقة ما بالتجهيزات العمومية يكفي لإضفاء صفة العمرانية عليها، يرمز لها بالحرف اللاتيني (U) على أن يتم تقسيمها إلى مناطق فرعية حسب خصوصية نشاط كل واحدة منها مثل المراكز التاريخية، المنطقة المعدة للبناء الذاتي، أو تلك المعدة للنشاطات الحرفية أو الصناعية إلى غيرها من النشاطات.

(1) أنظر، المادة 37 من قانون 90-29 المعدل و المتمم.

(2) Cf. Kheladi (Mokhtar): "Urbanisme et systèmes sociaux, la planification urbaine en Algérie" OPU, Alger, sans année d'édition, p129.

حتى المناطق الفرعية يجوز تقسيمها إلى أقسام أصغر حسب اختصاص كل نشاط وتفرعات ميادينه.

2. المناطق الطبيعية: zones naturelles.

هي الأراضي التي قد تكون فيها التجهيزات العمومية قليلة أو منعدمة أصلا ومن الواجب المحافظة عليها كما هي كالمناطق التي تتمتع بميزات وثروات طبيعية وثقافية بارزة، المناطق الفلاحية ذات الجودة والمردود العالي والمناطق المعرضة للظواهر الطبيعية كالزلازل و الفيضانات . قد تشكل خطورة في حالة تعمير هذه المناطق.

يرمز للمنطقة الطبيعية Zone Naturelle بالحرف اللاتيني (N).

نشير إلى أنه قد تم إعادة تصنيف المناطق الزلزالية بعد زلزال 2003/05/21 بواسطة تقنية التصنيف المجري (micro zonage) وفقا للدراسات الزلزالية التي تشمل الخطر الزلزالي على سلامة المجمعات العمرانية و المنشآت الإستراتيجية.

مهما يكن فإن مخططات شغل الأراضي تحدد بصفة صارمة البناء فوق هذه المناطق إلى حد حظرها تماما كون هذه الأراضي تعد الأكثر تعرضا للظواهر الطبيعية مما قد يشكل خطورة كبيرة في حالة تعميرها بدون احترام الإجراءات الخاصة.

بواسطة هذا المخطط يمكن جعل بعض المناطق الطبيعية التي عرفت بأنها أراضي ذات تجهيزات عمومية قليلة أو منعدمة أراضي غير قابلة للتعمير.

ثانيا: تحديد معاملات استغلال الأراضي العمرانية.

يمكن تحديد عدد المعاملات المعروفة في ظل النظام القانوني الجزائري بمعاملين رئيسين هما⁽¹⁾:

- معامل شغل الأرض *coefficient d'occupation des sols*
- معامل ما يؤخذ من الأرض *coefficient d'emprise au sol*

1. معامل شغل الأرض: *coefficient d'occupation des sols* (COS)

يعبر عنه بالتناسب بين المساحة الأرضية خارج البناء الصافي و مساحة قطعة الأرض تساوي واحدا ذلك بنص المادة 26 من المرسوم التنفيذي 91-175 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير و البناء وهو ما يطلق عليه حسب نص نفس المادة الكثافة القصوى للبناءات.

تشير الفقرة الثانية من نفس المادة إلى أن الكثافة القصوى للبناء خارج المناطق الحضرية يتم تحديدها عن طريق التنظيم. حسب التشريعات العمرانية وآليات التهيئة والتعمير عناصر الواجهات المبنية ترتبط مباشرة بهذا المعامل.

(1) أنظر، المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل و المتمم.

لم تكن هناك أي طريقة لحسابه قبل سنة 1990 حيث أخذ نفس التسمية و الإجراءات المعتمدة في فرنسا⁽¹⁾.

تعد عملية تحديد معامل شغل الأرض، عملية حسابية و تقنية، تتطلب تحديدا مسبقا للمساحة الأرضية مع ما يتصل بها من بناء خام SHON (La surface Hors Œuvre Nette) تساوي مجموع مساحة كل مستوى من مستويات البناء منقوصا منها المساحات المخصصة لكل من: السقف، الأدوار الموجودة تحت الأرض غير القابلة لا للسكن ولا لأي نشاط كان مهنيًا حرفيًا صناعيًا أو تجاريًا، السطوح، الشرفات، المقصورات، المساحات غير المغلقة والواقعة في الطابق الأرضي، موقف السيارات، مخازن المحاصيل والعتاد الفلاحي أو لإيواء الحيوانات⁽²⁾.

فهذا المعامل يعني المساحة المخصصة للسكن فقط و يختلف باختلاف الوجهة المخصصة للمباني إذا كانت للسكن أم للتجارة أو غيرها.

2. معامل ما يؤخذ من الأرض: *coefficient d'emprise au sol* (CES)

يحدد معامل ما يؤخذ من الأرض بالعلاقة القائمة بين المساحة المبنية ومساحة قطعة الأرض حيث يساوي مساحة قطعة الأرض مقسومة على المساحة الأرضية للمبنى فهو يمثل العلاقة ما بين المساحة المبنية و المساحة العقارية (نسبة المساحات المبنية بالنسبة للمساحة الإجمالية العقارية)، يتراوح دائما ما بين 0 و 1.

القصود من إنشاء هذا المعامل هو إلزام أصحاب رخص البناء بإنشاء مناطق خضراء حول البناء المراد إنجازها.

فإذا تصورنا أن معامل ما يؤخذ من الأرض مقدار بـ: 80٪ فإن حق البناء على قطعة أرض مساحتها 250م² يكون بـ 200 م² (أي 80٪ من المساحة الإجمالية) على أن يخصص الباقي وهو 50 م² (20٪) المتبقية لإنشاء مساحة خضراء⁽³⁾.

يبين التقنيون فضلا عن ذلك شروط شغل الأراضي المرتبطة بما يأتي: المنافذ والطرق، وصول الشبكات إليها، خصائص القطع الأرضية، موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية و ما يتصل بها، موقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة، موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة، ارتفاع المباني، المظهر الخارجي، موقف السيارات، المساحات الفارغة و المغارس.

(1) Cf. Hattab. (S) et Ziane (M): "Le coefficient d'occupation du sol et la promotion des techniques modernes de la gestion urbaine-cas de la ville d'Alger-", courrier du savoir, n°4 juin, 2003, université de Biskra, pp29-33.

(2) شامة (سماعين): "النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية تحليلية "، دار هومه، الجزائر، سنة 2004 ، ص 182.

(3) أنظر، القانون رقم 07-06 المؤرخ في 13/05/2007 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، الجريدة الرسمية، العدد 31.

وكذا المرسوم التنفيذي رقم 09-147 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد لمحتوى مخطط تسيير المساحات الخضراء و كينفيات إعدادة والمصادقة عليه وتنفيذه، الجريدة الرسمية، العدد 26.

نستخلص مما سبق أن المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي تعتبر مخططات رئيسية نص عليها قانون 90-29 المعدل و المتمم إذ تسمح فعلا بالتحكم في التعمير ومراقبته من خلال التطور المنظم لكل مدينة أو تجمع سكني كما تعد وتوفر الأراضي المراد بناؤها.

بالتالي تجسد سياسة السكن والإسكان وتنظم الأطر الحضرية وامتداداتها مع مراعاة متطلبات التنمية الدائمة (حماية الأراضي الزراعية والموارد والبيئة) كما تساهم في ترقية المبادئ الديمقراطية من خلال كيفية إعدادها وتبنيها وتحفي في نفس الوقت عن طريق تنظيماتها القانونية الحس الوطني لدى المواطنين وسلطة الدولة⁽¹⁾.

هي أدوات رئيسية لرسم السياسة العمرانية وضبطها في قوالب تقنية، تتكفل ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية.

وهي وسائل للتخطيط المحلي والتسيير الحضري وتوجيه التهيئات في الجماعات المحلية المعنية حسب نص المادة 13 من قانون 90-29 المعدل و المتمم.

تساعد الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين والحضرين أجهزة الجماعات المحلية في تحضير وسائل التعمير والتهيئة، إعدادها وتنفيذها ذلك في إطار مهمتها العامة في حدود إمكاناتها⁽²⁾.

أما فيما يخص الحجة فلهذه الأدوات قوة إلزامية تنشأ بموجبها حقوق والتزامات على الإدارة وعلى المرتفقين في نفس الوقت، هذا ما ورد في نص المادة 14 "...وتلتزم السلطة التي وضعتها باحترام محتواها".

فمن أهم الضمانات التي جاء بها قانون 90-29 هو أنه قن أدوات التعمير وجعلها ملزمة للغير وللجميع حيث تمثل مخططات التهيئة والتعمير بعد التصديق عليها من الجهة الإدارية المختصة قرارات إدارية نافذة في مواجهة الجميع كما هو مقرر قانونا وقضاء⁽³⁾ أي أنها تكتسب قوة القانون.

في حالة غياب هذه الأدوات حددت القواعد العامة للتعمير التي تشكل الحد الأدنى الواجب احترامه في إنجاز أية بناية أو مشروع عمراني.

لقد حدد القانون إجراءات إعداد أدوات التعمير والمصادقة عليها وأخضعها للاستشارة الواسعة محاولا إشراك الجميع وإعلامهم بإعدادها من خلال اشتراك الهيئات والمؤسسات والمجتمع المدني وكذا الجمهور للتمكن من التعبير عن انشغالاته وإدراج اقتراحاته قبل المصادقة عليه قانونا.

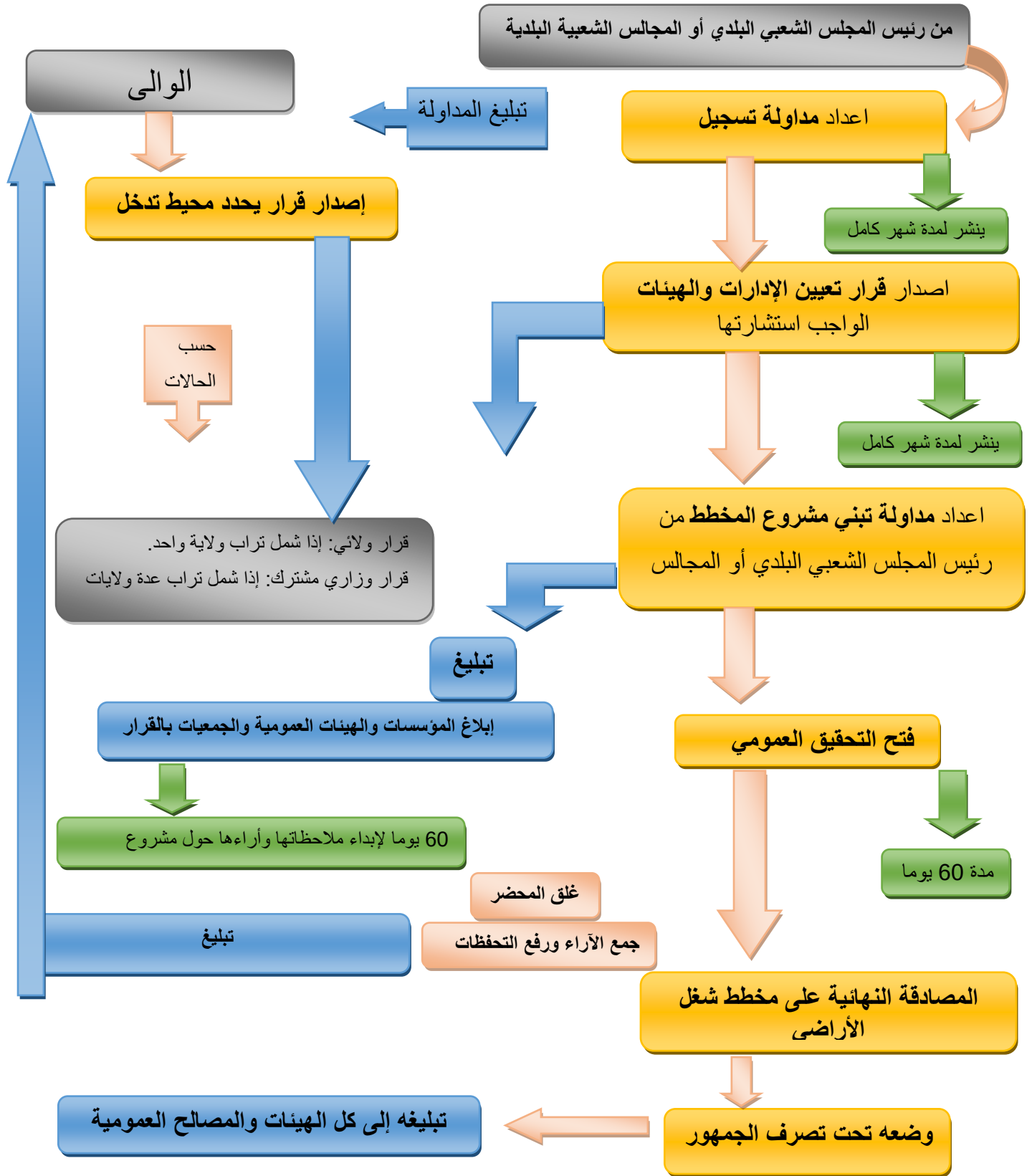
هذا ما يدل على الأهمية الكبيرة التي أولاها المشرع لهذه الأدوات نظرا للوظيفة السياسية والاقتصادية والاجتماعية التي تؤديها.

(1) رحمان (شريف)، مرجع سابق، ص 328.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 1990/12/22 المتمم والمعدل بموجب المرسوم التنفيذي 03-408، الجريدة الرسمية، العدد 56.

(3) بيلي (محمد الصغير): "تسليم رخصة بناء في القانون الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد الأول، مارس 2007، المركز الجامعي العربي التبسي، تبسة، ص 16-42.

مراحل اعداد مخطط شغل الاراضي



وعليه فإنه لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء أو القيام بأي نشاط عمراني على نحو يتناقض معها تحت طائلة العقوبات المقررة قانونا، لذلك لا يمكن مراجعتها أو تعديل ما فيها إلا بإتباع نفس كفيات و إجراءات المصادقة عليها وبشروط موضوعية محددة على سبيل التدقيق والحصر.

بما أن أدوات التعمير هي التي تحدد كيفية استعمال الأرض، شروط وحقوق البناء فإن الملاك والمستعملين ملزمين كذلك باحترام الوجهة القانونية والتنظيمية التي حددها للأرض وتنفيذ كل الأشغال و الأنشطة العمرانية وفقا لما جاء في هذه الأدوات.

فإذا نصت على أن عقار ما سوف يخصص لإنجاز مشروع ذي منفعة عمومية فمعناه أنه إذا كان ملكا خاصا فإن إجراء نزع الملكية سوف يشملهم و على الإدارة اتخاذ الإجراءات المناسبة كرفض منح رخصة البناء أو تأجيلها. وإذا تقرر أن العقار سوف يخصص لإنجاز سكنات جماعية فلا يمكن للمالك كذلك أن يستعمله لغرض آخر وإذا صنف عقار على أنه غير قابل للبناء فإن مالكة أيضا لا يمكنه الحصول على رخصة من أجل البناء فيه إلى غير ذلك من القيود.

إن أدوات التعمير ضرورية من أجل القياس الكمي للنمو المستقبلي للمدينة بخصوص تزايد السكان، السكنات، المنشآت والتجهيزات العمومية.

كما ترخص بالتدخل الحقيقي في الفضاء من أجل إنجاز مختلف النشاطات التي من خلالها يتجسد النمو الحضري.

تقييم أدوات التخطيط والتهيئة. تشكل مخططات التهيئة و التعمير آلية لصياغة الاستراتيجيات المحدية لسائر المشاكل والتحديات والرهانات، التي تواجه العمران و المجتمع الحضري.

هي بالأساس أدوات إستراتيجية بعيدة المدى لإرشاد وتوجيه جميع أوجه التنمية الحضرية في إطار رؤية مستقبلية، كما أنها أيضا أداة تنفيذية، للإستراتيجيات، السياسات الحضرية وآلية للمساعدة على صناعة القرار الفاعل⁽¹⁾.

لقد تم التأكيد على وجود نوعين من أدوات التعمير من خلال المادة 10 من قانون 90-29 المعدل والمتمم التي حدد المشرع من خلالها دور هذه الأدوات التي تعد وسائل لتوجيه استعمال الأراضي العامرة والقابلة للتعمير إضافة إلى تحديد شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية كالزلازل⁽²⁾.

تنص المادة 67 من قانون 90-25 المعدل والمتمم على ما يأتي: "تطبق الأجهزة المؤهلة التابعة للدولة والجماعات المحلية كل التدابير اللازمة لتعد أو تكلف من يعد أدوات التهيئة والتعمير المنصوص عليها في التشريع المعمول به كما تسهر على إيجاد ذلك بانتظام وعلى تنفيذه".

(1) لعروق (محمد الهادي): "مخططات التهيئة والتعمير في الجزائر بين الأهداف والممارسات الميدانية"، الملتقى الوطني الأول حول التهيئة العمرانية في الجزائر: الواقع والأفاق يومي 3 و4 ماي 2010، جامعة سكيكدة، ص1.

(2) أنظر القرار المؤرخ في 2004/01/11 المتضمن الموافقة على الوثيقة التقنية التنظيمية المتعلقة بالقواعد الجزائرية لمقاومة الزلازل، الجريدة الرسمية، العدد 99.

ملخص لخطوات اعداد مخطط شغل الأراضي

ظهر بموجب القانون 90-29 المؤرخ في 01_12_1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير يحدد المخطط بالتفصيل في اطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حقوق استخدام الأراضي و البناء

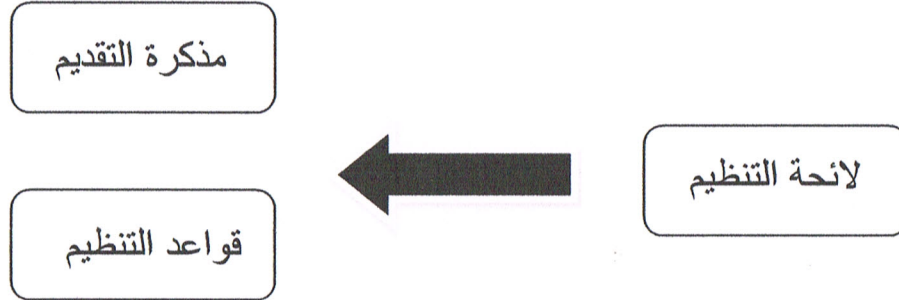
حسب المادة 31 من قانون 90_29 فان مخطط شغل الأرض يهدف الى مايلي :

- ✓ تحديد المناطق العمرانية (المناطق السكنية . مناطق الخدمات . و التجارة . مناطق الصناعة . التخزين . المناطق الطبيعية . الغابات . المساحات الخضراء و الأراضي الفلاحية و الفضاءات و أماكن الراحة و الترفيه
- ✓ يحدد لكل منطقة الاستخدام الرئيسي للأرض و المجال
- ✓ يحدد محط شبكة الطرق و المواصلات و يحدد مواصفاتها
- ✓ يحدد باقي شبكات الهياكل الأساسية كالمياه الصالحة للشرب و الغاز و الصرف الصحي و أماكن التخلص من النفايات ...
- ✓ يحدد الأحياء التي تهيك و يجري تحديثها و تطويرها
- ✓ يحدد مواقع الأراضي المخصصة للتجهيزات العمومية
- ✓ يحدد الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المواقع و المناطق الواجب حمايتها م تجديدها و ترميمها
- ✓ يعين مساحة الأراضي الفلاحية و الغابات الواجب حمايتها و تهيئتها
- ✓ يحدد بعض مقاييس البناء و العمران عبر مختلف المناطق العمرانية كتحديد المساحات و الكمية من البناء المسموح بهما و المعبر عنهما بالمتر المربع من

الأرضية او بالمتر المكعب من الأحجام و انماط البناءات المسموح بها و استعمالاتها
كما يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات و يحدد ارتفاعها ...الخ

محتوى مخطط شغل الأرض :

يتضمن مايلي :



مذكرة التقديم :

- ✓ تحليل الوضع القائم
- ✓ الصورة المستقبلية للقطاع الحضري
- ✓ البرمجة التي يجب أن تكون متلائمة مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

قواعد التنظيم :

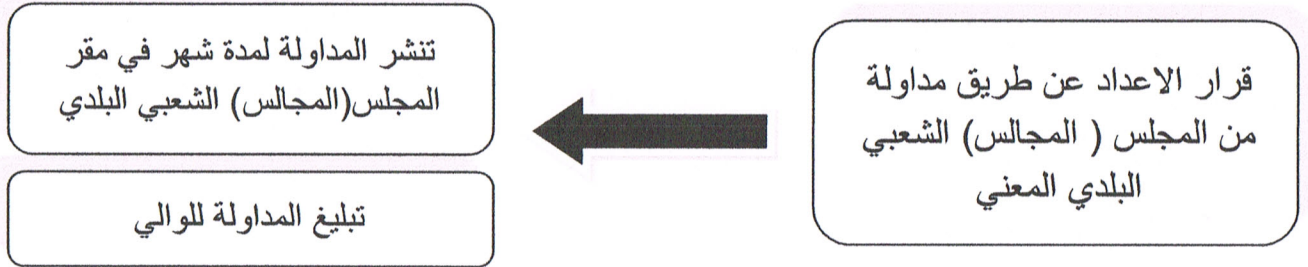
- ✓ تحديد لكل منطقة متجانسة نوع المباني المرخصة للبناء و حقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض و التي يعبر عنها معامل شغل الأرض و معامل الاستيلاء و الشبكات المختلفة

- ✓ **مخطط بيان الموقع** : بمقياس 1/2000 أو 1/5000 و فيه حدود مخطط شغل الأرض و المنشآت الموجودة
- ✓ **مخطط الطوبوغرافيا** : بمقياس 1/500 أو 1/1000 و فيه خطوط التسوية . المباني . الأرتفاقات . الطرق
- ✓ **مخطط جيوتقني** : يحدد الأراضي الصالحة للتعمير و الغير صالحة للتعمير
- ✓ **مخطط الوضع** القائم : يبين الأطار المبني . الشبكات و الارتفاعات الموجودة
- ✓ **مخطط التهيئة العام** : يحدد ا مناطق المتجانسة قانونيا و موقع التجهيزات العمومية

الوثائق البيانية

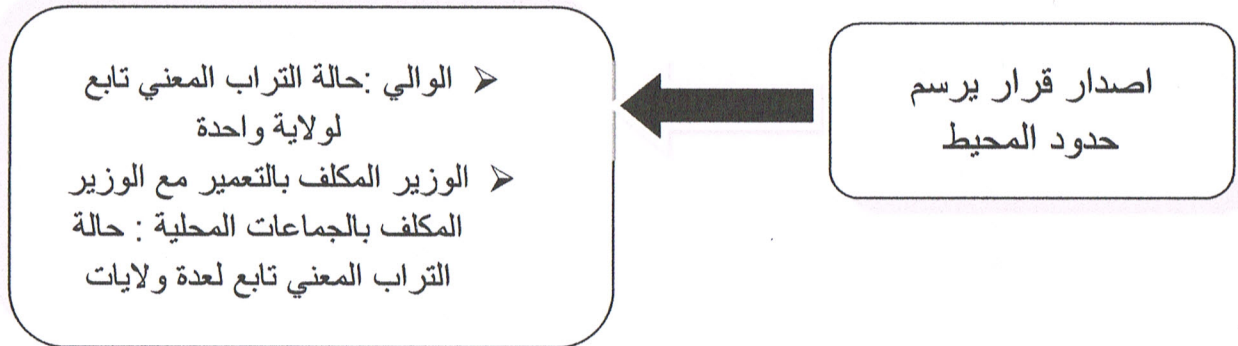
كيفية أعداد مخطط شغل الأرض :

حسب المرسوم التنفيذي 178_91 المؤرخ في 28_05_1990 المتعلق بكيفية الاعداد و المصادقة على مخطط شغل الأرض يتم الاعداد كما يلي :



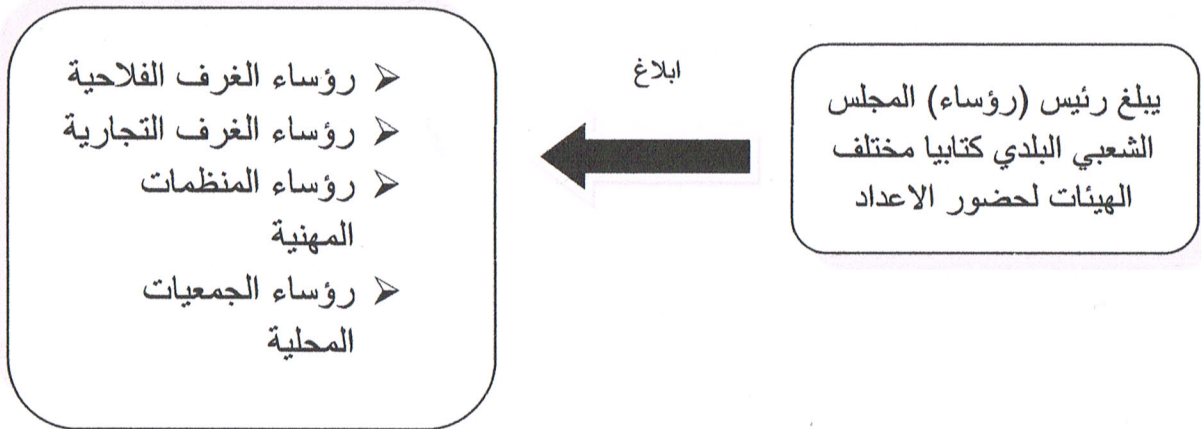
تتضمن المداولة :

- ✓ التذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأرض المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
- ✓ بيان كيفية مشاركة الادارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات في اعداد المخطط

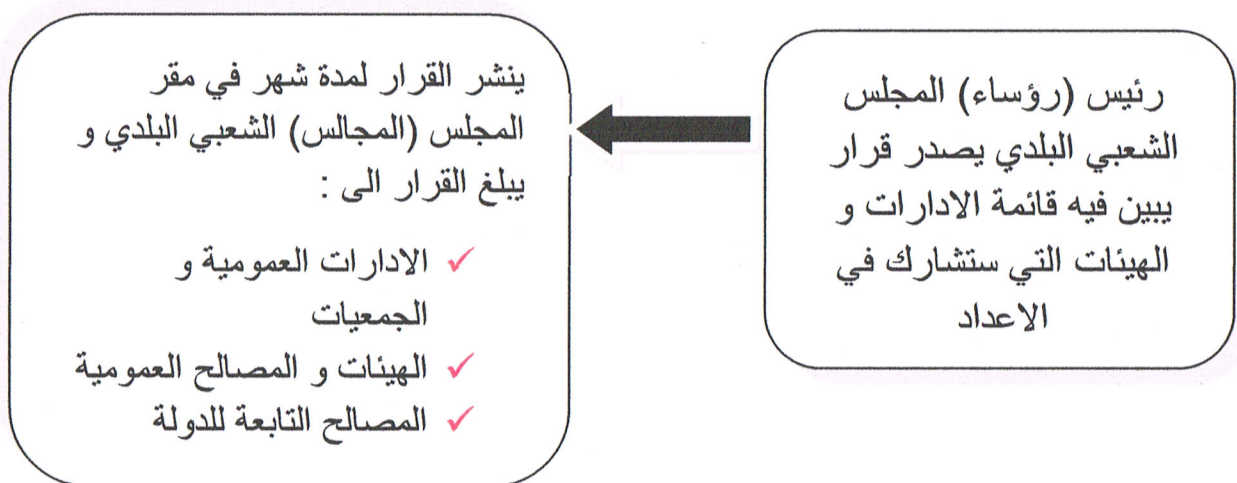


هذا القرار يستند الى ملف متكون من :

- ❖ مذكرة تقديم
- ❖ مخطط بمقياس pdau يحدد محيط تدخل pos



لهؤلاء المرسل لهم مهلة 15 يوم ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة للافصح عما يريدون المشاركة في الاعداد و تعيين ممثليهم في حالة القبول



يستشار وجوبا :

❖ الادارات العمومية و المصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية :

- ✓ التعمير
- ✓ التنظيم الاقتصادي
- ✓ النقل
- ✓ الفلاحة
- ✓ الأشغال العمومية
- ✓ البريد و المواصلات
- ✓ المباني و المواقع الأثرية و الطبيعية

✓ الري

❖ المصالح العمومية على المستوى المحلي :

✓ توزيع الطاقة

✓ توزيع الماء

✓ النقل

تمهل هذه الادارات مدة 60 يوما لابداء رأيها و ملاحظاتها بالنسبة للمخطط المنجر

ينشر القرار طيلة فترة الاستقصاء
العمومي في مقر المجلس
(المجالس) الشعبي البلدي

تبليغ نسخة من القرار للوالي

يخضع المخطط المنجز
للاستقصاء لمدة 60 يوما
بقرار من رئيس (رؤساء)
المجلس الشعبي البلدي

تدور الملاحظات في سجل خاص

قفل سجل الاستقصاء عند انقضاء و يرفقه

اعداد محضر قفل الاستقصاء من طرف المفوض أو المفوضين المحققين و يرسل الى
المجلس الشعبي البلدي مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته

تعديل مشروع مخطط شغل الأرض على ضوء النتائج و استنتاجات الاستقصاء العمومي

كيفية المصادقة على مخطط شغل الأرض :

يرسل المخطط للوالي المختص اقليميا لمدة 30 يوما من تاريخ استلام الملف لابداء رأيه أو ملاحظاته

الملف المصحوب للمخطط يتكون من :

- ✓ سجل الاستقصاء
- ✓ محضر قفل الاستقصاء
- ✓ النتائج المحصل عليها من طرف المفوض المحقق أو المفوضين

تعديل مخطط شغل الأراضي عند الاقتضاء استنادا للنتائج و رأي الوالي

مصادقة المجلس (المجالس) الشعبي البلدي على المخطط بمداولة

تبليغ نشروع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه لكل من :

- ✓ الوالي المختص اقليميا
- ✓ المصالح التابعة للدولة و المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية
- ✓ الغرف الفلاحية و الغرف التجارية

و ضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور بعد قرار من رئيس (رؤساء) المجلس الشعبي البلدي

يضم هذا القرار :

- ✓ تاريخ بدأ عملية الوضع تحت تصرف الجمهور
- ✓ المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها
- ✓ قائمة الوثائق الكتابية و البيانية التي يتكون منها الملف

مراجعة مخطط شغل الأراضي :

حسب المادة 37 من من القانون 29-30 المؤرخ في 01-12-1990 لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي الا في الحالات التالية:

- ✓ اذا لم ينجز في الأجل المقرر لاتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع والحضري أو البنايات المتوقعة في التقدير الأول
 - ✓ اذا كان الاطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو الى تجديده
 - ✓ اذا كان الاطار المبني قد تعرض للتهديمات ناتجة عن ظواهر طبيعية
 - ✓ اذا طلب ذلك و بعد مرور 5 سنوات من المصادقة عليه أغلبية ملاك البنايات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي
 - ✓ اذا استدعت ذلك الحاجة الى انشاء مشروع ذات مصلحة وطنية
- يصادق على مراجعات المخطط الساري المفعول في نفس الظروف و الأشكال المنصوص عليها لاعداد مخطط شغل الأراضي

خلاصة :

عدم تجسيد مخططات التهيئة و التعمير على أرض الواقع في الكثير من المدن نظرا لوجود عدة عوائق من بين أهم العوائق و الصعوبات التي أدت الى فشل و عدم فعالية أدوات التخطيط و التسيير العمراني نذكر أهمها :

- ✓ بداية تطبيق المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في فترة التسعينيات كانت صعبة نظرا للأوضاع السائدة في البلاد انذاك . كان اهتمام الدولة بعيدا عن شؤون التعمير و العمران مما أدى الى تعقيدات عمرانية اشترت سلبا على البيئة الحضرية للمدينة
- ✓ تأخر المشاريع الخاصة بتجسيد بعض البرامج المبرمجة في مخططات شغل الأرض و توقف أخرى (غياب الاستثمارات)

✓ الديناميكية الحضرية التي تعرفها المدن الجزائرية و ظهور الأحياء السكنية الغير شرعية

لا تبخلو علينا بدعواتكم

الأستاذ معبد سفيان