المطلب الثاني : مخطط شغل الأراضي

الفرع الأول : تعريف مخطط شغل الأراضي

نظم المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي بصفة عامة في قانون التهيئة والتعمير 29/90 وتحديدا في القسم الثالث الذي جاء بعنوان أدوات التهيئة والتعمير وهذا من المادة 31 إلى 38 منه ،أما بخصوص إجراءات إعداده فقد حددت بمقتضى المرسوم التنفيذي 178/91 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم بمقتضى المرسوم التنفيذي 318/05 المؤرخ في 2005/12/10معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي 146/12المؤرخ في 2012/4/5

أولا: تعريف مخطط شغل الأراضي

عرفته المادة 1/31 من قانون 29/90 بأنه (المخطط الذي يحدد بالتفصيل في اطار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء) و من خلال هذا التعريف نستنتج ان مخطط شغل الأراضي هو المخطط الذي يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأراضي والبناء عليها وفقا للتوجهات المحددة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، وعلى اساسه يمكن تحديد الشكل الحضري لكل منطقة كتحديد المناطق السكنية ومناطق الخدمات والتجارة ومناطق الصناعة والغابات والمساحات الخضراء والأراضي الفلاحية وأماكن الراحة والترفيه ،كما يحدد نوع المباني المرخص بها وحجمها وجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي والارتفاقات المقررة عليها .

ثانيا :موضوع مخطط شغل الأراضي

يتضمن مخطط شغل الأراضي النقاط التالية

يحدد بالتفصيل حقوق البناء واستعمال الأراضي لكل القطاعات المعنية ، كما يحدد الكمية الدنيا والقصوى للبناء المسموح به المعبر عنها بالمتر مربع من القطعة الأرضية أو بالمتر مكعب من الأحجام وأنماط البنايات المسموح بها واستعمالاتها .

ضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات .

تحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشئات العمومية والمنشئات ذات المصلحة العامة وكذلك تخطيطات طرق المرور وكذا تحديد الارتفاقات .

تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها واصلاحها ، بالإضافة الى تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها .

الفرع الثاني: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

يتم اعتماد مخطط شغل الأراضي عن طريق مجموعة من الإجراءات حددها المرسوم التنفيذي 178/91 وتتمثل هذه الإجراءات في :

اولا : مرحلة اعداد مشروع مخطط شغل الاراضي: تسند عملية اعداد المخطط الى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء الجالس الشعبية البلدية المعنية عن طريق مداولة والتي تتوج بقرار اعداد هذا المخطط وحسب نص المادة 03 من المرسوم 178/91 لابد أن تتضمن المداولة ما يلي :

– تذكير بالحدود المرجعية من مخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقا لما ورد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به.

– بيان كيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الاراضي، كما يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا مع نشرها لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو الجالس الشعبية البلدية المعنية .

وحسب المادة 12من قانون 29/90 فان ترسيم حدود المحيط الذي يشمله مخطط شغل الاراضي في اطار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعميريجب ان يصدر من :

– الولي اذا كان التراب المعني تابع لولاية واحدة .

–الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابع لولايات مختلفة.

وعند صدور القرار المتعلق بإعداد مخطط شغل الاراضي يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء الجالس الشعبية البلدية باطلاع رؤساء غرف التجارة والفلاحة وكذا مختلف

الهيئات والمصالح العمومية والادارات العمومية والجمعيات المعتمدة لهذا الغرض وتمنح لهم مهلة 15 يوم لابداء ملاحظاتهم حول المخطط

ثانيا: مرحلة الاستقصاء العمومي: بعد الانتهاء من المرحلة السابقة يتم اخضاع مشروع مخطط شغل الاراضي للاستقصاء العمومي لمدة ستون يوما بموجب قرار يصدره رئيس البلدية المعني وهو مانصت عليه المواد 10 و 11 و 12 من المرسوم 178/91 المعدل والمتمم ، كم يتم فتح سجل خاص بالاستقصاء العمومي ويعين المحقق المفوض بالعملية وبعدها يقفل السجل عند الانتهاء من المدة الحددة قانونا ويوقعه المحقق المفوض ويرسله الى رئيس البلدية مصحوبا بالملف كاملا مشفوعا باستنتاجاته وذلك بعد 15 يوم التالية لقفل سجل الاستقصاء.

ثالثا : مرحلة المصادقة على مخطط شغل الاراضي

يتكون ملف المصادقة من الوثائق التالية :

(مداولة المجلس الشعبي البلدي ، رأي المجلس الشعبي الولائي ، سجل الاستقصاء العمومي)

إن المصادقة على مخطط شغل الأراضي تخضع تقريبا إلى نفس إجراءات التي خضع لها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بداية من مجلس الشعبي البلدي إلى الوصاية على مستوى الولاية محليا .

حيث يصادق المجلس الشعبي على المخطط بموجب مداولة مع الاخذ بعين الاعتبار ملاحظات الوالي ، وبعدها يتم تبليغه الى عدة جهات نصت عليها المادة 16 من المرسوم 178/91وهي (الوالي المختص اقليميا، مصالح التعمير الولائية ، غرفة التجارة، غرفة الفلاحة ..).