وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة يحي فارس بالمدية
كلية الحقوق والعلوم السياسية

إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي وآثارها على عملية البناء

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

من إعداد الطالبين:
قودري حليم
مبرك يوسف

تحت إشراف الأستاذة:
أ. د. أعمر الشريف آسية

أمام اللجنة المشكلة من:

– راموول خالد	أستاذ التعليم العالي	جامعة المدية	**رئيسا**
– أعمر الشريف آسية	أستاذة التعليم العالي	جامعة المدية	**مشرفا**
– لعريط لمين	أستاذ التعليم العالي	جامعة المدية	**مناقشا**

السنة الجامعية 2024 / 2025

شكر وعرفـان

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، أما بعد...

منّ الله علينا بتوفيقه وإعانته، فله الحمد أولًا وآخرًا، ظاهرًا وباطنًا، إذ يسّر لنا إتمام هذا العمل، وأعاننا بالصبر والعزيمة حتى تحقق هذا الإنجاز.

ومن باب قول المصطفى ﷺ: "لا يشكر الله من لا يشكر الناس"، فإن الوفاء يقتضي أن يُردّ الفضل لأهله. لذلك، أتقدّم بجزيل الشكر والعرفان إلى كل من كان له الفضل، بعد الله تعالى، في إتمام هذا البحث العلمي.

وأخص بالشكر والتقدير الأستاذة المشرفة الفاضلة، على ما بذلته من جهد وتوجيهات قيّمة، وعلى دعمها المتواصل وتشجيعها المستمر، فقد كان لها الدور الكبير في إنجاز هذا العمل، فجزاها الله خير الجزاء.

كما أتوجّه بخالص الشكر والامتنان إلى لجنة المناقشة الكريمة، لتخصيص وقتها الثمين وجهودها القيّمة في مراجعة هذا العمل ومناقشته بعناية، وما تفضلوا به من ملاحظات بنّاءة وتوجيهات مهمة تُثري البحث وترتقي به نحو الأفضل.

وفي الختام، أسأل الله تعالى أن يجعل هذا العمل خالصًا لوجهه الكريم، وأن ينفع به، والحمد لله رب العالمين.

يوسف وحليم

إهداء

عرفانًا بالجميل، وامتنانًا لكل من كان له أثر في طريقي...

إلى والدتي الحبيبة، نبع الحنان والروح الطيبة، من كانت دائمًا إلى جانبي، تمنحني الأمان بدعائها، والسكينة بحنانها، والدعم دون قيد أو شرط.

لم تسأل يومًا عن النتائج، بل كانت تفرح بالخطوة قبل الوصول، وتُرضيها المحاولة قبل النجاح.

أنتِ النور الذي أنار دربي، والدعامة التي سكنت قلبي، فلكِ كل الحب والتقدير،

وكل الدعاء الصادق من الأعماق.

إلى والدي العزيز، قدوتي ودعمي الأول، من علّمني معنى الإرادة، وغرس فيّ الإصرار على النجاح، وكان مثالًا للعطاء والتضحية...

جزاك الله عني كل خير، ودمت فخرًا وسندًا. إلى إخوتي الصغار، زينة البيت وفرحته، الذين كان وجودهم البريء يخفف عني عناء الأيام، ويزرع البهجة في قلبي وسط التعب...

أحبكم، وأسأل الله أن يحفظكم ويُبارك فيكم.

إلى أستاذتي المشرفة الفاضلة، التي لم تبخل عليّ بتوجيهاتها السديدة، وملاحظاتها الدقيقة، ودعمها المتواصل طيلة فترة إعداد هذه المذكرة...

شكرًا لرحابة صدرك، ولصبرك، ولحرصك على أن يخرج هذا العمل في أفضل صورة ممكنة.

جزاكِ الله عني كل خير، وبارك في علمك وجهودك.

إلى رفاق الدرب الصادقين، من شاركوني مشوار العلم والسهر والتحدي، وتبادلنا المواقف التي لا تُنسى...

شكرًا لصدقكم ورفقتكم النبيلة.

إلى أساتذتي الأفاضل، من كان لهم الفضل بعد الله في تكويني علميًا وفكريًا...

جزاكم الله عني كل خير، ودمتم منارات علم ونور.

إليكم جميعًا، أُهدي هذه المذكرة... وفاءً وامتنانًا، ودعاءً لكم بالخير أينما كنتم.

أسأل الله أن يُجازيكم عني خير الجزاء، وأن يجعل ما قدمتموه لي في موازين حسناتكم،

وأن يرزقني وإياكم إخلاص النية، ودوام التوفيق، وطيب الأثر.

يوسف

إ هـد ا ء

إلى من غرست في نفسي حبّ العلم، وكانت القدوة والموجّهة، إلى من كانت رمزًا للحنان والعطاء الصادق، إلى من كان السهر والتعب عنوانها، والدعاء والسند منهجها

إلى والدتي الحبيبة، أرفع لكِ هذا الإنجاز فخرًا، وأدعو الله أن يحفظكِ لي دائمًا.

وإلى من بذل جهده ووقته، وضحّى براحة أيامه من أجلي، إلى من كان الصبر والكدّ والتعب طريقه ليصنع لي مستقبلًا أفضل

إلى والدي العزيز، أهديك ثمرة هذا العمل، ودعائي الصادق أن يمدك الله بالصحة والعافية، جزاء ما قدمت.

إلى إخوتي وأخواتي، الذين كانوا العون والدعم في كل لحظة، إلى من شاركوني الحلم والخطوات نحو تحقيقه، إليكم أهدي هذه اللحظة التي طالما انتظرناها معًا.

إلى أصدقائي الذين كانوا رفقاء الدرب، وأوفياء في كل الظروف، إلى من شجّعوني وساندوني بكلماتهم ودعائهم، لكم مني كل التقدير والامتنان.

وإلى أساتذتي الكرام، منارات العلم، ومشاعل الفكر، ومصادر الإلهام،

إلى كل من وضع حرفًا في طريقي، أو فتح لي بابًا للفهم، أو وجّهني نحو الأفضل،

أهديكم بعضًا من ثمار علمكم، وبعضًا من نتاج جهدكم، فلكم مني كل التقدير والعرفان،

على ما قدّمتم، وما زرعتم في نفسي من حبٍّ للمعرفة.

إلى كل من كان له أثر في هذا الإنجاز، وإن لم تُسعفني الكلمات لذكره،

أهدي هذا العمل عربون وفاء وتقدير.

حـلـيـــــم

مقدمة

تشهد الجزائر اليوم تحولات حضرية متسارعة نتيجة التغيرات الديموغرافية والاقتصادية والاجتماعية، حيث أصبحت المدن الجزائرية تعرف توسعات عمرانية هائلة، ما يفرض ضرورة وضع آليات تنظيمية دقيقة تضمن استغلالًا مستدامًا ومنظمًا للموارد الأرضية المتاحة.

وقد أدى النمو السكاني المتزايد، وتزايد الطلب على السكن والخدمات، إلى ضغط كبير على الأراضي في الأوساط الحضرية، الأمر الذي انعكس في تنوع أنماط استعمال الأراضي، وارتفاع حالات البناء العشوائي وغير المنظم، ما يشكل تهديدًا حقيقيًا للاستقرار البيئي والاجتماعي للمدن. وفي هذا السياق، برزت الحاجة إلى أدوات تخطيطية واستراتيجية فعّالة تساهم في تنظيم شغل الأراضي وتوجيه التنمية العمرانية بشكل يوازن بين متطلبات النمو وضرورة التحكم في الموارد.

من بين هذه الأدوات وسيلة التخطيط العمراني المحلي والتي تعتبر مخطط شغل الأراضي أصغر وحدة تشكله، اذ يعتبر من أبرز أداوت التعمير. ولا يقتصر دور هذا المخطط على كونه وثيقة تقنية، بل يُعد ترجمة ميدانية للتوجهات الاستراتيجية التي تعتمدها السلطات العمومية في مجال التهيئة والتعمير.

شهد تطور مخطط شغل الأراضي في الجزائر مساراً تاريخياً متصلاً بالتحولات السياسية والاجتماعية والاقتصادية التي مرت بها البلاد. ففي مرحلة الاحتلال الفرنسي (1830-1962)، تم استغلال الأراضي لخدمة المصالح الاستعمارية عبر مصادرة مساحات واسعة وإعادة تنظيم النسيج العمراني بما يعزز السيطرة الاستعمارية، ما أدى إلى تهميش السكان الأصليين وإقصائهم إلى الأحياء الهامشية، دون وجود تخطيط عمراني يراعي احتياجات التنمية المحلية. عقب الاستقلال (1962-1989)، تبنت الدولة سياسة تخطيط مركزي هدفت إلى إعادة بناء الاقتصاد الوطني وتنظيم المجال العمراني بطريقة عادلة ومتوازنة. وتم خلال هذه الفترة وضع مخططات تنموية وطنية، منها المخططات الثلاثية، الرباعية، والخماسية، التي ركزت على تطوير البنية التحتية، توفير السكن والخدمات الأساسية، وتقليص الفوارق الجهوية من خلال دعم التنمية الصناعية في المناطق الداخلية، مع العمل على تنظيم النمو الحضري بشكل منهجي. أما منذ بداية التسعينيات، فقد شهدت الجزائر تحولات تشريعية مهمة تمثلت في صدور قانون رقم 90-29 المتعلق بالتعمير المعدل والمتمم، الذي أرسى أدوات قانونية جديدة مثل مخطط شغل الأراضي (POS) ومخطط توجيهي للتهيئة والتعمير(PDAU) ، لتصبح بذلك أدوات أساسية لضبط استعمالات الأراضي وتوجيه التنمية الحضرية بدقة وفعالية. كما شهدت هذه المرحلة توسعاً في صلاحيات الجماعات المحلية لتعزيز مشاركتها في إعداد وتنفيذ المخططات، مع التركيز على تبني مقاربات التنمية المستدامة وحماية البيئة. ومع ذلك، لا تزال الجزائر تواجه تحديات عدة، أبرزها التوسع العمراني غير المنظم والضغط السكاني المتزايد، مما يستوجب تطوير أدوات التخطيط وتحسين آليات التسيير الحضري لضمان تحقيق تنمية حضرية مستدامة ومتوازنة.

انطلاقًا من كل ما سبق، تكتسي دراسة موضوع إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي وآثاره على عملية البناء أهمية أكاديمية وعملية كبيرة، بالنظر إلى دوره المحوري في تنظيم النسيج العمراني، وتوجيه التنمية الحضرية بطريقة متوازنة ومستدامة. فهذه الإجراءات تمثل الإطار القانوني والتنظيمي الذي يُبنى عليه تنفيذ المشاريع العمرانية، مما يساهم في ضبط استعمالات الأرض، وتحقيق التناسق المعماري، وتحسين فعالية البنية التحتية، إلى جانب تسهيل منح رخص البناء، والحد من المخالفات العمرانية، وضمان بيئة حضرية منظمة وآمنة.

وتتيح دراسة هذا الموضوع للباحثين فرصة لفهم أعمق لآليات التخطيط الحضري، وتداخلاته مع الجوانب التقنية، والاقتصادية، والقانونية المرتبطة بعملية البناء، مما يعزز من مساهمتهم في تطوير السياسات العمرانية وتحقيق أهداف التنمية المستدامة.

جاء اختياري لموضوع إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي وآثاره على البناء نتيجة تفاعل عدة دوافع ذاتية وموضوعية، تعكس أهمية هذا الموضوع في ظل التحولات العمرانية الراهنة. فمن الناحية الشخصية والأكاديمية، تولّد لدي اهتمام خاص بقضايا التخطيط الحضري، والرغبة في التعمق في الجوانب القانونية والتنظيمية المؤثرة على نوعية البيئة العمرانية. ومن خلال اطلاعي على تجارب ميدانية وواقع الممارسة العمرانية، تبيّن لي وجود فجوة واضحة بين المعايير النظرية المنصوص عليها في المخططات، وما يُطبق فعليًا على أرض الواقع. كما يُعد التعمير أحد المقاييس الأساسية في تخصص القانون العقاري، ويُعتبر من أكثرها تعقيدًا وتشعبًا. وقد ساهم حضوري للملتقى الجامعي المنظّم بجامعة المدية تحت عنوان "معيقات تطبيق مخطط شغل الأراضي" في استلهام فكرة هذا البحث واختيار عنوانه، لما طُرح فيه من إشكالات وتحديات عكست أهمية الموضوع. وإيمانًا مني بضرورة الإسهام في إثراء المكتبة القانونية بدراسة تطبيقية في هذا المجال، جاء اختياري لهذا الموضوع كمجال بحث أطمح من خلاله إلى تطوير الفهم العلمي والتطبيقي لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي وأثرها على البناء.

أما من الناحية العلمية والعملية، فإن التوسع العمراني غير المنظم، وتزايد الضغط على الفضاءات الحضرية، يفرضان اعتماد إجراءات تخطيط فعّالة تضمن الاستغلال العقلاني والمستدام للأراضي. ويُعد مخطط شغل الأراضي أداة أساسية في هذا السياق، نظرًا لدوره في تنظيم استعمال الأرض، وتوجيه المشاريع العمرانية، وضبط شروط البناء ضمن رؤية متكاملة تراعي الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والبيئية.

ومن الصعوبات التي واجهتنا، تمثلت في صعوبات معرفية وأخرى تطبيقية. فمن الناحية المعرفية، تمثلت الصعوبات في الطابع المركب للموضوع، لتداخله مع مجالات متعددة كالقانون العمراني، والتهيئة الحضرية، والتسيير المحلي، مما تطلب جهدًا إضافيًا لضبط المفاهيم وتحديد الإطار النظري والمنهجي المناسب. كما واجهت صعوبة في الربط بين الجوانب القانونية والإجرائية للمخطط، وانعكاساته الفعلية

على واقع البناء. أما من الناحية التطبيقية، فقد كانت أبرز العراقيل تتمثل في صعوبة الوصول إلى بعض الوثائق والمخططات الرسمية غير المتاحة للعموم، أو التي تتطلب إجراءات إدارية خاصة للاطلاع عليها، إضافة إلى نقص البيانات الإحصائية المحيّنة حول واقع البناء ومخالفات التعمير. ورغم هذه التحديات، عملت على تجاوزها من خلال توسيع نطاق البحث، والاعتماد على مصادر بديلة، وتوظيف مقاربات تحليلية متنوعة، مما مكنني من تحقيق الأهداف المرجوة من هذه الدراسة.

وعليه نطرح الإشكالية التالية:

- ماهي الإجراءات القانونية والتقنية النّي يمر بها مخطط شغل الاراضي في إعداده ؟ وهل وفق مخطط شغل الأراضي في ضبط عملية البناء؟

وعلى هذا الأساس ارتأيت إلى الإعتماد على المنهج الوصفي في هذا البحث ، لوصف إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي، واستجلاء آثاره على تنظيم عملية البناء. وقد قمتُ بجمع المعطيات والمعلومات ذات الصلة بالأطر القانونية والتنظيمية والممارسات الميدانية المعتمدة، مما أتاح لي تكوين رؤية شاملة وموضوعية حول الواقع العملي، ورصد جوانب القوة والقصور في تطبيق هذه الإجراءات.

كما استعنتُ بالمنهج التحليلي لتحليل النصوص القانونية وربطها مع الواقع والتنظيمية ذات العلاقة، الأمر الذي مكّنني من تقييم مدى نجاعتها في ضبط وتنظيم عملية البناء، إلى جانب الوقوف على أبرز التحديات والصعوبات التي تعترض تنفيذ المخطط. وقد ساعدني هذا التمشي على صياغة تصور نقدي يهدف إلى تقديم مقترحات عملية قابلة للتنفيذ.

اعتمدنا في هذه الدراسة على خطة ثنائية تضمّنت مبحثًا تمهيديًا وفصلين اثنين، وُضعت بما يضمن تغطية شاملة لموضوع مخطط شغل الأراضي من جوانبه النظرية والتطبيقية.

نظراً لما يطرحه موضوع مخطط شغل الأراضي من تشابك مفاهيمي وارتباطات تنظيمية مع أدوات التعمير الأخرى، تعذّر الخوض مباشرة في الدراسة دون تمهيد يوضّح الإطار العام الذي يندرج فيه هذا المخطط. وعليه، جاء هذا المبحث التمهيدي لتحديد المفاهيم الأساسية، وتبيان العلاقة القائمة بين مخطط شغل الأراضي وباقي أدوات التخطيط العمراني، إلى جانب إبراز مكانته ضمن المنظومة التعميرية، مما يسمح بضبط زاوية المعالجة وتيسير فهم محتوى المذكرة لاحقًا.

ففي المبحث التمهيدي، تناولنا الإطار المفاهيمي لمخطط شغل الأراضي ، حيث خصصنا في المطلب الأول مفهوم مخطط شغل الأراضي ، بينما تطرقنا في المطلب الثاني إلى علاقته بباقي مخططات التهيئة الأخرى. أما الفصل الأول، الموسوم بـ "إعداد مخطط شغل الأراضي"، فقد عالجنا فيه مختلف الإجراءات القانونية والتقنية المعتمدة في هذا المسار، حيث تناولنا في المبحث الأول الإجراءات القانونية لإعداد مخطط شغل الأراضي عبر مراحل متسلسلة شملت في المطلب الأول المرحلة التحضيرية، أما في المطلب الثاني مرحلة إعداد مخطط شغل الأراضي، وبخصوص المطلب

الثالث مرحلة المصادقة على مخطط شغل الأراضي، وفي المطلب الرابع مرحلة مراجعة مخطط شغل الأراضي، في حين خصصنا المبحث الثاني للإجراءات التقنية لإعداد مخطط شغل الأراضي، من خلال التطرق في المطلب الأول إلى اختيار مكتب دراسات مؤهل لإعداد مخطط شغل الأراضي، ثم تطرقنا في المطلب الثاني لمرحلة التشخيص وسيناريوهات التهيئة، أما بخصوص المطلب الثالث تناولنا مرحلة التهيئة والنظام العمراني، وفي المطلب الرابع تطرقنا إلى إعداد ملف النشر النهائي وملف النظم الجغرافية (SIG). أما الفصل الثاني، فقد خصصناه لدراسة دور مخطط شغل الأراضي في ضبط عملية البناء، حيث عالجنا في المبحث الأول الرقابة السابقة لعملية البناء ، من خلال التطرق في المطلب الأول لرخص البناء، وفي المطلب الثاني لرخصة التجزئة، ثم المطلب الثالث لرخصة الهدم، في حين تناولنا في المبحث الثاني الرقابة اللاحقة لعملية البناء من خلال التطرق في المطلب الأول لشهادة التعمير، أما المطلب الثاني لشهادة المطابقة، وفي المطلب الثالث شهادة التقسيم، وذلك قصد إبراز الأثر التنظيمي العملي لهذا المخطط على الواقع العمراني المحلي.

مبحث تمهيدي : الإطار المفاهيمي لمخطط شغل الأراضي.

في ظل التوسع العمراني المتزايد، أصبح من الضروري وضع أدوات فعالة لضبط استعمالات الأرض وتوجيه التنمية في المسار الصحيح، بما يضمن حماية المجال ويستجيب في الوقت نفسه لحاجيات السكان.

ومن بين هذه الأدوات، برز مخطط شغل الأراضي كوسيلة تنظيمية تسعى إلى خلق توازن دقيق بين متطلبات التوسع ومقتضيات الاستدامة.

ويمثل هذا المخطط حلقة وصل مهمة في سلسلة التخطيط العمراني، كونه يترجم التوجهات الكبرى للتنمية المجالية إلى تصورات عملية على مستوى التجزئة والاستعمال الفعلي للأرض. فهو لا يأتي في معزل عن باقي الوثائق التعميرية، بل يتكامل معها ويستند إليها، خصوصًا مع مخططات تهيئة الإقليم، كما تنسجم أحكام مخطط شغل الأراضي مع المخططات المحلية الأخرى، إذ يشكل امتدادًا تفصيليًا لها، يترجم توجهاته الكبرى إلى خرائط دقيقة وقرارات ملموسة تهم كل قطعة أرض داخل النسيج الحضري. هذا التداخل والتكامل بين المخططات يجعل من عملية التهيئة العمرانية مسارًا مترابطًا ومتدرجًا، يُراعي الخصوصيات المحلية ضمن إطار منسجم مع السياسات الوطنية للتعمير، إن الفهم الجيد لموقع مخطط شغل الأراضي ضمن هذه المنظومة، يساعد على إدراك مدى تأثيره في رسم ملامح المدينة، وتوجيه الاستثمار، وضمان جودة العيش، وحماية البيئة الحضرية في آنٍ واحد.

سنتطرق في هذا المبحث التمهيدي إلى مطلبين : مفهوم مخطط شغل الأراضي (مطلب أول) وعلاقة مخطط شغل الأراضي بالمخططات الأخرى (مطلب ثاني).

المطلب الأول : مفهوم مخطط شغل الاراضي.

يعد مخطط شغل آراضي من بين الأدوات الأساسية المعتمدة في ميدان التهيئة والتخطيط العمراني لما له من دور محوري في تنظيم استعمالات الأرض وتوجيه التنمية الحضرية ضمن رؤية شاملة ومتناسقة. ويعتبر هذا المخطط آلية تقنية وقانونية تهدف إلى ضبط أنماط استعمال الاراضي داخل النسيج العمراني وفقا لمعايير مدروسة تأخذ بعين اعتبار الأبعاد الاجتماعية، الاقتصادية والبيئية. ولتحديد مفهوم مخطط شغل الأراضي نتطرق إلى تعريفه وأهدافه (فرع أول) ثم نتطرق إلى خصائصه(فرع ثاني) وأخيرا بيان محتواه (فرع ثالث).

الفرع الأول: تعريف واهداف مخطط شغل الأراضي.

يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة تخطيطية محورية تهدف إلى تنظيم مختلف استعمالات الأرض داخل النسيج العمراني، بما يحقق توازناً بين متطلبات التنمية الحضرية من جهة، والحفاظ على الموارد الطبيعية وضمان استدامة الفضاءات من جهة أخرى .ولفهم هذه الوثيقة التعميرية بشكل أدق، سنعتمد إلى تناولها من خلال فرعين: : تعريف مخطط شغل الأراضي (أولا). الأهداف الأساسية لهذا المخطط (ثانيا).

أولا: تعريف مخطط شغل الأراضي.

يتكون مصطلح مخطط شغل الأراضي من ثلاث كلمات، ويُعتبر من بين الأدوات الأساسية في مجال التعمير. ووفقًا لما نصّت عليه المادة 10 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، يُعرف مخطط شغل الأراضي على أنه أداة من أدوات التعمير تهدف إلى تحديد أسس وكيفيات استخدام الأراضي والبناء عليها بشكل مفصل، وذلك بما يتماشى مع التوجيهات والتنظيمات التي يقرها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. ويشمل هذا المخطط جزءًا من إقليم بلدية واحدة، أو عدة بلديات تجمعها مصالح اقتصادية مشتركة[1].

وبناءً على ذلك، سيتم في ما يلي التطرق إلى التعريف الفقهي لمخطط شغل الأراضي (1)، ثم الانتقال إلى التعريف القانوني(2).

1: التعريف الفقهي.

وثيقة عمرانية بصفة عامة على مستوى البلدية أو على مستوى مجموعة من البلديات أو أقسام من البلديات تثبت القواعد العامة لاستغلال الأرض، مخططات شغل الأراضي لها هدف أولي يتمثل في تحديد بطريقة دقيقة القوانين المتعلقة بكل تجزئة، وكذلك في تنظيم النسيج العمراني عن طريق تحديد

1 - المادة 10، قانون 90-29 ، المؤرخ في 12/01/ 1990 ، يتعلق بالتهيئة والتعمير ،المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية العدد 52 ، صفحة 1654.

مصير البنايات والكثافات التي هي القواعد التي يمكن تطبيقها احتماليا بتموضع الأماكن المخصصة من اجل إنشاء التجهيزات وحماية المساحات والأماكن الطبيعية والفلاحية.

عرفه البعض ايضا بانه المتمم الضروري و المنطقي للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وهو وسيلة لمراقبة المتخليين الخواص في التعمير، حيث يعمل على تقنين استعمالات الأرض والمصطلحات التي لا يمكن ترجمتها وفق قواعد قانونية لا توجد في مخطط شغل الأراضي.[1]

غير أن المشرع شذ عن القاعدة القائلة بان التعريف من اختصاص الفقه وقدم تعريفا لهذا المخطط وهذا ما سنتناوله تاليا .

2: التعريف القانوني

عرفته المادة 31 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بأن " يحدد مخطط شغل الاراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء وعليه فإن مخطط شغل الأراضي هو عبارة عن وسيلة من خلالها يتحدد الشكل الحضري لكل منطقة من خلال تنظيم حقوق البناء على الأراضي[2].

والمقصود بما ورد في هذا التعريف هو أن مخطط شغل الاراضي عبارة عن اداة يمكن من خلالها تحديد الشكل الحضري لكل منطقة من خلال تنظيم حقوق البناء على الأراضي وكذا تبيان كيفية استعمالها، لاسيما فيما يتعلق بنوع المباني المرخص بها وحجمها ووجهتها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي، والإرتفاقات المقررة عليها، والنشاطات المسموح بها، إلى غيرها من التوجهات الأساسية علما أن هذه التوجيهات لا بد أن تتطابق مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير".[3]

كما عرّفه البعض، يُعتبر مخطط شغل الأراضي وثيقة تُحدد القواعد القانونية التي تُنظم عملية البناء، سواء من حيث الأرضيات أو المظهر الخارجي للمباني، وكذا الارتفاقات المفروضة عليها. وتُعد هذه الوثيقة أداة تنظيمية تُثبت القواعد المتعلقة بشغل الأراضي، كما تُساهم في حماية المساحات الصحراوية والطبيعية من الاستغلال العشوائي.

ويُعتبر مخطط شغل الأراضي أداة لتسيير العمران على المستوى المحلي، وهو وثيقة إلزامية تُعتمد من طرف البلدية لتحديد قواعد التعمير داخل إقليمها أو أي جزء منه. ويتميّز هذا المخطط بطابعه التفصيلي مقارنة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مما يجعله بمثابة دفتر شروط حقيقي يُوجّه

---

[1]- عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، (مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية)، تخصص : قانون إداري وإدارة عامة، قسم الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة – الجزائر- سنة 2011-2012، صفحة 35.

[2]- المادة 31 من القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم..

[3]- منصور مجاجي، « أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري» ، مجلة البحوث والدراسات العلمية ، المركز الجامعي يحي فارس المدية-الجزائر- ، العدد 01، سنة 2007، صفحة 08.

القائمين على البناء في الإقليم ، وبناءً على ذلك، يُمكن اعتبار مخطط شغل الأراضي وثيقة تُعد من طرف الجهات المختصة وفقًا لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وتهدف إلى تنظيم حقوق استخدام الأراضي وتحديد شروط البناء بشكل دقيق ومفصل، بما يخدم التنمية العمرانية المستدامة.[1]

غير أن بعض التشريعات المقارنة لم تقتصر على اعتماد مخطط شغل الأراضي فقط، بل تبنّت أدوات تخطيطية أخرى، كما هو الشأن في فرنسا التي اعتمدت مخطط التهيئة المحلي (Plan Local d'Urbanisme – PLU)، والذي تم استحداثه بموجب قانون التضامن والتجديد الحضري الصادر بتاريخ 13 ديسمبر 2000. ويُعد هذا المخطط وثيقة تعمير محلية تُعِدّها السلطات المختصة على المدى المتوسط، ويهدف إلى تحديد القواعد العامة لتهيئة واستعمال الأراضي.

ويشمل هذا المخطط إمكانية حظر البناء، وتصنيف المناطق إلى مناطق عمرانية، ومناطق قابلة للتعمير، وأخرى طبيعية، فلاحية وغابية يجب حمايتها، بالإضافة إلى وضع قواعد تنظيم تموضع البنايات وفقًا لخصوصيات كل منطقة. كما أصبح مخطط التهيئة المحلي يمثل أداة لا مركزية تُمنح من خلالها البلديات صلاحيات واسعة في اتخاذ قرارات هامة تتعلق برخص التعمير ومشاريع التهيئة.

أما فيما يخص الانتقال من مخطط شغل الأراضي (POS) إلى مخطط التهيئة المحلي (PLU)، فقد نص قانون التضامن والتجديد الحضري (SRE) على آلية تدريجية لهذا الانتقال، دون اللجوء إلى الإلغاء الفوري للمخططات السابقة. إذ تبقى المخططات المصادق عليها قبل دخول هذا القانون حيز التنفيذ سارية المفعول، غير أنها تخضع من حيث النظام القانوني لأحكام PLU، بينما يبقى مضمونها خاضعًا للنصوص القانونية السابقة. أما في حالة تعديل مخطط شغل الأراضي، فإنه يتحول تلقائيًا إلى مخطط التهيئة المحلي، وذلك تطبيقًا لأحكام قانون التعمير الفرنسي .[2]

ثانيا: أهداف مخطط شغل الاراضي

بعد التطرق إلى الجوانب الشكلية المرتبطة بمخطط شغل الأراضي، يصبح من الضروري الانتقال إلى دراسة أهدافه، باعتبارها تمثل جوهر هذا المخطط ومبرر وجوده ضمن المنظومة القانونية للتعمير. فالأهداف التي يتوخاها هذا الأخير لا تُعدّ مجرد توجهات نظرية، بل تعكس إرادة المشرّع، كما نصّ عليها في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم والذي نص على أن مخطط

[1]- عايدة ديرم ، الرقابة الادارية على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، الطبعة الاولى ، دار قانة للنشر باتنة ، الجزائر ، 2011 ، صفحة 43

[2] - Jean-Bernard AUBY, Hugues PÉRINET-MARQUET, Rozen NOGUELLOU, Droit de l'urbanisme et de la construction, 9e édition, Paris, Montchrestien, Lextenso éditions, 2012, page : 297-298.

- تجدر الإشارة إلى أن القانون رقم 2000-1208 المؤرخ في 13 ديسمبر 2000 المتعلق بالتضامن والتجديد الحضري، قد عرف عدة تعديلات لاحقة مست جوانب مختلفة من أحكامه، بما يتماشى مع تطور السياسة الحضرية في فرنسا.

.

شغل الأراضي يُعد أداة تفصيلية تُوضع في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويهدف إلى تحديد حقوق استخدام الأراضي والبناء. ويُعنى هذا المخطط بضبط الشكل الحضري والتنظيم العام للقطاع أو المناطق المعنية، بما في ذلك توزيع الكتل العمرانية وأنماط البنايات واستعمالات الأراضي. كما يحدد بدقة الكمية الدنيا والقصوى للبناء المسموح به، سواء من حيث المساحة المبنية بالمتر المربع أو الحجم بالمتر المكعب، إضافة إلى أنماط البنايات واستعمالاتها المختلفة. ويتولى المخطط كذلك تنظيم القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات من حيث التصميم والمواد والانسجام المعماري. ويخصص مواقع للمساحات العمومية والمساحات الخضراء، والمنشآت العمومية وذات المصلحة العامة، مع تحديد تخطيطات شبكة الطرق ومميزاتها. كما يُعنى بتحديد الارتفاقات العقارية، وتعيين الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق التي تستوجب الحماية أو التجديد أو الإصلاح ايضا، يُخصص المخطط مواقع الأراضي الفلاحية التي يجب حمايتها من التوسع العمراني، حفاظاً على طابعها ووظيفتها الزراعية.[1]

كما أضاف القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم للقانون90- 29 بعض الأهداف الإضافية ومنها:

تحديد الشروط التي تسمح بترشيد استعمال المساحات والمحافظة على النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر، ومن جهة أخرى، تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية وذات المنفعة العامة والبنايات الموجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية والخدمات والنشاطات والمساكن وتحدد أيضا، شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.[2]

أيضا من خلال المرسوم التنفيذي 91- 178 المعدل والمتمم نستخلص عدة اهداف رئيسية منها :

بيان المنافذ والطرق وكيفية وصول الشبكات إليها، وخصائص القطع الأرضية. كما يتم تحديد موقع المباني بالنسبة للطرق العمومية وما يتصل بها، وبالنسبة للحدود الفاصلة، وموقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة. أيضًا تحديد ارتفاع المباني، والمظهر الخارجي، ومواقف السيارات، والمساحات الفارغة والمغارس. بالإضافة إلى ذلك، تبيين المناطق القانونية المتجانسة، وموقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية، وخطوط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة منها وفقًا للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وما تتحمله الجماعات المحلية.

[1] - المادة 31 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم.

[2] - المادة 04 من القانون 04-05 ، المؤرخ في 14 غشت 2004 ، يعدل ويتمم القانون 90-29 و المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 51.

كما يهدف المخطط لتحديد المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرًا لخصوصيتها.[1]

الفرع الثاني : خصائص مخطط شغل الاراضي

نظراً للدور الهام الذي يلعبه مخطط شغل الأراضي في تنظيم المجال العمراني وضبط استعمالات الأرض، فقد تم تزويده بجملة من الخصائص التي تضمن فعاليته وتكيّفه مع متطلبات التنمية المحلية. وتُعتبر هذه الخصائص بمثابة الأسس التي يقوم عليها هذا المخطط، سواء من الناحية القانونية أو التقنية أو العملية، مما يجعله أداة استراتيجية في يد السلطات المحلية. ومن خلال التطرق إلى هذه الخصائص، يمكن فهم طبيعة هذا المخطط ومدى تأثيره على مختلف أنشطة البناء والتعمير داخل الإقليم المعني.

وعليه سنتطرق في هذا المطلب الى الفروع التالية: مخطط شغل الاراضي مخطط مرن (أولا) امتداد مخطط شغل الاراضي لأكثر من بلدية (ثانيا) : تقسيم مخطط شغل الأراضي قطاعات البلدية إلى مناطق (ثالثا).

أولا : مخطط شغل الاراضي مخطط مرن.

يعتبر مخطط شغل الاراضي من المخططات المرنة ذو الحركة الديناميكية كونه يأخذ بالأبعاد الثلاث القصيرة 5 سنوات والمتوسطة 10 سنوات وطويله 20 سنه بالإضافة الى امكانيه المراجعة والتعديل المتتابع يجعل من هذه المعطيات اليه متزامنة مع المستجدات ومع ما يتم من برمجه من مشاريع وبحسب الاولويات كما تمكن هذه الآجال المتحركة من امكانيه كل مجلس بلدي جديد من حقن وبرمجه برامج عهدته واهدافه المسطرة وكل المشاريع الموجودة في المحطات الانتخابية ضمن هذه المخططات المرنة وذلك في ظل احترام القواعد العامة المنظمة لحركه البناء والتعمير المنصوص عليها في قوانين التعمير[2].

ثانيا : امتداد مخطط شغل الاراضي لأكثر من بلدية .

من حيث الاصل فان نطاق التطبيق المكاني لمخطط شغل الاراضي يغطي في غالب الاحيان تراب بلدية كاملة او جزء من اقليمها تطبيقا لنص المادة 34 من القانون 90- 29 المعدل والمتمم لكن من الناحية الواقعية لا يمكن تغطية تراب البلدية بمخطط واحد من مخططات شغل الاراضي الا اذا كانت البلدية مساحتها صغيرة لذلك في الحالات العادية يوجد اكثر من مخطط واحد لشغل الاراضي كما انه ونظرا لمعطيات معينة فانه يمكن لمخطط شغل الاراضي ان يغطي اكثر من بلدية والتي تتقاسم فيما بينها العديد من العوامل المشتركة سواء كانت اقتصادية او اجتماعية او بيولوجية وهذا عكس المخطط

[1]- المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام1411- الموافق ل28 ماي 1991، الذي يحدد اجراءات اعداد مخططات شغل الاراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، الجريدة الرسمية العدد 26 ، صفحة 981-982 .

[2]- بوبكر بزعيش ، «مخطط شغل الاراضي : اداة للتهيئة والتعمير »، المجلة الاكاديمية للبحث القانوني ، جامعة بجاية – الجزائر، المجلد 17، العدد 01 ، 2018، صفحة 654.

التوجيهي للتعمير الذي لا يتجاوز الحدود الإدارية لإقليم البلدية الواحدة وما له من سلبيات بحيث ان مشاكل التعمير والبيئة لا يمكن محاصرتها ومعالجتها في اطار هذه الحدود الإدارية مثل ظاهره البناء الفوضوي المقامة في شكل احياء فوق الاراضي المتجاورة والمشتركة لحدود البلدية المتجاورة هذا من جهة ومن جهة اخرى فان حل مشاكل التسيير العمراني صعبة ومستحيلة الحل احيانا بالوسائل الخاصة المتاحة لكل بلدية على حده وبالأخص مع ندرة الهيئات العمومية المنفصلة عن السياسة المتبعة حاليا والقائمة على فكرة كل اقليم سواء كان في شكل اقليم ولائي او اقليم بلدي ان يخضع لمبدا التكتلات في فضاءات جديدة والبحث عن اليات حديثة للتسيير والتنظيم العمراني والاقتصادي.[1]

وفي سياق الاخذ بفكرة توسيع المجال التطبيقي لمخططات ادوات التعمير إلى ما بين اقاليم البلديات، حيث تنص المادة 12 من القانون 90-29 المعدل والمتمم على انه يمكن للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الاراضي ان يضم مجموعة من البلديات تجمع بينهما مصالح اقتصادية وبالتالي يمكن لمخطط شغل الأراضي أن يغطي بلديتين أو اكثر في حالة تداخل نسيجهما العمراني ببعضه البعض على شكل مجمع حضري، كبلديات مدينة الجزائر ومدينة وهران.[2]

ثالثا: تقسيم مخطط شغل الأراضي قطاعات البلدية إلى مناطق

يقوم مخطط شغل الأراضي (POS) بتقسيم إقليم البلدية إلى مناطق وظيفية مخصصة لأغراض معينة، مثل المناطق السكنية، التجارية، أو المهنية، وهو ما يُعرف بتخصيص الأحياء. ويُعتبر هذا التقسيم من المهام التفصيلية الأساسية للمخطط، حيث يُصنّف الفضاء العمراني إلى فئتين رئيسيتين:

المناطق العمرانية Zones Urbaines (1)، المناطق الطبيعية Zones Naturelles (2)

1- المناطق العمرانية (Zones Urbaines)

يرمز إليها بالحرف اللاتيني (U)، وتشمل الأراضي التي تتوفر فيها التجهيزات العمومية اللازمة للشروع في البناء، أو التي انطلقت فيها فعلياً أشغال تهيئة تلك التجهيزات، ما يمنحها صفة "العمرانية."
ويمكن تقسيم المناطق العمرانية إلى مناطق فرعية حسب طبيعة النشاط أو الخصوصيات العمرانية، مثل: المراكز التاريخية، مناطق البناء الذاتي و مناطق النشاطات الحرفية أو الصناعية، ويُسمح بتجزئة هذه المناطق الفرعية نفسها إلى وحدات أصغر بحسب طبيعة الأنشطة والمجالات الوظيفية.

2 - المناطق الطبيعية(Zones Naturelles)

يرمز إليها بالحرف اللاتيني (N)، وهي الأراضي التي تفتقر إلى التجهيزات العمومية أو تنعدم فيها كلياً، وتتطلب حماية خاصة للحفاظ على طبيعتها الأصلية. وتشمل المناطق ذات الثروات الطبيعية أو

[1]- بوبكر بزغيش، المرجع السابق، صفحة 654-655.

[2]- كمال تكواشت ، التعمير والبناء في التنظيم واعادة التنظيم، دراسة قانونية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة 1- الجزائر، 2016-2017، صفحة 84.

الثقافية المميزة ، الأراضي الفلاحية ذات الجودة العالية والمناطق المعرضة للمخاطر الطبيعية مثل الفيضانات أو الزلازل ، ويجوز من خلال مخطط شغل الأراضي تصنيف هذه المناطق كـ "مناطق غير قابلة للتعمير"، بغرض تفادي المخاطر وضمان سلامة السكان والمنشآت.

عقب زلزال 21 ماي 2003، تم اعتماد تقنيات التصنيف المجهري لإعادة تحديد المناطق الزلزالية، استناداً إلى دراسات متخصصة تُراعي درجة الخطورة الزلزالية وتأثيرها على المجمعات العمرانية والمنشآت الاستراتيجية. وبموجب مخططات شغل الأراضي، تُفرض ضوابط صارمة على البناء في هذه المناطق، وقد تُمنع كلياً في بعض الحالات، حرصاً على سلامة الأرواح والممتلكات، وتجنباً لأي أضرار مستقبلية ناتجة عن تجاهل مقتضيات التعمير الآمن.[1]

الفرع الثالث: محتوى مخطط شغل الاراضي

كون مخطط شغل الاراضي اداه تعمير ذات اهميه خاصه باعتباره أداة لتنظيم وتسير المجال العمراني فقد جعل المشرع جزائري عملية اعداده مقرونة بضرورة الاستناد الى مجموعة من المستندات والوثائق حددتها المادة 32 من القانون 90- 29 المعدل والمتمم والمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المتعلق بإجراءات اعداد مخططات شغل الاراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل والمتمم. فان قوام مخطط شغل الاراضي هو لائحة تنظيم (أولا) ووثائق بيانية (ثانيا) .

أولا: لائحة التنظيم

تُعد لائحة التنظيم من المكونات الأساسية لمخطط شغل الأراضي، لما لها من ارتباط وثيق بالمستندات البيانية، إذ تُظهر مضمونها القانوني وتعكس مختلف الوضعيات الممكنة. وتتميز هذه اللائحة بالدقة والوضوح في تحديد شروط البناء، واستغلال الأراضي، وحقوق البناء والكثافة المعتمدة فهي تتضمن مجموعة من الوثائق والمتمثلة في مذكرة تقييم يثبت فها تلاؤم مخطط شغل الاراضي مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، اضافة الى ذلك فان اللائحة تتضمن القواعد المحددة لكل منطقة متجانسة مع مراعات الاحكام الخاصة المطبقة على بعض اجزاء الارض طبقا للفصل الرابع من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم المتمثلة في نوع المباني المرخص بها و حقوق البناء المرتبطة بملكية الارض المعبر عنها بمعامل شغل الاراضي ومعامل مساحة ما يؤخذ على الارض مع جميع الارتفاعات المحتملة كما تبين لائحة التنظيم شروط شغل الاراضي المرتبطة بالتجهيزات العمومية .

ثانيا: الوثائق البيانية

[1]- زعيتر سمية، « الاستعمالات القانونية للمخططات العمرانية في الجزائر» ، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية ، المركز الجامعي سي الحواس – بريكة، جامعة قسنطينة- الجزائر، العدد 03 ، سنة 2019 ، صفحة 195 – 196.

تتكون هذه الوثائق المرجعية مما يلي: مخطط بيان الموقع، مخطط طبوغرافي، خارطة تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية، مصحوبة بتقارير تقنية تبين الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام. كما تشمل مخطط الواقع الذي يبرز الإطار المقيد حالياً، وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والاتفاقات الموجودة، بالإضافة إلى مخطط التهيئة العامة الذي يحدد موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية، وأخيراً مخطط التراكيب العمراني الذي يتضمن، على الخصوص عناصر لائحة التنظيم .[1]

المطلب الثاني : علاقة مخطط شغل الاراضي بمخططات التهيئة الأخرى

يُعد مخطط شغل الأراضي أداة تنفيذية مركزية في ميدان التهيئة العمرانية، إذ يضطلع بدور أساسي في تنظيم استعمالات الأراضي داخل النطاق البلدي، وفقًا لتوجهات التخطيط العمراني الشامل. وتكمن أهميته في كونه يترجم الخيارات الكبرى للتخطيط إلى قواعد تفصيلية قابلة للتطبيق، ما يجعله حلقة وصل بين الرؤية الاستراتيجية من جهة، ومتطلبات التسيير العمراني اليومي من جهة أخرى.

غير أن فعالية مخطط شغل الأراضي لا تتحقق بمعزل عن بقية الأدوات التخطيطية، بل هي ناتجة عن مدى انسجامه وتكاملُه مع المخططات ذات البُعد الإقليمي والمحلي،. وفي هذا السياق، فإن تحليل علاقته بهذه الأدوات يُعد أمرًا جوهريًا لفهم موقعه ودوره ضمن المنظومة الشاملة للتخطيط العمراني في الجزائر.

ونظرًا لتعدد مستويات التخطيط وتنوع أدواته، يمكن تناول علاقة مخطط شغل الأراضي بهذه الأدوات من خلال مطلبين، علاقة مخطط شغل الأراضي بالمخططات الإقليمية (فرع اول) وعلاقة مخطط شغل الأراضي بالمخططات المحلية (فرع ثاني) .

الفرع الاول: علاقة مخطط شغل الأراضي بالمخططات الإقليمية

يُعد التخطيط الإقليمي إطارًا استراتيجيًا يُوجّه مختلف تدخلات الدولة في المجال، ويؤسس لرؤية شاملة تأخذ بعين الاعتبار التفاوتات المجالية والموارد المتاحة والرهانات التنموية. وفي هذا السياق، لا يمكن عزل مخطط شغل الأراضي، باعتباره أداة محلية لتنظيم العمران، عن الديناميكية التي تفرضها المخططات العليا، سواء على المستوى الوطني أو الجهوي أو الولائي. فهذه الوثائق التوجيهية الكبرى لا تُحدد فقط أولويات التنمية، بل تُرسم من خلالها الحدود التي ينبغي أن يتحرك داخلها كل تخطيط تفصيلي، بما يضمن الانسجام والتكامل بين مختلف مستويات التدخل في الإقليم ، ونظراً للطابع الهرمي الذي تتميز به أدوات تهيئة الإقليم في الجزائر، فقد ارتأينا تقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع رئيسية

[1]- المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178 الذي يحدد اجراءات اعداد مخططات شغل الاراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل والمتمم.
- سيتم تناول هذه الاجراءات بدقة وتفصيل في الفصل الثاني لما لها من أهمية في ضمان نجاعة الوثيقة وفعاليتها على أرض الواقع .

تعكس مختلف مستويات التخطيط الإقليمي، وذلك بهدف إبراز طبيعة العلاقة التي تربط كل مستوى من هذه المخططات بمخطط شغل الأراضي ، نتناول علاقة مخطط شغل الأراضي بالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم (أولا) ، ثم علاقة المخطط الجهوي لتهيئة الاقليم بمخطط شغل الاراضي (ثانيا) ، بعدها نتطرق إلى ارتباط مخطط شغل الاراضي بالمخطط الولائي لتهيئة الاقليم (ثالثا) .

أولا: علاقة مخطط شغل الأراضي بالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم (SNAT)

تندرج العلاقة بين مخطط شغل الأراضي والمخطط الوطني لتهيئة الإقليم ضمن منطق التخطيط المتدرج، حيث يُعد الأول خاضعًا في توجهاته وخياراته الكبرى للثاني، باعتباره الوثيقة المرجعية التي تُوجّه مختلف أدوات التهيئة على المستويات الدنيا. ويظهر هذا الارتباط من خلال ضرورة احترام مخطط شغل الأراضي للتوجهات العامة المعتمدة وطنيًا، لاسيما ما يتعلّق بتوجيهات استعمال المجال، وتحديد المناطق ذات الأولوية، وضبط النمو العمراني في إطار متكامل يضمن الانسجام بين الرؤية الوطنية والتجسيد المحلي ، تم تقسيم هذ الفرع الى ثلاث عناوين ثانوية ، تعريف مخطط الوطني لتهيئة الاقليم (1)، أسس وأهداف المخطط الوطني لتهيئة الاقليم (2)، تكامل مخطط شغل الاراضي بالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم (3).

1- تعريف المخطط الوطني لتهيئة الاقليم

تم ذكر عدة تعاريف نوجزها في ما يلي :

المخطط الوطني لتهيئة الإقليم هو الفعل الذي تعلن الدولة من خلاله سياستها لتهيئة الإقليم التي تنوي انتهاجها خلال العشرين سنة القادمة ويخضع الى تقييم دوري والى تحيين كل(5) سنوات.[1]

أيضا يحدد المخطط بصفة دقيقة وبرغماتية ما ستكون عليه التوجهات الأساسية للدولة بالنسبة للعقدين القادمين في التوفيق المنسجم بين الضرورتين الخاصتين بالتهيئة الاقليمية أي إقامة توازن مستدام بين مكونات الكبرى لإقليم بلادنا وتكييفها مع متطلبات الاقتصاد المعاصر[2].

كذلك يمثل المخطط الوطني لتهيئة الإقليم قوة توجيه للعمل ووثيقة للتخطيط الاستراتيجي[3].

[1]- المادة 01 ، القانون 10-02 المؤرخ في 16 رجب عام 1431 الموافق 29 يونيو سنة 2010 يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الاقليم ، الجريدة الرسمية العدد61 ، المؤرخة في 13 ذو القعدة 1431-الموافق ل21 اكتوبر 2010 ، صفحة 04

[2]- ملخص المخطط الوطني لتهيئة الاقليم ،الملحق بالقانون 10-02 يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الاقليم ، صفحة 06

[3]- ملخص المخطط الوطني لتهيئة الاقليم ، الملحق بالقانون 10-02 يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الاقليم صفحة 09.

أيضا تمت الاشارة للمخطط الوطني لتهيئة الاقليم في القانون 01-20 المتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة على انه يترجم بالنسبة لكافة التراب الوطني التوجيهات والترتيبات الاستراتيجية الأساسية فيما يخص السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.[1]

أيضا يقوم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بتطوير التوجيهات الاستراتيجية الأساسية لتهيئة الإقليم الوطني وتنميته المستدامة، ويشكل الإطار المرجعي لعمل السلطات العمومية.[2]

2- أسس وأهداف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

كاستجابة استراتيجية لحاجة الدولة إلى إعادة التوازن بين مختلف مناطقها، والتقليل من التفاوتات الجهوية، من خلال توجيه التنمية وفق رؤية شاملة وطويلة المدى. ويُعتمد في هذا الإطار على جملة من الأسس التي تضمن الانسجام بين الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، بما يسمح بتحقيق أهداف ترتكز على الاستغلال العقلاني للمجال، وتعزيز العدالة المجالية، ودعم الجاذبية الإقليمية للبلاد، من خلال هذا سنتطرق الى أسس المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (أ)، اهداف وتوجيهات المخطط الوطني لتهيئة الاقليم (ب)

أ- أسس المخطط الوطني لتهيئة الاقليم

ويرتكز المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية على ثلاثة أسس وبثلاثة استحقاقات أساسية هي:

- الرهان الديمغرافي وهو استحقاق مبرمج بدقة مع وصول الموجة الكبيرة من طالبي العمل.
- الرهان الاقتصادي مضمونه المرتبط بالتنافسية وتأهيل الأقاليم: ويتزامن هذا الرهان مع إنشاء منطقة التبادل الحر والدخول إلى المنظمة العالمية للتجارة .
- الرهان الإيكولوجي الذي يتطلب الحفاظ على رأس المال الطبيعي والثقافي في ظل وضعية ندرة واضطراب المياه والتربة حيث تزداد المنافسة قوة بين الاستعمال واستدامة الموارد[3].

ب- أهداف وتوجيهات المخطط الوطني لتهيئة الاقليم:

يرمي المخطط الوطني لتهيئة الإقليم إلى:

خلق نوع من التجانس بين القطاعات والأقاليم، وإعادة رسم الخريطة السكانية والاقتصادية للجزائر، مدعّماً بكل الوسائل الضرورية الرامية إلى تنظيم الإقليم. كما يهدف إلى تدارك الفجوة واللاتوازن بين

---

[1]- المادة 07- قانون 01-20، المؤرخ في 27 رمضان عام 1422 الموافق 12 ديسمبر سنة2001، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ،الجريدة الرسمية العدد 77 ، المؤرخة في 30 رمضان عام ه1422- الموافق 15 ديسمبر سنة 2001 م، صفحة 20

[2]- المادة 08، قانون 01-20 يتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة، صفحة 21.

[3]- ملخص المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، القانون 10-02 يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، صفحة 09.

مختلف مناطق الوطن، وتثمين الإمكانيات من خلال السهر على تحقيق تنمية مستدامة تشمل كل الفضاءات الوطنية. ويسعى هذا المخطط أيضاً إلى ضمان توازن اجتماعي ونجاعة اقتصادية، إلى جانب حماية ودعم البعد الإيكولوجي في إطار التنمية المستدامة خلال العشرين سنة المقبلة. ويُعد هذا المخطط وثيقة توجيهية وإطاراً مرجعياً، مما يستدعي مساهمة كل مسؤول وطني ومحلي في إنجاحه عبر التفكير والعمل بروح وطنية منسجمة، ومن خلال نظرة جماعية موحدة وشاملة لتحقيق تنمية مستدامة للإقليم[1].

ونصت المادة 09 من القانون 01-20 السابق الذكر على التوجيهات الأساسية للمخطط الوطني، والتي يمكن أن نذكر أهمها:

- الاستغلال العقلاني للفضاء الوطني وخاصة توزيع السكان والأنشطة الاقتصادية على كافة الإقليم الوطني.
- تثمين الموارد الطبيعية واستغلالها العقلاني.
- التوزيع الفضائي الملائم للمدن والمستوطنات البشرية من خلال التحكم في نمو التجمعات السكنية وقيام بنية حضرية متوازنة.
- دعم الأنشطة الاقتصادية المعدة حسب الأقاليم.
- حماية التراث الايكولوجي الوطني وتنميته.
- حماية التراث التاريخي والثقافي وترميمه و تثمينه.
- تماسك الاختيارات الوطنية مع المشاريع التكاملية الجهوية[2].

3- تكامل مخطط شغل الاراضي بالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم

يتكامل مخطط شغل الأراضي مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم من خلال ترجمة الأهداف الاستراتيجية الكبرى لهذا الأخير إلى توجيهات محلية دقيقة. بينما يسعى المخطط الوطني إلى خلق تجانس بين القطاعات والأقاليم[3]، يعمل مخطط شغل الأراضي على تحديد نوعية المنشآت وتوزيع التجهيزات العمومية بشكل يضمن تحقيق هذا التجانس على مستوى المحيط المحلي.[4]

---

[1]- هاجر شنيخر،« استراتيجية التهيئة الاقليمية لتحقيق التنمية المستدامة والفاعلية الاقتصادية ، المخطط الوطني لتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة SNAT نموذجا» ، مجلة العلوم الإنسانية لجامعة أم البواقي، جامعة تبسة- الجزائر، المجلد 07، العدد 03، ديسمبر 2020، صفحة 204.

[2]- المادة 09 ، قانون 01-20 يتعل بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة ، صفحة 21.

[3]- هاجر شنيخر، المرجع السابق ، صفحة 204

[4]- المادة 18، المرسوم التنفيذي91- 178 الذي يحدد اجراءات اعداد مخططات شغل الاراضي والمصادقة عليها ومحتوي الوثائق المتعقلة بها.

كما أن الهدف المتعلق بإعادة رسم الخريطة السكانية والاقتصادية للجزائر[1] يجد ترجمته العملية من خلال ضبط أنماط البنايات واستعمالاتها[2]، وتحديد خصائص القطع الأرضية، بما يسمح بتوجيه التنمية العمرانية وفق الرؤية الوطنية[3].

أما تدارك الفجوة بين مختلف مناطق الوطن،[4] فهو يتجسد عبر إدراج المناطق الواجب حمايتها والمواقع ذات الطابع العام ضمن تخطيط شغل الأراضي، مما يساهم في إعادة الاعتبار للمجالات المهمشة. وفي إطار تثمين الإمكانيات وتحقيق التنمية المستدامة، يسهر مخطط شغل الأراضي على حماية الأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء، بما ينسجم مع مقاربة الاستدامة التي يدعو إليها المخطط الوطني.[5]

كما يظهر البعد الاجتماعي والاقتصادي من خلال ضمان توزيع متوازن للمرافق العمومية وتحديد استعمالات الأرض بطريقة تحقق النجاعة الاقتصادية والعدالة الاجتماعية. [6]

وأخيرًا، فإن حماية البيئة التي يشدد عليها المخطط الوطني تجد أساسها في توجيهات مخطط شغل الأراضي المتعلقة بالمناطق الحساسة بيئيًا والمواقع المعرضة للأخطار، مما يعزز من الدور البيئي لهذا التخطيط المحلي كأداة لتنفيذ الاستراتيجيات الوطنية.[7].

ثانيا: علاقة المخطط الجهوي لتهيئة الاقليم بمخطط شغل الاراضي

في إطار تنظيم واستغلال المجال الجغرافي بطريقة منسجمة، يُعتبر المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم من أبرز أدوات التخطيط التي تحدد التوجهات الكبرى لتنمية الأقاليم. وإذ يُرسم هذا المخطط وفق رؤية شاملة، فإنه يفرض إطارًا مرجعيًا يؤثر بشكل مباشر على مختلف أدوات التهيئة المحلية، وعلى رأسها مخطط شغل الأراضي. ومن هنا تبرز أهمية البحث في طبيعة العلاقة بين هذين المخططين، ومدى التكامل القائم بين التخطيط الجهوي والتفصيلي. ونتناول في هذا الفرع تعريف المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم (1)، توجهات وأهداف المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم (2)، انسجام مخطط الجهوي لتهيئة الاقليم بمخطط شغل الأراضي.(3)

1- تعريف المخطط الجهوي لتهيئة الاقليم

[1]- هاجر شنيخر، المرجع السابق، صفحة 204

[2]- المادة 31، قانون 29/90، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم.

[3]- المادة 18، من المرسوم التنفيذي 91-178 الذي يحدد اجراءات اعداد مخططات شغل الاراضي والمصادقة عليها ومحتوي الوثائق المتعقلة بها، المعدل و المتمم.

[4]- هاجر شنيخر، المرجع السابق ، صفحة 204.

[5]- المادة 31 ، قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم.

[6]- هاجر شنيخر ، مرجع السابق ، صفحة 204

[7]- المادة 31، قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم.

المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم هو أداة للتخطيط المجالي؛ أي أداة لبرمجة السياسات الوطنية في مجال تهيئة الإقليم على المستوى الجهوي من خلال أغلفة مالية تسمى البرامج الجهوية لتهيئة الإقليم SRAT، كما يعد فضاء للتشاور والتنسيق بين الجهات[1].

وهو ما أكدته المادة 47 من القانون 20- 01المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة التي نصت على أن " يشكل برنامج الجهة لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة:

أ- فضاء تنسيقيا لتنمية الإقليم وتهيئته،

ب- فضاء لبرمجة السياسات الوطنية المتعلقة بتهيئة الإقليم بتهيئة الإقليم

ج- إطار للتشاور والتنسيق بين الجهات من أجل إعداد المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم وتنفيذه ومتابعته طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما[2]."

2- توجهات و اهداف المخطط الجهوي لتهيئة الاقليم.

أمام تعدد التحولات التي تشهدها الجهات، ووسط تفاوت القدرات وتنوع الحاجيات، برزت ضرورة توجيه الجهود وفق رؤى أكثر تكيّفًا مع الواقع المحلي، بما يسمح بتحديد توجهات واضحة وغايات دقيقة تستجيب لمتطلبات التنمية في بعدها الجهوي، من خلا هذا سنتطرق الى توجهات المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم (أ) ، أهداف المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم (ب).

أ – توجهات المخطط الجهوي لتهيئة الاقليم

يحدد المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم التوجيهات الأساسية للتنمية المستدامة في نطاق برنامج الجهات، ويتضمن:

وثيقة تقييم الأوضاع، ووثيقة تحليلية استشرافية، وخطة مرفقة بوثائق خرائطية تبين مشروع تهيئة الإقليم والتنمية المستدامة لكل برنامج جهة، بالإضافة إلى مجموع الترتيبات المتعلقة بمشروع تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة. ويعد المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم فيما يخص برنامج الجهة للتهيئة والتنمية المستدامة مؤهلات الوجهات الأساسية وقابلية الائتلام الخاصة بالفضاء المقصود، وتموقع البنى التحتية الكبرى والخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية، والترتيبات المتعلقة بالحفاظ على الموارد ولا سيما منها الماء، واستعمالها استعمالاً رشيداً. كما يشمل تنظيم العمران بما يشجع التطور الاقتصادي والتضامن واندماج السكان وتوزيع الأنشطة والخدمات والتسيير المحكم للفضاء، وترقية الفضاءات الريفية مع مراعاة تنوعها وضمان تحسينا لإطار المعيشي للسكان وتنوع الأنشطة الاقتصادية ولا سيما غير الفلاحية منها، وترتيبات تنظيم البنية الحضرية والتطوير المنسجم للمدن، والأعمال التي تتطلبها

[1]- كمال مصطفاوي ، محاضرات في مقياس أدوات تهيئة الإقليم ، ألقيت على طلبة السنة الأولى ماستر: تخصص قانون التهيئة والتعمير، قسم القانون العام ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج – الجزائر- ، 2023 /2024 ، صفحة 32

[2]- الماد 47 ، القانون 01-20 المتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة.

الفضاءات الهشة بيئياً أو اقتصادياً وسبل معالجتها، وبرمجة البنى التحتية الكبرى والخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية وإنجازها، كما يحدد المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم الأعمال ذات الحصص الزمنية، ويمكنه أن يوصي بوضع أدوات للتهيئة والتخطيط الحضري أو البيئي لكل فضاء خاضع للأحكام والإجراءات الخاصة.[1]

ب- أهداف المخطط الجهوي لتهيئة الاقليم

- تحديد التوجيهات العامة المتعلقة باستخدام الارض على المستوى الاقليمي.
- تحديد مواقع البنى التحتية ومواقع التجهيزات.
- تحديد مواقع التوسع الحضري.
- يفصل البرامج وتنظيم الهياكل السياسة والتجهيزات المهيكلة.
- تقسيم الاقليم الوطني الى تسعة أقاليم كبرى.

3- انسجام مخطط الجهوي لتهيئة الاقليم بمخطط شغل الاراضي

يشكل مخطط التهيئة الجهوية للإقليم (SRAT) الإطار العام الذي يقوم بتقسيم الإقليم إلى قطاعات ويحدد التوجيهات العامة لاستعمال الأرض على المستوى الاقليم. من خلال تحديد مواقع التوسع الحضري والبنى التحتية والتجهيزات المهيكلة، يضع SRAT الأسس العامة لتطوير الإقليم.[2]

في المقابل، يأتي مخطط شغل الأراضي (POS) ليترجم هذه التوجيهات الكبرى إلى تفاصيل محلية، حيث يحدد كيفية استخدام الأراضي والبناء في كل قطاع أو منطقة، بما في ذلك تحديد المساحات المسموح بها للبناء وأنماط الاستعمال. كما يحدد مخطط شغل الأراضي المساحات العامة، المساحات الخضراء، والمرافق العامة، ويضبط التنظيم العمراني في المناطق المخصصة للتوسع الحضري التي تم تحديدها في مخطط التهيئة الجهوية للإقليم. بذلك، يضمن مخطط شغل الأراضي تنسيقًا بين التوجيهات الإقليمية والتنظيمات المحلية، مما يحقق تنمية منسجمة ضمن الإطار الذي وضعه SRAT. [3]

ثالثا : ارتباط مخطط شغل الاراضي بالمخطط الولائي لتهيئة الاقليم

يُشكّل المستوى الولائي في تنظيم المجال محطة أساسية في سلسلة التخطيط، باعتباره يربط بين التوجهات الاستراتيجية العليا والتفصيلات التنفيذية المحلية. وفي هذا الإطار، يحتل المخطط الولائي لتهيئة الإقليم موقعًا محوريًا من حيث وظيفته في ترجمة الاختيارات الوطنية والجهوية إلى توجهات قابلة للتفعيل على مستوى الجماعات المحلية. وهذا ما يستدعي التوقف عند موقعه ضمن الهرم التخطيطي، وفهم دوره في توجيه الأدوات التعميرية المعتمدة محليًا. وعليه نتناول في هذا الفرع تعريف المخطط

[1]- المادة 49 من قانون 01-20 المتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة .

[2]- - سعاد هواري ، دروس السداسي الثالث في: أدوات التهيئة والتعمير ن موجهة لطلبة السنة الثانية طبوغرافيا، كلية علوم الأرض والجغرافيا والتهيئة العمرانية ، جامعة الأخوة متنوري قسنطينة 1 ، 2020 /2021 ، صفحة 05.

[3]- المادة 31 ، قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

الولائي لتهيئة الاقليم (1)، أسس مخطط تهيئة إقليم الولاية (2) ثم اهداف مخطط تهيئة الاقليم الولائي (3)، بعد ذلك تكامل مخطط شغل الأراضي مع المخطط الولائي لتهيئة الإقليم. (4)

1- تعريف المخطط الولائي لتهيئة الاقليم

مخطط تهيئة إقليم الولاية أداة للتهيئة والتنمية الإقليمية تقوم على تقدير للمؤهلات والضغوط والوسط الجغرافي والموارد الطبيعية وأشكال شغل الأقاليم والتأثيرات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والبنى التحتية القاعدية والتجهيزات المهيكلة وكذا قدرات تحمل الأنظمة البيئية.

2- اسس مخطط تهيئة إقليم الولاية

يقتضي مشروع مخطط تهيئة إقليم الولاية في إطار التنمية المستدامة وضع منهجية قائمة على ما يأتي:

- مقاربة استشرافية للتدقيق في عوامل التنمية والتخطيط لها.
- مقاربة اقليمية على اساس مسعى قائم على مبدأ العرض والطلب وشروط تأهيل عوامل الإنتاج وتثمين الموارد.
- مقاربة استدراكية قائمة على الجرد والاقتراحات المتعلقة بتحسين الإطار المعيشي للسكان.
- مقاربة ذات طابع استراتيجي تهدف إلى تقسيم مخطط تهيئة إقليم الولاية إلى تفرعات قطاعية وإقليمية.
- مقاربة ذات مسعى توافقي وتساهمي من شأنها إشراك كل الفاعلين في مجال تهيئة الإقليم[1].

3- اهداف مخطط تهيئة الاقليم الولائي .

تتمثل اهداف مخطط تهيئة الاقليم الولائي في مايلي :

أ - الأهداف العامة .

تهدف وثيقة مخطط تهيئة إقليم الولاية إلى تحقيق مجموعة من الغايات الأساسية، من بينها:

- وضع سياسة وطنية خاصة بتنظيم وتنمية إقليم الولاية، في إطار المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية.
- تجسيد التوجهات الكبرى لسياسةSNAT 2030 ، وذلك من خلال تحديد مناطق مرجعية إقليمية واضحة.
- تحقيق انسجام السياسات القطاعية على مستوى الولاية، استنادًا إلى التوجيهات القطاعية المحددة في مخططات مثلSEPT .

[1]- المادة 3، 4 ، المرسوم التنفيذي رقم 16-83 يحدد كيفيات اعداد مخطط تهيئة اقليم الولاية، مؤرخ في 21 جمادى الأولى عام 1437 الموافق لأول مارس سنة 2016 ، الجريدة الرسمية العدد 13 ، صفحة 06 .

- تحديد الخطوط العريضة للتوجهات الإقليمية والقطاعية التي تُعتمد كأساس لإعداد أدوات التهيئة والتعمير، خاصة على مستوى البلديات، لضمان تنمية متوازنة ومستدامة، وفقًا لأحكام القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير

ب - الاهداف الخاصة .

يهدف مخطط تهيئة إقليم الولاية إلى تفعيل التعليمات الخاصة بكل ولاية، وفقًا لتوجهات مخطط تهيئة الفضاء الإقليمي، وذلك من خلال تحقيق جملة من الأهداف الأساسية، والتي تتمثل فيما يلي:

- إعداد مخططات لتنظيم الخدمات المحلية ذات المنفعة العامة بما يستجيب لحاجيات السكان.
- تحديد مناطق التهيئة والتنمية المشتركة بين البلديات، في إطار من التكامل والتنسيق المجالي.
- ترسيخ مبادئ الحماية البيئية والتنمية المستدامة في استغلال الموارد الطبيعية.
- المحافظة على الأراضي الفلاحية والغابات، وتوجيه التوسع العمراني بشكل متوازن.
- ضبط السلم التوجيهي للتوسع الحضري وتحديد حدود التجمعات السكانية، مع استشراف الاحتياجات المستقبلية للسكن[1].

4- تكامل مخطط شغل الأراضي مع المخطط الولائي لتهيئة الإقليم

تُعد العلاقة بين مخطط تهيئة إقليم الولاية (PAW) ومخطط شغل الأراضي (POS) علاقة تكاملية ترتكز على مبدأي التسلسل والانسجام في السياسات العمرانية. فمخطط تهيئة إقليم الولاية يمثل أداة تخطيط استراتيجي توجيهي يُعنى بتحديد التوجهات الكبرى للتنمية المجالية على مستوى الولاية، من خلال تنظيم التوسع العمراني وحماية الموارد الطبيعية وتفعيل مبادئ التنمية المستدامة.[2]

في المقابل، يُعتبر مخطط شغل الأراضي أداة تنفيذية وتقنية تُطبق على المستوى المحلي وتهدف إلى تجسيد هذه التوجهات في شكل قواعد تفصيلية تخص استعمال الأراضي، أنماط البناء، وتوزيع الفضاءات العمرانية. بذلك، يستمد POS توجهاته من المخططات العليا وعلى رأسهاPAW ، ويُساهم في تحقيق رؤية شاملة ومتكاملة لتنمية متوازنة داخل الولاية، ما يضمن انسجام السياسات القطاعية وتوجيه العمران وفقًا لأولويات التنمية المستدامة[3].

الفرع الثاني: علاقة مخطط شغل الاراضي بالمخططات المحلية

تندرج أدوات التهيئة على المستوى المحلي ضمن منظومة متكاملة تهدف إلى ضبط استعمالات الأرض وتحقيق تنمية متوازنة داخل حدود البلدية. وفي هذا الإطار، يُعد كل من المخطط التوجيهي

[1] - بدر الدين حامد ، مخطط تهيئة الاقليم الولاية بين الواقع والتجسيد دراسة حالة مخطط تهيئة اقليم ولاية الوادي- مذكرة ماستر ، هندسة معمارية عمران ومهن المدينة تسيير التقنيات الحضرية عمران وتسيير المدن، كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة والحياة ، جامعة محمد خيضر بسكرة 2019 ، صفحة :23 .

[2]- بدر الدين حامد ، المرجع السابق- صفحة: 24.

[3]- المادة 31، قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير . المعدل والمتمم.

للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي، من بين الوثائق التنظيمية الأساسية التي تضبط المعالم العمرانية والتخطيطية على المستوى البلدي، في حين يُمثل مخطط التنمية البلدية آلية برمجية تُترجم التوجهات التنموية إلى مشاريع واقعية تراعي خصوصيات النسيج الاجتماعي والعمراني المحلي. وبالنظر إلى تداخل هذه الأدوات وتكامل وظائفها، تبرز الحاجة إلى التوقف عند العلاقة التي تربط مخطط شغل الأراضي بها، من حيث التناسق، والوظيفة، والتأثير المتبادل . استنادًا إلى ذلك، سنعرض في هذا المطلب علاقة مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بمخطط شغل الاراضي (فرع اول) ، و دور مخطط التنمية البلدية PCD في دعم مخطط شغل الأراضي(فرع ثاني).

أولا: علاقة مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بمخطط شغل الاراضي.

تناول المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي 91-177 الذي يحدد اجراءات اعداد مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم الذي يترجم إرادة المشرع في تنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار ومسايرة مراقبة التوسع العمراني للمدن ومن جهة أخرى محاولة لإيجاد التوازن لمختلف الوظائف للمجال أو المحيط، نتناول في هذا الفرع تعريف مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (1)، وأهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير(2)، وارتباط مخطط شغل الأراضي مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. (3)

1- تعريف مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الاساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الاراضي[1] .

فمن خلال هذه المادة نستنتج بأن المخطط التوجيهي للهيئة والتعمير هو عبارة عن أداة لتخطيط الفضاء والتسيير العمراني على ضوء مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير، وكذا تحديد التوجيهات العامة والأساسية للتهيئة العمرانية في بلدية أو مجموعة من البلديات، واضعا في الاعتبار ضرورة الموازنة ما بين قطاع الفلاحة والصناعة، وأيضا حماية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي، مع الأخذ في الاعتبار أيضا مخططات التنمية والنمو الديمغرافي والتوزيع السكاني، وارتفاع معدلات الهجرة من الريف إلى المدينة، وحتى الظروف الاجتماعية والاحتياجات الاقتصادية [2]

[1]- المادة 16، قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم.

[2] - منصور مجاجي ، المرجع السابق ، صفحة 05.

وحسب المادة 18 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم يحدد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع؛ كما يحدد توسع المباني السكنية، وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة موقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية، ومناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها [1].

2- أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يُعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من أهم أدوات التعمير التي أقرّها المشرع الجزائري، إذ يمثل الأداة الرئيسية لتنفيذ سياسة التعمير التي تنتهجها الدولة على أرض الواقع. وفي هذا السياق، يهدف قانون التهيئة والتعمير إلى وضع القواعد العامة لإنتاج الأراضي القابلة للتعمير، مع تحقيق التوازن بين مختلف الوظائف العمرانية، مثل السكن، الفلاحة، والصناعة، بالإضافة إلى حماية المحيط الطبيعي، المناظر، والمواقع ذات القيمة التراثية والتاريخية.[2]

وانطلاقًا من ذلك، تتحدد الأهداف الأساسية التي يسعى المخطط التوجيهي لتحقيقها، ويمكن تلخيصها فيما يلي:

يحدد المخطط التوجيهي التوجهات العامة لتهيئة المجال العمراني لبلدية أو مجموعة بلديات، مستندًا إلى معطيات أدوات التهيئة الإقليمية ومخططات التنمية،[3] حيث يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو البلديات حسب القطاعات. كما يحدد توسع المباني السكنية، وتمركز المصالح والنشاطات، وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية، بالإضافة إلى مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها [4].

ويهدف المخطط إلى تقسيم المناطق إلى قطاعات معمرة، وأخرى قابلة للتعمير على المدى القريب والمتوسط، وقطاعات مخصصة للتوسع المستقبلي، وأخرى غير قابلة للتعمير.[5]

كما يحدد الاستعمالات المختلفة للأراضي، بما في ذلك المواقع الزراعية والغابية، المناطق السكنية وكثافتها العمرانية، والمناطق الصناعية والتجارية والسياحية، مع إمكانية برمجة شبكات المياه والصرف الصحي حسب احتياجات التجمعات السكنية[6]، مع التأكيد على أن منح رخص البناء يرتبط بمطابقة

[1]- المادة 18 ، قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، المعدل والمتمم

[2] - المادة 01 ، قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم

[3] - المادة 16 ، قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم

[4] - المادة 18 ، قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم.

[5] - المادة 19 ، قانون90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، المعدل والمتمم.

[6] - المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-177 ، الذي يحدد اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المؤرخ في 14 ذي القعدة عامه1411 الموافق ل28 ماي 1991 م ، الجريدة الرسمية العدد 26. صفحة 977-978.

المشاريع مع أحكام هذا المخطط أو مخططات شغل الأراضي عند توفرها. ويشمل المخطط تحديد آجال إنجاز مخططات شغل الأراضي وتحديد مناطق التدخل ضمن النسيج العمراني، وضبط المناطق العمرانية الجديدة ومواعيد الشروع في العمليات العمرانية، مع مراعاة حماية الأراضي الفلاحية والغابية وفقًا للقانون رقم 21/23 والقانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث التاريخي والطبيعي. كما يحدد المخطط المناطق المخصصة للنشاطات الاقتصادية الحالية والمستقبلية بناءً على الاحتياجات السكانية، ويضمن الاستغلال العقلاني والفعّال للموارد الاقتصادية المتاحة، كما يؤدي دورًا وقائيًا من خلال تحديد المناطق المعرضة للكوارث الطبيعية كالزلازل والفيضانات أو الكوارث التكنولوجية، ووضع قواعد للبناء في هذه المناطق ضمن محيطات الحماية التي تحددها أدوات التهيئة والتعمير. وفي المجمل، يجمع المخطط بين الأهداف الوقائية والاقتصادية، ويساهم في توجيه استغلال الأراضي بطريقة تحافظ على التوازن بين التنمية العمرانية وحماية الموارد والنشاطات الفلاحية والبيئية، مما يعكس حرص الدولة على تحقيق تنمية عمرانية مستدامة ومتوازنة[1].

3- ارتباط مخطط شغل الأراضي مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يُعد كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأراضي (POS) وسيلتين مترابطتين في ميدان التهيئة العمرانية للإقليم، سواء تعلق الأمر ببلدية واحدة أو بمجموعة من البلديات المشتركة. وتتجسد العلاقة بينهما من خلال عملية تثبيت ومراجعة المخطط التوجيهي الذي يعهد إليه برسم الحدود الأساسية لمخططات شغل الأراضي الواجب إعدادها. ويجب الحرص على تحقيق الانسجام التام وعدم التضارب بين المخططين.

يعتمد إعداد مخطط شغل الأراضي على معيار وسط يجمع بين المطابقة مع توجهات المخطط التوجيهي، وبين ملاءمته مع متطلبات التطور المحلي للبلدية.

فإذا كان المخطط التوجيهي يُمثّل الأداة الأساسية لتحديد التوجيهات الكبرى والإطار العام للنشاط العمراني، فإن مخطط شغل الأراضي يُعتبر جزءًا منه، ويُعدّ الأداة التنفيذية الدقيقة التي تُحدد استعمالات الأرض بشكل مفصل، وغالبًا ما يشمل كامل تراب البلدية، مع الالتزام بالقواعد التي ضبطها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير[2].

[1] - مامون مؤدن ، محاضرات في مقياس التهيئة والتعمير ، القيت على طلبة السنة الأولى ماستر تخصص الدولة والمؤسسات ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة طاهري محمد بشار، 2020/ 2021 ، صفحة 59/ 60.

[2] - منال بوعمارة ، مرجع سابق ، صفحة 65 – 66.

كما يبرز هذا التكامل من خلال تدخل مخطط شغل الأراضي في تقسيم قطاعات البلدية إلى مناطق محددة للاستعمال، مما يعكس العلاقة العضوية بينه وبين المخطط التوجيهي، حيث يتولى هذا الأخير تحديد التوجهات العامة، بينما يعمل مخطط شغل الأراضي على تجسيدها ميدانيًا بدقة وتنظيم. [1]

ثانيا: دور مخطط تنمية البلدية (PCD) في دعم مخطط شغل الأراضي

تُعدّ البلديات وحدات إدارية مهمة في تنظيم وتوجيه التنمية المحلية، حيث تواجه تحديات متزايدة تتطلب تخطيطًا دقيقًا ومنهجيًا لضمان استغلال الموارد بشكل فعال وتحقيق رفاهية السكان. في هذا السياق، يلعب التخطيط العمراني والتنمية دورًا أساسيًا في رسم مستقبل البلديات من خلال وضع رؤى وخطط متكاملة تأخذ بعين الاعتبار مختلف الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والبيئية. ومن بين الأدوات الرئيسية التي تُستخدم في هذا الإطار، تأتي مخططات تنمية البلديات ومخططات شغل الأراضي التي تساهم في تنظيم استخدام الفضاءات المختلفة بما يتوافق مع الأهداف التنموية المحددة. نستعرض في هذا الفرع تعريف مخطط التنمية البلدية (1)، مبادئ مخطط التنمية البلدية (2) ، اهداف مخطط تنمية البلدية (3)، تكامل مخطط التنمية البلدية مع مخطط شغل الاراضي (4).

1- تعريف مخطط التنمية البلدية

تم استحداث هذا المخطط بموجب المرسوم التنفيذي 73-136الصادر بتاريخ 1973/08/09 المتعلق بشروط تسيير وتنفيذ مخططات التنمية البلدية، وذلك قصد خلق التوازن في مستوى التنمية على مستوى كل البلديات، نظرا لما خلفه الاستعمار الفرنسي من عدم التوازن في التنمية بين بلديات الشمال وبلديات الجنوب، الأمر الذي جعل الجزائر تفكر في كيفية لتحقيق التنمية الشاملة والعادلة بين كل البلديات، وذلك بغض النظر عن موقع هذه البلديات جغرافيا قصد تحقيق العدالة في توزيع الثروة الجزائرية .

وقد أصبح المخطط البلدي وسيلة لتحسين الظروف المعيشية للمواطن، وكذا دفع عجلة التنمية بالطريقة التي تحقق التنمية على جميع المستويات المحلي والوطني.[2]

أما بالنسبة لتعريف المخطط البلدي للتنمية فقد عرفه المرسوم 73-136 المذكور اعلاه بأنه برنامج عمل قصير المدى تُقرّره الجماعات المحلية ، ويُنفذ في إطار الفترة الزمنية المحددة للمخطط الوطني.[1]

[1]- زعيتر، سمية ، مرجع سابق ، صفحة 195 -196.

[2] - زهرة سعيود ، « آليات تفعيل دور المخطط الولائي في تحقيق التنمية المحمية » مجلة الفكر القانوني والسياسي ، مخبر القانون الاقتصادي كلية الحقوق سعيد حمدين ، جامعة الجزائر 1 ، المجلد 07 ، العدد 01 ، 2023، صفحة 219-220.

واستنادًا إلى أحكام القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2011، والمتعلق بالبلدية، لا سيما المادة 107 منه، يُعد المخطط البلدي للتنمية أداة أساسية في التخطيط وتهيئة الإقليم على المستوى المحلي. ويُدرج ضمن هذا المخطط مختلف العمليات ومشاريع التجهيز والاستثمار العمومي التي يبرمجها المجلس الشعبي البلدي، والتي تُجسد في شكل مخططات سنوية أو متعددة السنوات.

وتُعد هذه المخططات الوسيلة المثلى لتحقيق أهداف التنمية المحلية، حيث تتيح الدولة للبلديات، عبر ميزانية التجهيز، موارد مالية ضرورية لدعم ديناميكية النمو الاقتصادي والاجتماعي. وتهدف هذه البرامج إلى تمكين البلديات من الاستجابة بسرعة وفعالية لاحتياجات السكان،[2]

يتم تنفيذ مخططات التنمية البلدية على شكل مراحل سنوية، حيث تُلزم كل بلدية بإعداد مشاريعها الخاصة ضمن إطار هذا المخطط، ورفعها إلى السلطة الولائية المختصة، التي تتولى بدورها إحالتها إلى وزارة التخطيط ،غير أنه وابتداءً من شهر جانفي 1988، لم تعد هذه المخططات خاضعة لمصادقة وزارة التخطيط، التي تم تحويلها فيما بعد إلى المجلس الوطني للتخطيط. وقد أصبحت مهمة توزيع الغلاف المالي الإجمالي المخصص لمخططات التنمية البلدية من صلاحيات الولاية، التي تتولى توزيعه على العمليات المصادق عليها من قبل لجنة التحكيم المحلية.[3]

2- مبادئ مخطط التنمية البلدية

تُشكّل مبادئ مخطط التنمية البلدية قاعدة توجيهية لضبط الأولويات وتوجيه الجهود التنموية بشكل منسجم مع حاجات السكان وخصوصيات الإقليم. وتكمن أهميتها في ضمان توازن التدخلات وتحقيق تنمية محلية فعّالة، قائمة على رؤية شاملة تراعي الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، وفي هذا السياق سنتناول مبدأ لامركزية التخطيط (أ)، مبدأ المشاركة الشعبية (ب)، مبدأ إلزامية وشمولية التخطيط (ج) ومبدأ استقلالية التخطيط والتنفيذ (د).

أ- مبدأ لا مركزية التخطيط:

يقوم هذا المبدأ على أساس أن البلدية، بصفتها الوحدة القاعدية للدولة، هي الجهة الأقرب إلى المواطنين، وبالتالي الأقدر على معرفة احتياجاتهم وانشغالاتهم. لذلك تُمنح صلاحية إعداد مخططاتها التنموية بالتنسيق مع مؤسسات الوصاية وتعني لا مركزية التخطيط الجمع بين النهج المركزي، حيث تُتخذ بعض القرارات الأساسية على المستوى الوطني، والنهج المحلي الذي يتيح للبلديات اتخاذ قرارات تتعلق بالتنمية المحلية، ويهدف هذا التوجه إلى إشراك الجماعات المحلية في وضع البرامج التنموية

---

[1] - Djilali Adja , Bernard Drobenko, (Droit de l'urbanisme) , collection droit pratique, editions Galino2006 : (Eja , Paris) , Paris 2006 , page : 215.

[2] - **وثيقة بيداغوجية تخص المخططات البلدية للتنمية pcd** ،(الموقع الرسمي لوزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية) ،
https://www.interieur.gov.dz/images/FICHE-PCD-arabe.pdf

[3] - Djilali Adja , Bernard Drobenko ,op.cit 215.

انطلاقًا من أولوياتها وإمكاناتها، ضمن الإطار العام للسياسة الوطنية للتنمية. كما يسهم في تخفيف العبء عن السلطة المركزية من خلال تفويض جزء من صلاحياتها للهيئات المحلية.

ب- مبدأ المشاركة الشعبية:

يرتكز المخطط البلدي للتنمية على مبدأ إشراك المواطنين في مختلف مراحل التنمية المحلية، انطلاقًا من كونهم محور العملية التنموية وهدفها النهائي[1].

وتُعد المشاركة الشعبية مساهمة فعلية من الأفراد ومنظمات المجتمع المدني في صياغة السياسات العامة وتنفيذها وتقييمها، سواء بجهود ذاتية أو بالتعاون مع المؤسسات المركزية والمحلية.

إلا أن الواقع الحالي يُظهر ضعف هذه المشاركة، نتيجة لتراجع الثقة بين المواطنين والمجالس الشعبية المنتخبة، التي يُنظر إليها في كثير من الأحيان على أنها تسعى لتحقيق مصالحها الخاصة. كما أن غياب قنوات تواصل فعّالة، وتفشي البيروقراطية، يزيد من الفجوة بين المواطن والإدارة المحلية.

ج- مبدأ إلزامية وشمولية التخطيط:

تُلزم جميع البلديات بإعداد مخططاتها التنموية سنويًا، ضمن جهود الدولة لتحقيق توازن تنموي بين مختلف المناطق، وفقًا لإمكانيات كل بلدية.

وتعني شمولية التخطيط أن المخططات البلدية يجب أن تشمل جميع جوانب التنمية (الاقتصادية، الاجتماعية، البيئية، وغيرها) ضمن النطاق الجغرافي لكل بلدية، بما يضمن تكامل الأهداف التنموية.

د- مبدأ استقلالية التخطيط والتنفيذ:

وفقًا للمادة 107 من القانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية، تتمتع البلديات بصلاحية إعداد وتنفيذ مخططاتها التنموية، في انسجام مع مخطط الولاية وأهداف التهيئة العمرانية.

ويُمنح للبلدية هامش من الاستقلالية في إعداد وتنفيذ مشاريعها، بناءً على قدراتها وإمكاناتها، دون تدخل مباشر من سلطة الوصاية، التي يقتصر دورها على الرقابة القانونية بعد التنفيذ، وليس التدخل في مدى ملاءمة الخيارات التنموية.[2]

3- أهداف مخطط تنمية البلدية

[1]- السعيد حميزي ، دور المخطط البلدي للتنمية في تطوير البلدية الجزائرية ، (مذكرة ماستر) قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة –الجزائر، 2021-2022 ، صفحة 12.

[2]- السعيد حميزي، المرجع السابق 13.

تهدف السياسات التنموية إلى تحسين الأوضاع المعيشية لأفراد المجتمع، خاصة في المناطق الريفية، من خلال فك العزلة وبناء المرافق العامة والهياكل القاعدية من مياه وطرق ومدارس وغيرها، وذلك لمواجهة مشكل النزوح الريفي وما يترتب عنه من مشاكل في المدن. كما تسعى إلى تكريس اللامركزية في التسيير لتدارك النقص الحاصل في برامج التنمية المحلية المركزية، وتفعيل وتشجيع المبادرات المحلية التي تكون أكثر فعالية في إيجاد حلول مناسبة للمشاكل المعيشية، إلى جانب إحداث توازن بين القطاعات والمناطق والاستثمارات، واستغلال الطاقات والإمكانات المحلية والاستفادة منها.[1]

تهدف السياسات العمومية إلى التقليل من الفوارق والاختلالات المالية بين البلديات، من خلال محاولة إيجاد حلول خاصة للمشاكل المالية التي تعاني منها هذه الجماعات في إطار اللامركزية، حيث أصبحت المخططات البلدية وسيلة لإعادة توزيع المداخيل البترولية بدل أن تكون أداة فعالة لتحقيق التنمية، وهو ما يعكس طغيان الدافع السياسي على الدافع الاقتصادي في هذا التوجه[2].

كما يهدف كذلك إلى الاستثمار في أي مشروع لاسيما ما تعلق منها بالأراضي الفلاحية ، الاستثمار أيضا في مجال الري ومعالجة المياه وصيانة الطرقات وتوزيع المياه الصالحة للشرب كما يسعى إلى حماية التراث العمراني.[3]

4 - تكامل مخطط التنمية البلدية مع مخطط شغل الاراضي

يشكل مخطط تنمية البلدية الإطار العام الذي يحدد توجهات التنمية المحلية على المستوى الاجتماعي، الاقتصادي، والبيئي، وذلك بالتركيز على تحسين ظروف معيشية للسكان، تعزيز البنية التحتية المحلية، دعم النشاطات الاقتصادية الصغيرة والمتوسطة، وتحقيق التوازن بين مختلف الأحياء والمناطق داخل البلدية [4].

في المقابل، يُعد مخطط شغل الأراضي أداة تقنية وعملية لتنظيم استعمالات الأراضي النسيج العمراني، من خلال تحديد مناطق السكن، الخدمات، النشاطات الاقتصادية، الفضاءات الخضراء، والمناطق المحمية.[5]

العلاقة بين المخططين هي علاقة تكامل مباشر، حيث يعتمد تنفيذ أهداف التنمية البلدية على ما يتيحه posمن تنظيم مجالي يسمح بتجسيد تلك الأهداف ميدانيًا. فعلى سبيل المثال، إذا كان من أهداف التنمية البلدية تحسين السكن والخدمات.[1]

---

[1]- عبد الرحمان بخوش ، دور المخططات البلدية للتنمية (PCD) في التنمية المحلية، الملتقى الوطني حول المناجمنت العمومي الحديث كدعامة اساسية للتنمية المحلية ، جامعة أبو بكر بلقايد – تلمسان، صفحة 04.

[2]- فايزة صوداقي – ساسية خضراوي، «المخطط البلدي للتنمية و دوره في تحقيق التنمية المحلية – بلدية البليدة نموذجا »، مجلة إدارة الأعمال والدراسات الاقتصادية ، البليدة – الجزائر، المجلد 07، العدد 02،السنة2021 ، صفحة 448.

[3]- السعيد حميزي، مرجع سابق ، صفحة 16-17.

[4]- الموقع الرسمي لوزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية، مرجع سابق، صفحة 01.

[5]- المادة 31 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم.

فإن pos يخصص مساحات للتوسع العمراني المدروس ويحدد مواقع تجهيز الأحياء الجديدة بالبنى التحتية الضرورية. وإذا كانت البلدية تسعى لتنمية النشاطات الاقتصادية، فإن مخطط شغل الأراضي يُعين مناطق للنشاط الصناعي أو التجاري بشكل يتماشى مع خصوصيات المحيط العمراني[2].

وبالتالي يمكن القول ان مخطط تنمية البلدية يقوم بتحديد الاحتياجات التنموية على مستوى البلدية، بينما يقوم مخطط شغل الاراضي بتحديد مكان وزمان الانجاز، وهذا ما يجعل العلاقة بينهما علاقة تنسيق وتكامل ضروري لضمان تنمية محلية فعالة ومستدامة.

[1]- بخوش عبد الرحمان ، مرجع سابق ، صفحة 04.

[2] - المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178 الذي يحدد اجراءات اعداد مخططات شغل الاراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، المعدل والمتمم.

الفصل الأول: إجراءات إعداد مخطط شغل الاراضي.

تتسم عملية إعداد وثائق التعمير، وخاصة مخطط شغل الأراضي، بالتعقيد والتداخل بين مختلف الجوانب التي تشكل إطارها العام. فهي ليست مجرد عمل روتيني أو خطوات تقنية متتابعة، بل هي مسار يتطلب تكاملًا دقيقًا بين الإطار القانوني الذي يحدّد القواعد والنظم التي تحكم التخطيط العمراني، والجانب التقني الذي يعكس واقع الأرض والتحديات الميدانية التي تستدعي تقييماً موضوعياً ومستندًا إلى معايير علمية.

لقد وضع المشرع منظومة متكاملة تُرسي الأسس التي تضمن أن تكون هذه العملية متناسقة مع القوانين السارية والتنظيمات المحلية، بحيث تراعي التدرج في إصدار القرارات واحترام الاختصاصات المختلفة، مما يحفظ للوثيقة ثباتها وشرعيتها القانونية. في الوقت نفسه، لا يمكن لهذه العملية أن تنجح دون اعتمادها على دراسات ميدانية دقيقة، وبيانات فنية متخصصة تساهم في تقديم صورة واضحة ومتكاملة عن واقع الأراضي، مما يتيح تحويل الأهداف العامة إلى تخطيط واقعي وقابل للتنفيذ.

وللقيام بهذه الدراسة اخذنا على عاتقنا كيف تم اعداد مخطط شغل الأراضي رقم 03 لبلدية المدية نموذجا.

من بين المخططات المخصصة لتهيئة وتوجيه التنمية العمرانية بمدينة المدية.

وفي إطار دعم هذه المذكرة بالملاحق التوضيحية، تم بذل جهد للحصول على الوثائق الخاصة بمخطط شغل الأراضي رقم 03. إلا أن تعذّر الوصول إلى النسخة الكاملة لهذا المخطط حال دون إرفاق كافة ملاحقه الأصلية. وبناءً على ذلك، تم إدراج بعض الوثائق ذات الطابع المشابه كمثال توضيحي فقط، دون أن تكون مرتبطة مباشرة بالمخطط رقم 03.

من هذا المنطلق، تُعد عملية إعداد مخطط شغل الأراضي تفاعلًا مستمرًا بين البعدين القانوني والتقني، بحيث لا يُمكن الفصل بينهما أو إهمال أحدهما دون التأثير على جودة وفعالية المخطط. ويُبرز هذا التفاعل الطبيعة المعقدة للعملية التي تتطلب تعاونًا وتنسيقًا بين جهات متعددة، كل منها يلعب دورًا محوريًا في ضمان تحقيق التوازن بين القواعد التنظيمية والمتطلبات الفنية، حيث سنتناول في هذا الفصل الاجراءات قانونية لإعداد مخطط شغل الأراضي (مبحث اول)، الاجراءات التقنية لإعداد مخطط شغل الأراضي (مبحث ثاني).

المبحث الأول : الإجراءات القانونية لإعداد مخطط شغل الأراضي

تُعد الإجراءات القانونية المرتبطة بإعداد مخطط شغل الأراضي من الركائز الأساسية التي تنظّم كيفية وضع هذه الوثيقة التعميرية ضمن الإطار المؤسساتي للدولة. فقد حرص المشرّع الجزائري على وضع مسار قانوني دقيق يتماشى مع مقتضيات التنظيم العمراني، ويُراعي في ذات الوقت مبدأ الشرعية، وذلك عبر تحديد قواعد مضبوطة تنظم كل مرحلة من مراحل الإعداد، من حيث الجهة التي تبادر بالعملية، والكيفية التي يتم بها إطلاقها، مرورا بآليات المشاركة والتشاور، وصولا إلى المصادقة النهائية.

ويأتي هذا التنظيم القانوني في سياق يهدف إلى توحيد الإجراءات عبر كامل التراب الوطني، وتفادي أي تجاوز أو خرق من شأنه المساس بشرعية المخطط أو بفعاليته على أرض الواقع. ومن هنا، فإن فهم هذه الإجراءات القانونية لا يقتصر فقط على معرفة النصوص المنظمة، بل يتعدى ذلك إلى إدراك منطقها الداخلي، والتفاعل الحاصل بين مختلف المتدخلين، سواء على المستوى المحلي أو المركزي.

إنّ الطابع الإلزامي للإجراءات القانونية لا يمنحها فقط القوة التنظيمية، بل يجعل منها ضمانة أساسية لنجاح وثيقة التعمير على المدى الطويل، من خلال فرض الشفافية، وتكريس مبدأ المشاركة، وضمان قابلية التنفيذ. لذلك تناولنا في هذا المبحث مرحلة التحضيرية مطلب أول، مرحلة اعداد مخطط شغل الاراضي (مطلب ثاني)، مرحلة المصادقة ووضع مخطط شغل الأراضي تحت تصرف الجمهور (مطلب ثالث).

المطلب الاول : المرحلة التحضيرية لإعداد مخطط شغل الأراضي.

تُعد المرحلة التحضيرية خطوة أولى وأساسية في المسار الإجرائي المعتمد لإعداد مخطط شغل الأراضي، حيث تُباشر من خلالها جملة من الإجراءات الإدارية التي تُضفي على العملية طابعها الرسمي.

وتُمهّد هذه المرحلة لبداية الدراسة التقنية من خلال إجراء مبادرة لإعداد مخطط شغل الأراضي

حيث يجب أن تغطى كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي، ويحضّر مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته المباشرة حسب المادة 34 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

ويندرج ذلك ضمن اختصاصات المجلس الشعبي البلدي الذي يتولى قيادة العملية وتنسيق مختلف المصالح التقنية والإدارية المعنية بإعداد المخطط.

لتأتي بعدها مرحلة إجراء مداولة تسجيل مخطط شغل الأراضي، تعد المداولة إجراء جوهريا ضمن المرحلة التحضيرية لإعداد مخطط شغل الأراضي.

يقررإعداد مخطط شغل الاراضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ، يجب أن تتضمن هذه المداولة ما يأتي:

تذكيرا بالحدود المرجعية لمخطط شغل الاراضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به.

بيانا لكيفيات مشاركة الادارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الاراضي[1].

لتأتي بعدها مرحلة تبليغ المداولة المذكورة في المادة 2 أعلاه للوالي أو للوالي المنتدب المختصين إقليميا وتنشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية[2]."

المطلب الثاني: مرحلة اعداد مخطط شغل الاراضي

بعد استيفاء المرحلة التحضيرية التي تُعد تمهيدًا إداريًا وإجرائيًا، تنتقل الجماعة المحلية إلى مرحلة إعداد مخطط شغل الأراضي، والتي تشكّل المحور المركزي في عملية تنظيم واستغلال الإقليم المعني. وتتميّز هذه المرحلة بطابعها التقني والتنظيمي، حيث يتم تجسيد التوجهات العامة على شكل وثائق ورسوم تخطيطية، وفقًا لضوابط قانونية محددة ومراحل دقيقة تضمن إعداد المخطط بشكل متكامل ومتناسق مع خصوصيات المنطقة المعنية، حيث سنتناول في هذا المطلب اصدار قرار ترسيم حدود تدخل مخطط شغل الأراضي فرع أول، استشارة الهيئات والمصالح العمومية (فرع ثاني) وعرض مشروع المخطط للتحقيق العمومي (فرع ثالث)

الفرع الاول : اصدار قرار ترسيم حدود مخطط شغل الاراضي

ليصدر بعد ذلك القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الاراضي كما هو منصوص عليه في المادة 12 من القانون رقم 90 - 29 المذكور اعلاه استنادا إلى ملف يتكون من: مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذلك البرامج المعتمدة للبلدية أو البلديات المعنية تبعا الآفاق تنميتها و المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويعين حدود التراب المطلوب الذي يشمله مخطط شغل الاراضي. والمداولة المتعلقة به حسب الحالة:

الوالي المنتدب إذا كان التراب المعني تابعا لنفس المقاطعة الإدارية، الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة خارج الحالة المذكورة سابقا.

---

[1] - المادة 02 ، المرسوم التنفيذي 91-178 المتعلق بإجراءات اعداد مخططات شغل الاراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.

[2] - المادة 3، المرسوم التنفيذي 91-178 ، المتعلق بإجراءات اعداد مخططات شغل الاراضي و المصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.

في ما يخص حدود تدخل مخطط شغل الاراضي الخاص بالمخطط رقم 03 :

يقع هذا المخطط في الجهة الشمالية الشرقية لمركز المدينة، ويمتد على مساحة تقدر بـ 50 هكتارًا. يحدّه من الشمال مخططي POS n°05 (ثنية الحجر العليا) وPOS n°08 (الكوالة العليا)، ومن الجنوب POS n°02 (مقدم بن يوسف السفلى) و POS n°04 (حي24 فيفري)، ومن الشرق كذلك POS n°04(حي 24 فيفري) و POS n°05 (ثنية الحجر العليا) ، ومن الغرب POS n°07 (تخابيت)، POS n°02 وPOS n°08 (الكوالة).

في حالة ما كان مخطط شغل الاراضي يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، يمكن رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية اسناد مهمة اعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات.[1]

وترتيباً على الملاحظتين السابقتين نخلص إلى أن الاختصاص الأصيل لإعداد مخطط شغل الأراضي هي من مسؤوليات رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين الولايات لاسيما في متابعة الدراسات وجمع الآراء في إطار التشاور مع كل الهيئات والمصالح العمومية والإدارات العمومية والجمعيات المعتمدة من طرف الدولة لهذا الغرض.

هذه الصورة هي تجسيد للامركزية، حيث لم تعد للدولة سلطة في أن تفرض تعليمات على البلديات عند مباشرة إعداد تحضيرها لمخطط شغل الأراضي، بل لها كل صلاحيات في أن تأخذ على عاتقها المسؤولية، مع خضوعها لنظام الوصايا الهيئات المركزية.[2]

لكن ما يعاب على المشرع الجزائري أنه ربط نفاذ مقررات المؤسسة العمومية المشتركة بمداولة المجلس الشعبي البلدي في حين أن هذه المؤسسة لا توكل لها مهمة إعداد المخطط إلا في حالة ما إذا شمل العقار أكثر من بلدية حسب نص المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91- 178 المعدل والمتمم كما يعاب عليه أيضا عدم تحديده للمدة التي من خلالها يمكن للهيئة إعداد مخطط شغل الأراضي[3].

ليقوم بعدها رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين الولايات بالمبادرة بإعداد مخطط شغل الاراضي كما هو مبين في هذا الفصل لاسيما فيما

---

[1]- المادة 4 و 5 ، من المرسوم التنفيذي91-178، المتعلق بإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المعدل والمتمم.

[2] - الحسين فرج – محمد زغو « مخطط شغل الاراضي أداة لا مركزية تشاركية لحماية البيئة »، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشلف، المجلد 57، العدد 05، السنة 2020، صفحة 217-218 .

[3]- وداد عطوي – عيسى حداد ،«مخطط شغل الاراضي كأداة لتكريس حق الشخص في الحصول على المعلومة البيئية العمرانية » ، مجلة وحدة البحث في تنمية الموارد البشرية، المركز الجامعي مرسلي عبد الله ، تيبازة- الجزائر ،المجلد 10 ، العدد 02، السنة 2019 ، صفحة 15.

يخص متابعة الدراسات وجمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والادارات العمومية والجمعيات المعتمدة لهذا الغرض.

غير أن المقررات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات والتي تدخل في إطار الاجراءات المحددة في هذا المرسوم لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية[1].

الفرع الثاني: استشارة الهيئات والمصالح العمومية.

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات باطلاع رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة، ورؤساء المنظمات المهنية، ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الاراضي. ولهؤلاء المرسل اليهم مهلة خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في أعداد مخطط شغل الاراضي [2].

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية عند انقضاء المهلة المنصوص عليها في المادة 7 اعلاه بإصدار قرار يبين قائمة الادارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع مخطط شغل الاراضي، ويستشار وجوبا بموجب قرار الادارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة في مستوى الولاية والمتمثلة في :

التعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، النقل، الاشغال العمومية، المباني والمواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات[3]، البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة [4]، لصناعة وترقية الاستثمارات [5]، التجارة ، الموارد المائية[6].

---

[1]- المادة 06، المرسوم التنفيذي 91 – 178، المتعلق بإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المعدل والمتمم.

[2]- المادة 07 ، مرسوم تنفيذي 91-178 المتعلق بإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المعدل والمتمم.

[3]- المادة 8 من مرسوم 91-178 المتعلق بإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المعدل والمتمم.

[4]- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 05-318 ، المؤرخ في 6 شعبان 1426 الموافق ل 10 سبتمبر 2005 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 91-178الذي يحدد اجراءات اعداد مخططات شغل الاراضي والمصادقة ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية العدد 62.

[5]- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 12-166 ، المؤرخ في 13 جمادى الاولى عام 1433 الموافق ل 5افريل 2012، يتمم المرسوم التنفيذي 91-178 الذي يحدد اجراءات اعداد مخططات شغل الاراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، الجريدة الرسمية 21.

[6]- المادة 2، المرسوم التنفيذي 18- 189. المؤرخ في 02 ذي القعدة عام 1439 الموافق ل 15 يوليو سنة 2018 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 91-178، الذي يحدد اجراءات اعداد مخططات شغل الاراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، الجريدة الرسمية العدد 43.

أيضا الهيئات والمصالح العمومية المكلفة في المستوى المحلي والمتمثلة في : توزيع الطاقة ، النقل، توزيع الماء[1] ، الضبط العقاري[2] .

عدم وضوح المعيار أو الأساس في التقسيم، الفقرة تعرض قائمة الإدارات والهيئات حسب مستويين فقط (الولاية والمحلي) دون توضيح واضح للأساس الذي استند إليه المشرع في هذا التقسيم، مثل المعايير القانونية أو الفنية أو الجغرافية، مما يطرح تساؤلات حول سبب اختيار هذا التقسيم بالذات.

ينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية، وللجمعيات والمصالح التابعة للدولة المعنية بمقتضى هذه المادة.[3]

ثم يتم اعداد مخطط شغل الاراضي ويصادق عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة بمقتضى المادة 8 اعلاه وتمهل مدة 60 يوما لإبداء آرائها أو ملاحظاتها ، وإذا لم تجب خلال المهلة المنصوص عليها أعلاه عد رأيها موافقا[4].

يمثل تخلف الإجراء المذكور أعلاه، عيبا من العيوب الشكلية التي يمكن أن يؤسس عليها الطعن الذي يؤسس على اساسها دعوى الغاء القرار الاداري ، وهذا ما طبقه الاجتهاد الفرنسي في قضية مخطط شغل الأراضي الذي أعدته بلدية Genissac ، إذ أكد أن عدم إشراك الأشخاص العامة التي تندرج أسماؤها ضمن قائمة الأشخاص المستشارة خاصة في حالة طلبها ذلك، يؤدي إلى إلغاء المداولة التي صادقت على المخطط، و نفس الأثر يترتب عن عدم استشارة الجمعيات المعتمدة التي تطلب أخذ رأيها أثناء إعداد مشروع المخطط.[5]

رغم أن المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91-178المعدل والمتمم تنص على إلزامية استشارة عدد من الإدارات والهيئات العمومية أثناء إعداد مخطط شغل الأراضي، إلا أنه لا يتضمن أي مادة صريحة تُرتب إلغاء المداولة أو بطلانها في حال الإخلال بهذا الإجراء، سواء بعدم استشارة هيئة ملزمة، أو تجاهل طلب مشاركة جمعية معتمدة.

---

[1] - المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91-178 المتعلق بإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المعدل والمتمم.

[2]- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 12-166 يتمم المرسوم التنفيذي91-178 المعدل والمتمم.

[3]- المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91-178 المتعلق بإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المعدل والمتمم.

[4]- المادة 09، المرسوم التنفيذي 91-178 المتعلق بإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المعدل والمتمم.

[5]- بوبكر بزغيش، «مخطط شغل الاراضي اداة للتهيئة والتعمير »مجلة الاكاديمية للبحث القانوني، جامعة بجاية، الجزائر، العدد 01، المجلد 17، السنة 2018، صفحة 656.

الفرع الثالث: عرض مشروع المخطط للتحقيق العمومي

يُعد عرض مشروع مخطط شغل الأراضي للتحقيق العمومي خطوة أساسية في مسار إعداده، لما تحمله من أبعاد تشاركية تعكس انفتاح الجماعة المحلية على المواطنين ومختلف الفاعلين. ويُراد من هذا الإجراء ضمان الشفافية، وإتاحة الفرصة لإبداء الملاحظات والاعتراضات قبل المصادقة النهائية، وذلك في إطار احترام قواعد المشاركة وإشراك السكان في توجيه القرارات المتعلقة بالتهيئة الحضرية، سنتناول هذا الفرع فتح التحقيق العمومي (أولا) ، فتح سجل خاص للاستقصاء (ثانيا).

أولا : فتح تحقيق عمومي.

يشكل الاستقصاء العمومي مجالاً خصباً للمشاورة والمشاركة، حيث يفتح في هذا الشأن سجل خاص بالمواطنين القاطنين بالمناطق المعنية، بغرض السماح لهم من إبداء آرائهم وملاحظاتهم و اعتراضاتهم، لكي تعدل على ضوئها مشاريع المخططات عند الاقتضاء، حيث يخضع مشروع مخطط شغل الاراضي للتهيئة والتعمير المصادق عليه للاستقصاء العمومي مدة ستين 60 يوما ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرارا بهذا الصدد:

يحدد المكان أو الاماكن التي يمكن استشارة مشروع مخطط شغل الاراضي ، يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين ، يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها، يحدد كيفيات اجراء التحقيق العمومي[1].

ينشر القرار الذي يعرض مخطط شغل الأراضي على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي. وتبلغ نسخة من القرار للوالي أو للوالي المنتدب المختصين إقليميا[2]. **أنظر للملحق رقم 01**

المشرع الجزائري لم يحدد الشروط الواجب توافرها في المحقق، فهل يكون خبيرا مختصا تتوافر فيه الخبرة التقنية أم أنه موظفا عاديا.[3]

ثانيا: فتح سجل خاص للإستقصاء العمومي.

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بفتح سجل خاص مرقم وموقع من طرفه أومن طرف رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، أو يعرب عنها مباشرة أو ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.[4]

---

[1]- المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91-178 المتعلق بإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المعدل والمتمم.

[2] - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 18-189 المعدل والمتمم.

[3] - وداد عطوي – عيسى حداد ، المرجع السابق ، صفحة 16

[4] - المادة 12 ، المرسوم التنفيذي 91-178 المتعلق بإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المعدل والمتمم.

يقفل سجل الاستقصاء عند انقضاء المهلة القانونية ويوقعه المفوض المحقق أو المفوضون المحققون.

خلال الخمسة عشرة 15 يوما الموالية يقوم المفوض المحقق أو المفوضون المحققون بإعداد محضر قفل الاستقصاء ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته.[1] **أنظر للملحق رقم 02**

ما يمكن ملاحظته من خلال إقرار فتح السجل الخاص، هو إرادة المشرع في إشراك الجمهور في إعداد المخطط شغل الاراضي، لكن ما نلاحظه واقعيا هو عدم إقبال سكان البلديات المعنية بالمخطط الإبداء أراءهم واقتراحاتهم، وهذا راجع لضعف الوعي المدني لديهم[2].

المطلب الثالث : المصادقة على مخطط شغل الاراضي ووضعه تحت تصرف الجمهور

تُعتبر المصادقة على مخطط شغل الأراضي المرحلة التي تُتوّج فيها مختلف الإجراءات السابقة، ويُمنح من خلالها المخطط طابعه الرسمي والتنظيمي، ما يسمح باعتماده كوثيقة مرجعية في مجال التهيئة والتعمير على مستوى الإقليم المعني. وتتم هذه المصادقة ضمن إطار قانوني منضبط، يُراعي مبدأ الرقابة الإدارية والتنسيق بين السلطات المحلية والولائية وتتوزع هذه المرحلة إلى عدّة فروع، تبدأ بالمصادقة على المخطط بموجب مداولة مع التقيد برأي الوالي (فرع اول)، الذي يُمثّل سلطة الرقابة والتوجيه. يلي ذلك تبليغ المخطط المصادق عليه إلى الجهات المعنية (فرع ثاني)، قصد تمكينها من اتخاذ ما يلزم من إجراءات تنفيذية. كما يُوضع المخطط في الأخير تحت تصرف الجمهور (فرع ثالث)، تطبيقًا لمبدأ العلانية والشفافية، وإشراكًا للسكان في الاطلاع على التوجهات العمرانية التي ستُعتمد مستقبلاً

الفرع الأول : المصادقة بموجب مداولة مع التقيد براي الوالي.

يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي ، عند الاقتضاء، لأخذ نتائج الاستقصاء العمومي بعد أخذ رأي الوالي أو الوالي المنتدب المختصين إقليميا، في الحسبان.[3] **أنظر ملحق رقم04 +05.**

يرسل مخطط شغل الأراضي، بعد تعديله عند الاقتضاء، مصحوبا بسجل الاستقصاء وبمحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق إلى الوالي أو الوالي المنتدب المختصين إقليميا، الذي يجب أن يبدي رأيه وملاحظاته خلال ثلاثين (30) يوما، ابتداء من تاريخ استلام الملف. وإذا انقضت هذه المهلة، عد رأي الوالي أو الوالي المنتدب موافقا.[4]

[1] - المادة 13 ، المرسوم التنفيذي 91-178 المتعلق بإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المعدل والمتمم.

[2] - بزغيش بوبكر ، المرجع السابق ، الصفحة 657.

[3]- المادة 02، المرسوم التنفيذي 18-189 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91-178المعدل والمتمم.

[4]- المادة 02، المرسوم التنفيذي 18-189 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم.

ما يمكن قراءته من خلال نص المادة هو ان رأي الوالي فيما يخص مخطط شغل الاراضي يعتبر الزاميا بالنسبة للمجلس الشعبي البلدي او المجالس الشعبية المعنية عكس ما نصت عليه المادة 14 من نفس المرسوم.

ترجع اسباب اعتبار رأي الوالي ملزما الى اهمية وحساسية مخطط شغل الاراضي الذي يتطلب دقة مما يستوجب اخضاعه لرقابة سلمية في اعداده كون المجلس الشعبي البلدي او المجالس الشعبية البلدية هي المختصة وحدها للمصادقة عليه في حين المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يخضع للمصادقة عليه من طرف الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير أو بمرسوم تنفيذي وهو ما اشرنا اليه سابق.[1]

الفرع الثاني : تبليغ مخطط شغل الاراضي للجهات المعنية

من خلال نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 91- 178يتم تبليغ مخطط شغل الاراضي الى هيئات ومصالح الادارات العمومية المتمثلة في :

الوالي أو الولاة او الولاة المنتدبين المختصين اقليميا، المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير في مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية[2]، الغرفة التجارية و الغرفة الفلاحية.[3]

الغاية من تبليغ هذه الهيئات والادارات بمخطط شغل الاراضي بالمصادقة على مخطط باعتبارها هيئات ومصالح تمت استشارتها مسبقا اثناء مرحلة الاعداد والتحضير[4].

يشكل تخلف إحدى هذه الشكليات والإجراءات المذكورة أعلاه، عدم مشروعية مخطط شغل الأراضي وأساسا لرفع دعوى إلغاء. ويمكن للقاضي أن يراقب كل هذه المراحل من خلال التأكد من إجراء الاستقصاء والتحقيق ومختلف الآراء المقدمة التي أجريت خلال المدة المقررة في ملف التحقيق المقدم، وهذا تحت طائلة الحكم بعدم مشروعية هذه المخططات.[5]

الفرع الثالث: وضع مخطط شغل الاراضي تحت تصرف الجمهور

بعد المصادقة على المخطط من طرف المجلس الشعبي البلدي او المجالس الشعبية البلدية المعنية ثم تبليغه للهيئات المختصة يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي اصدار قرار يتضمن وضع مخطط شغل الاراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور وهذا ما نصت عليه المادة 17 من المرسوم التنفيذي

---

[1]- عبد العالي بالة، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات، دون ذكر الطبعة، النشر الجامعي الجديد ، تلمسان –الجزائر، 2021 ، صفحة 68-69

[2]- المادة 02، المرسوم التنفيذي 18-189، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91-178المعدل والمتمم.

[3]- المادة 16، المرسوم التنفيذي 91-178 المتعلق بإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المعدل والمتمم.

[4] - عبد العالي بالة ، المرجع السابق ، صفحة 69.

[5] - بزغيش بوبكر ،المرجع السابق ، صفحة 658.

178-91المعدل والمتمم ، يوضع مخطط شغل الاراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يبين ما يأتي:

تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف ، ايضا المكان الذي أو الاماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها بالإضافة الى قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون الملف منها[1].

المطلب الرابع: مراجعة مخطط شغل الاراضي.

كرس المشرع الجزائري احكام القانون رقم 90-29المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم عدم قابلية مخطط شغل الاراضي للمراجعة والتعديل كقاعدة عامة لا يمكن مخالفتها ولكن هذه القاعدة نسبية وليست مطلقة حيث يمكن تعديل المخطط ومراجعته اذا توافرت مجموعة من العوامل والظروف التي تبرر عملية المراجعة والتعديل.

نتناول في هذا المطلب عدم قابلية مخطط شغل الاراضي للتعديل والمراجعة قاعدة عامة(فرع أول) ، وقابلية تعديل ومراجعة مخطط شغل الاراضي استثناء(فرع ثاني).

الفرع الاول : عدم قابلية مخطط شغل الاراضي للتعديل والمراجعة قاعدة عامة

كرست المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 91- 178 المعدل والمتمم، مبدا عاما يتمثل في عدم قابلية مراجعة مخطط شغل الاراضي وتعديله بصفة كلية او جزئية بعد المصادقة عليه حيث نصت على انه لا يمكن مراجعة مخطط شغل الاراضي مراجعة جزئية أو كلية بعد المصادقة عليه إلا للأسباب المذكورة في المادة 37 من القانون رقم 90 - 29 المعدل والمتمم ،المذكور اعلاه وبعد مداولة المجلس الشعبي البلدي بهذا الشأن.

تبلغ المداولة المتعلقة بذلك، مصحوبة بتقرير يثبت المبررات، للوالي او الوالي المنتدب المختصين إقليميا يخضع اعداد مخطط شغل الاراضي والمصادقة عليه المطروح للمراجعة للشروط نفسها المنصوص عليها في الفصلين الثاني والثالث من هذا المرسوم [2].

الفرع الثاني: قابلية تعديل و مراجعة مخطط شغل الاراضي استثناء

أوردت المادة 19 من المرسوم التنفيذي 91- 178 المعدل والمتمم استثناءا على القاعدة العامة وجعلت من هذا المخطط قابلا للتعديل اذا توافرت الاسباب القانونية للتعديل والمراجعة المنصوص عليها بموجب نص المادة 37 رقم 90- 29 المعدل والمتمم والمتمثلة في:

يمكن مراجعة مخطط شغل الاراضي إلا بالشروط التالية:

[1]- المادة 17، المرسوم التنفيذي 91-178. المتعلق بإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المعدل والمتمم.

[2]- المادة 02، المرسوم التنفيذي 18-189 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91-178

إذا لم يُنجز في الأجل المقرر سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو من البنايات المتوقعة في التقدير الأولي، أو إذا كان الإطار المبني موجودًا في حالة خراب أو في وضع من القدم يستدعي تجديده، أو إذا كان قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية، أو إذا طلب ذلك، وبعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه، أغلبية ملاك البنايات الذين يملكون على الأقل نصف حقوق البناء المحددة في مخطط شغل الأراضي الساري المفعول، أو إذا استدعت الحاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية، فإنه يُمكن مراجعة وتعديل المخطط الساري المفعول وفقًا لنفس الظروف والأشكال المنصوص عليها في إعداد مخطط شغل الأراضي. وفي حال توفر أحد الأسباب المذكورة، تتم مراجعة وتعديل مخطط شغل الأراضي بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني، وتُبلّغ هذه المداولة إلى الوالي أو الولاة المختصين إقليميًا، مرفقة بتقرير يثبت مبررات وأسباب التعديل والمراجعة، وذلك لضمان مشروعيته ومطابقته للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذا لتحقيقه للقواعد الضرورية لتنظيم التعمير[1] . **أنظر للملحق رقم 03**

وترتيباً على ما سبق، لوحظ القصور في عملية إنشاء مخطط شغل الأراضي، فأما القصور الأول فيتمثل في الفارق الزمني بين تاريخ التحضير إلى غاية تاريخ المصادقة، والذي يعد طويلاً بسبب ثقل الإجراءات الإدارية في متوسط يصل الى سنتين مدة الإنجاز، أما القصور الثاني هو أنّ إنجاز الدراسات يتم بمكاتب الدراسات العمومية للمديريات الولائية للتعمير والبناء، ونظراً لأن غالبية أعضاء المجالس ليسوا بمتخصصين، فإنها لا تملك إلا الموافقة على المخططات في أغلب الحالات[2].

[1]- المادة 37، القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم.
[2]- الحسين فرج – محمد زغو ، المرجع السابق ، صفحة 221.

المبحث الثاني: الإجراءات التقنية لإعداد مخطط شغل الأراضي

تُعد الإجراءات التقنية من المراحل المحورية في إعداد مخطط شغل الأراضي، حيث تنتقل فيها العملية التخطيطية من مستوى التصورات العامة إلى مستوى الإنجاز الفعلي للمخطط على أرض الواقع. وتمثل هذه المرحلة الجانب العملي الذي تُبنى عليه الوثائق الأساسية للمخطط، سواء من حيث تحليل المعطيات أو إعداد الخرائط أو تحديد التوجيهات العمرانية بدقة. ويبرز في هذه المرحلة الدور الهام للخبرة التقنية، سواء من خلال تدخل مكاتب الدراسات المتخصصة أو من خلال التنسيق مع المصالح التقنية ذات الصلة. ويُستند في هذه الإجراءات إلى دراسة ميدانية معمّقة للواقع العمراني، تأخذ بعين الاعتبار المعطيات الجغرافية، الطبيعية، الاقتصادية والاجتماعية للمنطقة محل الدراسة. كما تستوجب هذه المرحلة جمع كمّ كبير من البيانات وتحليلها بطريقة منهجية، بما يسمح بتحديد مكامن الخلل، والاحتياجات، والفرص المتاحة، مما يساهم في بلورة رؤية عمرانية واضحة ومتكاملة، كما تتزامن هذه المرحلة مع المراحل القانونية مرحلة.

وتُعتبر هذه المرحلة كذلك فضاءً لتجسيد المقاربة العلمية في التخطيط، من خلال استعمال الأدوات التقنية مثل الخرائط الطبوغرافية، الصور الجوية، ونظم المعلومات الجغرافية، إلى جانب اعتماد منهجيات تشخيص دقيقة تسمح بوضع تصور عقلاني ومدروس لاستعمال الأراضي، سنتناول في هذا المبحث اختيار مكتب دراسات مؤهل (مطلب أول)، مرحلة التشخيص وسيناريوهات التهيئة مطلب ثاني، مرحلة التهيئة والنظام العمراني مطلب ثالث، ملف النشر النهائي وملف SIG (مرحلة النظم الجغرافية) (مطلب رابع).

المطلب الأول: اختيار مكتب دراسات مؤهل لدراسة مخطط شغل الأراضي.

بعد مداولة تسجيل مخطط شغل الأراضي والموافقة على دراسته، تتولى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء، بصفتها صاحبة المشروع، اختيار مكتب الدراسات حسب القيمة التقديرية للدراسة:

إذا كانت القيمة التقديرية تفوق ستة (6) ملايين دينار جزائري (600 مليون سنتيم)، يُبرم العقد كصفقة عمومية. أما إذا كانت القيمة التقديرية تساوي أو تقل عن ستة (6) ملايين دينار جزائري، فلا تلزم الإجراءات الشكلية للصفقات العمومية، ويتم اعتماد طريقة التعاقد المناسبة طبقًا للأنظمة والإجراءات الداخلية المعمول بها في الجهة المتعاقدة[1].

يتم الإعلان عن طلب العروض في جريدتين يوميتين وطنيتين موزعتين على المستوى الوطني، واحدة باللغة العربية وأخرى بلغة أجنبية، بالإضافة إلى نشر الإعلان في النشرة الرسمية للصفقات

[1]- المادة 13، مرسوم رئاسي 15-247، المؤرخ في 2 ذي الحجة 1436 الموافق لـ16 سبتمبر 2015، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، الجريدة الرسمية العدد 50 ، صفحة 06.

العمومية، وذلك لضمان المنافسة ومبدأ الشفافية وتكافؤ الفرص بين مكاتب الدراسات[1]، ليتم بعد ذلك اعداد العروض وإيداعها (فرع أول)، فتح وتقييم العروض (فرع ثاني) والمنح النهائي وتوقيع الاتفاقية (فرع ثالث).

الفرع الاول: اعداد العروض وإيداعها

تقوم مكاتب الدراسات بإعداد عروضها التي تشمل ملف الترشح والعرض التقني والعرض المالي. يُوضع كل جزء من هذه الوثائق في ظرف منفصل ومغلق بإحكام، يُذكر عليه اسم المؤسسة ومرجع وموضوع طلب العروض، مع توضيح طبيعة المحتوى بعبارة "ملف الترشح" أو "عرض تقني" أو "عرض مالي" حسب الحالة. ثم تُجمع الأظرفة الثلاثة في ظرف خارجي واحد مغلق بإحكام، يُحمل عبارة: "لا يفتح إلا من طرف لجنة فتح الأظرفة وتقييم العروض ، طلب العروض رقم العروض موضوع طلب العروض"[2]. ، سنتطرق في هذا الفرع الى توضيح فحوى كل من ملف الترشح (أولا)، العرض التقني (ثانيا)، العرض المالي (ثالثا).

أولا : ملف الترشح

يتضمن الملف الإداري للتصريح بالترشح ، جملة من الوثائق الأساسية التي تُثبت أهلية المترشح القانونية والإدارية، من بينها تصريح بالترشح يُقرّ فيه المعني أنه غير مقصي من المشاركة في الصفقات العمومية طبقًا لأحكام المواد 75 و89 من المرسوم المتعلق بالصفقات، وأنه غير خاضع لأي تسوية قضائية، وأن صحيفة سوابقه العدلية، الصادرة منذ أقل من ثلاثة أشهر، تحمل الإشارة "لا شيء"، أو مرفقة بنسخة من الحكم القضائي عند الاقتضاء. كما يُصرح المعني بأنه مستوفٍ لجميع واجباته الجبائية وشبه الجبائية، وبأنه مُسجّل في السجل التجاري أو سجل الصناعة التقليدية والحرف، وحاصل على رقم التعريف الجبائي، وأنه يستوفي شروط الإيداع القانوني لحساب شركته (في حال الشركات الخاضعة للقانون الجزائري). يُرفق هذا التصريح كذلك بتصريح بالنزاهة، نسخة من القانون الأساسي للشركة، والوثائق التي تُثبت صلاحيات الشخص الموقّع باسم المؤسسة.

يجب أن يُرفق ملف الترشح بكل وثيقة من شأنها أن تُمكّن من تقييم قدرات المترشح أو المتعهد، وذلك حسب ثلاثة محاور أساسية: أولًا، القدرات المهنية، التي تُثبت من خلال شهادة التأهيل والتصنيف المهني، إضافة إلى شهادات الاعتماد أو الجودة عند الاقتضاء. ثانيًا، القدرات المالية، التي يُستدل عليها

[1]- المادة 65 ، مرسوم رئاسي 15-247، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام
- تجدر الإشارة إلى صدور القانون رقم 23-12 المؤرخ في 5 أوت 2023، الذي يحدد القواع العامة المتعلقة بالصفقات العمومية ، غير أن النصوص التنظيمية الخاصة به، وعلى رأسها المرسوم التنفيذي، لم تصدر بعد. لذلك تم الاعتماد في هذه الدراسة على المرسوم الرئاسي رقم 15-247، الذي لا يزال ساريًا ولم يُلغَ صراحة.

[2]- المادة 67 ، مرسوم رئاسي 15-247، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام

بالوسائل المالية المتوفرة، مبررة بالحصائل المالية والبيانات المحاسبية المدققة. وثالثًا، القدرات التقنية، التي تتعلق بالإمكانيات البشرية والمادية المتاحة، وكذا المراجع المهنية التي توثق خبرة المكتب أو المؤسسة في إنجاز مشاريع مماثلة.

ثانيا: العرض التقني:

يجب أن يتضمن ملف الترشح تصريحًا بالاكتتاب، بالإضافة إلى كل وثيقة تسمح بتقييم العرض التقني، وعلى وجه الخصوص مذكرة تقنية تبريرية، وأي وثيقة إضافية مطلوبة تطبيقًا لأحكام المادة 78 من المرسوم المتعلق بالصفقات العمومية.

كما يُرفق الملف بكفالة تعهد تُعد وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 125 من نفس المرسوم، ودفتر الشروط موقّعًا في آخر صفحاته بالعبارة "قُرئ وقُبل" بخط اليد، وفقًا لما تنص عليه المادة 87 من ذات المرسوم.

ثالثا: العرض المالي:

يتضمن العرض المالي مجموعة من الوثائق الأساسية التي تعكس التزام المترشح وتفاصيل العرض المقترح، وتشمل: رسالة التعهد التي تؤكد استعداد المترشح لتنفيذ المشروع وفق الشروط المحددة، جدولا لأسعار بالوحدة، التفصيل الكمي والتقديري الذي يوضح الكميات المقترحة والتقديرات المالية لكل بند، إضافة إلى تحليل السعر الإجمالي والجزافي الذي يبيّن كيفية احتساب الكلفة النهائية للمشروع وفق العناصر المختلفة المدرجة في دفتر الشروط[1].

الفرع الثاني: فتح وتقييم العروض

تُحدث المصلحة المتعاقدة، في إطار الرقابة الداخلية، لجنة دائمة واحدة أو أكثر تُسمى "لجنة فتح الأظرفة وتقييم العروض"، تتكفل بفتح الأظرفة وتحليل العروض والبدائل والأسعار الاختيارية عند الاقتضاء. تتكون هذه اللجنة من موظفين مؤهلين تابعين للمصلحة المتعاقدة، يتم اختيارهم على أساس الكفاءة. كما يمكن للمصلحة المتعاقدة، وتحت مسؤوليتها، إنشاء لجنة تقنية تُكلَّف بإعداد تقرير تحليل العروض لفائدة لجنة فتح الأظرفة وتقييم العروض.

تُفتح أظرفة ملفات الترشح والعروض التقنية والمالية في جلسة علنية واحدة، تُعقد في التاريخ والساعة المحددين مسبقًا في إعلان المنافسة، وفقًا للمادة 66 من نفس المرسوم. يتم استدعاء المترشحين أو المتعهدين المعنيين لحضور الجلسة، إما عن طريق إعلان المنافسة أو بمراسلات رسمية، ويُحرّر محضر رسمي أثناء الجلسة يُوقّع من طرف جميع أعضاء اللجنة الحاضرين.

[1]- المادة 67 ، مرسوم رئاسي 15-247، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام.

تتولى اللجنة، خلال جلسة علنية، التأكد من تسجيل العروض، إعداد قائمة المتعهدين حسب تاريخ وصول أظرفتهم، حصر الوثائق المرفقة، توقيع الوثائق غير محل الاستكمال، وإعداد محضر يُوقع من جميع الأعضاء الحاضرين ويتضمن التحفظات إن وُجدت. كما يمكنها عند الاقتضاء، دعوة المتعهدين كتابيًا لاستكمال وثائقهم (ما عدا المذكرة التقنية التبريرية) في أجل أقصاه عشرة أيام. تُستثنى الوثائق الصادرة عن المتعهد المتعلقة بتقييم العروض من الاستكمال. وتقترح اللجنة إعلان عدم جدوى الإجراء أو إعادة الأظرفة غير المفتوحة لأصحابها عند الضرورة، حسب الشروط القانونية.

بعدها تُعقد جلسة مغلقة لدراسة العروض وتقييمها تقنيًا وماليًا باستخدام شبكة تنقيط واضحة ومحددة في دفتر الشروط، مع استبعاد العروض غير المطابقة أو الناقصة من حيث الوثائق أو النقاط الدنيا. يتم التقييم على مرحلتين: يُنجز أولًا التقييم التقني، حيث يُقصى كل عرض لم يتحصل على العلامة الدنيا المحددة. ثم تُفحص العروض المالية للمتعهدين المؤهلين تقنيًا، مع مراعاة التخفيضات المحتملة. يتم اختيار العرض الأفضل بناءً على المزايا الاقتصادية، إما حسب السعر الأقل، أو وفق معايير متعددة من بينها السعر، أو حسب أعلى نقطة عند تغليب الجانب التقني. تُقترح نتيجة المنح المؤقت للصفقة ، ويُفتح أجل عشرة (10) أيام لتلقي الطعون. ويمكن رفض أي عرض إذا ثبت أن عناصره تُخلّ بالمنافسة أو تنطوي على تعسف في السوق، بشرط النص على ذلك صراحة في دفتر الشروط[1].

الفرع الثالث: المنح النهائي وتوقيع الاتفاقية

بعد انقضاء فترة الطعون وقبل اعتماد الصفقة، تخضع نتائج المنح المؤقت للمراقبة المالية حسب القوانين الجاري بها العمل. بعد ذلك، تُعلن نتيجة المنح النهائي وتُبرم اتفاقية رسمية بين مديرية التعمير والمكتب المتعهد، تحدد نطاق العمل، المدة الزمنية، القيمة المالية وآليات متابعة الإنجاز.[2]

المطلب الثاني: مرحلة التشخيص وسيناريوهات التهيئة

وتُعرف بـ"مرحلة التحليل والتشخيص العام للوضع الحالي ، تأتي بعد مرحلة استشارة الهيئات والمصالح العمومية. وتهدف هذه المرحلة إلى إجراء دراسة دقيقة لوضع الإقليم محل الدراسة، من خلال تحليل المعطيات الديموغرافية، والخصائص الطبيعية للموقع (كالطبوغرافيا، الموارد المائية، المناخ، والغطاء النباتي)، بالإضافة إلى أنماط شغل الأراضي من حيث السكن، التجهيزات، الخدمات، البنى التحتية والأنشطة الاقتصادية. تحظى البنى التحتية بأهمية خاصة في هذا التحليل، حيث يتم تقييم

[1]- المادة 71و 72 ، مرسوم رئاسي 15-247، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام.

[2]- مصطفى قويسمي ، مهندس معماري رئيسي لدى مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية لولاية المدية، إ جراء صفقة من أجل اختيار مكتب دراسة مؤهل، قاعة الأساتذة بكلية الحقوق والعلوم سياسية جامعة يحيى فارس، 2025/06/04 ، (مقابلة شخصية).

مواقعها الحالية، طاقتها الاستيعابية، ومدى كفاءتها في تلبية الحاجات، مع تحديد النقائص واقتراح إمكانيات تعزيزها أو إنجاز تجهيزات جديدة عند الاقتضاء.

واستنادًا إلى التوجهات العامة لمخطط التهيئة والتعمير(PDAU) ، يُعد مكتب الدراسات تشخيصًا يُبرِز من خلاله الاتجاهات الكبرى التي من المتوقع أن تتخذها منطقة الدراسة مستقبلًا.

تتوج هذه المرحلة بإعداد تصور مبدئي لمخطط شغل الأراضي يتضمن توزيعًا وظيفيًا لمختلف الأنشطة (كالسكن، التجارة، الصناعة وغيرها)، إلى جانب تحديد الجدولة الزمنية المقترحة لإنجاز كل مكون. كما يمكن تقديم عدد من السيناريوهات التخطيطية في شكل رسومات تمهيدية تُعرض على صاحب المشروع وكافة الأطراف المعنية للمناقشة والتقييم[1].

المطلب الثالث: مرحلة التهيئة والنظام العمراني.

تأتي هذه المرحلة قبل مرحلة الاستقصاء العمومي خلال هذه المرحلة، يقوم مكتب الدراسات بإعداد ملف يتضمن 25 نسخة من الدراسة، تحتوي على وثيقة مكتوبة تعرف لائحة تنظيم مرفق بمخططات بيانية توضيحية، ويُوجَّه هذا الملف أولاً إلى صاحب المشروع. بعد ذلك، تُرسل النسخ إلى مختلف الأطراف المعنية، لا سيما المصالح التقنية، لدراستها وتقييمها وتقديم آرائهم وملاحظاتهم. وبناءً عليه، تنظم مديرية التعمير اجتماعًا تنسيقيًا بحضور جميع الجهات المعنية، يُخصص لعرض نتائج المرحلة من قبل مكتب الدراسات، حيث يتم شرح الخطوات التي تم إنجازها. وفي حال تسجيل اعتراضات جوهرية من بعض الأطراف، تُعلق المصادقة على هذه المرحلة ويتم تأجيلها مؤقتًا إلى حين معالجة الملاحظات المطروحة والتوصل إلى توافق بين جميع المعنيين[2] ، بخصوص نسخة الدراسة نفصلها في ما يلي:

وثيقة التنظيم العمراني لائحة التنظيم (فرع أول)، ملف التهيئة (فرع ثاني).

الفرع الاول : وثيقة التنظيم العمراني (لائحة التنظيم)

وهي تشرح اختيارات التهيئة وتوضحها بجميع أبعادها وتتضمن:

مذكرة تقديمية تُثبت مدى توافق المخطط مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومع البرنامج التنموي المعتمد على مستوى البلدية أو البلديات المعنية، وفقًا لآفاق تنميتها المستقبلية. كما تتناول الوثيقة الجوانب التنظيمية الخاصة بكل منطقة متجانسة، مع مراعاة الأحكام الخاصة المقررة في الفصل الرابع من القانون 90-29 المعدل والمتمم، وذلك من حيث نوعية المباني المرخص بها أو الممنوعة،

[1]- مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية المدية، مشروع تهيئة مخطط شغل الأراضي رقم 03 (P.O.S N°03 – مقدم العلوي – بلدية المدية) ، بيانات غير منشورة، ولاية المدية، ماي 2024.

[2]- سمية شعواطي، رئيسة مكتب بمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية المدية ، الإجراءات التقنية لإعداد مخطط شغل الاراضي، مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء، 05-06-2025، (مقابلة شفوية)

استعمالاتها، وحقوق البناء المترتبة عن ملكية الأرض، والتي يُعبَّر عنها من خلال معامل شغل الأرض (COS) ومعامل الاستغلال الأرضي (CUF)، إضافة إلى مختلف أنواع الارتفاقات المحتملة.

ويُقصد بمعامل شغل الأرض العلاقة بين المساحة المبنية الصافية في جميع مستويات البناء ومساحة قطعة الأرض، بعد خصم المساحات غير القابلة للاستغلال السكني أو المهني أو التجاري، مثل أدوار تحت الأرض، التخشيبات، الشرفات، الأسطح، المواقف، أو المباني الزراعية. كما تُحدد الوثيقة شروط شغل الأرض المتعلقة بالمنافذ، والطرق، ووصول الشبكات، وخصائص القطع الأرضية، وموقع المباني بالنسبة للطرق العمومية والحدود الفاصلة، والمسافات الفاصلة بين المباني داخل الملكية الواحدة، وارتفاع المباني، والمظهر الخارجي، ومواقف السيارات، والمغارس، والمساحات الفارغة. وتُفصّل لائحة التنظيم كذلك نوعية المنشآت والتجهيزات العمومية ومواقعها، وتُحدد بدقة الطرق والشبكات التي تتحمل الدولة إنجازها وفقًا للمخطط التوجيهي، وتلك التي تقع على عاتق الجماعات المحلية، مع ضبط آجال إنجازها.

الفرع الثاني: ملف التهيئة

ملف التهيئة، ويتعلق بالمعطيات الكمية الخاصة بالآثار التقنية الناتجة عن التهيئة، ويحتوي على الوثائق البيانية الخاصة بمخطط شغل الأراضي التي توضح المعطيات التقنية والعمرانية للمنطقة المعنية، وتشمل بشكل خاص: مخطط بيان الموقع بمقياس 2000/1 أو 5000/1، ومخطط طوبوغرافي بمقياس 500/1 أو 1000/1، بالإضافة إلى خارطة جيوتقنية بمقياس 500/1 أو 1000/1 تبين الخصائص الجيوتقنية للأرض، وتُرفق بتقرير تقني مفصل. كما يُعد مخطط الواقع القائم بمقياس 500/1 أو 1000/1 لتحديد الإطار العمراني الحالي بما فيه من مبانٍ، وطرق، وشبكات، وارتفاقات قائمة.

ويُضاف إلى ذلك مخطط التهيئة العامة، الذي يُعد بنفس المقاييس، ويبرز المناطق القانونية المتجانسة، ومواقع التجهيزات والمنشآت ذات المنفعة العامة، وخطوط مرور الطرق والشبكات، مبيّنًا ما تتحمله الدولة وما يقع على عاتق الجماعات المحلية، إضافة إلى المساحات الواجب الحفاظ عليها نظراً لخصوصياتها البيئية أو العمرانية.

كما يتضمن الملف مخطط التركيب العمراني الذي يبيّن العناصر التنظيمية المقررة، ويُرفق باستظهار معماري يعكس التوجهات التعميرية والمعمارية المنشودة للقطاع أو القطاعات المعنية. وتجدر الإشارة

إلى أن جميع هذه المخططات، باستثناء مخطط بيان الموقع، يجب إعدادها وجوبًا بمقياس 500/1 عندما يتعلق الأمر بقطاعات حضرية[1].

المطلب الرابع: ملف النشر النهائي و ملف SIG(مرحلة النظم الجغرافية)

بعد الإنتهاء من مختلف المراحل التقنية تأتي مرحلة أساسية تكتسي طابعا إجرائيا دقيقا تستكمل بها عملية إعداد المخطط وتعتمد من خلالها نتائجه بشكل رسمي وهو ما سيتم التطرق إليه في هذا المطلب ، حيث سنتناول ملف النشر النهائي (فرع أول) ، ملف SIG مرحلة النظم الجغرافية (فرع ثاني).

الفرع الأول : ملف النشر النهائي .

تضمن هذه المرحلة عرض مخطط شغل الأراضي رقم 03، مرفقًا بتقرير كتابي تفصيلي يُسهّل قراءة وفهم محتوى المخطط بدقة. يشمل هذا التقرير عدة عناصر أساسية، من بينها اسم المخطط، وحدود التدخل الجغرافي، وتصنيف واستعراض المناطق المتجانسة من حيث الخصائص العمرانية أو الطبيعية، إلى جانب عرض المعيقات والتحديات التي تواجه المنطقة، مثل الطبوغرافيا، ضعف البنية التحتية، أو التوسع العمراني العشوائي، بالإضافة إلى اقتراح مشاريع وتدخلات مستقبلية تتناسب مع خصوصية كل منطقة. يُساهم هذا التزامن بين التحليل الجغرافي والتواصل مع الجمهور في تعزيز مصداقية المشروع ورفع جودة مخرجاته، من خلال التأكيد على أن التخطيط ليس مجرد عملية تقنية، بل يشمل أبعادًا اجتماعية وتشاركية.

الفرع الثاني : ملف SIG (مرحلة النظم الجغرافية).

وفي هذا الإطار يُعد إعداد ملف SIG خطوة محورية ضمن عملية إعداد مخطط شغل الأراضي، حيث يتم تحويل المعطيات المكانية والبيانات الوصفية إلى ملف رقمي منظم باستخدام نظم المعلومات الجغرافية، مما يتيح توثيق وتحديد حدود القطع الأرضية، واستعمالات الأراضي، والمعيقات، والمناطق المتجانسة، ويسهّل تحليل المخطط بدقة ويساهم في دعم اتخاذ القرار في مجال التهيئة العمرانية والتخطيط المستقبلي[2].

[1]- المادة 18، المرسوم التنفيذي 91-178 المتعلق بإجراءات اعداد مخططات شغل الاراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المعدل والمتمم.

[2]- مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية المدية، مشروع تهيئة مخطط شغل الأراضي رقم 03 (P.O.S N°03 – مقدم العلوي – بلدية المدية) ، المرجع السابق.

الفصل الثاني: دور مخطط شغل الأراضي في ضبط عملية البناء .

تُمثّل عملية البناء في الوسط الحضري أحد أبرز التحديات التي تواجه السلطات المحلية، نظرًا لما تفرضه من توازن دقيق بين متطلبات التنمية الحضرية من جهة، وضرورات التنظيم العمراني من جهة أخرى. وإذا لم تُؤطر هذه العملية بأدوات دقيقة وواضحة، فإنها قد تُفضي إلى مظاهر فوضى عمرانية، كالتوسع العشوائي، أو التعدي على الأراضي غير المخصصة للبناء، أو غياب الانسجام بين المكونات العمرانية.

وفي هذا السياق، تبرز أهمية وجود مرجع تخطيطي محكم يُوجّه هذا النشاط العمراني، ويُتيح للإدارة ممارسة دورها الرقابي ضمن رؤية واضحة المعالم. ويضطلع مخطط شغل الأراضي بهذا الدور، من خلال ضبط استعمالات الفضاء العمراني وتحديد الشروط العمرانية التي تحكم كل قطاع. وتتكامل وظيفته مع الرخص والشهادات الصادرة عن الإدارة، كأدوات تنفيذية تُفعل ما ورد في المخطط، وتُترجم مضامينه إلى التزامات عملية.

من هنا، تتجلى أهمية دراسة العلاقة بين هذا المخطط وعملية البناء، باعتبارها مدخلًا لفهم التفاعل بين التخطيط القانوني، وآليات اتخاذ القرار، وديناميكية العمران الميداني، بما يضمن بيئة حضرية متوازنة ومستدامة، حيث سنتناول في هذا الفصل الرقابة السابقة لعملية البناء (مبحث أول)، الرقابة اللاحقة لعملية البناء (مبحث ثاني).

المبحث الاول: الرقابة السابقة لعملية البناء

انّ ما يُنجز على الأرض من مشاريع عمرانية لا يُترك للصدفة أو لاجتهادات الأفراد، بل يُخضع لمنظومة رقابية دقيقة تبدأ حتى قبل أن تنطلق الأشغال. فالرغبة في البناء، مهما كانت مبرّرة، تظلّ مشروطة بموافقة الجهات المختصة، وهو ما يعكس الحضور المبكر للإدارة في توجيه وتنظيم هذا النشاط.

وتُجسّد هذه الرقابة السابقة أحد أهم صور تدخل الدولة في ضبط المجال العمراني، من خلال فرض مسار معيّن لا بد أن يسبق كل عملية بناء، يُترجم في واقع الأمر بإلزامية المرور عبر قنوات إدارية محددة، تشكل بمجموعها أداةً قانونية تُخوّل أو تمنع الشروع في الأشغال. ومن خلال هذه الآلية، تضع الإدارة إطارًا وقائيًا يمنع المخالفات قبل وقوعها، ويضمن الحد الأدنى من الانسجام بين ما يُراد إنجازه وما تسمح به أدوات التعمير المعتمدة.

سنتناول في هذا المطلب رخصة البناء (مطلب أول)، رخصة التجزئة (مطلب ثاني)، رخصة الهدم (مطلب ثالث).

المطلب الأول: رخصة البناء

تُعد رخصة البناء من أبرز الآليات الإدارية المعتمدة في تسيير وتنظيم المجال العمراني، إذ تمثّل الأداة الرسمية التي تُخوّل لصاحب المشروع الشروع في أشغال البناء، وفق ما تقتضيه القوانين والضوابط المعمول بها. وتكتسي هذه الرخصة أهمية بالغة، لكونها تجسيدًا للرقابة المسبقة التي تمارسها الإدارة على استعمال الأراضي، وضمانًا لاحترام التوجهات التخطيطية المعتمدة. ومن هذا المنطلق، فإن دراسة رخصة البناء يُعد خطوة أساسية لفهم آليات ضبط النشاط العمراني، ومدى فعالية التدخل الإداري في تأطير عمليات التشييد داخل النسيج الحضري، سنتناول في هذا المطلب تعريف رخصة البناء (فرع أول)، اهداف رخصة البناء (فرع ثاني) ضبط مخطط شغل الاراضي لعملية البناء (فرع ثالث).

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء

لم يُعرّف المشرع الجزائري رخصة البناء تعريفًا صريحًا في النصوص القانونية، وإنما اكتفى بتنظيم أحكامها وشروطها وإجراءاتها، تاركًا بذلك مهمة تعريفها للفقه والقضاء، تطبيقًا للقاعدة القائلة بأن: ما سكت عنه المشرع يُحال على الاجتهاد الفقهي والقضائي. إذ اكتفى المشرع الجزائري في المادة 52 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بذكرها على أنها ترخيص إداري تسلمه سلطة مختصة بذلك لإنجاز أو تشييد أي بناء جديد مهما كان نوعه بما فيه جدران الإحاطة، أو أي تعديل في بناية يتعلق

بالمظهر الخارجي[1]. وهو المحتوى الذي نصت عليه المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19المعدل والمتمم.

الملاحظ أن هذه المواد لم تعرف رخصة البناء وإنما جاءت عامة، إذ حددت فقط الأعمال التي تدخل في عملية البناء والتي تستدعي استخراج رخصة البناء.

من بين التعاريف القضائية لرخصة البناء ما وضعه القضاء الفرنسي في حكم صادر عن محكمة تولوز في 07 فيفري 1974 بأنها ترخيص إداري وإجراء من إجراءات الضبط الإداري، وتعني الترخيص بعمل، أي السماح بالقيام بعمل، وليست لها علاقة بحق الملكية، أي أنها لا تمنح حقا بالملكية ، وليس لها أثر فيما يتعلق بملكية الأرض، كما أنها ليست من الأشياء القابلة للبيع"..

وهنالك من الفقه من عرفها على أنها الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته حتى ولو كان عبارة عن جدار فائد أو جدار حادق على ساحة أو طريق عمومي، أو تعلية أو توسيع بناء قائم تسلمها البلدية بعد الرأي بالموافقة من المصالح التقنية لمديرية البناء والتعمير، بعد أن تتحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية.[2]

وعرفها البعض على انها : وثيقة ادارية تسلم على شكل قرار اداري لكل شخص طبيعي او معنوي متحصل على ملكية ارض يريد بناء جديد او تغيير بناء موجود شريطة تقديم ملف كامل مدعم بكل النسخ التي تثبت الصفة [3].

الفرع الثاني: مضمون ملف رخصة البناء

قبل الشروع في دراسة أي طلب للحصول على رخصة بناء، يكون لزامًا على صاحب المشروع تقديم ملف كامل يُرفق فيه مجموعة من الوثائق التي تُعد ضرورية لفهم طبيعة الأشغال المزمع إنجازها. وتُشكّل هذه الوثائق أداة أولية تعتمد عليها الإدارة في التقدير الأولي لمطابقة المشروع للتنظيم العمراني الساري. لذلك، فإن مضمون الملف لا يُنظر إليه كإجراء إداري روتيني، بل كمرحلة تمهيدية حاسمة تُمكّن من ضبط المسار الفني والقانوني للطلب، سنقوم خلال هذا الفرع بتوضيح مضمون الملف من خلال التطرق الى الملف الإداري (أولا)، الملف المتعلق بالهندسة المعمارية (ثانيا) والملف التقني (ثالثا).

[1]- المادة 52، القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم.

[2]- أحمد وائل شلالي ، تسوية البنايات الغير المطابقة لرخصة البناء وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحيى فارس بالمدية، 2022-2023 ، صفحة 18.

[3]- صافية اقلولي ولد رابح ، قانون العمران الجزائري اهداف حضرية ووسائل قانونية، الطبعة 03، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2016-2017 ، صفحة 143-144

أولا: الملف الإداري

يحتوي الملف الإداري على مراجع رخصة التجزئة الخاصة بالبنايات المبرمجة ضمن قطعة أرضية تابعة لتجزئة مخصصة للسكن أو لغرض آخر، بالإضافة إلى قرار السلطة المختصة الذي يرخص بإنشاء أو توسيع المؤسسات الصناعية أو التجارية المصنفة ضمن الفئات الخطيرة أو غير الصحية أو المزعجة، إلى جانب شهادة قابلية الاستغلال الخاصة بالبنايات الواقعة ضمن أراضٍ مجزأة. في حالة ما إذا كانت الأشغال تتعلق ببناية واحدة أو عدة بنايات ضمن حصة أو أكثر، يجب على صاحب الطلب تقديم كافة الوثائق المكتوبة والبيانية التي توضح طبيعة المشروع.

ثانيا: الملف المتعلق بالهندسة المعمارية

أما ملف الهندسة المعمارية، فيتضمن مخطط الموقع بسلم مناسب لتحديد موقع المشروع، ومخطط الكتلة على سلم 2000/1 للأراضي التي لا تتجاوز مساحتها 900 م²، وعلى سلم 5000/1 لتلك التي تتراوح بين 900 و2000 م²، وعلى سلم 10000/1 للأراضي التي تفوق 5000 م²، مع الإشارة إلى حدود القطعة ومساحتها، توجيهها، نوع وطوابق البنايات المجاورة، الارتفاعات، المساحة المبنية وغير المبنية، شبكات التهيئة، الطرق والقنوات. كما يشمل الملف التصاميم المعمارية على سلالم مناسبة حسب مساحة البناء، وتوضح هذه التصاميم التوزيع الداخلي والمواجهات والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد عند الاقتضاء، مع ضرورة تحديد أجزاء البنايات القديمة، المهدم منها، والمبرمج، خاصة في حالة الأشغال الكبرى أو تحويل الواجهات. كما يجب إرفاق مذكرة وصفيّة تقديرية للأشغال تحدد طبيعتها وآجال إنجازها .

ثالثا: الملف التقني

أما الملف التقني، فيلزم، باستثناء مشاريع السكن الفردي، بأن يتضمن مذكرة تقنية ورسومات بيانية توضح عدد العمال، طاقة الاستقبال، طريقة بناء الأسقف، نوع المواد المستعملة، وصف مختصر للتجهيزات الكهربائية والغازية والتدفئة وشبكات الماء والتطهير والتهوية، إضافة إلى تصاميم صرف المياه المستعملة. كما يجب تقديم وصف لمراحل الإنتاج والتخزين بالنسبة للمشاريع الصناعية، والوسائل المخصصة للوقاية من الحرائق، إلى جانب تحديد أنواع وكميات المواد المضرة بالصحة والبيئة وطبيعة النفايات والغازات المنبعثة ووسائل معالجتها وتخزينها. ويشمل الملف أيضا دراسة للهندسة المدنية تحتوي على تقرير من إعداد مهندس معتمد يوضح فيه الهيكل الحامل للبناية، أبعاده، والعناصر المكونة له، مرفقاً بتصاميم مطابقة لسلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.[1]

[1]- المادة 43 ، المرسوم 15-19 ، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم.

الفرع الثالث: اهداف رخصة البناء

تهدف لتحقيق غرض المشروع المتمثل في تمكين طالب الرخصة من البناء وفق قواعد التهيئة والتعمير المنبثقة أساساً من السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير، وذلك عن طريق إقامة نسيج عمراني متناسق وملائم للحياة وخالي من مظاهر وشوائب الاختلالات التعميرية، لما لهذه الأخيرة من تأثير سلبي على مشاريع التنمية والتعمير.

أيضا تهدف القواعد القانونية المنظمة لعملية إصدار رخصة البناء نظراً للشروط والإجراءات التي تقوم عليها إلى ضمان التوازن بين المصلحة العامة من خلال احترام قانون العمران والحفاظ على مقتضياته من جهة، والمصلحة الخاصة من خلال تلبية احتياجات الأفراد والمؤسسات في مجال السكن والتجارة والصناعة وغيرها.

تتعلق القواعد القانونية التي بموجبها يتم منح رخصة البناء إما بمخططات التهيئة والتعمير أو بالرخص الأخرى:

فأما علاقتها بمخططات التعمير فيجب أن لا تخرج رخصة البناء عن إطار أدوات التعمير والمتمثلة في المخطط الوطني للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

كما ترتبط أيضاً رخصة البناء بالحصول المسبق على شهادات ورخص إدارية أخرى، ويتعلق الأمر بكل من شهادة التعمير ورخصة التجزئة.

تتمثل ايضا في كونها آلية تسمح بالرقابة المسبقة والتحقق أثناء الإنجاز وبعد الإنجاز وتتبع خطوات ومسار البناء، تفادياً لإنحرافه عن مساره المرسوم مسبقاً، وبذلك الوقوع في مخالفة قواعد رخصة البناء وخروجه من دائرة البناء النظامي المقنن ودخوله ضمن دائرة البناء الفوضوي غير قانوني، وعليه فإن رخصة البناء تمثل عين الدولة على ما يتم من أشغال وتدخل ضمن أعمال الضبطية الإدارية .

رخصة البناء جاءت كوثيقة معبرة عن رغبة طالب الرخصة في تجسيد نمط معين من البناء الذي اختاره يتوافر فيه المواصفات التقنية والهندسية والقانونية، بالإضافة إلى رغبته لإشباع حاجاته في البناء مع ما يطلبه القانون في مادة البناء والعمران وعلى أساسه تمنح رخصة البناء، وبذلك فعلى هذا الأخير التقيد.[1]

[1]- صبرينة تونسي ، النظام القانوني للعمران في الجزائر، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1- بن يوسف بن خدة ، 2019 ، صفحة 231

الفرع الرابع: ضبط مخطط شغل الاراضي لرخصة البناء

تُمنح رخصة البناء ضمن إطار قانوني وتنظيمي محدد، غير أن فعاليتها لا تتوقف على النصوص العامة فقط، بل تتأثر مباشرة بمضامين وثائق التهيئة والتعمير السارية على الإقليم المعني. ويأتي مخطط شغل الأراضي في مقدّمة هذه الوثائق، لما يتضمّنه من تفاصيل دقيقة حول استعمالات الأرض، وشروط وإمكانيات البناء داخل كل قطاع. ومن هذا المنطلق، فإن العلاقة بين هذه الرخصة والمخطط ليست علاقة شكلية، بل هي علاقة عضوية، تجعل من محتوى المخطط مرجعًا ملزمًا للإدارة في دراسة الطلبات، ومرتكزًا أساسيًا لتحديد مدى مطابقة المشروع العمراني للتنظيم المعتمد، حيث سنتناول في هذا الفرع مطابقة المشروع لأحكام مخطط شغل الاراضي أولا ، تحديد المناطق القابلة للبناء ثانيا، فرض قيود عمرانية على عملية البناء (ثالثا)، الاستفادة من منافع المدينة (رابعا)، احترام المواصفات التقنية والمادية المحددة في رخصة البناء (خامسا).

أولا: مطابقة المشروع لأحكام مخطط شغل الاراضي .

لا تُمنح رخصة البناء إلا إذا كان المشروع المزمع إنجازه مطابقًا لأدوات التهيئة والتعمير، وعلى وجه الخصوص لمخطط شغل الأراضي، وذلك عملاً بأحكام المادة 55 من القانون رقم 04-5 0المعدل والمتمم، التي تنص على ضرورة إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من قبل مهندس معماري معتمد. ويجب أن يتضمن المشروع المعماري كافة التصاميم والوثائق الكتابية التي تبيّن موقع البنايات، وتكوينها، وتنظيمها، وحجمها، ومظهر واجهاتها، مع تحديد المواد والألوان المستعملة، مع تشجيع اعتماد الهندسة المعمارية التي تراعي الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع[1].

كما يتضح من المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم والتي نصت على انه لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك[2]. ويجب أن يراعي طلب رخصة البناء طبيعة الموقع، ونوع البناية، ومكان إنشائها، وخدماتها، وحجمها، ومظهرها العام، وتناسقها مع البيئة العمرانية المحيطة، وذلك وفق توجيهات التعمير والخدمات الإدارية المعمول بها في الموقع، بالإضافة إلى التجهيزات العمومية والخاصة المتوفرة أو المبرمجة.[3]

[1]- المادة 55، قانون 04- 05 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

[2]- المادة 52، المرسوم التنفيذي 15-19 ، المؤرخ في 25 جانفي 2015، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.، الجريدة الرسمية العدد 07.

[3]- المادة 46 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، المعدل والمتمم.

ثانيا: تحديد المناطق القابلة للبناء

بما أن مخطط شغل الأراضي يقوم بتقسيم قطاع البلدية إلى مناطق حسب طبيعتها، فإن المناطق التي تفتقر إلى التجهيزات العمومية تُصنّف كمناطق غير قابلة للتعمير، ويُمنع فيها البناء باعتبارها غير مهيأة لاستقبال مشاريع عمرانية. في المقابل، تُعد المناطق العمرانية، التي تتوفر فيها نسبة كافية من التجهيزات، مؤهلة لمباشرة عمليات البناء.[1]

وعليه، يمكن الاستنتاج أن رخصة البناء لا تُمنح إذا كان العقار محل الطلب يقع ضمن منطقة غير قابلة للتعمير، نظراً لعدم استيفائها الشروط الضرورية المرتبطة بالتجهيزات والمرافق الأساسية التي تفرضها أدوات التهيئة والتعمير.

ثالثا: فرض قيود عمرانية على عملية البناء

لا يقتصر دور مخطط شغل الأراضي على تحديد المناطق القابلة وغير القابلة للبناء فحسب، بل يُعد أداة تقنية تنظيمية تفصيلية تحدد بدقة القيود العمرانية التي يجب احترامها من طرف كل من يرغب في الحصول على رخصة البناء. وتشمل هذه القيود، على وجه الخصوص، تحديد المساحة الأرضية المبنية، والتي تعادل مجموع المساحات الأرضية لكل طابق من طوابق المبنى، مع خصم المساحات التالية: المساحات تحت الأرض غير القابلة للتهيئة لأغراض سكنية أو مهنية أو تجارية أو صناعية، المساحات غير المغلقة في الطابق الأرضي كالشرفات والمقصورات والأسطح، المساحات المخصصة لمواقف السيارات، بالإضافة إلى المساحات المستعملة لخزن المحاصيل أو إيواء الحيوانات أو البنايات الفلاحية والمستغلات المغطاة بالبلاستيك لأغراض الإنتاج الزراعي.

يُفصل التنظيم العمراني كذلك في شروط شغل الأراضي، والتي تتعلق بعدة جوانب، منها: مداخل القطع الأرضية والطرق المؤدية إليها، مدى توفر الشبكات المختلفة (كهرباء، مياه، صرف صحي)، خصائص القطعة الأرضية، موقع المباني بالنسبة للطرق العمومية والحدود الفاصلة، والمسافة الفاصلة بين المباني الواقعة على نفس القطعة. كما يُنظم ارتفاع المباني، مظهرها الخارجي، عدد مواقف السيارات الواجب توفيرها، والمساحات الفارغة والحدائق المرتبطة بها.[2]

وعليه، فإن مخطط شغل الأراضي يُعد المرجع الأساس في تحديد إمكانية البناء وشروطه الدقيقة، ولا يُمكن منح رخصة البناء إلا في إطار احترام هذه الضوابط التنظيمية الصارمة.

---

[1]- فرج الحسين ، محمد زغو ، المرجع السابق ، صفحة 213-214

[2]- المادة 18 ، المرسوم التنفيذي 91-178 ، المتعلق بإجراءات اعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق النتعلقة بها، المعدل و المتمم.

رابعا: الاستفادة من منافع المدينة:

الحق في الاستفادة من منافع المدينة والمتمثلة في الربط لمختلف شبكات التهيئة، إلا أن المادة 61 من المرسوم التنفيذي 15- 19 المعدل والمتمم نصت على ضرورة استظهار المعني رخصة البناء بالإضافة إلى محضر إثبات مطابقة البنايات المعدة من قبل مكتب عقود التعمير للبلدية، إذ أن البناية وهي قيد الإنجاز قد تحتاج إلى ربطها بمادة الكهرباء المنزلية أو الماء الشرب وغيرها من منافع المدينة وبالأخص الصرف الصحي بالنسبة لعمال الورشة، غير أن استظهار رخصة البناء قد يكون شرط ضروري ولكنه غير كافي، وخير ما فعل المنظم من خلال اشتراطه الحصول على محضر وليس بشهادة تثبت مدى مطابقة أشغال البناء لرخصة ومخططات التقنية المرفقة لها. غير انه من زاوية أخرى قد يكون هذا الإجراء غير كافي إلى حد ما، إذ أن صاحب رخصة البناء قد يلتزم بما جاء في رخصة البناء إلى مستوى معين من الأشغال وعند الربط بمختلف الشبكات يغير في الأشغال المنجزة أو التي سينجزها مستقبلا، لذا أقترح لمعالجة هذه الوضعية هو أن يكون الربط مؤقتا بواسطة عدادات خاصة، تعد لهذا الغرض يكون بشكل وحجم معين تدل على أن صاحبه في انتظار أن يسوي وضعيته النهائية من خلال الحصول على شهادة المطابقة. وبعدها يتم تبديل أو تغيير هذه المعدات بعدادات أخرى تعبر عن حالة الديمومة والاستقرار، وهذا لن يتأتى إلا عن طريق تقديم طلب جديد يتضمن شهادة المطابقة.[1]

خامسا: احترام المواصفات التقنية والمادية المحددة في رخصة البناء

يُعد احترام المواصفات التقنية والمادية والجمالية المنصوص عليها في رخصة البناء من أبرز الالتزامات القانونية الملقاة على عاتق صاحب الترخيص. إذ يُلزم بتنفيذ المشروع وفقًا للمعايير والمواصفات المحددة بدقة في الرخصة، دون أي إخلال بها. ويأتي هذا الالتزام ضمن الإطار التنظيمي الذي يهدف إلى ضمان تحقيق استغلال عمراني متوازن ومنظم للأراضي. ولتحقيق هذا الهدف، يتم تحديد معاملات استغلال الأراضي، والتي تشمل معامل شغل الأراضي (COS) ومعامل المساحة المشغولة من الأراضي (CES)، وهما معياران تقنيان أساسيان في تنظيم البناء والتخطيط العمراني. ولذلك، فإن فهم هذين المعاملين يُعد ضروريًا لتقييم مدى الالتزام بالاشتراطات التنظيمية المتعلقة بالبناء، حيث سنتناول معال شغل الأراضي (أ) و معامل المساحة المشغولة من الأراضي (ب).

أ - معامل شغل الأراضي:(Coefficient d'Occupation des Sols - COS)

وهو معيار تقني يُستخدم لضبط وتنسيق استغلال العقار من حيث الطول والعرض والارتفاع. يُحسب هذا المعامل من خلال قسمة المساحة الإجمالية المبنية المغطاة على مساحة قطعة الأرض. وهو يستبعد المساحات غير المغطاة، ويُستخدم كمؤشر لكثافة البناء ضمن التصاميم الهندسية والعقارية المختلفة. وهذا يضمن أن تكون كثافة البناء متناسبة مع المساحات المتاحة، مما يساهم في تنظيم النسيج العمراني.

[1]- كمال تكواشت، مرجع سابق، الصفحة 182.

ب- معامل المساحة المشغولة من الأراضي:(Coefficient d'Emprise au Sol - CES)

يُحسب هذا المعامل انطلاقًا من العلاقة بين مساحة الأرض الإجمالية والمساحة التي يشغلها البناء فعليًا. بمعنى أنه يمثل الفرق بين مساحة الأرض ومساحة البناء، ويهدف إلى إلزام المرخّص لهم بترك جزء من الأرض كمساحات خضراء داخل محيط البناية. ويأتي هذا التنظيم تأكيدًا على أهمية المساحات الخضراء في تحسين البيئة الحضرية وتعزيز جودة الحياة.[1]

المطلب الثاني: رخصة التجزئة.

رخصة التجزئة تعد خطوة ضرورية لضمان تنظيم وتقسيم الأراضي بطريقة تتيح استغلالها الأمثل للبناء عليها، مع الالتزام بالضوابط الفنية والقانونية التي تضمن تناسق التنمية العمرانية وتحافظ على المصلحة العامة من خلال هذا المطلب سنتناول تعريف رخصة التجزئة (فرع أول) ، أهمية رخصة التجزئة (فرع ثاني) وضبط مخطط شغل الأراضي لعملية التجزئة (فرع ثاث) .

الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة .

بالرجوع لأحكام القانون 90-29 المعدل والمتمم وكذا المرسوم التنفيذي 15-19المعدل والمتمم نجد انها لم تعرف رخصة التجزئة وانما اكتفت بتحديد الحالات التي يجب فيها استخراج رخصة التجزئة حيث نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم على ما يلي :

تشترط رخصة التجزئة لكل عملية التقسيم ملكية عقارية واحدة او عدة ملكيات مهما كان موقعها الى قطعتين أو عدة قطع اذا كان يجب استعمال احدى القطع الارضية الناتجة عن هذا التقسيم او عدة قطع أرضية لتشييد بناية.[2]

من خلال نص المادة يتضح ان المشرع اشترط استخراج رخصة التجزئة لكل انواع القطع الارضية المقسمة على ان تكون الغاية من هذا التقسيم هو استعمال القطع الارضية لتشييد البنايات وعليه فان المشرع الجزائري ربط حق البناء المتمثل في تشييد البناية بمنح رخصة التجزئة حيث لا يمكن البناء على قطع ارضية الا بعد الحصول على تجزئة للمليكة العقارية المراد التشييد عليها او المعدة للبناء عليها ولم يحدد النوع او الغرض من البناء .

بينما نجد القانون 08-15المعدل وبالتحديد في المادة 2 منه عرفت التجزئة على انها القسمة من اجل البيع او الايجار او تقسيم ملكية عقارية الى قطعتين او عدة قطع مخصصة للبناء من اجل الاستعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير.

[1]- الحسين فرج- محمد زغو ، المرجع السابق السابق ، صفحة 214-215

[2]- المادة 07 ، المرسوم التنفيذي 15-19 ، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، المعدل والمتمم.

نلاحظ من خلال نص المادة ان التجزئة لم تعد مقتصرة على تقسيم الملكية الى عدة قطع للبناء فقط وانما يمكن ان تكون من اجل البيع والايجار وهي اهداف اخرى للتجزئة تم استحداثها بموجب القانون 15-08.

وعرفها الفقه بانها : رخصة رسمية بتجزئة قطعة ارض او اكثر غير مبنية الى عدة حصص بغرض اقامة بناءات عليها .

وعليه تعتبر رخصة التجزئة قرار اداري انفرادي يحدث اثار قانونية تتمثل في تقسيم الملكية العقارية من اجل تشييد البناء عليها فهي بذلك تنطبق عليها شروط القرار الاداري ويخضع النزاع المتعلق بها للقضاء الإداري.[1]

الفرع الثاني: اهمية رخصة التجزئة

نصت المادة 03 من القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات واتمام انجازها:

يمنع انشاء تجزئة او مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة المسلمة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما ويمنع ايضا تشييد بناية في اي تجزئة غير مرخصة.

بالإضافة الى ذلك يمنع تشييد كل بناية في اي تجزئة انشات وفقا لأحكام التعمير إذا لم تنتهي بهما اشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة.[2]

فالهدف من الحصول على رخصة التجزئة هو السماح بقسمة العقار لقطعتين او عدة قطع لتشييد بناية مهما كان نوع استغلالها ، فهي اجبارية لنسبة لقسمة الاراضي ذات الطابع العمراني.[3]

الفرع الثالث: ضبط مخطط شغل الأراضي لعملية التجزئة

يظهر تأثير مخطط شغل الأراضي على رخصة التجزئة من خلال ما يفرضه من قيود على طبيعة الأراضي القابلة للتجزئة، ومساحات القطع، وشبكة الطرق، ونوعية التهيئة المطلوبة. كما ينعكس هذا التأثير على قرارات الإدارة التي تجد نفسها ملزمة بتطبيق مقتضيات المخطط، مما يجعل منح الرخصة مشروطًا بمدى احترام المشروع لأحكامه، سواء من حيث الموقع أو الاستعمال أو الشكل العام للتجزئة، من خلال هذا الفرع سنتطرق الى تحديد مناطق التجزئة (أولا)، ضمان العدالة في توزيع المرافق العمومية ضمن مشروع التجزئة (ثانيا) وتحمل الإرتفاقات القانونية (ثالثا).

أولا: تحديد مناطق التجزئة

[1]- عبد العالي بالة، الوجيز في شرح قانون التعمير، المرجع السابق، صفحة 77.

[2]- المادة 03 و04، القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، المتعلق بتسوية البنايات غير المكتملة أو غير المطابقة، الجريدة الرسمية، عدد 44، 23 يوليو 2008.

[3] - عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2019، صفحة 118.

تخضع رخصة التجزئة من حيث المبدأ لنفس منطق رخصة البناء فيما يتعلق بارتباطها بالمناطق العمرانية المحددة في مخطط شغل الأراضي ، فبما أن البناء لا يُسمح به قانونًا إلا داخل المناطق المصنفة كـ"قابلة للتعمير"، فإنه من البديهي أن لا تُمنح رخصة تجزئة إلا داخل هذه المناطق، لأن التجزئة تمهّد فعليًا لعملية البناء.

بمعنى أدق، فإن العقارات الواقعة داخل مناطق غير مخصصة للبناء، كالمناطق الفلاحية أو المناطق الطبيعية المحمية ، لا يمكن قانونًا تجزئتها، لأن ذلك يُعد بمثابة خرق لأحكام التنظيم العمراني وتهيئة مسبقة لممارسة ممنوعة أصلًا.

وقد كرّس هذا المبدأ المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم في مادته 17، حيث نص صراحة على أن:

"يُرفض منح رخصة التجزئة وجوبًا إذا لم تكن الأرض محل الطلب مطابقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه[1]".

ثانيا: ضمان العدالة في توزيع المرافق العمومية ضمن مشروع التجزئة

يعد مخطط شغل الأراضي (P.O.S) أداة قانونية فعالة لتحقيق العدالة العمرانية داخل مشاريع التجزئة. إذ لا تُمنح رخصة البناء للقطع الناتجة عن التجزئة إلا بعد ربطها بالشبكات الأساسية، مثل الماء والكهرباء والصرف الصحي[2]، وذلك وفقًا لما تنص عليه المادة 09 من المرسوم 15-19، المعدل والمتمم.

كما يُلزم الـ P.O.S صاحب مشروع التجزئة بتخصيص نسب معيّنة من المساحة الكلية للأرض لفائدة المصلحة العامة، وتشمل هذه المساحات:

مناطق مخصصة للطرقات والممرات، مواقع مهيأة للتجهيزات العمومية، مثل المؤسسات التربوية أو الصحية، فضاءات خضراء أو مناطق ارتفاق ذات منفعة عامة.

ويُساهم هذا التوزيع الإجباري في تحقيق تكامل وظيفي بين الاستعمالات الخاصة للأرض (كالسكن أو الاستثمار)، والاستعمالات الجماعية (كالمرافق والخدمات)، بما يضمن عدالة عمرانية في توزيع البنية التحتية داخل نفس المحيط.[3]

ثالثا: تحمل الارتفاقات القانونية

طبقا للمادة 20 من المرسوم 15- 19المعدل والمتمم ، فإنه يجوز للجهة المختصة بتسليم الإذن في القيام بإحداث التجزئة أن تعلق إذنها على إدخال تعديلات على المشروع، إذا رأت منفعة عامة في ذلك،

[1]- المادة 17، المرسوم التنفيذي 15-19، المتعلق بتحضير عقود التعمير وتسليمها.
[2]- المادة 09، المرسوم التنفيذي 15-19، المتعلق بتحضير عقود التعمير وتسليمها.
[3] - المادة 19 و 20، المرسوم التنفيذي 15-19، المتعلق بتحضير عقود التعمير وتسليمها

ويمكن أن تفرض على صاحب التجزئة جملة من الارتفاقات القانونية. على سبيل المثال: ترك بعض القطع الأرضية والمساحات شاغرة لغرض استغلالها في بناء بعض المرافق أو تركها كمساحات خضراء أو مساحات للعب الأطفال أو كحظيرة لتوقف السيارات.

وتجدر الإشارة، إلى أن الإدارة غير ملزمة قانونا بتعويض المجزئ عن الارتفاقات المفروضة عليه أثناء إقدامه على عملية التجزئة والتي تعد كحرمان له عن استغلال مساحات معنية من التجزئة، إلا إذا كانت المساحة المخصصة لها تزيد عن نسب معينة.[1]

المطلب الثالث: رخصة الهدم

تعد بعض التدخلات في البنية العمرانية كالهدم من العمليات التي لا يمكن تركها دون رقابة نظرا لما قد تخلفه من اثار مادية وتنظيمية ولضبط هذه العملية وضعت اليات قانونية تسبق التنفيذ، تراعي خصوصية كل حالة في اطار يوازن بين المصلحة العامة ومتطلبات التخطيط الحضري، وعليه نتناول في هذا المطلب تعريف رخصة الهدم (فرع أول)، خصائص رخصة الهدم (فرع ثاني)، أثر ضبط مخطط شغل الأراضي لرخصة الهدم (فرع ثالث).

الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم.

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة الهدم، إنما اكتفى بذكر مجال تطبيقها واجراءات الحصول عليها، أما فقها فقد تعرف بأنها: القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف.[2]

وفي تعريف آخر :

"تمثل رخصة الهدم ترخيصًا إداريًا إلزاميًا يُشترط الحصول عليه قبل مباشرة أي عملية هدم للمباني. وتعتمد إجراءات منح هذه الرخصة بصفة أساسية على الإجراءات المعمول بها في رخصة البناء. ويهدف هذا الترخيص إلى تحقيق غايتين رئيسيتين: إما الحفاظ على المساكن القائمة داخل البلديات الحضرية الكبرى، أو حماية التراث المعماري الحضري[3]."

أيضا تعريف آخر:

[1]- كمال تكواشت ، مرجع سابق ، صفحة 142.

[2]- الزين عزري ، « اجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري » ، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة،2008 ،العدد 03 ، صفحة 22.

[3] -Logisneuf, Définition du permis de démolir. Logisneuf. Consulté le 2 juin 2025, de : https://www.logisneuf.com/definition-permis-demolir.html.

يقصد بقرار رخصة الهدم هي القرار الإداري الذي يمكن من القيام بمجموع الأشغال التي ترمي إلى الإطاحة بالبناية أو جزء منها. كما عرفت رخصة الهدم على أنها " ترخيص يفرض على الأشغال المتعلقة بإزالة البناء أو جزء منه في حالة ما إذا لم يعد قابلا للاستعمال.[1]

وبالتالي، فرخصة الهدم تتعلق بأشغال الإزالة للبناء الذي يكون استغلاله خطر أو غير ممكن تقنياً أو قانونياً، وبذلك تعتبر رخصة الهدم أداة هامة في يد الإدارة تمكنها من الرقابة الفعلية والدقيقة على كل الأعمال ذات علاقة بالبناء، فالهدم يدخل ضمن أعمال بالبناء بالمفهوم الواسع، وتمس الغطاء البنائي بشكل مباشر، إذا قد تطلب رخصة الهدم بغرض إعادة البناء :

مع الحفاظ على التصميم السابق للبناية، أو بالتغيير من حيث المساحة وعدد الطوابق أو من حيث تغيير الوظيفة من سكنية أو تجارية أو بجعلها مختلطة.[2]

الفرع الثاني: مضمون ملف رخصة الهدم

يتضمن ملف رخصة الهدم جملة من الوثائق التي تهدف إلى التأكد من قانونية العملية وسلامتها من الناحية التقنية، وتحديد مسؤولية صاحب الطلب. حيث يشمل هذا الملف عادةً:

نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة طبقاً لأحكام القانون رقم 90-25، وتوكيل رسمي حسب أحكام الأمر رقم 75-58، ونسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية، بالإضافة إلى نسخة من القانون الأساسي في حال كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً. كما يتضمن ملف طلب رخصة الهدم، الذي يُعد من قبل مكتب دراسات في الهندسة المعمارية، مجموعة من الوثائق التقنية المؤشرة من طرف المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين، وهي: تصميم الموقع على سلم مناسب لتحديد موقع المشروع، ومخطط الكتلة على سلم 5000/1 أو 200/1 للبناية المعنية بالهدم، وتقرير وتعهد يوضح مراحل ووسائل الهدم بما يضمن عدم الإضرار باستقرار المنطقة. وفي حال كانت البناية تبعد أقل من ثلاثة أمتار عن البنايات المجاورة، يجب إرفاق محضر خبرة مؤشر عليه من طرف مهندس مدني يوضح طريقة الهدم (سواء ميكانيكية أو يدوية)، والعتاد والوسائل الواجب استعمالها لضمان سلامة المنشآت المجاورة. كما يُرفق الملف بمخطط يبين مراحل الهدم وآجالها، ومخطط آخر على سلم 100/1 يحدد الجزء المقرر هدمه والجزء الذي سيحتفظ به في حال كان الهدم جزئيا.[3]

الفرع الثالث: أثر ضبط مخطط شغل الأراضي لرخصة الهدم

تخضع رخصة الهدم، كغيرها من عقود التعمير، لجملة من الشروط المستمدة من وثائق التهيئة، وعلى رأسها مخطط شغل الأراضي. فكل عملية هدم يجب أن تتماشى مع التوجهات العمرانية المعتمدة،

---

[1]- كمال تكواشت ، مرجع سابق ، صفحة 186.

[2]- المرجع نفسه ، صفحة 190.

3- المادة 72 ، المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بتحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم.

ما يجعل من هذا المخطط أداة مرجعية في تحديد قابلية الهدم من عدمها، وفق طبيعة الموقع والتصنيف العمراني المقرر له، سنتطرق من خلال هذا الفرع إلى تشكيل الطابع الحضري (أولا)، إعادة هيكلة النسيج العمراني (ثانيا) وتحسين البنية التحتية (ثالثا).

أولا: تشكيل الطابع الحضري:

رخصة هدم تؤثر بشكل كبير على تشكيل الطابع الحضري للمدن. الهدم الكبير للمباني يفتح المجال لمشاريع التطوير الجديدة، مما يؤدي إلى تشكيل هويات جديدة للأحياء والمناطق الحضرية. بمعنى ان رخصة الهدم تقوم بتحرير العقارات الغير مستغلة او تلك التي تشكل عائقا امام تنفيذ المشاريع التهيئة والتجديد الحضري لاسيما في الاحياء القديمة او العشوائية كما تمكن من ازالة البنايات الغير المطابقة لمعايير السلامة والجمالية المعمارية ما يسمح بإعادة ادماج تلك العقارات ضمن رؤية تخطيطية متجددة تتماشى مع مخططات شغل الاراضي او مخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير

ثانيا: اعادة هيكلة النسيج العمراني:

رخصة الهدم تمكن من تحسين البنية التحتية للمدن بما يتلائم مع احتياجات التنمية المحلية سواء من حيث توسيع الطرق، تحسين شبكات المياه والصرف الصحي ، انشاء مرافق عامة ، توفير فضاءات خضراء.

ثالثا: تحسين البنية التحتية

تُعدّ عمليات الهدم، في بعض السياقات، مدخلًا فعّالًا لإعادة تأهيل وتحسين البنية التحتية الحضرية، خاصةً عندما تكون موجهة ضمن إطار تخطيطي شامل كالمخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية أو مخطط شغل الأراضي. فالهدم لا يُنظر إليه فقط كإزالة لمبنى قديم أو متدهور، بل كخطوة ضرورية تسبق تنفيذ مشاريع تنموية أكثر تكاملًا وتجاوبًا مع متطلبات التحضر السريع.[1]

في هذا الإطار، تُستغلّ المساحات الناتجة عن الهدم لإعادة تنظيم المجال، عبر:

تحسين شبكة الطرق، من خلال توسيعها أو تعديل مساراتها لرفع كفاءتها في الربط بين الأحياء.

تجديد شبكات المياه والصرف الصحي، إذ يسمح التدخل بإزالة الأبنية القديمة بتحديث هذه الشبكات التي تكون غالبًا متهالكة وغير قادرة على استيعاب الكثافة السكانية الجديدة.

إدماج بنى تحتية جديدة كقنوات الكهرباء، الألياف البصرية، ممرات الراجلين، والمساحات الخضراء، مما يرفع من جودة الإطار المعيشي.[2]

---

[1]- شركة الإستشارات الهندسية (Consultancy Engineering)، تأثير رخص الهدم على التخطيط العمراني والبيئي في المدن (2024, يناير28)، تم الاطلاع عليه في 2 يونيو 2025، من :
https://consultancyengineering.com/the-impact-of-demolition-permits-on-urban-planning

[2]- المادة 18 ، المرسوم التنفيذي 91-178، المتعلق بإجراءات اعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المعدل والمتمم.

كما أن مخطط شغل الأراضي، باعتباره أداة تنظيمية، يمكن أن يدرج الهدم ضمن استراتيجية إعادة الهيكلة الحضرية، بحيث يتم التحكم في العملية لتحقيق أهداف تطويرية واضحة، وليس لمجرد الإزالة أو الإخلاء.

المطلب الرابع: شهادة التعمير

تعد شهادة التعمير أداة مهمة في عملية تنظيم البناء تعكس الالتزام بالقواعد المعمول بها وتسهل اتخاذ القرارات المرتبطة بالاستثمار العقاري ضمن الاطار القانوني والتنظيمي .وبناء على ماتقدم سنتناول في هذا المطلب تعريف شهادة التعمير (فرع أول) ، اهمية شهادة التعمير (فرع ثاني) ، علاقة شهادة التعمير بمخطط شغل الأراضي (فرع ثالث) .

الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير

عرف المشرع الجزائري من خلال قانون 90- 29 المعدل والمتمم، شهادة التعمير تعريفا ضمنيا حيث نصت المادة 51 منه على أنه:

يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات، أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء والإرتفاقات التي تخضع لها الارض المعنية.[1]

أيضا عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم شهادة التعمير على أنها الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية.[2]

وحسب نضرنا فهو تعريف مبتور وناقص لأنه اقتصر على كل شخص معني في حين بينت المادة 03 من نفس المرسوم كل من له حق طلب هذه الشهادة في كل من المالك او موكله او كل شخص معني وهنالك من عرفها على أنها : شهادة تسلمها الادارة المختصة للمالك تحدد امكانية استغلال الارض بالبناء عليها والارتفاقات الخاضعة لها فهي لا تنشئ حقوقا عليها بل لها دور اعلامي فقط.

انطلاقا من التعاريف السابقة يمكن القول بان شهادة التعمير هي عبارة عن وثيقة تعد وفق نموذج معين تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي دون سواه للمالك أو موكله أو أي شخص معني بغرض تعيين حقوقهم في البناء والارتفاقات التي تخضع لها القطعة الارضية المعنية.[3]

الفرع الثاني: مضمون شهادة التعمير

ينبغي أن تتضمن شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات مجموعة من البيانات الأساسية المتعلقة بالقطعة الأرضية، من بينها: مواصفات التهيئة والتعمير المعتمدة على الأرض المعنية، والارتفاقات المفروضة

[1]- المادة 51 ، القانون90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير ، المعدل والمتمم

[2] - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بتحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم.

[3] - عبد العالي بالة ، المرجع السابق، صفحة144.

عليها، بالإضافة إلى المواصفات التقنية الخاصة بها. كما يجب أن تُبين مدى تغطية القطعة الأرضية بشبكات الهياكل القاعدية العمومية القائمة أو المبرمجة.

وتُوضح الوثيقة أيضاً المخاطر الطبيعية المحتملة التي قد تؤثر على الموقع أو تقلل من صلاحيته لإنجاز المشروع، أو تمنع ذلك كلياً، ومنها: الصدوع الزلزالية النشطة الظاهرة على السطح، وتحركات التربة مثل الانزلاقات والانهيارات، وانسياب الوحل، والرص أو التميع، والتساقطات، بالإضافة إلى خطر الفيضانات. وتشمل أيضاً الأخطار التكنولوجية المرتبطة بأنشطة المؤسسات الصناعية المصنفة ضمن الفئات الخطيرة، وكذا خطوط وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية والطاقة.

تستند التنظيمات الخاصة بالتهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية إلى أحكام مخطط شغل الأراضي (POS)، وفي حال غيابه، يتم الرجوع إلى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)، أو إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير المنصوص عليها في التنظيم المعمول به. أما في حال تم إيداع الطلب خلال فترة مراجعة مخطط شغل الأراضي، فإن التنظيم الجديد لا يُؤخذ بعين الاعتبار إلا إذا تجاوزت عملية المراجعة مرحلة التحقيق العمومي، على أن تكون الوجهة العامة للمشروع متوافقة مع توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.[1]

الفرع الثالث: أهمية شهادة التعمير.

تعد شهادة التعمير نقطة انطلاق أساسية لكل من يود الاستثمار أو البناء، فهي تعكس الواقع التنظيمي للعقار وتكشف مدى قابلية استغلاله وفق الضوابط المعمول بها، مما يمنحها دورًا محوريًا في ضبط العلاقة بين المواطن والإدارة، من خلال هذا الفرع سنوضح أهمية شهادة التعمير بالنسبة للأفراد (أولا)، وأهمية شهادة التعمير بالنسبة للإدارة (ثانيا).

أولا: أهمية شهادة التعمير بالنسبة للأفراد :

رغم و آن شهادة التعمير لا تنشئ أي حقوق لصاحبها، إلا أن لها أهمية بالغة كون أنها تحدد له حقوق البناء على عقاره ، و كذا جميع الارتفاقات التي تثقله ليكون على علم من أمره ، فقد يكون العقار حسب سند ملكيته قطعة أرض معدة للبناء، إلا أنه وبناء على مخطط شغل الأراضي الذي تخضع له الأرض محل الطلب، لم تعد قابلة للبناء سواء لدواعي أمنية، كخطورة المنطقة ووقوعها في مناطق كوارث طبيعية، أو لتقييدها بارتفاقات التعمير والتي تثقلها بقيود البناء أو المنع منه الخصوصية موقعها كمجاورته لمناطق أثرية أو عسكرية أو كأن يكون منطقة توسع مطاري أو غيرها.

ولا تتوقف أهمية شهادة التعمير على صاحب العقار، وإنما تتعداه لحماية الغير ممن يرغب في شراء ذلك العقار بنية البناء فوقه، لذلك يتعين على الموثق ولحفظ حقوق المشتري ان يقوم، وقبل إبرام عقد البيع بطلب شهادة التعمير من صاحب الأرض وعدم الاكتفاء بما يرد في سند الملكية، وهذا للتأكد من

[1] - المادة 4 ، المرسوم التنفيذي 15-19 ، المتعلق بتحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم.

قابلية الأرض محل عقد البيع للبناء إن كان الأمر يتعلق بأرض عمرانية، او لحماية الأرض الفلاحية من التجزئة و بذلك إزالة الغاية التي اعدت لها من خلال تفتيتها الى قطع صغيرة لا تلبي أهدافها.

ثانيا: أهمية شهادة التعمير بالنسبة للإدارة :

تعتبر شهادة التعمير وسيلة قانونية تمارس بها الإدارة اختصاصاتها الضبطية (الضبط الإداري) في مجال التهيئة والتعمير، أو ما اصطلح عليه بالضبط الإداري الخاص أي الضبط الإداري في المجال العمراني .

لذلك يجب على الإدارة احترام توجيهات و توصيات مخطط شغل الأراضي " pos الذي تخضع له الأرض محل الطلب، وإذا لم تحترم الإدارة هذه التوجيهات تترتب مسؤولياتها.[1]

الفرع الرابع: علاقة شهادة التعمير بمخطط شغل الأراضي .

شهادة التعمير تكمن اهميتها في حالة غياب مخطط شغل الاراضي و لا تستمد قوتها القانونية منه ، بل تأخذ محتواه بعين الاعتبار إن وُجد، باعتباره من أدوات التعمير المرجعية. وهي لا تُقيد البناء، بل تُعد بمثابة بطاقة تعريف للعقار، وتُستند بالأساس إلى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. وتتضمن شهادة التعمير كذلك معطيات تقنية مهمة، من بينها تحديد المناطق الزلزالية، ومناطق الانزلاق أو الانهيار الأرضي، وغيرها من المناطق التي تُشكّل خطراً على السلامة العامة، مما يجعلها أداة وقائية في توجيه استعمالات الأراضي.[2]

[1] - محمد صهيب بن عبيد، نبيلة لدرع، «شهادة التعمير وفق اخر التعديلات في المرسوم التنفيذي 20-342 » ، مجلة الدراسات القانونية، مجلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة عن مخبر السيادة والعولمة، جامعة يحيى فارس بالمدية - الجزائر، المجلد: 09، العدد:01 ، السنة 2023 ، صفحة : 1152 -1153.

[2] - المادة 04 ، المرسوم التنفيذي 15-19 ، المتعلق بتحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم

المبحث الثاني: الرقابة اللاحقة لعملية البناء

لا تنحصر علاقة الإدارة بعملية البناء في حدود منح الرخصة، بل تمتد إلى ما بعد الانتهاء من الأشغال، في إطار متابعة تهدف إلى ضمان احترام ما تم التصريح به مسبقًا. وتأتي هذه الرقابة اللاحقة كمرحلة ضرورية تُفعَّل عبر إجراءات ووسائل معينة، تُعد بمثابة تأكيد على مشروعية ما تم إنجازه. ومن بين هذه الوسائل، تبرز بعض الوثائق التي لا يُمكن تجاوزها، خاصة حين يتعلق الأمر بترتيب آثار قانونية أو تقنية مرتبطة بالبناء، وعليه نتناول في هذا المبحث شهادة المطابقة (مطلب أول)، وشهادة التقسيم (مطلب ثاني).

المطلب الأول: شهادة المطابقة.

تعد شهادة المطابقة احد المراحل النهائية في مسار البناء حيث تتأكد الجهات المختصة من الالتزام بالشروط والمواصفات المحتملة قبل اتمام الاجراءات الرسمية ، من خلال هذا المطلب سنتطرق الى تعريف شهادة المطابقة (فرع أول)، اهمية شهادة المطابقة (فرع ثاني)، والاثار المترتبة على منح شهادة المطابقة (فرع ثالث).

الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة

المشرع الجزائري لم يعرف شهادة المطابقة سواء بموجب القانون 90- 29 المعدل والمتمم او حتى المراسيم التنفيذية الصادرة فيما بعد وبالأخص المرسوم التنفيذي 15-19 حيث بينت المادة 63 منه يتعين على كل مستفيد من رخصة البناء عند انتهاء اشغال البناء والتهيئة استخراج شهادة تسمى بشهادة المطابقة تثبت مطابقة الاشغال المنتهية لأحكام الرخصة المسلمة وفي ضل عدم وجود تعريف قانوني للشهادة المطابقة عرفها البعض على انها تلك الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية المانحة برخصة البناء والمستفيد منها، بحيث تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية، وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له بالبناء بأحكام قانون البناء، وكذا التزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص، بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض، والمرفق بطلب الترخيص بالبناء، مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة.[1]

كذلك تعرف بأنها وثيقة تعلن أن إنشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به، وبالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة والمحددة من خلال أحكام رخصة البناء.

من خلال هذه التعريفات يمكن القول أن شهادة المطابقة " هي وثيقة إدارية تمنحها السلطات الإدارية المختصة تجسد من خلالها رقابتها البعدية في مجال البناء، فهي تثبت إنجاز الأشغال طبقا لأحكام قانون

[1]- وردية العربي،« دور سلطات البلدية في مجال الضبط العمراني» ، مجلة البناء والتعمير، جامعة تلمسان – الجزائر، العدد: 01، مارس2017، صفحة 100.

البناء والتعمير، كما أنها تعتبر أداة قانونية للترخيص باستغلال المبنى المنجز وفقا لرخصة البناء للغرض الذي شيد من أجله، أو هي الإذن أو القرار الصادر من الإدارة بعد تأكدها من احترام المعني بالبناء لأحكام ومواصفات رخصة البناء المسلمة مسبقا ".[1]

الفرع الثاني: اهمية شهادة المطابقة

تتضح أهمية شهادة المطابقة من خلال حرصها على تطابق أعمال البناء مع الرخص المسلمة وفرضها لإتمام انجازها في الآجال الممنوحة حتى يمكن التصرف في البناء.

أوجب المشرع الجزائري على صاحب رخصة البناء الملزم بتنفيذها المبادرة باستخراج شهادة المطابقة؛ وذلك طبقا للمادة 63 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، فهي تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء المشيد مخصصا لوظائف اجتماعية أو تربوية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة، مع الإشارة إلى أنه يجب التقيد بالنسبة لهذه المنشآت بالأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية والتي لها تأثير على البيئة[2]، وقد جاء في نص المادة 10 من القانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات وإنجازها على أنه يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة فهي تعد ضمانة لإكمال مشاريع البناء، والقضاء على ظاهرة ورشات البناء غير محددة المدة التي تشوه المظهر الجمالي للتجمعات الحضرية وتخدش رونقها ، إذ نصت المادة (08) من القانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات وإنجازها المعدل والمتمم على أنه : " لا يمكن لأي مالك أو صاحب مشروع شغل أو استغلال بناية قبل إتمام إنجازها[3]، كما تعد ترخيصا رسميا من قبل الجهات الإدارية المختصة باستعمال البناء دون أن يشكل خطر على أمن وسلامة من يشغله، فالامتناع عن استخراج شهادة المطابقة أو صدور قرار برفض تسليمها يمنع شغل الأماكن.[4]

الفرع الثالث: ضبط مخطط شغل الأراضي لشهادة المطابقة.

تمنح شهادة المطابقة بناءً على تحقق فعلي من مدى احترام البناء المنجز للمعايير التنظيمية المعتمدة. وفي هذا السياق، لا يمكن فصل هذه الشهادة عن مضمون مخطط شغل الأراضي، الذي يُحدّد بدقة ما يجب الالتزام به داخل كل قطاع. وعليه، فإن أي انحراف عن التوجيهات الواردة في المخطط يمكن أن يُؤدي إلى رفض منح الشهادة، مما يبرز تأثيره المباشر في ضبط هذه المرحلة النهائية من مسار البناء.،

[1]- سعاد ميمونة، «شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني» ، مجلة التعمير والبناء، مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة تعنى بنشر الدراسات والبحوث في المجال العمراني، تصدرها جامعة ابن خلدون تيارت – الجزائر، المجلد 04 العدد 02، ، السنة 2020، صفحة 52- 53.

[2]- عبد الله لعويجي، «شهادة المطابقة في ظل المرسوم التنفيذي 15- 19»، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ،مخبر الحوكمة والقانون الإقتصادي ، جامعة باتنة1- الجزائر ، ، المجلد :08 ، العدد:01 ،السنة 2021 ، صفحة: 50

[3]- المادة 08 ، المرسوم التنفيذي 08-15 المتعلق بمطابقة البنايات وإنجازها ، المعدل والمتمم.

[4]- المادة 10 و08 ، قانون 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، المعدل والمتمم.

في هذا الفرع سنتطرق الى اعتبار مخطط شغل الأراضي كمرجع لمنح شهادة المطابقة (أولا) ، منح شهادة المطابقة في إطار تسوية حسب قانون 08-15 (ثانيا).

أولا: اعتبار مخطط شغل الاراضي كمرجع لمنح شهادة المطابقة

يُعد مخطط شغل الأراضي (P.O.S) مرجعًا إلزاميًا في مرحلة تقييم مدى مطابقة البناء، باعتباره الأداة التي تُحدد المعايير التنظيمية والتقنية الواجب احترامها أثناء تنفيذ المشروع. فهو يضبط عدد الطوابق المسموح بها، والمسافات الفاصلة بين البنايات، والنسبة المئوية للبناء داخل القطعة الأرضية، ونوع الاستعمال المخصص للأرض سكني، تجاري، بالإضافة إلى الطابع المعماري ونمط الواجهات الذي يجب مراعاته[1]. وبالتالي، فإن أي مخالفة لهذه الأحكام أثناء الإنجاز، حتى وإن تم الحصول مسبقًا على رخصة بناء، قد تُفضي إلى رفض تسليم شهادة المطابقة، ذلك أن الرخصة نفسها تُمنح على أساس ما تسمح به وثائق التعمير، وعلى رأسها الـPOS. وعند الفحص النهائي، إذا تبيّن أن البناء قد تضمن انحرافًا عن المعايير المحددة في هذا المخطط، كإضافة طابق غير مصرح به، أو تغيير وجهة استعمال العقار، أو اعتماد واجهات غير مطابقة، فإن شهادة المطابقة تُرفض[2].

ثانيا: منح شهادة المطابقة في اطار تسوية حسب قانون 08-15

مخطط شغل الأراضي (POS) يُعد أداة تنظيمية تفرض قيودًا عمرانية صارمة، تحدد بدقة شروط البناء في كل قطعة أرض، لا سيما من حيث العلو، الكثافة، الاستعمال، والواجهة المعمارية.[3]

في المقابل، تُوظف شهادة المطابقة، خصوصًا في إطار تطبيق القانون 08-15، كآلية لتسوية وضعيات مخالفة، بما في ذلك تلك التي تتعارض مع أحكام POS، وهو ما يؤدي إلى حالة من التوتر بين منطق التخطيط العمراني المسبق ومنطق التسوية القانونية اللاحقة.

تجسيدًا لذلك، نصّت المادة 20 من القانون 08-15 على إمكانية منح شهادة المطابقة لصاحب بناية متمّمة ومتحصّل على رخصة بناء، حتى وإن لم تكن البناية مطابقة تمامًا لمضمون هذه الرخصة، شريطة احترام الكيفيات المنصوص عليها في القانون.[4]

وتدل هذه الأحكام بوضوح على أن القانون 08-15 يفتح المجال لتسوية مبانٍ تم إنجازها على نحو مخالف للرخصة الأصلية أو لتوجيهات أدوات التعمير، وعلى رأسها مخطط شغل الأراضي، مما يعكس تغليبًا لمنطق التسوية الواقعية على حساب الصرامة التخطيطية.

---

[1]- المادة 18، المرسوم التنفيذي 91-178 ، الذي يحدد اجراءات اعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المعدل والمتمم.

[2]- المادة 68، مرسوم تنفيذي 15-19، المتعلق بتحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم.

[3]- المادة 18، مرسوم التنفيذي 91-178، الذي يحدد اجراءات اعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة غليها ومحتوى الوثائق المتعلق بها، المعدل والمتمم

[4]- المادة 20 ، المرسوم التنفيذي 15-19، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، المعدل والمتمم

المطلب الثاني: شهادة التقسيم.

تعد شهادة التقسيم خطوة اساسية في تنظيم الاراضي اذ تعكس وضوح الوضع العقاري وتسهل التعاملات المرتبطة بتقسيم الملكية ضمن الاطر القانونية والتنظيمية. وعليه سنتطرق من خلال هذا الفرع إلى تعريف شهادة التقسيم (فرع أول)، اهمية شهادة التقسيم (فرع ثاني)، وتأثير مخطط شغل الأراضي على شهادة التقسيم (ثالثا).

الفرع الأول: تعريف شهادة التقسيم .

جاءت المادة 33 من المرسوم التنفيذي 15- 19 المعدل والمتمم، لتعرف شهادة التقسيم حيث نصت على أنها:

وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام.[1]

وحسب المادة 59 من قانون 90-29 المعدل والمتمم: تسلم المالك عقار مبني وبطلب منه، شهادة تقسيم عندما يزمع تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام.[2]

من خلال هذا التعريف يتبين ان شهادة التقسيم الغرض منها هو تقسيم ملكية العقارية المبنية وليست الاراضي الشاغرة والتي تستوجب رخصة التجزئة وهو جوهر الاختلاف بينها.

وعرفت من طرف الفقه على انها وثيقة عمرانية تمنح في اطار تنظيم عمليات البناء وهي تخول المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية.[3]

كما عرفها الفقيه عزري الزين على أنها: "رخصة رسمية لتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية".

وبالتالي فشهادة التقسيم لا تغير من حجم العقار المبني بل تقسمها إلى عدة وحدات، وبالتالي لا تمس أصل الحق وإنما تغير في البناء فقط ولا تغير في حقوق البناء أو الارتفاقات المتعلقة بالعقار.[4]

من خلال ما سبق يمكن ان نعرف شهادة التقسيم على انها وثيقة تعد وفق نموذج معين تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي دون سواء لصاحب الملكية العقارية المبنية او موكله بغرض تقسيمها إلى قسمين أو أكثر.[5]

---

[1]- المادة 33 ، المرسوم التنفيذي 15-19، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم.

[2]- المادة 59، القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم.

[3] - عبد العالي بالة، الوجيز في شرح قانون التعمير، المرجع السابق ، صفحة :136.

[4] - هدى جنان ، سليمة جوادي ، شهادة التقسيم كأداة من أدوات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير ، مذكرة ماستر، قانون الجماعات الاقليمية ، كليو الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة عبد الرحمان ميرة – بجاية ، 2017-2018، صفحة :13.

[5]- عبد العالي بالة، الوجيز في شرح قانون التعمير، المرجع السابق، صفحة 136.

الفرع الثاني: اهمية شهادة التقسيم.

إن شهادة التقسيم وثيقة إدارية تبين إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام فتخص هذه الشهادة العقارات المبنية دون العقارات الشاغرة، تكمن أهمية هذه الشهادة في كونها الدليل على أن الأعمال والتعليمات المفروضة في رخصة البناء ورخصة التجزئة قد تم انجازها كاملة حسب المقاييس المطلوبة كما أنها أداة رقابة مهمة في يد الإدارة وهذا ما يتجلى في تنظيم عملية تقسيم العقارات المبنية وفق التشريع المعمول به وكذا التأكد من مدى احترام أحكام وقواعد التهيئة والتعمير، وحفاظا على حقوق الإفراد وممتلكاتهم العقارية، وقد نظم المشرع عملية التقسيم هذه لردع التعسف في استخدام الحق و هي تعد وسيلة هامة لتنظيم عملية تقسيم العقارات المبنية و بالتالي الانتفاع بها بكل الطرق القانونية، والجدير بالذكر أن شهادة التقسيم لا تقل أهمية عن آليات الرقابة في مجال التعمير، وهذا لتبيان مدى مراعاة أحكام وقواعد التهيئة والتعمير من جهة وحماية الحقوق من جهة ثانية.[1]

الفرع الثالث: ضبط مخطط شغل الأراضي لشهادة التقسيم

يؤثر مخطط شغل الأراضي بشكل مباشر على منح شهادة التقسيم، باعتباره المرجع الذي يُحدد إمكانية تقسيم العقار وشروطه وفق التصنيف والاستعمال المحدد لكل منطقة. فأي طلب خارج ما يسمح به المخطط قد يُقابل بالرفض ، سنتناول في هذا الفرع لتحديد قابلية الأرض للبناء (أولا) ، احترام قواعد التهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية له (ثانيا).

أولا : تحديد قابلية الأرض للتقسيم

تُعد شهادة التقسيم من بين أدوات التعمير الفردية التي تُمنح بموجب قرار إداري، وتُحدد فيها إمكانية تقسيم ملكية عقار مبني إلى قسمين أو عدة أقسام مستقلة من حيث الاستعمال أو الملكية. ويُشترط أن يكون العقار المعني مبنيًا فعلًا وموقعًا داخل المحيط العمراني المبني كما هو محدد في أدوات التعمير، لاسيما مخطط شغل الأراضي (POS) الذي يُعد المرجع الأساسي في هذا المجال. ولا تُمنح هذه الشهادة للعقارات الشاغرة، إذ ألزم المشرّع مالك البناية الراغب في تقسيمها بإحداث حصص مستقلة مع إشعار الإدارة المعنية، والامتثال للشروط الشكلية والتنظيمية المحددة قانونًا، لتفادي أي أضرار أو مخاطر محتملة. وتُعتبر هذه الشهادة شرطًا أساسيا للشروع في أي عملية تقسيم للعقارات المبنية، إذ لا يمكن القيام بها دون الحصول عليها بصفة قانونية مسبقة[2].

ثانيا: احترام قواعد التهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية له:

[1]- هدى جنان، سليمة جوادي ، شهادة التقسيم كأداة من أدوات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة- بجاية، 2017-2018، صفحة 16.

[2]- سارة عبايدية، «شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 »، مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة تعنى بنشر الدراسات والبحوث في المجال العمراني، جامعة ابن خلدون تيارت – الجزائر، العدد 03 ، سبتمبر2017 ، صفحة 207.

تعتبر قواعد التهيئة والتعمير قواعد موضوعية وهي من الآليات القانونية التي تستعملها الدولة لتنظيم مجال العمران فيلتزم صاحب شهادة التقسيم باحترام الالتزامات الواردة في شهادة التقسيم من أحكام ومخططات شهادة التقسيم المسلمة لها، ونحاول أن نشملها فيما يلي: يقع على طالبها تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية بسند قانوني مثل: عقد الملكية، أو بسند إداري شهادة المطابقة، واحترام مقاييس التصاميم المرفقة بالطلب، التي تحدد حدود القطعة الأرضية وضرورة الحفاظ على المساحات وكذلك بيان قيمة مخططات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية والمبنية للأرض.[1]

[1] - هدى جنان، سليمة جوادي، مرجع سابق، صفحة 28-29.

خاتمة:

إن دراسة موضوع مخطط شغل الأراضي أظهرت بوضوح أهمية هذه الأداة في تنظيم المجال الحضري وضبط النمو العمراني، باعتبارها وسيلة تقنية وقانونية تهدف إلى التحكم في استعمالات الأرض وفق رؤية شمولية تراعي مختلف الأبعاد الاقتصادية، الاجتماعية والبيئية. وقد تبيّن من خلال هذا العمل أن مخطط شغل الأراضي لا يكتفي بمجرد تحديد طبيعة الاستخدامات، بل يلعب دورًا استراتيجيًا في توجيه السياسة العمرانية وضمان التوازن المجالي.

من الجانب القانوني، يندرج مخطط شغل الأراضي ضمن أدوات التهيئة والتعمير التي نص عليها القانون رقم 90- 29 المعدل والمتمم، إلى جانب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. ويُعدّ ترجمة ميدانية دقيقة لتوجهات التخطيط، من خلال تحديد مناطق البناء، مناطق التوسع، المناطق المحمية، وغيرها من الترتيبات التي تؤطر المجال. أما من الناحية العملية، فإن إعداده يخضع لمسار تقني وإداري دقيق يتطلب تشخيصًا شاملاً للوضعية المجالية، ويقتضي إشراكًا فعالًا للجهات المعنية، من إدارات محلية وهيئات تقنية وسكان.

كما اتضح من خلال الدراسة أنّ لمخطط شغل الأراضي دورًا محوريًا في ضبط عملية البناء، سواء من حيث تنظيم منح الرخص، أو الحد من التجاوزات العمرانية، أو حماية الأراضي الفلاحية والطبيعية من الزحف العمراني العشوائي. غير أن التطبيق الميداني يواجه تحديات حقيقية، منها ضعف التنسيق بين الفاعلين، بطء الإجراءات، وغياب التحيين الدوري للمخططات.

وعليه نستنتج:

- مخطط شغل الأراضي أداة فعالة في تنظيم استعمالات الأرض والتحكم في التوسع العمراني.
- يُساهم بشكل مباشر في حماية الفضاءات الهشة (كالأراضي الفلاحية والمناطق الطبيعية) من التعدي العشوائي.
- تعترض فعاليته عراقيل متعددة، أبرزها غياب التحيين، ضعف الرقابة الميدانية، وتداخل الصلاحيات بين الهيئات.
- الجانب القانوني متقدم من حيث النصوص، لكن يعاني من ضعف في التطبيق العملي والرقابة الفعلية.
- صدور مخطط التهيئة والتعمير قبل المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يُعد خللًا في تسلسل أدوات التخطيط العمراني، باعتبار أن هذا الأخير هو الذي يُفترض أن يحدد توجهات مخططات التهيئة والتعمير.

- فيما يخص استشارة الجمعيات، يُلاحظ أن المشرّع لم يُحدد بدقة طبيعة أو نوع الجمعيات التي يجب إشراكها في مراحل إعداد مخطط شغل الأراضي، مما يفتح المجال أمام تأويلات واسعة ويؤثر على فعالية المشاركة المجتمعية.
- يُلاحظ ضعف مبادرة الجمهور في المشاركة خلال مراحل دراسة مخطط شغل الأراضي، رغم فتح المجال لذلك من خلال آلية التحقيق العمومي، الأمر الذي يُضعف الطابع التشاركي في إعداد هذه الأداة التعميرية، ويحدّ من فعالية الرقابة المجتمعية على محتواها وتوجهاتها.
- من خلال المعطيات التي تم الحصول عليها من مديرية البرمجة والتعمير، تبيّن أن مكاتب الدراسات لا تعتمد فعليًا على نتائج التحقيق العمومي عند إعداد مخطط شغل الأراضي، بل ترتكز أساسًا على المعطيات والإحصائيات التي توفرها مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية، ما يفقد التحقيق العمومي دوره الفعلي كآلية تشاركية لإشراك السكان والمجتمع المدني في رسم معالم التنمية العمرانية.
- تُلاحظ في بعض الحالات تأخر دراسة وإعداد مخطط شغل الأراضي، مما يؤدي إلى وقوع عمليات بناء قبل اعتماد هذا المخطط، وهو ما يُسفر عن إنجازات عمرانية قد لا تكون مطابقة لأحكامه لاحقًا، وبالتالي يُضطر أصحابها إلى اللجوء إلى إجراءات التسوية المنصوص عليها في التنظيم المعمول به.
- لم يعد مخطط شغل الأراضي، في صيغته الحالية، قادرًا على تلبية الحاجيات الفعلية للتوسع العمراني والتنمية المحلية، نظرًا لجموده وطول مدة إعداده والمصادقة عليه، مما يجعله غير متكيف مع التحولات السريعة التي تعرفها المدن والتجمعات السكنية. وتُظهر التجربة الميدانية أن العديد من المخططات العمرانية، وعلى رأسها مخطط شغل الأراضي، تُعَدّ أحيانًا استنادًا إلى معطيات قديمة أو تُنجز بعد تأخر زمني كبير، الأمر الذي يُفقدها فعاليتها ويُنتج اختلالات بين التنظيم العمراني والاحتياجات الفعلية للسكان، ما يُعرقل أحيانًا حسن تسيير الفضاء العمراني.
- تُسنَد مهمة إعداد مخطط شغل الأراضي قانونًا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، غير أن هذا الأخير، وفي كثير من الحالات، لا يكون متمكنًا من الجوانب التقنية والتخطيطية التي تتطلبها هذه الأداة التعميرية، مما يُضعف من جودة التوجيهات الأولية للمخطط، ويجعل البلدية تعتمد بشكل شبه كلي على مكاتب الدراسات، دون رقابة فعّالة أو توجيه دقيق من الجهة المنتخبة.
- يكشف المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المعدل والمتمم، من خلال أحكامه المتعلقة بمرحلة التحقيق العمومي، عن غياب تحديد دقيق للرتبة أو المؤهلات العلمية والتكوينية التي ينبغي أن يتحلى بها المفوض المحقق. هذا الفراغ القانوني يفتح المجال لتعيين أشخاص قد تنقصهم الكفاءة والخبرة اللازمتان لإنجاز هذه المهمة ذات الطابع الحساس، والتي تتطلب إلمامًا معمقًا بأدوات التعمير، إضافة إلى فهم لمبادئ الشفافية والعدالة والمشاركة العمومية.

- يُلاحظ في الواقع العملي تهاون العديد من البلديات عن الاضطلاع بدورها الفعلي في إعداد ومتابعة أدوات التعمير، وعلى رأسها مخطط شغل الأراضي، مما يؤدي إلى ترك كامل العبء على عاتق مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء، وهو ما يُخلّ بمبدأ التشاركية بين الجماعات المحلية والمصالح التقنية، ويُضعف من الطابع المحلي للمخططات العمرانية المفترض أن تعبّر عن خصوصيات كل بلدية واحتياجاتها الفعلية.
- تكمن أهمية شهادة التعمير بشكل خاص في حالة غياب مخطط شغل الأراضي، حيث تُعد الوثيقة المرجعية الوحيدة التي توضح وضعية العقار من حيث قابليته للبناء. فهي تُحدد المعطيات العامة المتعلقة بالتصنيف العمراني، ونوع الاستعمالات الممكنة، والقيود المفروضة على العقار، استنادًا إلى مقتضيات مخطط التهيئة والتعمير. وفي ظل غياب أداة تفصيلية كـ P.O.S، تكتسب شهادة التعمير دورًا محوريًا في توجيه قرارات المواطنين والإدارة بخصوص المشاريع العمرانية.

وعليه نقترح:

- ضرورة التحيين الدوري لمخططات شغل الأراضي لمواكبة التغيرات الديموغرافية والعمرانية.
- رقمنة الإجراءات المتعلقة بإعداد ومتابعة المخططات لتقليص البيروقراطية وتعزيز الشفافية.
- تعزيز آليات الرقابة على مخالفات التعمير وتفعيل العقوبات القانونية بصرامة.
- العمل على توضيح وتحديد الاختصاصات بين مختلف الجهات المتدخلة في ميدان التعمير، لتفادي تداخل المهام وضمان الانسجام المؤسساتي.
- تبسيط الإجراءات الإدارية المتعلقة بإعداد، اعتماد، وتنفيذ مخطط شغل الأراضي، بما يساهم في تسريع العملية وتقليل العراقيل البيروقراطية.
- تعزيز التنسيق بين المصالح التقنية للبلديات، ومصالح التعمير، والوكالات العقارية، في إطار مقاربة تشاركية ومنسجمة.
- استعمال الوسائل الرقمية الحديثة، وعلى رأسها نظم المعلومات الجغرافية(SIG) ، لتوفير معطيات دقيقة وواقعية تُعتمد في إعداد وتتبع تنفيذ المخطط.
- إنشاء قاعدة بيانات وطنية ومحلية رقمية حول استعمالات وتخصيصات الأراضي، تكون مرجعية لجميع الفاعلين في مجال التعمير.
- تطوير أدلة توجيهية موحدة وطنياً لضمان توحيد منهجية إعداد وتطبيق المخطط بين مختلف الجماعات المحلية.
- إشراك فعال للمواطنين والمجتمع المدني في جميع مراحل إعداد المخطط، لضمان تقبله من طرف الساكنة ورفع مستوى المشاركة التقريرية.

- تعزيز الشفافية والحق في الوصول إلى المعلومة من خلال نشر المخططات المعتمدة على المنصات الرسمية ومواقع الجماعات المحلية.
- تكثيف برامج التكوين المستمر لفائدة العاملين في مجال التهيئة والتعمير، خاصة على مستوى الجماعات والبلديات.
- إنشاء لجان جهوية ومحلية لمتابعة وتقييم مدى تنفيذ المخطط وقياس أثره على الواقع العمراني والبنية الحضرية.
- تخصيص إمكانيات مالية وتقنية كافية لضمان حسن تنفيذ وتتبع مضامين مخطط شغل الأراضي على أرض الواقع.
- إدماج الأحياء والمناطق غير المهيكلة ضمن رؤية شاملة للمخطط، من خلال اعتماد حلول مرنة لإعادة تنظيمها وتأهيلها.
- الربط الإجباري والآلي بين كل رخصة بناء ومضامين مخطط شغل الأراضي، لتكريس احترام التوجيهات التعميرية وضمان الانضباط المجالي.

الملحق رقم 01

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

قرار رقم: .....79..... المؤرخ في:.....

يتضمن عرض مخطط شغل الأراضي رقم 03 للاستقصاء العمومي.

- إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية المدية -

- بناء على القانون رقم84.09 المؤرخ في 1984/02/24 المتعلق بالتنظيم الاقليمي للبلاد ،المعدل والمتمم .
- بناء على القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري،المعدل والمتمم .
- بناء على القانون رقم90/29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير ،المعدل والمتمم.
- بناءعلى القانون رقم 90/30 المؤرخ في 1990/12/01المتعلقبالأملاك الوطنية المعدل والمتمم.
- بناء على القانون رقم :11-10 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية ،المعدل والمتمم .
- بناء على المرسوم التنفيذي رقم 91- 178 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لإجراءات اعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوي الوثائق المتعلقة به لاسيما المادة 10منه، المعدل والمتمم.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم:15-19 المؤرخ في 2015/01/25 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها،المعدل والمتمم.
- بناء على إرسال مديرية التعمير و الانجاز تحت رقم :579/86 المؤرخ في 2025/02/11.
- بناء على محضر تنصيب السيد كراش سعد الدين رئيسا للمجلس الشعبي البلدي بتاريخ:2021/12/20.

يقـــرر

المادةالأولى:يتم عرض مخطط شغل الاراضي رقم 03 للاستقصاء العمومي لمدة 60يوما ، ابتداء من:2025/02/23 إلى غاية 2025/04/23

حدودمخطط شغل الأراضي رقم 03 هي كالتالي :

- من الشمال :مخطط شغل الأراضي رقم 05 (ثنية الحجر) ورقم 08 (الكوالة)
- من الجنوب :مخطط شغل الأراضي رقم 02 (مقدم بن يوسف السفلى) ورقم 04 (24 فيفري)
- من الشرق: مخطط شغل الأراضي رقم 04 (24 فيفري) ورقم 05 (ثنية الحجر)
- من الغرب :مخطط شغل الاراضي رقم 07 (تخابيت) ورقم 02 و08 (الكوالة العليا)

المادة 02 :يتم الاطلاع على مخطط شغل الأراضي المعين في المادة الأولى أعلاه في مقر البلدية "مديرية التعمير والانجاز لبلدية المدية"

المادة 03: تعين الموظف (ة)البلدي السيدة: بودربالة مريم مهندس رئيسي للسكن والعمران بمديرية التعمير والانجاز كحافظة محققة.

المادة 04 :تدون الملاحظات المصرح بها أو المرسلة إلى المحافظة المحققة في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، فعلى المواطنين الذين لها

بالسجل المفتوح لهذا الغرض وذلك طيلة أيام الأسبوع ماعدا يوم الجمعة والسبت وأيام العطل من الساعة :08:00 الى 11:30 صباحا و من الساعة :13:00الى الساعة :16:00 مساء (ماعدا أيام العطل القانونية)وتدون ملاحظاتهم وجوبا.

المادة05: يقفل سجل الاستقصاء العمومي عند انقضاء المهلة القانونية وتوقعه المحافظة المحققة وتقوم هذه الأخيرة خلال 15 يوما الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء وترسله الى المجلس الشعبي البلدي مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاتها.

المادة 06 : يكلف السيد الأمين العام لبلدية المدية ورئيس الأمن الحضري كل في مجال اختصاصه بتنفيذ أحكام هذا القرار.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

سعد الدين كراش

الملحق رقم 02

محضر قفل عملية الإستقصاء العمومي لمخطط شغل الأراضي رقم 03

في اليوم الثالث و العشرون من شهر أفريل عام الفين و خمسة و عشرون على الساعة الرابعة و النصف مساءا .

نحن السيـــدة : مريم بودربالــة بصفتي محافظة مفوضة محققة في عملية الإستقصاء العمومي لمخطط شغل الأراضي رقم 03 و ذلك طبقا للقرار رقم 79 المؤرخ في : 2025/02/12 و المصادق عليه من طرف الوصاية بتاريخ: 2025/02/23 تحت رقم: 244 .

طيلة مدة الإستقصاء العمومي و التي دامت (60 يوما) وذلك إبتداءا من 2025/02/23 إلى غاية 2025/04/23 سجلنا الملاحظات التالية :

- السيدة : طوبال فاطمة الزهراء التي تعترض على إقتراح طريق بملكيتهم .
- السادة : ورثة مازيغي الذين يعترضون على إقامة أي مشروع أو مرافق عمومية بملكيتهم .
- السادة : وورثة بن دمارجي الذين يعترضون على فتح ممرات على ملكيتهم .
- السيد: موساوي عبد الرؤوف الذي يطلب الأخذ بعين الإعتبار مخطط الكتلة المرفق من أجل إدماجه في مخطط شغل الأراضي من أجل القيام بمشروع الترقية العقارية .
- السادة : طوبال محي الدين (وكيل طوبال صارة ، أمال ، نصيرة) ، طوبال سماعيل ، عبد الناصر بن مهل ، دبيب نصر الدين و الذين يعترضون على عدم تكملة الطريق الذي كان موجود في مخطط شغل الأراضي القديم .
- السادة : ورثة بن مولود توفيق الذي يقترح الزيادة في العلو و النظر في الإقتراحات المطلوبة .

قفل هذا المحضر في نفس اليوم، الشهر والسنة المذكورين أعلاه.

المحافظة المحققة

بودربالة مريم

الملحق رقم 03

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

المدية في : ..... 08 ماي 2025

وزارة السكن و العمران و المدينة
مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء
لولاية المدية
مصلحة التعمير
رقم: 988 /م ت ب / 803 /م ت / 2025

مدير التعمير و الهندسة المعمارية و البناء

إلـــى الســـــادة

- رئيس دائرة المدية
- مدير السكن
- مدير التجهيزات العمومية
- مدير الموارد المائية
- مدير أملاك الدولة
- مدير التربية
- مدير الفلاحة
- مدير الأشغال العمومية
- مدير مسح الأراضي
- مدير الصحة و السكان
- مدير الحماية المدنية
- مدير شركة سونلغاز
- مدير المناجم و الطاقة
- مدير ية البرمجة ومتابعة الميزانية
- محافظ الغابات
- مدير الثقافة
- مدير النقل
- مدير السياحة و الصناعات التقليدية
- مدير البيئة
- مدير الشبيبة و الرياضة
- مسير مكتب الدراسات ERAM
- مدير مكتب الدراسات URBATIA
- رئيس فرع التعمير و الهندسة المعمارية والبناء لدائرة المدية

الموضوع : ب/خ دراســـة مراجعـــة مخططات شغل الأراضي رقم 03 و 42' ببلديـــة المديـــة .

يشـرفني أن أدعـوكم لحضـورالاجتماع المزمـع انعقـاده بتـاريخ 22 ماي 2025 .....
علـى السـاعـة العـاشرة صـباحا (00 : 10) بـمقـر مديريـة التعمـير ، الهندسـة المعماريـة و البنـاء و ذلك من أجل النظر في التحفظات المسجلة ، في اطار دراسة نتائج الإستقصاء العمـومي لدراســة مراجعــة مخططـات شغــل الأراضي رقم 03 و 42'ببلديـة المديـة و كـذا الإعتراضات المقدمة .

- تـقبلوا تحياتنا الخالصة -

المـــــدير

مديـر التعميـر و الهندسـة المعماريـة
والبنـاء بالنيابـة لولايـة المديـة
رشيـد صغيـر

025.78.56.08 الفاكس 25.78.56.08مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء لولاية المدية – الحي الاداري بالقطب الجديد

الملحق رقم 04

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية: المدية
دائرة: المدية
بلدية: المدية

رقم: 2024/14

موضوع المداولة:
المصادقة على مراجعة مخططات شغل الأراضي رقم 02. 04 . 05. 12 و 42 bis

نسخة
من سجل مداولات المجلس الشعبي البلدي
جلسة يوم: 2024/04/02
المعلقة عنها نسخة يوم:

من سنة ألفان وأربعة وعشرون، وفي الثاني من شهر أفريل وعلى الساعة الواحد وثلاثون دقيقة (13:30) زوالا، اجتمع المجلس الشعبي البلدي لبلدية المدية في دورة غير عادية بقاعة الاجتماعات لمقر البلدية برئاسة السيد:

وبحضور السادة النواب:
نائب رئيس المجلس الشعبي البلدي
نائب رئيس المجلس الشعبي البلدي
نائب رئيس المجلس الشعبي البلدي
نائب رئيس المجلس الشعبي البلدي
نائب رئيس المجلس الشعبي البلدي

والسادة المندوبون:
والسادة رؤساء اللجان:

السادة الأعضاء:

الغائبون بعذر :
الغائبون بدون عذر :
كاتب الجلسة: السيد

عدد الأعضاء الدائمين في المجلس:19
عدد الأعضاء الحاضرين في المجلس:29
عدد الأعضاء الغائبين : 04
عدد الوكالات : 05
توقيع رئيس المجلس البلدي

نص المداولة: أطلع رئيس المجلس الشعبي البلدي المكلف بتسيير الشؤون الإدارية والمالية الأعضاء الحاضرين في الجلسة على إرسال مديرية التعمير و الانجاز لبلدية المدية المؤرخ في 2024/04/02 والمتضمنة إرسال مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية المدية تحت رقم رقم 667/م ت ب/682/م ت 2024.
بخصوص مراجعة مخططات شغل الأراضي رقم 02 -04- 05- 12-و 42 bis و حسب ماهو منصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 1991/05/28 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 317/05 المؤرخ في 2005/09/10 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.

وعليه عرض رئيس المجلس الشعبي البلدي على الأعضاء الحاضرين مراجعة مخططات شغل الأراضي السالفة الذكر للمصادقة حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المبينة ادناه:

الملحق رقم

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية المدية
دائرة المدية
بلدية المدية

رقم:2024/105
موضوع المداولة:
المصادقة النهائية على مخطط شغل الأراضي رقم: 47 الشطر الثاني طبقاً لنص المادة (15) من المرسوم التنفيذي رقم: 91 - 178 المؤرخ في:1991/05/28 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.

نسخة
من سجل مداولات المجلس الشعبي البلدي
جلسة يوم: 2024/10/23
المعلقة عنها نسخة يوم:

العدد الرسمي لأعضاء المجلس الشعبي البلدي:33
عدد الأعضاء الدائمين في المجلس:21
عدد الأعضاء الحاضرين في المجلس:32
عدد الاعضاء الغائبين 01
عدد الوكالات :04
توقيع رئيس المجلس الشعبي البلدي.

من سنة ألفان وأربع وعشرون، وفي الثالث والعشرون من شهر أكتوبر وعلى الساعة العاشرة وأربعة خمسون دقيقة (10:54) صباحا، اجتمع المجلس الشعبي البلدي لبلدية المدية في دورة عادية بقاعة الاجتماعات لمقر البلدية برئاسة السيد:

وبحضور السادة النواب:

نائب رئيس المجلس الشعبي البلدي
نائب رئيس المجلس الشعبي البلدي
نائب رئيس المجلس الشعبي البلدي
نائب رئيس المجلس الشعبي البلدي
نائب رئيس المجلس الشعبي البلدي
نائب رئيس المجلس الشعبي البلدي

السادة المندوبون:

والسادة رؤساء اللجان:

والسادة الأعضاء:

الغائبون:
كاتب الجلسة: السيد:

نص المداولة: أطلع رئيس المجلس الشعبي البلدي الأعضاء الحاضرين في الجلسة على إرسال السيد والي ولاية المدية - مديرية التنظيم والشؤون العامة - تحت رقم: 913 المؤرخ في: 2024/03/27 المتضمن ملف التحقيق العمومي لمراجعة مخطط شغل الأراضي رقم: 47 (الشطر الثاني) ببلدية المدية، كما أطلعهم على إرسال السيد رئيس دائرة المدية تحت رقم: 1888 بتاريخ: 2024/03/28 المتضمن دراسة ملف التحقيق العمومي لمخطط شغل الأراضي السالف الذكر وذلك من أجل المصادقة النهائية من طرف المجلس الشعبي البلدي طبقا لأحكام المادة (15) من المرسوم التنفيذي رقم: 91 - 178 المؤرخ في: 1991/05/28 المتعلق بكيفيات الإعداد والمصادقة على مخططات شغل الأراضي ومحتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل والمتمم، وعليه عرض رئيس المجلس الشعبي البلدي على الأعضاء الحاضرين أمر المصادقة النهائية على هذا المخطط.

بعد المناقشة والتداول في الموضوع، صوّت المجلس الشعبي البلدي بإجماع أعضاءه الحاضرين بالمصادقة النهائية على مخطط شغل الأراضي رقم: 47 (الشطر الثاني) ببلدية المدية.

يرجو المجلس من الوصاية المصادقة على هذه المداولة.

01- بالنسبة لحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي رقم 02 مقدم بن يوسف السفلى وفقا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المدية مبينة كالتالي :

- من الشمال: POS 03 مقدم بن يوسف العليا
- من الشرق : شارع 05 جويلية
- من الغرب: طريق الجزائر
- من الجنوب: شارع جيش التحرير

02- بالنسبة للحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي رقم 04 (24 فيفري) وفقا لما حدده المخطط ألتوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المدية مبينة كالتالي :

- من الشمال: POS 03 مقدم بن يوسف العليا
- من الشرق: POS 12 تاكبو العليا
- من الغرب: POS 02 مقدم بن يوسف السفلى و POS 03 مقدم بن يوسف العليا
- من الجنوب: POS 11 تاكبو السفلى و POS 19 مصلى السفلى.

03 - بالنسبة للحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي رقم 05 (ثنية الحجر العليا) وفقا لما حدده المخطط ألتوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المدية مبينة كالتالي :

- من الشمال: الطريق الرابط بين RN1 وطريق الجزائر
- من الشرق: الطريق الرابط بين RN1 وشارع 05 جويلية
- من الغرب: طريق الجزائر
- من الجنوب: شارع 05 جويلية
- من الجنوب الغربي: POS 03 مقدم بن يوسف العليا

04- بالنسبة للحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي رقم 12 وفقا لما حدده المخطط ألتوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المدية مبينة كالتالي :

- من الشمال:POS 05 ثنية الحجر العليا و POS 09 الكتاب
- من الشرق: POS 18 عين الذهب غرب
- من الغرب: POS 04 24 فيفري
- من الجنوب: شارع جيش التحرير

05- بالنسبة للحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي رقم 42 bis (الكوالة السفلى 01) وفقا لما حدده المخطط ألتوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المدية مبينة كالتالي :

- من الشمال: الشراشرية POS 42 وجزء من POS 63 الشراشرية 1
- من الشرق : POS 54 سيدي اعمر العليا وجزء من POS 63 الشراشرية 1
- من الغرب: POS 65 الشراشرية 02

من الجنوب: POS 08 الكوالة العليا و POS 41 الكوالة السفلى

بعد المناقشة والتداول في الموضوع، صادق المجلس الشعبي البلدي بالإجماع أعضائه الحاضرين على مراجعة مخططات شغل الأراضي رقم 02 -04-05-12-و 42 bis بحدوده المعينة والمبينة أعلاه.

يرجو المجلس من الوصاية المصادقة على هذه المداولة.

رئيس الدائرة

أولا : النصوص القانونية والتنظيمية

أ- النصوص القانونية :

1- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52، الصادرة بتاريخ الأحد 15 جمادى الأولى 1411 هـ الموافق 02 ديسمبر 1990.

2- القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية، العدد 77، الصادرة بتاريخ 30 رمضان 1422 هـ الموافق 15 ديسمبر 2001.

3- القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، يعدل ويتمم القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 51، الصادرة بتاريخ الأحد 28 جمادى الثانية 1425 هـ الموافق 15 أوت 2004.

4- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، يتعلق بتسوية البنايات غير المكتملة أو غير المطابقة، الجريدة الرسمية، العدد 44، الصادرة بتاريخ 23 جويلية 2008.

5- القانون رقم 10-02 المؤرخ في 29 جوان 2010، يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، الجريدة الرسمية، العدد 61، الصادرة بتاريخ 13 ذو القعدة 1431 هـ الموافق 21 أكتوبر 2010.

ب- النصوص التنظيمية:

1- المراسيم الرئاسية :

1-1 - مرسوم رئاسي 15-247 ، المؤرخ في 2 ذي الحجة 1436 الموافق لـ16 سبتمبر 2015 ، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام ، الجريدة الرسمية العدد 50 ن المؤرخة في 6 ذو الحجة 1436 الموفق لـ20 سبتمبر 2015 .

2- المراسيم تنفيذية :

2-1- المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية، العدد 26، الصادرة بتاريخ السبت 18 ذو القعدة 1411 هـ الموافق 01 يونيو 1991.

2-2- المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، الجريدة الرسمية، العدد 26، الصادرة بتاريخ 01 يونيو 1991.

2-3- المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 91-178 المتعلق بمخططات شغل الأراضي، الجريدة الرسمية، العدد 62، الصادرة سنة 2005.

2-4- المرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 05 أفريل 2012، يتمم المرسوم التنفيذي 91-178 المتعلق بمخططات شغل الأراضي، الجريدة الرسمية، العدد 21، الصادرة سنة 2012.

2-5- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد نموذج عقد التعمير ومحتواه وكيفيات تسليمه، الجريدة الرسمية، العدد 06، الصادرة بتاريخ 28 جانفي 2015.

2-6- المرسوم التنفيذي رقم 16-83 المؤرخ في 01 مارس 2016، يحدد كيفيات إعداد مخطط تهيئة إقليم الولاية، الجريدة الرسمية، العدد 13، الصادرة بتاريخ 02 مارس 2016.

2-7- المرسوم التنفيذي رقم 18-189 المؤرخ في 15 جويلية 2018، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 91-178 المتعلق بمخططات شغل الأراضي، الجريدة الرسمية، العدد 43، الصادرة سنة 2018.

ثانيا : الكتب

أ- الكتب باللغة العربية :

1- ديرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار قانة للنشر، باتنة – الجزائر، 2011.

2- إقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري: أهداف حضرية ووسائل قانونية، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016-2017.

3- حمدي باشا، عمر، منازعات التعمير، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2019.

4- بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقًا لأحدث التعديلات، دون ذكر الطبعة، النشر الجامعي الجميع الجديد، تلمسان – الجزائر، 2021.

ب- الكتب باللغة الفرنسية :

1- Adja Djilali, & Drobenko, Bernard. Droit de l'urbanisme. Collection Droit pratique, Éditions Galino – EJA, Paris, 2006.

2- Auby Jean-Bernard, Périnet-Marquet, Hugues, & Noguellou, Rozen. Droit de l'urbanisme et de la construction (9e éd.). Montchrestien, Lextenso Éditions, Paris, 2012.

رابعًا: الرسائل والمذكرات الجامعية

أ. أطروحات الدكتوراه

1- كمال تكواشت، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم: دراسة قانونية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة 1 – الجزائر، 2016-2017.

2- صبرينة تونسي، النظام القانوني للعمران في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 – بن يوسف بن خدة، 2019.

ب. رسائل الماجستير

1- عبد الله، لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص: قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر – باتنة، الجزائر، 2011-2012.

ج. مذكرات الماستر

1- هدى جنان ، سليمة جوادي، شهادة التقسيم كأداة من أدوات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة – بجاية، 2017-2018.

2- بدر الدين حامد، مخطط تهيئة إقليم الولاية بين الواقع والتجسيد: دراسة حالة مخطط تهيئة إقليم ولاية الوادي، مذكرة ماستر، تخصص: هندسة معمارية وعمران – تسيير وتقنيات المدن، كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة والحياة، جامعة محمد خيضر – بسكرة، 2019.

3- السعيد حميزي، دور المخطط البلدي للتنمية في تطوير البلدية الجزائرية، مذكرة ماستر، تخصص: قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر – بسكرة، 2021-2022.

4- أحمد وائل، شلالي، تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء وفقًا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحيى فارس – المدية، 2022-2023.

ثالثا: المقالات

1- منصور مجاجي، (أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري)، مجلة البحوث والدراسات العلمية، المركز الجامعي يحيى فارس، المدية – الجزائر، العدد 01، سنة 2007.

2- سارة عبايدية، (شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19)، مجلة علمية فصلية محكمة، جامعة ابن خلدون، تيارت – الجزائر، العدد 03، سبتمبر 2017.

3- وردية العربي، دور سلطات البلدية في مجال الضبط العمراني، مجلة البناء والتعمير، جامعة تلمسان – الجزائر، العدد 01، مارس 2017.

4- بوبكر بزعيش، (مخطط شغل الأراضي: أداة للتهيئة والتعمير)، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 17، العدد 01، جامعة بجاية – الجزائر، 31 جويلية 2018.

5- الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر – بسكرة، العدد 03، 2018.

6- زعيتر سمية، الاستعمالات القانونية للمخططات العمرانية في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي سي الحواس – بريكة، جامعة قسنطينة، العدد 03، جوان 2019.

7- وداد عطوي، وعيسى حداد، (مخطط شغل الأراضي كأداة لتكريس حق الشخص في الحصول على المعلومة البيئية العمرانية)، مجلة وحدة البحث في تنمية الموارد البشرية، المركز الجامعي مرسلي عبد الله – تيبازة، المجلد 10، العدد 02، ديسمبر 2019.

8- سعاد ميمونة، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون – تيارت، المجلد 04، العدد 02، جوان 2020.

9- الحسين فرج، ومحمد زغو، (مخطط شغل الأراضي أداة لا مركزية تشاركية لحماية البيئة)، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشلف، المجلد 57، العدد 05، ديسمبر 2020.

10- هاجر شنيخر، (استراتيجية التهيئة الإقليمية لتحقيق التنمية المستدامة والفاعلية الاقتصادية: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم SNAT نموذجًا)، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة أم البواقي، العدد 03، المجلد 07، ديسمبر 2020.

11- عبد الله لعويجي، شهادة المطابقة في ظل المرسوم التنفيذي 19-15، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، مخبر الحوكمة والقانون الاقتصادي، جامعة باتنة 1 – الجزائر، المجلد 08، العدد 01، سنة 2021.

12 - فايزة صوداقي، وساسية خضراوي، (المخطط البلدي للتنمية ودوره في تحقيق التنمية المحلية – بلدية البليدة نموذجًا)، مجلة إدارة الأعمال والدراسات الاقتصادية، المجلد 07، العدد 02، 31 ديسمبر 2021.

13- محمد صهيب، بن عبيد، ونبيلة، لدرع، شهادة التعمير وفق آخر التعديلات في المرسوم التنفيذي 20-342، مجلة الدراسات القانونية، مخبر السيادة والعولمة، جامعة يحيى فارس، المدية – الجزائر، المجلد 09، العدد 01، جانفي 2023.

14- زهرة سعيود، (آليات تفعيل دور المخطط الولائي في تحقيق التنمية المحمية)، مجلة الفكر القانوني والسياسي، كلية الحقوق – جامعة الجزائر 1، العدد 01، المجلد 07، 15 ماي 2023.

15- عبد الرحمان بخوش، دور المخططات البلدية للتنمية (PCD) في التنمية المحلية، الملتقى الوطني حول المناجمنت العمومي الحديث كدعامة أساسية للتنمية المحلية، جامعة أبو بكر بلقايد – تلمسان، دون تاريخ دقيق.

خامسا: المحاضرات

1- مامون مؤدن، محاضرات في مقياس التهيئة والتعمير، ألقيت على طلبة السنة الأولى ماستر، تخصص الدولة والمؤسسات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الطاهري محمد – بشار، السنة الجامعية 2021/2020.

2- سعاد هواري، دروس السداسي الثالث: أدوات التهيئة والتعمير، موجهة لطلبة السنة الثانية طبوغرافيا، كلية علوم الأرض والجغرافيا والتهيئة العمرانية، جامعة الإخوة منتوري – قسنطينة 1، السنة الجامعية 2021/2020.

3- كمال مصطفاوي، محاضرات في مقياس أدوات تهيئة الإقليم، ألقيت على طلبة السنة الأولى ماستر، تخصص قانون التهيئة والتعمير، قسم القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي – برج بوعريريج، السنة الجامعية 2024/2023.

سادسا : التقارير

1- مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية المدية، مشروع تهيئة مخطط شغل الأراضي رقم 03 (P.O.S N°03 – مقدم العلوي – بلدية المدية)، بيانات غير منشورة، ولاية المدية، ماي 2024.

سابعا: المقابلات الشفوية

1- مصطفى قويسمي، مهندس معماري رئيسي لدى مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية لولاية المدية، إجراء صفقة من أجل اختيار مكتب دراسة مؤهل، قاعة الأساتذة بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحيى فارس، 2025/06/04، (مقابلة شخصية).

2- سمية شعواطي، رئيسة مكتب بمديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية المدية، الإجراءات التقنية لإعداد مخطط شغل الأراضي، مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء، 2025/06/05، (مقابلة شخصية).

ثامنا : المواقع الإكترونية

1- شركة الإستشارات الهندسية(Consultancy Engineering) ، تأثير رخص الهدم على التخطيط العمراني والبيئي في المدن، 28 يناير 2024، تم الاطلاع عليه في 2 يونيو 2025، من

https://consultancyengineering.com/the-impact-of-demolition-permits-on-urban-planning

2- Logisneuf. (n.d.). Définition du permis de démolir. Logisneuf. Consulté le 2 juin 2025, de : https://www.logisneuf.com/definition-permis-demolir.html

3- الموقع الرسمي لوزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية، وثيقة بيداغوجية تخص المخططات البلدية للتنمية، متاح على: https://www.interieur.gov.dz/images/FICHE-PCD-arabe.pdf

الفهرس:

شكر

إهداء

مقدمة 1
مبحث تمهيدي : الإطار المفاهيمي لمخطط شغل الأراضي. 5
المطلب الأول : مفهوم مخطط شغل الاراضي. 6
الفرع الأول: تعريف واهداف مخطط شغل الأراضي.....6
الفرع الثاني : خصائص مخطط شغل الاراضي 10
الفرع الثالث: محتوى مخطط شغل الاراضي 12
المطلب الثاني : علاقة مخطط شغل الاراضي بمخططات التهيئة الأخرى 13
الفرع الاول: علاقة مخطط شغل الأراضي بالمخططات الإقليمية.....13
الفرع الثاني: علاقة مخطط شغل الاراضي بالمخططات المحلية.....21
الفصل الأول: إجراءات إعداد مخطط شغل الاراضي. 30
المبحث الأول : الإجراءات القانونية لإعداد مخطط شغل الأراضي 31
المطلب الاول : المرحلة التحضيرية لإعداد مخطط شغل الأراضي.....31
المطلب الثاني: مرحلة اعداد مخطط شغل الاراضي 32
الفرع الاول : اصدار قرار ترسيم حدود مخطط شغل الاراضي 32
الفرع الثاني: استشارة الهيئات والمصالح العمومية.....34
الفرع الثالث: عرض مشروع المخطط للتحقيق العمومي.....36
المطلب الثالث : المصادقة على مخطط شغل الاراضي ووضعه تحت تصرف الجمهور 37
الفرع الأول : المصادقة بموجب مداولة مع التقيد براي الوالي. 37
الفرع الثاني : تبليغ مخطط شغل الاراضي للجهات المعنية.....38
الفرع الثالث: وضع مخطط شغل الاراضي تحت تصرف الجمهور 38
المطلب الرابع: مراجعة مخطط شغل الاراضي.....39
الفرع الاول : عدم قابلية مخطط شغل الاراضي للتعديل والمراجعة قاعدة عامة 39
الفرع الثاني: قابلية تعديل و مراجعة مخطط شغل الاراضي استثناء 39

المبحث الثاني: الإجراءات التقنية لإعداد مخطط شغل الأراضي.....41
المطلب الأول: اختيار مكتب دراسات مؤهل لدراسة مخطط شغل الأراضي.....41
الفرع الاول: اعداد العروض وإيداعها 42
الفرع الثاني: فتح وتقييم العروض.....43
الفرع الثالث: المنح النهائي وتوقيع الاتفاقية 44
المطلب الثاني: مرحلة التشخيص وسيناريوهات التهيئة.....44
المطلب الثالث: مرحلة التهيئة والنظام العمراني. 45
الفرع الاول : وثيقة التنظيم العمراني (لائحة التنظيم) 45
الفرع الثاني: ملف التهيئة.....46
المطلب الرابع: ملف النشر النهائي و ملف SIG(مرحلة النظم الجغرافية) 47
الفرع الأول : ملف النشر النهائي 47
الفرع الثاني : ملف SIG (مرحلة النظم الجغرافية).....47
الفصل الثاني: دور مخطط شغل الأراضي في ضبط عملية البناء 48
المبحث الاول: الرقابة السابقة لعملية البناء 49
المطلب الأول: رخصة البناء.....49
الفرع الأول: تعريف رخصة البناء.....49
الفرع الثاني: مضمون ملف رخصة البناء 50
الفرع الثالث: اهداف رخصة البناء.....52
الفرع الرابع: ضبط مخطط شغل الاراضي لرخصة البناء 53
المطلب الثاني: رخصة التجزئة.....56
الفرع الأول : تعريف رخصة التجزئة.....56
الفرع الثاني: أهمية رخصة التجزئة.....57
الفرع الثالث :ضبط مخطط شغل الأراضي لعملية التجزئة.....57
المطلب الثالث: رخصة الهدم 59
الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم.....59
الفرع الثاني: مضمون ملف رخصة الهدم 60
الفرع الثالث: أثر ضبط مخطط شغل الأراضي لرخصة الهدم.....60
المطلب الرابع: شهادة التعمير.....62

الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير 62
الفرع الثاني: مضمون شهادة التعمير 62
الفرع الثالث: أهمية شهادة التعمير. 63
الفرع الرابع: علاقة شهادة التعمير بمخطط شغل الأراضي 64
المبحث الثاني: الرقابة اللاحقة لعملية البناء.....65
المطلب الأول: شهادة المطابقة.....65
الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة.....65
الفرع الثاني: اهمية شهادة المطابقة 66
الفرع الثالث: ضبط مخطط شغل الأراضي لشهادة المطابقة. 66
المطلب الثاني: شهادة التقسيم. 68
الفرع الأول: تعريف شهادة التقسيم 68
الفرع الثاني: اهمية شهادة التقسيم. 69
الفرع الثالث: ضبط مخطط شغل الأراضي لشهادة التقسيم.....69
خاتمة: 71
الملاحق : 75
قائمة المصادر والمراجع.....82
الفهرس: 88