اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال إعداد أدوات التعمير (المخططات العمرانية)

عيسى مهزول
باحث دكتـــوراه جامعة تبسة

الملخص:

لقد أناط المشرع الجزائري برئيس المجلس الشعبي البلدي، في مجال المخططات العمرانيـــة(المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي) مهمة القيام بالإجراءاتsالتحضيرية، واتخاذ القرارات الإدارية اللازمة، بهدف استشارة الجهات الإدارية الرسمية وكذا الجمعيات المهنية المعنية بهذه المخططـــات، وجمعيات المرتفقين ذات الصلة، وإلى غاية المصادقة على هذه المخططات العمرانية، ومنه نشرها للجمهور باعتبارها ملزمة للجميع بما فيهم البلدية.لتكون بذلك هذه المخططات مرجعية رئيس المجلس الشعبي البلـــدي والجهات الإدارية الأخرى حين اتخاذ القرارات الإدارية العمرانية الفردية (قرار: رخصة تجزئـــة، رخصـــة بناء،رخصة هدم، ،...الخ.)سواء بالترخيص أو رفض الترخيص, ضمانا لتحقيق أهداف التعمير المنصـــوص عليها قانونا.

Résumé:

le législateur algérien a chargé le P/APC dans le domaine des plans d'urbanisme(plan directeur d'aménagement et d'urbanisme –plan d'occupation des sols)d'entamer les préparatoires et de prendre les arrêtés administratifs *dans le but de consulter les administrations et* les associations professionnelles concernées par ces plans telles que les chambres de commerce et d' agriculture et aussi les associations des usagers. et cela jusqu'à l'approbation de ces plans.. ensuite la publication de ces plans au public au temps que leur contenu est obligatoire pour tous y compris la commune. Et ces plans seront pour le P/APC et autres administrations la référence pour accepter ou refuser la délivrance des permis (permis de lotir–permis de construire-permis de démolir….etc.).et tout ça pour assurer les buts d'urbanisme désignés par la loi.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

مقدمة:

انطلاقا من أحكام قانون التهيئة و التعمير29/90 المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 في 04/08/14فإن المخطّطات العمرانية هي الأدوات التي ألزم المشرّع كل بلدية بأن تتزوّد بها، ضمانا لتحقيق أهداف العمران.وجعل تحضير وإتمام هذه المخططات بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي ،وتحت مسؤوليته.ذلك أن هذه المخطّطات تمثل صورة للتّنمية الحضرية،باعتبارها تنطلق من الواقع المعاش بما يملك من طاقات وإمكانات،لتضع تصورا لمستقبل التعمير المقرّر على مساحة الإقليم الذي تغطّيه.بكل ما يتطلّب ذلك من إمكانات وكفاءات وقدرة على التقدير و التخطيط[1]. لذلك يمكن في هذا الصدد طرح الإشكالية المتعلقة بمدى قدرة الصلاحيات المخولة قانونا لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال المخططات العمرانية من ضمان التحضير و المصادقة عليها لتكون المرجعية للجميع بالنسبة لأشغال التعمير على الإقليم الذي تغطيه هذه المخططات.للإجابة على هذه الإشكالية يتعين التطرق إلى ما يلي:

- المبحث الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

المطلب الأول-مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

الفرع الأول- تعريفه:عرفه المشرّع كما يلي **(المخطّط التّوجيهي للتّهيئة والتّعمير هو أداة للتّخطيط المجالي و التسيير الحضري يحدّد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخطّطات التنمية و يضبط الصّيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي)** [2]

يمكن القول أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حلقة وسطى، بين المخطّطات التنموية بكل مستوياتها من جهة ،وبين مخطط شغل الأراضي من جهة ثانية، بحكم أنه يستوعب برامج المخطّطات التنموية ويشكل مرجعية لمخطط شغل الأرض.

الفرع الثاني- مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:يتضمّن هذا المخطّط ما يلي:.[3]

1-التّوجهات الأساسية للتّهيئة العمرانية على مستوى الإقليم الذي يغطّيه.

2-تحديد التّخصيص العام للأراضي على مستوى الإقليم الذي يشمله،[4] بحيث يحدّد توسّع المباني السّكنية، وتمركز المصالح و النّشاطات، وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية

3 -يحدّد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية، و المناطق الواجبة الحماية .[5]

---

1 -.محمد الهادي لعروق: التهيئة و التعمير في صلاحيات الجماعات المحلية الملتقى الوطني الرابع حول التهيئة العمرانية كلية الحقوق عزابه سكيكدة (الجزائر). 03 / 04 ماي2010. ص 03

2 -المادة 16 من القانون 29/90 في 1990/12/01 ويتعلق بالتهيئة و التعمير ج ر 52 لسنة 1990 المعدل بالقانون 05/04 في 2004/08/14 ج ر 51 لسنة 2004.- وقد عرف المشرع مصطلح التهيئة في نص لاحق بالقول (التهيئة: أشغال معالجة سطح الأراضي و تدعيم المنحدرات و غرس الأشجار ووضع أثاث حضري و انجاز المساحات الخضراء و تشييد السياج) المادة 2 من القانون 15/08 .

3- المادة 17ف2 من المرسوم التنفيذي 177/91في 1991/05/28 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به. ج.ر 26 لسنة 1991..المعدل بالمرسوم التنفيذي 317/05 في 09/10/ 2005ج.ر 62 لسنة 2005.

4 - يمكن أن يشمل الإقليم الذي يغطيه المخطط جزء من إقليم بلدية أو إقليم البلدية كاملا أو أقاليم عدة بلديات. و في هذه الحالة الأخيرة يكون التحضير للمخطط مشتركا بين البلديات المعنية

5 - ومنها المعالم التاريخية ذلك أن المحافظة عليها و إبراز خصائصها الجمالية يعتبر جزء من محتوى مضمون الوظيفة الاجتماعية و الثقافية والحضارية لتاريخ المدينة.انظر.احمد بوذراع: سياسة المحافظة على الأبنية الأثرية و المعالم التاريخية القديمة داخل المدينة، مجلة الباحث عدد12 سنة 1999 ، جامعة منتوري قسنطينة. (الجزائر) ص 20.

www.manaraa.com

4-يقسّم هذا المخطط الإقليم الذي يغطّيه إلى قطاعات هي:القطاعات المعمّرة-القطاعات المبرمجة للتعمير-قطاعات التعمير المستقبلية -قطاعات غير قابلة للتعمير[1]

الفرع الثالث -الوثائق الإدارية و التقنية المكونة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:وهي كالتالي

1-تقرير توجيهي يتضمّن تحليل الوضعية العمرانية القائمة على الإقليم الذي يشمله المخطّط،والمقترحات الخاصة بالتهيئة العمرانية، بناء على التحليل السابق.وكذا التوجيهات الخاصة بحماية المواقع، و الحدّ من الأخطار، و الفيضانات، و الزلازل.

2-لائحة تنظيم تحدّد القواعد المطبّقة على كل قطاع من القطاعات التي يتضمّنها المخطّط.

3-وثائق بيانية تشمل المخطّطات التي تبين حدود كل قطاع من قطاعات المخطط.[2]

المطلب الثاني- أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: بما أن هذا المخطط هو مرجعية تطبيقية لأشغال التعمير على مستوى الإقليم الذي يغطّيه، فإنه يهدف أساسا إلى ضمان تجسيد أهداف العمران، من خلال ضبط توقّعات التعمير وقواعده.و يحدّد على وجه الخصوص الشروط التي تمكّن من ترشيد استعمال المساحات، والمحافظة على النّشاطات الفلاحية، وحماية المساحات ذات الحساسية والمواقع والمناظر.[3]ليكون بذلك الإطار الذي يتوجّب على الجميع، سواء المالكين للأرض أو الحائزين أو حتى الجهات الإدارية ومنها البلدية ذاتها، الالتزام بما أقره هذا المخطّط.

المطلب الثالث:سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في تحضيرالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

الفرع الأول-مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: يلزم القانون رئيس المجلس الشعبي البلدي كخطوة أولى بالمبادرة بتحضير مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يغطي إقليم البلدية.[4] حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعداد مذكرة تمهيدية تتعلق بتحضير مشروع هذا المخطط، يقدّمها أمام المجلس للمداولة فيها[5].

- وباعتبار أن هذا المخطّط ذو طابع إداري و تقني ،فإن الأصل أن تقوم المصالح البلدية المكلّفة بالتعمير بتحضير مشروعه،بالتنسيق مع لجنة التعمير و التهيئة العمرانية للبلدية. إلا أن الواقع العملي خلاف ذلك إذ أن معظم البلديات تلجا إلى الوصاية من خلال مديرية التعمير أو إلى مكاتب الدراسات لتحضير مشروع م.ت.ت.ت[6]،لأن أغلب البلديات لا تملك الكفاءات المؤهلة لذلك.

- ونظرا لأهمية هذه المخطّطات، فإن المشرّع دعّم المنظومة المؤهلة لتحضيرها، من خلال إنشاء وكالة وطنية للتعمير، و التي اعتبرها الأداة الأساسية للدولة في مجال إعداد و متابعة مخططات التهيئة و التعمير،وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، و أوكل إليها مهام عديدة منها دراسة وإعداد المخططات العمرانية، وهو بذلك حاول تجاوز النقائص التي رافقت دوما تحضير هذه المخططات. [7]

1- إن هذا التقسيم يهدف أساسا إلى حماية المواقع و الآثار و غيرها إلا أن الواقع يكشف في كثير من الحالات خلاف ذلك.

2 - محمد جبري: التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر. مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، ابن عكنون الجزائر، 2006 .ص 15-16.

3 - المادة 4 من القانون 05/04 في 2004/08/14 ج.ر 51 لسنة 2004. المعدلة للمادة 11 من القانون 29/90. والمذكورين سابقا.

4 - المادة 24 من القانون 29/90. نفسه..

5 - المادة 25 من القانون نفسه.

6 - د.محمد الهادي لعروق: المرجع السابق ص04.

7 المرسوم التنفيذي 344/09 في 2009/11/22 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير.ج ر 26 لسنة 2009.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الفرع الثاني: إصدار قرار المداولة المتضمنة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي في مشروع هذا المخطط يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا يتضمّن هذه المداولة.[1] يتم تبليغه للوالي المختصّ إقليميا، وكذا نشره في مقر المجلس الشعبي البلدي لمدة شهر(01) واحد.[2]و موازاة مع ذلك يتمّ تبليغ هذا القرار إلى رؤساء الغرف التجارية، والفلاحية، وكذا رؤساء المنظمات المهنية، ورؤساء الجمعيات المحلّية للمرتفقين، والتي يمنحها القانون مهلة 15 يوما من تاريخ استلام التبليغ، للإعلان عن إرادتها في المشاركة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و تبعا لذلك تعيين من يمثّلها في هذه العملية.[3]

– لضمان تفاعل الأفراد مع القواعد الملزمة للتعمير، أسّس القانون لإشراك هؤلاء الأفراد في تحضير أدوات التعمير، وهو ما يعبّر عنه بالتعمير المشاركاتي من خلال الجمعيات، إذ يمكنها أن تبدي رأيها في دفتر الشّروط الذي تحضّره البلدية،ثم توجّهه إلى مكاتب الدراسات التي تقوم بتحضير هذا المخطط .[4] كما أن المتعاملين الاقتصاديين من خلال الغرف والجمعيات المهنية، يمكنهم إبداء اقتراحاتهم و تطلّعاتهم حول أماكن استثماراتهم المستقبلية، بما يسمح بإدراجها في دفتر الشروط.كما يمكنهم تقديم أرائهم لمكاتب الدّراسات في مرحلة لاحقة بغرض مطابقتها مع الواقع.[5].

الفرع الثالث:إصدار قرار يتضمن الجهات المشاركة في تحضيرالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا يتضمّن قائمة بالجهات التي ستشارك في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهي على مستويين مستوى رسمي تمثله القطاعات الحكومية، إلى جانب اللّجنة الولائية للهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني.[6] ومستوى غير رسمي يمثّله الفاعلون الاقتصاديون و الجمعيات التي أعلنت عن إرادتها في المشاركة في تحضير هذا المخطط.[7] مع نشر هذا القرار في مقر المجلس الشعبي البلدي لمدة شهر (01)واحد.و تبليغه إلى كل جهة من الجهات المدرجة فيه، والتي يمنحها القانون مهلة ستين(60) يوما لإبداء أرائها في مشروع هذا المخطط.[8]

---

[1] – د.اقلولي ولد رابح صافية. "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90- 29. الملتقى الوطني الرابع حول التهيئة العمرانية كلية الحقوق عزابة سكيكدة(الجزائر)، 03 / 04 ماي2010 ص06.

[2] – المادة 03 من المرسوم التنفيذي 177/91 في 1991/05/28 المذكور سابقا.

[3] – المادة 07 من المرسوم التنفيذي نفسه..

[4] – موقع وزارة الداخليةwww.ministere de l interieur.dz وثيقة حول التعمير دون عنوان. العنوان الفرعي: الاضطلاع بالمسؤوليات و الإحاطة بالشركاء ص20 :رغم أن الواقع العملي يكشف عزوف الأفراد من خلال جمعياتهم عن المشاركة في إعداد هذه المخططات بالرغم من ارتباطها بالمجال المكاني الذي يعيش فيه هؤلاء الأفراد و إلزام أحكامه لهم بعد المصادقة عليه. تاريخ الرجوع 11/01/01.

–وكذلك محمد الامين حركات: من إشكالية تطبيق أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر هل نريد "تعمير" بدون "عقار. الملتقى الوطني الرابع حول التهيئة العمرانية كلية الحقوق عزابه سكيكدة الجزائر: 04/03 ماي 2010. ص2

[5] –– موقع وزارة الداخلية المرجع السابق ص 21.

[6] – تنص المادة 40من المرسوم التشريعي 07/94 في 1994/05/18 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري.ج ر 3 2لسنة 1994 (يجب على الجماعات المحلية أن تستشير اللجنة الولائية للهندسة المعمارية و التعمير و المحيط المبني في إطار إعداد أدوات التعمير طبقا لأحكام المادة 15 من القانون 29/90المؤرخ في أول ديسمبر 1990و المذكور أعلاه)

[7] – المادة 08 من المرسوم التنفيذي 177/91 ..ويتضمن هذا القرار وجوبا مصالح الدولة على مستوى الولاية المكلفة بالتعمير. الفلاحة. التنظيم الاقتصادي. الري. النقل. الأشغال العمومية .المباني و المواقع الأثرية و الطبيعية. البريد و المواصلات.و بعنوان الهيئات و المصالح العمومية المكلفة في المستوى المحلي : توزيع الطاقة. النقل. توزيع الماء.و بعد تعديل نص المادة السابقة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 317/05 في 2005/09/10. يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي 177/91 ج.ر 62 لسنة 2005 .أضيفت إلى قائمة مصالح الدولة على مستوى الولاية الواجب استشارتها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي البيئة .التهيئة العمرانية. السياحة.

[8] – المادة 09 من المرسوم التنفيذي 177/91. المذكور سابقا.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

-.إن قانون التّهيئة و التعمير يجعل استشارة الجمعيات المحلية للمستعملين، و الغرف التجارية و الفلاحية،وكذا المنظمات المهنية وجوبيه[1].بخلاف النص التّنظيمي الذي يكتفي بوجوب استشارة الإدارات العمومية غير الممركزة و الهيئات و المصالح العمومية المحلية.[2] مخالفا النصّ التشريعي مما يستدعي تعديل النص التّنظيمي ليتوافق مع النصّ التشريعي.

الفرع الرابع:إصدار قرار عرض مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لإعلانه للجمهور قصد الاستقصاء و تقديم الملاحظات

– بعد تحضير مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار القرار المتضمّن إخضاع هذا المشروع للاستقصاء العمومي لمدة خمسة وأربعين (45) يوما.و يحدّد هذا القرار مكان أو أمكنة الاستشارة، مع تعيين المفوّض المحقق أو المفوّضين المحققين،وكذا تاريخ بداية وانتهاء التحقيق، و كيفيات إجرائه[3].وباعتبار أن القرارات التّنظيمية لا تسري في مواجهة الأفراد إلا بعد نشرها،[4]فإن هذا القرار يجب نشره بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني طوال مدة الاستقصاء ويبلّغ رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا[5]

– يسمح القانون للأفراد بتقديم ملاحظاتهم واعتراضاتهم في الآجال القانونية ،إذ أنه بعد المصادقة على المخطط فإنه يسري في مواجهة الكافة.وهذه الآلية هي امتداد لمبدأ التعمير المشاركاتي، الذي أسّس له المشرّع خلال كامل مراحل تحضير هذا المخطط، بما يجسّد نظام مشاركة المواطن في تقرير شؤونه المحلية.

– وبعد تعديله إذا اقتضت الضرورة، خلال مرحلة المهلة الممنوحة لكل الأطراف المعنية، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحضير ملف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للمداولة أمام المجلس الشعبي البلدي. وبعدها إرسال الملف مشتملا على المداولة ،وسجل الاستقصاء العمومي، و الوثائق البيانية، والمخطّطات المتعلّقة به،إلى الوالي المختص إقليميا لأجل المصادقة [6]. مما يشكّل مسارا يهدف لضمان انسجام هذا المخطّط مع إستراتيجية تهيئة الإقليم. [7] ليصدر الوالي المخطّط في شكل قرار إداري تنظيمي.[8]

– إن هذا المخطط من خلال تكفّله ببرامج الدولة، والجماعات الإقليمية، والمؤسسات والمصالح العمومية، يجعله يتجاوز فكرة أن المخطّط هو عمل تقني انفرادي للبلدية،تقوم به من خلال رئيسها.كما يشكّل أداة لتجسيد نظام اللامركزية الإدارية، من خلال دور البلدية و مجلسها،وكذا الهيئات المحلية، والمنظمات

1 – المادة 15 من القانون 29/90.نفسه.

2 – المادة 8ف2 من المرسوم التنفيذي 177/91. المذكور سابقا.

3 – المادة 10من المرسوم التنفيذي نفسه.

4 – (النشر هو إتباع الإدارة شكليات معينة كي يعلم الجمهور بالقرار و كي يؤدي النشر مهمته يجب أن يكشف عن محتوى القرار كاملا حتى يمكن للمخاطبين به الاطلاع عليه). انظر:.سليمان محمد الطماوي: النظرية العامة للقرارات الإدارية، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي 1976 ،القاهرة (مصر). طبعة 4 ص 571.

–يقع على الإدارة عبء النشر و عليها أيضا عبء إثباته حيث أن إتمام إجراءات النشر يجب أن يكون ثابتا لا مفترضا. انظر:.محمد فؤاد عبد الباسط القرار الإداري التعريف و المقومات النفاذ و الانقضاء دار الفكر الجامعي الإسكندرية (مصر) د.س- د.ط ص 287.

5 – المادة 11 من المرسوم التنفيذي 177/91 المذكور سابقا...

6 – طبقا للمادة 15 من المرسوم التنفيذي 177/91 المذكور سابقا فان الوالي يختص بالمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة أن الإقليم المعني ينبع ولاية واحدة.أما إذا كان الإقليم تابعا لعدة ولايات فإن الاختصاص بالمصادقة على هذا المخطط ينعقد حسب الحالة للوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالتعميربموجب قرار وزاري مشترك أو ينعقد للوزير الأول بموجب مرسوم تنفيذي.

7 –.محمد الهادي لعروق المرجع السابقص 02.

8 – باعتبار أن القرار الإداري التنظيمي في طبيعته هو تشريع تصدره السلطة الإدارية يتضمن قواعد عامة تطبق باستيفاء شروطها و لا يستنفد موضوعه بتطبيقه خلاف القرار الإداري الفردي بل يبقى قابلا للتطبيق في المستقبل. انظر: د. سليمان محمد الطماوي المرجع نفسه ص 467.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المهنية،و جمعيات المرتفقين،والمواطنين[1] لكن يثور التساؤل حول توافره في كل بلدية وكذا حول مدى احترام أحكامه[2].

المطلب الرابع: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في مراجعة هذا المخطط :

منح المشرّع رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ضمن شروط محدّدة وكيفيات مضبوطة.

الفرع الأول:أسباب المراجعة:

إن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تتم و وفقا لما قرّره القانون29/90المذكور سابقا للأسباب التالية: [3]

1-أن تكون القطاعات المختلفة للتعمير في طريق الإشباع .

2-تطوّر الأوضاع أو المحيط على إقليم المخطط، بما يجعل مشاريع التّهيئة أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعيّنة لها، أي أن ما أنجز على أرض الواقع أصبح لا يستجيب لاحتياجات الأفراد و المحيط، ممّا يحتّم برمجة مشاريع جديدة لتدارك النقص القائم من خلال مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

الفرع الثاني: كيفيات المراجعة:

تتم المراجعة وفقا للأحكام المنصوص عليها في تحضير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه.أي بإتّباع المراحل نفسها المتبعة خلال تحضيرالمخطط .[4]

المبحث الثاني: مخطط شغل الأراضي

المطلب الأول:- مفهوم مخطط شغل الأراضي

الفرع الأول: تعريفه- عرّفه المشرّع بالقول **(يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطّط التّوجيهي للتّهيئة و التّعمير حقوق استخدام الأراضي و البناء.)**. [5]

- إن مخطط شغل الأراضي يفصّل القواعد المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، مما يعطي صورة دقيقة لكيفية و طريقة استخدام الأرض.[6] وتحقيقا للتّفصيل المطلوب، فإن المتعارف عليه أن إقليم البلدية الواحدة يغطّيه أكثر من مخطط شغل الأراضي

الفرع الثاني - مضمون مخطط شغل الأراضي : يحدّد بصورة مفصّلة[7]الشّكل الحضري، والتّنظيم، وحقوق البناء، واستعمال الأراضي بالنّسبة للقطاع ،أو القطاعات و المناطق التي يغطّيها،كما يعيّن كميات البناء الدنيا والقصوى المسموح بها،وكذا أنماط البنايات واستعمالاتها.إضافة إلى تحديد المساحة العمومية، والمساحات الخضراء والمواقع المخصّصة للمنشآت العمومية، و ذات المصلحة العامة، وتخطيطات ومميّزات طرق

---

[1] – جبري محمد: المرجع السابق.ص16.و22

[2] – ومثالها الأحكام المتعلقة بحماية الغابات و الغطاء النباتي.انظر نصر الدين هنوني : الوسائل القانونية و المؤسساتية لحماية الغابات في الجزائر الديوان الوطني للأشغال التربوية 2001،دون ط.بعة، ص184.

[3] – المادة 18 من المرسوم التنفيذي 177/91 المذكور أعلاه.و التي تحيلنا إلى المادة 28 من القانون 29/90 المذكور آنفا.

[4] – المادة 18 من المرسوم التنفيذي 177/91 المذكور سابقا.و التي تحيلنا إلى المادة 28 من القانون 29/90 المذكور آنفا.

[5] – المادة 31 من القانون 29/90. المذكور سابقا.

[6] – ياسمين شريدي .:الرقابة الادارية في مجال التعمير و البناء،مذكرة ماجستير،كلية الحقوق بن عكنون،الجزائر ،سنة 2008، ص 25.

[7] – المادة 18 من المرسوم التنفيذي 178/91. المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ 1991/05/28 يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة ج.ر 26 لسنة 1991 المعدل. بالمرسوم التنفيذي 318/05 في 2005.في2005/09/10 ج.ر 62 لسنة 2005.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المرور. وأيضا الأحياء و الشوارع، والنصب التذكارية والمواقع، والمناطق الواجبة الحماية كمواقع الأراضي الفلاحية .

الفرع الثالث -الوثائق الإدارية و التقنية المكونة لمخطط شغل الأراضي:تشمل هذه الوثائق

1-**لائحة تنظيم:** تشمل مذكّرة إثبات تلاءم أحكام مخطط شغل الأراضي مع الإطار المرجعي لها وهو م.ت.ت.ت، إضافة إلى القواعد المحدّدة و الخاصة بكل منطقة متجانسة، وكذا تحديد شروط استخدام الأرض. مع التكفل بالإجراءات المقررة في القانون 02/02 [1]و كذا المنصوص عليها في القانون 20/04.[2]

2-**الوثائق والمستندات البيانية:** وهي مخطّط بيان الموقع على سلم 2000/1 أو 5000/1 وخارطة ومجموعة من المخطّطات على سلم 500/1 ، توضّح كيفيات شغل الإقليم الذي يغطّيه مخطط شغل الأراضي وتهيئته، مع تحديد الجهة التي تتحمّل أعباء هذه التهيئة سواء الدولة أو الجماعات المحلية.

المطلب الثاني: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه.

الفرع الأول مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحضير مخطط شغل الأراضي:

طبقا لما ينص عليه القانون، يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي بتقديم مشروع م.ش.أ أمام المجلس الشعبي البلدي للمداولة فيه.[3] ذلك أن مخطط شغل الأراضي هو أداة قانونية منحها المشرّع لرئيس المجلس الشعبي البلدي لتحقيق أهداف أهمّها المحافظة على الأراضي الفلاحية

الفرع الثاني -إصدار قرار إداري يتضمن المداولة الخاصة بمشروع مخطط شغل الأراضي:

- بعد المداولة من طرف المجلس الشعبي البلدي في مشروع مخطط شغل الأراضي ،وفق الإجراءات المنصوص عليها في قانون البلدية [4]. يقوم رئيس المجلس بإصدار قرار إداري يتضمّن المداولة المتعلقة بمشروع هذا المخطط محتواه تذكير بالحدود المرجعية لهذا المخطّط الواجب إعداده، تبعا لما حدّده المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، وبيان لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية، و الهيئات و المصالح العمومية، والجمعيات في إعداد هذا المخطط.[5]

- ثم يّبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي هذا القرار إلى الوالي المختص إقليميا، و ينشره في مقر المجلس الشعبي البلدي لمدة شهر كامل.[6] وكذا تبليغه كتابيا إلى رؤساء غرف التجارة، و الفلاحة، و رؤساء المنظمات المهنية، و رؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين.و هؤلاء جميعا منحهم القانون مهلة (15) خمسة عشر يوما من تاريخ استلام التبليغ ،للإعلان عن إرادتهم في المشاركة في إعداد مخطط شغل الأراضي و تكليف من يمثّلهم في ذلك. [7]

---

1 - يتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة.

2 - يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.

3 - المادة 34 من القانون 29/90. المذكور سابقا -و المادة 02 من المرسوم التنفيذي 178/91.المذكور سابقا- في ذلك انظر:.اقلولي ولد رابح صافية ،المرجع نفسه ص14 وما بعدها.

4- تتم المداولة وفقا للمواد.16 و مايليها من القانون 10/11.و تقابلها المواد. 38و ما يليها من القانون90/08. المعدل و المتمم (الملغى) .

5 - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 178/91. المذكور أعلاه

6 - المادة 03 من المرسوم التنفيذي نفسه.

7 - المادة 07 من المرسوم التنفيذي نفسه .لم يذكر النص صراحة تعيين ممثلين لكن بالقياس على إجراءات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير. يمكن استخلاص ذلك.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الفرع الثالث– إصدار قرار إداري يتضمن الجهات المشاركة في تحضير مخطط شغل الأراضي:

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا، يتضمن قائمة بمجموع الإدارات العمومية غير الممركزة، و الهيئات و المصالح العمومية المحلية الواجب استشارتها ،وكذا الجمعيات و المنظمات المهنية التي طلبت استشارتها.[1]

– الملاحظة نفسها يمكن تسجيلها وتتعلّق بكون النص التّنظيمي يعتبر استشارة الغرف المهنية و الجمعيات جوازيه، على أساس إبداء رغبتهم في ذلك.[2]في حين أن قانون التّهيئة والتعمير يجعلها وجوبيه.وهو ما يتطلّب تدخّل المشرّع بالتعديل للنص التنظيمي.

الفرع الرابع– إصدار قرار إداري بعرض مشروع مخطط شغل الأراضي للجمهور قصد استقصاء وتقديم الملاحظات:

– يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا إداريا، يتضمن عرض مشروع مخطط شغل الأراضي للاستقصاء العمومي لمدة ستين (60) يوما،محددا المكان أو الأماكن التي تتم فيها الاستشارة ،و تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين،وتاريخ بدء وانتهاء عملية التحقيق العمومي، وكيفياتها .وكذا الوثائق الكتابية،والبيانية المكونة لملف مخطط شغل الأراضي [3].ثم تبليغ القرار إلى الوالي المختص إقليميا،وكذا نشره طيلة مدة الاستقصاء بمقر المجلس الشعبي البلدي [4]

– يتم التعبير مباشرة، أو بإرسال الملاحظات إلى المفوّض المحقق، و يتم تدوينها في سجل خاص مرقّم و موقّع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.[5]و بانقضاء المدة المحددة قانونا، يقفل المفوّض المحقّق السجل.ويقوم خلال خمسة عشر (15) يوما الموالية ،بإعداد محضر قفل الاستقصاء العمومي الخاص بالمخطط،وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفقا بالملف كاملا مع الاستنتاجات[6]وبناء على هذه النتائج يمكن تعديل مخطط شغل الأراضي ،ثم يتم إرسال الملف إلى الوالي لإبداء رأيه وملاحظاته خلال ثلاثين (30) يوما من استلامه الملف. [7]

– يصادق المجلس الشعبي البلدي على مشروع مخطط شغل الأراضي المعدل عند الاقتضاء،لأخذ نتائج الاستقصاء ،ورأي الوالي بعين الاعتبار.[8] و يتمّ تبليغ قرار المداولة إلى الوالي المختصّ، وكذا إلى مصلحة الدّولة المكلّفة بالتّعمير على مستوى الولاية، و الغرفة التجارية، والغرفة الفلاحية.

الفرع الخامس :إصدار قرار إداري بوضع مخطط شغل الأراضي تحت تصرف الجمهور:يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا إداريا،يتضمن تاريخ بدء عملية وضع مخطط شغل الأراضي تحت تصرف

---

[1] – المادة 08من المرسوم التنفيذي نفسه . ويتضمن هذا القرار وجوبا مصالح الدولة على مستوى الولاية المكلفة بالتعمير. الفلاحة. التنظيم الاقتصادي. الري. النقل. الأشغال العمومية .المباني و المواقع الأثرية و الطبيعية. البريد و المواصلات.و بعنوان الهيئات و المصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي: توزيع الطاقة. النقل. توزيع الماء.و بعد تعديل نص المادة السابقة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 318/05 في 2005/09/10 يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي 91/.178ج.ر 62 لسنة 2005أضيفت إلى قائمة مصالح الدولة على مستوى الولاية الواجب استشارتها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي البيئة .التهيئة العمرانية. السياحة.تماما كما هو الأمر بالنسبة للمخطط ت.ت.ت

[2] – نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي178/91 المذكور سابقا يخالف نص المادة.15.من القانون29/90. المذكورسابقا.

[3]– المادة 10 من المرسوم التنفيذي 178/91 المذكور سابقا.

[4] – المادة 11 من المرسوم التنفيذي نفسه.

[5] – المادة 12 من المرسوم التنفيذي نفسه.

[6] – المادة 13 من المرسوم التنفيذي نفسه

[7] – المادة 14 من المرسوم التنفيذي نفسه. وفي حالة سكوت الوالي عن الرد خلال مدة 30 يوما.حسب نص المادة نفسها يعتبر ذلك موافقة ضمنية.

[8] – المادة 15 من المرسوم التنفيذي 178/91. نفسه..

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الجمهور، وكذا المكان أو الأمكنة التي يمكن استشارة وثائق هذا المخطط فيها، إضافة إلى الوثائق الكتابية و البيانية التي يتكون منها ملف هذا المخطط. [1]

المطلب الثالث – سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في مراجعة مخطط شغل الأراضي.

الفرع الاول –أسباب المراجعة: منح المشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة مراجعة هذا المخطط في الحالات التالية.[2]

– **الحالة الأولى:** إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه، سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري، أو البنايات المتوقعة في التّقدير الأولّي.

–**الحالة الثانية:** إذا كان الإطار المبني قد تعرّض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.

–**الحالة الثالثة:** إذا طلب ذلك،وبعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه،أغلبية ملاّك البنايات، والذين يشكّلون على الأقل، نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.[3]

–**الحالة الرابعة:** إذا استدعت الحاجة إلى إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية.

الفرع الثاني: كيفيات المراجعة تتم عملية مراجعة مخطط شغل الأراضي بإتباع المراحل نفسها المتبعة في إعداد و المصادقة على المخطط نفسه.باستثناء الحالات المتعلقة بالتكييفات الطفيفة التي تفرضها طبيعة الأرض فلا تتم فيها المراجعة[4]

المطلب الرابع: علاقة مخططات التعمير بمخططات التهيئة العمرانية.

الفرع الأول: المخطط التنموي البلدي:

إن البلدية مكلّفة بإعداد مخطّطها التنموي على المدى القصير، المتوسط،والطويل،ثم تصادق علية وتنفذه بانسجام مع مخطّط الولاية،وأهداف مخطّطات التهيئة العمرانية.ويتضمّن هذا المخطط الأعمال، والتجهيزات،التي تعتزم البلدية القيام بها في الميادين المختلفة للتنمية.[5]

---

[1] –إن قرار مخطط شغل الأراضي ليس لتحديد الآفاق المتعلقة بالبناء وإنما قرار لتقرير حقوق البناء و تنفيذها بما يربط الإدارة بالمواطن - وبذلك فان المشرع لا يترك شيئا للصدفة .انظر: *Zeghbib. Houcine . Commentaires sur la loi* –houcine. Zeghbib *d'orientation foncière, , revue algérienne des sciences juridiques économiques et politiques année1991 N°3, faculté de droit université d'Alger.* p 502.

[2] – طبقا للمادة 19 من المرسوم التنفيذي 178/91 المذكور سابقا، فان مراجعة أو تعديل مخطط شغل الأراضي. لا تتم إلا للأسباب التي ذكرتها المادة 37 من القانون 29/90 المذكور سابقا..

[3] – وقد أكد القضاء الإداري ذلك في قرار لمجلس الدولة الجزائري بالقول(حيث أن مخطط شغل الأراضي يخضع لشروط من اجل المصادقة عملا بالمادة 37 من القانون 29/90..حيث انه لا يمكن تغييره بعد مضي 16 سنة و بإرادة معمر واحد والذي يخضع لتعاونية ... ...حصلت على جميع الوثائق قبل تكوينها وكذلك من اجل مشروع انجاز سكنات أعضائها و بالتالي فطلب إدماج قطعة معينة ضمن مخطط تعديلي يصبح غير مؤسس..) موسوعة الاجتهاد القضائي (قرص مضغوط)قرارات الغرف بالمحكمة العليا و مجلس الدولة كليك لخدمات الحاسوب الجزائر الإصدار الرابع 2007 مصدر الموسوعة النشرة الداخلية لوزارة العدل سنة 2003.قرار رقم 8957 بتاريخ 2003/07/22غير منشور.

[4] – المادة 33 من القانون 29/90 و المادة 20من المرسوم التنفيذي 177/91.المذكورين آنفا.- و يثور التساؤل حول الحالة التي يتم فيها الإلغاء القضائي لمخطط شغل الأراضي وتأثير ذلك على قرارات التعمير الفردية الصادرة على أساسه من حيث إلغائها.من عدمه.إلا أن النصوص القانونية و الاجتهاد القضائي الجزائري لم يقدما إجابة على ذلك.مما يفرض البحث عن ذلك في القضاء المقارن انظر في ذلك: *l'urbanisme. revu IDARA , N :21, Année, . De la loi d'orientation foncière au droit de: Akezouh Chaabane: Ben 2001, E.N.A Alger. P8*

[5] – المادتان 107–108من القانون 10/11 في 20011/06/22 يتعلق بالبلدية ج.ر 37لسنة 2011 تقابلها 10–87–88 من القانون08/90. المعدل و المتمم.(الملغى) .وكذا المادة 05 من المرسوم (الرئاسي)380/81في 981/12/26 يحدد صلاحيات البلدية والولاية و اختصاصاتهما في قطاع التخطيط و التهيئة العمرانية ج.ر 52 لسنة 1981.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

– وحتى يتحقّق الانسجام، فإن البلدية من خلال المجلس الشعبي البلدي يجب أن توافق على كل مشروع تعتزم الدولة، الجماعات المحلية، المؤسسات و الهيئات العمومية إقامته على إقليم البلدية. وبذلك يتم دمجه في المخطط التنموي البلدي، ثم تجسيده من خلال المخطّطات العمرانية، كآلية تطبيقية للمخطط التنموي البلدي.[1]

الفرع الثاني– المخطط الولائي:

تقوم الولاية بإعداد مخططها التنموي، وفقا لتوجيهات المخطّط الوطني للتنمية و أهدافه.[2] وينصّ المخطّط الولائي على الأعمال و التجهيزات التي تقرّر الولاية القيام بها في مختلف مجالات التّنمية،وذلك بغرض إدماجها في مخطّطات التّهيئة العمرانية لأقاليم البلديات المعنية.وتقوم الولاية بمراقبة تنفيذ المخطّطات البلدية التي تتبعها، من خلال ممارسة الوصاية و المراقبة على الجماعات المحلّية

–إن المخطّط الولائي هو الإطار الذي يشمل المخطّطات البلدية التي تتبعه إقليميا ،والمجسّدة من خلال المخطّطات العمرانية، سواء الخاصة بكل بلدية لوحدها،أو المشتركة بين البلديات.[3] .

الفرع الثالث– المخطط الجهوي:

هو المخطط الذي يحدّد في إطار التوافق مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، التوجيهات والترتيبات الخاصة ببرامج جهة إقليمية تشمل عدّة ولايات،ذات الخصائص المشتركة.كما يتكفّل المخطط الجهوي في المناطق الساحلية بالترتيبات المتضمّنة في المخطط الوطني لتهيئة السواحل .[4].

الفرع الرابع– المخطط الوطني :

نصّ القانون المتعلّق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، على مجموعة أدوات لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ،ومنها المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، الذي يترجم بالنسبة للإقليم الوطني التوجيهات، والترتيبات الإستراتيجية الأساسية فيما يخص السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم،وتنميته المستدامة [5].كما بنصّ القانون ذاته على أن تحديد التوجيهات، والأدوات المتعلّقة بتهيئة الإقليم، يتم على عدّة أسس، منها تدرّج أدوات تنفيذ سياسة تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة. [6]

1– المادة 04.من المرسوم 380/81

2 – المادتان 05–06 من المرسوم نفسه.

3 – المادة 09 من المرسوم نفسه.

4 – المادة 7ف 8 من القانون 01 /20في2001/12/12 يتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ج ر 77 لسنة 2001

. وبذلك فان المشرع اخذ بعين الاعتبار وجود مناطق جغرافية متمايزة على مستوى الإقليم الوطني تشكل كل منها موضوع مخطط مستقل لتهيئة الإقليم يراعي خصوصيات المنطقة و مميزاتها.وهو ما يتوافق و المادة 62 من القانون 09/90 في 1990/04/7. يتعلق بالولاية ج.ر 15 لسنة 1990.(ملغى).

– إن استحداث الندوة الجهوية لتهيئة الإقليم يعتبر تحولا جذريا على أساس أن الجماعات المحلية بعد أن كانت ركيزة أساسية في حماية البيئة أصبحت إطارا تشاوريا فقط و منفذا للسياسة المركزية في مجال تنمية الإقليم و حماية البيئة.انظر د.محمد لموسخ دور الجماعات المحلية في حماية البيئة.مجلة الاجتهاد القضائي كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة الجزائر عدد6 سنة أفريل 2010.ص157.

5 – المادة 7ف 1من القانون 20/01.

6 – باعتبار أن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم و المخططات الجهوية لتهيئة الإقليم لم تتم المصادقة عليها بعد كما أن المخططات الولائية لا تتم مراجعتها. وأيضا أن المخططات القطاعية الخاصة بالمديريات الولائية لا يتم إدراجها ضمن المخططين الذين يحضرهما رئيس المجلس الشعبي البلدي بل تقوم الوصاية من خلال المديريات بتنفيذها دون الرجوع إلى البلدية وذلك ما يفسر حالة الفوضى في أشغال التعمير في الواقع الحضري. د.محمد الهادي لعروق:المرجع نفسه ص5.

–إن المخططات العمرانية ذاتها وان كانت ملزمة للجميع بعد المصادقة عليها، فإنها في المجال الزماني لا تفرض على الأفراد انجاز ما تتضمنه من برامج ومشاريع ،وبذلك فان تحقيق التخطيط المجالي المتضمن في هذه الأدوات ليس مضمونا لذلك لا بد من إرساء قانون واحد و تشريعات موحدة تحقيقا للتوازن والانسجام بين احتياجات التعمير من جهة ووضعية العقار.من جهة ثانية .انظر محمد الأمين حركات: المرجع نفسه ص4و7.

–إن م.ت.ت.ت و م.ش.ا رغم انه تشترك في إعدادهما أطراف كثيرة و بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي فان تدخل التوجيه سواء من مصالح الولاية أو من المستوى المركزي يجعل المبادرة تتقهقر وتذوب ولذلك الأمر بالنسبة لمشاركة الجمعيات والمواطنين فان الكثير من العراقيل تمنع تجسيد مبدأ المشاركة.انظر نصر الدين هنوني المرجع نفسه ص 185.

www.manaraa.com

الفرع الخامس- مدى نجاعة آلية التدرج في المخططات :

إذا كان القانون يلزم رئيس المجلس الشعبي البلـدي بتحضـير المخطّطـات العمرانيـة،في إطـار المخططات الأعلى مستوى، لضمان الانسجام ، باعتبار أن تهيئة الإقليم تقوم على مبدأ التدرج في تنفيذ أدوات سياسة تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ،إلا أن الواقع يكشف خلاف ذلك.[1] لذلك فإن المشرّع دعّم منظومـة الهيئات المكلفة بالتّعمير، بإنشاء وكالة وطنية للتعمير، مكلفة بالدّراسات والتحليلات الإستشرافية لتدعيم عمل الدولة،والجماعات المحلية في ميدان التعمير،وكذا دراسة وإعداد المخططات العمرانيـة، و إعـداد المعـايير التقنية الضرورية لتنفيذ التوجيهات، و الخيارات،والبرامج في ميدان التعمير.

الخاتمة:

من خلال عرضنا لاختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال المخططات العمرانية توصّلنا إلى النتائج التالية :

1- طبقا لأحكام قانون التهيئة و التعمير و نصوصه التنظيمية يقوم رئيس المجلـس الشـعبي البلـدي بتحضير مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من خلال إعداد مذكرة تمهيدية تتعلق بتحضير مشروع هذا المخطط ، يقدّمها أمام المجلس الشعبي البلدي للمداولة فيها ثم تليها عملية إصدار مجموعة من القـرارات الإدارية وهي قرار المداولة المتضمنة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ثم قرار ثـان يتضـمن الجهات المشاركة في تحضير هذا المخطط وبعده قرار يتضمن عرض مشروع المخطط لإعلانه للجمهـور قصد الاستقصاء وتقديم الملاحظات.

2- وبعد تعديله إذا اقتضت الضرورة، خلال مرحلة المهلة الممنوحة لكل الأطـراف المعنيـة، يقـوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحضير ملف هذا المخطط للمداولة أمام المجلس الشعبي البلدي. وبعدها إرسال الملف مشتملا على المداولة،وسجل الاستقصاء العمومي، والوثائق البيانية والمخطّطات المتعلّقة به،إلى الوالي المختص إقليميا لأجل المصادقة. ليصدر الوالي المخطّط التوجيهي للتهيئة و التعمير في شـكل قـرار إداري تنظيمي.

3-كما يلزم قانون التهيئة و التعمير رئيس المجلس الشعبي البلدي بتقـديم مشـروع مخطـط شـغل الأراضي أمام المجلس الشعبي البلدي للمداولة فيه. ذلك أن هذا المخطط.هو أداة قانونية منحها المشرّع لرئيس المجلس الشعبي البلدي لتحقيق أهداف أهمّها المحافظة على الأراضي الفلاحية وبعدها يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي مجموعة من القرارات الإدارية وهي القرار الإداري الذي يتضمن المداولة الخاصة بمشـروع مخطط شغل الأراضي ثم بعده القرار الإداري المتضمن الجهات المشاركة في تحضير هذا المخطـط يليـه القرار الإداري الخاص بعرض مشروع المخطط للجمهور قصد الاستقصاء وتقديم الملاحظات.

4-يصادق المجلس الشعبي البلدي على مشروع مخطط شغل الأراضي المعدّل عند الاقتضاء، لأخذ نتائج الاستقصاء، ورأي الوالي بعين الاعتبار. ويتمّ تبليغ قرار المداولة إلى الوالي المختصّ، وكذا إلـى مصـلحة الدّولة المكلّفة بالتّعمير على مستوى الولاية، والغرفة التجارية، والغرفة الفلاحية.وأخيرا يصدر قرارا إداريـا

[1] - المادة5 من المرسوم التنفيذي 344/09 .وتحقيقا للفعالية يسمح القانون بإنشاء فروع للوكالة الوطنية للتعمير في الولايات تحـت مسـمى الوكالـة الجهوية للتعمير وذلك طبقا للمادة 4 من المرسوم التنفيذي نفسه.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

بوضع مخطط شغل الأراضي تحت تصرف الجمهور باعتباره ملزما للجميع بما فيها الجهات الإدارية حين إصدارها القرارات الإدارية العمرانية الفردية ضمانا لتحقيق أهداف التعمير المنصوص عليها قانونا

5–تضمن اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال المخططات العمرانية متى تم تنفيذها بصرامة تجسيد هذه المخططات بما يسمح بتحقيق أهداف التعمير ذلك أن مخطط شغل الأراضي يشكل مرجعية أشغال العمران على الإقليم الذي يغطيه إذ أنه يحدّد حقوق استخدام الأراضي و البناء في نطاق التقيد بتوجيهات المخطّط التّوجيهي للتّهيئة و التعمير الذي يضمن مسار تحضيره من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الانسجام مع إستراتيجية تهيئة الإقليم.

المصادر و المراجع

1. القانون 29/90 في 1990/12/01 ويتعلق بالتهيئة و التعمير ج ر 52 لسنة 1990 المعدل بالقانون 05/04 في 2004/08/14 ج ر 51 لسنة2004
2. القانون 08/90 المؤرخ في 1990/04/07 يتعلق بالبلدية ج.ر15 لسنة 1990المعدل و المتمم (ملغى).
3. القانون09/90المؤرخ في 1990/04/07يتعلق بالولاية ج.ر 15 لسنة1990(ملغى).
4. القانون 20/01في2001/12/12 يتعلق بتهيئة الإقليم و التنميته المستدامة ج ر 77 لسنة 2001
5. القانون 01/03 في 02/17/ 2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ج.ر 11 لسنة2003
6. القانون 10/03في 2003/07/19يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ج.ر43 لسنة
7. القانون 20/04 المؤرخ في 2004/12/25 يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ج ر84لسنة 2004
8. القانون 10/11 في 20011/06/22 يتعلق بالبلدية ج.ر 37لسنة 2011.
9. المرسوم التشريعي 07/94 قي 1994/05/18 يتعلق بشرط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري ج ر32 لسنة 1994. الملغاة بعض أحكامه بالقانون 06/04 في 2004/08/14 ج ر 51 لسنة2004
10. المرسوم380/81في 981/12/26 يحدد صلاحيات البلدية والولاية اختصاصاتهما في قطاع التخطيط و التهيئة العمرانية ج.ر 52 لسنة 1981
11. المرسوم التنفيذي 177/91 في 1991/05/28 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به ج.ر 26 لسنة 1991 .المعدل بالمرسوم التنفيذي 317/05 في 09/10/ 2005ج.ر 62 لسنة 2005
12. المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ 1991/05/28 يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة ج.ر 26 لسنة 1991 المعدل. بالمرسوم التنفيذي 318/05 في 2005.في2005/09/10 ج.ر 62 لسنة 2005
13. المرسوم التنفيذي 344/09 في 2009/11/22 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير.ج ر 26 لسنة 2009.
14. صافية اقلولي ولد رابح: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، و مخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90– 29. الملتقى الوطني الرابع حول التهيئة العمرانية ، كلية الحقوق عزابة، جامعة سكيكدة (الجزائر)، 03 / 04 ماي2010
15. محمد الأمين حركات: من إشكالية تطبيق أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر، هل نريد "تعمير" بدون "عقار"الملتقى الوطني الرابع حول التهيئة العمرانية، كلية الحقوق عزابه، جامعة سكيكدة (الجزائر). 04/03 ماي 2010

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

16.محمد فؤاد عبد الباسط القرار الإداري التعريف و المقومات النفاذ و الانقضاء دار الفكر الجامعي الإسكندرية (مصر)، دون سنة،دون طبعة

17. محمد جبري: التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر. مذكرة ماجستير كلية الحقوق ابن عكنون الجزائر .2006

18.محمد الهادي لعروق: مخططات التهيئة والتعمير في الجزائر بين الأهداف والممارسة الميدانية،الملتقى الوطني الرابع حول التهيئة العمرانية، كلية الحقوق عزابة،سكيكدة(الجزائر). 04/03 ماي

19. الدكتور سليمان محمد الطماوي: النظرية العامة للقرارات الإدارية، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي ، 1976سنة،القاهرة (مصر). دون طبعة

20.ياسمين شريدي: الرقابة الإدارية في مجال التعمير و البناء، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر. سنة 2008

21. نصر الدين هنوني: الوسائل القانونية و المؤسساتية لحماية الغابات في الجزائر، الديوان الـوطني الأشـغال التربويـة ، الجزائر 2001 دون طبعة

22.محمد لموسخ دور الجماعات المحلية في حماية البيئة مجلة الاجتهاد القضائي عدد6 أفريل 2010 كلية الحقـوق، جامعـة محمد خيضر بسكرة .(الجزائر)

23. موقع وزارة الداخليةwww.ministere de l interieur.dz وثيقة حول التعميـر دون عنـوان. العنـوان الفرعـي: الاضطلاع بالمسؤوليات و الإحاطة بالشركاء

24. موسوعة الاجتهاد القضائي (قرص مضغوط)،قرارات الغرف بالمحكمة العليا و مجلس الدولة، كليك لخدمات الحاسـوب، الجزائر، الإصدارالرابع2007

25. Dr. Zeghbib. Houcine . Commentaires sur la loi d'orientation foncière, , revue algérienne des sciences juridiques économiques et politiques année1991 N°3, faculté de droit université d'Alger.

26. Dr. Ben Akezouh Chaabane, De la loi d'orientation foncière au droit de l'urbanisme., revue IDARA , N :21, Année 2001, E.N.A Alger.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com