وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministry of High Education and Scientific Research
جامعة محمد البشير الابراهيمي برج بوعريريج
University of Mohamed el Bachir el Ibrahimi-Bba
كلية الحقوق والعلوم السياسية
Faculty of Law and Political Sciences

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص: تهيئة وتعمير

الموسومة بـــ:

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بين متطلبات الواقع وتحديات التنمية المستدامة

إعداد الطالبتين:
- سعدي رزيقة
- عدور فيروز

إشراف: الدكتورة
- قيرة سعاد

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
د. حربوش بوبكر	أستاذ محاضر – ب–	رئيسا
د. قيرة سعاد	أستاذ مساعد – ب –	مشرفا ومقررا
د. بلقسام مريم	أستاذ مساعد – أ–	ممتحنا

السنة الجامعية: 2023/2022

* ملحق بالقرار رقم ....1082.... المؤرخ في ..... 27 ديسمبر 2020

الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي

الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا الممضي أسفله،

السيد(ة): سعدي يارزيقة الصفة: طالب، أستاذ، باحث طالبة

الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 202323541 والصادرة بتاريخ 2016/12/12

المسجل(ة) بكلية / معهد الحقوق قسم الحقوق

والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،

عنوانها: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بين متطلبات الواقع وتحديات التنمية المستدامة

أصرح بشرفي أني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: .....

سعدي رزيقة
202323541
2016/12/12

توقيع المعني (ة)

21 جوان 2023

عن رئيس المجلس الشعبي الوطني
وبتفويض منه
رئيس لجنة التنظيم والشؤون العامة
لفطي محمد

* ملحق بالقرار رقم ....1082.... المؤرخ في ..... 27 ديسمبر 2020

الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

1

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي

الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا الممضي أسفله،

السيد(ة): عدو فيروز ..... الصفة: طالب، أستاذ، باحث ..... طالبة .....

الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: A012204231 والصادرة بتاريخ 30 12 2020 .....

المسجل(ة) بكلية / معهد ..... قسم الحقوق ..... رقم الحقوق .....

والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه).

عنوانها: الخلط الوجيبي للتهيئة والتعمير بين متطلبات الواقع وتحديات التنمية المستدامة .....

أصرح بشرفي أني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: .....

عدو فيروز
A012204231
2020/12/30

توقيع المعني (ة)

2023 جوان 21

عن رئيس المجلس الشعبي البلدي
ويفوض منه
رئيس مصلحة التنظيم والشؤون العامة
نفطي محمد

بسم الله الرحمن الرحيم
MRTsoft

شكر وعرفان

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات نحمده ونشكره إذ وفقنا لإتمام هذا العمل حمدا يليق بوجهه الكريم وسلطانه العظيم

الشكر الموصول إلى جميع أساتذتنا الأفاضل الذين تداولوا على تدريسنا مختلف المقاييس في هذا التخصص.

والشكر الجزيل للأستاذة الفاضلة المشرفة على تحملها معنا عناء هذا البحث والتي لم تبخل علينا بالنصح والإرشاد.

نشكر كل الذين قابلناهم من أجل هذا البحث في مختلف المصالح لدى المديريات والبلديات ومكاتب دراسات كل باسمه لكم جزيل الشكر والتقدير على تعاونكم وتفهمكم ودعمكم

والشكر موصول إلى كل من قدم لنا دعما مهما كان بسيطا قريبا كان أو بعيدا

اهداء

إلى أبي الذي علمني الكفاح وكافح حتى نشعر بالأمان إلى رمز النضال

إلى أمي التي منحتني بركة دعائها وسهرت ترعى أحلامنا

إلى رمز العطاء

إلى إخوتي وأخواتي كل باسمه مودع سري ومنبع قوتي

إلى شركاء النجاح

والى أولادهم فردا فردا بسمة هذه الحياة ونورها إلى أجمل العصافير والفراشات

إلى جدتي الغالية "شميسة" من رافقت خطواتي في الدروب الصعبة بدعائها وحكمتها و أخذت بيدي في لحظات ضعفي ودفعتي إلى الحياة بكل قوة بعد انكساراتي إلى أروع جدة .

إلى زوجي الغالي الذي كان له الفضل في إتمام دراستي إلى شاطئ الأمان

إلى ابنتاي مريم ونور من أعطياني أملا وتفاؤلا وبعدا آخر وأصبح لكل شيء معنى إلى أغلى شيء في حياتي .

وإلى كل طالب علم

سعدي رزيقة

إهداء

لك الفضل ربي على كثير فضلك وجميل عطائك و جودك .

السعي إلى النجاح شيئ جميل و الأجمل أن نتذكر من كان سببا في ذلك .

أهدي هذا ثمرة جهدي

إلى اللذان ناضلا و كافحا بصمت و شموخ لأجل أن أشق طريقي في درب العلم

والدي الغاليين أطال الله في عمريهما .

إخوتي و أخواتي وأولادهم .

إلى جميع الأحباب و الأصدقاء إلى كل من عرفني .

عدور فيروز

مقدّمـــة

مقدمة

إنّ وظيفة الإنسان على هذه الأرض هي الاعمار، فلما قام قوم عاد بالإفساد فيها أهلكهم الله واستخلف بعدهم قوم ثمود،الذين ذكرهم الله أنه ما مكنهم في الأرض إلا لاعمارها والانتفاع بها، فمعنى "استعمركم فيها"أي طلب منكم اعمارها وفوض إليكم أمر إصلاحها والعمارة في اللغة العربية عكس الخراب، ولأن الآثار العمرانية والمدن الأثرية باقية إلى يومنا هذا تشهد على تعاقب الحضارات والشعوب عبر مختلف الأزمنة وعلى مستوى العديد من الأماكن التي خلدت ذكراهم رغم مرور قرون على رحيلهم، فهل ما يبنى اليوم في الجزائر كفيل بأن يحدث الأجيال القادمة عن مرورنا من هنا ؟

وللإنصاف نقول أن الجزائر دولة حديثة عهد بالاستقلال، ورثت إقليما مثقلا بالاختلالات والمفارقات عن الاستدمار الفرنسي الذي عمد إلى تشييد ما يخدم مصالحه من سكك حديدية وجسور وموانئ، باقية إلى يومنا هذا قيد الاستغلال، كما جعلت الجزائر حقل تجارب لمخططاتها التعميرية محاولة بذلك طمس الهوية الجزائرية ومحو تاريخها العريق،وغداة الاستقلال وفي ظل النظام الاشتراكي ركزت الحكومات المتعاقبة على الاستثمار الصناعي بإنشاء المجمعات الصناعية في المدن الكبرى كالجزائر،وهران ،عنابة محاولة بذلك النهوض بالاقتصاد الوطني عن طريق جملة من المخططات التنموية إلا أن هذا التوجه زاد من هوة الاختلال الإقليمي بين الشمال والداخل والجنوب بحيث شهدت المرحلة هجرة ريفية واسعة النطاق، مما أدى إلى إنتاج مدينة عاجزة عن تلبية حاجيات الساكنة، وغير قادرة على تأدية وظائفها ومشوهة بالأحياء القصديرية وريف مهجور قاحل ثم تبنت الجزائر نظام اقتصاد السوق أو اللبرالية، بحيث تراجع دور الدولة وفتح المجال أمام القطاع الخاص والاستثمار الأجنبي وطبقت الدولة سياسة الإنعاش الاقتصادي محاولة حل الإشكال إلا أنه وفي سنوات التسعينات أو العشرية السوداء بحيث غاب الأمن وهاجر أهل القرى تاركين أراضيهم وممتلكاتهم وتخلت الدولة عن اغلب وظائفها مركزة جهودها على الوضع الأمني للبلاد، فغابت بذلك السياسات الكفيلة بإعادة التوازن للإقليم إلى أن جاء قانون 01-20 المؤرخ في 12-12-2001 والمتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة الذي لم يصادق عليه إلا سنة 2010 بالقانون رقم 10-02 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم .

وبعد أن ضاق الشعب ذرعا بالأوضاع المزرية التي يعيشها في كل المجالات، جاء الحراك في 22- 02 -2019 لرفع مطالبه التي كان من أهمها رحيل جميع الفاسديـــــن، الذين أوصلوا البلاد إلى حالة من الفوضى لينكشف الستار عن مرحلة طويلة من الفساد، الذي بوجوده يستحيل أن يكون

هناك اعمار أو عمران، ولهذا فكل هذه الأسباب والعوامل المتعاقبة ساهمت بشكل أو بآخر في أن تكون الجزائر اليوم وبعد 61 سنة من الاستقلال أي أكثر من نصف قرن في أمس الحاجة ليس فقط إلى مخططات عمرانية مستدامة، بل إلى إرادة سياسية وشعب غيور على أرضه ووطنه لتتضافر الجهود لحل مشكلة الإقليم الجزائري.

ولما كان التخطيط هو الوظيفة الأولى للإدارة بحيث تعتمد عليه الوظائف الأخرى، بمعنى أن الإدارة تتخذ من المخططات أدوات لتنفيذ مسؤولياتها الإدارية وتكون هذه المخططات ملزمة للإدارة بعد المصادقة النهائية عليها، ولما كانت التنمية العمرانية المستدامة أيضاهدفا تسعى جميع الدول إلى الوصول إليه، فان المخططات العمرانية المعدة لهذا الغرض وسيلة الدولة في النهوض بإقليمها وفق تنمية عمرانية مستدامة، ومن هذه المخططات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي المنصوص عليهما بموجب القانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 والمتعلق بالتهيئة العمرانية المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 2004/08/14 والمرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم،والمرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 1991/05/28 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 05-318 المؤرخ في 2005/09/10 (ج ر 2005/62) وبالمرسوم التنفيذي 12-166 المؤرخ في 2012/04/05 (ج ر2012/21) وبالمرسوم التنفيذي 18-189 المؤرخ في 2018/07/15 (ج ر 2018/43) .

هذه الترسانة القانونية تدل على توجه الدولة الحثيث لضبط مجال التعمير وشغل الأرض ومحاولة النهوض بالقطاع كونه أحد أهم الركائز التي تقوم عليها المجتمعات وأيضا باعتقادي أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو المجال الذي يمكن الإدارة من تحقيق الموازنة الصعبة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وضبط حركة التعمير ومراقبة التوسع العمراني وتوجيهه .

أهمية الموضوع:

بالنظر إلى الأوضاع التي تشهدها المدن الجزائرية نرى أنه من الضرورة بمكان إعادة النظر في النظام التخطيطي، وإبراز علاقته وكيفية تنفيذه من قبل الإدارة المحلية، فلهذه المخططات أهمية قصوى من اجل تنظيم وترشيد استعمال الأراضي الزراعية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر، كما تحدد الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية ذات المنفعة العامة والتجهيزات الجماعية المتعلقة بالخدمات وتحسين البنايات للوقاية من الأخطار الطبيعية حسب نص المادة 11 من

القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة العمرانية فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعد الأساس لعمران محلي مستدام، قادر على تلبية حاجات الساكنة المحلية دون المساس بحقوق الأجيال القادمة .

أسباب اختيار الموضوع : الأسباب كثيرة لكن أهمها ما يلي :

الدوافع الذاتيـــة:

وتمثلت أساسا في رغبتنا في معرفة نقاط القوة ونقاط الضعف في هذه المخططات من أجل تعديلها وتقديم نموذج من المخططات القادرة على تأطير عملية التعمير بكفاءة وفاعلية، خاصة من الناحية القانونية.

الدوافع الموضوعية:

مشاهدة الكثير من الاختلالات والتعديـــات على الأراضي الفلاحية و على المواقع الأثرية وترك المجال

عرضة للإهمال والصدفة والبناءات الفوضوية وبدون رخصة وكلها أسباب تجعلنا ندق ناقوس الخطر أين هذه المخططات ؟ ولماذا هذه التعديات ؟

أهداف الدراسة:

الوصول إلى تشخيص يستوفي قدر الامكان جميع مكامن الخلل، ومحاولة اقتراح الحلول الكفيلة لجعل المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير أكثر فاعلية، من اجل ضبط جميع التدخلات على المجال، وكذا الوصول إلى قناعة مفادها وجوب تدعيم هذه المخططات بالنصوص القانونية الكفيلة بفرض احترامها، لان الجزاء في القاعدة القانونية هو الذي يعبر عن القيمة الحقيقية لموضوع هذه القاعدة من جهة، ومن جهة أخرى ضرورة إحداث تغيير في هذه المخططات على مستوى جميع المراحل التي تمر بها بدءا من الجهة التي تعدها ومدة إعدادها ومحتوياتها وطرق تنفيذها والنظام العقابي لمخالفتها.

نطاق الدراسة:

النطاق المكاني: تحدثنا في هذا البحث عن واقع العمران في الجزائر بصفة عامة ثم تطرقنا إلى بعض النماذج في كل من بلدية الياشير وبلدية بليمور وبلدية برج الغدير فى ولاية برج بوعريريج باعتبارها حالات يمكن الوقوف على تفاصيلها بحكم تواجدنا بهذه الولاية.

النطاق الزماني : منذ سنة 1990 تاريخ صدور قانون التهيئة والتعمير وهذه المخططات تحاول ضبط عمليات التدخل على المجال، وايضا اغلب المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير لهذه البلديات

تمت المصادقة عليها سنة 2007 وبعضها بصدد المراجعة كبلدية برج الغدير وهذا الوقت كفيل لجعل هذه المخططات محل تقييم وقياس .

الدراسات السابقة

لعلنا لسنا الأوائل الذين شدهم هذا الموضوع لدراسته وتحليله فنجد ميدني شايب ذراع تناوله تحت عنوان واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة – مدينة بسكرة نموذجا – رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في علم الاجتماع تخصص بيئة السنة الدراسية 2013-2014 انطلق من إشكالية عدم التوافق بين نمط معيشة السكان مع هذه المخططات ليصل إلى النتائج التالية :

- صعوبة معالجة الآثار الاجتماعية والاقتصادية والصحية ...الخ الناجمة عن التعمير العشوائي هذا الأخير الذي يرجع حسب رأيه إلى ضعف التنسيق والتواصل بين الجهات الرسمية التي لها دور في عملية التهيئة العمرانية من جهة وبينها وبين الفاعلين في المجتمع المدني ، وسوء التخطيط في المجال العمراني وغياب الثقافة البيئية في الوسط الحضري.

- كما تناوله علال أحمد تحت عنوان: المجال العمراني للمدينة الجزائرية بين التدهور وآليات الاستدامة دراسة حالة حي (600 مسكن) بالمسيلة رسالة مقدمة لنيل شهادة ماجستير جامعة المسيلة سنة 2013-2014 وتوصل الى أن التخطيط العمراني يجب أن يأخذ بعين الاعتبار الحاجات والاشكالات الناجمة عن ديناميكية المجتمع وتطوره بالاستناد على دراسات تستوعب واقع المدينة وحاضرها والعوامل المؤثرة في ذلك لتحقيق وظيفتها في ظروف حسنة لبلوغ مستقبل أفضل والذي يدرج ضمن ما يعرف بالتنمية المستدامة.

- وأيضا تناولته رفيقة سنوسي تحت عنوان : أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق –دراسة حالة مدينة باتنة – مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الهندسة المعمارية سنة 2010-2011 والتي خلصت إلى أن هذه المخططات تصطدم مع عدة تشريعات أخرى كما أنها من الناحية النظرية تبدو متكاملة ومقبولة أما من الناحية العملية فهي لا تجد الجو الملائم لتطبيقها.

إشكالية البحث :

بالرغم من مرور أكثر من ثلاثين سنة على تطبيق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كآلية من آليات تنظيم المجال، وباعتباره قاعدة لهرم المخططات التي اعتمدتها الجزائر لتهيئة اقليمها في اطار التنمية المستدامة، مازال العمران الجزائري يعاني من اختلالات عديدة وهذا ما نلاحظه أيضا في بلديات ودوائر ولاية برج بوعريريج مما يجعلنا نتساءل

إلى أي مدى استطاع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعميـــر أن يضبط حالة العمران الجزائري وأن يصل به الى حالة الاستدامة ؟ وتتفرع عن هذه الاشكالية عدة تساؤلات منها:

– هل واقع العمران اليوم يرجع إلى قصور في هذه المخططات وعدم فاعليتها أم يعود إلى عدم احترامها من قبل جميع الأطراف؟أم أنها مخططات جامدة لا تواكب التطورات الحاصلة محليا ودوليا ؟

–هل تصرف الدولة ميزانيات معتبرة لإعداد هذه المخططات حتى تجعلهـــا حبيسة الرفوف ؟ أو مخططات تكتفي بالتدخل في الوضع القائم فقط ؟

– أين يمكن للمواطن أن يحقق حلمه في عمران مستدام إن لم تكن هذه المخططات كفيلة بتحقيقها ؟

– إن لم يكن الهدف من إيجادها هو الوصول بحالة العمران في الجزائر إلى الاستدامة والفاعلية فلماذا إذن هذه المخططات ؟

وللإجابة على هذه الأسئلة قسمنا الدراسة إلى فصلين وقسمنا كل فصل إلى مبحثين وتناولنا في الفصل الأول كل المفاهيم الواردة في عنوان بحثنا بالشرح والتفصيل بدءا بالتخطيط العمراني المستدام في **(المبحث الأول)**، والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في **(المبحث الثاني)** أما الفصل الثاني فخصصناه للوقوف على واقع المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير في الجزائر والمعوقات التي تعتريها محاولين الوقوف على بعض الصور الواقعية في**(المبحث الأول)** ثم إلى تطلعات وتحديات التنمية المستدامة في مجال العمران في**(المبحث الثاني)** .

منهج الدراسة :

اعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي في اغلب مراحل البحث ذلك أن الواقع لا يعرف إلا بوصفه ولتحليل صورته تلك وجب البحث عن الأسباب المختلفة التي تضافرت لانتاج هذا الواقع.

كما قمنا بالاستعانة بدراسة حالة بلدية الياشير – دراسة سابقة – وحاولنا الوقوف على بعض المخالفات الواقعية من خلال عينة حي النصر (19مارس) ببلدية بليمور كما استفدنا من المقابلات التي أجريناها سواء مع مسؤولين أو مهندسين في كل من مديرية التعمير والبناء لولاية برج بوعريريج وبلدية بليمور وبلدية برج الغدير وكذا بعض مكـــاتب الدراسات كمكتب الأستاذ برمضان مختار

(خبير معتمد) على مستوى ولايـــة برج بوعريريج وكان لهذه المقابلات الدور الكبير لفهم كيف تجري الأمور على ارض الواقع.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للدراسة.

لعل توضيح بعض المصطلحات المتعلقة بالموضوع وشرحها يساعد إلى درجة كبيرة في فهم مجال الدراسة وتحديد معالم هذا البحث فبالرغم من التداخل الحاصل بينها وعدم تمييزها عن بعضها البعض في الكثير من الأحيان، كتهيئة الإقليم والتهيئة العمرانية، التنمية المستدامة و العمران المستدام ،التهيئة الحضرية والنسيج العمراني وغيرها من المصطلحات التي وإن تداخلت اصطلاحا فإنها تتكامل وظيفيا وبما أن مجال التخطيط العمراني المستدام مجال خصب للدراسة فكل مصطلح في تركيبة هذه الجملة يحتاج إلى بحث منفصل إلا أننا سنحاول التركيز على المصطلحات التي تبين لنا مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من المعنى الحرفي للجملة إلى المعنى الوظيفي والوجود الحقيقي لهذا المخطط.

المبحث الأول التخطيط العمراني المستدام

يقول الله عز وجل: بسم الله الرحمان الرحيم " **والأرض مددناها وألقينا فيها رواسي وأنبتنا فيها من كل شيء موزون** " [الآية 19 سورة الحجر]

فالله سبحانه وتعالى خلق الأرض متوازنة من كل الجوانب وخلق الإنسان ليعيش فيها وهو مطالب بالحفاظ على هذا التوازن ولنجاح هذه المهمة لا بد من عملية غاية في الأهمية هي عملية التخطيط لأن غياب التخطيط العمراني سيؤدي بالضرورة إلى ظهور خلل واضح في التوازن الاقتصادي والاجتماعي بين الأقاليم المختلفة وحتى في الإقليم الواحد ولأننا سنركز على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فستكون البلدية أو مجموعة من البلديات هي المعرضة لأزمة الفوضى والاختلال إذا غاب هذا المخطط أو تم تغييبه أو إذا كان موجودا ولا يواكب التطورات الحاصلة في مختلف المجالات أو تم الاعتداء على أحكامه في الكثير من الحالات ،فنظرا للدور الذي تلعبه هذه المخططات PDAU و أهميتها البالغة في تنفيذ السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وكذا تحديد توجهات التنمية كان على هذه المخططات أن تحتوى رؤية مستقبلية معتمدة على" الأسلوب الحضاري القرآني الذي يدعو إلى إتباع الأحسن قولا وحوارا وفعلا ومعاملة وعلما فبالنظر إلى هذه الخصوصية وباعتبارنا مسلمين فقد آن الأوان أن نضع فلسفة خاصة بنا تدعى الفلسفة العمرانية التوازنية وتكون إنسانية المضمون، كونية الطموح، إسلامية الجوهر، علمية المحتوى، عمرانية الهدف، توازنية المبنى و المعنى"[1]

---

[1]–ناصر محي الدين ملوحي، العقلية العمرانية السلمية المناعية، العدل أساس الملك والرقي والعنف أساس التخلف والخراب، دار الغسق للنشر، الطبعة الأولى، سورية ،2021،ص21.

المطلب الأول: مصطلحات عمرانية

قبل أن نتناول المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بالدراسة والتحليل وجب علينا توضيح معاني المصطلحات التي تتكون منها هذه الجملة

الفرع الأول: التخطيط العمراني و سنتعرف على معنى التخطيط ثم معنى العمران

أولا: تعريف التخطيط

1- التخطيط لغة[1]:يعرف قاموس أكسفورد الفعل الثلاثي خطط بالفعل صمم أو نظم مسبقا أو سلفا.

ويعرفه قاموس لاروس الفرنسي كما يلي :

« Planification :n f.science qui a pour objet l'établissement de programmes économique »

كما يعرفه نفس القاموس ولكن بترجمة أخرى :

« planing :n .m.plan de travail détaillé. Fonction ou service de préparation du travail »

2- التخطيط اصطلاحا[2] : يعرفه Benton تحضير ذهني للنشاط من أجل العمل أي بناء خارطة ذهنية . والتخطيط هو العملية التي يتم فيها تحديد الوضع الحالي للمنظمة

والانجازات التي تنوي تحقيقها والوسائل والآليات التي تستخدمها للوصول إلى تلك الانجازات.

- يعرفه بالدوينBLDWIN: "التخطيط أسلوب لاستخدام الموارد المتاحة في المجتمع بما يحقق له الحصول على أقصى إشباع ممكن"

- التخطيط أسلوب أو منهج يهدف إلى حصر ودراسة كافة الإمكانيات، والموارد المتوفرة في الإقليم أو الدولة أو أي موقع آخر على كافة المستويات، ابتداء من الشركة وحتى المدينة أو المؤسسات أو القرية أو الإقليم أو الدولة وتحديد كيفية استغلال هذه الموارد

---

(1) صليحة حاجي، التخطيط الحضري بين الواقع والانجاز، مجلة الباحث في العلوم الانسانية والاجتماعية، المجلد02، العدد12، 2020،ص692.

(2) فؤاد غضبان، فاطمة الزهراء بركاني، مدخل إلى التخطيط الإقليمي والحضري، دار المنهجية للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الأردن، 2016، ص25.

والإمكانيات لتحقيق الأهداف المرجوة خلال فترة زمنية محددة ، والتخطيط عملية مستمرة لا ترتبط بفترة زمنية محددة على أساس أن أنماط التخطيط المختلفة، والتي يؤلف كل منها نوع مميز من النشاط البشري الذي ينظم ويطور قطاعه الإنتاجي أو إقليمه الخاص حسب أنظمة وقواعد دقيقة وبصورة مستمرة وشاملة [1].

– وهو أسلوب ومنهج في التفكر المنطقي والعقلاني، ويتم ممارسته من قبل الجميع، وعلى كل المستويات، بدءا من المستوى الفردي، والعائلي، حتى المستويات المحلية والوطنية والعالمية. وهو يتعلق بتصور ورؤية لوضعية معينة في المستقبل، مطلوب الوصول إليها، ومن ثم وضع الوسائل والإجراءات الكفيلة بتحقيقها. وتتعدد صفات التخطيط، بتعدد المستويات والقطاعات، حيث نجد تخطيط استراتيجي، ووطني وإقليمي ومحلي، وتخطيط بعيد المدى، ومتوسط المدى، وقريب المدى، وتخطيط سياسي، اقتصادي، واجتماعي، وبيئي، وعسكري، وتربوي، وصحي، وتكنولوجي، وتنموي وتخطيط جزئي، آلي، وشمولي، وتأشيري، وتوجيهي، وإرشادي، ... الخ [2].

ثانيا: تعريف العمران لغة، اصطلاحا، قانونا:

1- **تعريف العمران لغة** [3] : العمران بضم العين هو مصدر للفعل عمر يعمر وهي المدن والقرى وما يلحق بها من البناء في أطرافها

العمران: "ما يعمر به البلد ويحسن حاله بواسطة الفلاحة والصناعة والتجارة وكثرة الأهالي ونجح الأعمال والتمدن. أما العمارة جمعها عمائر وعمارات، فهي الحي العظيم المبني الضخم، الشاهق للاستغلال، يتألف من عدة طوابق وشقق وهو ما يعمر به المكان ونقيضه الخراب.

2- **العمران اصطلاحا**[4]**:** أما المعنى الاصطلاحي للعمران فقد وردت فيه العديد من التعاريف نذكر من بينها:

---

(1) فؤاد غضبان، فاطمة الزهراء بركاني، المرجع السابق، ص26.

(2) فائق جمعة المنديل، سياسات التخطيط العمراني ودورها في التنمية المستدامة والشاملة للمجتمعات العربية، المؤتمر الإقليمي المبادرات والإبداع التنموي في المدينة العربية، المملكة الأردنية الهاشمية،عمان،14-17 جانفي 2008 ،ص06.

(3) الموقع الالكتروني / https://www.almaany.com تم الاطلاع عليه بتاريخ 18-05-2023 .

(4) صبرينة تونسي، النظام القانوني للعمران في الجزائر ،رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام ،تخصص قانون البيئة والعمران، جامعة الجزائر 1 ،كلية الحقوق،2018-2019 ص 14.

- " يقصد بالعمران البيئة التي يغلب عليها وتميزها إضافات الإنسان في صراعه المستمر مع البيئة الطبيعية لتحقيق أهدافه وغاياته التي تمتد من المسكن إلى المدينة ".

- "كما يعرف على أنه فن ترتيب المباني في المدينة وضواحيها وإعدادها للبشر مع ضمان سهولة وتحقيق الوظائف والعلاقات بين السكان بكيفيات يسيرة وأكثر اقتصادا "

ويعد ابن خلدون من أوائل العلماء الذين تناولوا مفهوم العمران بل هناك من يقول بأنه أول من استعمل هذا المصطلح وهو يرى أن العمران يعني: "التساكن والتنازل في مصر أو حلة للأنس بالعشيرة واقتضاء الحاجات وبذلك يجعل العمران هو الحياة الاجتماعية للبشر في جميع ظواهرها ويربط بين العمران وأسلوب الحياة وكسب الرزق فيجعل ما يجمع الناس في عمران هو تعاونهم في تحصيل معاشهم"

أما فيما يخص أصل كلمة العمران فهو حديث نوعا ما واستعمال مصطلح urbain كان محل جدل بين اتجاهين فمنهم من أسند أصل وجوده إلى المهندس Ildéfonce cerdan الذي ابتكره في سنة 1867،أين ظهر باللغة الفرنسية أول مرة في مقال الأستاذClerget paul في سنة 1910 في حين يرى البعض الآخر، أن أصل استعمال مصطلح العمران، يرجع لابن خلدون الذي استعمله لأول مرة في كتابه المقدمة، ويعود استعماله لبدايات القرن العشرين[1].

3- **العمران قانونا**[2] **:** يعتبر مصطلح urbain أوسع وأشمل من مصطلح التعمير urbanisme حيث أن العمران هو علم تنظيم الفضاء أو المجال الخارجي والذي يشمل جانبين أحدهما نظري والآخر تطبيقي فهو فن تهيئة وتنظيم المجتمعات الحضارية في حين أن التعمير يغلب عليه الطابع التقني لذا فإن ضبط كل ما يتعلق بقضايا التعمير يقتضي نصوص قانونية وتنظيمية تنظم هذا المجال وتضمن تطبيق القيود الواردة عليه ولقد سمى المشرع الجزائري القوانين التي تحكم المجال العمراني بقانون التهيئة والتعمير.

لم يتناول المشرع الجزائري مصطلح التعمير بالتعريف وإنما كان ذكره مقروناً بالأهداف المرجوة منه، وعلى سبيل المثال لا الحصر ما جاءت به المادة الأولى من قانون رقم 90-29 في هذا

---

(1) صبرينة تونسي، المرجع السابق ،ص 26.

(2) سماح فارة، قانون التهيئة والتعمير، محاضرات القيت على طلبة السنة الثانية ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق ،قانون عام ،جامعة 08 ماي 1945،قالمة ،2019-2020،ص3.

السياق، حيث نصت على أن "التعمير يهدف إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، وتكوين وتحويل المبنى في إطار الموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة وأيضا وقاية المحيط من الأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية[1]"، وعليه يتضح جلياً أن المشرع قرن مفهوم مصطلح التعمير بالأهداف المرجوة منه.

في حين تناول الفقه هذا المصطلح بالتعريف ومن هذه التعاريف[2]:

- يعرفه الاستاذ M.AUBY: " التعمير مجموعة من الإجراءات التقنية والقانونية والاقتصادية والاجتماعية التي تساعد على تطوير المجتمعات بشكل منسجم وعقلاني و إنساني"

- و تعرف عملية التعمير بأنها مجموع طرق التدخل والتقنيات التي تسمح بإنجاز في مجال معين برنامج التهيئة والتجهيز وتجديد مشروع حضري، ويستوجب في عمليات الإنشاء المعماري احترام المجال الطبيعي ودراسة وفهم الواقع وإلا تحول التعمير إلى تعمير بدون روح [3]

- ويرى جانب من الفقه[4] أن قانون التعمير يعتبر فرعا جديدا من فروع القانون الإداري يشمل موضوعاته ويمكن أن نطلق عليه اسم القانون الإداري العمراني، فهو إذا يتضمن "مجموعة من القواعد القانونية التي تشمل جميع الحيز المكلف في إقليم

معين بلدية أو ولاية بما يحقق الصالح العام

ثالثا: التخطيط العمراني: هو واحد من مجالات التخطيط العديدة وله العديد من التعريفات منها:

1- تعريف التخطيط العمراني:

ويقصد به المنهج الذي يتم بمقتضاه تهيئة تراب البلاد من أجل توزيع البشر ومواردهم توزيعا جغرافيا محكما. بمعنى آخر يؤثر التخطيط العمراني بشكل فعال في التوزيع والترتيب المكاني للأهداف والوظائف والبرامج، و أصبح هذا النوع من الأساليب التقليدية في التخطيط أي ممارسة

---

[1] المادة 01 من القانون 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52 الصادرة بتاريخ 02-12-1990 معدل ومتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14-08-2004 ج.ر عدد 51 الصادرة بتاريخ 15-08-2004.

[2] زهرة أبرباش، مراحل تطور ميدان العمران وإطاره القانوني في الجزائر من خلال قانون 10/11 ،المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، مجلد 54 ،العدد 02 ،2017،ص ص 311-356.

[3] صبرينة تونسي، المرجع السابق ،ص 16

[4] سماح فارة، المرجع السابق ،ص3.

إجراءات الضبط في استخدام الأرض في المدينة والريف بهدف تحقيق العدالة في مجالات الإسكان والصحة والخدمات العامة والترفيه [1]

– والتخطيط العمراني[2] قد يكون تخطيطا حضريا أو تخطيطا ريفيا، وهو عموما يهتم باختيار المواقع المثالية للمحلات العمرانية في الأقاليم المختلفة، مع توزيعها بنمط معين من حيث الحجم والعدد والتباعد ،مما يؤدي في النهاية إلى حصول المكان على كافة الخدمات التي يحتاجون إليها في سهولة ويسر وبلا مشاكل قدر المستطاع

– والتخطيط العمراني يهدف إلى توجيه النشاط الذي يقوم بتعمير منطقة معينة في جهة معينة ويعني تحقيق مستوى الأداء عند تعمير مدينة جديدة أو تطوير مدينة من المدن أو رفع مستوى العمران فيها وذلك بوضع مختلف الأسس العلمية لتنفيذ المشروع وتحديد مراحله بما يتناسب مع مقتضيات العصر وظروف المكان والسكان الذين سيعيشون فيه[3].

2–تطور نظريات التخطيط العمراني[4] :

لقد شهد التخطيط العمراني عدة تحولات وفق نظريات متعاقبة، والذي بدأت تبرز على الساحة مع بداية القرن الجديد، ويتضح أن السؤال الجوهري لنظرية التخطيط كان دائما يتمحور حول كيفية تأمين جودة الحياة العمرانية ،وتحسين مستواها في ظل العولمة التي تكتسح الدنيا اكتساحا. ومن هذا المنطلق كانت النظرة المعيارية هي التي سادت وطغت على الفكر التخطيطي تنظيرا أو ممارسة، وأخذت نظرية التخطيط اتجاهات رئيسية عدة لعل أهمها : النموذج التواصلي التعاضدي ونموذج العمران الجديد وأخيرا نموذج الممارسة الحكيمة للتخطيط. وجدير بالذكر أن هذه الاتجاهات الحديثة برزت كانتقاد وكرد فعل على طغيان التيار العقلاني، أما تيار العمران الجديد فهو صرخة ضد التطوير الذي تفرضه قوى السوق، والذي يهدد نسيج الفراغ الذي يقوم عليه المجتمع العمراني وجاء تيار الممارسة الحكيمة في التخطيط كرد فعل على طغيان النظام الرأسمالي فيلاحظ أن جذور نظرية التخطيط تمتد بعيدا على المستوى الفكري والفلسفي لتنهل من الفكر الإغريقي ممثلا بفلسفة

---

[1] أمير حسن عبد الله محمد، التخطيط الحضري في السودان والتوجيهات المعاصرة نحو التنمية الحضرية المستدامة ،مجلة التخطيط العمراني والمجالي، المجلد الأول، العدد الأول ،سبتمبر 2019،ص 19.

[2] محمد خميس الزوكة ،التخطيط الإقليمي وأبعاده الجغرافية، دار المعرفة الجامعية،الطبعة، الإسكندرية،1991، ص34.

[3] علال قاشي، التخطيط العمراني في الجزائر–الواقع والآفاق– منشورات قسم علم الاجتماع والديمغرافيا ،جامعة الاغواط، العدد 03،ص ص50–51.

[4] الطاهر لدرع، الاتجاهات الحديثة في نظرية التخطيط العمراني–من عموميات النظريات الى خصوصيات الممارسة بحكمة في الواقع – courier du savoir-n° 16 octobre 2013 pp107-124.

أرسطو وأفلاطون مرورا بهيجل وديكارت ثم نيتشة وماركس وصولا عند هيبرماس وفوكو فهي بهذا بناء متراص لطبقات فكرية بعضها فوق بعض.أما اليوم فمع إفلاس وزوال المعسكر الاشتراكي هيمنت الأحادية القطبية على العالم إلا أنه مع ذلك فإن الفكر التقدمي المادي في التخطيط لم يفلس ولم يندثر بل تأقلم مع الوضع الجديد ليظهر في شكل تيارات تنادي بالعدالة الاجتماعية والمدينة العادلة والاتجاهات المادية في التخطيط فضمن هذا النظام الأحادي أصبح الاهتمام الأساسي للتخطيط هو البحث عن تحقيق جودة المستوى العام للحياة الاجتماعية للأفراد والمجتمعات. ولعل إقصاء نموذج التخطيط في الدول النامية باعتبارها استوردت النماذج الغربية والأوروبية فإن مجرد التدخل على هذه النماذج من التخطيط بالتعديل وجعلها تتلاءم مع هذه المجتمعات يعد في حد ذاته إثراء لنظرية التخطيط ونظرا لواقع مدن الجنوب فقد ألهم بعض المنظرين للحديث عن نوع جديد من التخطيط لا نظير له في الغرب وهو تخطيط التمرد الذي ظهر نتيجة تنامي العنف الجماعي والصراع على المجال العمراني فجاء هذا التخطيط كأسلوب للتكفل بقضايا هذا المواطن المتمرد[1]

3- التخطيط الحضري[2]: عرف التخطيط الحضري" على أنه طريقة التقدير والتنظيم التي تسمح للسلطات العامة بالتوجيه والسيطرة على التطور الحضري عن طريق إعداد وتوفير أدوات التعمير" وعرف بأنه" الاستراتيجية التي تتبعها مراكز اتخاذ القرار للتنمية والتوجيه. وضبط نمو وتوسع البيئات الحضرية بحيث تحتاج إلى أنشطة وخدمات أفضل تعود على السكان بأكبر فائدة "

كما عرف مفهوم التخطيط الحضري تغيرات مستمرة تبعا لتطور النظرية العلمية في تناول ظاهرة النمو الحضري والعوامل المرتبطة به وقد تبلور هذا المفهوم كعلم مستقل بذاته في العلوم الاجتماعية بداية من النصف الثاني من القرن الماضي . ويرى وحيد حلمي حبيب أن التخطيط الحضري يهتم أساسا بالموضوعات التي تشمل مجموعة محددة من الأنشطة الحضرية، كما أنه نشاط يمارس تحت تدريب متخصص ولا يمكن إدراك نتائج معظم الأنشطة التخطيطية إلا بعد اتخاذ قرار التنفيذ بفترة تتراوح من خمسة إلى عشرين عام، مما يجعل عملية التصحيح صعب[3].

---

[1] الطاهر لدرع، المرجع السابق، ص ص ،107-124.

[2] سناء بولقواس، إستراتيجية التخطيط العمراني المستدام ومراعاة البعد البيئي في المناطق الحضرية –دراسة تحليلية في أحكام القانون الجزائري– دراسات وابحاث المجلة العربية في العلوم الانسانية والاجتماعية، المجلد 10، العدد03، سبتمبر 2018 ،ص81.

[3] صليحة حاجي، المرجع السابق، ص 693.

ا- **إجراءات التخطيط الحضري**[1] :ويتضمن الخطوات التالية:

- تعيين لجنة من المتخصصين لعملية التخطيط.
- جمع كل الوثائق والخرائط والإحصاءات اللازمة لهاته العملية.
- تحديد أهداف الخطة.
- وضع خطة أولية وأساسية تقوم على برنامج نظري.
- تحديد أهم الصعوبات والعراقيل الممكن مصادفتها.

ب- **شروط التخطيط الحضري**[2] :هناك مجموعة من الشروط الأساسية التي يجب الأخذ بها عند وضع المخطط ومن أهمها:

- **الواقعية :** إذا كان التخطيط هو الانطلاق من دراسات وتقديرات دقيقة للإمكانيات والموارد المتاحة في المجتمع فيجب أن تكون هذه التقديرات واقعية، أي مستمدة من واقع الحياة الاجتماعية لهذا المجتمع، وليس من تقديرات وهمية خيالية بعيدة كل البعد عن الحياة الاجتماعية وما يتخللها من تفاعلات وتغيير في الأنساق الاجتماعية .

-**الشمول:** معناه أن تتضمن الخطة وخاصة خطط التنمية كافة القطاعات الأساسية داخل المجتمع ذلك أن التخطيط السليم يقوم في جهوده على أساس التصور الشمولي للعناصر المترابطة للحياة الاجتماعية ويقصد بالشمول أخذ جميع جوانب المشكلة التي تخطط لها.

- **المرونة:** يتوقف نجاح وتنفيذ الخطة على مقدار ما تتصف به من المرونة والتكيف مع الظروف المستجدة، وبقدر ما تتصف به الخطة من المرونة تكون درجة توقع تنفيذها لأن مرونة الخطة تجعل عمليات التنفيذ مأمونة وميسرة لحل المشكلات الطارئة.

- **تحديد الأولويات:** يعتمد أساسا على أهمية المشاريع التي يرغب في القيام بها أي أن المقصود مراعاة الأفضلية والأسبقية القائمة على درجة أهمية الأعمال أو المشروعات أو البرامج أو الخدمات وغيرها.

(1) صليحة حاجي ،المرجع السابق ،ص 695.

(2) المرجع نفسه، ص 696.

– **التعاون والتنسيق والتنظيم:** لا شك فيه أن نجاح أي مشروع يعتمد على التعاون والتنسيق لاعتبارهما دعامتين أساسيتين تتمثلان في الجهود المبذولة لتحقيق الأهداف العامة، فالتعاون في التخطيط واجب على الأجهزة الرئيسية منها المحلية.

– **التكامل:** ويرتبط بالشمول حيث أن التخطيط لا يقوم على أساس تصور كل مشروع على حدا فالخطة تتألف من مجموعة متكاملة من المشاريع ويجب أن يكون تناسق بين هذه المشاريع بمعنى اعتماد نجاح كل مشروع على نجاح بقية المشاريع الأخرى.

– **تقدير الظروف الخارجية:** إن التخطيط قوم على أساس دراسة الحاجات والإمكانيات والموارد دراسة حقيقية، وواقعية متكاملة مع ملاحظة جميع الظروف المحيطة بها ضمانا للسير في مراحل التنفيذ ضمن الواجب الاهتمام بجميع الظروف الداخلية ومراعاة العوامل الخارجية لضمان نجاح الخطة، وعدم حدوث عقبات فيما بعد.

ت– مقاييس التخطيط الحضري(1) ويمكن حصرها في:

- تخطيط المرور وذلك لتسهيل الحركة داخل المدينة وتقليل المدة التي يستغرقها الناس في بلوغ أماكن أعمالهم أو في قضاء أوقات فراغهم.
- تخطيط وسائل الاتصال وهذا يتضمن بناء الشوارع والطرقات وغيرها من وسائل الانتقال.
- تخطيط الخدمات وهذا يتضمن إنشاء مدارس جديدة، وتوزيع الخدمات الترفيهية والمنتزهات العامة والمستشفيات.
- مشروعات الإسكان التي تهدف أساس إلى إعادة الإسكان، سكان المناطق المتخلفة في مساكن جديدة بقصد رفع مستوى معيشتهم.

4– العناصر التي تحكم التخطيط العمراني:التخطيط عكس العفوية و الارتجال، ويعني رسم الصورة المستقبلية وفق معطيات متاحة مكانيا، ومن منظور عقلاني ووفق أسس وأنظمة و قوانين، و من خلال استخدام أفضل الوسائل والتقنيات، ولتحقيق أهداف محددة. ويحكم عملية التخطيط عدة عناصر هي(2):

(1) حاجي صليحة، المرجع السابق، ص696.
(2) خلف حسين علي الديلمي، تخطيط المدن –نظريات، أساليب، معايير، تقنيات– دار صفاء للنشر، الطبعة الأولى ،عمان،2015 ،ص24.

ا- **الوقت:** والذي ينظر إليه كمورد من الموارد المتاحة التي ينبغي استثمارها، اذ أن التخطيط هو الاستخدام الأمثل للوقت، لذا يتم تحديد فترة زمنية لكل مشروع يتم تخطيطه والذي قد يكون ضمن خطة قصيرة المدى تصل إلى اقل من خمس سنوات أو متوسطة اقل من 15 سنة أو بعيدة المدى تصل إلى أكثر من 20 سنة، على سبيل المثال التصاميم أو المخططات الأساسية للمدن، توضع لتنفذ خلال فترة زمنية محددة يقررها فريق التخطيط اعتمادا على عدة معطيات مادية وبشرية، وفي الغالب تصل إلى أكثر من 20 سنة.

ب- **المكان:** وينظر إليه كمجموعة من المعطيات في ظل ظروف وإمكانيات محددة، ويهيمن على المكان عناصر طبيعية تفرض قيود محددة، وعلى المخطط أن يأخذها بعين الاعتبار، وهما الوضع الطوبوغرافيا والمناخ، فضلا عن المعطيات الموضعية من تربة وصخور ومياه.

ت - **النشاط البشري:** بكل أشكاله العمرانية والاقتصادية والإدارية و السياسية.

5- النظم التي تساهم في نشأة المدن وتطورها:[1] تمثل المدينة نتاجا للتفاعل بين النظم الطبيعية والبشرية، اذ تضم الطبيعية ما يأتي:

- النظام المناخي - النظام الطوبوغرافي - النظام الهيدرولوجي - النظام البيولوجي -نظام القشرة الأرضية الصخور، والتربة، والموارد الطبيعية أما النظم البشرية فتشمل:

- النظام السياسي- النظام الإداري- النظام الاجتماعي - النظام الاقتصادي - النظام التكنولوجي - النظام التعليمي - النظام التخطيطي.

6 - التخصصات التي تسهم في تخطيط المدن[2]:

إن تخطيط المدن مهنة مستقلة لا يمكن أن يمارسها إلا الشخص المتخصص في هذا المجال، فكثيرا ما تناط تلك المهمة للمختصين بالهندسة، في حين أن الهندسة شيء والتخطيط شيء أخر، إذ ليس كل مهندس مخطط،،ولا كل مخطط مهندس، إذ يمتهن ذلك الجغرافي والمهندس والاقتصادي وعالم الاجتماع، من خلال معلومات متنوعة تسهم جميعها في وضع مخططات المدن وتطويرها، أي أن التخطيط غير التصميم ،فمن حيث ينتهي التخطيط يبدأ التصميم. لذا تسهم عدة تخصصات في

(1) خلف حسين علي الديلمي، المرجع السابق،ص 24.

(2) المرجع نفسه،ص ص21-22.

تخطيط وتطوير المدينة وحل مشاكلها من خلال ما يوفره كل اختصاص من معلومات في مجاله، ولا يعني ذلك التخصص العام للشخص بل من هم مختصون في التخطيط.

وهذا ما يراه أيضا الدكتور محمد خميس الزوكة أن التخطيط يرتبط بكل العلوم الدارسة لموارد الطبيعية والبشرية بهدف معرفة مدى إمكانية استغلالها لتحقيق اكبر قدر من الإنتاج والتنمية على ذلك تمر عملية التخطيط بثلاث مراحل [1] :

- مرحلة تحديد الأهداف المنشودة – مرحلة اختيار أسلوب استغلال الموارد المتاحة – مرحلة التنفيذ.

وفي العادة يكون الهدف من التخطيط تحقيق التنمية وزيادة الإنتاج بهدف رخاء المجتمع ورفاهيته وذلك بالطبع من خلال سياسة معينة تنفذ خلال فترة زمنية محددة أما اختيار أسلوب التنفيذ فيتم بعد إجراء مفاضلة بين الأساليب والمشاريع المختلفة لاختيار انسبها بالنسبة لظروف البلاد وإمكانياتها، وأحسنها استغلالا للمواردوبالتالي أكثرها ربحا .

وقد حاول بعض الباحثين تنظيم وتقنين عملية التخطيط وتحديد خطواتها، ومنهم "آلن ولسون" الذي حدد عملية التخطيط بصورة عامة في ثماني خطوات مقسمة إلى ثلاثة مراحل رئيسية :

المرحلة الأولى : وهي قاصرة على البحث والدراسة حيث يدرس خلالها أدوات الإنتاج الأساسية والتي تتألف من النواحي أو الأساليب الفنية والمخططات، أما **المرحلة الثانية** فتختص خطواتها باستخدام الفنون والأساليب المختلفة في تحليل المشاكل التي تعترض عملية التنفيذ وإعداد مفردات وإطار المشروع، في حين تهتم خطوات **المرحلة الثالثة** بالتنفيذ [2].

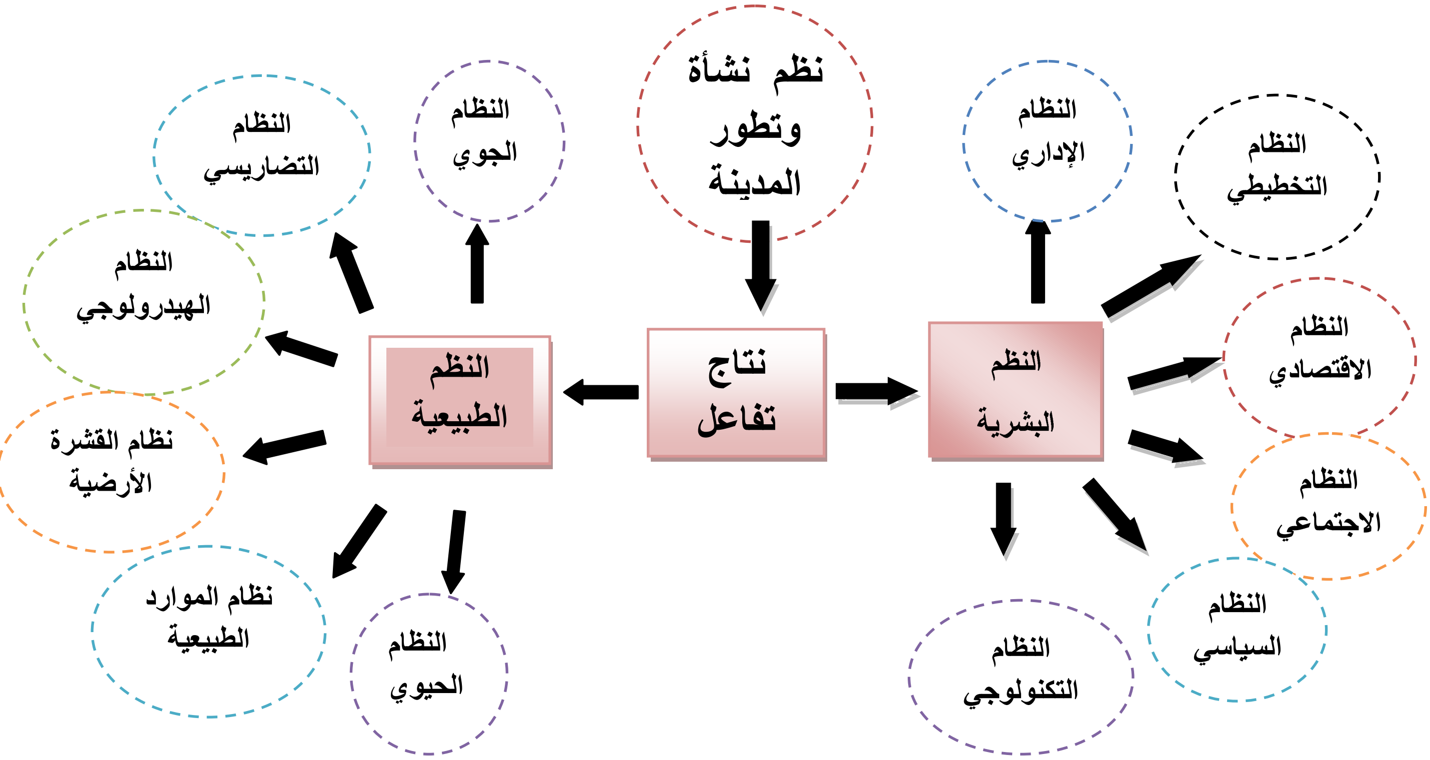
---

[1] محمد خميس الزوكة، المرجع السابق، ص ص،24-32.

[2] المرجع نفسه، ص ص24-32.

الشكل رقم (01)

النظم التي تساهم في نشأة وتطور المدن



تصميم د.خلف حسين الدليمي (المرجع السابق)[1]

---

(1) خلف حسين علي الديلمي، المرجع السابق.

تخطيط المدن
الجغرافيا
الاقتصاد
الاجتماع
الهندسة
معلومات طبيعية
سطح الارض
المناخ
التربة
المياه
معلومات بشرية
سكانية
عمرانية
انشطة
استعمالات
سعر الارض
المستوى المعاشي
الجدوى الاقتصادية
الموارد الاقتصادية
المؤسسات المصرفية
العادات والتقاليد
التركيب الاسري
مستوى التعليم
ثقافة المجتمع
التركيب العمري
المخططات الاساسية
التصاميم العمرانية
حالة العمران
شبكة الطرق
النقل الحضري
التربة
المياه
المخاطر الطبيعية
التلوث
انشطة
استعمالات
مشاكل
خدمات
الموارد الاقتصادية
المؤسسات المصرفية
الانشطة الاقتصادية
مقومات التنمية
ثقافة المجتمع
التركيب العمري
السكان النشطين
المستوى المعاشي
شبكة الطرق
النقل الحضري
تجديد حضري
النسيج الحضري
البنى التحتية
تصميم خلف حسين الديلمي

رابعا: مستويات التخطيط :

باعتبار التخطيط عملية تهدف إلى تحقيق جملة من الأهداف، اجتماعية، اقتصادية أو سياسية وهناك معايير علمية تناولها الكثير من الباحثين تتعلق بمستويات التخطيط، حيث صنفت مستوياته تبعا لناحية المدة الزمنية وناحية المستوى الجغرافي ،محليا كان أو إقليميا وسنتناول هذه المستويات فيما يلي :

أ- **المستوى الزمني للتخطيط**[1]: ينقسم المستوى الزمني للتخطيط إلى ثلاث مستويات وهي :

- **تخطيط قصير المدى** :إن المدة الزمنية لهذا النوع من التخطيط محصورة من سنة إلى ثلاث سنوات وهو يحتاج إلى إمكانيات مادية وبشرية بسيطة ويكون موجه إلى تنفيذ برامج أو مشاريع تنموية يتم الإعلان عنها على مستويات محلية، كما أنه يتميز بتفصيل أكثر بالعلاقة مع الأهداف والوسائل والسياسات المقررة لتحقيقها. كما يمكن أن تضع الدولة أو صاحب المشروع خطة قصيرة المدى حتى يصبح تنفيذها أمرا سهلا وممكنا ويسمى عادة بالخطة التنفيذية.

- **تخطيط متوسط المدى:** وتكون المدة الزمنية في مثل هذه المخططات بين ثلاث وسبع سنوات وتستخدم فيه الدول الخطط الخماسية أي التي مدتها خمس سنوات ويكون هذا النوع في حاجة إلى إمكانيات معتبرة في عملية الإعداد والتنفيذ، إلا أنه في بعض الحالات يجب مراعاة البعد الزمني للخطة، إذا كان طويلا يصعب معه إجراء التنبؤ أو التقديرات الخاصة بمختلف القطاعات وبالمقابل في بعض الحالات كذلك إذا كان البعد الزمني قصيرا لا يستطيع تغطية الفترة الكافية لإنشاء المشاريع الأساسية في الخطة.

ويحقق هذا النوع من التخطيط أهدافا على المستوى الإقليمي أو المحلي بحيث تنعكس هذه الخطة انعكاسا مباشرا على الخطة طويلة المدى، بحيث تقوم بترجمة الخطوط العريضة المحددة في الخطة طويلة المدى إلى خطط وبرامج ملموسة.

---

(1) دربال قدور، إسهام السكان في عملية التخطيط والتهيئة العمرانية -دراسة حالة مدينة حمام الضلعة – أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه الطور لثالث LMD، جامعة محمد بوضياف ،المسيلة ،معهد تسيير التقنيات الحضرية، قسم تسيير المدينة ،2020-2021.ص 23-24

-**التخطيط طويل المدى:** يستغرق هذا النوع من التخطيط مدة مابين 10 و20 سنة وغالبا ما تكون من طبيعة التنبؤ العام، وهذا النوع تقل فيه درجة التفصيل وهو يستخدم كمرشد ودليل عمل للخطة متوسطة الأمد ويقتصر على قطاعات وأقاليم محددة .

ويتميز هذا النوع من التخطيط بأنه ذو طابع عمومي بحيث يكون فيه الهدف متماشي مع طبيعة الموارد المالية التي تساهم في تنفيذه دون الخوض في التفاصيل، فمثلا تعلن الدولة عن انجاز 1000 وحدة سكنية كهدف سيتم تحقيقه في المستقبل، ثم يأتي التخطيط المحلي ليوضح مكان انجاز هذا المشروع بشكل مباشر ومن مميزات هذا التخطيط أن أهدافه لها صفة العمومية كسابقيه فمن الصعب عمليا وضع أهداف مفصلة لفترة زمنية تمتد على العشر سنوات أو أكثر فالغرض منه ليس تقديم بيانات تفصيلية للأوضاع المستهدفة فحسب، بل تقديم الإطار الذي يمكن على ضوئه وضع خطط متوسطة وقصيرة المدى

ب- المستوى المجالي للتخطيط(1): يصنف التخطيط إلى عدة مستويات بحسب المجال الجغرافي الذي يغطيه فيمكن أن يغطي مجالا محليا، إقليميا، أو وطنيا ويمكن أن يكون التخطيط عالميا، فبعض الخطط التي تضعها الأمم المتحدة أو المنظمات العالمية لذلك سنتناول مستويات التخطيط من حيث المكان أو المجال في ما يلي :

- **المستوى الأول:** التخطيط القومي الوطني **National planning**

يحدد ذلك التخطيط السياسة العامة للدولة في مجالات الإسكان والمرافق والتعليم والصحة والترفيه والصناعة والزراعة، كما يوضح هذا المستوى من التخطيط السياسة القومية لتوزيع المجتمعات العمرانية سواء أكانت مركزية أم فرعية، ويركز التخطيط القومي على النواحي الاقتصادية والاجتماعية للدولة مثل: توزيع الاستثمارات على مختلف القطاعات والأنشطة بهدف التنمية الوطنية.

-**المستوى الثاني:** التخطيط الإقليمي الجهوي **Régional planning** يرتكز التخطيط الإقليمي أساسا على أقاليم الدولة الواحدة فإذا كان التخطيط القومي يحدد السياسات العامة للدولة والخطوط العريضة للتخطيط فإن التخطيط الإقليمي يتناول بالدراسة والبحث ووضع المخططات اللازمة في ضوء التخطيط القومي والمقصود بالإقليم هناك إنما هو الإقليم التخطيطي وليس الإداري

(1) الموقع الالكتروني **https://www.starshams.com** تم الاطلاع عليه بتاريخ 18-05-2023 .

فالمستوى الإقليمي يعالج مجموعات المدن والقرى والأراضي التي يضمها إقليم يكون ذو صفات طبيعية واجتماعية تجعل منه وحدة تخطيطية يمكن تنميتها ومن دراسات التخطيط الإقليمي ما يلي : دراسة المصادر الطبيعية – دراسة المصادر الاقتصادية– دراسة المصادر الاجتماعية.

–**المستوى الثالث : التخطيط العمراني RBAIN PLANNING** وهو التحكم في توجيه النشاط الذي يقوم بتعمير منطقة معينة في جهة معينة ويقصد به تحقيق مستوى معين من الأداء عند تعمير مدينة جديدة أو تطوير مدينة ما ورفع مستوى العمران فيها وذلك بوضع الأسس العلمية لتنفيذ المشروع وتحديد مراحله بما يتناسب مع مقتضيات العصر وظروف المكان والسكان الذين يعيشون فيه وهو يعرف أيضا بالتخطيط المحلي وهو يشمل جميع النواحي الاقتصادية والاجتماعية والطبيعية وهو ما سنتناوله في هذا البحث بالدراسة .

الشكل رقم 03 – يبين مستويات التخطيط المجالي.[1]

[1] من اعداد الطالبة.

الفرع الثاني– التهيئة العمرانية

وحتى نصل إلى ما يرمي إليه هذا المصطلح علينا معرفة معنى التهيئة ومعنى الإقليم وتمييز التهيئة العمرانية عن تهيئة الإقليم.

أولا– تهيئة الإقليم وهو مصطلح مركب أيضا من كلمتين علينا شرح مدلولهما.

1– **التهيئة**(1) : تعرف التهيئة بصورة عامة بأنها تقرير خطة عمل متكاملة ترمي إلى إرساء نظام محكم ومتناسق في تركيز السكان والأنشطة الاقتصادية والاجتماعية والبناءات والتجهيزات ووسائل الاتصال على مجال جغرافي محدد وفي فترة زمنية محددة وتتم التهيئة على مستويات مختلفة محلية، إقليمية ووطنية

والتهيئة2: هي عمل إرادي تقوم به السلطة العمومية أو بإيعاز منها على مختلف المستويات ، وطنية أو محلية وفق مجموعة من الأعمال المدروسة الرامية لإرساء نظام متناسق ومحكم فيما يخص تركيز السكان وما يقابله من أنشطة اقتصادية واجتماعية ، من خلال تشييد البنايات والتجهيزات العمومية والبني القاعدية في رقعة جغرافية محددة ، كما هناك من يعرف التهيئة على أنها مجموعة التدخلات المطبقة باستمرار في المجال الحضري والاجتماعي والفيزيقي، من أجل تحسين مستوى التنظيم والوظائف المتعلقة بحياة السكان ومحاولة تنميتها وفق التطور الحاصل (3)

2– الإقليم(4): الإقليم في معجم المعاني الجامع – معجم عربي عربي: اسم وجمعه أقاليم ومعناه وحدة إدارية او مقاطعة داخل قطر ما

(1) هواري سعاد ،التهيئة تقنيات وأساليب، محاضرات موجهة لطلبة السنة الثالثة تهيئة عمرانية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ،كلية علوم الأرض والجغرافيا والتهيئة العمرانية، قسم تهيئة عمرانية ،2020–2021،ص 2.

2 دون مؤلف، مقال بعنوان مدخل إلى التهيئة الإقليمية والعمرانية –المفهوم والأهداف ،مدونة العمران في الجزائر، من خلال الموقع:https://digiurbs.blogspot.com/2013/05/blog-post_4411.html بتاريخ 09–05–2023.

(3) مزاري محمد ،سياسات التهيئة العمرانية في الجزائر ودور البلدية في التسيير الحضري، اطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه علوم في العلوم السياسية والعلاقات الدولية، جامعة الجزائر 3، كلية العلوم السياسية والعلاقات الدولية ،تخصص إدارة الجماعات المحلية ،2020–2021

(4) الموقع الالكتروني لمعجم المعاني الجامع https://www.almaany.com بتاريخ 2023/05/13 .

و هو اسم مشتق من الكلمة اللاتينية territorium بمعنى " الأرض المحيطة بمدينة ما " وكلمة terra تعني الأرض التربة، التغذية، الإعاشة؛ فهي تحمل معنى وسيلة إعاشة[1]

ويستخدم مفهوم الإقليم Region[2] استخداماً واسعاً في شتى مجالات المعرفة، وهو يعني مساحةً معينةً أو حيزاً جغرافياً ذا خصائص طبيعية وتاريخية وبشرية "اقتصادية– اجتماعية" معينة. يتميز الإقليم الجغرافي بمؤشرات ثلاثة: الموضوعية الواقعية، والخصوصية، ووحدة مكوناته أو عناصره . ويتركز اهتمام الجغرافيين على الإقليم الجغرافي البشري بوصفه منظومة مكانية، أي منظومة ذات بنية مكانية، جميع عناصرها مترابط بعضها ببعضٍ بتدفق المادة والطاقة والمعلومات. وبتفاعلها مع الوسط المحيط، يمكن أن تظهر هذه البنية "أو أن تؤخذ بالحسبان" بوصفها كلاً واحداً لا يتجزأ. فالإقليم الجغرافي البشري حيز مكاني متكامل من الدولة، له تخصصه الإنتاجي، وروابطه الداخلية والخارجية الوثيقة ويتمتع بالمؤشرات الآتية:

أ – التخصص: بأنواع معينة من المنتجات والخدمات، وذلك أنه وظيفة اقتصادية أساسية.

ب – التكامل Complexity :أي ترابط المكونات الاقتصادية والاجتماعية الأساسية.

ت – الإدارة: وجود هيئات معنية بإدارة المجتمع.

تعكس هذه الخصائص الثلاث مجتمعةً السمات الجغرافية للإقليم فعلم الأقاليم Regionology حلقة أساسية وأداة متميزة في الجغرافية البشرية، فهو يمثل دراسة عن الأقاليم، ويتضمن نظرية التقسيم الإقليمي ومنهجيته، واستيعاباً لعملية تشكل الأقاليم وتطورها والأسس النظرية لأدائها الوظيفي المستقبلي .

3– **تهيئة الإقليم**[3] : يعتبر مفهوم تهيئة الإقليم مفهوما مركبا يحوي أبعادا متعددة أدى إلى صعوبة تحديده وتبيان دلالاته بشكل دقيق، وبالتالي تعددت ترجمات المفهوم باللغة العربية مما يتطلب رفع اللبس عن المفهوم بضبطه وتعديله.

---

(1) ديفيد ديلاني ،ترجمة شيماء طه الريدي، مراجعة هاني فتحي سليمان، الإقليم –مقدمة قصيرة–مؤسسة هنداوي للتعليم والثقافة ،الطبعة الأولى، مصر 2017،ص 28.

(2) علي محمد دياب، مفهوما الإقليم وعلم الأقاليم " من منظور جغرافي بشري"، مجلة جامعة دمشق، المجلد 28 العدد الثاني 2012.ص457.

(3) محمد ساسي ،تهيئة الإقليم، تعديل المفهوم وتحديد معايير التخطيط المجالي–دراسة تحليلية ونقدية، مجلة التعمير والبناء المجلد 4، العدد03، افريل 2021 ص53.

أما تهيئة الإقليم Aménagement du territoire فلها عدة ترجمات باللغة العربية، وتستخدم كلها من طرف الباحثين الجزائريين، وفي دول المغرب العربي ،نذكر منها : تهيئة الإقليم، التهيئة القطرية، التهيئة الترابية، الإعداد والتدبير ألمجالي، التهيئة المجالية، التهيئة العمرانية، وهذه الأخيرة لا يقصد بها في كثير من المصادر الجزائرية بالتهيئة الحضرية فقط، بل هي مرادفة لنفس المفاهيم السابقة عن تهيئة الإقليم[1].

كما يمكن تعريف تهيئة الإقليم بتنظيم المجال من طرف الإنسان وذلك بإعادة هيكلة أو تشكيل الإقليم قصد تلبية متطلبات مشروع معين أو أهداف أو خطة محددة، وعليه فإن تهيئة الإقليم تتم بطريقتين، الأولى هي أن نقوم بعملية التهيئة من دون توفر دراسة أو هدف استراتيجي مسبق، أو عدم تحديد سلم الأولويات من طرف السلطة المركزية ،بل تكون نتيجة ظروف ملحة، إذ يجب التركيز في هذه الحالة، على القيام بدراسة شاملة للإقليم، بهدف معرفة حركيته ونموه، والإمكانيات والعوائق التي يختص بها هذا الإقليم، لكي نصل في الأخير إلى استنتاج ما يجب الحفاظ عليه، أو تغييره أو تحسينه[2]، أما الطريقة الثانية هي أن تكون هناك أهداف إستراتيجية محددة من طرف السلطات، يتم توجيه عملية التهيئة نحوها، وعليه ففي هذه الحالة يجب أن تكون الدراسة تتماشى حسب أهداف مسطرة سلفا وعموما فإن تهيئة الإقليم في الحالة الثانية هي التي تختص بها أدوات التهيئة وعلى جميع المستويات.

فتهيئة الإقليم في مفهومها العام هي فن أو تقنية للتصرف والتدخل بواسطة نظام منسق عبر كل المجال الوطني لبلد من البلدان وضمن أهداف ورؤى مستقبلية وهذا من حيث السكان ونشاطاتهم، ومن حيث التجهيزات ووسائل النقل والاتصال التي يستخدمها هؤلاء السكان مع الأخذ بعين الاعتبار الإمكانيات والعوائق الطبيعية والبشرية والاقتصادية بل حتى الاستراتيجية [3].

ثانيا –التهيئة العمرانية :

يعرفها محمد التيجاني بشير على أنها " نوع من أساليب التدخل المباشر سواء بواسطة الأفكار أو بواسطة وسائل الدراسات أو وسائل التنفيذ والإنجاز، والهدف منه تحسين ظروف المعيشة في

---

[1] محمد ساسي،المرجع السابق، ص54.

[2] محمد ساسي ،ادوات التهيئة القطرية في الجزائر بين الواقع وتحديات التنمية المستدامة –دراسة حالة المخطط الوطني لتهيئة القطرية ،رسالة ماجستير، المدرسة العليا للأساتذة بوزريعة،الجزائر،2005–2006 ،ص10.

[3] محمد ساسي، اية وقاية بيئية لاستدامة المجال البلدي في الجزائر عرض وتقييم، مجلة الحكمة للدراسات البيئية والجغرافية ،مجلة دورية أكاديمية محكمة الجزائر، العدد 24،السداسي الأول 2013 ،ص87.

المستوطنات البشرية، سواء أكان ذلك على المستوى المحلي أو الإقليمي أو الوطني "[1] .إضافة إلى أنها «علم له تخصصات عديدة من حيث التشكيل و التصميم وهي مرتبطة بتنظيم وإعداد المجال واستغلاله واستعماله وفقا للسياسة الحضرية العامة، وذلك حسب الإمكانيات التكنولوجية و المستويات . كما تهدف إلى الدراسة و التحكم في العلاقات العامة و الخاصة لكل مجتمع [2].

1- **أساليب التهيئة العمرانية** [3] **:**يمكن التمييز بين أسلوبين في التهيئة العمرانية :

ا-**الأسلوب التوجيهي:** وهو الذي تفرض فيه السلطة الحاكمة أو الجهة المتخصصة

مخططا للتهيئة العمرانية دون اعتبار الأطراف المعنية بهذه التهيئة،وقد ساد هذا النموذج جل الدول الاشتراكية سابقا ولا يزال معظم دول العالم الثالث على هذا النهج.

ب- **الأسلوب التشاركي أو ألتشاوري** : وهو الذي يقوم على مبدأ المشاركة بين السلطة الحاكمة والأفراد والخواص من خلال منظمات المجتمع المدني المعنية بمشروع التهيئة، بحيث يعطي الأولوية في تحديد طبيعة وهدف مشروع التهيئة وفق حاجات السكان وأهدافهم، وهذا الأسلوب السائد في معظم الدول المتقدمة .

المطلب الثاني - التنمية المستدامة

قبل الحديث عن هذا المصطلح الجديد على الساحة الدولية والوطنية على حد سواء وجب شرح بعض المصطلحات ذات الصلة كالتنمية والتنمية العمرانية والمجتمعات العمرانية المستدامة ،المدينة المستدامة، المدينة الخضراء ....الخ

الفرع الأول- التنمية العمرانية

تعد التنمية العمرانية من أهم الأوجه التي يجب أن تتضمن عنصر الاستدامة من أجل الحفاظ على حق الأجيال اللاحقة ودون هدر لجميع الموارد.

أولا - تعريف التنمية لغة واصطلاحا :

---

(1) ميدني شايب ذراع، واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة-مدينة بسكرة نموذجا-رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في علم الاجتماع، تخصص بيئــ ،جامعة محمد خيضر، بسكرة،2013-2014،ص14.

(2) فتيحة طويل، السياسة الحضرية ومشكلاتها في المناطق الصحراوية، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع – كلية الآداب والعلوم الإنسانية والاجتماعية ،قسم علم الاجتماع، 2004/2003 ص 39.

(3) محمد مزاري ،المرجع السابق ، ص14.

1- **التنمية لغة**[1]: الزيادة والنماء والتنمية اسم وهي مصدر للفعل نمى بالشدة على الميم ونقول سعى إلى تنمية تجارية : أي الرفع والزيادة في أرباحها ورأسمالها والتنمية الاقتصادية معناها الرفع من مستوى الإنتاج والدخل والوطني ومعناها أيضا تحويل الموارد الطبيعية غير المستثمرة إلى موارد منتجة مثل استصلاح الأراضي الصحراوية أو البور ...الخ

2- **التنمية اصطلاحا**[2]: فقد برز مفهوم التنمية بداية في علم الاقتصاد حيث استخدم للدلالة على عملية إحداث مجموعة من التغيرات الجذرية في مجتمع معين ليكتسب ذلك المجتمع القدرة على التطور الذاتي والمستمر بمعدل يسمح له بالتحسن المتزايد في نوعية الحياة لكل أفراده وتطور لاحقا ليرتبط بالعديد من الحقول المعرفية كحقل السياسة والذي اهتمت به البلدان منذ ستينيات القرن العشرين ويقصد بالتنمية كذلك على أنها تنمية طاقات الإنسان إلى أقصى حد مستطاع أو أنها إشباع الحاجات الاجتماعية للوصول بالإنسان إلى مستوى معين من المعيشة .

وحسب التعريف الذي ذهبت إليه هيئة الأمم المتحدة فان التنمية " هي العمليات التي توحد بين جهود الأهالي وجهود السلطات الحكومية لتحسين الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية والثقافية للمجتمعات المحلية، وتحقيق التكامل لهذه المجتمعات في إطار حياة الأمة ومساعدتها على المساهمة التامة في التقدم، وتقوم هذه العمليات على عاملين أساسيين: إحداهما مساهمة الأهالي أنفسهم في الجهود المبذولة لتحسين مستوى معيشتهم وثانيهما توفير ما يلزم من الخدمات الفنية وغيرها بطريقة من شأنها تشجيع المبادرة والمساواة الذاتية والمساعدات المتبادلة بين عناصر المجتمع [3] .

3 – أبعاد التنمية [4]**:** يمكن تحديد أربع أبعاد متكاملة ومتفاعلة للتنمية لا بد من مراعاتها عند ممارسة التنمية وهي كالتالي:

---

(1) الموقع الالكتروني https://www.almaany.com/ar/dict/ar-ar تم الاطلاع عليه بتاريخ 18-05-2023.

(2) نور الدين دعاس، التنمية العمرانية وأثرها في تعزيز التحضر المستدام ومكافحة الإجرام، جامعة باتنة، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الرابع، ديسمبر 2017 ص167.

(3) حكيمة بولعشب، مشكلات التنمية الحضرية بالمدينة الصحراوية- دراسة ميدانية بمنطقة عين الصحراء بمدينة تقرت – مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، السنة الجامعية 2006-2007،ص18.

(4) مدحت ابو النصر ، ياسمين مدحت محمد ، التنمية المستدامة – مفهومها –أبعادها- مؤشراتها، المجموعة العربية للتدريب والنشر،مصر ،2017، ص 69.

- التنمية كعملية ديناميكية : **Process**لها أهداف مكونة من مجموعة من المراحل والخطوات المتفاعلة والمتداخلة معا، أيضا في هذه العملية يكون التركيز على التغيرات

المتتابعة والمتتالية، التي من خلالها ينتقل المجتمع من خلالها ينتقل المجتمع من النمط البسيط إلى النمط أكثر تعقيدا، وهي بذلك تؤكد الآثار الاجتماعية والنفسية على الأفراد.

- التنمية كمنهج : **Method:** فالتنمية منهج أو طريق أو مسار يجب التحرك على هداه. والمنهج هو عبارة عن مجموعة الخطوات التي يجب الاسترشاد بها . وتعتبر أيضا اتجاها نحو الفعل، وهي بهذا تتضمن معنى العملية مع التركيز على المرحلة النهائية وليس على عملية التتابع، فهي إذن وسيلة لتحقيق غاية.

- التنمية كبرنامج **Program:** حيث يكون التركيز على مجموعة من الأنشطة تمثل مضمون البرنامج الذي يصبح هدفا في حد ذاته .

- التنمية كحركة **Movement:** حيث تحمل معنى الالتزام وتكون التنمية موجهة نحو التقدم وتصبح نوعا من التنظيم .

ثانيا– تعريف التنمية العمرانية

تعتبر التنمية العمرانية شقا أساسيا من التنمية الحضرية والتي يقصد بها تنمية المناطق غير الريفية وتشمل المناطق العمرانية التي تستهدف الإسكان والبيئة الأساسية والاجتماعية وتوفير المرافق والخدمات وفرص العمل ،ولا يمكن الحديث عن مشكلات التنمية العمرانية دون الأخذ بالجوانب الاقتصادية والاجتماعية للسكان[1]،إذ نجد أن التجديد الحضري يساهم لا محالة في تأهيل النسيج العمراني ،ويرافقه للاستغلال الأمثل للموارد المتاحة والحالية وتسييرها بشكل مضمون لاستمرارية المدينة، بكل ما تحويه من مرافق للقيام بجميع الوظائف على أحسن[2] ما يرام غير أن التنمية العمرانية تتطلب جهدا وعملا حقيقيا على أرض الواقع، وذلك لمواجهة الأوضاع العمرانية الحالية المتفاقمة ،التي يعاني منها قطاع العمران في الدول النامية عموما، وفي الجزائر خصوصا

---

(1) مدونة العمران https://digiurbs.blogspot.com بتاريخ 19-05-2023

(2) نسيمة بلعيدي، الجوانب القانونية لسياسة المدينة والعمران في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق ،جامعة قسنطينة، الجزائر، السنة الجامعية 2013-2014 ،ص15.

والتي سوف تتزايد تداعياتها في المستقبل، نتيجة غياب التحفيز والتخطيط السليم لمستقبل التنمية العمرانية الشاملة [1]

الفرع الثاني– التنمية المستدامة قبل التطرق إلى مفهوم التنمية المستدامة علينا معرفة مدلول الاستدامة

أولا– تعريف الاستدامة[2]

إن مفهوم الاستدامة حسب ما ورد في المعجم المفصل في عموم اللغة يعني الاستمرار وان كلمة الاستدامة تعود إلى أصول لاتينية مشتق من كلمةSustainer وهي بمعنى الاستمرارية، وإطالة البقاء، والمد بأسباب الحياة، ودعم موارد البيئة.

إن مفهوم الاستدامة مفهوم ليس بالجديد حيث ظهر بشكل واضح ضمن التوجيهات التنموية المختلفة خلال النصف الثاني من القرن العشرين، واخذ يفرض نفسه بقوه في مطلع القرن الواحد والعشرين .

و لقد وضعت من قبل المنظرين والمنظمات عدة تعريفات لمفهوم الاستدامة منها تعريف Phillip Sutton حيث يقول بأن الاستدامة تتجسد بالحفاظ على الشيء وإمداده بأسباب الحياة والديمومة وليست حول تكامل القضايا البيئية والاجتماعية والاقتصادية أو تحسين نوعية الحياة فقط وهذا يعني أن فكر الاستدامة لا يتجسد بالحفاظ فحسب وإنما يتجسد بالحفاظ والاستمرارية وتحسين نوعية الحياة البشرية. أما روبرت جلمان Robert Gelman فعرف الاستدامة من منظور بسيط ذاكرا أنها تشير إلى مفهوم قديم وبسيط جدا ممثلا بالقاعدة الذهبية هي " زرعوا فأكلنا ونزرع فيأكلون"

إذا الاستدامة هي صفة يجب أن تكون متلازمة مع التنمية لضمان ديمومتها في ظاهرة تنموية مستمرة متجددة تسعى إلى بناء الحياة في الوقت الحاضر وضمان استمراريتها مستقبلا دون إهمال لمعطيات الماضي و من خلال التعريفات السابقة لها نستنتج أنها تقوم على أساس مبدأ التوازن في توزيع الموارد[3].

---

[1] فائق جمعة المنديل، سياسات التخطيط العمراني ودورها في التنمية المستدامة والشاملة للمجتمعات العربية، المؤتمر الإقليمي –المبادرات والإبداع التنموي في المدينة العربية، المملكة الأردنية الهامشية ،عمان ،14–17 جانفي 2008،ص10

[2] غادة موسى رزوقي السلق، التنمية العمرانية المستدامة في مركز الكوخ التاريخي، مجلة الهندسة، جامعة بغداد، المجلد 20،العدد 11 ،ص3.

[3] غادة موسى رزوقي السلق، المرجع السابق، ص5.

ثانيا – تعريف التنمية العمرانية المستدامة [1]:

قدم تقرير اللجنة العالمية للبيئة والتنمية والذي يحمل عنوان مستقبلنا المشترك عام 1987 أو ما يسمى بتقرير بورتلاند الذي حدد مفهوم التنمية المستدامة والذي مفاده أن التطوير المستدام هو: "التطوير الذي يؤمن الاحتياجات للأجيال الحالية دون تقليل فرصة الأجيال المستقبلية من تامين احتياجاتهم"، وارتبط هذا المفهوم بجوانب مختلفة من الأنشطة منها العمران وفيه فإن مفهوم الاستدامة يتضمن بناء البيئة العمرانية التي تشتمل على عناصرها ومكوناتها المادية و غير المادية من اجل توفير بيئة مبنية يمكن لها أن تبقى بشكل دائم وذلك بإيجاد علاقة تكاملية بين العناصر الثلاثة الاجتماعية والاقتصادية والبيئية.

لذلك ظهر بالإضافة إلى مصطلح التنمية المستدامة في مؤتمر الأرض سنة 1992،مصطلح التنمية العمرانية المستدامة، كذلك في مؤتمر الهابيتات 02 الذي انعقد في مدينة اسطنبول سنة 1996. و أوصى بالحق في أن يمتلك كل فرد مساحة مخصصة للسكن، كما عرض مؤتمر برلين سنة 2000 أمثلة لأفضل الممارسات في تطبيق التنمية العمرانية المستدامة في المدن حول العالم.

كما ظهر مجددا مفهوم التنمية العمرانية المستدامة من خلال مؤتمر جوهانسبرغ سنة 2002،حيث تم تعريف التنمية العمرانية المستدامة على أنها:" تحسين نوعية الحياة في المدينة ويتضمن ذلك فضلا عن الجانب العمراني الجانب البيئي والثقافي والسياسي والمؤسسي والاجتماعي والاقتصادي، دون ترك أعباء للأجيال القادمة والتي تنتج عن استنزاف الموارد الرئيسة"، وعلى هذا فإن مفهوم التنمية العمرانية المستدامة يجب أن يقوم على مبدأ التوازن بين المواد والطاقة وكذلك المدخلات والمخرجات المالية التي تلعب دورا مهما في جميع القرارات المستقبلية للتنمية في المناطق العمرانية.

1- المجتمعات العمرانية المستدامة[(2)]:

يشير هذا المصطلح بشكل أساسي إلى المجتمعات التي يخطط لها أو تبنى بهدف تعزيز الحياة المستدامة وترتكز المجتمعات المستدامة على الاستدامة البيئية والاقتصادية والعمرانية وعلى البنية التحتية الحضارية والمساواة الاجتماعية.

---

(1) فوزية زعموش، مرجع سابق ،ص 34.

(2) أسماء أحمد حسن موسى، سامي علي كامل، فاطمة مصطفى النخيلي، نحو إنشاء مجتمعات عمرانية مستدامة مكتفية ذاتيا ،مجلة البحوث الهندسية ،العدد168،رقم 16،ديسمبر 2020، ص90.

2- المبادئ الأساسية للمجتمعات العمرانية المستدامة [1] :

ترتبط المبادئ الأساسية لتصميم المجتمعات المستدامة بمحلية التصميم والكفاءة والدقة والحساسية في التعامل مع العناصر التصميمية الأربعة المؤثرة في تصميم المسكن وهي : - الموقع - المناخ - التكنولوجيا - ثقافة المجتمع المحلي.

ثالثا - التنمية المستدامة :

1- **تعريف التنمية المستدامة:** إن التنمية المستدامة والتي فرضت نفسها مع تفاقم المشاكل البيئية واستغلال الإنسان المفرط لعناصر بيئته وما قد يترتب على ذلك من حرمان الأجيال القادمة من الكثير من الموارد الطبيعية أو تلوثها وفقدانها لخصائصها والكثير من عناصرها وقد عرفتها الأمم المتحدة بأنها التنمية التي تلبي احتياجات الجيل الحالي دون الإضرار بقدرة الأجيال اللاحقة على تلبية احتياجاتها الخاصة [2].

- إن أهمية وانتشار المفهوم السابق لم يمنع المنظمات الدولية و الكثير من الباحثين من محاولة تقديم تعريفات أخرى للتنمية المستدامة نذكر البعض منها[3]:

- يعرف الاتحاد الدولي لحماية الطبيعة IUCN - التنمية المستدامة بأنها:" تحسين نوعية الحياة مع العيش ضمن القدرة الإستعابية للنظم البيئية الداعمة." وهذا التعريف أوسع من التعريف المقدم من لجنة برونتلاند المذكور أعلاه، و من الواضح أن هذا التعريف يشمل عناصر هامة مثل تحسين نوعية الحياة والقدرة الإستعابية للنظم البيئية

- والتنمية المستدامة أو ما يطلق عليها أحيانا بالتنمية المستمرة أو التنمية المتواصلة والتي تتصف بمجموعة من الخصائص منها: أن الانسان فيها هو هدفها وغايتها ووسيلتها ومع تأكيدها على التوازن بين البيئة بأبعادها المختلفة والمتنوعة وحرصها على تحقيق كل من تنمية المواد الطبيعية والبشرية دون أي اسراف أو تبذير ووفق استراتيجية حالية ومستقبلية محددة ومخططة بشكل

[1] أسماء أحمد حسن موسى، سامي علي كامل، فاطمة مصطفى النخيلي، المرجع السابق، ص 92.

[2] فلاح جمال معروف العزاوي، التنمية المستدامة والتخطيط المكاني، دار دجلة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان، الأردن،2016،ص56.

[3] فوزية زعموش، المرجع السابق، ص ص10-12.

جماعي وتعاوني وعلمي سليم وذلك لتلبية احتياجات الحاضر والمستقبل وعلى أساس من المشاركة المجتمعية مع الابقاء على الخصوصية الثقافية والحضارية لكل مجتمع[1].

2- **خصائص التنمية المستدامة**[2]: من أجل معرفة ماهية التنمية المستدامة بشكل واضح لابد من التعرف على خصائصها وأبعادها الفلسفية والتي تمتاز بكونها ديناميكية كونها عملية مستمرة ومتجددة كل ما تحقق مستوى معين من التطور، تطلب ذلك الانطلاق الى مستوى أعلى لمرحلة لاحقة، وهذه الخاصية تعطي مفهوم التنمية صفة الاستدامة.

- شمولية أهداف التنمية ،كون المفهوم الحديث للتنمية لا يقتصر على رفع مستوى الدخل القومي للبلدان وإنما يضاف له التقدم في كافة مجالات الحياة من التعليم والخدمات الصحية وتحقيق توازن نسبي للدخل وتحسين مستوى الخدمات العامة والمجتمعية وإنما أيضا الحفاظ على التوازن البيئي.

- اعتماد التنمية بشكل أساسي على مقوماتها المختلفة من داخل الحيز الجغرافي وخاصة المفاصل الرئيسية لتلك المقومات المتمثلة في الإنسان والبيئة وهذه الخاصية تعطي صفة الذاتية والاستمرارية لاحتياجات الجيل الحالي دون الإضرار بقدرة الأجيال اللاحقة على تلبية احتياجاتها الخاصة .

- القدرة على تجاوز المعوقات وتضييق الفجوة بين الدول النامية والدول المتقدمة من خلال كون التنمية المستدامة تحقق النمو وتراكم المعرفة واستمرار التطور في المجال المادي والمعنوي للبلد بما يضمن عدم استنزاف الموارد الطبيعية لهذه الأقطار إن صفة الديناميكية والشمولية تجعل من عمليات التنمية المستدامة ذات استمرارية بأبعادهما المكانية والزمانية بالإضافة الى انها عادلة ومتوازنة ورشيدة وتعظم من قيمة المشاركة الشعبية

3- علاقة التنمية المستدامة بالحكم الراشد[3]**:**

يعتبر الحكم الراشد شرط من أهم الشروط التي يجب أن تتوفر لأجل تحقيق تنمية مستدامة والاستدامة هنا تعني الاستمرارية بل تعني نتائج الاستمرارية المتطورة ويكن قراءة علاقة التنمية بالحكم الصالح من خلال ثلاث زوايا :

---

(1) مدحت أبو النصر، ياسمين مدحت، المرجع السابق، ص 79.

(2) فلاح جمال، المرجع السابق، ص ص56-57.

(3) فؤاد جدو، مداخلة بعنوان التنمية المستدامة بين متطلبات الحكم الراشد وخصوصية الجزائر ،في ملتقى التحولات السياسية واشكالية التنمية في الجزائر :واقع وتحيات ،قسم العلوم السياسية والعلاقات الدولية، جامعة محمد خيضر، بسكرة .

- وطنية: تشتمل الحضر والريف وجميع الطبقات الاجتماعية والفئات بما فيها المرأة والرجل.

- عالمية: أي التوزيع العادل للثروة بين الدول الغنية والدول الفقيرة وعلاقات دولية تتسم بقدر من الاحترام والمشترك الإنساني والقواعد القانونية

- زمنية: أي مراعاة الأجيال الحالية والأجيال اللاحقة.

ولا يمكن الحديث عن التنمية في ظل وجود سوء تسيير للموارد البشرية والمادية المتاحة خاصة في المرحلة التي اعتمدتها الجزائر للانطلاق في عملية التنمية والنهوض الاقتصادي

في الوقت الراهن لم يعد الحديث عن التنمية منفصلا عن مفهوم الاستدامة وإلا كانت مبتورة وغير ناجعة.

4 - أبعاد التنمية المستدامة[1] : يرى الكثير من الباحثين أن التنمية المستدامة تنمية ثلاثية الأبعاد مترابطة ومتداخلة في إطار تفاعل سيتم بالضبط و الترشيد للموارد، و هي الأبعاد البيئية والاقتصادية والاجتماعية، فضلا عن بعد رابع مهم وهو البعد المؤسسي.

أ- **البعد البيئي**: و هو الاهتمام بإدارة المصادر الطبيعية، وعامل الاستنزاف البيئي هو أحد العوامل التي تتعارض مع التنمية المستدامة، لذلك ينبغي وضع الطرائق المنهجية أمام الاستهلاك والنمو السكاني والتلوث وأنماط الإنتاج السلبية وإستنزاف المياه وقطع الغابات...إلخ، أي وضع إدارة علمية للمصادر الطبيعية .

ب- البعد الاجتماعي: وهو حق الإنسان الطبيعي في العيش في بيئة نظيفة وسليمة يمارس من خلالها جميع الأنشطة مع كفالة حقه في نصيب عادل من الثروات الطبيعية والخدمات البيئية والاجتماعية، يستثمرها بما يخدم احتياجاته الأساسية والمكملة دون تقليل من فرص الأجيال القادمة.

ت- البعد الاقتصادي: وهو أخذ المنظور الاقتصادي بعيد المدى لحل المشكلات من أجل توفير الجهد والمال والموارد، باعتبار أن البيئة هي كيان اقتصادي متكامل وقاعدة للتنمية وأي تلويث لها واستنزاف لمواردها يؤدي في النهاية إلى إضعاف فرص التنمية المستقبلية لها.

(1) صاطوري الجودي، التنمية المستدامة في الجزائر : الواقع والتحديات ،مجلة الباحث، العدد 16، 2016، ص301.

ث- **البعد المؤسسي:** ويتمثل في الإدارات والمؤسسات القادرة على تطبيق استراتيجيات مخطط التنمية المستدامة عبر برامج مستديمة يطبقها أفراد ومؤسسات مؤهلة وعبرها ترسم وتطبق سياساتها التنموية الاجتماعية والاقتصادية والبيئية، لذلك فإن رفع مستوى ونوعية حياة الأفراد وتأمين حقوقهم الإنسانية وتوفير الإطار الصالح لالتزامهم بواجباتهم اتجاه المجتمع والدولة، تتوقف جميعها على مدى نجاح مؤسساتها وإداراتها في أداء وظائفها ومهماتها.

رابعا - مصطلحات عمرانية في إطار التنمية المستدامة

1- المدن المستدامة[1]:

مع تبنّي مفهوم التنمية المستدامة، والاهتمام المتزايد بآثار التنمية على البيئة المادية والاجتماعية والثقافية، ظهر مفهوم "المدن المستدامة" الذي نادى بإيجاد شكل جديد من المدن، تحقق النمو الاقتصادي من خلال قاعدة اقتصادية لا تستنفد الموارد الطبيعية بالاستخدام غير الرشيد ولا تلوثها، وتتبنّي مبدأ إعادة استخدام المنتج، أي إعادة تدويره كمدخل في عملية إنتاجية أخرى، أو استعادة الطاقة المستثمَرة في هذا المنتج .

كما يمكن تعريف المدينة المستدامة بأنها" الأماكن التي ترتكز فيها التنمية المستدامة حيث تشكل أنشطة التنمية الاجتماعية والاقتصادية والثقافية والبيئية محور الاهتمام فالتكامل شرط أساسي للتنمية المستدامة والذي عليه أن يضمن طلبات السكان والذي هو أساس برنامجها فهي عبارة عن قالب متغير ومعقد من الأنشطة الإنسانية والتأثيرات البيئية فحتى نخطط لمدينة مستدامة يجب مراعاة الأبعاد الاجتماعية والثقافية لسكانها من خلال الحفاظ على الهوية الثقافية والشمول الاجتماعي فيها[2].

- **مبادئ المدينة المستدامة**[3]: يمكن تلخيصها في الآتي :صفر كربون – صفر نفايات- النقل المستدام- التغذية المحلية والمستدامة- الإدارة المائية المستدامة –الثقافة والتراث المحلي.

---

(1) فوزية زعموش، المرجع السابق، ص 39.

(2) ليليا حفيظي، المدينة المستدامة ... آلية لتحقيق جودة الحياة الحضرية، مجلة العلوم الإنسانية ،المجلد 33، العدد1، جوان 2022، ص 617.

(3) ليليا حفيظي، المرجع نفسه.

2- العمارة الخضراء [1]:

- عرف William G.Reed المباني الخضراء كمنشآت يتم تصميمها وإنشاؤها وتشغيلها بشكل متوافق بيئيا من خلال تقليل التصادم بين المباني والبيئة المحيطة والإقلال من تكاليف الإنتاج والإنشاء.

ويتضح أن العمارة الخضراء هي فكرة صورها متعددة، ولكنها تتفق في أن العمارة الخضراء منظومة عالية الكفاءة تتوافق مع محيطها الحيوي بأقل أضرار جانبية فالدعوة إلى العمارة الخضراء هي دعوة للتعامل مع البيئة بشكل أفضل، ويمكن القول أن العمارة الخضراء هي العمارة المتوائمة مع البيئة المحيطة بها ، وتتكامل مع كل محدداتها وتسد نقصها أو تصلح عيبها أو تستفيد من ظواهر هذا المحيط ومصادره ولا تضر البيئة بنفاياتها، ومن هذا جاء اسم العمارة الخضراء التي تحتذي بالنبات للحصول على تصميم معماري يحقق النجاح الذي يحققه النبات في مكانه فالعمارة الخضراء هي من صنع الإنسان تضمن توازنا طبيعيا وظيفيا مع البيئة ، ومحدداتها بشكل يهدف إلى إنشاء مباني صحية داخل بيئة طبيعية، وتأخذ في الاعتبار كل العمليات الطبيعية وكل المدخلات والمخرجات البيئية بحيث تقلل من الاصطدامات السلبية على البيئة وتضمن الاستخدام المرشد للمواد والطاقة محققين بذلك أقصى درجات التناغم مع البيئة من خلال الدورة الكاملة لحياة المبنى.

ومن هنا نستخلص أن العمارة الخضراء تمثل مقدرة المعماري على الوصول إلى حل مناسب وظيفيا مع استخدام متعقل وغير مبالغ فيه للطاقة والمواد محققا بذلك أقل ضرر على البيئة ويمكن تمثيل ذلك بالمعادلة التالية [2]:

المدخل الأخضر في التصميم

عمارة + بيئة ← مباني ذات اثر محدود على البيئة

---

[1] وائل عبد الجليل مقبل، عزت عبد المنعم مرغني ،شوكت محمد لطفي القاضي، التراث العمراني في ضوء مفاهيم العمارة الخضراء مدينة صنعاء القديمة كمثال تطبيقي، دراسة مقدمة لنيل شهادة ماجستير ،جامعة أسيوط ،منشورة بمجلة البحوث الهندسية المجلد 35 العدد 4،2007 ص ص1043-1044.

[2] وائل عبد الجليل مقبل، المرجع السابق،ص1044.

خامسا علاقة التخطيط العمراني بالتنمية المستدامة[1]:

من خلال ما سبق يمكننا القول أن التخطيط العمراني ليس فقط إستراتيجية ،كما أنه ليس برامج عمل إقليمية ،بل هو أيضا مشاريع عمومية و خاصة ميدانية مطبقة تتطلب المهارة والموارد البشرية المكونة من أجل تركيب وترقية المشاريع وفي ظل التحولات العمرانية الكبيرة التي تعيشها الجزائر حان الوقت لطرح المسائل المتعلقة بالعمران والإسكان، وأن نبحث في الصعوبات التي تقف في وجه التحكم في الواقع المعقد بل المشوش الذي يطبع فضاءات العيش في مدننا و تكمن أهمية التنمية المستدامة في تطوير التخطيط العمراني في الأهمية الاقتصادية والتي تتمثل أساسا في خدمات الانترنت والتكنولوجيا الجديدة والتي تمثل وسيلة قوية لبناء مجتمع المعلومة وكذا نظام النقل والهياكل القاعدية من محطات النقل ومطارات وموانئ، إلى جانب الأهمية السياحية من خلال المحافظة على الموروث الثقافي والحضاري والبعد الجمالي والبيئي. وهذا ما يشير إلى مفهوم التنمية المستدامة من خلال توسيع اختيارات الناس وقدراتهم، وتحسين نوعية حياتهم من خلال تكوين رأس المال الاجتماعي الذي يستخدم بأكثر درجة ممكنة من العدالة وفي نفس الوقت وفي لحظة من النضج، وفي مواجهة تحديات غالبا ما تكون مسبوقة يحتاج الإقليم الوطني إلى أداة تخطيط قادرة على دفع وتنسيق تنميته بغض النظر عن المقاربات القطاعية وذلك قصد وضع معالم جزائر متوازنة ومستدامة وتنافسية[2]

[1] نورة أمينة ،التنمية المستدامة ودورها في تطوير التخطيط العمراني في الجزائر –دراسة تحليلية– مجلة المعيار ،مجلد25،عدد58،كلية الغلوم السياسية والعلاقات الدولية ،جامعة الجزائر 03،2021،ص ص957–958.

[2] المرجع نفسه، ص958.

المبحث الثاني– المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كأداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري

إنّ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في الجزائر مرّ بعدّة مراحل حاولت من خالها الحكومات المتعاقبة ومنذ الاستقلال التحكم في قواعد البناء و التّوسع العمراني ،ورغم أنّها وإن غيّرت شيئا من مظاهر الحياة العمرانية والاجتماعية إلاّ أنّ هذه المخططات ظلّت ناقصة وغير كافية لأسباب موضوعية، أهمها التّخلف الاقتصادي والنزوح الريفي و النمو الدّيموغرافي المفرط وعدم فعالية القوانين والتنظيمات الّتي طبقّت في هذا المجال تنفيذا لسياسة معيّنة، الأمر الذي أدّى إلى انتشار السكن العشوائي واختلال النسيج العمراني لجل المدن الجزائرية . فيما يلي سنتناول بالدراسة مراحل التطور التاريخي للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (المطلب الأول) و مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (المطلب الثاني).

المطلب الأول– التطور التاريخي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

مر العمران في الجزائر بالعديد من المراحل التاريخية والتطورات التشريعية. وهذا قبل الاستعمار وبعده ، ما نتج عنها العديد من التغييرات والتي مست مختلف مستوياته. فمنها ما أدت بالنهوض به وأخرى فشلت في ذلك .سنتطرق في هذا المطلب إلى أهم مراحل تطور المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في الجزائر مرحلة ما قبل الاستقلال(الفرع الأول) مرحلة ما بعد الاستقلال (الفرع الثاني).

الفرع الأول– مرحلة ما قبل الاستقلال

بعد الاحتلال شرعت فرنسا في إعادة تشكيل النسيج الحضري بما يتماشى مع استراتيجياتها عن طريق تطبيق جملة من القوانين والمخططات وانتهاج مجموعة من السياسات ،حيث ساهمت هذه الأخيرة بشكل كبير في تغيير المجتمع الجزائري. وكخطوة أولى عملت على تكوين الاحتياطات العقارية والشروع في تطبيق سياسة التعمير معتمدة في ذلك على مخطط التصفيف والاحتياطات العقارية والذي يطلق عليه بتعمير التصفيف والتجميل ليكون بذلك أول شكل من أشكال أدوات التهيئة والتعمير التي طبقت في

الجزائر[1]. وبظهور التخطيط الحضري في فرنسا ومستعمراتها من خلال قانون كورنيدات سنة 1919المعدل سنة 1924 الذي وضع بموجبه مخطط التهيئة وتوسيع وتحسيين المدن، والذي طبق على

[1]– زهور زو زو المخالفات الميدانية لأدوات التهيئة والتعمير–الانعكاسات العمرانية والسوسيومجالية" دراسة حالة مدينة المقارين تقرت" مذكرة ماستر عمران وتسيير المدن ،جامعة بسكرة، ص 5.

الجزائر بموجب مرسوم 05 جانفي1922 ليتم بعد ذلك وضع مخطط خاص بالجزائر سنة 1931 من طرف وكالة التخطيط .

لقد أهمل قطاع السكن بدرجة كبيرة من طرف السلطات الفرنسية إلى غاية سنة 1954 أين بدأت هذه الأخيرة بالاعتناء بهذا الميدان الحساس وحاولت في إطار مخطط قسنطينة أن تجلب انتباه الجزائريين إليها، بأنها تسعى إلى حل كافة المشاكل الاجتماعية الاقتصادية التي كانوا يعانون منها، ولكن في المقابل قامت أثناء حرب التحرير بحرق ما يقارب 8000 موقع سكني بهدف خنق المقاومة[1].

و لمحاولة إعادة التوازن الاقتصادي والاجتماعي للقضاء على الحرب التحريرية حيث ضم المخطط خطة عمل على مدى خمس 05سنوات وقد ألزم هذا المشروع استحداث أدوات التهيئة والتعمير والمتمثلة في مجموعة من المخططات والبرامج وهي كالآتي :

أولا- المخطط التوجيهي للتعميرالمخطط العمراني الموجه: pud

ويهدف إلى تحديد المناطق الواجب تعميرها لضمان التحكم في توسع المدينة وتوجيه نموها الحضري على مدى 20 سنة وقد ركز على مبدأ تحقيق مجال عمراني منظم من خلال :

_ بناء المجموعات السكنية الكبرى لذوي الدخل المحدود من الجزائريين والمعمرين وتشجيع التخصيصات البناء الفردي الراقي في شكل أحياء منظمة لذوي الدخل المحدود من الجزائريين والمعمرين _ تخصيص مساحات لاستقبال التجهيزات – تهيئة شبكة النقل والطرق ولكن هذا المخطط لم يحقق أهدافه ولم يتمكن من التحكم في النمو العمراني ومن مراقبة التعمير الفوضوي بسبب حرب التحرير استمر العمل بهذا المخطط العمراني إلى غاية 1990 كان يوضع للمدن الكبرى و المتوسطة،برسم حدودها آخذا بعين الاعتبار توسع النسيج العمراني مستقبلا على المدى المتوسط و يحدد استخدامات الأرض مستقبلا حسب الاحتياجات الضرورية للتجمع السكاني من سكن و مرافق و هياكل و مساحات خضراء وتجهيزات و منشآت اقتصادية و غيرها[2].

---

[1]– نذير خيذري ، محمد داودي ، مخططات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر كلية الحقوق و العلوم السياسية ، تخصص قانون إداري ، جامعة محمد بوضياف ، المسيلة ، 2017، ص 8.

[2] – مدور يحي، التعمير وآليات استهلا ك العقـــــار الحضري في المدينة الجزائرية – حالة مدينة ورقلة – مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير هندسة معمارية و العمران، جامعة باتنة دفعة 2012 ص 19.

ثانيا المخططات التفصيلية plan de detail

وهي وسيلة تطبيقية للإجراءات التي يشملها المخطط التوجيهي للتعمير وقد تم تأسيسها على مستوى البلديات ويتمثل دورها في تنظيم القطاعات المعمورة والقابلة للتعمير مع تعيين مواقع التجهيزات ولم تحقق هذه الأداة الغاية المرجوة منها لعدم مراعاة خصوصية المجتمع الجزائري .

_ مخطط التعمير وإعادة الهيكلة .

_ برنامج التجهيزات الحضرية ومخطط التحديث والتجهيزاتPME .

_برنامج التعمير والمناطق القابلة للتعمير حسب الأولوية [1] zup .

ونجد من الوسائل التعمير الموروثة عن الاستدمار الفرنسي المخطط التوجيهي العام، POG .

والمخطط التوجيهي للتعمير PUD لكن لم يتم استعمالها وأهملت .

وللتذكير فان الإطار العام للشبكة العمرانية الجزائرية الموجود حاليا كان موجودا قبل الاحتلال الفرنسي متمثلا في المدن ذات الأصل الجزائري ،ولكن لا ينبغي أن ننكر مساهمة المستعمرين في تنمية الهيكلة الحضرية بالجزائر حسب أغراضه المسطرة في مجال الاستيطان الأوروبي من جهة وتوجيه الشبكة العمرانية وهياكلها الأساسية لخدمة الاقتصاد الفرنسي من جهة أخرى ،بالإضافة إلى الأهداف العسكرية والجيوبوليتيكية للهيمنة على التراب الوطني بصفة مستمرة ودائمة ،إذ نجد الإدارة الفرنسية وضعت مخططات عمرانية لمختلف المدن الجزائرية سواء منها الساحلية أو الداخلية من اجل توسيع نسيجها العمراني حسب مقاييس غربية محضة إلى جانب المدن الجزائرية التقليدية التي كانت تأوي الأهالي، وذلك بإنشاء أحياء جديدة بهذه المدن لإقامة الأوروبيين وتجهيزها بالمرافق الإدارية والهياكل الأساسية [2].

الفرع الثاني – مرحلة ما بعد الاستقلال

بعد الاستقلال وجدت الجزائر نفسها أمام خراب كبير ودمار مس شتى الميادين ، فميدان التعمير والعمران من أكثر الميادين تأثرا بالاحتلال الفرنسي ومخلفاته ، ما جعل الحكومة الجزائرية تعكف على إرساء منظومة قانونية للتعمير تتماشى مع مبادئ الدولة الجزائرية [3].

---

[1] – زهور زوزو المرجع السابق، ص 6 .

[2] – مدور يحي المرجع السابق ص 18 .

[3] – زهور زوزو المرجع نفسه ص 6.

فخلال هذه الفترة ظهرت عدة نصوص قانونية منظمة للعقار والممتلكات العقارية والتي لها علاقة بسياسة التعمير نذكر منها مثلا الأمر 62-02 المؤرخ في 24/ 08 /1962 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة بعد مغادرة المستعمر وترك السكنات فارغة في المدن والتي شغلها السكان النازحين من القرى، ومن أجل تطبيق هذا الأمر صدور مرسوم63 / 88 المؤرخ في /18/ 03 1963 المتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة أما فيما يتعلق بالتهيئة والتعمير فيعتبر الأمر75- 67 المؤرخ في /26/ 09 /1975 المتعلق برخص البناء و رخصة تجزئة الأرض لأجل البناء أول تشريع يصدر بعد الاستقلال في مجال البناء والتحكيم في تسيير هذا المجال .[1] و تم الشروع على سبيل الاستعجال في عمليات إعادة التوازنات المجالية عن طريق بعث برامج مجالية خاصة لفائدة أكثر الجهات حرمانا في إطار السياسة المسماة آنذاك سياسة التوازن الجهوي معتمدة أساسا على التخطيط الاقتصادي وسياسة التصنيع كما تميزت هذه المرحلة أيضا بالتخطيط المركزي وذلك بوضع المخططين الرباعيين1970-1973 و 1974-1977 والذي خصص لهما أكثر من 50 %من الاعتمادات المالية آنذاك وكانا يهدفان إلى مواصلة تنفيذ المشاريع الصناعية الكبرى والبرامج الخاصة بالقطاع الفلاحي كما خصصت عمليات أخرى على المستوى المحلي .[2] ومواجهة مخاطر استفحال الفوارق الموروثة والمتوقعة الناتجة عن موجة الهجرة الواسعة من داخل البلاد والمناطق الجبلية والهضاب العليا والجنوب نحو الشمال،وذلك من خلال عدة برامج تنموية خاصة بالمناطق المحرومة ولأجل إعادة التوازن الجهوي مركزة علىالاستثمارات الصناعية والاقتصادية والمخططات السوسيو اقتصادية والمتمثلة في كل من :

أولا- المخطط البلدي للتنمية : pcd

تم إصداره من خلال المخطط الرباعي الثاني سنة 1974،وهو عبارة عن وسيلة لتطوير المرافق الاجتماعية ، وتنمية الزراعة والصناعة على المستوى المحلي، "أي لكل بلدية مخطط تنمية بلدي خاص بها ،يتكفل بتمويل مشاريعها أما المشاريع الصناعية ذات المستوى الوطني فليس للبلديات علاقة بها وإنما يتم توقيعها حسب مخطط إجباري دون مراعاة شروط لاختيار الأرضية أو رخصة البناء

[1] – مؤدن مأمون ، محاضرات في مقياس التهيئة و التعمير ، لطلبة السنة الأولى ماستر تخصص الدولة والمؤسسات ، جامعة طاهري محمد ص 11

[2] – مؤدن مأمون ، محاضرات في مقياس التهيئة و التعمير ، المرجع السابق ص 13 .

ثانيا- مخطط التحديث الحضري : pmu

وهو مخطط ملحق باعتماد مالي يخصص للمدن الكبيرة والمتوسطة الحجم ، بغرض ترقية وصيانة مكتسباتها العمرانية العمومية كالطرق الأرصفة والمساحات الخضراء والمتنزهات وحدائق الأطفال وغيرها، كما أنه عبارة عن "أداة تسمح بتنظيم وتخطيط تحولات المدن إن البرامج التي تم وضعها في إطار مخطط التنمية البلدي PCD ومخطط التحديث الحضريpmu أثرت على الأنسجة الحضرية للمدن الجزائرية وأدت إلى النمو السريع والاستهلاك المفرط للمجال الحضري، مما أدى إلى ضرورة إيجاد وسيلة تتحكم فيه وتسييره وتكون قاعدة لبرمجة وتنظيم وتوزيع مختلف برامجه والاستثمارات على الأمدية الثلاث القريب والمتوسط والبعيد، مما أدى إلى التفكير في أداة جديدة تمثلت في المخطط العمراني الموجه pud

ثالثا المخطط العمراني الموجه pud

هو أداة للتخطيط و التنظيم الحضري ،تم العمل به سابقا في الفترة الاستعمارية بفرنسا عام 1958 عن طريق المرسوم رقم 58 _ 1463 المؤرخ في 31 / 12/ 1958 أما في الجزائر فقد تم إنشاؤها عن طريق الأمر رقم 29/ 73 المؤرخ في 8/ 7/ 1973 المتعلق بتأسيس المخطط العمراني الموجه، يعتبر المخطط العمراني الموجه أداة قانونية لتنظيم المجال على مستوى كل بلدية ، مدته الزمنية من 10 إلى 15 سنة ، يصبح بمثابة قانون عمراني بمجرد المصادقة عليه من طرف الوزارة الوصية. (1)

واستمر العمل بهذا المخطط العمراني إلى غاية 1990حيث كان يوضع للمدن الكبرى والمتوسطة فيعمل على يرسم حدودها آخذا بعين الاعتبار توسع النسيج العمراني مستقبلا على المدى المتوسط ويحدد استخدامات الأرض مستقبلا حسب الاحتياجات الضرورية للتجمع السكاني من سكن ومرافق وهياكل ومساحات خضراء وتجهيزات ومنشآت اقتصادية وغيرها.

رابعا- المخطط العمراني المؤقتpup

هو مخطط عمراني يخصص للتجمعات التي لم تحظ بالاستفادة من مخطط عمراني موجه PUD حيث انتهت صلاحيته سنة 1990وهو يشبه المخطط العمراني الموجه من حيث أبعاد التهيئة العمرانية

(1) رفيقة سنوسي. ادوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق.، دراسة حالة مدينة باتنة ، .ماجستير في الهندسة المعمارية ،.جامعة الحاج لخضر باتنة 2010 ص27 .

وأهدافها لأن هذا الأخير خاص بالمراكز الحضرية الصغيرة أو شبه حضرية [1] · وفي بداية التسعينات وفي ظل الإصلاحات العامة التي شرع فيها تطبيقا لدستور 1989 شهدت الجزائر تحولات سياسية واقتصادية واجتماعية جوهرية بدخولها النظام الليبرالي واقتصاد السوق، والتعددية الحزبية و الانفتاح على الاقتصاد العالمي، وبالتالي التخلي عن النمط المركزي في التخطيط فعرفت سياسة التعمير تحولا كبيرا وعميقا تجسد بصدور قانون الولاية والبلدية 90-08 و90-09 المؤرخين في 07/04/1990 واللذان حددا الصلاحيات ومجال تدخلهما في هذا المجال كهيئات إدارية

لضمان الرقابة وصدور قانون90-25 المؤرخ في18/11/1990 المتعلق بالتوجيه

العقاري الذي صنف الأراضي من حيث طبيعتها . ووضع الأحكام التي تنظم الإطار العام للتحكم في العقار الحضري ثم يليه القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية المطبقة له والذي يعد بداية لمرحلة جديدة فعلية وحاسمة لتطبيق توجه جديد يضبط قواعد التعمير بوضع قواعد وآليات للرقابة ولاسيما تلك المتعلقة بالرقابة وتقنين أدوات التهيئة والتعمير [2] .

وعليه ومن خلال استعراضنا للتطور التاريخي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تبين أن فكرة ظهور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ليست جديدة، وإنما تعود في القانون الجزائري، لقانون البلدية لسنة 1967 كذلك الأمر المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، حيث مخطط التعمير الرئيسي ومخطط التعمير المؤقت كأدوات عمرانية تظهر في شكل مخططات إعلانية كما كان لزاما على البلدية تكوين احتياطات عقارية، وذلك عن طريق استيلاء البلدية على ملكية الأراضي، سواء كانت للأفراد أو الدولة أو للجماعات المحلية و نقلها إلى ذمتها من أجل التصرف فيها لتحقيق التنمية المحلية. [3]

و أن العمران في الجزائر مر بعدة مراحل سواء قبل الاستقلال أو بعده، تميزت كل مرحلة عن الأخرى بصدور قوانين ومراسيم انبثقت عنها جملة من المخططات والبرامج التنموية منها ما نجحت في تطوير العمران والنهوض به وأخرى فشلت في ذلك، وتم تغيير الأوضاع بظهور القانون 90-29

---

[1] زهور زوزو ، المرجع السابق ص 9 .

[2] المرجع نفسه، ص 11.

[3] عبد الله لعويجي ، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجيستير في العلوم القانونية . تخصص قانون إداري و إدارة عامة ، جامعة الحاج لخضر باتنة كلية الحقوق و العلوم السياسية ، 2011 ص 14 .

المتعلق بالتهيئة و التعمير و بالتحديد المادة 11 منه هذه المادة تنص على أن أدوات التهيئة و التعمير تحدد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية كما تضبط توقعات التعمير و قواعده .[1] هذه القواعد والضوابط التخطيطية والتي من شأنها حماية النسيج العمراني والمحافظة عليه ، كما تم بموجبه

وضع مخططين يعتبران من أهم المخططات العمرانية الحضرية ممثلين في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، اذ يعتبر هذان الأخيران أدوات وآليات للتخطيط المجالي والتسيير الحضري هذا من جهة وأدوات رقابية للنسيج العمراني و المحافظة عليه من جهة أخرى [2] .

بعد فشل المخطط العمراني الموجه وذلك نتيجة سلبياته وخاصة التأخر في إجراءات إعداده و المصادقة عليه وانتهاجه للتخطيط المحلي دون الأخذ بعين الاعتبار المستويات الأعلى منه الوطنية و الإقليمية وكذا اهتمامه بقطاعات التعمير المستقبلية وإهماله لقطاعات التعمير الخالية و غياب الإجراءات الردعية في التشريع الخاص به ، ما قلل من فعاليته و بالتالي الاستغناء عنه و تعويضه بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

المطلب الثاني- مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير **PDAU** هو مخطط توجيهي كلاسيكي من الجيل الثاني من أدوات التهيئة و التعمير وقد جاء كبديل للمخطط العمراني الموجه **PUD**

و للمخطط العمراني المؤقت **.PUP**[3] ويعتبر من بين وسائل تنظيم المجال العمراني التي اعتمدتها الجزائر لأنه أسلوب تقني جديد ،تعتمده الإدارة من أجل وضع قواعد تحدد كيفية استعمال الأرض، و تنظيم الشبكة العمرانية وتنمية التجمعات الحضرية، و للإلمام بتعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير نتناول في هذا المطلب تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أهدافه ومحتواه الفرع الأول، و إجراءات الإعداد والمصادقة و المراجعة الفرع الثاني

---

(1) رفيقة سنوسي، المرجع السابق ص27 .

(2) زهور زوزو، المرجع السابق ص 9 .

(3) – عبد الله لعويجي ، المرجع السابق ص 12 .

الفرع الأول – تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أهدافه و محتواه.

إن المشرع الجزائري نظم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب قانون 90-29 المعدل و المتمم بالقانون04-05 و المرسوم التنفيذي 91-177 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 05-317 و المرسوم التنفيذي 12-148 الذي يترجم إرادة المشرع في تنظيم و تسيير المجال، و التحكم في العقار و مسايرة ومراقبة التوسع العمراني للمدن ومن جهة أخرى محاولة لإيجاد أحسن توازن لمختلف وظائف المجال.

كما أن المخطط يهتم بالجوانب العمرانية التوسعية للتجمع الحضري و يرسم و يحدد أفاق توسعه[1].

أولا: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

إن المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير يترجم من الناحية الشكلية والمادية إرادة المشرع في تنظيم و تسيير المجال والتحكم في العقار ومسايرة ومراقبة التوسع العمراني للمدن، وهو من ناحية أخرى يترجم هموم وانشغالات التخطيط المجالي في محاولة لإيجاد أحسن توازن لمختلف وظائف المجال من حيث البناء وممارسة النشاطات الاجتماعية و حتى الثقافية و الدينية. [2]

تناولته المادة 16 عرف المشرع الجزائري هذا المخطط بأنه "أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي ويتجسد في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية" [3]. إذن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يعتبر تخطيطا محليا ويستند على توزيع الاختصاصات بين الدولة والولاية والبلدية تماشيا مع مبادئ اللامركزية واللا تركيز، و التوجيهات الأساسية لتهيئة الإقليم المحددة في الأدوات الموجودة في المستوى الأعلى وهي:

---

(1) عباس راضية.، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر ، .اطروحة لنيل درجة الدكتوراه تخصص قانون عام.، جامعة الجزائر2014 2015 ص 116.

(2) نذير خيذري محمد داودي المرجع السابق ص 15.

(3) ا لمواد 16 ،17 قانون 90 _29 المصدر السابق .

المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم مخطط تهيئة الإقليم الولائي ومن جهة أخرى يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي[1]

نصت المادة 10 من القانون 90-29 على جانبين أساسيين للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهما:

1 - **الجانب القانوني:** تتركب عبارة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من مصطلحات ومفاهيم قانونية وهي:

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تركيبة لمجموعة من المصطلحات ومفاهيم ذات طبيعة قانونية و هي:

أ مخطط **le plan**: يدل على المسار الذي يندرج عن طريقه الفضاء و المسار العمراني تحت سلطة القواعد القانونية للتهيئة والتعمير ، كما يعبر عن أرادة التنظيم والتأطير وتوجيه النشاط العمراني.

ب توجيهي **Directeur**: يعتبر خاصية للمخطط والتي تظهر مستواه الهرمي مقارنة بالأدوات الأخرى للتعمير، و يظهر في القانون كقاعدة فوقية محلية و هو مرجعية لمخطط شغل الأراضي[2]

ج التهيئة **Aménagement** : تهدف التهيئة إلى خلق فضاء من التنمية المنسجمة لمجموع الإقليم المغطى بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، مع مراعاة خصوصيات هذا الإقليم .

د التعمير **Urbanisme**: يسعى إلى تنظيم النشاط العمراني وفقا للقواعد المنصوص عليها في قانون التعمير[3]

2 _ **من الجانب التقني:** المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهو تنظيم يحدد القواعد المطبقة على كل منطقة محددة في القطاع المعمر أو قابل للتعمير أو قطاع تعمير مستقبلي أو غير قابل للتعمير.

---

[1]- نذير خيذري محمد داودي ، المرجع السابق، ص15 .

[2]- المادة 16 قانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل 01 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم المتعلق بالتهيئة و التعمير.

[3]- عايدة نايلي ، المخططات العمرانية في التشريع الجزائري دراسة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عام ، جامعة أم البواقي 2019 - 2020 ص7 .

إن هذا المخطط إلزامي لكل البلديات وفق نص المادة 24 من قانون 90-29" ويجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير يتم إعداد مشروع بمبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته"، وبالتالي يشمل المخطط مستوى المدينة وضواحيها أي مستوى البلدية أو تجمع للبلديات يجمعها مصالح اقتصادية واجتماعية...إلخ وهو ملزم للغير أي أن كل استعمال للأرض أو البناء لا يمكن أن يكون

مخالفا لأحكام هذا المخطط تحت طائلة توقيع جزاءات، وهذا ما نصت عليه المادة 2/10 من قانون 90-29 [1] .

ثانيا: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يهدف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى تحقيق غايات عمرانية على المدى القصير، المتوسط، البعيد من خلال ما يلي:

1- القضاء على الطابع التقني الانفرادي: تنص المادة 13 من القانون 29/90السالف الذكر أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي يتكفلان ببرامج الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والمصالح العمومية كما أن المشاريع ذات المصلحة بين مختلف الهيئات المخططة والمبرمجة والتي من الضروري أن يعمل المخطط على مراعاة ما تم وضعه من طرف الدولة والجماعات الإقليمية والمصالح العمومية من برامج ومنجزات قصد تحقيق للمصلحة العامة [2].

يأخذ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير صيغة أوسع في تهيئة المجال على مستوى أكبر وهذا يهدف إلى تحقيق عمران تشاركي يضمن إلى حد كبير اطلاع المواطن وإشراكه في أخذ القرار بغية الوصول لتعامل جماعي مع المجال المدني باعتبار باعتبار العمران مشكلة المجتمعات .

2 - تنفيذ التوجهات الكبرى لسياسة التهيئة العمرانية

نصت المادة 13 من القانون 90 - 29 المتعلق بالتهيئة و التعمير على التوجيهات الكبرى للتهيئة العمرانية ويتجلى ذلك بوضوح من خلال غايته في توضيح التوجيهات التنموية المقررة،حيث يضبط ما يلي:

- يحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأرض المعنية.

---

[1]- نذير خيذري، محمد داودي المرجع السابق ص16 .

[2] – المادة 13 قانو ن 90 – 29 المصدر السابق .

- يضبط التوقعات التعميرية وقواعده من خلال تحديد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والمرافق والتجهيزات.

- ترشيد استعمال المساحات والمحافظة على النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر من خلال تحديد توسع الأنشطة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

- تعيين الأراضي المخصصة للأنشطة الاقتصادية ذات المنفعة العامة والبنايات الموجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات والخدمات والنشاطات والمساكن.

- تحديد شروط التهيئة والبناء والوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية وتحديد المناطق التي تتطلب حماية خاصة بالمواقع والمناظر والمحيطات الحساسة والمعالم الأثرية [1].

- يحدد آجال إنجاز مخططات شغل الأراضي ومناطق التدخل على النسيج العمراني على العموم يهدف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى الاستغلال العقلاني للمجال العمراني والتوفيق بين متطلبات المدينة الجديدة وضرورة حماية البيئة، كما يهدف إلى إعادة التخطيط داخل النسيج العمراني والتحكم في النمو العمراني للمدينة، وإيجاد التوازن بين قدرات الموقع والنمو الديموغرافي وتنظيم الأطر الحضرية وامتدادها مع مراعاة المتطلبات الدائمة [2].

ثالثا – محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يمكن أن نقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من حيث المحتوى إلى جانبين جانب موضوعي وجانب شكلي.

1 _ الجانب الموضوعي

من هذا الجانب يراعي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بمدينة أو مجموعة من البلديات حسب القطاع ويحدد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات طبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية كما يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.

(1) – لفلوف كامليا ، خضارة مريم ، المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و دوره في تنظيم العمران ، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص التهيئة و التعمير، جامعة محمد البشير الابراهيمي برج بوعريريج ، 2021– 2022 ص 9 .

(2) المرجع نفسه، ص 10.

2 ـ الجانب الشكلي

من هذا الجانب يتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في نظام يصحبه تقرير توجيهي و مستندات بيانية. [1]

أ- **تقرير توجيهي يقدم فيه:**

- تحليل الوضع القائم و الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي و الديمغرافي و الاجتماعي و الثقافي لتراب البلدية أو البلديات المعنية.

- نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية [2].

وعليه فإن هذا التقرير هو تقرير تمهيدي يوضح الصورة العامة لحالة البلدية أو البلديات المعنية ويعطي رؤية محددة لنمط التهيئة وصولا إلى وضع خطة نهائية تحترم من خلالها التوجيهات العامة للسياسة الوطنية للتهيئة العمرانية وفق توجيهات كما يفتح باب النقاش حول موضوع ومحتوى المخطط والتقييم الواقعي للمجال و دراسته من جميع الجوانب و على جميع المستويات [3].

ب - لائحة التنظيم: حددت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم91 / 177 الفقرة الرابعة القواعد التي تطبق على كل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المواد من 20 إلى 23 من قانون 90/ 29 والتي يجب أن يحدد:

- جهة التخصيص الغالبة للأراضي ونوع الأعمال التي يمكن حضرها عند الاقتضاء أو إخضاعها لشروط خاصة .
- الكثافة العامة الناتجة من معامل شغل الأرض.
- الإرتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها .

---

[1]- داودية روابحي، المخططات العمرانية ودورها في تحقيق الاهداف الايكولو جية داخل المجال العمراني -حالة مخطط شغل الأراضي رقم 1 مدينة الجزائر - ، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة ماستر ، تخصص تسيير المدينة جامعة محمد بوضياف المسيلة ، 2014-2015 ص 27.

[2] - إسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة ، دون طبعة ص 177 .

[3] - رضا سنوسي، عبد الرؤوف نفطي ، دور مخططات التهيئة العمرانية في حماية البيئة ، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق ، تخصص تهيئة وتعمير، جامعة محمد البشير الابراهيمي ،برج بوعريريج ، 2018 ،ص ،27.

- المساحات التي تدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها تحديد مواقع التجهزات الكبرى و المنشآت الأساسية و الخدمات والأعمال و نوعها و شروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء تراب البلدية

ج: **المستندات البيانية:** بناءا على نص المادة 17 من قانون رقم 29/90 و المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 التي حددت المستندات و الوثائق اللازمة للمخطط وهي:

- مخطط الوضع القائم حيث يبين المخطط كل ما هو مشيد حاليا من بينها أهم الطرق و الشبكات المختلفة.
- مخطط تهيئة يبين فيه حدود القطاعات المعمرة و القابلة للتعمير و قطاع التعمير
- المستقبلي و القطاع غير القابل للتعمير.
- بعض أجزاء الأرض كالساحل، الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي الأراضي ذات الصبغة الطبيعية و الثقافية . [1]
- ساحة تدخل مخططات شغل الأرض.
- مخططات الارتفاقات الواجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها مخطط تجهيز يبرز فيه خطوط مرور الطرق و أهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير و تحديد مواقع التجهيزات الجماعية في منشآت المنفعة العامة.

إضافة إلى المادتين 61 و 67 اللتين تحددان موضوع المخطط التوجيهي هناك المادة 19 القانون رقم 29/90 التي تحدد المناطق التي يغطيها المخطط التوجيهي والذي يقسمها.

أ- **القطاعات المعمرة:** هي التي تحتوي على أرض تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينهما التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المجتمعة.

ب_ **القطاعات المبرمجة للتعمير**: تشمل هذه المناطق القطاعات المخصصة التعمير على المدين القصير والمتوسط في آفاقي 10 سنوات.

---

(1)– رضا سنوسي ، عبد الرؤوف نفطي ، المرجع السابق، ص 28 .

ج- قطاعات التعمير المستقبلية: تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق عشرين سنة حسب جدول الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

د_ القطاعات غير القابلة للتعمير: وتشمل كل الأراضي التي تكون فوقيا حقوق البناء محددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات. وذلك مثل مناطق الثروات الطبيعية المحمية والمناطق التي لا يسمح بها إلا للمنشأة الفلاحية والمناطق المعرضة للظواهر الطبيعية والتي قد تشكل خطورة في حالة تعميرها .

الفرع الثاني- إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

تشترط التشريعات الخاصة للتهيئة والتعمير اتباع قواعد وإجراءات معينة إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تكون في شكل مراحل لا يمكن تجاوزها،[1] وهذه الإجراءات الواجب اتباعها تضمنها كل من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 السالف الذكر والقانون 90-29 المادة 24 منه، فكل بلدية من التراب الوطني مجبرة على تغطية مجالها بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير ويتم إعداده بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته وهذا ما سوف نتطرق إليه بالتفصيل

أولا - مرحلة إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته "[2] .

حيث يشرع في إعداد المخطط بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد إجراء مداولة مع المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ومن أجل تجسيد مبادرة إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تقوم البلدية بإجراءات الانطلاق أو ما يسمى بالمرحلة التحضيرية لإعداده المتمثلة في الإعلان عن مشروع المخطط وفقا للأحكام المنصوص عليها في المرسوم الرئاسي 10-236 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وإعداد دفتر شروط إنجاز الدراسة ثم تمنح الصفقة إلى مكتب الدراسات المؤهل، يشير إلى أن حقل الدراسة المشار إليه سابقا بين مختلف مكاتب الدراسات الخاصة أو التابعة للدولة وهذا أحسن تعبير عن زوال التخطيط المركزي البيروقراطي بعد إقرار المخطط توقع المداولة من طرف جميع الأعضاء الحاضرين والتي تتضمن:

[1]- لفلوف كامليا ، خضارة مريم ، المرجع السابق ،ص 16.

[2]- المادة 24 ، قانون 90 - 29 ، المصدر السابق .

- التوجهات الأساسية التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة ومخطط التنمية البلدية المعنية وقيمه التجهيزات ذات الفائدة العامة.
- كيفية مشاركة الإدارة العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجماعات المعنية بإعداده.
- القوائم المحتملة التجهيزات ذات المنفعة العمومية . [1]

ثانيا – تبليغ المداولة

يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا للمصادقة عليها وتنشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية [2].

ثالثا – قرر الإعداد ورسم الحدود

إقرر إعداده عن طريق المداولة للمجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية . المداولة تبين :

التوجهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة للتراب المقصود.

- كيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد
- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية .
- تبليغ المداولة للوالي وتنشر لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي .

- يصدر قرار يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير استنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم ومخطط يرسم حدود تراب الذي يشمله هذا المخطط والمداولة المتعلقة به.

- الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.

- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة .

[1]– غواس حسينة، الآ ليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع الادارة العامة ، القانون و تسيير الإقليم جامعة منتوري قسنطينة ، 2011 2012 ص 20

[2]– لبشاقي دنيا، بوصلاح فريدة ، مخطط شغل الأراضي بين النطري و التطبيقي ،– دراسة حالة مخطط شغل الأراضي رقم 5 لمدينة مداوروش سوق أهراس – مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في كلية علوم الأرض و الهندسة المعمارية ، قسم الجغرافية و التهيئة العمرانية ، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي ، 2017–2018 ص 10 .

رابعا – قرار قائمة الهيئات و المصالح و الإدارات العمومية و الجمعيات المشاركة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

هذا القرار يتم إعداده في إطار التنسيق و التشاور من أجل تحسين و تثمين دراسة

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، حيث تنقسم هذه الهيئات إلى قسمين:

1- **الهيئات المستشارة وجوبا** : من الضروري أن يستشير رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب المرسوم التنفيذي رقم 91 / 177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به كل من الهيئات التالية :

ا-الإدارات العمومية و المصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية

تتمثل في :

- التعمير -الفلاحة -الري-النقل-الأشغال العمومية-المباني و المواقع الأثرية و الطبيعية -البريد و المواصلات [1] .

و قد أضاف المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 ديسمبر 2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي السابق الذكر رقم 91 -177 ثلاث هيئات أخرى وهي :

- البيئة -السياحة -التخطيط و التهيئة العمرانية.

ب- الهيئات و المصالح المكلفة على المستوى المحلي تتمثل في:

- توزيع الطاقة-النقل -توزيع المياه .

2-الهيئات المستشارة اختياريا : يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يستشير بعض الهيئات الأخرى اختياريا إن كان ذلك يدعم فائدة الدراسة ، وقد حدد القانون هذه الهيئات ممثلة في :

- غرف التجارة - غرف الفلاحة-المنظمات المهنية- الجمعيات المحلية [2] .

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي لهذه الهيئات كتابا من أجل إبداء رأيهم في الموافقة على المشاركة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بحيث تعطى مهلة 15 يوما[3] للإفصاح برأيهم وتعيين ممثلهم في حالة الموافقة .

---

(1) - المرسوم التنفيذي رقم 91 - 177 المؤرخ في 14 ذي الحجة 1411 الموافق ل28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات أعداد المخطط التوجيهي و المصادقة عليه ، و محتوى الوثائق المتعلقة به الفصل الأول المادة 8 .

(2)- رفيقة سنوسي ،المرجع السابق ، ص 42.

(3)- المرسوم التنفيذي 91 -177 المصدر السابق المادة 7.

خامسا- مرحلة الاستقصاء (التحقيق العمومي)

يعد التحقيق العمومي صورة من صور مشاركة الجمهور، حيث يتبنى رئيس المجلس الشعبي البلدي المشروع التمهيدي للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير عن طريق مداولة الاعتماد و اطلاع الرأي العام عليه ويعرض المشروع للتحقيق العمومي لمدة 45 يوما لتمكين السكان من ابداء آرائهم وملاحظاتهم حوله و يكون ذلك بموجب قرار إداري يصدره رئيس البلدية المعنية أو رؤساء البلديات المعنية لبيان ما يلي :

- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن الاستشارة فيها حول مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

- تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.
- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائه علما أن التحقيق يخضع لمدة 45 يوما.
- يحدد كيفيات إجراء التحقيق العمومي.

ثم ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي المعني أو المجالس الشعبية المعنية طول مدة الاستقصاء العمومي وتبلغ نسخة من القرار للوالي المختص إقليميا .

ويتم فتح سجل خاص بالاستقصاء يكون مرقما و موقعا من طرف رئيس المجلس الشعبي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية و تدون فيه كل الملاحظات التي تعرب عنها مباشرة أو ترسل كتابيا إلى المفوضين المحققين ، بعدها يقفل سجل الاستقصاء عند انتهاء المدة قانونا 45 يوما يوقعه المفوض المحقق أو المفوضون المحققون الذين يقومون خلال الخمسة عشر 15 يوما الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء الذي يرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته .

وبعد كل هذه المراحل المتميزة بالتشاور الواسع و المشاركة المكثفة لكل الفاعلين

و المتدخلين في التهيئة و التعمير تأتي المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و هي المرحلة النهائية(1).

(1)-عايدة نايلي ، المرجع السابق، ص 28.

سادسا: المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتم تكوين ملف يسمى ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويشمل الوثائق التالية:

- مداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

- سجل الاستقصاء العمومي، و محضر قفله والنتائج المستخلصة من قبل المحقق أو المفوضين المحققين.

- الوثائق المكتوبة والبيانات للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير[1].

يرسل هذا الملف مرفقا بالمخطط إلى الوالي المختص إقليميا، الذي يتلقى بدوره رأي المجلس الشعبي الولائي المختص إقليميا خلال مدة 15 يوما الموالية لتاريخ استلام الملف. [2]وبعد ذلك يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك ب :

- قرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200 ألف نسمة.

- قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالتعمير والجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني أو الولاة المعنيين، في الولايات التي يفوق عدد سكانها 200 ألف ساكن ويقل عن 500 ألف ساكن.

- مرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاة المعنيين وبناء على تقرير الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات أو مجموعة البلديات التي يكون عدد سكانها 500 ألف فأكثر [3].

عند الانتهاء من المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يتم تبليغ هذا الأخير إلى الجهات التالية[4] :

---

(1)–أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91 / 177 ، المصدر السابق.

(2)–المادة 14 المصدر نفسه .

(3)–المادة 15 المصدر نفسه.

(4)–براهمي وداد ، بطيو نبيلة ، المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير : أداة للتنمية المحلية مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق ، تخصص قانون الجماعات المحلية ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ، 2015 2016 ص 39.

- الوزير المكلف بالتعمير
- الوزير المكلف بالجماعات المحلية
- مختلف الأقسام الوزارية المعنية
- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين .
- المصالح التابعة للدولة المعنية بالتعمير على مستوى الولاية .
- الغرف التجارية.
- الغرف الفلاحية [1].

بعد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ينتج عن هذا الأخير إلزامية اتجاه أشخاص عامة أو خاصة على حد سواء، أين يقتضي أمر انجاز هذا المشروع ضرورة مراجعته أو تعديله كما هو الحال [2] .

سابعا مراجعة وتعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تتم مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو تعديله بنفس الطريقة والإجراءات التي تمت المصادقة عليه ، إذ لا يمكن إجراء هذه المراجعة أو التعديل إلاّ، إذ إذا توفرت الشروط التالية: [3]

_ إذا كانت القطاعات المراد تعميرها في طريق الإشباع.

_ إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط لا يستجيب لأهداف مشاريع التهيئة أو البنية الحضرية لإقليم بلدية . [4]

---

[1]–المادة 16 المرسوم التنفيذي 91 –177 ، المصدر السابق.
[2]–براهمي وداد، بطيو نبيلة ، المرجع نفسه، ص 40.
[3]–لبشاقي دنيا، بوصلاح فريدة، المرجع السابق، ص 1.
[4]–المادة 28 قانون 90–29، المصدر السابق.

خلاصة الفصل الأول:

تناولنا في هذا الفصل عدة مفاهيم بالشرح لتبسيطها وجعلها في مستوى إدراك القارئ فبدأنا بالتخطيط الذي هو أهم وأخطر مرحلة على الإطلاق يقوم على أسس ومقومات فإذا صلحت هذه العملية قطعنا شوطا كبيرا في الوصول بالمخططات الى مراحل متقدمة من النجاح . والتخطيط العمراني بصفة عامة والتخطيط الحضري بصفة خاصة يجب أن تتوفر فيه شروط عديدة كالشمولية والواقعية والمرونة وتحديد الأولويات والتعاون والتنسيق والتنظيم بين مختلف الوظائف والفاعلين وكذا التكامل بين مختلف القطاعات وعلى جميع المستويات وللتخطيط عناصر تتحكم به كالوقت والمكان والنشاط البشري فتتداخل النظم البشرية (نظام سياسي، اقتصادي، إداري ...) والنظم الطبيعية (المناخ، التضاريس، التربة، الصخور ...) لتنتج مجالا وجب تأطيره بمخططات استشرافية مستدامة تدرج فيها جميع أبعاد التنمية المستدامة الاجتماعية والاقتصادية والبيئية والمؤسساتية والتكنلوجية ولأن التخطيط تشترك فيه جميع التخصصات العلمية الأخرى يجمع بين الطبيعة الوصفية التي تدرس الواقع كما هو والطبيعة المعيارية التي تنشد واقعا مغايرا تهدف إلى تحقيقه فلا يكفي أن نتغنى بمصطلحات نضعها فقط لنزين بها عناوين مخططاتنا بل لا بد لنا من تبني السياسات الحديثة في التخطيط العمراني وما توصلت إليه آخر النظريات وكذا اعتماد مبدأ الاستدامة في جميع مراحل إعداد المخططات باعتبارها العامل الضامن لحالة من التوازن بين التنمية العمرانية والتنمية المستدامة بالحفاظ على الأبعاد الاجتماعية و الاقتصادية والبيئية والمؤسساتية ذلك أن تغييب هذه الأبعاد يرهن حق الأجيال القادمة في تنمية عمرانية مستدامة ومتوازنة كما يضعهم في مواجهة حالة من الندرة لمختلف الموارد مما جعل المشرع الجزائري يتبنى فكرة التنمية المستدامة بتضمينها في عديد القوانين كقانون البيئة وقانون تهيئة الإقليم ورغم أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مر بالعديد من المراحل وكان لكل مرحلة أثرها على تطور هذا المخطط وفاعليته على ارض الواقع وذلك لتعاقب عدة سياسات كان الهدف منها الوصول إلى مجال متوازن إلا أن الاختلال الإقليمي كان السمة الغالبة على كافة المراحل التي مر بها فقد شهدت الجزائر خلال الاحتلال الفرنسي العديد من المخططات كمحاولة منه للفت انتباه الجزائريين على أن فرنسا تهتم بقضاياهم ومشاكلهم الاجتماعية ومن هذه المخططات : المخطط العمراني الموجه PUD مع الاشارة الى أنه استمر العمل بهذا المخطط الى غاية 1990 وكان يوضع للمدن الكبرى والمتوسطة وكذلك المخططات التفصيلية التي كانت توضع على مستوى البلديات ومخطط التعمير واعادة الهيكلة وبرنامج التجهيزات الحضرية ومخطط التحديث والتجهيزات PME وبرنامج التعمير والمناطق القابلة للتعمير حسب الاولوية ZUP وكذا المخطط

التوجيهي العام POG والمخطط التوجيهي للتعمير PUD وعموما فالاطار العام للشبكة العمرانية الجزائرية الموجودة حاليا كان موجودا قبل الاحتلال الفرنسي متمثلا في المدن ذات الأصل الجزائري دون أن ننكر مساهمة فرنسا في تنمية الهيكلة الحضرية بالجزائر وفقا لما يخدم مصالحها وأغراضها الاستطانية وبعد الاستقلال ظلت الجزائر تعمل بالمخططات الموروثة الى غاية إحداث المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 المؤرخ في 01 -12-1990 وبعد عشرية من الزمن ومحاولة من المشرع الجزائري لمواكبة التطور وذلك عند إدراج البعد البيئي ضمن القانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة والذي يندرج تحته المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير نظريا أما واقعيا فقد كان هذا الأخير الأسبق في الوجود والتطبيق. وجاءت المراسيم التنفيذية المتلاحقة لتبين طريقة الإعداد والمصادقة ومحتوى هذه المخططات وكذا حالات مراجعتها وأيضا فصلت في محتوى هذه المخططات والوثائق الواجب أن تتضمنها محاولة حصر مجال التدخل على الأرض وتقنينه وضبطه إلا أن الواقع يحدث بغير ذلك وهذا ما سنتناوله في الفصل الثاني.

الفصل الثاني

واقــع المخطط التوجيهي للتهيئــة والتعمير وتحديات التنمية المستدامة.

لعل فوضى العمران السائدة في الجزائر بصفة عامة، وفي ولاية برج بوعريريج بصفة خاصة لدليل على قصور كبير في الدور الذي كان من المفروض أن تؤديه مخططات التعمير على كافة المستويات، والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على وجه التحديد، فبالرغم من الترسانة القانونية الكبيرة التي تحكم المجال، والهيآت والإدارات المسخرة لضبط النشاط إلا أننا مازلنا نشهد خروقات بالجملة، واعتداءات صارخة سواء على الأراضي الفلاحية أو على المواقع الأثرية وحتى على المناظر الطبيعية ، من أجل ذلك جاءت هذه الدراسة لتبحث في مكامن الخلل وتسلط الضوء على أسباب عدم الفاعلية التامة ل(PDAU) لنستعرض واقع المخطط من خلال أمثلة حية وشهادات ودراسات سابقة تناولت الموضوع في المبحث الأول و نتطرق في المبحث الثاني إلى التطلعات والآمال وتحديات التنمية المستدامة.

المبحث الأول- واقع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمعوقات التي تواجهه

شهدت معظم المدن الجزائرية في الآونة الأخيرة انتشار وتفاقم العديد من المشكلات الاجتماعية والايكولوجية التي أصبحت تؤرق وتقلق الباحثين والمواطنين على حد سواء لذلك لم يكن من المستغرب أن يؤدي هذا الوضع المتأزم إلى المزيد من التردي بفعل التدهور العمراني والنمو الحضري العشوائي وظهور أزمة الأحياء العشوائية و في ظل هذا التعايش والتداخل تتجلى معالم هذه الصورة الهجينة للمدينة الجزائرية ولعل هذه المظاهر تعكس في الواقع فشل السلطات العمومية والأجهزة المسيرة للمدينة في وضع الحلول والسياسات المناسبة ، حيث اتضح جليا أن الحلول المقدمة تتميز بالظرفية والعشوائية دون خضوعها لدراسات علمية حقيقية وفعالة. وهذه الأزمة مرشحة للتفاقم أكثر فأكثر مستقبلا إذا لم يراع فيها التخطيط الأمثل والبدائل المناسبة باعتباره(التخطيط) الميدان الأمثل للتحكم في البيئات الحضرية وتوجيهها إلى الوجهة الحسنة [1].

المطلب الأول- واقع العمران والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في الجزائر

لعل الحديث عن المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير لا يكاد ينفصل عن واقع العمران والمجال العمراني ذلك أن هذا المجال هو الحيز الذي تفرغ فيه توجيهات وتعليمات المخطط في إطار التقسيمات الأربعة للمجال (معمرة، قابلة للتعمير، مبرمجة للتعمير مستقبلا و غير قابلة للتعمير)

---

[1] أحمد علال، المجال العمراني للمدينة الجزائرية بين التدهور وآليات الاستدامة دراسة حالة حي (600 مسكن) بالمسيلة، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير، تخصص تسيير المدينة ،معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة ،2013-2014،ص44.

الفرع الأول- واقع العمران في الجزائر

إن تحقيق مدينة مثالية موافقة لمعايير عصرية و الاستفادة بالقدر المستطاع والمتوازن بمواردها الطبيعة لخلق بيئة حضرية منسجمة و تحسين مستوى أدائها باعتبارها القلب النابض القادر على تحقيق تنمية وطنية شاملة يعد من أبرز الاستراتيجيات التي تسعى الجزائر إلى تحقيقها، من خلال الاهتمام البالغ الذي يلقاه التخطيط العمراني للمدن على المستوى السياسي و التشريعي في ظل استفحال المشاكل العمرانية وتفاقم الفوارق الطبيعة و الاقتصادية بين المدن الجزائرية بل بين أحياء المدينة الواحدة وهي مظاهر لواقع عمراني متدهور تجاوز كل قدرات الدولة وأثقل كاهلها.. إن هذه التدهورات ليست وليدة العصر و ليست مجرد مشكلات سطحية بقدر ماهي أزمات متجذرة تغلغلت في أعماق المدينة و سيطرت على أحيائها، نتيجة لتراكمات وظيفية يومية مورست خلال أزمنة تاريخية طويلة و متعاقبة تميزت بالتشعب والاختلاف، فبرزت بالتالي حتمية إعادة الاعتبار للمدينة بإعادة تأهيل وظائفها و السيطرة على كيانها، إلا أن الجزائر أثناء محاولتها تغيير الأوضاع المتدهورة قد واجهتها العديد من العراقيل و الصعوبات التي كانت تسحبها دائما إلى نقطة البداية بل أنها وجدت نفسها أمام تدهورات أخرى و إشكالات جديدة هي في غنا عنها خاصة في ظل تسارع وتيرة النمو الديمغرافي و أزمة السكن الحادة التي عانت و لا تزال تعاني منها إلى حد الساعة، فقد كانت بين مد و جزر تسعى لحل مشاكل عمرانية آنية لتبرز مشكلات جديدة أخرى ربما أكثر تعقيدا من الأولى فباءت كل محاولاتها بالفشل[1].

أولا- المشاكل العمرانية في المدينة الجزائرية

لقد أثبتت التجارب الميدانية محدودية المقاربات المعمول بها في ميدان التعمير وذلك في ضبط النمو المجالي والاستجابة للتحولات الاجتماعية والاقتصادية فهي لا تواكب مبادئ الحكامة التشاركية من جهة ولا تستجيب لمتطلبات فئات المجتمع من جهة أخرى وكان هذا في معظم المحاولات التي تبنتها الدولة للحد من هذا التدهور الذي يعاني منه المجال العمراني[2] والمتمثل في:

1- البناءات الفوضوية وأسباب انتشارها[3]: إن البناء عملية حساسة وسريعة الانحراف و الانتشار في بعدها الزماني وفي رقعتها المكانية حيث تؤدي هذه البناءات الفوضوية إلى نشوء أحياء مكتظة بالسكان ومشوهة عمرانيا مع وجود نقص في الشبكات القاعدية كالماء

---

(1) غادة حساني، يمينة بليمان، إشكالات التخطيط العمراني للمدن الجزائرية بين الواقع والمأمول ،مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 33، العدد 1، جوان 2022ص476

(2) احمد علال، المرجع السابق، ص 50

(3) شهرزاد سي مرابط، إشكالية البناءات الفوضوية وأثرها على البيئة العمرانية، مجلة العلوم القانونية والسياسية ،كلية العلوم القانونية والسياسية، جامعة عمار ثليجي الاغواط، العدد4 ،جوان 2016، ص304.

والكهرباء، الشيء الذي يصاحبه بطبيعة الحال تدهور المستوى المعيشي لهذه الأحياء إلى حد يصعب احتماله و مرد ذلك كله إلى عدة أسباب:

ا- **أسباب أمنية** :لقد كان للأحداث التي شهدتها الجزائر خلال العشرية السوداء سبب في وجود مثل هذه البناءات الفوضوية، ذلك أن الدولة الجزائرية كان همها بالدرجة الأولى هو العمل على توفير الأمن وترصد الأعمال الإرهابية التي أتت على الأخضر واليابس، لا سيما الأرواح البشرية والبنية التحتية للدولة، فعدم استتباب الأمن في الجزائر حال دون منع البناء الفوضوي ،الذي سببته الهجرة الريفية نحو المدن بهدف الاحتماء بمواقع أكثر أمنا وذلك من خلال مساكن ذات تركيبة عشوائية تفتقد إلى أدنى معايير البناء والتعمير بالإضافة إلى أن سبب الزيادة في البناءات الفوضوية في المدن الصحراوية الجزائرية كمدينة تمنراست مثلا يرجع إلى هجرة الدولية غير الشرعية نحوها خاصة من الدول المجاورة كالنيجر ومالي.

ب- **أسباب تنموية:** شهدت الجزائر النظام الاقتصادي الموجه باستعمال وسائل التخطيط المركزي والتي أدت إلى تغيرات جذرية في الخريطة الصناعية للجزائر وكذلك بإضافة سلسلة من الوحدات الصناعية ومناطق وأقطاب صناعية مهمة، وكانت النتيجة أن أغرت هذه المخططات الاقتصادية السكان إذ جعلت الكثير منهم يتوافد إلى المدينة من اجل تحسين مستوى معيشتهم والتقرب من كافة المصالح و أمام عجز الدولة في تلبية حاجيات العمال في مجال السكن والإيواء لم يجد هؤلاء سوى بناء أكواخ وبناءات قصديرية للإقامة بها.

ت- **أسباب اقتصادية:** شهدت مرحلة ما بعد الاستقلال نزوحا ريفيا مكثفا ونموا ديمغرافيا رهيبا لعب الاقتصاد دورا مهما في تحريكه إذ أن إعادة هيكلة القطاع الزراعي وتوزيع الأراضي العمومية وحرمان شباب الريف من الاستفادة من الأراضي الزراعية الموزعة جعل العديد منهم يغادرون حياة الريف نحو المدينة للاسترزاق. كما أن سياسة الثورة الزراعية لعام 1974 لم تثمر في تثبيت سكان الأرياف في أراضيهم وهو سبب لتوجههم نحو المدن.

ث- **أسباب قانونية** [1]: كان للعامل القانوني الأثر البالغ في انتشار ظاهرة البناء الفوضوي إذ وجدت عدة نصوص قانونية تخللتها الثغرات ومنها قانون الثورة الزراعية 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 عن غاياته وأهدافه الأمر الذي أدى إلى هيمنة القطاع الخاص على نصف المساحة

[1] شهرزاد سي مرابط ،المرجع السابق ص ص305-306.

الإجمالية للزراعة الذي اضطر معه عدد كبير من الخواص للقيام ببيوع صورية وعرفية لتفادي التامين وحول بعضها من أراضي للزراعة إلى أراضي للبناء فكانت البوادر الأولى لظهور بناءات خارج سلطة القانون.

وما زاد الطين بلة هو ما أحدثه قانون الاحتياطات العقارية رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 من فوضى في القطاع العقاري بعد الاستنزاف الذي تعرضت له الأوعية العقارية الخاصة بالبناء والأراضي الخصبة وهو ما دفع بالبعض للقول بأن مساوئ هذا القانون كانت أكبر من منافعه.

ج-أسباب تنظيمية[1]: وتتعلق بالجوانب التالية :

- قصور في قوانين وآليات التخطيط التنظيمية من حيث غياب نظام تخطيطي متكامل وقادر على معالجة مشكلات الإسكان إضافة إلى عدم وجود مخططات معتمدة لبعض التجمعات في المدن والأراضي أو المناطق الواقعة خارج حدود المدن وعدم إتباع سياسة تتعلق بتنظيم الملكيات الخاصة للأراضي

- قصور في دعم الدولة لقطاع الإسكان والذي يبرز من خلال قلة الأراضي الحكومية وغلبة توفير إسكان شعبي اقتصادي ملائم لذوي الدخل المحدود.

- غياب الرقابة الإدارية للبلديات وعدم استطاعتها السيطرة على مناطق التجاوز.

2- أنواع الشكل الحضري العشوائي[2]:

- **مناطق عشوائية داخل المدن:** وهي مناطق مكونة من مباني غير ملائمة للسكن ولا يمكن إدخال إصلاحات عليها وغالبا ما تتواجد في الأحياء القديمة وسكانها ذو مستوى مادي محدود، وتكون غالبا موضع إزالة و إعادة الأحياء من خلال تدخل الدولة بإنجاز مشاريع التحسين والتجديد الحضري.

---

[1] فوزي مشنان، الأحياء العشوائية واقعها وتأثيرها على النسيج العمراني لمدينة باتنة (دراسة ميدانية للتجمع الحضري أولاد بشينة –طريق حملة)، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية ،جامعة الحاج لخضر باتنة ،العدد 20، سبتمبر 2015، ص35.

[2] المرجع نفسه، ص35.

- **مناطق عشوائية خارج المدن:** تقع على أطراف المدن وخارج نطاق الخدمات الحضرية أي ما يصطلح عليه بحدود المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فغالبا ما تكون فوق ارض ملك للدولة كالأراضي الزراعية الهامشية أو على أطراف المناطق الصناعية وتنقسم الى قسمين هما :

ا – مناطق مؤقتة: غالبا ما تكون ذات بنايات هشة ومتدهورة يتم هدمها وأزالتها لتحل محلها مناطق جديدة مخططة، مستفيدة من مزايا الموقع.

ب- مناطق دائمة: غالبا ما تكون بنايات صلبة ولائقة للسكن.

- **من حيث مخالفتها للضوابط والتشريعات التخطيطية** فإنها مباني ومنشآت سكنية بدون ترخيص وهي الإسكان الذي يتم على أراضي مغتصبة أو غير مملوكة لحائزها.

- **حسب طبيعة نشأتها:** فهي سكن شبه رسمي وغير منتظم كالمناطق التاريخية والأحياء الشعبية التقليدية وكذلك المباني الفردية المشيدة في مناطق غير منتظمة بعضها بتراخيص والآخر بدونها.

ثانيا- أزمة الهوية المعمارية في الجزائر[1]:

- **بوادر أزمة الهوية العمرانية :** سعت السلطات الفرنسية و على مدار ثمانية سنوات (1954 -1962م) في تشييد بنى تحتية بمختلف التجمعات الحضرية و الريفية، و هي المرحلة التي عرفت بالثورة المضادة كمحاولة لإسكات الشعب، على الرغم من الوقت القياسي الذي أخذه بناء هاته التجمعات إلا أننا نلمس توجها كولونياليا في تشييدها، الأمر الذي يؤكد مرة أخرى على سياسة فرنسا في محاولة تحييد الأمة الجزائرية عن تراثها الشعبي .في هذا الصدد ترى المعمارية و المؤرخة "سامية هني" و هي أستاذة بجامعة كورنال الأمريكية في كتابها المعنون (عمارة الثورة المضادة.... الجيش الفرنسي في الشمال الجزائري) بأن هاته الخيارات المعمارية حملت وراءها أهداف سياسية ذات دسائس عنصرية، و هي التي أثرت على العائلة الجزائرية و منه خلق عدة مشاكل اجتماعية، لعل أهمها تشييد المنازل الضيقة التي تفتقر في كثير من الأحيان إلى الضروريات.

بدأت الهوية العمرانية المحلية تتهاوى شيئا فشيئا نظرا لسياسة المستعمر في الضغط على السكان الأصليين، خاصة في ظل تطبيق السلطات الفرنسية للمخطط العمراني البلدي (1931م) الذي كانت

---

[1] حمزة تريكي، العمارة وأزمة الهوية في الثقافة العمرانية المحلية، مداخلة ضمن فعاليات الملتقى الوطني الخامس حول "الصفات الجمالية في العمارة الاسلامية التلمسانية والعمارة الجزائرية بين الأصالة والمعاصرة كلية الآداب واللغات ،قسم الفنون، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان 30-11-2021.ص7.

إحدى محاوره تنص على استحداث شوارع واسعة بواجهات أوروبية في التجمعات الحضرية للسكان المحليين، مما أثر فيما بعد على خصوصية المباني وأفقدها أصالتها نظرا لتشوه معالمها الأساسي و هكذا أصبح حال المدينة الجزائرية و عمرانها في الحقبة الفرنسية، فقد طغى الطراز الأوروبي على التجمعات السكانية و أصبح وجوده ملفتا على الشوارع الرئيسية في مختلف النواحي، بينما تراجع الطراز المحلي في العمارة بشكل ملفت في المدن الكبرى على نقيض المناطق الداخلية و المناطق المعزولة و الريفية[1].

صمدت خصوصيات المبنى الجزائري[2]، بيتاً كان أم مسجداً أم مؤسسة خلال العقود الثلاثة التي تلت الاستقلال، ثم بدأت تصاب بجملة من التشوهات بسبب عوامل موضوعية منها النزوح الذي فرضته تجربة العنف والإرهاب في التسعينيات، حيث استقبلت المدن مناطق كاملة فرت من الأوضاع الأمنية المتردية، من غير استعداد مسبق لذلك، فبدأ يظهر منطق البناء العشوائي، ليس على هامش المدن فقط بل في قلبها أيضاً

وتتجلى مظاهر هذه التشوهات المعمارية في عدم انسجام البناءات الجديدة مع الروح السائدة في المكان، من حيث الأشكال والألوان وطغيان الإسمنت على حساب الجماليات وتعويض حدائق ومسابح البيوت بالمستودعات والكاراجات انسجاماً مع النزعة التجارية التي باتت تتحكم في الشارع الجزائري ما بعد الإرهاب.

رغم أن معظم الجامعات الجزائرية باتت لا تخلو من معاهد للهندسة المعمارية التي تخرّج المئات سنوياً ينتظمون في أكثر من هيئة منها "المجلس الوطني للمهندسين المعماريين"، إلا أن نسبة قليلة من الجزائريين، تلجأ إلى طلب خدماتهم قبل مرحلة البناء، فيما يتم اعتماد الأغلبية على خبرات البنائين العصاميين مباشرة، ما عزز سلطة هذه التشوهات .

فالباحث المعماري يوسف بوذن يقارب الظاهرة بالقول: "إذا كانت المدينة هي الأثر الجماعي الذي يشترك في كتابته أكثر من مؤلف، فإننا في غياب رؤية مبتكرة للعمران الجزائري قد شهدنا موت المؤلف الفعلي، أي المعماري، بانحسار مهمته في تحصيل لقمة العيش".

وأشار يوسف بوذن إلى عجز الأرشيف المعماري الجزائري عن التحول إلى تراكم إيجابي يوفر أجوبة لائقة لسؤال: "كيف نسكن؟". "الذريعة الوحيدة للوجود لدى الجزائري هي الحصول على مكان

---

[1] حمزة تريكي، المرجع السابق، ص8.

[2] عبد الرزاق بوكبة، العمارة الجزائرية تشييد المساكن الحديثة شوّه الخصوصية الثقافية، الموقع الالكتروني https://www.alaraby.co.uk/ تم الاطلاع عليه بتاريخ 2023/05/29.

ما "يخبئ فيه رأسه" كما يحب أن يردد دائماً عندما يُسأل عن البيت. إن التشوه بات بنيوياً، أي أننا لا ننسج إلا أشلاء مشوهة عمرانياً تشبهنا إلى حد بعيد لأنها صورتنا الغريبة مُجسدة في المكان والزمان."

في السياق ذاته يشير المصور المتخصص في التقاط ملامح المكان الجزائري محمد خريفي إلى جريمتين تقترفان في حق المبنى الجزائري، هما ترك المبنى العتيق ينهار مثلما هو حاصل لقصبة الجزائر المصنفة تراثاً عالمياً من طرف اليونيسكو، وإنشاء مبنى هجين بلا هوية ولا جماليات، في ظل غياب السلطات المعنية. يقول ل"العربي الجديد": "لا أصور الأمكنة الجزائرية لدواع فنية فقط، بل أيضاً للتأريخ لها قبل أن يلتهمها الإسمنت، ولتنبيه المجموعة الوطنية إلى مخاطر انشغالها عن خطورة هذا الوضع، هل أخرجنا فرنسا لندمر بيوتنا بأيدينا؟."[1]

على الرغم من مرور واحد وستون سنة على استقلال الجزائر إلا أن الإستراتيجية المتبعة في ميدان العمارة و العمران لا تخدم الساحة الوطنية نظرا لعدة عوامل منها ما تطرقنا إليه و منها ما لم يسعفنا الحظ في تناوله، إن الأمر الأكيد هو الغياب الشبه تام للهوية الثقافية العمرانية للفرد الجزائري، هذا ما تعزيه صورة المدينة الجزائرية بصفة شاملة، و على الرغم من المحاولات الفردية لسكان بعض النواحي (غرداية نموذجا) في محاولة فرض النموذج المحلي التقليدي على طابع المدينة، إلا أنها لا زالت تفتقر إلى الدعم والالتفاف حول الفكرة بالإضافة إلى غياب عنصري الحداثة والتجديد اللذان من شأنهما ترسيخ الموروث الثقافي من خلال فن العمارة، وهي المبادرة التي تتحمل السلطات المعنية مواكبتها و السهر على تنفيذها، بينما يقع جزء من مسؤوليتها على عاتق المهندسين المعماريين، بالإضافة إلى منظمات المجتمع المدني و التي من شأنها نشر الوعي وضرورة الاهتمام بمقومات الهوية الثقافية[2].

الفرع الثاني- واقع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

منذ التسعينات بدأت بلدياتنا بالاستفادة من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ، كأدوات فرضتها السلطة من اجل التحكم في عمليات التعمير على مستوى المجال واتبعت هذه المخططات بأخرى تفصيلية وهي مخططات شغل الأراضي كما وضعت نظاما للرخص والشهادات وفق المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم ورغم هذه الترسانة من القوانين نجد خروقات بالجملة سوف يتم تبيانها كما يلي:

---

[1] عبد الرزاق بوكبة، المرجع السابق.

[2] حمزة تريكي، المرجع السابق. ص 11.

أولا- صور مخالفة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي:

1- صور مخالفة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير[1]:

غالبا ما يبرز عدم احترام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في مجموع البنايات الفوضوية التي أنجزت بطريقة مخالفة لقواعد وأحكام هذا المخطط، فمن أهم هذه المخالفات:

ا - تغيير موقع المشروع:

تتمثل هذه الصورة في عدم التقيد بما جاء في مخطط الموقع للمشروع المراد انجازه، وذلك بنقل وتحويل وعاء البناية إلى مكان آخر من المجال الإقليمي، وهذا يتنافى مع مخطط التهيئة والتعمير والذي على أساسه تم استخراج واستنباط مخطط موقع المشروع، وتجدر الإشارة إلى أن لكل موقع من الإقليم وظيفته الخاصة، فكل إخلال بالموقع يعني احتمال المساس بالأراضي المحمية الأثرية أو التاريخية أو الثقافية أو الطبيعية وبالأخص منها الأراضي الغابية التي تعد أراضي غير قابلة للتعمير اذ لا تمنح رخصة البناء فوق الأراضي الفلاحية إلا بعد التحقيق من أن مساحة الأرض المراد بناؤها جاءت متطابقة مع المساحات المرجعية المذكورة في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13سبتمبر 1992 والمتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية فيما يخص البناءات ذات الاستعمال السكني.

ب- الإخلال بالارتفاقات[2]: وتنقسم هذه الارتفاقات إلى عامة وخاصة :

***الارتفاقات العامة:** وتنقسم بدورها إلى ارتفاقات طبيعية وأخرى صناعية فبالنسبة للارتفاقات الصناعية فتتجسد أساسا في الأراضي المخصصة لمرور قنوات الغاز الطبيعي وقنوات المياه الشروب وقنوات صرف المياه القذرة وشبكة الكهرباء، إذ بالنسبة لاستغلال الكهرباء ذات الضغط المتوسط فإنه يتطلب قانونا عدم البناء على جانبي هذه الأسلاك بعرض قدره 15 متر كما يتطلب قانونا احترام المسافة الفاصلة بين محور قناة الغاز والبنايات المجاورة وهي 75 متر في كلتا الجهتين كما انه لا يجوز تشييد أي بناية أو إقامة أي عوائق في المناطق المشمولة بحقوق الارتفاقات الجوية، أمّا بالنسبة للارتفاقات الطبيعية فهذه الارتفاقات سواء تواجدت داخل المحيط العمراني أو خارجه فإنها من المناطق غير القابلة للبناء عليها، وقد تكون هذه الارتفاقات مثلا في صورة المنحدرات الكبيرة التي تكون أرضيتها مهددة بخطر الإنزلاقات أو في صورة حواف أودية

---

[1] عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص25.

[2] المرجع نفسه، ص 34.

تكون أرضيتها مهددة بخطر الفيضانات والكوارث الطبيعية غير المتوقعة والتي يمكن أن تندرج ضمن الأخطار الكبرى وهذا وفقا للقانون 04-20[1] أما فيما يتعلق بالارتفاقات الخاصة والتي تشمل كل الارتفاقات المنصوص عليها في القانون المدني في المواد 837 إلى 881 منه فهي تشكل قيود تلحق بحق الملكية كإجبارية احترام المالك للقواعد المنظمة لحق المرور وحق المطل وغيرها من حقوق الجوار والقواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير.

2- صور مخالفة مخطط شغل الأراضي [2]:

وهو النوع الثاني من القرارات التنظيمية وهو مرتبط بالأساس بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إذ لا يمكن قيام مخطط شغل الأراضي دون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

أ- **التجاوزات الواردة على الإطار غير المبني:** بحيث يمكن أن تأخذ هذه التجاوزات الصور التالية :

- **صورة التواجد المستمر للأحياء القصديرية:** إن البنايات القصديرية تطبق عليها أحكام العقارات المبنية الواردة في المادة 683 من القانون المدني، حيث وبالرغم من أنها بنايات فعلية لكنها تعتبر في حكم البنايات المعدومة ،حيث يصفها مخطط شغل الأراضي بأنها أراضي جرداء خالية يقارح فيها مشاريع عمرانية جديدة سكنية أو غير سكنية.

- **صورة الاستيلاء على المساحات الخضراء:** إن هذه المساحات قد تكون في صورة مساحات لعب الأطفال أو مساحات خضراء أو أماكن لتوقف السيارات وغيرها من الفضاءات الحرة التي تدخل ضمن الإطار غير المبني للأحياء المخصصة للمصلحة العامة، حيث ونظرا لإهمال السلطات العمومية لهذه المناطق فذلك يحفز بعض السكان للاستيلاء عليها من خلال تسييجها أو ضمها لبناياتهم.

---

[1] القانون04-20، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 ،ج ر عدد84 ، الصادرة في 29 ديسمبر 2004 .

[2] ميمون منصور ،علي الشريف عبد القادر، آليات الرقابة على مخططات التهيئة والتعمير، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر ،تخصص تهيئة وتعمير، جامعة محمد البشير الابراهيمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق ،2019-2020، ص25-28.

- **صورة الربط السيء لشبكات التهيئة:** إن المستفيد من شبكات التهيئة (المياه الصالحة للشرب، الكهرباء، الغاز، شبكات الصرف الصحي) عليه أن يلتزم بعدم تغيير مواقع هذه الشبكات وان يحترم تعليمات مخطط شغل الأراضي.

ب- التجاوزات الواردة على الإطار المبني [1]: و تأخذ الصور التالية:

- **صورة العمارات المشوهة :**إن نمط السكنات الجماعية في الجزائر والذي وإن اشترك سكانه في مدخل واحد ومحل خارجي واحد، ولكن من حيث الحجم فهي تختلف في عدد الغرف وهو ما أدى ببعض السكان الى القيام ببعض التصرفات على السكنات سواء من خلال الاستيلاء على المساحات التابعة للعمارات كأقبية العمارات وسطوحها أو استغلال المساحات العمومية التابعة للعمارة بغرض التسييج أو لبناء مرآب خاص ،وحتى محاولة توسيع المساكن أفقيا كبناء الشرفات أو انجاز باب للاستعمال الخاص...الخ

- **صورة التوزيع العشوائي للبنايات الفردية:** عادة ما تكون البنايات والأحياء التابعة للخواص غير مخططة وتتموضع فيها البنايات بشكل فوضوي يخل بقاعدة التصفيف والممرات بينها هي مجرد ممرات للراجلين فقط لا تمكن من حركة السيارات أو توصيل شبكات التهيئة، وهو ما يجعل هذه الأحياء عرضة للهدم الجزئي أو الكلي

ثانيا: صور واقعية على هذه المخالفات:

ان كثرة الدراسات الميدانية المتعلقة بتدهور واقع العمران في الجزائر خاصة من قبل المختصين في الهندسة المعمارية جعلنا نأخذ عينة من هذه الدراسات التي تدعم توجه بحثنا ومنها:

1- مخطط شغل الأراضي رقم 13 لبلدية الياشير [2] :

- الفروقات بين المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي لبلدية الياشير:

---

[1] ميمون منصور، المرجع السابق، ص ص25-28.

[2] بن عبد الله حنان، بن عبد الله ايمان، مدى احترام أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم وتسيير المدينة -دراسة حالة مدينة الياشير- مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر اكاديمي، ميدان هندسة معمارية وعمران ومهن المدينة ،فرع تسيير التقنيات الحضرية، تخصص تسيير المدينة ،جامعة محمد بوضياف، المسيلة 2016-2017،ص80.

- الطريق الوطني رقم 05 نص مخطط شغل الأرض أن يكون الارتفاق 35 متر على كلتا الجانبين أما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير نص أن يكون 30 متر

- الوادي نص مخطط شغل الأرض أن يكون الارتفاق العمق 2x أما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2x5

- أنبوب الغاز نص مخطط شغل الأرض أن يكون الارتفاق 10 متر على كلى الجانبين أما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فنص على 5،7 على كلى الجانبين

إذن فواقع أدوات التهيئة والتعمير لمدينة الياشير بصفة عامة ومخطط شغل الأرض رقم 13 بصفة خاصة لم يتم تطبيق ما جاء في توجيهاتها الخاصة بكل منطقة، حيث بالنسبة للسكن الجماعي والفردي تتخلله فراغات غير مهيأة ، غياب تام للمساحات الخضراء ومساحات اللعب وهي من العناصر المهمة في تكوين المجال وهي تلعب دورا هاما في الترويح النفسي من خلال الدراسة الميدانية سجلنا وجود ملعبين لكرة القدم ،عدا هذا لا يتوفر الحي على أية مساحة مهيأة لاستقبال أي نشاط ترفيهي مخصص للأطفال أو الكبار وإنما نجد أرضيات من الخرسانة تستعمل من طرف الأولاد للعب مع كل ما يسببه ذلك من خطر وجود شبكة مهمة من الطرق (الثانوية، والثالثية) داخل الحي غير مهيأة، وجود عدة ارتفاقات طبيعية واصطناعية تقطع الحي (الوادي، الخط الكهربائي متوسط التوتر، أنبوب الغاز، الطريق الوطني رقم 05) غير مهيأة ولم يتم احترام الارتفاق الخاص بكل عائق، حيث تم بناء في الارتفاق الخاص بالطريق الوطني رقم 05 وأيضا في الارتفاق الخاص بأنبوب الغاز الطبيعي، شبكة الكهرباء لم يتم وصلها بعد للسكنات الفردية.كما نستنتج أنه و رغم أن هذا القانون سن أدوات للتهيئة والتعمير ردعية في جوهرها تقنية في تطبيقها إلا أن هذه الوسائل غالبا ما تصطدم بواقع يجعلها غير قابلة للتطبيق ، وأداة تجاوزها الزمن بسبب عدم انجازها كما هو منصوص عليه في المخطط مما أنتج نسيج عمراني يتسم في أغلب المدن بالتشوه نتيجة مخالفة قوانين العمران وضعف المراقبة ولا مبالاة المسؤولين إزاء اعتمادها كأداة تخطيطية.

2- واقع العمران في بلدية بليمور[1]: بقراءة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية بليمور المصادق عليه سنة 2007 نجد الخروج عن توجيهاته سواء من طرف مخططات شغل

[1] من اعداد الطالبة

الأراضي أو من طرف البلدية ذاتها أو من طرف المواطنين وفيما يلي مجموعة من الصور والملاحق التي ادرجناها والتي توضح عدم قدرة الادارة على التحكم في حركية التعمير بالبلدية.

ا – مجموعة من الصور والتصاميم التي توضح حالة العمران في البلدية :

الموقع الأثري "خربة زمبيا" غير مسيج ومعرض للتلف.

- البلدية تتنصل من مسؤولياتها وتحيلنا الى مديرية الثقافة التي بدورها تشترط مراسلة رسمية حتى يتم اعطاءنا المعلومات المرجعية عن الموقع وكذا تفسيرات عن الحالة المزرية التي يتواجد فيه هذا الموقع الاثري.

ب- الملحق رقم 01: والذي يوضح موقع حي النصر(19 مارس)

ببلدية بليمور الفوضوي والذي أخذه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كوضع قائم ويشتمل هذا الموقع على كل أنواع المخالفات (عدم احترام الارتفاقات الطبيعية والصناعية كالوادي والخط الكهربائي، عدم احترام التصفيف ، عدم احترام الارتفاق الخاص بالبناء أمام الموقع الأثري....الخ)

ت- ملحق رقم (02) محضر الخبير العقاري لإنجاز المخطط الطوبوغرافي لحي 19 مارس (زمبيا) بليمور.

ث- ملحق رقم (03) يتضمن دفتر الشروط المتعلق بعملية التجزئة المتضمنة انجاز 178 قطعة للبناء لحي 19 مارس بلدية بليمور.

ج- ملحق رقم (04) يتضمن تقرير حول طبيعة المخالفة وهي أولى الخطوات التي يقوم بها الأعوان المؤهلون لمعاينة المخالفات وبعدها يتم تحرير محضر بوصف المخالفة.

ح- ملحق رقم (05) يتضمن محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير (أشغال بدون رخصة)كنموذج.

خ- ملحق رقم (06) يتضمن نموذج قرار هدم أشغال بناء غير شرعي.

د- ملحق رقم (07) **يتضمن إحصائيات عن المخالفات المرتكبة في مجال التعمير**

المطلب الثاني- معوقات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم النسيج العمراني

تعتبر أدوات التعمير الوسيلة التي يعتمد عليها لحل مشكل السكن دون إغفال ضرورة تطوير إنتاج السكن بحد ذاته وتطابقه مع الأولويات الممنوحة للسكن كما تعتبر أداة تنفيذية لاستراتيجيات السياسات الحضرية وآلية للمساعدة على صناعة القرار الفعال لكن الواقع يظهر فشل أو عجز هذه الأداة عن أداء دورها وتحقيق أهدافها وذلك يعود إلى عدة اعتبارات ونقائص ومنها:

الفرع الأول- نقائص تقلل من إمكانية تحقيق الديمقراطية المحلية المرجوة[1]:

إن قانون 90-29 المعدل والمتمم يمنح الأجهزة المنتخبة للجماعات المحلية سلطة التقرير في مجال تهيئة الإقليم والتعمير، الذي كرسه قانون 11-10 وهو النظام الذي يسمح بتكريس دولة القانون وتندرج هذه السلطة في إطار اللامركزية التي تسمح للجماعات المحلية[2] بتسيير شؤونها بكل حرية في مجال التهيئة والتعمير باعتبار أن التهيئة والتعمير أقوى و أكثر الخدمات المحلية التصاقا وتأثيرا في حياة السكان التي تضمن ترقية إطار المعيشة وتحسين رفاه البيئة الحضرية فالبلدية أو رئيسها يبادر بإعداد وثائق التعمير ويسهر على تطبيقها وفق القانون 90-29 بمراعاة الإجراءات القانونية سيما مبدأ المشاورة والمشاركة والتنسيق لكل الفاعلين لكي تصبح هذه المخططات أدوات للديمقراطية الجوارية فنجد أن المشرع أوجد آليات لتحقيق هذه المشاورة والمشاركة في مجال الإعداد والمصادقة على أدوات التعمير وذلك على صعيدين:

- إجبارية استشارة بعض مصالح الدولة والإدارات العمومية
- مشاركة المواطن والمجتمع المدني من خلال التحقيق العمومي والإعلام والإشهار .

لكن الواقع يظهر عير ذلك لعدة أسباب منها:

---

[1] عباس راضية، معوقات أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم النسيج العمراني بالجزائر، مجلة الحقوق والعلوم الانسانية، المجلد الاول، العدد 20، ص182.

1 قانون 11-10 الصادر بتاريخ 22-07-2011 المتضمن قانون البلدية ج ر 37 الصادرة بتاريخ 03-07-2011.

أولا –هيمنة السلطة المركزية على المحلية :

إن الميدان العملي يظهر عدة نقائص في تفعيل الدور اللامركزي والديمقراطية المحلية أمام الدور المهيمن للإدارة المركزية في مجال إعداد وتنفيذ أدوات التعمير وذلك من خلال عدة مظاهر هي :

– عدم توفر الإمكانيات البشرية الكافية خاصة المتخصصة في مجال التعمير في البلديات وان وجدت فانه لا يمكنها انجاز الدراسات المتعلقة بمخططات التهيئة والتعمير فتلجأ البلديات إلى الإدارة الوصية (المركزية)[1] فيصبح دور البلديات شكلي. غير أن القوانين المنظمة للبلدية تسمح بتجاوز هذا الوضع باعتبار أنه يمكن للبلدية أن تستعين بأي شخص يستطيع بحكم اختصاصه تقديم معلومات مفيدة مثل الخبراء والباحثين الجامعيين وممثلي و ممثلي الجمعيات والنقابات ذات الاختصاص، كما نصت المادة 132 من قانون 11–10 على إمكانية التعاقد من أجل إنجاز مهام ظرفية مع خبراء ومستشارين. كما يمكن اللجوء إلى إنشاء مؤسسات عمومية مشتركة بين البلديات كما هو معمول به في الدول المتقدمة غير أن عدم كفاءة المنتخبين يؤدي إلى عدم استغلال هذه الإمكانيات والاكتفاء بالاعتماد على الإدارة المركزية وأنشأت الدولة الوكالة الوطنية للتعمير ANURB بموجب المرسوم التنفيذي 09–144 تأكيدا على تغليب السلطة المركزية.[2]

– ضعف الموارد المالية المتاحة للبلديات في تمويل الدراسات لحسابها الخاص، مما يجعلها في تبعية دائمة للإدارة المركزية ذلك لانعدام الضرائب المحلية، وبالتالي يصبح دور البلديات ضئيل في تنظيم المجال ، يتضح تهميش الإدارة اللامركزية التي تبقى مشاركتها في إعداد هذه الوثائق مجرد مشاركة شكلية، فعمليا تجرد من معظم صلاحياتها بسبب تدخل سلطات الدولة المركزية وغير المركزة (مديرية التعمير والبناء) وذلك بسبب غياب الدعائم الاقتصادية لاسيما منها الجباية المحلية المناسبة .

– عادة ما تجد البلديات نفسها أمام برامج ومشاريع وطنية محددة مركزيا ويتم تنفيذها من قبل الوالي المعين مركزيا، باعتبار تمويلها يتم من ميزانية الدولة دون المشاورة مع المجالس الشعبية البلدية .

---

[1] راضية عباس، المرجع السابق ص183.

[2] عباس راضية، المرجع نفسه، ص 183.

ثانيا: قلة مشاركة المجتمع المدني والمواطن :

رغم الدور الهام الذي يجب أن يلعبه المجتمع المدني والمواطن في مسار التعمير التشاركي الذي تطور في الستينات في البلدان الانجلوساكسونية، فان مشاركة المجتمع المدني الجزائري في إعداد المخططات محدودة إن لم نقل منعدمة، رغم أن كل الدساتير الجزائرية تضمن حق إنشاء جمعيات كما أن قانون البلدية 11-10 يشجع ذلك في كل المجالات ماعدا العمران لم ينص عليه.

فرغم وجود عدد هائل من الجمعيات 81.000 غير أنها غر فعالة ولا تهتم بالإطار المعيشي و مستقبل المدن، كما أنه واقعيا تعد الأدوات في غياب الجمعيات المعنية التي لا تتدخل الا بعد المصادقة عليها كما أن المواطنين لا يشاركون في إعداد مخططات التعمير وهذا راجع لجهلهم بالتحقيق العمومي، الذي يبقى إجراء غير معروف في الجزائر لدى العامة.[1]

-انه في بعض الأحيان نجد أن في مرحلة التحقيق هناك تلاعب من قبل المضاربين العقاريين الذين يقومون بتسريب معلومات كاذبة وخاطئة إلى المواطنين مثل وجود نزع ملكيتهم مما يدفعهم إلى بيعها إليهم بأثمان بخسة، ثم تصبح هذه الأراضي موضوع مضاربة عقارية، التي تصعب مهام وثائق التعمير مما حال من تفعيل دور المخططات التي تتحول إلى أداة لتسوية الواقع.

الفرع الثاني- نقائص تقلل من دور الأدوات في مجال تسيير الأراضي والإنتاج العقلاني للإطار المبني

إن تسيير الأراضي العمرانية مرتبط بكفاءة ونجاعة أدوات التعمير، التي هدفها وفق سياسة تهيئة الإقليم، الإنتاج المنظم للأراضي المعمرة والقابلة للتعمير قصد حل مشاكل السكن وتطويره، وإن أدوات التعمير عرفن عدة نقائص قللت من دورها في هذا المجال المتمثلة في ما يلي:

أولا- من خلال إجراءات الإعداد والمصادقة[2]:

حيث يؤدي ثقل الإجراءات الإدارية المرتبطة بالإعداد والموافقة ثم المصادقة، والتي تأخذ في المتوسط ثلاث سنوات تضاف إلى مدة انجاز الدراسات (2.5 في المتوسط) إلى أن تفقد هذه

---

[1] راضية عباس، المرجع السابق.

[2] عبد الله لعويجي، المرجع السابق،ص72.

المخططات كفاءة الاستجابة للأهداف والخيارات المقررة، لأنها تجاوزتها الأحداث بنشوء واقع ميداني جديد، يعيق تطبيق البرامج والعمليات على الأرض .

ويتأكد ذلك إذا ما عرفنا أن وزارة السكن والعمران قررت مراجعة نحو 780 مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير من جملة 1571 مخطط على المستوى الوطني أي نحو 50 %بين سنة 2007 وسنة 2009 لأنها أصبحت غير ملائمة وتجاوزها الواقع على الأرض وقد خصصت الوزارة لذلك ميزانية قدرها 223 مليار دينار لتمويل الدراسات بمتوسط 3 مليار للمخطط أما مخططات شغل الأراضي والتي بلغ عددها في 2007 حوالي 12000 مخطط منها فقط 4109 قيد الانجاز (34%) رغم أن القانون الذي نص على إنشائها صدر في 1990 أي قبل 17 سنة في حين 3337 مخطط تمت المصادقة عليها وتنتظر التطبيق أما الباقي أي 4747 مخطط فلا زالت قيد الدراسة أو الإعداد.

ثانيا- تشابك أدوات التهيئة والتعمير وأدوات التهيئة المجالية [1]:

لهذه المخططات مستويات مجالية كما سبق وان ذكرنا حيث ينص القانون على إلزامية توافق المخطط الأدنى مع تعليمات وتوجيهات المخطط الأعلى إلا أن الواقع يؤكد العكس لأن مخططات التهيئة والتعمير ومخططات شغل الأرض تدرس ويصادق عليها في غياب كامل لهذه الأدوات المرجعية ، حيث لم يصدر قانون تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة إلا سنة 2001 والذي لم يصادق عليه إلا سنة 2010 أي بعد مرور 20 سنة تقريبا من صدور قانون التعمير 90-29 هذا الأمر يطرح بجدية مشكلة توافق أدوات التهيئة والتعمير مع متطلبات وبرامج الإستراتيجية الوطنية للتهيئة العمرانية.

ثالثا: تعدد أدوات التهيئة والتعمير[2] :

تطرح هذه المسألة خاصة في المدن الكبرى قضية الترابط والتكامل والتناسق بينها سواء من الناحية التنفيذية والإجرائية أو من جهة توافق أو تعارض وتناقض المشاريع المبرمجة والخيارات المحددة في كل أداة خاصة أن بعض هذه الأدوات لا تندرج في صلاحيات البلدية بل تندرج في صلاحيات الوصاية التي تحددها دون الرجوع إلى البلدية وهي بذلك لا تخضع لمراقبتها هذا ما

---

[1] راضية عباس، المرجع السابق ، ص 73.

[2] المرجع نفسه ، ص 186.

يزيد في حيرة وارتباك الجماعات المحلية كما أن قانون 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، أوجد أداة أخرى هي مخطط التناسق الحضري ذلك تماشيا مع الأهداف التي جاء بها القانون، هي التنمية المستدامة بأبعادها الحضرية والاجتماعية والاقتصادية والثقافية والبيئية ،فإن هذه الأداة جاءت لتتوافق مع المدينة المستدامة المتناسقة وتعتبر أداة للتخطيط والتوجيه القطاعي وتسمح بإنجاز مشروع حضري شامل ومتناسق على المدى البعيد، تأخذ بعين الاعتبار علاقة المدينة بإقليمها المجاور غير أن المشرع لم يحدد هوية هذه الأداة ولا مكانتها بين أدوات تهيئة الإقليم وأدوات التهيئة العمرانية [1]

رابعا –التعديات على التوجهات التخطيطية[2]

حيث أن الإهمال في ميدان التطبيق، يفقد هذه الأدوات الفعالية والمصداقية والجدوى الضرورية للإدلاء التخطيطي وذلك لظروف ترتبط بمصالح تتعلق بتحقيق مكاسب حزبية أو شخصية مثل السكوت عن الممارسات العمرانية المخالفة وغض النظر أو تشجيع العشوائيات في مواقع غير مناسبة، والتي قد تحدث تأثيرات بيئية واقتصادية وعمرانية سلبية أو التستر على المخالفات للضوابط التخطيطية والهندسية من طرف الأفراد وحتى من مصالح الدولة ومؤسساتها بما يؤدي إلى الإضرار بأهداف التنمية الحضرية وسلامة السكان

حيث تتمحور إشكالية العمران حاليا في الجزائر حول نقطتين أساسيتين يركز عليهما التفكير والتنظير في ميدان العمران جل اهتماماته:

الأولى :هي محاولة فهم وضبط العناصر والعوامل المحركة لسيرورة النمو العمراني والتي تشارك في عملية إنتاج المدينة.

والثانية: هي محاولة إيجاد أفضل وأنسب الصيغ و الأشكال لنمو عمراني منسجم.

خامسا – التعارض مع المصلحة الخاصة [3]: من صعوبات التخطيط بصورة عامة والتخطيط الحضري بصورة خاصة وقوف جماعة أو جماعات معينة ضد جزء من المخطط نظرا لتعارضه مع مصالحها كأن يقف سكان حي ما ضد مشروع طريق يمر من منتصف حيهم السكني ويتطلب هدم

---

[1] عبد الله لعويجي، المرجع السابق ، ص.187.

[2] المرجع نفسه، ص74.

[3] عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص75.

بعض مساكنهم أو يرفض شخص ما السماح بأخذ جزء من أرضه لإقامة مدرسة أو مستشفى أو عيادة فلتغيير الوضع القائم يجب الاستعانة بكل الجهود فلا يمكن التغيير بالاعتماد على الاجتهادات الفردية أو الجزئية ولا بالأساليب الإصلاحية المرتجلة البعيدة عن الواقع.

سادسا –أدوات التهيئة والتعمير والتشريعات الأخرى[1] :

تصطدم أدوات التهيئة والتعمير مع التشريعات الأخرى لتجد نفسها أمام 04 أربع وضعيات مختلفة :

- ❖ تشريعات تمنحها أهمية بالغة وتحاول التنسيق معها إلا أنها تعتبر حاجزا يعيق تطبيق أدوات التهيئة والتعمير (قانون التوجيه العقاري)
- ❖ تشريعات أخرى تتخطاها بكل بساطة وتلغي صلاحياتها (القوانين الخاصة بالأراضي الفلاحية)
- ❖ تشريعات أخرى تثبت فشل أدوات التهيئة والتعمير وتمثل رضوخا أمام الأمر الواقع عن نتائجها (قانون مطابقة البنايات)
- ❖ لتأتي في الأخير تشريعات تخلق نوعية أخرى من أدوات التعمير تناقض دور أدوات التهيئة والتعمير المعمول بها من جهة وتثبت المسؤولية الغامضة للمشرع من جهة أخرى بل هي في الواقع لا مسؤولية اذ تم نقل وتقليد نموذج الدول الأخرى بدون أي أهداف مسطرة (القانون التوجيهي للمدينة)

سابعا– عدم فاعليتها لعدم تكريس مبدأ التنمية المستدامة[2]: ويرجع ذلك إلى:

– عدم تقديم المعلومات والمعطيات الضرورية حسب كل قطاع إلى مكاتب الدراسات المكلفة بإعداد المخططات وإرغامها على الحصول عليها ميدانيا بحجة عدم توفر أرشيف منظم للمصالح وتحت ضغط آجال التنفيذ تلجأ مكاتب الدراسات على الاعتماد على معلومات سطحية وغير دقيقة مع عدم كفاءة بعضها في التصور العمراني

---

[1] سنوسي رفيقة ، المرجع السابق ص61 .

[2] راضية عباس، المرجع السابق ، ص ص 191–192 .

– إصرار البلديات على اللجوء إلى الحلول السهلة والتمسك بمواقفها ضد كل تصور عمراني مستقبلي بحجة الملكية الخاصة للمواطنين وما يصطلح عليه اليوم بسياسة شراء السلم الاجتماعي.

– عدم اهتمام أدوات التعمير أثناء إعدادها بالبيئة مع ما تتضمنه من موارد طبيعية ، كما نلاحظ عدم إدراج مخططات الوقاية من المخاطر الطبيعية والتكنولوجية في وثائق التعمير وعدم مساهمة مختلف المصالح التقنية في إعداد مخططات التعمير بل تكتفي بالرفض في بعض الأحيان دون إعطاء بدائل.

– توحيد شكل ونمط أدوات التعمير عبر كامل التراب الوطني دون الأخذ بعين الاعتبار ظروف وخصوصية كل منطقة.

–إن مخططات التهيئة والتعمير مستنسخة من المخططات الفرنسية سواء في التسمية أو الإجراءات إلا أن هذه الأخيرة شهدت العديد من التعديلات لتواكب حركية العمران وادخل عليها مبدأ التنمية المستدامة وتمثلت في مخطط الانسجام أو التناسق الإقليمي –SCOT– مخطط محلي للتعمير –PLU–

– تغييب البعد الاجتماعي والبيئي [1] وعدم مراعاة الخصوصية الاجتماعية ،فتبدو العديد من برامج التنمية الاجتماعية الحديثة التي اعتمدتها الدولة في وادي سوف مثلا، وخاصة في المجال العمراني للمدن، لا علاقة لها، غالبا، بمفهوم المدن المستدامة. ودليل ذلك أن برامج السكن الاجتماعي المقدرة بالآلاف والموزعة عبر الكثير من البلديات الحضرية خصوصا، قد تم إنجازها في شكل بنايات بالإسمنت المسلّح وبطوابق متعددة حيث وجدنا أن المواطن السوفي لا يطيق الإقامة مع أفراد عائلته في مسكن ضيق ذي ثلاثة أو أربع غرف أو غرفتين فقط أحيانا حيث لا يلبث أن يخرج منه ويؤجره لغيره أو يقوم ببيعه ويشتري بثمنه بيتا أرضيا واسعا يلبي حاجاته .كما لاحظنا، أن الكثير من الجماعات السوفية في المدن تجلب في فترة الصيف، الرمال النظيفة من الكثبان، على متن الشاحنات، ثم تضعها في شكل أفرشة رملية في بعض الساحات أو جنبات بعض شوارع الأحياء الشعبية لكي تقضي فيها الكثير من وقت الفراغ والجلسات، وتعكس هذه الظاهرة في الحقيقة جانبا من التنمية المستدامة التي فقدها السوفي في العمران العصري.

---

[1] خلبفة قعيد، تفعيل الثقافة الشعبية في التنمية المستدامة –نموذج وادي سوف، سامي للطباعة النشر والتوزيع، الجزائر ،سبتمبر 2022، ص254.

في الأخير رغم كل النقائص السابق ذكرها غير أنه لا يمكن أن نتخلى على آليات التعمير والتخطيط العمراني وان كانت غير قادرة على التحكم في حركية التعمير فإنها حاولت توجيهه لتفادي فوضى عمرانية

المبحث الثاني–المخطط التوجيهي و تحديات التنمية المستدامة

يكتسي المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أهمية بالغة في تجسيد التنمية المستدامة، وله أهداف عديدة أعدت من أجل تحقيق التنمية المستدامة وسبل تجسيد ها في مجال التعمير في الجزائر[1]. واستراتيجية الدولة في تفعيل قطاع التهيئة الحضرية و التعمير خاصة في المدن الجديدة، التي أصبحت أحد الرهانات التي تراهن عليها الدولة ،إذ أصبح الإشكال منصبا على مشكلة ضيق الفضاء في المدن القائمة، وكيفية تحويل و إنشاء مدن جديدة تؤسس لمجتمع مستدام يوفر كل الإمكانيات الضرورية الخدمية و الاقتصادية [2]وفيما يلي سنتناول بالدراسة تحديات التنمية المستدامة من حيث البعد البيئي والاقتصادي.(المطلب الأول) تحديات التنمية المستدامة من حيث البعد الاجتماعي و المؤسساتي.(المطلب الثاني)

المطلب الأول – تحديات التنمية المستدامة من حيث البعد البيئي والاقتصادي

تعتبر مخططات التعمير الأدوات القانونية التي تجسد الاستراتيجية العمرانية المتبناة ميدانيا و تأخذ على عاتقها التزام إدراج الانشغالات البيئية حين إعدادها و تنفيذها.

إن وضع الهيئات المحلية لهذه المخططات العمرانية يندرج طبيعيا ضمن سلطاتها من جانب، ويستوجب أن تسطر وفق المقتضيات و الضوابط و الإرشادات و التوجيهات التي تتضمنها النصوص القانونية، حيث يظهر الدور المزدوج ذو الهدف المشترك للجماعات الإقليمية من خلال تكليفها قانونا بإعداد وثائق التعمير وتنفيذ مقتضياتها في مجال الرخص العمرانية آخذة الانشغالات البيئية و الاقتصادية في الحسبان فهي اختصاصات أصيلة أوكلت إليها و تباشرها بما يحقق التوازن المنشود بين رهانات التنمية العمرانية ومتطلبات التنمية المستدامة [3].

نتناول في هذا المطلب إدراج البعد البيئي في أدوات التهيئة و التعمير (الفرع الأول) أفاق التنمية الاقتصادية في ظل سياسة تهيئة الإقليم (الفرع الثاني)

---

(1) بن صفية فارس، ميلودي محمد دور المخططات العمرانية في تحقيق التنمية المستدامة في الجزائر، مذكر لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر اكاديمي في الحقوق تخصص التهيئة و التعمير، جامعة محمد البشير الابراهيمي البرج 2021– 2022 ص 61

(2) رابح هزيلي ،استراتيجية التنمية المستدامة في تخطيط المدن الجديدة –الجزائر نموذجا – مجلة العلوم الاجتماعية، العدد 21 سبتمبر 2015 ص 6 .

(3) شهرزاد عوابد، البعد البيئي لأدوات التهيئة و التعمير و مقتضيات التنمية المستدامة، مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد الخامس مارس 2018 ص 12.

الفرع الأول- إدراج البعد البيئي في محتوى أدوات التهيئة و التعمير

تشكل التهيئة التعمير أقوى و أكثر الخدمات المحلية التصاقا و تأثيرا في حياة السكان لما لها من مردود فاعل في توفير الخدمات و المرافق و المنشآت التي تضمن ترقية الإطار المعيشي وتحسين رفاه البيئة الحضرية [1].

أولى المشرع الجزائري اهتماما كبيرا لمشاكل العمران و البيئة و حاول إضفاء التوفيق بين النمو العمراني و المحافظة على الجانب البيئي حيث أصبحت الرهانات العمرانية و البيئية من بين أولويات الألفية الثالثة فالنمو الاقتصادي و الضغط العمراني كانا سببين نحو سعي الإنسان إلى الاستغلال المكثف للخيرات مما أضر بالمحيط و انعكس بشكل سلبي على الأوساط و الأقاليم الجغرافية

يبرز البعد البيئي في مضمون أدوات التهيئة و التعمير من خلال تجسيدها لمبدأ الإدماج البيئي ومبدأ الاحتياط البيئي عند تسطير برامج ومشاريع التهيئة.

أولا-مبدأ الإدماج البيئي ضمن أدوات التهيئة و التعمير

أدرج المشرع ضمن المبادئ التي يتأسس عليها قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة "مبدأ الإدماج" الذي يجب بمقتضاه دمج الترتيبات المتعلقة بحماية، البيئة والتنمية المستدامة عند إعداد المخططات والبرامج القطاعية وتطبيقها ويعد ذلك تأكيدا على أهمية وضرورة مراعاة البعد البيئي ضمن آليات التهيئة والتعمير. فقانون البيئة إذن مقيد لقانون العمران، و أن هذا الأخير ملزم في إطار ما يتضمنه من قواعد وأحكام احترام القواعد المتعلقة بالبيئة و السعي إلى مكافحة كل أشكال التلوث بهدف تحسين إطار ونوعية الحياة، فهذا التحسين يتطلب ضرورة التوازن بين ضرورات التنمية الاقتصادية وتلك الخاصة بحماية البيئة. في هذا الإطار يتدخل قانون العمران لتحديد شروط إدماج المشاريع في البيئة وتحديد الأنظمة التقنية والتنظيمية الخاصة بالحفاظ على التوازن الطبيعي فالقواعد التي تنظم التهيئة والتعمير لم تهمل الجانب البيئي بل أدرجت بعض الاعتبارات التي تحرص على مراعاة التوازن بين أشغال التهيئة والتعمير وبين مقتضيات حماية البيئة والمجال ،ويظهر ذلك من خلال تقييد قابلية البناء بالقطع الأرضية التي تراعي الاقتصاد الحضري والاستغلال الفلاحي وأهداف المحافظة على التوازنات البيئية

---

[1] – صافية إقلوبي ولد رابح، فاطمة الزهرة دعموش، البعد البيئي ضمن أدوات التهيئة و التعمير، جامعة مولود معمري تيزي وزو ص9.

والمعالم الأثرية والثقافية يعد الحرص على التحكم في التوسع العمراني وترقية المدينة وإطار الحياة داخل الأوساط الحضرية بما يتفق مع مقتضيات المحافظة على الأراضي الفلاحية والمناطق السياحية والمحمية والمواقع الأثرية والثقافية يظهر الاهتمام البيئي ضمن أدوات التهيئة والتعمير، في[1]:

1 _الاهتمام البيئي ضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على سبيل المثال يبرز من خلال ضبطه للرؤية الاستراتيجية العمرانية و التحسيس للجانب البيئي من خلال الاهتمام ببعض مدلولاته، إذ يقوم هذا الأخير بتنظيم استخدام المجال بعد التمييز بين المناطق المعمرة و المبرمجة للتعمير على الأمد القريب و المتوسط والبعيد وتلك غير القابلة للتعمير أصلا، إلا في حالات استثنائية وفق حدود معينة وشروط قانونية خاصة تراعي الغرض الاقتصادي منها. ويظهر الاهتمام البيئي ضمن هذا المخطط من خلال حرصه على حماية المناطق الحساسة. الموجودة على مستوى المجال المعني كالساحل والأراضي الفلاحية والمواقع ذات البعد الطبيعي والثقافي باعتبارها أوساط ذات مردودية اقتصادية وإيكولوجية كبيرة لا يمكن تجاهلها.

2 _ الاهتمام البيئي كذلك ضمن مخطط شغل الأراضي من عبارات ذات مدلول بيئي كالحرص على ضمان الرونق الجمالي للبيئة العمرانية لاسيما من خلال وتحديد القواعد المنظمة للشكل العمراني و الهندسي للبنايات وتحديد لونها ونوعية المواد المستعملة ،ومن خلال تأكيد الحماية للمواقع الثقافية و الأماكن العمومية والمساحات الخضراء داخل الوسط الحضري

يعكس مبدأ الإدماج البيئي ضرورة التركيز على جوانب التكامل و التبادل بين البيئة و التنمية، و هذا من خلال إدماج الاعتبارات البيئية في عملية صنع القرار و دراسة العناصر البيئية بشكل متكامل مع العناصر الاقتصادية و الاجتماعية و على جميع مستويات التشريع و التنفيذ لتحقيق التنمية المستدامة

كرس المشرع الجزائري ومحاولة منه لمواكبة مفهوم التنمية المستدامة، كرس مبدأ الإدماج البيئي من خلال المادة 03 من القانون 10-03، التي أكدت أن مبدأ الإدماج البيئي هو المبدأ الذي يجب بمقتضاه دمج الترتيبات المتعلقة بحماية البيئة و التنمية المستدامة عند إعداد المخططات و

[1] – صافية اقلوبي ولد رابح، فاطمة الزهراء دعموش، المرجع السابق، ص 10.

البرامج القطاعية وتطبيقها يتضح من هذا أن المخططات في مجال العمران مجبرة على مراعاة البعد البيئي، مما يجعل منها وسيلة ضرورية لتحقيق الحماية الوقائية للبيئة. [1].

ومبرزا في ذات الوقت أن النظام البيئي المتوازن أساس انطلاق أي عملية تنموية، و خصوصا إذا كان بصدد تنمية مستدامة ،فهنا الجهد بالاهتمام البيئي يتضاعف، وتأسيسا لمقاربة البيئة و التنمية المستدامة جاء هذا القانون بأهم المبادئ:

- مبدأ المحافظة على التنوع البيولوجي
- مبدأ عدم تدهور الموارد الطبيعية
- مبدأ الاستبدال
- مبدأ النشاط الوقائي و تصحيح الأضرار البيئة بالأولوية عند المصدر
- مبدأ النظرة الاستشرافية
- مبدأ إشراك الفاعلين في المجال البيئي [2].

ثانيا- مبدأ الاحتياط البيئي ضمن أدوات التهيئة و التعمير

ترتب عن صعوبة تقدير أثر الأنشطة الإنسانية على الجانب البيئي بالأدلة العلمية ظهور تصور جديد للوقاية يتمثل في مبدأ الحيطة فمبدأ الحيطة أو الاحتياط يعد من أهم المبادئ البيئية الذي يسلم بعدم اليقين العلمي على أساس أن بعض النشاطات التنموية التي يقوم بها الإنسان لها أثار ضارة و خطيرة على الصحة البشرية و البيئة، وأن الإنسان لا يسيطر على جميع المعطيات العلمية فطبقا لهذا المبدأ، على الدول أن تتخذ تدابير الاحتياط اللازمة لحماية البيئة، حتى عند غياب اليقين العلمي المطلق عن الأثار الضارة للنشاطات المعتزم القيام بها [3]. و قد تم تكريس هذا المبدأ في القانون الجزائري

---

[1] ريغي ياسين، يتوجي عبد الباقي، إدراج البعد البيئي في مخططات التهيئة و التعمير دراسة حالة- بلدية الرغاية الجزائر العاصمة مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر تخصص تسيير المدينة، جامعة محمد بوضياف المسيلة 2017 – 2018، ص 9.

[2] المعيار في الآداب و العلوم الانسانية والاجتماعية مجلة فصلية أكاديمية، بمشاركة مجموعة من الأساتذة، المركز الجامعي أحمد بن يحي الونشريسي تسمسيلت، المجلد التاسع العدد 04 ديسمبر 2018، ص 10.

[3] قايدي سامية، الحماية القانونية للبيئة، إدارة، العدد ،40 ،ص ص، 14 -15.

أدخل هذا المبدأ ضمن التشريع الجزائري و ذلك بموجب القانون رقم 03 -10 المتعلق بحماية البيئة كرس هذا المبدأ في المادة 3 منه اذ جاء في هذه المادة بأن " يتأسس هذا القانون على المبادئ العامة الآتية :.مبدأ الحيطة، الذي يجب بمقتضاه، أن لا يكون عدم توفر التقنيات نظرا للمعارف العلمية و التقنية الحالية، سببا في تأخير اتخاذ التدابير الفعلية و المناسبة، للوقاية من خطر الأضرار الجسيمة المضرة بالبيئة ،و يكون ذلك بتكلفة اقتصادية مقبولة....."

وأما تهديد العمران للبيئة يظهر في عدة أشكال نلخصها فيما يلي:

- ندرة الماء: تعتبر الجزائر من البلدان الواقعة تحت سقف الندرة لهذه المادة الحيوية، تؤدي وفرته على توزيع و تمركز السكان و التعمير و الأنشطة الاقتصادية، وهي عنصر أكثر أهمية في التنمية، و التنمية المستدامة تعني صيانة المياه بوضع حد للاستخدامات المبددة وتحسين كفاءة شبكات المياه [1].

ونظرا لأهمية هذه المادة من الجانب العمراني لجأت الجزائر إلى الاستفادة من مياه الأمطار وكذلك استغلال مياه التطهير و البحر بتصفيتها و إعادة استعمالها .

- تربة هشة: توسع المحيط الحضري على المساحات الزراعية التي تسجل تناقص كبير في مساحتها مع مرور الزمن، الأمر الذي أصبح يهدد مصادر الغذاء في المستقبل وذلك لسهولة تهيئة هذه الأراضي و البناء عليها بحجة أنها أراضي بور وغير منتجة وعدم التكلف لتهيئة الأراضي الصخرية أو المنحدرة وهذا تجاور على قانون التعمير و لأهداف المخطط التوجيهي للتهيئة لذا يجب إيجاد آليات لتهيئة و سقي هذه الأخيرة.[2]

- غطاء نباتي مهدد: يتنوع الغطاء النباتي للجزائر من غابات و سهوب وواحات، حيث أن هذه الفضاءات تخضع لضغوطات بشرية قوية أدت إلى الإفقار في الأنواع النباتية و إحداث ظواهر طبيعية مختلفة كالتصحر، صعود المياه، الملوحة

- تشويه للإرث الطبيعي و الثقافي: تتوفر الجزائر على إرث طبيعي من مختلف الأشكال، وكذلك إرث ثقافي متوارث عن طريق الأجيال ،غير أنهما مهددان بالتعمير الذي ينقص من قيمتهما

---

[1]- أمال لبعل، التخطيط الحضري و التنمية المستدامة في الجزائر، أطروحة نهاية الدراسة لنيل شهادة الدكتوراه، في علم الاجتماع، تخصص، علم اجتماع التنمية، جامعة محمد خضير بسكرة، 2017 – 2018، ص 176.

[2]- ريغي ياسين، يتوجي عبد الباقي، المرجع السابق، ص 18.

ويفقدهما حالتهما الأصيلة و المتأصلة فهما يمثلان سندا للذاكرة الجماعية. لهذا الغرض تم فتح عدة ورشات تعمل على ترميم التراث التاريخي إعادة الاعتبار للمكتسبات التاريخية [1].

إن شساعة الإقليم الجزائري وتنوعه يجعله مهددا بالتلوث الخطير و المدمر نتيجة التعمير غير المراقب و غير المنظم، و الذي قد يسبب انهيار للنظام الإيكولوجي، فيصبح غير قادر على العطاء بعد اختلال التوازن البيئي بشكل جذري

لذا يجب تفعيل القانون المتعلق بحماية البيئة القانون 03 – 10 بالإضافة إلى إرساء ثقافة بيئية و الاهتمام بنشر الوعي البيئي لدى فئات المجتمع وتكثيف الرقابة على الأنشطة الملوثة قصد حماية البيئة وفق مقتضيات التنمية المستدامة.

وعليه ،نستنتج أن العلاقة الموجودة بين قواعد البيئة وقواعد التهيئة والتعمير هي علاقة تعاون تتجسد في البحث عن توازن بيئي عمراني ووجوب أن يكون هناك توافق بين التنمية العمرانية والبيئة المحيطة وذلك بإتاحة مستوى من التجديد والنمو الشامل للقطاعات الاقتصادية والاجتماعية ومراعاة الشروط الصحية.

الفرع الثاني–أفاق التنمية الاقتصادية في ظل سياسة تهيئة الإقليم

لقد عملت الدولة الجزائرية منذ الاستقلال على تطوير الاقتصاد الوطني لتواكب الدول المتقدمة ،إلا أنها لم تحقق النتائج المنتظرة وفي بداية القرن الواحد والعشرين بالضبط في سنة 2001 تغيرت السياسة الوطنية للتنمية إلى سياسة تهيئة الإقليم في إطار التنمية المستدامة، أي التوزيع العادل للسكان والثروات على كامل التراب الوطني مع الحفاظ على الموارد الطبيعية لأجيال الحاضر و المستقبل

أولا– سياسة تهيئة الإقليم و التنمية المستدامة

– تهيئة المناطق الاقتصادية و التكنولوجية لاستقبال المؤسسات ' عصرنة النقل، وتوفير إطار حياة راق.

– المحافظة على رأس المال الطبيعي و الثقافي للبلاد و تنميته مع التركيز على تنظيم الرقعة العقارية سواء كانت حضرية أو غير حضرية (مخصصة لأغراض زراعية و اقتصادية).

[1]– شايب نبيل، إشكالية تحقيق التنمية المستدامة في ظل متطلبات الواقع البيئي الجزائري، المجلة الجزائرية للعولمة و السياسات الاقتصادية. المجلد 9 – 2018، ص 39.

- إنشاء مناطق صناعية و مدن جديدة مقسمة إلى ثلاثة أطواق، حيث الطوق الأول يتمثل في مدن الشمال لتخفيف الضغط على المدن الساحلية، و الطوق الثاني الخاص بمدن في الهضاب العليا، أما الطوق الثالث خاص بالمدن في الجنوب لدفع التنمية الحقيقية، و بموجبها يمكن أن نحافظ على النمو في كامل التراب الوطني[1].

للاستمرار في عملية التنمية الاقتصادية يجب المحافظة على الرأسمال الطبيعي وهذا يعني الجو و التربة و المياه وذلك حسب الأولويات الاستثمار فيما تبقى من رأس المال الطبيعي (احتياطات المياه الجوفية و التربة وتشجيع نمو رأس المال الطبيعي من خلال خفض مستوى التشغيل الحالي المعتمد على الطاقات غير المتجددة و تشجيع الطاقات المتجددة.

- المحافظة على الاحتياطات الطبيعية التي تعتبر الرأس المال الحقيقي عن طريق خلق وظائف جديدة مثلا المجتمعات الترفيهية لتخفيف الضغط على الغابات الطبيعية .
- تشجيع المباني الخضراء ووسائل النقل الصديقة للبيئة و المقتصدة للطاقة .

وبالرجوع إلى المادة 04 من القانون 01- 20 فإن السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم تسعى إلى تنمية مجموع الإقليم الوطني تنمية منسجمة على أساس خصائص و مؤهلات كل فضاء جهوي، كما تهدف إلى خلق الظروف الملائمة لتنمية الثروة الوطنية و التشغيل و الحث على التوزيع المناسب لكل الثروات الوطنية بين المناطق و الأقاليم.

ثانيا- التنمية المستدامة و ترشيد المناهج الاقتصادية

1 – حصة الاستهلاك الفردي من الموارد الطبيعية

2- إيقاف تبديد الموارد الطبيعية و ذلك بالقيام بإجراء تحفظات متواصلة في مستويات الاستهلاك المبددة للطاقة و الموارد الطبيعية وهذا ما يوفر للبيئة من استيعاب مخلفات استخدامها .

3 –تكريس الموارد الطبيعية لأهداف التحسين المستمر لمستوى المعيشي

4 – المساواة في توزيع الموارد وذلك بحصول جميع أفراد المجتمع على الموارد و الخدمات و المنتجات.

---

[1] بوشيرب عبد الله، البعد التنموي في ظل سياسة تهيئة الإقليم في الجزائر، مجلة دائرة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، العدد الثالث، سبتمبر 2017، ص 15 .

5 – الحد من التفاوت في المداخيل يقصد به الحد من التفاوت المتزايد في الدخل وفي فرص الحصول على الرعاية الصحية

6 – تقليص الإنفاق العسكري وذلك بتحويل الأموال من القطاع العسكري و أمن الدولة إلى إنفاقها على متطلبات التنمية. [1]

ثالثا–التنمية المستدامة و البعد الاقتصادي

يتمحور البعد الاقتصادي للتنمية المستدامة حول الانعكاسات الحالية و المستقبلية للاقتصاد على البيئة، إذ يطرح مسألة اختيار وتمويل و تحسين التقنيات الصناعية في مجال توظيف الموارد الطبيعية، ووفقا للبعد الاقتصادي، تعمل التنمية المستدامة على التنمية الاقتصادية مع الأخذ بالحسبان التوازنات البيئية على المدى البعيد باعتبار البيئة هي الأساس و القاعدة للحياة البشرية فالبعد الاقتصادي يستند إلى المبدأ الذي يقضي بزيادة رفاهية المجتمع إلى أقصى حد و القضاء على الفقر من خلال استغلال الموارد الطبيعية على النمو الأمثل وبكفاءة. [2]

تهدف الاستدامة الاقتصادية إلى:

- تأمين كاف من المياه وتحسين استخدامها للزراعة و الصناعة و المناطق الريفية
- رفع الإنتاجية من أجل توفير الغذاء على كامل الإقليم و إمكانية التصدير للخارج
- تحسين الإنتاجية من خلال الرعاية الصحية و الوقاية في أماكن العمل، وضمان صحة البشر.
- ضمان الإمداد اللازم لمواد البناء و طرق المواصلات
- رفع نسبة الإنتاج و توفير فرص العمل في القطاع، و دعم المشاريع الصغيرة و خلق الوظائف للأغلبية الفقيرة الاستخدام العقلاني للموارد الطبيعية و يقوم على مجموعة من المبادئ وهي تحديد مناطق تنفيذ النشاطات الاقتصادية حسب مخططات التعمير، حجم الموارد الطبيعية الكامنة وكميتها، مخرجات المشاريع الاقتصادية، زمن التنمية و وقتها. [3]

---

[1] بن صفية فارس، ميلودي محمد المرجع السابق، ص 55.

[2] براهيمي زرزور، غريب الطاوس، الاستثمار في الطاقات المتجددة و علاقته بالتنمية المستدامة في الجزائر واقع وإفاق، جامعة العربي التبسي تبسة، دون ص.

[3] عثمان محمد غنيم، ماجدة أبو زنط، التنمية المستدامة فلسفتها و أساليبها تخطيطها و أدوات قياسها، دار صفاء للنشر و التوزيع الأردن الطبعة الثانية، ص ص، 47 – 48.

المطلب الثاني- تحديات التنمية المستدامة من الناحية الاجتماعية و المؤسساتية

يتحدد البعد الاجتماعي و المؤسساتي للتنمية المستدامة في:

- الإنصاف بين الأفراد عن طريق التعاون لمحاربة الفقر و المجاعة.
- التوازن بين النمو الاقتصادي و النمو الديموغرافي لأن النمو السريع له ضغوطات حادة على الموارد الطبيعية و على القدرات الحكومة على توفير الخدمات.
- الاستخدام الكامل للموارد البشرية، بمعنى إعادة توجيه الموارد أو إعادة تخصيصها لضمان الوفاء بالاحتياجات البشرية الأساسية [1]
- إنشاء هيئات تعنى بالبيئة و العمران منها المحلية، و المتمثلة في كل من البلدية و الولاية، و الجمعيات ذات الطابع المحلي، ومنها مؤسسات أخرى، فقد قامت الدولة بإنشاء عدة هيئات تساهم في التنمية المستدامة. [2]نتناول في هذا المطلب التنمية المستدامة و العمران البشري (الفرع الأول) التنمية المستدامة من حيث البعد المؤسساتي (الفرع الثاني).

الفرع الأول-التنمية المستدامة و العمران البشري

تعتبر المستوطنات البشرية أماكن تتطور فيها المجتمعات اقتصاديا و اجتماعيا في محاولة لتطوير حياتها المعيشية من خلال تحويل البيئة الطبيعية فيها إلى بيئة تشتمل على مجموعة من البنى الأساسية المادية مثل الإسكان و النقل و المياه و الطاقة و التخلص من النفايات و البنى الاجتماعية للخدمات الصحية و التعليمية و الثقافية ولأهمية هذه البنى في ضمان حياة صحية ملائمة لأفراد المجتمع وتحقيق الهدف العام للمستوطنات البشرية والذي يتمثل في تحسين النوعية الاجتماعية الاقتصادية و البيئية لهذه المستوطنات مع ذلك فان لها مشاكل كبرى تتمثل في تلويث البيئة وتدمير الموارد الطبيعية مما يساهم في عرقلة التنمية المستدامة. ولتعزيز التنمية المستدامة لهذه المستوطنات ينبغي إيلاء اهتمام خاص للمسائل التالية: [3]

---

[1] أماني محمد أمين، بوغرارة مجيد، التخطيط العمراني كآلية تنظيمية للتنمية المستدامة _مخطط شغل الألراضي نموذجا _ مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجيستر في الحقوق "تخصص قانون البيئة و التنمية المستدامة، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي 2021-2022 ص 15.

[2] سهام عزي – د. هاجر بوشعير ،التنمية المستدامة الاطار القانوني و المؤسساتي لحماية البيئة في الجزائر ،مجلة آفاق للعلوم العدد 15 ،مارس 2019 مجلد 4،ص 3.

[3] عبد القادر مرديد الاستدامة و التشكيل العمراني في مدن الواحات، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية و العمران ،تخصص تسيير المدن، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، 2010 - 2011 ،ص 34 .

أولا- الاستخدام المستدام للأراضي:

بغية تفادي نمو المستوطنات البشرية على النحو غير متزن وغير صحي وغير مستدام من الضروري تشجيع أنماط استخدام الأراضي

ثانيا-التنمية الاجتماعية و العدالة الاجتماعية

إن تعزيز إقامة مستوطنات بشرية تتصف بالإنصاف وتتوفر لها مقومات الاستمرار و الاستقرار الاجتماعي يرتبط ارتباطا وثيقا بالقضاء على الفقر و توفير فرص العمل المنتج و تعزيز الاندماج الاجتماعي و حماية الصحة العامة وتوفير السلامة و الأمن و التعليم وإمكانية الوصول إلى الخدمات الأساسية على قدم المساواة

وتقوم التنمية الاجتماعية على النهوض بالتنمية الريفية و التثبيت السكاني في المناطق الجبلية و إمداد هم بالمشاريع التنموية التي تتناسب وطبيعة المناطق الريفية كتربية الحيوانات و الدواجن وزراعة الأشجار المثمرة لتصبح الهجرة عكسية تساعد على التوزيع السكاني السليم بيئيا [1].

ثالثا- الاستدامة البيئية و الصحية للمستوطنات البشرية

إن صحة الإنسان و نوعية الحياة هما الأساس للجهود الرامية إلى لإقامة مستوطنات بشرية مستدامة تعتمد على تهيئة بيئة أفضل لصحة الإنسان ورفاهيته و تهتم بتحسين ظروف معيشة الناس و تقليل الفروق في نوعية حياتهم و ذلك من خلال:

- الإدارة الملائمة للنفايات.
- الإمداد بالمياه الصالحة للشرب
- خدمات الصرف الصحي
- الوقاية من الكوارث و تخفيف أثارها
- محاربة التلوث بكل أشكاله

[1] عثمان سلامة محمد علاوي، دور الإدارة المحلية في تحقيق التنمية المحلية المستدامة، المجلة العلمية للنشر العلمي، العدد 41، 2022 ، ص 8.

رابعا – التخطيط و التصميم الجيد للمستوطنات البشرية

إن التخطيط التصميم الجيد سواء عند إقامة المستوطنات أو عند إصلاحها أو تحسينها له أثر مباشر على رفاه الناس و سلوكهم لذا يجب التركيز الجيد على الخصائص التقنية و الوظيفية السليمة و المستدامة أمر مهم لتهيئة أحوال معيشية مستدامة [1].

خامسا– الإدارة المستدامة للموارد المائية في المستوطنات البشرية

تشكل إدارة الموارد المائية تحديا بارزا بالنسبة للتنمية المستدامة فهي تجمع بين التحدي المتمثل في أن تؤمن لجميع الناس الحاجات الأساسية لإمدادات موثوق بها من مياه الشرب المأمونة وتلبية مطالب متنافسة من قبل الصناعة و الزراعة ويقتضي ذلك إتباع نهج متكامل إزاء إدارة الموارد المائية ويراعي الروابط القائمة بين المياه و المرافق الصحية و البيئة و بين المدن ويحقق الانسجام بين تخطيط استخدام الأراضي وسياسات قطاع المياه

سادسا– الاستخدام المستدام للطاقة

إن استخدام الطاقة أساسي للنقل والإنتاج الصناعي و الأنشطة المنزلية ويمكن أن يؤدي الاعتماد الحالي على مصادر الطاقة غير المتجددة في معظم المراكز الحضرية إلى تغير المناخ و تلوث البيئة ولتفادي ذلك يجب:

- تشجيع حلول التخطيط و التصميم على الصعيد الحضري
- اعتماد تدابير ملائمة لتشجيع استخدام مصادر الطاقة و تحسين الكفاءة في استخدامها
- تشجيع استخدام تكنولوجيات التدفئة و التبريد وتوليد الكهرباء بالطاقة الشمسية والطاقات المتجددة
- _ مراعاة كفاءة استخدام الطاقة في تصميم المباني و تهيئتها وتحسين وسائل عزلها بهدف خفض استهلاك الطاقة في المباني [2].

سابعا– النقل المستدام

إن الوصول إلى الأشخاص و الأماكن و السلع و الخدمات من الأهمية الاجتماعية لرفاهية المجتمعات، وبالتالي يجب على الدولة توفير نظم النقل التي تحقق العدالة الاجتماعية و الإنصاف بين

---

[1] عبد القادر مرديد ، المرجع السابق ص 35.

[2] المرجع نفسه، ص 35.

الأجيال و الأقاليم، و توفير الاحتياجات الأساسية للنقل التي تلبي جمع احتياجات السكان بكافة طبقاتهم وكافة المناطق الحضرية و الريفية على السواء [1].

يمكن القول أنه للوصول إلى مستوطنات بشرية مستدامة يجب مراعاة مقومات وخصوصية كل منطقة جغرافيا و فيزيائيا ..... .

الفرع الثاني- التنمية المستدامة من حيث البعد المؤسساتي

تمثل الإدارات و المؤسسات العامة سلطة تنفيذية للدولة، بواسطتها وعبرها ترسم وتطبق سياساتها التنموية الاجتماعية و الاقتصادية و البيئية حيث توفر الدولة الخدمات و المنافع لرعاياها و مواطنيها ،ومن ثم فإن تحقيق التنمية المستدامة و ترقي المجتمعات و رفع مستوى ونوعية حياة الأفراد و تأمين حقوقهم الإنسانية و توفير الإطار الصالح لالتزاماتهم بواجباتهم اتجاه الدولة و المجتمع، وتتوقف جميعها على أداء وظائفها و مهماتها [2].

حيث بذلت الجزائر جهود معتبر في سبيل تحقيق التنمية المستدامة، فقامت بإعداد مجموعة من الأدوات و الآليات من أجل حصر مجالات العمل قصد تفعيل الاستدامة من أجهزة وهيئات يمكن لها إذا ما اصطبغت بالطابع الرسمي واستعانت بالأداة القانونية وفرت لها الوسيلة المالية و المادية، و جندت لها الطاقات البشرية، أن تكون المنطلق و المرجعية في العملية كلها.

أولا- البناء المؤسساتي للمحافظة على البيئة في إطار التنمية المستدامة

أنشأت الجزائر عدة مؤسسات لحماية البيئة، حيث قامت سنة 1974 بإنشاء المجلس الوطني للبيئة وهو هيئة مكونة من عدة لجان من ميادين مختلفة، وحل المجلس في أوت سنة 1977 و تم تحويل مصالحه إلى وزارة الري و استصلاح الأراضي و حماية البيئة، و إنشاء مديرية البيئة وفي مارس 1981 قامت بإلغاء مديرية البيئة و تحويل مصالحها إلى كتابة الدولة للغابات و استصلاح

---

[1] – مداني حليمة، إدراج البعد الاجتماعي للتنمية المستدامة في خدمة النقل الحضري الجماعي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، تخصص المدينة و النقل الحضري، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2016 – 2017 ، ص 39.

[2]– بخدة شهرزاد، المسؤولية الاجتماعية للمؤسسات العمومية كآلية لتحقيق التنمية المستدامة الاقتصادية و الاجتماعية و البيئية، مجلة دراسات و أبحاث، المجلة العربية في العلوم الانسانية و الاجتماعية ، جامعة طاهري محمد بشار، ص 7.

الأراضي، و التي أعطيت لها تسمية مديرية المحافظة على الطبيعة و ترقيتها وفي جويلية 1983 تم تأسيس الوكالة الوطنية لحماية البيئةANPE ، وفي سنة 1984 تم إسناد المصالح المتعلقة بالبيئة إلى وزارة الري والبيئة والغابات، كما تم في سنة 1988 تحويل اختصاصات حماية البيئة إلى وزارة الفلاحة والفترة ما بين سنتي 1992-1990 حولت هذه الاختصاصات إلى كتابة الدولة المكلفة بالبحث العلمي لدى وزارة الجامعات، وفي سنة 1994 تم إلحاق قطاع البيئة بوزارة الداخلية والجماعات المحلية، وتم إنشاء مديرية عامة للبيئة، والمفتشية العامة للبيئة والمفتشيات الولائية [1]. ومن الهيئات التي أنشئت خصيصا لحماية البيئة وتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة في الجزائر نذكر:

1 - وزارة تهيئة الإقليم والبيئة: تم تأسيس هذه الوزارة سنة، 2001 ويمكن اعتبار هذه الوزارة هي الوزارة الأولى من نوعها التي تضطلع بمهمة حماية البيئة بشكل مباشر، باعتبار أن الوزارات والهيئات التي سبقتها شكل الجانب البيئي بالنسبة لها مجرد مهمة ثانوية تتولاها بعد تولي جدول أولوياتها سواء ما تعلق بالاختصاصات والأدوار أو بالمشاريع التي لم تتجسد نظرا لعدم استقرار القطاع البيئي وانتقاله من هيئة لأخرى سواء على شكل مديريات أو وكالات أو كتابات، فوزارة تهيئة الإقليم والبيئة نضطلع بعدة أدوار ومهام ضمن صلاحيات الوزير الذي يتولى مهمة اقتراح عناصر السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم والبيئة في إطار السياسة العامة للحكومة وبرنامج عملها، كما يتولى متابعة تطبيق هذه السياسة ومراقبتها وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها وفي المجال البيئي فإن الوزير يتولى عدة مهام وأدوار نذكر منها:

- يتصور ويقترح ويضع أنظمة وشبكات الرصد والمراقبة وكذا مخابر التحليل والمراقبة الخاصة بالبيئة ويضمن حسن سيرها.
- يساهم في تحديد المقاييس في ميدان البيئة .
- يبادر بالقواعد والتدابير الخاصة بالحماية والوقاية من كل أشكال التلوث وتدهور البيئة والإضرار بالصحة العمومية وبإطار المعيشة ويتصورها ويقترح بالاتصال مع القطاعات المعنية ويتخذ التدابير التحفظية الملائمة.
- يتولى رصد حالة البيئة ومراقبتها.
- يتصور مخططا وطنيا للأعمال البيئية ويقترحه وينفذه.

[1]- سمير جعفر، التنمية المستدامة و استراتيجيات تطبيقها في الجزائر، دراسة حالة الجزائر، مذكرة مقدمة كجزء من متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد دولي، ص 56.

- يتصور كل الأعمال التي ترمي إلى تنمية الاقتصاد البيئي ويبادر بها من خلال ترقية الأنشطة المرتبطة بحماية البيئة .

- يبادر بكلّ برامج أو أعمال التكوين أو الإرشاد المتعلّقة بالبيئة ويعمل على ترقيتها [1].

2- المجلس الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة: يرأسه وزير الأول وتشكيلته محددة في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 416-05 الذي يحدد تشكيلة المجلس الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ومن مهامه:

- توجيه الاسراتيجية الشاملة لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة
- السهرعلى تنسيق المشاريع القطاعية الكبرى مع مبادئ وتوجيهات سياسة تهيئة الإقليم

وحسب المادة 05 فإن المجلس يبدي رأيه "لإعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة والمخططات الجهوية لتهيئة الإقليم والمخططات التوجيهية للمنشآت الكبرى و الخدمات الجماعية، وكذا كل المسائل المرتبطة بالاستراتيجية المتعلقة بقرار إنشاء المدن الجديدة وتنمية المساحات الحضرية وتنظيم الضواحي.

3_ المرصد الوطني لتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة: فهي مؤسسة وطنية عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي حسب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 02 – 115 وطبقا للمادة 05 من نفس المرسوم يكلف المرصد بالمهام التالية :

- وضع شبكات الرصد وقياس التلوث وحراسة الأوساط الطبيعية، وتسيير ذلك .جمع المعطيات و المعلومات المتصلة بالبيئة والتنمية المستدامة، لدى المؤسسات و الهيئات المختصة

- معاجلة المعطيات و المعلومات البيئية قصد إعداد أدوات الإعلام
- المبادرة بالدراسات الرامية إلى تحسين المعرفة البيئية للأوساط والضغوط الممارسة على تلك الأوساط، وإنجاز هذه الدراسات أو المشاركة في إنجازها.
- نشر المعلومات البيئية وتوزيعها.

[1]- صافية محور، الفواعل الأساسية المساهمة في صنع السياسة العامة للبيئة في الجزائر، مجلة الباحث في العلوم الإنسانية و الاجتماعية، المدرسة الوطنية العليا للعلوم السياسية، 2020 ،ص 5.

4 _ الوكالة الوطنية لتهيئة وجاذبية الأقاليم: فهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي حسب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 11-137، وطبقا للمادة 04 من نفس المرسوم فإنها تتولى في مجال تهيئة الإقليم مايلي:

- جمع العناصر التقنية الضرورية لإعداد البرامج و السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة وإعداد أدوات تهيئة الإقليم و تقييمها
- المساهمة بكل دراسة مستقبلية و القيام بكل دراسة تقييمية من أجل تحديد أعمال تستخدم إقليميا من أجل ترقية جاذبية وتنافسية الأقاليم الناجمة عن مختلف أدوات التهيئة.
- المساهمة في تنسيق تنفيذ السياسات القطاعية و تحديد الإجراءات الخاصة بها، استنادا لتعليمات و توجيهات مختلف أدوات التهيئة[1].

ثانيا: دور الجماعات المحلية في تحقيق التنمية المحلية المستدامة

تعتبر الجماعات المحلية كفاعل أساسي في تحقيق التنمية المستدامة وذلك وفق المؤشرات المتفق عليها ويتضح ذلك من خلال ما أقره المشرع الجزائري في مختلف النصوص القانونية.

فهي تلعب دورا هاما في مجال التنمية المحلية حيث منحت لها كافة الصلاحيات التي يجعل منها أداة لخدمة المواطن وتحقيق رغباته.

ويتم تفعيل دور الجماعات المحلية في تحقيق التنمية من خلال تطبيق مبادئ الحكم الراشد وذلك كما يلي:

1- **المشاركة:** يعتبر جوهر العملية التنموية هو المشاركة الشعبية للأفراد المحليين في صنع القرار المحلي باعتبارهم الأدري بمتطلبات الأفراد و احتياجاتهم، وكذلك الأدري بموارد المنطقة و خصوصياتها.

2- **الفعالية:** تعتبر الفعالية ركن أساسي لنجاح اي عملية مهما كانت بسيطة.

[1]- بوشيرب عبد الله، المرجع السابق، ص ص، 10 - 11.

3- **الشراكة:** بمعنى تشارك جميع الأطراف و المنظمات المركزية و اللامركزية الرسمية و غير الرسمية بحيث يجب ان يكون التشارك وتعاون بين القطاع الخاص، الحكومة و المجتمع المدني، ويجب ان يتسم ذلك التشارك بالفعالية.

4- **العدل و الإنصاف:** حيث تنص كافة المواثيق الوطنية و الدولية على العدل و الإنصاف في توزيع الموارد، وكذا تحقيق العدالة الاجتماعية التي تعتبر أساس التنمية المستدامة [1].

5- **المساءلة:** تعتبر المساءلة سبيلا للإصلاح و محاربة الفساد، حيث يجب أن يخضع كل مسؤول أو صانع قرار للمساءلة بمختلف أنواعها.

ويتمثل دور الجماعات المحلية في تحقيق التنمية في مختلف المجالات كما يلي:

1_ الميدان الاجتماعي: للبلدية و الولاية دور فاعل و رئيسي في الميدان الاجتماعي وذلك من خلال الخدمات التي تقدمها البلدية في هذا الميدان وهي الخدمات و الوظائف التي يحددها القانون و التي من خلالها تتحقق التنمية المحلية التي تنعكس بدورها على الجانب القومي و الوطني و بالتالي تحقيق التنمية المستدامة الشاملة ومن هذه الخدمات .

أ _ **التربية و التعليم:** توفير مختلف الخدمات التي تخص ميدان التربية و التعليم و التي تدخل في اختصاصها و صلاحياتها من خلال:

_ تجهيز مختلف المؤسسات التربوية و التعليمية.

_ الحرص على استمرارية و ديمومة هذه المؤسسات.

_ الإشراف و التقييم الدائم لهذه المؤسسات.

_ توفير الخدمات الضرورية التي يحتاجها قطاع التربية و التعليم مثل: النقل والإطعام المدرسي.....

ب_ **السكن و التعمير:** تقوم الجماعات المحلية في ميدان السكن بما يلي:

---

[1]- أسماء سلامي ، دور الجماعات المحلية في تحقيق التنمية المحلية المستدامة في الجزائر، كلية العلوم السياسية جامعة قسنطينة 3 مجلة الشريعة و الاقتصاد ، العدد 10 ، ص 19.

_ توفير السكن الائق لمختلف المواطنين.

_ السهر على تحقيق العدالة و الشفافية في توزيع السكن.

_ تطوير مشاريع السكن المختلفة.

_ تو فير السكنات التي تتطابق مع معايير الوقاية و السلامة.

_ حماية التراث المعماري للمنطقة.

تتمثل مظاهر تحقيق التنمية بموجب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في عدة جوانب أبرزها تحديد المناطق التي يمكن تعميرها كما تم بيان ذلك عند تطرقنا لموضوع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، بالإضافة إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها و المتمثلة في حماية البيئة والموارد الطبيعة، حيث تولي الجماعات المحلية اهتماما كبيرا بحماية البيئة عند إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو عند تطبيقه على أرض الواقع وذلك من خلال احترام متطلبات البيئة و مكافحة التلوث في اي مشروع اقتصادي الذي لا بد أن تسبقه دراسات كدراسة التأثير على البيئة التي من خلالها يمكن معرفة قابلية المشروع للتنفيذ وتحديد مخاطره على البيئة لتدارك هذه المخاطر مسبقا.

وكما سبق و ذكرنا أن حماية البيئة من مهام الجماعات المحلية التي تمثل الدولة في هذه المناطق، حيث تستمد هذه المهام من أعلى و ثيقة و التي هي الدستور بموجب المادة 21 منه و التي جاء فيها تسهر الدولة على:

- حماية الأراضي الفلاحية.
- ضمان بيئة سليمة من أجل حماية الأشخاص و تحقيق رفاههم
- ضمان توعية متواصلة بالمخاطر البيئية.
- الاستعمال العقلاني للمياه و الطاقات الأحفورية و الموارد الطبيعية الأخرى [1].

إذ يحدد المخطط التوجيهي نوع الأراضي و على السلطات المحلية حماية هذه الأراضي و صور الانتهاكات التي تتعرض لها والتي تعرضنا لها في بحثنا هذا بالإضافة إلى حماية المناطق التراث الثقافي و التاريخي بحيث أكد المشرع بموجب المادة 46 و 47 من القانون 90 – 29 المتعلق بالتهيئة

[1]– الدستور الجزائري الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20 – 221 مؤرخ في 27 محرم عام 1442 الموافق لـــ 15 سبتمبر سنة 2020 الجريدة الرسمية العدد 54.

و التعمير على خصوصية هذه المناطق التي يجب حمايتها و الحفاظ عليها على غرار القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جويلية 1998 المتعلق بالتراث الثقافي [1].

ج – الصحة: تتمثل عموما في:

_ الحفاظ على الصحة العمومية عن طريق توفير بيئة صحية مناسبة لحياة طبيعية و صحية

_ إنشاء المراكز و المؤسسات و المستشفيات المحلية و الإقليمية ومتابعة تسييرها

_ السهر على تطبيق و احترام المعايير الصحية في الماء، الأكل، الجو.....[2]

_ حملات التوعية في حالة انتشار فيروس جديد و القيام بالتلقيح التي تقوم بها المصالح القائمة على الصحة في الجماعات المحلية. -مكافحة الأمراض المنتقلة عن طريق المياه و غيرها [3].

2 _ المجال الاقتصادي

يظهر في وضع برامج خاصة بالتجهيز و التخطيط المحلي في حدود المتاح وفقا للسياسة العامة للمخطط الوطني، كما ترتكز اختصاصات البلدية في ميدان التنمية المحلية على قاعدة التخطيط كأسلوب إلزامي، و ليس مجرد برمجة، و هو عبارة عن وثيقة مرجعية لعمل السلطات العمومية ويتم بمبادرة الدولة.

- تسيير المرافق الاقتصادية المحلية كالأسواق.
- تطوير الصناعات البديلة وتقوية القاعدة الصناعية للجماعات المحلية.
- الاهتمام بالأرياف و القرى عن طريق فك العزلة عن المداشر و القرى من خلال مد شبكة الطرقات و المواصلات
- تشجيع التبادل و الاستثمار الجواري.

3_ **المجال البيئي:** تلعب الولاية و البلدية دورا كبيرا في تحقيق توازن بيئي ملائم الذي من خلاله يمكن للإنسان أن يحيا حياة بلا أخطار ولا أضرار و ذلك من خلال:

---

[1]– كريم حرز الله، دور الجماعات المحلية في إعداد المخططات العمرانية تحقيقا للتنمية المستدامة، مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحي فارس المدية. ص 11

[2]– أسماء سلامي المرجع السابق، ص ص 21-22.

[3]– فاطمة قوال دور الادارة المحلية في تحقيق التنمية المستدامة، مجلة الفكر المتوسطي، ، جامعة أبو بكر بالقايد تلمسان، ص 13.

- الحفاظ على البيئة اللازمة لعيش الأفراد.
- التوعية و التربية البيئية.

الحفاظ على نظافة المجال الجوي، البري و البحري من خلال الحفاظ على النظافة الدائمة للبيئة.

بناء على ما سبق يمكن التأكيد على أنه تعد الإدارة المحلية بأجهزتها ومستوياتها ذات الصلاحيات المتعددة عاملا أساسيا في تحقيق التنمية المحلية المستدامة نتيجة للوظائف التي تقوم بها سواء من الجانب التنموي أو من الجانب السياسي من خلال توفير احتياجات السكان المباشرة، و التخطيط المستقبلي للبيئة و التعمير كل هذا يوحي إلى أنه لا يمكن تحقيق عمران مستدام دون وجود إدارة محلية.

الملاحظ أن أبعاد التنمية المستدامة متداخلة فيما بينها ، و أن الجمع بينها في نطاق متكامل عملية صعبة ، و مع ذلك يجب معرفة تأثير كل بعد على التعمير إذ يظهر في الواقع مدى ضرورة دمج هذه الأبعاد في قوانين التعمير فعليا، بداية من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم إلى المخططات التوجيهية لتحقيق عمران مستدام .

خلاصة الفصل الثاني

لعل واقع العمران في الجزائر لا يخفى على أحد ،بناءات فوضوية بل أحياء بأكملها عارية إلا من لون الطوب الأحمر الآجوري الذي بات غالبا على المظهر العام في المدينة الجزائرية وتتعدد الأسباب وتختلف من أسباب اقتصادية بحيث يعجز أصحاب هذه البنايات عن إتمامها ودهنها وجعلها في صورة لائقة وجميلة إلى أسباب اجتماعية ومعتقدات العين والحسد فيبقي الناس بناياتهم دون إتمام حتى لا تلحقهم عين الحاسدين على حسب اعتقادهم إلى أسباب سياسية وسياسة شراء السلم الاجتماعي التي باتت مطبقة على مستوى مختلف الإدارات والمؤسسات العمومية فيتغاضون عن مخالفات التعمير لتشترك جميع هذه الأسباب وغيرها وتنتج وضعا عمرانيا متأزما مما يجعلنا نتساءل أين دور المشرع والقانون في هذا ؟ لم كل هذه الفوضى ؟

لا تنقصنا التشريعات فالجزائر منذ سنة 1990 وهي تصدر التشريعات المتلاحقة محاولة ضبط المجال لكنه لا ينضبط فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعد أحد الوسائل القانونية الفعالة جدا من الناحية النظرية لكن من الناحية التطبيقية فهي مخططات تصرف عليها ميزانيات ضخمة سواء لإعدادها أو مراجعتها ولكنها وفي أغلب الحالات تنتهك بمخططات شغل الأراضي التي من المفروض أن لا تخرج عن التوجيهات الموجودة في مخطط التهيئة وحتى مخطط شغل الأراضي يتم تغييره على أرض الواقع بداعي المرونة ومستجدات الأوضاع ويتم تغيير مواقع المشاريع بمحضر تعده لجنة معاينة الأراضي لغرس المشروع إن على مستوى البلدية أو على مستوى الولاية؟ وهنا السؤال المطروح إن كان بإمكان هذه اللجنة أن تختار الموقع الأنسب لأي مشروع فلماذا نعد هذه المخططات؟

والواقع أيضا فيه أن من يملك المال الكافي لتغيير مسار خط كهربائي على حسابه الخاص يعفيه من هدم البناية الواقعة تحت خط الضغط الكهربائي وسكوت الإدارة عن عدم احترام الارتفاقات العامة فيه ما فيه من الاحتمالات والتأويلات منها أن رئيس المجلس الشعبي البلدي لا يستطيع أن ينفذ قرارات الهدم للذين أداروا حملته الانتخابية وكان لهم الفضل في وصوله إلى مقعد السلطة فمعاقبتهم يعد خيانة ونكران للجميل هذا من جهة ومن جهة أخرى فمدة العهدة لا تكفي للقيام بإصلاحات جذرية فيخشى كل واحد منهم أن يبدأ في الإصلاحات ويتحمل تبعات ذلك ثم يأتي من بعده ليحصد ثمرة جهده بالإضافة إلى عقلية العروشية والمحسوبية....الخ

كل هذه الأسباب ويضاف عليها توجه الدولة المتمثل في مركزية القرار ومحلية التنفيذ فالبلدية بإمكانياتها المادية الضعيفة وقلة خبرة وكفاءة مهندسيها تعتمد على مديرية التعمير لتأطير عملية إعداد المخططات والتكفل بها. إضافة إلى البيروقراطية الثقيلة التي باتت تؤزم من الأوضاع خاصة إذا تعلق الأمر بقطاعين مختلفين أو عدة قطاعات فالمعاملات الإدارية تستغرق وقتا طويلا مما يجعل المخطط التوجيهي في مواجهة أوضاع جديدة لم يتم التخطيط لها.

و يمكننا القول أن توفر البيئة العمرانية المستدامة، يتطلب التوفيق بن جميع الجوانب الاجتماعية والاقتصادية، والبيئية، والحفاظ على الموروث العمراني في التجمعات العمرانية، مع ضمان الترابط المجالي والوظيفي بينها، وبناء شبكة عمرانية وظيفية، تتقاسم المهام وأيضا تواجه عدة تحديات نذكر منها مايلي :التحدي الخاص بالتوازن العمراني، بالتركيز ضمن أدوات التهيئة، على منطقتي الهضاب العليا والجنوب بهدف تحقيق التوزيع العادل لنتائج التنمية المستدامة عبر كامل التراب الوطني والتخفيف من ظاهرة التمركز الساحلي للمدن وكذا التحدي المتعلق بتحقيق التكامل العمراني (تدعيم شبكة النقل، إدماج التكنولوجيا الحديثة للإعلام والاتصال، جعل الادارة عصرية تستخدم الرقمنة ووسائل التكنلوجيا الحديثة لاختصار الوقت والجهد والاهتمام بالبيئة الطبيعية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية وجعلها قاعدة تنطلق منها المشاريع لتعود اليها وهي في كامل تطورها وتحديثها واندماجها الذي لا يلغي الخصوصية ويواكب التطور.

خاتـمة

الخاتمة:

نخلص في بحثنا هذا الى أن الفساد بكل أنواعه هو عدو الاعمار والعمران في أي بلد ولعل الجزائر بلد عاث فيه المستدمر الفرنسي فسادا حتى أثقل الإقليم الجزائري لاختلالات عديدة وعلى كافة المستويات ونتيجة لتوجه الدولة الاشتراكي بعد الاستقلال فقد حاولت النهوض بالاقتصاد الجزائري مهملة الجوانب الأخرى ثم بعد تغير توجهها الاقتصادي واجهت تحديات أخرى أمنية وصراعات سياسية أتت على الأخضر واليابس ليأتي قانون التهيئة والتعمير كتشريع الغرض منه التأسيس لعمران منظم ومتوازن في ظل وتيرة التعمير التي تسارعت منذ الاستقلال بشكل رهيب دون مراعاة المعايير النظامية ودون مراعاة أيضا مبدأ الاستدامة فنتجت عن ذلك بناءات غير منسجمة لا في توزيع التجهيزات والمرافق ولا في أشكال التعمير المتناثرة على المجال فاكتسحت العشوائيات والبناءات الفوضوية والأحياء القصديرية مدننا وشوهت المنظر العام للعمران الجزائري بصفة عامة أما على مستوى المدن الصغيرة كمدينة برج بوعريريج فقد تسارعت وتيرة البناء فيها بشكل جعلها تستنفذ كل الحافظة العقارية مما أدى بالمسؤولين إلى اقتراح (على مستوى تعديلات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم) بناء مدينة جديدة للتحكم في الطلب المتزايد على السكن، وقد اقترحت هذه المدينة في ضواحي دائرة الحمادية .

وعلى المستوى المحلي أو على مستوى البلديات نجد أن الطابع الريفي لأغلب بلديات برج بوعريريج مغيب تماما في المخططات التي باتت تسعى إلى تلبية الحاجة للسكن على حساب الأراضي الزراعية فتشييد العمارات التي تفتقر الى التميز والحفاظ على الخصوصية الجزائرية فمثلا شرفات العمارات إما أنها لا تستعمل أو ان أصحابها يدخلون عليها تغييرات محاولين خلق فضاء خاص بهم مما يؤثر على المظهر العام للعمارة فهذه النماذج المستوردة قد تصلح في المدن الكبرى ولكنها لا تتأقلم مع الطابع الريفي لبلدياتنا.

وقد استفادت اغلب بلديات ولاية برج بوعريريج من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير التي تفرض توجهات أهمها الحفاظ على الأراضي الزراعية والمناظر الطبيعية والمواقع الأثرية ولكن نجد أن واقع العمران يحدث بغير ذلك إذ يلتهم الاسمنت الأراضي الزراعية ولا وجود للمساحات الخضراء في أغلب تفاصيل شوارعنا و أحيائنا بالإضافة إلى الإهمال واللامبالاة التي تتعرض لها المواقع الأثرية(خربة زامبيا كمثال في بلدية بليمور). فلا ما يبنى لنا ولا شوارعنا ولا أحياءنا ولا حتى بلدياتنا ترقى الى مستوى طموحاتنا فالأبنية أشبه بالسجون والشوارع مكتظة والأرصفة مهترئة ومستغلة والمساحات الخضراء نادرة وتراث مهمل والحديث عن هكذا وضع في وجود مخططات التعمير التي من المفروض أن تضبط هذا المجال يستوجب وبالضرورة إشراك هذا المواطن الذي يحدث هذه الفوضى في كافة مراحل إعداد المخططات وتحميله مسؤولية تنفيذها واحترامها ثم فرض العقوبات وتنفيذها بصرامة وتشديد حتى يفهم الناس أن المجال محمي.

وبصفة عامة يمكن القول أن التنمية العمرانية يجب أن تستجيب لقواعد التنمية المستدامة التي تتطلب بدورها وجود حكم راشد بمقوماته ومبادئه وأن تأخذ بالأبعاد البيئية والاجتماعية والاقتصادية والمؤسساتية للتنمية المستدامة مع ضرورة التأكيد على فاعلية وجودة كل مرحلة من مراحل التنمية بدءا بالتخطيط الذي يجب أن يسند إلى مكاتب دراسات تتوفر على جميع التخصصات الكفيلة بتأطير عملية التعمير من مختلف جوانبها وكذا امتلاكها للمعدات والوسائل العلمية والتكنلوجية التي تجعلها تنجز عملها في وقت قصير دون الاخلال بمراحل التخطيط الضرورية فالبلدية غير قادرة بإمكانياتها المادية والبشرية المحدودة أن تتكفل بهذه المهمة إلا ان الاشراف –حسب رأينا– على العملية يبقى من اختصاصها الأصيل فهي الأقرب إلى المواطن الذي وجب إشراكه فعليا لوضع تصوراته وتطلعاته التي يأمل أن تكون على مستوى حيه وذلك بتفعيل دور لجان الأحياء الذين يرفعون انشغالات سكان الحي واقتراحاتهم وكذا تفعيل دور الجمعيات المتخصصة وذلك انطلاقا من فكرة أن المواطن الذي يقترح مشروعا ما أو تدخلا ما على

مستوى حيه سوف يبقى متابعا لكل مراحل انجازه من جهة ويساهم في إنجاحه من جهة أخرى وهكذا نضمن النجاعة والفعالية ورضا المواطن على ما يبنى وبهذا تكون المشاركة الشعبية وليس فقط تلك التدخلات في مرحلة الاستقصاء العمومي التي ينحصر فيها دور المواطن على تقديم اعتراضه في حالة اعتداء المخطط على ملكيته فالمشاركة هي من أهم الواجبات لضمان أقصى حد من الحقوق فعلى الأكاديميين والجمعيات المحلية العمل على توعية المواطن بأهمية المشاركة في التنمية العمرانية من التخطيط إلى التنفيذ و انتهاء بالمراقبة والتسيير.

وعليه يمكن أن نخلص إلى هذه التوصيات:

- وضع شروط لانتخاب رئيس المجلس الشعبي البلدي ونواب المجلس كالشهادة العلمية العليا والنزاهة والسمعة الطيبة.
- وضع سياسة مشاركة المواطن والجمعيات في مختلف مراحل إعداد المخطط.
- إعطاء البلدية صلاحيات أوسع وإمدادها بإمكانيات بشرية ومالية لجعلها قادرة على الإشراف على عملية إعداد المخطط بنجاعة.
- الاستفادة من التجارب الدولية والتعاون الدولي خاصة العربي في إطار منظمة المدن العربية ومعهد الإنماء العربي اللذان يقدمان للبلديات العربية الدعم التقني والمالي والدورات التدريبية المتخصصة وتبادل الخبرات.
- برمجة دورات تكوينية للقائمين على هذا المجال.
- تفعيل دور شرطة العمران.
- توعية المواطن بمخاطر البناء الفوضوي.
- ضرورة الموازنة بين المرونة التي تسمح بتعديل المخططات وكثرة التعديلات والتغييرات التي تفقده قيمته.
- ضرورة إدخال مفهوم التنمية المستدامة في مختلف مجالات التنمية ولا سيما العمرانية.

- الموازنة بين مواكبة التطور والحفاظ على التراث والتقاليد والموروث الثقافي.
- التفكير بجدية في إقامة بناء جزائري له هوية وسمات خاصة بكل منطقة.
- فتح المجال أمام المهندسين والمبدعين لتقديم اقتراحاتهم وتشجيعهم بجوائز وفاح مسابقات لأحسن تصميم مستدام وأحسن حي مستدام...وهكذا.
- تكاليف تنفيذ الاستدامة باهضه في الوقت الراهن ولكنها توفر الكثير من التدهور والخسائر في المستقبل.
- جعل البرامج التنموية متواصلة لا تنتهي بانتهاء عهدة المنتخب وتقدير المنتخبين الذين يحققون نجاحا على مستوى التنظيم العمراني.
- تنظيم دورات ونشاطات وتشجيع المواطنين وإشراكهم في تحمل مسؤولية حيهم وبلديتهم كمسابقة أحسن حي أو أحسن مدينة ....الخ.
- تحديد مدة انجاز المخططات ومراجعتها لتفادي التصرف في الجيوب العقارية دون مخططات.
- ضرورة التنسيق بين مختلف القطاعات وتفادي البيروقراطية الثقيلة
- ضرورة النظر إلى معيار الكفاءة لدى مكاتب الدراسات التي تعد هذه المخططات ومقاولات تنفيذ المشاريع دون اعتبار السعر الأقل الذي تأخذ به البلديات (الجيد أعلى ثمنا والأرض أغلى من كل شيء).
- ضرورة توحيد قوانين التعمير في قانون واحد.

هذا ونأمل أن يكون هذا البحث قد سلط الضوء على بعض الاشكالات التي تعيق المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير في أداء دورها المنوط بها وإعطاء بعض الحلول التي تمكننا من إيجاد مخططات مستدامة تستجيب لطموحات المواطنين من جهة و قادرة على مواكبة التطورات الحاصلة في المجتمع الدولي .

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر وبالمراجع:

أولا: القرآن الكريم برواية حفص عن عاصم

ثانيا: الكتب

1- إسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة ، دون طبعة .

2- خلبفة قعيد ، تفعيل الثقافة الشعبية في التنمية المستدامة –نموذج وادي سوف ، سامي للطباعة النشر والتوزيع ، الجزائر ،سبتمبر 2022 .

3- خلف حسين علي الديلمي، تخطيط المدن –نظريات، أساليب، معايير، تقنيات– دار صفاء للنشر، الطبعة الأولى ،عمان،2015الكتاب غير مرقم

4- ديفيد ديلاني ،ترجمة شيماء طه الريدي، مراجعة هاني فتحي سليمان، الإقليم –مقدمة قصيرة– مؤسسة هنداوي للتعليم والثقافة ،الطبعة الأولى، مصر 2017

5- عثمان محمد غنيم ، ماجدة أبو زنط ، التنمية المستدامة فلسفتها و أساليبها تخطيطها و أدوات قياسها ، دار صفاء للنشر و التوزيع الأردن الطبعة الثانية .

6- فلاح جمال معروف العزاوي، التنمية المستدامة والتخطيط المكاني، دار دجلة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان، الأردن،2016.

7- فؤاد غضبان،فاطمة الزهراء بركاني، مدخل إلى التخطيط الإقليمي والحضري، دار المنهجية للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى،الأردن،2016.

8- محمد خميس الزوكة ،التخطيط الإقليمي وأبعاده الجغرافية، الطبعة الثالثة،دار المعرفة الجامعية،الإسكندرية،1991.

9- محمد خميس الزوكة،التخطيط الإقليمي وأبعاده الجغرافية، جامعة الإسكندرية ،دار المعرفة الجامعية، الطبعة الثانية الاسكندرية 1991 .

10- مدحت أبو النصر، ياسمين مدحت محمد، التنمية المستدامة –مفهومها –أبعادها –مؤشراتها، المجموعة العربية للتدريب والنشر، مصر2017 .

11- ناصر محي الدين ملوحي، العقلية العمرانية السلمية المناعية، العدل أساس الملك والرقي والعنف أساس التخلف والخراب، دار الغسق للنشر، الطبعة الأولى، سورية ،2021

ثانيا : البحوث الجامعية

- **الأطروحات**

1- أمال لبعل، التخطيط الحضري و التنمية المستدامة في الجزائر، أطروحة نهاية الدراسة لنيل شهادة الدكتوراه، في علم الاجتماع، تخصص، علم اجتماع التنمية، جامعة محمد خضير بسكرة، 2017 – 2018.

2- دربال قدور، إسهام السكان في عملية التخطيط والتهيئة العمرانية –دراسة حالة مدينة حمام الضلعة – أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه الطور لثالث LMD، جامعة محمد بوضياف ،المسيلة ،معهد تسيير التقنيات الحضرية، قسم تسيير المدينة ،2020-2021.

3- صبرينة تونسي، النظام القانوني للعمران في الجزائر ،رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام ،تخصص قانون البيئة والعمران، جامعة الجزائر 1 ،كلية الحقوق،2018-2019 .

4- عباس راضية.، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، .اطروحة لنيل درجة الدكتوراه تخصص قانون عام.، جامعة الجزائر2014 2015 .

5- محمد علوات، التنمية العمرانية المستدامة وديناميكية المتعاملين المحليين في حاضرة الجزائر حالة مدن البليدة –بومرداس- تيبازة، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم ،كلية علوم الارض والجغرافيا ،جامعة هواري بومدين للتكنلوجيا، الجزائر،2015.

6- محمد مزاري ،سياسات التهيئة العمرانية في الجزائر ودور البلدية في التسيير الحضري، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه علوم في العلوم السياسية والعلاقات الدولية، جامعة الجزائر 3، كلية العلوم السياسية والعلاقات الدولية، تخصص ادارة الجماعات المحلية -2020-2021.

7- ميدني شايب ذراع، واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة-مدينة بسكرة نموذجا-رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في علم الاجتماع، تخصص بيئةـ ،جامعة محمد خيضر، بسكرة،2013-2014.

- **رسائل الماجستير**

1- أحمد علال، المجال العمراني للمدينة الجزائرية بين التدهور وآليات الاستدامة دراسة حالة حي (600 مسكن) بالمسيلة، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير، تخصص تسيير المدينة ،معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة ،2013-2014.

2- أماني محمد أمين ، بوغرارة مجيد ، التخطيط العمراني كآلية تنظيمية للتنمية المستدامة _مخطط شغل الألراضي نموذجا _ مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق 'تخصص قانون البيئة و التنمية المستدامة، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي 2021-2022.

3- حكيمة بولعشب، مشكلات التنمية الحضرية بالمدينة الصحراوية- دراسة ميدانية بمنطقة عين الصحراء بمدينة تقرت – مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، السنة الجامعية 2006-2007.

4- رفيقة سنوسي. ادوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق.، دراسة حالة مدينة باتنة.، ماجستير في الهندسة المعمارية .،جامعة الحاج لخضر باتنة 2010.

5- عبد القادر مرديد الاستدامة و التشكيل العمراني في مدن الواحات، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية و العمران ،تخصص تسيير المدن، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي ' 2010 - 2011 .

6- عبد الله لعويجي ، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجيستير في العلوم القانونية . تخصص قانون إداري و إدارة عامة ، جامعة الحاج لخضر باتنة كلية الحقوق و العلوم السياسية ، 2011 .

7- غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع الادارة العامة، القانون و تسيير الإقليم جامعة منتوري قسنطينة، 2011 2012

8- فتيحة طويل، السياسة الحضرية ومشكلاتها في المناطق الصحراوية، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع – كلية الآداب والعلوم الإنسانية والاجتماعية ،قسم علم الاجتماع، 2004/2003 .

9- محمد ساسي ،ادوات التهيئة القطرية في الجزائر بين الواقع وتحديات التنمية المستدامة –دراسة حالة المخطط الوطني لتهيئة القطرية ،رسالة ماجستير، المدرسة العليا للأساتذة بوزريعة،الجزائر،2005-2006 .

10- مدور يحي، التعمير وآليات استهلا ك العقـــــار الحضري في المدينة الجزائرية – حالة مدينة ورقلة – مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير هندسة معمارية و العمران، جامعة باتنة دفعة 2012 .

– مذكرات الماستر

1- براهمي وداد، بطيو نبيلة، المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير : أداة للتنمية المحلية مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون الجماعات المحلية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2015 2016

2- بن صفية فارس، ميلودي محمد دور المخططات العمرانية في تحقيق التنمية المستدامة في الجزائر، مذكر لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر اكاديمي في الحقوق تخصص التهيئة و التعمير، جامعة محمد البشير الابراهيمي البرج 2021- 2022 .

3- بن عبد الله حنان، بن عبد الله ايمان، مدى احترام أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم وتسيير المدينة –دراسة حالة مدينة الياشير– مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر اكاديمي، ميدان هندسة معمارية وعمران ومهن المدينة ،فرع تسيير التقنيات الحضرية، تخصص تسيير المدينة ،جامعة محمد بوضياف، المسيلة 2016-2017.

4- داودية روابحي، المخططات العمرانية ودورها في تحقيق الاهداف الايكولو جية داخل المجال العمراني –حالة مخطط شغل الأراضي رقم 1 مدينة الجزائر –، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة ماستر، تخصص تسيير المدينة جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2014-2015 .

5- رضا سنوسي، عبد الرؤوف نفطي، دور مخططات التهيئة العمرانية في حماية البيئة، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص تهيئة وتعمير، جامعة محمد البشير الابراهيمي، برج بوعريريج، 2018 .

6- زهور زوزو المخالفات الميدانية لأدوات التهيئة والتعمير-الانعكاسات العمرانية والسوسيومجالية" دراسة حالة مدينة المقارينتقرت" مذكرة ماستر عمران وتسيير المدن ،جامعة بسكرة .

7- سمير جعفر، التنمية المستدامة و استراتيجيات تطبيقها في الجزائر، دراسة حالة الجزائر، مذكرة مقدمة كجزء من متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد دولي .

8- عايدة نايلي، المخططات العمرانية في التشريع الجزائري دراسة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عام، جامعة أم البواقي 2019 - 2020 ..

9- لبشاقي دنيا، بوصلاح فريدة، مخطط شغل الأراضي بين النظري و التطبيقي ،- دراسة حالة مخطط شغل الأراضي رقم 5 لمدينة مداوروش سوق أهراس – مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في كلية علوم الأرض و الهندسة المعمارية، قسم الجغرافية و التهيئة العمرانية، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، 2017-2018 . .

10- لفلوف كامليا، خضارة مريم، المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و دوره في تنظيم العمران، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص التهيئة و التعمير، جامعة محمد البشير الابراهيمي برج بوعريريج، 2021- 2022 .

11- مداني حليمة، إدراج البعد الاجتماعي للتنمية المستدامة في خدمة النقل الحضري الجماعي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، تخصص المدينة و النقل الحضري، جامعة محمد بوضياف المسيلة،

12- ميمون منصور ،علي الشريف عبد القادر، آليات الرقابة على مخططات التهيئة والتعمير، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر ،تخصص تهيئة وتعمير، جامعة محمد البشير الابراهيمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق ،2019-2020، ص25-28

13- نذير خيذري، محمد داودي، مخططات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر كلية الحقوق و العلوم السياسية، تخصص قانون إداري، جامعة محمد بوضياف المسيلة دفعة 2017 .

ثالثا: المقالات

1- أسماء أحمد حسن موسى، سامي علي كامل، فاطمة مصطفى النخيلي، نحو إنشاء مجتمعات عمرانية مستدامة مكتفية ذاتيا ،مجلة البحوث الهندسية ،العدد168،رقم 16،ديسمبر 2020.

2- أسماء سلامي ، دور الجماعات المحلية في تحقيق التنمية المحلية المستدامة في الجزائر، كلية العلوم السياسية جامعة قسنطينة 3 مجلة الشريعة و الاقتصاد ، العدد 10 .

3- أمير حسن عبد الله محمد، التخطيط الحضري في السودان والتوجيهات المعاصرة نحو التنمية الحضرية المستدامة ،مجلة التخطيط العمراني والمجالي، المجلد الأول، العدد الأول ،سبتمبر 2019.

4- بخدة شهرزاد، المسؤولية الاجتماعية للمؤسسات العمومية كآلية لتحقيق التنمية المستدامة الاقتصادية و الاجتماعية و البيئية، مجلة دراسات و أبحاث، المجلة العربية في العلوم الانسانية و الاجتماعية ، جامعة طاهري محمد بشار .

5- براهيمي زرزور ، غريب الطاوس ، الاستثمار في الطاقات المتجددة و علاقته بالتنمية المستدامة في الجزائر واقع وإفاق ، جامعة العربي التبسي تبسة، دون ص .

6- بوشيرب عبد الله، البعد التنموي في ظل سياسة تهيئة الإقليم في الجزائر، مجلة دائرة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، العدد الثالث، سبتمبر 2017.

7- حمزة تريكي ، العمارة وأزمة الهوية في الثقافة العمرانية المحلية ، مداخلة ضمن فعاليات الملتقى الوطني الخامس حول "الصفات الجمالية في العمارة الاسلامية التلمسانية والعمارة الجزائرية بين الأصالة والمعاصرة كلية الآداب واللغات ،قسم الفنون ، جامعة أبي بكر بلقايد ، تلمسان 30-11-2021.

8- د. سهام عزي – د. هاجر بوشعير ، التنمية المستدامة الاطار القانوني و المؤسساتي لحماية البيئة في الجزائر ،مجلة آفاق للعلوم العدد 15 مارس 2019 .

9- رابح هزيلي ،استراتيجية التنمية المستدامة في تخطيط المدن الجديدة –الجزائر نموذجا – مجلة العلوم الاجتماعية، العدد 21 سبتمبر 2015 .

10- زهرة أبرباش، مراحل تطور ميدان العمران وإطاره القانوني في الجزائر من خلال قانون 10/11 ،المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، مجلد 54 ،العدد 02 ،2017.

11- سناء بولقواس، إستراتيجية التخطيط العمراني المستدام ومراعاة البعد البيئي في المناطق الحضرية –دراسة تحليلية في أحكام القانون الجزائري- دراسات وابحاث المجلة العربية في العلوم الانسانية والاجتماعية، المجلد 10، العدد03، سبتمبر 2018.

12- شايب نبيل، إشكالية تحقيق التنمية المستدامة في ظل متطلبات الواقع البيئي الجزائري، المجلة الجزائرية للعولمة و السياسات الاقتصادية . المجلد 9 – 2018 .

13- شهرزاد سي مرابط، إشكالية البناءات الفوضوية وأثرها على البيئة العمرانية، مجلة العلوم القانونية والسياسية ،كلية العلوم القانونية والسياسية، جامعة عمار ثليجي الاغواط، العدد4 ،جوان 2016.

14- شهرزاد عوابد، البعد البيئي لأدوات التهيئة و التعمير و مقتضيات التنمية المستدامة، مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد الخامس مارس 2018 .

15- صاطوري الجودي، التنمية المستدامة في الجزائر : الواقع والتحديات ،مجلة الباحث، العدد 16، 2016،

16- صافية إقلوبي ولد رابح ، فاطمة الزهرة دعموش ، البعد البيئي ضمن أدوات التهيئة و التعمير ، جامعة مولود معمري تيزي وزو .

17- صافية محور، الفواعل الأساسية المساهمة في صنع السياسة العامة للبيئة في الجزائر، مجلة الباحث في العلوم الإنسانية و الاجتماعية، المدرسة الوطنية العليا للعلوم السياسية، 2020.

18- صليحة حاجي، التخطيط الحضري بين الواقع والانجاز، مجلة الباحث في العلوم الانسانية والاجتماعية، المجلد02، العدد12، 2020.

19- الطاهر لدرع، الاتجاهات الحديثة في نظرية التخطيط العمراني-من عموميات النظريات الى خصوصيات الممارسة بحكمة في الواقع – courier du savoir-n° 16 octobre 2013 pp107-124

20- عباس راضية، معوقات أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم النسيج العمراني بالجزائر، مجلة الحقوق والعلوم الانسانية، المجلد الاول، العدد 20 .

21- عثمان سلامة محمد علاوي، دور الإدارة المحلية في تحقيق التنمية المحلية المستدامة، المجلة العلمية للنشر العلمي، العدد 41، 2022 .

22- علال قاشي، التخطيط العمراني في الجزائر-الواقع والآفاق- منشورات قسم علم الاجتماع والديمغرافيا ،جامعة الاغواط، العدد 03.

23- علي محمد دياب، مفهوما الإقليم وعلم الأقاليم " من منظور جغرافي بشري"، مجلة جامعة دمشق، المجلد 28 العدد الثاني 2012.

24- غادة حساني، يمينة بليمان، إشكالات التخطيط العمراني للمدن الجزائرية بين الواقع والمأمول ،مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 33، العدد 1، جوان 2022.

25- غادة موسى رزوقي السلق، التنمية العمرانية المستدامة في مركز الكوخ التاريخي، مجلة الهندسة، جامعة بغداد، المجلد 20،العدد 11 .

26- فاطمة قوال دور الادارة المحلية في تحقيق التنمية المستدامة، مجلة الفكر المتوسطي، ، جامعة أبو بكر بالقايد تلمسان .

27- فائق جمعة المنديل، سياسات التخطيط العمراني ودورها في التنمية المستدامة والشاملة للمجتمعات العربية، المؤتمر الإقليمي المبادرات والإبداع التنموي في المدينة العربية، المملكة الأردنية الهاشمية،عمان،14-17 جانفي 2008 .

28- فؤاد جدو، مداخلة بعنوان التنمية المستدامة بين متطلبات الحكم الراشد وخصوصية الجزائر ،في ملتقى التحولات السياسية واشكالية التنمية في الجزائر :واقع وتحيات ،قسم العلوم السياسية والعلاقات الدولية، جامعة محمد خيضر، بسكرة .

29- فوزي مشنان، الأحياء العشوائية واقعها وتأثيرها على النسيج العمراني لمدينة باتنة (دراسة ميدانية للتجمع الحضري أولاد بشينة –طريق حملة)، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية ،جامعة الحاج لخضر باتنة ،العدد 20، سبتمبر 2015.

30- كريم حرز الله، دور الجماعات المحلية في إعداد المخططات العمرانية تحقيقا للتنمية المستدامة، مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحي فارس المدية .

31- ليليا حفيظي، المدينة المستدامة آلية لتحقيق جودة الحياة الحضرية، مجلة العلوم الإنسانية ،المجلد 33، العدد1، جوان 2022.

32- محمد ساسي ،تهيئة الإقليم، تعديل المفهوم وتحديد معايير التخطيط المجالي–دراسة تحليلية ونقدية، مجلة التعمير والبناء المجلد 4، العدد03، افريل 2021.

33- محمدساسي، اية وقاية بيئية لاستدامة المجال البلدي في الجزائر عرض وتقييم، مجلة الحكمة للدراسات البيئية والجغرافية ،مجلة دورية أكاديمية محكمة الجزائر، العدد 24،السداسي الأول 2013 .

34- مدحت أبو النصر، ياسمين مدحت، التنمية المستدامة –مفهومها –أبعادها –مؤشراتها، المجموعة العربية للتدريب والنشر، الطبعة الأولى،مصر،2017،.

35- المعيار في الآداب و العلوم الانسانية والاجتماعية مجلة فصلية أكاديمية، بمشاركة مجموعة من الأساتذة، المركز الجامعي أحمد بن يحي الونشريسي تسمسيلت، المجلد التاسع العدد 04 ديسمبر 2018،

36- نور الدين دعاس، التنمية العمرانية وأثرها في تعزيز التحضر المستدام ومكافحة الإجرام، جامعة باتنة، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الرابع، ديسمبر 2017 .

37- نورة أمينة ،التنمية المستدامة ودورها في تطوير التخطيط العمراني في الجزائر –دراسة تحليلية– مجلة المعيار ،مجلد25،عدد58،كلية الغلوم السياسية والعلاقات الدولية ،جامعة الجزائر 2021،.

رابعا : النصوص القانونية

1- الدستور الجزائري الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20 – 221 مؤرخ في 27 محرم عام 1442 الموافق15 سبتمبر سنة 2020 الجريدة الرسمية العدد 54

2- القانون رقم 03-10 مؤرخ في 19 جمادى الأولى 1424 الموافق لجويلية 2003 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة

3- القانون 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52 الصادرة بتاريخ 02-12-1990 معدل ومتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14-08-2004 ج.ر عدد 51 الصادرة بتاريخ 15-08-2004.

4- قانون 11-10 الصادر بتاريخ 22-07-2011 المتضمن قانون البلدية ج ر 37

5- القانون04-20 ،يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 ،ج رعدد 84 ،الصادرة في 29 ديسمبر2004 .

6- القانون رقم 04 -05 مؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق ل 14 أوت 2004 يعدل و يتمم القانون 90 – 29 المتعلق بالتهيئة و التعمير

7- القانون رقم 01-20 مؤرخ في رمضان 1422 الموافق ل 12 ديسمبر 2001 يتعلق بتهيئة الاقليم و تنميته المستدامة

8- مرسوم تنفيذي رقم 91- 177 مؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق ل28 ماي 1991 يحدد اجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به .

خامسا : المحاضرات

1- سماح فارة، قانون التهيئة والتعمير، محاضرات القيت على طلبة السنة الثانية ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق ،قانون عام ،جامعة 08 ماي 1945،قالمة ،2019-2020.

2- فوزية زعموش، قانون البيئة والتنمية المستدامة، محاضرات ألقيت على طلبة سنة أولى ماستر، تخصص التعمير والتهيئة العمرانية ،جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق، القسم العام، السنة الجامعية 2021-2022

3- مؤدن مأمون، محاضرات في مقياس التهيئة و التعمير، لطلبة السنة الأولى ماستر تخصص الدولة والمؤسسات، جامعة طاهري محمد .

4- هواري سعاد ،التهيئة تقنيات وأساليب، محاضرات موجهة لطلبة السنة الثالثة تهيئة عمرانية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1،كلية علوم الأرض والجغرافيا والتهيئة العمرانية، قسم تهيئة عمرانية ،2020-2021..

سادسا: المواقع الإلكترونية:

1- الموقع الالكتروني **https://www.starshams.com/**بتاريخ 18-05-2023 .

2- الموقع الالكتروني https://www.almaany.com / بتاريخ 18-05-2023 .

3- مدونة العمران https://digiurbs.blogspot.com بتاريخ 19-05-2023

4- ا لمواد 16 ،17 قانون 90 _29 المصدر السابق

5- الموقع الالكتروني https://www.almaany.com/ar/dict/ar-ar بتاريخ 18-05-2023.

6- الموقع الالكتروني لمعجم المعاني الجامع **https://www.almaany.com** بتاريخ 2023/05/13 .

7- دون مؤلف، مقال بعنوان مدخل إلى التهيئة الإقليمية والعمرانية –المفهوم والأهداف ،مدونة العمران في الجزائر، من خلال الموقع:-https://digiurbs.blogspot.com/2013/05/blog post_4411.html بتاريخ 09-05-2023.

8- عبد الرزاق بوكبة، العمارة الجزائرية تشييد المساكن الحديثة شوّه الخصوصية الثقافية ، الموقع الالكتروني https://www.alaraby.co.uk/ بتاريخ 2023/05/29 .

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

شكر وعرفان	
مقدمة	أ-ه
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للدراسة	
تمهيد:	08
المبحث الأول : التخطيط العمراني المستدام :	08
المطلب الأول: مصطلحات عمرانية:	09
الفرع الأول: التخطيط العمراني:	09
أولا: تعريف التخطيط:	09
ثانيا: تعريف العمران لغة، اصطلاحا، قانونا	10
ثالثا: التخطيط العمراني	12
رابعا: مستويات التخطيط العمراني	16
الفرع الثاني: التهيئة العمرانية	24
أولا: تهيئة الإقليم	24
ثانيا: التهيئة العمرانية	26
المطلب الثاني : التنمية المستدامة :	27
الفرع الأول: التنمية العمرانية	27
أولا : تعريف التنمية	27
ثانيا : تعريف التنمية العمرانية	29
الفرع الثاني: التنمية المستدامة:	30
أولا : تعريف الاستدامة	30
ثانيا : تعريف التنمية العمرانية المستدامة :	31
ثالثا: التنمية المستدامة:	32
رابعا : مصطلحات عمرانية في إطار التنمية المستدامة :	35
خامسا :علاقة التخطيط العمراني بالتنمية المستدامة	37
المبحث الثاني المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كأداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري	38
المطلب الأول : التطور التاريخي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	38
الفرع الأول : مرحلة ما قبل الاستقلال	38

أولا: المخطط التوجيهي للتعميرالمخطط العمراني الموجه: pud	39
ثانيا: المخططات التفصيلية plan de detail	40
الفرع الثاني : مرحلة ما بعد الاستقلال	40
أولا: المخطط البلدي للتنمية pcd	41
ثانيا: مخطط التحديث الحضري pmu	42
ثالثا : المخطط العمراني الموجه pud	42
رابعا: المخطط العمراني المؤقت:pup	42
المطلب الثاني: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير	44
الفرع الأول : تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أهدافه و محتواه.	45
أولا: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير	45
ثانيا: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	47
ثالثا: محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير	48
الفرع الثاني: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير	51
أولا: مرحلة إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير	15
ثانيا: تبليغ المداولة	52
ثالثا: قرار الإعداد ورسم الحدود	52
رابعا: قرار قائمة الهيئات و المصالح م الإدارات العمومية و الجمعيات المشاركة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير	53
خامسا: مرحلة الاستقصاء العمومي.	54
سادسا: المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير	55
سابعا :مراجعة وتعديل المخطط	56
خلاصة الفصل الأول:	57
الفصل الثاني : واقع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتحديات التنمية المستدامة	
تمهيد:	60
المبحث الأول: واقع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمعوقات التي تواجهه	60
المطلب الأول: واقع العمران والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في الجزائر	61
الفرع الأول: واقع العمران في الجزائر	61
أولا: المشاكل العمرانية في المدينة الجزائرية	61
ثانيا: أزمة الهوية المعمارية في الجزائر:	64

الفرع الثاني: واقع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:	66
أولا: صور مخالفة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي:	676
ثانيا: صور واقعية على هذه المخالفات:	67
المطلب الثاني: معوقات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تنظيم النسيج العمراني	74
الفرع الأول: نقائص تقلل من إمكانية تحقيق الديمقراطية المحلية المرجوة	74
أولا –هيمنة السلطة المركزية على المحلية:	75
ثانيا: قلة مشاركة المجتمع المدني والمواطن:	76
الفرع الثاني نقائص تقلل من دور الأدوات في مجال تسيير الأراضي والإنتاج العقلاني للإطار المبني	76
أولا: من خلال إجراءات الإعداد والمصادقة	76
ثانيا: تشابك أدوات التهيئة والتعمير وأدوات التهيئة المجالية:	77
ثالثا: تعدد أدوات التهيئة والتعمير:	77
رابعا: التعديات على التوجهات التخطيطية	78
خامسا: التعارض مع المصلحة الخاصة	78
سادسا: أدوات التهيئة والتعمير والتشريعات الأخرى :	79
سابعا: عدم فاعليتها لعدم تكريس مبدأ التنمية المستدامة:	79
المبحث الثاني: المخطط التوجيهي و تحديات التنمية المستدامة	82
المطلب الأول: تحديات التنمية المستدامة من حيث البعد البيئي والاقتصادي	82
الفرع الأول: إدراج البعد البيئي في محتوى أدوات التهيئة و التعمير	83
أولا: مبدأ الإدماج البيئي ضمن أدوات التهيئة و التعمير	83
ثانيا: مبدأ الاحتياط البيئي ضمن أدوات التهيئة و التعمير	85
الفرع الثاني: آفاق التنمية الاقتصادية في ظل سياسة تهيئة الإقليم	87
أولا: سياسة تهيئة الإقليم و التنمية المستدامة	87
ثانيا: التنمية المستدامة و ترشيد المناهج الاقتصادية	88
ثالثا: التنمية المستدامة و البعد الاقتصادي	89
المطلب الثاني: تحديات التنمية المستدامة من الناحية الاجتماعية و المؤسساتية	90
الفرع الأول: التنمية المستدامة و العمران البشري	90
أولا: الاستخدام المستدام للأراضي:	91
ثانيا: التنمية الاجتماعية و العدالة الاجتماعية	91
ثالثا: الاستدامة البيئية و الصحية للمستوطنات البشرية	91

رابعا – التخطيط و التصميم الجيد للمستوطنات البشرية	92
خامسا: الإدارة المستدامة للموارد المائية في المستوطنات البشرية	92
سادسا: الاستخدام المستدام للطاقة	92
سابعا – النقل المستدام	92
الفرع الثاني: التنمية المستدامة من حيث البعد المؤسساتي	93
أولا: البناء المؤسساتي للمحافظة على البيئة في إطار التنمية المستدامة	93
ثانيا: دور الجماعات المحلية في تحقيق التنمية المحلية المستدامة	96
خلاصة الفصل الثاني	**101**
خاتمة	**104**
قائمة المصادروالمراجع	**109**
فهرس المحتويات	**117**

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

سعود الطـــــاهر
خبير عقاري معتمد لدى هيئة المهندسين الخبراء
العقاريين
المجلس الجهوي قسنطينة
حي التعاونية العقارية المنظر الجميل -الحدائق-
رأس الـــوادي (035) 64.04.36

محضر إعتراف وإنجاز المخطط الطوبوغرافي

تبعا للطلب المقدم من طرفكم المؤرخ في: ..... تحت رقم: .....

ونظرا لحدود قطعة الأرض المخصصة التي أدلى بها السيد/ رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية بليمور

قمنا بمعاينة وإنجاز المخطط الطوبوغرافي لقطعة الأرض المخصصة لمشروع:

تسوية حي 19 مارس (زنبيا)

ببلدية بليمور

هذه الأخيرة ذات المساحة: **04** هـ **35** آر **09** سآر تمثل القطعة الأرضية المفصل بياناها في الجدول المبين أدناه.

الرقـــم	الطبـيعة	المالك الأصـــلي	المالك الحـالي
136 جزء من المخطط القديم لبليمور	ريفي	RESERVES DOMANIAL RUINE ROMAINE	

رأس الـــــوادي في: 2007/07/24

الخبـــــير
سعود الطـــــاهر

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : برج بوعريريج
دائرة : برج الـغـديـر
بلدية : بـرج الغـديـر

دفتـــر الشـــروط

المتعلق بعملية التجزئة المتضمنة إنجاز
178 قطـعة للبناء
حي النصر (زمبيا سابقا) بلدية بليمور –

* * * * * * * * * * * * * * * * * * * *

* * * * * * * * * * * * * * * * * * * *

مـلـف : طلب تعـديل دفتر الشـروط

صـاحب التجـزئـة
بلدية بلدية بليمور

* * * * * * * * * * * * * * * * * * * *

* * * * * * * * * * * * * * * * * * * *

الفهرس

****

المادة الأولى : موقع المشروع

المادة الثانية : بيانات الأملاك وطبيعتها

المادة الثالثة : أصل الملكية

المادة الرابعة : الالتزامات وحقوق الإرفاق

المادة الخامسة : البناءات

المادة السادسة : إقامة البناءات

المادة السابعة : رخص البناء

المادة الثامنة : ارتفاع البناء

المادة التاسعة :الشبكات المختلف

المادة العاشرة إعادة بيع القطع ومنع التقسيم

المادة الحادية عشر : مسؤولية اشغال التهيئة

المادة الأولى :موقع المشروع

يقع حي 19 ماري (زمبيا سابقا) بالجهة الشرقية للبلدية بليمور

يتكون على 178 قطعة معظمها لها أشكال غير منتظمة

المادة الثانية : بيانات الأملاك وطبيعتها

ترجع طبيعة الملكية بحي 19 مارس الي الملكية الخاصة بدون وثائق رسمية تثبت ذلك أي عن طريق وضع اليد , وبالتالي وجوب تسوية الوضعية العقارية

حدودها كما يلي :

شمالا : أراضي فلاحية و أملاك خاصة

شرقا : أملاك خاصة

غربا : أملاك خاصة

جنوبا : أملاك خاصة

وينقسم العقار المذكور أعلاه إلي 13 مجموعة وهي بدورها تحتوي على 178 قطعة متوسط مساحتها 200.00 م^2 كما هو ثابت ذلك بمخطط التجزئة المبين على النحو التالي :

المساحة الإجمالية للقطع : 34222,47 م 2

مساحة الطرقات والأرصفة : 23030,53 م^2

المساحة الإجمالية : 57250.00 م^2

المادة الثالثة : اصل الملكية

العقار المذكور أعلاه ملك خاص عن طريق وضع اليد

المادة الرابعة :الالتزامات وحقوق الإرفاق

يتحمل المنتفعون حقوق الإرفاق السلبية الظاهرة منها والباطنة السارية المفعول أو المنقطعة التي من الممكن أن تكون موضوعة عبئا على العقار كما يستفيدون من حقوق الإرفاق التي ترجع إليهم إن وجدت، كذلك على مسؤولياتهم دون أن يترتب على هذا البند زيادة لأي كان في حقوق لا يثبتها سند قانوني غير مشمول بالتقادم كما أن المشترون ملزمون بصفة إجبارية احترام قوانين التعمير الآتية بيانها وعلى هذا صرح صاحب التجزئة انه لم يحدث أي حق من حقوق الإرفاق المشار إليها وأنه حسب علمه لا توجد حقوق إرفاق غير التي تنجر عن الحالة الطبيعية للقطع الأرضية المعدة للبناء حسب القانون.

المادة الخامسة : البناءات

أن التجزئة مخصصـــة للاستعمال السكني و التجـاري ، وبعد موافقة المصالح التقنية.

* وعليه يلتزم المنتفع عند قيامه بأشغال البناء على القطعة المشتراة باحترام التصاميم الموافق عليها ضمن رخصة البناء.

* تحاط المساكن المقامة بسياج خارجي، بثلاث(03) أمتار إبتداءا من الحد الخارجي للقطعة على الواجهة الرئيسية ومترين (02) على الواجهة الثانوية للقطعة وذلك عند القيام بأشغال البناء.

المادة السادسة : إقامة البناءات

نسبة البناء بالحي 80% حيث نجد أن معظمها بنايات هشة , رغم الاستفادة المقدمة من طرف الدولة (البناء التطوري , مواد البناء و البناء الريفي)

المادة السابعة: رخصة البناء

على صاحب المشروع قبل الشروع في إقامة البناء الجديدة الحصول على رخصة البناء المخول بـ قانون مراعاة الانسجام في البناء حسب التصاميم المصادق عليها من المصالح المعنية.

المادة الثامنة: ارتفاع البناء
يحدد أقصى ارتفاع للبناءات **بثلاث** مستويات (الطابق الثاني)

المادة التاسعة : الشبكات المختلفة:
كل من قنوات المياه الصالحة للشرب , المياه القذرة , الكهرباء و الغاز موجودة
بينما **بالنسبة** للبناءات الجديدة يقوم المنتفع على عاتقه بإيصال القنوات الفردية للمياه الصالحة للشرب وصرف المياه القذرة وغيرها إلى شبكة القنوات الرئيسة .

المادة العاشرة إعادة **بيع القطع ومنع التقسيم**

لا يعاد بيع **القطع** الأرضية إلا مجموله ويمنع تقسيمها عن طريق القسمة أو البيع مجزأ وذلك تفاديا لإنشاء قطع صغيرة إلا بموافقة السلطة الإدارية المختصة قانونا والتي يقدم لها طلب شهادة التقسيم حسب القوانين السارية المفعول.
وكل بيع جديد تحت طائلة البطلان يلزم بموجبه المالك الجديد احترام دفتر الشروط الحالي.

المادة الحادية عشر:مسؤولية أشغال التهيئة
الشبكات : الحي مزود بكل
* وجود قناة المياه الصالحة للشرب بقطر (63 مم)
* وجود قناة صرف المياه بمحاذاة القطعة بقطر (600 مم)
وجود شبكة الغاز الطبيعي
أشغال **التهيئة** منجزة بنسبة 100% مع ذلك **يتحمل** صاحب التجزئة كل الاحتجاجات التي يمكن أن تنشأ بما في ذلك تغيير القنوات إذا وقعت فوق الأراضي المباعة (وذلك لاستفادة الحي من برنامج التهيئة)

العوائق:
- وجود الخط الكهربائي ذوضغط **منخفض** في الجهة الشمالية لحي محاد لبعض المساكن يجب الالتزام بالمسافة الامنية
- وجود الخط الكهربائي ذوضغط منخفض داخل ساحة بعض المساكن كما بالقرب من الشرفات ,

ملاحظة : يجب إعادة النظر في شبكة التوزيع الخاصة بالكهرباء

حرر بتاريخ:.....2006.....

مكتب الدراسات **رئيس المجلس الشعبي البلدي** مصلحة البناء والتعمير

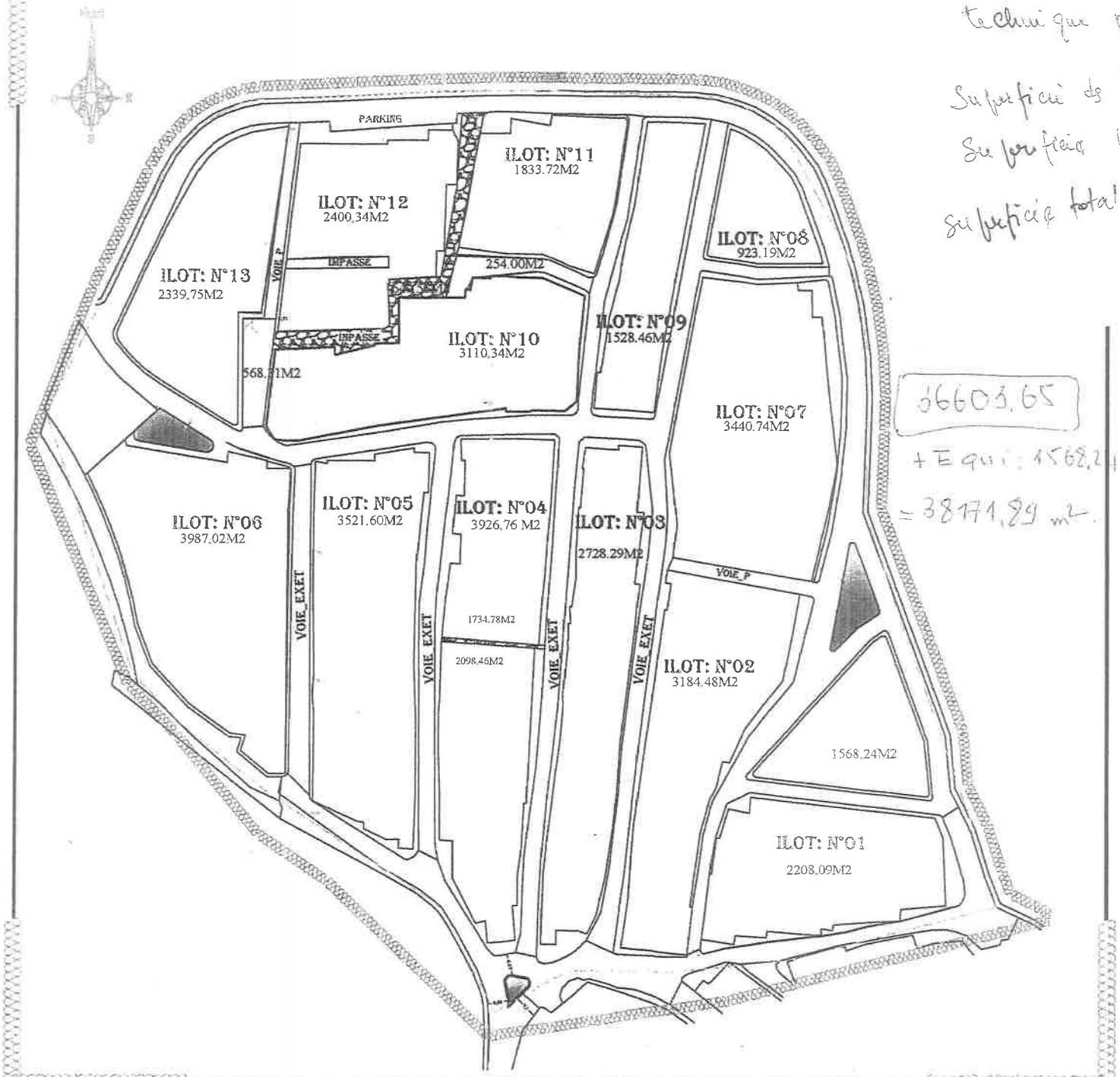
خبيرة زياني
مهندسة معمارية معتمدة
شارع الاستقلال الجديدة
بئر توتة بوزريعة
اعتماد رقم 02/34/913

A Refaire Uniquement la fiche technique pour le 1er Site

Superficie du lot : 36603,65

Superficie voirie : 6905,35

Superficie totale : 43509,00



36603,65

+ Equi : 1568,24

= 38171,89 m²

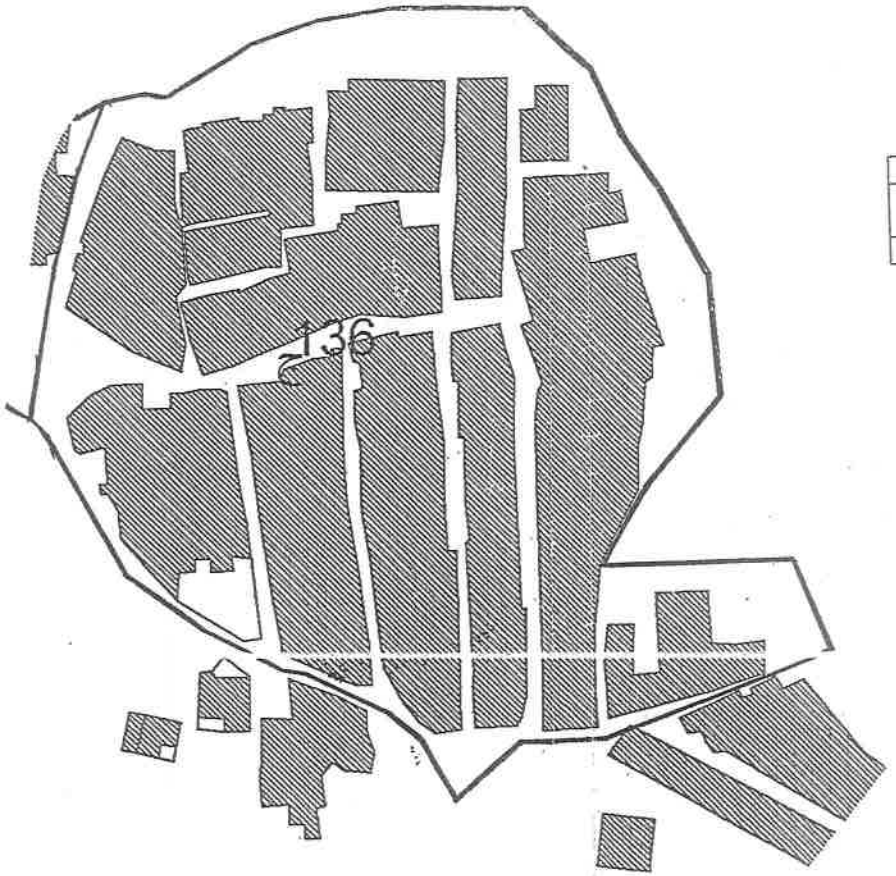
الورقة الوحيدة

مهندس خبير عقاري

بلدية بليمور

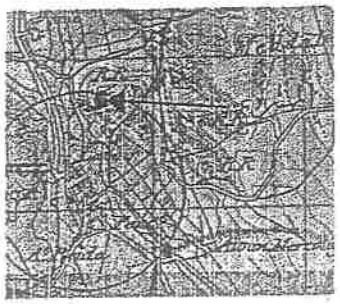
المكان المسمى: بليمور.
تسمية العقار: التسوية القانونية لحي زاميا .
طبيعة العملية: التسوية القانونية لحي زاميا .

ش



التعيين	رقم القطعة	سنتيار	آر	هآر
التسوية القانونية لحي زاميا	ج 136	53	72	05
المجموع		53	72	05

مجمل الموقع مستخرج من خريطة 1/50000



التاريخ: 2005 / 09 /15

المقياس: 1/ 2.000

PLAN PARCELAIRE AMENAGE (L' ETAT DE LIEU)
CITE EL NASSER 19 MARS (EX_ ZAMBIA)

LEGENDE

- FUTURE BENEFICIAIRE
- COUNSTRUCTION A RENOVER
- COUNSTRUCTION EN BONNE ETAT
- BENEFICIAIRE DES ENCIENS PROGRAMMES

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

BUREAU D'ETUDE
D'ARCHITECTURE ET
D'URBANISME " EL ARABESQUE"
** ZIANI KHEIRA***
CITE L'INDEPENDENCE - COMMUNE BELIMOUR
BOUIRA BOU ARARREDJ

RETRUCTURATION QUARTIE-ZAMBIA

DANS LECADRE DE L'HABITAT PRECAIRES

COMMUNE WILAYA

BELIMOUR | DE BBA

CITE ZAMBIA

PLAN DE L'ETAT DE LIEU | ECH : 1/500

VISA BUREAUD 'ETUDE	VISA TECHNIQUE D 'APC	VISA TECHNIQUE

TABLEAU DES SURFACES

N°I LOTS	N° LOTS	SURF_PP_
ILOT: N°01	09	2215.35
ILOT: N°02	18	3151.23
ILOT: N°03	13	2677,96
ILOT: N°04	23	3878.62
ILOT: N°05	17	3534.46
ILOT: N°06	18	3719.00
ILOT: N°07	20	3795.15
ILOT: N°08	05	905.87
ILOT: N°09	08	1491.09
ILOT: N°10	15	3116.38
ILOT: N°11	08	1860.83
ILOT: N°12	10	2395.00
ILOT: N°13	12	2339.97
TOTALE	175	35080,91
VOIE+TROTT		22172,09
TOTALE		57253,00

TYPE DE BENEFICIAIRE	N°
FUTURE BENEFICIAIRE	43
COUNSTRUCTION A RENOVER	65
COUNSTRUCTION EN BONNE ETAT	18
BENEFICIAIRE DES ENCIENS PROGRAMMES	49

TABLEAU DES SURFACES

ILOT :01

N° LOT	SURF_M2_
01	206.00
02	347.80
03	210.00
04	321.45
05	284.90
06	287.00
07	252.00
08	137.60
09	168.60
TOTALE	2215.35

ILOT :02

N° LOT	SURF_M2_
01	146.40
02	149.46
03	250.40
04	97.90
05	95.18
06	110.40
07	111.15
08	146.44
09	158.15
10	146.80
11	134.90
12	290.00
13	231.00
14	192.90
15	240.70
16	186.75
17	204.00
18	258.70
TOTALE	3151.23

ILOT :03

N° LOT	SURF_M2_
01	304.00
02	145.30
03	144.00
04	202.00
05	239.00
06	205.30
07	300.00
08	140.25
09	95.66
10	185.00
11	186.80
12	198.73
13	382.00
TOTALE	2677.96

14 125.00

ILOT :04

N° LOT	SURF_M2_
01	258.75
02	215.75
03	161.62
04	163.20
05	168.60
06	165.00
07	327.20
08	76.50
09	85.85
10	304.80
11	177.30
12	123.30
13	119.40
14	116.00
15	148.00
16	141.00
17	95.45
18	166.40
19	137.80
20	207.80
21	219.20
22	183.40
23	116.30
TOTALE	3879.62

ILOT :05

N° LOT	SURF_M2_
01	183.30
02	136.00
03	259.80
04	305.40
05	159.50
06	238.70
07	192.90
08	160.70
09	216.75
10	267.20
11	185.45
12	214.60
13	157.20
14	219.11
15	165.30
16	270.00
17	202.35
TOTALE	3534.46

ILOT :06

N° LOT	SURF_M2_
01	120.70
02	138.40
03	179.72
04	142.50
05	216.98
06	159.00
07	182.53
08	194.84
09	266.50
10	82.76
11	243.80
12	289.60
13	244.20
14	268.65
15	283.70
16	208.84
17	234.88
18	206.40
INPASSE	55.00
TOTALE	3719.00

ILOT :07

N° LOT	SURF_M2_
01	102.60
02	102.60
03	231.30
04	152.06
05	181.80
06	224.80
07	199.60
08	187.97
09	154.03
10	206.00
11	131.84
12	140.79
13	204.35
14	257.00
15	159.46
16	113.80
17	224.19
18	231.85
19	157.68
20	229.00
INPSSE	202.43
TOTALE	3795.15

ILOT :08

N° LOT	SURF_M2_
01	155.67
02	308.55
03	104.24
04	167.00
05	170.41
TOTALE	905.87

ILOT :09

N° LOT	SURF_M2_
01	203.47
02	139.80
03	147.72
04	93.20
05	93.72
06	185.39
07	207.71
08	292.10
ESPACE_VERT	127.98
TOTALE	1491.09

ILOT :10

N° LOT	SURF_M2_
01	219.15
02	189.69
03	251.75
04	242.60
05	224.75
06	238.10
07	235.20
08	180.94
09	156.46
10	150.00
11	187.86
12	150.20
13	141.50
14	290.00
15	249.22
TOTALE	3116.38

ILOT :11

N° LOT	SURF_M2_
01	187.45
02	291.00
03	210.70
04	255.80
05	229.18
06	148.10
07	146.60
08	256.30
ESPACE_VERT	135.70
TOTALE	1860.83

ILOT :12

N° LOT	SURF_M2_
01	309.00
02	266.00
03	208.80
04	266.20
05	232.40
06	185.40
07	115.00
08	193.50
09	286.00
10	159.70
11	172.50
TOTALE	2395.00

ILOT :13

N° LOT	SURF_M2_
01	208.76
02	121.29
03	274.87
04	195.24
05	164.15
06	243.35
07	129.74
08	213.35
09	266.25
10	366.25
ESPACE_VERT	157.72
TOTALE	2339.97

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الأشغال العمومية و النقل

مديرية الأشغال العمومية

لولاية برج بوعريريج

الفرع الإقليمي لبرج الغدير

الرقم :.../ق.ف.إ.ع/ 2018

بلدية بليمور
البريد الوارد
بوعريريج 08/16
رقم 34

رئيس الفرع الإقليمي للأشغال العمومية

برج الغدير

الى السيد: - رئيس الفرقة المكلفة بمعاينة

المخالفات المسجلة على الملك العام
و قواعد البناء و التعمير لدائرة

برج الغدير

الموضوع: بخصوص بناء أساسات و أعمدة بالخرسانة المسلحة بمحاذاة الطريق الولائي 42 شمال ن ك 7+500 دون احترام الارتفاق.

يسعني أعلامكم أن السيد [redacted] قد قام ببناء أساسات و أعمدة بالخرسانة المسلحة دون احترام الارتفاق المفعول به و المقدر ب25م بالنطقة المسماة بئت وحيدة و بالضبط في النقطة الكيلومترية 7+500 من الطريق الولائي 42 شمال.

نسخة الى:

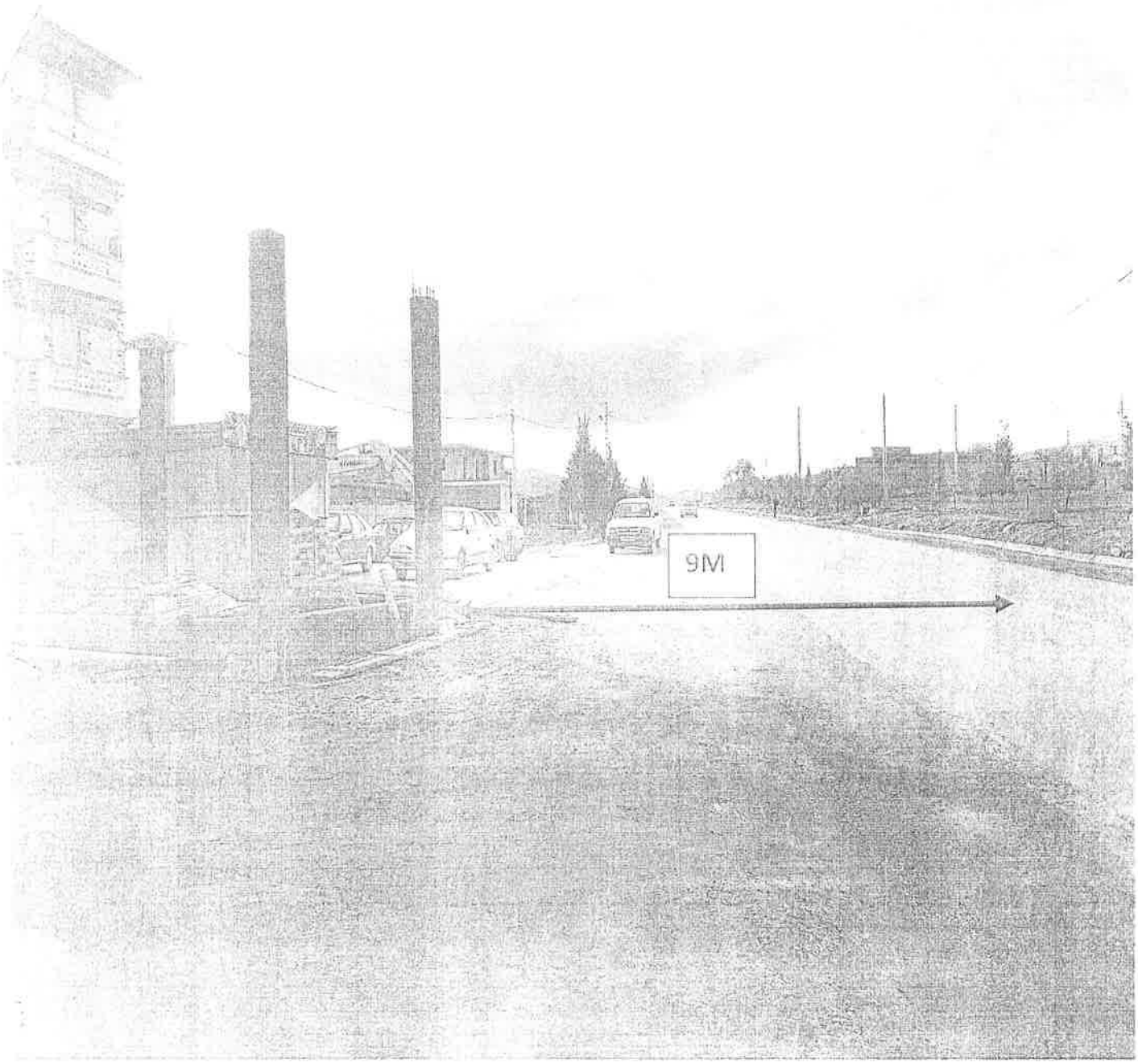
- رئيس دائرة برج الغدير.

- مدير الأشغال العمومية لولاية برج بوعريريج .

-رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية بليمور.

برج الغدير في:.../.../2018

رئيس الفرع الإقليمي .


9M

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : برج بوعريريج
دائرة : برج الغدير
بلدية : بليمور

تقرير حول طبيعة المخالفة

يهدف هذا التقرير إلى تحديد طبيعة المخالفة وكذا هوية المخالف وعنوانه طبقا للمادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم :06/55 المؤرخ في : 2006/01/30 .

المخالف : [redacted]

تاريخ ومكان الازدياد : ...../.....

عنوان الإقامة : بنت وحيدة بلدية بليمور / بلدية بليمور

طبيعة المخالفة : الشروع في عملية بناء بدون رخصة بناء وبدون ترك ارتفاق حق الطريق الذي يقدر بـ: 25.00 م

ملاحظة :.....

بليمور في :.....
رئيس المجلس الشعبي البلدي

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : برج بوعريريج
دائرة : برج الغدير
بلدية : بليمور
الرقم : 03./2018

محضر معاينة مخالفة التشريع و التنظيم في ميدان التعمير

أشغال بدون رخصة

في يوم الرابع عشر من شهر جانفي عام ألفين وثمانية عشر.

وعلى الساعة : الرابعة مساءا نحن (الاسم واللقب و الصفة) السيد :

. سعد السعود عبد العزيز : رئيس المصلحة التقنية .

- بمقتضى القانون رقم :29/90 المؤرخ في :90/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم

قمنا بمراقبة أشغال البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بطبيعة الأشغال

التي شرع فيها والمتمثلة في : الشروع في عملية بناء بدون رخصة بناء وبدون ترك ارتفاق

حق الطريق الذي يقدر بـ: 25.00 م

الواقعة بالمكان المسمى : بنت وحيدة بلدية بليمور / بلدية بليمور

وقد تقدمت الأشغال بنسبة: 50%

المخالف: [redacted]

تاريخ ومكان الميلاد:...../.....

عنوان الإقامة: بنت وحيدة بلدية بليمور / بلدية بليمور

تصريحات محتملة: لا شيء.

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

سعد السعود عبد العزيز

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

ترسل نسخة من هذا المحضر الى:
رئيس فرع البناء والتعمير

الجمهوريـــة الجزائريـــة الديمقراطيـــة الشعبيـــة

ولاية : برج بوعريريج
دائرة : برج الغدير
بلدية : بليمـــور

قـــرار رقـــم :...../2018
يتضمن هـــدم اشغال بناء غيـــر شرعي
للسيـــد: [redacted]

إن رئيـــس المجلـــس الشعبـــي البلـــدي لبلـديـة بليمـــور

- بمقتضـى القانـــون رقـــم: 380/81 المـؤرخ فـي :1981/12/26 المحـدد لصلاحيـات البلديـة والولايـــة و اختصاصهمـــا في قطاع التخطيط و التهيئـــة العمرانيـــة .
- بمقتضـى القانـــون رقـــم : 10/11 المـــؤرخ فـي :2011. 06.22 المتعلـــق بـالبلديـــة .
- بمقتضى القانون رقم: 25/90 المؤرخ في:1990.11.18 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في:1990.12.01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم .
- بمقتض المرسـوم التنفيـدى رقـم : 175/91 المـــؤرخ في :91/05/28 المحدد للقواعـد العامـة للتهيئة والتعميـر والبنـــاء المعـــدل والمتمـــم.
- بمقتضى المرسوم التنفيـذي رقم:177/91 المـــؤرخ في: 91/05/28 المحدد لاجـراءات إعـداد المخطط التوجيهـي للتهيئـة والتعمير والمصادقـــة عليـــه ومحتـوى الوثـــائق المتعلقـة به.
- بمقتضـــى المـــرســـوم التنفيـــذي رقـــم:19/15 المـــؤرخ فـي :15/01/25 الـــذي يحـــدد كيفيـــات تحضيـــر عقـــود التعميـــر و تسليمهـــا
- بنـــاء علـى محضـــر المعـاينـــة المقـدم مـن طـرف المصـالح التقـنية البـلدية بتـاريـــخ: 2018/01/14
- نظـــرا لكـون السيـد: حميميد حسان قـد قـام ببناء أساسات بالخرسانة المسلحة بمحـاذاة الطريـق الـولائـي رقـم 42 شمـال و البضبـط فـي النقطـة الكيلومترية 7+500 بالمنطقـة المسماة بنت وحيدة باقـــتراح من الامـــين العـــام

يقـــرر مـــايـــلي:

المادة الأولى: يلـزم السيد: [redacted] .الساكن بـ: بنت وحيدة بلـديـة بليـــمـــور بهـــدم كـــل ما انجـــز و إعـــادة المـكـان الـى حـالتـه الأصلـيـة
المادة الثانية: يلـزم المعني بالأمر بتطبيـــق نص القرار فـــور إستلامـه لنسخـة منه وفي حالة عـدم الإمتثال سـوف نضطر الي تسخيـر القـــوة العمومـي لفرض تنفيذ هذا القـرار
المادة الثالثة : يكـلف السادة الأمـين العام للبلدية قائد فرقـة الدرك الوطني ورئيس فرع التعمير والـ للـدائرة بتنفيـذ هذا القـــرار كل حسب إختصاصـــه والـذي سيدرج ضمن نشـر القـرارات الإداريـــة للبلديـة .

بليـــمور في :23 جانفي 2018
رئيـس المجلس الشعبـي البلـدي

رئيس المجلس الشعبي البلدي
مساعد رئيس المجلس

الجمهوريـــــة الجزائريـــــة الديمقراطيـــــة الشعبيـــة

ولاية : برج بوعريريج

دائرة : برج الغـــدير

بلدية : بليمـــــــور

الرقم :.....43/2018

تسخيـــــر مـــن الصنـــف الأول

باسـم الشعـــب الجـزائـــري

إن رئيـــس المجلـــس الشعبـــي البلـــدي لبلـديـة بليمـــور

- بمقتضـــى قـــانـــون العقـــوبـات لاسيمـــا المـــواد 101/100/99/98/97:
- بمقتضـــى قانـــون الاجـــراءات الجزائيـــة لاسيمـــا المـــادة 29 منـــه
- بمقتضـــى القانـــون رقم 11/10 المـــؤرخ في :2011/06/22 المتعلق بالبلديـــة
- بمقتضـــى المرســـوم التنفيـــذي رقـم :19/15 المـــؤرخ فـــي :2015/01/25 الذي يحـــدد كيفيـــات تحضير عقـــود التعميـــر وتسليمـــها .

تسخيـــــــر

- يسخـــر قائـــد فرقـــة الدرك الوطني ببليمـــــور للتنقل ونشـــر القـــوة العمومية على مستوى بنت وحيدة بلديـــة بليمـــور

- **الهـــدف المتوخـــى :**

- التدخـــل لتطبيـــق القـــرار رقـــم : 2018/02 المـــؤرخ فـــي : 2018/01/23 ضد المسمـى :[redacted] والمتضمن هدم كل ما أنجز بمحـاذاة الطريق الولائي رقـم 42 شمـالا وبالضبـط في النقطـة الكيلومترية 7+500 بالمكان المسمـى : بنت وحيـــدة بلديـة بليمـــور.
- السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي مسخر للقيام بالتحذيرات القانونية المنصوص عليها في الفقـرة الرابعـة *1.2.3* من المـادة : 97 من قانـون العقوبـات وكضمـان للقائد المسمـى أعـلاه نضـع إمضاءنـا.

بليمـــور في : .....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

قيـــادة الـــدرك الوطنـــي
القيـــادة الجهويـــة الخامســـة
للدرك الوطنـــي بقسنطينـــة
المجموعـــة الإقليميـــة للـــدرك
الوطنـــي ببرج بوعريريـــج
الكتيبـــــة الإقليميـــــة
للدرك الوطني برأس الـــوادي
الفرقـــة الإقليميـــــة للدرك
الوطني ببليمـــــــــور
==========

ـــ محضررقم :490.
ـــ بتاريخ : 2018.02.13 .
==========

التحليـــــل
معلومات إدارية
جميد حسان

تبليغ و تسليم قرار هدم

الوثيقـــة رقم : /01/

الدرك الوطني

محضر

ـــ هـــذا اليـــوم الثالث عشر مـــن شهـــر فيفري سنـــة ألفيـــن و ثمانية عشـــر.

ـــ نحـــن الموقعـــان :

ـــ بوشريـــف محمـــد.....مساعـــد.

ـــ سلايمي محمد الأمين .....دركـــي.

بالفرقـــة الاقليمية للدرك الوطني ببليمور((برج بوعريريج))

نثبت الأعمال التاليـــة التـــي قمنـــا بهـــا ونحـــن بالـــزي الرسمي طبقا للقوانيـــن والأنظمة وأوامر قادتنـــا .

التمهيـــــــد

في اليوم الثالث عشر من شهر فيفري سنة ألفين و ثمانية عشر ، على الساعة الثالثة مساءا أثناء قيامنا بخدمة في الإقامة حاملين معنا قرار يتضمن هدم أشغال بناء غير شرعي الحامـــل لـــرقم: 2018/02 بتاريـــــخ:2018/01/23 الخاص بالمسمـــى: **حميمد حسان** الساكن قرية بنت وحيدة بلدية بليمور ولاية برج بوعريريج.

ـــ لتنفيذ الغرض المطلوب قمنا بإستدعاء المعني بالأمر وبعد التعرف على هويته بواسطة رخصة السياقة قمنا بتبليغه بمحتوى القرار الخاص به كما قمنا بتسليمه له.

علـــى اثـــر ذلك أدلى لنا بالتصريح التالي :

التحقيـــــــق

ـــ نحن الدركي سلايمي محمد الأمين نسمع::

المسمى: [redacted] من مواليد :1980/01/18 ببرج العذير ابن عمار وابن العابد زوينة ، متزوج وله ولدان ، مقاول ، الساكن قرية بنت وحيدة بلدية بليمور ولاية بـــرج بوعريريج ، الحامل لرخصة السياقة رقم: 3432/2017/035 بتاريخ: 2017/01/12 عن بلدية غيلاسة.

الذي يصرح لنا هذا اليـــوم: 2018/02/13 على الساعة الثالثة مساءا بمايلي:

إني أمام مصالحكم هذا اليوم من أجل تبليغي و تسليمي قرار يتضمن هدم أشغال بناء غـــير شرعي الحامل لرقم: 2018/02 بتاريـــــخ:2018/01/23 عن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية بليمور و الذي يتضمن هدم كل ما أنجز من بناء الذي قمت بتـــشييده أمـــام منزلي الكائن بقرية بنت وحيدة بلدية بليمور و إعادة المكان إلى حالته الأصلية.

سؤال: هل لديك ما تضيف ؟.

جواب: هذا ما لدي من تصريح .

شوهد وأرسل من طرف قائد الفرقة الإقليمية للدرك الوطني ببليمور
إلى
رئيـــس المجلـــس الشعبي البلـــدي لبلديـــة بليمـــور
ببليمور يوم :

نفس اليوم على الساعة الثالثة و 10 دقائق مساءا .

(أمضى بدفتر التصريحـــات)

اختتـــــام المحضـــر

ـ النســـخ الموجهـــة:

ـ الأولى إلـــى رئيـــس المجلـس الشعبـــي البلـــدي لبلديـــة بليمـــور.

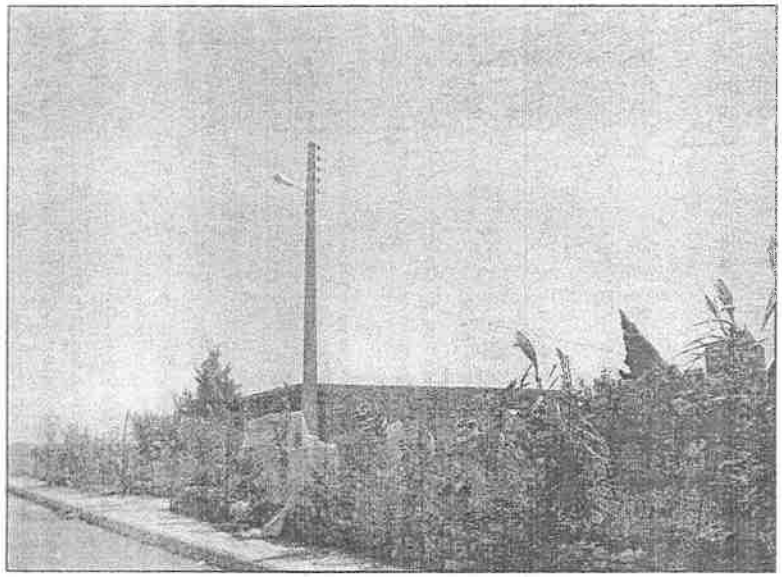
ـ الثانية: إلـــــى ..... قســـــم.....

ـ حرر وختم ببليمور يوم: 2018.02.13

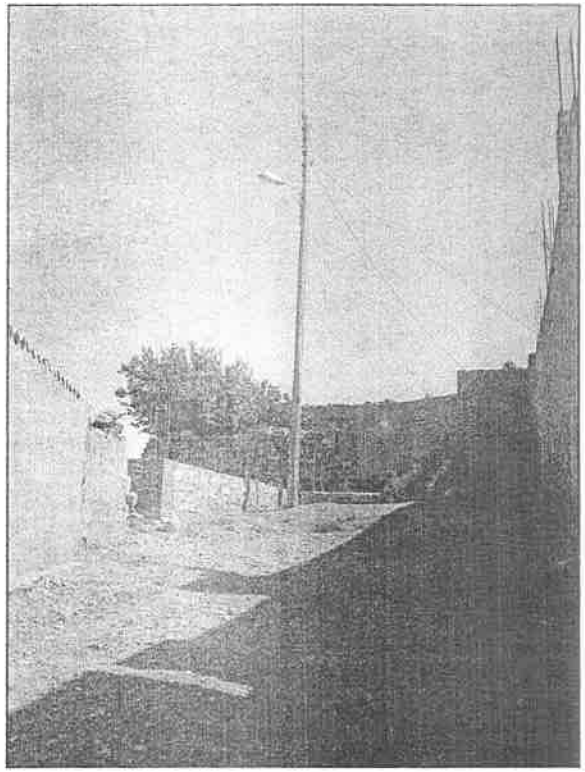
مساعـــد: بوشريـــف محمـــد

المركـــي: سلايمي محمد الأمين

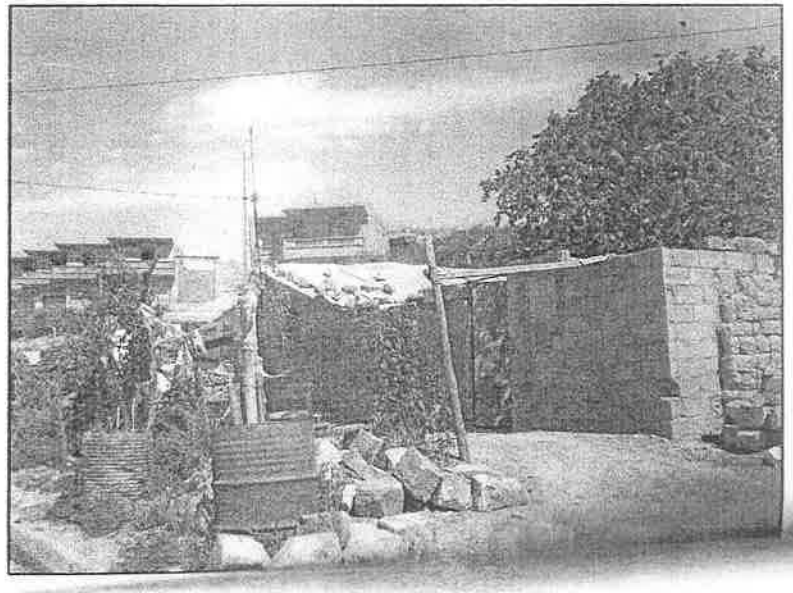
١ وجود خط كهربائي ذو ضغط منخفض في الجهة الشمالية محاد المجموعة رقم 12



خط الكهربائي ذو ضغط منخفض داخل الساحة



خط كهربائي داخل الممرات



المحفظـة العقاريـة لاحتـواء مشاريـع السكـن العمومـي لسنـة 2023

الدائرة	البلدية	رقم الوثيقة	التعيين	مساحة العقار م2	صفة الاستيعاب	طبيعة العقار	التخصيص في مخطط شغل الأراضي	الملاحظة
برج الغدير	بليمور	01	POS R1R2 الجهة الجنوبية لقاعة متعددة الرياضات / بليمور مركز /B1	2217	سكنات جماعية 40 مسكن	مستثمرة فلاحية	سكنات جماعية 40 مسكن	كل الشبكات موجودة
		02	POS R1R2 الجهة الجنوبية لقاعة متعددة الرياضات / بليمور مركز /B2	9269	سكنات جماعية 80 مسكن	مستثمرة فلاحية	سكنات جماعية 80 مسكن	كل الشبكات موجودة
		03	POS R1R2 الجهة الجنوبية لقاعة متعددة الرياضات / بليمور مركز / B3	1400	سكنات جماعية 20 مسكن	مستثمرة فلاحية	سكنات جماعية 20 مسكن	كل الشبكات موجودة
		04	POS R1R2 الجهة الجنوبية لقاعة متعددة الرياضات / بليمور مركز / B4	3241	سكنات جماعية 30 مسكن	مستثمرة فلاحيه	سكنات جماعية 30 مسكن	كل الشبكات موجودة
		05	POS R1R2 المدخل الشمالي لبليمور	14517	تحويلها من تجهيزات إلى سكنات	مستثمرة فلاحية	تحويلها من تجهيزات إلى سكنات	كل الشبكات موجودة
		06	POS R3R4 lot 07+08 / مدخل الجنوبي لبليمور	2850	تحويلها من تجهيزات إلى سكنات	مستثمرة فلاحية	تحويلها من تجهيزات إلى سكنات	كل الشبكات موجودة
		07	POS R3R4 lot 09 / مدخل الجنوبي لبليمور	3400	تحويلها من تجهيزات الى سكنات	ملك الدولة	تحويلها من تجهيزات إلى سكنات	كل الشبكات موجودة
		08	POS الثانية الجهة الجنوبية لطريق عباضات	حوالي 4000	سكنات جماعية 40 مسكن	ملك الدولة	سكنات جماعية 40 مسكن	كل الشبكات موجودة
		09	POS الثانية الجهة الجنوبية لطريق عباضات	حوالي 6000	سكنات جماعية 60 مسكن	ملك الدولة	سكنات جماعية 60 مسكن	كل الشبكات موجودة
		10	جنوب تجزئة 116 قطعة / الثانية	9000	مجمع ريفي + صيغ أخرى	ملك الدولة	مجمع ريفي + صيغ أخرى	كل الشبكات موجودة
		11	قرية بنت وحيدة	4 هـ 52 آر 50 سآر	مجمع ريفي + صيغ أخرى	ملك الدولة	مجمع ريفي + صيغ أخرى	كل الشبكات موجودة
		12	قرية بنت وحيدة	1 هـ 10 آر 00 سآر	مجمع ريفي + صيغ أخرى	ملك الدولة	مجمع ريفي + صيغ أخرى	كل الشبكات موجودة

بليمور في: .....

2023

تقرير بخصوص البناء الفوضوي والتعدي على العقار

طبقا للقانون 05/04 المؤرخ في : 2004/08/14 المعدل و المتمم للقانون 90-29 المؤرخ في 1990/01/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير . والمرسوم التنفيذي 06-55 المؤرخ في 30يناير2006، الذي يحدد شروط و كيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة والتعمير

و كذا المرسوم التنفيذي 09-156 المؤرخ في 02 مايو2009، الذي يحدد شروط و كيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها . تم تحرير محاضر مخالفات الأحكام التشريعية و التنظيمية في ميدان التعمير وفق الجدول أدناه .

البلدية	رقم	إسم ولقب المخالف	العنوان	تاريخ تحرير محضر المعاينة	طبيعة المخالفة	الإجراءات المتخذة				الملاحظة
						الإجراءات القضائية		قرار الهدم		
						محولة	غير محولة	منفذ	غير منفذ	
بلدية الشعاعة	01		حي خولة	2020/01/20	أشغال غير مطابقة لرخصة البناء					
	02		حي الصفية	2020/04/01	أشغال بناء بدون رخصة (مدرجات جانبية)		X		X	
	03		قبر حريز	2020/04/01	أشغال بناء بدون رخصة		X		X	
	04		حي الصفية	2020/05/06	تشييد بناية بدون رخصة		X		X	
	05		حي الصفية	2020/05/06	تشييد بناية بدون رخصة		X		X	
	06		حي الصفية	2020/05/06	تشييد بناية بدون رخصة		X		X	
	07		حي الصفية	2020/05/06	تشييد بناية بدون رخصة		X		X	
	08		حي الصفية	2020/05/06	تشييد بناية بدون رخصة		X		X	
	09		حي الصفية	2020/05/06	تشييد بناية بدون رخصة		X		X	

10	قبر حريز	2020/05/06	أشغال بناء بدون رخصة		X		X			
11	حي الأشراف	2020/06/29	انجاز جدار إحاطة بدون رخصة		X		X			
12	الزمالة / الصفية	2020/06/29	انجاز خزان مائي على ملك البلدية		X		X			
13	كاف عيسى / الزمالة	2020/07/19	تشييد بناية بدون رخصة		X		X			
14	برج الغدير	2020/09/17	تشييد بناية بدون رخصة		X		X		انجاز فناء بناية	
15	برج الغدير	2020/09/17	تشييد بناية بدون رخصة		X		X		بناية فوق تجهيز حسب POS	
16	برج الغدير	2020/09/17	تشييد بناية بدون رخصة		X	2021/01	X		جدار إحاطة	
17	الشواثرة	2020/10/26	إنجاز بناية بدون رخصة						محضر اخر يوم 2021/03/13	
18	اولاد مخلوف/ برج الغدير	2021/01/13	إنجاز بناية بدون رخصة							
19	الزمالة/برج الغدير	2021/01/13	إنجاز جدار إحاطة بدون رخصة			2021/01				
20	الصفية/برج الغدير	2021/03/11	تشييد بناية بدون رخص					/	محضر اخر في 2021/03/13	
21	كاف عيسى (الزمالة)	2021/01/13	إنجاز جدار إحاطة بدون رخصة			2020/01				
22	الصفية	2021/03/13	إنجاز جدار إحاطة بدون رخصة			2021/04				
23	الصفية برج الغدير	2021/05/20	إنجاز بناية بدون رخصة			2021/05				
24	حي الماجن/ برج الغدير	2021/06/28	تعلية فناء على الطابق الأول							

	25		حي الماجن/ برج الغدير	2021/06/28	تعلية فناء +أشغال بناء (أعمدة) على مستوى الطابق الأول					
	26		الزدائر/برج الغدير	2021/12/01	بناء بدون رخصة					
	27		خولة/برج الغدير	2022/04/17	بناء بدون رخصة	X	2022/02	X		
	28		القرية الفلاحية/ب الغدير	2022/04/17	بناء بدون رخصة	X	2022/03	X		
	29		الصفية/برج الغدير	2022/04/17	بناء بدون رخصة	X	2022/04	X		
	30		الصفية/برج الغدير	2022/08/16	بناء جدار إحاطة على مستوى طريق مخطط شغل الأراضي الصفية بدون رخصة	X	2022/06		قرار توقيف+قرار هدم رقم 2022/256	
	31		الصفية/برج الغدير	2022/11/29	أشغال بناء بدون رخصة	X			قرار هدم 1/40	
	32		الصفية برج الغدير	2022/12/13	بناية بدون رخصة على تراب الدولة					
	33		القرية الفلاحية	2022/12/13	بناية بدون رخصة محيطة بعمود كهرباء					
	34		الصفية برج الغدير	2022/12/13	بناية بدون رخصة على ملك الدولة					
	35		الصفية برج الغدير	2022/12/13	بناية بدون رخصة على ملك الدولة					
	01		القرية الفلاحية	2020/03/17	تشييد بناية بدون رخصة على ممر مشترك	X		X		
	02		حي الغابر	2020/07/15	تشييد بناية بدون رخصة	X		X		
	03		تجزئة 188قطعة بليمور	2022/04/24	تشييد بناية بدون رخصة	X	2022/16	X		

	04		الثنية/الصرا	2022/10/9	أشغال بنا بدون رخصة					
تقلعيت	01		لعلاوات	2020/07/15	تشييد بناية بدون رخصة		X		X	
	02		تقلعيت مركز	2020/07/15	تشييد بناية بدون رخصة		X		X	
	03		الملاطة	2020/07/15	تشييد بناية بدون رخصة		X		X	
	04		تقلعيت	2022/04/18	بناء بدون رخصة		X	20222/05	X	
	05		الصرى/تقلعيت	2022/04/18	بناء بدون رخصة		X	2022/06	X	
	06		الجنينات/تقلعيت	2022/04/18	بناء جدار بدون رخصة تحت الخط الكهربائي		X	2022/07	X	
	07		الجنيات/تقلعيت	2022/04/18	بناء جدار بدون رخصة فوق الرصيف		X	2022/08	X	
	08		الجنينات/تقلعيت	2022/04/18	بناء جدار بدون رخصة فوق الرصيف		X	2022/09	X	
	09		تقلعيت مركز	2022/04/18	بناء بدون رخصةعلى ملك الدولة		X	2022/10	X	
	10		تقلعيت مركز	2022/04/18	بناء جدار بدون رخصة فوق الرصيف		X	2022/11	X	
	11		تقلعيت مركز	2022/04/18	بناء بدون رخصة		X	2022/12	X	
	12		تقلعيت مركز	2022/04/18	أشغال مخالفة لأحكام رخصة البناء		X	2022/13	X	
	13		ذراع الزيتون	2022/04/18	بناء جدار بدون رخصة فوق الرصيف		X	2022/14	X	
	14		ذراع الزيتون	2022/04/18	بناء جدار بدون رخصة فوق الرصيف		X	2022/15	X	
	15		الصرا/تقلعيت	2022/12/06	بناية بدون رخصة					
العناصر	01			2020/06/02	تشييد بناية بدون رخصة		X		X	
	02			2020/06/02	تشييد بناية بدون رخصة		X		X	

	03			2020/12/17	إنجاز جدار إحاطة بدون رخصة		X		X	
	04		دوار العرش العناصر	2021/08/01	بناء على قطعة ارض للدولة بدون رخصة					الاشغال جارية
	/									
غيلاسة	01		رقراقة	2020/11/26	إنجاز جدار بدون رخصة					
	02		القنطرة	2020/11/26	إنجاز مدرج بدون رخصة					
	03		تافرنت	2020/11/26	إنجاز جدار بدون رخصة					
	04		تافرنت	2020/11/26	إنشاء جدار إستنادي بدون رخصة					
	05		اولاد سالم	2020/11/26	إنجاز جدار بدون رخصة					
	06		غيلاسة/القنطرة	2022/02/21	أشغال بدون رخصة					
	07		غيلاسة/القنطرة	2022/02/01	أشغال بدون رخصة					
	10		الدبغة بلدية غيلاسة	2022/06/08	تشييد بناية بدون رخصة					

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران و المدينة

مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء لولاية برج بوعريريج

وضعية نشاط قطاع التعمير و الهندسة المعمارية و البناء لولاية برج بوعريريج

دورة المجلس الشعبي الولائي -ديسمبر2018

-مراجعة المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير P.D.A.U

استفادت الولاية من دراسة مراجعة 13 مخطط توجيهي للتهيئة و التعمير ضمت مجموع 34 بلدية تمت المصادقة عليها على النحو التالي :

البلدية /مجموع البلديات	تاريخ المصادقة على الدراسة	البلدية /مجموع البلديات	تاريخ المصادقة على الدراسة
برج بوعريريج حسناوة بليمور العناصر	رقم:1466 بتاريخ: 22/07/2007	العش القصور منصورة المهير	رقم:422 بتاريخ:20/04/2014 رقم:1541 بتاريخ:10/04/2017
راس الوادي أولاد براهم	رقم:1468 بتاريخ:22/12/2007	بن داود حرازة اولاد سيدي ابراهيم	رقم:421 بتاريخ:20/04/2014
خليل بئر قاصد علي عين تاغروت تكستار	رقم:326 بتاريخ:16/07/2007	الماين جعافرة	رقم:423 بتاريخ:20/04/2014
الحمادية الرابطة	رقم:846 بتاريخ:04/08/2007	تفرق القلة	رقم:422 بتاريخ:20/04/2014
سيدي امبارك عين تسرة	رقم: 827 بتاريخ:16/07/2007	برج زمورة تسامارت أولاد دحمان	رقم:532 بتاريخ:11/05/2014
برج الغدير تقلعيت غلاسة	رقم:1467 بتاريخ:22/12/2007	مجانة ثنية النصر اليشير	555

نظرا لتشبع كل القطاعات القابلة للتعمير و التعمير المستقبلي و بهدف توفير الأوعية العقارية اللازمة لغرس وتجسيد جميع المشاريع الخاصة بالسكن وكذا التجهيزات العمومية على المدى القريب ،المتوسط والمستقبلي

تم الانطلاق في المراجعة الثانية للمخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير للبلديات التالية:

- برج بوعريريج – العناصر –اليشير – عين تاغروت – الحمادية – مجانة.

○ وضعية المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير للبلديات المذكورة:

رقم	البلدية	الوضعية	المساحة (هكتار)
01	برج بوعريريج	المرحلة الرابعة نضم المعلومات (phase SIG)	575
02	العناصر	مصادق عليه تحت رقم 879 بتاريخ2017 /07/06	220
03	اليشير	مصادق عليه تحت رقم 1731 بتاريخ2017 /11/08	150
04	عين تاغروت	مصادق عليه تحت رقم 878 بتاريخ2017 /07/06	148
05	الحمادية	مصادق عليه تحت رقم 877 بتاريخ2017 /07/06	233
06	مجانة	مرحلة الاستقصاء العمومي	193

3

وضعية دراسة مخططات شغل الأراضي

❖ من بين 204 مخطط شغل الأراضي التي تم اقتراحها خلال مراجعة المخططات التوجيهية للتهيئة و التـعمير تم تسجيل 192 مخطط شغل الأراضي وضعيتها كالتالي:

❖ 178 مخطط منتهي منه :

- 172 مخطط مصادق عليه

03 مخططات في طور الدراسة

03 مخططـات مفسوخة العقد بسبب اعتراض السكان

08 مخططـات في إطار فسخ العقود بسبب اعتراض السكان

وضعية تقدم الدراسات الجيوتقنية

104 دراسة جيو تقنية مسجلة

100 دراسة منتهية

72 دراسة منتهية و مصادق عليها

04 في طور الانطلاق

وضعية العقار عبر الولاية

لجنة تعيين المواقع للمشاريع العمومية :

-خلال الخماسي 2014/2019 و إلى غاية 2018/12/01 تم تحرير أكثر من 992 محضر اختيار ارضية تضم جميع البرامج التنموية خاصة بالسكن الجماعي بمختلف صيغه ، وكـــذا تجهيزات عمومية ومرافق تربوية استفادت منها الولاية نذكر منها :

◦تحرير محاضر اختيار أرضية لغرس :

1* 1740 مسكن بصيغة البيع بالإيجار منذ بداية سنة 2015 موزعة كالتالي:

500 مسكن بصيغة البيع بالإيجار بمخطط شغل الأراضي SAUR1 بالعناصر

400 مسكن بصيغة البيع بالإيجار بمخطط شغل الأراضي SAUR2 بالعناصر

854 مسكن بصيغة البيع بالإيجار بكل من مخطط شغل الأراضي SUF2R9 و SAUR1 ببرج بوعريريج

2* 500 مسكن ترقوي مدعم LPA بصيغته الجديدة على مستوى 06 بلديات بمجموع مساحة تقدر بـ: 5.99 هكتار

3* كما تم إحصاء حوالي 08.00 هكتار قامت به اللجنة الولائية المكلفة بتعيين مواقع برامج التجهيزات العمومية على مستوى 07 بلديات مقترحة لغرس تجهيزات عمومية .

4* كما تم تحرير 50 محضر إختيار أرضية لمختلف التجهيزات العمومية منها 20 خاص بتجهيزات تربوية

مشاريع السكن المعنية بعملية الاقتطاع
(في إطار التعليمة الوزارية رقم 02 المؤرخة في 2015/05/12) .

- **تمت الموافقة من طرف اللجنة الوزارية المشتركة إلى غاية 2017/12/06 على :**
  - ❖ 9970 سكن اجتماعي إيجاري LPL
  - ❖ 3560سكن عمومي إيجاري RHP
  - ❖ 2370 سكن ترقوي مدعم LPA
  - ❖ 3500 سكن بصيغة البيع بالإيجار LV
  - ❖ 1460 السكن الترقوي العمومي LPP
  - ❖ 46 سكن تساهمي LSP

الملفات المودعة أمام اللجنة الوزارية المشتركة الخاصة بالتجهيزات العمومية (تابع)

القطاع	المشروع	البلدية المعنية	تاريخ موافقة اللجنة الوزارية CIM
م. الشبيبة و الرياضة	CSP	سيدي مبارك	16/09/2015
محافظة الغابات	مقر فرقة الغابات	رأس الوادي	
بلدية رأس الوادي	سوق أسبوعي	رأس الوادي	
م.التجهيزات العمومية	مجمع مدرسي B1	برج بوعريريج	
سونالغاز	مقر جديد	برج بوعريريج	
سونالغاز	مركز تجاري	رأس الوادي	
محافظة الغابات	مقر فرعي للمحافظة	بئر قاصد علي	14/03/2016
G.R.T.G	مقر فرعي	برج بوعريريج	
م. المحلية للولاية	مقر الدائرة	بئر قاصد علي	
م.التكوين المهني	فرع	بليمور	

الملفات المودعة أمام اللجنة الوزارية المشتركة الخاصة بالتجهيزات العمومية (تابع)

القطاع	المشروع	البلدية المعنية	تاريخ موافقة اللجنة الوزارية CIM
م. الشبيبة و الرياضة	CSP	سيدي مبارك	16/09/2015
محافظة الغابات	مقر فرقة الغابات	رأس الوادي	
بلدية رأس الوادي	سوق أسبوعي	رأس الوادي	
م.التجهيزات العمومية	مجمع مدرسي B1	برج بوعريريج	
سونالغاز	مقر جديد	برج بوعريريج	
سونالغاز	مركز تجاري	رأس الوادي	
محافظة الغابات	مقر فرعي للمحافظة	بئر قاصد علي	14/03/2016
G.R.T.G	مقر فرعي	برج بوعريريج	
م. المحلية للولاية	مقر الدائرة	بئر قاصد علي	
م.التكوين المهني	فرع	بليمور	

الملخص:

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعد الإطار التنظيمي للعمران الجزائري لذلك وجب إعطاء الأهمية القصوى لكل مراحل إعداده، بدءا بالتخطيط وذلك بإتباع احدث الأساليب التخطيطية وإشراك المواطن بصفة فعلية وأخذ كل مقترحاته وتضمينها في دفتر الشروط ثم انتقاء أكفأ مكتب دراسات والذي يجب أن تتوافر فيه كل الشروط و أن يضم كل التخصصات مع التقليص في مدة الإعداد والمراجعة وتحديديها قانونا وفرضها على مكتب الدراسات دون إغفال فكرة التنمية المستدامة.

abstract

The master plan for urbanization and reconstruction is the regulatory framework for the Algerian urbanization, so the utmost importance must be given to all stages of its preparation, starting with planning, by following the latest planning methods, actively involving the citizen, taking all his proposals and including them in the book of conditions, then selecting the most efficient studies office, which must meet all conditions and It should include all disciplines, while reducing the period of preparation and review, specifying it legally, and imposing it on the Office of Studies, without neglecting the idea of sustainable development.