وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministry of High Education and Scientific Research
جامعة محمد البشير الإبراهيمي – برج بوعريريج–
University of Mohamed el Bachir el Ibrahim
كلية الحقوق والعلوم السياسية
Faculty of law and Political Sciences

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص: قانون تهيئة وتعمير

الموسومة بـ:

دور أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم القطاع العمراني المستدام

إعداد الطلبة:

- قمراوي أسامة
- جودي أكرم سيف الإسلام

إشراف الأستاذ:

عثماني حمزة

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
د حمزة عثماني	أستاذ محاضر – ب –	رئيسا
د سي حمدي عبد المؤمن	أستاذ محاضر – ب–	ممتحنا
د رمضاني مريم	أستاذ مساعد – ب –	مشرفا

السنة الجامعية 2021/ 2022

بسم الله الرحمن الرحيم
١٤٢٠

شكر وعرفان

شكر و عرفان

قال الله تعالى: **(لئن شكرتم لأزيدنكم)** سورة ابراهيم الاية 7.

الشكر الأول و الأخير لله الواحد القهار، الذي يكور الليل على النهار، تذكرة لذوي القلوب و الأظفار و الصلاة و السلام على سيدنا المختار، فالحمد لله حمدا تتم به الصالحات على توفيقه لنا و إمدادنا بالعون و تيسير سبيل آراء هذا العمل المتواضع، و وقوفا عند قوله صلى الله عليه و سلم: "من لم يشكر الناس لم يشكر الله " و إذا كان للمرء أن يذكر لكل ذي فضل فضله، فإننا نتوجه مقرة بالشكر و العرفان و خالص التقدير و الاحترام للدكتور الذي أشرف على هذا العمل "

" حمزة عثماني"

الذي لم يبخل علينا بالتوجيهات و الرأي السديد، فكان العماد و الأساس لهذا الجهد المتواضع.

إهداء

نهدي هذا العمل

إلى من لا يمكن للكلمات أن توفي حقهما

أباءنا وأمهاتنا

حفظهما الله

إلى كل أفراد العائلة

إلى كل من ساندنا وقدم يد العون لنا

أكرم-أسامة

مقدمة

مقدمة:

يعتبر العمران أحد مقومات الحضارة، إذ هو الذي يعكس مدى تطور الأمم ورقي الشعوب، لذلك عكفت الشعوب على اعطائه القدر الكافي من الاهتمام ، وذلك من خلال التخطيط العمراني، والذي يعتبر من أهم الآليات المتحكمة في العمران.

التي عرفتها البشرية وهذا ما اسفر عن اهتمام المجتمعات بضرورة اعتماد سياسه عمرانية مستدامة الى تهيئة المدن في مختلف جوانبها السياسية الاجتماعية والاقتصادية الادارية تجسيدا لمبدا وفكره او مسلمة تقول:

ان العمران يبقى مستمرا ما بقي الانسان يعمر الارض ويكتشف خباياها

باعتبار العمران احد مقومات الحضارة، فهاذا الاخير في حد ذاته اقرار صريح وواضح ان العمران هو مراه تعكس رقي وتطور البلدان ،ويتضح ذلك في المنشآت و البنايات ذات الطابع الجمالي والمعماري وكيفيه تأسيس المدن على قواعد معمارية بالغة الدقة والاتقان خالية من العيوب التقنية، وتكريسا لما سبق يتوجب ربط مفهوم العمران بمفهوم آخر ألا وهو التنمية، حيث تعد العنصر الأساسي للاستقرار والتطور الإنساني والاجتماعي وهي عملية تطوري شامل أو جزئي مستمر تتخذ أشكالا مختلف تهدف الى الرقي بالوضع الإنساني الى الرفاه و الاستقرار بما يتوفر من احتياجاته وإمكانياته الاقتصادية و الفكرية وتعتبر وسيلة للإنسان و قد نشأ هذا المصطلح أول مرة في منشور أصدره الاتحاد الدولي من أجل حماية البيئة لكن تداوله على تطاق واسع لم يحصل الا بعد أن أعيد استخدامه في تقرير مستقبلنا المشترك) المعروف بإسم تقرير بروتن لاند (و الذي صدر عن اللجنة العالمية للبيئة و التنمية التابعة لمنظمة الأمم المتحدة تحت إشراف رئيسة وزراء النرويج، منذ بدأ عملية التفاوض في هذه المؤتمرات الدولية كثفت الجزائر أعمالها في مجال حماية البيئة و التنمية المستدامة مما أعطى مكانا بارزا للجوانب الإجتماعية والبيئية والعمرانية ".

ولقد شهدة الجزائر عدة مراحل في التعمير حيث نستطيع تقسيمها الي 3 مراحل وجدير بذكر ان منطقة شمال افريقيا و المغرب العربي كان لها نمط واحد في التعمير مجسد

لفكرة التحصين ضد المستعمرين ، وبعد تمكن هذا الاخير من بزنطيين وقرطاج..... الخ قد برزت لمستهم العمرانية ويتضح ذلك من خلال بعض المناطق التي مازالت الى حد الان تعكس فيها هذه اللمسات.

وبعد هذا دخل المستعمر الفرنسي الي الجزائر وهذه الفترة تمتد من سنة 1830 الي سنة 1962 حيث لا يمكن نكران ان هذه الفترة كانت في المستوي حيث اعتمد المشرع الفرنسي على وضع مخططات في خدمة التعمير وليس حبا في هذا البلد وانما هو نابع من سياسة استعمارية تجعل الجزائر حقل تجارب يؤخذ الإيجابيات منه وتترك سلبياته او تعدل جدير بالذكر ايضا ان الشرع الجزائري كان ينتهج نفس السياسة العمرانية في هذا المجال حيث كان يطبقها بحذافيرها ، الى ما يتعارض مع سيادة الدولة الجزائرية ومعتقداتها.

وكمرحلة اخيرة تعد فريدة من نوعها حيث ان المشرع الجزائري قد وضع سياسة عمرانية متجسدة من خلال ترسانة من القوانين نذكر البعض منها على سبيل المثال: القانون-90 25المتعلق بالتوجه العقاري و القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير القانون 30-90 المتعلق بالأملاك الوطنية ،ولضمان الدقة والاتقان والاستدامة كمبدأ توجب سير حكم التعمير وفقا لقواعد اصول مرسومه محدده ومكفوله من طرف السلطات المعنية حيث لا تترك حريه الفرد وبالتالي توجب تدخل الدولة لتنظيم عمليه التعمير مراقبتها من اجل ضمان ممارستها في اطار المحافظة على المصلحة العامة العمرانية وتقديم افضل الحلول والاقتراحات لضمان استدامة عمرانية.

وتعتبر العلاقة بين العمران والاستدامة علاقة وثيقة فنجد هناك ترابط وانسجام ويتضح ذلك في ان العمران المبني وفقا لمعايير قانونية واسس تقنية هو عمران مستدام، مثال ذلك السكنات الايكولوجية وما يسمى بالبيوت المستدامة، فالاستدامة في العمران تعني إيجاد افضل الحلول من خلال استغلال عقلاني، واتضح ذلك في النصوص القانونية والأدوات التعميرية التي غايتها الابتعاد عن التعمير الفوضوي وخدمة التعمير المنظم و المستدام.

مما اوجب على المشرع الجزائري استحداث اليات جديدة اتضحت من خلال القانون 90- 29 سالف الذكر على وضع مكانيزمات ضبط أصول التعمير.

حيث يتجسد دور ادوات التعمير في الجزائر من خلال مخططين رئيسيين هما مخطط توجيهي لتهيئة وتعمير و مخطط شغل الاراضي اللذان هما عبارة عن اداتين قانونيتين تهدفان الي تحقيق نضام عمراني متوازن ومتكامل ، وذلك من خلال التوفيق بين المصلحة الخاصة للأفراد والمصلحة العامة للمجتمع فمصلحة الافراد تعتبر في حق البناء والمصلحة العامة تتمثل في حماية الحق العام.

ولدراسة دور هذان المخططان في بناء او تجسيد او خدمه العمران المستدام ارتأينا لطرح الإشكالية التالية كإشكالية رئيسية :

إلى أيِّ مدى وفق المشرع الجزائري عن طريق أدوات التعمير في تجسيد عمران مستدام؟

وللإجابة علي هذه الاشكالية نطرح هذه الاشكاليات الفرعية:

ما هي الاستدامة وما علاقتها بمجال العمران ؟

ما هو الإطار القانوني والإجرائي لأدوات التعمير ؟

ما واقع أدوات التعمير في الجزائر ؟

كيف تحقق أدوات التعمير تنمية مستدامة وبالتالي عمران مستدام ؟

الهدف من الدراسة

إن الهدف من دراسة هذا الموضوع تكمل في تبين الدور الفعال اللذ تقوم به أدوات في تجسيد عمران مستدام و ايضا في اثراء هذا الموضوع الذي لم ينل القسط الكافي من الدراسة القانونية ونشر نوع من الوعي لدي الناس والدولة.

أسباب اختيار الموضوع:

وتعود أسباب اختيارنا لهاذا الموضوع إلى أسباب ذاتية، تمثلت العلاقة المباشرة بالواقع المعاش وكون الاستدامة في المجال العمراني عنصر فعال يجب علينا التطرق إليه:

وكأسباب موضوعية عنصر الاختصاص الذي نحن بصدد دراسته والتخصص فيه والتعمق أكثر في أدوات التعمير وشرحها شرحا تفصيليا والربط بين عنصر الاستدامة وأدوات التعمير لتبيين علاقة العنصرين وترابطهما .

حيث واجهتنا عديد الصعوبات في إنجاز هذه المذكرة نقص المادة العلمية في مجال التنمية و مجال التعمير بصفة خاصة حداثة الموضوع واعطاء الدراسة اهتمام اكبر من الجانب التقني وتهميش الجانب القانوني رغم أن المشرع غايته من خلال ادوات التعمير هو تحقيق عمران مستدام

المنهج المتبع:

ولقد ارتأينا في هذه الدراسة إلى استعمال منهجين أساسيين هما: المنهج الوصفي والتحليلي فالمنهج الأول قمنا من خلاله بتحليل النصوص القانونية، وترجمتها الي فقرات ونقاط أساسية وتحليل المفاهيم ومتغيرات الدراسة أما المنهج الوصفي فقد قمنا من خلاله بوصف كل الإجراءات والوقائع ويتضح أيضا المنهج الوصفي من خلال الامثلة الملموسة على أرض الواقع.

الفصل الأول

الأحكام العامة للتنمية المستدامة

وأدوات التعمير

المبحث الأول : الإطار المفاهيمي للعمران المستدام

لقد استحوذ موضوع التنمية المستدامة اهتمام العالم خلال 15 سنة المنصرمة، وهذا على صعيد الساحة الاقتصادية والاجتماعية والبيئية العالمية.

حيث أصبحت الاستدامة التنموية مدرسة فكرية عالمية تنتشر في معظم الدول العالمية النامية والصناعية على حد سواء، تتبناها هيئات شعبية ورسمية وتطلب بتطبيقها، فعقدت من أجلها القمم والمؤتمرات والندوات، ورغم الانتشار السريع لمفهوم التنمية المستدامة من بداية ظهورها إلا أنه هذا المفهوم مازال غامضا.

المطلب الأول : مفهوم التنمية المستدامة

انتشر مفهوم التنمية المستدامة في عديد المجالات الاقتصادية والاجتماعية، وأصبحت حتمية لابد من تحقيقها والعمل من أجل الوصول إليها، ومن هذا المنطلق دعت الحاجة إلى استنباط معانيها والاحاطة بمعانيها، حيث سنحاول التعرف على مدلولاتها اللغوية والاصطلاحية، والقانونية، ثم التعرف على خصائص التنمية المستدامة

الفرع الأول : تعريف التنمية المستدامة

أولا :المدلول اللغوي والاصطلاحي للتنمية المستدامة

1. المدلول اللغوي:

عرفت الاستدامة في معجم الصحاح والمنجد، في مادة استدام هي دام (الشيء يدوم ،وديمومة ، ودوما اي) دام (الشيء، يدوم، ديمون، ودوما أدام الشيء جعله دائما ،،استدامة الشيء يعني استمرار الشيء ودوامه وقد ظهر[1] مفهوم استدامه منذ بزوغ فجر الاسلام وسلم لبعثه الرسول صلى الله عليه وسلم ففي القران الكريم قوله جل في علاه

[1] أبو نصر إسماعيل بن حماد الجوهري الفارابي (ت ٣٩٣هـ) تحقيق: أحمد عبد الغفور عطار. الناشر: دار العلم للملايين – بيروت. الطبعة: الرابعة ١٤٠٧ هـ – ١٩٨٧ م. عدد الأجزاء: ٦.

((هُوَ أَنشَأَكُم مِّنَ الأرض وَاسْتَعْمَرَكُمْ)) [1] ((وَيَسْتَخْلِفَكُمْ فِي الْأَرْضِ فَيَنظُرَ كَيْفَ تَعْمَلُونَ))[2]

وتعرف ايضا في معجم اللغة العربية المعاصر والذي يعني باختصار استمرار الشيء ودوامه يقال استدامه له الخير استدامه لابنه الخير بطلب استمراره

تطلق كلمه الاستدامة علي جميع جوانب الحياة التي يرجى بقائها الحيوية دون نوابضها ونفادها المواد الطبيعية مثلا اذا ان المصطلح قد يطلق ايضا على شامله تؤثر عناصرها على استدامه المنظومة فوجب الاهتمام بها وتحديد اولوياتها والعمل على صيانتها وحفاظها من النفاذ .

2 .المدلول الاصطلاحي:

عرفت التنمية المستدامة لأول مرة من قبل Oro Hoolen Bruntland واعتبر أول مصطلح رسمي سنة 1987 في تقرير مستقبلنا على أنها:

"تلك التنمية التي تلبي احتياجات الحاضر دون الإخلال بقدرة الأجيال المقبلة على تلبية احتياجاتهم".

عرفها قاموس "وبستر Webster" على أنها "تلك التنمية التي تستخدم الموارد الطبيعية دون أن تسمح باستنزافها أو تدميرها كليا أو جزئيا".

عرفها وليم رولكنزهاوس (مير حماية البيئة الأمريكي): على أنها "تلك العملية التي تقر بضرورة تحقيق نمو اقتصادي يتلاءم مع قدرات البيئة، وذلك من منطلق أن التنمية اقتصادية، والمحافظة على البيئة هما عملية متكاملة وليست متناقضة.

[1] سورة هود، الآية 61.

[2] سورة الأعراف الآية 129

ثانيا : التعريف الفقهي للاستدامة

مصطلح ظهر على الساحة الدولية المحلية لكي طريقه وسط من المصطلحات المعاصرة مثل العولمة صراع الحضارات الحداثة التنمية البشرية المعلوماتية وغيرها من التعبيرات التي يجب علينا فهمها لكي نجده لغة خطاب وايضا لكي يكون لدينا الوعي بمفهوم هذه المصطلحات ولا يكون عندنا لبس او للأمور فلتعريفات لمصطلحات تأخذ منحنيات وتفسيرات و وتأويلات مختلفة طبقا لطبيعة البلد وثقافته ويلي وجهه نظر مفسر المصطلح ان ذلك يخلق قدرا من الغموض الالتباس من معنى المصطلح ليس فقط لدى العامة ولكن لدى متخصصين انفسه وجدير بالذكر انه قبل استخدام مصطلح الاستدامة معنى تقليدي.

فقد برز مصطلح التنمية بعد الحرب العالمية الثانية وحصول مجتمعات العالم الثالث على استقلالها السياسي وذلك حينما بدأت الدول الرأسمالية الكبرى تروج للفكر التنموي تقليدي الذي يؤكد على ان ما تعاني منه دول العالم الثالث ان تتجاوز حاله التخلف وتلتحق بالدول المتقدمة

ولقد كثر استخدام مفهوم التنمية المستدامة في الوقت الحاضر ويعتبر اول من اشار اليه جاءك الرسمي هو تقرير)مستقبلنا المشترك (الصادر عن اللجنة العالمية للتنمية والبيئة عام 1987 وتشكلت هذه اللجنة بقرار من الجمعية العامة الامم المتحدة في ديسمبر كانون الاول عام 1983 برئاسة برونتلاند رئيسه وزراء النرويج وعضوية (22) شخصيه من النخب السياسية والاقتصادية الحاكمة في العالم وذلك بهدف مواصلة النمو الاقتصادي العالمي دون الحاجة الى اجراء تغييرات جذريه في بنيه النظام الاقتصادي العالمي
وقد صنفت التعاريف التي قيلت بشان التنمية المستدامة الى صنفين هما الصنف الاول[1]
تعريفات مختصرة
سميت هذه التعاريف بالتعاريف الأحادية للتنمية المستدامة، وفي الحقيقة هي اقرب للشعارات

[1]تقرير و مؤشرات و لوحات متابعة أهداف التنمية المستدامة في المنطقة العربية

وتفتقد العمق العلمي وتحليلي ومنها

_التنمية المستدامة هي التنمية المتجددة القابلة الاستمرار

وتعرف اخر التنمية المستدامة هي التي تضع نهاية للعقلية لا نهايتي الموارد الطبيعية

الصنف الثاني : وهي تعريف اكثر شمولا ومنها وفقا لاحد التعريفات البيئي فان التنمية المستدامة تعرف بانها تنميه التي تلبي احتياجات البشر في الوقت الحالي دون المساس بقدره الاجيال القادمة في تحقيق اهدافها وتركز على النمو الاقتصادي المتكامل المستدام والاشراف المسؤولية الاجتماعية

التنمية المستدامة هي عمليه تطوير الارض والمدن والمجتمعات وكذلك الاعمال التجارية بشرط ان تلبي احتياجات الحاضر دون المساس بقدره الاجيال القادمة على تلبيه حاجاتها فقد عرف تقرير برنت لاند الذي اصدرته اللجنة الدولية البيئة والتنمية عام 1987 بعنوان مستقبلنا المشترك التنمية المستدامة بانها التنمية التي تلبي احتياجات الحاضر دون ان يعرض للخطر بقدرة الاجيال القادمة على تلبية حاجاتها

وتعرف منظومه الأغذية والزراعة الفاو التنمية المستدامة) الذي تم تبنيه في عام (1998 كما يلي التنمية المستدامة هي اداره وحمايه قاعدة الموارد طبيعية وتوجيه التغيير التقني والمؤسسي بطريقه تضمن استمرار ارضاء الحاجات البشرية للأجيال الحالية والمستقبل ان تلك التنمية المستدامة) في الزراعة والغابات والمصادر السمكية (تحمي الارض والمياه والمصادر الوراثية النباتية والحيوانية لأنها ملائمه من الناحية الفنية ومناسبه من الناحية الاقتصادية ومقبولة من الناحية الاجتماعية

اتضح لنا ان التنمية المستدامة في الواقع هي مفهوم شامل يرتبط باستمرار بالاقتصادية الاجتماعية ومؤسسه والبيئة حيث تمكن التنمية المستدامة المجتمع وافراده ومؤسسته من تلبيه احتياجاتهم وتعبير عن وجودهم الفعلي في الوقت الحالي مع التنوع الحيوي والحفاظ على النظم الايكولوجيا والعمل على استمراريه واستخدامه العلاقات الإيجابية بين نظام بشري ونظام الحيوي حتى لا يتم الجور على حقوق الاجيال القادمة في العيش بحياة كريمة كما

يحمل هذا المفهوم للتنمية المستدامة ضرورة مواجهه العالم في مخاطر اتدهور البيئي الذي يجب التغلب عليه ما عدم تخلي عن حاجات التنمية الاقتصادية وكذلك المساواة والعدل الاجتماعي

مما تجدر الإشارة اليه انه رغم شموليه مفهوم التنمية المستدامة واشتمالها على جوانب اقتصاديه واجتماعيه وبيئية وغيرها الى أن تأكيد على فلسفه محتوى التنمية المستدامة يرجع الى اقامة مشروعات الاقتصادية سواء من خلال الموارد الطبيعية القابلة للنضوب او من خلال مدح حدده هذه المشروعات من هدر او تلويث للطبيعة ومن ثم تأخذ التنمية المستدامة في اعتبارها سلامة البيئة وتعطي اهتماما متساويا متوازيا الظروف البيئية والاستخدام المتوازن الموارد الطبيعية لا يتجزآ من عملية التنمية المستدامة

وجدير بذكر ايضا انا عملية دمج الاعتبارات البيئية والاقتصادية هو بمثابة الطريق السليم لتحقيق تنميه مستدامة[1]

ثالثا: تعريف القانوني للاستدامة العمرانية

استجابة لالتزام الدول المتخذ في إطار الأمم المتحدة عام 1992 بمناسبة قمة ريو، قررت الجزائر وضع الأجندة 21 في التنفيذ، وهي إحدى أهم الوسائل الرئيسية في تطبيق التنمية المستدامة ومبادئها في جميع الجوانب الاجتماعية، الثقافية، البيئية، الاقتصاد، العلاقات مع الأقاليم القريبة والبعيدة . وبدأت الحكومة الجزائرية تترجم إلتزامات منذ2003 ، وتبنت استراتيجية وطنية للتنمية المستدامة من خلال مخططاتها والقوانين التي أصدرتها . إن ذلك يبين إرادة الحكومة إعطاء التنمية المستدامة بعدا أساسيا، وتسجيله في قلب العمل العمومي . وفي دورتها) 19 ماي (2011 أعلنت لجنة التنمية المستدامة للأمم المتحدة عن التقرير الوطني الجزائري، حيث قامت الحكومة الجزائرية بتنفيذ استراتيجية وطنية للبيئة، ومخططا وطنيا للعمل على البيئة والتنمية المستدامة يتضمن :

[1] أبو نصر إسماعيل بن حماد الجوهري الفارابي، المرجع السابق، ص 145.

-مجموعة الوزارات والمؤسسات اللامركزية، الجماعات المحلية والمجتمع المدني.

-يهدف لإدماج البعد البيئي في استراتيجية التنمية) تخفيض الفقر (.

-وضع سياسات عامة فعالة تهدف إلى تنظيم العوامل الخارجية للبيئة للتقدم المرتبط بالأنشطة التي بدأها القطاع الخاص شيئا فشيئا[1]

ب ضمنيا :مرحلة تبني مفهوم التنمية المستدامة ضمنيا

أنصب اهتمام الجزائر بعد الاستقلال على إعادة بناء ما خلفه المستعمر .ولم تكن قضايا البيئة مطروحة بسبب الظروف السياسية السائدة آنذاك إبّان الاستقلال، حيث كانت سياسة الدولة متجهة إلى التشييد والتصنيع مهملة بذلك إلى حد بعيد الجانب البيئي.

لكن بمرور الزمن، أخذت الجزائر تعتني بالبيئة بدليل صدور عدة تشريعات تناهض فكرة حماية البيئة، وكان ذلك في شكل مراسيم تنظيمية منها ما تعلق بحماية السواحل، كما تم إنشاء لجنة المياه[2].

وفي مطلع السبعينيات عند دخول الجزائر مرحلة التصنيع بدأت تظهر بوادر تشريعية تجسد اهتمام الدولة بحماية البيئة، بإنشاء اللجنة الوطنية للبيئة كهيئة استشارية تقدم اقتراحاتها في مجال حماية البيئة.

وقد تجلى الاهتمام المتزايد بأثر البيئة على مسار التنمية من خلال إصدار القانون رقم 83-03المتعلق بحماية البيئة ، الذي يهدف أساسا إلى توجيه وتمهيد مشاريع الدولة الخاصة بها، وتضمن المبادئ العامة لمختلف جوانب البيئة، ويعد نهضة قانونية في سبيل حمايتها من جميع أشكال الاستنزاف، وقد ركز على:

-حماية الطبيعة والمحافظة على الفصائل الحيوانية والنباتية.

[1] القانون رقم 11/10 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية

[2] سفيان بن قري، النظام القانوني لحماية البيئة في الجزائر ،مذكرة تخرج لنيل اجازة المدرسة الوطنية للقضاء

-حماية الأوساط المستقبلية) المحيط الجوي / المياه القارية والمحيطات. (

-الوقاية من ظواهر التلوث المضرة بالحياة، الناجمة عن المنشآت المصنفة.

-إجبارية تقييم مدى تأثير حوادث المشاريع على المحيط بإجراء دراسة التأثير.

وقد جاء في نص المادة الثالثة من هذا القانون " تقتضي التنمية الوطنية تحقيق التوازن الضروري بين متطلبات النمو الاقتصادي ومتطلبات حماية البيئة والمحافظة على إطار معيشة السكان "

تلته عدة قوانين وتنظيمات لحماية الصّحة، وقانون التهيئة العمرانية عام 1987 ، الذي يعني اتجاه الدولة إلى انتهاج سياسة التوزيع المحكم والأمثل للأنشطة الاقتصادية والموارد البيئية والطبيعية.

ولم ينص دستور 89 على الحماية القانونية للبيئة باستثناء نص المادة 51 الذي تحدث عن حق المواطنين في الرعاية الصحية وحمايتهم من الأمراض، والأمر نفسه بالنسبة لدستور 1996.

كما جاء قانون البلدية والولاية بالنص على اختصاص المجلس الشعبي الولائي والبلدي في أعمال التنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، وكذا تهيئة الإقليم الولائي وحماية البيئة وترقيتها[1] والملاحظ أنه حتى هذه الفترة لم يتحدث المشرع عن التنمية المستدامة إلاّ أن بوادر ذلك ظهرت ضمنا، حيث أنه رغبة في إحداث توازن بين قواعد العمران وقواعد حماية البيئة، صدر قانون التهيئة والتعمير 90-29 المعدل بالأمر 04-50الذي يهدف إلى إحداث التوازن في تسيير الأراضي بين وظيفة السكن، الفلاحة، الصناعة والمحافظة على البيئة والأوساط الطبيعية.

[1] لقانون رقم 11/10 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية

وبعد انعقاد مؤتمر الأمم المتحدة حول البيئة والتنمية في ريو) قيمة الأرض (1982 ثم مؤتمر كيوتو1997 ، عملت الجزائر على تعزيز الإطار القانوني والمؤسساتي في هذا المجال بسن القوانين التي تنظم مختلف المجالات الاقتصادية والاجتماعية بطريقة تتوافق والقواعد العلمية لحماية البيئة .وهذه بعض الأمثلة عن مراسيم وقوانين لحماية البيئة والاستغلال العقلاني للطاقة:

-القانون رقم 25-91 المؤرخ في 18/12/1991 الذي نص على فرض ضريبة على الأنشطة الملوثة والخطيرة[1]) يتضمن قانون المالية لسنة (1992 ج ر. 65/

-المرسوم التنفيذي رقم 98/339 المؤرخ في 3/11/1998 المتعلق بالمنشآت المصنفة ج ر. 82/

-القانون رقم 09-99 المؤرخ في 28/7/1999 المتعلق بالتحكم في الطاقة ج ر. 51/

.3مرحلة الإشارة الصريحة لمفهوم التنمية المستدامة

في عام 2003 صدر القانون 10-03 المتضمن حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة كثمرة لمشاركة الجزائر في عدة محافل دولية في الموضوع، مثل قمة استوكهولم وقمة الجزائر لدول الانحياز .كما امتد المجال التشريعي للتنمية المستدامة إلى مصادقة الجزائر على العديد من الاتفاقيات التي تصب في الإطار نفسه، والمترتبة عن قمة ريو، وكذا على المستوى المؤسساتي.

-1تمت صياغة جملة من القوانين منذ 2001 تتعلق بالتنمية المستدامة والبيئة :

[1]القانون رقم 25-91 المؤرخ في18/12/1991 يتضمن قانون المالية لسنة 1999

-القانون رقم 19-01 المؤرخ في 12/12/2001 المتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها.

-القانون رقم 20-01 المؤرخ في 12/12/2001 المتعلق بالتهيئة العمرانية في إطار التنمية المستدامة، الذي تضمن كيفية تهيئة الاقليم ووضع مبادئ وقواعد التنمية المستدامة، واشترط أنه يجب على كل بناء أن يكون خاضعا لرخصة ولدراسات تقنية. نذكر علي سبيل المثال:

-القانون 10-03 المؤرخ في 19/7/2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة. وفي حين لم ينص قانون الولاية الجديد (07-12) على عبارة التنمية المستدامة باستثناء النصوص المتعلقة بالتنمية الاقتصادية) المواد 77 إلى(83 ، فإن قانون البلدية الجديد (10-11) نص في مادته 107 على أنه " : يعد المجلس الشعبي البلدي برامجه السنوية ... وفي إطار المخطط الوطني للتهيئة والتنمية المستدامة للإقليم" ، والمادة " : 108يشارك المجلس الشعبي البلدي في إجراءات إعداد عمليات تهيئة الإقليم والتنمية المستدامة وتنفيذها ".. والمادة " : 109 تخضع إقامة أي مشروع استثمار و/أو تجهيز إقليم البلدية أو أي مشروع يندرج في إطار البرامج القطاعية للتنمية إلى الرأي المسبق للمجلس الشعبي البلدي، ولاسيما في مجال حماية الأراضي الفلاحية والتأثير في البيئة. "

وقد عرفت الفقرة الرابعة من المادة الرابعة من القانون 10-03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، هذه الأخيرة بأنها" : التوفيق بين التنمية الاجتماعية والاقتصادية القابلة للاستمرار وحماية البيئة، أي إدراج البعد البيئي في إطار تنمية تضمن حاجات الأجيال الحاضرة والمستقبلية[1] . "

ويعتبر هذا القانون تجسيدا لحماية أفضل للبيئة بما يتناسب ومتطلبات التنمية المستدامة ومبادئها، حيث نص في مادته الأولى على أن هذا القانون يحدد قواعد حماية

[1] القانون 10-03 المتعلق بحماية البيئة

البيئة في إطار التنمية المستدامة، كما حدّد الآفاق التي يهدف إلى تحقيقها مثلما ورد في المادة الثانية منه، وهي:

-تحديد المبادئ الأساسية وقواعد تسيير البيئة.

-ترقية تنمية وطنية مستدامة بتحسين شروط المعيشة، والعمل على ضمان إطار معيشي سليم.

-الوقاية من كل أشكال التلوث والأضرار الملحقة بالبيئة بضمان الحفاظ على مكوناتها.

-إصلاح الأوساط المتضررة.

-ترقية الاستعمال الايكولوجي العقلاني للموارد الطبيعية المتوفرة، وكذلك استعمال التكنولوجيات الأكثر نقاء.

-تدعيم الإعلام والتحسيس ومشاركة الجمهور ومختلف المتدخلين في تدابير حماية البيئة.

واحتوت المادة الثالثة على مبادئ عامة يجب احترامها والعمل بها كمبدأ:

-المحافظة على التنوّع البيولوجي عند القيام بأي نشاط، وتطبيق مبدأ.

-مبدأ عدم تدهور الموارد الطبيعية، مبدأ الاندماج ومبدأ النشاط الوقائي وتصحيح الأضرار البيئة بالأولوية عند المصدر، مبدا الحيطة، الإعلام والمشاركة وهي كلها إجراءات وقائية، ومبادئ أخرى تدخلية أو علاجية أو ردعية مثل مبدأ استبدال نشاط ضار بالبيئة بآخر أقل خطرا، ومبدأ الملوث يدفع .

وتجدر الإشارة إلى أنه قد ورد في الفصل الرابع من هذا القانون نظام تقييم الآثار البيئة أو ما يسمى بدراسة التأثير في كل مشاريع التنمية والمصانع وبرامج البناء والتهيئة التي تؤثر على البيئة بصفة مباشرة أو غير مباشرة بشكل فوري أو لاحق) المادة . (15

ويجب أن تتضمن دراسة التأثير عرضا عن النشاط المزمع القيام به، ووصف الحالة الأصلية للموقع وبيئته اللذين قد يتأثرا بهذا النشاط.

-وصف التأثير المحتمل على البيئة وعلى صحة الإنسان، والحلول البديلة المقترحة.

-عرض عن آثار هذا النشاط على التراث الثقافي وتأثيراته على الظروف الاجتماعية والاقتصادية.

-عرض عن تدابير التخفيف التي تسمح بالحد من الآثار الضارة بالبيئة والصحة أو إزالتها أو بتعويضها إن أمكن.

-2تمت المصادقة على جملة من الاتفاقيات الدولية المعزّزة للتنمية المستدامة مثل :

-بروتوكول كيوتو.

-التنوع البيولوجي.

-التغيرات المناخية.

-اتفاقية تقييم الأثر على البيئة.

-3على المستوى المؤسساتي :

بإنشاء جملة من الهيئات والمنظمات المعنية مباشرة بالتنمية المستدامة مثل:

-1المركز الوطني لتكنولوجيات إنتاج أكثر بقاء.

-2المرصد الوطني للبيئة والتنمية المستدامة.

-3الوكالة الوطنية للفضلات.

-4المركز الوطني للتكوين في البيئة.

-5المركز الوطني لتنمية الموارد البيولوجية.

-6المجلس الأعلى للبيئة والتنمية المستدامة

-7الوكالة الوطنية للتغيرات المناخية. (2005)

-8الوكالة الوطنية لحفظ الطبيعة.

-9السلطة الوطنية المعنية في إطار آليات التنمية النظيفة.

-10المعهد الوطني للساحل) مرسوم تنفيذي 04-113 المؤرخ في (13/4/2004

.

-11المعهد الوطني لمهن البيئة) مرسوم تنفيذي 02-203 المؤرخ في 17/8/2002) .

الفرع الثاني :أهداف و خصائص التنمية المستدامة

بدأ استخدام مصطلح التنمية المستدامة كثيرا في الأدب التنموي المعاصر وتعتبر الاستدامة نمط تنموي يمتاز بالعقلانية والرشد وتتعامل مع النشاطات الاقتصادية التي ترمي للنمو من جهة ومع إجراءات المحافظة على البيئة والموارد من جهة أخرى.

أولا : **خصائص التنمية المستدامة**

تهدف الاستدامة إلى تحسين رفاهية الإنسان على المدى الطويل من خلال تحقيق التوازن بين الأبعاد الثلاثة للاستدامة :الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، والتقليل من استهلاك الموارد، ومن الضرر البيئي، وزيادة كفاءة استخدام الموارد، وضمان العدالة، والتقليل من استهلاك الاراضي والموارد الطبيعية، وترشيد وإدارة كفاءة التدفقات الحضرية، والحفاظ على التنوع الثقافي والاجتماعي .وتسعى المدن المستدامة لاستخدام مصادر الطاقة المتجددة وبناء مدن أيكولوجية منخفضة الكربون، وتحسن نوعية الحياة في البيئات العمرانية بالاهتمام بقضايا التنمية الصديقة للبيئة مع تنمية منخفضة التأثير والقدرة على التكيف مع التغير المناخي والحد من انبعاثات الكربون وتعزيز الأداء والجودة والتشجع على الابتكار والإدارة الذكية .لكن بعد 40 سنة من الدراسات والمؤتمرات والنقاشات والبحوث والاتفاقات الثنائية

والمتعددة الأطراف ً وخاصة في البلدان النامية والفقيرة، ً :فالتلوث يزداد سوءا والالتزامات، نجد أن حالة البيئة تتدهور عالميا والانبعاثات الغازية تجاوزت الحدود المسموح بها، وظهر التغير المناخي، وتضخم الاستهلاك غير العقلاني مع توليد نفايات لم تستطع دول العالم تدويرها، وأصبحت المياه أكثر ندرة، وضعفت سياسة الطاقة المتجددة، إضافة الى أن تكاليف التغير المناخي في ارتفاع مطرد .ومع غياب العدالة المناخية والبيئية وبين وداخل الأجيال مع ازدياد الفقر، وعدم مصادقة الدول الكبرى على الاتفاقات للحد من الانبعاثات، فكل هذه الممارسات بالطبع لن تؤدي للاستدامة .ورغم توفر الحلول التقنية الا أن تضارب المصالح والصراعات السياسية والاقتصادية الدولية، إضافة إلى الغموض والتناقضات في مفاهيم الاستدامة المختلفة، وقفت وتقف عائقا امام اتخاذ الخطوات لتحقيق أهداف الاستدامة .ورغم التزام الجزائر بأهداف الاستدامة ومصادقتها على كل الاتفاقيات وتعهدها بتنفيذ الاستدامة، ورغم إصدراها للعديد من القوانين وانشاء مؤسسات لتحقيق أهدافها، لكن، ونظرا لغياب استراتيجية وطنية واضحة الأهداف للاستدامة يمكن من خلالها جمع هذه السياسات القطاعية لخدمة اهداف وطنية واضحة في مجالات الاستدامة، فأنها لم تحرز أي تقدم في تحقيق أهداف الاستدامة بمختلف أبعادها العمرانية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية[1] .

1 تهدف التنمية المستدامة بالتداخل والتعقد، خاصة فيما يتعلق بما هو طبيعي واجتماعي من جهة، والبيئة من جهة أخرى.

- تسعى إلى تحقيق متطلبات أكثر الشرائح فقرا، وتخفيض معدلات الفقر على المستوى العالمي.
- تنمية وتطوير الجوانب الروحية والثقافية والمحافظة على الخصوصيات الحضارية لكل مجتمع .

[1] بوحنيفة قوي تدابير حملية البيئة ،الفجوة بين القرار و التنفيذ دراسة ميدانية لجامعة قاصدي مرباح ،ورقلة، الجزائر ، 2015، ص 14

- تداخل الأبعاد الكمية والنوعية، إذ لا يمكن فصلها وقياس مؤشراتها.
- للتنمية المستدامة بعد دولي، إذ تكثف الجهود الدولية لمساعدة الدول الفقيرة لتحقيق التنمية المستدامة والقضاء على الفرق بين الشمال والجنوب. ذ
- هي تنمية طويلة المدى، فهي تنصب على مستقبل الأجيال القادمة.
- مراعاة المساواة بين أفراد الجيل الحالي وبين الأجيال الحالية والقادمة.
- تولي اعتبارا كبيرا للجانب البشري وتلبية حاجاته الأساسية.
- هي عملية إدارة بيئية للمحافظة على رأس المال الطبيعي.

وتؤكد هذه الخصائص على ضرورة التفاعل السليم بين الأبعاد الأساسية للتنمية المستدامة : البيئية والاجتماعية والاقتصادية.

ثانيا : أهداف التنمية المستدامة :

1- التنمية هي عملية ديناميكية تتكون من سلسلة من التغييرات الهيكلية و الوظيفية في المجتمع ،و تحدث نتيجة للتدخل في توجيه حجم ونوعية الموارد المتاحة للمجتمع،وذلك لرفع مستوى رفاهية الغالبية من أفراد المجتمع عن طريق زيادة فعالية أفرادها في استثمار طاقات المجتمع إلى الحد الاقصى .

2- التنمية هي عملية مستمرة يشارك فيها أفراد المجتمع للعمل على نقل مجتمعهم من الحالة السلبية إلى الحالة الايجابية عن طريق احداث بعض التغيرات الايجابية في قطاعات العمل المختلفة والتي تؤدي إلى زيادة و تحسين في مستوى معيشة الأفراد.

3- التنمية هي انبثاق و نمو كل الامكانات و الطاقات الكامنة في كيان معين وبشكل كامل و شامل و متوازن ،سواء كان هذا الكيان فردا و أو جماعة أو منظمة أو مجتمعا.

4- التنمية تطوي على عمليات تغيير إجتماعي (بالمفهوم الشامل لكلمة إجتماعي) عقلاني مقصود و مخطط و مضبوط.

5- التنمية هي كل الجهود البشرية التي تبذل من أجل النمو والتقدم و تحقيق الرفاهية للمواطن و المجتمع.

6- التنمية هي كل عمل انساني بناء في جميع القطاعات و في مختلف المجالات و على كافة المستويات.

7- التنمية هي عملية تغيير اقتصادي و إجتماعي على نحو ايجابي.

8- التنمية هي عملية حضارة متكاملة تعني بدفع كفاءة القوى المنتجة بها ينمي الثروة القومية و يولد الفائض الاقتصادي اللازم للتوسع المطرد في الاستثمار، كما تعني التنمية بتوفير الخدمات الاساسية للأفراد المنتجين لتوفر لهم الشروط الموضوعية للوصول إلى مستوى التطوير التكنولوجي المطلوب.

9- التنمية هي العمليات التي بمقتضاها توجه الجهود لكل من الاهالي و الحكومة بتحسين .الاحوال الإقتصادية و الاجتماعية و الثقافية في المجتمعات المحلية لمساعدتها على الاندماج في حياة الامم و الاسهام في تقدمها بأفضل ما يمكن .

10- التنمية هي عبارة عن تنفيذ مخططات ذات اهداف متوسطة أو بعيدة المدى يقوم بها الانسان للانتقال بالمجتمع و الظروف الإقتصادية و الإنسانية و البيئية المحيطة به إلى وضع أفضل.

المطلب الثاني : مفهوم العمران المستدام

الفرع الأول : مفهوم التخطيط

ما يميز التخطيط أنه أصبح أسلوب متبع في عدة مجالات، ولم يعد يقتصر على المجال الاقتصادي فحسب، لذا نجده حضي بالعديد من التعريفات الفقهية التي تختلف باختلاف المجال الذي يمارس فيه.[1]

[1] حسونة عبد الغني، الحماية القانونية للبيئة في اطار التنمية المستدامة، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة. 2012

وإن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة قد وضع حجر الأساس للربط بين مختلف النشاطات التنموية و الاقتصادية و الاجتماعية مع ضرورة المحافظة على البيئة و تحقيق استدامتها إذ نص على التوجهات الاساسية للدولة للعقدين القادمين و تكييفها مع متطلبات الإقتصاد المعاصر[1]

ولفهم هذا المخطط لابد أن نتطرق إلى مفهوم التخطيط أولا ثم أهميته ثانيا.

أولا : تعريف التخطيط :

يعرف بنتون Benton التخطيط كمفهوم عام على أنه " تحظير و إعداد ذهني للنشاط .... من أجل العمل أي بناء خارطة ذهنية "..... فبتعبير بنتون فإن التخطيط يشمل كل فعل مقصود وهذا يعني أن التخطيط هو عملية تصور قبل كل شيء و الذي يعني أن هذا الأخير يقوم على عملية تفكير غير محدودة.

•كما يعرف التخطيط بأنه جهد موجه و مقصود، ومنظم لتحقيق هدف أو أهداف معينة في فترة زمنية محددة، خلال فترة زمنية معينة أي موازنات محددة و بمال و جهد محددين و من هذا التعريف نستنتج أن عناصر التخطيط هي : الجهد المنظم و يبذل من أجل تحقيق أهداف معينة و خلال فترة زمنية محددة، و بموازنات محددة[2].

•فالتخطيط هو أسلوب و منهج في التفكير المنطقي و العقلاني و يتم ممارسته من الجميع، و على كل المستويات فهو يتعلق بتصور و رؤية لوضعية معينة في المستقبل مطلوب الوصول إليها، ومن ثم وضع الوسائل و الإجراءات الكفيلة بتحقيقها،و تعدد صفات التخطيط بتعدد المستويات و القطاعات، حيث نجد تخطيط استراتيجي، ووطني، و إقليمي،

[1] عثمان محمد غنيم أسس و مبادئ عامة، مجلة العلوم الانسانية دارصفاء للنشر و التوزيع، عمان الأردن، ص 26

[2] حسينة غواس ، الآليات القانونية لتسيير العمران ، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في قانون عام فرع إدارة عامة ، كلية الحقوق ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، 2011-2012.

و محلي، إضافة إلى تخطيط بعيد المدى، و قريب المدى، و تخطيط سياسي، اقتصادي، و إجتماعي و بيئي .....

وعرف ميردال Myrdal التخطيط كمفهوم تنموي بانه برنامج يظهر استراتيجي الدولة على المستوى الوطني وإجراءات تدخلها إلى جانب قوى السوق من أجل دفع وتطو ر النظام الاجتماعي.

–بمقارنة التعريفات السابقة نجد أن معنى التخطيط تجاوز مرحلة التفكير أو التخيل ليتم ترجمته ميدانيا في مجموعة من الأنشطة والبرامج العمليةٌ.

ويمٌكن القول أن التخطيطٌ يحمل في طياٌته أسلوب، ومنهج وطريقٌة ما مستخدمة في العملية التخطيطية، تختلف بإختلاف الظرف و الهدف المرغوب.

وحسب معجم أكسفورد فهو يعتبر التخطيط كل شيء و لجميع الناس فهو ضروري لكل المجالات و لا يقتصر على فئة أو ميدان معين.

وبما أننا كطلبة حقوق لفرع التهيئة و التعمير فالتخطيط الذي يجب أن نلم به هو التخطيط الإقليمي الذي هو بدوره يعتبر فرع من فروع التخطيط و هو يتعلق بإقليم محدد قصد تحقيق أهداف معينة.

• التخطيط الإقليمي هو عبارة عن دمج لكلمتين، التخطيط و الإقليم، وتعني الأولى النشاط المتمثل في تحديد أهداف التخطيط و غاياته، والثانية إلى المنطقة الجغرافي التي ينفذ فيها هذا النشاط، كما أن للتخطيط التنموي الإقليمي عدة تعاريف، يركز معظمها على ما يهد ف إليه التخطيط الإقليمي والتخطيط العمراني معا[1].

[1] عثمان محمد غنيم ، المرجع السابق، ص 27

٠و ينقسم التخطيط من حيث النطاق الجغرافي إلى التخطيط القومي أي التخطيط عن مستوى الوحدات الإدارية كلها.[1]

٠و تخطيط إقليمي يشمل مناطق معينة من الدولة و كلا النوعين من التخطيط هام و تربطه بالآخر علاقات وثيقة و محددة فالتخطيط الإقليمي ما هو إلا تطبيق عملي لمفهوم التخطيط في نطاق الإقليم، محدد بهدف تحقيق أعلى درجة ممكنة في التشابه و التناسق المكاني بين أجزاء الإقليم الواحد، يتم من خلال أفضل أنواع الاستعمال العقلاني.

٠إذن فالتخطيط الإقليمي هو ذلك المستوى من التخطيط القومي الذي يمارس في منطقة معينة تعرف بالإقليم ليشكل أسلوبا لإعداد و توضيح الأهداف التفصيلية في ترتيب الفعاليات الاجتماعية و الاقتصادية و العمرانية في ذلك المكان فهو نوع من أنواع التخطيط يحمل في طياته تصاميم لحل المشاكل مستقبلية عبر فترات مختلفة تبعا لمستوى التخطيط نفسه .

وهذه الأعمال يمكن تأطيرها بعدد من المراحل تبدأ بعدد من المشاكل و تنتهي بوضع التقويم طرق العمل المختلفة التي تحتوي بصيغة شاملة الإعلان عن السياسات أو الاستراتيجيات المتبعة في ذلك التخطيط الذي يكون بديلا أو خليطا من البدائل التخطيطية في صياغة الأهداف العامة و التفصيلية، التي يمكن تحديدها و قياسها و تحديد المعوقات المختلفة المحتمل مجابهتها و كيفية التغلب عليها وصولا إلى المستقبل المنشود، فالتخطيط الإقليمي متعدد المعاني، و متشعب الاتجاهات و الجوانب و ذلك بحكم الاختلافات في المهام و الخواص للتخطيط الإقليمي بحد ذاته[2].

[1] حميدة جميلة، الرسائل القانونية لحماية البيئة ودور القاضي في تطبيقها، دراسة على ضوء التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجيستر، جامعة البليدة 2011.

[2] حسينة غواس، المرجع السابق، ص 159.

فالتخطيط الإقليمي تختلف مضامينه و أهدافه بسبب العوامل المكانية من مكان لآخر إضافة إلى حركة التطور المستمرة التي من شأنها خلق حالات التفاوت من منطقة لأخرى ومن بلد لبلد آخر، و رغم كل هاته الاختلافات فنجد شتى مناطق العالم تستدعي اللجوء إلى التخطيط من أجل تحقيق المعالجات الضرورية لتقليص الفجوة بين هذه الاختلافات كون التخطيط الإقليمي هو استجابة للمتطلبات الإقليمية[1].

الفرع الثاني : أهمية التخطيط

برزت أهمية التخطيط مع تصاعد ظاهرة التحضر السريع، الأمر الذي أدى إلى تزايد الطلب على الخدمات و الموارد المحدودة و هذا شكل تحديا جديدا لسياسات الحكومة مع مستويات التنمية كـافة، لذا بدأ الاهتمام بالتخطيط الإقليمي كإحدى ركائز لتحقيق تلك المستويات.

- فالتخطيط الإقليمي يهدف إلى تحقيق أفضل حالة ممكنة لاستعمال إمكانات الإقليم في توفير شبكة خدمات عامة و مفيدة، و ذلك من خلال التنسيق التام بين النشاطات الاقتصادية والاجتماعية لأجزاء الإقليم الواحد، و فيما بين الأقاليم بالإضافة للمشاركة المباشرة للجماهير في صياغة مختلف الآراء والقرارات التخطيطية في ضوء الخطة العامة للدولة[2].

- فهو إذن يقوم بعملية الربط بين إمكانيات الإقليم و موارده و أهدافه وواقعه، وإمكاناته التنموية و الاهداف الاقتصادية وبين الإطار العمراني و بنيته التحتية، والبشرية وصولا إلى

[1] عثمان محمد غنيم، المرجع السابق ، ص 25

[2] حسينة غواس ، الآليات القانونية لتسيير العمران ، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في قانون عام فرع إدارة عامة ، كلية الحقوق ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، 2011-2012.

تحقيق أهداف التطوير و التنمية المستدامة ،إضافة إلى إزالة كافة الفوارق أيا كان نوعها أو شكلها[1].

ومن هنا برزت الحاجة للتخطيط الإقليمي باعتباره جزءا من التخطيط القومي القادر على إحتواء مشاكل الإقليم و مجابهتها بصورة مباشرة فالهدف الرئيسي للتخطيط هو تحسين ظروف البيئة

الطبيعية وتحسين الظروف المعيشية والخدمات وكذلك الأحوال الاجتماعية والإقتصادية لسكانها، ونلخص ذلك في :

-1من الناحية العمرانية :

*تحسين العلاقة بين المساكن والشوارع والمناطق الصناعية والخدمات العامة.

*إمكان الإبقاء على المنتزهات العامة والمناطق المكشوفة في الأحياء السكنية لتكون متنفسا للسكان، ومكان لقضاء أوقات فراغهم.[2]

*فصل المناطق السكنية بقدر الإمكان عن المناطق الصناعية.

*تجميل المدينة أو بعض أحياءها عن طريق إتخاذ طابع خاص للمباني.

*تخصيص مناطق خاصة للأسواق.

-2من ناحية الخدمات:

*مد جميع أحياء المدينة بالخدمات اللازمة كالمياه والإنارة والمجاري، بحيث لا تكون هناك وفرة في بعض الأحياء، ونقصا في البعض الآخر[3].

[1] نجلاء غرابي ميلي التخطيط الاقليمي و تجربة الجزائر ص 9

[2] دبيح زهيرة ، ازمة البناية الشرعية وطرق معالجتها، مذكرة ماجستير في القانون، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق ،جامعة الجزائر،2002

[3] دبيح زهيرة ، المرجع السابق، ص 78.

*تقصير رحلة العمل من محل السكن إلى مواقع العمل، بإنشاء مساكن العمال قريبا من مناطق العمل، أو بتسيير وسائل المواصلات وخفض أجورها، وتعاون حركة النقل والمواصلات في داخل المدينة.

*سهولة وسير إتصال المدينة بالمناطق الأخرى، وخاصة بالمناطق الريفية المجاورة أو بالموانئ والعواصم أو بمراكز الأسواق.

*إنشاء المراكز الإدارية والتنفيذية والخدمات التعليمية والقضائية والصحية والترويحية وغيرها من مناطق المدينة المختلفة، بحيث لا يشعر السكان بالإرهاق للوصول إليها.

3- **من الناحية الإجتماعية:**

*تنفيذ برامج متكاملة في مجالات الرعاية كالتنمية الاجتماعية كافة، مثل :برامج التعليم والتدريب و التأهيل كمحو الأمية، وبرامج مساعدات الأسر الفقيرة وتقديم القروض والمنح للراغبين في إقامة مشاريع صغيرة تخدم التنمية.

*دعم الاستقرار الاجتماعي وسيادة القانون من خلال تعميم معاني الوحدة الوطنية كتعزيز مشاعر الانتماء الوطني و تكريس مسؤولية المواطن و حريته وإعطاء المواطنين فرصة المشاركة بصنع القرار التنموي الخاص بهم.

*تحسين ظروف المعيشة والعمل في داخل المدينة، وإيجاد العمل المناسب للعمال العاطلين، أو محاولة نقلهم إلى المناطق العمل داخل المدن.

*تحسين الأحوال الاجتماعية والصحية للسكان عن طريق عدم السماح بإزدحام بعض الأحياء، وعدم السماح ببناء مساكن لا تتوفر فيها الشروط الصحية والسكنية.

-4من الناحية الإقتصادية:

*محاولة زيادة التطور الإقتصادي بإنشاء مراكز صناعية جديدة، أو خلق مجالات جديدة للإنتاج.

*إعادة توزيع الدخل القومي بين الأقاليم الذي يؤدي إلى زيادة الرفاهية الاجتماعية لكافة أفراد المجتمع

وبالتالي إلى إنعاش الاقتصاد الوطني.

*إعطاء صورة واقعية عن الإمكانات والموارد البشرية والطبيعية لكل إقليم وكيفية استخداميها وتوظيفها بشكل فعال وايجابي لتحقيق التوازن السكاني، سواء داخل الأقاليم أو مع الأقاليم الأخرى، مما يدفع عجلة النمو الإقتصادي إلى الأمام.

وعموما فالتخطيط هو تطوير لواقع الحال، من خلال تطوير الإمكانات المتاحة بأقل تكلفة، و أفضل بدائل،و يسعى للتنسيق التام و الموازنة القطاعية بين مختلق النشاطات في الإقليم مع ضرورة المحافظة على الموروث من تلك الأنشطة، عن طريق تضييق الفجوة بين المناطق الهامشية و المناطق المركزية.

- إضافة إلى تحرير الثروات الطبيعية و البشرية الكامنة في الإقليم نحو إنتاج أوسع و أشمل مع محاولة إعادة توزيع تلك الثروات بين شرائح المجتمع.
- تنظيم حركة التبادل التجاري بين الأقليم.
- تحقيق مبدأ المشاركة الجماهيرية في صياغة الأهداف.
- اتباع الأساليب العلمية في توزيع المشاريع الصناعية الكبرى، التي تساهم في تنمية الأقاليم المهجورة.

ومن بين الدوافع التي تجرنا لاستعمال أسلوب التخطيط نذكر على سبيل الحصر:

-أسلوب التخطيط الاقليمي يساعد على تحقيق الاستقلال الإقليمي التام خاصة عندما يحقق الانتفاع الأعظم للموارد.

-تحقيق التنسيق بين المناطق و الأقاليم.

-أسلوب التخطيط يدفع إلى حالة اللامركزية في وضع الخطط على المستوى القومي .

-نشر الوعي التخطيطي من خلال إشراك الجماهير في تحديد الحاجات و صياغة القرارات المعتمدة في الخطط الإقليمية.

-يهدف التخطيط إلى تحقيق أفضل شبكة خدمات عامة.

-المحافظة على الموروث الإنتاجي و العمراني و ضمان التنمية المستدامة.

-إعادة توزيع الدخل القومي بين الإقاليم[1].

الفرع الثالث : مفهوم العمران المستدام

أولا : المفهوم الواسع للتخطيط العمراني المستدام

الاستدامة العمرانية محكومة بكثير من القوانين التي تحدد شروط التخطيط العمراني وإخضاع استغلال الأراضي لقواعد تنظيمية تحدد الطابع العمراني للمدينة في نوع استعمال الأرض وارتفاع الأبنية والمساحة وما تشمله الأحياء السكنية من مناطق خضراء ومرافق ... وغيرها، والعمل لتنظيم وإنشاء أو تحويل العقارات المبنية وغير المبنية، والتسيير العقلاني والاقتصادي للأراضي، وكذا الحفاظ على البيئة بشكل فعال، ولا يتحقق كل هذا إلا عن طريق وضع إطار قانوني يضع حدودا لتصرفات الغير في مجال التهيئة والتعمير و التخطيط العمراني وإخضاع استغلال الأراضي لقواعد تنظيمية تحدد الطابع العمراني للمدينة في نوع استعمال الأرض وارتفاع الأبنية والمساحة وما تشمله الأحياء السكنية من مناطق خضراء ومرافق ...وغيرها، والعمل لتنظيم وإنشاء أو تحويل العقارات المبنية وغير المبنية، والتسيير العقلاني والاقتصادي للأراضي، وكذا الحفاظ على البيئة بشكل فعال، ولا يتحقق كل هذا إلا عن طريق وضع إطار قانوني يضع حدودا لتصرفات الغير في مجال التهيئة والتعمير يوجد غموض كبير في تحديد الاستدامة العمرانية ويمكن ان تفسر على النطاق

[1] فؤاد محمد الصقار التخطيط الاقليمي دار المعارف الاسكندرية 1994 ص 281

واسع كمنظومه اقتصاديه اجتماعيه وبيئة المدينة سكانها يتربى احتياجات الاجيال الحالية والقادمة مع الحفاظ على موجود البيئة وظيفتها الأيكولوجية

كما ان بعض الفوائد لعدم ظهور تعريف دقيق الاستدامة لأنه سيسمح المجتمعات محليه لوضع مفهوم او تصور للاستدامة العمرانية اعتمادا على ثقافتهم وقيمهم وظروفهم في المتطلبات المحلية هي التي تصنع مبادرة الاستدامة وبالتالي فهي تختلف الدولة انا اوصاف الحالية الاستدامة العمرانية غامضه جدا ولا يعرف الكثير عن دور الحكومات في السعي العمرانية ولا كيفيه تطوير برامج الاصطدام استدامه العمرانية بارزه بشكل متزايد في جداول الاعمال السياسية الدراسات العلمية خلال العقد الاخير بداية بمؤتمر الامم المتحدة الاول المستوطنات البشرية عقد في كندا سنه 1976 بعدها بدأت المفوضية الأوروبية في مشروع المدن المستدامة سنه 1991 مش هكذا ايضا مشروع الاستدامة العمرانية المجمعات يه المعروف دوليا settlement sustainable في عام 1992 عقد المؤتمر الامم المتحدة مصطفى انس البشريه في اسطنبول 1996 وبناء على الالتزام عمرانية ركز المؤتمر على تدبير اجماع دولي من اجل السعي مستوطنات مستدامه كما هو الحال المناقشات العامة حول الاستدامة بلغه الأهمية المستوطن ثاني هي اهميه تكامل سياسات الاستدامة العمرانية عن معالجه الضغوط الاجتماعية الاقتصادية والبيئية طبيعية في المدن على من المساواة في الحصول على موارد بين الاجيال[1].

وقد عرفت الاستلام العمرانية بطرق مختلفة بتركيز مختلف التعريفات اشتقت من التنمية المستدامة مع تركيز على تحسين رفيقيه الانسان على ماد ا طويل تحقيق توازن الابعاد الثلاثة للاستدامة وتقليل من استهلاك الموارد والضرر البيئي وزياده كفاءه استخدام الموارد وضمان العدالة والديمقراطية وعلى سبيل المثال قد وضعت وكالت البيئة الأوروبية الأوروبية خمسه اهداف للاستدامة العمرانية في عام 1995 وذلك تحت مسمى تقليل من

[1] فؤاد محمد الصقار التخطيط الاقليمي، المرجع السابق، ص 282

استهلاك الاراضي المواد الطبيعية وترشيد كفاءه التدفقات الحضارية وحمايه الصحة سكان في المناطق العمرانية الحصول علي موارد الخدمات الحفاظ على تنوع الثقافي الاجتماعي وقد عرفها المشرع الجزائري في القانون 29 90 الم المؤرخ في 14 جمادى الاولى عام 1411الموافق الاول ديسمبر سنه 1990 المتعلق بتهيئة وتعمير في ماده الاولى الفقرة يهدف هذا القانون الى تحديد القواعد العامة لتنظيم انتاج الاراضي القابلة لتعمير والتكوين وتحويل المباني في اطار التسيير الاقتصادي للأراضي موازنه بين وظيفه السكان الفلاحة الصناعة وايضا وقاية المحيط الاوساط الطبيعية التراث الثقافي والتاريخي على اساس احترام مبادئ واهداف السياسة الوطنية فهذا في حد ذاته قرار من المشرع الجزائري باستدامة عمرانية تتمثل في وضع قانون يهدف الى حمايه الاراضي الفلاحية خدمه التسيير الاقتصادي والموازنة بين السكن والفلاحة والصناعة وقاية المحيط الاوساط الطبيعية المناظر الثقافية التاريخية في القانون 90-29 الخاص بتهيئة وتعمير تعريفات اكثر ضيق للاستدامة العمرانية

ثانيا: المفهوم الضيق العمران المستدام

التمدن المستدام هو دراسة المدن وممارسات بنائها – **التمدن**– ، والتي تركز على تعزيز قابليتها للبقاء على المدى الطويل من خلال تقليل الاستهلاك والهدر والآثار الضارة على الناس والمكان مع تعزيز الرفاه العام لكل من الناس والمكان . يشمل الرفاه العوامل المادية والبيئية والاقتصادية والاجتماعية والصحية والإنصاف ، من بين أمور أخرى ، التي تشمل المدن وسكانها .في سياق التمدن المعاصر ، يشير مصطلح المدن إلى عدة مقاييس للمستوطنات البشرية من البلدات إلى المدن والعواصم ومناطق المدن الكبرى التي تشمل محيطها ضواحيها، تعد الاستدامة مكونًا رئيسيًا للممارسة المهنية في التخطيط الحضري والتصميم الحضري جنبًا إلى جنب مع التخصصات ذات الصلة بهندسة المناظر الطبيعية والهندسة المعمارية والهندسة المدنية والبيئية .يعد التمدن الأخضر والتوسع الحضري

الإيكولوجي من المصطلحات الشائعة الأخرى التي تشبه التمدن المستدام ، ومع ذلك يمكن تفسيرهما على أنهما يركزان بشكل أكبر على البيئة الطبيعية والنظم البيئية وبدرجة أقل على الجوانب الاقتصادية والاجتماعية .ترتبط أيضًا بالتوسع الحضري المستدام ممارسات تطوير الأراضي المسماة التنمية المستدامة ، وهي عملية البناء المادي للمباني المستدامة ، بالإضافة إلى ممارسات التخطيط الحضري التي تسمى

النمو الذكي أو إدارة النمو، والتي تشير إلى عمليات تخطيط وتصميم وبناء المستوطنات الحضرية التي تكون أكثر استدامة مما لو لم يتم التخطيط لها وفقًا لمعايير ومبادئ الاستدام[1]

الفرع الرابع : النمية المستدامة و التخطيط العمراني بالجزائر

أولت الجزائر اهتماما بليغا بمفهوم التنمية المستدامة شأنها شأن باقي الدول ، وذلك بعد قمة الأرض عام 1992 ، وقامت بتبني هذا المفهوم وعملت جاهدة من أجل العمل به في مجال التخطيط العمراني كي تحقق أهداف التنمية المستدامة وتطبقها فعليا على أرض الواقع ، اعتمدت مجموع برامج وخطط من بينها الآتي:

اولا : المخطط الوطني للتدخل من أجل البيئة و التنمية المستدامة PNAE – DD

تم اعتماده سنة 2002 محاولة منها أن تتجاوب مع توصيات قمة الأرض وتوصيات الموئل المتعلقة بالإسكان و التنمية المستدامة ، حيث قامت بتحديد استراتيجية للتنمية المستدامة مدتها خمس سنوات ، فكان

هذا المخطط من بين أهم الدوافع التي حثت المختصين في مجال العمران و التهيئة على تبني هذا المفهوم المستقبلي وأخذه بعين الاعتبار أثناء القيام بإعداد المخططات العمرانية) .

[1] العمارة المستدامة أحمد ابراهيم كتاب الهندسة

ثانيا : مخطط التحسين الحضري

وفيه تم اللجوء إلى الخبرة الألمانية من طرف وزارة السكن والعمران والاستعانة بها من أجل إحداث التحسين الحضري للمجموعات الكبرى وبعد دراسة في مواطن عديدة من القطر الجزائري استطاعت اللجنة التقنية للشراكة الجزائرية الألمانية التوصل إلى أن التهيئة العمرانية المستدامة للمجموعات الكبرى في الجزائر تتطلب إضفاء بعض التعديلات على إجراءات ومحتوى مخطط شغل الأراضي فباشرت هذه اللجنة المشتركة في إعداد (مخطط التحسين الحضري المقترح (**بمثابة أداة مختصة بالمجموعات الكبرى، غير أن هذا المخطط لم يحظ بالجدية ولم يبرز في أرض الواقع كأداة عمرانية مختصة)**

ثالثا : القانون التوجيهي للمدينة :

قامت الجزائر بسن قوانين وإنشاء هيئات تهتم بالعناية بالبيئة و تحمل في طياتها مفهوم التهيئة المستدامة وأهدافها ، وكان القانون التوجيهي للمدينة)رقم 06-09الصادر بتاريخ 20فيفري (2006أول قانون يهتم بالمدينة و يخصها في الجزائر من خلال سياسة تهدف إلى تحقيق التنمية المستدامة في التخطيط العمراني بصفتها الإطار الفكري متعدد الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية

والبيئية يتجسد من خلال عدة مجالات وهي :

1- **مجال الاقتصاد الحضري:**

وذلك عن طريق :

المحافظة على البيئة الطبيعية و الثقافية

- الحرم على الاستغلال العقلاني للثروات الطبيعية و ترقية الوظيفة الاقتصادية للمدينة .

- ترقية التكنولوجيا الجديدة للإعلام و الاتصال

-المجال الحضري الثقافي 2 :

يهدف إلى التحكم في توسع المدينة بالمحافظة على الأراضي الفلاحية والمناطق المحمية عن طريق الاتي:

– تصحيح الاختلالات الحضرية وإعادة الهيكلة وتأهيل النسيج العمراني وتحديثه لتفعيل وظيفته

– المحافظة على التراث الثقافي و التاريخي والمعماري والمساحات الخضراء وترقيتها .

– تطوير وتدعيم التجهيزات الحضرية وترقية وسائل النقل لتسهيل الحركة الحضرية.

– وضع حيز لتطبيق نشاطات عقارية تأخذ بعين الاعتبار وظيفة المدينة.

3 – المجال الاجتماعي:

يرمي إلى تحسين الظروف المحيطة بمعيشة السكان و التطلع إلى ضمان:

-مكافحة تدهور ظروف

المعيشة في الأحياء.

– ترقية وتطوير النشاطات السياحية و الثقافية والرياضية والترفيهية المحافظة على النظافة والصحة العمومية وترقيتها وتدعيم التجهيزات الاجتماعية والجماعية.

4- مجال التسيير : هدفه ترقية الحكم الحضري بالآتي:

-توفير أنماط التسيير العقلاني باستعمال الوسائل الحديثة وتوفير وتدعيم وتحسين نوعيتها – .تأكيد مسؤولية السلطات العمومية ومساهمة الحركة الجمهورية والمواطن في تسيير المدينة.

5-المجال المؤسساتي:

من بين أهدافه:

-وضع إطار وطني للرصد و التحليل والاقتراح في ميدان سياسة المدينة.

-ترقية تمويل سياسة المدينة في إطار مساهمات الميزانية الوطنية والمالية المحلية والآليات لمستحدثة كالاستثمار والقرض.

-تدعيم متابعة الهيئات المختصة بتنفيذ سياسة المدينة والبرامج و النشاطات المحددة في هذا الإطار ومراقبتها . وعموما فإن سياسة المدينة في إطارها وأهدافها تقوم بتنسيق و توجيه كل التدخلات وترمي إلى تحقيق:

- تقليص الفوارق بين الأحياء وترقية التماسك الاجتماعي.

القضاء على السكنات الهشة وغير الصحية.

- التحكم في مخططات النقل والتنقل ، وحركة المرور داخل محاور المدينة وحولها.

-تدعيم الطرق والشبكات المختلفة.

-ضمان توفير الخدمة العمومية وتعميمها خاصة تلك المتعلقة بالصحة والتربية والتكوين والسياحة والثقافة والرياضة والترفيه.

-حماية البيئة.

الوقاية من الأخطار الكبرى وحماية السكان.

-مكافحة الآفات الاجتماعية والإقصاء والانحرافات والفقر والبطالة.

-ترقية الشراكة والتعاون بين المدن

-اندماج المدن الكبرى في الشبكات الجهوية والدولية

رابعا : المبادئ العامة لسياسة المدينة في إطار التنمية المستدامة:

حسب (الجريدة الرسمية ، 2006) يتم إعداد وتصميم سياسة المدينة وفق مسار تشاوري يتميز بالتنسيق ويتم وضعه في إطاره التنفيذي عن طريق اللا تمركز واللامركزية في التسيير حيث تسند الصلاحيات وتمنح إلى ممثلي الدولة على المستوى المحلي وتحظى الجماعات الإقليمية بسلطة وصلاحيات المهام وفق مبادئ عامة هي حسب المادة)

1- **التنسيق والتشاور:**

اللذان بموجبهما ، تساهم مختلف القطاعات الفاعلون المعنيون في تحقيق سياسة المدينة بصفة منظمة ومنسجمة وناجعة ، انطلاقا من خيارات محددة من طرف الدولة على المستوى المحلي

2- اللا تمركز : بموجبه تسند المهام والصلاحيات القطاعية إلى ممثلي الدولة على المستوى المحلي

3- **اللامركزية:** بموجبها تكتسب الجماعات الإقليمية سلطة وصلاحيات ومهام بحكم القانون

4-**التسيير الجواري:**

بموجبه يتم بحث ووضع الدعائم و المناهج الرامية إلى إشراك المواطن

، بصفة مباشرة أو عن طريق الحركة الجمعوية، في تسيير البرامج والأنشطة التي تتعلق بمحيطه المعيشي وكدا تقدير الآثار المترتبة على ذلك وتقييمها.

5- **التنمية البشرية:**

بموجبها يعتبر الإنسان المصدر الأساسي للثروة و الغاية من كل تنمية

.

6- التنمية المستدامة:

بموجبها تساهم سياسة المدينة في التنمية التي تلبي الحاجيات الآنية دون رهن حاجات الأجيال القادمة.

7-**الحكم الراشد** : بموجبه تكون الإدارة مهتمة بانشغالات المواطن وتعمل للمصلحة العامة في إطار الشفافية.

8-**الإعلام:**

بموجبه يتمكن المواطنون من الحصول بصفة دائمة على معلومات حول وضعية مدينتهم وتطورها وآفاقها.

9- **الثقافة** : بموجبها تشكل المدينة فضاء للإبداع و التعبير الثقافي ، في إطار القيم الوطنية.

10- **المحافظة** : بموجبها تتم صيانة الأملاك المادية والمعنوية للمدينة و المحافظة عليها ، وحمايتها وتثمينها .

الإنصاف الاجتماعي : بموجبه يشكل الانسجام و التضامن الأساسية لسياسة المدينة .

المبحث الثاني: الإطار المعرفي لأدوات التعمير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير – مخطط شغل الأراضي

ان التخطيط العمراني واستغلال الاراضي يخضع لقواعد وشروط تنظيمية هي التي تحدد الطابع العمراني للمدينة ومثل ذلك نوع استعمال الاراضي وارتفاع الابنية والمساحات وما تشمله الأحياء السكنية من مناطق خضراء ومرافق وغيرها والعمل لتنظيم وإنشاء أو تحويل العقارات المبنية وغير المبنية والتسيير العقلي والتحقيق كل هذه المتطلبات توجب ووضع إطار قانوني يضع حدودا لتصرفات الغير في مجال التهيئة والتعمير.

المطلب الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير موضوعه محتواه و أهدافه

لقد تطرق المشرع الجزائري من خلال نص المادتين 66 و 70 من قانون التوجيه العقاري إلى أدوات التعمير محاولا إعطاء بعد حقيقي لها في إطار السياسة العامة المجسدة لنظام عقاري جديد ليظهر قانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي أسس المخطط الرئيسي للتهيئة والتعمير من خلال إرادة المشروع إلى تنظيم وتسيير المجال و التحكم في العقار و مسايرة و مراقبة التوسع العمراني للمدن ومحاولة إيجاد حلول لانشغالات التخطيط المجالي وإيجاد أحسن توازن لمختلف وظائف المجال من حيث البناء و ممارسة النشاطات الاجتماعية و حتى الثقافية والدينية ونظرا لأهميته اوجب المشرع أن تغطي كل بلدية أو أكثر بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير[1].

الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يعرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بأنه وثيقة تهدف إلى تخطيط التنظيم العام للتنمية العمرانية، ويحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، ويعتبر أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري كما عرفته المادة 16 من القانون 90/29

[1] د، اقلواي صافية ولد رابح ، قانون العمران الجزائري اهداف حضارية ووسائل قانونية ، ص 68

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بأنه أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو مجموع البلديات آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخططات شغل الأراضي، ويهدف إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها كالأراضي الفلاحية وحماية الساحل، البيئة والموارد الطبيعية ,حماية المناطق ذات التراث الطبيعي الثقافي والتاريخي [1].ومن خلال نص المادة 18 من ق 90/29 فان المخطط التوجيهي للتهيئة[2] و التعمير يحدد الصيغ المرجعية و التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية فهو يحددها البلدية أو عدة بلديات كما انه يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأرضي أي انه حدد الخطوط العريضة التي يجب أن يحتويها المخطط و إلا اعتبر باطلا ولا يجب المصادقة عليه وتتجلى هذه الخطوط في :

•تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو البلديات حسب القطاع.

•تحديد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح و النشاطات و طبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية .

•تحديد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها[3].

الفرع الثاني: موضوع ومحتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

لقد تضمن المرسوم التنفيذي رقم 91- 177 موضوع المخطط ومحتواه ومن خلال نص المادة 17 فإن المخطط يتجسد في نظام يصحبه

1 [1]. قانون رقم 29/90 مؤرخ في: 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير جر عدد 52 صادر بتاريخ: 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ 14 أوت 2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير جر عدد 51 صادر في 2004.

[2] منصوري نورة قواعد التهيئة و التعمير ، وفق التشريع ، دار الهدي الجزائر ،2010ص 24

[3]المرسوم التنفيذي رقم 90-29

أولا :تقرير توجيهي يقدم فيه:

– تحليل الوضع القائم و الاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي و الديمغرافي و الاجتماعي و الثقافي للتراب المعني[1] .

– 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.

ثانيا :لائحة التنظيم :حددت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 177 91 /الفقرة الرابعة القواعد التي تطبق على كل منطقة مشمولة في القطاعات كما هي محددة في المواد من 20 إلى 23 من قانون 29 90 / والتي يجب أن يحدد :

–جهة التخصيص الغالبة للأراضي ونوع الأعمال التي يمكن حظرها عند الاقتضاء أو إخضاعها لشروط خاصة.

– الكثافة العامة الناتجة من معامل شغل الأرض .

–الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاءها .

[1] اسماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري ،التوجيه العقاري، هومة لطباعة و النشر وتوزيع الجزائر 2003

[2] المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لإجراءات اعداد المخطط التوجيهي

–المساحات التي تدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها تحديد مواقع التجهيزات الكبرى و المنشآت الأساسية و الخدمات و الأعمال و نوعها شروط البناء الخاصة داخل بعض أجزاء تراب البلدية[1]

ثالثا :المستندات البيانية:

بناء على نص المادة 17 من قانون رقم 90/29 [2]و المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91/177 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 يبن 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 .

- ساحة تدخل مخططات شغل الأرض .

- مخططات الإرتفاقات الواجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاءها–مخطط تجهيز يبرز في خطوط مرور الطرق و أهم سبل إيصال ماء الشرب وماء التطهير و تحديد مواقع التجهيزات الجماعية في منشآت المنفعة العامة[3].

[1] المرسوم التنفيذي رقم 91/ 177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به جريدة رسمية عدد26.

[2]المادة 17 من القتنون 90–29 المتعلق ب التهيئة والعمير المذكور سلفا

[3] القانون 90- 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

إضافة إلى المادتين 61 و 67 اللتين تحددان موضوع المخطط التوجيهي هناك المادة 20 القانون رقم 90/29 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 .

ج –قطاعات التعمير المستقبلية :تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق عشرين سنة حسب جدول الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي والتهيئة والتعمير[1].

د –القطاعات غير القابلة للتعمير :وتشمل كل الأراضي التي تكون فوقها 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 الثالث: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يساهم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في المحافظة على النظام العام العمراني والجانب الحمائي من خلال تحديد استعمال الأراضي من حيث الأراضي القابلة للتعمير والأراضي التي بطبيعتها غير قابلة للتعمير لتواجدها في أماكن معرضة للكوارث الطبيعية و الإنزلاقات كما يسعى إلى حماية البيئة والموارد الطبيعية وهذا بالوقاية من كل أشكال التلوث كما يهدف إلى ترشيد استعمال المساحات الخضراء ووقاية الأراضي والنشاطات الفلاحية

[1] المدة 20 و 21 و 22 تقسيمات المخطط التوجيهي لتهيءة و التعمير القانون 90–29 المتعلق بتهيئة والتعمير

وحماية الأراضي ذات الطابع الغابي باعتباره ثروة وطنية لابد من المحافظة عليها باعتبار أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية يساهم في الحفاظ على النظام العام العمراني[1] .

-كما يحدد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مساحات والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية والتعمير وذلك وفق القانون رقم 02/ 02 :المتعلق بحماية الساحل وتثمينه

- يعتبر الوثيقة المرجعية لكل أعمال التدخل في العقار وبعد المصادقة عليه يعتبر ملزما لكل الهيئات المتواجدة في إقليم البلدية حتى للجهة المعدة له .

-كما يهدف إلى تعريف وتصنيف المناطق المعرضة للزلازل حسب درجة الخطورة وتحدد قواعد البناء في هذه المناطق.

فبالإضافة إلى الأهداف السابق ذكرها فإن الأهداف المنتظرة من إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لا تقتصر فقط على تحديد المناطق التي يمكن تعميرها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني، بل يهدف أيضا على تحديد المناطق الواجب حمايتها ومن أمثلة هذه المناطق

/**1 الأراضي الفلاحية** :لقد اعتنى المشرع الجزائري بالأراضي الفلاحية نظرا للتزايد السكاني المستمر و تفشي ظاهرة على تلك الأراضي دون احترام المعايير و الشروط القانونية المحددة في هذا المجال .

/2**حماية البيئة والموارد الطبيعية** :لقد أكد المشرع الجزائري في العديد من القوانين بما فيها قانون التهيئة و التعمير على ضرورة حماية البيئة و كل بما تتضمنه من موارد طبيعية،

[1] اقلولي وللد صافية ، المرجع السابق ص 75

لأن التنمية الوطنية تقتضي تحقيق التوازن الضروري بين متطلبات النمو الاقتصادي من جهة و متطلبات حماية البيئة و المحافظة على إطار معيشة السكان ولا يكون هذا إلا من خلال التطبيق الصارم المبدأ الترخيص المسبق "أو" مبدأ دراسة التأثير على البيئة "في كل عمل تعلق بالتهيئة و التعمير .

/3**حماية المناطق ذات التراث الثقافي و التاريخي** :لقد تم التأكيد على هذه الحماية في قانون التهيئة و التعمير ذاته و النصوص التطبيقية له أو تلك النصوص القانونية المنظمة لهذا المجال، حيث منعت منعا باتا كل الأعمال المتعلقة بالبناء التي تقع في المناطق ذات التراث الثقافي و التاريخي كالحفريات و الآثار التاريخية لاعتبارها جزء لا يتجزأ من الثورة الوطنية .

المطلب الثاني :الإطار المفاهيمي لمخطط شغل الأراضي

سنتناول في هذا المبحث تعريف المخطط و خصائصه، والأهداف المرجوة من و رائه ، وفي الأخير سنبين العلاقة بين مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

الفرع الأول : مفهوم مخطط شغل الأراضي

إنّ التخطيط المجالي هو وسيلة تنظيمية أساسية من أجل التدخل والتحكم في تسيير المدنية بصورة مستدامة ، فالتخطيط قبل كل شيء هو طريقة تفكيرنا انطلاقا من المشاكل الإقتصادية والاجتماعية والتوجه نحو المستقبل ، من خلال الانطلاق من مجموع القرارات والغايات الكبرى ، وكذا المجهودات المبذولة لتحقيق وانجاز نظرة مندمجة وشاملة للسياسة والبرمجة[1].

[1] اقلولي ولد صافية ، المرجع السابق، صفحة 85

أولا :تعريف مخطط شغل الأراضي

يعتبر التخطيط العمراني أداة للبرمجة والتنظيم يتيح للسلطات العمومية على المستوى الوطني والجهوي و المحلي ، التحكم في النمو العمراني بوضع أدوات للتخطيط العمراني ، ومن بين هذه الأدوات نجد مخطط شغل الأراضي الذي يشكّل الوسيلة الأكثر استعمالا في التخطيط العمراني المعاصر، إذ يعتبر مخطط شغل الأراضي وثيقة شاملة تتضمّن المبادئ والأدوات المحلية للتخطيط الحضري والتي تعد مهمة، فتضبط القواعد العامّة لاستعمال الأراضي وتفصل فيها بالتدقيق[1].

كما يعرف هذا المخطط بأنّه وسيلة لتفصيل و تنفيذ التوجيهات العامة والإجمالية الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .و يعتبر كذلك وسيلة قانونية لضبط استعمال الأرض عن طريق بيان تخصيصها حسب وجهة استعمالها الرئيسية وتقسيمها إلى مناطق، كما يبين حسب المناطق القواعد المتعلقة بالبناء، وكذا وجهة وطبيعة المباني وكيفية إنجازها ومساحتها وارتفاعها، توسعها ومظهرها الخارجي ومدى تأثيرها على البيئة[2].

أما المشرع الجزائري في المادة 31 من القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، و هو أول قانون تطرق إلى هذه الأداة الاستراتيجية ، فقد عرفه على النحو التالي " : ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي و البناء عليها". [3]

[1] اقلولي ولد صافية الصفحة 87

[2] البشير التيجاني التحضير و التهيئة العمرانية في الجزائر، الساحة المركزية ،بن عكنون ،الجزائر،2000،ص69

[3] المرسوم التنفيذي رقم 90- 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير. المرجع السابق،

وتعزيزا لهذا الطرح ، و باعتبار مخطط شغل الأراضي الأداة الثانية والرئيسية التي تضبط النشاط العمراني في الجزائر، فقد أصدر المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي-91 178كإطار مرجعي لمخطط شغل الأراضي[1].

الفرع الثاني :خصائص مخطط شغل الأراضي

إنطلاقا من التعاريف السابقة أمكن القول أن لمخطط شغل الأراضي pos) (جملة من الخصائص ينفرد بها عن غيره من المخططات و المتمثلة في:

•**أداة تعمير قانونية** : يعتبر مخطط شغل الأراضي الأداة الثانية من أدوات التعمير ، نص عليها القانون 90- 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير[2]، بذلك فهو أداة قانونية يجب احترامها من طرف السلطات العمومية و المواطنين و جميع المتدخلين والتقيد بما هو مرخص وما هو ممنوع ، حيث يؤخذ بعين الإعتبار لتحديد مختلف المشاريع والتجهيزات .

•**أداة تفصيلية للنشاط العمراني** : يعتبر مخطط شغل الأراضي مخطط جد تفصيلي ودقيق ، بحيث أنه يقسم القطاعات إلى مناطق طبيعية أو عمرانية وهذا راجع إلى دوره في التخطيط التفصيلي ، كذلك لصلته بالملكية العقارية بحيث يكفل التناسب بين الحقوق العينية المتمثلة في التمتع والتصرف الملكي، وبين الواجبات المنوطة بصاحب الملكية المتمثلة في احترام المظهر الإجمالي، احترام البيئة والنظام العمراني ككل، ويكمن دوره التفصيلي في تطرقه إلى أدق التفاصيل مثل أشكال القطع ومساحتها ، معامل شغل الأراضي ، معامل ما يؤخذ من الأرض مداخل البنايات و واجهاتها..... الخ.

[1] المرسوم التنفيذي رقم 91- 178، المرجع السابق.

[2]

- **أداة لتنظيم المجال الحضري :** يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة فعالة لتنظيم المجال الحضري ، وذلك بالتوافق مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بحيث يقوم بتنظيم عملية البناء داخل هذا **المجال وكذا التدخل في كل قطاع من قطاعات التعمير التي يشملها ، وتتمثل هذه التدخلات في إعادة الهيكلة الحضرية ، التجديد الحضري .... الخ .**

•أداة رقابية : يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة من أدوات الرقابة القبلية ، حيث تظهر هذه الرقابة في تنظيم البنية الحضرية والنسيج العمراني لحماية الأقاليم والسكان من مختلف الأخطار ، كما تظهر أيضا في الحفاظ على التركيبة الحضرية للعمران ودعم الأوساط الريفية وبيان كيفيات وقواعد البناء فيها .

الفرع الثالث :أهداف مخطط شغل الأراضي

لقد أكّد القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على أهداف مخطط شغل الأراضي على النحو التالي:

- **أهداف خاصة بالبنايات**

تسمح هذه الأهداف بتفصيل ما يلي:

• تعيين الكمية القصوى والدنيا المسموح بها في البناء المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء، أو بالمتر المكعب من الأحجام وأنماط البنايات المسموح بها واستعمالاتها .وذلك عن طريق اتخاذ طابع خاص للمباني أو عن طريق اتخاذ اجراءات مهنية من شأنها ألا توجد نوعا من التنافر بين المباني بعضها ببعض، وخلق نسق منسجم للمدينة بحيث يكون لها طابع حضري ومعماري مميز.

•يضبط المظهر الخارجي للبنايات بحيث لا يطغى قسم منها على الآخر، وإيجاد نوع من الانسجام بينهما، بغية القضاء على الفوارق وتحقيق العدالة

الاجتماعية وكذا الحفاظ على الهوية بالنسبة لكل منطقة يغطيها مخطط شغل الأراضي.

• تحديد نوع المنشآت والتجهيزات العمومية وتحديد الطرق والشبكات المختلفة التي تتحمل الدولة إنجازها في آجال محددة، كالمياه والإنارة والمجاري والتي تتفق في حجمها وقدرتها مع حجم السكان وكثرة المباني، بحيث لا تكون هناك وفرة في بعض الأحياء ونقص في بعضها الآخر، وذلك بمراعاة الكثافة السكانية والتوزيع الجغرافي في تقديم الخدمات الإدارية و الاستهلاكية.

• بيان خصائص القطع الأرضية.

•بيان موقع المباني بالنسبة للطرق العمومية وما يتصل بها، و موقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة.

• تحديد ارتفاع المباني[1].

- **أهداف خاصة بالمحيط الخارجي**

هي على النحو التالي :

• تحديد بصفة مفصلة الشكل الحضري بالنسبة للقطاع والقطاعات المهنية.

• تحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، كالمتنزهات العامة و المناطق المكشوفة لتكون متنفسا ومكانا لقضاء وشغل أوقات فراغهم ، لتحسين الإطار المعيشي الحضري للمواطن.

[1] المرسوم التنفيذي رقم 05- 318 المخططات المذكورة في البند 2 من المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 99- 177 المعدل و المتمم

•تحديد طرق المرور، وذلك لتحسين العلاقة بين المساكن والشوارع ومناطق الصناعة والخدمات ، بهدف اختصار رحلة العمل من محل السكن إلى موقع العمل ، عن طريق التسيير الفعال والمتحكم فيه بالنسبة للمواقع والطرق الموصلة إليها وتخفيض تكلفة المواصلات والنقل، في إطار تكامل حركة النقل والمواصلات داخل المدينة لإضفاء ديناميكية متوازنة من جميع أقسامها.

•تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها واصلاحها، حفاظا على الموروث الثقافي والتاريخي وجعل هذه المواقع الأثرية تعكس الطابع الثقافي للمنطقة ' والعمل على دعم القيم الاجتماعية المرغوبة في سلوكات أهل المنطقة.

•بيان موقع مواقف السيارات والمساحات الفارغة.

تعزيزا لهذا الطرح ، أضاف المشرع الجزائري أهدافا أخرى من خلال تعديله للقانون 29-90المتعلق بالتهيئة والتعمير بالقانون 05-04 ، والتي لابد من السعي إلى تحقيقها من خلال إعداد مخطط شغل الأراضي ، كتحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للإنزلاق والتي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء، وذلك حرصا على سلامة شاغلي المساكن ومستخدميها بتحديد شروط و تحفظات خاصة في المناطق المهددة بالكوارث الطبيعية.

الفرع الرابع: محتوى مخطط شغل الأراضي في التشريع الجزائري

يقصد بالمحتوى المتعلق بمخطط شغل الأراضي التشكيلة والمكونات أو القوام التي يرتكز عليها هذا المخطط ، وذلك حسب ما جاء في المرسوم التنفيذي 91- 178، حيث يعتمد قوام مخطط شغل الأراضي على عنصرين هما لائحة التنظيم والوثائق والمستندات

البيانية ، فهو بذلك يتكون من جزء تنظيمي مكتوب وجزء بياني) مخططات (، وهي كالتالي:

أولا :لائحة التنظيم

تتضمن لائحة التنظيم، ما يلي[1]:

•مذكرة تقديم : حيث يثبت فيها تلائم أحكام مخطط شغل الأراضي مع أحكام وتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية وفقا لآفاق تنميتها.

ب –تبيان القواعد و الإجراءات المقررة لكل منطقة خاصة متجانسة ، كالمناطق الساحلية حسب ما ورد في القانون المتعلق بحماية الساحل 02-02 ، والمناطق المعرضة للكوارث الطبيعية حسب ما ورد في القانون 20-04 ، مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة عليها ، كما هو محدد في القانون 29-90 بالنسبة للأراضي التي تتوفر على مميزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية بارزة وكذلك الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد .

حيث يتم تحديد نوع المباني المرخص بها و وجهتها وكذا تحديد نوع المباني المحظورة ، كما يتم تحديد حقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها بمعامل شغل الأرض ومعامل ما يؤخذ من الأرض مع جميع الإرتفاقات المحتملة ، وذلك بغية التوفيق بين حق البناء المرتبط بملكية الأرض وحتمية المحافظة على هاته المناطق ذات المميزات الطبيعية أو ذات المردود الفلاحي أو ذات المميزات الثقافية والتاريخية.

[1] المرسوم التنفيذي 05-318 ، مؤرخ في 06 شعبان عام 1426 الموافق ل 10 سبتمبر سنة 2005 ، يعدّل ويتمّم المرسوم التنفيذي 01- 178 السابق الذكر.

تجدر الإشارة إلى أن معامل شغل الأراضي يحدد في هذه الحالة العلاقة القائمة بين مساحة الأرض مع خالص ما يتصل بها من البناء ومساحة قطعة الأرض ، ويتم ذلك في أي بناء باستخلاص ما يتصل به من المساحة الأرضية:

مساحة أرضية مع ما يتصل بها من بناء خام يساوي مجموع مساحة أرضية كل مستوى من مستويات البناء منقوصا منها:

•مساحات أرضية مع ما يتصل بها من تخشيبات السقف وأدوار ما تحت الأرض وغير القابلة للتهيئة السكنية أو لأنشطة ذات طابع مهني أو حرفي أو صناعي أو تجاري.

•مساحات أرضية مع ما يتصل بها من سقوف وسطوح وشرفات ومقصورات ، وكذلك المساحات غير المغلقة الواقعة في الطابق الأرضي.

•مساحات أرضية مع ما يتصل بها من مبان مهيأة لتستعمل مواقف للسيارات.

•مساحات أرضية مع ما يتصل بها من مبان مخصصة لتخزين المحاصيل أو لإيواء الحيوانات أو العتاد الفلاحي ، وكذلك مساحات المسقوفات أو البيوت البلاستيكية المخصصة للإنتاج الزراعي.

كما يحدد معامل ما يؤخذ من الأرض بالعلاقة القائمة بين مساحة المبنى الأرضية ومساحة قطعة الأرض.

كما تتضمن لائحة التنظيم في جانبها المتعلق بالقواعد المحددة لكل منطقة شروط شغل الأراضي المرتبطة بها ، هذه الأخيرة تتمثل في:

•المنافذ و الطرق.

•وصول الشبكات إليها.

•خصائص القطعة الأرضية.

•موقع المباني بالنسبة للطرق العمومية وما يتصل بها.

•موقع المباني بالنسبة إلى الحدود.

•موقع المباني بعضها من بعض على ملكية واحدة.

•ارتفاع المباني.

•المظهر الخارجي.

•مواقف السيارات.

•المساحات الفارغة والمغارس.

تبين لائحة التنظيم بالإضافة إلى ذلك نوع المنشآت والتجهيزات العمومية ، ومواقعها ، وتحدد المنافذ والطرق وكذا نوع وكيفية وصول الشبكات إليها والتي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتحملها الجماعات المحلية ، وفق الآجال المحددة قانونا[1].

ثانيا:الوثائق والمستندات

تعتبر الوثائق والمستندات الجانب البياني في وثيقة مخطط شغل الأراضي ، حيث تتضمن مجموعة من المخططات تتمثل في:

أ (مخطط بيان الموقع) بمقياس 2000/1أو. (5000/1

ب (مخطط طوبوغرافي) بمقياس 500/1 أو. (1000/1

[1]المرسوم التنفيذي 91- 178، المرجع السابق

ج (خارطة) بقياس 500/1 أو (1000/1 تحدد المناطق والأراضي المعرّضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك ، وكذا الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية.

تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية طبقا لوسائل الدراسات الجيوتقنية والدراسات الدقيقة للزلازل على مقياس مخطط شغل الأراضي ، كما تحدد مساحات الحماية أو الإرتفاقات الخاصة بالمنشآت المختلفة والمنشآت الأساسية المنطوية على التجهيزات والأخطار التكنولوجية ، تطبيقا للإجراءات التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و / أو التكنولوجية في مخطط شغل الأراضي المصنفة حسب درجة قابليتها للخطر بناء على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير والمختصة إقليميا حسب نفس الأشكال التي أملت الموافقة على المخطط .

د (مخطط الواقع القائم) بمقياس 500/1 أو (1000/1 الذي يبرز الإطار المشيّد حاليا وكذلك الطرق والشبكات المختلفة و الإرتفاقات الموجودة.

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

-المناطق القانونية المتجانسة .

-موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العامة.

-خط مرور الطرق والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة منها ، كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، وما تتحمله الجماعات المحلية.

- المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.

•مخطط التركيب العمراني) بمقياس 500/1 أو (1000/1 يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم كما هي محددة في لائحة التنظيم فقرة) ب (من هذه المادة مصحوبا بإستحوار يجسد الأشكال التعميرية والمعمارية المنشودة بالنسبة إلى القطاع المقصود أو القطاعات المقصودة.

بإستثناء مخطط بيان الموقع ، فإن جميع المخططات المذكورة في الوثائق البيانية تعد وجوبا بمقياس 500/1 إذا كان مخطط شغل الأراضي يعني القطاعات الحضرية ، وذلك لتكون هذه المخططات أكثر دقة وتفصيلا للإلمام بالنقائص الموجودة وتسهيل عملية معالجتها، هذه العملية التي من شأنها تحقيق التنمية والتهيئة الحضرية المرجوة[1].

الفرع الخامس: علاقة مخطط شغل الأراضي (p.o.s) بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (pdau)

تتشكل أدوات التهيئة والتعمير من المخططات التوجيهية ومخططات شغل الأراضي، تأتي لتجسيد السياسة العمرانية المنتهجة في تنظيم إنتاج الأراضي والتحكم في تسييرها ، وكذا ترشيد استعمالها واستدامتها بتحديد الشروط والقواعد والأحكام المتعلقة بالتعمير وضبط توقعاته ؛

تتكفل أدوات التهيئة والتعمير ببرامج الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية، و تعمل هذه الأدوات على تحقيق بنية عمرانية حضرية منسجمة ومستدامة ، من خلال العلاقة التي تجمع بين هذه الأدوات وتأثيرها على بعضها البعض

.

[1] المرسوم التنفيذي 91–178 ، المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق ل 28 /15 / 1991 ، المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، جريدة رسمية عدد 26 ، المعدل والمتمم .

أولا :الشروط المتعلقة باستعمالات الأرض

يعمل كل من مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على تبيان قواعد استعمال واستغلال الأراضي و ارتفاقات المنع من البناء التي ترد عليها ، حيث يقوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يعتبر أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري ، على تحديد الإطار العام والأولي للأراضي ، فيبين الوظائف والأهداف الكبيرة لهذه المناطق ، فحسب المادة 18 من القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير يحدد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (pdau) ما يلي :

- التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع .
- توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية .
- مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها[1] .

انطلاقا من المادة 19 من القانون 29-90 يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المنطقة التي يغطيها إلى قطاعات محددة كالتالي :

- **القطاعات المعمّرة :**

تشمل القطاعات المعمّرة كل الأراضي التي تشغلها بنايات مجتمعة وساحات فاصلة ما بينها ، والمستحوذات والتجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق.

[1] المرسوم التنفيذي 90- 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، المرجع السابق.

يقوم مخطط شغل الأراضي على اعتبار أنه مخطط يفصل في توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بتقسيم هذا القطاع إلى عدة قطاعات فرعية) :قطاع إقامي، قطاع تجاري، قطاع ترفيهي، قطاع صناعي(، ليفصل في كل قطاع فرعي في جميع الانشاءات من حيث تحديد الشكل الحضري والنمط المتبع في البناء، تموقع البناء، كيفية توصيل الشبكات لهذه البنايات، وكذا الطرق والمنافذ.

كما يقوم بتحديد كثافة المبنى وعلوه وشكله والمواد المستعملة في تشييده، وكذا تحديد المساحات الخضراء المدرجة ضمن البناية من خلال معامل ما يؤخذ من الأراضي، ومعامل ما يمكن لصاحب البناية أو المؤسسة أو معامل شغله.

وأيضا يتولى تحديد المساحات العمومية، والمساحات الخضراء، والنصب التذكارية ، المواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العمومية.

- **القطاعات المبرمجة للتعمير:**

تشمل الأراضي المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق عشر سنوات حسب جدول من الأولويات منصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

تعد هذه الأراضي قبلة للمقيمين، فهي الأراضي التي تدخل ضمن القطاعات المبرمجة للتعمير، إذ تميز هذه الأراضي ظاهرة المضاربة العقارية التي يقوم بها ملاك الأراضي، والتي ينجر عنها تطويق القطاعات المعمرة بمجموعة من الانشاءات الفوضوية الصلبة منها والقصديرية ، قد يتدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لتصحيح وضعيتها وإدراجها ضمن القطاع المعمر من خلال مجموعة من الإصلاحات على مستوى هذه الانشاءات العشوائية، وفق شروط يحددها مخطط شغل الأراضي، فهو الذي يعمل على مراقبة وتطبيق عملية الإدماج ، ويضمن عدم تجاوز مقيمي هذه الانشاءات لقواعد التعمير

والبناء، فيعطيها بذلك الصبغة القانونية، فهو بذلك يفصل ويطبق الأهداف والوظائف الكبرى التي يحددها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير[1].

ج (قطاعات التعمير المستقبليةّ:

نصت المادة 22 من القانون 90/29 على أن قطاعات التعمير المستقبلية تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد، في آفاق 20 سنة حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

تخضع كل الأراضي المتواجدة في قطاعات التعمير المستقبلية للارتفاق بعدم البناء، فلا يجوز إقامة إنشاءات مهما كان نوعها، ولا يرفع هذا الارتفاق إلا في حالة دخول هذه الأراضي في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، ويتبين من هذا أن مخطط شغل الأراضي هو الذي يرفع القيد الوارد على هذه الأراضي، فلا يرفع هذا القيد مالم يفصل فيه ويحدد قواعد استعماله هذا المخطط.

ثانيا: من خلال ضبط توقعات التعمير

تبين مخططات التهيئة والتعمير سواء مخطط شغل الأراضي، أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي ، وتشمل هذه التوجهات تخصيص الأراضي سواء على مستوى البلدية الواحدة، أو على مستوى مجموعة من البلديات وتبين الأراضي المبنية والأراضي المخصصة للبناء[2].

تعد المبادئ والأحكام المتعلقة بكل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)ومخطط شغل الأراضي (POS) الرامية إلى ضبط التعمير وتحقيق النظام العام العمراني، استنادا لدراسات تعدها المصالح المكلفة بالتعمير ومكاتب الدراسات وفقا

[1] المرسوم التنفيذي 90- 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، المرجع السابق.

[2] المادة 04 من المرسوم التنفيذي 91-178 ، المرجع السابق،

للتخطيطات المعدة مسبقا في مجال التهيئة العمرانية، أو في مجال تسيير المدن الجديدة أو المخططات الوقائية من المخاطر الكبرى، مخططات السياحة، كل هذه التخطيطات تندرج ضمن السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة.

تبين أدوات التعمير) المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مخطط شغل الأراضي (طرق التدخل والأدوات التقنية والقانونية التي من شأنها خلق بنية حضرية ونسيج عمراني منسجم، وكذا تجسيد طابع جمالي للبنايات من خلال مجموعة الرخص التي تمنح بالرجوع إلى مخطط شغل الأراضي (POS) الذي يستمد توجيهاته من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .(PDAU)

تأتي هذه العلاقة التكاملية التي تجمع كل من المخططين لخلق توازن في الوسط العمراني ، وحماية الأقاليم) حماية الساحل، حماية الأراضي الفلاحية، حماية الأراضي ذات المميزات الثقافية والتاريخية والحضارية(، وكذا حماية الأفراد من شتى أنواع الأخطار الطبيعية والتكنولوجية بفرض شروط وتحفظات مستمدة من مخطط شغل الأراضي (POS) في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ضمن رخصة البناء حرصا على سلامة الأفراد من الأخطار الطبيعية كالزلازل، وانزلاقات التربة، وغيرها...

وعليه تلعب أدوات التعمير دورا كبيرا في ضبط قطاع التعمير وترشيد استعمال الأراضي من خلال العلاقة التي تجمعها في إطار تطبيق سياسة عمرانية ناجحة، فهما أداتان رئيسيتان في تسيير المجال الحضري، بحيث يمثل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)الإطار العام، ويمثل مخطط شغل الأراضي (POS) الإطار التفصيلي والتطبيقي له، يعملان في إطار خلق نسيج عمراني منسجم، وتحقيق توازن بين الانتاجية والاستعمال للأراضي .

الفصل الثاني

دور أدوات التعمير في تحقيق عمران مستدام

المبحث الأول : اجراءات اعداد ادوات للتهيئة و التعمير

المطلب الأول : اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يلعب مخطط التوجيهي دور كبير في ضبط النظام العمراني ، حيث يتجلى دوره في ضبط العمران من خلال إجراءات إعداده و المصادقة عليه حيث سنتناول في المطلب الأول إجراءات الإعداد و المصادقة.

الفرع الأول : إجرائات الإعداد و المصادقة.

الا يمكن اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلا بعد إتباع مجموعة من الإجراءات حددها المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 و هي على النحو التالي[

أولا : تحضير واعداد المخطط التوحيهي للنهيئة و التعمير :

فإنه يتم إعداد المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

يستوجب أن توضح هذه المداولة ما يأتي:

-التوجبيات التي تحددها الثورة الاجمالية لتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى الرقعة المقصودة.

-كيفيات مشاركة الادارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية و الجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي لتهيئة وتعمير .

-القائمة المحتمة للتجهيزات ذات المنفعة العمومية في إطار تنفيذ المادة 13 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المذكور سلفا.

وتبلغ المداولة المذكورة في المادة 2 [2]الوالي المختص إقليميا و تنشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية.

ويصدر القرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه المخطط الوطني لتهيئة

و التعمير كما هو منصوص عليه في المادة 12[3] من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 الخاص بتهيئه وتعمير استنادا إلى ملف يتكوف من مذكرة تقديم ، ومخطط يرسم حدود التراب اللذي يشمله المخطط التوجيهي لتهيئه والتعمير، والمداولة المتعلقة به:

-الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.

-الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لواليات مختلفة واذا كان المخطط التوجهي لتهيئة والتعمير يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات، يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية اسناد مهمة اعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات كماهو منصوص عليه في المادتين 9 و 10 من القانون رقم 90 -08 المؤرخ في 7 أفريل ل سنة 1990 والمتعمق بالبلدية[ويبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإعداد المخطط التوجيهي لتهيئة وتعمير لا سيما فيما يخص متبعة وملاحظة الدراسات وجمع الاراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والإدارات العمومية والجمعيات المعتمدة في هذا الغرض.

وغير ذالك ان هاذا المقررات اللذي تتخذه المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات واللتي تدخل في اطار الاجراءات المحددة في هذا المرسوم لا تكون قابلة لتنفيذ الا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية

ويقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين بلديات باطلاع رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتبيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطط الوطني لتهيئة وتعمير، ولهؤلاء المرسل إليهم مهلة خمسة عشر يوم ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة للأفراح عما كامو يريدون في إعداد المخطط التوجيهي لتهيئة وتعمير وتعين ممثليهم في حالة ثبوت ارادتهم هاذه.

ويبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية المعنية

المعنية عند انتهاء المهلة المنصوص عليها في المادة]أعلاه بإصدار قرار يبين قائمة الادارات العمومية و الهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها

بشأن مشروع المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير.

ويستشار وجوبا:

ا)تحت مسمي الادارات العمومية والمصالح التابعة لدولة المكلفة في مستوي الولاية:

-التعمير

-الفلاح

-التنظيم الاقتصادي

-الري

-النقل

-الأشغال العمومية

-المباني والمواقع الأثرية الطبيعية.

-البريد والمواصلات.

ب)تحت مسمي الهيئات والمصالح العمومية المكلفة علي المستوي المحلي

-توزيع الطاقة

-النقل

-توزيع الماء.

وينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية وتبلغ للإدارات العمومية والهيئات و المصالح العمومية، ولمجمعيات والمصالح التابعة لدولة المعنية بمقتضي فحوي هذه المادة وبالإضافة إلى الادارات العمومية والمصالح التابعة لدولة المكلفة في مستوي.

-الولاية الواجب استشارتها ولقد أضافة المادة 8 من المرسوم التنفيذي 05-317المتمم]المرسوم السابق ذكره إدارات عمومية ومصالح تابعة لدولة وهم النحو التالي:

-البيئة.

-التهيئة العمرانية

-السياحة

وهذه الاستشارة ذو أهمية كبيرة في إعداد هذا المخطط كون عملية التعمير بالأساس تحث علي أنه لا تسلم أي رخصة أو شهادة في مجال التعمير إلا إذا كانت

تستجيب لمقاييس المحددة في هذا المخطط، ونظرا لوجود مخططات منصوص عليها في بعض القوانين كتلك المتعمقة بإنشاء المدن الجديدة والسياحة والبيئة

ويبلغ مشروع المخطط التوجيهي لتهيئه والتعمير المصادقة عليه لمداولة المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة لدولة بمقتضي المادة 8 وتمهل مدة 60 يوما ل ابداء اراءها أو ملاحظاتها واذا لم تجب خلال المهلة المنصوص عليها أعلاه يعتبر رأيها موافقة

ثانيا : مرحمة الاستقصاء العمومي:

يخضع مشروع المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير المصادق عليه للاستقصاء العمومي مدة خمسة وأربعين 45 يوما ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرار بهذا الصدد:

-يحدد المكان و الأماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير فيه أو يعين المفوض و المحقق أو المفوضين المحققين

بين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها

-يحدد كيفيات اجراء التحقيق العمومي

وينشر القرار الذي يعرض المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي. وتبلغ نسخة من القرار للوالي المختص اقلميا.

ويمكن أن تسجل الملاحظات في سجل خاص مرقم وممضي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، أو يعرب عنها مباشرة أو ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو والمفوضين والمحقيقين ويقفل سجل الاستقصاء عند انقضاء المهلة القانونية ويوقعه المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

ويقوم المفوض المحقق أو المفوضون المحققون خلال 15 يوما الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع النتيجة

الفرع الثاني: المصادقة و المراجعة على المخطط التوجيهي لتهيئه والتعمير:

أولا مرحلة المصادقة

يرسل المخطط التوجيهي لتهيئه والتعمير، بعد تعديله عند الاقتضاء، مصحوبا بسجل الاستقصاء وبمحضر قفل الاستقصاء و النتائج التي يستخلصها المفوض المحقق، وبعد المصادقة عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية ، إلى الوالي المختص إقليميا اللذي يلتقى برئيس المجلس الشعبي الولائي المختص خلال الخمسة عشر يوما الموالية لتاريخ استلام الملف.

ويصادق علي المخطط التوجيهي لتهيئه والتعمير مصحوبا ب رأي المجلس الشعبي الولائي .

عملا بالمادة 27 من القانون رقم 90- 29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990] حسب الحالة:

-بقرار مشترك بين الوزارة المكلفة بالتعمير والوزارة المكلفة بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني أو الولاة المعنين.

-بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني أو الولاة المعنيين وبناء علي تقرير من الوزير المكلف بالتعمير.

ويجب أن يتكون ملف المصادقة على المخطط التوجيهي لتهيئه والتعمير عما يلي:

-مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

-رأي المجلس الشعبي الولائي أو المجالس الشعبية الولائية.

-سجل الاستقصاء العمومي، ومحضر قفل الاستقصاء العمومي والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق أو المفوضون المحققون.

-الوثائق المكتوبة والبيانية لمخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير المبنية في المادة 17[2] من المرسوم 90- 29

يبلغ المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير المصادق عليه والموضوع تحت تصرف الشعب وفقا لأحكام القانون 90-29 للجهات التالية:

-الوزير المكلف بالتعمير.

-الوزير المكلف بالجماعات المحلية.

-مختلف الأقسام الوزارية المعنية.

-رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنيين

-رئيس المجلس الشعبي الولائي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية الولائية المعنيين

-المصالح التابعة لدولة المعنية بالتعمير على مستوي الولاية.

-الغرفة التجارية.

-الغرفة الفلاحية

ثانيا مرحلة المراجعة

مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، لا تتم إذا إلا كانت القطاعات المزمع تعميرها في طريق الإشباع، وفي تطور بالنسبة لمحيط المخطط لدرجة أن مشاريع تهيئة البلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب لا لطموحات لمواطني ن أساسا ولا لأهداف البلدية المعنية لها، كما أكده المشرع الجزائري. تتم المراجعة بنفس الطريقة التي تمت بها المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، معنى أن هذه المراجعة تكون إدارية ومقيدة، لا يمكن أن [3]تنفذ إذا إلا اثبت المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عجزه في تحقيق الأهداف المرجوة .همن فعملية المراجعة تحتاج إلى إجراءات طويلة ومعقدة لأنها تستلزم بالإضافة إلى طول إجراءاتها إثبات عجز المخطط

.ثانيا : إجراءات مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

لم يقم المشرع الجزائري بالتفرقة بين إجراءي المراجعة والتعديل للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، إذ يختلف هذا الأخير عن المشرع الفرنسي في كونه جعل من إجراءاته أكثر مرونة وسلاسة في المراجعة، إذ وضع شروط كافية للجوء إلى التعديل بدلا من المراجعة ويظهر هذا أساسا في أن:

- لا تمس عملية تعديل المخطط الاقتصاد العام والتوجيهات الأساسية الواردة فيه

. أن - لا تمس عملية التعديل بالمناطق الفلاحية، الطبيعية والغابية. وتمر عملية التعديل بمراحل تبدآ باقتراح رئيس البلدية إجراء تعديل للمخطط التوجيهي، تبليغ الوالي وكل الأشخاص المعنيين بالمصادقة على المخطط، إجراء تحقيق عمومي والمصادقة تتم عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني.

المطلب الثاني : إجراءات إعداد مخطط شغل الاراضي

الفرع الأول : إعداد مخطط شغل الأراضي

يتوجب ان يمر مخطط شغل الأراضي حسب المرسوم التنفيذي رقم 18-189 المؤرخ في الخامس عشر من شهر جويلية لسنة الفين وثمانية عشر \7\ 2018 الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في الثامن عشر من شهر ماي لسنة الف و تسع مائة و واحد وتسعون عبر ثلاث مراحل أساسية إضافة لحظات وإجراءات تعديله ومراجعته:

أولا : تحضير واعداد المخطط:

يقرر إعداد مخطط شغل الأ راضي عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

ويجب أف تتضمن هذه المداولة ما يلي:

-تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأ راضي الواجب إعداده وفقا لما حدده المخطط

التوجيهي لتهيئه والتعمير المتعلق به، وفقا لما حدده المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير المتعمق به.

-بيانيا لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي

- .تبليغ المداولة المذكورة في المادة 2 أعلاه للوالي أو للوالي المنتدب المختص إقليميا وتنشر مدة شهر واحد بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ويصدر قرار الذي يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأ راضي استناداإلى ملف يتكوف من مذكرة تقديم ، وملف المخطط الذي يعد علي مقياس المخطط التوجيهي لتهيئه والتعمير ويعين حدود التراب المطلوب الذي يشمله مخطط شغل الأراضي، والمداولة المتعلقة به حسب الحالة:

-الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة.

-الوزيرة المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني

.تابعا لولايات مختلفة

–الوالي المنتدب إذا كان التراب المعني تابعا لنفس المقاطعة الإدارية.

– .الوالي إذا كان التراب معني تابعا لولاية واحدة خارج الحالة المذكورة سلفا.

–إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بمدينتين أو عدة بلديات، يمكن رؤساء.

المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين.

البلديات كما هـ و منصوص عليه في المادتين 9 و 10 من القانون رقم 90 – 08المؤرخ في 7 افريل 1990 لمتعلق بالبلدية

–يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين الولايات بأعداد مخطط شغل الأ ا رضي لاسيما فيما يخص متابعة الدراسات، وجمع الآ راء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية و الادارات العمومية والجمعيات المعتمدة ليذا الغرض. وغير أن المقررات التي تتخذها المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات والتي تدخل في إطار الاجراءات المحددة في هذا المرسوم لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

ويقو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات باطلاع رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة، ورؤساء المنظمات المهنية، ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الاراضي.

ولهؤلاء المرسل إليهم اجل خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ استلامهم الرسالة للإفصاح عن اراتدتهم عإذا كانوا يردون أن يشاركوا في مخطط شغل الأراضي ويقو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية عند انقضاء

المدة المنصوص عليها في المادة 7]أعلاه بإصدار قرار يبين قائمة الادارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مخطط شغل الأراضي ويستشار وجوبا:

أ)تحت مسمي الادارات العمومية والمصالح التابعة لدولة المكلفة في مستوي الولاية:

-البيئة .

-التهيئة العمرانية

- .السياحة

-التجارة

- .الموارد المائية

-التعمير.

-الفلاحة.

-التنظيم الاقتصادي

-النقل

-الري

-الأشغال العمومية

-المباني والمواقع الأثرية والطبيعية

-البريد والمواصلات

ب) تحت مسمي الهيئات والمصالح العمومية المكلفة في المستوي المحلي

- توزيع الطاقة

-النقل

-توزيع الماء

وينشر هذا القرار مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، ويبلغ للإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح التابعة لدولة المعنية بمقتضي هذه المادة.

ثانيا: مرحلة الاستقصاء العمومي مخطط شغل الأراضي

بعد انتهاء كل المدد والمراجل المذكورة أعلاه؛ يتم اخضاع مشروع مخطط شغل الأراضي للاستقصاء العمومي لمدة 60 يوما بموجب قرار يصدرها رئيس المجلس شعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية ،وتلزم لمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم91 -178]

ان يتضمن ما يلي:

-تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن الاستشارة فيها حول مشروع مخطط شغل الأراضي.

-يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

-يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائها.

-يحدد كيفيات إجراء التحقيق العمومي.

-وينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي (60 يوما) وتبلغ نسخة من القرار إلى الوالي المختص إقليميا ويفتح سجل خاص بالاستقصاء يكون مرقم وموقع من طرف رئيس المجلس الشعبي

البلدي المعني أو رؤساء المجلس الشعبية البلدية المعنية الذي يدون فيه كل الملاحظات التي ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.

بعدها يقفل سجل الاستقصاء عند انتهاء المدة المحددة قانونا 60 يوماويوقعه المفوض

المحقق أو المفوضون المحققون الذين يقومون خلال مدة 15 يوما الموالية بإعداد محضر قفل الاستقصاء ويرسلونه إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجلس الشعبية البلدية المعنية، مصحوبا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته

الفرع الثاني: مرحلة المصادقة و المراجعة على مخطط شغل الأراضي

بعد قفل مرحلة الاستقصاء العمومي واكتمال محتواه، يرسل مخطط شغل الأراضي مصحوبا بسجل الاستقصاء ومحضر قفل الاستقصاء والنتائج المستخلصة من طرف المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا، لإبداء رأيه وملاحظاته خلال 30 يوما من تاريخ استلامه لملف المصادقة وإذا انتهت هذه المهلة(30 يوما) ولم يبدي الوالي ملاحظاته حول المشروع، اعتبر رأيه موافقا.

وبعدها يصادق المجلس الشعبي البلدي بموجب مداولة على مخطط شغل الأراضي مع الأخذ بعين الاعتبار ملاحظات الوالي وبعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي من طرف المجلس الشعبي البلدي، وبعد المصادقة علي مخطط شغل الأراضي من طرف المجلس الشعبي البلدي ،يتم تبليغه الي الجهات الآتية وهي التي حددتها المادة 16من المرسوم التنفيذي رقم 178-91المذكورة [1]أعلاه وهي[1]:

-الوالي المختص أو الولاة المختصون اقليميا

-المصالح التابعة لدولة ،المكلفة ب التعمير علي مستوي الولاية

الغرف التجارية الغرف الفلاحية

وبعدها يوضع مخطط شغل الأراضي المصادق عليه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يبن فيه ما يلي

-تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف

-المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها

-قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون الملف منها

وبالنسبة لمراجعة مخطط شغل الأراضي، تنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المعدل والمتمم على انه : (لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي مراجعة جزئية أو كلية بعد المصادقة عليه الا للأسباب المذكورة في المادة 37 من القانون رقم 90-29 الخاص]بالتهنئة وتعمير ...(وبعد مداولة المجلس الشعبي البلدي بهذا الشأن .(

[1] عبد الله لعريبي، الوقاية العمرانية القبلية و دورها في الحفاظ على البيئة و الحد من البناء الفوضوي، مداخلة قدمت في الملتقى الوطني الدولي ، اشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17-18 فيفري 2013 جامعة محمد خيضر ، كلية الحقوق ، بسكرة، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي سبتمبر 2013 .

وهذه الأسباب التي ذكرة في المادة37 من القانون السالف الذكر الخاص بالتهيئة والتعمير والتي تتمثل في الشروط الآتية:

-ان لم ينجز مخطط شغل الأراضي في الآجال المقررة لا تمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضاري أو البنيات المتوقعة في التقدير الاولي[1]

-إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو في حالة قدم تدعو الي تجديده

-إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية

-إذا طلبت المراجعة بعد مرور خمس سنوات من المصادقة علي مخطط شغل الأراضي ساري المفعول

-إذا استدعت ذلك حاجة انشاء مشروع جديد ذي مصلحة وطنية يصادق علي مراجعات المخطط ساري المفعول في نفس الظروف والاشكال المنصوص عليها لإعداد مخطط شغل الأراضي.

اما بالنسبة لتعديل مخطط شغل الأراضي فتنص المادة 33 من القانون رقم 90-29 علي انه:

لا يمكن أن تخضع القواعد والارتفاقات المحددة بموجب مخطط شغل الأراضي لأي ترخيص، بالتعديل إلا ما يتعلق بالتكييفات الطفيفة التي تفرضها طبيعة الارض أو شكل قطع الأرضي أو طابع البنايات المجاورة

ثانيا : مرحلة المراجعة والتعديل.

لا يمكن مراجعته مراجعة جزئية أو كلية بعد المصادقة عليه إلا للأسباب الآتية

[1] عبد الله لعريبي، المرجع السابق، ص 56.

-عدم إنجاز مخطط يشغل الأراض في الأجل المقرر لإتمامه، سوى الثلث من البناء المسموح به غير المشروع.

أو البنايات المتوقعة من التقدير الأولي.

-إذا كان الإطار المبني في حالة خراب أو في حالة من القدم تدعو إلى تجديده .

-إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.

-إذا طلب ذلك وبعد مرور5 سنوات من المصادقة عليه، أغلبية ملاك البنايات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء

التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.

- إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية.

المبحث الثاني : دور وواقع أدوات التهيئة و التعمير

المطلب الأول : دور أدوات التهيئة و التعمير

الفرع الأول : دور مخطط توجيهي للتهيئة و التعمير

ظهر بموجب القانون 90-29 المؤرخ في 1990-12-01 لمتعلق بالتهيئة والتعمير والذي استبدل مخطط العمران الموجه و يقصد منه : أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري ، يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية، للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي، ويبادر رئيس البلدية المعني أو رؤساء البلديات أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومن المهم ا ن تطلع هذه الهيئات غرف الفالحة ورؤساء المنظمات المهنية، ورؤساء الجمعيات المحلية كتابيا بهذا المخطط[1]

يقدم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير التوجهات العامة للسياسة العمرانية وذلك بعد تقديم شرح للوضع الحالي ٌ وآفاق التنمية العمرانية والوعاء العقاري الذي سوف يطبق في نطاقه، وعدل القانون الخاص بالتهيئة والتعمير سنة2004

ليتماشى مع هذه الأحكام حيث يضبط [2]:

الوقوف على أساسيات التنمية أخذا بعين الاعتبار التطور الاقتصادي والديموغرافي والاجتماعي والثقافي للإقليم المعني

- التناسق ما بين المجال العمراني وحماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.

---

[1] تيجاني بشير ، المرجع السابق، 69

[2] عبد الله لعريبي، المرجع السابق، ص 75.

– يقدم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير التوجهات العامة للسياسة العمرانية، وذلك بعد تقديم شرح للوضع الحالي وآفاق التنمية العمرانية والوعاء العقاري الذي سوف يطبق في نطاقه، حيث يضبط الآتي:

– الوقوف على أساسيات التنمية أخذا بعين الاعتبار التطور الاقتصادي والديموغرافي والثقافي للإقليم المعني التناسق ما بين المجال العمراني وحماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.

كما يحتوي هذا المخطط التوجيهي للتعمير على القواعد المطبقة على كل منطقة حسب تقسيم الأراضي إلى مناطق يتم تعميرها حسب الأولوية فيما إذا كانت قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير أو يستشرف تعميرها مستقبليا.

واخيرا يجب ان يتضمن هذا المخطط القواعد الضابطة لكل منطقة معنية به، والتي يمكن تقسيمها إلى قسمين قواعد تخص طبيعة الأراضي المعنية بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بتحديد ما يلي:

– التخصيص الغالب لهذه الأراضي وطبيعة النشاطات المحظورة أو التي تتطلب شروطا خاصة.

– الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤه

تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها

القواعد الخاصة بتجنب المخاطر وتتمثل في الآتي:

– تحديد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التصدعات الزلزالية أو الانزلاقات أو الانهيارات والفيضانات مساحة حماية المناطق والأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات والمنشآت الكيماوية والبتروكيماوية وقنوات نقل المحروقات والغاز والخطوط الناقلة للطاقة.

– المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلزال.

الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية والمخططات الخاصة بالتدخل

مراجعة وتعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تتم مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو تعديله بنفس الطريقة والإجراءات التي تمت بها المصادقة عليه، إذ لا يمكن إجراء هذه المراجعة أو التعديل إلا ألسباب معينة وهي كالتالي:[1]

- إذا كانت القطاعات المراد تعميرها في طريق الإشباع.
- إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط ال يستجيب ألهداف مشاريع التهيئة أو البنية الحضرية إقليم بلدية.
- التعاون ما بين الدولة والولاية والبلدية هو الهدف الاسمى لهذا المخطط مثله مثل مخططات تهيئة الإقليم سواء كان وطنيا أو جهويا، من أجل ترشيد واستغل اقتصادية الأراضي وتحقيقا ألهداف اجتماعية وبيئية ، لذلك يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية بإبلاغ كل رؤساء الغرف التجارية والغرف الفلاحية ورؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية كتابيا بهذا القرار، ويوضع هذا المخطط تحت تصرف الجمهور وينشر باستمرار بالبلديات في الأمكنة المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين طبقا لمبدأ العالم و الاشهار الملاحظ ان اهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير التي يقتصر على تحديد المناطق التي يمكن تعميرها حسب متطلبات النسيج العمراني، بل يسعى أيضا إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها. لا جل ذلك يعد وثيقة مرجعية لكل أعمال ّ التدخل في العقار وبعد

[1] مجاجي منصور القوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري ، مجلة البحوث و الدراسات العلمية ، المركز الجامعي بحي فارس، المدية ، العدد الأول لشهر نوفمبر 2017.

المصادقة عليه يعتبر ملزما لكل الهيئات ة له المتواجدة في إقليم البلدية حتى للجهة المعد.

الفرع الثاني: دور مخطط شغل الأراضي

لقد نص المشرع الجزائري على مخطط شغل الاراضي في قانون التهيئة والتعمير على وجه التحديد في القسم الثالث من الفصل الثالث الذي جاء بعنوان التهيئة والتعمير.أما التفاصيل فقد احتواها المرسوم التنفيذي رقم 91- 175 المؤرخ في 28 ماي 1991 والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05- 318 السالف الذكر، مخطط شغل الاراضي هو أداة من أدوات التعمير يغطي في غالب الاحيان تراب بلدية كاملة، تحدد فيه وبصفة منفصلة قواعد وحقوق استخدام الاراضي والبناء في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

وضع المشرع قيود استغلال هذه الأراضي، أي مباني تنجز في هذه الاراضي تبقى خاضعة لرخصة صريحة التي لا تسلم إلا للمالك او الحائزين أو الشاغلين الذين يبادرون بلا5-ذلك في نطاق الاحتياجات الذاتية، وهذا دليل على محدودية البناء على مثل هذه المناطق الحساسة من الاقليم، والقيام بإنجاز أي بناء له صلة دون الحصول على رخصة صريحة من الجهة المختصة يؤدي إلى فقدان صفة العضو في المستثمرة[1].

[1] المرسوم التنفيذي رقم 91- 175 المؤرخ في 28 ماي 1991 والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم318-05 السالف الذكر+

وبالتالي لهذه المناطق أهمية خاصة وذلك لحمايتها والحفاظ عليها، إذ تمنح رخصة البناء ضمن أحكام خاصة بالنسبة للبناءات التي بطبيعة موقعها ومآلها التي تعرقل النشاط الفلاحي أو الغابي نظرا لقيمة هذه الارض.

ادوات التعمير ليست الوثائق المرجعية الوحيدة للاطلاع على احسن وجه بالتهيئة والتعمير وبالمشروع الحضري، بل يتعين عليها ان تنسجم مع مخططات أخرى نصت عليها مواد القانون التوجيهي للمدينة رقم 06-06 واخرى وردت في قانون تهيئة الاقليم.

المطلب الثاني : واقع أدوات التهيئة و التعمير

الفرع الأول: واقع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لقد وجدت البلديات صعوبات وعوائق متعددة تحول دون التطبيق السليم للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وذلك راجع إلى الفارق الزمني الموجود بين الفترة التحضيرية و المصادقة على هذه الوثائق، و الفترات التي من خلالها يتم تحقيق مختلف التطورات الحضرية التي تأخذ في المتوسط ثلاث سنوات تضاف إلى مدة انجاز الدراسات المقدرة بسنتين و نصف في المتوسط ، مما يؤدي إلى عدم استجابة هذه المخططات للأهداف و الخيارات المقررة لأن الأحداث تجاوزتها بظهور واقع مخالف يعيق ويعرقل البرامج.

فالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة الجزائر تم تحضيره من طرف المركز الوطني للدراسات و الأبحاث العمرانية (CNEAU) ، و لقد صدر بمرسوم تنفيذي رقم-95 422والمتضمن إصدار المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير للجزائر العاصمة بتاريخ 22/

11/ 1995، وبالتالي استغرق اصداره فترة كبيرة من الزمن تغيرت خلالها عدة أمور فالحركة العمرانية بلغت ما بلغت من امتداد وانتشار.

يتأكد ذلك أيضا إذا ما عرفنا أن وزارة السكن و العمران قررت مراجعة نحو 780 مخطط للتهيئة والتعمير من جملة1541 مخططا على المستوى الوطني ، فكل بلدية تملك مخططا توجيهيا للتهيئة والتعمير مصادق عليه[1].

يوجد 1010 مخططا توجيهيا للتهيئة و التعمير هي محل للمراجعة منها 330 انتهت من حيث الدراسة 153 مصادق عليها،612 في طور الدراسة و 68 في طريق الانطلاق باشرت 907 بلدية فعليا مراجعتها للمخططات قصد تمديد حدود تعميرها و تكييفها مع التطور الملحوظ. [2]

يبرز واقع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من خلال تقسيمه إلى قطاعات وفقا للمادة 20 من القانون 29-90 ما بعدها حيث ألزم المشرع الإدارة بتقسيم المخطط إلى قطاعات و حدد شروط للبناء) قطاعات معمر ، غير معمرة ،مستقبلية ، غير قابلة لتعمير (فوقها إلى حد الحظر النهائي ، لكن هل هذا التقسيم تم احترامه سواء من طرف الإدارة أو الخواص؟

أشار تقر في تقريره لسنة1997 ان هناك اختلالات كبيرة فالإمكانات المتاحة للإدارة المحلية فجاء تقرير مفصل) إن ترابنا الوطني يعاني من اختلالات خطيرة في توزيع السكان و إقامة

[1] ملف التقرير المرحلي لسياسة قطاع السكن مجلة السكن و العمران العدد 02 نوفمبر 2008، ص 72

[2] مجاجي منصور، المرجع السابق ص 145.

النشاطات بالرغم من التوصيات المتكررة فإن التراب الوطني لا يزال يعرف فوارق جهوية و اختلالات قطاعية ، و يعاني في نفس السياق من اعتداءات متعددة مضرة بمواردها الطبيعية النادرة و بالبيئة في مجملها (، و أوصى في نهاية التقرير على أن يرد الاعتبار للجماعات المحلية المنشط الرئيسي للتهيئة العمرانية و التنمية

رغم التقسيم التقني الواضح و الدقيق للمجال إلى أنه عرف تعدي واضح في مختلف بلديات الجزائر سواء بصفة مخططة أو عن طريق البناء الغير مشروع و هذا راجع كله إلى عدم قدرة الدولة على التحكم في العقار فنجاح التخطيط العمراني مرهون بتطبيق سياسة عقارية واضحة و هذا ما تعاني منها لجزائر ، حيث يرجع الامر بالدرجة الأولى إلى قانون الاحتياطات العقارية26-74[1] ، فالبلديات هي المتعامل الوحيد في مجال التعمير و ذلك ضمان للعدالة الاجتماعية، لكن الموارد المالية لشراء الأراضي المدخلة بصفة إلزامية في الاحتياطات العقارية حال دون التطبيق السليم لأهداف هذا القانون •حيث أعطى المشرع صلاحيات واسعة جدا لصالح البلديات في ميدان التعمير و البناء مع أنه من أهم المجالات التي تتعلق بالعمل المحلي تحقيقا لتنمية مستدامة ، لكن لم ترافق هذه الصلاحيات موارد ووسائل فنية و مالية مما أدى إلى التعدي على قطاعات التعمير بواسطة البناء الغير شرعي.

أمام هذا العجز الذي تعاني منه البلديات ، نزع المشرع الجزائري صلاحيات تسيير

[1] من القانون المرسوم التنفيذي رقم29-90 المؤرخ في 01/ 12/ 1990.

المحافظة العقارية من طرف البلدية و منحها لهيئات أخرى :هي الوكالات المحلية و ذلك بمقتضى المادة73 من قانون التوجيه العقاري.

و بذلك أحدث المشرع وسيط في مسألة تسيير العقار في اتجاه البلدية أين أطلق عليها فيما بعد اسم الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري.

كما أن هذه القطاعات عرضة للمضاربة العقارية و ذلك لغياب نظام قانوني واضح في مجال الضريبة العقارية، حيث أدت المضاربة العقارية إلى تزايد كبير في القيمة العقارية، حيث أصبح هذا الارتفاع يشكل عبئ ثقيل على عمليات التعمير و البناء ، الشيء الذي يؤدي لا محالة إلى عجز غالبية المواطنين في اقتناء سكن يناسب دخلهم الشهري و بالتالي تكون هذه القطاعات عرض للبناءات الفوضوية أو غير قانونية بمختلف أنماطه الصلب و القصديري[1].

إن الإهمال في مجال التطبيق يفقد أدوات التعمير الفعالية و المصداقية و الجدوى الضرورية للأداء التخطيطي ذلك لظروف ترتبط بمصالح تتعلق بتحقيق مكاسب حزبية أو شخصية مثل السكوت عن الممارسات العمرانية المخالفة و غض النظر أو تشجيع العشوائيات في مواقع غير مناسبة ، و التي قد تحدث تأثيرات بيئية و اقتصادية و عمرانية سلبية. و هذا ما حدث فعلا في ولاية غرداية، حيث أنه و بالرغم من وجود مخططات التعمير التي تشمل مختلف بلديات الولاية، و المحددة للقطاعات غير قابلة للتعمير ، مناطق الخطر و

[1] عوابد شهرزاد، الضبط الإداري العمراني بين القانون والواقع، مجلة الباحث لدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سطيف 2، العدد 8، جانفي 2016.

تلك المعرضة لانزلاق التربة ، الفيضانات والزلازل، إلا أن الكارثة قد حصلت ، حيث غرقت المدينة في مياه واد ميزاب.

لأن هذه الآليات لم تطبق في الواقع أو تم الاستهتار بتطبيق أحكامها، فمن الصعب تحديد المسؤول عن هذه الكارثة لتعدد المتدخلين في ميدان التعمير و يبقى المتضرر هو الإنسان و البيئة.

إن البناء غير الشرعي لا يعرف حدود و لا يخضع لضوابط حيث أنه لم يكتفي بالتعدي على قطاعات التعمير المستقبلية، بل تجاوز كل الحدود ليصل إلى القطاع الغير قابل للتعمير و الذي من المفروض أن لا يعرف حركة التعمير المخططة و الغير مخططة باعتباره قطاع محمي مما دفع المشرع الجزائري للتدخل لمعالجة هذه الظاهرة، بوضع حلول مرضية أو وسطية لمعالجة وضعية البيانات التي أنجزت خارج الإطار القانوني و ذلك من أجل تسوية وضعية البنايات و محاولة تكيفها مع قواعد التهيئة ، وذلك من خلال القانون 15 -08المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات و إتمام انجازها لكن صعوبة تطبيق هذا القانون حال دون تحقيق الأهداف المسطرة له.

فالمدن الجزائرية تعاني اختلالات كبيرة ، حيث تعرف توسع عمراني غير مراقب و غير متحكم فيه، ادى بشكل مباشر الي تشوه للصورة العمرانية و المعمارية و تدني عام للبيئة الحضرية.

كما يضاف لهذه الوضعية التحولات الاجتماعية الثقافية و تغير نمط الحياة والوضعية السياسية و الاقتصادية، كل ذلك تفاعل لينتج فضاء اجتماعيا جديدا ذو خصوصيات مميزة، أدي بدوره لظهور ما يسمي بعمرنة غير قانونية، تظهر ملامحها في ترييف المدينة اي بزوغ مظهر الريف في المدينة و اختلال توازنها ، وتصل الى استحالة التحكم فيها، ناهيك عن تردي المستوى المعيشي وهذا أساسه السياسات والاليات المبنية للمستعملين، و من ثم انتشار ظاهرة السكن العشوائي والفوضوي و التشبع التدريجي للهياكل الاجتماعية

الفرع الثاني: واقع مخطط شغل الأراضي

لقد بلغ عدد مخططات شغل الأراضي لسنة 2007 نحو12000 مخططا و 4109اي34] بالمئة [مخططا فقط قيد الإنجاز في الميدان رغم ان القانون اللذي ينص علي انشاءها صدر سنة 1990 في حين أن 3337 مخططا28) بالمئة(تمت المصادقة عليها وتنتظر التطبيق اما الباقي اي4747 مخططا40) بالمئة (لا زالت قيد الدراسة أو في الاعداد في حين بلغ عدد المخططات ل شغل الأراضي المسجلة الي غاية 31\12\2008 حوالي 4932 منها4306 انتهت دراستها و 3605تمت المصادقة عليها و بالتالي ما زال العمل يتم وفق المخططات القديمة هذا ما يطرح مشكلة توافق أدوات التهيئة و التعمير بجدية مع متطلبات برامج و أهداف الاستراتيجية الوطنية للتهيئة العمرانية التي تحدد لكل مدينة مكانتها في هرم المدن الجزائرية و وظائفها و بالتالي إمكانية حدوث تعارض معها[1].

[1] عوابد شهرزاد، المرجع السابق، ص 59.

إن أول إشكالية تطرح أمام الإدارة خلال فترة إعداد مخطط شغل الأراضي هو ذلك الفراغ الذي قد يحصل خلال الفترة الفاصلة بين الشروع في الدراسات و الاستقصاء العمومي و بين المصادقة على مشروع مخطط شغل الأراضي وهي فترة يمكن أن يشغلها المضاربون لتخلص من مقتضيات مخطط شغل الأراضي، ولتفادي هذا الفراغ نص المشرع الجزائري في المادة 64 من القانون 29-90 علي أمكنة التأجيل في البث في طلب رخصة البناء و رخصة التجزئة خلال سنة على الأكثر، عندما تكون أدوات التهيئة و التعمير في حالة الإعداد، هذا ما تأكده المادة 45 في فقرتها الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم176-91 حيث أنه لا يجب أن يتجاوز القرار القاضي بالتأجيل مدة سنة[1] و السؤال المطروح ما هو الحكم لو استغرق إعداد أدوات التهيئة و التعمير أكثر من سنة؟

من خلال ما سبق فإن عدد هام من البلديات تظل لا تتوفر على مخطط شغل الأراضي و في غياب هذه الأخيرة نكون أمام تعمير فوضوي ارتجالي، الأمر الذي يؤدي إلى مشاكل عديدة يصعب التحكم فيها لذلك نجد المشرع الجزائري حدد القواعد العامة التي يخضع لها النشاط العمراني في غياب أدوات التهيئة و التعمير، كتعريف القطع الأرضية القابلة للبناء و كذا مواصفات و مقاييس البناء[2] من خلال القانون 29-090 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، كما خصص لها مرسوم تنفيذي175-91 القانون جاء تطبيقا لهذا الأخير، حيث تتضمن القواعد الفنية العامة للأراضي العمرانية و المقاييس الواجب الاعتماد

[1] المرسوم التنفيذي رقم 91- 176، السالف الذكر

[2] المادة 04 من القانون 90- 29 المؤرخ في 01- 12- 1991

عليها في البناءات كحد أدنى من الضوابط، أو في حالة غياب أدوات التعمير، كما حدد الكثافة القصوى للبناءات في الأجزاء المعمرة للبلدية و ذلك تجنبا لازدحام و اختناق المراكز الحضرية بالمدن، و هذا بوضع حد للبناءات العالية كما حاول تنظيم مظهر البناءات و اشترط أن تبدي البنايات بساطة في الحجم، و وحدة و انسجام في المظهر، لكن ما يجب أن نشير إليه أن هذه القواعد التي تضمنها المرسوم التنفيذي 175-91 تظل قواعد عامة فهي غير مدققة بالشكل الكافي حتى تستطيع أن تبسط رقابتها على عمليات البناء المعقدة التي تستلزم إرادة تشريعية قوية ورقابة فعلية، بمجرد الموافقة على مخطط شغل الأراضي تنشأ مجموعة من الحقوق و الواجبات اتجاه الأشخاص العامة و كذا الخواص و تعتبر الموافقة بمثابة إعلان للمنفعة العامة من أجل تنفيذ ما تضمنه المخطط حيث تؤكد المادة 14 من القانون 29- 90 تلتزم السلطة التي وضعته على احترام محتواه[1].

لذلك فإن الأشخاص العمومية يخضعون لمخطط شغل الأراضي من زاويتين : زاوية تنفيذ توجهات التعمير الواردة في المخطط و العمل على ترجمتها على أرض الواقع ، و زاوية السهر على احترام مقتضياته مثلهم في ذلك مثل الخواص ، كما يلزم الخواص باحترام أحكام مخطط شغل الأراضي ومقتضياته ، من أجل الحصول على رخصة البناء و رخصة التجزئة ، حيث تقوم الإدارة برفض المشاريع المخالفة لذل[2]ك.

[1] عوابد شهرزاد، المرجع السابق، ص 145.
[2] المرجع نفسه، ص 175.

من المفترض في الأداة العمرانية المتمثلة في مخطط شغل الأراضي أن تأخذ على عاتقها التكفل بالمستويات التفصيلية في المدينة بالإضافة إلى تكفلها بالعمران الجديد في قطاعات التوسع العمراني للبلديات ، لذلك فان أفضل شغل للأرض هو الذي يحترم و يضمن التوازن بين المناطق الصناعية والمناطق الفلاحية آخذا بعين الاعتبار النتائج المستقبلية، فمخطط شغل الأراضي هو الذي يحدد ضوابط استعمال الأراضي لكن ما يلاحظ أن هناك مشكلا في تطبيقها، نتيجة وجود خلل بين مضمونها و بين الحقيقة العمرانية للبلدية، فيقوم كل ساكن بالبناء وفق مقاييسه الخاصة و ضمن مخطط خاص به[1].

إن صور التواجد المستمر للأحياء القصديرية و صور الاستيلاء على المساحات الحرة و الربط السيئ لشبكات التهيئة، إضافة إلى التشوهات التي تتعرض لها العمارات و التوزيع العشوائي للبنايات ، فكل هذه الاختلالات المسجلة في تنظيم مخطط شغل الأراضي تدل على عدم اكتمال و تجسيد مرحلة ما بعد التخطيط بشكل فعال كما رسم له مسبقا.

إن المشرع الجزائري من خلال إقراره لمخطط شغل الأراضي حاول التحكم في التوسع العمراني ومراقبته و تحديد الاستخدامات المثلى للأراضي لكن الواقع المتردي للتهيئة و التعمير في بلادنا يفتقد إلى معايير حماية البيئة حيث جاء في تقرير لوزارة تهيئة الإقليم و البيئة حول حالة و مستقبل البيئة في الجزائر ما يلي:

يعاني المجال الحضري في الجزائر من ضروب مختلفة من الاختلال الخطر في قواعد العمران و الجانب الجمالي و الهندسة المعمارية في المدن ، حتى المناطق الحضرية الجديدة

[1] المادة 14 من القانون المرسوم التنفيذي رقم 90- 29لمؤرخ في1990-12-01

نمت في الواقع نمو عشوائي، فهي في الواقع لا تحترم معايير البناء و العمران و حماية البيئة و لا تستجيب لأية ثقافة عمرانية و لا تتصف بأي صفة معمارية و لا تتماشى مع الثقافة الجزائرية في المجال العمراني فقد صممت لتكون عبارة عن مراقد خالية من أية وظائف حضرية[1].

إن الواقع يظهر أن التوسع العمراني على حساب الأراضي الزراعية قد أصبح ظاهرة مألوفة في الجزائر بسبب وقوع أغلب المدن الجزائرية في الشمال الجزائري في وسط فلاحي و محاطة بأراضي زراعية خصبة، و قد اكتسحت الأراضي الفلاحية الخصبة في الكثير من الحالات بسبب المنشآت العمرانية المتمثلة في انجاز السكن و المناطق الصناعية و التلوث الصناعي و البناءات العشوائية ،

وقد توسع هذا التعدي ليشمل مجالات أخرى كأراضي الغابات و المساحات الخضراء و غيرها، والشيء المؤسف أن ظاهرة التوسع العمراني على حساب الأراضي الزراعية قد أعطى لها صبغة قانونية من خلال إصدار المرسوم التنفيذي رقم 313-03 المؤرخ في 16/ 09/ 2003 الذي يحدد شروط و كيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني 33 ، حيث يتم دمجها بموجب أدوات التعمير المصادق عليها، و يتم هذا الاسترجاع من طرف لجنة ولائية من أجل انجاز مختلف المشاريع العمرانية، و بالتالي يتم تبرير الاعتداء على الأراضي الفلاحية بحجة عدم وجود

[1] عوابد شهرزاد، المرجع السابق، ص 86.

وعاءات عقارية كافية في المدن[1] و أن اللجوء إلى استعمال هذه الأراضي تمليها الضرورة لإنجاز هذه المشاريع.

إن التخطيط العمراني اهتم بالمجال الحضري على حساب المجال الريفي حيث بقي مهمش و مفتقر لمتطلبات التنمية و غياب التجهيزات الضرورية ، حيث أدت هذه الوضعية إلى انتشار البطالة في الريف و ظهور الفقر ، مما أدى بنزوح السكان من قراهم إلى المدن ليزداد هذا النزوح حدة في سنوات العشرية السوداء التي عرفتها الجزائر ، حيث تم الاستقرار على حواف المدينة هروبا من حالة للأمن التي كانت تعرفها الأرياف و التي أدت إلى انتشار ظاهرة البيوت القصديرية أو الفوضوية في داخل المدن و على حوافها لكن بعد أن تجاوزت الجزائر المرحلة الحرجة التي عاشتها ، و قصد النهوض بالقطاع الفلاحي و من تم المجال الريفي وجهت سياسة جديدة تهدف إلى تطوير الفلاحة و جعلها قاعدة متينة في الاقتصاد الوطني ، و بالتالي وضعت رؤية جديدة لتهيئة أقاليم متوازنة تعتمد على التقرب من سكان الفضاءات القروية و مرافقتهم و انشاء ديناميكية و طرق عمل تبنى وفق مبادرات و أفكار كافة الفاعلين في هذه المناطق.

[1] المرسوم التنفيذي رقم 03- 313المؤرخ في16/ 10/ 2003.

خاتمة

الخاتمة:

أصدر المشرع الجزائري عدة قوانين وقرارات في مجال التهيئة و التعمير التي تراعي وتعمل على حماية البيئة وخاصة من خلال الأهمية التي أعطاها الى الموضوع في القانون 29-90 المعدل والمتمم بموجب قانون05-04 ، إلا أن القواعد المحددة لمخططات تنظيم عملية التهيئة والتعمير التي صاغها المشرع الجزائري، كنص نلاحظ نوع من التنظيم وكان كفيلا بحماية البيئة إلا أنه لم ينجح في تحقيق الأهداف المرجوة منه في مجال حماية البيئة على أرض الواقع، وذلك كون الرجوع لهذه المخططات اصبح منعدما، والملاحظ اليوم هو التضحية بمساحات خضراء شاسعة بحجة الكثافة السكانية والتوسع العمراني، وقد أنشأ المشرع الجزائري عدة هيئات سواء مركزية أو محلية تشرف وتقوم بتنفيذ القوانين الخاصة بحماية البيئة إلا أنه ما يلاحظ في أرض الواقع أن هناك نقص في التفعيل والتنسيق بين هذه الهيئات.

في الأخير نستنتج ان المشرع الجزائري قد اعطي اهتماما كبير للمجال العمراني ويتضح ذلك من خلال القانون 29-90 الخاص بالتهيئة والتعمير من خلال ابراز و اعطاء الصفة القانونية لمخطط التوجيهي لتهيئة وتعمير ومخطط شغل الاراضي وذلك بارز في نص المادة

13من القانون سالف الذكر التي تقر بصريح العبارة ان المخطط التوجيهي ومخطط شغل الاراضي هما الكفيلين ب برامج الدولة والجماعات الاقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية حيث يشكل قطاع التعمير إحدى السياسات العامة الهامة التي تقوم الدولة بإعدادها باعتبارها وجها من أوجه التنمية المستدامة لذلك فمن المنطقي أن يعكس العمران مدى تطور الدولة وهويتها ومستوى الحضارة فيها، فمن خلال نسيج العمران في بلد معين يمكن معرفة درجة رقيه و نوع الحضارة التي تشهدها و الجزائر لخير دليل على ذلك من خلال مناطق فيها لا زالت شاهدة على مرور عدة حضارات بها، آخرها ما تركه الفرنسيون من مخططات لبعض المدن التي لا تزال أجندتها قائمة لحد اليوم ومنها ما عمر في قريب الزمن أي في حقبة زمنية قريبة اعطي انطباعا جديدا لمفهوم المدينة

الجزائرية المعمرة وفقا لما تنص عليه ادوات التعمير المذكورة سلفا ان تجسيد الاستدامة مرهون ب اداء وكفاءة ادوات التعمير باعتبارها اهم وسيلة قانونية وتقنية تملكها الدولة لتحكم في مجالها العمراني ولا تتحقق التنمية العمرانية او التنمية المستدامة الي بوجوب التطبيق الفعلي لهاذه الادوات ب اعتبارها الاطار العام والملزم لكل عملية عمرانية وكل مناضر التشويه التي تشهدها المدن الجزائرية رغم المجهودات المبذولة خاصة في السنوات الاخيرة ليس له تفسير الي تفسير واحد هو فشل ادوات التعمير في تحقيق العمران المستدام ولاكن الحقيقة غير ذلك حيث ان هناك خلل يمكن ارجاعه الي

ان الاجراءات علي الاعداد والمصادقة تخمده زمنية وبتالي حدوث عدة متغيرات تقف في طريق نجاح المخطط ولذلك توجب خلق اليات ل التبسيط من هذه الا جرات وتقليص من اجال الدراسة والزام مكاتب الدراسات ب مدة زمنية لا نجاز المخططات.

ونذكر ايضا ان الهدف من خلال ادوات التعمير يكمل في ضبط و تنظيم عمليات البناء فان البيئة هي الوعاء الذي يحتوي علي هذه العمليات ويكون له تأثير كبير عليها وبالتالي الاهتمام بعنصر البيئة و ادراجه في عمليات التعمير من خلال خلق موازنة بين المدينة و الريف ولتحقيق ذلك يجب ان يسند الي ادوات التعمير مخططات اخري تهتم ب الجانب الريفي تحمي الاراضي الفلاحية و الاوساط الطبيعية.

وان التخطيط العمراني يتطلب رصيد عقاري كافي لا نجاز مختلف المشاريع وبتالي لا يمكن تطوير التخطيط الحضاري و التوسع السكني بدون التحكم في عامل الارض وبتالي يجب تجاوز هذا المشكل من خلال التحكم التام

في السوق العقارية وغلق كل الطرق علي المضاربين من خلال خلق نضام ضريبي عقاري لتفادي المضاربة و الاستعمال العشوائي للأراضي.

ان نجاح أي سياسة عمرانية او تخطيط عمراني مرتبط بالنظام العقاري فعدم وضوح الوضعية القانونية ل الاراضي يقف في وجه المتدخلين العمومين او الخواص لا نجاز مشاريعهم ويؤثر سلبا علي عملية التخطيط العمراني لذلك توجب توفر المعطيات والمعلومات الخاصة ب الارض عن طريق المسح العقاري وتوفر سجل عقاري متكامل ومساير لتطورات التي يعرفها النظام العقاري.

ان المشرع الجزائري منح صلاحيات واسعة للبلدية من اجل التخطيط العمراني ومراقبة عمليات البناء لاكن محدودية الامكانيات البشرية حالة دون التطبيق السليم لهاذه المخططات لذلك لا بد من خلق توازن بين بين حجم المهام و المسؤوليات المسندة ل البلديات عن طريق توفير امكانية مالية .

ان ادوات التعمير كمشاريع القيام بالعمران علي مستوي النصوص ليس فيها أي شبهة او عيب قانوني لكن المشكلة تكمل في التطبيق في حد ذاته فهو الالية التي تجسد نجاح المخطط التوجيهي و مخطط شغل الاراضي علي ارض الواقع وك واقع نعاشه يجب علي ادوات التعمير و المواطن ان يحظيا بتفاهم بعضهما حتي نؤسس عمران تشاركي و بالتالي لا بد من تنظيم المجتمع المدني و توعيته عن طريق الحس المدني وذلك بتحويل المواطن من متفرج الي المتلقي المتدخل او الشريك ف المشكلة لأنها هي جميعا وفي الاخير نؤكد ان الاستدامة العمرانية في الجزائر قد جسدت في عدة مناطق من التراب الوطني عن طريق ادوات العمير ولم يعد ذلك الي وجود حلول سحرية انعدمت في مناطق اخري من التراب الوطني بل الي توفر الظروف التي ساعدة في انجاح هذه المخططات.

قائمة المراجع

القرآن الكريم

قائمة المصادر:

- أبو نصر إسماعيل بن حماد الجوهري الفارابي (ت ٣٩٣هـ) تحقيق: أحمد عبد الغفور عطار. الناشر: دار العلم للملايين – بيروت. الطبعة: الرابعة ١٤٠٧ هـ – ١٩٨٧ م. عدد الأجزاء: ٦.

قائمة المراجع:

- البشير التيجاني التحضير و التهيئة العمرانية في الجزائر، الساحة المركزية ،بن عكنون ،الجزائر،2000.
- – اسماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري ،التوجيه العقاري، هومة لطباعة و النشر وتوزيع الجزائر 2003 .
- – إقلولي صافية ولد رابح ، قانون العمران الجزائري اهداف حضارية ووسائل قانونية .

البحوث الجامعية:

الأطاريح:

– حسونة عبد الغني، الحماية القانونية للبيئة في اطار التنمية المستدامة، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة. 2012

– بوحنيفة قوي تدابير حملية البيئة ،الفجوة بين القرار و التنفيذ دراسة ميدانية لجامعة قاصدي مرباح ،ورقلة، الجزائر ، 2015.

حسينة غواس ، الآليات القانونية لتسيير العمران ، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في قانون عام فرع إدارة عامة ، كلية الحقوق ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، 2011-2012.

- دبيح زهيرة ، ازمة البناية الشرعية وطرق معالجتها، مذكرة ماجستير في القانون، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق ،جامعة الجزائر،2002
- جبري محمد ، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر ،مذكرة ماجستير كلية الحقوق بن عكنون،2005.
- فؤاد محمد الصقار التخطيط الاقليمي دار المعارف الاسكندرية 1994.
- سفيان بن قري، النظام القانوني لحماية البيئة في الجزائر ،مذكرة تخرج لنيل اجازة المدرسة الوطنية للقضاء .
- حميدة جميلة، الرسائل القانونية لحماية البيئة ودور القاضي في تطبيقها، دراسة على ضوء التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجيستر، جامعة البليدة 2011.
- بن صديق فاطمة، الحماية القانونية للبيئة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج ماستر، تخصص قانون عام، قسم الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، 2016/2015.
- .

• القوانين:

- القانون رقم 90- 08 المؤرخ في 7 افريل 1990 لمتعلق بالبلدية المعدل بالقانون 11- 10 .
- القانون رقم 91-25 المؤرخ في 1991/12/18 يتضمن قانون المالية لسنة 1992 .

- قانون رقم 29/90 مؤرخ في: 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير جر عدد 52 صادر بتاريخ: 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ 14 أوت 2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير جر عدد 51 صادر في 2004.

- **المراسيم:**

- المرسوم التنفيذي 05-318 ، مؤرخ في 06 شعبان عام 1426 الموافق ل 10 سبتمبر سنة 2005 ، يعدّل ويتمّم المرسوم التنفيذي 01- 178.

- المرسوم التنفيذي 91-178 ، المؤرخ في 14 ذي القعدة 1411 الموافق ل 28 /15 / 1991 ، المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، جريدة رسمية عدد 26 ، المعدل والمتمم .

- المرسوم التنفيذي رقم 91- 177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005

- المادة 8 من المرسوم التنفيذي 05-317المتمم بالمرسوم السابق ذكره

- المرسوم التنفيذي رقم18- 189 المؤرخ في الخامس عشر من شهر جويلية لسنة 2018

- المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في الثامن عشر من شهر ماي لسنة 1991

- المرسوم التنفيذي رقم 91/ 177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به جريدة رسمية عدد26.

المجلات والمداخلات:

- مجاجي منصور القوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري ، مجلة البحوث و الدراسات العلمية ، المركز الجامعي بحي فارس، المدية ، العدد الأول لشهر نوفمبر 2017.
- عوابد شهرزاد، الضبط الإداري العمراني بين القانون والواقع، مجلة الباحث لدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سطيف 2، العدد 08.
- عبد الله لعريبي، الوقاية العمرانية القبلية و دورها في الحفاظ على البيئة و الحد من البناء الفوضوي، مداخلة قدمت في الملتقى الوطني الدولي ، اشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17-18 فيفري 2013 جامعة محمد خيضر ، كلية الحقوق ، بسكرة، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي سبتمبر 2013 .

فهرس المحتويات

شكر وعرفان
إهداءات
مقدمة: 1
الفصل الأول: الأحكام العامة للتنمية المستدامة وأداوت التعمير..... 6
المبحث الأول : الإطار المفاهيمي للعمران المستدام 6
المطلب الأول : مفهوم التنمية المستدامة 6
الفرع الأول : تعريف التنمية المستدامة..... 6
الفرع الثاني :أهداف و خصائص التنمية المستدامة 17
المطلب الثاني : مفهوم العمران المستدام 20
الفرع الأول : مفهوم التخطيط..... 20
الفرع الثاني : أهمية التخطيط 24
الفرع الثالث : مفهوم العمران المستدام..... 28
الفرع الرابع : النمية المستدامة و التخطيط العمراني بالجزائر..... 31
المبحث الثاني: الإطار المعرفي لأدوات التعمير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير –مخطط شغل الأراضي..... 37
المطلب الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير موضوعه محتواه و أهدافه 37
الفرع الأول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير..... 37
الفرع الثاني: موضوع ومحتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 38
الفرع الثالث: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 41
المطلب الثاني :الإطار المفاهيمي لمخطط شغل الأراضي..... 43
الفرع الثاني :خصائص مخطط شغل الأراضي 45

الفصل الثاني: دور أدوات التعمير في تحقيق عمران مستدام..... 59
المبحث الأول : اجراءات اعداد ادوات للتهيئة و التعمير 59
المطلب الأول : اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 59
الفرع الأول : إجرائات الإعداد و المصادقة. 59
المطلب الثاني : إجراءات إعداد مخطط شغل الاراضي..... 65
الفرع الأول : إعداد مخطط شغل الأراضي..... 65
الفرع الثاني: مرحلة المصادقة و المراجعة على مخطط شغل الأراضي..... 68
المبحث الثاني : دور وواقع أدوات التهيئة و التعمير 72
المطلب الأول : دور أدوات التهيئة و التعمير..... 72
الفرع الأول : دور مخطط توجيهي للتهيئة و التعمير 72
الفرع الثاني: دور مخطط شغل الأراضي..... 75
المطلب الثاني : واقع أدوات التهيئة و التعمير 76
الفرع الأول: واقع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير..... 76
الخاتمة:..... 88
قائمة المراجع
فهرس المحتويات

ملخص:

إن تحقيق التنمية المستدامة في قطاع العمران يكون من خلال الاعتماد على المخططات، وعلي رأسها المخطط التوجيهي التهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، وهي أدوات ذات طابع تقني وقانوني، يتم من خلالها ضبط شغل الأرض، فمتى احترمت هذه المخططات أدت وظيفتها، وقلت البناءات الفوضوية، والاستنزاف غير العقلاني للأراضي، لذلك عمد المشرع الجزائري إلى سن القانون 90-29 المتعلق بتهيئة وتعمير والمراسيم المنفذة له.

حيث تهدف هذه الدراسة إلى تبيان دور أدوات التعمير في ضبط المجال العمراني وتحقيق عمران مستدام، وتحقيق العدالة العمرانية.

الكلمات المفتاحية: العمران المستدام، المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير، مخطط شغل الأراضي، العدالة العمرانية.

Abstract :

Achieving sustainable development in the urban sector is through reliance on schemes, notably the development and reconstruction guideline and the land occupancy scheme, which are technical and legal in nature, through which land occupancy is controlled. Once these schemes have been respected, their function has been reduced, chaotic constructions and irrational land depletion have been reduced, so the Algerian legislator enacted Law 90-29 on the preparation, reconstruction and decrees implemented. This study aims to demonstrate the role of reconstruction tools in controlling the urban area, achieving sustainable urbanization, and achieving urban justice.

***Keywords**: Sustainable urbanization, reconstruction preparation guideline, land occupancy scheme, urban justice.*