البيئة الحضرية من منظور التخطيط العمراني

الاستاذ : علي عيسى ؛ استاذ مساعد ؛ جامعة تيارت

الملخص:

تعتبر الاراضي العامرة و الاراضي القابلة للتعمير بمفهوم القواعد العامة لقانون التهيئة والتعمير في الجزائر بمثابة المكون الرئيس لما يعرف في علوم البيئة بالبيئة الحضرية ، وان كان هذا الجانب يشكل اهتمام الباحثين في مختلف العلوم فان الاهمية لا تقل عنها في العلوم القانونية ذلك ان قواعد قانون العمران في الجزائر تطرقت لضبط وتسيير هذا المحيط و الوسط الذي يجمع مختلف الجوانب الاجتماعية و الاقتصادية و الطبيعية ، و سنت لها تشريعات جاءت بأدوات ووسائل تسمح بمتابعة الانشطة البشرية في هذا الوسط و ضبطها انطلاقا من عمليات التخطيط العمراني على اختلاف مستوياته و تقنياته ومن ثم تظهر الاشكالية التي تدور حول مدى مساهمة التخطيط العمراني في ضبط البيئة الحضرية.

الكلمات المفتاحية: البيئة الحضرية ، التهيئة ، التعمير، التخطيط العمراني ، المدن ، قواعد البناء والتعمير، قانون العمران

Abstract:

Urbanized lands and lands can be urbanized as part of the general rules of the law of design and construction in Algeria are considered as the main component of what is known in the environmental sciences of the urban environment, although this aspect is the interest of researchers in various sciences. The importance is no less in the legal sciences. Algeria has addressed the control and management of this environment and the center that combines the various social, economic and natural aspects. It has enacted legislation that includes tools and means to allow human activities to be followed in this area and controlled from the urban planning processes at various levels And its techniques, and then show the problem of the extent to which urban planning contributes to the control of the urban environment

Keywords: Urban Environment, Urbanization, Urban Planning, Cities, Construction Rules, Urbanization Law

تاريخ الارسال :2018-02-06 **تاريخ القبول** : 2018-05-23 **تاريخ النشر** : 2018-06-17

مقدمة :

اختلفت التعريفات والمفاهيم التي تتعلق بدراسة البيئة عموما و اختلفت الزوايا التي قسمت من خلالها الى مجموعة من العناصر ، لكن المتفق عليه و المستقر في علوم البيئة عموما هو التقسيم الثنائي العام الذي قسم البيئة الى بيئة طبيعية و بيئة مشيدة ، ومن منطلق هذا التقسيم و التوصيف جاءت مجموعة من التقسيمات الفرعية للبيئة و الدراسات المختصة بها و خاصة تلك التي تعرف نشاطا بشريا كثيفا حيث ما وجدت التجمعات السكانية الكبيرة و التي تعرف في لغة العمران بالتجمعات العمرانية و يصطلح على تسميتها ايضا بالبيئة الحضرية لارتباطها بمفهوم الحضر المخالف لمفهوم البدو و البداوة في علم و فن العمران ، ومع التطور الذي شهدته هذه التجمعات العمرانية اصبحت تعرف فيما بعد بالمدن أو التجمعات الحضرية الكبرى في لغة العمران ، وهوما تبناه الاصطلاح القانوني في القوانين المنظمة للنشاط العمراني من خلال قواعد التهيئة و التعمير و الادوات و الوسائل المستعملة في تنظيم و تسيير النشاط العمراني داخل هذه المناطق و يتطابق مع سياسة التخطيط التي تبنتها معظم التشريعات بما فيها التشريع الجزائري في مجال التهيئة و التعمير ، لكن هذا الوضع لم يمنع من ظهور مشاكل عديدة و متعددة في هذه المناطق اثرت سلبا على حياة الافراد وعلى مسار التمتع بالحقوق الاجتماعية و الاقتصادية من خلال المعوقات و العراقيل التي خلفتها السلوكيات المخالفة للتنظيم و التخطيط المنتهج في مختلف المراحل التي صاحبت التطور الذي يعرفه المجتمع الجزائري و النمو الديمغرافي الكبير المسجل على المناطق الحضرية في الجزائر و هوما يجعلنا نتساءل عن فاعلية التخطيط العمراني ومدى نجاعات الوسائل المنتهجة من قبل المشرع الجزائري في مجال العمران وتنظيم لبيئة الحضرية بالمفهوم الحديث وهوما يمكننا ان نصُوغه في الاشكالية التالية : الى أي مدى ساهمت المخططات العمرانية في تنظيم وضبط البيئة الحظرية ؟ و هو ما ستعالجه هذه الورقة البحثية من خلال التوقف عند المبحثين التاليين :

المبحث الاول : مدلول البيئة الحضرية

المبحث الثاني :مساهمة التخطيط العمراني في تنظيم و ضبط البيئة الحضرية

تاريخ الارسال :2018-02-06 **تاريخ القبول** : 2018-05-23 **تاريخ النشر** : 2018-06-17

المبحث الاول : مدلول البيئة الحضرية

حتى يتسنى لنا تحليل سياسة التخطيط العمراني المنتهجة من قبل المشرع الجزائري و اثرها على البيئة الحضرية ، يقع علينا لزاما التوقف عند تحديد مدلول البيئة الحضرية ومفهومها انطلاقا من المفاهيم المتبناة في العلوم الاجتماعية عموما وبناءا على بعض الرؤى الكلاسكية لنتوقف عند التعريف القانوني و الخصائص التي تتميزبها البيئة الحضرية ، ومن ثم التمييزبينها و بين ما يشابهها من المفاهيم على النحو الموالي

المطلب الأول:المقصود بالبيئة الحضرية

لا اختلاف في استخدام مصطلح البيئة الحضرية عن الاستخدامات الشائعة للوسط أو المحيط الحضري بما يتضمنه من ابعاد اجتماعية و ايكولوجية و اقتصادية، وهو ما يمكننا من خلاله تحديد معالم التعريف اللغوي و الاصطلاحي للبيئة الحضرية رغم اختلاف الزوايا التي ينظر منها الى المفهوم بحد ذاته ، فلقد اختلفت التعريفات التي اوجدها المختصون بالدراسات الحضرية في تحديدهم لمفهوم البيئة الحضرية ومن ثم سنحاول تحديد هذا المفهوم بناء على الاطر النظرية و مختلف التفسيرات العلمية التي تناولت الموضوع .

الفرع الأول : تعريف البيئة الحضرية في مختلف العلوم الاجتماعية

اولا: من منطلق علم البيئة الايكولوجية

يمكن تعريف البيئة الحضرية بناء على مختلف العمليات الايكولوجية ومن بين هذه العمليات التركز و التشتت ،المركزية، الغزو،العزل ، اللامركزية والاحتلال[1].

تشير هذه العمليات الايكولوجية في تفسيرها للبيئة الحضرية إلى التغيرات التي يحدث عن طريقها

تغيرات في توزيع السكان و أنشطتهم الاجتماعية، بحيث يشير التركز و التشتت الى التغيرات التي تطرأ على السكان عبر المكان نتيجة للهجرة من منطقة لأخرى أو للاختلاف في معدلات الزيادة

1 اسماعيل قيرة :علم الاجتماع الحضري و نظرياته، منشورات جامعة منتوري، قسنطينة، 2004 ،ص53

تاريخ الارسال :2018-02-06 **تاريخ القبول** : 2018-05-23 **تاريخ النشر** : 2018-06-17

الطبيعية، و تقاس عمليتي التركز و التشتت في ضوء الكثافة السكانية، و تتأثر هاتين العمليتين بدرجة القرب من وسائل المواصلات و تباين القدرة الاقتصادية، فضلا عن أنواع استخدام الأرض[2].

أما عمليتا المركزية و اللامركزية فتشير إلى مدى تركيز أو عدم تركيز المشروعات الاقتصادية الحكومية و الوظائف العامة داخل البيئة الحضرية أو خارجها[3].

و معنى ذلك إن المركزية ترتبط أساسا بالنشاطات الصناعية و التجارية و الإدارية .و قياسها يتم من خلال التعرف على مدى سيطرة البيئة الحضرية على هذه النشاطات[4]

و الواقع إن مناطق هذه الأعمال تشكل أنشطة النقل و المواصلات والحركة من طرف التجار والعمال، وبالتالي تمثل أعلى كثافة سكانية بمقارنتها بالمناطق الأخرى، وتصبح فيها قيمة الأرض باهظة الثمن، وقد يترتب على ذلك انتقال بعض المشروعات الاقتصادية إلى خارج نطاق البيئة الحضرية، وهذا يؤدي إلى الاتجاه نحو اللامركزية نتيجة انتقال هذه المشروعات إلى الضواحي النائية وانتقال العمالة والخدمات الاجتماعية والاقتصادية التي تتلاءم مع ظروف العمل و المكان[5]

أما اهم مبررات الاتجاه نحو اللامركزية:

- هو صعوبة الحصول على مواقع تتلاءم مع الاحتياجات الصناعية
- صعوبة النقل داخل البيئة الحضرية، وعدم وجود الاتساع المكاني الى جانب ارتفاع اسعار المواقع الصناعية.

[2] السيد الحسيني :المدينة دراسة في علم الاجتماع الحضري، دار المعرفة الجامعية، الاسكندرية، 1993 ، ص131

[3] حنفي عوض :انسان المدينة بين الزمان و المكان :د.د.ن، القاهرة، 1999 ،ص176

[4] السيد الحسيني :مرجع سبق ذكره،ص132

[5] خنفي عوض :مرجع سبق ذكره ،ص172

تاريخ الارسال :2018-02-06 تاريخ القبول : 2018-05-23 تاريخ النشر : 2018-06-17

واذا نظرنا الى موقف الدول النامية من المركزية واللامركزية نجد ان مشروعاتها الصناعية الضخمة تميل الى الاتجاه نحو ضواحي المدن الكبرى، بينما تظل المشروعات الصناعية الصغيرة مركزة في المناطق الحضرية الداخلية[6] .

أما فيما يخص عملية العزل فتشهد المناطق الحضرية تنافسا على المواقع الجيدة و المواد النادرة مما يؤدي ذلك الى جملة من النتائج أهمها الصراع على الموقع الذي يعني توجه المؤسسات والجماعات للتكتل في بعض المناطق الحضرية.

ورغم أن عملية العزل قد تكون طوعية أو غير طوعية فإنها تصبح بمقتضاها المناطق الحضرية متخصصة في أنماط استخدام الأرض أو الخدمات أو السكان.

وقد قدم أنصار الأيكولوجيا البشرية نوعين متميزين من العزل بحيث يتعلق:

- النوع الأول بفصل الوحدات السكانية المتشابهة، ويستند هذا النوع الى مؤشرات متداولة في التراث السوسيولوجي، كاللغة، الدخل، الثقافة، الدين، الجنس .

ولهذا ينطوي العزل على ظهور مناطق سكنية متقدمة وأخرى متخلفة ومناطق إثنية و أخرى صناعية الى غير ذلك

- النوع الثاني فيرتبط بظاهرة التخصص.

ومن هذا يستند العزل أو يقوم على اساس ميل الانشطة الوظيفية المتشابهة الى التركز في منطقة معينة، ومن ثم يصبح العزل كعملية أيكولوجية يشير الى التجمع في مكان واحد.

واذا انتقلنا الى مناقشة عمليتي الغزو و الاحتلال، لاحظنا أنهما عمليتان أيكولوجيتان مرتبطتان تعبران على التغير الذي يصيب بعض أجزاء المكان الحضري [7] بحيث يشير الغزو الى نفاد جماعة سكانية الى منطقة منفصلة كانت تؤدي من قبل وظيفة مختلفة أو كانت تشغلها جماعة سكانية

[6] السيد الحسيني : مرجع سبق ذكره ،ص133

[7] اسماعيل قيرة : مرجع سبق ذكره ،ص55

تاريخ الارسال :2018-02-06 تاريخ القبول : 2018-05-23 تاريخ النشر : 2018-06-17

مغايرة .ولعل أبسط مثال يمكن أن يفسر لنا عملية الغزو وهو تحول بيئة حضرية راقية الى بيئة حضرية شعبية بسبب انتقال افراد الطبقة الدنيا للاقامة فيها.

أما أهم العوامل التي تؤدي الى عملية الغزو فهي التوسع في المناطق السكنية، وتحركات السكان، والتغيرات التي تطرأ على شكل وخطوط المواصلات، و تهدم المساكن أو تعرضها للسقوط بسبب تدهور حالتها أو تغيير استخدامها، و انشاء مبان عامة أو خاصة ذات خصائص جاذبة أوطاردة، وادخال أنواع جديدة من الصناعات، وظهور تغيرات اقتصادية من شانها اعادة توزيع الدخل القومي.

والملاحظ أن غزو جماعة سكانية لمنطقة جماعة سكانية أخرى لا يتم بطريقة فورية وخلال فترة

زمنية قصيرة، فقد سبق الغزو ضغوط عديدة تمارسها الجماعة الغازية على سكان الجماعة المقهورة.

وخلال عملية الغزو تنشأ مقاومة من جانب هؤلاء السكان قد تتمثل في الامتناع عن بيع الأراضي للبناء وعدم قبول السكان الجدد بسهولة[8] وفي مدن الدول النامية تتخذ عملية الغزو أشكالا متعددة من بينها نمو الأحياء على اطراف المدينة، وتحول بعض الأحياء السكنية الى أحياء تجارية بسبب ضغوط المكان[9]

ثانيا : من منطلق العلوم التكنولوجية

إلى جانب المفهوم الايكولوجي هناك مفاهيم اكثرعملية فتعرف البيئة الحضرية بأنها":بيئة مصطنعة أوجدتها قدرة الانسان على استحداث , الأدوات و استخدامها في مجالات تفاعله مع البيئة الطبيعية[10] "

[8] السيد الحسيني : مرجع سبق ذكره ،ص134

[9] السيد خنفي عوض :مرجع سبق ذكره ،ص176

[10] عبد العاطي السيد : الانسان و البيئة ، مرجع سبق ذكره ، ص361

تاريخ الارسال :2018-02-06 **تاريخ القبول** : 2018-05-23 **تاريخ النشر** : 2018-06-17

إن هذا التعريف يشير الى ما توصل إليه المجتمع من وسائل تكنولوجية والتي غيرت البيئة الطبيعية لخدمة الحاجات البشرية، وهي تشمل استعمالات الاراضي واقامة التجمعات السكنية و المناطق الصناعية والمراكز التجارية، والخدمات العامة من طرق ومصارف مياه وشبكات ري ومختلف النشاطات الاجتماعية و الاقتصادية، مما يؤثر ذلك على الكائن الحي خاصة الحياة الاجتماعية نتيجة تلوث الهواء والماء والتربة بالملوثات المختلفة[11].

ومن ناحية أخرى تعرف البيئة الحضرية على أنها ":الوسط الذي يعيش فيه الانسان المتحضر ويحصل منه على عناصر ومقومات حياته الاساسية، ويمارس فيه مختلف, النشاطات الاجتماعية والاقتصادية والثقافية، وبالتالي يؤثر فيه و يتأثر به[12] "

يتبين من خلال هذا التعريف أن البيئة الحضرية ليست مجرد موارد يتجه إليها المجتمع ليستمد منها مقومات حياته، وإنما تشمل كذلك علاقة الفرد بالمجتمع والتي تنظمها المؤسسات , الاجتماعية والعادات و التقاليد والقيم و الاخلاق

ويمكن تعريف البيئة الحضرية بانها " : تلك المناطق التي تتميز بتوفر المرافق واتساع العمران وزيادة نسبة التعليم ومزاولة الأنشطة الاقتصادية غير الزراعية بالنسبة لغالبية سكان تلك المناطق [13]"

يبدو أن هذا التعريف يركز على الجواب الفيزيقية للبيئة الحضرية، وهو بدوره يشير الى بعض المفاهيم الاساسية ذات الابعاد الاجتماعية كالتحضر الذي يتضح من خلاله شكل جماعات السكان الذين يعيشون في المناطق الحضرية، وذلك بمقارنتهم باجمالي عدد السكان داخل المجتمع الواحد، والحضرية التي يتضح من خلالها نماذج الثقافة و التفاعل الاجتماعي الذي ينجم عن تركز عدد كبير من السكان في مناطق محدودة نسبيا، وبالتالي تعكس الحضرية تنظيم المجتمع في

[11] عبد العاطي السيد : الانسان و البيئة ، مرجع سبق ذكره ، ص361

[12] عبد الرحمن المهنأ ابا الخيل ، محي الدين محمود قواس : النظم البيئية و الانسان ، دار المريخ ، الرياض، المملكة العربية السعودية ، 2005 ،ص27

[13] محمد منير حجاب : التلوث و حماية البيئة : قضايا البيئة من منظور إسلامي ، دار الفجر ، مصر، ط 1999 ، 1 ،ص23

تاريخ الارسال :2018-02-06 **تاريخ القبول** : 2018-05-23 **تاريخ النشر** : 2018-06-17

حدود تقسيم العمل ومستويات التكنولوجيا والحراك الاجتماعي السريع، والتنقل، والاعتماد المتبادل بين أعضاء المجتمع في أداء الوظائف الاقتصادية و الاجتماعية العلاقات المتباينة[14]

ثالثا: من منطلق علم الاجتماع

تعرف البيئة الحضرية أيضا بأنها:"تلك التغيرات التي تحدث في المجتمع الحضري, وهي بذلك تشمل الجوانب الإنسانية و الجوانب الفيزيقية للبيئة الحضرية[15]".

يتضح من خلال هذا التعريف أنه يركز على الجوانب الإنسانية والجوانب الفيزيقية للبيئة الحضرية، بحيث تشمل الجوانب الإنسانية الحد الأعلى و الأمثل لعدد السكان المراكز الحضرية والكثافة السكانية للمدن ومعدلات الزيادة والتركيب الثقافي والديني والعرفي للمجتمع الحضري . كما تشمل ضمان صحة وسلامة المجتمع البشري من التلوث المنزلي الناجم عن النفايات أو الفضلات و المجاري و الأطعمة التالفة أو التلوث الصناعي الذي تسببه مداخن المصانع على اختلاف أنواعها و ما يتسرب من فضلاتها على الأرض و في الأنهار و البحار.

أما الجوانب الفيزيقية فهي تشمل تخطيط استخدام الأرض ومساحة المدينة الكبرى أو التي تضع ضمن الحدود التنظيمية التابعة لها بأسلوب علمي وبشكل يضمن التوازن في توزيع المساحة على السكن والمصانع والخدمات الصحية والتربوية و الدينية والرياضي والترفيهية و المرافق التجارية[16] .

كما تعرف بأنها هي الأكثر تعقيدا من البيئة ال ريفية نض ا ر لطبيعتها الاجتماعية والثقافية والخاصة فسكان الحضر يتمسكون بخصائص تختلف عما يتسم به سكان البيئة البدوية والريفية فهم جماعات يغلب عليها التباين الاجتماعي والثقافي والسلالي إذ تتنوع المهن ويسود تقسيم العمل وتتسم العلاقات الاجتماعية بالمنفعة والسطحية والمنافسة والمصالح الشخصية

[14] فتحي دردار : البيئة في مواجهة التلوث ، دار الأمل ، تيزي وزو ، 2002 ،ص17

[15] محمد السيد عامر : مرجع سبق ذكره ،ص66

[16] عبد الاله أبو عياش ، اسحاق يعقوب القطب : الاتجاهات المعاصرة في الدراسات الحضرية ، وكالة المطبوعات ، الكويت ،ط 1980 ، 1 ،ص27

تاريخ الارسال :2018-02-06 **تاريخ القبول** : 2018-05-23 **تاريخ النشر** : 2018-06-17

والبيئية الحضرية هي بيئة جذابة يؤمها المهاجرون من البادية والريف سعيا للرزق والتماسا للمستوى المعيشي الأفضل ويرتفع بها معدل التلوث البيئي بسبب تركز الصناعات والكثافة السكانية العالية بسبب الهجرة إليها[17].

كما عرفها هاشم عبود الموسوم بأنها نستطيع أن نصف البيئة بأنها تمثل مجموعة من النظم المتنوعة والتي تعمل جنبا إلى جنب مع بعضها، وباعتبار المدينة تمثل بيئة لها خصوصيتها فهي بالتالي تكون مؤلفة من عدد من الأنظمة البيئية الحضرية، والتي تعمل كدالة لأسلوب معيشة سكانها وأفكارهم وتقاليدهم وأعرافهم الرمزية[18].

رابعا : التعريف القانوني :

رغم كثرة النصوص القانونية الدولية و الوطنية التي تناولت موضوع البيئة بالتنظيم هذا يؤدي إلى اختلاف الرأي حول العناصر البيئية المقصودة بالحماية، أيراد بها العناصر الطبيعية فقط أم يضاف إليها العناصر المنشأة بفعل الإنسان؟[19]

و بالرجوع إلى القانون رقم03 _10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، نجد أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا دقيقا للبيئة ، حيث نجد المادة 2 منه تنص على أهداف حماية البيئة فيما تضمنت المادة 3 منه مكونات البيئة . ولئن كان المشرع الجزائري لم يفرد البيئة بتعريف خاص إلا أنه و بالرجوع إلى القانون رقم03 _10 السالف الذكر، يمكن اعتبار البيئة ذلك المحيط

[17] سو زن أحمد أبوريه، الإنسان والبيئة والمجتمع،دار المعرفة الجامعية، القاهرة,2008,ص87

[18] هاشم عبود الموسوي، بدر صلاح يعقوب، التخطيط والتصميم الحضري- دراسة نظرية تطبيقية حول المشاكل الحضرية- ، دار الحاصد للنشر .والتوزيع، الأردن،2006 ,ص93

[19] حسونة عبد الغني ،الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق ، سنة 2012 .جامعة محمد خيضر بسكرة ،ص 14 .

تاريخ الارسال :06-02-2018 **تاريخ القبول** : 23-05-2018 **تاريخ النشر** : 17-06-2018

الذي يعيش فيه الإنسان بما يشمله من ماء هواء ، تربة ، كائنات حية و غير حية و منشآت مختلفة ، و بذلك فالبيئة تضم كلاّ من البيئة الطبيعية و الاصطناعية.

فمفهوم البيئة الحضرية مفاده كما يلي:"هي عبارة عن مجال حضري تقطنه جماعات اجتماعية تمارس جملة من الأنشطة الصناعية والخدمية وذلك في حدود جغرافية معلومة".

و عليه فالبيئة الحضرية عبارة عن نسق اجتماعي يتكون من مجموعات من الأفراد الذين يشكلون كثافة عالية ودرجة ملحوظة من اللا تجانس ويسعون الى تحقيق أهداف مشتركة بالنظر إلى النسق ألقيمي والمعيشة المشتركة.

و هناك تعريف أوضح البيئة الاصطناعية أو المشيدة :"وهي التي صنعها الإنسان بعمله وبتقدمه" ويقصد بالبيئة المشيدة كل ما أضافه الإنسان من عناصر أو معطيات بيئية تتمثل في نتائج تفاعله واستغلاله لموارد بيئته الطبيعية، ويتمثل ذلك في معطيات العمران وطرق النقل والمواصلات و المزارع والمصانع وغيرها من معطيات الأنشطة البشرية، ونستطيع أن نميز بين بيئات متحضرة متقدمة يملك الإنسان فيها قدرة علمية عالية الكفاءة تمكنه من استغلال موارد البيئة بما يحقق طموحاته ورغباته ويبرز فيها ايجابياته وتكون هذه الايجابية دون استنزاف أو تدهور وقد تكون هذه الايجابية غير مقبولة إذا ما سخر الإنسان إمكانياته في استنزاف وتدهور موارد البيئة، وهناك بيئات نامية

أو متخلفة ويكون فيها الإنسان ذو قدرات علمية محدودة وتقنية بدائية تقلل من قدراته على استغلال موارد بيئته ويقف موقفا سلبيا أمام تحديات البيئة الطبيعية.

الفرع الثاني : اهم الإتجاهات المفسرة للبيئة الحضرية : اختلفت الاتجاهات المفسرة للبيئة الحضرية باختلاف توجهات العلماء ودراساتهم النظرية لعلم العمران وتاويلاته و لعل من ابرزالاتجاهات التي تركت بصمتها على العلوم الحديثة التي تعنى بالبيئة الحضرية مقدمة ابنخلدون و الفكر الاوربي عموما وسنتطرق الى اهمها في الفقرات التالية

اولا : الحتمية البيئية عند ابن خلدون

تاريخ الارسال :2018-02-06 **تاريخ القبول** : 2018-05-23 **تاريخ النشر** : 2018-06-17

ظلت الأفكار الخاصة بحتمية البيئة في تفسير العمران البشري عند مفكري الإغريق سائدة دون أن نجد من المفكرين من يتبعها بأفكار أخرى وحتى ظهور أول بحث منظم في علم الاجتماع وفلسفة التاريخ في مقدمة " ابن خلدون" .[20]

وقد تحدث " ابن خلدون " في مقدمته عن العمران البشري حيث نجده يذكر أن الربع الشمالي من الأرض أكثر عمرانا من الربع الجنوبي.[21]

وبذلك نجد " ابن خلدون " يقسم الأرض إلى أقاليم طبقا للمناخ الذي يسود كل من تلك الأقاليم، ثم ناقش بوضوح أثر المناخ على طبائع الشعوب وكذا اعتدال الأقاليم وانحرافها وتأثير الهواء في ألوان البشر والكثير من أحوالهم.

كذلك تناول " ابن خلدون " تأثير المكان على أحوال الناس وهذه الأحوال تتوزع بين الأحوال الثقافية والأحوال الاجتماعية والأحوال الشخصية فالأحوال الثقافية تشير للقيم والمعاني والمعايير فضلا عن الجانب المادي من الثقافة المتمثل في العمارة والتكنولوجيا وتشير الأحوال الاجتماعية إلى النظم الاجتماعية والجماعات البشرية والأدوار المختلفة وطبيعة العلاقات الاجتماعية التي تسود الجماعات الاجتماعية أما الأحوال الشخصية فتشير للميول والشعور بالانتماءات والرغبات الخاصة والتطلعات[22]

وفي مقدمة " ابن خلدون " تطرق إلى البدو والبداوة وعلاقة ذلك بالحضر إذ يبين أن البدو أقدم من الحضر وسابق عليه وأن البادية أصل العمران"[23].

[20] فادية عمر الجولاني، علم الاجتماع الحضري- مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية, ص66 :

[21] عبد الرحمن ابن خلدون، المقدمة،ديوان المبتدأ والخبر في تاريخ العرب البربر و من عاصرهم من ذوي الشأن الأكبر, دار الفكر للطباعة و النشر – 61.والتوزيع بيروت لبنان طبعة 2004 ص -ص58.

[22] فادية عمر الجولاني، نفس المرجع السابق، ص67 .

[23] عبد الرحمن ابن خلدون ، نفس المرجع السابق. ص422 -ص 266.

تاريخ الارسال :06-02-2018 تاريخ القبول : 23-05-2018 تاريخ النشر : 17-06-2018

وقد تناول " ابن خلدون " نشأة المدن والأمصار وما يجب مراعاته في أوضاع المدن من حيث الظروف المكانية نظرا لأثر المكان على بقاء هذه المدن ونموها وحديثة في هذا المجال بعد دراسة إيكولوجية المدن.

وبذلك وضح " ابن خلدون " بادئة التفكير في تأثير الإنسان على العمران البشري والمدينة وضرورة اختيار مواقع تلك المدن بما يكفل نموها وازدهارها وتحديد نشاطها الاقتصادي حسب موقعها.

ثانيا : الحتمية البيئية عند كتاب أوروبا

قد ظهر الاهتمام بالبيئة في تحديد صفات البشر المختلفة والمتنوعة بالاستناد لتنوع البيئات واختلافها، وفي ذلك نجد مثلا بودان يتخد من البيئة مقياسا ووسيلة لمعرفة طبائع البشر، فذهب إلى أن أهل الأقاليم المعتدلة المناخ على جانب أقوى من حيث الأخلاق من أهل الجنوب وذهب إلى أن أهل الشمال وإن كانوا أقل مهارة في الصناعة إلا أنهم أذكى عقلا من أهل الجنوب.

بالنسبة لعلاقة البيئة بالإنسان وعمران المدن وقد جاءت في أعمال " مونتسكيو كتابه بعنوان " روح القوانين " فقد ذهب في مؤلفته هذا إلى أن الإنسان كائن فرد تقابله قوتان كبيرتان هما المناخ والأرض وقد استطرد " مونتسكيو " في كتاباته إلى أن للتربة أثرها في النظم الفضائية للإنسان حيث أن جذب الأرض في نظره ساعد على إنشاء حكومة شعبية في حين أن خصوبتها ساعدت على إنشاء حكومة أرستقراطية.

-كما أنه أقام علامة بين المناخ والاستعباد والتحرر، حيث ارتبط المناخ الحار في نظره بالاستعباد والرق وارتبط المناخ البارد بالشجاعة.

-واستمر اتجاه العلماء على هذا النحو بالنسبة للعلاقة بين البيئة والإنسان ومظاهر العمران إلى أن ظهرت نظرية " دارون " وخاصة في كتابه " أصل الأنواع " وتطور الإنسان .وهي النظرية التي توضح أن العلاقة بين الكائن الحي والبيئة هي علاقة ملائمة وتكيف إذ أن على الكائنات الحية أن تتلائم مع البيئة وتتكيف مع مقتضيات .وبذلك فإن نظرية " داروين " تذهب إلى أن البيئة هي التي تختار الأفراد الذين تتلائم صفاتهم مع ظروفهم وهذا الاختيار طبيعي محض حيث تترك البيئة غيرهم للفناء، وبذلك يكون البقاء في نظر " داروين " للأصلح ملائمة مع البيئة.

تاريخ الارسال :2018-02-06 **تاريخ القبول** : 2018-05-23 **تاريخ النشر** : 2018-06-17

ورغم قصور هذه النظرية في تقديم التفسير السليم لعلاقة الإنسان بالبيئة إلا أنها إستهوت عددا كبيرا من رواد المدارس الفكرية في علم الاجتماع والأخلاق والأدب.

ثالثا : الإتجاهات البيئية الكلاسيكية

يعتبر " راتزل " من أشد المتحمسين للإيكولوجية البشرية الحديثة، وذلك لأنه تخلص في تحليله لعلاقة الإنسان بالبيئة من الانطباعات الشخصية والأحكام الذاتية

وانتقل بدراسة هذا الجانب إلى مرحلة البحث المنهجي الموضوعي مهتما بأمرين أساسين تمثل:

- ✓ في إبراز أهمية الإنسان كعامل بيئي قوي
- ✓ وفي حتمية المؤثرات

البيئية وأثرها على مصير البشرية وتوجيهها لتاريخ الإنسانية، ومن ثم اهتم بالإجابة على أسئلة

أساسية ثلاث في دراسة لعلاقة الإنسان بالبيئة هي :الكيفية التي يتم بها توزيع السكان وتخلخلهم على سطح الأرض في أقاليم معينة، وكيف يفسر هذا التوزيع تفسيرا بيئيا ؟ ثم ما هو أثر البيئة على المجتمع بصفة عامة ؟

والحقيقة أن راتزل قد أبرز بشكل ضمني أو علني على التأثير المتبادل من الإنسان والبيئة .كما أنه) للحضارة والثقافة دورا لا يقل شأنا عن البيئة في تغيير عقلية الإنسان والتأثير عليه.[24]

إلا أن نظرية " دارون " قد تركت تأثيرا على بعض العلماء أمثال " أرتست هايكل"

الذي اهتم بوضع أسس علم البيئة Ecology ويسمى لتحديد موضوعه الذي يتمثل في دراسة تعاون الكائنات العضوية التي تعيش في بيئة واحدة وتلاؤمها مع هذه البيئة.

-ثم أخذ اتجاه جديد في الظهور يهتم بمعالجة المشاكل الاجتماعية ويخضع السلوك الاجتماعي لقوانين تشبه القوانين الطبيعية في حتميتها، وبذلك تكون الظواهر الاجتماعية مثل البطالة والانتحار إليها من ظواهر خاضعة لظروف اقتصادية لا يملك الإنسان السيطرة عليه ولكنه أسير

[24] فادية عمر الجولاني، علم الاجتماع الحضري- مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية- ص 69- ص 70.

تاريخ الارسال :2018-02-06 **تاريخ القبول** : 2018-05-23 **تاريخ النشر** : 2018-06-17

لتلك الظروف وبذلك ذهب المؤرخ الإنجليزي "Buckle بكل" إلى أن هناك علاقة وثيقة بين الإنسان والعالم الخارجي .علاقة تربط النشاط البشري بصورة بالقوانين الطبيعية والتي تتمثل في الشكل العام بتضاريس المكان والتي تؤثر بشكل واضح في نظره في تكوين آراء الشعوب وعاداتهم المختلفة.

-ثم ذهب بعد ذلك " ديمولاند " إلى حد القول أن الإنسان لا يخلق بحريته الطراز الاجتماعي ولكن الطراز الاجتماعي يخلق عن طريق الطبيعة، مثال ذلك أن الإنسان لا يخلق مناطق" الإستبس" الرعوية ولكن عن طريق هذه المنظمة وجد الطراز الاجتماعي الرعوي في مناطق الإستبس.

- وقد تناولت مس " الين سمبل" أثر العوامل البيئية على الإنسان ونظمه وهذه العوامل البيئية تتمثل في جوانب ثلاثة يتمثل :

- ✓ العامل الاول :في العوامل ذات التأثير المباشر على الإنسان مثل المناخ وملائمة الإنسان لظروفه ولون بشرته.
- ✓ العامل الثاني: هي عوامل بيئية ذات تأثير غير ملائم مثل الموقع الجغرافي وعامل القرب من مراكز الحضارة وعامل العزلة البيئية فهي تؤدي إما إلى تقدم الإنسان الحضاري أو تأخره.
- ✓ العامل الثالث: يتمثل في تلك العوامل البيئية التي تؤثر في النمو الاقتصادي والاجتماعي للإنسان بمعنى أن البيئة تؤثر على الإنتاج الزراعي وبالتالي تؤثر على غناء أو فقر الإقليم.

-وقد أشار " ابن خلدون " إلى أثر السلالة والعنصر في تكوين الممالك والدول.[25]

المطلب الثاني : مميزات البيئة الحضرية و تقسيماتها

اولا : خصائص البيئة الحضرية

[25] فادية عمر الجولاني، علم الاجتماع الحضري - مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية,ص81 – ص 82.

تاريخ الارسال :2018-02-06 **تاريخ القبول** : 2018-05-23 **تاريخ النشر** : 2018-06-17

انطلاقا من الأفكار التي استوعبها تراث علم الاجتماع الحضري والتي حاولت أن تلخص خصائص االمجتمع الحضري تصدق في جانب كبير منها كمحاولة لتحديد خصائص" البيئة الحضرية "كطريقة للحياة وباختصار فقد أجمعت هذه المحاولات

إن هناك انتشار وسيطرة و تطوير نسق من العلاقات الاجتماعية و اعتماد أساليب للضبط الاجتماعي و تساند متبادل بين الافراد[26].

و هناك خصائص والتي بدورها تشكل محور اهتمام الأيكولوجيا الحضرية وهي:

-دراسة التوزيع المساحي والجغرافي للجماعات التي تقطن في البيئة الحضرية و وظيفة كل جماعة

-دراسة علاقة التوزيع المساحي والجغرافي للجماعات بالتوزيع المساحي والجغرافي للخدمات.

-دراسة الاختلافات الموجودة بين جماعات البيئة الحضرية ومدى تأثير هذه الاختلافات على اعادة تشكيل وتوزيع المناطق جغرافيا.

-دراسة المستويات الاقتصادية لكل جماعة ومدى تأثير هذه المستويات على العلاقات الاجتماعية

.

-دراسة ديناميكية النظام الحضري ومدى تأثيره على اعادة تشكيل الخريطة الحضرية[27]

وتشغل الاستخدامات السكنية اكبر نسبة من مساحة المدينة حيث تصل الى حوالي 30 % بينما شبكة الطرق 24% و الصناعة 7 % و التجارة 3 %و ليس من شك أن هذه النسب تتذبذب في قيمها، أيضا هذه النسب تعكس التوزيع الأفقي لاستخدامات الأراضي الحضرية و لكن هذه الصورة تتبدل إذا أخذنا التوزيعين الأفقي و الراسي أي كثافة هذه الاستخدامات ، بينت الدراسات أن المساكن تحتل حوالي 58 % و التجارة 16 % و الصناعة 14 % من كثافة الاستخدامات كما هي مفصلة على الوجه التالي :

[26] السيد عبد العاطي السيد، علم الاجتماع الحضري, دار المعرفة الجامعية، الأزاريطة، الجزء الأول، الطبعة 2003 ص96 – ص97 .

[27] عبد المنعم شوقي : مجتمع المدينة – الاجتماع الحضري – دار النهضة العربية ، بيروت ، ط 1981 ،،ص134

تاريخ الارسال :06-02-2018 تاريخ القبول : 23-05-2018 تاريخ النشر : 17-06-2018

1/ المناطق السكنية:

يعد السكن الوظيفة الرئيسية للتجمعات الحضرية و يشغل الحيز الأكبر من الاستخدامات الحضرية فهو في العادة يحتل أكثر من 50 % من مساحة المدينة المبنية ،تعتبر المناطق السكنية الأساس الأول للمدينة في تطورها التاريخي حيث تنمو حوله بقية استخدامات حضرية أخرى ،تتدرج المناطق السكنية في المدينة من حيث التوزيع الى ثلاث :

1- منطقة ذات كثافة سكانية و سكنية مرتفعة وهي تتركز في وسط المدينة و اغلب مبانيها متراصة النمط متعددة الطوابق و متعددة الأسر

2- مناطقذات كثافة سكانية و سكنية متوسطة اغلب مبانيها مصممة لقدرة استيعابية معتدلة - مناطق ذات كثافة سكانية و سكنية منخفضة و طبيعة مساكنها غير متراصة فهي مفردة و مخصصة في العادة لأسرة واحدة تختص في العادة دراسة المناطق السكنية على عدة عناصر متعلقة بالعمر الزمني، أسلوب البناء ، نوعية المواد المستخدمة، توفر الشروط الصحية و سهولة المواصلات وربط هذه العناصر مع بعض لتحديد المشاكل المترتبة على هذه العلاقة ومعرفة مدى تحقيق رغبات و احتياجات السكان

طورت دراسات **التخطيط الحضري** العديد من الاقتراحات التي ترجمت في عدد من السياسات مثل مدن الحدائق ، مدن التوابع ، الوحدات المجاورة ، التوسعات العمرانية ، مدن الأطراف و الضواحي .

وتشير هذه المسميات في مجملها الى البيئة السكنية التي من خصائصها :

1- أن لا يقل 10% من إجمالي مساحتها أراضي فضاء 'خضراء '

2- أن تكون منخفضة الكثافة السكنية بمعدل 20 نسمة في الهكتار الواحد

3- أن تكون الكثافة السكنية منخفضة لا تتعدى 10الى 12 مسكن في الهكتار الواحد

4- أن تتوفر فيها المدارس القريبة من السكن خصوصا للأطفال مشيا على الأقدام

5- سهولة التسوق للاستهلاك المنزلي اليومي و أن تكون مكتفية ذاتيا من السلع و الخدمات

تاريخ الارسال :2018-02-06 **تاريخ القبول** : 2018-05-23 **تاريخ النشر** : 2018-06-17

6- أن يكون حجم التجمعات السكانية صغيرا لا يزيد عن 30 ألف نسمة

7- أن تحاط بحزام اخضر و يخترقها ممر اخضر

2/ المنطقة التجارية

حددت الدراسات الحضرية ثلاث مناطق تجارية حسب موضعها من المدينة و هي:

✓ منطقة وسط المدينة : تمثل المركز المالي الإداري و التجاري للمدينة و الإقليم ، تشمل هذه المنطقة اغلب مراكز تجارة الجملة و التجزئة و المراكز الرئيسية لمناطق النقل و التوزيع و غيرها من الخدمات الحضرية التي تخدم المدينة و تتعداها الى ظهيرها الإقليمي ، هذه المنطقة توسعت ببساطة مع تطور المدينة و توسع شبكة الطرق بها، تعد قلب المدينة النابض ، يطلق مصطلح القلب التجاري أو النواة أو منحدر المدينة لتمييز المنطقة الوسطى التجارية عن بقية المناطق الثانوية التابعة للمنطقة الوسطى على أساس سعر الأرض ، خريطة استخدام الأرض ، عائد التجارة، نسبة إيجار المحل .

✓ 2 –التجمعات التجارية الفرعية:وهي عبارة عن تجمعات تجارية و مكاتب و مراكز فرعية للتوزيع و توفير الخدمات و الاتصالات، هذه المناطق موزعة على كافة أحياء المدينة.

✓ 3- المراكز التجارية و الخدمية المتناثرة : توجد خارج المناطق السابقة ، فهي عادة مختلطة و ملحقة بالوحدة السكنية و تشمل وحدات خدمية و تجارية توفر المتطلبات اليومية للأحياء السكنية مباشرة .

يتكون النشاط التجاري في المدينة عادة من ثلاث مستويات رئيسية :

1- المركز التجاري الرئيسي (قلب المدينة)

2- المركز التجاري على مستوى مركز المدينة

3- المركز التجاري على مستوى مجموعة من المناطق السكنية

4- المركز الثانوي للضواحي الحضرية

5- الأسواق المجمعة المنتشرة

تاريخ الارسال :2018-02-06 **تاريخ القبول** : 2018-05-23 **تاريخ النشر** : 2018-06-17

وعادة ما يحتل الاستخدام التجاري مساحة تقدر 5 % من مساحة الاستخدامات بالمدينة .[28]

3/ المنطقة الصناعية:

الصناعة من الأنشطة الحضرية القديمة ، المنطقة الصناعية اسم جديد أطلق على ظاهرة قديمة النشأة، أثرت في مواقع المدن و في تركيبها الداخلي ، بدا الاستخدام الصناعي في منافسة بقية الاستخدامات الحضرية الأخرى و كذلك التأثير عليها ، فمثلا جذب المدينة للقوى العاملة الصناعية اثر في وجود مراتب مختلفة من الاستخدامات السكنية ، و كذلك على حركة السكان داخل الحيز الحضري ا واليه عن طريق الهجرة الداخلية أو الخارجية .

تتسم المناطق الصناعية بالمساحات الواسعة للوحدات الصناعية التي عادة ما تكون محاطة باسوا راو حواجز مرتفعة وحركة مرور كثيفة ، انخفاض أسعار الأراضي في أطراف المدينة أدى الى تركزها بهذا الحيز علاوة على انه مناسب للتقليل من أثار التلوث .

تنقسم المنطقة الصناعية الى :

1- مساحة لموقع المصنع

2- مساحة للخدمات العامة (الطاقة و المياه و المطافئ)

3- مساحة للخدمات المشتركة (شحن ، تفريغ ، شبكات نقل)

4- مساحة للخدمات الاجتماعية (مدرسة،عيادة ، مطاعم)

1- مساحات خضراء عازلة[29]

[28] مدونة العمران في الجزائر https://digiurbs.blogspot.com/2013/12/blog-post.html ,مقال مكونات البيئة الحضرية و استخدامات الأرض , تاريخ دخول 24-11-2017 على ساعة 15:56 .

[29] مدونة العمران في الجزائر https://digiurbs.blogspot.com/2013/12/blog-post.html ,مقال مكونات البيئة الحضرية و استخدامات الأرض , تاريخ دخول 24-11-2017 على ساعة 15:56 .

تاريخ الارسال :06-02-2018 **تاريخ القبول** : 23-05-2018 **تاريخ النشر** : 17-06-2018

الفرع الثاني : تميز البيئة الحضرية عن غيرها من المفاهيم

اولا:البيئة

يمكن القول أن البيئة هي كل ما هو خارج عن كيان الإنسان ولكل ما يحيط به من موجودات فالهواء الذي يتنفسه الإنسان والماء الذي يشربه والأرض التي يسكن عليها ويزرعها وما يحيط به من كائنات حية أو من جماد هي عناصر البيئة التي يعيش فيها وهي الإطار الذي يمارس فيه حياته ونشاطاته المختلفة.[30]، كما تعرف البيئة بأنها العلم الذي يدرس علاقة الكائنات بالوسط الذي تعيش فيها[31] ، كما يمكن اعتبار البيئة هي المكان وما يتميز به من ظروف يعيش تحتها الكائن وتحيط به[32]. البيئة environnement بإطارها الواسع الذي يحيا فيها الإنسان ويحصل على مقومات حياته من غذاء وكساء ومأوى وعلاج وترفيه.[33] ، كما تعرف البيئة أيضا :بأنها الوسط الطبيعي الذي يعيش فيه الإنسان والكائنات الحية الأخرى ويمارس فيها نشاطاته المختلفة الإنتاجية والاجتماعية[34].

و تعرف البيئة ايضا على انها المحيط أو الوسط الذي يعيش فيه الإنسان وهي كل ما يحيط به من كائنات حية مثل النبات والحيوان وغير حية مثل الصخور والماء والهواء والمعادن ويؤثر ويتأثر الإنسان

ثانيا:علم البيئة: يخلط البعض بين مصطلحي علم البيئة و البيئة بذاتها فالإيكولوجية يتكون من مقطعين يونانيين'**oikost**''تعني مكان المعيشة و "**logos**" تعني دراسة وترجمت إلى العربية علم

[30] جابر عوض سيد حسن، الإنسان والبيئة من منظور الخدمة الاجتماعية,المكتبة الجامعية الأزاريطة، الإسكندرية، 2001 ص 18 .

[31] محمد فاضل، بن الشيخ الحسني، الإيكولوجية الحضرية في مدن الواحات العلاقة بين المدينة والنخيل في مدينة بسكرة، مذكرة لنيل شهادة .ماجستير، جامعة قسنطينة، 1995 ، ص8 .

[32] يوسف كوني، معجم المصطلحات الجغرافية, ملتزم الطبع والنشر، دار الفكر العربي ,ص96 .

[33] أحمد يحي عبد الحميد، الأسرة والبيئة, المكتب الجامعي الحديث الأزاريطة، الإسكندرية، 1998 ص141 .

[34] عدلي أبو طاحون، علم الاجتماع الريفي, المكتب الجامعي الحديث، 1997 ص302 .

تاريخ الارسال :2018-02-06 **تاريخ القبول** : 2018-05-23 **تاريخ النشر** : 2018-06-17

البيئة، وهو العلم الذي يدرس علاقة الكائنات الحية بالوسط التي تعيش فيه، أما **البيئة**، فهي كل ما يحيط بالكائن من عناصر طبيعية غير حية ومختلف الكائنات الأخرى التي تؤثر فيه وتتأثر به.[35]

ثالثا: البيئة الطبيعية: وهي كل ما يحيط بالإنسان من ظواهر حية أو غير حية وليس للإنسان دخل في وجودها

أي من صنع الخالق، وتشمل مكونات سطح الأرض من جبال وهضاب وسهول ووديان وصخور وتربة وعناصر المناخ المختلفة من حرارة ورياح ورطوبة وتساقط وضغط، وأحياء برية النشأة نباتية كانت أو حيوانية، برية كانت أو مائية، إضافة إلى موارد المياه العذبة والمالحة، وهي بيئة أحكم الله سبحانه وتعالى وأتقن خلقها وصنعها كما ونوعا ووظيفة .وتتكون من أربعة نظم مترابطة هي :الغلاف الجوي، الغلاف المائي، اليابسة، والمحيط الحيوي[36].

- **رابعا:البيئة الحضرية**

نستطيع أن نصف البيئة بأنها تمثل مجموعة من النظم المتنوعة والتي تعمل جنبا إلى جنب مع بعضها، وباعتبار المدينة تمثل بيئة لها خصوصيتها فهي بالتالي تكون مؤلفة من عدد من الأنظمة البيئية الحضرية، والتي تعمل كدالة لأسلوب معيشة سكانها وأفكارهم وتقاليدهم وأعرافهم الرمزية[37]

المبحث الثاني : مساهمة التخطيط العمراني في تنظيم وضبط البيئة الحضرية

إن تجديد الأراضي الحضرية و عملية تنظيمها و الإنتاج المنظم للأطر الحضرية المشيدة أو المبنية يكتسي أهمية كبيرة في مختلف الدراسات، و البحوث التي اهتمت بمجال التنمية الحديثة لإعطاء

[35]لعربي الصالح, البيئة الحضرية داخل الأنسجة العمرانية العتيقة والتنمية المستدامة"حالة قسنطينة",جامعة مسيلة,معهد تسر تقينيات الحضرية,فرع التسير الإكولوجي لمحيط الحضري, مناقشة 09-03-2010,ص36

[36]إلياس شاهد، .عبد النعيم دفرور,البيئة و مقومات حمايتها في الجزائر, مجلة الدراسات والبحوث الاجتماعية–جامعة الشهيد حمة لخضر - الوادي العدد 20 ديسمبر 2016ص55

[37]هاشم عبود الموسوي، بدر صلاح يعقوب، التخطيط والتصميم الحضري, دراسة نظرية تطبيقية حول المشاكل الحضرية، دار الحاصد للنشر .والتوزيع، الأردن، 2006 ص93 .

تاريخ الارسال :06-02-2018 **تاريخ القبول** : 23-05-2018 **تاريخ النشر** : 17-06-2018

وجه جديد للعمران ،البيئة الأطر الحضرية و تنظيمها، بتحويل مجال ما إلى فضاء عمراني يراعي فيه المعنيين الشروط القانونية و التقنية التي تسمح بتحقيق المشاريع اللازمة هذا من جهة ومن جهة ثانية يتطلب الأمر حل مشكلة الأراضي التي تشكل احتياطي توسع المدن والتحكم فيها بما يخدم مصلحة المدينة، رافقه صدور قانون الاحتياطات العقارية لعام 1974 الذي أصبحت البلديات بمقتضاه مالكة لمجمل الأراضي الواقعة داخل محيط التعمير، مهما كان طابعها القانوني عمومية أو خاصة ،و بالتالي مكنها هذا القانون من تطبيق توجهاتها في التوسع الحضري ،

و في ميدان توطن مشاريع الإسكان و التجهيز و المرافق العمومية و حماية الأراضي الزراعية وترشيد النمو الحضري و تجنب فوضى العمران ،و الحفاظ على التوازنات بين السكن و مختلف النشاطات مع المحافظة على البيئة[38]

و قد سمحت الإجراءات المنصوص عليها في القانون، بتفادي أو بالأحرى حل المشاكل

التي قد تعقد من عملية تنظيم وتهيئة المجال المبني و غير المبني، و ضبط التوسع العمراني الجامح نحو الأراضي الزراعية ، و لتحقيق هذا التحدي لابد من التوفيق بين طرفي معادلة حساسة و صعبة في آن واحد أي التوفيق بين النمو السكاني و نمط توزيعه على الإقليم الوطني من جهة ، و التوزيع العقلاني للأنشطة الإقتصادية و الاستغلال الأمثل للموارد الطبيعية والجمالية من جهة أخرى،فكان

لابد من تخفيف التنمية العمرانية بالساحل وتوجيه مسارها نحو الداخل، حيث يتركز 65 %من السكان على 4 % من مساحة البلاد ،25 % بالهضاب العليا على مساحة تمثل 9 % ، بينما

10%من السكان ينتشرون على 87 % حسب إحصاءات 1998 ، وتشير التوقعات إلى أن

[38] القانون03-10 ,مؤرخ في 15 أوت 2010 :المتضمن تحديد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة, ج.ر46 .

تاريخ الارسال :2018-02-06 تاريخ القبول : 2018-05-23 تاريخ النشر : 2018-06-17

نسبة الحضر ستصل إلى 80 % في آفاق 2025 ، ومن الطبيعي أن يطرح هذا مشكلا فيما يتعلق بتلبية الطلب في ميادين عديدة ، إلى جانب المشاكل الناجمة عن عدم توازن الأنشطة المتوفرة والسكان على التراب الوطني ، رغم المحاولات الرامية إلى تهيئة التراب الوطني من خلال المخطط الوطني للتهيئةANAT

الذي تكفلت بإنجازه الوكالة الوطنية للتهيئة القطري SNATلذلك كان لابد من تعديلات كمقدمة لإحداث مناخ ملائم يتماشى مع الظروف الراهنة التي تعرفها الدولة الجزائرية، يأتي التوسع العمراني[39] للأراضي الحضرية في المقدمة كونه يشكل تغييرا في خريطة استخدامات الأرض وتحقيق الموازنة بين عدة وظائف، يرافقه نمو في المخططات العمرانية مع التفكير في استرجاع العقار الحضري بعده الاقتصادي كإرث غير قابل للتجديد، من خلال وسائل تسيير ومراقبة وتعديل محكمة مع الحفاظ على الأراضي الفلاحية[40]
لوضع حد للممارسات غير القانونية و المضاربات العقارية[41] ،بالوقوف على مختلف الجوانب المتعلقة بإعادة

الإعتبار للأراضي و المحافظة عليها ، و الأدوات المساعدة على التحكم في التوسع العمراني فنتناول ، تنظيم الأراضي الحضرية الفرع الأول، وتنظيم إنتاج الأطر الحضرية المبنية الفرع الثاني.

الفرع الأول: تنظيم الأراضي الحضرية

[39] بودقة فوزي أية استراتيجية لتهيئة التراب والتنمية العمرانية المستدامة بالجزائر"مثال مدينة الجزائر العاصمة" ، الملتقى الرابع للجغرافيين .العرب ، منشورات الجمعية الوطنية للجغرافيين المغاربة، الرباط، المملكة المغربية ،سنة 2008 ،ص 261 ص262 .

[40] Amri (brahim): "Ccrise des villes et impact sur l'environnement", conférence international ,la conservation, la sauvegarde et la restauration du patrimoine bâti, Université de Tlemcen 23 -24 mai 2001p76.

[41] شوية محمد العيد ,تنمية المدينة و الطابع المعماري,"الملتقى الدولي حول الهندسة المعمارية" ، جامعة بسكرة يومي 21 20 نوفمبر 1999,ص198-ص199

تاريخ الارسال :2018-02-06 تاريخ القبول : 2018-05-23 تاريخ النشر : 2018-06-17

إن عملية تنظيم الأراضي الحضرية مرهونة بفاعلية أدوات التهيئة والتعمير، التي تهدف إلى ضمان الإنتاج المنظم للأراضي القابلة للتعمير، ضمن الآفاق المقررة لكل مدينة[42]، فلا يجوز استعمال الأرض أو البناء عليها أو أي نشاط عمراني على نحو يتناقض مع أدوات التهيئة و التعمير تحت طائلة العقوبات المقررة قانونا[43] ، وبما أن هذه الأخيرة هي التي تحدد كيفية استعمال الارض وشروط وحقوق البناء ، فإن الملاك والمستعملين ملزمون كذلك ب احترام الوجهة القانونية والتنظيمية التي حددتها للأرض، وتنفيذ كل الأشغال والأنشطة العمرانية وفقا لما جاء في هذه الأدوات.[44]

و بصدور القانون90-29 تبنى المشرع الجزائري توجها جديدا ونمطا و إستراتيجية للوقاية، من شأنها ضمان احترام القواعد القانونية في مجال النشاط العمراني، وهذا بوضع حد لظاهرة البناءات الفوضوية، وتحقيق الاستعمال العقلاني للأراضي الحضرية ، في محاولة منه تفادي النقائص الواردة في التشريعات السابقة لمنع بروز وضعيات لا يمكن تسويتها أو الاعتراف بها ،وهذا بوضع تنظيم أكثر حزما يحدد قواعد شغل العقار الحضري، والتوسع العمراني من حيث القواعد الموضوعية والإجراءات المتبعة وكذا الجهات الإدارية المؤهلة لممارسة عمليات الرقابة[45]، وكذلك بفرض عقوبات جزائية فيما يخص المخالفات.

لكن هذه المبادرات و المساعي التي ترمي إلى التسيير الرشيد للأراضي المبنية و غير المبنية تصطدم بالمشكلة العقارية رغم أنها أطرت بقوانين سبق ذكرها، بالإضافة إلى قانون الأملاك بحيث جعلت

[42] المادة 11 من القانون رقم 90-29 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم ج.ر.ج.ج عدد 52

[43] المادة 10من القانون 90-29 مرجع سابق

[44] المادة 11 مرجع سابق

[45] القانون رقم91-11 مؤرخ في 27 نوفمبر 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل و المتمم
.ج. ر .ج. ج عدد21

تاريخ الارسال :2018-02-06 تاريخ القبول : 2018-05-23 تاريخ النشر : 2018-06-17

من عقد ملكية الأرض وثيقة مسبقة و شرط لا يتخلف عن الوطنية لعام1990[46] كل مشروع تخصيص أو بناء.

إن أدوات التعمير من شأنها توفير أراضي للبناء ،و المساهمة بذلك في استعادة التحكم تدريجيا في توجيه تطور المدينة و الأراضي المعمرة عموما حسب الإستراتيجية العامة للتهيئة العمرانية باعتبارها أسلوب علمي من أساليب وتقنيات التدخل المباشر سواء بواسطة الأفكار أو القرارات أو بواسطة الدراسات والتنفيذ والإنجاز لتنظيم وتحسين الإطار المعيشي والعمراني في المستوطنات البشرية[47]، مما يجعلها تستجيب لتطلعات ساكنها شريطة التطبيق الفعلي لهذه الأدوات، وهذا يوحي بتسوية العوائق التي تعرقل قطاع السكن ،و في المقابل تلعب الإدارة المحلية دورا هاما، فيما يخص حسن سير و مراقبة الإجراءات المتعلقة بتطبيق هذه الأدوات و منع كل تجاوز[48]

و لتحقيق ذلك لابد أن تتحكم الإدارة المحلية ممثلة في البلدية في زمام الأمور،وذلك بت وفير كافة الإمكانيات البشرية المختصة، والمهارات التقنية متعددة الخبرات و التخصصات كدعم

ضروري للسلطات البلدية، و تمكينها من إتخاذ القرارات السليمة، واستخدام النظم الحديثة في تنظيم عمران المدينة وتوجيهه.

و هذا يضمن للبلدية رسم سياستها و ضبط عملياتها بكفاءة عالية وبإمكانياتها المحلية[49]

فمنحت لها سلطة إنشاء وكالات للتسيير و التنظيم العقاري، و سلطة مراقبة عمليات البناء بصورة أكثر صرامة[50]

و أدركت الدولة الجزائرية أن عملية تسيير الأراضي الحضرية وتهيئتها، لا يقتصر على إنشاء الهيئات الإدارية و التقنية المكلفة بالمراقبة و المتابعة ، بل إرساء قواعد قانونية متعلقة بتنظيم

[46] القانون رقم90-30 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم ج. ر. ج. ج عدد 52

[47] التيجاني بشير,التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر د.م .ج ،بن عكنون ، الجزائر،سنة 1997 ،ص93

[48] المادة 113 من القانون رقم 11-10 مؤرخ في 20 جوان 2011 يتعلق بالبلدية ج.ر.ج.ج عدد37

[49] المادة115 من القانون رقم 11-10 ,مرجع السابق .

[50] المادة 25 من القانون رقم 11-10 مرجع نفسه.

تاريخ الارسال :2018-02-06 تاريخ القبول : 2018-05-23 تاريخ النشر : 2018-06-17

عملية التعمير و البناء أو بالأحرى شروط متعلقة بشغل الأراضي لأن التوسع العمراني الذي تشهده المدن الجزائرية، يحتاج إلى رقعة الأرض التي يمتد عليها و التحكم فيها بما يخدم مصلحة المدينة و مشهد العمران الذي يواكب التطورات الحديثة فقد نصت المادة 03 من القانون رقم 90-29 متعلق بالتهيئة و التعمير على أنه " تخضع البيانات للقواعد العامة للتهيئة و التعمير المحددة في المواد أدناه من هذا الفصل" ، و عليه سنعالج ضوابط استغلال الأراضي و البناء عليها أولا و أدوات التهيئة والتعمير المساعدة على التحكم في تنظيم المدن ثانيا

أولا :ضوابط استغلال الأراضي و البناء عليها.

إن توسع المدينة يعتمد على رقعة الأرض التي تمتد عليها، إلا أن طبيعة العقارات و الأراضي تختلف كثيرا من حيث ملكيتها و استخداماتها، إلا أنه كثيرا ما تتعارض رغبات المالكين لها مع مصلحة المدينة و اتجاه تطورها العمراني، و بالتالي تجد البلديات نفسها عاجزة على توجيه نمو

المدينة و التحكم في مساراها العمراني، أمام قلة الأراضي المتاحة للتعمير، و تزايد حدة المضاربة حولها خاصة في المدن الكبرى[51]

و لهذا كان من الضروري حل مشكلة الأراضي التي تشكل احتياطي توسع المدن، و التحكم فيها بما يخدم مصلحة المدينة، و التفكير في استرجاع العقار الحضري لبعده الاقتصادي كإرث غير قابل للتجديد، من خلال وسائل تسيير و مراقبة و تعديل محكمة، مع الحفاظ على الأراضي الفلاحية بالشروع في اتخاذ الإجراءات اللازمة ضد العمليات و الممارسات غير القانونية والمضاربة العقارية[52]

خاصة و أن البلدية تمتعت في ظل القانون المتعلق بالاحتياطات العقارية لعام 1974 ،بصلاحية واسعة في مجال امتلاك الأراضي الواقعة داخل محيط التعمير مهما كان طابعها القانوني ، عمومية كانت أو خاصة ،وبالتالي مكنها هذا القانون من تطبيق توجهاتها في التوسع الحضري ، في

[51] لعروق محمد الهادي ,المدينة الجزائرية سياسات و ممارسات التهيئة " ، ح.و.ب.ا.ع.ع، جامعة منتوري ،قسنطينة ، مجلد 01سنة 1997 ،ص09 .

[52] المادة 109 من القانون رقم 11-10 ,مرجع سابق

تاريخ الارسال :06-02-2018 تاريخ القبول : 23-05-2018 تاريخ النشر : 17-06-2018

ميدان الإسكان والتجهيز والمرافق العمومية و حماية الأراضي الزراعية، و ترشيد النمو الحضري وتجنب فوضى العمران وهذا راجع للطابع الإلزامي لتشكيل الاحتياطات العقارية بتحديد محيط التعمير للبلدية، ومنح التصرف في الأراضي الداخلة ضمن هذا المحيط، إلا لصالح البلدية حيث تتم كل عمليات البيع و الشراء والتنازل إجباريا ، من خلال البلدية و لصالحها فقط[53]

سمحت هذه الإجراءات للبلديات بتوزيع العديد من قطع البناء لصالح المواطنين حسب احتياجاتهم العائلية، وقد قدرت قطع الأراضي المخصصة للبناء التي وزعتها البلديات حسب تصريح وزير التجهيز و التهيئة العمرانية ليومية الوطن لعام 1993 بحوالي 500 ألف قطعة للبناء الفردي، و 600 ألف قطعة لصالح القطاع العمومي في الفترة الممتدة بين 1990 1975 ، فتميزت

هذه الفترة بتوسع مذهل للمدن انعكس على نوعية العمران و على تشكيل بنيتها الحضرية ،كما صدرت نصوص قانونية مرافقة لقانون الاحتياطات العقارية، حيث أصبحت البلدية بمقتضى هذه القوانين تمارس سلطة الرقابة على كل أعمال البناء داخل تراب البلدية، وهي التي تتمتع بسلطة إصدار رخصة البناء لبرامج الإسكان التي لا تزيد عن 460 مسكن، ورخصة التخصيص لبرامج الإسكان التي تقل مساحتها عن 10 هكتار ، وتمتد سلطة مراقبة البلديات لعمليات البناء ومتابعتها إلى غاية الانتهاء من إنجازها، حيث تقوم هيئات البلدية بمنح شهادة المطابقة[54]، أو إصدار عقوبات في حالة مخالفة النصوص واللوائح ، ويقضي القانون في هذه الحالات بعقوبات تتراوح بين الغرامة المالية إلى السجن إلى هدم المباني[55].

وهي إجراءات تسمح من الناحية النظرية للبلديات في توجيه النمو الحضري و السهر على تنفيذ توجهات مخطط العمران[56] لكن ميدانيا نجد أن معظم الاحتياطات العقارية شكلت من الأراضي الفلاحية، رغم أن القانون جاء لحمايتها من التوسع العمراني[57]

[53] لعروق محمد الهادي المدينة الجزائرية سياسات وممارسات التهيئة العمرانية ،مرجع سابق، ص10

[54] المادة56 ,قانون رقم 90-29 ,مرجع سايق

[55] مادة 77و78,قانون رقم 90-29,مرجع سابق

[56] لعروق محمد الهادي,المدينة الجزائرية سياسيات و ممارسات التهيئة العمرانية، مرجع سابق،ص 10

تاريخ الارسال :06-02-2018 تاريخ القبول : 23-05-2018 تاريخ النشر : 17-06-2018

فكانت تلجأ إلى إدماج أراضي القطاع الفلاحي وهي أراضي مؤممة، وتتفادى أراضي القطاع الخاص التي تطرح إشكالات قانونية معقدة ومكلفة، تتعلق بإجراءات نزع الملكية[58]ولم تلجأ إليها إلا حين الضرورة ومن مساوئ هذه العملية أن سعر الأراضي كان يحدد بطريقة إدارية، دون اعتبار لقيمتها الإقتصادية الحقيقية.

فشجع هذا السكان على التهافت عليها لأسعارها المنخفضة، وبمساحات تزيد بكثير عن حاجاتهم الفعلية، مما أدى لظهور سوق موازية للحصول على قطع أرضية للبناء، تستعمل فيها الوساطات وعمليات السمسرة التي تحقق أرباحا لأصحابها ،لأن قرارات الإستفاذة كانت تتدخل فيها عدة أطراف خارجية مؤثرة تتجاوز في معظم الحالات صلاحيات اللجان البلدية المخولة قانونا بهذه العملية ،دون احترام القواعد القانونية، وغياب تام للنظرة المستقبلية التي تحدد نمو المدن[59]

ووضعت هذه الأخيرة أمام خطر استنفاد الاحتياطات العقارية المخصصة للآجال البعيدة، بصورة كاملة قبل الآجال المخطط لها، خاصة وأن معظم البلديات عملت على إدماج أراضي القطاع

الخاص ضمن احتياطاتها العقارية، وتنازلت عنها للعديد من المستفيدين، مع تسيلم رخصة البناء

دون إنتظار الأحكام القانونية في حالة المنازعات. فتدارك المشرع الجزائري الوضع وذلك عن طريق إعادة الإعتبار للملكية الخاصة، وتحرير المعاملات العقارية من كل القيود[60] ، وتحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة[61] ، وغيرها من المراسيم و المنشورات الوزارية التي عملت على ضمان حرية التمتع والتصرف لأصحاب الأراضي من أجل استعمالها في البيع و الشراء

[57]القانون 87-19 مؤرخ في08 /12/ 1987 يتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم و المرسوم03-313 المؤرخ في 16-09-2003، 2003 يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة .للأملاك الوطنية المحمية في قطاع عمراني ج.ر.ج.ج عدد57

[58]القانون91-11 ,مرجع سابق

[59]لعروق محمد الهادي, المدينة الجزائرية سياسات وممارسات التهيئة، مرجع سابق، ص11

[60]مادة 01 ,القانون رقم 90-29,مرجع سابق.

[61]القانون 91-11,مرجع السابق.

تاريخ الارسال :06-02-2018 **تاريخ القبول** : 23-05-2018 **تاريخ النشر** : 17-06-2018

دون قيود، و في المقابل حرص على إلزام احترام وظيفة هذه الأراضي واستخدامها طبقا لما تسطره أدوات التهيئة و التعمير[62]

ووضع حد للتجاوزات التي تعرقل النمو المنسجم للمجال الحضري، فأصبح اللجوء إلى إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة للضرورة القصوى وفي ظروف استثنائية بعد انتهاج كل الوسائل المتاحة.

1-ضوابط استغلال الأراضي حسب طبيعة الأرض.

لتسهيل مهمة البلديات وضع المشرع ضوابط لاستغلال الأراضي الحضرية، وطرق البناء حسب طبيعة كل أرض سواء كانت فلاحية أو مناطق سياحية و الأراضي الواقعة في المناطق العامرة و القابلة للتعمير.

أ-ضوابط استغلال الأراضي الفلاحية :لقد أولى المشرع الجزائري اهتماما كبيرا للأراضي الفلاحية، بحمايتها و الحفاظ على طبيعتها[63]، كما وضع قيودا لاستغلالها بنص المادة 4 من القانون 90-29 التي جاء فيها " لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية:
-التي تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلالات الفلاحية عندما تكون موجودة على أراض فلاحية" ، فلا يمكن بالتالي إنجاز المباني في الأراضي الفلاحية إلا بعد الحصول على رخصة صريحة[64] من السلطة الإدارية، حسب الأشكال المحددة في شروط تسليم رخصة البناء وكل بناء يراد إنجازه داخل الأراضي التابعة للأملاك الوطنية المسيرة في إطار المستثمرة الفلاحية[65] ، أو منشأة أساسية ولو كانت مخصصة للعمل الفلاحي ، لا يمكن أن يتم إلا بعد الحصول على رخصة

[62] مواد من 10-15,قانون رقم 90-29 ,مرجع سابق.

[63] قانون رقم 10-15 المؤرخ في 03-08-2010 المتضمن تحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاص للدولة ج .ر .ج .ج عدد46، والمرسوم التنفيذي رقم03 -313 المؤرخ في16-09-2003 يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المحمية في قطاع عمراني ج.ر.ج.ج عدد57.

[64] مادة 35 ,قانون رقم 90-25,مرجع سابق.

[65] القانون رقم 10-03,مرجع سابق .

تاريخ الارسال :06-02-2018 تاريخ القبول : 23-05-2018 تاريخ النشر : 17-06-2018

صريحة بالبناء، و القيام بإنجاز أي بناء أو مشروع لا صلة له بالفلاحة ودون الحصول على رخصة يؤدي إلى فقدان صفة العضوية في المستثمرة.

كما أن البنايات ذات الاستعمال السكني في المناطق الخصبة لا يرخص بإنجازها إلا للملاك ، أو الحائزين أو الشاغلين الذين يبادرون بذلك في نطاق الاحتياجات الذاتية[66]، وهو ما أكده قانون 29/90 بموجب المادة 48 التي تنص على أنه " تنحصر حقوق البناء بالأراضي ذات المردود ، الفلاحي العالي أو الجيد كما يحددها التشريع الساري المفعول في البناءات الضرورية الحيوية

للاستغلالات الفلاحية والبناءات ذات المنفعة العمومية، ويجب عليها في جميع الأحوال أن تندرج

في مخطط شغل الأراضي"، ويمكن استغلال الأراضي الفلاحية عن طريق الحصول على ترخيص من الوزارة المكلفة بالفلاحة وهو ما أكدته المادة 49 من القانون90-29 التي تنص على أنه " يمكن في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه وذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة

الترخيص ب:

-البنايات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي.

-البنايات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية.

-التعديلات في البنايات الموجودة".

ب-ضوابط استغلال المناطق السياحية.

تعتبر المناطق ذات الميزة السياحية ومناطق التوسع السياحي، من ضمن المناطق المحمية[67] وذات المنفعة الوطنية، التي يتعين حمايتها وقد اعتمدها المخطط الوطني لتهيئة الإقليم كفضاءات ، محمية في أفاق 2025 ،وبذلك تكون كل أشغال البناء أو أي تعمير فيها يخضع لضوابط، وتتم

[66]، المادة 40 من المرسوم90-54 مؤرخ في 06 فيفري 1990 يحدد كيفيات تطبيق المادة 28 من القانون 87-19

[67] القانون رقم 10-02

تاريخ الارسال :2018-02-06 **تاريخ القبول** : 2018-05-23 **تاريخ النشر** : 2018-06-17

ضمن أدوات تهيئة الإقليم و العمران، وفق مخطط التهيئة و السياحة[68],هذا المخطط يعادل رخصة ، تجزئة للأجزاء القابلة للبناء[69]، وهذا لغرض الحفاظ على الالتزامات الخاصة بالاستغلال العقلاني والمنسجم للفضاءات السياحية.

كما يحدد المناطق القابلة للتعمير والبناء، وهي مناطق تتمتع بحق البناء ويبين ارتفاقات عدم البناء الخاص بها ، كما أن المنشآت و القواعد التقنية لإنجازها تعد من قبل الدولة في إطار هذا المخطط، ولا يسمح بالبناء داخل هذه المناطق إلا بعد الحصول على رخصة البناء التي لا تسلم إلا بناء على رأي وزير السياحة بالتنسيق مع الوزارة المكلفة بالثقافة[70], إذا كانت المنطقة تدخل ضمن المعالم الثقافية.

وفي حالة إنجاز أشغال مخالفة لأحكام مخطط تهيئة المناطق السياحية، فإن الدولة تلجأ إلى إجراءات وقف الأشغال، وفي حالة عدم الاستجابة تلجأ لتهديم البناءات و إعادة المواقع إلى حالتها الأصلية، كما يكون مرتكب الخطأ محل متابعة جزائية، باعتبار الأفعال في هذه الحالة تشكل جنحة يعاقب عليها بالحبس من 03 أشهر إلى سنة واحدة ، وبغرامة تتراوح من 100 ألف دينار جزائري إلى 300 ألف دينار جزائري.

ج-ضوابط استغلال الأراضي الواقعة في المناطق العامرة والقابلة للتعمير.

إن الأراضي المعمرة أو الأراضي العامرة تشمل كل الأراضي حتى و إن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات ،التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة وما بينها، ومستحوذات التجهيزات والنشاطات ولو كانت غير مبنية أو مساحات خضراء، حدائق، غابات حضرية موجهة إلى خدمة البنايات المجتمعة ، كما تشمل أيضا الأجزاء الواجب تجديدها وإصلاحها وحمايتها[71]

[68] المادة 12,القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي ج.ر.ج.ج عدد11.

[69] مرسوم تنفيذي 91- 176 المؤرخ في 28ماي 1991 كيفيات تحضير مساحات التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ج.ر.ج.ج عدد26.

[70] المادة 02 ,قانون رقم 03-03.

[71] المادة 20 ,قانون رقم90-25,مرجع سابق.

تاريخ الارسال :2018-02-06 **تاريخ القبول** : 2018-05-23 **تاريخ النشر** : 2018-06-17

أما الأراضي القابلة للتعمير هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في أجال معينة محددة فيأدوات التهيئة و التعمير[72]، و نميز بين نوعين من الأراضي القابلة للتعمير:

-الأراضي المبرمجة للتعمير.

تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمدين القصير و المتوسط و لا تتعدى عشر سنوات

-أراضي التعمير المستقبلية.

تضم الأراضي المخصصة للتعمير على الأمد البعيد أي في أفاق عشرين سنة، و تكون هذه الأراضي خاضعة مؤقتا لارتفاق بعدم البناء عليها ولا يرفع هذا الحضر إلا بموجب المصادقة على مخطط شغل الأراضي في نهاية الآجال المحددة[73]، مع إجراء التعديلات و الإصلاحات الكبرى على الأراضي القابلة للتعمير في المستقبل لا يمس

تجديد و تعويض و توسيع المباني المتعلقة بالنشاط الفلاحي.

البناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية، و كذا إنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية.

البناءات التي تبررها مصلحة البلدية و المرخص بها قانونا من طرف الوالي بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي، و الذي يكون قد أخذ رأي المجلس مسبقا في هذا الشأن.

فكل أشغال البناء التي تقع في المناطق العامرة يجب أن تحترم الحد الأدنى من القواعد الخاصة بشروط التوسع العمراني، بالإضافة إلى الحصول على الرخص و الشهادات من الإدارة المختصة لتمكينها من الإطلاع بمهمتها الرقابية والإشراف والتوجيه و الإعلام بالوضعيات القانونية والإدارية للعقارات المعنية، وبذلك فإنه يتعين على من يباشر أعمال البناء احترام المظهر الخارجي للبنايات، واحترام القواعد المتعلقة بحماية البيئة والتهيئة[74]، وإعداد قنوات لصرف المياه القذرة وقنوات

[72] المادة21,قانون رقم 90-25,مرجع سابق.

[73] منصوري نورة ,مرجع سابق ,ص12ص13.

[74] القانون رقم 03-10.

تاريخ الارسال :2018-02-06 **تاريخ القبول** : 2018-05-23 **تاريخ النشر** : 2018-06-17

الربط بالمياه الصالحة للشرب وهو ما حددته المادة 07 من القانون 90-29 التي تنص"يجب أن يستفيد كل بناء معد للسكن من مصدر للمياه الصالحة للشرب، كما يجب أن يتوفر على جهاز لصرف المياه يحول دون رمي النفايات على السطح."

أما إذا كان البناء المراد إنجازه يقع في منطقة مخططة لإنشاء مدينة جديدة، فعلى الباني في هذه الحالة احترام مخطط تهيئة المدينة الجديدة[75]، و الشروط المتعلقة بإنشاء وتهيئة المدن الجديدة[76]

أما إذا كان البناء يقع في منطقة محمية، تدخل ضمن التراث الثقافي المصنف فإنه تقع قيود جديدة على الباني محددة بموجب قانون 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، التي تشترط الحصول على ترخيص من الوزير المكلف بالثقافة، ويشترط في هذا الترخيص حسب ما جاء في المادة 31 من القانون المذكور سالفا أن تكون مشاريع ترميم العقارات المشمولة في المواقع وإعادة تأهيلها وإضافة بناء جديد إليها وإصلاحها، بالإضافة إلى مشاريع تجزئة العقارات أو تقطيعها أو قسمتها، سعيا من المشرع لحماية التراث الثقافي و المحافظة على المعالم الأثرية و التاريخية وتثمينها[77]، للتحكم في توسع المدينة.

2-الأحكام المتعلقة بالشروط العامة للبناء.

طبقا لما تضمنته المادة 2 من القانون 90-29" يجري استغلال و تسيير الأراضي القابلة للتعمير و تكوين و تحويل الإطار المبني في إطار القواعد العامة للتهيئة و التعمير، و أدوات التعمير المحددة في هذا القانون".

نظم المشرع الجزائري عملية البناء عند غياب أدوات التهيئة والتعمير بموجب القواعد العامة للتهيئة و التعمير، وهي قواعد موضوعية تتعلق بالأرض القابلة للتعمير ومقاييس البناء

[75] المرسوم التنفيذي 11-76 المؤرخ 16فيفري 2011 يحدد شروط وكيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة و إعداده واعتماده,ج.ر.ج.ج عدد11

[76] القانون رقم02-08 ,مرجع سابق.

[77] المادة 09,قانون رقم 06-06 ,مرجع سابق.

تاريخ الارسال :06-02-2018 تاريخ القبول : 23-05-2018 تاريخ النشر : 17-06-2018

والالتزامات الواجب احترامها في أي عملية بناء أو تشييد، في حالة غياب أدوات التعمير أي قبل اعتمادها و المصادقة عليها قانونا، وهو ما تؤكده المادة 3 من القانون 90- 29 التي تنص" مراعاة الأحكام القانونية و التنظيمية الخاصة بشغل الأراضي و في غياب أدوات التهيئة والتعمير تخضع البنايات للقواعد العامة للتهيئة و التعمير المحددة في المواد أدناه من هذا الفصل."

و بالاستناد إلى الأحكام القانونية و التنظيمية الخاصة بالنشاط العمراني، التي تبين القيود المشمولة برخصة البناء، و الارتفاقات الخاصة بحق البناء، و الالتزامات التي تقع على طالب رخصة البناء.

أ -القيود المشمولة برخصة البناء.

جعل المشرع رخصة البناء أداة للرقابة و التنظيم ، فاشترط في القانون 90- 29بالتهيئة و التعمير[78] ، الحصول المسبق على رخصة البناء قبل الشروع في إنجاز بناء جديد أو ترميم أو تعديل يدخل على بناء موجود يمس المظهر الخارجي، واستثنى هذه الرخصة في البناءات والمشاريع المتعلقة بسرية الدفاع الوطني[79]

تسلم هذه الرخصة من قبل الإدارة بعدما تتأكد من عدم خرق الأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير، المترجمة في مخطط شغل الأراضي و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، وكذلك

الخاصة بالبيئة و المناطق المحمية[80] ,وبهذا تكون رخصة البناء نوع من القيد على حق البناء، الذي يتمتع به المالك طبقا لأحكام القانون المدني، بإعتباره من أدوات استغلال الأرض من جهة، ومن جهة أخرى أداة لتغيير وجهتها.

فقيد المشرع حق البناء عن طريق قواعد التعمير، و التي تترجم عن طريق رخصة البناء التي تحدد قيود وشروط البناء و المعايير الواجب احترامها، و الأمر يتعلق باحترام المخطط التوجيهي للتهيئة

[78] القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004,ج.ر.ج.ج العدد 51 .

[79] المادة 53 من القانون 90-29, مرجع سابق.

[80] منصوري نورة ,مرجع سابق,ص 29ص30.

تاريخ الارسال :06-02-2018 تاريخ القبول : 23-05-2018 تاريخ النشر : 17-06-2018

والتعمير ومخطط شغل الأراضي، بالإضافة إلى وجود ارتفاقات قانونية بعدم البناء منصوص عليها في بعض القوانين الخاصة[81]

ويعود أصل تقييد حرية البناء إلى وجود سلطة الضبط الإداري، التي تسعى إلى الحفاظ على تهيئة الإقليم وحماية البيئة، وعليه فرخصة البناء لا تلغي حق البناء بل تقيده لضمان احترام قواعد البناء وعدم الإضرار بحق الغير، وعليه فهي أداة رئيسية وجوهرية في مجال تهيئة وتنظيم المدينة والتحكم في التوسع العمراني.

ب - الارتفاقات المقيدة لحق البناء.

إن هذه الارتفاقات مفروضة بحكم القانون، فتقيد جزئيا أو كليا حق البناء تفاديا للأخطاء التي يرتكبها المواطنون والتي تظهر، في مخالفة الإطار القانوني للعمران، الخاص بالتنظيم والقيود المحددة لمساحات البناء وأنماط المباني المخالفة من جهة، ولا بد أن تكون مخططات التهيئة والتعمير انعكاسا للمتغيرات التي تعرفها المدينة من جهة أخرى ولكي يتحقق لا بد من احترام المواصفات المنصوص عليها في القانون، فلا يمكن تشييد أي بناء أو سياج داخل الأجزاء المعمرة من البلدية، إلا إذا ابتعد البناء بأربعة أمتار على الأقل على محور الطريق المؤدي إليها، وإذا كانت البناءات متواجدة قبل إنجاز الطريق فإنه يفترض وكأنه يبتعد بأربعة أمتار عن السياجات أو البنايات الموجودة[82] كما أنه لا يجب أن تمنح رخصة البناء إلا في حالة الابتعاد عن الطريق السريع بخمسين مترا من جانبي الطريق، والابتعاد بثلاثين مترا من كلا جانبي الطرق الوطنية [83]، والهدف من هذه الارتفاقات هو ضمان الأمن وطمأنينة السكان ولحفظ الصحة.

[81] بلعيد نسيمة,الجوانب القانونية لسياسية المدينة و العمران في الجزائر, قانون و تسير الإقليم, كلية الحقوق ,جامعة قسنطينة ,سنة2013-2014 ص28.

[82] المادة05من القانون 90-29,مرجع السابق.

[83] المادة 10,11 المرسوم التنفيذي 91-175المؤرخ في28ماي1991يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء,ج.ر.ج.ج.عدد 55.

تاريخ الارسال :06-02-2018 تاريخ القبول : 23-05-2018 تاريخ النشر : 17-06-2018

ولا يمكن أن يتجاوز علو البنايات في الأجزاء المعمرة من البلدية متوسط علو البنايات المجاورة وذلك في إطار احترام الأحكام المنصوص عليها في التشريع المعمول به، وخاصة فيما يتعلق بحماية المعالم التاريخية، ويجب أن يكون العلو خارج الأجزاء المعمرة منسجما مع المحيط[84]

وقد يوجد مانع قانوني يمنع بمقتضاه إنجاز أشغال في بعض المناطق نظرا للخطر الذي قد ينجر عن هذا البناء، فنص القانون 01-02 والمتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات على بعض الارتفاقات وهو ما أكدته المادة05 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، بمنع البناء في الأماكن التي تمر منها كوابل نقل الكهرباء ذات الضغط العالي.

ج - الإلتزامات التي تقع على عاتق الباني.

في حالة غياب أدوات التهيئة والتعمير، تتم عملية البناء عن طريق ضوابط

و ميكانيزمات قانونية في شكل قيود تقع على عاتق الباني[85]، وتفرض هذه القيود عند طلب رخصة البناء وتشمل:

-عدم المساس بالسلامة والأمن العمومي.

وفي هذا الصدد، يشترط لمنح رخصة البناء في المواقع التي لا ي شملها مخطط التهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي، التأكد من أن البناية المراد إنجازها لا تكون جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها المساس بالسلامة والأمن العمومي[86]

-لا يكون البناء في أرض معرضة للأخطار.

ويشمل الأخطار الطبيعية كالفيضانات والانجراف، انخفاض التربة أو انزلاقها، فلا يمكن منح رخصة البناء في هذه المناطق إلا بعد التأكد من احترام قواعد البناء المطبقة على هذه المناطق، بعد تقديم دراسة من المصالح المختصة[87]

[84] المادة 06,قانون رقم 90-29,مرجع سابق.

[85] المادة 04,قانون رقم 90-29 ,مرجع سابق.

[86] المادة 02 , المرسوم التنفيذي رقم91-175,مرجع سابق.

تاريخ الارسال :06-02-2018 **تاريخ القبول** : 23-05-2018 **تاريخ النشر** : 17-06-2018

-عدم المساس بالبيئة.

فإذا كانت البناءات و الأشغال المراد إنجازها من شأنها المساس بالبيئة، يمكن رفض رخصة البناء أو منحها شريطة تطبيق التدابير التي أصبحت ضرورية لحماية البيئة طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 07-145 مؤرخ في 2007 المتعلق بدراسة التأثير في البيئة.[88]

-عدم المساس بالمعالم الأثرية و الثقافية.

يمكن رفض تسليم رخصة البناء ،إذا كان من شأن الباني جراء موقع البناء أن يخل بالمحافظة على المكان أو المساس به أو أي تغيير في المعالم الأثرية و التاريخية، كما أنه يمكن تعليق تسليم الرخصة على احترام الشروط التي نص عليها القانون

98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي [89]الذي اشترط الحصول على رخصة من الوزارة المكلفة بالثقافة قبل بداية الأشغال في المناطق المصنفة كمعالم أثرية أو ثقافية[90] ، وتكون هذه الأعمال خاضعة لرقابة تقنية من الوزارة المكلفة بالثقافة.

-إحترام القواعد الدنيا للتهيئة.

بناءا على هذا القيد يمكن رفض تسليم رخصة البناء الرامية إلى إنجاز عمارات ومجموعات سكنية، في مناطق دون ضمان وجود طرق عمومية أو خاصة، أو تكون منافذ العمارات خطرا على أمن مستعملي الطرق العمومية أو هذه المناطق

3-القواعد المتعلقة بالوقاية من الأخطار الكبرى.

لضمان حماية المنشآت في غياب مخطط شغل الأراضي و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فإنه يوجد حد أدنى للحماية من أجل تفادي الأخطار الكبرى، وعلى هذا الأساس نصت المادة 19 من

---

[87]، المادة 03 , المرسوم التنفيذي رقم91-175,مرجع سابق.

[88]، المادة 06 , المرسوم التنفيذي رقم 91-175,مرجع سابق.

[89]القانون رقم98-04,المؤرخ في 15جوان 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي ,ج.ر.ج.ج عدد 44.

[90]المرسوم التنفيذي رقم07-145,المؤرخ في 19ماي2007 يحدد محتوى مجال وكيفيات المصادقة على دراسة موجز التأثير على البيئة, ج.ر.ج.ج عدد34 .

تاريخ الارسال :2018-02-06 **تاريخ القبول** : 2018-05-23 **تاريخ النشر** : 2018-06-17

القانون المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى ،على أنه يمنع منعا باتا بسبب الخطر الكبير لاسيما في المناطق المعرضة للزلازل أو الأخطار الجيولوجية أو الفيضانات أو البنايات التي تكون قريبة من قنوات نقل المحروقات أو الماء، ويكون هذا المنع محددا في مخطط الوقاية من الخطر الكبير الذي سبق الإشارة إليه في ارتفاقات عدم البناء.

وقد أخضع القانون المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث المنشآت المعرضة لهذه المخاطر إلى الرقابة و المتابعة حسب طبيعة الخطر ، فبالنسبة للخطر الناجم عن الزلزال تضمنت المادة 22 من القانون المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى إجراءات تكميلية لمراقبة البنايات و المنشآت والهياكل الأساسية المنجزة قبل إدراج القواعد المضادة للزلزال(4)، كما أنه قد يشترط للقيام بإنجاز مباني في أماكن معرضة لخطر زلزالي ، أن تشترط الإدارة في رخصة البناء ، على المعني احترام القواعد التقنية المضادة للزلزال ، وتعود الصرامة في فرض هذه القواعد إلى الآثار الناجمة عن زلزال 21 ماي 2003 و ما أبرزه من نقائص في مجال تنظيم العمران و متابعة عمليات البناء و الرقابة عليه

ولسد النقائص التي عانى منها تنظيم العمران و التحكم في النمو الحضري في المدينة ، تدخل المشرع بموجب القانون 04-05 مؤرخ في 14 أوت 2004 ،الذي عدل بموجبه القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و نص في المادة 04 التي عدلت المادة 11 من القانون 90-29 على أن أدوات التهيئة و التعمير تحدد شروط التهيئة و البناء للوقاية من الأخطار الطبيعية و التكنولوجية ، كما تحدد هذه الأدوات الأراضي المعرضة لهذه الأخطار و كذا طبيعتها ، كما تبين إجراءات تحديد أو منع البناء ، و في كل هذه الحالات يتم تحديد مجموعة الترتيبات و التدابير القانونية من أجل ضمان أحسن الظروف ،عن طريق التعريف بالأخطار الكبرى و الكوارث أثناء إعداد مخططات التهيئة و التعمير وكذا عند منح مختلف الرخص و الشهادات.

و لهذا الغرض تهدف منظومة الوقاية من الأخطار الكبرى في مجال البناء بنص المادة 07 ، إلى الأخذ بعين الإعتبار مختلف الأخطار في استعمال الأراضي ، وفي مجال البناء من أجل التقليل إلى[91]

[91] منصوري نورة,مرجع سابق,ص18

تاريخ الارسال :06-02-2018 تاريخ القبول : 23-05-2018 تاريخ النشر : 17-06-2018

حد كبير من التعرض للخطر[92]، و لتوسيع معرفة المواطن بمجمل الأخطار بينت المادة 10 من قانون الوقاية من الأخطار الكبرى ،ترتيبات الوقاية من أخطار الزلازل والفيضانات والتلوث بمختلف أشكاله.

كما تحدد هذه المخططات المناطق المثقلة بارتفاق عدم البناء عليها بسبب الخطر الكبير الذي يأخذ بعين الإعتبار عند إعداد أدوات التهيئة و التعمير ، بالإضافة إلى تخصيص تدابير خاصة بالبناءات المتواجدة قبل صدور القانون المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى ، فأكدت المادة 22 منه على تكريس إجراءات تكميلية لمراقبة هذه البنايات و المنشآت ،كما أكد هذا القانون على أن مجموع الأشغال المتضمنة فيه تعتبر ذات منفعة عمومية[93]، لكن أحالت طريقة تطبيقها إلى التنظيم الذي لم يصدر بعد ، وفي كل الأحوال لابد أن تؤخذ بعين الإعتبار عند إعداد المخططات المتعلقة بالتهيئة والتعمير.

فقبل إعتماد أدوات التهيئة و التعمير ، تخضع عملية البناء و الالتزامات و المقاييس الواجب إحترامها للقواعد العامة للتهيئة و التعمير ، و هي قواعد موضوعية و فنية اعتمد ها المرسوم التنفيذي.

رقم 91-175في البناءات كحد أدنى من الضوابط و التي على أساسها تمنح رخصة البناء أو يرفض منحها ، أو تمنح ضمن أحكام و شروط خاصة[94] ، يضاف إليها ما جاء به القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلدية.

ثانيا:أدوات التهيئة والتعمير المساعدة على التحكم في تنظيم المدن.

[92] نفس المرجع ,ص18

[93] نفس المرجع ,ص 19

[94] مادتين 01,08,مرسوم تنفيذي91-175,مرجع سابق.

تاريخ الارسال :2018-02-06 **تاريخ القبول** : 2018-05-23 **تاريخ النشر** : 2018-06-17

تعتمد عملية تنظيم الأراضي الحضرية على وثائق التعمير التي تساهم في توجيه المخططات التوجيهية للمدن الأربع الكبرى[95]، وفي تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية ، كما تضبط توقعات التعمير و قواعده ، و تحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح من جهة بترشيد استعمال المساحات و وقاية النشاطات الفلاحية ، و حماية المساحات الحساسة و المواقع و المناظر و من جهة أخرى تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الإقتصادية ذات المنفعة العامة والبناءات المرصودة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية المتعلقة بالخدمة و النشاطات والمساكن و تحدد أيضا شروط التهيئة و البناء للوقاية من الأخطار الطبيعية [96]يتكفل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي ببرامج الدولة و الجماعات الإقليمية، و المؤسسات و المصالح العمومية، سواء ما تعلق منها بالتوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي [97]و تشمل هذه التوجهات تخصيص الأراضي سواء على مستوى البلدية الواحدة أو مجموعة بلديات ، وتبين الأراضي المبنية و الأراضي المخصصة للبناء[98]، و يتم تحديد هذه التوجهات وفقا لدراسة تعتمدها المصالح المعنية للتهيئة و التعمير ، باحترام المخططات الأخرى المعدة مسبقا إن وجدت و يتعلق الأمر ب:

-مخطط التهيئة العمرانية.

-المخطط التوجيهي للمدينة الجديدة.

-مخططات الوقاية من المخاطر الكبرى.

كما أن مخططات التهيئة و التعمير تبين بالاستناد إلى توجيهات السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة[99] ، هذا من أجل حماية الأقاليم و السكان من مختلف المخاطر ، كما تهدف إلى

[95]القانون رقم,10-02,مرجع سابق.

[96]المادة 11,قانون رقم 90-29,مرجع سابق.

[97] المادة 10,قانون رقم 90-29,مرجع السابق.

[98] المادة 11,القانون رقم 90-29,مرجع سابق.

[99]القانون 01-20,مرجع سابق.

تاريخ الارسال :06-02-2018 تاريخ القبول : 23-05-2018 تاريخ النشر : 17-06-2018

المحافظة على التركيبة الحضرية للعمران و دعم الأوساط الريفية و بيان كيفيات و قواعد البناء والتعمير.

كما تبين هذه المخططات طرق التدخل و الأدوات القانونية للوقاية من النفايات سواء في الأوساط العمرانية ، عن طريق التأكيد على ضرورة وضع في كل ملف خاص بالتعمير مخطط تبين فيه طرق صرف المياه القذرة و النفايات، كما أن هذه المخططات تأخذ بعين الإعتبار ما جاء في أحكام مخطط تهيئة السياحة الذي يعادل رخصة التجزئة[100]، و يبين هذا المخطط خصوصية كل منطقة وحاجتها الإقتصادية و الإجتماعية و الثقافية و الالتزامات التي تقيد إستغلالها ، كما تبين المناطق القابلة للتعمير و البناء ، و المناطق المحمية ، كما تعد التجزئة المخصصة لإعداد المشاريع السياحية مما يسمح بمعرفة حقوق البناء و الارتفاقات المتعلقة بها و المخططات التقنية للتهيئة و تبين العقار السياحي القابل للبناء[101]

كما تبين التوجهات العامة للتهيئة ، المتضمنة في مخطط شغل الأراضي و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، قواعد التوسع العمراني باحترام الشروط المتعلقة بإنشاء المدن الجديدة [102]بإعتبارها معلم من معالم التغيير و التجديد في أنماط العمران الحضري ، و واحدة من أفضل الخيارات لإعمار المناطق المحرومة و المعزولة، خدمة لأهداف التهيئة العمرانية في القضاء على التهميش و الفوارق

الإجتماعية وتحقيق التوازن بين السكان و الأنشطة الإقتصادية، و نشر المرافق و التجهيزات و تطوير القاعدة الإقتصادية[103] هذا من جهة ، و من جهة أخرى تمثل أفضل البدائل لتخفيف الضغط عن المدن الكبرى و التحكم في نموها.

---

[100] منصوري نورة,مرجع سابق,ص21ص22.

[101] المادتية 01,02 ,قانون رقم 03-03,مرجع سابق.

[102] القانون رقم 02-08,مرجع سابق.

[103] لعروق محمد الهادي, المدينة الجديدة عين الباي في ممارسات تصورات السكان ، توصيات للتهيئة ، مجلة التهيئة العمرانية ، جامعة

.منتوري ،قسنطينة ،العدد 02 ، سنة 2004 ،ص10 ص11 .

تاريخ الارسال :06-02-2018 تاريخ القبول : 23-05-2018 تاريخ النشر : 17-06-2018

و تساهم هذه المخططات في توضيح أدوات و ميكانيزمات الحماية و الوقاية من الأخطار الكبرى ، وفقا لمخطط الوقاية ، و شروط البناء فيها وارتفاقات عدم البناء ، التي قد تمس بعض المناطق منها المعرضة لخطر زلزالي كبير[104]، و قد سبق الإشارة إلى مختلف المخاطر و الكوارث التي تمنع الإعمار في هذه المناطق عن طريق بيان شروط البناء ، حسب طبيعة كل أرض ، و طرق تجنب هذه المخاطر وفق مخططات الوقاية ، كما تبين ضمن قواعد الوقاية حالات عدم قابلية الأرض للبناء ، نظرا لوجود خطر لا يمكن تداركه.

و استنادا لما سبق ذكره فتوقعات التعمير المبينة في كل من مخطط التهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي تعد بناءًا على دراسات مصالح التعمير ، و تأخذ بعين الإعتبار العمران الحضري وقواعد توسعه وكذا تحدد المنشآت المنجزة و المراد إنجازها في كل سنة ، و حسب طلبات الحصول على مختلف الرخص المتعلقة بالبناء و التعمير سواءا رخصة البناء ، شهادة التعمير ورخصة التجزئة[105] ،كما ينفرد كل مخطط بأحكام خاصة به ، سواء المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو مخطط شغل الأراضي.

1-المخطط التوجيهي للتهيئة و التعميرPDAU .

يعتبر هذا المخطط أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري، و تحدد فيه التوجيهات

الأساسية للسياسة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية،و يأخذ بعين الإعتبار تصاميم التهيئة

ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي[106]، و يشمل المخطط التوجيهي

للتهيئة و التعمير على تقرير توجيهي مرفق بمستندات بيانية مرجعية [107]و يبين:

أ -أحكام تتعلق بتحديد التخصيص العام للأراضي.

[104] القانون 04-20,المرجع السابق.

[105] منصوري نورة ,مرجع سابق,ص23.

[106] المادة 16,قانون 90-29,مرجع سابق.

[107] المادة 17,قانون رقم 90-29,مرجع سابق.

تاريخ الارسال :06-02-2018 **تاريخ القبول** : 23-05-2018 **تاريخ النشر** : 17-06-2018

التخصيص العام للأراضي سواءا على مجموع تراب البلدية أو مجموعة من البلديات ، و تبين طرق توسع المباني السكنية و تمركز المصالح و النشاطات ، وطبيعة موقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية ، كما يبين إلزاميا مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها ، كما يمكن أن تكون مناطق التدخل بالتنسيق مع المخططات الخاصة بالوقاية و التدخل كمخطط الوقاية من الأخطار الكبرى[108]

ب - تقسيم الأراضي التي يشملها المخطط إلى قطاعات: قسمت الأراضي إلى قطاعات محددة,[109] و القطاع هو ذلك الجزء الممتد من تراب البلدية بحيث يتوقع تخصيص الأراضي التي يشملها للاستعمالات العامة و في آجال محددة للتعمير بالنسبة لأصناف الأراضي[110]، وهذه القطاعات تضم:

-القطاعات المعمرة.

تشمل كل الأراضي و إن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ، و مساحات التجهيزات و النشاطات و لو غير مبنية كالمساحات الخضراء و الحدائق و المساحات الحرة ، و الغابات و القطاعات الحضرية الموجهة لخدمة هذه البنايات و يدخل ضمنها أيضا الأجزاء من المنطقة الواجب تجديدها و إصلاحها و حمايتها.

-القطاعات المبرمجة للتعمير.

تشمل هذه القطاعات الأراضي المخصصة للتعمير على المدى القصير و المتوسط، في آفاق عشر سنوات حسب الأولويات المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير[111]

[108] قانون رقم 04-20 يتعلق بالوقاية من الأخطار و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ، قواعد و مخططات التدخل في الأنسجة الحضرية.

[109] Jacquot (Henri) : "Droit de l'urbanisme" , Dalloz 2008 p146.

[110] المادة 19 ,قانون 90-29, مرجع السابق.

[111] المادة 21, قانون رقم 90-29,مرجع سابق.

تاريخ الارسال :2018-02-06 تاريخ القبول : 2018-05-23 تاريخ النشر : 2018-06-17

-قطاعات التعمير المستقبلية.

و تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد، في أفاق عشرين سنة حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

و تكون الأراضي المتواجدة في قطاعات التعمير المستقبلية خاضعة مؤقتا للارتفاق بعدم البناء، و لا يرفع هذا الارتفاق في الآجال المنصوص عليها إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه[112]، و في غياب هذا المخطط بقطاعات التعمير المستقبلية تمنع الإستثمارات التي يتجاوز أجلها مدة الارتفاق بعدم البناء ، و يرفع هذا الارتفاق في المناطق بترخيص [113]في الحالات الآتية:

- تجديد و توسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي

-البناءات و المنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية ، و إنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية

-البناءات التي تبررها مصلحة البلدية و المرخص بها قانونا من قبل الوالي بناءًا على طلب معلل من رئيس الجلس الشعبي البلدي ،بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي.

-القطاعات غير القابلة للتعمير.

هي القطاعات التي تكون فيها حقوق البناء محددة بدقة و بنسب تتلاءم مع

الاقتصاد العام لهذه المناطق ، هذا يعني أن هذه القطاعات يشملها ارتفاق عدم البناء

كقاعدة ، لكن إن وجدت حقوق البناء فيها تكون مقيدة و مبينة بدقة[114]

و استنادا لما سبق ذكره ، فكل بلدية يجب أن تكون مشمولة بمخطط توجيهي للتهيئة

[112] Jacquot (Henri): " Droit de l'urbanisme", op.cit, p147.

[113] المادة 22,قانون رقم 90-29,مرجع سابق.

[114] المادة 23 ,قانون رقم 90-29 , مرجع سابق.

تاريخ الارسال :2018-02-06 **تاريخ القبول** : 2018-05-23 **تاريخ النشر** : 2018-06-17

و التعمير حسب المادة 26 من القانون 90-29 و يتم إعداده بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت مسؤوليته ، فلا يجوز استعمال الأراضي أو البناء على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير، دون تعريض صاحبه للعقوبة تطبيقا لنص المادة 10 من القانون 90-29 فالمشرع جاء بالمواضيع المذكورة سابقا و التي تمثل مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بصفة شاملة و ترك أمر تحديدها للتنظيم[115] ، بتوضيح مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي التي تأتي تنفيذًا له ،و مخطط الارتفاقات الواجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها بالإضافة إلى مخططات التجهيز التي تبرز خطوط مرور الطرق ،و أهم سبل إيصال الماء الصالح

للشرب و ماء التطهير ، و كذا تحديد مواقع التجهيزات الجماعية و منشآت المنفعة العمومية

2-. مخطط شغل الأراضيPOS .

هو أداة من أدوات التعمير، تغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة، تحدد فيه و بصفة مفصلة قواعد وحقوق استخدام الأراضي و البناء عليها من حيث الشكل الحضري للبنايات وتهيئة الوسط الحضري.[116]

و يعين الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به و المعبر عنه بالمتر المربع أو المتر المكعب من الأحجام ، و أنماط البنايات المسموح بها و استعمالاتها ، كما يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات و المساحات الخضراء و العمومية والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية و مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها ،في إطار احترام القواعد التي ت ض منها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

فمخطط شغل الأراضي يبين بدقة [117]شروط و إمكانيات استعمال الأرض، كما يحدد لكل منطقة متجانسة نوع المباني المرخص بها أو المحظورة و وجهتها ،و حقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض

[115] المرسوم التنفيذي رقم91-177 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه ج.ر.ج.ج عدد26 .

[116] Jacquot (Henri) : " D roit de l'urbanisme "op.cit,p p155 , 157.

[117] Jacquot (Henri)" Droit de l'urbanisme "op.cit p155

تاريخ الارسال :2018-02-06 تاريخ القبول : 2018-05-23 تاريخ النشر : 2018-06-17

التي يعبر عنها معامل شغل الأراضي و معامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المحتملة[118] و تعد القواعد مع مراعاة الأحكام الخاصة ببعض المناطق من أجزاء تراب البلدية[119] و يتعلق الأمر بالساحل، و الأقاليم ذات الميزة الطبيعية و الثقافية ، و الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد[120] فبالنسبة للساحل فتم تنظيمه بموجب القانون 02-02 المؤرخ في 05 فيفري 2002 الذي يبين قواعد الحماية الخاصة به، و الشروط و القيود التي تضبط أي بناء فيه،حيث يجب أن يحافظ التوسع العمراني بالساحل على المساحات ، و أن يبرز قيمة المواقع و المناظر ذات البعد الثقافي والتاريخي للساحل ، و الفضاءات اللازمة للتوازنات البيولوجية ، و يجب أن يتم هذا طبقا لأحكام شغل الأراضي[121]

أما المناطق ذات الميزة الثقافية فقد تم تنظيمها بموجب قانون خاص بها ، حددت فيه قواعد الحماية وهذا بموجب قانون98- 04 مؤرخ في 15 جوان 1998 الذي ضبط الشروط المتعلقة بحماية التراث الثقافي ، لاسيما فيما يخص البناء و إقامة المنشآت والتجهيزات العمومية و المظهر الخارجي للبنايات.

و يعبر عن حقوق البناء و القواعد المتصلة بها ،بمعامل شغل الأراضي و معامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المرتبطة بها ، و يبين معامل شغل الأراضي العلاقة القائمة بين مساحة أرضية و ما يتصل بها من بناء ، و بيان المساحات المهيأة و غير المهيأة و كذا تخصيصها[122]

[118] المادة 18,مرسوم تنفيذي 91-178 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 مؤرخ في 10 سبتمبر 2005 ج.ر.ج.ج عدد26

.

[119] الفصل الرابع ,قانون رقم 90-29,مرجع سابق.

[120] المواد 44,45,46,48,49 ,قانون رقم 90-29,مرجع سابق.

[121] المادة44,قانون رقم 90-29,مرجع سابق.

[122] منصوري نورة,مرجع سابق,ص31,ص35.

تاريخ الارسال :2018-02-06 تاريخ القبول : 2018-05-23 تاريخ النشر : 2018-06-17

كما تبين هذه القواعد شروط شغل الأراضي ،عن طريق توضيح المنافذ و طرق وصول الشبكات إليها ، و خصائص القطع الأرضية ، و موقع البناية بالنسبة للطرق العمومية ، و البنايات المجاورة لها وارتفاع المباني و مظهرها الخارجي و الطرق المؤدية إليها ومختلف الشبكات التي تتحمل الجماعات المحلية نفقاتها و توضح آجال إنجازها.

و لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي إلا وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 37 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و نظرا للأهمية التي أولاها المشرع لأدوات التهيئة و التعمير بإعتبارها ميكانيزمات للتنظيم والرقابة ، ومرجع ملزم لأية عملية من عمليات التعمير ، وربطها بوثائق إدارية هي الشهادات والرخص ،كتعبير عن النية الصريحة للمشرع في ضبط استعمالات الأراضي و شروط وحقوق البناء تجديدا للأراضي و المحافظة عليها للتحكم في التوسع العمراني ، و وضع حد لفوضى العمران الذي أفرزته التشريعات السابقة.

خاتمة :

على الرغم من أن المشرع الجزائري حدد بصفة مفصلة مضمون أدوات التعمير ، و ترك أمر تحديد تطبيقاتها للتنظيم[123]، إلا أنها وبالنظر الى النصوص التطبيقية الصادرة في هذا الشأن لا تزال تحتاج إلى الفاعلية ، و ترتيب جزاءات ردعية على مخالفتها وإجبار المعنيين بالبناء و التعمير على احترامها ، و هذا راجع إلى الإجراءات المعقدة سواء على مستوى اكتساب الأراضي أو منح رخص البناء ،وهو ما يدعونا إلى إعادة التفكير في تحسين وتطوير سياسة المدينة و العمران و تنفيذها طبقا للقانون.

ان القول بان البيئة الحضرية في الجزائر وبناء على النظام القانوني الذي يؤطر مختلف النشاطات التي تتضمنها و يحتويها الوسط الذي يضم كثافة سكانية معتبرة قد الم بمختلف الجوانب القانونية الموضوعية و الاجرائية لا يعدوان يكون نظريا و سطحيا ذلك ان العديد من المشاكل التي سبقت صدور القوانين المنظمة للعقار عموما لاو العقار الحضري بوجه التحديد والتي جاءت كلها انطلاقا من القانون 90-29 المتضمن قانون التوجيه العقاري ، تبقى بحاجة

[123] مرسوم تنفيذي 91-177و المرسوم تنفيذي91-178,مرجع سابق.

تاريخ الارسال :06-02-2018 **تاريخ القبول** : 23-05-2018 **تاريخ النشر** : 17-06-2018

الى التفعيل العملي على الرغم مما ادرج من تعديلات في مضامينها ومقتضياتها لسد الفجوات التي سجلت بين النص و التطبيق و مخلفات بعض المعطيات التي عرفتها الدولة عموما ، ونقص المورد البشري المؤهل للمتابعة والتنشيط العمراني من مختلف الزوايا الادارية و التقنية و الضبطية و عليه يبقى على السلطات الوصية المبادرة باتخاذ الاجراءات اللازمة و الكفيلة بمعالجة هذه النقائص و الاختلالات المسجلة على تكوين البيئة الحضرية من خلال اعادة بعث ادوات ووسائل الضبط العمراني و تفعيلها من خلال المجالس المحلية بالتنسيق مع المصالح الادارية ذات الصلة بالتهيئة و التعمير و اشراك المجتمع المدني و الهيئات المختصة بالسلامة البيئية كل في مجال اختصاصه ، وهو ما سيساعد حتما على بلوغ بيئة حضرية ذات ابعاد صحية واجتماعية و اقتصادية تتحقق فيها مقتضيات الاستدامة البيئية المنشودة وتتحقق من خلالها ايضا ابعاد السياسة العمرانية الهادفة الى تحقيق التنمية المستدامة بأبعادها الثلاث الاقتصادية و الاجتماعية و البيئية .

المراجع :

1- اسماعيل قيرة :علم الاجتماع الحضري و نظرياته، منشورات جامعة منتوري، قسنطينة، 2004 ،ص53

2- السيد الحسيني :المدينة دراسة في علم الاجتماع الحضري، دار المعرفة الجامعية، الاسكندرية، 1993 ، ص131

3- حنفي عوض: انسان المدينة بين الزمان و المكان: د.د.ن، القاهرة، 1999 ،ص76 131

4- عبد الرحمن المهنأ ابا الخيل ، محي الدين محمود قواس : النظم البيئية و الانسان ، دار المريخ ، الرياض، المملكة العربية السعودية ، 2005 ،ص27

تاريخ الارسال :06-02-2018 **تاريخ القبول** : 23-05-2018 **تاريخ النشر** : 17-06-2018

5- محمد منير حجاب : التلوث و حماية البيئة : قضايا البيئة من منظور إسلامي ، دار الفجر ، مصر، ط 1999 ، 1 ،ص23

6- فتحي دردار : البيئة في مواجهة التلوث ، دار الأمل ، تيزي وزو ، 2002 ،ص17

7- عبد الاله أبو عياش ، اسحاق يعقوب القطب : الاتجاهات المعاصرة في الدراسات الحضرية ، وكالة المطبوعات ، الكويت ،ط 1980 ، 1 ،ص 27

8- سو زان أحمد أبوريه، الإنسان والبيئة والمجتمع،دار المعرفة الجامعية، القاهرة,2008,ص87

9- هاشم عبود الموسوي، بدر صلاح يعقوب، التخطيط والتصميم الحضري- دراسة نظرية تطبيقية حول المشاكل الحضرية-، دار الحاصد للنشر .والتوزيع، الأردن،2006 ,ص93

10- حسونة عبد الغني ،الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق ، سنة
2012 .جامعة محمد خيضر بسكرة ،ص 14 .

11- فادية عمر الجولاني، علم الاجتماع الحضري- مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية, ص66 :

12- عبد الرحمن ابن خلدون، المقدمة،ديوان المبتدأ والخبر في تاريخ العرب البربر و من عاصرهم من ذوي الشأن الأكبر, دار الفكر للطباعة و النشر – 61.والتوزيع بيروت لبنان طبعة 2004ص -ص58.

13- فادية عمر الجولاني، علم الاجتماع الحضري- مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية- ص 69- ص 70

14- فادية عمر الجولاني، علم الاجتماع الحضري - مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية,ص81 – ص 82.

15- السيد عبد العاطي السيد، علم الاجتماع الحضري, دار المعرفة الجامعية، الأزاريطة، الجزء الأول، الطبعة 2003ص96 –ص97 .

16- عبد المنعم شوقي : مجتمع المدينة – الاجتماع الحضري – دار النهضة العربية ، بيروت ، ط 1981 ،،ص134

تاريخ الارسال :2018-02-06 **تاريخ القبول** : 2018-05-23 **تاريخ النشر** : 2018-06-17

17- مدونـــة العمـــران فـــي الجزائـــر https://digiurbs.blogspot.com/2013/12/blog-post.html ,مقال مكونات البيئة الحضرية و استخدامات الأرض , تاريخ دخول 24-11-2017 على ساعة 15:56 .

18- مدونـــة العمـــران فـــي الجزائـــر https://digiurbs.blogspot.com/2013/12/blog-post.html ,مقال مكونات البيئة الحضرية و استخدامات الأرض , تاريخ دخول 24-11-2017 على ساعة 15:56 .

19- جابر عوض سيد حسن، الإنسان والبيئة من منظور الخدمة الاجتماعية,المكتبة الجامعية الأزاريطة، الإسكندرية، 2001 ص 18 .

20- محمد فاضل، بن الشيخ الحسني، الإيكولوجية الحضرية في مدن الواحات العلاقة بين المدينة والنخيل في مدينة بسكرة، مذكرة لنيل شهادة .ماجستير، جامعة قسنطينة، 1995 ، ص8 .

21- يوسف كوني، معجم المصطلحات الجغرافية, ملتزم الطبع والنشر، دار الفكر العربي ,ص96 .

22- أحمد يحي عبد الحميد، الأسرة والبيئة, المكتب الجامعي الحديث الأزاريطة، الإسكندرية، 1998 ص141 .

23- عدلي أبو طاحون، علم الاجتماع الريفي, المكتب الجامعي الحديث، 1997 ص302

24- لعربي الصالح, البيئة الحضرية داخل الأنسجة العمرانية العتيقة والتنمية المستدامة"حالة قسنطينة",جامعة مسيلة,معهد تسر تقينيات الحضرية,فرع التسير الإكولوجي لمحيط الحضري, مناقشة 09-03-2010,ص36

25- إلياس شاهد، .عبد النعيم دفرور,البيئة و مقومات حمايتها في الجزائر, مجلة الدراسات والبحوث الاجتماعية–جامعة الشهيد حمة لخضر - الوادي العدد 20 ديسمبر 2016ص55

26- [1]هاشم عبود الموسوي، بدر صلاح يعقوب، التخطيط والتصميم الحضري, دراسة نظرية تطبيقية حول المشاكل الحضرية، دار الحاصد للنشر .والتوزيع، الأردن، 2006 ص93 .

27- القانون03-10 ,مؤرخ في 15 أوت 2010 :المتضمن تحديد شروط و كيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة, ج.ر46 .

تاريخ الارسال :2018-02-06 تاريخ القبول : 2018-05-23 تاريخ النشر : 2018-06-17

28- بودقة فوزي أية استراتيجية لتهيئة التراب والتنمية العمرانية المستدامة بالجزائر"مثال مدينة الجزائر العاصمة" ، الملتقى الرابع للجغرافيين .العرب ، منشورات الجمعية الوطنية للجغرافيين المغاربة، الرباط، المملكة المغربية ،سنة 2008 ،ص 261 ص262 .

29- Amri (brahim): "Ccrise des villes et impact sur l'environnement", conférence international ,la conservation, la sauvegarde et la restauration du patrimoine bâti, Université de Tlemcen 23 -24 mai 2001p76.

30- شوية محمد العيد ,تنمية المدينة و الطابع المعماري,"الملتقى الدولي حول الهندسة المعمارية" ، جامعة بسكرة يومي 21 20 نوفمبر 1999,ص198-ص199

31- المادة 11 من القانون رقم 90-29 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم ج.ر.ج.ج عدد 52

32- القانون رقم91-11 مؤرخ في 27 نوفمبر 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل و المتمم . ج. ر .ج. ج عدد21

33- القانون رقم90-30 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم ج. ر. ج. ج عدد 52

34- التيجاني بشير,التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر د.م .ج ،بن عكنون ، الجزائر،سنة 1997،ص93

35- المادة 113 من القانون رقم 11-10 مؤرخ في 20 جوان 2011 يتعلق بالبلدية ج.ر.ج.ج عدد37

36- لعروق محمد الهادي ,المدينة الجزائرية سياسات و ممارسات التهيئة " ، ح.و.ب.ا.ع.ع، جامعة منتوري ،قسنطينة ، مجلد 01 سنة 1997 ،ص09 .

37- القانون 87-19 مؤرخ في08 /12/ 1987 يتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم و المرسوم03-313 المؤرخ في 16-09-2003، 2003 يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة .للأملاك الوطنية المحمية في قطاع عمراني ج.ر.ج.ج عدد57

38- قانون رقم 10-15 المؤرخ في 03-08-2010 المتضمن تحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاص للدولة ج .ر .ج .ج عدد46، والمرسوم التنفيذي رقم03 -

تاريخ الارسال :2018-02-06 **تاريخ القبول** : 2018-05-23 **تاريخ النشر** : 2018-06-17

313 المؤرخ في16-09-2003 يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المحمية في قطاع عمراني ج.ر.ج.ج عدد57

39- قانون رقم 10-15 المؤرخ في 03-08-2010 المتضمن تحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاص للدولة ج .ر .ج .ج عدد46، والمرسوم التنفيذي رقم03 - 313 المؤرخ في16-09-2003 يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المحمية في قطاع عمراني ج.ر.ج.ج عدد57.

40- المادة 40 من المرسوم90-54 مؤرخ في 06 فيفري 1990 يحدد كيفيات تطبيق المادة 28 من القانون 87-19

41- المادة 12,القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي ج.ر.ج.ج عدد11.

42- مرسوم تنفيذي 91- 176 المؤرخ في 28ماي 1991 كيفيات تحضير مساحات التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ج.ر.ج.ج عدد26.

43- المادة 02 ,قانون رقم 03-03.

44- . القانون رقم 03-10.

45- المرسوم التنفيذي 11-76 المؤرخ 16فيفري 2011 يحدد شروط وكيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة و إعداده واعتماده,ج.ر.ج.ج عدد11

.

46- القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004,ج.ر.ج.ج العدد 51 .

47- بلعيد نسيمة,الجوانب القانونية لسياسية المدينة و العمران في الجزائر, قانون و تسير الإقليم, كلية الحقوق ,جامعة قسنطينة ,سنة2013-2014 ص28

48- المادة 10,11 المرسوم التنفيذي 91-175المؤرخ في28ماي1991يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء,ج.ر.ج.ج.عدد 55.

49- القانون رقم98-04,المؤرخ في 15جوان 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي ,ج.ر.ج.ج عدد

تاريخ الارسال :06-02-2018 **تاريخ القبول** : 23-05-2018 **تاريخ النشر** : 17-06-2018

50- المرسوم التنفيذي رقم07-145,المؤرخ في 19ماي2007 يحدد محتوى مجال وكيفيات المصادقة على دراسة موجز التأثير على البيئة, ج.ر.ج.ج عدد34

51- . لعروق محمد الهادي, المدينة الجديدة عين الباي في ممارسات تصورات السكان ، توصيات للتهيئة ، مجلة التهيئة العمرانية ، جامعة .منتوري ،قسنطينة ،العدد 02 ، سنة 2004 ،ص10 ص11 .

52- قانون رقم 04-20 يتعلق بالوقاية من الأخطار و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ، قواعد و مخططات التدخل في الأنسجة الحضرية.

53- Jacquot (Henri) : "Droit de l'urbanisme" , Dalloz 2008 p146.

54- المرسوم التنفيذي رقم91-177 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه ج.ر.ج.ج عدد26 .

55- Jacquot (Henri) : " D roit de l'urbanisme "op.cit,p p155 , 157.

56- Jacquot (Henri)" Droit de l'urbanisme "op.cit p155

57- المادة 18,مرسوم تنفيدي 91-178 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 مؤرخ في 10 سبتمبر 2005 ج.ر.ج.ج عدد26

تاريخ الارسال :2018-02-06 تاريخ القبول : 2018-05-23 تاريخ النشر : 2018-06-17