

موقوفات أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم النسيج العمراني بالجزائر

الأستاذة عباس راضية

جامعة البليدة قطب العفرون

إن صور مدننا لا تستجيب بالضرورة لبناء عقلاني وإقتصادي للبلاد، والهيكل الحضري ليس في مستوى طموحات المواطنين في حياة ملائمة¹، كما ان تسيير الأراضي والمساحات العمرانية مرتبط بكفاءة و نجاعة أدوات التعمير، التي هدفها الأساسي هو ضمان وفق توجهات إستراتيجية تهيئة الإقليم، الإنتاج المنظم للأراضي المعمرة في إطار نظرة استشرافية لكل مدينة ووضاحيها، وهذا ما دفع بالسلطات العامة في سنة1994 لاسترجاع دورها في هذا المجال من خلال هذه الأدوات بالعمل على تغطية كل البلديات بأدوات التعمير².

قد سبق أن عرفت الجزائر أدوات التعمير مند الاحتلال الفرنسي مثل المخطط التوجيهي العام و المخطط التوجيهي للتعمير بموجب قانون14 مارس1919، وقد عرف التخطيط في ظل قانون البلدية لسنة1967³ حيث نصت المادة156منه على منح البلدية صلاحية تحضير مخطط التعمير العام أو الرئيسي(plan d'urbanisme directeur (PUD) في إطار المخطط الوطني للتهيئة العمرانية هذا بالنسبة للتجمعات و القطاعات السكنية الكبرى والدوائر الحضرية، أما البلديات الأقل أهمية فعليها تحضير مخطط التعمير المؤقت(PUP).

مع نهاية الثمانينات عرفت الجزائر تحولات جديدة إيديولوجية واقتصادية، فبدأ العمل على إيجاد إصلاحات، فتم إقرار نظام قانوني جديد سواء في مجال التنظيم المحلي أو مجال التهيئة والتعمير والعقار بصفة عامة⁴، فصدر قانون التهيئة والتعمير90-29 ليضع تشخيص وتأطير قانوني مناسب للتعمير، الذي منح لقواعد التعمير أبعاد حقيقية ثابتة ومتينة والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

غير أن النتيجة المرجوة من هذه الأدوات كانت عكسية، فزاد ذلك من حجم التعمير العشوائي، الذي اوجد جذوره الأساسية في إجراءات وتطبيقات التسيير الحضري، باعتبار أن أدوات التعمير السابقة لم تكون في المستوى الذي يفترض أن تكون عليه، ولا واحد منها طبق نتيجة ل «ترك الأمر» (laisser faire) المعتمدة من قبل السلطات المعنية وعدم وضوح المسؤوليات⁵.

معوقات أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم النسيج العمراني بالجزائر

كما عرفت الجزائر في العشرية الأخيرة إصلاحات أخرى، نتيجة التأثير بالتطورات الاقتصادية و الاجتماعية والثقافية والتأثر بالتحويلات العالمية خاصة منها تبني فكرة التنمية المستدامة و الإهتمام بحماية البيئة ضد الأفعال المدمرة للإنسان⁶.

تطورت بذلك التشريعات الجزائرية من خلال إعادة النظر في قانون 90- 29 و خاصة في أدواتها بإدراج البعد البيئي، بعد ما نتج من خسائر بشرية ومادية نتيجة فيضان باب الواد 2001 و زلزال 2003 فتم تعديله بموجب قانون 04- 705، والهدف الأساسي كان لمحاولة استرجاع دور أدوات التعمير الذي جاء بها قانون 90- 29 من أجل التحكم الفعال في العقار والمجال.

ان أدوات التهيئة والتعمير توجد في قاعدة التخطيط المجالي وهي مسبوقة بأدوات تهيئة الإقليم على مستوى الإقليم الوطني هو المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، وعلى مستوى الإقليم الجهوي (الجهة) نجد المخططات الجهوية لتهيئة الإقليم وعلى مستوى الإقليم الولائي نجد مخططات تهيئة الولاية⁸ والتي تعتبر الإطار المرجعي لأدوات التعمير وعليها احترام توجهاتها و مبادئها وأهدافها المحددة في السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم⁹.

إن أدوات التعمير هي التي تسمح حقيقة بتجسيد التوجيهات الأساسية والكبرى وكذا المبادئ الأساسية لسياسة تهيئة الإقليم، ان الإشكال الذي يثور في هذا الصدد هو ما مدى تحقيق الدور المبتغى من هذه الأدوات في ظل الظروف التي أوجدت فيه والحالية ؟ بالتالي ما هي الصعوبات والمعوقات التي تؤول دون تحقيق أهدافها ودورها ؟

سوف نحاول دراسة كلا المخططين كأدوات للتحكم في التعمير والقواعد العامة للتهيئة والتعمير ثم نحاول إدراج الصعوبات والمعوقات التي تحيل دون أداء مهامها وتحقيق الطموحات التي كانت مرجوة منها من خلال المبحثين الآتيين:

- أدوات التهيئة و التعمير كآليات لتنظيم النسيج العمراني.
- الصعوبات التي تعيق أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم النسيج العمراني.

المبحث الأول: أدوات التهيئة و التعمير كآليات لتنظيم النسيج العمراني.

المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري :

ان المشرع الجزائري نظم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب قانون 90- 29 المعدل والمتمم بقانون 04- 05 والمرسوم التنفيذي 91- 177 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 05- 317 والمرسوم التنفيذي 12- 148¹⁰، الذي يترجم إرادة المشرع في تنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار ومسايرة ومراقبة التوسع العمراني للمدن، ومن جهة أخرى محاولة لإيجاد أحسن توازن لمختلف وظائف المجال.

موقوفات أدوات التعبئة والتعمير في تنظيم النسيج العمراني بالجزائر

كما ان المخطط يهتم بالجوانب المعمارية التوسعية للتجمع الحضري ويرسم ويحدد آفاق توسعه وعلاقاته الوسطية مستقبلا كجزء من الكل على المستوى الإقليمي، كخلفية عمرانية للنسيج الحضري والعمراني على المستوى الوطني¹¹.

ان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يهدف لتحديد الخيارات التي ينطوي عليها التطور العمراني¹²، سوف نتطرق إلى تعريفه وتحديد أهدافه في فرع أول ثم نتطرق إلى محتوياته ووثائقه في فرع ثاني ثم إجراءات إعداده والمصادقة عليه و حالات مراجعته في فرع ثالث.

أولاً- تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

ان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يترجم من الناحية الشكلية والمادية إرادة المشرع في تنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار ومسيرة ومراقبة التوسع العمراني للمدن، هو من ناحية أخرى يترجم هموم وانشغالات التخطيط المجالي في محاولة لإيجاد أحسن توازن لمختلف وظائف المجال من حيث البناء وممارسة النشاطات الاجتماعية وحتى الثقافية والدينية¹³.

لقد عرفته المادة 16 من قانون 90- 29 على أنه «أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية و يضبط الصيغة المرجعية لمخطط شغل الأراضي».

إذن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعتبر تخطيط محلي ويستند على توزيع الاختصاصات بين الدولة والولاية والبلدية تماشيا مع مبادئ اللامركزية واللامركزية، والتوجهات الأساسية لتهيئة الإقليم المحددة في الأدوات الموجودة في المستوى الأعلى وهي: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم - المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم - المخطط التهيئة الإقليم الولائي ومن جهة أخرى يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي¹⁴، كما ان المادة 10 من قانون 90- 29 تعرفه باعتباره أداة تعمير تشمل جانبين جانب قانوني وجانب تقني¹⁵.

ثانيا: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

إن من أهداف ومميزات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هي نظرته المستقبلية للمجال الذي يقسمه إلى قطاعات، وبالتالي يحدد آلية توسيع المجال الحضري تدريجيا وذلك للحد من التبذير والإهدار المفرض للعقار، فمن جهة يحدد تقسيم المجال الحضري إلى عدة قطاعات للتعمير سواء للمدى القريب 5 سنوات، أو متوسط من 5 إلى 10 سنوات، أو مدى بعيد من 10 إلى 20 سنة كما يحدد القطاعات الغير قابلة للتعمير، ومن جهة أخرى يحدد مواقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية ذات المنفعة العمومية.

هذا يمثل الجانب التقني للمخطط، ووفق المادة 19 من قانون 90-29 يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حدود المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير أو قطاعات التعمير المستقبلية أو غير قابلة للتعمير. يمكن تعريف القطاع بأنه جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيه لإستعمالات عامة و آجال محددة للتعمير بالنسبة للأصناف الثلاثة الأولى من القطاعات والمسماة بقطاعات التعمير¹⁶.

المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي مخطط تفصيلي لاستخدام الأراضي والبناء:

إن قانون 90-29 نص على المخطط شغل الأراضي بصفة عامة، باعتباره أداة للتعمير من المواد 31 إلى 38، وقد فصل موضوعه في المرسوم التنفيذي 91-178 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 05-318 والمرسوم التنفيذي 12-166.

قد جاء تكملة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يحدد التوجهات العامة ثم يتم تفصيلها في مخططات شغل الأراضي، هذا الأمر كان غير موجود قبل 1990، لأنه يعتمد فقط على المخطط العمراني الموجه الذي كان يحدد التوجهات العامة للمجال العمراني، مما ترتب عنه عدة نقائص واختلالات في تسيير وتهيئة المدن، هذا ما دفع إلى إيجاد آلية تنظيمية للتعمير، التي تسمح بالربط بين توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وقرارات التعمير على المستوى المحلي¹⁷.

يعتبر مخطط شغل الأراضي وسيلة تنظيمية للتعمير الحضري ومخططا تفصيليا، ويعتبر آخر مستوى في التخطيط العمراني، وعليه بالأخذ بالتوجهات المحددة في المخططات الأعلى السابق ذكرها. إن تناسق عملية التهيئة العمرانية مرتبطة بتوافق مخطط شغل الأراضي مع الأدوات التي تعلقه، وإن فكرة توافق مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ضرورة نص عليها المشرع، وأكدها الاجتهاد الفرنسي من خلال إلغاء مخطط شغل الأراضي من قبل مجلس الدولة الفرنسي لعدم توافقه مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹⁸.

أولا- تعريف مخطط شغل الأراضي:

عرف المشرع مخطط شغل الأراضي في المادة 31 من قانون 90-29 بأنه المخطط الذي يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، قوائم استخدام الأراضي والبناء عليها. يعتبر أداة لتفصيل قواعد ضبط استعمال الأراضي و ضبط الحقوق و كفايات البناء عليها، من أجل التحكم في التوسع العمراني ومراقبته، وتحديد الاستخدامات المثلى للأرض. بالتالي هي أداة يمكن من خلالها تحديد الشكل الحضري لكل منطقة من خلال تنظيم حقوق البناء على الأراضي، وكذا تبيان كيفية استعمالها، لا سيما فيما يتعلق بنوع المباني المرخص بها و حجمها، و جهتها، و حقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض، و الإرتفاقات المقررة عليها¹⁹.

ان مخطط شغل الأراضي أداة تنظيمية للتسيير العمراني المحلي، هو ذو طابع إلزامي للبلديات التي تصادق عليه، يحدد القواعد الخاصة للتعمير في جزء من إقليم البلدية أو كله، كما يحدد مشتملات إطارها المبني، وعلى عكس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي هو عبارة عن مخطط توجيهي، فان مخطط شغل الأراضي هو مخطط تفصيلي يشمل مجموعة وثائق التعمير التي تحدد الإجراءات التطبيقية للتهيئة في إقليم البلدية أو جزء منها لفترة ممتدة من 5 سنوات إلى 10 سنوات، ووفقه تحدد أحكام رخص التعمير.

ثانيا- أهداف مخطط شغل الأراضي:

إن الهدف الأساسي لمخطط شغل الأراضي هو محاولة التحكم في التوسع العمراني و مراقبته و تحديد الإستخدامات المثلى للأرض.

فيما يخص تنظيم المجال يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة فعالة لتنظيم المجال الحضري بالتوافق مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فيقوم بالتدخل على كل قطاع من قطاعات التعمير التي يشملها، وتمثل التدخلات في إعادة الهيكلة الحضرية، التجديد الحضري، إعادة التأهيل الحضري... الخ²⁰.

أما في المجال التخطيطي يعتبر مخطط تفصيلي من خلال تطرقه إلى أدق التفاصيل مثل أشكال القطع ومساحاتها، معامل شغل الأراضي، معامل ما يؤخذ من الأرض، مداخل البنايات وواجهاتها.. الخ.

أما في المجال القانوني يعتبر أداة قانونية بعد المصادقة عليه، على السلطات العمومية والمواطنين وجميع المتدخلين التقيد به واحترام ما هو مرخص وما هو ممنوع، كما هي ملزمة بأخذه بعين الاعتبار لتحديد مختلف المشاريع والتجهيزات، وعلى المواطن أيضا مراعاة مدى إمكانية استغلال قطعه الأرضية وفق مخطط شغل الأراضي²¹.

المطلب الثالث: القواعد العامة للتهيئة والتعمير قواعد استثنائية لتنظيم المجال في غياب أدوات

التعمير:

نصت المادة 3 من قانون 90- 29 على وجود قواعد عامة للتهيئة والتعمير، التي يجب احترامها من قبل الإدارة والمواطنين في غياب أدوات التعمير، لتفادي وجود تعمير عشوائي أو ارتجالي و فوضوي، مما قد يؤدي إلى مشاكل لا يمكن التحكم فيها، قد جاء المرسوم التنفيذي 91- 175²² لتنظيم هذه القواعد وأضاف إليها كلمة البناء، غير انه تبقى مخططات التعمير إلزامية بالنسبة لكل بلدية.

كما أن أي مشروع بلدي طموح في مجال العمران لا يمكن أن يتحقق خارج هذه الأدوات، خاصة في مجال برمجة التجهيزات و تحديد إجراءات التحكم العقاري، غير أنه في غيابها حدد قواعد عامة وتعتبر دليل للمسيرين والتقنيين في إطار اتخاذ القرارات المتعلقة بعملية التعمير، تطبق على كافة التراب الذي لا يشمل على أدوات التعمير، التي يعاب عليها أنها لا تأخذ بعين الاعتبار الخصوصيات المحلية.

أولاً: تعريفها

يمكن تعريفها بأنها مجموعة القواعد العامة والوطنية، التي تطبق عند غياب أدوات التعمير، التي تهدف إلى تحديد الشروط الواجب توافرها في مشاريع تجزئة الأراضي من أجل البناء أو مشاريع البناء²³، قصد تحقيق توسع عمراني يسمح بإبراز قيمة المناطق التي تتوفر على مميزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية، وكذلك حماية المناطق الفلاحية والغابات وغيرها من المناطق ذات المميزات البارزة، لاسيما فيما يخص البناء والأعمال المتعلقة به وموقعه، وكذلك الهندسة المعتمدة في تشييد وتهيئة هذه المناطق على نحو يسمح بحمايتها وتنظيمها²⁴.

مما سبق فإن القواعد العامة للتهيئة والتعمير هي تلك القواعد التي تطبق في غياب أدوات التعمير التي تهدف من خلالها جعل البناء موافق للشروط الصحية والاجتماعية والفنية، وضمان أدائه للخدمات المطلوبة منه وتوفير أسباب الراحة.

ثانياً: خصائصها

من بين خصائصه ما يلي:

- أن هذه القواعد تخص بالدراسة المظهر الخارجي وتأثيره على البيئة العمرانية.
- قواعد لا تطبق إلا في البلديات التي يغيب فيها مخطط شغل الأراضي.
- قواعدها تمس الأمن والصحة العمومية وتطبق بصفة عامة لأنها من النظام العام.
- ان اغلب قواعدها أمرة من المادة 1 إلى 20 من المرسوم التنفيذي 91-175 أما الباقي هي قواعد تكميلية تمنح للسلطات المحلية صلاحيات واسعة لقبول أو رفض رخص التعمير.

المبحث الثاني: الصعوبات التي تعيق أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم النسيج العمراني

إن المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي هي مخططات رئيسية نص عليها قانون 90-29 المعدل والمتمم، إذ تسمح بالتحكم في التعمير ومراقبته من خلال التطور المنظم لكل مدينة أو تجمع سكاني، كما تنظم عملية إنتاج الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير.

تعتبر أدوات التعمير الوسيلة التي يعتمد عليها لحل مشكل السكن دون إغفال ضرورة تطوير إنتاج السكن بحد ذاته وتطابقه مع الأولويات الممنوحة للسكن²⁵، كما تعتبر أداة تنفيذية لإستراتيجيات السياسات الحضرية، وآلية للمساعدة على صناعة القرار الفعال²⁶.

ان الواقع يظهر فشل أو عجز هذه الأدوات عن أداء دورها وتحقيق أهدافها، الأمر الذي يعود إلى عدة إعتبارات ونقائص هي:

الفرع الأول: نقائص تقلل من إمكانية تحقيق الديمقراطية المحلية المرجوة من هذه الأدوات

إن قانون 90-29 المعدل والمتمم يمنح الأجهزة المنتخبة للجماعات المحلية سلطة التقرير في مجال تهيئة الإقليم والتعمير، الذي كرسه قانون 11-10²⁷ وهو النظام الذي يسمح بتكريس دولة

القانون²⁸، تندرج هذه السلطة في إطار اللامركزية التي تسمح للجماعات المحلية بتسيير شؤونها بكل حرية في مجال التهيئة والتعمير²⁹، بإعتبار أن التهيئة والتعمير أقوى وأكثر الخدمات المحلية التصاقا وتأثيرا في حياة السكان التي تضمن ترقية إطار المعيشة وتحسين رفاه البيئة الحضرية³⁰. فإن البلدية أو رئيسها يوقع على كل الأعمال القانونية الإدارية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، كما يبادر بإعداد وثائق التعمير ويسهر على تطبيقها وفق قانون 90-29، بمراعاة الإجراءات القانونية، لاسيما مبدأ المشاورة والمشاركة والتنسيق لكل الفاعلين لكي تصبح هذه المخططات أدوات للديمقراطية الجوارية³¹، فنجد أن المشرع أوجد آليات لتحقيق هذه المشاورة والمشاركة في مجال الإعداد والمصادقة على أدوات التعمير وذلك على صعيدين³²:

- إجبارية استشارة بعض مصالح الدولة والإدارات العمومية.

- مشاركة المواطن والمجتمع المدني من خلال التحقيق العمومي والإعلام والإشهار.

ان هذه الأدوات لا يمكن أن تكون ناجحة وشرعية إلا إذا علم بها كل الفاعلين وتم إعدادها بالوسائل الديمقراطية³³، فالمشرع يمنح دور كبير للبلدية والمجتمع المدني (الجمعيات) في إعداد وتطبيق هذه الأدوات وبالتالي تهيئة وتسيير المدينة، غير ان الواقع يظهر غير ذلك لعدة أسباب منها:

أولاً- هيمنة السلطة المركزية على المحلية

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

أ- عدم توفر الإمكانيات البشرية الكافية خاصة المتخصصة في مجال التعمير في البلديات، وان وجدت فإنها لا يمكنها إنجاز الدراسات المتعلقة بمخططات التهيئة والتعمير، فتلجأ البلديات في اغلب الحالات إلى الإدارة الوصية (المركزية) التي تكلف مكاتب الدراسات العمومية أو مديريات الولائية للتعمير والسكن للتكفل بالدراسات والإشراف على مراحلها³⁴، فيتحول سلطة صناعة أدوات التهيئة والتعمير إلى هذه الأطراف المركزية ولا يبقى للمجالس الشعبية البلدية في معظم الحالات إلا الموافقة عليها، فيصبح دور البلدية شكلي³⁵.

غير ان القوانين المنظمة للبلدية تسمح بتجاوز هذا الوضع بإعتبار أنه يمكن للبلدية أن تستعين بأي شخص يستطيع بحكم إختصاصه تقديم معلومات مفيدة مثل الخبراء والباحثين الجامعيين وممثلي الجمعيات والنقابات ذات الإختصاص، كما نصت المادة 132 من قانون 11-10 على إمكانية التعاقد من أجل إنجاز مهام ظرفية مع خبراء ومستشارين.

كما يمكن اللجوء إلى إنشاء مؤسسات عمومية مشتركة بين البلديات كما هو معمول به في الدول المتقدمة³⁶، غير ان عدم كفاءة المنتخبين يؤدي إلى عدم استغلال هذه الإمكانيات والاكتفاء بالاعتماد على الإدارة المركزية.

عندما كنا ننتظر تكريس اللامركزية، تم إنشاء وكالة وطنية للتعمير لتسيير أدوات التعمير والقيام بالدراسات التقنية باعتبارها وسيط بين سياسة التعمير، المواطن والإدارة المحلية³⁷، فالوكالة الوطنية

للتعمير ANURB المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي 09-144 التي تنص المادة 5 منه على ان: «الوكالة هي الأداة الأساسية للدولة في مجال إعداد و متابعة مخططات التهيئة و التعمير كما اقره التشريع»، قد أكد الوزير على ضرورة تطوير خبرة مكاتب الدراسات المكلفة بإعداد وسائل التعمير لتحسين التعمير في مدننا³⁸.

هذا يعتبر تأكيدا على تغليب السلطة المركزية لأنه يتضح بان الدولة لمتخذ الإجراءات لإيجاد موارد بشرية ذات كفاءة على المستوى المحلي لتجسيد اللامركزية، إنما انشأت وكالة تتكون إدارتها من ممثلي الإدارة المركزية للمساهمة في إعداد المخططات.

ب- ضعف الموارد المالية المتاحة للبلديات في تمويل الدراسات لحسابها الخاص، مما يجعلها في تبعية دائمة للإدارة المركزية ذلك لإنعدام الضرائب المحلية، بالتالي يصبح دور البلديات ضئيل في تنظيم المجال، يتضح تهميش الإدارة اللامركزية التي تبقى مشاركتها في إعداد هذه الوثائق مجرد مشاركة شكلية، فعمليا تجرد من معظم صلاحياتها بسبب تدخل سلطات الدولة المركزية وغير ممركرة (مديرية التعمير والبناء)، ذلك بسبب غياب الدعائم الاقتصادية لاسيما منها الجباية المحلية المناسبة³⁹.

ج- عادة ما تجد البلديات نفسها أمام برامج و مشاريع وطنية محددة مركزيا ويتم تنفيذها من قبل الوالي المعين مركزيا، باعتبار تمويلها يتم من ميزانية الدولة، ذلك دون المشاورة مع المجالس الشعبية البلدية مثال: في وهران تم إقتلاع أشجار ووضعت في مكانها عشب (gazon) وورود بقرار من والي وهران⁴⁰، يبقى قرار الدولة هو المهيمن والمسير خاصة فيما يتعلق بتقديم الإعانات للبلديات في إطار تنفيذ كل ما يتعلق بسياسة تهيئة الإقليم و التعمير.

ثانيا- قلة مشاركة المجتمع المدني والمواطن

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

فرغم وجود عدد هائل من الجمعيات 81000 غير أنها غير فعالة ولا تهتم بالإطار المعيشي و مستقبل المدن، كما انه واقعا ان الأدوات عادة ما تعد في غياب الجمعيات المعنية، التي لا تتدخل إلا بعد المصادقة عليها⁴¹، الأمر الذي ليس له تأثير بسبب إلزامية هذه الأدوات في مواجهة الغير بعد المصادقة. كما أن المواطنين لا يشاركون في إعداد مخططات التعمير ذلك راجع لجهلهم بالتحقيق العمومي، الذي يبقى إجراء غير معروف في الجزائر لدى العامة.

كما ان المشرع قد حاول تقديم ضمانات لتحقيق الديمقراطية التشاركية في مجال إعداد المخططات غير أن الجمعيات لا تلعب دورها في هذا المجال، فالجمعيات تجد في نفسها أسباب استبعادها في تنظيم النسيج العمراني من خلال : عدم فعالية أو عدم الاهتمام أو عدم إدراك الجمعيات للدور الذي حدده لها المشرع في هذا المجال فنجد:

- أن أدوات التعمير تعد ويصادق عليها في غياب الجمعيات التي تتدخل إلا عند بداية تطبيق الأدوات أي متأخرة.

- ان مضمون التحقيق لا يوضع تحت تصرف الجمهور، لأنه يقدم مشروع دون تقديم الوثيقة التقنية (الخرائط) لفهمه مما يجعل من التحقيق العمومي مجرد إجراء لا معنى له.

- أنه في بعض الأحيان نجد أن في مرحلة التحقيق هناك تلاعب من قبل المضاربين العقاريين الذين يقومون بتسريب معلومات كاذبة وخاطئة إلى المواطنين مثل وجود نزاع ملكيتهم مما يدفعهم إلى بيعها إليهم بأثمان بخسة، ثم تصبح هذه الأراضي موضوع مضاربة عقارية، التي تصعب مهام وثائق التعمير، مما حال من تفعيل دور المخططات لتتحول إلى أداة لتسوية الواقع⁴².

- ان أدوات التعمير لا بد أن تأخذ بعين الاعتبار توجهات مخططات تهيئة الإقليم، غير انه بالرجوع إلى إجراءات إعداد مخطط تهيئة الإقليم نجد دور الجمعيات والمجتمع المدني محدود وهو مجرد دور تشاوري وليس تشاركي كما نص على ذلك قانونون 10- 02 المتعلق بالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم⁴³.

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

إن تسيير الأراضي العمرانية مرتبطة بكفاءة ونجاعة أدوات التعمير، التي هدفها وفق سياسة تهيئة الإقليم، الإنتاج المنظم للأراضي المعمرة والقابلة للتعمير، ذلك لحل مشاكل السكن وتطويره، وإن أدوات التعمير عرفت عدت نقائص قللت من دورها في هذا المجال المتمثلة فيما يلي:

أولاً- من خلال إجراءات الإعداد والمصادقة

إن المراحل التي يتم من خلالها الإعداد والمصادقة على أدوات التعمير يتطلب وقت كبير بسبب ثقل الإجراءات الإدارية المرتبطة بذلك، التي تأخذ في المتوسط 3 سنوات وتضاف إليها مدة إنجاز الدراسات بسنتين ونصف في المتوسط، مما يؤدي إلى فقدان هذه المخططات كفاءة الإستجابة للأهداف والخيارات المقررة، ذلك أمام نشوء واقع ميداني جديد يعيق تطبيق البرامج و العمليات على أرض الواقع⁴⁴.

لذلك في إطار سياسة تهيئة الإقليم تم إنطلاق عملية وضع مخططات التعمير في سنة 1994 و حددت أجال بالنسبة للمدن التي يزيد عدد سكانها عن 50000 لدراسة مخططات التعمير قبل نهاية السداسي الأول لسنة 1995⁴⁵، قد اعتبرت مسألة استعجاله ومن أولويات برنامج عمل الحكومة في مجال السكن والعمران لسنة 2009، قد تم التأكيد على ذلك في برنامج العمل 2010- 2014، من خلال ضرورة الإسراع في مراجعة أدوات التعمير للتحكم في العقار العمراني، وأكد الوزير المكلف بالتعمير انه في جوان 2009 تم مراجعة 1046 مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير مقابل 1541، والعدد المتبقي 495 سوف

يتم مراجعته خلال 3 سنوات المقبلة، وحوالي 4977 مخطط شغل الأراضي تم مراجعته وحث على ضرورة تدارك التأخير⁴⁶.

إن هذا الأمر راجع لأنها أصبحت غير ملائمة وتجاوزها الواقع نتيجة التوسع العمراني الذي عرفته البلاد، مما نتج عنه مراجعة معظم المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير في أقل من 5 سنوات، كما أن مخططات شغل الأراضي ثم مراجعتها بالتوازي مع المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير، الأمر الذي يعتبر غير منطقي باعتبار أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو الذي يحدد دور مخطط شغل الأراضي، فكيف يراجعان بالتوازي؟ فقد كان لهذا الأمر نتائج سلبية تتمثل في صعوبة تطبيق مخطط شغل الأراضي، وهذا ما أدى إلى عدم التناسق بين أدوات التعمير⁴⁷.

ثانيا- تشابك وتداخل وعدم التنسيق بين أدوات التهيئة والتعمير وأدوات تهيئة الإقليم

بعد صدور قانون 01-20 المتضمن تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة الذي نص على مجموعة أدوات وآليات تتعلق بالتخطيط المجالي، فأصبح هناك تدرج هرمي يبدأ بأدوات التعمير في القاعدة والمرتبطة بتخطيط المدن، ثم تعلوها مستويات فوقية في المستوى الولائي نجد مخطط تهيئة الولاية، ثم على المستوى الجهوي المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم، وفي القمة نجد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، تعتبر أدوات مرجعية وأساسية التي تستوحي منها أدوات التعمير معظم توجيهاتها ومبادئها وأهدافها. كما أن قانون 90-29 يؤكد على ذلك من خلال المادة 1 و13، لكن الواقع يؤكد العكس لأن معظم مخططات التعمير تدرس ويصادق عليها في غياب كامل لأدوات تهيئة الإقليم التي جاء بها قانون 01-20، فيتضح أنه لم يتم المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم إلا في سنة 2010 بموجب قانون 10-02، ولا تزال المخططات الجهوية قيد الدراسة، علما أن انطلاق مراجعة أدوات التعمير بدأت منذ سنة 1994 وتمت مراجعتها في 2004 كما سبق الذكر⁴⁸، وبالتالي يصبح التدرج المنصوص عليه في التشريعات مجرد تدرج نظري باعتبار لا تأخذ الأدوات الأدنى توجهات الأدوات الأعلى، هذا الأمر قد يطرح مشكلة مدى توافق أدوات التعمير مع متطلبات وبرامج وأهداف الإستراتيجية الوطنية للتهيئة العمرانية التي تحدد لكل مدينة، بالتالي إمكانية حدوث تعارض بينها⁴⁹.

ثالثا- تعدد أدوات التهيئة والتعمير

تطرح مسألة تعدد الأدوات التعمير في الجزائر خاصة بالنسبة للمدن الكبرى قضية الترابط والتكامل والتناسق بينها، سواء من الناحية الإجرائية والتنفيذية أو من جهة توافق أو تعارض و تناقض المشاريع المبرمجة والخيارات المحددة في كل أداة، خاصة أن بعض هذه الأدوات لا تندرج في صلاحيات البلدية، بل تندرج في صلاحيات الوصاية التي تحددها دون الرجوع إلى البلدية، وهي بذلك لا تخضع لمراقبتها هذا ما يزيد في حيرة وارتباك الجماعات المحلية⁵⁰.

كما ان قانون 06- 06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، اوجد أداة أخرى هي **مخطط التناسق الحضري** ذلك تماشيا مع الأهداف التي جاء بها القانون، هي التنمية المستدامة بأبعادها الحضرية والاجتماعية والاقتصادية والثقافية والبيئية، فان هذه الأداة جاءت لتتوافق مع المدينة المستدامة المتناسقة، وتعتبر أداة للتخطيط والتوجيه القطاعي وتسمح بانجاز مشروع حضري شامل ومتناسق للمدى البعيد أي 20 سنة، تأخذ بعين الاعتبار علاقة المدينة بإقليمها المجاور، غير انه يلاحظ ان المشرع لم يحدد هوية هذه الأداة ولا مكانتها بين أدوات تهيئة الإقليم وأدوات التعمير، كما ان الهيئة المختصة لإعدادها هي مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية رغم أنها تتدخل على مستوى المدينة، مما قد ينتج عدم التناسق والتعارض مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁵¹.

رابعاً- مشكل العقار

إن تحديد الأراضي المعمرة والقابلة للتعمير هي من إختصاص أدوات التعمير ذلك حماية للإستنزاف العقاري، بالتالي فإن المسألة العقارية تمثل مكانة هامة في أي مشروع للتهيئة سواء قروياً أو حضرياً، لذلك فإن التوجهات الكبرى لأعمال التهيئة والتعمير المستقبلي مرتبطة بطريقة التسيير والتحكم في العقار⁵².

التعمير في الجزائر ومنذ الإستقلال يقرر في الإستعجال والتسرع أو تحت الضغوط الموجودة، مما ترتب عنه عدم التوازن، فأصبحت المدن الجزائرية لا تستجيب إلى أي مشروع حضري طويل الأمد، كما أن السياسة الجزائرية في مجال العمران و التسيير العقاري فضلت دائماً التوسع الحضري المستهلك للأراضي⁵³، ان توسع المدن الجزائرية تم بالتعدي على التوجهات التخطيطية المكرسة في أدوات التعمير نتيجة العشوائية في إنتاج الإطار المبني وندرة العقار.

يعتبر إذن التحكم في العقار هو مفتاح التنمية ذلك لحماية الأراضي الفلاحية التي كانت من أولويات أدوات التعمير وفق التعليمات الوزارية، لذلك أضحي من الضروري إيجاد آليات قانونية لتمكين البلديات من توفير حاجياتها من العقار، غير أنه واقعيًا يتضح وجود عدة تعديات على مختلف أنواع العقارات وحتى على توجهات أدوات التعمير، و يمكن حصر هذه التعديات في ما يلي:

1- التعدي من قبل السلطات العمومية

ففي ظل برنامج الإنعاش الإقتصادي 2001- 2004 واسترجاع الدولة لدورها في مجال السكن و العمران تراجعت الدولة عن الإجراءات التي اتخذتها فيما يخص حماية الأراضي الفلاحية، باعتبار أن ندرة الأراضي القابلة للتعمير أعاقا عملية التنمية، وأن مخططات التعمير التي صودق عليها من قبل التي تضمن حماية هذه الأراضي أصبحت أدوات معرقلة للتنمية⁵⁴.

فقامت الدولة في سنة 2002 بحل الوكالات المحلية العقارية باعتبار أن هناك تلاعب من قبل المنتخبين المحليين بالعقار، نظرا للإحتياجات المتزايدة على العقار الحضري من طرف المتعاملين الاقتصاديين والمستثمرين تم تأسيس وكالات عقارية ولائية ولجنة إستشارية يرأسها وزير الداخلية و لجنة على

مستوى رئاسة الحكومة التي دورها حشد الأراضي الموجهة للمشاريع ذات البعد الوطني⁵⁵، هذا ما دفع بإعادة النظر في أدوات التعمير على المستوى الوطني للحصول على عقارات قابلة للتعمير. يتضح مما سبق أن السلطة العمومية لما تحتاج للأراضي لتحقيق برامجها، فبمجرد قرار لجنة وطنية حتى ولو لم يحدد في أدوات التعمير كأراضي قابلة للتعمير، فإن هذه الأراضي سوف تحدد لوضع التجهيزات العامة بسبب الإستعجال أو المنفعة العامة⁵⁶، هذا ما دفع إلى نقل و تحويل سلطة حشد العقار من الإدارة المحلية ومنحه للدولة التي أصبحت المحرك والفاعل الأساسي المتحكم في إجراءات التسيير العقاري⁵⁷.

من خلال الإجراءات المنصوص عليها في التعليمات المتعلقة بتحويل الأراضي الفلاحية⁵⁸ فإن أدوات التعمير تفقد شرعيتها، باعتبار أن اللجان السابقة يمكنها أن تتخذ القرار حتى في مجال الأراضي المحددة غير قابلة للبناء في ظل أدوات التعمير، مما سمح بالتوسع العمراني على مستوى الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة على حساب المستثمرات الفلاحية. ان هذا التعدي من السلطات العمومية من خلال تخفيف الإجراءات للحصول على العقار لصالح التجهيزات العمومية، و محاولة لحل مشكل السكن على حساب الأراضي الزراعية، نتج عنها أضرار وخيمة، كما نتج عنها عدم قدرة أدوات التعمير على مواكبة هذا التطور وعدم قدرتها في التحكم في مسار النمو العمراني.

ب- التعدي من قبل المواطنين

هناك نوع آخر من التعدي على توجيهات أدوات التعمير والعقار من خلال البناء الغير شرعي و إتساع رقعة السكن العشوائي وانتشار الأحياء القصديرية التي تعرض الأراضي وخاصة الفلاحية للإستهلاك المفرط، فكانت السياسة المنتهجة للمشرع قصد القضاء على البناءات العشوائية في ظل قوانين التسوية فاشلة بدأت بموجب الأمر 85-01⁵⁹ المتعلق بتسوية أوضاع الذين يشغلون أراضي تابعة للدولة، حيث يتم تسوية وضعية الأرض لفائدة من يحوزها حيازة فعلية، فتقوم البلدية بالتنازل لصالحه شريطة أن يلتزم بإحترام قواعد التعمير، و دامت هذه الحملة حتى أواخر سنة 1989 شملت حوالي 350000 حالة على المستوى الوطني⁶⁰.

في سنة 2008 تم اعتماد سياسة أخرى تهدف من خلالها تسوية وضعية البناءات الفوضوية بصدور قانون 08-15⁶¹ الذي جاء لمعالجة التعديات الواقعة على قواعد العمران، هدفه معالجة ظاهرة عدم إتمام البناءات وبقائها ورشات مفتوحة، وتتم العملية بتصحيح التجاوزات بالمطابقة، وفي بعض الأحيان يأخذ التصحيح شكل من أشكال التسوية للوضعية القائمة حيث نص على رخصة البناء على سبيل التسوية ورخصة الإتمام على سبيل التسوية، هذا دليل على فشل الإجراءات الرديعية في هذا المجال واعتراف غير مباشر على عدم إمكانية فرض احترام أدوات التعمير.

هذا التساهل سبب نسيج عمراني يفتقر لأدنى شروط التعمير وفي غالب الأحيان ما يكتسح هذا التعمير قطاعات التعمير المستقبلية المحددة في أدوات التعمير، الأمر الذي يؤدي إلى منع إنجاز عدة مشاريع عمرانية وإقتصادية، كما قد يمس حتى القطاعات غير قابلة للتعمير خاصة أجود الأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء والأراضي المشمولة بالأخطار سواء الطبيعية أو التكنولوجية.

ج- التعدي من قبل المتعاملين العقاريين

هناك تعدي آخر على العقار وأدوات التعمير من قبل المتعاملين العقاريين رغم الترسنة الردعية، الموجودة وصرامة القيود التي وضعها القانون، فإن التطبيق الميداني لا يزال محدود حيث يتزايد يوميا وبعلم السلطات المختصة إنجاز عدة مشاريع الترقية العقارية المخالفة للقانون⁶²، فمشاريع الترقية العقارية لا تتطابق مع مخططات التعمير⁶³.

كما أن المقاولين يستعملون استراتيجيات في أراضيهم ومشاريعهم لتقليل من ثمن الأرض، خاصة قبل إعداد أدوات التعمير، ذلك من خلال الدفع لمكاتب الدراسات للحصول على معامل COS كبير حتى ولو خالفت البيئة العمرانية الحالية دون إحترام القواعد الأساسية للتعمير⁶⁴، بالتالي أصبحت أدوات التعمير في بعض الأحيان أدوات لتسوية إستراتيجية بعض الضاعلين وتأخذ ما يوجد على أرض الواقع، فأصبحت أدوات لتسوية الأعمال الموجودة التي شغلت أو استغلت كل العقار القابل للبناء للمتوسط أو الطويل الأمد.

مما سبق يظهر جليا في ظل الإطار التشريعي العقاري الحالي ان فعالية أدوات التعمير أيامكانية التحكم في كمية كافية للأراضي القابلة للتعمير مهما كانت طبيعتها القانونية لم تتحقق لحد الآن، كل هذه التجاوزات ناتجة عن غياب مسح للأراضي الذي سوف يسمح بالتسيير العقاري و بالتالي التسيير الحضري، لذلك فقد أصبح مسح الأراضي أولوية وطنية⁶⁵، باعتبار منحت كل الإمكانيات الضرورية لذلك غير أنه لم تتم لحد اليوم.

الفرع الثالث: عدم فعاليتها لعدم تكريس مبدأ التنمية المستدامة رغم التعديل قانون 90- 29 بموجب قانون 04- 05

إن فكرة التنمية المستدامة التي جاءت بها النصوص التشريعية بداية من القرن الحالي، فرضت تدريجيا نظرة أخرى للتخطيط المجالي، ذلك باعتبار المدينة كمجموعة حية بمختلف عناصرها الإجتماعية والاقتصادية والبيئية والحضرية، ولا تحدد فقط من خلال توزيع الأنشطة الحضرية⁶⁶.

لذلك اليوم أصبح من الضروري أن تشمل أدوات التعمير في بعض الأحيان مجموعة من المخططات المتعلقة بالحماية ضد المخاطر ومخططات حماية وتثمين التراث، مخطط تهيئة الشواطئ، تهيئة المدن الجديدة أو المناطق السياحية، مخطط التسيير الحضري وغيرها، ذلك حسب خصوصيات المجال، غير أن الواقع يظهر أن هذا الأمر غير مجسد في أدوات التهيئة والتعمير وذلك راجع إلى:

موقوفات أدوات التعبئة والتعمير في تنظيم النسيج العمراني بالجزائر

1- عدم تقديم المعلومات والمعطيات الضرورية حسب كل قطاع إلى مكاتب الدراسات المكلفة بإعداد المخططات، وإرغامها على الحصول عليها ميدانيا بحجة عدم توفر أرشيف منظم للمصالح، وتحت ضغط أجال التنفيذ فمكاتب الدراسات تلجأ إلى الإعتماد على معطيات سطحية وغير دقيقة مع عدم كفاءة بعضها في التصور العمراني.

2- إصرار البلديات على اللجوء إلى الحلول السهلة والتمسك بمواقفها ضد كل تصور عمراني مستقبلي، بحجة الملكية الخاصة للمواطنين وخوفا من الإعتراضات خلال فترة التحقيق العمومي، وعدم أخذ مسؤولياتها في التطبيق الفعلي لأدوات التعمير وتنظيماتها على أساس أسباب إجتماعية وإقتصادية.

3- عدم اهتمام أدوات التعمير أثناء إعدادها بالبيئة مع ما تتضمنه من موارد طبيعية، هذا ما أدى إلى هدر الإمكانيات والموارد الكبيرة والمساس بالموارد الأجيال الحاضرة والقادمة، كما نلاحظ عدم إدراج المخططات الوقائية المتعلقة بالمخاطر الطبيعية والتكنولوجية في وثائق التعمير ذلك لإنعدام الدراسات وسرعة وتيرة التعمير، وسياسة الدولة في مجال السكن التي تفضل السكن على حساب الأراضي الفلاحية.

كما ساهم في ذلك عدم المشاركة الفعلية والإيجابية لمختلف المصالح التقنية في إعداد الأدوات كمصالح الفلاحة والغابات، لكون معظم التجمعات العمرانية تقع في مناطق غابية أو فلاحية في حين تكتفي بالرفض استنادا إلى التعليمات الرئاسية⁶⁷ دون تقديم بدائل، كما ان التعليمات الوزارية الأولى رقم 01- 2010⁶⁸ الخاصة باقتطاع الأراضي للحاجيات الأساسية المرتبطة بانجاز مشاريع عمومية للتنمية، تنص على إمكانية استعمال الأراضي الفلاحية كأوعية عقارية لانجاز المشاريع التنموية ذات المنفعة العمومية في حالة الضرورة الحتمية، على ان يبدأ باختيار الأراضي ذات المردودية الضعيفة، وفي حالة توافر أراضي قابلة للتعمير في بلديات أخرى يتم تحويل تلك المشاريع إليها، يتضح تراجع عن حماية الأراضي الفلاحية وتقليل من إلزامية أدوات التعمير ذلك من خلال إمكانية تحويل المشاريع إلى مناطق أخرى.

حيث أصبح من الضروري ان كل خطوة تتم بعد دراسة، فلا يتم تجسيد المشاريع التنموية تحت الضغط أو تنجز بعشوائية كما هو الحال بالجزائر، فان المشرع الجزائري أكد من خلال العديد من القوانين على ضرورة حماية البيئة، غير انه لا يمكن ان يتحقق ذلك إلا بالاحترام والتطبيق الصارم لمبدأ الترخيص المسبق ومبدأ دراسة التأثير على البيئة في كل عمل يتعلق بالتهيئة و التعمير.

4- عدم تحديد شروط منع البناء وكيفية تطبيقها على الأراضي الغير قابلة للتعمير، وخاصة المتعلقة بالأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية، فان الأمر يتطلب دراسة للتمكن من تحديد طبيعة الأرض المعرضة للأخطار في مختلف المخططات التعمير، مما قد ينتج عنها المنع الكامل أو تحديد شروط خاصة للبناء وهذا ما جاء في تعديل المراسيم المتعلقة بإعداد مخططات التعمير⁶⁹، يلاحظ ان

موقوفات أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم النسيج العمراني بالجزائر

الجماعات المحلية التي تملك وثائق التعمير تتماطل أو لا تأخذ بعين الاعتبار المعطيات الجديدة في إعداد هذه الوثائق في ظل الدور المحدود للمجتمع المدني في هذا المستوى، أما فيما يخص الجماعات المحلية التي لا تملك وثائق التعمير فإن منح الرخص يتم بناء على القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء والتي لم يشملها هذا التعديل المتضمن الحماية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية⁷⁰.

فيما يخص كما ان برنامج الحكومة 2009 أكد على عدم وجود دراسات للمناطق المعرضة للخطر فنجد بنائاً في المناطق ذات الصدع الزلزالي أو ذات خطر جيولوجي أو معرضة للفيضانات و مجاري الأودية وأسفل السدود، مما أدى إلى التصريح على ضرورة تحديد هذه المناطق في أدوات التعمير⁷¹، كما أكد على ضرورة استعمال SIG وإدخاله في أدوات التخطيط المجالي، هدفه مراقبة وتطوير أدوات التعمير وبرامج السكن، هي تدعى بالطريقة الرقمية وهي وسيلة معلوماتية جغرافية تساعد على اتخاذ القرارات ويسمح للوصول إلى المعلومات⁷².

5- توحيد شكل ونمط أدوات التعمير عبر كامل التراب الوطني دون الأخذ بعين الاعتبار ظروف وخصوصيات البلديات، مما أدى إلى عدم إمكانية التطبيق نظراً لتوحيد أدوات التعمير رغم تنوع خصوصيات البلديات الجغرافية، الإقتصادية، المؤسسية.. إلخ، وأصبح من الضروري البحث على وضع أدوات خاصة بالتهيئة الريفية.

كما يتضح إمكانية اختلاف هذه الأدوات حتى في المنطقة العمرانية الواحدة، هذا ما أكد في دراسة تمت على 4 مناطق عمرانية متواجدة في شرق الجزائر العاصمة كل واحدة لها مميزات، واستنتج عدم إمكانية تناسق وثائق التعمير مع وضعية وخصوصية كل منطقة ومن مختلف المجالات⁷³.

6- إن مخططات التهيئة والتعمير مستنسخة من المخططات الفرنسية سواء في التسمية أو الإجراءات واعتمدت بفرنسا منذ 1967/12/30، فإن المشرع الفرنسي واكب التطور العمراني محاولاً التحكم فيه، فنص على عدة تعديلات لتحسين أداء مخططات التعمير ومنها تقليص مدة الإعداد لتمكين العمرانيين من تطبيق بعض الإجراءات أثناء الإعداد لمسايرة حركة العمران، كما حاول من خلال تعديل آخر مضاعفة عدد مخططات شغل الأراضي مع تقليص مساحتها من أجل سرعة الإنجاز، وفي التعديل الأخير المتضمن قانون التضامن والتجديد العمراني تم استبدالها بمخططات أخرى وذلك من للانتقال من تعميم تنظيمي إلى تعميم مشارعي هي⁷⁴:

- مخطط الإنسجام أو التناسق الإقليمي SCOT.
- مخطط محلي للتعمير PLU.

كما ان المشرع الفرنسي تدارك الوضع في ظل وثائق التعمير الجديدة ذلك من خلال إدراج البعد البيئي في وثائق التعمير من أجل تحقيق التنمية المستدامة ولتقريبها من المواطن⁷⁵.

معوقات أدوات التهيئة والتعمير في تنظيم النسيج العمراني بالجزائر

في الأخير رغم كل النقائص السابق ذكرها غير انه لا يمكن أن نتخلى على آليات التعمير والتخطيط العمراني وإن كانت غير قادرة على التحكم في حركية التعمير، فإنها حاولت توجيهه لتفادي فوضى عمرانية، لذلك فإن وزارة العمران والسكن في السنوات الأخيرة في ظل سياسة تهيئة الإقليم منحت هذه الأدوات إهتمام كبير، استعانت الوزارة ب SIG لمراقبة تطوير أدوات التعمير وبرامج السكن⁷⁶.

الخاتمة:

يتضح ان أدوات التعمير تعتبر وسيلة فعالة للتدخل في المجال الحضري إلا أنها في الواقع تصطدم بعدة معوقات بداية بالتعديلات القانونية التي تضعف فعاليتها، وذلك من خلال تسهيل عمليات التعدي على توجهاتها مما يفقدها صلاحيتها، ان قانون 08-15 جاء للتأكيد على فشل هذه الأدوات ورضوخها للأمر الواقع الناتج عن التعديلات الممارسة على توجهاتها سواء من قبل السلطات العامة أو المواطنين، وهذا يفقدها قيمتها القانونية المتمثلة في قابلية المعارضة أمام الغير، كما أنها تحولت إلى مخططات بسيطة تشمل مقاصد عامة تنظم حق البناء التي يلخص دورها في تحديد عدد الطوابق المرخصة في حين المدن تعرف تطور وتوسع عمراني كبير⁷⁷.

إذن اليوم يظهر جليا انه حان الوقت في التفكير في إيجاد آليات أخرى تساهم في تحقيق التنمية المستدامة للمدن ذلك لان علاج تسيير المدن ومشاكلها لا يمكن تجزئته عن سياسة تهيئة الإقليم فحان الوقت لوضع سياسة للمدينة من اجل التحكم والتنظيم المتناسق للتعمير وإعادة الاعتبار لأدوات التهيئة والتعمير.

الهوامش:

¹ Ministère de l'aménagement de territoire et de l'environnement - projet : aménager mars 2004 - page 154. -l'Algérie de 2020

² Aménager l'Algérie 2020 - op cit -page 164.

³ أمر 67- 24 الصادر 18 يناير 1967 يتضمن قانون البلدية ج 6.

⁴ قانون 90- 08 الصادر بتاريخ 07/04/1990 المتضمن قانون البلدية ج 15 وقانون 90- 25 الصادر بتاريخ 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم ج 49 وقانون 90- 29 الصادر بتاريخ 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ج 52.

⁵ Aménager l'Algérie 2020 - op cit - page 154.

⁶ Reddaf Ahmed - Les droit à construire Revue algérienne des sciences juridique et économique et politique n 3-2008- page 73.

⁷ قانون 04- 05 الصادر بتاريخ 14/08/2004 المتعلق بتعديل قانون 90- 29 ج 51.

⁸ Maouia Saidouni - Eléments d'introduction a l'urbanisme - édition Casbah Alger - 2000- page 143.

⁹ انظر المادة 1 من قانون 29/90.

¹⁰ المرسوم التنفيذي 12- 148 الصادر بتاريخ 2012/3/28 ج ر عدد 19 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91- 177 الصادر بتاريخ 1991/05/28 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكيفية المصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ج ر 26.

- De la loi d'orientation foncière au droit de l'urbanisme -¹¹ Chabane Ben Akezouh

Revue Idara 2001 année 22 n° - page 5.

¹² إقلاولي المولودة ولد رابح صافية- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90- 29 مداخله أقيمت في الملتقى الوطني الأول: التهيئة العمرانية في الجزائر- الواقع والأفاق - يومي 3 و4 ماي 2010- كلية الحقوق عزابة - جامعة سكيكدة.

¹³ محمد جبري - التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر- مذكرة ماجستير إدارة و مالية كلية الحقوق بن عكنون 2005 ص 13.

Droit de l'urbanisme, -¹⁴ Djilali Adja -Bernard Drobenko

187page

Djilali Adja -Bernard Drobenko -¹⁵ ibid - page 137 - 138

¹⁶ المادة 19 من قانون 90- 29 المعدل والمتمم.

Maouia Saidouni -¹⁷ op cit - page 155.

¹⁸ ياسمين شريدي - الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء- مذكرة الماجستير في القانون - كلية الحقوق بن عكنون- جامعة الجزائر- 2007 - 2008 ص 27.

¹⁹ سماعين شامة - النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري- دارهوم- 2003 ص 176.

²⁰ سنوسي رفيقة - أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق- دراسة حالة مدينة باتنة- ماجستير

الهندسة المعمارية- جامعة الحاج لخضر باتنة- 2010 - 2011 - ص 45.

Maouia Saidouni -²¹ op cit - page 156.

²² المرسوم التنفيذي 91- 175 الصادر 28- 05- 1991 المتعلق بتحديد القواعد العامة للتهيئة والتعمير ج

ر 26.

²³ المادة 1 من المرسوم التنفيذي 91- 175.

²⁴ منصور مجاجي - النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري - رسالة ماجستير في

القانون العقاري والزراعي - كلية الحقوق- جامعة سعد دحلب البلدية 2001- ص 43.

Aménager l'Algérie 2020 -²⁵ op cit- page 15

²⁶ محمد الهادي لعروق - مخططات التهيئة والتعمير في الجزائر بين الأهداف والممارسات الميدانية - الملتقى

الوطني الأول حول التهيئة العمرانية في الجزائر: الواقع والأفاق - يومي 3 و4 ماي 2010 كلية الحقوق عزابة جامعة سكيكدة.

²⁷ المواد - 107 - 108 و113 الى 116 من قانون 11- 10 الصادر بتاريخ 2011/07/22 المتضمن قانون البلدية

ج 37.

²⁸ المادة 85 من قانون 11- 10.

Djilali Adja -²⁹ op cit-page 131 Bernard Drobenko

³⁰ محمد الهادي لعروق - المرجع السابق- ص 32.

De la loi d'orientation foncière au droit de l'urbanisme-op³¹ Chabane Ben Akezouh
cit page 80.
³² المنصوص عليها في قانون 90-29 والمراسيم التنظيمية له وكذا قانون البلدية 11-10 الصادر بتاريخ
2011/07/22 ج 37 و الضرورية لفعالية هذه الأدوات.

Bouchountouf Najet - Le mythe de la gouvernance urbaine en Algérie : le³³ Mouaziz
halshs - approches comparatives- khenchela - penser la ville -cas d'Oran
00381584 ;version1- 6 May 2009.

³⁴ محمد الهادي لعروق - التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية- ملتقى حول تسيير الجماعات
المحلية 9-10 جانفي 2008- مخبر المغرب الكبير للاقتصاد والمجتمع ص35 . www.umc.edu.dz .

³⁵ محمد الهادي لعروق - نفس المرجع ص36 .

³⁶ محمد الهادي لعروق - نفس المرجع ص37

³⁷ La Revue de l'Habitat-Revue d'information du ministère de l'habitat et de l'urbanisme
-actualité-page 9- n 4 septembre 2009 .

³⁸ Ettaarmir-bulletin d'information de l'agence national de l'urbanisme - n 1-juin 2011-
page 3.

op cit - page 4. -Bouchountouf Najet³⁹ Mouaziz

⁴⁰ Ibid- page 6.

⁴¹ Mouaziz -Bouchountouf Najet -op cit -page 8.

⁴² حجازي محمد- المنازعات العقارية بشأن الترقية العقارية وتداعياتها على التهيئة العمرانية- المرجع السابق - ص
14-13.

⁴³ قانون 10-02 الصادر بتاريخ 2010/10/21 المتضمن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ج 61 ص 115 .

⁴⁴ محمد الهادي لعروق - التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية- المرجع السابق ص 37.

Aménager l'Algérie 2020 ; op cit page 154⁴⁵.

⁴⁶ La Revue de l'Habitat- op cit- n 4- page 9.

⁴⁷ Salah Bouchemal- La production de l'urbain en Algérie : entre planification et
pratiques-colloque international « les villes au défi du développement durable : quelle maîtrise
de l'étalement urbain et des ségrégation associées ? » du 24-25 /11/2005 a Sfax. eso-
gregum.univ-lemans.fr/img/pdf/bouchemal2.pdf- page 6.

⁴⁸ سنوسي رفيقة - المرجع السابق ص121- مثال: "دراسة مدينة باتنة فانه يتضح انه تم انطلاق دراسة
المخطط الولائي لمدينة باتنة في 2007 وصادق عليه في 2008 وذلك قبل المصادقة على المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم
إقليم الهضاب العليا الشرقية الذي صادق عليه في 2009 أما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فانه بدأت مراجعته
في 2005 ولم يصادق عليه بعد".

⁴⁹ محمد الهادي لعروق - التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية- المرجع السابق ص 38.

⁵⁰ نفس المرجع السابق ص 38.

⁵¹ سنوسي رفيقة - أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق- المرجع السابق ص 56-57.

⁵² حجازي محمد- المنازعات العقارية بشأن الترقية العقارية وتداعياتها على التهيئة العمرانية- الملتقى

الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع وأفاق المنظم من قبل كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة ورقلة -

ص 1.

manifest.univ-ouargla.dz.

⁵³ Chorfi khaled- Younsi kamel- Le foncier urbain entre opportunité et maîtrise : cas de halshs 00382600 ; - Algérie- penser la ville – approches comparatives- khenchela –Sétif version1- 9 May 2009- page 1.

⁵⁴ Chorfi khaled- Younsi kamel- op cit- page

⁵⁵ محمد الهادي لعروق - التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية - المرجع السابق ص 41.

⁵⁶ Chorfi khaled- Younsi kamel – op cit - page

⁵⁷ محمد الهادي لعروق - نفس المرجع السابق ص 41.

⁵⁸ تعليمية وزارية مشتركة بين وزير الداخلية والجماعات المحلية وزير الفلاحة والتنمية الريفية - مارس

2011 - الإجراءات المتمثلة في: دراسة الوعاء العقاري من قبل لجنة ولائية المكلفة باختيار الأراضي الموجهة لانشاء

المشروع والتي تتكون من الولي أو ممثله كرئيس، مدير المصالح الفلاحية، مدير التعمير والبناء، مدير أملاك الدولة، ممثل

عن القطاع الذي قدم المشروع والتي تقدم الآراء والتوصيات بإمكانية قبول الطلب، أما قرار حيازة الأراضي الموجودة خارج

القطاع العمراني يتخذ بعد إخطار من طرف الوزير الأول لقرارات اللجنة الوزارية المشتركة.

⁵⁹ الأمر 85- 01 المؤرخ في 13 أوت 1985 المتضمن أحكام انتقالية لشغل الأراضي قصد المحافظة عليها و

حمايتها ج ر 34.

⁶⁰ جبري محمد - المرجع السابق - ص 36. كما صدر مرسوم رقم 85- 212 الصادر 13 أوت 1985 المحدد

شروط تسوية أوضاع الشاغلين لأراضي العمومية والخاصة.

⁶¹ قانون 08- 15 الصادر بتاريخ 20- 07- 2008 المتضمن قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها ج ر 44.

⁶² حجازي محمد - المرجع السابق - ص 13.

⁶³ رغم النص على ضرورة مطابقتها لأدوات التعمير في المادة 11 من قانون 11- 04 الصادر بتاريخ

2011/02/17 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ج ر 14. حيث تنص على: « لا يمكن إنجاز إلا

المشاريع العقارية التي تتطابق مع مخططات التعمير».

⁶⁴ Mouaziz - op cit- page 7. Bouchountouf Najet-

⁶⁵ Chorfi khaled- Younsi kamel- op cit- page

⁶⁶ Ewa Berezoweska-Azzag- Alger, le territoire invente son avenir- page 4.

www.planum.net-the european journal of planning.

⁶⁷ التعليمية الرئاسية رقم 5 الصادرة في 14- 08- 1995.

⁶⁸ تعليمية الوزير الأول رقم 1 الصادرة في 19- 04- 2010 تتعلق باقتطاع الأراضي الفلاحية لحاجيات أساسية

مرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية.

⁶⁹ وفق المرسوم التنفيذي 05- 317 الصادر بتاريخ 10/09/2005 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 91-

177 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكيفية المصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به

و المرسوم التنفيذي 05- 318 الصادر بتاريخ 10/09/2005 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 91- 178 الذي يحدد

إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به ج ر 62.

⁷⁰ Reddaf Ahmed - op cit- page 79.

⁷¹ Plan d'action du gouvernement pour la mise en œuvre du programme du président de la république - page 13- plan-action-2009-fr.

⁷² La Revue de l'Habitat - mars 2009-n 3 page 12.

⁷³ Salah Bouchemal- op cit- page 6.

⁷⁴ Bernard Drobenko- Droit de l'urbanisme - 4 édition - gualino édition ; lextenso édition - paris -2008- page 64- 65.

⁷⁵ Virginie Gaudron- L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme français- colloque du 13/12/2007 CEJU-Université Paul Cézanne-Aix-Marseille3-Revue française de droit administratif-juillet-aout 2008-page659.

⁷⁶ La Revue de l'Habitat - Mars 2009-n° 3- page12.

⁷⁷Sidi Salah Nasri Zehour-la Gouvernance urbaine une démarche incontournable pour un habiter durable (cas de l'amélioration urbaine a la cite zonaghi a Constantine) -mémoire de magistère-faculté des sciences de la terre, de géographie et de l'aménagement du territoire - université des frères Mentouri Constantine- mars 2010 page 95.

المراجع:

1- المراجع باللغة العربية:

- 1- إقلولي المولودة ولد رابح صافية- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90-29 مداخلة أقيمت في الملتقى الوطني الأول: التهيئة العمرانية في الجزائر- الواقع والأفاق - يومي 3 و4 ماي 2010- كلية الحقوق عزابة - جامعة سكيكدة.
- 2- محمد جبري - التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر - مذكرة ماجستير إدارة و مالية كلية الحقوق بن عكنون 2005 ص 13.
- 3- حجازي محمد- المنازعات العقارية بشأن الترقية العقارية وتداعياتها على التهيئة العمرانية - الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع وأفاق المنظم من قبل كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة ورقلة .manifest.univ-ouargla.dz
- 4- محمد الهادي لعروق - مخططات التهيئة والتعمير في الجزائر بين الأهداف والممارسات الميدانية - الملتقى الوطني الأول حول التهيئة العمرانية في الجزائر: الواقع والأفاق - يومي 3 و4 ماي 2010 كلية الحقوق عزابة جامعة سكيكدة.
- 5- محمد الهادي لعروق - التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية- ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية 9- 10 جانفي 2008- مخبر المغرب الكبير للاقتصاد والمجتمع ص35 www.umc.edu.dz
- 6- منصور مجاجي - النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري - رسالة ماجستير في القانون العقاري والزراعي - كلية الحقوق- جامعة سعد دحلب البلدية 2001-
- 7- سماعيل شامة - النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري- دار هومه - 2003 .
- 8- سنوسي رفيقة - أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق- دراسة حالة مدينة باتنة- ماجستير الهندسة المعمارية- جامعة الحاج لخضر باتنة- 2010 - 2011.
- 9- ياسمين شريدي - الرقابة الإدارية في مجال التعمير و البناء- مذكرة الماجستير في القانون - كلية الحقوق بن عكنون- جامعة الجزائر- 2007 - 2008 ص 27.
- 10- أمر 67- 24 الصادر 18 يناير 1967 يتضمن قانون البلدية ج 6.
- 11- الأمر 85- 01 المؤرخ في 13 أوت 1985 المتضمن أحكام انتقالية لشغل الأراضي قصد المحافظة عليها و حمايتها ج 34.

- 12- قانون 90- 08 الصادر بتاريخ 07/04/1990 المتضمن قانون البلدية ج 15 وقانون 90- 25 الصادر بتاريخ 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم ج 49 وقانون 90- 29 الصادر بتاريخ 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ج 52.
- 13- قانون 04- 05 الصادر بتاريخ 14/08/2004 المتعلق بتعديل قانون 90- 29 ج 51.
- 14- قانون 08- 15 الصادر بتاريخ 20- 07- 2008 المتضمن قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ج 44.
- 15- قانون 10- 02 الصادر بتاريخ 21/10/2010 المتضمن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ج 61
- 16- قانون 11- 04 الصادر بتاريخ 17/02/2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ج 14.
- 17- قانون 11- 10 الصادر بتاريخ 22/07/2011 المتضمن قانون البلدية ج 37.
- 18- المرسوم التنفيذي 91- 175 الصادر 28- 05- 1991 المتعلق بتحديد القواعد العامة للتهيئة والتعمير ج 26.
- 19- المرسوم التنفيذي 05- 317 الصادر بتاريخ 10/09/2005 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 91- 177 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكيفية المصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به و المرسوم التنفيذي 05- 318 الصادر بتاريخ 10/09/2005 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 91- 178 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به ج 62.
- 20- المرسوم التنفيذي 12- 148 الصادر بتاريخ 28/3/2012 ج 19 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 91- 177 الصادر بتاريخ 28/05/1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكيفية المصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ج 26.
- 21- التعليمات الرئاسية رقم 5 الصادرة في 14- 08- 1995.
- 22- تعليمات الوزير الأول رقم 1 الصادرة في 19- 04- 2010 تتعلق باقتطاع الأراضي الفلاحية لحاجيات أساسية مرتبطة بانجاز مشاريع عمومية للتنمية.
- 23- تعليمات وزارية مشتركة بين وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير الفلاحة والتنمية الريفية - مارس 2011.

2- المراجع اللغة الفرنسية:

- 24- Bernard Drobenko- Droit de l'urbanisme - 4 édition - gualino édition ; lextensio édition - paris -2008.
- 25- Chabane Ben Akezouh - De la loi d'orientation foncière au droit de l'urbanisme - Revue Idara n° 22 année 2001
- 26- Chorfi khaled- Younsi kamel- Le foncier urbain entre opportunité et maîtrise : cas de Sétif - Algérie- penser la ville – approches comparatives- khenchela - halshs 00382600 ; version1- 9 May 2009
- Djilali Adja -Bernard Drobenko -Droit de l'urbanisme, édition Berti - Alger 2007
- 28- - Ewa Berezoweska-Azzag- Alger, le territoire invente son avenir- www.planum.net-the european journal of planning
Maouia Saidouni - Eléments d'introduction a l'urbanisme-édition Casbah Alger -2000
- 30- Mouaziz -Bouchountouf Najet - Le mythe de la gouvernance urbaine en Algérie : le cas d'Oran - penser la ville - approches comparatives- khenchela - halshs 00381584 ;version1- 6 May 2009.
- 31- Reddaff Ahmed - Les droit à construire - Revue algérienne des sciences juridique et économique et politique n 3-2008.

- 32- Salah Bouchemal- La production de l'urbain en Algérie : entre planification et pratiques- colloque international « les villes au défi du développement durable : quelle maîtrise de l'étalement urbain et des ségrégation associées ? » du 24-25 /11/2005 a Sfax. esogregum.univ-lemans.fr/img/pdf/bouchemal2.pdf
- 33- Sidi Salah Nasri Zehour-la Gouvernance urbaine une démarche incontournable pour un habiter durable (cas de l'amélioration urbaine a la cite zonaghi a Constantine) -mémoire de magistère-faculté des sciences de la terre, de géographie et de l'aménagement du territoire - université des frères Mentouri Constantine- mars 2010.
- 34- Virginie Gaudron- L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme français- colloque du 13/12/2007 CEJU-Université Paul Cézanne-Aix-Marseille3-Revue française de droit administratif-juillet-aout 2008
- 35- Ministère de l'aménagement de territoire et de l'environnement - projet : aménager l'Algérie de 2020 – n 3 mars 2004.
- 36- La Revue de l'Habitat - Revue d'information du ministère de l'habitat et de l'urbanisme- mars 2009
- 37- La Revue de l'Habitat-Revue d'information du ministère de l'habitat et de l'urbanisme – actualité-page 9- n 4 septembre 2009 .
- 38- Plan d'action du gouvernement pour la mise en œuvre du programme du président de la république - plan-action-2009-fr.

الملخص:

فقد عرفت الجزائر في العشرية الأخيرة إصلاحات عديدة، نتيجة التأثر بالتطورات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والتأثر بالتحويلات العالمية خاصة منها تبني فكرة التنمية المستدامة و الإهتمام بحماية البيئة ضد الأفعال المدمرة للإنسان، وقد مست مجال العمران من خلال إعادة النظر في قانون 90- 29 وخاصة في أدوات التهيئة والتعمير بإدراج البعد البيئي، بعد ما نتج من خسائر بشرية ومادية نتيجة فيضان باب الواد 2001 وزلزال 2003 فتم تعديله بموجب قانون 04- 05، والهدف الأساسي كان لمحاولة استرجاع دور أدوات التعمير الذي جاء بها قانون 90- 29 من أجل التحكم الفعال في العقار والمجال.

فالدراسة تنصب حول أدوات التهيئة و التعمير باعتبارها أدوات للتنظيم و للتحكم في الشغل العقلاني للأراضي ، و تعتبر أدوات التعمير الوسيلة التي يعتمد عليها لحل مشكل السكن، كما تعتبر أداة تنفيذية لإستراتيجيات السياسات الحضرية، و آلية للمساعدة على صناعة القرار الفعال على المستوى المحلي، وتتمحور حول تعريف أدوات التهيئة والتعمير والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي وتحديد أهدافها كآلية لتنظيم النسيج العمراني و التحكم في التوسع العمراني، ثم نوضح الصعوبات والمعوقات التي تحول دون تحقيق الأهداف المرجوة منها على ارض الواقع ومدى تأثيرها على المدن الجزائرية خاصة بعد تبني فكرة التنمية المستدامة.

Résumé :

L'Algérie a connu de nombreuses reformes qui a touché le domaine d'urbanisme, le législateur a modifié la loi 90-29 après les pertes humaines et les dégâts matérielle du à l'inondation de Bab el oued de 2001 et au tremblement de terre de 2003 et cela pour intégrer les préoccupations relatives a l'environnement dans les instruments d'urbanisme.

Cette étude porte sur les instruments d'aménagement et d'urbanisme autant qu'instruments de rationalisation et de contrôles de l'utilisation de l'espace ; ces instruments peuvent permettre de résoudre les problèmes de logement et la mise œuvre des stratégies des politiques urbaines ; elle est axes sur la définition et les objectifs des outilles d'aménagement et d'urbanisme autant que mécanisme d'organisation du tissus urbain ; ensuite en va souligner les difficultés et les obstacles qui empêchent ces outilles a atteindre leur objectifs fixes surtout après l'adoption de la notion de développement durables.