

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة باتنة 1



الكلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



سياسة المدينة بين حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة

أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث في الحقوق
تخصص: قانون البيئة

إشراف الأساتذة الدكتوراة:
فاتن صبري سيد الليثي

إعداد الطالب:
حميد بوزيد

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة	الصفة
لوشــن دلال	أستاذ التعليم العالي	جامعة باتنة 1	رئيسا
فاتن صبري سيد الليثي	أستاذ التعليم العالي	جامعة باتنة 1	مشرفا ومقررا
نوننة بليـل	أستاذ محاضر - أ	جامعة باتنة 1	ممتحنا
ناصر مريم	أستاذ محاضر - أ	جامعة سطيف 2	ممتحنا
نزار عبـدلي	أستاذ محاضر - أ	جامعة الطارف	ممتحنا

السنة الجامعية: 2023/2022



"اللَّهُ نُورُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ مِثْلُ نُورِهِ ۚ كَمِشْكَاةٍ فِيهَا مِصْبَاحٌ الْمِصْبَاحُ فِي زُجَاجَةٍ
الزُّجَاجَةُ كَأَنَّهَا كَوْكَبٌ دُرِّيٌّ يُوقَدُ مِنْ شَجَرَةٍ مُبْرَكَةٍ زَيْتُونَةٍ لَا شَرْقِيَّةٍ وَلَا غَرْبِيَّةٍ يَكَادُ زَيْتُهَا
يُضِيءُ وَلَوْ لَمْ تَمْسَسْهُ نَارٌ نُورٌ عَلَى نُورٍ يَهْدِي اللَّهُ لِنُورِهِ ۚ مَنْ يَشَاءُ وَيَضْرِبُ اللَّهُ الْأَمْثَلَ
لِلنَّاسِ ۗ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ"

الآية (35) سورة النور

شكر وتقدير

الفضل لأهل الفضل محفوظ بالشكر والتقدير
فكُّهُ للأستاذة الدكتورة :
فاتن صبري سيد الليثي
والشكر الجزيل لأعضاء لجنة المناقشة الموقرة
التي ستتفضل بمناقشة الأطروحة كل باسمه.
ولكل من مدَّ لنا يد العون ولو بالكلمة الطيبة.

إهداء

إلى من أطلب بعد رضي الله رضاهما
أمي وأبي حفظكم الله وأبقاكم لناظري
وعلى أكفكم الطاهرة وجبينكم المشرق أطبع قبلاتي
حباً وشكراً و عرفاناً.
إلى من حبهم في الروح متصل زوجتي وأبنائي.
إلى من تصفو لهم المودة وتطيب بهم الذكرى
إخوتي وأخواتي وعائلتي.
إلى كل من ساعدني وشجعني
أهدي هذا العمل...

مقدمة

لقد عرف العالم منذ السنين الأخيرة مفهوم التنمية المستدامة، الذي كان له ارتباط كبير بمختلف ميادين الحياة بما فيها التخطيط العمراني الذي أصبح لزاما عليه أن يتكيف مع هذا المفهوم الجديد، ووفق أبعاده الاستراتيجية، كما لا يخفى أن مفهوم التنمية المستدامة ساهم بشكل كبير في ظهور مفهوم التنمية العمرانية المستدامة، حيث ساهم في ظهور مفهوم سياسة المدينة، الذي يشمل فضلا عن الجانب العمراني، الجانب البيئي، السياسي، الاقتصادي، المؤسسي، الاجتماعي والثقافي... الخ.

ان النظام القانوني في الجزائر حاول مرارا ومن خلال القوانين ومختلف التشريعات ادراج مفهوم التنمية المستدامة ضمن المشاريع الحضرية للمدينة، أين انتهج سياسة جديدة لتسيير المدن بغرض التحكم في توسع المدن، والتنظيم المتناسق والمستدام للعمران الحضري، حيث أن سياسة المدينة تعتبر آلية للتسيير تسعى إلى تحقيق التوازن التنموي المستدام وذلك استنادا إلى جملة من المبادئ التي تضمنها القانون التوجيهي للمدينة 06-06 المؤرخ في 20-02-2006، وكذا القانون 08-02 المؤرخ في 08-05-2008 المتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة.⁽¹⁾

حيث أنه على الرغم من انشاء المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وتدعيمه عن طريق آلية تفصيلية تتمثل في مخطط شغل الأراضي، كأليتين استعجاليتين لإعادة تنظيم البنية الحضرية وضبطها، والتهيئة المتوازنة للمجال الوطني، إلا أن كل هذه الإجراءات القانونية والتعديلات المدخلة على مجال التهيئة والتعمير لم تنهي المشكل وتقضي عليه، بل بقيت المشاكل العمرانية عالقة، ما دفع إلى التعجيل باتخاذ سياسة أكثر صرامة لتنظيم العمران والبناء على مستوى كل التراب الوطني.

وامام هذا الوضع الفوضوي والغير المتجانس الذي ساد العمران الحضري في الجزائر، كان لزاما الوصول إلى استراتيجية جديدة وفعالة تتلاءم مع المعطيات الراهنة، وتستجيب إلى التطورات المستقبلية، أين بادرت الدولة الجزائرية وفي إطار سياسة تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة بإصدار القانون التوجيهي للمدينة 06/06 سنة 2006، هذا الأخير الذي كان

(1) - صورية بن صوط، النظام القانوني للمدينة في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2017-2018، ص 01.

بمناخ رد على كل التساؤلات العالقة في مجال تسيير العمران الحضري في المدن والتجمعات السكانية الكبرى⁽²⁾.

ومن خلال القانون اعلاه عرفت المدينة الجزائرية نقلة نوعية على المستوى التشريعي والقانوني، أين عرفت بداية مرحلة جديدة تميزت بوجود اعتراف صريح بتكريس مفهوم قانوني للمدينة على اعتبار انها وسيلة للتسيير الحضري المستدام، ومكان لتحسين الاطار المعيشي للمواطنين، وعلى هذا الأساس تم وضع الخطوط العريضة للسياسة الوطنية للمدينة، ليثور بعد ذلك التساؤل حول مدى اسهام سياسة المدينة في تجسيد تنمية عمرانية مستدامة في الجزائر.

كما يمكن القول أن دراسة موضوع سياسة المدينة بين متطلبات حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة في النظام القانوني الجزائري، يفرض علينا تحديد مجمل النصوص القانونية التي لها علاقة بصفة مباشرة أو غير مباشرة بالمدينة وبسياسة تسيير المدينة، وذلك للوصول إلى تحديد المكانة التي تحتلها المدينة الجزائرية ضمن المنظومة التشريعية بشكل عام.

ولعل من اهم الدوافع الموضوعية التي دفعتنا إلى دراسة هذا الموضوع، تتمثل على وجه الخصوص في المرونة التي يتسم بها، على اعتبار أنه متغير ويؤثر على جميع الاعددة، سياسيا واقتصاديا واجتماعيا وثقافيا والبيئية التي لها صلة مباشرة مع الاطار المعيشي للمواطن الجزائري.

بالإضافة إلى ذلك فان من الدوافع الذاتية للدراسة الحالية، ما تعانيه المدينة الجزائرية من مشاكل وتدهور على ارض الواقع، من انتشار للنفايات، وتشوه عمراني بسبب التوسع العمراني الفوضوي، وكذا عدم التوازن الذي يميز الإقليم والمجال الجزائري في توزيع السكان، بالإضافة إلى الازمة التي يعرفها قطاع السكن والعمران، وعدم التوازن في استفادة المواطنين من الخدمات العمومية في العديد من القطاعات بما فيها قطاع الصحة على وجه الخصوص.

(2) - ناجي عبد النور، السياسة العامة للبيئة في الجزائر، منشورات جامعة باجي مختار، عنابة، 2008-2009- ص 07.

وما اود الاشارة إليه ولعله الهدف الرئيسي من دراسة هذا الموضوع وهو اعطاء فكرة عامة عن سياسة المدينة النظام القانوني الجزائري، وذلك عبر مجمل المراحل التي مرت بها السياسة التشريعية في الجزائر فيما يخص تسيير المدن وتنظيم المجال العمراني منذ الاستقلال إلى يومنا هذا.

و لمعرفة النظام القانوني الحالي لسياسة المدينة فإننا نطرح الإشكالية الرئيسية التالية:

هل ساهمت سياسة المدينة في حماية البيئة وتجسيد تنمية عمرانية مستدامة بالجزائر؟، و تتفرع عن هذه الإشكالية الرئيسية إشكاليات فرعية و هي : هل الآليات القانونية الحالية لسياسة المدينة كافية للوصول إلى النتائج المرجوة والمتعلقة خصوصا بحماية البيئة من جهة، وتحقيق التنمية المستدامة من جهة أخرى ؟، وما هي النتائج التي حققتها سياسة المدينة في هذا المجال ؟.

و للإجابة على هذا الإشكالية قمنا باتباع المنهج الوصفي تم الاعتماد عليه انطلاقا من النصوص القانونية التي تعالج هذا الموضوع.

كما اعتمدنا على المنهج الوصفي الذي تم من خلاله تم تبيان دور القانون الجزائري في رسم معالم سياسة المدينة والعمران، وهذا من خلال استقراء ما جاء به المشرع ضمن أحكام القانون التوجيهي للمدينة 06-06 وقوانين التهيئة والتعمير.

كما تم الاعتماد على المنهج التاريخي و ذلك للوقوف على المراحل التي مرت بها سياسة المدينة في التشريع الجزائري.

هذا ولإلمام بموضوعنا هذا قسمنا دراستنا إلى بابين اثنين، وذلك من خلال التطرق إلى سياسة المدينة وفقا لقواعد التهيئة العمرانية على ضوء حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة في الباب الأول، والذي قسمناه إلى فصلين اثنين أين تناولنا في الفصل الأول ادوات التهيئة العمرانية آلية قانونية لحماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة، بينما تطرقنا في الفصل الثاني إلى الوسائل القانونية للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة في اطار التنمية المستدامة، اما الباب الثاني الذي جاء تحت عنوان سياسة المدن الجديدة والتجديد الحضري بين حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة، والذي بدوره قسمناه إلى فصلين، تطرقنا في الفصل الأول إلى سياسة المدن الجديدة على ضوء القانون 02-08 ودورها في حماية البيئة

في اطار التنمية المستدامة، بينما تناولنا بالدراسة في الفصل الثاني التجديد الحضري آلية لحماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة، وهاذين البابين مسبقين بفصل تمهيدي تضمن الاطار المفاهيمي لسياسة المدينة والتنمية المستدامة.

الفصل التمهيدي:

الإطار المفاهيمي لسياسة المدينة والتنمية
المستدامة

ان دراستنا لموضوع هذه الاطروحة نستله بالفصل الأول الذي جاء تحت عنوان الاطار المفاهيمي لسياسة المدينة و التنمية المستدامة ، و الذي قسمناه الى مبحثين اثنين ، اين نتناول مفهوم المدينة و تطورها التاريخي في المبحث الأول ، بينما نعرض في المبحث الثاني على المفهوم النظري لسياسة المدينة.

المبحث الأول: مفهوم المدينة وتطورها التاريخي.

و نتناول في هذا المبحث مفهوم المدينة و تطورها التاريخي ، و ذلك من خلال دراسة مفهوم المدينة في المطلب الأول ، بينما نتناول التطور التاريخي للمدينة في المطلب الثاني.

المطلب الأول: مفهوم المدينة واصنافها.

و قد قسمنا هذا المطلب الى فرعين اثنين، نتناول في الفرع الأول مفهوم المدينة ، بينما نتطرق الى أصناف المدن و وظائفها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: مفهوم المدينة.

تعتبر المدينة بمفهومها التقليدي من المفاهيم القديمة قدم التاريخ ، و العريقة عراقة الحضارات ، و للمدينة علاقة مباشرة بالمجال المحيط بها ، و كذا بمختلف المكونات الموجودة فيه ، و من اهم هذه المكونات التهيئة العمرانية و التي تعتبر من الأمور الضرورية التي تربط علاقة مباشرة بالمدينة و بمفهومها التقليدي و الحاضر¹ ، فالمدينة تتشكل من حلقات مترابطة تمثل في مجملها التداخل الزمني و التاريخي، و كل حلقة جديدة من هذه الحلقات تضيف على التداخل الزمني في المدينة و تزيد من ثراء تفاصيلها الدقيقة ، التي تعبر عن العلاقات البنينة لعناصر المدينة ، هذا لكون المدينة في واقع الحال تتشكل من مجموعة من الحلقات الزمنية و الإنسانية و العمرانية المترابطة التي تعطي في مجملها الملامح الظاهرة للمدينة بمفهومها التقليدي و كذا الحديث⁽²⁾.

و تعتبر المدينة حالة إنسانية طبيعية تعيش العديد من الهويات ، هذه الأخيرة نابعة من الهوية الكلية و هي الذاكرة ذات الابعاد الثلاثية زمنيا و تاريخيا و ميدانيا ، التي تجعل من الانسان يندمج و يشعر بذلك التيار الذي ينقله داخل امتداد الزمن، ليذكره بالطريقة التي

¹- صورية بن صوط ، النظام القانوني للمدينة في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 09.

⁽²⁾- عدي محمد جابر، ما هي المدينة، مقال منشور على الموقع الإلكتروني التالي: <https://mawdoo3.com>، تم

الاطلاع عليه بتاريخ 20-04-2022 على الساعة 11: 14.

تشكلت عن طريقها المدينة و ذلك نتيجة تجانس الاحداث و الوقائع العمرانية و التاريخية و بذلك نصل الى نتيجة ان المدينة ، اما قديما او حديثا هي عبارة عن حالة إنسانية طبيعية ، طالما أن الإنسان و بصفته كائنا حيا ، و دائم الحركة والتغيير و على اعتبار انه دائما في حالة بحث عن تعميم جديد للأرض ، و هو الأمر الذي يفرض عليه البحث عن تقنيات جديدة باستمرار، و اليات عمرانية حديثة لإنشاء المدن و التجمعات الحضرية و العمرانية⁽¹⁾.

الا ان الإشكالات التي تتخلل مفهوم المدينة هي عندما تتصدع التركيبة المكانية للمدينة و تلحق بها اختلالات ، الى درجة ان تصبح الحالة المشوهة و البشعة هي النموذج السائد، فهنا لا نستطيع أن ننكر أن المدن العربية المعاصرة واقعة تحت الضغوط و التغيرات الحضرية التي تفقدها مكتسباتها الحضارية و الثقافية ، و هو الأمر الذي يزيد من تشوهها و فقدها لقيمتها الجمالية والتاريخية، كما أنه و بسبب التقليد المستمر للغرب صارت تفقد مقوماتها التاريخية، كما يمكن القول ان معظم مكونات المدينة القديمة او العتيقة تتلاشى تدريجيا بسبب الضغوط التي يفرضها منطقتا التمدن او التحضر، و هذا بعيدا عن الشعور بالمسؤولية اتجاه المدينة التي تعتبر الفضاء الأساسي لممارسة الحياة الطبيعية ، و انه من الواجب الحفاظ عليها و على مكتسباتها التاريخية و العمرانية التي تميزها كفضاء للعيش⁽²⁾.

وبسبب ما تم ذكره سلفا وقع انفصام و انشقاق عميقين بين المفهوم العام للعمارة و التعمير ، و بين من يقوم بتصميم هذه العمارة و من يقوم باستخدامها و استعمالها، و ما يمكن قوله هنا و في هذا الخصوص ان المحيط العمراني في المدن العربية فقد مقوماته و دعائمه ، نتيجة الضغوط التي يفرضها منطقتا التحضر و التمدن الناتج عن ظاهرة النمو السكاني المتسارع و الغير منظم، هذا الأخير الذي اصبح ظاهرة عالمية تنقش في معظم دول العالم بما فيها الدول المتقدمة ، و تهدد النظام العمراني و المدن بأشكال عديدة و

(1) - هادفي سمية، سوسيوولوجيا المدينة وأنماط التنظيم الاجتماعي الحضري، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد 17، 2014، ص 171.

(2) - علي سالم الشواورة، التخطيط في العمران الريفي والحضري، دار المسيرة للطباعة والنشر، 2012، ص 201.

مختلفة . (1).

و ما نستنتجه بمفهوم عام ، ان انشاء المدن قديما كان نتاج الرغبة الملحة للإنسان آنذاك للعيش عبارة عن مجموعات من للأفراد، تشكل تجمعات عمرانية متكاملة تسعى جاهدة الى تحقيق الاستقرار و التعايش ، فبعدها كان يعيش منفردا في الصحاري و الغابات و الأرياف ، انتقل الى التفكير في العيش في محيط اكثر تنظيما و انسجاما ، ضمن مجموعات إنسانية متكاملة و متضامنة تحت مفهوم جديد للتعايش ، ضمنا للاستقرار و العيش بسلام و يعاير اكثر حماية من المؤثرات الخارجية² .

و الى هنا يمكن القول أن نشأة المدن و قيامها ونموها من المسائل التي يصعب أن نتتبعها و نلاحظها بشيء من الدقة و ذلك لأسباب عديدة، منها ان أن المدينة كظاهرة اجتماعية ظهرت بمفهومها الحالي تعبيرا عن ظروف واجتماعية وسياسية، و حضارية و ان مفهوم المدينة بهذه الصورة انعكس على تغير المدن ونموها و تطورها و كذا نمو العمارة و ازدهارها بالمفهوم الحديث للتعمرير ، و في هذا الصدد وأكد بارنز أن العمارة هي سجل لعقائد المجتمع ، ويقصد بنشأة المدن ، نشأة المدينة في بدايات قيامها و ظهورها ، اين تميزت بتلاحم و انضمام عدة قرى الى بعضها البعض و العمل على تنظيمها داخليا ضمنا لاستقرار الحياة الاجتماعية فيها⁽³⁾.

الى هنا يمكن القول ان المدينة هي عبارة عن خلاصة تاريخ الحياة الحضرية، فهي الانسان بكل دعائمه الثقافية و السياسية و الاجتماعية و الدينية و التاريخية و العرفية ، و هي أيضا الحكومة و السياسة ، وهي الصورة العاكسة لثقافة الشعوب وتطور الأمم و رقيها ، هذا في المجمل مفهوم المدينة⁽⁴⁾.

(1) - سمر محمد أبو غالي، استراتيجيات التطوير الحضري لمراكز المدن، مقال منشور على الموقع الإلكتروني التالي:

<https://teb21.com>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 20-04-2022 على الساعة 11:38.

(2) - غريب محمد احمد ، علم الاجتماع الحضري ، دار المعرفة الجامعية ، مصر ، 2006 ، ص 71.

(3) - علي لفتة سعيد، الإقليم الوظيفي لمدينة الجنف الكبرى أطروحة دكتوراه في العلوم الجغرافية، كلية الآداب، قسم الجغرافية، بغداد العراق، 2007، ص 11.

(4) - مصطفى مدوكي، مفاهيم عامة حول المدينة، ورشة العمران والتخطيط، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر،

2013-2014، ص 03.

و ضمن مفهوم المدينة بشكل عام ، يمكن التطرق الى تعريف المدينة (أولا) ، و كذا التطرق الى المفهوم النظري للمدينة (ثانيا) .

اولا-تعريف للمدينة:

لقد تعدد العلماء المهتمين بتعريف المدينة ، و على الرغم من كثرتهم إلا أنهم لم يتوصلوا الى تعريف واضح و دقيق و شامل لهذه الأخيرة ، ذلك أن ما ينطبق على مدينة لا ينطبق على أخرى، و انه ما تتصف به مدينة لا تتصف به مدينة أخرى ، فكل واحد من العلماء جاء بتعريف للمدينة حسب تفسيره الخاص لمكوناتها و خصائصها، منهم من عرفها على ضوء مفاهيم الاندماج للمجتمعين الريفي والحضري⁽¹⁾، ومنهم من عرفها على ضوء ما توافر من عوامل طبيعية و ايكولوجية، ومنهم من تناولها مفهومها على ضوء القيم الاجتماعية و الثقافية و السياسية و الدينية .

كما نجد ان بعض العلماء اعتمد البعد الاحصائي كأداة لتعريف المدينة ، فحسب راي العالم مارك جيفرسون ان الإحصائيات التي تبين أن الكثافة السكانية أكثر من 10000 شخص في الميل المربع الواحد تشير بما لا يدع مجال للشك إلى وجود مدينة بمفهومها الاجتماعي²، كما ان مصلحة الاحصائيات بجامعة الإسكندرية في جمهورية مصر العربية ترى ان المدينة هي المناطق الحضرية والمحافظات والعواصم و المراكز العمرانية ، و هو المعيار الذي اعتمد في اغلب الدول العربية بما فيها الجزائر⁽³⁾.

كما نجد ان بعض الفقهاء اعتمد حجم التجمع السكاني او العمراني معيارا لتعريف المدينة ، فقد عرفت بعض الهيئات الدولية المدينة معتمدة على حجم التجمع العمراني معتبرة أن المكان الذي يعيش فيه أكثر من 20000 نسمة فأكثر يعتبر مدينة، الا انه في الولايات المتحدة الامريكية فقد ذهبت الى ان أكثر من 2500 نسمة يشكلون مدينة، أما فرنسا فقد

(1) - رشا الصوالحة، تعريف المدينة، مقال منشور على الموقع الإلكتروني التالي: <https://mawdoo3.com>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 20-04-2022 على الساعة 11: 55.

(2) - هبة فاروق القباني المدينة (التعريف والمفهوم والخصائص) دراسة التجمعات الحضرية في سورية، أطروحة دكتوراه، كلية الهندسة المعمارية، قسم التخطيط العمراني والبيئة، دمشق، سوريا، 2007، ص 03.

(3) - الياس بن سديرة، المدينة في الجزائر: من المفهوم الاحصائي إلى التعريف القانوني، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة بن خلدون، تيارت، العدد 06، 2018، ص 167.

ذهبت الى القول بان المنطقة التي يقطنها أكثر من 2000 نسمة تعتبر مدينة، اما في سوريا فإنهم ذهبوا الى اعتبار ان عدد 2000 نسمة تشكل مدينة بالنظر الى حجم ساكنتها (1).

و من جهة أخرى نجد ان فئة من الفقهاء ذهب في تعريفه للمدينة معتمدا المنظور الاجتماعي على اعتبار ان المدينة عبارة عن ظاهرة اجتماعية، و انها ليست عبارة عن تجمعات من الناس و في هذا ما يرى العالم روبرت بارك ، وهي في نهاية المطاف عبارة عن المكان الطبيعي لإقامة الانسان المتمدن و المتحضر ، ولهذا الس اعتبارت المدينة منطقة اجتماعية و ثقافية تتميز بنمطها الثقافي المتميز، و نمطها الاجتماعي الخاص (2).

اما جانبا من الفقه فقد اعتمد المعيار الوظيفي في تعريفه للمدينة، حيث يرى اتباعه انه لا يوجد للمدينة وظيفة واحدة بل انها متعددة الوظائف، فهي حسب رأيهم عبارة عن وحدة عمرانية تتميز بالتكامل الوظيفي و الهيكلي، فهي مزيج بين الصناعة و التجارة و الفلاحة و التبادلات التجارية.

و على هذا الأساس يصف العالم ديكنسون المدينة بأنها بقعة عمرانية اهله، يعمل أغلب سكانها بأعمال غير زراعية، منها الحرفية والصناعية والتجارية (3) ، فيما يرى الدكتور عاطف غيث المدينة على أنها المكان الذي يعمل أغلب سكانه في مهن غير زراعية، الشيء الذي يجعل المدينة مجالا محددًا لمجموعة من العناصر الإنسانية و الاجتماعية ، و ان هذه العناصر متجانسة و متكاملة ، ذلك التكامل الوظيفي لعناصرها المختلفة على هيئة وحدة منسجمة وظيفيا (4).

فيما ذهب البعض الاخر من الفقهاء الى الاعتماد على المعيار الموقعي في تعريفهم للمدينة ، فحسب رأيهم فان المدن عادة ما تنشأ في مواقع يتم اختيارها مسبقا ، و ان هذه الأخيرة

(1) - صباح فيحان محمود، حجم المدينة والكفاية الاقتصادية، مجلة تكريت للعلوم الإدارية والاقتصادية، مجلد 03، العدد 06، كلية الإدارة والاقتصاد، جامعة تكريت، العراق، 2007 / ص 14.

(2) - هبة فاروق القباني، المدينة (التعريف والمفهوم والخصائص) دراسة التجمعات الحضرية في سورية، أطروحة دكتوراه، مرجع سابق ، ص 04.

(3) - كايد خالد عبد السلام، جغرافيا المدن، الجنادرية للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، الطبعة الاولى 2017، ص 39.

(4) - حفيظي ليليا، المدن الجديدة ومشكلة الإسكان الحضري " دراسة ميدانية بالوحدة الجوارية رقم 07 المدينة الجديدة علي منجلي " رسالة ماجستير، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة منتوري قسنطينة، 2008-2009، ص 09.

تتمتع بأفضليتها عن سواها من المواقع ، كما يرى علماء الجغرافيا أن المدينة هي عبارة عن حقيقة مادية و ذات معالم متجانسة و متكاملة ، و يمكن تحديدها معالمها والتعرف عليها بمجرد مشاهدة مظهرها و معالمها¹.

و قد اعتمد رواد هذا الراي على مجموعة من النقاط و العلامات ذات الطبيعة الجغرافية والعمرانية التي يمكن من خلالها تحديد مفهوم المدينة من حيث الموقع ، و هذه النقاط و العلامات تتمثل خصوصا فيما يلي :

- النقاط ذات الطبيعة الجغرافية و البيئية مثل : خطوط الساحل، البحار، سلاسل الجبال، الأنهار و الوديان و التلال و غيرها من المعالم الجغرافية.
- المعالم المتعلقة بوسائل النقل و المواصلات ، مثل طلاق المواصلات و السكك الحديدية و الطائرات و السيارات و غيرها من وسائل النقل التقليدية و الحديثة.
- النقاط استراتيجية التي تجمع بين مزايا البر والبحر مثل الأنفاق و مواقع النقل الجوي و البحري.

خلاصة لما سبق يمكن القول إن مفهوم المدينة في تطور مستمر، و انه متغير بمرور الأزمنة وتعاقب الحقب التاريخية ، و ذلك كونها تعتبر ظاهر اجتماعية قائمة بذاتها ، و لها علاقة وثيقة بظهور المجتمع ، وعلي هذا الأساس يمكن القول ان المدينة تتميز بمفهوم خاص بها وذلك عبر مختلف العصور والنظريات الفقهية المتعددة⁽²⁾.

ثانيا: المفهوم النظري للمدينة.

تجدر الإشارة في هذا المقام الى ان المفهوم الاصطلاحي و المفهوم اللغوي للمدينة يختلفان عن بعضهما البعض ، كما يختلفان أيضا عن مفهومها الفقهي و ذلك باختلاف الآراء الفقهية التي حددت تعريفها ونطاقها وخصائصها و مكوناتها ككيان عمراني و حضري.

¹- هبة فاروق القباني ، المدينة (التعريف و المفهوم و الخصائص) ، مرجع سابق ص 05.

⁽²⁾- نورية سولامية، المدينة والحضرية في الجزائر: دراسة مقارنة، مجلة افاق لعلم الاجتماع، جامعة مصطفى اسطبولي، معسكر، الجزائر، عدد 15، 2018، ص 99.

01-تعريف المدينة.

و نتطرق ضمن هذه النقطة الى التعريف اللغوي و كذا التعريف الاصطلاحي بالإضافة الى التعريف الفقهي للمدينة و ذلك كما يلي :

لغة: مدينة اسم مدينة مصدر مدين، المدينة تجمع سكاني يزيد على تجميع القرية، وهي جمع مدائن وقد ارجع اللغويين اصل كلمة مدينة إلى كلمة دين وعرفت لدى الاشوريين بالدين أي القانون⁽¹⁾.

اصطلاحا: تعد المدينة تاريخ حضاري للحياة الإنسانية كونها تلبى حاجاته ولها ارتباط بليغ بالحياة المعيشية التي يعيشها⁽²⁾.

نستنتج أن للمدينة مفاهيم متعددة ومتنوعة كل حسب رايه، ويعود السبب لعدم وجود اطار قانوني ينظمها، مما صعب على الباحثين إيجاد تعريف محدد ودقيق للمدينة.

فقها: المدينة من الناحية السوسولوجية البحتة ، هي عبارة عن نظرة مجردة ولكن العناصر المكونة منها مثل الإقامة والبناءات الداخلية ووسائل المواصلات ، فهي عبارة عن موجودات مشخصة لها طبائع مختلفة.

و هناك من يرى أن المدينة هي ذلك المكان الذي يطلق عليه اسم مدينة عن طريق اعلان وثيقة رسمية تصدر عن سلطة عليا، أو كما تعرف بانها ذلك المكان الذي يضم الكثير من البشر حيث لم يعد الناس يعرفون بعضهم البعض⁽³⁾.

و تعتبر المدينة ذلك المكان المركزي الذي تتجمع فيه المؤسسات التي تقدم الضمان من خلال الوظائف سواء اكانت أساسية وغير أساسية لسكانها وسكان الإقليم التابعة لها وذلك انطلاقا من النشاط الاقتصادي الذي يمارسه سكانها، وبه تدين له المدينة بوجودها واستمرارها من خلال تطورها في المستقبل مادامت ذلك التجمع الكثيف للسكان والمساكن في

(1) - نور الدين عصام، معجم الوسيط عربي عربي، منشورات محمد علي بيضون، دار الكتب العلمية، لبنان، 2005 ص 1013.

(2) - محمد عبد الله إسماعيل عبيد، المعايير التخطيطية للمدينة بين الاصاله والمعاصرة، مذكرة ماجستير، كلية الهندسة، الجامعة الإسلامية غزة، فلسطين، 2015، ص 19.

(3) - لزرق عزيز، العولمة والمدينة، دار توبقال للنشر والتوزيع، الدار البيضاء، المغرب، 2002، ص 16.

مساحة محدودة من الأرض⁽¹⁾.

ان جانب كبير من الفقه اكد على أن تعريف المدينة يتنوع ويختلف باختلاف كل دولة، فلكل دولة تعريف خاص بها، كونها منذ سنين مضت اخذت حيزا بالغا في البحث العلمي للمفكرين والمؤرخين مستندة على عدة معايير عديدة وخصائص مهنية وذلك بتحديد طبيعة المجتمع من حيث حضريته وريفيته⁽²⁾.

من الصعب إعطاء وصف محدد للمدينة لتعدد وجهات النظر حولها سواء ما تعلق بالأوضاع الاجتماعية والاقتصادية من حيث تحسين المستوى المعيشي للفرد أو من الناحية الجغرافية أو الجمالية⁽³⁾.

اذ يختلف التعريف الاصطلاحي حولها ويتعدد من دولة إلى أخرى بالرغم من انها تلك العنصر الأساسي الذي يتأثر بعدة عوامل السياسية والاجتماعية والاقتصادية وحتى فيما يتعلق بالإدارة.

الفرع الثاني: أصناف المدن ووظائفها.

أولاً: أصناف المدن.

ان ظهور المدينة مرتبط ارتباط وثيق بالتاريخ القديم والحضارات القديمة، ويتقدم السنين وجد الإنسان الذي يعد عنصراً أساسياً فيها أهميتها في حياتها اليومية فظهرت الضرورة الملحة لتحسينها وتوفير كل ما تتطلبه الحياة الاجتماعية بداخلها من تهيئة جيدة وتوافر مرافق ضرورية والحد من التلوث والبناءات الفوضوية لذلك سنحاول دراسة المفاهيم النظرية للمدينة، والتهيئة العمرانية، والتحضر من خلال النقاط التالية:

أبعاد تعريف المدينة: هناك أبعاد تحدد المدينة البعد الاحصائي والبعد الوظيفي.

أ/ البعد الاحصائي: هذا البعد يمكننا من دراسة التجمع السكاني الموجود على منطقة

(1) - مازن عبد الرحمان الهيتي، إقليم المدينة، مكتبة المجتمع العربي للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2015، ص 15.

(2) - كريمة كتاف، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 08/02 رسالة ماجستير، في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2012-2013، ص 12.

(3) - بن صوط صورية، النظام القانوني للمدينة في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 01 بن يوسف بن خدة، سعيد حمدين، 2017-2018، ص 12.

معينة وتفاصيل الحياة الموجودة على هاته الرقعة بمعنى دراسة الطابع الغالب عليها من التجارة أو الصناعة ومدى توافرها على متطلبات الحياة الضرورية وعدد السكان المعتمد عليه يختلف من دولة إلى أخرى كل حسب المعايير المعتمدة في تحديد الكثافة السكانية من عدمها⁽¹⁾.

ب/ البعد الوظيفي: هذا البعد يتميز بتعدد الوظائف فيه من صناعة وتجارة وأنشطة آخرة متعددة ومتنوعة وينعدم فيه النشاط الزراعي أو المشتغلون في ميدان الفلاحة كونه يتميز بوجود الإدارات وتعددتها ويتضمن اهم الوظائف التي تخص العمران وقطاع الخدمات والمؤسسات، ويمتاز بكثافة سكانية وتوافر وسائل النقل وغيرها نمن الخدمات⁽²⁾.

و عليه في نهاية الأبحاث نصل دائما إلى تعريف معين للمدينة وهي تلك التجمعات السكانية الضخمة والغير متناسقة تكون ضمن رقعة جغرافية معينة وتبدو ملامح الحضارة والحياة المعاصرة عليها ويكون سكانها اكثر اعتماما بالصناعة والتجارة أو كلاهما.

و على هذا فان المدينة تعد ظاهرة اجتماعية تمتاز بالترابط وموضوعية في نشأتها، فهي اذن تعتبر ظاهرة موجودة في كل المجتمعات الحضرية المتعددة الوظائف والسكان يعيشون في جو من الالتزام والانضباط وفق قوانين تحكمهم وتضبط مختلف تصرفاتهم ونشاطاتهم⁽³⁾.

ثانيا: وظائف المدينة.

تتعدد أنشطة المدينة ووظائفها نجد منها ما يتعلق بالإدارة، الأنشطة التجارية، الأنشطة الصناعية، المجال الثقافي، فلا نجد لها نشاط واحد خاصة في العصر الحديث لظهور المصانع والمراكز التجارية والمراكز التابعة للدولة، فكل فرد يعيش على عاتق الرقعة الجغرافية أو ما يعرف بالمدينة له وظيفة أو نشاط خاص به حسب ميولاته ورغباته فمنهم من يميل إلى النشاط الصناعي ومنهم إلى ممارسة التجارة وكل منهم يحاول استقطاب

(1) - دراسات في الطرق، دليل إدارة تعداد السكان والمسكن، إدارة الشؤون الاقتصادية والاجتماعية " الشعبة الإحصائية، منشورات الأمم المتحدة، نيويورك، 2002، العدد 83، ص 03.

(2) - كريمة كتاف، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 08/02 رسالة ماجستير، في القانون، مرجع سابق، ص 13.

(3) - بن صوط صورية، النظام القانوني للمدينة في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون، ص 13.

السكان إليه كل حسب ثقافته الخاصة⁽¹⁾.

كما نجد أن المدينة تحتوي على دور للثقافة والتسلية وفضاءات للترفيه ودور المسرح والمعارض والمتاحف والحمامات للسباحة وحدائق الحيوانات والمقاهي، كما ننوه على الانتشار والامتداد العمراني الواسع والسريع، كما نلاحظ وجود أشغال البناء ووسائل الاتصالات والمواصلات وسهول التنقل لكثير وجود السيارات العامة والخاصة، الذي يسبب عرقلة في حركة السير داخل المدينة⁽²⁾.

و هذا الفرد الذي يعيش وسطا المدينة بكل مرافقها لآو نشاطاتها يعد إنسانا حضريا لذا يجب عليه أن يتبع سلوكات تتماشى مع الواقع المعاش بالمدينة، حيث نلاحظ أن غالبية الأنشطة تتمركز في العواصم والمدن الكبرى وهذا ما يعرف إلى ظهور البيروقراطية نظرا لعدم قدرة المدينة لتلبية حاجيات السكان

إذن إن المدينة تستند على العناصر التالية:

- المهنة حيث معظم السكان يهتمون بالصناعة والتجارة
 - البيئة يحاول الإنسان التكيف مع بيئته
 - كثافة السكان تمركز عدد من السكان بكثرة عن المناطق الريفية
 - حجم التجمع فهو نسبيا كبير للاتجاه السكاني وتمايزه
 - التنوع والتدرج الطبيعي حيث يتنوع السكان
 - الحراك الاجتماعي ويكون هذا الأخير أكثر وضوحا مما هو موجودا عليه في القرية
- نسق التفاعل داخل المدينة هناك عدة علاقات معقدة تجمع افراد المجتمع⁽³⁾.

(1)- أبازر عزيز حامد التميمي، التركيب الوظيفي لمدينة شط العرب، رسالة ماجستير، كلية الآداب، جامعة البصرة، العراق، 2020، ص 196.

(2)- مصطفى عبد الجليل إبراهيم القره غولي، دراسة وتحليل التفاعل الوظيفي بين استعمالات الأرض الحضرية، أطروحة دكتوراه، المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي والدراسات العليا، جامعة بغداد، العراق، 2004، ص 107.

(3)- حسين عبد الحميد احمد رشوان، مشكلات المدينة، دراسة في علم الاجتماع الحضري، مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية، مصر، 2005، ص 60.

ثالثا: خصائص المدينة.

تمتاز المدينة بعدة خصائص أهمها:

1/ المدينة ذات طبيعة إنسانية:

تعتبر المدينة العالم الخاص الذي يعيش فيه الفرد ويمارس فيها مختلف نشاطاته وأعماله سواء ما تعلق منها بحياته الخاصة من زواجه أو عمله أو ما تعلق منه بصناعة أو تجارة أو حرفة وغيرها من مختلف الأعمال كون الإنسان اجتماعي بطبع ولا يمكنه العيش بمفرده بمعزل عن العلاقات الإنسانية والتي تشعره بأحاسيس متنوعة من الم وفرح وحرز حتى نضمن استمرار الحياة داخل المدينة⁽¹⁾.

2/ المدينة تلقائية النشأة:

يقصد بهذه العبارة " تلقائية النشأة " أي ان المدينة تتأثر بشكل كبير من حيث توسعها وشكلها وتنوعها ومنظرها بعدد السكان لان المدينة في البداية تكون على شكل منازل متباعدة وتشكل قرية، ولكن بتزايد عدد السكان وتزايد انشطتهم وانتشار المصانع والمراكز تكبر المدينة ويزداد وسائل الاتصال والمواصلات وتزداد المرافق الضرورية والخدمات تلبية لحاجات السكان من مياه وكهرباء وغاز وغيرها من اكل وشرب وملبس، وبالتالي نرى المدينة تزداد وتكبر بازدياد المجتمع وتوسعه وانتشاره⁽²⁾.

3/ المدينة تمتاز بالترابط:

فهي مرتبطة ارتباطا بالغا بالنظام السياسي والاجتماعي والاقتصادي المتبع في مجتمع معين وهذا من الناحية المورفولوجية والمناهج التعليمية والدينية والأنظمة السياسية والإدارية المنتهجة من طرف الدولة⁽³⁾.

كما تتميز المدينة بطابعها الحضاري والمعاصر الذي يواكب احتياجات المواطن في

(1) - كايد خالد عبد السلام، جغرافيا المدن، المنهل، الجندرية للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2017، ص 53.

(2) - بن صوط صورية، النظام القانوني للمدينة في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون، ص 15.

(3) - لطرش سارة، تأثير النمو السكاني في تغيير مورفولوجية المدينة، رسالة ماجستير، في العلوم الاجتماعية، كلية العلوم الاجتماعية وعلم النفس، جامعة فرحات عباس، سطيف، الجزائر، ص 55.

كل زمان ومكان الأمر الذي جعل العيش في المدينة اسهل بكثير على الفرد من العيش في الريف لما لها من حيوية ونشاط وخدمات متوافرة على مدار حياته اليومية وبذلك تضمن للفرد عيش حياة كريمة وهذا ما ميز المدينة عن الريف⁽¹⁾.

المطلب الثاني: التطور التاريخي للمدينة.

الفرع الأول: نشأة المدينة وتصنيفاتها.

ان المدينة ظهرت بظهور الإنسان على وجه الأرض أين سكن المغارات والكهوف بحوالي 4500 سنة تقريبا ليتوسع وينتشر الإنسان آنذاك في السهول والجبال والغابات أين اتخذها مسكنا له لتتكون بذلك القرية ثم تتوسع لتصبح مدينة، وبالتالي فان لكل مدينة تاريخ مستقل يترجم حياة البشر فيها من عادات وتقاليد وأنشطة مختلفة مارسها في فترة معينة والتي صنفها المؤرخون إلى عدة مراحل أهمها⁽²⁾:

أولاً: نشأة المدينة ومراحل نموها.

تطورت نشأة المدينة منذ العصور القديمة وفق مراحل متعددة أهمها:

1/ نشأة المدينة:

منذ أن خلق الله تعالى الإنسان على وجه الأرض وكلفه برسالة تعميرها والسعي فيها كونها مصدر رزقه وعيشه الوحيد، حيث أن الإنسان يستقر ويعيش في الوسط الذي يوفر له حاجياته الضرورية من مأكّل ومشرب وملبس إلا أن الإنسان التقليدي اتخذ من الطبيعة مصدر رزقه من الطين والحجارة واغصان الاشجار واتخذ الكهوف مساكن له إلى أن تطورت الحياة شيئاً فشيئاً وصولاً إلى عصرنا الحديث أين تطور شكل ومنظر المدينة⁽³⁾.

أ- المدينة الإسلامية: أن المدينة الإسلامية ارتبطت بالتاريخ الإسلامي أي منذ هجرة

(1) - مقتطف من مقال تحت عنوان " الخصائص العمرانية للمدينة الإسلامية " الدكتور عبد الباقي إبراهيم، منظمة العواصم والمدن الإسلامية، الحلقة الدراسية لأسس ومعايير تصنيف المباني والمدن التراثية الإسلامية وكيفية الحفاظ عليها، 1996، منشور على الموقع الإلكتروني. <https://cpas-egypt.com>.

(2) - Jullian Cond- Urbanization Migration in West Africa – seminar on urbanization and internal migration in some arga and african countries-17- 23 décembre-1973 – p 42.

(3) - احمد بوذراع، التطوير الحضري والمناطق الحضرية المختلفة بالمدن، دراسة نظرية في علم الاجتماع الحضري، منشورات جامعة باتنة، دون سنة نشر، ص، 158-159.

الرسول صلى الله عليه وسلم إلى يثرب واعتبرت مدينة بمفهوم حضاري وسميت بالمدينة التي كان هدفها نشر الإسلام والدعوة إليه⁽¹⁾.

ب- المدن التاريخية الأخرى.

حيث ظهرت عدة مدن وحضارات عبر التاريخ منها الحضارة الرومانية التي عرفت عدة مدن داخل الإمبراطورية الرومانية، كما ظهرت الحضارة اليونانية، كما ظهر السومريون الذين كانوا السبب وراء ظهور المدينة في منطقة الشرق القديم من آداب وتراث شعبي، كما ظهرت قوانين حمورابي التي تعد الدستور المنظم للبابليين، وظهرت الكثير من المدن اليونانية كاثينا: كنوسوس، سبارتا، كورثيا⁽²⁾.

ج - العصر الحديث:

ان التحول الكبير الذي شهده العالم في العصر الحديث على جميع الأصعدة الاجتماعية والاقتصادية والسياسية والثقافية والمالية اثر بشكل كبير على تطور مفهوم وشكل المدينة حيث اصبح لكل مدينة طابعها الخاص والمميز الذي يميزها عن باقي المدن في العالم وحسب الفقيه مورد فان لقيام المدينة وفقا للشكل الحالي زيادة عدد السكان، الذي يساهم في ترقيتها وتطويرها من الشكل القروي البسيط إلى مدينة معاصرة تتوافر على كل ضروريات الحياة المعاصرة⁽³⁾.

2/ مراحل نمو المدينة:

ان المدينة حسبى راي الفقيه مورد تمر بعدة مراحل لنشأتها:

أ- مرحلة النشأة:

ان المدينة نشأت مع بداية بنشأة الفرد الذي لا يمكنه العيش بمفرده بل يحتاج إلى علاقات إنسانية والتي من شأنها أن تكون مجتمع بشري تربطه صلة القرابة والدم وبالتالي

(1) - محمد عبد الله إسماعيل عيد، المعايير التخطيطية للمدينة بين الاصاله والمعاصرة، مذكرة ماجستير في القانون ن مرجع سابق، ص 21.

(2) - Harold E. Nottridge - The sociology of urban living - London - routledge and kegan paul-1972 - p 13.

(3) - سمثا اناتولي، تخطيط وبناء المدن في المناطق الحارة، ترجمة سليمان المنير، دار الملايين، موسكو، روسيا، 1977، ص 353.

يعيش الفرد داخل هذا المجتمع مستعينا بالطبيعة من زراعة والاستئناس بالحيوان من تربية للغنم والطيور والاستعانة بالمعادن الموجودة في الأرض من فحم وذهب وغيرها⁽¹⁾.

ب- مرحلة المدينة:

للمدينة طابع مميز وخاص يجعلها تتميز عن البادية والأرياف لما تمتاز به من تمركز عالي للسكان بداخلها وانفتاح كبير للأسواق والمراكز التجارية الضخمة وتوافر الوظائف في مختلف القطاعات من تربية وتعليم وثقافة وغيرها، والجدير بالذكر أن هذه المرحلة تمتاز بوضوح التنظيم الاجتماعي، والتنظيم الحضري والإداري هذا الأخير الذي يمكن أن يؤدي بدوره إلى تطوير النشاط التجاري وبعثه، بالإضافة إلى تطوير النمط التعليمي وتويع الحياة اليومية للسكان⁽²⁾.

ج- مرحلة المدينة الكبيرة:

المدينة الكبيرة هي تلك المدينة التي تتوفر على كثافة سكانية عالية وتعمل فيها الدولة على ضبط سلوكيات الافراد والسهر على تلبية حاجياتهم من نقل وتربية وتعليم وفتح فضاءات واسعة للترفيه والسياحة وغيرها كما يوجد تنوع كبير في الوظائف المتاحة مما يوفر مناصب شغل للشباب في مختلف الميادين، وتطلق عليها تسمية المدينة الام بسبب ارتفاع عدد السكان فيها بالإضافة إلى توافر الطرق والمواصلات التي تربطها بباقي المناطق الحضرية والأرياف، كما تتوفر على بعض الخدمات الخاصة منها تلك المتعلقة بالتجارة والصناعة والتعليم، وما يمكن ملاحظته أن بعض المدن قد تتحول إلى عواصم للدول، بسبب أنه يتركز فيها معظم النشاطات الاقتصادية والسياسية والاجتماعية وغيرها من الخدمات التي

(1) - مصطفى مدوكي، دراسة تطور المدينة والتغيرات المورفونمطية للمجال الفيزيائي دراسة حالة مدينة تقرت، رسالة ماجستير تخصص هندسة معمارية، كلية العلوم والتكنولوجيا، قسم الهندسة المعمارية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2010، ص 22.

(2) - أن الحد الأدنى من الوظائف التي يجب أن توفرها أي منطقة حضرية لتكون مؤهلة إلى أن تكون مدينة هي تلك الخدمات التي تقدمها على اختلاف أنواعها وعلى جميع المستويات، من تعليم وخدمات صحية، بنكية، مكاتب إدارية مراكز الراحة والترفيه، أماكن التسوق... الخ، على شرط أن تكون متوافقة مع نمط وحجم المدينة.

يحتاج لها السكان والتي تظفي طابع المدينة على هذه التجمعات الحضرية الضخمة (1).

د - مرحلة المدينة العظمى:

وهي المرحلة التاريخية التي ظهرت فيها المدن العظمى وخاصة في مطلع القرنين التاسع عشر والعشرين، ومن الأمثلة عن المدن العظمى نذكر: باريس، روما، واشنطن، شيكاغو، والجدير بالذكر أن هذه المدن تحتوي على المصانع الضخمة لمختلف السيارات والمراكب البحرية والطائرات، ومن سماتها وجود المصارف التجارية الكبرى على المستوى العالمي، وتلعب دورا سياسيا واقتصاديا كونها متحكمة في الاقتصاد الرأسمالي العالمي، كما تتميز هذه المدن بوجود الصراع الطبقي والسياسي، بالإضافة إلى الانحلال الخلقي والتلوث البيئي والازمات الاجتماعية المتعلقة بالسكن والعمران والجرائم بمختلف أنواعها (2).

ثانيا: الاتجاهات النظرية لتصنيف المدن.

باعتبار المدينة ظاهرة اجتماعية قديمة قدم التاريخ صنفها المؤرخون كالاتي:

1 / اهم النظريات المفسرة لتصنيف المدن:

أ - نظرية زيف: يرى أن عدد السكان في مدينة ما في جدول مراتب المدن التنازلي في نظام حضري يساوي عدد سكان المدينة الأولى مقسوما على مرتبة المدينة في الجدول ويرى أن هذه النظرية فقط على النظم الحضرية في الدول المتطورة (3).

ب - نظرية كريستالر هي من اكثر النظريات توسعا حيث يرى أن التمرکز السكاني هو تمرکز بشري يوفر البضائع والخدمات للمناطق المحيطة بها اذ أن هذه النظرية تقدم تفسيراً للترتيب التسلسلي للمراكز العمرانية بكل مستوياتها (4).

2 / تصنيف المدن:

(1) - مقتطف من محاضرة بعنوان " تطور نمو المدن "، التعليم التقني والجامعي، المحاضرة السابعة، منتديات ستار تايمز، 2015، منشور بالموقع الإلكتروني: www.startimes.com.

(2) - بن صوط صورية، النظام القانوني للمدينة في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون، ص 19.

(3) - فاتح عمارة، قراءة في اهم الاتجاهات النظرية للمدينة في علم الاجتماع الحضري، مجلة التواصل، كلية العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 22، 2008، ص 190.

(4) - Brahim Ben Youcef – élément de méthodologie – office des publications universitaires – 03 Edition – Alger – 2010 – p 08.

ان المدن تصنف حسب المعيار الموضوعي الذي يتم الاعتماد عليه في ذلك وعليه يكون تصنيف المدن كالآتي:

تتنوع المعايير المعتمدة لتصنيف المدينة وتتعدد فقد تصنف حسب المعيار الموضوعي ويكون بحسب عدد السكان، أو تصنف حسب معيار الحجم وهذا المعيار الذي اتبعه علماء الاجتماع، أو حسب التغيير الاجتماعي والثقافي والاقتصادي، أو تصنف حسب درجة تطورها ومختلف الأعمال التي قامت بها⁽¹⁾.

هذا وتجدر الإشارة إلى أنه توجد عدة تصنيفات للمدن هذه الأخيرة التي تتباين حسب المعايير والأسس المعتمد عليها في هذا التصنيف ومن اهم هذه التصنيفات ما يلي:

أ/ التصنيف المكاني:

و من خلال هذا التصنيف يمكن القول أن المدن تصنف على أساس الصفات الطبوغرافية والموضع الذي تحتله، وعلى هذا الأساس تصنف المدن كما هو مبين في النقاط التالية:

* مدن الجبال: وتعتبر الجبال من العوامل الهامة التي تتحكم في موقع المدن، وذلك لصعوبة التضاريس فإنها تشكل انقطاعا اقتصاديا ونتاجيا، وهنا تتكون المدن في مواضع التقاء اقتصاد السهل والجبل الذي يغلب عليه طابع التباين، وتمتاز المدن الجبلية بصعوبة العيش وتدني مستويات المعيشة وذلك لقلّة وسائل وعوامل العيش المتطورة والاعتماد على وسائل العيش الشبه تقليدية⁽²⁾.

* مدن الساحل: أن الإنسان ومنذ القدم اعتاد على التعامل مع البحر وركوبه وعلى هذا الأساس تجسدت مدن الموانئ، وتنامت حسب الوظائف التي تقوم بها⁽³⁾.

و هذه المدن تعتمد هي الأخرى على مدى حجم الميناء وقدرة استيعابه، هذا ويمكن أن

(1) - حسين عبد الحميد احمد رشوان، مشكلات المدينة، دراسة في علم الاجتماع الحضري، مرجع سابق، ص 64.

(2) - هبة فاروق، المدينة (التعريف والمفهوم والخصائص) دراسة التجمعات الحضرية في سورية، رسالة ماجستير، مرجع سابق، ص 04.

(3) - محمد اعراب، دور الثقافة في تنمية الموارد الترابية " مقارنة سوسيوولوجية "، مجلة التواصل، المجلد 01، عدد 02، المدرسة العليا للتكنولوجيا، مكناس، المغرب، 2015، ص 10.

تكون هناك مدن موانئ نهرية، كما تقع مدن أخرى على اطراف البحيرات، أو في على اطراف خلجانها (1).

*مدن الأنهار: ونظرا لما توفره الأنهار من حركية تجارية واجتماعية واقتصادية، فان لها دورا مهما في النقل مما أدى إلى ارتباط العديد من مواضع المدن معه، ذلك أن بعض المدن تتموقع عند مصبات الأنهار والتي تشكل نقاط التقاء بين اليابسة والماء، هذا الشيء جعلها ذات أهمية خاصة في حال ما اذا كان النهر صالح للملاحة (2).

و من الأمثلة على هذه المدن ن شنغهاي التي تقع عند مصب نهر اليانجستي ونيواورليانز على مصب نهر المسيسيبي ولندن عند مصب نهر التايمس.

كما يوجد نوع آخر من المدن التي تقع عند تلاقي الأنهار كما هو الحال بالنسبة لمدينة المقرن بالسودان.

*المدن السهلية: والجدير بالذكر أن السهول تعتبر افضل بيئة لنشأة المدن ونموها وذلك على اعتبار انها تتوفر على الأراضي ذات الشكل المنبسط الصالحة للزراعة والتي يستعملها الإنسان لتوفير المواد الغذائية، ومنه فان معظم المدن الكبيرة في العالم تقع في المناطق السهلية وخاصة في السهول الفيضية وكذا السهول الساحلية ومن امثلتها، القاهرة وبغداد نيويورك، نيو دلهي وغيرها من مدن العالم الكبرى (3).

ب/ التصنيف النوعي:

و يرتبط التصنيف النوعي للمدن بأهمية موقع المدينة الجغرافي من الناحيتين الطبيعية والنسبية وهذه الأخيرة التي تنعكس على المدينة، فتمنحها أهمية خاصة تؤثر على دورها

(1) - وليد بيومي، مدخل القدرات كأساس لاختيار معايير تصنيف مجموعات المدن بالنسق العمراني المصري، مجلة البحوث العمرانية، المجلد 35، العدد 02، كلية التخطيط الاقليمي والعمراني، جامعة القاهرة، مصر، 2020، ص 92.

(2) - ايمان حسن علي، تصنيف المدن، محاضرات في مادة جغرافية المدن، مقال منشور بالموقع الإلكتروني التالي: <http://cedh.tu.edu.iq>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 04-03-2022.

(3) - عمر بوسكرة، سليمة عبد السلام، تخطيط المدينة في ضوء نظرية التنظيم المكاني - مدينة تيارت نموذجا - مجلة منارات لدراسات العلوم الاجتماعية، 2018، مجلد 01، العدد 02، ص 264.

وأهميتها وذلك من خلال موضعها وإقليمها الواسع⁽¹⁾ وينطوي تحت هذا التصنيف أنواع المدن التالية:

*المدينة العقدية: وهذه المدينة تكون ذات أهمية عقدية بالغة خاصة عندما تتركز خطوط الحيز الطبيعي بشدة مما يهيئ المجال إلى نشأة مركز استراتيجي ذو أهمية كبير لا يمكن للإنسان إلا أن يستثمره ومن الأمثلة على ذلك تلاقي الأنهار وتقاطع الوديان والممرات والفتحات في الجبال والتي يمكن القول انها تحتل عنق الزجاجة وهذه هي عقدية الطبيعة والتي تعطي للمدينة من هذا الصنف أهمية كبيرة لظروف معيشة الإنسان⁽²⁾.

*المدن البؤرية: وهذا النوع من المدن يتكون بسبب تلاقي طرق الملاحة في بؤرة معينة كما هو الحال بالنسبة للجز في وسط البحار مثل مدينة برلين وموسكو وميلانو وبيروت⁽³⁾... الخ.

*المدن الهامشية: وهي المدن التي تتموقع على هوامش الأقاليم الفعالة واو تلك التي تتميز بنشاط بشري فعلى الرغم من قلة أهمية تلك المدن وصغر حجمها غير انها تلعب دورا كبيرا في مجال الحياة البشرية⁽⁴⁾.

*مدن المداخل: وذلك عندما تحتل المدن موضعا استثنائيا على شكل مهمش إلا أنه يحتل مكان مدخلي ما يجعل منه ذو أهمية في احتلال موقع بوابة الإقليم وهذا ما يحدث في الموانئ ومواقع البوابات للمدن الكبرى⁽⁵⁾.

(1) - رائد احمد صالحه، محمد أنور الخطيب، رجاء إبراهيم الكحلوت، فدوى عبد الوهاب عابد، التحليل المكاني والتوازن الحضري للمدن الكبرى (مراكز المحافظات) في الضفة الغربية باستخدام نظم المعلومات الجغرافية، مجلة الجامعة الإسلامية للدراسات الإنسانية، الجامعة الإسلامية بغزة، فلسطين، مجلد، 29، عدد 04، 2020، ص 559.

(2) - عبد المالك عاشوري، المدن الجديدة بين التوزيع المكاني والتنمية المتوازنة في الجزائر، مجلة الباحث الاجتماعي، عدد 13، 2017، ص 241.

(3) - صبحي السعيد، تحلي صلة الجوار، دراسة مقارنة بالمملكة العربية السعودية، مجلة كلية الآداب، جامعة الملك سعود، السعودية العدد 01، مجلد 13، 1986، ص 45.

(4) - رانية جعفر قديشات، كايد أبو صبحه، تحليل أنماط التوزيع المكاني للمدن الأردنية، باستخدام نمط المعلومات الجغرافية، مجلة دراسات العلوم الإنسانية والاجتماعية، عمادة البحث العلمي، الجامعة الأردنية، المجلد 41، العدد 02، 2014، ص 535.

(5) - جمال حمدان، جغرافية المدن، عالم الكتب، القاهرة، مصر، 1977، ص 53.

ج/ التصنيف المرتبي:

وهنا يمكن القول أنه في بعض الأوقات يتم تصنيف المدن حسب حجمها إلى مراتب أين يتم تصنيفها إلى أنواع مقسمة حسب الفئات السكانية، بحيث تكون كل فئة تمثل حجما سكانية معينة يتناسب مع عدد سكان الدولة التي تقع فيها تلك المدن⁽¹⁾.

د/ التصنيف التاريخي:

و هذا النوع من التصنيف يأخذ من الأصول التاريخية للمدن معيارا وأساسا للتصنيف، وهذا الأخير يعتمد على تخطيط المدن ومورفولوجيتها وأنماط البناء ونوعيته ومدى سعته، وما يمكن ملاحظته أن هذا التصنيف يتباين باختلاف الفترة التاريخية التي انشأت فيها المدن وعلى هذا الأساس يمكن أن نصل إلى الأصناف التالية⁽²⁾:

- مدن ما قبل التاريخ.
- المدن الاغريقية والرومانية.
- المدن الإسلامية.
- مدن العصور الوسطى في أوروبا.
- مدن عصر النهضة.
- المدن الحديثة.

و/ التصنيف الوظيفي:

من المعلوم أن المدن دائما ما تكون مركزا للنشاطات الاقتصادية والخدماتية، واقتصادية ومكان للصناعة ونتاج البضائع، كما أن كل مدينة يجب تتوفر على العناصر المهمة التي تلبي حاجات السكان للعيش في رفاه ورخاء، وما يستفاد من دراسة تصنيف المدن على الأساس الوظيفي هو التعرف على الأسس الوظيفية التي تعتمد عليها المدن في حياتها ونموها وتطورها، كما يستعمل هذا التصنيف إلى معرفة مدى قدرة المدينة على الوقوف في وجه الازمات الاقتصادية التي يمكن أن تواجهها، هذا ويمكن القول في هذا

(1) - ديلمي عبد الحميد، المدينة الجزائرية بين استحالة الهروب وصعوبة الصراع، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2007، ص 173-174.

(2) - غريب سيد احمد، علم الاجتماع الحضري، دار المعرفة الجامعية، مصر، 2006، ص 109.

المجال أن الفقيه " جانسي هرس " في دراسة للمدن الكبرى على الأساس الوظيفي أين توصل إلى تسعة أصناف للمدن⁽¹⁾ وهي:

- المدن الصناعية.
- مدن البيع بالمفرد.
- مدن البيع بالجملة.
- مدن المواصلات والاتصال.
- مدن تعدين.
- المدن الجامعية.
- مدن الراحة والاستجمام.
- المدن الإدارية والسياسية.
- مدن متنوعة الوظائف.

و بالنتيجة لما سبق ذكره تعد المدينة بمفاهيمها المختلفة وتعدد النظريات التي اختلفت في تعريفها وتصنيفها المحرك الأساسي والنواة الحقيقية لتطور المجتمع وانتقاله من الشكل الريفي البسيط والقرروي إلى مجتمع حضاري عصري متطور في شتى الميادين الاقتصادية والاجتماعية والثقافية يضمن للفرد العيش بهناء واستقرار وكرامة⁽²⁾.

الفرع الثاني: لمحة نظرية عن التعمير.

يعتبر علم العمران من العلوم التي تعنى بدراسة الشكل العمراني للعالم، وهذا ما جاء به العلامة ابن خلدون بقوله أن العمران يحتاج إلى وجود الفرد كون التعمير له جذور تاريخية قديمة من تواجد الإنسان على وجه الأرض بالرغم من أنه علم حديث النشأة⁽³⁾.

(1) - حسين عبد الحميد رشوان، المدينة دراسة في علم الاجتماع الحضري، مرجع سابق، ص 61.

(2) - وليد بيومي، مدخل القدرات التنموية كأساس لاختيار معايير تصنيف مجموعات المدن بالنسق العمراني المصري، مجلة البحوث العمرانية، جامعة القاهرة، كلية التخطيط والعمران، القاهرة، مصر، العدد 02، 2019، ص 93-94.

(3) - ابن خلدون، المقدمة، اعتناء ودراسة احمد الزغبى، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2009، ص 72.

الفرع الأول: مفهوم التعمير.

يعد مفهوم التعمير من المفاهيم الأكثر تعقيدا في صياغتها لارتباطها البالغ بالتنظيم الداخلي للمجتمع، وعلاقته المتداخلة مع عدة مجالات، وتداخله أيضا مع القواعد القانونية الملزمة للفرد والإدارة معا⁽¹⁾.

أولا: تعريف التعمير.

كلمة مشتقة من كلمة لاتينية والتي تعني مجموعة من الإجراءات التقنية والقانونية والاجتماعية تعمل على تطور المجتمعات في اطار متناسق وعقلاني وبعد هذا المصطلح العمران حديث النشأة اذ ظهر في القانون الفرنسي سنة 1910. ويعني المفهوم المتطور لفكرة المدينة من وضع قواعد تنظمها وتسيرها حيث يشمل فن التهيئة وتنظيم التجمعات الحضرية⁽²⁾.

حيث ظهرت أسس التعمير الحديثة والمعاصرة تطورا كبيرا بعد الحربين العالميتين الأولى والثانية، ضف إلى ذلك التزايد في مختلف النشاطات والأعمال التجارية والصناعية الذي ساعد على ظهور اليد العاملة والنزوح من الأرياف إلى المدن وبذلك ظهرت وجود احياء ومباني ومساكن، وبالنتيجة تطور مفهوم المدينة وشكلها وقانون الذي يحكمها⁽³⁾.

و عليه يمكن أن نضع تعريفا للعمران:

هو تلك القواعد والأسس التي تعنى بتنظيم العمران من توزيع للمباني والعمران واستغلال حسن للأراضي وتنظيم الحياة داخل المدينة باحترام الافراد والإدارة معاهاته القواعد العمرانية⁽⁴⁾.

حيث يعد قانون التعمير من القوانين حديثة النشأة نسبيا، والذي له علاقة وطيدة لتطور

(1) - بايزيد علي، وثائق التعمير وحماية البيئة بالمغرب، مذكرة ماستر في القانون، جامعة محمد الخامس، الرباط، المغرب، 2010-2011، ص 10.

(2) - بن صوط صورية، النظام القانوني للمدينة في الجزائر، مرجع سابق، ص 21.

(3) - مختار حميو، دور سياسة التعمير في تنمية وتنظيم المجال الحضري، مساهمة في دراسة المجال الحضري المغربي، أطروحة دكتوراه في القانون، جامعة الحسن الثاني، الدار البيضاء، المغرب، 2000 - 2001، ص 15.

(4) - DROBENKO Bernard. droit de l urbanisme. 5 ieme édition. paris.2009. p 36.

المجتمع وارتفاع عدد السكان وتمركزهم في مناطق معينة الأمر الذي أدى بالدولة أن تولي اهتماما بالغا به لما له علاقة بالتنمية والتخطيط فهو أداة لتطور الشكل العمراني وتحسين منظر العمران في دولة ما ويتركز على التقديرات المعتمدة على الأساس الديموغرافي والسياسيولوجي، كما يعتمد على تهيئة الفضاء واستغلال المناطق الريفية والأراضي الفلاحية وتنظيم عملية البناء التي يمكن أن تمس بالمجال الاثري والثقافي وذلك من اجل تحقيق الأهداف المحددة له⁽¹⁾.

ثانيا: أهداف التعمير وظائفه.

1/ أهدافه التعمير:

مجال التعمير والتهيئة من المجالات التي تعنى بتوفير السكن وتطويره وتوسع مجاله أيضا بالحرص على توفير كل ما يحتاجه هذا السكن من مرافق ضرورية وتجهيزات أساسية وكل الضروريات التي يحتاجها الفرد داخل المدينة من خدمات اجتماعية وغيرها التي تضمن عيش حياة كريمة له وذلك يكون من خلال برامج وسياسات تنموية مسطرة من طرف الحكومة وعلى المهتمين بذلك مراعاة ما يلي:

أ/ للتعمير أهداف صحية وبيئية:

وضعت الدولة برامج للتنمية مسطرة وفق قواعد قانونية تحكمها وتضبط من عملية التنمية والتعمير فكل مشروع يجب أن يراعي في إنجاز القواعد الصحية والبيئية من توافر شبكات الطرق، المياه الصالحة للشرب، قنوات تصريف المياه، ومعالجة النفايات تجنبا لظهور مشاكل واطار تهدد صحة الإنسان والبيئة التي يعيش فيها وبالتالي ترهق الدولة في إيجاد الحلول اللازمة⁽²⁾.

ب / للتعمير أهداف اجتماعية:

تسعى الدولة من خلال برامج التعمير إلى الحد من الفوارق الاجتماعية الموجودة داخل

(1) - بن صوط صورية، النظام القانوني للمدينة في الجزائر، مرجع سابق، ص 22.

(2) - يمينة زرفة، زينب قماش، أدوات التهيئة والتعمير بالجزائر بين الأهداف والتوظيف، حالة المنطقة السكنية الحضرية الجديدة " الوئام " بقسنطينة، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 35/34، مجلد 14، مارس 2014، ص 46.

المجتمع الواحد وذلك بتوفير أقصى ما يمكن من مرافق ضرورية وأساسية تكون في متناول الجميع بمختلف الطبقات والفوارق الاجتماعية من فضاءات للترفيه والتسلية والتعليم والرياضة والثقافة، وذلك حتى تخلق مجتمع واع ومواكب لكل ما هو جديد في مختلف المجالات ودماج الفرد داخل المجتمع وبالتالي تحقق التنمية في جميع المجالات⁽¹⁾.

ج/ للتعمير أهداف اقتصادية:

يعد هذا الهدف من الأهداف الأساسية التي تسعى الدولة لتحقيقها لما له علاقة بالاقتصاد الوطني من توفير مناصب شغل للشباب وتشجيع الاستثمار عبر كافة الأقاليم وجذب رؤوس الأموال وبذلك تتحقق التنمية⁽²⁾.

د / للتعمير أهداف أمنية:

كلما كانت طرقات المدينة واسعة ومسهلة لحركة المرور وفي المستوى المطلوب كان لها دور فعال في فترة الحرب والطوارئ في تسهيل مهام الدولة لذلك يجب أن يكون الهدف الأمني من الأهداف المطلوبة في سياسة العمران خاصة فيما يخص بناء الطرقات والقنوات الواسعة، ولذلك وضع المشرع الجزائري ارتفاعات التعمير المقيدة للبناء بهدف تعزيز الأهداف الأمنية لقانون التعمير هذه الأخيرة التي تختلف بحسب الأهداف المحددة لكل منطقة عمرانية⁽³⁾.

ضف إلى ذلك أن هاته الأهداف السالفة الذكر غير كافية في سياسة التعمير بل يجب ات تراعي الجانب الجمالي للدولة وشكلها الخارجي من تناسق في البنايات والمراكز التجارية والمصانع كونها تعد من الصور الحضارية لأي دولة في العالم من واجهة هندسية متناسقة وآثار تاريخية ومعالم وغيرها من شأنها زيادة حركة السياح في الدولة والمحافظة على الآثار والمناطق التاريخية للدولة وفقا لما هو منصوص عليه في أحكام القانون 29/90 المتعلق

(1) - رياض تومي، أدوات التهيئة والتعمير وإشكالية التنمية الحضرية - مدينة الحروش نموذجا - رسالة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة منتوري قسنطينة، 2006/2005، ص 134.

(2) - عايلي رضوان، مخططات التعمير كوسيلة لتنفيذ السياسة الوطنية للتعمير، الاكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، قسم العلوم الاقتصادية والقانونية، جامعة حسيبة بن بو علي، الشلف، الجزائر، مجلد 08، عدد 16، 2016، ص 132.

(3) - كريمة خنوسي، د.رثا مقدم، ارتفاعات التعمير كقيد على حق البناء، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية والاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، المجلد 57، العدد 02، 2020، ص 638-639.

بالتهيئة والتعمير⁽¹⁾.

2/ وظائف التعمير:

أ/ ضبط المجال الحضري وتنظيمه:

تكمن وظيفته في ضمان توزيع السكان توزيعا متناسقا يتماشى مع توزيع النشاطات الاقتصادية حتى يكون هناك توازن في كافة أقاليم الدولة⁽²⁾.

ب/ تفعيل استخدام الهندسة المعمارية:

تنص قواعد التعمير والتهيئة على مراقبة عمليات البناء من خلال التحقق من التصاميم ومقاييسه وذلك لتحقيق انسجام وتناسق داخل المدينة وتحقيق مستوى عالي في مجال الهندسة المعمارية، وذلك لخدمة التصميم النهائي ورفع نسبة توافقه مع الموارد المتاحة ميدانيا⁽³⁾.

ثالثا: خصائص قانون التعمير.

ان قواعد قانون التهيئة العمرانية قواعد مزدوجة أي تكون ملزمة كونها تمس بالنظام العام وتهدف إلى تحقيق مصلحة عامة في جميع المجالات الاقتصادية، الثقافية، الاجتماعية، العمرانية، كما تعتبر من القواعد القانونية الأمرة، جوهرية من النظام العام وردعية تفرض عقوبات على مخالفتها⁽⁴⁾.

كما تتميز بأنها قواعد خاصة كونها تمس بقواعد القانون المدني الذي يحكم الحياة

(1) - القانون 90-29 المؤرخ في 01-12-1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52، 1990، معدل ومتمم بالمرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18-05-1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر عدد 32، 1194، وكذا بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14-08-2004، ج ر عدد 51، 2004.

(2) - جبار عمر، بن عريوة عياش، أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر بين النظري والتطبيق " دراسة حالة بلدية بئر العرش ولاية سطيف " مذكرة ماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريريج، الجزائر، 2019-2020، ص 13.

(3) - مقتطف من مقال تحت عنوان " الفرق بين الهندسة المدنية والمعمارية، منشور على الموقع الإلكتروني التالي: <https://www.easynime.com>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 03-03-2022.

(4) - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2015، ص 71.

الخاصة للفرد من حقوق عقارية أصلية ومكتسبة كما يحكم المسؤولية سواء الإدارية للمسيرين⁽¹⁾ أو المسؤولية على أساس الخطأ والمادة 124 من القانون المدني، كما لها علاقة بالقانون الإداري⁽²⁾.

هذا القانون هو قانون محلي أي أن كل بلدية مختصة في إصدار قرارات التعمير الخاصة بها على مستوى كل بلدية.

فقانون التعمير يمتاز بقوانينه اللامركزية ويهدف الى:

- الحقوق الناشئة عن الملكية من بناء وهدم وبالمقابل المحافظة على النظام العام.
- مبدأ خضوع الإدارة للرقابة وبين أساليب الرقابة الممنوحة لها.
- تنفيذ الإدارة فيما يخص قرار الهدم وصلاحيه القاضي المختص في المراقبة والتوجيه.

و عليه من خلال ما سبق تبين أن قانون التعمير له ارتباط وثيق مع القوانين الأخرى فجنده موجود ضمن كل قانون وخاصة ذلك الذي يعنى بالمجال الحضري كالقانون الإداري والمدني.

فهو يوجه العقار في أن يقوم بمهام اقتصادية خاصة كما يتميز بالمرونة وعدم الثبات وذلك لكثرة قوانينه وتعددتها ومختلف التعديلات التي تظهر في كل مرة والتي تؤثر بشكل مباشر على حياة وحقوق الافراد⁽³⁾.

المبحث الثاني: المفهوم النظري لسياسة المدينة.

المطلب الأول: مفهوم سياسة المدن.

أ/ مفهوم سياسة المدينة:

(1) - ميمونة سعاد، أسس المسؤولية الإدارية والتعويض عن الاضرار في مجال التعمير والبناء، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، المجلد 03، العدد 03، سبتمبر 2019، ص 116.

(2) - تنص المادة 124 من القانون المدني الجزائري على (كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا حدوثه بالتعويض).

(3) - أبرياش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، رسالة ماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2010، ص 05.

مفهوم سياسة المدينة هو مفهوم يرتبط ارتباطاً وثيقاً بسياسة العامة للدولة ضمن إطار تشاركي وتساوري، حيث يتم وضع هاته السياسة من طرف الدولة بمشاركة الهيئات المحلية والمجتمع المدني بأسلوب يحقق الانسجام بين الآراء المشتركة في المدينة مع مراعاة صلاحيات كل طرف، ولكن بغية الوصول إلى مدن متطورة تركز على أسس الشفافية واحترام الفرد وحياته (1).

و باستقراء هذا التعريف نجد أن سياسة المدينة تعبر سياسة تسبيلية وتأطيريه وتوجيهية يدخل في تأطيرها عدة فاعلين لينهضوا بالمدينة إلى الصغيرة إلى مدينة كبرى وعليه تركز على دعامتين أساسيتين:

الدولة هي القائم على نشأة المدينة من خلال القيام بعمليات المراقبة بدءاً من التخطيط إلى غاية انتهاء المشروع وذلك لضمان توفير عيش مريح وكريم للسكان، وبالتالي فإن سياسة المدينة هي سياسة الدولة في تحقيق التناسق الحضري اتجاه الأحياء والمناطق المتدهورة.

اتباع أسلوب التشاور لا فيما بين المختصين والمؤهلين في مختلف الهيئات المركزية التابعة للدولة وقطاع خاص حتى نصل في نهاية الأمر إلى تحقيق مشروع يجعل من المدينة تلك الصورة الحضارية المنسجمة والمتناسقة بين مختلف فئات المجتمع بتوفير مختلف الخدمات الضرورية للفرد (2).

ان مفهوم سياسة المدينة ليس بالمفهوم الإداري بمعنى لا يعني إدارة وتسيير المدن ومجموعة من القوانين والسياسات فهي " رزمة منسقة ومدمجة من تدخلات الدولة تستهدف من خلالها هذه الأخيرة، أحياء مجالات حضرية حساسة تتسم بهشاشتها وبعزلتها أو بمؤهلات خاصة تستدعي تثميناً و إبرازاً، كما تهدف هذه السياسة المتسمة بطابعها الإداري، إلى تقليص الفوارق الاجتماعية بين المكونات الإقليمية للمجال الحضري، وذلك من خلال

(1) - عبد الغاني كرومي، سياسة المدينة ورهان التنمية الحضرية والاجتماعية، مقال منشور بالموقع الإلكتروني للمركز المغربي للتنمية الفكرية على الرابط التالي: <https://cmdi.ma>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 06-03-2022.

(2) - انوار بوهلال، نور الدين التقاوي، سياسة المدينة كخيار استراتيجي جديد للتدبير التعاقدية بين الجماعة والدولة، مجلة منازعات الاعمال، 2017، مقال منشور على الرابط الإلكتروني التالي: <http://frssiwa.blogspot.com>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 06-03-2022.

رؤية تتوخى المعالجة الشمولية للإشكالات خصوصا بالمدن بكل تصنيفاتها " الكبرى، المتوسطة، الصغرى " باعتبارها البؤر الرئيسية للاستقبال والإنتاج والمحركات الأساسية للمجال، كما يمكن استلهاً نفس المفهوم في صياغة السياسة التديبيرية للمراكز القروية الصاعدة باعتبارها مدن المستقبل⁽¹⁾.

حيث نجد أن سياسة المدينة سياسة سعت إلى حل كل المشاكل التي تواجه المدينة أو بالأحرى تواجه السكان خاصة في فرنسا من ظاهرة العنف ومشاكل التمييز العنصري.

ان فكرة سياسة المدينة بدأت بالتبلور في فرنسا نتيجة تنفيذ المخطط السابع (1976-1980) الذي جسد سياسة السكن والحياة الاجتماعية، حيث عالجت هاته السياسة مشاكل التي تعاني منها الاحياء المتدهورة والضواحي الفقيرة من احياء قصديرية والتي تتعدم من ضروريات الحياة وقد قامت بتطبيق هاته السياسة بدءا بمدن معينة مثل غرونوبل، مرسيليا، وغيرها اذ كانت قاعدة تجارب ونتيجة للاستنتاجات التي تم التوصل إليها بدأ مفهوم المدينة في التغيير سنة 1984 إلى التنمية الاجتماعية للأحياء، ثم إلى التنمية الاجتماعية سنة 1988، وتليها سنة 1992 ظهر بما يعرف بعقود المدن حسب سياسة الإقليم فمخطط الطوارئ لسنة 1993 ثم سنة 1996 ال العهد إعادة بعث المدن، وفي سنة 1996 تم إعادة بعث المدن، وفي سنة 1998 بدأ مفهوم سياسة المدينة في الظهور الذي نص على مجموعة من القواعد والقوانين كمخطط النقل الحضري المعروف باسم... والعقود المحلية للضمان لسنة 2001، والبرامج المحلية للسكن، سنة 2003 ظهر القانون التوجيهي وبرمجة المدن والتجديد الحضري في اوت 2003 الذي وضع برنامج لتجديد عبر الوكالة الوطنية للتجديد الحضري حيث خصصت فرنسا مصادر مالية هامة لتجديد بعض المناطق المتدهور والاحياء الهشة والبناءات الفوضوية⁽²⁾.

و في سنة 2006 وضعت بفرنسا اللجنة الوزارية للمدن مشروع العقد الحضري للانسجام الاجتماعي والذي يهدف إلى الحد من ظاهر التمييز العنصري التي كانت تنتشر

(1) - بن زيان سعادة، المبادئ العامة الأساسية لسياسة المدينة في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة المسيلة، الجزائر، العدد 09، المجلد 01، 2018، ص 245.

(2) - بن زيان سعادة، المبادئ العامة الأساسية لسياسة المدينة في الجزائر، مرجع سابق، ص 246.

في فرنسا آنذاك، حيث سعت الدولة الفرنسية لوضع سياسة لمحاربة كل أشكال التمييز والظلم العنصري إلا أنها لم تتمكن من ذلك وعليه فهي حاليا تتم مراجعة هاته السياسة امام البرلمان الفرنسي حيث تم وضع مشروع قانون برمجة المدن بتاريخ 02 اوت 2013 لدى المؤسسة التشريعية الفرنسية (1).

ب / أهداف سياسة المدينة:

ان المشاكل التي يعاني منها مختلف المدن في عديد الدول في العالم والذي اثر بشكل كبير على الدولة وهيئاتها مما اضطر بالدولة في التفكير في وضع أسلوب تنتهجه للإيجاد الحلول الممكنة لذلك وهذا بما يعرف بسياسة المدينة وذلك لتغيير الوضع الذي يعيشه السكان من الناحية الاجتماعية والاقتصادية والسياسية والثقافية والبيئية والحضرية (2).

حيث تنص المادة السادسة من القانون التوجيهي للمدينة فان سياسة المدينة تهدف إلى تنسيق وتوجيه كل التدخلات بغرض تحقيق التنمية المستدامة، كون سياسة المدينة تعد نقطة التقاء مع مختلف المجالات والقطاعات على وجع الخصوص: الاقتصاد والمجال الحضري والثقافي والاجتماعي، والتسيير ويمكن أن تتناول مجالات التنمية المستدامة (3) وهي كالآتي:

- (1) - بن زيان سعادة، المبادئ العامة الأساسية لسياسة المدينة في الجزائر، مرجع سابق، ص 247.
- (2) - يونس سليمان بورقية، محمد إبراهيم الهمالي، التحليل المكاني لنمط توزيع المدن بإقليم الخليج التخطيطي في ليبيا، مجلة التخطيط العمراني والمجالي، المركز الديمقراطي العربي، بارلين، المانيا، المجلد 02، العدد 06، 2020، ص 29.
- (3) - تنص المادة 06 من القانون 06-06 مؤرخ في 20-02-2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة على ما يلي (تهدف سياسة المدينة إلى توجيه وتنسيق كل التدخلات، لا سيما المتعلقة بالميادين التالية:
 - تقليص الفوارق بين الاحياء وترقية التماسك الاجتماعي.
 - القضاء على السكنات الهشة وغير الصحية.
 - التحكم في مخططات النقل والتنقل وحركة المرور داخل محاور المدينة وحولها.
 - تدعيم الطرق والشبكات المختلفة.
 - ضمان توفير الخدمات العمومية وتعميمها خاصة تلك المتعلقة بالصحة والتربية والتكوين والسياحة والثقافة والرياضة والترفيه.
 - حماية البيئة.
 - الوقاية من الاخطار الكبرى وحماية السكان.
 - مكافحة الافات الاجتماعية والاقصاء والانحرافات والفقر والبطالة.
 - ترقية الشراكة والتعاون بين المدن.

01/ مجال الاقتصاد الحضري:

يشهد الاقتصاد الحضري في المدينة الجزائرية عدة مشاكل أهمها:

- انتشار مختلف النشاطات الموازية
- قلة مجال الاستثمار ومختلف النشاطات الفعالة في المدينة
- الاستغلال اللاعقلاني للموارد الطبيعية
- انعدام الدور الاقتصادي الفعال للمدينة
- غياب قطاع الخدمات العامة في المدينة
- زوال الحرف والصناعات التقليدية التي تتميز بها كل مدينة

كرست المادة الثامنة من قانون التوجيهي للمدينة⁽¹⁾ عدة أهداف تخص السياسة العامة للمدينة تتمثل فيما يلي:

أ/ الاستغلال والاستهلاك العقلاني للموارد الطبيعية حتى نحافظ على التنوع البيولوجي، بعدم التبذير وتبديد الطاقة

ب / المحافظة على البيئة الثقافية والطبيعية: أن سياسة التنمية المستدامة تهدف إلى المحافظة على البيئة الثقافية للمواطن وز ذلك من خلال تكوين دورات في الشعر، تفعيل دور السينما والمسرح.

وتفعيل الأنشطة الثقافية من خلال المسابقات الفكرية وإنشاء مراكز للشباب تعنى باهتماماتهم وهواياتهم وتطويرها كما توفر تمنح للمكتبات مجالا لذلك.

كما تعاني المدن في الجزائر على مستوى البيئة عدة مشاكل أهمها:

- قلة الطاقات الطبيعية من حيث الكمية والنوعية
- الأخطار التي تهدد الساحل
- عدم تفعيل دور الجهات المختصة في جمع القمامات المنزلية
- تدنى المجال البيئي وتدهوره بشكل عام

- اندماج المدن الكبرى في الشبكات الجهوية والدولية).

(1)- لتفصيل أكثر راجع نص المادة 08 من القانون 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، مرجع سابق.

و عليه فان سياسة المدينة فيما يخص التنمية المستدامة هدفها هو حماية المصادر الطبيعية انطلاقا من حماية الأراضي الفلاحية دون أن تخل بالانتشار الواسع في عملية الإنتاج تلبية لحاجيات المواطنين الكثيرة⁽¹⁾، وذلك بالاستغلال العقلاني للأسمدة الكيميائية والمبيدات التي شكلت خطرا كبيرا على البيئة، كما تسعى إلى المحافظة على المجال المائي وذلك من خلال محاربة اخطار التلوث التي تحدث على مستوى المياه من نفايات المصانع والمناطق الزراعية ومخلفات الإنسان، ومحاربة الاستعمال المفرط للماء، وتحسين عمل شبكة الماء ونوعيته لمنع حدوث أي اختلال ايكولوجي⁽²⁾.

كما يجب المحافظة على الغابات من الاندثار والزوال نتيجة الاستعمال اللاعقلاني للإنسان للغابات بحرقها واستنزاف كل خيراتها وهذا ما يؤدي إلى انقراضها مع مرور الوقت، ضف إلى ذلك بروز ظاهرة الاحتباس الحراري التي تحدث نتيجة عمل المصانع المكثف والذي يؤثر بشكل مباشر على مستوى سقوط الامطار⁽³⁾.

ج/ التقدم التكنولوجي الذي اثر بصورة مباشرة وفعالة في تنمية المدن أي ظهر ما يعرف بالتكنولوجيا المعلوماتية في مجال العلام والاتصال خاصة الانترنت التي بنت ضرورة في حياة الفرد والدولة أين وصل استخدام الانترنت على مستوى العالم من سنة 2009 المليار وست مائة مستخدم وبالتالي بات استخدام الانترنت في وقتنا الراهن من الضروريات والعوامل الرئيسية للتطور والتنمية⁽⁴⁾.

حيث نعرف التكنولوجيا على انها " مجموعة من المعارف والابتكارات، والتطبيقات،

(1) - لعشاش محمد، عن مدى حماية الأراضي الفلاحية في الجزائر، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البويرة، العدد 07، 2018، ص 172.

(2) - والجدير بالذكر أن الحفاظ على الثروة المائية من ضمن أولويات التنمية المستدامة وهذا ما تم التأكيد عليه من طرف هيئة الأمم المتحدة في التقرير الخاص بالمياه والتنمية الثامن، تحت عنوان اهداف التنمية المستدامة المتعلقة بالمياه في المنطقة العربية في اجتماعها المنعقد سنة 2020

(3) - امجد قاسم، تأثير ظاهرة الاحتباس الحراري على البيئة وصحة الانسان، مقال منشور على الموقع الإلكتروني التالي: <https://al3loom.com>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 21-04-2022 على الساعة 15: 20.

(4) - احمد بن جار الله الجار الله ود. سارة بنت عبد الله الغامدي، مفهوم المدينة في ضوء تطور تكنولوجيا المعلومات والاتصال، مجلة الهندسة المعمارية والتخطيط العمراني، كلية العمارة والتخطيط، قسم التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة الدمام، السعودية، 2015، ص 05.

التي تتمحور حول التقنيات المختلفة، بحيث يستثمرها الإنسان في تحسين مستوى معيشتة وتحقيق رفاهيته كما يستغلها في توفير الوقت والجهد والنفقات⁽¹⁾.

تطوير المجال الاقتصادي للمدينة بإنشاء أعمال اقتصادية كبيرة تدعم التنمية الاقتصادية للمدينة والأقاليم المتدهورة والمضرورة بمنح فرص العمل، وتشجيع التكوين والمبادرة وتحويل ضواحي ضعيفة من الناحية الاقتصادية إلى أقاليم تساهم في التنمية المحلية⁽²⁾.

02/ مجال الحضري والثقافي:

هدفه التحكم في انتشار الواسع للعمران في المدينة بأسلوب يضمن المحافظة على الأراضي الزراعية ومختلف الأقاليم الواسعة والمناطق المحيطة ومحاولة وضع حد للأخطار التي تعاني منها المدن في الجزائر والتي لها علاقة بالعمران والمحيط⁽³⁾ تتمثل في:

- انعدام السيطرة في الانتشار العمراني.
- انعدام التناسق العمراني.
- قلة وجود مساحات خضراء وأحيانا في مناطق أخرى تكون معدومة.
- الامتداد الواسع الذي أدى بظهور الكثافة السكانية الغير منتظمة التي أدت إلى ظهور البناءات الفوضوية والاحياء القصديرية.
- عدم التوازن في توزيع المرافق العامة والخدمات.

حيث اثرت هذه الأسباب بشكل سلبي على المستوى المعيشي لسكان المدينة وعلى المجال الثقافي، وحتى يتم القضاء على هذه الصعوبات والمشاكل يجب انتهاج سياسة المدينة لتحقيق الأهداف التالية:

(1) - محمد جوارنة، تعريف التكنولوجيا، مقال منشور بالموقع الإلكتروني التالي: <https://mawdoo3.com>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 21-04-2022 على الساعة 15:15.

(2) - عادل عبد الغني محبوب، سهام صديق خروفة، الاقتصاد الحضري "نظرية وسياسية"، دار صفاء للطباعة والنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2008، ص 16.

(3) - صبرينة تونسي، سياسة المدينة كآلية للتسيير المستدام للعمران في الجزائر، مجلة الحقوق والعلوم الانسانية، المجلد 12، العدد 04، 2019، ص 195.

- تحقيق التوازن فيما بين الأحياء الغنية والفقيرة وذلك القضاء على التمييز العنصري في الأحياء بين غني وفقير (1).

- يجب أن تتدرج المساحات الخضراء ضمن سياسة المدينة والتي تعطي منظرا جماليا لها فينبغي لكل مشروع بناء أن يتضمن في مخططاته ضرورة إقامة مساحات خضراء واقتناء نباتات ومراعاة الطابع العمراني والتراثي لكل مدينة عند إعداد أو مراجعة أدوات العمران (2).

- العمل على تطوير وسائل النقل حتى تسهيل حركة السيارات داخل المدن لتنظيم والتخفيف من ظاهرة الازدحام وحركة تنقل السكان بين التجمعات السكنية داخل المدينة.

- العمل على تجسيد عملية المسح العقاري وتطويرها، كونها عملية قانونية هدفها التحديد الدقيق للعقار من خلال موقعه ووصافه وتعيين حقوقه العقارية والناجمة عنه (3)، إذ

(1) - صليحة مقاوسي، الفقر الحضري: أسبابه وانماطه: دراسة ميدانية بمدينة باتنة"، أطروحة دكتوراه في علم اجتماع التنمية، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2007-2008، ص 34.
(2) - وفي هذا السياق تنص المادة 08 من القانون رقم 06/06 المؤرخ في 20-02-2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، ج ر عدد 15 مؤرخة في 12-03-2006 على ما يلي (يهدف مجال التنمية المستدامة والاقتصاد الحضري إلى ما يأتي:

- المحافظة على البيئة الطبيعية والثقافية.
- الحرص على الاستغلال العقلاني للثروات الطبيعية.
- ترقية الوظيفة الاقتصادية للمدينة.
- ترقية التكنولوجيات الجديدة للأعلام والاتصال).
- و هذا ما أكد عليه القانون رقم 06-07 المؤرخ في 13-05-2007 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتميئتها، ج ر عدد 31 مؤرخة في 13-05-2007، في مادته الثانية التي تنص على ما يلي (يهدف تسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتميئتها في إطار التنمية المستدامة على الخصوص إلى ما يأتي:
- تحسين الإطار المعيشي الحضري.
- صيانة وتحسين نوعية المساحات الخضراء الحضرية الموجودة.
- ترقية انشاء المساحات الخضراء من كل نوع.
- ترقية توسيع المساحات الخضراء بالنسبة للمساحات المبنية.
- الزامية ادراج المساحات الخضراء في كل مشروع بناء، تتكفل به الدراسات الحضرية والمعمارية العمومية والخاصة).
- (3) - بوزيتون عبد الغني، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة، 2009-2010، ص 07.

تلعب دورا هاما في تنظيم المدن ومالكها.

03/ المجال الاجتماعي:

يعتمد هذا العنصر على سن سياسة اجتماعية تستطيع التغلب على كل هاته المشاكل التي تعيشها المدن في الجزائر والتي تمثل في ما يلي⁽¹⁾:

- الانتشار الواسع لظاهر البطالة وظاهر الفقر في بعض احياء المدينة
- ظهور الفوارق والتمييز العنصري في المدينة وبالنتيجة تراجع نسبة التعليم.
- انعدام الاهتمام في قطاع الصحة وقلة المراكز الصحية
- انعدام التناسق بين عدد السكان ونسبة السكان

و عليه نصت المادة 10 من القانون التوجيهي للمدينة على أن البعد الاجتماعي للتنمية المستدامة في اطار سياسة المدينة يتحقق من خلال تحسين ظروف واطار المعيشة للمواطن وذلك بمكافحة الظروف المعيشية السيئة في الاحياء والعمل على ادماج الفئات المهمشة كالعاطلون عن العمل، الفقراء، المعوقين... الخ كما أن توفير الخدمات الاجتماعية التي تلبي كل احتياجات السكان كما ونوعا وتوفير التجهيزات الاجتماعية والجماعية وترقية النشاطات الثقافية والسياحية من شأنه أن يحقق التنمية في المدينة والوطن ككل⁽²⁾.

مجال التسيير: يجب أن يكون التسيير مرهون بمشاركة الفرد من خلال الجمعيات في تسيير المدينة وتنميتها فكلما كانت العلاقة التشاركية بين المواطن والدولة فعالة بإتاحة الفرصة للجمعيات والمنظمات المجتمع في المشاركة في عملية اتخاذ القرار وصنعه، وفقا

(1) - ترايكية يامنة، الانعكاسات الاجتماعية والثقافية لسياسة التهيئة العمرانية، المجلة العربية للعلوم الاجتماعية، مجلد 02، عدد 13، 2018، ص 04.

(2) - تنص المادة 10 من القانون 06/06 المؤرخ في 20-02-2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة على ما يلي (يهدف المجال الاجتماعي إلى تحسين ظروف الاطار المعيشي للسكان عن طريق ضمان ما يأتي:

- مكافحة تدهور ظروف المعيشة في الاحياء.
- ترقية التضامن الحضري والتماسك الاجتماعي.
- ترقية وتطوير النشاطات السياحية والثقافية والرياضية والترفيهية.
- المحافظة على النظافة والصحة العمومية وترقيتهما.
- الوقاية من الانحرافات الحضرية.
- تدعيم التجهيزات الاجتماعية والجماعية).

لمبادئ الحكم الراشد (1).

فالمسؤولية تكون مشتركة في صنع القرار السياسي حتى تكون المسائلة أيضا مشتركة والمسائلة حسب التعريف برنامج الأمم المتحدة الإنمائي هي طلب من المسؤولين تقديم التوضيحات اللازمة لأصحاب المصلحة حول كيفية استخدام صلاحياتهم وقيام بواجباتهم كما تتطلب المسائلة أيضا تطبيق مبادئ سيادة القانون على الجميع (2).

04/ مجال المؤسسات:

حيث عرفت المدن الجزائرية عدة مشاكل على مستوى المؤسساتي نذكر منها:

- تهميش المدينة في المنظومة القانونية، وغيابها عن أدوات التعمير
- عدم وجود اطار مرجعي لمعالجة الظاهرة الحضرية
- عدم وجود آليات وطرق الدراسة الخاصة بالمدن

حيث نص المشرع صراحة في المادة الثانية عشر أهداف سياسة المدينة ترتكز أولا على وضع هيكل وطني لرصد والتحليل والاقتراح فيما يخص تنفيذ سياسة المدينة، وذلك عن طريق انشاء هيئة وطنية ترسم تنفيذ هاته السياسة وتطبقها وتسهر على مراقبتها لترقيتها، وتتمثل هذه الهيئة في النظام الجزائري في المرصد الوطني للمدينة بصفته هيئة إدارية مكلفة قانونا بمهمة متابعة مدى تنفيذ سياسة المدينة على جميع الأصعدة ومراقبتها (3).

(1) - تعرف المفوضية السامية لحقوق الانسان التابعة لهيئة الأمم المتحدة الحكم الراشد (يقصد بالحكم الراشد كل عمليا الحكم والمؤسسات والعمليات والممارسات التي يتم من خلالها اتخاذ القرارات بشأن القضايا ذات الاهتمام المشترك وتنظيمها، وتضيف الحكم الرشيد صفة معيارية وتقييمية لعملية الحكم ومن منظور حقوق الانسان، أن الحكم الرشيد هو أساسا عملية تقوم بموجبه المؤسسات العامة بتسيير الشؤون العامة وإدارة الموارد العامة وضمان اعمال حقوق الانسان).
و الجدير بالذكر هنا أن الخصائص الرئيسية للحكم الراشد كما حددها مجلس حقوق الانسان هي: الشفافية، المسؤولية، المساءلة، المشاركة، الاستجابة لاحتياجات الناس، تم الاطلاع عليها من الموقع الإلكتروني التالي: <http://www.ohchr.org>، بتاريخ 06-03-2022.

(2) - لجان نصر الدين، دور الحكومة المحلية في إرساء المدن المستدامة، رسالة ماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، 2012، ص 27.

(3) - تنص المادة 26 من القانون 06/06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة على ما يلي (ينشأ مرصد وطني للمدينة يدعى في صلب النص

" المرصد الوطني " ويلحق المرصد الوطني بالوزارة المكلفة بالمدينة ويضطلع بالمهام التالية:

المطلب الثاني: المبادئ التي تقوم عليها سياسة المدينة.

إضافة إلى الخصائص التي تتميز بها سياسة المدينة كما سبق ذكره فإن هذه الأخيرة، تقوم أيضا على مجموعة من المبادئ نذكرها في النقاط التالية:

أولا: مبدأ التعددية والتشاركية (1):

يعد شرطا أساسيا وجوهريا لتحقيق تنمية المدينة كون تجسيد مبدأ مشاركة المجتمع المدني في عملية صنع القرار تمنحه تحقيق كل متطلباتهم لتسيير شؤونهم بصفة خاصة ويعد الوسيلة الأنجع في تحقيق سياسة التنمية للمدينة بصفة عامة (2).

ثانيا: مبدأ العدالة الاجتماعية:

يعد هذا المبدأ من المبادئ التي تمس حياة الفرد في كل كبيرة وصغيرة من السكن والنقل ومختلف حقوقه في عيش حياة كريمة، حيث تركز سياسة المدينة على بناء جيل جديد منفتح حضاري لا يعاني من أية أمراض نفسية أو عقد والتي نصت عليها الوثيقة الدستورية (3).

حيث أن هاته السياسة تشكل هيكل عام لإيجاد مجال واسع لعيش الأغلبية حيث يجد هذا المبدأ أساسه في الدستور الجزائري حيث ينص على أن الدولة والمؤسسات العمومية والجماعات الإقليمية، والإدارات المحلية ملزمة قانونا ومكلفة بتوفير أسباب استفادة

- متابعة تطبيق سياسة المدينة، اعداد دراسات حول تطور المدن في اطار السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم، اعداد مدونة المدن وضبطها وتحيينها، اقتراح كل التدابير التي من شأنها ترقية السياسة الوطنية للمدينة على الحكومة، المساهمة في ترقية التعاون الدولي في ميدان المدينة، اقتراح اطار نشاط يسمح بترقية مشاركة واستشارة المواطن على الحكومة، متابعة كل اجراء تقرره الحكومة في اطار ترقية سياسة وطنية للمدينة، ..).

(1) - كمال محمد الأمين، الحكامة التشاركية العمرانية، المجلة الاكاديمية للبحث القانوني، المجلد 10 العدد 02، كلية

الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، ص 80.

(2) - شاهر إسماعيل الشاهر، الديمقراطية وتجلياتها " الاشكال التي ظهرت بها والابعاد التي ذهبت إليها "، مقال منشور على الموقع الإلكتروني للمركز الديمقراطي العربي على الرابط التالي: <https://democraticac.de>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 2022-03-12.

(3) - عادل العبود، مفهوم العدالة الاجتماعية ومبادئها، مقال منشور على الموقع الإلكتروني التالي: <https://www.hellooha.com>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 2022-03-12.

المواطنات والمواطنين، على قدم المساواة من الحق في:

- العلاج والعناية الصحية.
- الحماية الاجتماعية والتغطية الصحية، والتضامن التعاضدي أو المنظم من لدن الدولة
- الحصول على تعليم عصري ميسر الولوج وذي جودة.
- التنشئة على التشبث بالهوية المغربية، والثوابت الوطنية الراسخة.
- التكوين المهني والاستفادة من التربية البدنية والفنية
- السكن اللائق.
- الشغل والدعم من طرف السلطات العمومية في البحث عن منصب شغل، أو في التشغيل الذاتي
- الحق في الحصول على الوظائف العمومية حسب الاستحقاق والكفاءة.
- الحصول على الماء والعيش في بيئة سليمة في إطار التنمية المستدامة.

ثالثا: مبدأ الحكامة الحضرية:

هي سياسة الحكم الراشد والحكيم، في إدارة الموارد المالية والبشرية وذلك بغية الوصول إلى تنمية مستدامة داخل المجتمع، كما تعتبر سياسة الحكم أو ما يعرف بالحكامة هي وسيلة فعالة في تسيير المجتمع وتنظيمه في شتى المجالات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية⁽¹⁾ وتقوم على عدة مبادئ: المشاركة، سيادة القانون، المسائلة الجزائية واستحقاق الكفاءات⁽²⁾.

المبحث الثالث: التنمية المستدامة.

المطلب الأول: مفهوم التنمية المستدامة.

الجدير بالذكر أنه للإحاطة بالمفهوم العام للتنمية المستدامة في مجال المدن والعمران يجب، التطرق إلى مفهوم التنمية المستدامة وبعدها نتطرق إلى مفهوم التنمية الإقليمية،

⁽¹⁾- Bernard Jouve – La gouvernance urbaine / vers L émergence d un nouvel instrument des politiques – revue internationale des science sociales – 2007 – p 389.

⁽²⁾- عمر احرشان، حكمة المدن " الفرص والتحديات " مقال منشور على الموقع الإلكتروني التالي: <https://www.hespress.com> تم الاطلاع عليه بتاريخ 12-03-2022.

لنخرج في الأخير على مفهوم التنمية العمرانية المستدامة وذلك من خلال النقاط التالية:

الفرع الأول: مفهوم التنمية المستدامة والمفاهيم ذات الصلة.

01/ مفهوم التنمية المستدامة:

تُعرّف التنمية بأنها قدرة الدولة على توفير وزيادة الموارد الطبيعية المختلفة؛ منها البشرية، والاقتصادية، والطبيعية، والاجتماعية، وتدعيمها؛ بغرض تحقيق نتائج أعلى للإنتاج المحلي والوطني لتلبية الاحتياجات الأساسية مجمل مواطنيها، وتمكينهم من تقديم مطالبهم وحقوقهم إلى الحكومات. هذا ويُطبّق مفهوم التنمية على الصعيد الشعبي والمجتمعي، كما أنه يُطبّق أيضاً على صعيد الأفراد بمعنى تنمية الفرد نفسه بنفسه، والعمل على تطوير قدراته المعرفية، والثقافية، والإنتاجية، وإثرائها بطريقة تتناسب مع متطلبات الحياة المدنية اليومية الحديثة⁽¹⁾.

إنّ الإحاطة بقضايا مثل التنمية والتنمية المستدامة هو من الأمور المهمة والضرورية لرفي المجتمعات وتطورها، كما تلعب دور هام في استيعاب جزء كبير من مفهوم التنمية الواسع والمتشعب المفاهيم.

أما التنمية المستدامة فنصرف مفهومها إلى تلك التنمية التي تلبى الاحتياجات الحالية الراهنة دون المساومة على قدرة الأجيال المقبلة في تلبية حاجياتهم، وهذا المفهوم للتنمية المستدامة تم استقاؤه من تقرير لجنة "Brundtland" بعنوان مستقبلنا المشترك الذي قامت بإعداده اللجنة العالمية للبيئة والتنمية عام 1978 وهو أو تعريف تمت صياغته بالنسبة للتنمية المستدامة كمفهوم جديد في عام التطور والتنمية وحماية البيئة⁽²⁾.

و بشكل عام فان مفهوم التنمية المستدامة يعني التنمية التي تمكن من إشباع حاجيات الأجيال الحالية وتحقيق رفاهيتهم (بما في ذلك الفقراء منهم) دون المساس بقدرة الأجيال

(1) - سليمان مراد، حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة بين الالات الدولية وفي القانون الجزائري، رسالة ماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية الجزائر، 2015-2016، ص 02.

(2) - لجنة الأمم المتحدة للبيئة والتنمية، مصيرنا المشترك، تقرير معد حول البيئة والتنمية سنة 1987، أو كما يعرف بتقرير برونتلاند، منشور على الموقع الإلكتروني التالي: www.un.documents.net، تم الاطلاع عليه بتاريخ 03 مارس 2022.

القادمة على إشباع حاجياتهم، آخذة بعين الاعتبار تحديات الحفاظ على الأنظمة البيئية ومحدودية الموارد الطبيعية القابلة للتجدد⁽¹⁾.

والجدير بالذكر أن هذا التعريف يركز ضمناً على فكرتين محورتين هما:

- فكرة الحاجيات، وخصوصاً الحاجيات الأساسية للأفراد وخاصة للفئات الاجتماعية المحتاجة والأكثر فقراً التي يجب أن تحظى بأهمية واهتمام أكبر.

- فكرة محدودية الموارد البيئية وعدم قدرتها على الاستجابة إلى الحاجيات الحالية والمستقبلية لأفراد المجتمع، وذلك في إطار أنماط الإنتاج والاستهلاك السائدة والتقنيات الاقتصادية المتوفرة.⁽²⁾

والمعلوم أن التنمية المستدامة تمتاز كغيرها من المفاهيم القانونية أو الاجتماعية بمجموعة من الخصائص يمكن انذكر من أهم هذه الخصائص فيما يلي:

تعتبر التنمية المستدامة تنمية طويلة الأمد، كونها تأخذ بعين الاعتبار حقوق الأجيال القادمة في موارد الأرض وتسعى إلى حمايتها والحفاظ عليها وترشيد استغلالها حتى تلبي احتياجات الفرد الأساسية والضرورية من الغذاء، الملابس، والمتطلبات الصحية والتعليمية التي تؤدي بالضرورة إلى تحسين الأوضاع الفرد المادية والاجتماعية وذلك دون الأضرار والمساس بالتنوع الحيوي والبيئي، وهذا من أولويات التنمية المستدامة على اعتبار أن عناصر البيئة تعتبر منظومة متكاملة والحفاظ عليها وعلى التوازن فيما بين هذه العناصر يوفر بيئة صحية ومستدامة للإنسان⁽³⁾.

إن التنمية المستدامة من تفسيراتها وتعريفها المتعددة، فعلى الرغم من أن كل تعريف يؤكد على تقدير الاحتياجات الإنسانية الحالية والمستقبلية وكيفية التكفل بتوفيرها والوفاء بها،

(1) - الطاهر لعشبي، التهيئة الإقليمية وإشكالية التنمية في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة الجزائر، العدد الرابع عشر، مجلد 08، جوان 2008، ص 92.

(2) - مقتطف من مقال تحت عنوان، البيئة والتنمية المستدامة، منشور على الموقع الإلكتروني التالي: <http://www.chemsiyatt.info> تم الاطلاع عليه بتاريخ 03 مارس 2022.

(3) - واثق علي الموسوي، موسوعة اقتصاديات التنمية، دار الأيام للنشر والتوزيع الجزء الثاني، الطبعة الأولى، 2008، ص 120.

إلا أنه في الحقيقة لا يمكن لأي تقدير يخص تلك الحاجيات أن يكون موضوعيا، فضلا على كونه مجرد محاولة محاطة بالتقدير النسبي الغير قطعي، ما ينتج عنه القول بان التنمية المستدامة يمكن تفسيرها وتطبيقها وفقا لرؤى مختلفة (1).

من خصائص التنمية المستدامة بمفهومها العام انها تعمل على الحفاظ على عناصر المحيط البيئي الحيوي وعلى مركباته الأساسية، وذلك مثل: الهواء والماء، والتربة ومكوناتها وباقي الكائنات الطبيعية الحية منها وغير الحية، حيث تشترط الخطط المنظمة على نمط التنمية المستدامة إلى عدم استنزاف الموارد الطبيعية في المحيط الحيوي، واستغلاله بما يلبي حاجات الأجيال الحالية والحفاظ على حق الأجيال المستقبلية في الاستفادة من الطبيعة ومواردها وذلك برسم الخطط والاستراتيجيات التي تحدّد طرق استخدام هذه الموارد مع المحافظة على قدرتها على العطاء عبر الاجيال (2).

كما تعتمد التنمية المستدامة في اطار حماية البيئة على التنسيق بين سلبيات استخدام الموارد واتجاهات الاستثمارات الكبرى ؛ حيث تعمل جميعها بانسجام داخل منظومة البيئة، بما يحقق التنمية المستدامة المنشودة والتي تسعى إلى تحقيقها معظم دول العالم (3).

02/ مفهوم التنمية الإقليمية:

ان مفهوم التنمية الإقليمية يرتبط أساسا بمفهوم وطبيعة المنظور الجغرافي وذلك فيما يتعلق بكل من الإقليم والتنمية، فيمكن القول أن الإقليم من أكثر المفاهيم الجغرافية وضوحا، وذلك على اعتبار أن البحث الجغرافي الهدف منه هو تحديد المعالم الشخصية الإقليمية، في حين أن التنمية ليس هناك من هو اقدر على دراستها من الشخص الجغرافي، هذا الأخير الذي بإمكانه التطرق إليها بموجب دراسة شاملة من جميع أبعادها الاجتماعية والاقتصادية والثقافية وحتى المكانية، خصوصا اذا درسها من منظور علم الجغرافيا التطبيقية التي تأخذ

(1) - مقتطف من مقال تحت عنوان التنمية المستدامة (المفهوم والخصائص) منشور على الموقع الإلكتروني لصفحة الباحث العربي على الرابط التالي: <https://www.research-ar.com>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 03 مارس 2022.

(2) - مقتطف من مقال تحت عنوان البيئة والتنمية المستدامة، منشور على الموقع الإلكتروني لكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سطيف، على الرابط التالي: <https://univ-setif2.dz>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 03 مارس 2022.

(3) - محمد سمير عياد، التنمية المستدامة والبيئة " مقارنة لفهم العلاقة "، مجلة الحوار المتوسطي، المجلد 01، العدد 01، جامعة الجبالي اليايس، سيدي بلعباس، الجزائر، 2019، ص 153.

بالحسبان العمل على تحسين سطح الأرض باعتباره مكانا للحياة البشرية بصفة خاصة (1). لذلك فالعلوم الجغرافية تهتم بالإشكالات المكانية والإقليمية وذلك من خلال دراسة أسسها وكذا تحديد أسبابها مع وضع الحلول لهذه المشكلات، كما تجدر الإشارة هنا إلى أن علم الجغرافيا يعد ميدانا للبحث العلمي الذي يتم التوصل من خلاله إلى تحقيق نتائج كبرى فيما يخص تحقيق التوازن الإقليمي أو ما يعرف بالمساواة الإقليمية داخل المحيط الواحد وكذا العمل على الحد من التفاوتات الموجودة بين الأقاليم المختلفة داخل المجال الإقليمي للدولة الواحدة، بل في المقاطعة الإدارية أو الولاية الواحدة أن صح التعبير (2).

و يستخلص مما سبق ذكره أن الفكرة الرئيسية للتنمية الإقليمية أو مفهومها تتلخص في تلك العملية النظرية التي ينتج عنها العديد من المظاهر التي توحى بوجود تغيير نفعي لإقليم معين، هذا الأخير الذي يوفر وضعاً أفضل لسكان هذا الإقليم وعلى هذا يمكن القول أن التنمية الإقليمية يمكن أن نعرفها بأنها (تلك التغييرات التي تطرأ على حالة إقليم ما بطريقة مقصودة بهدف تحسين ظروف حياة سكانه، وتقليل التفاوتات المكانية البشرية بين أجزائه المشتركة والمختلفة وذلك عن طريق الاستخدام الأمثل لموارده وتحسين كفاءة إمكاناته البشرية بكافة تفصيلاته) (3).

هذا ويمكن القول أن التنمية الإقليمية في كل الأحوال وبمفهومها السالف الذكر تهدف إلى التقليل من التفاوتات في الأنماط المعيشية بين أقاليم الدولة الواحدة وكذا بين المقاطعة الإدارية والولاية الواحدة.

03/ مفهوم التنمية العمرانية المستدامة:

من المعلوم أن فكرة التنمية العمرانية المستدامة ظهرت تاريخياً من خلال مؤتمر ريو

(1) - وناس نادية، رؤية مستقبلية لجيل جديد من المدن الجديدة (اقترح انشاء مدينة مستدامة)، مذكرة ماستر في تسيير التقنيات حضرية، تخصص تسيير المدن والتنمية المستدامة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، قسم تسيير التقنيات الحضرية، جامعة العربي بن مهيدي، ام البواقي، الجزائر، 2014-2015، ص 02.

(2) - التيجاني بشير، التحضر والتنمية العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دون سنة نشر، ص 93.

(3) - محمد جواد عباس، التنمية الإقليمية ودورها في تحقيق التوازن المكاني، مجلة آداب البصرة - كلية الآداب، العدد 55، العراق، 2011، ص 319.

دي جانيرو علم 1972 أو ما يعف بقمة الأرض، هذا الأخير الذي أوصى من خلال مجرياته بدراج البعد البيئي ضمن آليات التهيئة العمرانية لما في ذلك من حماية للبيئة ن وهو الشيء الذي اكد عليه مؤتمر جوهانسبورغ عام 2002⁽¹⁾.

و قد ظهر من خلال المؤتمران أعلاه تعريف للتنمية العمرانية المستدامة، على انها " تحسين نوعية الحياة في المدينة، ويتضمن ذلك فضلا عن الجانب العمراني، الجانب البيئي والثقافي والسياسي والمؤسسي والاجتماعي والثقافي ن دون ترك أعباء للأجيال القادمة وهذه الأعباء هي نتيجة استنزاف الموارد الرئيسية ".

و تهدف التنمية العمرانية المستدامة إلى التوصل عمليا إلى مبدأ يقوم أساسا على التوازن بين عناصر الطبيعة والموارد الطبيعية ومواد الطاقة وكذا الموارد المالية كونها تؤدي دورا ذو أهمية بالغة في جميع القرارات في المستقبل والخاصة بالتنمية المستدامة للمناطق العمرانية⁽²⁾.

الفرع الثاني: خصائص التنمية المستدامة.

تتميز بعدة خصائص أهمها:

انها تنمية زمنية أي تنمية تتحقق بمرور مدة طويلة من الزمن أي أن الدولة تكون سياسة تخطيطها على المدى الطويل من خلال التوقعات مستقبلا.

انها تنمية تقوم على تلبية كلما يحتاجه المواطنون بالدرجة الأولى من تلبية كل ضرورياته الأساسية من مأكّل ومشرب وصحة وامن وغيرها بتوفير المرافق الضرورية لذلك.

انها تنمية هدفها الحفاظ على المحيط الحيوي وعدم استنزاف الموارد الطبيعية كالغازات والبيئة الطبيعي ومركباتها الأساسية والضرورية كالهواء.

(1) - تم عقد قمة ريو أو كما هو معروف بقمة الأرض بريو دي جانيرو بالبرازيل، بتنظيم من هيئة الأمم المتحدة وتعتبر هذه القمة اكبر تجمع دولي عالمي يعنى بالبيئة وحمايتها، وكذا حماية كوكب الأرض من المشكلات البيئية وكانت هذه القمة بتاريخ 14-06-1992.

(2) - عادة موسى رزوقي السلق، ميثم حسن مهدي الصفار، التنمية العمرانية المستدامة في مركز الكرخ التاريخي، مجلة الهندسة، المجلد 20 العدد 11، بغداد، العراق، 2014، ص 03.

المطلب الثاني: أهداف التنمية المستدامة وأبعادها.

الفرع الأول: أهداف التنمية المستدامة والمبادئ التي تقوم عليها.

1/ أهداف التنمية المستدامة:

ان برنامج التنمية المستدامة يسعى إلى تحقيق أهداف نذكر منها⁽¹⁾:

- تبيين المستوى المعيشي للفرد داخل المدينة وذلك بتحسين السكن وتطويره وتوفير كل المرافق والحاجيات الضرورية التي يحتاجها الفرد.

- تقوية العلاقة بين البيئة ونشاطات السكان حتى تكون هناك نوع من الانسجام والتكامل فيما بينها.

- اتاحة الفرصة للسكان في المشاركة في حملات تحسيسية حول مخاطر البيئة ودور الفرد في زيادتها أو الحد منها حتى يتكون لدى الفرد حس بيئي ووعي بمدى الخطر الذي يلاحق البيئة وحياتهم.

- العمل على استخدام تقنية التكنولوجيا في كل ما يخص البيئة وتنمية المستدامة للفرد داخل المدينة.

- الحفاظ على الموارد الطبيعية والطاقات حماية للرأسمال الطبيعي الذي يمثل الموارد الطبيعية والثروات.

و عليه يمكننا القول أن الهدف الأساسي للتنمية المستدامة هو تحقيق الانصاف داخل الجيل الحالي من خلال تحقيق المساواة العادلة بين الأجيال السابقة والأجيال اللاحقة.

02/ مبادئ التنمية المستدامة:

تقوم التنمية المستدامة على عدة مبادئ أهمها⁽²⁾:

(1) - برنامج الامم المتحدة الالمانى في الدول العربية، الهدف الحادي عشر: مدن ومجتمعات محلية مستدامة، منشور على الموقع الإلكتروني التالي: <https://www.arabstates.unbdp.org>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 23-04-2022، على الساعة 09:22.

(2) - نورة بن بو عبد الله، المبادئ العامة لتحقيق التنمية المستدامة في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المركز الجامعي صالحى احمد، النعامة، المجلد 12، العدد 01، 2021، ص ص 711، 712.

- مبدأ تفعيل الموارد الاقتصادية من خلال تفعيل آليات لذلك.
- التخطيط الاستراتيجي للموارد.
- خلق توازن بيئي وتنوع بيولوجي.
- الامكانية في الاستمرار والمنافسة.
- المحافظة على خصائص الطبيعة.

الفرع الثاني: الأبعاد التي تقوم عليها التنمية المستدامة.

تختلف أبعاد التنمية وتتداخل فيما بينها وهي أبعاد اقتصادية، اجتماعية، البيئية

البعد البيئي⁽¹⁾: أي أن تضع الدولة سياسة ترشيدية فيما يخص البيئة من استنزاف الموارد الطبيعية والاستهلاك، والكثافة السكانية، والتلوث وقطع الغابات، استعمال المياه... الخ.

البعد الاجتماعي: تمتع الإنسان بحقه الطبيعي في أن يعيش حياة كريمة في بيئة نظيفة يمارس فيها جميع نشاطاته مع استعمال حقه في الثروات الطبيعية باستغلالها والانتفاع بها ويستثمرها بما يخدم حاجاته دون أن يمس بحقوق غيره فيها.

البعد الاقتصادي⁽²⁾: يدب الأخذ بعين الاعتبار البيئة مكونها كيان اقتصادي وقاعدة للتنمية وأي تشويه أو تهميش أو سوء استغلال يضيف من فرص التنمية المستقبلية لها.

البعد المؤسسي⁽³⁾: ويعتبر ذلك الإطار المؤسسي ومختلف الهيئات والإدارات التي تتمكن من تنفيذ برنامج تخطيطي مستدام على المدى البعيد والطويل اذ يعد نجاح الإدارة في تطبيق سياستها ينعكس بالإيجاب على حياة الفرد وضمان حقوقهم الإنسانية.

(1) - حسن الشامي، البعد البيئي في ظل استراتيجية التنمية المستدامة (رؤية مصر)، مقال منشور على الموقع الإلكتروني التالي: <https://m.ahwar.org>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 23-04-2022 على الساعة 22: 40.

(2) - الياس ابو جودة، التنمية المستدامة وابعادها الاجتماعية والاقتصادية والبيئية، مقال منشور على الموقع الإلكتروني التالي: <https://www.lebarmy.gov.lb>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 23-04-2022 على الساعة 22: 48.

(3) - زكريا خنجي، البعد المؤسسي في منظومة التنمية المستدامة، مقال منشور على الموقع الإلكتروني التالي: <https://www.akhbar-alkhaleej.com>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 23-04-2022 على الساعة 22: 53.

الفرع الثالث: مؤشرات قياس التنمية المستدامة.

تنقسم المؤشرات في قياس التنمية المستدامة إلى أربع مؤشرات أساسية وهي كالآتي:

المؤشرات الاقتصادية⁽¹⁾: تتمثل فيما يلي:

- الاستثمار في معدل الدخل الوطني ونسبته لدى الفرد.
- الميزان التجاري فيما يخص السلع والخدمات.
- استهلاك الطاقة ونسبة استغلالها على مدار السنة.
- نسبة انتاج النفايات وطرق معالجتها.
- وسائل المواصلات والنقل.

المؤشرات الاجتماعية⁽²⁾: من أهمها ما يلي:

- عدد السكان الذين يعيشون في فقر مدقع ونسبة توفير السكن.
- النسبة العامة للبطالة.
- قطاع الصحة العمومية.
- قطاع التكوين المهني والتعليم.
- قطاع الأمن ومدى توفير الأمن للمواطنين.

نسبة الكثافة السكانية والنمو الديموغرافي

المؤشرات البيئية: من أهمها:

- نسبة الأراضي الفلاحية المزروعة.
- نسبة استخدام الموارد الكيماوية والمبيدات.
- نسبة استخدام الفرد للمياه.
- التلوث المحيط بالمدن.

(1)- فتوح خالد، قراءة تحليلية لمؤشرات التنمية المستدامة في الجزائر خلال الفترة 2000 - 2016، مجلة الافاق للدراسات

الاقتصادية، جامعة العربي التبسي، تبسة، مجلد 03 عدد 01، 2018، ص 23

(2)- مجموعة الاحصاءات والمؤشرات الاجتماعية: المؤشرات الاجتماعية الصادرة عن لجنة التنمية المستدامة التابعة لهيئة

الامم المتحدة، العدد 08، جانفي 2007، منشور على الموقع الإلكتروني التالي: <https://www.unescwa.org> تم الاطلاع

عليه بتاريخ 23-04-2022 على الساعة 23: 25.

- الكوارث الطبيعية وانعكاساتها على الإنسان والاقتصاد.

المبحث الرابع: مبررات تفعيل البعد البيئي في قانون التهيئة والتعمير.

يعد قانون البيئة من القوانين الحديثة وبالرغم من حدائته سواء وطنيا أو على مستوى العالمي إلا أنه أصبح محل اهتمام القانونيين لما له علاقة وثيقة بالحياة الإنسانية عامة. ان الجزائر على عكس باقي دول العالم خاصة بعد فترة الاستقلال لم تلقى فكرة حماية البيئة أهمية كبيرة من قبلها كون الجزائر في تلك الفترة كانت مهتمة بترميم ما تم هدمه من الاستعمار الفرنسي خاصة في المجال الاقتصادي والاجتماعي وكان اعتماها منصبا على القضاء على ما خلفه الاستعمار واسترجاع السيادة الوطنية لذا كانت سياسة العمران مهمشة من قبل السلطات المؤهلة لذلك⁽¹⁾.

حتى في الجانب القانوني فان الجزائر عملت آنذاك بالنصوص القانونية الفرنسية إلا ما كان يتعارض مع السيدة الوطنية لذا شهدت سياسة حماية البيئة فراغا كبيرا من حيث سن القوانين التي تحميها وتضبطها إلى غاية فترة الثمانينات بدأت الجزائر تقتنع أن البيئة لها علاقة وطيدة بالتنمية ولا يمكن باي حال من الأحوال أن نحقق التنمية في بلادنا دون أن نحمي البيئة⁽²⁾.

و بتطور فكرة الديمقراطية التشاركية التي لعبت دورا كبيرا في التأثير على المشرع الجزائري بتعزيز وتنشيط فكرة البيئة في المجال العمراني.

لذلك سنرر أسباب ادماج المشرع الجزائري للبيئة في قانون التهيئة والتعمير ومدى تأثيره بالنظام الدولي في المطلب الأول بينما نتناول الارتباط الوثيق بين حماية البيئة وقانون التعمير في المطلب الثاني.

(1) - عبد الكريم بودريوة، الاعتبارات البيئية في مخططات التعمير المحلية، ملتقى وطني حول إشكالات العقار الحضري واثاره على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، يومي 17، 18 من شهر فيفري، 2013، ص 416.

(2) - قنانه سيلية، جودي الويزة، قانون التعمير: قانون لحماية البيئة، مذكرة مكملة لمتطلبات نيل على شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017-2018، ص 06.

المطلب الأول: إدماج البعد البيئي في قانون التهيئة والتعمير ضمن التشريع الدولي

نظرا للارتباط الوثيق بين حماية البيئة والتنمية العمرانية في ظل تقدم وتوسع المنشأة والبناءات الفوضوية وانتشار المصانع بشكل رهيب على حساب المناطق الفلاحية انتبه المشرع إلى أن التنمية المستدامة لن تتحقق إلا إذا تم خلق نظام عمراني لا يضر بالبيئة وذلك بخلق نصوص قانونية تضبطه وتقيده وذلك بإدماج مبدأ البيئة في قانون العمران⁽¹⁾.

الفرع الأول: ادماج البعد البيئي ضمن قانون التهيئة والتعمير على الصعيد الدولي.

نظرا للتوسع العمراني الكبير الذي شهده العالم وتأثيره على البيئة أدى بالكثير من الدول إلى تفعيل سياسة الادماج وبيان أهميته في المؤتمرات الدولية والمتمثلة في ستوكهولم الذي يعتبر اول مؤتمر عالمي يهتم بالبيئة سنة 1972 ومؤتمر ريودي جانيرو 1992 ثم مؤتمر جوهانسبورغ عام 2002 والذي لاقى دعما كبيرا من طرف عدة دول والتي أصبحت على قناعة تامة بضرورة ادماج البيئة في التنمية⁽²⁾.

01/ من خلال مؤتمر ستوكهولم عام 1972.

و بالرجوع إلى مؤتمر ستوكهولم والذي تم إعلانه بموجب قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة الحامل لرقم: 2996 الصادر بتاريخ 15-12-1972 والذي يعتبر من اهم الإعلانات التي صدرت فيما يتعلق بموضوع البيئة، وقد تضمن في ديباجته 07 نقاط هامة متعلقة بالبيئة و20مبدأ، وهو الذي جسد مبدأ الادماج البيئي في مجال العمران والذي يعد اول من عالج مشاكل البيئة التي تعاني منها عدة دول سواء المتقدمة أو النامية وذلك بإعلانه 25 مبدأ وهو ما يعرف بإعلان ستوكهولم والذي تضمن ضرورة أن تكون الأهداف الأساسية لكل دولة منسجمة ومتناسقة مع البيئة وذلك حتى تتحقق التنمية الاقتصادية والاجتماعية⁽³⁾.

(1) - عبد الكريم بودريوة، الاعتبارات البيئية في مخططات التعمير المحلية، ملتقى وطني حول إشكالات العقار الحضري وإثاره على التنمية في الجزائر، مرجع سابق، ص 417.

(2) - سمير اسياخ، دور الجماعات الإقليمية في حماية البيئة في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جماعة بجاية، 2016، ص 03.

(3) - قنانة سيلية، جودي الويزة، قانون التعمير: قانون لحماية البيئة، مرجع سابق، ص 07.

و فيما يخص المبدأ 13 من الإعلان الذي نص على ضرورة ادماج الاعتبارات البيئية في ظل السياسة التنموية حتى يتم تحقيق التوافق⁽¹⁾.

02/ من خلال مؤتمر ريو دي جانيرو عام 1992.

و فيما يخص المؤتمر الدولي الثاني " مؤتمر ريو " والمعروف بقمة الأرض الذي صدر بموجب قرار الأمم المتحدة الحامل لرقم: 44-228 الصادر في شهر ديسمبر عام 1989 الذي بموجبه تمت الموافقة على الاقتراح المقدم من طرف دولة البرازيل الرامي إلى عقد مؤتمر الأمم المتحدة حول البيئة والتنمية في ريو دي جانيرو بالبرازيل وذلك في الفترة الممتدة من 03 إلى 14 جويلية عام 1992، هذا الأخير الذي أكد مبدأ الادماج البيئي في مجال العمران الذي انعقد بعد مرور عشرون سنة والذي أقر صراحة في المبدأ الرابع منه على عدم تحقيق التنمية على حساب البيئة ورفض كل المحاولات التي تهدف إلى ذلك⁽²⁾، وعليه تم تكريس مبدأ الادماج ضمناً بموجب البند 25 من إعلان ريو دي جانيرو.

ان تجسيد مبدأ الادماج في حماية البيئة يضمن تحقيق تنمية مستدامة حيث يتم ادماج البيئة في كل ما يخص التهيئة العمرانية والمختلف النشاطات العمرانية⁽³⁾.

03/ من خلال مؤتمر جوهانسبورغ عام 2002.

و عن مؤتمر جوهانسبورغ المنعقد في الفترة ما بين 26 أوت إلى 04 سبتمبر عام 2002⁽⁴⁾ وذلك بعد 10 سنوات من انعقاد مؤتمر ريو دي جانيرو وقد ندد مؤتمر جوهانسبورغ بضرورة ادماج البيئة في عملية التنمية والذي اعتبره الباحثين نقطة تحول في

(1) - ينص البند 13 من إعلان استكهولم الذي ينص على ادماج البعد البيئي ضمن المخططات العمرانية على ما يلي (من أجل عقلنة تسيير المصادر وكذلك تحسين البيئة على الدول تبني مفهوم يدمج وينظم مخططاتها التنموية مع ضرورة حماية وتحسين البيئة، في إطار مصلحة سكانه).

(2) - ينص البند الرابع من إعلان ريو دي جانيرو على ما يلي (من أجل تحقيق تنمية مستدامة يجب أن تكون حماية البيئة جزء لا يتجزأ من عملية التنمية ولا يمكن النظر فيها بمعزل عنها).

(3) - عايدة مصطفىاوي، تكريس مبدأ التنمية المستدامة في الحماية القانونية للبيئة في الجزائر، دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، عدد 18، 2018، ص 363.

(4) - لقد انعقد مؤتمر جوهانسبورغ في الفترة الممتدة بين 26 أوت و 04 سبتمبر العام 2002 بمدينة جوهانسبورغ بجنوب أفريقيا وقد تضمنت مبادئه التأكيد على ضرورة ادماج البعد البيئي ضمن سياسة التنمية.

السياسة البيئية الدولية وللجزائر خاصة في ظل التدهور الذي شهدته البيئة في الجزائر⁽¹⁾.

الفرع الثاني: ضرورة تحقيق تنمية عمرانية مستدامة.

من خلال المبادئ التي خلص إليها المؤتمر فيما يخص حماية البيئة هو ضرورة تفعيل مبدأ التنمية المستدامة لارتباطه الوثيق بال عمران وارتباطه بالحياة الإنسانية⁽²⁾.

لذلك يجب قبل الخوض في أي مشاريع عمرانية أو تهيئة عمرانية يجب الأخذ بعين الاعتبار مبدأ حماية البيئة كونها تعد ركنا أساسيا وجوهريا في تحقيق التنمية المستدامة وذلك بالتحقق من شرعية المخططات الخاصة بال عمران والتهيئة العمرانية حفاظا على البيئة الطبيعية والتراث الثقافي⁽³⁾.

و تجسيدا لذلك قام المشرع الجزائري بعمليات الترميم كترميم قصور الواحات بالصحراء وترميم قصبات المدن في الشمال حيث عرف المبدأ في المادة 4 فقرة 04 من القانون رقم 10-03 المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة كما يلي⁽⁴⁾: التوفيق بين تنمية اجتماعية واقتصادية قابلة للاستمرار وحماية البيئة أي ادراج البعد البيئي في اطار تنمية تضمن تلبية حاجات الأجيال المستقبلية، فقد كرس المشرع الجزائري هذا المبدأ في مختلف الأحكام القانونية تجسيدا لفكرة حماية البيئة في ظل تحقيق التنمية المستدامة⁽⁵⁾.

(1) - جمال عبد الناصر مانع، سياسة المدينة والتنمية المستدامة في ظل القانون التوجيهي للمدينة، مجلة العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عنابة، العدد 12، 2008، ص 16.

(2) - هنا يمكن القول أن اللجنة العالمية للبيئة والتنمية المستدامة عرفت هذه الأخيرة كما يلي (هي التنمية التي تأخذ بعين الاعتبار حاجات المجتمع الراهنة دون المساس بحقوق الأجيال القادمة في الوفاء باحتياجاتهم).

(3) - شوك مونية، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون، تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف، 2015، ص 22.

(4) - راجع المادة 04 من القانون رقم: 10-03 المؤرخ في 19-07-2003 المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 42 المؤرخة في 20-07-2003 المعدل والمتمم بالقانون رقم: 06-07 المؤرخ في 13-05-2007 يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، ج ر عدد 31 المؤرخة في 13-05-2007 والقانون رقم: 11-02 المؤرخ في 17-02-2011، يتعلق بالمجالات المحمية في اطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 13 المؤرخة في 28-02-2011.

(5) - معيفي محمد، ليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون، تخصص قانون البيئة وال عمران، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2014، ص 39.

- تجدر الإشارة هنا إلى المشرع الجزائري عمد إلى ادراج فكرة التنمية المستدامة في العديد من القوانين المتعلقة بحماية البيئة والتنمية المستدامة⁽¹⁾ و منها على سبيل المثال:
- ما ورد ضمن أحكام القانون رقم: 01-20 الصادر بتاريخ 12-12-2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة⁽²⁾.
- أحكام القانون رقم: 04-03 المؤرخ في 23-06-2004 المتعلق بحماية المناطق الجبلية في اطار التنمية المستدامة⁽³⁾.
- القانون رقم: 03-01 المؤرخ في 17-02-2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة⁽⁴⁾.
- القانون 04-20 المؤرخ في 25-12-2004 المتعلق بالوقاية من المخاطر الكبرى وتسيير الكوارث في اطار التنمية المستدامة⁽⁵⁾.
- القانون رقم: 11-02 المؤرخ في 17-02-2011 المتعلق بالمجالات المحمية في اطار التنمية المستدامة⁽⁶⁾.

(1)- يقصد بالتنمية المستدامة حسب القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة ما يلي (مفهوم يعني التوفيق بين تنمية اجتماعية واقتصادية قابلة للاستمرار وحماية البيئة، أي ادراج البعد البيئي في اطار تنمية تضمن تلبية حاجات الأجيال الحاضرة والأجيال المستقبلية).

(2)- راجع احكام المادة 06 من القانون رقم: 01-20. المؤرخ في 12-12-2001 يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج ر عدد 77 المؤرخة في 15-12-2001.

(3)- راجع احكام المادة 06 من القانون رقم: 04-03 المؤرخ في 23-06-2004 المتعلق بحماية المناطق الجبلية في اطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 41 المؤرخة في 27-06-2004.

(4)- راجع احكام المادة 07 من القانون رقم: 03-01 المؤرخ في 17-02-2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج ر عدد 11 المؤرخة في 17-02-2003.

(5)- راجع احكام المادة 08 من القانون رقم: 04-20 المؤرخ في 25-12-2004، المتعلق بالوقاية من المخاطر الكبرى وتسيير الكوارث في اطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 84 المؤرخة في 29-12-2004.

(6)- راجع احكام المادة 06 من القانون رقم: 11-02 المؤرخ في 17-02-2011، المتعلق بالمجالات المحمية في اطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 13 المؤرخة في 28-02-2011.

المطلب الثاني: ادماج البعد البيئي في قانون التهيئة والتعمير ضمن القانون الوطني.

الفرع الأول: من خلال القوانين والتشريعات.

مبدأ الإدماج تم تجسيده في قانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، والذي يعد عنصرا جوهريا يتأسس عليه القانون.

حيث أننا لاحظنا أن الاهتمام بحماية البيئة أصبح من الضروريات القصوى التي تتخذها الجهات المختصة والهيئات المكلفة بالتهيئة والتعمير وتبين ذلك من خلال ذلك الارتباط القوي والمتين بين قانون التهيئة والتعمير وقانون حماية البيئة في إطار تحقيق التنمية المستدامة (1).

حيث يحاول قانون حماية البيئة سن قوانين لحماية الافراد والسكان من أي خطر قد يصادفهم من شتى أنواع التلوث وهنا تظهر العلاقة بينه وبين قانون التعمير في الحرص على إقامة منشآت امنة ومضمونة وخلق جو من الطمأنينة والراحة هاته الأخيرة التي يسعى قانون التعمير لتحقيقها وضمان وجودها (2).

و تظهر نقطة الالتقاء بينهما والتكامل في كل من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير (3) والقانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، كما نصت مجموعة من النصوص القانونية منها قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على هاته العلاقة ولارتباط الوثيق الذي يجمعهما (4).

حيث نصت المادة 46 الفقرة 3 من المرسوم التنفيذي (5) رقم 15-19 المتعلق بكيفيات

(1) - قنانة سيلبية، جودي الويزة، قانون التعمير: قانون لحماية البيئة، مرجع سابق، ص 14.

(2) - كمال محمد الأمين، دروس في قانون التهيئة والتعمير، دار بلقيس، الجزائر، سنة 2017، ص 14.

(3) - القانون رقم: 90-29 المؤرخ في 01-12-1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52 المؤرخة في 02-12-1990 المعدل والمتمم.

(4) - من خلال القانون رقم: 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة حاول المشرع ادراج البعد البيئي والتنمية المستدامة كمفاهيم جديدة واجبة التطبيق ضمن سياسة التهيئة والتعمير والتي لم يشملها القانون 90-29 السالف الذكر والمتعلق بالتهيئة والتعمير.

(5) - لتفصيل اكثر راجع نص المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم: 15/19 المؤرخ في 25-01-2015، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07 المؤرخة في 12-02-2015.

تحضير عقود التعمير وتسليمها " كما يجب أن يراعي التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي ".⁽¹⁾

و باستقراء النص نلاحظ أن المشرع الجزائري الهيئات المركزية ومن أجل حماية البيئة قد وضع قيود على مخططات التعمير تعرف بالقيود البيئية وذلك من أجل تنظيم حركة العمران دون أن نضر بالبيئة من كل أشكال البناءات الفوضوية، وتعتبر القيود البيئية هي الاعتبارات التي تكون مدمجة في مخططات التعمير وبذلك تضمن حقوق الأجيال في الانتفاع بالموارد الطبيعية وعدم تدهورها أمام التوسع العمراني الكبير في الآونة الأخيرة والذي سيقضي لا محالة على إيكولوجية المناطق المهمة مثل الغابات⁽¹⁾.

الفرع الثاني: الديمقراطية التشاركية وحماية البيئة وفق قانون التعمير.

ان الجزائر كغيرها من الدول عززت من مبدأ مشاركة المواطنين في اتخاذ القرارات خاصة فيما يخص حماية البيئة ومجال التعمير كونه جزء لا يتجزأ منهما ونظرا للعلاقة الوثيقة بين قانون حماية البيئة وقواعد التهيئة والتعمير والتي تدخل في المجالات الحيوية للفرد سواء من الناحية الاجتماعية، الاقتصادية، القانونية وعليه فان مشاركة الفرد في اتخاذ القرارات المتعلقة بقواعد التعمير والبيئة امر حتمي لا غبار عليه اذ يجب أن يعلم الفرد بكل القرارات التي اتخذت في مجال البيئة ويحق له أن يكون على علم بها والمشاركة في الإجراءات والتحقق من مدى خطرهما على البيئة وهذا المبدأ مكرس دستوريا بموجب الفقرة الأخيرة من المادة 15 من التعديل الدستوري لسنة 2016 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم: 96-438 المتضمن نص التعديل الدستوري المنشور بالجريدة الرسمية، أين جاء فيها النص على تشجيع الدولة الديمقراطية التشاركية على مستوى الجماعات المحلية كخيار استراتيجي في إطار حماية البيئة والتنمية المستدامة⁽²⁾.

(1) - قنانه سيلية، جودي الوزرة، قانون التعمير: قانون لحماية البيئة، مرجع سابق، ص 16.

(2) - تنص المادة 15 من التعديل الدستوري لسنة 2016 على ما يلي (تقوم الدولة على مبادئ التنظيم الديمقراطي والفصل بين السلطات والعدالة الاجتماعية).

المجلس المنتخب هو الإطار الذي يعبر فيه الشعب عن ارادته، ويراقب عمل السلطات العمومية. تشجع الدولة الديمقراطية التشاركية على مستوى الجماعات المحلية).

كما تلعب الجمعيات دورا بارزا في حماية البيئة وذلك بمشاركة في اتخاذ القرارات المتعلقة بالمخططات العمرانية ولتسهيل ذلك قام المشرع الجزائري بمجموعة من الإجراءات من شأنها تسهيل عملية المشاركة وصنع القرار .

اولا: التحقيق العمومي.

حيث نصت المادة 21 من القانون رقم 10-03 المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة فانه قبل تسليم الرخصة المنصوص عليها في المادة 19 أعلاه، تقديم دراسة التأثير أو موجز التأثير، والتحقيق العمومي..⁽¹⁾.

حيث جاء في قانون البيئة الفرنسي أن التحقيق العمومي يسعى إلى اعلام الجمهور والحصول على آرائهم وتلقي مقترحاتهم الخاصة، بصفة بعدية لإجراء دراسة مدى تأثير عند الاقتضاء وذلك من اجل تمكين السلطة المختصة من الحصول على جميع لعناصر الضرورية لمعلوماتها⁽²⁾.

و تكون مشاركة الجمعيات في التحقيق العمومي من خلال تقديم ملاحظاتها ومقترحاتها ويحق لها أن تطلب كل المعلومات الخاصة بالأشغال وأعمال التهيئة وبرامج البناء، التجهيزات العامة الكبرى والمنجزات التي ستقام على مناطق حساسة كما يجوز لها زيارة الأمكنة المنجزة أو التي سيشرع في إنجازها⁽³⁾.

ثانيا: الاستشارة.

تنص المادة 35 من القانون رقم 10-03 المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة على وجوب أن تشارك الجمعيات الناشطة في حماية البيئة بإبداء رايها حول عمل السلطات والهيئات وفق القانون والنصوص التي تنظم ذلك وذلك من اجل الوصول بالمستوى المعيشي للفرد إلى مستوى احسن لان عمل الجمعيات ليس إعطاء المعلومات فقط وانما

(1) - راجع احكام المادة 21 من القانون 10-03 المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة، مرجع سابق.

(2) - رموني محمد، مدى مساهمة التحقيق العمومي في حماية البيئة في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة احمد دراية، ادرار، الجزائر، المجلد 07، العدد 02، سنة 2018، ص 81.

(3) - ليلة زياد، مشاركة المواطنين في حماية البيئة، رسالة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وز، الجزائر، 2010، ص 118.

تهدف إلى جمع الآراء مقابل تلك المعلومات المقدمة⁽¹⁾.

فبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 91-177 والمرسوم التنفيذي رقم 91-178 نرى أن المشرع الجزائري قد سهل عمل الجمعيات في المشاركة في كل من إعداد المخطط التوجيهي ومخطط شغل الأراضي بتقديمها الاستشارة بإعطاء رأيها بخصوص الوضع البيئي القائم⁽²⁾.

أما فيما يخص استشارة الجمعيات البيئية عند إعداد الرخص العمرانية فإن المشرع الجزائري أوجب الهيئات الخاصة بالتعمير التابعة للبلدية والدولة بضرورة إجراء تحقيق عمومي للتأكد من مدى مطابقتها لقواعد البيئية فيما يخص الأمن والنظافة، حماية البيئة، المنظر الجمالي للعمران وعلى الجمعيات الرد بخصوص الاستشارة الخاصة بالمشروع في فترة شهر من تاريخ استلام طلب الحصول على رأيها⁽³⁾.

ثالثا: حق الاطلاع على المداولات والقرارات الصادرة في المجال البيئي.

يعد الحصول على المعلومات البيئية حق من حقوق الافراد وهذا تكريس الحق في البيئة واستدامة النظام البيئي⁽⁴⁾، وحمايتها ومواجهة المخاطر والمشاكل التي نتجت عن البناءات الفوضوية، لذلك يستوجب الأمر اعلامهم بكل المعطيات والأخطار التي يمكن أن تهدد حياتهم من اجل المحافظة عليها ودرء الأضرار التي يمكن أن تلحقهم مستقبلا⁽⁵⁾.

(1) - تنص المادة 35 من القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة على ما يلي (تساهم الجمعيات المعتمدة قانونا والتي تمارس نشاطها في مجال حماية البيئة وتحسين الاطار المعيشي في عمل الهيئات العمومية بخصوص البيئة وذلك بالمساعدة وابداء الراي والمشاركة وفق التشريع المعمول به).

(2) - لتفصيل اكثر راجع المرسوم التنفيذي رقم: 91/177 مؤرخ في 28-05-1991 يحدد اجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم وكذا المرسوم التنفيذي رقم: 91/178

(3) - رحموني محمد، مدى مساهمة التحقيق العمومي في حماية البيئة في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، ص 83.

(4) - المقصود بالنظام البيئي وفقا لأحكام القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة ما يلي (هو مجموعة ديناميكية مشكلة من أصناف النباتات والحيوانات وأعضاء مميزة وبيئتها غير الحية، والتي حسب تفاعلها تشكل وحدة وظيفية).

(5) - راضية عباس، تهيئة الإقليم والتعمير في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة سعيدة، الجزائر، العدد 04، 20.12، ص 50.

حيث أن المشرع الجزائري احدث نظام الاشهار أي اشهار مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي وابدئي يكون في متناول العامة من الافراد حتى يتسنى لهم الاطلاع عليها وانتقادها وهذا ما نصت عليه المادة 07 من القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة أين اكدت على أنه لكل شخص ساء كان طبيعيا أو معنويا الحق في أن يطلب من الهيئات العمومية المعنية والتي لها علاقة بالشأن البيئي، معلومات متعلقة بحالة البيئة وان الحق في الحصول عليها مكفول بموجب القانون، كما يمكن أن تتعلق هذه المعلومات بجميع المعطيات المتوفرة لدى الإدارة أو الهيئة العمومية المعنية وذلك في أي شكل مرتبط بحالة البيئة والتنظيمات والتدابير والإجراءات الموجهة لضمان حماية البيئة وتميئتها المستدامة⁽¹⁾.

ضف إلى ذلك له الحق في نسخة من المداولات والقرارات على نفقته كما يمكنه من الحضور إلى الجلسات العلنية للمجلس الشعبي البلدي.

الفرع الثالث: التكريس القانوني لاعتبارات حماية البيئة في قانون التعمير.

ان البناء الفوضوي من المظاهر التي انتشرت في الفترة الأخيرة في المدن الجزائرية والتي كان للمواطن والدولة يد فيها مما جعل المشرع الجزائري يسن قوانين تنظم هاته السلوكيات لان تحقيق التنمية المستدامة إلا يتأتى إلا بضمان حماية البيئة.

اولا: التكريس الصريح لاعتبارات حماية البيئة.

ان ظاهرة الانتقال من المدينة إلى الريف أصبحت تشكل خطرا كبيرا على العمران في الجزائر خاصة بعد الاستقلال ويرجع الباحثون السبب في ذلك إلى الامتداد الواسع للعمران على حساب الأراضي الفلاحية، بسبب التواجد الخطأ للبناياات والغير مدروس وهذا يعود إلى ظاهرة النزوح الريفي التي أثرت سلبا على البيئة والمنظر الجمالي للمدينة⁽²⁾.

(1) - تنص المادة 07 من القانون رقم: 03-10 المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة على ما يلي (لكل شخص طبيعي أو معنوي يطلب من الهيئات المعنية معلومات متعلقة بحالة البيئة الحق في الحصول عليها.

يمكن أن تتعلق هذه المعلومات بكل المعطيات المتوفرة في أي شكل مرتبط بحالة البيئة والتنظيمات والتدابير والإجراءات الموجهة لضمان حماية البيئة وتنظيمها، وتحدد كيفية ابلاغ هذه المعلومات عن طريق التنظيم).

(2) - قنانه سيلية، جودي الويزة، قانون التعمير: قانون لحماية البيئة، مرجع سابق، ص 25.

لهذا السبب قيد المشرع الجزائري الحركة العمرانية بمبادئ بيئية تحكمها بالزامية أن تتماشى هاته الحركة العمرانية مع قواعد حماية البيئة، كون هاته القواعد البيئية لم تعد لوحدها كافية لفرض الحماية بل تعدت إلى نصوص قانونية خاصة بالعمران لضمان حمايتها.

و نتيجة لما سبق نجد أن المشرع الجزائري وضع نظام قانوني ثري فيما يخص مجال التهيئة والتعمير حتى يحقق تنمية مستدامة تتماشى وفق مقتضيات حماية البيئة بنصوص تشريعية متمثلة في القانون رقم 90-29 يتعلق بالتهيئة والتعمير وتنظيمها عن طريق مراسيم تنفيذية⁽¹⁾.

ثانيا: التكريس القانوني في القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير.

يعتبر صدور قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير تكريسا حقيقيا وقانونيا في مجال التهيئة والتعمير الذي شهد عدم التنسيق في المخططات العمرانية وتهيئة المساحات خاصة بعد الثمانينات حيث سنتناول التكريس القانوني في القانون التهيئة والتعمير من خلال قانون 87-03 يتعلق بالتهيئة العمرانية الملغى، وفي القانون رقم 90-29 يتعلق بالتهيئة والتعمير.

01/ التكريس في القانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية:

ان صدور قانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية المتضمن لكل ما له علاقة بالتخطيط التوجيهي ومخططات التنمية لمختلف البلديات، حيث تعد هذه الأدوات المحرك الأساسي للتعمير في الجزائر إلا أن هذه الأدوات أدت إلى ظهور نتائج سلبية تمثلت في قلة أو انعدام المساحات الخضراء⁽²⁾، سوء استغلال الأراضي الفلاحية، ظهور البناء الفوضوي وندرة في التجهيزات والمرافق، وتم العمل به إلى غاية 1990، حيث تم الغاؤه وصدور قانون رقم 90-29.

(1) - القانون رقم: 90-29 المؤرخ في 01-12-1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

(2) - راضية عباس، تهيئة الإقليم والتعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 52.

02/ التكريس في القانون 90-29 يتعلق بالتهيئة والتعمير:

ان القانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية لم يتم العمل به بسبب السلبيات التي برزت فيه، وأيضا بسبب الازمة التي عرفت الجزائر والتي تمثلت في المرحلة الانتقالية من النظام الاشتراكي إلى نظام اقتصاد السوق من خلال دستور 1989.

حيث انتبه المشرع إلى حتمية ادماج المبادئ البيئية في قانون التعمير اذ قام بإصدار قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي نص على إجراءات اللازمة لتسيير الأراضي واستعمالها وتبيين الجهات المختصة والمكلفة في تنظيم مجال العمران وذلك باحترام المبادئ البيئية والتنمية المستدامة ثالثا: الأبعاد البيئية في اطار النصوص التنظيمية لقانون التعمير⁽¹⁾.

في عام 1991 قام المشرع الجزائري بسن مراسيم تنفيذية بهدف تدعيم قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير حيث أتت هاته المراسيم التنفيذية أكثر وضوحا وتفصيلا وتفسيرا في كل ما يتعلق بمخططات الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كما تناولت الهيئات الخاصة بالتهيئة والتعمير⁽²⁾.

ثالثا: التكريس الضمني للاعتبارات البيئية.

قام المشرع الجزائري بدمج معظم النصوص القانونية الخاصة بالتنمية المستدامة، خاصة بعد التطور الاقتصادي والسياسي الذي شهدته الجزائر وتطور فكرة التشاركية، زاد الوعي أكثر في مجال التهيئة والتعمير بضرورة ادماج مبادى البيئة في مخططات التهيئة، وهذا لن يتحقق إلا بوجود أحكام تنظيمية ونصوص قانونية تقر بذلك صراحة، حيث نجد قانون رقم 90-25 يتعلق بالتوجيه العقاري، والقانون رقم 01-20 المتعلق بالتهيئة الإقليمي، وتنميته المستدامة والقانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة⁽³⁾ بكرس صراحة فكرة ادماج البعد البيئي ضمن هذه القوانين وذلك ما نبرزه من خلال ما يلي:

(1) - كمال محمد الأمين، دروس في قانون التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص 17.

(2) - فنانة سيلية، جودي الويزة، قانون التعمير: قانون لحماية البيئة، مرجع سابق، ص 25.

(3) - طالبي مسعودة، ادراج البعد البيئي في اطار التنمية المستدامة في التشريع البيئي الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم الانسانية العدد الاقتصادي، 35 (02)، جامعة زيان عاشور، الجلفة، مجلد 12، عدد 03، 2018، ص 322.

01 / في إطار القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.

ان العلاقة بين القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري والقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير مرتبطة ارتباطا وثيقا وذلك لمعالجته للنظام القانوني للأموال العقارية وأيضا مختلف الأشغال التي تنجزها الهيئات والسلطات المركزية في مجال التهيئة والتعمير⁽¹⁾.

حيث أن قانون التوجيه العقاري سن مبادئ التعمير في الجزائر وذلك بوضع الهيكل القانوني للتعمير، وقام بضبط الأراضي التي تم تعميمها والأراضي التي لم تعمر بعد، وضع أدوات التعمير التي تمثلت في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي الذي بين الأراضي الزراعية والغابية والمناطق المحمية كما قام بتشكيل الأملاك الخاصة بالعقار التي تمثلت في الممتلكات العامة والممتلكات الخاصة وممتلكات خاصة بالوقف، وهذا ما نصت عليه المواد 24 إلى 32 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، كما وضح في المواد 38 إلى 47 من القانون المتضمن التوجيه العقاري الدور الذي تقوم به البلدية في انجاز فهرس عقاري لإقليمها وتسوية الوضعية القانونية لهذه العقارات⁽²⁾.

02 / الأبعاد البيئية في القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته

المستدامة.

لعب القانون رقم 01-20 دورا كبيرا في خلق الانسجام والتناسق مع الموارد الطبيعية وتوزيع السكان على الإقليم، فهو يعتبر قانون التخطيط والبرمجة على فترات متوسطة وبعيدة وبالمقابل فان قانون التعمير يقوم بوضع المبادئ الأزمة والتقنية من اجل تحقيق هذه الأهداف عمليا، وهذا عن طريق مخططات التعمير التي نص عليها قانون المتعلق بالتهيئة والتعمير والقانون المتعلق بتهيئة الإقليم في إطار التنمية المستدامة وبالتالي نصل إلى نتيجة مدى تداخل قانوني التهيئة والتعمير فيما بينهما.

(1) - القانون 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49 المؤرخة في 18-11-

1990. المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25-09-1995 ج ر عدد 55 المؤرخة في 27-09-1995.

(2) - حميدي احمد، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم

السياسية، جامعة مولاي الطاهر، سعيدة، الجزائر، 2016، ص 11.

وبالتالي يعد قانون التهيئة والتعمير قانون مكمل وأساسي لتحقيق أهداف التنمية المستدامة في مجال التهيئة العمرانية وذلك بوضعه أسس سياسية واعتبارات وطنية لتهيئة الإقليم وتنميته عموماً.

03/ الأبعاد البيئية ضمن القانون رقم: 03-10 المتضمن حماية البيئة في اطار التنمية المستدامة:

يمكن التنويه هنا إلى أن القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة قد لعب دوراً بارزاً في الحفاظ على البيئة بصفة عامة والبيئة العمرانية بشكل خاص وذلك من خلال فرضه لرقابة لاحقة دائمة ومستمرة على النشاطات والمنشآت ذات الطابع العمراني، وذلك على أساس أنه آلية مكتملة لنظام الترخيص، وذلك عن طريق فرضه على صاحب الرخصة بأنشاء مشروع أن يقوم بتقديم تقارير دورية عن النشاط الذي يقوم به، وذلك لكي تتمكن الإدارة من فرض رقابتها إزاء هذه النشاطات، كما يتسنى لها العمل على حماية البيئة من الأخطار التي تهددها من جراء هذه المشاريع والمنشآت وبهذه الطريقة يمكننا الوصول إلى محيط عمراني نظيف يوفر وسط معيشي لائق في اطار احترام عناصر البيئة وعدم التعدي عليها بأي شكل من أشكال التعدي التي تؤدي إلى تلويثها، ما يؤدي بالنتيجة إلى المساس بالسلامة والصحة العامة للمواطن الذي تسعى الدولة جاهدة لتطوير نمط معيشه وجعله يعيش في بيئة نظيفة كحق من الحقوق المنصوص عليها في إعلانات حقوق الإنسان والمؤتمرات الدولية⁽¹⁾ والداستير⁽²⁾ العالمية.

(1) - نذكر منها على سبيل المثال:

- المؤتمر الذي عقده اليونسكو بباريس العام 1968 الذي عرف البيئة بانها (كل ما هو خارج الانسان من أشياء تحيط به بشكل مباشر أو غير مباشر، ويشمل جميع النشاطات والمؤثرات التي تؤثر على الانسان مثل قوى الطبيعة، والظروف العائلية والمدرسية والاجتماعية والتي يدركها من خلال وسائل الاتصال المتوفرة لديه وكذلك التراث الماضي).

- اعلان ستوكهولم سنة 1972 الذي عرف البيئة على انها (البيئة هي مجموعة النظم الطبيعية والاجتماعية والثقافية التي عيش فيها الانسان والكائنات الأخرى والتي يستمدون منها زادهم ويؤدون فيها نشاطهم)، ما سبق ذكره منقول عن العيداني سهام، حق المواطن في بيئة سليمة على ضوء التعديل الدستوري لسنة 2016، مقال منشور بمجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور الجلفة، العدد 05، مجلد 02، 2016، ص 219.

(2) - تنص المادة 68 من الدستور الجزائري المعدل في 2016 على ما يلي " للمواطن الحق في بيئة سليمة.

تعمل الدولة على الحفاظ على البيئة.

خلاصة الفصل:

إن الدارس لموضوع سياسة المدينة بين حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة، يتحتم عليه وقبل التطرق إلى موضوع الدراسة الإحاطة أولاً بالمفاهيم العامة المتعلقة بالمدينة ومفهوم التنمية المستدامة وكذا تحديد المفهوم العام لسياسة المدينة، وقد تطرقنا في هذا الفصل التمهيدي إلى المفاهيم السالفة الذكر، وحاولنا قدر الامكان إبراز جميع عناصرها، على اعتبار انها تمهيد لدراسة موضوع الاطروحة، وذلك لكي يتسنى لنا ربط هذه المفاهيم بالفصول المكونة للأطروحة ولكي لا يلتبس الأمر على من يقرأ هذه الأخيرة، فقبل أن يصل إلى الموضوع تتكون لديه فكرة عامة عن مكوناته، وكذا علاقة كل عنصر بالآخر، فقد حاولنا في هذا الفصل تقريب المفاهيم المتعلقة بموضوع الدراسة، وذلك بعد ترتيبها تدرجياً بما يتوافق ومتطلبات الدراسة بطريقة تجعل من القارئ يكون تصور عام عن الاطروحة بانتقاله من فكرة إلى الفكرة التي تليها.

الباب الأول:

سياسة المدينة وفقا لقواعد التهيئة
العمرانية على ضوء حماية البيئة
وتحقيق التنمية المستدامة

يعتبر العمران من اهم مقومات الحضارة عبر العصور والتي دفعت الأمم إلى الاهتمام بضرورة وضع سياسات عمرانية هادفة إلى تهيئة المدن وتحضرها في مختلف الجوانب معتمدة في ذلك بالأخذ في الاعتبار المظاهر السياسية والاجتماعية والاقتصادية والإدارية كون العمران يبقى مستمرا ما دام الإنسان باقيا ومستمرا على وجه الأرض ويستكشف خفاياها (1).

وتعتبر التهيئة العمرانية أساس التمدن والتحضر للمدن في مختلف جوانبها، فبدون سياسة عمرانية سليمة وهادفة لا يمكن الوصول في أي حال من الأحوال إلى مدينة أو تجمع حضري منظم ومحافظ على البيئة في جميع جوانبها واخذا في الحسبان الاستدامة البيئية (2). وتعتبر الجزائر من الدول التي حاولت ولا تزال تحاول وضع آليات وميكانيزم تهدف من خلالها إلى التسيير المنظم والهادف للعمران الحضري من خلال أدوات التهيئة والتعمير (3) بهدف الوصول إلى أوساط عمرانية حضارية ومتقدمة وبالموازاة مع ذلك هناك حماية للبيئة (4) وتحقيق تنمية مستدامة في هذا المجال (5).

ونحاول في هذا الباب أن نتناول بالدراسة والتحليل سياسة التهيئة العمرانية في الجزائر على ضوء حماية البيئة بجميع عناصرها وتحقيق استدامتها، حيث نتناول في الفصل الأول أدوات التهيئة العمرانية في الجزائر وفي فصل ثاني نسلط الضوء على الوسائل القانونية للتهيئة والتعمير.

(1) - عبد الباقي إبراهيم، تجربة المدن الجديدة في مصر " تصور النظرية في غياب استراتيجية وطنية للاستيطان "، مقال منشور على الموقع الإلكتروني التالي: <https://abhatoo.net.ma>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 11-03-2022.

(2) - منصوري نورة - قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري - دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع - الجزائر - سنة 2010 - ص 76.

(3) - براهيم مريم، فروج بارزة، الرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، سنة 2016، ص 19.

(4) - والمقصود بالبيئة: " هي الوسط الذي يعيش فيه الانسان والكائنات الحية ويمارس فيها نشاطاته المختلفة الإنتاجية والاجتماعية، كما تعرف أيضا انها مجموعة العوامل الطبيعية والكميائية والحيوية والاجتماعية التي لها تأثير مباشر أو غير مباشر حالي أو مؤجل على الكائنات الحية والأنشطة الإنسانية " ورد هذا التعريف في مقال تحت عنوان " دور المجتمع المدني في تحقيق التنمية المستدامة " منشور بمجلة جيل حقوق الانسان، كلية الحقوق، جماعة باجي مختار عناية العدد 02، سنة 2013، ص 38، من تأليف بوشنقير ايمان، رقامي محمد.

(5) - د. اقلولي اولد رابح صافية - قانون العمران الجزائري اهداف حضرية ووسائل قانونية - دار هومة - الطبعة الثانية سنة 2015 - ص 07.

الفصل الأول: أدوات التهيئة العمرانية آلية قانونية لحماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة

تعتمد عملية تنظيم الأراضي الحضرية على وثائق التعمير التي تساهم في توجيه المخططات التوجيهية للمدن، وفي تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية، كما تضبط توقعات التعمير وقواعده، وتحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح من جهة بترشيد استعمال المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية، وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر ومن جهة أخرى تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الاقتصادية ذات المنفعة العامة والبناءات المرصودة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية المتعلقة بالخدمة والنشاطات والمساكن وتحدد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية.

يتكفل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية، والمؤسسات والمصالح العمومية، سواء ما تعلق منها بالتوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي، وتشمل هذه التوجيهات تخصيص الأراضي سواء على مستوى البلدية الواحدة أو مجموعة بلديات، وتبين الأراضي المبنية والأراضي المخصصة للبناء، ويتم تحديد هذه التوجهات وفقا لدراسة تعتمدها المصالح المعنية للتهيئة والتعمير، باحترام المخططات الأخرى المعدة مسبقا أن وجدت ويتعلق الأمر بمخطط التهيئة العمرانية والمخطط التوجيهي للمدينة الجديدة بالإضافة إلى مخططات الوقاية من المخاطر⁽¹⁾:

مما سبق ذكره يمكن القول أن الجزائر تعتبر من بين الدول التي حاولت جاهدا من خلال تشريعاتها سن العديد من القوانين الخاصة بالتعمير، أين وضعت في كل مرة آليات قانونية ترمي من خلالها إلى تنظيم عملية التوسع الحضري والعمراني دائما بهدف النهوض بالمدينة والتجمعات الحضرية الجزائرية وجعلها ذات معالم حضارية متطورة ويظهر ذلك جليا من خلال ما جاء به القانون 87-03 والذي نتناوله في المبحث الأول، وأيضا ما جاء به القانون 90-29 والذي نتناوله في المبحث الثاني.

(1) - بلعدي نسيم، الجوانب القانونية لسياسة المدينة والعمران في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة قسنطينة، 2013-2014، ص 40.

المبحث الأول: أدوات التهيئة العمرانية في ظل القانون 87-03.

لقد نظم القانون رقم: 03-87 أدوات التهيئة العمرانية أين وضع نوعين من الخطط حيث جاء في النوع الأول الخطة الوطنية ذات التطبيق الإقليمي التام والتي تطبق على كامل الإقليم الوطني وهذا ما نتناوله في المطلب الأول، بينما ما جاء في النوع الثاني فهو عبارة عن خطط جهوية تطبق في مجموعة من الولايات التي تربطها علاقة الجوار أو المتلاصقة إقليميا وهذا ما نتناوله في المطلب الثاني، كما تجدر الإشارة إلى أنه يضاف إلى النوعين السالفين الذكر تم وضع آلية أخرى وهي التهيئة ذات الطابع النوعي وهذا ما نتناوله في المطلب الثالث⁽¹⁾.

المطلب الأول: الخطة الوطنية.

لقد نظم المشرع الجزائري الخطة الوطنية في القانون 87-03 والتي فصل فيها من خلاله وعرفها وحدد أهدافها وطريقة إعدادها وكيفية المصادقة عليها ونتناول هذه النقاط السابقة حسب ما يلي:

أولاً: تعريف الخطة الوطنية.

تجدر الإشارة إلى أن الخطة الوطنية أورد المشرع تعريفها ضمن نص المادة 25⁽²⁾ من القانون 87-03 المؤرخ في 27-01-1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية والذي ورد كما يلي:

" تعكس الخطة الوطنية للتهيئة العمرانية المنظور المستقبلي لشغل التراب الوطني، بالنظر إلى استراتيجية التنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية على الأمد الطويل ".
ما يفهم من نص المادة أعلاه أن الخطة الوطنية تتمثل في خطة شاملة للدولة تجسد من خلالها نظرتها المستقبلية البعيدة في مجل التهيئة والتعمير.
كما يتم تعريفها كما يلي:

" انها تجسيد لتطلعات الدولة المستقبلية لكيفية استغلال وشغل التراب الوطني وتعميره

(1) - عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى 2014، ص 53.

(2) - اقلولي اولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري اهداف حضرية ووسائل قانونية، مرجع سابق، ص 53.

في مجال التخطيط العمراني في إطار الخطة الشاملة التي تتعاقب في اطرها كل الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والثقافية على الأمد الطويل ."

هذا ويمكن القول أن للخطة الوطنية مجموعة من الخصائص التي نتاولها في النقطة الموالية.

ثانيا: خصائص الخطة الوطنية.

ما يمكن الإشارة إليه أن الخطة الوطنية لها مجموعة من الخصائص وردت ضمن قانون 87-03 ومنها ما ورد في نص المادة 29، 34، 37 من نفس القانون كما يلي:

- انها خطة شاملة تتضمن اهم المبادئ العامة لواجب العمل بها في اطار التخطيط العمراني.

- انها خطة موضوعية للمدى البعيد أين تحدد البرامج والأعمال الكبرى في مجال التهيئة العمرانية.

- خطة عامة وشاملة تتضمن برامج وتوجهات مجموعة الخطط الجهوية.

- تتضمن النطور الشامل والمنسجم لشغل كامل المجال الوطني.

- تعتبر الخطة الوطنية إطار إعداد وتنفيذ الخطط الجهوية.

- الخطة الوطنية هي الأداة التي تربط العمران بمختلف مجالات الحياة.

ثالثا: أهداف الخطة الوطنية

إن الخطة الوطنية ترمي إلى تحقيق الأهداف الأساسية للتنمية العمرانية⁽¹⁾ وكذا التطلعات المراد تحقيقها في مجال العمران الحضري ويمكن القول أن أهداف الخطة الوطنية أوردتها المشرع ضمن نص المادة 28 من القانون 87-03 السالف الذكر والتي يمكن تعدادها فيما يلي:

- تقويم الموارد الطبيعية واستغلالها بصفة عقلانية.

(1) - اقلولي اولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري اهداف حضرية ووسائل قانونية، مرجع سابق، ص 58.

- توزيع السكان والأنشطة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية بشكل مخطط وعقلاني.
- وضع سياسة عمرانية تتلاءم مع الخطة الاستراتيجية الوطنية الشاملة.
- التنسيق بين أهداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية عامة وأهداف التنمية العمرانية خاصة.

رابعا: إعداد الخطة الوطنية والمصادقة عليها.

تخضع الخطة الوطنية في إعدادها إلى المکانیزمات التي جاءت بها المادة 33 من القانون 87-03 وقد نصت هذه الأخيرة على أنه يتم إعداد الخطة الوطنية من قبل كل الهياكل والإدارات المكلفة بالتهيئة العمرانية في إطار التنسيق والتشاور مع الإدارة المعنية⁽¹⁾. كما نصت المادة 35 من نفس القانون أنه يتم المصادقة على الخطة الوطنية حسب الطرق والإجراءات المتبعة في المصادقة على خطط التنمية الاقتصادية.

المطلب الثاني: الخطة الجهوية.

تطرق المشرع الجزائري إلى الخطة الجهوية ضمن المواد من 37 إلى 45 من القانون 87-03 السالف الذكر أين جاء بتعريف لهذه الأخيرة كما تطرق إلى تحديد أهدافها وكيفية إعدادها وكذا طريقة المصادقة عليها.

أولا: تعريف الخطة الجهوية.

تعتبر الخطة الجهوية برمجة وتخطيط ذات طابع جهوي يجمع بين عدة ولايات متجاورة ومتلاصقة إقليميا وتجمع بينها عوامل متشابهة كالتضاريس والروابط الحضرية والعمرانية كما تتوافر بينها علاقات تبادل وهذا ما جاءت به المادة 41⁽²⁾ من القانون 87-03.

(1) - التطور التاريخي للاطار القانوني لنظام التهيئة العمرانية في الجزائر، مقال منشور على الموقع الإلكتروني التالي:

<https://cte.univ-setif2.dz>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 03-05-2022 على الساعة 9: 35.

(2) - تنص المادة 41 من القانون رقم 87-03 على أنه " في اطار تطبيق احكام هذا القانون تشكل منطقة تخطيط الولايات المتجاورة التي تتميز بخصائص تضاريسية مشتركة و/ أو لها مال تكاملي وعلاقات متبادلة في استعمال الموارد الطبيعية وتصميم تميمتها، وتخصص لها خطة جهوية للتهيئة العمرانية ".

تجدر الإشارة إلى أن الخطة الجهوية بمفهوم القانون 87-03 تنحصر مهمتها الأساسية في تكييف أعمال التهيئة العمرانية التي تضمنتها الخطة الوطنية وتجسيدها ميدانيا حسب المتطلبات والخصوصيات المتوافرة على المستوى الجهوي وذلك أعمالا لنص المادة 38⁽¹⁾ من القانون 87-03.

ثانيا: خصائص الخطة الجهوية.

ان للخطة الجهوية وعلى غرار الخطة الوطنية لها خصائص تميزها ويمكن أن نوردتها في النقاط التالية:

- تعتبر الخطة الجهوية جزء من الخطة الوطنية.
 - للخطة الجهوية نفس المدة الخاصة بالخطة الوطنية والتي لا تقل عن 05 سنوات.
 - تعتبر الخطة الجهوية ذات بعد جهوي لا يتعدى مجموعة الولايات التي تشملها.
- تجدر الإشارة إلى أن خصائص الخطة الجهوية أوردتها المشرع ضمن نص المادة 40 و41 من القانون 87-03.

ثالثا: أهداف الخطة الجهوية.

ما يمكن التأكيد عليه أن أهداف الخطة الجهوية هي تحقيق الأهداف المسطرة ضمن الخطة الوطنية إلا أن ذلك يكون في إطار جهوي، كما لها أهداف جهوية إضافية تنحصر فيما يلي:

- تشجيع التكامل الجهوي ومحاولة القضاء على الفوارق الجهوية على المستوى الاجتماعي والحضاري.
- وضع آليات ناجعة وفعالة لاستعمال الموارد الطبيعية.
- محاولة إحداث التوازن داخل المناطق الجهوية.
- تحديد مناطق التوسع الحضري وذلك بتحديد مساحات التعمير الخاصة بالتجمعات

(1) - تنص المادة 38 من القانون رقم 87-03 على أنه " تقوم الخطط الجهوية بتبسيط تكييف أعمال التهيئة العمرانية الواردة ضمن الخطة الوطنية للتهيئة العمرانية " .

الحضرية الأساسية.

- حماية الأراضي ذات الطابع الفلاحي⁽¹⁾.

رابعا: إعداد الخطة الجهوية والمصادقة عليها.

لقد وضع القانون 03-87 في مادته 43 كيفية إعداد الخطة الجهوية أين نصت على أنه يتم إعداد الخطة الجهوية من طرف الهياكل المكلفة بالتهيئة العمرانية. و تضيف المادة 56 من نفس القانون أن الهياكل المكلفة بالتهيئة العمرانية هي الهيئات والإدارات المركزية والممثلة في الوزارة المختصة ومديرياتها المركزية والفرعية بالاتصال والتشاور مع الإدارات والجماعات المحلية المعنية التي تتمثل بالخصوص في الولاية والبلدية، وأنه تتم المصادقة على الخطة الجهوية عن طريق التنظيم كم ورد في نص المادة 44⁽²⁾ من نفس القانون.

المطلب الثالث: أدوات التهيئة الوطنية ذات الطابع النوعي.

ما يمكن ملاحظته على القانون 03-87 أنه نظم أدوات التهيئة العمرانية ذات الطابع النوعي ضمن مواده من 46 إلى 51 أين حصر هذه المواد في مجالات محددة بموجب القانون ومن الأمثلة على هذه المجالات الأراضي الفلاحية والمناطق الساحلية والغابات وكذا المناطق التي تستدعي ترقية عمرانية حضرية⁽³⁾.

أولا: الأراضي الفلاحية والغابية.

و هو ما نجده منصوص عليه في المادة 47 من القانون 03-87 على أنه في مجال الحفاظ على الأراضي الفلاحية والغابية وحمايتها وترقيتها يجب أن تكون تصنيفها وتشغيلها محل نصوص تنظيمية، أي أن العناية بالأراضي الفلاحية في إطار التنمية العمرانية يجب أن يكون في إطار نصوص تنظيمية خاصة تحدد بدقة الآليات القانونية الواجبة الاتباع للحفاظ على الطابع الفلاحي للأراضي الفلاحية في مواجهة التوسع الحضري والعمراني

(1) - اقلولي اولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري اهداف حضرية ووسائل قانونية، مرجع سابق ص 59.

(2) - تنص المادة 44 من القانون 03-87 على أنه " يتم إقرار الخطة الجهوية للتهيئة العمرانية عن طريق التنظيم...".

(3) - لتفصيل أكثر راجع مضمون المواد من 46 إلى 51 من القانون 03-87 يتعلق بالتهيئة العمرانية.

المتسارع⁽¹⁾.

ثانيا: المناطق الساحلية.

وقد تناولها المشرع الجزائري في نص المادة 84 من القانون 87-03 التي تنص على أنه بالإضافة إلى النصوص التشريعية والتنظيمية المعمول بها في مجال حماية وشغل المناطق الساحلية فالشروط الخاصة بشغل الساحل وتهيئته واستغلاله يجب أن يكون محل نصوص تنظيمية نظرا للأهمية التي يكتسبها هذا المجال فيما يتعلق بجانب البيئة والعمران خاصة الحضري منه.

ثالثا: الاستثمارات ذات الطابع الوطني والجهوي.

و يمكن الإشارة هنا إلى أن المشرع تناولها في القانون 87-03 وبالضبط في نص المادة 50 منه أين اوجب المشرع أن تكون بعض المشاريع محل دراسة في مدى التأثير على البيئة وبالخص على التهيئة العمرانية كما نص على أن تكون هذه الدراسة محل نصوص تنظيمية يضع من خلالها آليات تطبيق وتنفيذ هذه الدراسة.

المطلب الرابع: التخطيط المتوسط الأمد.

يعتبر التخطيط المتوسط المدى من الآليات التي وضعها المشرع الجزائري ضمن قانون 87-03 أين جاءت تسميته " التخطيط المتوسط للتنمية الاقتصادية والاجتماعية " وذلك بغرض وضع الأهداف المتوسطة المدى والوسائل والآجال اللازمة لتنفيذها.

وأنه ولأجل تنفيذ خطط التهيئة العمرانية الوطنية والجهوية تم وضع مخططات ولائية وبلدية تم النص عليها في المدة 54 من القانون 87-03 التي بموجبها أعطيت للمجالس الشعبية البلدية وكذا المجالس الشعبية الولائية صلاحيا واسعة من اجل تنظيم وتفعيل أعمال التهيئة العمرانية وتنفيذها على ارض الواقع وكذا تفعيل طرق مراقبتها ومتابعة مدى حفاظها على الأراضي الفلاحية والعمرانية واستغلالها بشكل عقلاني⁽²⁾.

(1) - اقلولي اولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري اهداف حضرية ووسائل قانونية، ص 61.

(2) - تنص المادة 53 من القانون رقم 87-03 على أنه " يحدد المخطط الوطني للتنمية الاقتصادية اجتماعية الأهداف الوسيطة والوسائل والآجال والتوزيع المجالي ومسؤولية مختلف المتدخلين في تنفيذ خطط التهيئة العمرانية ".

المبحث الثاني: أدوات التهيئة العمرانية في ظل قانون 90-29.

ان المخططات العمرانية هي الأدوات التي الزم المشرع كل بلدية بان تتزود بها ضمنا لتحقيق أهداف العمران وجعل التجمعات الحضرية والمدن ذات طابع متحضر يأخذ في الحسبان حماية البيئة من جهة والحفاظ على استدامتها من جهة أخرى.

ونتناول في هذا المبحث المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في مطلب اول، كما نتناول في المطلب الثاني مخطط شغل الأراضي وفي مطلب ثالث نتناول القواعد العامة للتهيئة والتعمير لنهي هذا المبحث دراسة أدوات التهيئة والتعمير في مطلب رابع (1).

ان المشرع الجزائري ومن خلال القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير تعرض إلى أدوات التهيئة والتعمير، أين نص في المادة 10 منه على أنه تتشكل أدوات التعمير من مخطط التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

وقد بين المشرع الجزائري في نص المادة 11 منه وظيفة أدوات التهيئة والتعمير بالقول انها تحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية، كما تضبط استشراف وتوقعات التعمير المستقبلي وتحدد على وجه الخصوص الشروط اللازمة لاستعمال المساحات الشاغرة ووقاية النشاطات المتعلقة بالفلاحة وكذا المحافظة على المساحات الحساسة وحمايتها، كما ينعين من جهة أخرى المساحات المخصصة للنشاطات الاقتصادية ذات المنفعة العامة وتحديد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الكوارث والأخطار الطبيعية (2).

المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

ان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كألية قانونية لسياسة التعمير والمدن يجد أساسه القانوني في القانون رقم 90-29 والمرسوم التنفيذي 91-177 المعدل والمتمم بالرسوم التنفيذي 05-317، ويمكن القول أنه يغطي كل تراب البلدية أو مجموع البلديات المعنية والتي تجمع بينها مصالح اجتماعية واقتصادية، ويمكن أن نتناول المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في هذا المطلب الذي يمكن تقسيمه إلى فرعين بحيث نتناول مفهوم المخطط

(1). - عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، ص 64.

(2). - القانون رقم: 90-29 في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير - الجريدة الرسمية عدد 52.

التوجيهي للتهيئة والتعمير في الفرع الأول بينما نتعرض إلى إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في الفرع الثاني⁽¹⁾.

الفرع الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

ان التطرق إلى مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁽²⁾ يستدعي التطرق أولا إلى تعريفه، ثم التطرق إلى مضمونه وهذا ما نتناوله بالدراسة والتحليل في النقاط التالية:

أولا: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

لقد أورد المشرع الجزائري تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في المادة 16⁽¹⁾ من القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقول أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلديات المعنية اخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

وتجدر الإشارة إلى أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعتبر حلقة ربط بين المخططات التنموية بكل مستوياتها من جهة وبين مخطط شغل الأراضي من جهة أخرى على أساس أنه بإمكانه استيعاب برامج المخططات التنموية وبذلك يكون مرجعية مخطط شغل الأراضي⁽³⁾.

ويتميز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بأنه أداة للتهيئة والتعمير وبوجهين اثنين:

01/ الجانب القانوني: ويعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من الجانب القانوني

بأنه تجميع لمفاهيم متعددة ذات طبيعة قانونية يوضح المسار الذي يسير عن طريقه النشاط العمراني تحت مفهوم القواعد القانونية للتهيئة والتعمير، كما يعبر عن الإرادة الإدارية في

(1) - قدودو جميلة، مدى نجاعة البيتي الرخص الإدارية في مجال تهيئة والتعمير، ودراسة التأثير على البيئة في تحقيق الموازنة ما بين التنمية المستدامة والمحافظة على البيئة، مجلة القانون والعلوم السياسية، المجلد 02، العدد 02، جوان 2016، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي صالحى احمد، النعامة، الجزائر، -، ص 101.

(2) - بشير التيجاني، التحضر والتهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 67.

(3) - محمد الهادي لعروق - التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية - الملتقى الوطني الرابع حول التهيئة العمرانية - كلية الحقوق جامعة سكيكدة - ماي 2010 - ص 03.

التنظيم والتأطير وتوجيه النشاط العمراني، كما أنه ذو طابع توجيهي كونه يعبر عن خصائص المخطط ويعكس مستواه ويعكس مستواه مقارنة بأدوات التعمير الأخرى (1).

02/ الجانب التقني: ومن هذا الجانب يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تنظيم يحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مدمجة في القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير والغير قابلة للتعمير، هنا يمكن القول أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية كما هو أداة للتخطيط الطويل المدى (2).

ثانيا: مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

ان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بمفهومه القانوني حسب قانون 90-29 يتضمن مجموعة من العناصر يمكن أن نحددها في النقاط التالية:

- تحديد الانسجة الحضرية وكذا المناطق الواجبة الحماية والتأطير الحضري.
- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدد التخصيص العام للأراضي على مستوى الإقليم الذي يشمل.
- يحدد أيضا توسع المباني السكنية.
- يحدد تمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.
- المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية يحد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية على مستوى الإقليم الذي يغطيه (3).

- يتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تقسيم الإقليم الذي يغطيه (القطاعات المعمرة، القطاعات المتهيئة للتعمير، القطاعات المتهيئة للتعمير مستقبلا، القطاعات الغير

(1) - قداري امال - دور أدوات التهيئة والتعمير في التوفيق بين مقتضيات حماية البيئة واعتبارات التنمية المستدامة - مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء - جامعة ابن خلدون تيارت - الجزائر - العدد الثاني جوان 2017 - ص 100.

(2) - غواس حسينة - الاليات القانونية لتسيير العمران - مذكرة ماجستير - جامعة منتوري قسنطينة - قسم الحقوق والعلوم السياسية - كلية الحقوق - سنة 2011 - 2012 - ص 16.

(3) - محمد جبيري - التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر - مذكرة ماجستير - جامعة الجزائر - كلية الحقوق سنة 2006 - ص 16.

قابلة للتعمير).

ثالثا: الوثائق الإدارية والتقنية المكونة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

ان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لكي يتم إعداده وجب أن يتضمن مجموعة من الوثائق الإدارية والتقنية التي يتضمنها والمتمثلة فيما يلي:

- يجب أن يحتوي ملف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على تقرير توجيهي وهذا الأخير يجب أن يتضمن تحيل دقيق للوضعية العمرانية القائمة على الإقليم الذي شمله المخطط، كما يجب أن يتضمن المقترحات الخاصة بالتهيئة العمرانية، بناء على التحليل السابق وكذا التوجيهات الخاصة بحماية المواقع وكذا الحد من الأخطار الطبيعية كالفيضانات والزلازل وغيرها (1).

- كما يجب أن يحتوي على لائحة تنظيم تحدد القواعد المطبقة على كل قطاع من القطاعات التي يتضمنها المخطط.

- مرفقات ووثائق تتضمن البيانات والمخططات التي تبرز الحدود والارتفاقات لكل قطاع من قطاعات المخطط.

رابعا: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

لكل عمل إداري أهداف معينة وكغيره من الأعمال الإدارية يهدف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى العديد من الأهداف يمكن اجمالها فيما يلي:

- إعداد دراسة شاملة للوعاء العقاري في حاضره ومستقبله وتحديد الطريقة المثلى لاستغلاله.

- إعداد دراسة تحليلية للوضع التنموي بصفة عامة اقتصاديا واجتماعيا وديموغرافيا للجهة المعنية بالمخطط.

- تحديد الأهداف والدوافع التي تضمنها المخطط مع دراستها بطريقة تحليلية وتحديد مدة إنجازها.

(1) - عيسى مهزول - صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران - 66.

- تحديد الأماكن الغابية وتبيان طريقة حمايتها وترقيتها.
- التنظيم الشامل لشبكة نقل المياه الصالحة للشرب وكذا طرق تخزينه ومعالجته.
- تبيان اهم الأنشطة الاقتصادية والتجهيزات العمومية.
- تبيان مختلف الوظائف العمرانية وكذا طرق توسيع النسيج العمراني وطريقة هيكلته.
- إعداد مخطط شامل لشبكة صرف المياه القذرة في الحاضر وفي المستقبل.
- إحصاء الفضاءات والأماكن الشاغرة للجهة التي تعنيها الدراسة⁽¹⁾.

الفرع الثاني: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

كغيره من الأعمال الإدارية يتطلب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير اتباع قواعد وإجراءات معينة ومراحل إجرائية لا يمكن تجاوزها ويمكن ايجازها فيما يلي:

أولاً: مرحلة التحضير والإعداد.

يتقرر إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية.

كما تجدر الإشارة إلى أن المادة 02⁽²⁾ من المرسوم التنفيذي رقم: 91-177 تشترط أن تبين المداولة الخاصة بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ما يلي:

- التوجيهات التي تحددها الصورة الاجمالية وكيفية تميمتها حضاريا واجتماعيا واقتصاديا.

- تبيان كيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمجتمع المدني عموما في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

بعد إعداد المداولة والتصويت عليها من طرف أعضاء المجلس الشعبي البلدي للبلدية

(1) - اقلولي اولد رابح صافية - قانون العمران الجزائري اهداف حضرية ووسائل قانونية - ص 75.

(2) - تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-177 على "... تبين المداولة التوجيهات التي تحددها الصورة الاجمالية وكيفية تميمتها، كيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بالإضافة إلى ايراد قائمة التجهيزات ذات الفائدة العمومية".

المعنية والامضاء عليها من طرف الأعضاء الحاضرين تبلغ إلى الوالي المختص إقليميا كما يتم تعليقها لمدة شهر بلوحة إعلانات البلدية المعنية ويتكفل رئيس المجلس الشعبي البلدي بتنفيذها وإعلانها بقرار صدورها، إلا أنه إذا كانت هذه المداولة تنصب على مخطط توجيهي يشمل أكثر من بلدية فيكون صدور قرار هذه المداولة من الوالي المختص إقليميا⁽¹⁾.

تجدر الإشارة إلى أنه إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يخص عدة بلديات تنتمي إلى ولايات مختلفة فصدور قرار هذه المداولة يكون من اختصاص الوزيرين المكلفين بالتعمير والجماعات الإقليمية وهذا ما نصت عليه المادة 04 من المرسوم التنفيذي 91-177⁽²⁾.

إلا أنه في حالة كون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يشمل بلديتين أو أكثر فإن إعداده يكون ممن طرف مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات، إذ يقوم رؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المعنية بإسناد مهمة إعداد المخطط إلى المؤسسة العمومية المشتركة وهذا ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي 91-177⁽³⁾.

ما يجب التنويه إليه أن قرار هذه المؤسسة لا تكون نافذة إلا بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدية أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

كما أن مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدية أو المجالس الشعبية البلدية يجب أن يبلغ إلى الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات والمصالح المعنية التابعة للدولة وان لهذه الجهات مدة 60 يوما لإبداء آرائها وملاحظاتها وإذا لم تقم بذلك خلال المهلة المنصوص عليها أعلاه اعتبر سكوتها موافقة ضمنية على المشروع للانطلاق بعدها في مرحلة الاستقصاء العمومي.

(1) - عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، سنة 2015، ص 130.

(2) - لتفصيل أكثر راجع نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 91/177.

(3) - المرسوم التنفيذي 91/177 في 28-05-1991 يحدد إجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ج ر عدد 26 في 01-06-1991.

ثانيا: مرحلة الاستقصاء العمومي

بعد تحضير مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدية بإصدار القرار المتضمن اخضاع هذا المشروع للاستقصاء العمومي لمدة 45 يوم ويحدد هذا القرار مكان أو امكنة الاستشارة مع تعيين المفوض أو المفوضين المحققين، وكذا تاريخ بداية وانهاء التحقيق وكيفية اجرائه، كما يجب نشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني طوال مدة الاستقصاء العمومي ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا⁽¹⁾.

والهدف من هذا الإجراء هو إعطاء فرصة للمواطنين افرادا أو جمعيات لتقديم ملاحظاتهم واعتراضاتهم في الآجال القانونية لأنه بعد المصادقة على المخطط فانه يسري في مواجهة الكافة.

تجدر الإشارة إلى أنه يمكن تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير اذا اقتضت الضرورة خلال المهلة الممنوحة لكل الأطراف المعنية من إدارات ومصالح عمومية يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحضير ملف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للمداولة امام المجلس الشعبي البلدي وبعدها ارسال الملف مشتملا على المداولة وسجل الاستقاء العمومي والوثائق البيانية والمخططات المتعلقة به إلى الوالي المختص إقليميا لأجل المصادقة مما يشكل مسارا يهدف لضمان انسجام هذا المخطط مع استراتيجية تهيئة الإقليم ليصدر الوالي المخطط في شكل قرار إداري تنظيمي⁽²⁾.

ثالثا: المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

بعد الانتهاء من المراحل السابقة لإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير نصل إلى مرحلة المصادقة على هذا الأخير، وذلك بإعداد ملف إداري يسمى ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويتكون هذا الملف من مجموعة من الوثائق تتمثل فيما يلي:

(1) - عابدة ديرم - الرقابة الإدارية على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري - دار قاعة للنشر - باتنة - الجزائري - ص 15 و 16.

(2) - اقلولي اولد رابح صافية - قانون العمران الجزائري اهداف حضرية ووسائل قانونية - مرجع سابق - ص 81.

- مداولة المجلس الشعبي البلدي الخاصة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .
- محضر افتتاح واختتام سجل الاستقصاء العمومي مرفقا بالنتائج التي توصل إليها المفوض المحقق.
- الوثائق المكتوبة والبيانات الخاصة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .
- يتم إرسال الملف السالف الذكر إلى السيد والي الولاية المختص إقليميا، وهذا الأخير يستبين رأي رئيس المجلس الشعبي الولائي المختص إقليميا خلال الأجل القانوني المقدر بخمسة عشرة 15 يوما من تاريخ استلام الملف الإداري.
- وهنا وعطفا على ما سبق بيانه يجب التنويه أن المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عملا بأحكام المادة 27⁽¹⁾ من القانون 90-29 يكون بحسب عدد سكان البلدية المعنية وذلك وفق الحالات التالية:
- 01- إذا كان عدد سكان البلدية أو مجموع البلديات يقل عن 200 الف نسمة فان قرار المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يكون من اختصاص الوالي.
- 02- في الولايات التي يفوق عدد سكانها 200 الف نسمة ويقل عن 500 الف نسمة فان قرار المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يكون بقرار مشترك بين وزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالداخلية بعد استشارة الوالي المعني أو الولاية المعنيين.
- 03- إذا كان عدد سكان البلدية أو مجموع البلديات 500 الف نسمة فاكثر يكون بموجب مرسوم تنفيذي من الوزير المكلف بالتعمير بعد استشارة والي الولاية المعنية.
- بعد المصادقة على هذا الأخير يجب قانونا تبليغه إلى الجهات التالية:
- الوزير المكلف بالتعمير .
- وزير الداخلية والجماعات المحلية.
- مختلف الأقسام الوزارية المختصة وذات الصلة.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي.

(1) - لتفصيل أكثر يرجى مراجعة المادة 27 و 28 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير - الساف الذكر .

- رئيس المجلس الشعبي الولائي المعني.

- المصالح التابعة للدولة والتي تعنى بالتعمير على مستوى الولاية.

- الغرفة الفلاحية.

- الغرفة التجارية.

هذا بالتفصيل ما يمكن التطرق إليه بالنسبة لإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁽¹⁾ والمصادقة عليه، اما بالنسبة لمراجعة هذا الأخير وتعديله فقد نصت المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-177 على عدم مراجعته أو تغييره إلا بقرار من الوصاية التي صادقت عليه وذلك بموجب حجج واسانيد قوية ومقنعة⁽²⁾.

و الجدير بالذكر أن المادة 28 من القانون 90-29 قد نصت على حالات معينة يمكن من خلالها مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير منها، كثرة الأخطاء المعمارية في توجهات مخطط التهيئة والتعمير واذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة للبلدية لا تستجيب أساسا للأهداف المبرمجة من طرف البلدية.

الفرع الثالث: دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حماية البيئة.

اعتمد المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كألية قانونية لتنظيم المجال العمراني الحضري والذي عوض المخطط العمراني الموجه بعد ثبوت عدم نجاعته، وقد جاء ليحدد افاق التوسع العمراني المستقبلي كخلية للنسيج العمراني الحضري والمعماري على المستوى الوطني وبذلك يقضي على الطابع الانفرادي المستقل للتوسع العمراني الحضري.

لقد وضع المشرع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بغرض ملأ الفجوات التي تسبب فيها المخطط العمراني على مختلف الأصعدة المحلية والإقليمية والوطنية كأداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري وذلك مع الاخذ بالحسبان المرجعية لمخطط شغل الأراضي، هذا وتتمثل أهدافه من خلال ما يلي:

-الحفاظ على الأراضي الفلاحية وحمايتها من الاكتساح العمراني الفوضوي والمنتسار

(1)- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2003، ص 99.

(2)- راجع المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-177 السالف الذكر.

بسبب النزوح الريفي إلى المدن (1).

-الحفاظ على المساحات الخضراء والمساحات العمومية.

-الحفاظ على المناطق الحساسة وذات الطابع السياحي والمناظر الطبيعية والمواقع الاثرية.

- الاهتمام بالموقع الطبيعي العام للمدينة من حيث التضاريس والمناخ، كما يهتم بالجانب الديمغرافي.

-الاهتمام بالجانب الاقتصادي والاجتماعي للمدن وتوفير فرص العمل للسكان.

- الاسهام في المحافظة على البيئة وحمايتها والحفاظ على الجانب الجمالي العمراني البيئي.

-حماية البيئة والموارد الطبيعية وذلك بالوقاية من التلوث وجميع المضار الأخرى ومكافحتها.

-المحافظة على الإطار المعيشي للسكان.

- تحديد المناطق الواجب حمايتها بحيث يسمح بترشيد استغلال المساحات الخضراء والمحافظة على الأراضي الفلاحية ووقايتها من الاستغلال العشوائي.

-الحفاظ على المناطق الغابية باعتبارها ثروة وطنية يجب حمايتها.

-الحفاظ على المناطق ذات الطابع الثقافي والتاريخي كونها جزء لا يتجزأ من الثروة الوطنية.

- يهدف أيضا إلى تحديد المناطق الحساسة كالساحل والأراضي الفلاحية الخصبة وكذا الأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة(2).

- ينظم العقار الصناعي ويأخذ ما يلزم من الاحتياطات لحماية البيئة في اطار تنميتها

(1) - رابح هزلي، استراتيجية التنمية المستدامة في تخطيط المدن الجديدة: الجزائر نموذجا، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف، الجزائر، العدد 21، ديسمبر 2015، ص 166.

(2) - قداري امال، دور أدوات التهيئة والتعمير في التوفيق بين مقتضيات حماية البيئة واعتبارات التنمية المستدامة، مرجع سابق، ص 102.

المستدامة.

هذا بصفة عامة دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في مجال حماية البيئة في اطار التنمية المستدامة، إلا أنه ما يمكن الوصول إليه أن فعاليته ضئيلة في حماية المساحات الخضراء والأراضي الفلاحية نظرا للتوسع العمراني العشوائي الغير متحكم فيه والغير مقنن⁽¹⁾.

الفرع الثالث: البعد البيئي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

يلعب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كألية قانونية للتهيئة والتعمير في اطار سياسة المدينة في وتحقيق التنمية المستدامة دورا هاما في تنظيم التوسع الحضري بشكل عام وتنظيم انشاء المدن بشكل خاص ودائما في اطار ترشيد الاستغلال الأمثل للعقار الحضري بما يتماشى واستفادة الأجيال الحاضرة منه مع الحفاظ على حقوق الاجيال القادمة في الاستفادة منه⁽²⁾، وعلى هذا يمكن تحديد أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيما يلي:

- تنظيم التنمية العمرانية وتوجيهها.
- وقاية البيئة من المخاطر الناتجة عن التوسع العمراني العشوائي والذي من شأنه المساس بالبيئة بمختلف عناصرها.
- العمل على تحديد المناطق الواجبة الحماية منها الأراضي الفلاحية، والمناطق الاثرية، والمحميات السياحية، والمساحات الخضراء، والمحميات الطبيعية.
- يعمل على تنظيم العقار الصناعي والاخذ بجميع الاحتياطات اللازمة والضرورية لحماية البيئة.

من هنا يظهر البعد البيئي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، الذي في مجمل أهدافه يرمي إلى العمل على توفير الاستعمال العقلاني للمجال العمراني بطريقة تجعل منه عمرا

(1) - مختارية طفياني، فريال بن جدي، دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في بناء مدينة ذكية ومستدامة، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، المجلد 04، العدد 01، مارس 2020، ص 101.

(2) - مصباحي مقداد ن قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، مذكرة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف، الجزائر، سنة 2016، ص 116.

مستداما وذلك في اطار تحقيق المنفعة العامة، وتوفير الحماية الوقائية من المخاطر التكنولوجية والطبيعية، كما يعمل على ضمان الاستشراف المستقبلي في شكل تقديرات، هذه الأخيرة التي تعتبر من اهمهم وابرز الأهداف التي يرمي إليها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهذا بالوصول إلى تقدير واستشراف افاق التعمير المستقبلي وكذا التنبؤ بالمشاكل العمرانية المحتمل حدوثها والتي من شأنها التأثير على البيئة بشكل مباشر، كما تؤثر بشكل أو بآخر على التنمية المستدامة للعمران والمدينة بشكل عام، وذلك السعي إلى وضع حلول لهذه المشاكل المحتملة على المدى البعيد والقريب (1).

وبهذا الصدد يمكن القول أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يمكن أن يوفر الحماية للبيئة وضمان التنمية المستدامة في ذلك اعتمادا على معيار النشاط المعماري من خلال تقييد وتأجيل الحق في البناء في:

أ/ القطاعات المعمرة وذلك وفق ما نصت عليه أحكام المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المحدد لقواعد التهيئة والتعمير والتي تشمل على أراضي تشغلها بنايات مجتمعة والمساحات الفاصلة بينها والغابات والحدائق بالإضافة إلى الأجزاء المعمرة الواجب حمايتها وإصلاحها، لذلك تؤكد على ضرورة استجابة كل الأعمال المتعلقة بالبناء والمرخص بها إلى الشروط المتعلقة بمقتضيات حماية البيئة والحفاظ على التنمية المستدامة في هذه المناطق المعمرة (2).

ب/ القطاعات المبرمجة للتعمير، وحسب نص المادة 21 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و (3) التعمير هي القطاعات المخصصة للتعمير على الامدين القصير والمتوسط في

(1) - شوك مونية، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف، الجزائر، سنة 2016، ص 23.

(2) -نص المادة 20 من القانون 29/90 على ما يلي (تمنح رخصة البناء ضمن احكام خاصة بالنسبة للبناءات التي بطبيعة موقعها ومالها تتميز بما يلي:

- لا تساعد على تعمير منشور لا يتماشى مع خصوصية المساحات الطبيعية المجاورة، لاسيما عندما تكون هذه قليلة التجهيز.

- لا تعرقل النشاط الفلاحي أو الغابي، لا سيما نظرا للقيمة الزراعية للأراضي والهياكل الفلاحية ووجود ارض تعطي منتوجات ذات جودة عالية أو تملك تجهيزات خاصة هامة).

(3) - شهرزاد عوايد، البعد البيئي لأدوات التهيئة والتعمير ومقتضيات التنمية المستدامة، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، المجلد 02، العدد 05، 2018، ص 04.

افاق عشرة 10 سنوات حسب جدول الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وهذا من اجل ضمان الحماية القانونية والمادية للمناطق المحمية ومن امثلتها⁽¹⁾:

المواقع الاثرية، الأراضي الفلاحية، المحميات الطبيعية.

ج/ قطاعات التعمير المستقبلية، وهذه المناطق حسب ما نصت عليه المادة 22⁽²⁾ من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير هي القطاعات المخصصة للتعمير على المدى البعيد في افاق عشرين 20. سنة حسب الآجال القانونية المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومن هنا يمكن القول أن المشرع الجزائري قام بإخضاع هذه المناطق لمجموعة من القيود من اجل حماية البيئة وضمان التنمية المستدامة ومن هذه القيود⁽³⁾:

- إخضاع عملية البناء للشروط والقواعد القانونية المعمول بها وفق قانون التهيئة والتعمير.

- منع عملية الاستثمارات في حالة غياب مخطط شغل الأراضي والتي تتجاوز مدة اندثارها الآجال المنصوص عليها في المادة 1/22.

د/ القطاعات غير القابلة للتعمير، والتي نصت عليها المادة 23⁽⁴⁾ من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، التي حددت عملية البناء في هذه القطاعات في حدود ملائمة لعملية الاستغلال الفلاحي والاستفادة من المعالم الثقافية والمواقع الاثرية.

بالإضافة إلى ما سبق ذكره ودائما في اطار البعد البيئي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فان إجراءات إعداد هذا الأخير تراعي الجوانب البيئية وذلك سواء في مرحلة الإعداد أين تنص المادة 24 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه (يجب

(1)- REDDAF AHMED – (Planification urbaine et protection de l environnement) Idara –vol 08-n02-1998-p 147.

(2)- لتفصيل اكثر راجع نص المادة 1/22 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

(3)- عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2015، ص 130.

(4)- لأكثر تفصيل يرجى الاطلاع على نص المادة 23 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته)، وعليه يجب أن يتم إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية وكذا بمبادرة من المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات⁽¹⁾.

اما في مرحلة التحقيق العمومي فبالرجوع إلى نص المادة 26 من القانون 29/90 فإنها تنص على ما يلي (يطرح مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الموافق عليه لتحقيق عمومي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية خلال مدة خمسة وأربعين يوم..) وذلك بغرض الوقوف على آراء المواطنين وكذا تمكين السكان من تقديم حول هذا الأخير، وهذا لا يتسنى إلا بقرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية، هذا الأخير الذي يقوم أيضا بتحديد أماكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أين يتم تسجيل ملاحظات واقتراحات المواطنين في سجل معد لهذا الغرض متوفرا على الشكليات المطلوبة قانونا وموقع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، على أن يتم غلق الملف بعد انقضاء الاجل القانوني المحدد في القانون من قبل المحقق.

تجدر الإشارة إلى أنه عند غلق السجل المذكور أعلاه يتم تحويله مع كل النتائج التي تم التوصل إليها ضمن ملف كامل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في اجل خمسة عشرة يوم التالية لتاريخ الغلق، بعدها يتم عرضه للمصادقة النهائية عليه من طرف أعضاء المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية⁽²⁾.

المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي.

و يمكن التطرق في هذا المطلب إلى مفهوم مخطط شغل الأراضي وكذا دور هذا الأخير في تنظيم إنتاج الأطر الحضرية المبنية بالإضافة إلى إبراز دور مخطط شغل الأراضي في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة. وذلك من خلال النقاط التالية:

(1) - قنانة سيلية، جودي الويزة، قانون التعمير: قانون لحماية البيئة، مذكرة ماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم

السياسية، جماعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، سنة 2017/2018، ص 36.

(2) - شبوك مونية، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 26.

الفرع الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي.

يعتبر مخطط شغل الاراض من الآليات القانونية التي وضعها المشرع من اجل تنظيم التوسع العمراني، وهو من وسائل التخطيط التي يتميز بها العصر⁽¹⁾، وهو بذلك يلعب دورين هامين فمن جهة يحمي البيئة بصفة عامة بجميع عناصرها، في حين يحمي البيئة العمرانية بشكل خاص، كما يضمن في كل الأحوال التنمية المستدامة، فنجد المادة 31 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير تنص على أن مخطط شغل الأراضي هو أداة من أدوات التعمير، تغطي في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة، تحدد فيه وبصفة مفصلة قواعد وحقوق استخدام الأراضي والبناء عليها من حيث الشكل الحضري للبنىات وتهيئة الوسط الحضري⁽²⁾.

ويعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به والمعبر عنه بالمتر الربع أو المتر المكعب من الأحجام، وأنماط البنىات المسموح بها واستعمالاتها، كما يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات والمساحات الخضراء والعمومية والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية ومواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها، في إطار احترام القواعد التي تضمنها

(1) - محسن العبودي، التخطيط العمراني بين بين النظرية والتطبيق، دار النهضة العربية، مصر، 1995، ص 09.

(2) - تنص المادة 31 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على ما يلي (يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل، في اطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء. و لهذا فان مخطط شغل الأراضي: يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو المناطق المعنية الشكل الحضري، والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي.

- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به والمعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمترب المكعب من الاحجام، وأنماط البنىات المسموح بها واستعمالاتها.

- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات.

- يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشأة العمومية والمنشأة ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.

- يحدد الارتفاعات.

- يحدد الاحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.

- تعيين المواقع والأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها).

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁽¹⁾.

فمخطط شغل الأراضي يبين بدقة شروط وإمكانات استعمال الأرض، كما يحدد لكل منطقة متجانسة نوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأراضي ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المحتملة.

وتعد القواعد مع مراعاة الأحكام الخاصة ببعض المناطق من أجزاء تراب البلدية ويتعلق الأمر بالساحل، والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية، والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد.

فبالنسبة للساحل فتم تنظيمه بموجب القانون 02/02 المؤرخ في 05 فيفري 2002⁽²⁾ الذي يبين قواعد الحماية الخاصة به، والشروط والقيود التي تضبط أي بناء فيه، حيث يجب أن يحافظ التوسع العمراني بالساحل على المساحات، وأن يبرز قيمة المواقع والناظر ذات البعد الثقافي والتاريخي للساحل، والفضاءات اللازمة للتوازنات البيولوجية، ويجب أن يتم هذا طبقا لأحكام شغل الأراضي.

أما المناطق ذات الميزة الثقافية فقد تم تنظيمها بموجب قانون خاص بها، حددت فيه قواعد الحماية، وهذا بموجب قانون 04/98 مؤرخ في 15 جوان 1998 الذي ضبط الشروط المتعلقة بحماية التراث الثقافي، لا سيما فيما يخص البناء وإقامة المنشآت والتجهيزات العمومية والمظهر الخارجي للبنىات⁽³⁾.

ويعبر عن حقوق البناء والقواعد المتصلة بها، بمعامل شغل الأراضي ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المرتبطة بها، ويبين معامل شغل الأراضي العلاقة القائمة بين مساحة أرضية وما يتصل بها من بناء، وبيان المساحات المهيأة وكذا

(1) - قارة تركي الهام، اليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابوبكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، سنة 2013، ص 20..

(2) - لتفصيل أكثر راجع القانون 02/02 المؤرخ في 05 فيفري 2002 المتضمن حماية الساحل وتثمينه. ج ر عدد 10 الصادرة بتاريخ 12-02-2002.

(3) - راجع القانون قانون 04/98 مؤرخ في 15 جوان 1998، المتضمن حماية التراث الثقافي ج ر عدد 44 الصادرة بتاريخ 17-06-1998.

تخصيصها⁽¹⁾.

كما تبين هذه القواعد شروط شغل الأراضي، عن طريق توضيح المنافذ وطرق وصول الشبكات إليها، وخصائص القطع الأرضية، وموقع البناية بالنسبة للطرق العمومية، والبنائات المجاورة لها وارتفاع المباني ومظهرها الخارجي والطرق المؤدية إليها ومختلف الشبكات التي تتحمل الجماعات المحلية نفقاتها وتوضح آجال إنجازها⁽²⁾.

ولا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي إلا وفق الشروط المنصوص عليها في المادة 37 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽³⁾.

ونظرا للأهمية التي أولاها المشرع لأدوات التهيئة والتعمير باعتبارها 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 وشروط وحقوق البناء تجديدا للأراضي والمحافظة عليها للتحكم في التوسع العمراني، ووضع حد لفوضى العمران الذي أفرزته التشريعات السابقة.

وعلى الرغم من أن المشرع الجزائري حدد بصفة مفصلة مضمون أدوات التعمير، وترك أمر تحديدها للتنظيم، إلا أنها مازالت تحتاج إلى الفاعلية، وترتيب جزاءات ردية على مخالفتها وإجبار المعنيين بالبناء والتعمير على احترامها، وهذا راجع إلى الإجراءات المعقدة

(1) - بزغيش بويكر، مخطط شغل الأراضي: أداة للتهيئة والتعمير، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، المجلد 17، العدد 01، 2018، ص 654.

(2) - سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2003، 183.

(3) - تنص المادة 37 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على ما يلي (لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي بالا بالشروط التالية):

- إذا لم ينجز في الاجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البنائات المتوقعة في التقدير الاولي.

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

- إذا كان الاطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن الظواهر الطبيعية.

- إذا طلب ذلك وبعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه، اغلبية ملاك البنائات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول.

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

سواء على مستوى اكتساب الأراضي أو منح رخص البناء، وهو ما يدعونا إلى إعادة التفكير في تحسين وتطوير سياسة المدينة والعمران وتنفيذها طبقا للقانون.

الفرع الثاني: تنظيم إنتاج الأطر الحضرية المبنية.

على ضوء ما سبق ذكره، فإن عملية تنظيم الأراضي الحضرية والتحكم في النسيج العمراني، يساهم لا محالة في التحكم في إنتاج الهياكل والمنشآت والتجهيزات العمومية المختلفة وهي عملية تقوم على أسس علمية مدروسة، تساهم في تناسق العمل والمحافظة على التوازنات بين السكن والفلاحة والصناعة، وحماية البيئة والمعالم الأثرية والتراث التاريخي والثقافي في إطار احترام مبادئ وأهداف سياسة المدينة والعمران⁽¹⁾.

ولهذا الغرض فقد حدد القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير 29/90، القواعد التي تنظم عملية التعمير بواسطة أدوات تنظيم التهيئة والتعمير، إلى جانب أدوات الرقابة التي تستعملها الإدارة⁽²⁾.

فالتعمير ليس فقط ملا الفضاءات الفارغة بالمباني والمنشآت القاعدية وشق الطرق ومختلف الشبكات الحضرية، بل يتطلب الأمر تنفيذ القواعد المحددة في القوانين المتعلقة بهذا المجال وفق سياسة تعيد للمدينة والعمران بعدهما الحضري، خاصة وأن معظم السياسات العمرانية تمحورت حول إنتاج السكن لمجتمع يتميز بنمو ديموغرافي سريع، وما صاحبه من مشاكل دفعت بالمشروع لإعادة التفكير في النصوص التشريعية والتنظيمية، وإعادة صياغتها بما يتناسب مع المستجدات المطروحة، عن طريق الوقوف على عمل المؤسسات المشرفة على البناء والأشغال العمومية وتنظيم سوق مواد البناء لتسوية المشاكل، التي تعرقل سير توزيع حصص السكن الاجتماعي وتحقيق العدالة يجب مراعاة المبادئ التالية⁽³⁾:

(1) - هوارى سعاد، مخطط شغل الأراضي بين المنظومة القانونية والتطبيقات الميدانية حال " الدقسي عبد السلام، سركينة وتافرن " مدينة قسنطينة، رسالة ماجستير في التهيئة العمرانية، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، كلية علوم الأرض الجغرافيا والتهيئة العمرانية، قسم التهيئة العمرانية، فرع التهيئة الحضرية، 2015، ص 20.

(2) - لتفصيل اكثر وفي هذه النقطة راجع احكام القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير مرجع سابق.

(3) - مختارية طفياني، فريال بن جدي، دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في بناء مدينة ذكية مستدامة، مجلة البناء والتعمير، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، مجلد 04، عدد 01، 2020، ص 98.

1. يجب أن تكون الاستفادة من الصندوق الوطني للسكن ومن مختلف الإعانات، التي يجب أن تخصصها الدولة مقصورة على الفئات التي تتطلب تدخل التضامن الوطني.

2. يجب إلا يكون السكن الاجتماعي موجها كله أو معظمه نحو التمليك، لا سيما وأنه يصعب على الفئات الاجتماعية المعنية الحصول على امتلاكه اليوم نظرا لكلفة إنجازها المرتفعة.

3. يجب أن يخضع هذا السكن أو يرتبط بحجم سير المجمعات السكنية المعنية وتكاليفها

وهذا حتى نتجنب مساوئ وعيوب السكن المنجز في إطار الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، خاصة كلفته الباهظة، فكان السبيل الوحيد هو السكن الإيجاري، خاص في المدن الكبرى التي تعرف نموا سريعا، انعكس على إمكانية الحصول على حصص من السكن الاجتماعي ولتجنب بعض النزاعات والسلوكات التي قد تؤثر على عملية الاستفادة من السكن، يجب أن تكون تكاليف الاستقرار في هذه المدن يعكس التكاليف الحقيقية لتسييرها

هذا يؤكد من جديد ضرورة تفعيل سياسة وطنية للسكن والبناء، لضمان استقرار إقليمي عبر كامل التراب الوطني، وتوحيد الجهود لضبط التوسع العمراني، وتلعب السلطات البلدية دورا هاما في هذا المجال، ويتجلى ذلك في التطبيق الكامل للإجراءات والتنظيمات التي تترتب على عمليات البناء، وحسن سير عمل المؤسسات والإدارات القائمة على برامج السكن، المقررة ومراقبتها ومتابعتها، من أجل النهوض بالصفة الوظيفية والدور الاقتصادي للمدينة في إطار التنمية المستدامة، والقضاء على التهميش الاجتماعي، الذي ينجر عن إقامة أحياء سكنية متنافية مع السياسة المدرجة ضمن استراتيجية تنمية وتنشيط الوسط الحضري للمدينة⁽¹⁾.

(1) - تونسي صبرينة، البعد البيئي لقانون العمران في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المسيلة، الجزائر، 2020، ص 286.

الفرع الثالث: دور مخطط شغل الأراضي في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة.

يبرز دور مخطط شغل الأراضي في حماية البيئة من خلال ما يلي⁽¹⁾:

- المحافظة على الجانب الجمالي للمدينة من الجانب العمراني البيئي⁽²⁾.

- تحديد الساحات العمومية والمساحات الخضراء في اطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁽³⁾.

- يهدف إلى حماية المساحات الخضراء والمساحات الحساسة والمناظر الجمالية والمواقع الاثرية⁽⁴⁾.

- يحدد موقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها ووقايتها ضمنا للمحافظة على البيئة وحمايتها⁽⁵⁾.

- يعمل على تنظيم العقار الصناعي مع الاخذ بالحسبان الإجراءات الوقائية لحماية البيئة مع وضع آليات للتخلص من النفايات اثناء تنظيم هذا النوع من العقار⁽⁶⁾.

ما يمكن الإشارة إليه هنا أن المشرع الجزائري الزم رئيس المجلس الشعبي البلدي عندما يكون بصدد إعداد مخطط شغل الأراضي أن يقوم باستشارة مصلحة البيئة على مستوى

(1) - بوديوة عبد الكريم، اختصاص القاضي الإداري في منازعات التعمير: دراسة خاصة لدعوى الإلغاء لمواجهة أدوات التعمير المحلية استنادا إلى الاعتبارات البيئية، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 01، العدد 01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، 2013، ص 55.

(2) - سماعيل شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990، رسالة ماجستير في العقود والمسؤولية، معهد العلوم القانونية والإدارية، الجزائر، 1990، ص 121.

(3) - زغاد حسين، بن حاج اسامة، دور أدوات التهيئة والتعمير في حماية البيئة، رسالة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البشير الإبراهيمي، برج بوعريش، 2019-2020، ص 12.

(4) - بزغيش بوبكر، مخطط شغل الاراضي: اداة للتهيئة والتعمير، المجلة الاكاديمية للبحث القانوني، جامعة بجاية، 2018، ص 664.

(5) - فوزي فتات، بوسماحة الشيخ، حدود سلطة الضبط الاداري وحماية البيئة، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 18، العدد 35، 2008، ص 27.

(6) - منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 23.

الولاية وذلك بهدف حماية البيئة بجميع عناصرها في اطار تنميتها المستدامة (1).

وما تجدر الإشارة إليه في هذا الصدد أنه على الرغم من الأهمية البالغة التي تكتسبها وثائق التعمير ومخطط شغل الأراضي في تبيان التصورات المستقبلية والاحتياطية لحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة إلا أنه هناك مجموعة من النقائص والسلبيات نتيجة كثرة الأهداف المرجو تحقيقها من خلال وثائق التهيئة والتعمير وصولا إلى اعتبار مخططات التهيئة والتعمير أصبحت مناطا للسياسات العامة المتعلقة بالتنمية والسياحة والزراعة والسكن والعمران والمشاريع الاقتصادية الكبرى ومشاريع الطاقة والتعليم والصحة وغيرها من المجالات مما أدى إلى الانقاص من دورها وفعاليتها في مجال حماية البيئة بسبب كثرة الضوابط والمعايير المختلفة في أحكامها وتداخل هذه الأخيرة (2).

بالإضافة إلى ما سبق ذكره يمكن القول أن لمخطط شغل الأراضي بعد بيئي يتجلى من خلال ما يلي:

أ/ أن إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي تراعي الجوانب البيئية في اطار الحفاظ على البيئة وضمان التنمية المستدامة وذلك من خلال إعداد مخطط شغل الأراضي وفقا لإجراءات إدارية تم النص عليها ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 178/91 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه وكذا تحديد محتوى الوثائق المتعلقة به، أين نجد تشابه مع الإجراءات الإدارية والقانونية المتبعة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وهي على العموم إجراءات إدارية تتم عن طريق مداولة المجلس الشعبي البلدي للبلدية أو البلديات المختصة، هذه الأخيرة التي تصدر قرار يحدد المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي وكذا مشروعة بصفة عامة (3).

ب/ ضرورة توافق مضمون مخطط شغل الأراضي مع متطلبات حماية البيئة وضمان

(1) - علوش نعيمة، بلال سليمة، الاعتبارات البيئية في قانون التعمير بين حتمية النص عليها وإشكالات الاعمال بها، مجلة افاق للعلوم، جامعة الجلفة، الجزائر، المجلد 07، العدد 02، 2022، ص 467.

(2) - يحي وناس - الاليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، جويلية 2007، ص 49.

(3) - راجع في هذا الخصوص احكام المرسوم التنفيذي 178/91 المؤرخ في 28-05-1991 المحدد لإجراءات اعداد مخطط شغل الأراضي المصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26 لسنة 1991.

وتحقيق التنمية المستدامة في المجال العمراني، لذلك فمخطط شغل الأراضي يلعب دورا وقائيا في مجال حماية البيئة لا يقل أهمية عن الدور الذي يلعبه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، هذا الأخير الذي يساهم في وضع التقديرات المستقبلية واستشرافها⁽¹⁾، كما يضع حلول مسبقة واحتياطية للمشاكل العمرانية المتوقعة والتي يمكن لها الأضرار بالبيئة والتأثير على التنمية المستدامة للعمران والبيئة العمرانية، كما يبين طريقة استعمال الأراضي واستغلالها وكذا تحديد أنماط البناء ونوعها وطبيعة ونوع ولون المواد المستعملة في عملية البناء⁽²⁾.

هذا ويهدف مخطط شغل الأراضي⁽³⁾ الى تنظيم العقار الصناعي وذلك من خلال إجراءات إدارية تأخذ في الحسبان حماية البيئة وضمان التنمية المستدامة، بالإضافة إلى تحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء وذلك للحفاظ على المظهر الخارجي والجمالي للبيئة العمرانية.

المطلب الثالث: القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

تتضمن قواعد التهيئة العمرانية مخططات التوجيه لشغل الأراضي وهذا ما نصت عليه المادة الثالثة⁽⁴⁾ من قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

حيث قام القانون رقم 90-29 القواعد العامة للتهيئة والتعمير في الفصل الثاني، في المواد من 03 إلى 09 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

(1) - تركي شهرزاد، صالح صونية، البعد البيئي للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتطبيقاته في قانون التعمير، مذكرة ماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جماعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، سنة 2015، ص 48.

(2) - ابتسام خليل، البعد البيئي في قانون التعمير، مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية، مقال منشور على الموقع الإلكتروني التالي: <https://revuelmanara.com>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 11-03-2022.

(3) - مقلید سعاد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2013-2014، ص 04.

(4) - تنص المادة 08 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على ما يلي (مع مراعاة الاحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بشغل الأراضي وفي غياب أدوات التهيئة والتعمير تخضع البناءات للقواعد العامة للتهيئة والتعمير المحددة في المواد ادناه من هذا الفصل).

وعليه سنحاول تعريف القواعد العامة للتهيئة والتعمير وتبيان اهم محاورها من خلال ما يلي:

الفرع الأول: تعريف القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

ان المشرع الجزائري لم يضع تعريفا محددًا لقواعد العامة للتهيئة والتعمير لا في قانون رقم 90-29 ولا في مرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد للقواعد العامة والبناء إلا أن هناك من قام بتعريفها على "

انها مجموعة القواعد العامة والوطنية، التي تطبق عند غياب أدوات التهيئة والتعمير والمتضمنة للشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء، بهدف تحقيق توسع عمراني يسمح بإبراز قيمة المناطق التي تتوفر على منجزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية، وحماية الأراضي الفلاحية والغابات والمساحات الخضراء وغيرها من المناطق ذات المميزات البارزة، لاسيما فيما يخص البناء والأعمال المتعلقة به وموقعه والهندسة المعتمدة في تشييده، وتهيئة هذه المناطق على نحو يسمح بحمايتها وتنظيمها "

حيث نص المشرع الجزائري في القوانين على قواعد تنظم عملية التهيئة العمرانية فيما يخص استغلال الأراضي الزراعية والفلاحية أو فيما يخص السياحة والأقاليم التوسع والعامرة والمؤهلة للتعمير والاطار الهندسي المتبع في تشييدها وبهذا تعذ هاته القواعد قوانين تلزم بتطبيقها، حيث داء في نص المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد للقواعد للتهيئة ولتعمير والبناء التي تنص في مضمونها على أنه يمكن رفض رخصة البناء على علو يفوق معدل علو البنايات المجاورة، أو ايقافها على أحكام خاصة تحددها القوانين والتنظيمات المعمول بها، في المناطق المبنية بعد جزئيا والتي تمثل وحدة في المظهر وتقع في مناطق حضرية يكون فيها مخططها العمراني قيد الموافقة⁽¹⁾.

و باستقراء نص المادة نجد أن الهيئات المختصة يجوز لها أن ترفض منح رخصة

(1)- لتفصيل اكثر راجع احكام المادة 28 من المرسوم التنفيذي 91 - 175 المؤرخ في 28-05-1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة ولتعمير والبناء، ج ر عدد 26 سنة 1991.

البناء اذا ما تحققت من أن البناء المراد منحه يمس بالبيئة⁽¹⁾.

كما جاء في المادة 2/27 من المرسوم التنفيذي المذكور اعلاه نفسه يجب أن تبدي البناءات بساطة في الحجم ووحدة في المظهر والمواد المتماشية مع الاقتصاد الصحيح في البناء وتماسك عام للمدينة وانسجام المنظر، وعليه اشترط القانون لمنح رخصة البناء في الأقاليم العمرانية التي لا تحتوي على مخططات التوجيه التأكد من عدم مساس هاته المشاريع بالبيئة وان موقعها أو مساحتها تمس بالأمن والسلامة العامة للسكان⁽²⁾.

الفرع الثاني: محاور القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

نص قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم من المادة 04 إلى المادة 09 منه والتي تمثلت في القواعد المتعلقة بشغل الأراضي، والقواعد المتعلقة بالشروط العامة للبناء (القواعد المتعلقة بموقع البناءات وعلوها ومظهرها وتلك المتعلقة بالصحة والنظافة والأمن...) حيث أن قانون رقم 90-29 نص على هذه القواعد بصفة عامة كما جاء المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء الذي حددها ليفصل ذلك⁽³⁾.

أولا: القواعد المتعلقة بالصحة والأمن العمومي:

هاته القواعد تطبق من اجل حماية السكان من البناءات الفوضوية والمشاريع التي من شأنها المساس بالبيئة وحياتهم، لذلك فرض المشرع ضوابط قانونية عند طلب رخصة البناء خاصة في المشاريع التي لا تحتوي على مخطط توجيهي للتهيئة والعمران حتى يتم التأكد من عدم مساسها بالبيئة والسلامة العمومية للسكان⁽⁴⁾، حيث نص المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد لقواعد العامة للتهيئة والتعمير وابتداء، من المادة 02 حتى المادة 04.

(1) - ناتوري سمير، الطعن في قرار رخصة البناء الية لحماية النظام العام العمراني، المجلة الاكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، الجزائر، المجلد 12، العدد 02، 2015، ص 497.

(2) - العيفاوي كريمة، دور القواعد العامة للتهيئة والتعمير في مجال التنظيم العمراني، مجلة دقاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، المجلد 13، العدد 02، 2021، ص 132.

(3) - اقلولي اولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري " اهداف حضرية ووسائل قانونية "، مرجع سابق، ص 106.

(4) - حسينة غواس، الاليات القانونية لتسيير العمران، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة، 2011-2012، ص 10.

حيث نصت المادة 02 منه جاء في مضمونها إذا كانت البنايات من طبيعتها أن تمس السلامة أو الأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها، يمكن رفض رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض من اجل البناء أو منحها شريطة احترام الأحكام الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها (1).

و باستقراء هذه المادة نجد انها تلزم طاب رخصة البناء من التأكد من أن البناء المراد تشييده لا يشكل موقعه أو مساحته أي خطر على السلامة العمومية أو كان هذا البناء المراد تشييده على هاته الأرض معرض للأخطار الطبيعية كالفيضانات وانجرافات التربة أو انزلاقها وعليه لا يمكن أن تمنح لطلب البناء في مثل هذه الحالة رخصة البناء وهذا ما نصت عليه المادة 03 من المرسوم نفسه " اذا كان البناء أو التهيئة مقررا في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات والانحراف وانخفاضا التربة وانزلاقها والزلازل والجرف، يمكن رفض رخص البناء أو التجزئة أو منحها بالشروط الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها " .

و الذي اكد عليه القانون رقم 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في اطار التنمية حيث نص على مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تخفيض من الإصابات تجاه الأخطار كيفية الحماية منها، أو أن البنايات المراد تشييدها احتمالية تعرضها لأضرار خطيرة(2).

أما المرسوم التنفيذي رقم 91-175 الذي نص على القواعد التي تتعلق بالصحة فقد نصت المادة الخامسة منه بالزامية أن ترفق طلب الحصول على رخصة بدراسة مدى التأثير في البيئة، حول كل أعمال التشييد والبناء التي تسبب ضررا مباشرا للغير أو غير مباشر في الحاضر والمستقبل(3).

(1) - راجع نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، مرجع سابق.

(2) - لتفصيل أكثر راجع احكام القانون رقم 04-20 المؤرخ في 25-12-2004 والمتعلق بالوقاية من الاخطار الكبرى وتسيير الكوارث في اطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 02، 2004.

(3) - تنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-175 المؤرخ في 28-05-1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء على ما يلي (اذا كانت البنايات أو التهيئات بفعل موضعها ومالها أو حجمها، من طبيعتها تكون لها عواقب ضارة بالبيئة، يمكن رفض رخصة البناء أو التجزئة أو منحها شريطة تطبيق التدابير التي اصبحت ضرورية لحماية

ضف إلى ذلك هناك قواعد قانونية منها المواد 13، 14، 15، 16، 17، 18، التي نصت على الزامية تطهير وتنقية المياه الصالحة للشرب والعمل على تنقية قنوات الصرف الصحي والمياه من الاوساخ والقاذورات.

حيث احترام القواعد الدنيا للتهيئة، إذ يجب أن تمنح رخصة البناء للأشغال أو البنايات التي من شأنها أن لا تمس بالبيئة أو تسبب اخطارا في المستقبل أو العمارات التي تشيد والمعزولة عن الطرق العمومية تقاديا لحدوث الحرائق أو مخاطر أخرى⁽¹⁾.

ثانيا: القواعد المتعلقة بمظهر البنايات.

حيث نصت المادة 27 والمادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 الذي حدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء على القواعد المتعلقة بمظهر البنايات على سبيل الحصر لما لها من انعكاسات على المنظر الجمالي للبنايات وتناسقها⁽²⁾.

البيئة، طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم: 90-78 المؤرخ في 27-02-1999 المتعلق بدراسة التأثير على البيئة)، وبالرجوع إلى المرسوم: 90-78 نجد أنه نص على أن نظام دراسة التأثير على البيئة هو اجراء قبلي تخضع إليه جميع اشغال واعمال التهيئة والمنشأة الكبرى بسبب اهميتها وابعادها واثارها أن تلحق ضررا مباشرا أو غير مباشر بالبيئة لا سيما الصحة العمومية والفلاحة والمساحات الطبيعية والحيوانات والنباتات والمحافظة على الاماكن والاثار وحسن الجوار، وهذا وفقا لما اتجه إليه القانون 83-03 المؤرخ في 05-02-1983 ج ر عدد 380 المؤرخة في 08-02-1983 الذي يعتبر دراسة التأثير على البيئة وسيلة اساسية للنهوض بحماية البيئة وانها تهدف إلى معرفة وتقدير الانعكاسات المباشرة للمشاريع على التوازن البيئي وكذلك على اطار ونوعية معيشة السكان.

⁽¹⁾ - ولد على عمار ماسينيسا، رخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة المعيار، جامعة تيسمسيلت، الجزائر، المجلد 08، العدد 01، 2017، ص 166.

⁽²⁾ - تنص المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-175 على ما يلي (يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة، اذا كانت البنايات والمنشأة المزمع بناؤها تمس بموقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الاماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية وكذا بالمحافظة على افاق المعالم الاثرية.

يجب أن تبدي البنايات بساطة في الحجم ووحدة في المظهر والمواد المتماشية مع الاقتصاد الصحيح في البناء وتماسك عام للمدينة وانسجام المنظر.

يجب أن يكون للجدران الفصلة والجدران العمياء (بدون نوافذ) من البناية، عندما لا تتكون من نفس المواد التي بنيت بها الواجهة الرئيسية، مظهر ينسجم مع مظهر الواجهات، ويجب أن تتسجم البنايات المعدة لاحتواء مراكز المحولات الكهربائية، مع كافة الهندسة المعمارية والمنظر العام)، وتضيف المادة 31 من نفس المرسوم على ما يلي (يمكن أن يتوقف انشاء أو توسيع مجموعة سكنية أو بنايات ذات طابع صناعي أو مستودعات وكذا البنايات الخفيفة أو المؤقتة، على شرط تهيئة حاجز الخطورة وسياج أو فرض حد من الارتجاج).

اذ يجب أن تكون العمارات أو البنايات التي يراد تشييدها أن لا تؤثر على المظهر الجمالي للمدينة وذلك من خلال التحقق من كون هاته الأشغال لا تمس المناظر الطبيعية وتتلف المنظر العام للمدينة أو تمس بتغيير المعالم الاثرية والتاريخية، وان تكون البنايات تكتسي البساطة في عمرانها من حيث الحجم والشكل ومواد المستعملة في البناء حتى نحمي المدينة والبيئة من الاستغلال المفرط للمناطق والفضاءات، كما تنص المادة 28 من المرسوم التنفيذي 91-175 السالف الذكر، أنه فيما يتعلق بعلو البنايات، وعلى اعتبار أن كل أشغال البناء التي تقع في المناطق العامرة، يجب أن تحترم الحد الأدنى المعمول به، اما فيما يخص البنايات الخارجة عن التركيز العمراني فيجب أن يكون علوها متناسقا مع المحيط، فيجب أن يكون علوها منسجما مع المحيط كحالة بناية من عشرة طوابق أو اكثر في قرية صغيرة لا يتجاوز ارتفاع الأبنية فيها الطابقين وبالنسبة للسياج يجب أن يكون متناسقا مع البناية الرئيسية ولا يتعدى مترين أو أربعين سنتيمتر طوال طرق المرور وان يقل عن متر وخمسين سنتيمتر انطلاقا من الرصيف⁽¹⁾.

فلا تمنح رخصة أبناء اذا كان البناء المراد تشييده من شأنه أن يمس بالمساحات الخضراء بسبب موقعه أو مساحته من شأنها قطع مجموعة من الأشجار، كما لا يجوز أن تمنح رخصة البناء في الأراضي الخصبة الصالحة للزراعة وهذا ما أكدته ونصت عليه المادة 28 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم⁽²⁾.

ثالثا: القواعد المتعلقة بالبنايات ذات الاستعمال السكني.

نص المرسوم التنفيذي رقم 91-175 الذي حدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء والمتعلقة بالبنايات ذات الاستعمال السكني والمحددة من المادة 32 إلى المادة 45.

(1) - لتفصيل اكثر يرجى الاطلاع على المادة 28 من المرسوم التنفيذي 91-175 مرجع سابق.

(2) - تنص المادة 28 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ج ر عدد 1918 المؤرخة في 18-04-1987 على ما يلي (يمكن أن يترتب على عدم احترام الجماعة التي تتكون منها المستثمرة الفلاحية الجماعية لالتزاماتها فقدان الحقوق ودفع تعويض عن الضرر أو التلف أو نقص القيمة لصالح الدولة وذلك تطبيقا للطرق القانونية).

حيث نصت المادة 32 من المرسوم المذكور في الفقرة اعلاه، أن هذه القواعد تتعلق بالعمارات ذات الاستعمال السكني التي عرفها بانها المحلات التي تستعمل للسكن ليلا ونهارا، والتي تستلزم أن تشمل غرضا رئيسية مخصصة للاستراحة وغرضا ثانوية معدة لأعمال حفظ الصحة كقاعات المياه والمغاسل والمراحيض ومساحات المرور وغيرها من وسائل حفظ الصحة⁽¹⁾....الخ.

حيث نص المشرع في أن تكون حيطان الغرف تتميز بالسهولة في صيانتها.

و أن تكون لكل غرفة رئيسية مساحة ادنى 10 امتار مربعة ولا يقل اصغر مقياس على مترين وسبعين سنتمترا وان يكون علوها لا يقل عن مترين وسبعين سنتمترا واما في حالة السقف المائل، يجب أن لا يقل عن مترين وعشرين سنتمترا ويكون للمطبخ مساحة ادناها ستة امتار مربعة.

كما يكون جدران المطبخ تحتوي على اسقف وجدران وارضيات عازلة وقابلة للغسل وسهلة في الصيانة وحوض مزود بمجرى للمياه وحنفية فوق الحوض الماء وقناة لإفراز الغازات المحروقة والبخار وتهوية طبيعية دائمة وفعالة.

و عليه نستنتج مما سبق أن التخطيط العمراني من أدوات التهيئة التي تحقق التنمية المستدامة على المدى البعيد، وحماية المحيط والبيئة من الأخطار التي تنجم عن البناءات الفوضوية، والاستغلال لاعقلاني في المناطق الفارغة، وفي حالة غيابها يخلق عدم توازن وتناسق في المنظر الجمالي للمدينة، وتندثر المناطق التراثية والثقافية مع مرور الزمن⁽²⁾.

المطلب الرابع: أدوات التهيئة الإقليمية.

بالإضافة إلى أدوات التهيئة العمرانية⁽³⁾ السالفة الذكر والمنصوص عليها في القانون

(1) - مجاجي منصور، ادوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات العلمية، معهد العلوم القانونية والادارية، المركز الجامعي يحي فارس، المدينة، الجزائر، العدد 01، 2007، ص 15.

(2) - بولقواس سناء، استراتيجية التخطيط العمراني المستدام ومراعاة البعد البيئي في المناطق الحضرية دراسة تحليلية في احكام القانون الجزائري، مجلة دراسات وابحاث، المجلة العربية في العلوم الانسانية والاجتماعية، جامعة عباس بغرور، خنشلة، الجزائر، مجلد 10، عدد 03، 2018، ص 78.

(3) - سليمان الطماوي، مبادئ علم الادارة العامة، دار الفكر العربي، مصر، الطبعة 05، 1972، ص 186.

90-29 المعدل والمتمم والتي اعتمدت عليها الجزائر في تسيير وتنظيم مجالها الحضري وتوجهاتها العمرانية، فأنها وضعت نوعا آخر من الأدوات لتسيير المجال العمراني الحضري وهي أدوات التهيئة الإقليمية والتي تهدف إلى الحفاظ على الفضاء الوطني وتنميته المستدامة وذلك نظرا لما وصلت إليه تهيئة الإقليم من أهمية خصوصا بعد صدور القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة وعليه وضمن دراستنا لهذا المطلب وجب التطرق إلى أسس السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم في فرع اول، بينما نتناول بالدراسة أنواع أدوات التهيئة الإقليمية في فرع ثاني بينما نتطرق إلى دور أدوات التهيئة الإقليمية في تحقيق التنمية المستدامة.

الفرع الأول: أسس السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وفقا للقانون 20/01.

لقد تطر القانون رقم: 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة إلى الأدوات المتعلقة بتهيئة الإقليم والتي من طبيعتها ضمان الفضاء الوطني لتنمية منسجمة، ومتماسكة ومستدامة، وذلك على أساس الخيارات الاستراتيجية التي تقتضيها التنمية المنضوية تحت هذا النوع، والسياسات التي تساعد على تحقيق هذه الخيارات⁽¹⁾.

و تهدف السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة إلى تنمية كل الإقليم الوطني على أساس مقومات كل فضاء جهوي، هذا وتهدف أيضا إلى خلف الظروف الملائمة لحماية الثروة الوطنية وتنميتها⁽²⁾، وكذا توفير التشغيل وجعل الحظوظ في الترقية والازدهار متساوية بين جميع المواطنين⁽³⁾.

كما تهدف أيضا إلى ما يلي:

-التوزيع المناسب لدعائم التنمية ووسائلها بين للمناطق والأقاليم بهدف تخفيف

(1) - مؤمن محمد ذيب نصر، التخطيط العمراني من منظور جغرافي، غزة، فلسطين، معهد SEM لتغير المناخ، 2013، ص 11.

(2) - حجري فؤاد، العقار - الاملاك العمومية واملالك الدولة - ديوان المطبوعات الجامعية، بدون سنة نشر، الجزائر، ص 545.

(3) - بودلال علي، اشكالية الاقتصاد الغير رسمي واثره على الاقتصاد الرقمي في الجزائر، مداخلة ضمن فعاليات الملتقى الوطني الاول حول الاقتصاد الجزائري في الالفية الثانية يومي 21 و 22 من شهر ماي عام 2002، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة البليدة، الجزائر.

الضغوط على الساحل والمناطق الحضرية والمدن الكبرى.

- ترقية المناطق الجبلية والهضاب العليا والجنوب.

- دعم الأوساط الريفية والأقاليم والمناطق والجهات التي تعاني صعوبات وتفعيلها من أجل استقرار ساكنيها.

- إعادة التوازن البنية الحضرية وترقية الوظائف الجهوية والوطنية والدولية للحواضر والمدن الكبرى.

- حماية الفضاءات والمجموعات الهشة ايكولوجيا واقتصاديا وتهيئتها.

- حماية الأقاليم والسكان من الأخطار المرتبطة بالتقلبات الطبيعية.

- الحماية والتثمين والتوظيف العقلاني للموارد التراثية والطبيعية والثقافية وحفظها للأجيال القادمة⁽¹⁾.

بالإضافة إلى ما سبق فإن السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم تهدف إلى إرساء الوحدة الوطنية مع دمجها ومتطلبات السيادة الوطنية والدفاع عن الإقليم، وفي هذا الصدد فإن الدولة وطبقا لأحكام المادة 05 من القانون 20/01 تضمن تعويض العوائق الطبيعية الجغرافية للمناطق والأقاليم وذلك لضمان تثمين الإقليم الوطني وتنميته وإعمارها بشكل متوازن⁽²⁾.

و كذا تصحيح الفوارق المتباينة بخصوص الظروف المعيشية من خلال نشر الخدمات العمومية بشكل متوازن بالإضافة إلى محاربة كل أسباب التهميش في الأرياف والمدن.

دعم الأنشطة الاقتصادية حسب أماكن تواجدها وضمان توزيعها وانتشارها ودعمها عبر كل التراب الوطني بالإضافة إلى التحكم في النمو المتسارع للتجمعات الحضرية والمدن وتنظيمه.

⁽¹⁾ - القانون رقم 20/01 المؤرخ في 2001/12/12 يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج ر مؤرخة في 2001/12/15.

⁽²⁾ - المادة 05 من القانون 20/01 مرجع سابق.

الفرع الثاني: أنواع أدوات تهيئة الإقليم.

لقد وضع القانون 20/01 عدة مخططات، وقد عمد إلى تقسيمها إلى مخططات فضائية وأخرى قطاعية، كما خص بعض المناطق بمخططات خاصة بها وذلك نظرا لخصوصيتها وذلك بإدراج التنمية المستدامة ضمن هذه الأدوات، وبإعطاء نظرة أخرى للتخطيط المجالي والمكاني، بما يأخذ بالحسبان خصوصيات بعض المناطق وذلك بغرض تجسيد السياسة الجديدة فيما يخص مجال تهيئة الإقليم لكي تتماشى مع المستجدات الوطنية والدولية⁽¹⁾، وعليه نتطرق إلى هذه المخططات وفق ما يلي:

01/ على الصعيد الوطني:

المخطط الوطني لتهيئة الإقليم SNAT: والملاحظ أن المشرع الجزائري قد نص على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ضمن نص المادة 07 من القانون 01-20 السالف الذكر، كأداة للتهيئة، يشمل كامل التراب الوطني⁽²⁾، وهو بذلك يترجم التوجهات الاستراتيجية والأساسية التي من خلالها تتدخل السلطات العمومية في ميدان التهيئة والتعمير والتنمية المستدامة للإقليم الوطني⁽³⁾.

ان المخطط الوطني لتهيئة الإقليم هو عبارة عن وثيقة تعلن من خلالها الدولة عن مشروعها الإقليمي والذي يترجم عمل الحكومة لضمان التوازن الثلاثي والمتمثل أساسا في، الانصاف الاجتماعي، الفعالية الاقتصادية، البعد البيئي في اطار التنمية المستدامة، وهذا على كل الإقليم الوطني ولمدة زمنية تم تحديدها بـ 20 سنة اي إلى غاية عام 2030 وقد حددت أهدافه ضمن المادة 09⁽⁴⁾ من القانون 01-20 المتضمن تهيئة الإقليم وتنميته

(1) - عباس راضية، تهيئة الاقليم والتعمير في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 02، المجلد 02، العدد 02، 2012، ص 55.

(2) - يوسف نور الدين، المخطط الوطني لتهيئة الاقليم وسيلة للمحافظة على العقار والبيئة وعصرنة المدن، مداخلة القيت ضمن فعاليات الملتقى الوطني حول اشكالات العقار الحضري واثرها على التنمية في الجزائر، يومي 17 و18 فيفري عام 2013، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محد خيضر، بسكرة، الجزائر.

(3) - ADJA Djilali. DROBENKO Bernard. Droit de l'urbanisme. Berti Edition. Alger.2007. p 93.

(4) - وفقا للمادة 09 من القانون 01-20 المتضمن تهيئة الاقليم وتنميته المستدامة فان المخطط الوطني لتهيئة الاقليم يهدف إلى ما يلي:

- الاستغلال العقلاني للفضاء الوطني وخاصة توزيع السكان والانشطة الاقتصادية على كافة الاقليم الوطني.

المستدامة والذي شرع في تطبيقه بعد المصادقة عليه بموجب القانون⁽¹⁾ 10-02 المؤرخ في 29-06-2010.

02/ على الصعيد الجهوي:

المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم SRAT: يعتبر المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم الاداة القانونية التي من خلالها يتم تحديد التوجهات الأساسية للتنمية المستدامة في نطاق برنامج الجهات، شريطة ضمان التوافق مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، يتضمن المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم تبعا لأحكام المادة 49 من القانون 20/01 المتضمن تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، فان المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم يتضمن ما يلي⁽²⁾:

- تقييم الاوضاع.

- وثيقة تحليلية استشرافية.

- خطة مرفقة بوثائق خرائطية تبين مشروع تهيئة الإقليم والتنمية المستدامة لكل برنامج جهة.

- مجموعة الترتيبات المتعلقة بمشروع تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.

هذا وتعمد الدولة إلى إعداد المخططات الجهوية لتهيئة الإقليم لمدة 20 سنة وتتم

- تثمين الموارد الطبيعية واستغلالها العقلاني.

- التوزيع الفضائي الملائم للمدن والمستوطنات البشرية من خلال التحكم في نمو التجمعات السكنية وقيام بنية حضرية متوازنة.

- دعم الانشطة الاقتصادية المعدة حسب الاقليم.

- حماية التراث الايكولوجي الوطني وتنميته.

- حماية التراث التاريخي والثقافي وترميمه وتنميته.

- تماسك الاختيارات الوطنية مع المشاريع التكاملية الجهوية.

(1) - هاجر شنيخر، استراتيجية التهيئة الاقليمية لتحقيق التنمية المستدامة والفعالية الاقتصادية - المخطط الوطني لتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة (SNAT) نموذجاً-، مجلة العلوم الانسانية لجامعة ام البواقي، الجزائر، المجلد 07، العدد 03، 2020، ص 200.

(2) - مقتطف من مقال تحت عنوان: التهيئة العمرانية في الجزائر الاستراتيجية والادوات، منشور على الموقع الإلكتروني لمدينة العمران، على الرابط التالي: <https://dgiurbs.blogspot.com>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 04-05-2022 على الساعة 10: 28.

المصادقة عليها حسب التنظيم المعمول به، ويتم بعد مشاورات للندوة الجهوية لتهيئة الإقليم وتميمته المستدامة وذلك وفقا لما هو منصوص عليه في المادة 50 من القانون 20/01.

03/ على الصعيد المحلي:

مخطط تهيئة الإقليم الولائي PAW: فتبعا لأحكام المادة 53 من القانون 20/01 يحدد المخطط الولائي لتهيئة الإقليم بالنسبة لإقليم كل ولاية على اعتبار انها إدارة محلية بمفهوم القانون الإداري¹ يتضمن يلي:

- مخططات تنظيم الخدمات المحلية ذات المنفعة العمومية.

- السلم الترتيبي العام وحدود تمدن التجمعات الحضرية والريفية.

كما يهتم بالمشاركة في إعداد وتنفيذ المخططات الجهوية للولاية المعنية، ويعبر عن المستوى المرجعي والأساسي للتنمية المحلية، ذلك أن الولايات تعتبر هي المجال الطبيعي لتنفيذ التوجهات والمبادئ المحددة في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم والمخطط الجهوي لتهيئة الإقليم⁽¹⁾.

و الجدير بالذكر أن مدة هذا المخطط وحسب المادة 55⁽²⁾ من القانون 20/01 هي مدة المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم والتي تقابل مدة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، كما تتم المصادقة عليه من قبل المجلس الشعبي الولائي وذلك حسب التنظيم المعمول به في هذا المجال.

وبالإضافة إلى مخطط تهيئة الإقليم الولائي كألية قانونية للتهيئة الإقليم على المستوى المحلي، هناك المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي واللذان تطرقنا لهما بالتفصيل فيما سبق في الفصل الأول من الباب الأول.

(1) - بشايبية وفاء، استراتيجية التنمية المستدامة اداة لتجسيد الاندماج الإقليمي " حالة المخطط الوطني لتهيئة الاقليم " مجلة الفكر القانوني والسياسي جامعة عمار ثلجي الاغواط، الجزائر، المجلد 02، العدد 01، 2018، ص 208.

(2) - تنص المادة 55 من القانون 20/01 المؤرخ في 12-12-2001 المتعلق بتهيئة الاقليم وتميمته المستدامة، ج ر عدد 77 المؤرخة في 15-12-2001 على ما يلي (بعد مخطط تهيئة اقليم الولاية للمدة التي يشملها المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم).

و يعرض على المجلس الشعبي الولائي للمصادقة عليه.

تتم المصادقة على مخطط تهيئة اقليم الولاية عن طريق التنظيم).

الفرع الثالث: دور أدوات تهيئة الإقليم في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة.

تعتبر التنمية المستدامة منهج جديد لوضع حد للمشاكل القائمة في المدن بصفة عامة وكذا رسم سياسة جديدة في التخطيط العمراني الحضري، والهدف العام من السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم التي وضعتها الدولة الجزائرية هو تحقيق تنمية مستدامة متوازنة ومنسجمة مع جميع مكونات الإقليم الوطني، وهذه الأخيرة تأخذ بالاعتبار خصائص ومؤهلات كل فضاء جهوي أو محلي.

و تظهر الأهمية البالغة للتنظيم في المجال العمراني كونه ضروري في ظل التغيرات المتباينة في التركيبة الاجتماعية للمجتمع الجزائري والتزايد الضخم في عدد السكان وكذا تزايد الحاجة إلى الخدمات الحضرية المتطورة من حيث النوع ومن حيث الكم، أين فرض على المشرع التدخل عن طريق قانون العمران، وهذا ما حدث فعلا في اغلب دول العالم على غرار ما جاء به المشرع الجزائري (1).

و قد اعتمد المشرع الجزائري المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في قانون تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة إلى جانب المخططات التوجيهية والتي تعتبر مرجعية مركزية لمخططات التهيئة والتعمير، هذه الأخيرة التي تعتمد في سياستها المتعلقة بشغل المجال العمراني وتهيئته بصفة مستدامة على التدرجية في ترجمة التوجهات العامة إلى مخططات قطاعية ومخططات جهوية هذه الأخيرة التي تقضي على الاختلالات والتفاوتات الحاصلة بين الجماعات المحلية في التزامها بالسياسة الوطنية لحماية البيئة، وصولا إلى احداث توازن وتكاملا وانسجاما للتدخل الوقائي لحماية البيئة على الصعيد الوطني والمحلي، وعليه فوضع اطار تشريعي منسجم يسمح بترقية المدينة والتحكم في العمران تماشيا مع المتغيرات التي لازمت التنمية المستدامة عبر قواعد قانونية موجهة لمساعدة المشرفين على تنظيم وتهيئة المجال العمراني الحضري (2).

(1) - عزري الزين، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، العدد 06، افريل 2010، ص 31.

(2) - قداري امال، دور أدوات التهيئة والتعمير في التوفيق بين مقتضيات حماية البيئة واعتبارات التنمية المستدامة، مرجع سابق، ص 107.

و حسب نص المادة 09 من القانون 20/01 فان المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يهدف الى:

- ضمان الاستغلال العقلاني للمجل الوطني، خاصة فيما يتعلق بتوزيع السكان وكذا الأنشطة الاقتصادية على كافة التراب الوطني.
- ضمان الاستغلال العقلاني وتثمين الموارد الطبيعية.
- دعم الأنشطة الاقتصادية المعدة حسب الإقليم.
- حماية التراث الثقافي والتاريخي وترميمه وتثمينه.
- التوزيع الملائم للمدن والتجمعات الحضرية وذلك من خلال التحكم في نمو التجمعات السكنية وإقامة بنية حضرية متوازنة ومتوافقة.
- حماية التراث الايكولوجي الوطني وتنميته⁽¹⁾.

من خلال ما سبق ذكره ومن خلال المهام التي انيط بها المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يطرح التساؤل عن مدى الزامية هذه المهام وامدى درجة التحجج بها في مواجهة الغير.

ما يمكن ملاحظته على هذه المهام انها تفتقر إلى الطابع الأمر، فبالرجوع إلى المادة 08 من القانون 20/01 يتبين من خلالها أن المشرع الجزائري كيف تدخلات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بانها مجرد توجيهات بسيطة، نصل إلى نتيجة منطقية وهي غياب الطابع القمعي للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم، الذي يعتبر مجموعة من القواعد والمبادئ التي تهدف إلى تنظيم النشاط الحضري وان تنفيذه لا يخضع إلى الطابع الالزامي⁽²⁾.

الا أنه من جهة أخرى يمكن استخلاص الطابع الالزامي للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم، كون يمكن الاحتجاج به في مواجهة المتعاملين في مجال العمران وتهيئة الإقليم، باعتبار إمكانية تكييف تدخلاته بقواعد منبثقة من قانون العمران، وعلى هذا الأساس فان المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يتصدر قواعد التعمير، وبالنتيجة فان مختلف مخططات التهيئة والتعمير يجب أن تنبثق منه، فمن خلال ما نصت عليه المادة 20 من القانون رقم

(1) - المادة 09 القانون رقم: 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.

(2) - المادة 08 من القانون رقم: 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.

20/01 فانه يصادق عليه عن طريق التشريع لمدة 20 سنة، كما يمكن أن يكون موضوع تقييم دوري وموضوع تحيين كل 05 سنوات حسب ذات الإشكال القانونية، كونه من أدوات تهيئة الإقليم التي تشمل كافة الإقليم الوطني، وهو الذي يترجم الترتيبات الاستراتيجية الأساسية ويطورها فيما يتعلق بالسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة أين تلتزم الدولة بالقضاء على الفوارق في ظروف الحياة وكذا تصحيحها، بالإضافة إلى دعم الأنشطة الاقتصادية حسب طبيعتها وموضعها، وتصحيح الاختلاف الإقليمية وكذا تنظيم نمو المدن وتوسعها والتحكم فيه بشكل شامل⁽¹⁾.

(1) - اقلولي ولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، اهداف حضرية ووسائل قانونية، مرجع سابق، ص 122.

خلاصة الفصل:

من خلال دراسة الفصل الأول الذي جاء تحت عنوان ادوات التهيئة العمرانية آلية قانونية لحماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة وذلك دائما في اطار ما يعرف بسياسة المدينة، وما يمكن قوله في هذا المقام أنه من خلال هذا الفصل توصلنا إلى فكرة عامة أن المشرع الجزائري حاول جاهدا وبشتى السبل وضع سياسة عمرانية رشيدة يمكن من خلالها اشاء نسق عمراني متكامل ومتجانس، كما يهدف في كل الاحوال إلى حماية البيئة وتحقيق استدامة بيئية في الوسط العمراني، ويتجلى ذلك كما سبق تفصيله بموضوع الفصل في القانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية المؤرخ في 27-01-1987 أين وضع المشرع الجزائري ما يعرف بالخطة الوطنية، والتي من خلالها يضع رؤية شاملة لاستغلال المكان على المستوى الوطني، وكذا الحطة الجهوية التي تعنى بوضع تصور شامل لاستغلال المكان على المستوى الجهوى، وذلك مراعات لخصوصية كل منطقة من مناطق التراب الوطني وما تتطلبه من استراتيجيات ودراسات متعلقة بالتهيئة والتعمير، بالإضافة إلى ما سبق فان المشرع الجزائري ومن خلال القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤرخ في 01-12-1990 فقد وضع مجموعة من ادوات التهيئة والتعمير في محاولة منه إلى الارتقاء بالسياسة العمرانية بما يتماشى ومتطلبات الحياة اليومية للمواطنين وبما يتماشى والنمو الديموغرافي المتسارع، ومن هذه الادوات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي، بالإضافة إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وقد توصلنا من خلال هذا الفصل أنه هذه الادوات ساهمت بشكل كبير في تحسين النسق العمراني في الجزائر، كما ساعدت على تنظيم التوسع العمراني، كما لعبت دور كبير في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة، من خلال الحفاظ على الأراضي ذات الطابع الفلاحي وكذا المناطق ذات الحماية الخاصة منها تلك الموسومة بالمناطق السياحية وتلك المصنفة كمحميات اثرية.

الفصل الثاني:

الوسائل القانونية للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة في اطار التنمية المستدامة

و يمكن القول في هذا المقام اننا وبصدد دراسة هذا الفصل الذي جاء تحت عنوان الوسائل القانونية للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة، الذي نقسمه إلى مبحثين أين نتناول في المبحث الأول " الوسائل القانونية للتهيئة والتعمير السابقة لعملية البناء "، في حين نتطرق في المبحث الثاني إلى " الوسائل القانونية للتهيئة والتعمير اللاحقة على عملية البناء".

المبحث الأول: الوسائل القانونية للتهيئة والتعمير السابقة لعملية البناء.

و نتناول في هذا المبحث الذي جاء تحت عنوان الوسائل القانونية للتهيئة و التعمير السابقة لعملية البناء ، شهادة التعمير و دورها في حماية البيئة و تحقيق التنمية المستدامة في المطلب الأول ، بينما نتعرض في المطلب الثاني الى رخصة البناء ودورها في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة ، بينما نتطرق في المطلب الثالث الى رخصة التجزئة ودورها في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة.

المطلب الأول: شهادة التعمير ودورها في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة.

ان شهادة التعمير تعود في الاصل إلى القانون الفرنسي⁽¹⁾، وتعتبر وثيقة تحدد معالم مشروع أي بناء ، حيث أن القانون أسس لهذه الشهادة والتي لم تكن موجودة من قبل بان اعطى للمواطنين حق التعرف على وضعية عقاره غير المبني ومنه اتخاذ الخطوة المناسبة وذلك ربحا للوقت والجهد وعليه سنتناول في هذا المطلب مفهوم شهادة التعمير والفرع ثاني سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في اصدار شهادة التعمير اما الفرع ثالث يتعلق بالآثار المترتبة عن شهادة التعمير.

⁽¹⁾-Henri Jacquot. certificat d'urbanisme. Dalloz. action sous la direction. D Yves hegouz.1996. p 32.

الفرع الأول: مفهوم شهادة التعمير.

أولاً: تعريف شهادة التعمير: (1)

وضع المشرع مفهوما لشهادة التعمير ضمن أحكام نص المادة 02 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي 15-19 بالقول انها شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني بها تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية.

كما عرفها البعض الآخر بانها⁽²⁾ " أداة اعلام مسبقة للمتدخلين في التعمير لبيان حقوقهم في البناء " .

كما عرفها البعض الآخر بالقول بانها من شهادات التعمير ذات الطابع الاعلامي⁽³⁾، بينما ذهب البعض الآخر إلى القول انها⁽⁴⁾ " تعتبر من الأحكام التي تضبط الأراضي العامرة، والأراضي القابلة للتعمير، كما تسمح هذه الشهادة لصاحبها، من التعرف إلى وقعه من اهتمامات السلطة المحلية بموضوع حركة البناء والتنظيم العمراني من خلال المخططين "

اتفقت هاته التعريفات في مجملها على شهادة التعمير هي بمثابة اعلام للمعني بها الغرض منها اعلام المعني بها على حقوقه في البناء على العقار موضوع الشهادة والتي تم تقريرها من طرف السلطة المختصة بذلك كونها تحمل مواصفات القرار الإداري من الإدارة على طالبها والغرض منها اعطاؤه المعلومات الخاصة بالبناء محل طلب شهادة التعمير⁽⁵⁾.

باستقراءنا للتعريفات السابق ذكرها نجد أن التعريف الأخير وصفها بذكره أن شهادة

(1)- راجع نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07، الصادرة بتاريخ 12-02-2015.

(2)- Patrick Hoc réitére. Le certificat d'urbanisme. après la loi solidarité et renouvellement urbain. Guide pratique.p 31.

(3)- منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص 32.

(4)- عبد الرحمان عزاوي، الرخص الادارية في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بن عكنون، الجزائر، 2007، ص 586.

(5)- شهرزاد عوايد، سلطات الضبط الاداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015-2016، ص 98.

التعمير هي قرار إداري ناهيك على أن جل التعريفات اتفقوا على أن شهادة التعمير تعد بمثابة وثيقة إعلامية للعقار محل الشهادة.

حيث أن قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المادة 51⁽¹⁾ منه جعلت شهادة التعمير من حق كل شخص طبيعي أو معنوي له علاقة بالبناء سواء كان مالكا أو حائزا وهذا حسب قانون التهيئة والتعمير

ثانيا: مضمون شهادة التعمير:

شهادة التعمير تعد بمثابة وسيلة إعلامية هدفها التأكد من تخصيص الأرض المعدة للبناء وذلك على أساس معيارين هما⁽²⁾:

حيث هناك من يرى أن هاته الشهادة أي شهادة التعمير ليست من الرخص العمرانية كونها لا تمس بأصل الحق المعترف به للمالك، على خلاف الرخص لأنها تعلم المعني بالبناء جملة حقوقه كاملة وهذا يجنبه الكثير من المنازعات القضائية التي قد تعتريه مستقبلا ذلك أن هاته الشهادة تحدد⁽³⁾:

قوانين التهيئة والتعمير التي تم تطبيقا على الأرض محل البناء.

الحقوق المدخلة على القطعة الأرضية من ارتفاعات وكل الأحكام التقنية الأخرى.

مجمل الأخطار خاصة الطبيعية منها التي يمكن أن يتعرض لها الموقع لاسيما ظهور شروخ زلزالية نشطة على سطح الأرض أو حركات التربة من انزلاقات وانهيارات لتربة تمييع سقوط الحجارة أو الأراضي المعرضة للفيضانات.

الأخطار الخاصة بالتكنولوجيا والتي تكون المؤسسات الصناعية سببا فيها من قنوات نقل المواد البترولية والغاز وخطوط نقل الطاقة.

(1) - راجع نص المادة 51 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

(2) - عبد الله لعويجي، التعمير غير القانوني ودور الادارة في الحد منه، اطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابوبكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2016-2017، ص 307.

(3) - مزوري كاهنة، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، رسالة ماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2011-2012، ص 76.

ان الكوارث التي عرفتها مدينتي ارزيو وسكيكدة والكوارث الطبيعية من زلازل وفيضانات جعلت المشرع ولأجل حماية الإنسان قررها وادرجها عند تقرير حقوق البناء بان يجعلها مقيدة حماية لحقوق الإنسان من ذلك.

ثالثا: وثائق ملف شهادة التعمير: هذا ويمكن القول أن ملف شهادة التعمير يتكون من الوثائق التالية⁽¹⁾:

- طلب يحدد هوية الشخص المعني بالطلب وموضوع الطلب واسم المالك والعنوان والمساحة والمراجع المسحية.

- تصميم بخصوص الوضعية، وتصميم للأرض يكون حسب الشكل اللازم.

الفرع الثاني: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في اصدار شهادة التعمير.

أولا: تلقي ملف شهادة التعمير والتحقيق فيه.

يودع ملف طلب شهادة التعمير لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل القطعة بالوثائق الهامة والضرورية وتكون من خمس نسخ مقابل وصع إيداع يتضمن كل الوثائق المرفقة وتكون مؤرخة. ويكون ذلك خلال 8 أيام من تاريخ الإيداع ليرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال هاته الفترة الملف إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية وذلك⁽²⁾:

01/ يتم تسليم نسخة واحدة من الملف الخاص بشهادة التعمير اذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي من سلم الشهادة كونه ممثلا للبلدية.

مصلحة التعمير للبلدية المختصة التي تحقق في الملف على أساس م ش ا للبلدية اذ يعتبر هذا الإجراء مرجعا لتحديد حقوق البناء بكل تفصيل ودقة وهذا يعد موضوع شهادة التعمير.

ان المشرع لما نص بتكليف مصلحة التعمير للبلدية والمختصة للتحقيق في ملف طلب

(1) - راجع نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مرجع سابق.

(2) - زغلول صليحة، النظام القانوني لشهادة التعمير ومنازعاتها، مجلة جامعة الامير عبد القادر للعلوم الاسلامية، قسنطينة، الجزائر، المجلد 34، العدد 02، 2020، ص 1060-1061.

شهادة التعمير احسن صنعا كونها أي المجلس الشعبي البلدي يغطي إقليم البلدية المعنية اقتصادا للوقت والجهد لجميع الأطراف

02/ وتقدم 4 نسخ من ملف طلب شهادة التعمير، اذا كان تسليم رئيس المجلس الشعبي البلدي الشهادة بصفته ممثلا للدولة في هاته الحالة ولغياب م ش ا الخاص بالبلدية محل القطعة الأرضية موضوع طلب شهادة التعمير فان مصلحة الدولة هنا على مستوى الولاية تقوم بدراسة الملف ويقوم رئيس المجلس لشعبي البلدي بتحضير الشهادة باسمه وذلك باستشارة هيئة الفلاحة والسياحة والثقافة والحماية المدنية اذا تطلب الأمر ذلك خلال اجل محدد بشهرين تقوم هاته الهيئات بالرد على الاستشارة وبعدها تقوم مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بإعادة الملف متضمنا رايها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي⁽¹⁾.

حيث تقوم مصلحة الدولة المختصة بالتعمير بدور ذي أهمية قصوى من خلال الاستشارة لجميع الإدارات وذلك لضمان تحقق أهداف قانون التعمير.

ثانيا: قرار منح شهادة التعمير:

رئيس المجلس الشعبي البلدي هو الوحيد المؤهل قانونا بان يصدر قراره بخصوص تسليم شهادة التعمير لطالبا، متى توافرت الشروط المنصوص عليها قانونا، ومتى كان هذا الملف مدعم بالوثائق الضرورية، فخلال اجل شهرين من تاريخ إيداع الملف وتكون سلطته هنا مقيدة في القرار الواجب اتخاذه⁽²⁾.

1- بصفته ممثلا للبلدية:

شهادة التعمير يصدرها رئيس المجلس الشعبي البلدي بقرار كونه ممثلا للبلدية اذا كان المكان الذي توج به القطعة الرضية يغطيه في حينه المجلس الشعبي البلدي حيث يرسل نسخة من القرار الإداري الذي يحتوي شهادة التعمير إلى الوالي المختص إقليميا بما يسمح

(1) - راجع المادة 03 فقرة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مرجع سابق.

(2) - فردي كريمة، قانون لبناء والتعمير، محاضرات موجهة لطلبة الماستر تخصص تهيئة وتعمير، ص 33، منشور على الموقع الإلكتروني التالي: <https://fac.umc.edu.dz>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 09-05-2022 على الساعة 17: 58.

لهذا الأخير من أن يمارس الرقابة الإدارية الوصائية على رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للقانون.

2 - بصفته ممثلا للدولة:

ان رئيس المجلس الشعبي البلدي يصدر تحت سلطة الوالي المختص إقليميا قرارا بمنح الشهادة محل الطلب اذا كان الإقليم الذي توجد به القطعة الرضوية لا يقع ضمن مخطط شغل الأراضي هذا الأخير الذي يحدد حقوق البناء والارتفاقات علي الإقليم المعني⁽¹⁾.

تجدر الإشارة هنا إلى أنه عند توافر الشروط المتطلبة قانونا وما جاء بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أو بالاستناد إلى قواعد التهيئة والتعمير يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي تحت وصاية الوالي المختص إقليميا بإصدار قرار يتضمن شهادة التعمير لصاحب الطلب.

و يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في كلتا الحالتين بتبليغ القرار المتضمن منح شهادة التعمير إلى المعني خلال المدة القانونية كون الآثار المترتبة عن القرار المتضمن شهادة التعمير لا يرتب آثاره السارية في حق صاحب الطلب إلا من تاريخ تبليغه بالقرار وذلك احتكاما إلى ما نص عليه قانون التهيئة والتعمير، وكذا ما استقرت عليه أحكام القضاء الإداري⁽²⁾.

3- قرار تأجيل منح شهادة التعمير:

نشير هنا إلى أنه إذا كان مخطط شغل الأراضي في مرحلة الإعداد جاز لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يصدر قرارا بتأجيل منح شهادة التعمير ويكون التأجيل لمدة قانونية أقصاها سنة من تاريخ القرار، والسبب في هذا هو أن مخطط شغل الأراضي هو الذي يبين حقوق البناء ويحددها على مستوى الإقليم وبذلك تتجلى حقوق الارتفاق التي يمكن أن تنتقل العقار الذي يراد استصدار شهادة التعمير له.

(1) - محمد الصغير بعلي، قانون الإدارة المحلية الجزائرية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2004، ص 43.

(2) - جمال دوبي بونوة، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في التشريع الجزائري، مجلة القانون، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي احمد زبانة، غليزان، الجزائر، العدد 06، 2016، ص 09.

و يعتبر قرار التأجيل الآلية القانونية التي منحها المشرع الجزائري إلى السلطة المختصة بذلك ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي بغرض الكشف عن أحكام مخطط شغل الأراضي ومدى تأثيرها على القطعة الأرضية محل طلب شهادة التعمير والهدف من ذلك تفادي الإشكالات التي يمكن أن تثار في حال تسليم شهادة التعمير، وبعدها يتضمن مخطط شغل الأراضي أحكاما مخالفة لما تضمنته شهادة التعمير وفي هذا أيضا نقاديا للمنازعات التي يمكن أن تثار بهذا الخصوص.

4- القرار المتضمن رفض طلب شهادة التعمير:

ان طلب شهادة التعمير مثله مثل باقي طلبات الوصول على باقي الرخص والشهادات الإدارية يمكن أن يتم قبوله كما يمكن أن يقابل بالرفض وذلك للأسباب المشرعة التي يقرها القانون.

ففي طلب شهادة التعمير، فتبعا للتحقيق الذي تجريه مصلحة التعمير بالبلدية أو المصالح المكلفة بالتهيئة والتعمير على مستوى الولاية، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار يتضمن رفض تسييم شهادة التعمير وذلك اعتمادا على الأسباب المشروعة التي يقرها القانون احتكاما إلى ما تضمنه مخطط شغل الأراضي، وما جاء في مخطط التهيئة والتعمير.

في حالة رفض تسليم شهادة التعمير واذا كان صاحب الطلب غير مقتنع بالرفض الموجه له بإمكانه أن يقدم طعنا إداريا امام السلطة السلمية التي تعلوا مباشرة رئيس المجلس الشعبي البلدي، كما يمكنه اللجوء مباشرة إلى القضاء الإداري المختص إقليميا من اجل رفع دعوى قضائية لمخاصة قرار رفض تسليم شهادة التعمير⁽¹⁾، وذلك باتباع الإجراءات المعمول

(1) - الجدير بالذكر هنا أن الطعن السلمي أو ما يسمى بالتظلم الإداري المسبق، يعتبر اجراء جوازي وليس الزاميا ويمكن لصاحب الصفة والمصلحة اللجوء مباشرة امام القضائي الإداري المختص دون القيام بإجراءات التظلم والطعن وهذا ما نصت عليه المادة 830 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية أين اكدت على المبدأ الجوازي للتظلم امام الجهة التي اصدرت القرار وذلك بقولها (يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري، تقديم تظلم إلى الجهة الادارية مصدرة القرار في الاجل المنصوص عليه في المادة 529 اعلاه...).

بها في رفع الدعاوى امام الجهات القضائية الإدارية المختصة⁽¹⁾.

5- سكوت الإدارة ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي:

قد تتفاحس الإدارة المكلفة بتسليم شهادة التعمير والممثلة في البلدية ممثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي عن الرد عن طلب الطرف المعني، فهنا سكوتها يعتبر قبولا ضمنيا للطلب الخاص بتسليم شهادة التعمير، وهنا اقر المشرع الجزائري لصاحب الطلب الحق اما في اتباع طريق الطعن التدرجي أو الحق في اللجوء إلى القضاء مباشرة من اجل مخاصمة البلدية عن قرار الرفض الضمني.

ننوه هنا إلى أن الكثير من الفقهاء والباحثين في الحقل القانوني يرون أن الطبيعة القانونية لشهادة التعمير انها ذات طابع اعلامي " وثيقة إعلامية " ومن ثمة لا داعي وجدوى من الطعن الإداري والقضائي في حالة سكوت الإدارة عن عدم الرد على طلب الحصول عليها أو رفض الطلب نهائيا، إلا أن الطعن الإداري والقضائي في حقيقة الأمر يمكن القول أنه متعلق بالموقف السلبي للإدارة ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي والذي فيه مساس بحقوق الافراد في البناء والحصول على شهادات ورخص التعمير⁽²⁾.

ثالثا: الآثار القانونية المترتبة عن قرار شهادة التعمير:

ان شهادة التعمير وعلى اعتبار انها من أدوات التهيئة والتعمير وتعتبر بمفهوم القانون وثيقة تعمير إعلامية وذات طابع ارشادي فلا يمكن باي حال من الأحوال أن تحل محل رخصة البناء على اعتبار انها تحدد حقوق البناء فقط ولا ترخص بأشغال البناء.

هذا وتعتبر شهادة التعمير أداة رقابة قبلية تسمح للإدارة المختصة ومنها رئيس المجلس الشعبي البلدي بتنظيم وضبط عملية التوسع العمراني حسب الشروط والمقاييس القانونية المتعلقة بالهندسة المعمارية، ومن هنا تظهر الأهمية القانونية لشهادة التعمير.

وقد ربط المشرع القرار صلاحية الإداري المتضمن شهادة التعمير بمدة قانونية وهي

(1) - وفي هذا الخصوص تنص المادة 815 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية السالف الذكر على ما يلي (مع مراعاة

احكام المادة 827 ادناه ترفع الدعوى امام المحكمة الادارية بعريضة موقعة من محام).

(2) - بشير التيجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية - بن عكنون، الجزائر، 1997،

سنة واحدة من تاريخ تبليغه للطرف المعني، تجدر الإشارة هنا إلى أن الحقوق المتضمنة شهادة التعمير غير قابلة للمراجعة اذا تقدم صاحبها بالحصول على رخصة البناء خلال الاجل القانوني المحدد بسنة واحدة عملا بالأحكام المضمنة بشهادة التعمير⁽¹⁾، غير أنه بمرور سنة كاملة على تبليغ القرار المتضمن شهادة التعمير ولم يقدم صاحبها طلب رخصة البناء، تصبح حقوقه في أبناء بناء على ما تضمنته شهادة التعمير محل تغييرات حسب المخططات العمرانية التي وضعتها البلدية.

الفرع الثالث: دور شهادة التعمير في حماية البيئة وتنميتها المستدامة.

ان شهادة التعمير باعتبارها من شهادات التهيئة والتعمير وفقا للقانون 90-29، تمتاز ببعدها البيئي، وذلك لكونها وسيلة اعلامية يمكن من خلالها أن نميز حقوق البناء والارتفاقات التي تخضع لها قطعة الارض المعدة للبناء، كما انها تضمن لنا مجموعة من المعطيات⁽²⁾ يمكن اجمالها فيما يلي:

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطع الارضية المعدة للبناء.
 - الارتفاقات المتعلقة بالقطع الارضية والمواصفات التقنية الخاصة من جهة أخرى.
 - تزويد القطعة الارضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو تلك المبرمجة في المستقبل.
 - الأخطار الطبيعية التي بإمكانها أن تؤثر على الموقع المعني، مثل امكانية حدوث تصدعات زلزالية، انزلاقات التربة أو انهيارها، انسياب الاوحال، الفيضانات⁽³⁾.
 - الأخطار التكنولوجية الناجمة عن النشاطات الصناعية الخطيرة، وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وكذا خطوط نقل الطاقة.
- مما سبق يمكن أن نستنتج أن شهادة التعمير تلعب دورا لا يستهان به في حماية البيئة

(1)- راجع القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير فيما يتعلق برخصة البناء وتسليمها .

(2)- بشير ريبوح، تنظيم المجال المعماري والعمراني في المدينة الجزائرية، دار مداد، الجزائر، طبعة اولى، 2009، ص 05.

(3)- لتفصيل اكثر راجع نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتضمن كفيات اعداد عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

وتحقيق التنمية المستدامة، على اعتبار انها وسيلة اعلامية تهدف إلى ضمان حماية قبلية ووقائية للبيئة⁽¹⁾.

المطلب الثاني: رخصة البناء ودورها في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة.

تعتبر رخصة البناء من الوسائل القانونية لتحقيق الانسجام الحضري والعمراني مع الصالح العام والأمن العمومي وذلك عن طريق التحكم في البناء والمباني وعدم السماح بإقامة مباني بصفة عامة إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهات المختصة وهذا الأخير يصدر بموجب قرار إداري، وذلك تقاديا وتجنباً للأخطار التي أن تسببها المباني غير القانونية وغير الشرعية ولحضر البناء العشوائي.

و لدراسة هذا المطلب وتسليط الضوء عليه بشكل مفصل ارتئينا تقسيمه إلى فرعين أين نتطرق بالدراسة إلى مفهوم رخصة البناء وكيفيات تحضيرها وتسليمها في الفرع الأول، بينما نتطرق في الفرع الثاني إلى دور رخصة البناء في حماية البيئة وتنميتها المستدامة.

الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء.

ان دراسة مفهوم رخصة البناء يحتم علينا أولا التطرق إلى تعريفها بالإضافة بيان خصائصها.

أولا: تعريف رخصة البناء.

تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يعرف رخصة البناء وترك ذلك للفقهاء والقضاء على غرار ما هو سائر في اغلب التشريعات المقارنة.

اما بخصوص التعاريف الفقهية فقد تعددت ويمكن أن نذكر منها ما يلي:

" رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران"⁽²⁾.

(1) - قاصدي فايزة، دور عقود التعمير في تحقيق التنمية المستدامة، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، المجلد 04، العدد 16، 2021، ص 11.

(2) - محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، عدد 01، سنة 2007، معهد الحقوق بالمركز الجامعي العربي التبسي، الجزائر، ص 18.

و كذلك " رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق للشخص طبيعيا كان أو معنويا بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب ان تحترم قواعد قانون العمران "(1).

كما تعرف رخصة البناء بانها: قرار إداري تصدره الجهة المختصة بتنظيم المباني، تأتي فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه(2).

في حين يعرفها فقهاء آخرون بانها قيد يرد على حق الملكية العقارية لصالح المصلحة العمومية(3).

و ما يمكن الإشارة إليه أن رخصة البناء تعتبر هي الوسيلة القانونية التي تسمح للسلطات الإدارية العمومية المختصة بتنظيم حركة التعمير الجماعي والفردى وبذلك نتجنب البناء الفوضوي العشوائي، وذلك دائما عن طريق تقييد حق الملكية العقارية والحقوق المتفرعة عنها وجعلها خاضعة للرقابة الإدارية المسبقة خاصة حق الاستعمال الذي تعتبر أعمال البناء احدى صوره وأهمها.

وهذا وتعتبر سلطة الضبط الإداري هي اصل تقييد حرية البناء، هذه الأخيرة التي تسعى إلى الحفاظ على تهيئة الإقليم وكذا البيئة بجميع عناصرها، وعليه فان رخصة البناء لا تلغي حق في البناء بل تقوم بوضع قيود لهذا الأخير بغية الوصول إلى ضمان احترام قواعد البناء وعدم الأضرار بالمحيط البني وضمان استدامة المحيط العمراني في ظل التشريع العمراني الجاري العمل به في مجال العمران الحضري(4).

هذا وتجدر الإشارة إلى أنه ومن خلال التعريفات السالفة الذكر يستشف أن رخصة

(1) - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني، العدد 09، جويلية 2005، مجلس الأمة، الجزائر، ص 135.

(2) - عبد الناصر توفيق العطار، تشريعات تنظيم المباني ومسؤولية المهندس والمقاول، مطبعة السعادة، مصر، سنة 1972، ص 249.

(3) - زهدي يكن، قانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة، دار الثقافة، لبنان، طبعة 03، بدون سنة النشر، ص 235.

(4) - عزري الزين، إجراءات اصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، كتاب الملتقى الوطني حول العقار في القانون الجزائري والقانون المقارن، جامعة بشار، يومي 22 و 23 افريل 2008، ص 11.

البناء تتميز بمجموعة من الخصائص يمكن أن نذكر منها ما يلي:

- تعتبر رخصة البناء عبارة عن قرار إداري مسبق يسلم بغرض تشييد بناء، وبدونها لا يمكن مباشرة البناء.

- رخصة البناء هي عبارة عن قرار إداري انفرادي تصدره جهات إدارية مختصة ومحددة قانونا في رئيس البلدية أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل حسب الحالة وكل في مجال اختصاصه الإقليمي.

- تتميز رخصة البناء بارتباطها الوثيق بحق الملكية العقارية.

- تعتبر رخصة البناء أداة رقابة قبلية وأداة وقائية على عملية البناء.

- تعتبر رخصة البناء وثيقة إدارية تخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري، وما يترتب على ذلك أنه يمكن للمضروب من القرار الإداري المتعلق برخصة البناء الطعن فيه بالطرق المقررة قانونا امام القضاء الإداري (1).

الفرع الثاني: كفايات تحضير وتسليم رخصة البناء.

يعتبر حق طلب رخصة البناء حق لكل مواطن مالك أو لموكله المرخص له قانونا بذلك، كما هو حق أيضا للهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة ارض أو بناية، مع وجب اثبات صفة الملكية بالطرق والوثائق المنصوص عليها قانونا في اثبات الملكية العقارية.

هذا ويمكن أن نوجز مراحل تحضير رخصة البناء وتسليمها في النقاط التالية:

أولاً: إجراءات طلب رخصة البناء.

يقدم طلب رخصة البناء مرفقا نسخة من سند الملكية العقارية أو نسخة من شهادة الحياة طبقا لما هو منصوص عليه في القانون رقم 25/90 (2) أو قرار التخصيص الذي تم بموجبه تخصيص العقار المعني بعملية البناء للمؤسسة أو الإدارة العمومية، كما يجب تقديم

(1) - المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر العدد 07 بتاريخ 12-02-2015.

(2) - القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18-11-1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49 المعدل والمتمم بالأمر 26/95.

عقد وكالة موثقة طبقا لأحكام القانون المدني أو الترخيص القانوني من المالك إلى المستأجر، هذا وقد أضاف المشرع اشخاص آخرين منح لهم الصفة في مجال تقديم طلب رخصة البناء منهم: صاحب عقد الامتياز، والحاصل على شهادة الترقيم المؤقت التي تمنحها مصالح الحفظ العقاري بناء على المعلومات الواردة ضمن وثائق المسح العام للأراضي⁽¹⁾.

أ: الملف التقني.

بالإضافة إلى تقديم طلب رخصة البناء مرفقا بسند الملكية أو السند الذي يثبت صفة صاحب الطلب، يفرض القانون على صاحب الطلب أن يرفق ملفا تقنيا يتكون مما يلي⁽²⁾:

- تصميم للموقع على سلم 1/2000 أو 1/500 يشتمل على شبكات الخدمة والوجهة، مع ضرورة تسمية القطعة وبيان طبيعتها القانونية وبيان نقاط الاستدلال التي تسمح في كل الأحوال بتحديد القطعة الأرضية محل طلب رخصة البناء.

- مخطط كتلة البناءات والتهيئة معد على سلم 1/200 أو 1/500 يوضح لنا بدقة حدود القطعة وتوجهاتها ومساحتها بالإضافة إلى تبيان منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة، وبيان عدد طوابق البناية المجاورة أو البناءات المجاورة وكذا ارتفاعها وعددها وخصائصها مع تحديد الشبكات التي تخدم القطعة الأرضية محل طلب رخصة البناء.

- ضرورة ارفاق مستندات رخصة التجزئة للقطعة الأرضية الواقعة في اطار تجزئة.

- تصاميم على سلم 1/50 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية وكذا مختلف الشبكات التي تخدم هذه المستويات.

- قرار الوالي المتعلق بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية أو تجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.

(1) - نصيرة ازردين، النظام القانوني لبناء السكن، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، سنة 2001، ص 59.

(2) - عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي، مرجع سابق، ص 117.

- تقرير مرفق بالرسوم البيانية الترشيدية، تتضمن البيانات المتعلقة بوسائل العمل وكيفية البناء وتوضيح مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والماء الصالح للشرب وشبكات التطهير وسبل التهوية وبيان مستوى الضجيج المنبعث الخاص بالبنائات المخصصة لاستقبال الجمهور.

- تقرير خاص بدراسة الهندسة المدنية.

- ما يثبت الربط بالشبكات والتهيئة " عبارة عن شهادة يسلمها رئيس البلدية المختص إقليميا والتي تفيد إتمام هذه الأشغال ومطابقتها " .

- تقرير خاص بدراسة الأجزاء الثانوية للبناءية في المشاريع الغير موجهة للسكن الفردي.

- دراسة تتعلق بمدى التأثير على البيئة المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 78/90.

الوثائق السالفة الذكر المتعلقة بالتصميم المعماري ودراسة الهندسة المدنية يجب القيام بها وإعدادها بالاشتراك بين مهندس في الهندسة المدنية ومهندس معماري كل في مجال اختصاصه⁽¹⁾.

ب : إيداع ملف طلب رخصة البناء.

حيث تنص المادة 45⁽²⁾ من المرسوم 15-19 إلى طريقة إيداع طلب رخصة البناء إلى الإدارة المخول لها استقبال الملفات المودعة لديها والتي تنص على " يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به... إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض...." فهذا النص يبين لنا أن ملف طلب رخصة البناء يجب أن يودع لدى مكتب عقود التعمير في الجهة الخاصة بالبلدية أي الإدارة مهما كان هدف البناء سواء كانت

(1) - محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة باتنة، الجزائر، العدد 16، جوان 2007، ص 21.

(2) - تنص المادة 45 من المرسوم التنفيذي 15/19 على ما يلي (يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض...).

(1) تابعا للخواص أو للقطاع العام ويتم ذلك في الشباك الوحيد والذي بدوره يقوم بعملية تتبع الإجراءات من إعطاء رخصة البناء من عدمها.

عند إيداع ملف طلب رخصة البناء في الشباك الموحد بمقر البلدية ذكر المشرع في نص المادة أن عدد نسخ الملف يكون بالنظر إلى نوع البناية ما اذا كانت ذو استعمال سكني أو غيره، هنا يكون عدد النسخ ثلاثة "03" اما في حالة ما لم تكن ذات صيغة سكنية فيكون عدد النسخ ثمانية "08" (2).

ففي الحالة الأولى يكون هذا النوع ممن المشاريع بسيطة ولا تلزم تحصيل اراء تقنية من المصالح التقنية الخارجية عن المصلحة المختصة بدراسة الملف.

اما الحالة الثانية نرى انها تتطلب ثمانية "08" نسخ وذلك كونها تتطلب جمع وتحصيل اراء التقنيين في المشروع وهو عدد كافي حتى تتم عملية التحضير المتتابع على مختلف المصالح المعنية.

و إذا ما تم تسجيل الملف يمنح وصل الإيداع للمعني هذا الوصل ذو أهمية كونه يمنح المستفيد أن يتابع عملية الإيداع من انطلاقها والمحددة باجل اقصى هذا ممن جهة ومن جهة أخرى أن الوصل لا يمكن منحه إلا بعد التأكد من توافر كل الوثائق الضرورية بالملف والتي يجب أن تكون مطابقة لتشكيل الملف.

*-دراسة ملف طلب رخصة البناء:

ان عملية إيداع ملف طلب رخصة البناء عملية تقنية واكثر دقة وتركيز كونها المرحلة اللاحقة لقرار منح الرخصة لذلك تكتسي الطابع التحقيقي والتقني اكثر منه قانوني لذا فقد تم اسنادها إلى جهة مؤهلة للقيام بذلك (3).

1/ الشباك الوحيد:

(1) - عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، أطروحة دكتوراه في القانون، جامعة منتوري قسنطينة، 2004، ص 106.

(2) - انظر المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15.

(3) - عبد القادر دراجي، اجراءات منح القرار المتضمن رخصة البناء، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر العاصمة، عدد 03، 2015، ص 179.

ان المرسوم 15-19 ادخل آلية من آليات الإدارية إلا وهي الشباك الوحيد في إجراءات عقود التعمير كونها تجسد فكرة اللامركزية بان تقرب الإدارة من المواطن وذلك بان تسهل الإجراءات وسرعتها أيضا وعليه من الأهمية أن نتطرق إلى آلية الشباك الوحيد في نقاط عدة من التنصيب والتشكيلة البشرية والأمانة⁽¹⁾.

- تنصيب لجنة الشباك الوحيد للبلدية: الشباك الوحيد اما يكون تابع للبلدية أو للولاية.

فيما يخص الشباك الوحيد للبلدية: نصت المادة 58⁽²⁾ من المرسوم 15-19 أنه يتم انشاء الشباك الوحيد للبلدية بموجب قرار ممضي من طرف رئيس الدائرة المختص إقليميا، كما يمكن انشاء شبك وحيد يضم عدة بلديات، خاصة البعيدة منها، أين يكون مقره بالدائرة، وهذا في حالة كما اذا كانت هذه البلديات تنتمي إلى نفس هذه الدائرة، إلا أن قرار الانشاء يعود إلى الوالي، اذا ما كانت البلديات ليست تابعة إلى نفس الإقليم الدائرة الواحدة.

(1) - لتفصيل اكثر راجع احكام المرسوم التنفيذي رقم 15/19 فيما يخص الشباك الوحيد.

(2) - تنص المادة 58 من المرسوم التنفيذي 15/19 على ما يلي (يتم فتح الشباك الوحيد للبلدية على مستوى البلدية ويتكون من:

الأعضاء الدائمين:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله رئيسا.

- رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله.

- رئيس مفتشية املاك الدولة أو ممثله.

- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.

- مفتش التعمير.

- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله.

- رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله.

الأعضاء المدعوبين، يمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين عند الاقتضاء من طرف:

- رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله.

- ممثل الحماية المدنية.

- ممثل مدير السياحة للولاية.

- ممثل مديرية الثقافة للولاية.

- ممثل الصحة والسكان.

- ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز " سونلغاز " .

يمكن للشباك الوحيد الاستعانة باي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وافادته في اعماله....).

فيما يخص الشباك الوحيد للولاية:

حسب الفقرة الأخيرة من المادة 59⁽¹⁾ من المرسوم 15-19 فان قرار انشاء الشباك الوحيد للولاية يوقع من قبل الوالي ويكون مقر الشباك بمديرية التعمير والبناء. إلا أن المرسوم لم ينص على انشاء شبك وحيد يضم اكثر من ولاية كون رخصة والبناء من المسائل الإدارية التي تسعى الدولة من خلاله تجسيد فكرة تقريب الإدارة من المواطن.

-التشكيلة البشرية للجنة الشباك الوحيد: لجنة الشباك الوحيد تتكون حسب المادة 58 من المرسوم 15-19 من أعضاء دائمين ومن أعضاء مدعوين.

الأعضاء الدائمين: ويمكن أن نصنفهم كالتالي:

الجانب الإداري: يتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي كرئيس للجنة ولكن دون النص على ممثل الدائرة.

الجانب التقني المتعلق بالإطار المبني: ويتم تعيينه برئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء ومفتش التعمير.

الجانب التقني المتعلق بالإطار غير المبني: ويتم تمثيله من قبل رئيس القسم الفرعي للري ورئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية (طرق وجسور)

و أخيرا الجانب التقني المتعلق بملكية أرضية البناء: ويتم تعيينه برئيس مفتشية أملاك الدولة والمحافظ العقاري المختص إقليميا.

الأعضاء المدعوين: ويتمثل في جميع رؤساء المصالح المتعلقة بالفلاحة والحماية المدنية والبيئة والسياحة والثقافة والصحة ضف إلى ذلك الشركة الوطنية للكهرباء والغاز⁽²⁾.

و حسب نص المادة 58 من المرسوم 15-19 يمكن للجنة الشباك الوحيد للبلدية الاستعانة بأي شخص أو هيئة بهدف منح المساعدة في دراسة المشاكل التي يمكن أن تطرحها الملفات المرفقة لطلب الرخصة هذه لما تتميز به من تعقيد وغموض لذا وجب طلب

(1) - لتفصيل اكثر حول تشكيلة الشباك الوحيد على مستوى الولاية راجع نص المادة 59 من المرسوم التنفيذي 19/15.

(2) - بهلول فهيمة، الشباك الوحيد: الية جديدة لتحضير عقود التعمير وتسليمها، المجلة الاكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، الجزائر، المجلد 17، عدد 01، 2018، ص 368.

المشورة من ذوي الاختصاص والخبرة في الميدان ، اما التشكيلة البشرية للشباك الوحيد للبلدية، فحسب المادة 59 من المرسوم السالف الذكر¹ ، حيث تم وضع الأعضاء سواء الدائمين والأعضاء المدعويين في قائمة واحدة على أن يتم استبدال رؤساء المصالح بالمديرية ورئيس المجلس الشعبي البلدي بالوالي بوجود عضوين من المجلس الشعبي الولائي وهذا تجسيدا لمبدأ اللامركزية.

2 - امانة الشباك الوحيد:

يقوم بالإشراف على الامانة التقنية للجنة الشباك الوحيد مكتب عقود التعمير التابع للجهة التقنية للبلدية وحسب المادة 58 من المرسوم 15-19 يتحدد مهام رئيس مكتب عقود التعمير للبلدية في مهمتين⁽²⁾:

المهمة الخاصة بمكتب عقود التعمير: تتمثل في تبليغ قرارات رخصة البناء إلى أصحابها بالإضافة إلى استلام الملفات وتسليم وصولات الإيداع لأصحابها ومهام أخرى.

المهمة على مستوى اللجنة: وهي تهيئة أعمال اللجنة من البداية حتى النهاية، وتكون أشغال اللجنة في شكل تقارير مفصلة، تكون ضمن بطاقة الكترونية يتم تخزين كل المعلومات المتعلقة بأعمال اللجنة فيها والتي تعد كبنك معلومات وهذا يعد خطوة عملاقة نحو المعاملات الالكترونية كبديل عن الأوراق.

حيث يقوم المختص بالأمانة التقنية للجنة الشباك الوحيد ممثلا برئيس المجلس الشعبي البلدي باستعداد أعضاء اللجنة الشباك الوحيد مرفوقا بالوثائق الضرورية وجدول أعمال وذلك لضمان نجاح العملية دون أي لبس أو تعقيد ويكون قبل خمس "05" أيام على الأقل من الاجتماع.

و تجدر الإشارة إلى أن الأحكام المنظمة لتسيير الشباك الوحيد للبلدية هي نفسها المطبقة على الولاية فيما عدا الاجتماعات الدورية للجنة، تكون اجتماعات لجنة الشباك الوحيد منظمة في شكل دورات عادية مرة واحدة كل 08 أيام وتكون واحدة غير ادية حسب

¹ - لتفصيل أكثر في هذا الموضوع راجع المواد 58 و 59 من المرسوم التنفيذي رقم : 15-19 ، مرجع سابق.

⁽²⁾ - وتجدر الإشارة هنا انه صدر المرسوم التنفيذي رقم : 20-342 المؤرخ في 22-11-2020 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19 والذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 71 بتاريخ 02-12-2020.

الظروف، اما فيما يخص الشباك الولاية هو 15 يوم أي ما يعادل الضعف⁽¹⁾، يعني أن حجم الطلبات التي يتم توجيهها لدراستها على مستوى الشباك الوحيد وتجدر الإشارة إلى أن شباك البلدية يتخصص في المشاريع الصغيرة .

3- تجميع الآراء التقنية:

حسب المادة 47 من المرسوم 15-19 فان رئيس المجلس الشعبي البلدي يطلب عن طريق ممثل البلدية على مستوى لجنة الشباك الوحيد الاستشارة في المسائل التقنية والإدارية على إلا يتعدى 08 أيام من تاريخ تقديم الطلب⁽²⁾.

حيث أن الفاصل الزمني بين الاستقبال والارسال قصير جدا وهذا يدل على أن عمل الشباك في الدراسة والاستشارة لا يتوقف لمختلف عقود التعمير حيث أن الفقرة الأخيرة من المادة 48 من المرسوم 15-19 اذ تتم استشارة قسم التعمير الذي يوجد في الدائرة بدل من مديرية التعمير المتواجد مقره في الولاية حيث يعطى لقسم التعمير أهمية كبرى في تحضير الملفات والتي يتم الفصل فيها على مستوى الشباك الوحيد للبلدية.

حيث أن امانة الشباك الوحيد تتكفل بإحصاء آراء المصالح المعنية بالمشروع، وان رأت أن هناك مشروعا ذا أهمية قامت باستشارة بعض الجمعيات الخاصة.

الا أن المادة 2/47⁽³⁾ من المرسوم الجديد 15/19 اذا تباطأت بعض الجهات أو الجمعيات في أن تبدي رأيها خلال 8 أيام من تاريخ استلامهم طلب ابداء الرأي فيعتبر ذلك كموافقة ضمنية اذ أن المشرع قد ميز بين المشاريع البسيطة والمتعلقة بإنجاز بناية سكنية فردية ومشاريع يكمن استعمالها للعامة أو الصناعية والتي تلزم توافر شروط تخص الأمن والسلامة واذا ما تعلق الأمر بهذه الأخيرة يجب أن تذكر الجهات المعنية والمختصة

(1) - لتفصيل أكثر فيما يخص اجال وإجراءات ودورات انعقاد الشباك الوحيد يرجى مراجعة احكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

(2) - انظر احكام المادة 47 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

(3) - تنص المادة 47 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 على ما يلي (... يعد الأشخاص العموميون أو المصالح أو الجمعيات عند الاقتضاء الذين تمت استشارتهم ولم يصدروا ردا في اجل 08 أيام، ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي، كأنهم اصدروا رايًا بالموافقة، بعد تذكير مدته ثمان وأربعون 48 ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي تراعى فيها ضوابط الامن من الدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات...).

بالاستشارة بضرورة أن تبدي رأيها مرة أخرى خلال 48 ساعة بعد الآجال الأولى.

أما فيما يخص المشاريع ذي الطابع السكني فقد بسط المشرع إجراءاتها وخاصة التي تستقبل الجماهير ويكون فيها دراسة مخططات الهندسة المعمارية كمرحلة أولى، وتنص المادة 44⁽¹⁾ من المرسوم 15-19 وهذا بغرض الاقتصاد في التكاليف والجهد بالنسبة لطالب الرخصة وفيما يخص المصالح التقنية التي يجب استشارتها، بحسب المادة 41 من المرسوم 15-19 كالتالي:

مديرية التعمير والبناء والهندسة المعمارية: يتم استشارتها في جميع الأحوال نظرا لكونها المديرية المختصة في القطاع.

مديرية الحماية المدنية وبالأخص ما يتعلق بالبنائيات التي يكون موضوع تبعات خاص من حيث الأمن والسلامة سواء تلك المتعلقة بالسكن كالمجمعات السكنية الكبرى أو الأخرى ذات النشاط التجاري والصناعي أو الإداري المستقبلية للجمهور.

(1) - تنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15/19 على ما يلي (يشترط كل تشييد لبنانية جديدة أو كل تحويل لبنانية تتضمن اشغالها تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبنانية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49 و52 و55 من القانون رقم 90/29 المؤرخ في 01-12-1990. مع مراعات المادة الأولى من هذا المرسوم)، وبالرجوع إلى نص المادة 49 من القانون 90/29 نجد انها تنص على " تعد رخصة البناء لاغية اذا لم يستكمل البناء في الآجال المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء ويصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء اجباريا لكل مشروع أو استئناف للأشغال بعد اجال الصلاحية المحددة، ويتوج هذا الطلب بالحصول على رخصة للبناء تعد دون اجراء دراسة جديدة شريطة إلا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، اذا كانت رخصة البناء مسلمة من اجل انجاز بنائة أو عدة بنايات على شكل حصة أو عدة حصص تعتبر هذه الرخصة ملغاة اذا لم تتم الحصة في الآجال التي ينص عليها القرار المتضمن رخصة البناء"، بينما تنص المادة 52 من القانون 90/29 على ما يلي " لا توصل فروع البناءات من مختلف فروع الخدمات إلا باستظهار رخصة البناء ووصل افتتاح الورشة"، في حين تنص المادة 55 من القانون 90/29 على ما يلي " تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بالنسبة للحالات الأخرى"، في حين تنص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 15/19 على ما يلي " تخص احكام هذا المرسوم شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، المبينة في المواد المعنية من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990. والمذكورة أعلاه وذلك فيما يتعلق بتحضير هذه الرخص والشهادات وتسليمها إلى من يطلبها، ولا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات...".

مديرية الثقافة يتم استشارتها إلزاميا في حالة وقوع مشروع البناء في دائرة مصنفة على منطقة تاريخية يلزم كل أنواع البناءات المنتظمة والغير منتظمة.

هيئة الفلاحة التي يتم استشارتها اذا كان المشروع يلامس المناطق الحضرية، أو في المناطق الريفية، وذلك في اطار برنامج حماية الأراضي الفلاحية وذلك تطبيقا لمبدأ الاقتصاد المعماري الريفي.

هيئة البيئة: هاته الأخيرة تكون في كل المشاريع الأخرى ليست للاستعمال السكني الفردي.

4 - جوانب دراسة الملفات على مستوى الشباك الوحيد:

فحسب نص المادة 48 من المرسوم 15-19 يكون دراسة طلبات رخصة البناء على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حيث يتم إعداد الملف وعندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، الذي يقوم بدوره بإرسال سبع "07" نسخ من طلب رخصة البناء متضمنة الملف التقني إلى مديرية التعمير بهدف تولي تسيير عمل الشباك الوحيد للولاية بنفس الإجراءات المتبعة من مطرف مكتب العقود التعمير للبلدية فيما يخص عمل الشباك الوحيد للبلدية، حيث يتم ارسال نسخ الملف إلى مصالح المستشارية من خلال ممثليها في الشباك الوحيد، وحسب نص المادة 49 فانه " يجب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله في الطلبات وذلك خلال 15 يوما من تاريخ إيداع الطلب: فنجد مما سبق، أن هناك ارتباط عضوي بين مكان تواجد الشباك الوحيد والهيئة المختصة في تسليم رخصة البناء¹.

حيث يتم دراسة الملف من طرف الهيئات المعنية من ثلاثة أوجه رئيسية:

الوجه التعميري: حيث تتم دراسة الملف من مدى مطابقته لأحكام ووثائق إشكال التعمير (المادة 52⁽²⁾ من المرسوم 15-19).

¹ - عزري راجع نص المادة 48 و 49 من المرسوم التنفيذي رقم : 15-19 ، مرجع سابق.

⁽²⁾ - الجدير بالذكر في هذا المقام أن المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19 تنص على ما يلي (لا يمكن أن يرخص البناء اذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك، يمكن أن يمنع الترخيص

أولاً: فيما يخص قواعد التعمير المحلية والمتجسدة في مخطط التعمير المفصل.

ثانياً: مسار مخطط التعمير العام في حالة غياب مخطط التعمير التفصيلي بالإضافة إلى قواعد التعمير الوطنية العامة والتي نص عليها المرسوم 91-175 المتعلق بالتهيئة والتعمير والبناء والمؤرخ في 28-ماي 1991.

ثالثاً: أحكام الملف التقني للتجزئة والرخصة المنظمة له، حسب نص المادة 52 فقرة 3 فإن أحكام مخطط التعمير التفصيلي هي التي تخص مشروع بدل من رخصة التجزئة، اذا كانت تتواجد ضمن المربع الذي ينظمه مخطط التعمير التفصيلي والذي يدل وبكل وضوح على الأهمية المخطط التفصيلي.

الوجه البيئي ويتم مراعاة مدى احترام النصوص التشريعية والتنظيمية المعمول بها في مجال الأمن والنظافة وفي مجال حماية البيئة (1).

ج: اصدار قرار رخصة البناء.

ان إجراء صدور قرار رخصة البناء يتم من خلال علم السلطة المخول لها اصدار القرار وموعد إصداره ومضمونه وشكله والإجراءات التالية علبى إصداره (2).

* السلطة المختصة في منح رخصة البناء:

يتم توزيع منح رخصة البناء على السلطات الثلاث حسب المادة 49 من المرسوم 15-

بالبناء في البلديات التي لا تمتك الوثائق المبينة في الفقرة أعلاه، اذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير و/ أو للتوجيهات المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير، لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أراض مجزأة إلا اذا كان مطابقاً لتوجيهات رخصة التجزئة والاحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة، اما في حالة تواجد الأرض المجزأة ضمن مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، فان احكام مخطط شغل الأراضي هي التي تؤخذ بعين الاعتبار، عندما تمنع الرخصة أو تشتمل على تحفظات فان القرار الذي تتخذه السلطة المختصة يجب أن يكون مبرراً).

(1) - وزارة الداخلية والجماعات المحلية، المديرية العامة للموارد البشرية، التكوين والقوانين الأساسية، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، جامعة التكوين المتواصل، مركز بائنة، الدورة التكوينية لرؤساء المجالس الشعبية البلدية في مجال الحالة المدنية والعمران، بتاريخ ماي 2008، ص 74.

(2) - قدودو جميلة، مدى نجاعة البيتي الرخص الإدارية في مجال التهيئة والتعمير ودراسات التأثير على البيئة في تحقيق الموازنة ما بين التنمية المستدامة والمحافظة على البيئة، مقال منشور بمجلة القانون والعلوم السياسية، معهد الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، المركز الجامعي بلحاج بوشعيب، عين تموشنت، الجزائر، العدد الرابع، جوان 2016، ص 103.

19 الوزير المكلف بالتعمير والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي من حيث الأهمية ونوع المشروع، حيث نجد أن المشاريع الصغيرة فيما يخص بناء سكنات منفردة اذا ما تعلق الأمر بإنجاز بناء جديد أو أعمال تحويل نجد هذا النوع عدد الرخص يكون يومي ويكون على مستوى البلدية، اما فيما يخص المستوى الوزاري نجد عدد الرخص يضيق ويقل نظرا لقلّة المشاريع التي تمنح على هذا المستوى⁽¹⁾.

وعليه يمكننا القول:

- المشاريع التي تتسم بأهمية بالغة من حيث النوع والشكل تكون من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير .

- المشاريع التي تتسم بأهمية من حيث عدد الطلبات تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- اما فيما يخص الوالي يكون اختصاصه وسط بين الاختصاصين، فالوالي يكون مختصا بتسليم قرارات تسليم رخصة البناء والتي تتعلق بالمشاريع التالية:

* تجهيزات ذات منفعة عامة سواء كانت ذات طابع عمومي أو خاص.

* مشاريع المجمعات السكنية، والتي يكون عددها بين 200 و 600 وحدة سكنية وتكون مختصة في المشاريع السكنة المتوسطة.

و بالمقابل فان الوزير المختص يقوم بتسليم رخصة البناء بالنسبة للمشاريع الضخمة والتي تمس المنفعة الوطنية أي تقريبا نفس المشاريع التي يختص بها الوالي ولكن ببعد وطني وليس محلي وأيضا يكون مختص بالمشاريع السكنية التي يتجاوز عددها 600 وحدة سكنية⁽²⁾.

كما يمتد اختصاص وزير السكن إلى كل ما له علاقة بالمشاريع التي يتم إنجازها لفائدة السفارات الأجنبية أو بعض فروع المنظمات الدولية التي تشغل في الجزائر، وحتى

(1) - ديب فاطنة، النظام القانوني لرخصة البناء في ضوء المرسوم التنفيذي 15-19 مجلة التشريعات والتعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 03، سبتمبر 2017، ص 252.

(2) - محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، المركز الجامعي تبسة، جوان 2007، ص 17.

المنشأة والإنجازات الضخمة التي تخص الهندسة المدنية من مختلف عمليات الإنتاج والتوزيع وخدمات النقل والتخزين لمواد الطاقة⁽¹⁾.

* ميعاد اصدار قرار رخصة البناء:

يعد تحديد وقت صدور رخصة البناء من اهم صور الحفاظ على مصالح الأشخاص الخاصة

اما المدة القانونية للفصل في طلب رخصة البناء، فعادة تكون خلال عشرين يوما من اريخ إيداع الطلب (المادة 1/51 من المرسوم 15-19) ويكون حساب هذه المدة من تسليم الوصل أي عند إيداع الطلب بمقر البلدية فيجب أن يتم في خلالها تبليغ المعني بالقرار المتخذ فيما يخص طلبه: إلا اذا علق ميعاد البت في الطلب⁽²⁾.

و يمكن تعليق مدة الفصل في طلب رخصة البناء، اذا ما كان هناك نقص في إتمام الوثائق أو نقص في المعلومات الخاصة بصاحب الرخصة فيتوقف بذلك الاجل المحدد أعلاه من تاريخ التبليغ عن هذا النقص، هذا النقص يجب على المعني بالأمر أن يجدد طلبه والا سقط كونه يفسر هذا على أن صاحب الطلب قد تراجع في إتمام الإجراءات المطلوبة منه قانونا (المادة 2/51 من المرسوم 15-19).

اما عن مضمون قرار رخصة البناء فيمكن القول انه بعد إيداع الملف في الشباك الوحيد ودراسة الطلب المقدم فان الجهة المختصة تصدر قرارها حول طلب الحصول على الرخصة بناء على ما جاء في نتائج تحقيق الملف وتأخذ بعين الاعتبار اراء كل من مديرية البناء والتعمير والجهات الإدارية المتخصصة وهي⁽³⁾: (الحماية المدنية، الإدارة المكلفة بالآثار، إدارة السياحة، مصالح إدارة التجارة، مصالح إدارة الصناعة، مصالح إدارة البيئة،

(1) - محمد الأمين كمال، الرخص الإدارية ودورها في المحافظة على البيئة، ملتقى وطني حول دور الجماعات المحلية في حماية البيئة في ظل قانوني البلدية والولاية الجديدين، جامعة 08 ماي 1945 قالم، الجزائر، يومي 3 و4 ديسمبر 2012، ص 12.

(2) - لمزيد من التفصيل راجع المادة 51 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 19/15، مرجع سابق.

(3) - ميهوبي نور الهدى، الحماية الوقائية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية (رخصة التجزئة، رخصة الهدم)، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الاغواط، الجزائر، مجلد 01، العدد 2، سنة 2017، ص 342.

مصالح الفلاحة، مصالح إدارة الغابات، إدارة الصحة والسكان)، والتي تستشيرها خلال دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد فاذا ما توافرت الشروط المطلوبة في الطلب يكون إقرار بالموافقة ويكزن بالرفض اذا لم تتوافر الشروط القانونية في الطلب وقد يكون بتأجيل الطلب أو سكون الإدارة نهائيا.

فالإدارة لها الحق في قبول أو رفض طلب رخصة البناء وفي حدود حاجة العمران وعليه يكون قرارها مقيد بحاجة العمران.

فاذا كانت الشروط القانونية اللازمة في ملف طلب الحصول على رخصة البناء، أي أن مشروع البناء المزمع إنشاؤه جاء مطابقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو لأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي، أو مطابقا لأحكام قواعد العمران المنصوص عليها ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 وهنا في حالة غياب كل من مخطط شغل الأراضي وكذا المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁽¹⁾، فإن الإدارة تصدر قرار بالموافقة على منح رخصة البناء.

اما عن قرار رفض منح رخصة البناء، فإنه تجدر الإشارة إلى أن قانون التعمير والقوانين والمراسيم المتعلقة به، وعلى وجه الخصوص المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 نص على الحالات التي يتم فيها رفض طلب الحصول على رخصة البناء، ومن هذه الحالات اذا افرزت دراسة التحقيق لمصلحة التعمير نقائص تتعلق بما يلي⁽²⁾:

- نقائص متعلقة بموقع البناء من حيث خطورة العوامل الطبيعية من حيث خطر الزلازل وانزلاق التربة والتأثير سلبا على الآثار التاريخية والمحميات الطبيعية والساحات العامة.

- نقائص متعلقة بطريقة عملية البناء وذلك من حيث عدم احترام المسافة القانونية بين

(1) - هنا يمكن القول أن سلطة الإدارة مقيدة ولا يمكن لها رفض منح رخصة البناء اذا كان ملف طلب هذه الأخيرة مكتمل وفقا للقانون من حيث المخططات المعمارية والهندسية، وصفة صاحب الطلب ثابتة بالطرق القانونية المطلوبة، وازاء الإدارات ذات الصلة موجودة بالملف، مع العلم أن أي رفض يجب أن يكون مسببا قانونيا مقنعا.

(2) - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، عدد 08، سنة 2005، ص 04.

مكان مشروع البناء محل طلب الرخصة والطريق العام استنادا إلى مضمون المواد 08-10-11 من المرسوم التنفيذي رقم " 175/91 الصادر في 28-05-1991 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء⁽¹⁾.

هذا ويمكن القول أن حالات رفض طلب رخصة البناء تختلف بحسب ما اذا كان مخطط شغل الأراضي موجود ومصادق عليه، وكذا حالة وجود وثيقة إدارية أخرى تحل محله من عدمها⁽²⁾.

ففي حالة وجود مخطط شغل الأراضي ومصادق عليه ومنشور طبقا للإجراءات القانونية المعمول بها، فإن مخالفة مشروع البناء لهذا الأخير فإن طلب رخصة البناء في هذه الحالة يتم رفضه، ومن الأمثلة على ذلك أن يكون مشروع البناء من حيث المواد المستعملة في البناء لا يتماشى مع المظهر الخارجي للبنىات المحددة في مخطط شغل الأراضي⁽³⁾.

أما في حالة وجود مخطط تجزئة مصادق عليه من طرف المصالح التقنية للولاية فإنه لا يمكن بأي حال من الأحوال منح رخصة بناء لمشروع يتم تشييده فوق أرض مجزأة إلا إذا كان هذا المشروع مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة وكذا للأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي الخاضعة للتجزئة، وعليه فإن رخصة البناء للمشروع المزمع تشييده على أرض مجزأة قانونا يمكن أن يتم رفضها إذا جاء هذا البناء مخالفا لرخصة التجزئة أو مخالفا لدفتر الشروط المتعلقة بها هذا الأخير الذي يحدد الشروط التي يجب أن تستجيب لها البنيات التي سوف تبرمج فوق هذه التجزئة.

كما يمكن أن ترفض رخصة البناء في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي أو وثيقة إدارية أخرى تحل محله وهذا يكون في حالة مخالفة مشروع البناء لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير وللتوجيهات التي تم النص عليها ضمن الأحكام المحددة للقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

(1) - لتفصيل أكثر راجع نص المواد 08 و 10 و 11 من المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 28-05-1991 يحدد

القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر عدد 26 مؤرخة في 01-06-1991.

(2) - Khaloufi rachid – le statut de la ville d alger – mémoire pour le diplôme de magister en droit – alger-1979- p 20.

(3) - عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مرجع سابق، ص 111.

هذا والجدير بالذكر أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يشكل أداة عمرانية يتمثل دورها في تحديد التوجيهات الأساسية للتهيئة والتعمير وهو بذلك يشكل مرجعا لمخطط شغل الأراضي كونه لا يحدد بدقة حقوق البناء وأبعادها وعلى هذا الأساس يمكن القول أن الإدارة المختصة لا يمكن لها باي حال من الأحوال الفصل والبت في طلب الحصول على رخصة البناء اعتمادا على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وحده، بل يجب عليها الرجوع أيضا إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير، هذه الأخيرة التي تعتبر مجموعة من التوجيهات في مجال العمران، منه ما هي ذات طبيعة قانونية تضمنتها المواد 03-04-05-06-07-08-09 من القانون 29/90⁽¹⁾ ومما ما هي ذات طبيعة تنظيمية التي أحال إليها القانون 90-29 والواردة خصوصا ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 175/91 هذه القواعد التي تحدد بدقة شروط البناء ومدى امتداد الحقوق والارتفاقات المتعلقة به، وتحدد أيضا الحالات التي يتم رفض رخصة البناء فيها بشكل الزامي وبقوة القانون ومن امثله ما نصت عليه أحكام المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 التي تنص على " لا يجوز إقامة بناية على بعد يقل عن 6 امتار من محور الطريق..." والحالات الاختيارية لرفض رخصة البناء ومن امثله ما نصت عليه المادة 05 من نفس المرسوم السالف الذكر أعلاه والتي تنص على ما يلي " اذا كانت البناءات أو الهيئات بفعل موضعها أو مالها أو حجمها من طبيعتها يكون لها عواقب ضارة بالبيئة يمكن رفض رخصة البناء أو التجزئة...." وهذا في حالة وجود المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، اما في حالة عدم وجود هذا الأخير فان الإدارة في هذه الحالة تستند على القواعد العامة للتهيئة والتعمير وحدها للفصل في طلب رخصة البناء⁽²⁾.

و الجدير بالذكر أنه وفي حالة كون موضوع طلب رخصة البناء عبارة عن مشروع

بناية واقعة فوق ارض مجزأة، فهنا يجب رفض رخصة البناء اذا كان مشروع البناء مخالفا

(1) - بلعدي نسيمة، الجوانب القانونية لسياسة المدينة والعمران في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، 2013-2014، ص 21.

(2) - وما يمكن الإشارة إليه في هذا الخصوص ان المشرع الجزائري ربط عملية تسليم رخصة البناء بالضوابط القانونية المنصوص عليها بموجب المادة 25 من القانون رقم : 11-10 المؤرخ في 22-06-2011 المتعلق بالبلدية، ج ر عدد 37 تنص على انه (يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما، يلزم بالسهر على احترام التشريع والتنظيم المتعلقة بالعقار والسكن والتعمير وحماية التراث المعماري على كل إقليم البلدية).

لتوجيهات رخصة التجزئة وكذا الأحكام التي يتضمنها دفتر شروط التجزئة، علما أن حالات رفض رخصة البناء التي تضمنها المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 وكذا القانون 29/90 فهي واردة في التنظيم والقانون بشكل دقيق وعلى سبيل الحصر وليس بإمكان الإدارة رفض رخصة البناء تأسيسا على سبب لم يرد ضمن أحكام القانون رقم 29/90 ولا ضمن المراسيم التنفيذية المتعلقة به.

أما عن حالة الموافقة على منح رخصة البناء بشروط، فإنه بعد دراسة ملف طلب رخصة البناء من طرف الجهة الإدارية المختصة يمكن لهذه الأخيرة أن تقرر منح رخصة البناء لكن بشروط وتحفظات أو بالزام صاحب الطلب القيام بمجموعة من الالتزامات مثل التعديل الجزئي لمشروع البناء وذلك بغرض جعله متماشيا مع التنظيم العمراني للبلدية، وفي هذه الحالة يجب على الإدارة أن تبين ذلك في تسبيب القرار، كان تكون جملة من الالتزامات والارتفاقات تستلزمها مصلحة المشروع أو تهيئة إضافية أو مكملة لأشغال البناء¹.

و هنا إذا اقتنع صاحب الطلب بهذه التحفظات فيجب عليه الاخذ بها والتقيد بمحتواها وتنفيذها كما جاءت اما اذا لم يقتنع بها فله استعمال حقه القانوني المنصوص عليه في المادة 62 من المرسوم التنفيذي 19/15 التي تنص على أنه يمكن لصاحب الطلب الذي لم يقتنع بالرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة عدم الرد من طرف السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة تكون مدة اجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر 15 يوم، يمكن لصاحب الطلب أن يقدم طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن، في هذه الحالة تامر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في اجل خمسة عشرة يوما ابتداء من تاريخ الطعن، يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة⁽²⁾.

أما فيما يخص قرار تأجيل رخصة البناء، فإن قواعد التهيئة والتعمير تتميز بخصائص

¹ - عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مرجع سابق، ص 126.

⁽²⁾ - راجع نص المادة 64 من المرسوم التنفيذي 15-19 مرجع سابق.

منها التطور الدائم والمستمر والعمل على استيعاب ما هو جديد في مجال البناء والعمران فان مخططات التعمير تخضع للمراجعة بصفة دورية¹.

فاذا قام صاحب المصلحة بتقديم طلبه الرامي إلى الحصول على رخصة البناء في المرحلة التي تكون فيها وثائق التهيئة والتعمير قيد المراجعة، فهنا الإدارة المعنية ملزمة بتأجيل الفصل في ملف طلب الحصول على رخصة البناء وذلك إلى غاية الانتهاء من مرحلة التحقيق العمومي للمراجعة على أن لا يتعدى تاريخ التأجيل مدة أكثر من سنة واحدة اعتبارا من تاريخ إيداع الطلب على مستوى مصالح الإدارة المختصة إقليميا، وهذا حتى لا تضرر المصلحة الخاصة للمعني بالطلب أكثر على حساب المصلحة العامة وهو ما نصت عليه المادة 53⁽²⁾ من المرسوم التنفيذي 19/15.

و للعلم فان قرار تأجيل الفصل في طلب الحصول على رخصة البناء امرا جوازيا وهذا ما سنتتج من نص المادة 64 من القانون رقم 90-29 والمادة 53 من المرسوم التنفيذي 15-19 على اعتبار أنه ليس كل مشروع بناء يمكن أن يشكل عقبة امام مخطط التهيئة والتعمير الذي هو في طور الإنجاز وعلي هذا الأساس تركت هذه المسألة للسلطة التقديرية للإدارة المعنية، فاذا قررت تأجيل الفصل في الطلب الخاص برخصة البناء فوجب عليها مراعاة الشروط الموضوعية المذكورة في المواد أعلاه، لكن اذا قرر الفصل في ملف طلب رخصة البناء فهي ملزمة بتطبيق الوثائق القديمة والتي تبقى في هذه الحالة سارية المفعول.

اما في حالة سكوت الإدارة وعدم الرد في المدة القانونية، فان المشرع الجزائري في القانون القديم رقم 82-02 المؤرخ في 02 فيفري 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة أراضي البناء⁽³⁾، كان يأخذ بطريقة الموافقة الضمنية بناء على قاعدة السكوت يعني

¹ - عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مرجع سابق، ص 128.

⁽²⁾ - تنص المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم : 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على ما يلي (يمكن ان يكون طلب الحصول على رخصة البناء محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه .

تصدر السلطة المختصة التي منحت رخصة البناء قرار تأجيل الفصل في ذلك .

يصدر هذا القرار عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية والمنصوص عليها بموجب التشريع المعمول بهما .

يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الاجل المحدد للتحضير، ولا يمكن ان يتجاوز ذلك سنة واحدة).

⁽³⁾ - راجع احكام القانون رقم 82-02 المؤرخ في 02 فيفري 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة أراضي البناء.

الموافقة، غير أنه بعد الإصلاحات الجديدة التي تم إدخالها على المنظومة التشريعية للقوانين المتعلقة بالتعمير بعد سنة 1990 أين اعتبر سكوت الإدارة وعدم ردها في الآجال القانونية يعتبر في كل الأحوال رفضا ضمنيا أو بقوة القانون وهذا تطبيقا لأحكام نص المادة 62⁽¹⁾ من المرسوم التنفيذي 19/15.

و فيما يخص شكل قرار رخصة البناء، فإنه يمكن القول ان قرار رخصة البناء كغيره من القرارات الإدارية، يجب أن يخضع للشكليات والإجراءات المتطلبة قانونا في أي قرار إداري كما يجب أن يكون مسببا تسببيا كافيا متمشيا مع ما جاء به قرار رخصة البناء وذلك حتى لا يكون عرضة للطعن بالإلغاء امام القضاء الإداري.

هذا ويفرغ قرار رخصة البناء في قالبها ماديا ويقصد بهذا الأخير الشكل والمظهر الخارجي الذي يتخذه القرار المتضمن رخصة البناء هذا الأخير الذي يتضمن ويحتوي على مجموعة من البيانات والمتعلقة خصوصا بالجهة الإدارية مصدرة القرار، النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، الهوية الكاملة للشخص المستفيد من رخصة البناء، المراجع الإدارية المتعلقة باقتراحات وراء مختلف المصالح التقنية التي أبدت رايها في طلب رخصة البناء والمساهمة في تحضير الملف التقني لطالب رخصة البناء، الإشارة إلى القيود والالتزامات الخاصة بعملية التهيئة والبناء المتعلقة بالبناء، الآجال القانونية لصلاحيه رخصة البناء من حيث تاريخ سريانها وتاريخ انتهاء مدتها على اعتبار أن قرار رخصة البناء الذي لم يحترم الآجال القانونية المخصصة للإنجاز والمحددة فيه يتم الغاؤه.²

(1) - تنص المادة 62 من المرسوم التنفيذي 15-19 على ما يلي (يمكن صاحب الطلب الذي لم يفتتح بالرد الذي تم تبليغه به، او في حالة عدم الرد من طرف السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، ان يودع كعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة، تكون مدة اجل تسليم الرخصة او الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوما . يمكن صاحب الطعن ان يودع طعنا ثانيا لدة الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم الرد عليه خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن .

في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسله من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب او بإخطاره بالرفض المبرر في الاجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن .

يمكن رفع دعوى قضائية لدى الجهات القضائية المختصة .)

² - عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مرجع سابق، ص 130 - 131.

الجدير بالذكر أنه يمكن تمديد آجال رخصة البناء وذلك باقتراح من المهندس المعماري والمصمم لمشروع البناء، إلا أن صلاحية تحديد مدة التمديد إلى مكتب عقود التعمير وذلك بعد التقييم والدراسة للأجال المقترحة من طرف المهندس المعماري والتي ترتبط أساسا بأهمية وحجم المشروع.

و هنا يجب التنويه إلى أن القانون 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 والمرسوم التنفيذي 15-19 ينصان على أن القرار المتضمن رخصة البناء يجب أن يكون في شكل قرارا إداريا صريحا⁽¹⁾.

كما يتعين هنا القول أن القرار المتضمن رخصة البناء يجب أن يكون مسببا تسببيا كافيا كغيره من القرارات الإدارية، وفي هذا الموضوع يجب التمييز بين حالتين:

الحالة الأولى: قرار منح رخصة البناء البسيطة.

و تجدر الإشارة هنا إلى أن اصدار قرار المتضمن منح رخصة البناء في الشكل العادي أي دون تحفظات فهنا القرار لا يحتاج إلى تسبيب أو تبرير كونه يمنح رخصة البناء لطالبا بعد اكتمال ملفه واستجابته للإجراءات والشكليات المتطلبة قانونا وفقا لأحكام قوانين التهيئة والتعمير².

الحالة الثانية: حالة القرارات الاستثنائية الفاصلة في طلب الحصول على رخصة البناء.

يمكن القول هنا أن القرارات الاستثنائية وعلى اعتبار أنه تم اتخاذها خلافا للوضع القانوني المعتاد وعليه فهي بحاجة إلى تسبيبها وتبيان مبرراتها، طالما أن القانون والتنظيم الخاصين بقواعد بالتهيئة والتعمير قاما بحصرها في شروط ونطاق معين يجب احترامه ولذلك نصت المادة 62 من القانون رقم 29/90 في فقرتها الثانية على وجب تسبيب قرار الرفض والقرار المتضمن تحفظات³.

(1) - لتفصيل أكثر في هذا الموضوع يرجى الاطلاع على احكام القانون 90-29 ، و كذا احكام القانون 04-05 ، و المرسوم التنفيذي 15-19 المعدلين له.

² - عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء ، مرجع سابق ، ص 61.

³ - راجع نص المادة 62 من القانون رقم : 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، مرجع سابق.

و عليه يمكن القول أن سلطة رئيس البلدية في حالة رفض طلب الحصول على رخصة البناء أو في حالة القبول مع تحفظات تكون مقيدة وليس له في هذه الحالة سلطة تقديرية أي أنه ملزم بتسبب قراره في الحالتين أعلاه وأعلا اعتبر متعسفا في حق صاحب طلب رخصة البناء⁽¹⁾ ، و تعتبر عملية تسبب وتبرير القرار في هذه الحالة تسهل عملية الرقابة القضائية كون هذا الأخير هو الدليل القانوني القاطع على أن الإدارة التزمت بالقانون وقواعد المشروعية وعلى هذا الأساس يتم محاسبتها كجهة إدارية صاحبة سلطة في اصدار القرارات الإدارية.

أما عن الإجراءات المتخذة بعد صدور قرار رخصة البناء ، فيمكن القول ان الإدارة المختصة بإصدار القرار الإداري المتضمن رخصة البناء ، تتخذ مجموعة من الإجراءات قررها المشرع الجزائري والزم الإدارة بالقيام بها، وهذه الإجراءات تتمثل فيما يلي:

- تبليغ قرار رخصة البناء:

تنص المادة 50 من المرسوم التنفيذي 15-19 على تبليغ القرار الفاصل في طلب الحصول على رخصة البناء وذلك سواء كان بالقبول أو بالرفض أو بتأجيل البت في الطلب إلى صاحب الطلب مرفقا بنسخ من الملف الإداري والتقني، إلا أنه اذا كان قرار بالموافقة على منح رخصة البناء وجب أن يكون وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي 15-19 ولا اجتهاد من طرف الإدارة في هذا الخصوص.

و عملا بأحكام المادة 51 من المرسوم التنفيذي 15-19، فان عملية تبليغ رخصة البناء إلى صاحب الطلب، تتم من طرف السيد رئيس المجلس الشعبي البلدية للبلدية المختصة إقليميا، وذلك مهما كانت السلطة مصدرة القرار المتضمن رخصة البناء، وهذا يدخل ضمن المستجدات التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽²⁾، والمتمثلة في

(1)- الطوخي سامي، الرقابة القضائية على تسبب القرارات الادارية دراسة تطبيقية مقارنة، الطبعة الاولى، دائرة القضاء، ابو ظبي، 2013، ص 15.

(2)- وفي هذا الخصوص يمكن القول ان الدولة ومن خلال المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر، وعلى غرار مختلف دول العالم حاولت تقريب الإدارة من المواطن، من خلال جعل عملية تبليغ رخصة البناء إلى صاحب الطلب، تتم من طرف السيد رئيس المجلس الشعبي البلدية للبلدية المختصة إقليميا، وذلك مهما كانت السلطة مصدرة القرار المتضمن رخصة البناء.

تقريب الإدارة من المواطن، من خلال اختزال الكثير من المتاعب البيروقراطية والمكانية، كما هو الحال اذا كان مستصدر قرار رخصة البناء هو الوزير أو الوالي بالنسبة لمواطني البلديات النائية الريفية وبلديات الهضاب العليا، وكذا بلديات الجنوب الكبير، على أن لا تتجاوز مدة التبليغ عشرين يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب، غير أن هذه الآجال القانونية تسري عليها إجراء التوقف في حالة طلب استكمال الوثائق أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحبها تقديمها وعند إتمام ذلك يعاد سريان الآجال من تاريخ تقديم المستندات أو المعلومات المطلوبة للجهة المختصة¹.

هذا وتجدر الإشارة إلى أن تبليغ القرار الإداري المتضمن رخصة الأبناء يجب في كل الأحوال أن يرفق بنسخة من الملف الإداري والتقني وذلك حسب نص المادة 55⁽²⁾ من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي تنص على أنه لا يؤشر إلا على المخططات المتعلقة بالهندسة المعمارية دون المخططات الأخرى، والتي لا تعد حسب نص المادة أعلاه إلا مخططات مكتملة يمكن الاستغناء عنها، كون هذه الأخيرة تقدم إلى جانب مخططات الهندسة المدنية نموذجية ليست لها علاقة مباشرة بالهيكل والأساسات المتعلقة بالمشروع محل طلب رخصة البناء، وفضل ما يدل على أنها مخططات مكتملة فقط أنه لا يتم التأشير عليها وبالتالي يقلل من قيمتها العملية ويجعل منها مخططات تصنف ضمن الدرجة الثانية، شريطة أن يكون التأشير على المخططات من طرف مكتب العقود والتعمير بالبلدية في حالة ما اذا كان مصدر قرار رخصة البناء هو رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المختصة، ومكتب العقود والتعمير للمديرية الولائية للتعمير اذا كان مصدر القرار الإداري المتضمن رخصة البناء والي الولاية، المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية بوزارة التعمير في حالة ما اذا كان مصدر القرار الإداري المتضمن رخصة البناء الوزير المعني.

- نشر القرار الإداري المتضمن رخصة البناء والمخططات التقنية المرفقة به:

و نشر القرار الإداري المتضمن رخصة البناء مع المخططات التقنية المرفقة به مخصص لإعلام الجمهور أي المواطنين وذلك عن طريق النشر والاشهار، ذلك لأنه اذا

¹ - عيسى مهزول ، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، مرجع سابق ، ص 133.

⁽²⁾ - راجع احكام المادة 55 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، مرجع سابق.

كان قرار الإداري المتضمن رخصة البناء لا يشهر بالمحافظة العقارية على خلاف ما هو معمول به فيما يخص رخصة التجزئة فإنه وبموجب نص المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يجب على الإدارة مصدرة قرار رخصة البناء أن تقوم بإلصاق ونشر نسخة من القرار بالمكان المخصص للإشهار وذلك بغرض اعلام العامة من المواطنين بالمشروع المزمع تشييده، بحيث بإمكان كل من يهمه الأمر الحق في طلب نسخة من الملف التقني والإداري على مستوى مكتب العقود والتعمير للاطلاع على محتوى الوثائق البيانية والمكتوبة وذلك لكي يتمكن من الاطلاع على ما أن كان للمشروع انعكاسات على محيطه اما اجيبا أو سلبيا¹.

هذا وكما هو الحال لباقي الرخص يجب على البلدية تمكين مديرية التعمير من جميع الوثائق والعقود المتعلقة بالتعمير وذلك كله بغرض جمع المعلومات المتعلقة بالتهيئة والتعمير عبر إقليم البلدية والقيام بتنظيمها وز ترتيبها على مستوى مقر واحد بغرض خدمة التعمير بطريقة علمية دقيقة وصحيحة وجادة.

الا أنه وبموجب هذه الدراسة نستنتج أنه وعلى الرغم من الإصلاحات التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم: 15/19 والمتمثلة على وجه الخصوص في تبسيط طرق الحصول على رخصة البناء، إلا أن هذه الإصلاحات لم تظهر في الواقع العملي وبذلك تبقى مجرد شكليات ونصوص قانونية صدرت فارغة من محتواها وبدون روح كونها لم ترقى إلى طموح المواطن في الحصول على رخصة البناء بشكل يسير وفي مدة زمنية معقولة.

ثانيا: الآثار القانونية المترتبة على قرار رخصة البناء.

كما سبق ذكره في جانب دراستنا لرخصة البناء كآلية قانونية من آليات سياسة المدينة والعمران الحضري في اطار حماية البيئة وضمان استدامتها، فإنه يترتب على طلب رخصة البناء من طرف الإدارة التي منحها القانون هذه الصلاحية ودراسته والتحقق فيه من قبل لجنة الشباك الموحد وانتهاء إلى صدور قرار رخصة البناء مجموعة من الآثار القانونية متعلقة اما بالشخص المستفيد من قرار رخصة البناء واما بالغير الذي له مصلحة في هذه

¹ - يرجى راجع احكام المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم : 15-19 ، مرجع سابق .

الرخصة أو بالإدارة في حد ذاتها وهذا ما يجب التطرق إليه فيما يلي⁽¹⁾:

أ/ الآثار المترتبة على رخصة البناء بالنسبة للمستفيد منها:

يترتب على القرار الإداري المتضمن رخصة البناء مجموعة من الحقوق والواجبات على عاتق الطرف المستفيد من رخصة البناء ونوجزها في الآتي:

- حقوق المستفيد من رخصة البناء:

يتولد عن رخصة البناء مجموعة من الحقوق لفائدة المستفيد منها الحق في البناء اذ تخول هذه الأخيرة لصاحبها الحق في البناء وهو وما يصبوا إليه طالب رخصة البناء وهذا الحق يتميز بانه حق يمكن استعماله أو عدم استعماله كون قرار رخصة البناء لا يلزم المستفيد منه بالبناء فعلا كما يتميز بانه حق عيني يمكن التنازل عنه أو نقله للغير، بالإضافة إلى كونه من الحقوق الخاضعة لنظام التقادم على اعتبار أن استعمال حق البناء محدد ومقيد بمدة معينة وهي المدة المسجلة بالقرار الإداري المتضمن رخصة البناء، بحيث يلزم المعني بتجديدها وفق ما هو منصوص عليه في المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 والا اعتبرت الأشغال المنجزة أو غير المكتملة بعد انقضاء مدة رخصة البناء غير قانونية ذلك أن مسالة التقادم قد شرعها المشرع بغرض منح الحق في البناء للأشخاص طبيعيين كانوا أو معنويين مع الاخذ بعين الاعتبار إمكانية تطور مخططات العمران فهو بهذا يجسد وجهها للتوفيق بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة، فالحق في البناء يكون مضمونا قبل تقادم الرخصة فقط اما بعد انقضاء اجلها فينتهي هذا الضمان حماية للمصلحة العامة للعمران والمدينة بصفة عامة².

و عليه ففي حالة البدء في البناء أو الاستمرار فيه دون احترام الآجال القانونية المنصوص عليها في قرار رخصة البناء فان هذا البناء يعتبر غير نظامي يدخل ضمن دائرة البناء المخالف لقواعد التهيئة والتعمير.

و بالإضافة إلى ما سبق ذكره يترتب عن القرار المتضمن رخصة البناء حق المستفيد

(1) - احمد لكحل، دور الجماعات المحلية في حماية البيئة، دار هومة، الجزائر، سنة 2014، ص 12.

² - عبد الله لعويجي، قانون التهيئة و التعمير، مرجع سابق، ص 63.

منه من الاستفادة من منافع المدينة، وذلك بالاستفادة بمختلف شبكات التهيئة، غير أن المادة 61 من المرسوم التنفيذي⁽¹⁾ 19/15 نصت على ضرورة استظهار المعني رخصة البناء بالإضافة إلى محضر اثبات مطابقة البناءات المعدة من قبل مكتب عقود التهيئة والتعمير وهذا يعتبر من الأمور المستجدة ضمن المرسوم التنفيذي 19/15 كون البناية وهي قيد الإنجاز قد تحتاج إلى ربطها بالكهرباء المنزلية والماء الصالح للشرب وقنوات الصرف الصحي⁽²⁾.

هذا ويجب التتويه إلى أن رخصة البناء ترتب لصاحبها الحق في الحصول على شهادة المطابقة وذلك بعد الانتهاء من أشغال البناء، أين تقوم البلدية ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم المعني شهادة المطابقة تؤكد مدى مطابقة الأشغال الخاصة بالمشروع على أرض الواقع مع مضمون محتوى كل من قرار رخصة البناء والمخططات الهندسية المصادق عليها من طرف المصالح التقنية للولاية.

و في الختام يجب التتويه إلى أن للمعني الحق في المنازعة في قرار رخصة البناء وذلك في حالة القرار المتضمن منح رخصة البناء مع تحفظات أو بشروط إضافية والتي قد يعتبرها المعني شروط تعجيزية وعليه فالقانون يعطي له الحق في مخاصمة هذا القرار بالطعن فيه امام القضاء الإداري بموجب دعوى الإلغاء بالطرق المقررة قانونا، ونفس الشيء بالنسبة إلى القرار القاضي برفض منح رخصة البناء.

-التزامات المستفيد من رخصة البناء:

تجدر الإشارة إلى أن المستفيد من رخصة البناء وبالموازاة مع الحقوق التي تمنحها له هذه الرخصة هناك التزامات يفرضها عليه القانون بموجب رخصة البناء ومن هذه الالتزامات ما يلي⁽³⁾:

(1) - راجع نص المادة 61 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

(2) - انظر احكام المادة 61 من المرسوم التنفيذي 15-19 مرجع سابق.

(3) - عيسى مهزول، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي - رئيس المجلس الجماعي - في نطاق رخصة البناء في التشريعين الجزائري والمغربي، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور، خنشلة، الجزائر، العدد 08، 2017، ص 493.

- يلتزم المستفيد من رخصة البناء بدفع رسوم رخصة البناء عند تسلمه القرار المتضمن رخصة البناء ونسخة من الملف التقني من طرف البلدية بالإضافة إلى تسديد حقوق الطرقات قبل مباشرة الأشغال

- يقع على عاتق المستفيد من رخصة البناء التزام اعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي بتاريخ فتح الورشة غير أن المرسوم الجديد 15-19 على هذا الالتزام على خلاف المرسوم التنفيذي 176/91¹.

- يلتزم أيضا المستفيد من رخصة البناء بوضع لافتة مرئية في مكان البناء وذلك في اطار اشهار رخصة البناء وتتضمن هذه اللافتة:

* تاريخ افتتاح الورشة.

* التاريخ المتوقع لانتهاء الأشغال.

* اسم صاحب المشروع.

* مكتب الدراسات القائم بتصميم المشروع.

* مكتب الدراسات المكلف بمتابعة الأشغال.

* الهيئة المكلفة بالمراقبة التقنية للبناء.

* المؤسسة أو المقاوله المكلفة بالإنجاز.

كما يجب على صاحب المشروع المحافظة على هذه اللافتة خلال كامل مدة الإنجاز وان الاخلال بهذا الالتزام بطبيعة الحال يعرض صاحبه إلى العقوبات الإدارية المقررة لهذا الغرض.

- يقع على عاتق صاحب المشروع الالتزام بعدم عرقلة الطرق والمسالك العمومية وذلك بوضع اكوام من مواد البناء والالت المستخدمة في عملية البناء أو بقايا مواد البناء التي تؤدي إلى عرقلة حركة المرور وكذا التأثير على البيئة بتلويثها والحد من استدامتها.

¹ - راجع احكام المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، و كذا المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل و المتمم يحدد كيفيات تحضير شهادات التعمير و تسليمها.

- يلتزم المعني بتسهيل عملية الرقابة على الإدارة.

- على صاحب المشروع التقيد بمواصفات البناء كما هي واردة ضمن القرار الإداري المتضمن رخصة البناء، خاصة ما تعلق منها بالمخططات الهندسية والكشوف الكمية.

- التزام صاحب الرخصة باحترام الجيران والغير، حسب القيود الواردة على حق الملكية⁽¹⁾، والتي تم النص عليها في القواعد العامة بالقانون المدني في المواد 690 وما بعدها وذلك نظرا للوظيفة الاجتماعية لحق الملكية.

- يلتزم المالك صاحب المشروع أن يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي بانتهاء الأشغال وذلك عملا بأحكام المادة 56 من القانون رقم 90-29 وذلك حتى يتسنى للجنة المختصة للتأكد من مدى احترام المعني لحدود حقه في عملية البناء المحددة في رخصة البناء التي تحصل عليها من الجهات الإدارية المختصة.

- يقع على عاتق صاحب المشروع التزام تجديد رخصة البناء لكون هذه الأخيرة تخضع كما سبق وان ذكرنا إلى نظام التقادم، لذلك فمن الضروري تجديد رخصة البناء وعلى هذا نصت المادة 57 من⁽²⁾ المرسوم التنفيذي 91-176، والجدير بالذكر أن عدم تقيد صاحب المشروع المستفيد من رخصة البناء بالالتزامات الواقع على التي تستشف أساسا من أحكام ومضمون رخصة البناء تصل في بعض الأحوال إلى هدم البناية المعنية جزئيا أو كليا، ناهيك عن العقوبات الجزائية والغرامات المنصوص عليها في المادة 77 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 05/04.

ب: الآثار المترتبة عن رخصة البناء بالنسبة للإدارة.

كما هو معلوم فان القواعد العامة للقانون الإداري تجير استثناء سحب القرارات الإدارية غير المشروعة وذلك خروجاً عن القاعدة العامة التي تمنع سحب القرار الإدارية كونها رتبت حقوقا مكتسبة للأشخاص المستفيدين منها سواء اشخاص طبيعيين أو اشخاص معنويين،

(1) - لتفصيل أكثر فيما يخص القيود الواردة على حق الملكية، يرجى الاطلاع أكثر على احكام المواد 690 وما بعدها من قانون المدني الجزائري.

(2) - انظر احكام نص المادة 57 من المرسوم التنفيذي 91-176، مرجع سابق.

هذا وتخضع عملية سحب القرارات الإدارية المتضمنة رخصة البناء إلى الشروط التالية:

-الجهة الإدارية التي تملك صلاحية القيام بإجراءات سحب القرار المتضمن رخصة

البناء:

من المبادئ العامة للقانون الإداري أن السلطة التي قامت بإصدار القرار الإداري هي التي لها صلاحية القيام بإجراءات سحبه، وعلى هذا الأساس فان السلطات الإدارية المخولة قانونا بسحب القرار الإداري المتضمن رخصة البناء هي رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، وعليه فكلما كان القرار الإداري معيب بعدم المشروعية يمكن للإدارة التي أصدرته العمل على سحبه.

-المدة القانونية التي يمكن فيها للإدارة سحب القرار الإداري المتضمن رخصة البناء:

يعتبر سحب القرار الإداري وسيلة قانونية وضعها المشرع لتمكين الإدارة من سحب القرارات الإدارية غير المشروعة إلا أن هذا الإجراء ليس مطلقا للإدارة تستعمله متى ارادت وذلك لحماية الأشخاص والحفاظ على حقوقهم المكتسبة ولذلك وجب تقييده بمدة قانونية معينة، إلا أن المشرع الجزائري لم يحدد هذه المدة وتركها للفقهاء والاجتهاد القضائي الإداري وحددها بمدة الطعن القضائي في القرارات الإدارية والتي حددها المشرع بأربعة اشهر 04 من تاريخ تسليم القرار الإداري للطرف المعني، وعلى هذا الأساس اذا انقضت هذه المدة دون أن تقوم فيها الإدارة بإجراءات السحب فان القرار المتعلق برخصة البناء يتحصن بعد ذلك من السحب ويعتبر صحيحا وناظدا ومرتبيا لآثاره القانونية.

-طبيعة القرارات الإدارية التي يجوز للإدارة سحبها:

في كل الأحوال يجب أن لا يمس إجراء سحب القرارات الإدارية المساس بالحقوق المكتسبة للأفراد وبالتالي لا بد أن يكون القرار الإداري المتعلق برخصة البناء المراد سحبه غير شرعي ومشوبا بعيب من عيوب عدم المشروعية.

و من الأمثلة العملية على القرارات المتعلقة برخصة البناء المشوبة بعيب عدم

المشروعية⁽¹⁾ ما يلي:

*القرار الإداري المتضمن اصدار رخصة البناء منشأة على ارض فلاحية ذات مردود عالي وجيد من طرف البلدية المختصة جاء مخالفا للمواد 65 و66 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

*القرار الإداري الذي يسمح بالبناء بحجم اعلى من ما يسمح به مخطط شغل الأراضي ويعد ذلك مخالفة لنص المادة 46 من المرسوم التنفيذي 15-19.

هذه القرارات الإدارية المشوبة بعيوب عدم المشروعية لا ترتب آثارا وحقوقا مكتسبة لأصحابها وبالتالي بإمكان الإدارة سحب هذه القرارات الإدارية وفقا للإشكال والإجراءات القانونية المقررة في هذا الشأن.

و للعلم فانه عندما تقوم الإدارة بسحب قرار إداري معين بما فيها القرارات الإدارية المتضمنة رخصة البناء فنه ينتج عن هذا السحب اعدام الآثار القانونية لهذا القرار نهائيا سواء بالنسبة للمستقبل أو بالنسبة للماضي وبذلك يعد كان لم يكن.

ج: الآثار القانونية المترتبة عن القرار الإداري المتضمن رخصة البناء بالنسبة

للغير.

و هنا يمكن القول أن الغير المتمثل على وجه الخصوص في الجار بالمفهوم الواسع والجمعيات المحلية التي يتعلق نشاطها بموضوع العمران والبيئة والمدينة العمل على حماية مصالحهم وذلك باللجوء إلى القضاء المختص موضوعيا وإقليميا وذلك للمطالبة بما لهم من حقوق ناتجة عن قرار رخصة البناء خاصة ما يتعلق بالحق في الاعلام والحق في الحصول على وثائق رخصة البناء للاطلاع عليها.

-الحق في الاعلام وتفحص وثائق رخصة البناء:

للغير الذي له مصلحة الحق في الاعلام بقرار رخصة البناء مهما كان شكله بسيطا كان أو مثقل بتحفظات أو التزامات، لذلك يجب قانونا أن يتبع قرار منح رخصة البناء إجراء

(1) - لحسين بن الشيخ اث ملويا، دروس في المنازعات الادارية وسائل المشروعية، طبعة 02، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 62.

إداري آخر يسمح بإعلام الجمهور بصدور قرار رخصة البناء وهذا الإجراء يتمثل في نشر القرار المتضمن رخصة البناء وهذا الإجراء تم النص عليه في المادة 55⁽¹⁾ من المرسوم التنفيذي 15-19 إلا أن في الواقع أن إجراء نشر القرار الإداري المتضمن رخصة البناء بمقر البلدية المختصة وحده غير كافي لإعلام الغير بهذا القرار، ولهذا وضع المشرع بموجب أحكام المادة 51 من ذات المرسوم التنفيذي طريقة مكملة لإجراءات النشر وهي الزام صاحب الرخصة بوضع لافتة تتضمن كل المعلومات المتعلقة بالمشروع والرخصة بمكان المشروع طيلة مدة الأشغال.

-الحق في تفحص الوثائق الخاصة برخصة البناء:

تجر الإشارة إلى أن هذا الحق تم النص عليه بموجب نص المادة 56⁽²⁾ من المرسوم التنفيذي 15/19

التي جاء فيها أنه يجوز لكل شخص معني برخصة البناء المنشورة بلوحة إعلانات البلدية الاتصال بمكتب التعمير بالمصلحة التقنية للبلدية من اجل تفحص الوثائق الإدارية المتعلقة برخصة البناء والمتمثلة في المخططات الهندسية والمعمارية بالإضافة إلى الوثائق المكتوبة المتعلقة بالمشروع ومن بينها الرخص الإدارية المسبقة التي تسمح بممارسة النشاط المزمع إنجازه وذلك بناء على نتائج محاضر تحقيق الملائمة وعدم الملائمة التي يجريها الاعوان المكلفون بالتحقيق في مدى الملائمة والتقارير الخاصة بمدى تأثير المشروع على المحيط والذي تقوم به مديرية البيئة بما لها من صلاحيات في هذا الخصوص للحفاظ على البيئة وضمان تنميتها المستدامة خاصة في المحيط الحضري والعمراني.

(1) - تنص المادة 51 من المرسوم التنفيذي 15/19 على ما يلي (يضع المستفيد من الاشغال المدة الكاملة لعمل الورشة لافتة مرئية من الخارج، توضح مراجع رخصة البناء، كما ينبغي أن تشتمل اللافتة على تاريخ افتتاح الورشة، والتاريخ المتوقع لإنهاء الاشغال وكذا اسم صاحب المشروع اذا اقتضى الامر ذلك، ومكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بالإنجاز....).

(2) - تنص المادة 56 من المرسوم التنفيذي 15/19 على ما يلي (ترخص النسخة من المقرر المتضمن رخصة البناء الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل شخص معني بالاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب وذلك إلى غاية انقضاء اجل سنة وشهر).

ثالثا: أهمية رخصة البناء.

تكمن أهمية رخصة البناء كآلية لتنظيم النسيج العمراني الحضري والغير حضري في ما يلي:

1 - أن أهمية رخصة البناء كقرار إداري تتجسد في تحقيق غرض مشروع وهو تمكين طالب الرخصة من البناء مع ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير والبناء المنبثقة من السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير وذلك بإقامة نسيج عمراني متناسق وملائم للحياة وخالي من مظاهر وشوائب الاختلالات الخاصة بالتعمير، حيث هذه الأخيرة تعطل مشاريع التنمية والتعمير بالمدينة¹.

2 - كما أن القواعد القانونية المتممة لعملية اصدار رخصة البناء تهدف من خلال الشروط والإجراءات التي تقوم عليها إلى ضمان توازن بين المصلحة العامة ، باحترام قانون العمران والحفاظ على مقتضياته من جهة، و المصلحة الخاصة من حيث تلبية احتياجات الافراد والمؤسسات في مجالات السكن والتجارة والصناعة².

3 - أن القواعد القانونية التي على أساسها تدرج منح رخصة البناء فهي تتعلق اما بمخططات التهيئة والتعمير أو بالرخص الأخرى ، ففيما يخص مخططات التعمير يجب أن لا تخرج رخصة البناء فهي تتعلق اما بمخططات التهيئة والتعمير أو بالرخص الأخرى ، اما فيما يخص مخططات التعمير يجب أن لا تخرج رخصة البناء عن اطار مخططات التعمير المتعلقة بالمخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي ، الجدير بالذكر ان رخصة البناء ارتبطت أيضا بالحصول مسبقا على شهادات ورخص إدارية أخرى وتتمثل أساسا في شهادة التعمير ورخصة التجزئة.

و لهذا يمكن القول ان أهمية الحصول على قرار رخصة البناء تكمن في ان صاحب مشروع البناء، سواء كان فردا أو مؤسسة ، أنه قد تعهد مسبقا على أنه سيقوم بعملية أو

¹ - فيصل الوافي ، دور رخصة البناء في التهيئة العمرانية و المنازعات المتعلقة بها في الجزائر ، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، جامعة ابن خلدون ، تيارت ، العدد 05 ، 2018 ، ص 83.

² - حنان بلرباط ، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة منتوري قسنطينة ، 2013 ، ص 45.

مباشرة البناء طبقا لأحكام قانون التعمير ومراسيمه التطبيقية وللمخططات المصادق عليها من قبل المصالح المعنية والمرفقة مع قرار الرخصة.

و بالتالي فقرار رخصة البناء تشكل اتفاقا أو وثيقة اجماع تجمع بين إدارة البلدية وإدارة مديرية التعمير وصاحب المشروع والقائم بالأشغال سواء كان مهندس أو مقاول أو بناء بسيط، وعلى هذا يجب الالتزام بما جاء في وثيقة رخصة البناء والمخططات التقنية المصاحبة لها، فكل اخلال بذلك يترتب عنها إجراءات عقابية رادعة تمس الأشخاص المخالفين⁽¹⁾، كما أن هناك إجراءات مصححة خاصة بآثار البناء المخالف لأحكام وقواعد رخصة البناء وبالتالي خروجه من دائرة البناء النظامي ودخوله في دائرة البناء الفوضوي، فرخصة البناء تمثل عين الدولة على ما يتم من أشغال وتدخل ضمن ضبط أعمال الضبطية الإدارية.

وكما أن رخصة البناء جاءت معبرة عل أن طالب رخصة البناء قد اختار نمط معين من البناء يتوافر فيه المواصفات الهندسية والقانونية وتتقاسم فيه رغباته اشباع حاجاته في البناء مع ما يتطلبه القانون في مادة البناء والعمران وعل أساسه منحت الرخصة، وبالتالي على هذا الأخير أن يتمسك برخصة البناء والمخططات التقنية المرفقة لها أن تكوزن نهاية الأشغال أو نتائجها عبارة عن بناية التي تعد تحفة عمرانية تزيد من جمال وتناسق الحي والجمال العمراني للمدينة.

الفرع الثالث: دور رخصة البناء في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة.

تلعب رخصة البناء كألية قانونية من آليات سياسة المدينة وفقا لقواعد التهيئة والتعمير دورا لا يستهان به في حماية البيئة الحضرية وتحقيق التنمية المستدامة في الأوساط الحضرية والمدن بشكل عام، وهذه الحماية التي تضيفها رخصة البناء على البيئة، تكون من خلال التقيد في إجراءات إعداد رخصة البناء بالبعد البيئي كمعطى جديد في تنظيم العمران وضبط التوسع الحضري المتسارع⁽²⁾، وكذا اتخاذ الإجراءات الوقائية للحفاظ عن البيئة

(1) - محمد علي سويلم، المسؤولية الجنائية في ضوء السياسة الجنائية، دراسة مقارنة ما بين الفقه والتشريع والقضاء، الطبعة الاولى، دار المطبوعات الجامعية، 2007، ص 09.

(2) - قنانة سليمة، جودي الويزة، قانون التعمير: قانون لحماية البيئة، مرجع سابق، ص 40.

الحضرية وهذا ما نتطرق له في النفاط التالي ذكرها تبعا:

أولا: التزام إجراءات إعداد وتسليم رخصة البناء بالبعد البيئي.

ان المفهوم الموسع لحماية البيئة يعني الحفاظ على عناصر البيئة جميعها بما فيها البيئة الطبيعية والمعالم الاثرية وغيرها، إلا أن هذا لا يعني أن تستلزم الحماية العناصر السالفة الذكر فقط وانما تتعدى هذا المجال وتصل إلى حماية كل ما يرتبط باطار الحياة وظروفها، وبما أن عملية البناء قد تؤثر بشكل أو بآخر على الحياة اليومية للأفراد وحقهم في العيش في بيئة سليمة ونظيفة، كما يمكن أن تؤثر كثيرا على البيئة الحضرية والتعرض لاستدامتها فان المشرع الجزائري قيد عملية البناء برخصة البناء، كما قيد إجراءات منح هذه الأخيرة بدراسات بيئية مسبقة والتي تتمثل فيما يلي:

أ- دراسة مدى التأثير على البيئة¹: يعتبر إجراء دراسة التأثير على البيئة من الإجراءات القانونية المسبقة التي تسمح بالموازنة بين مقتضيات حماية البيئة عموما بجميع عناصرها، والبيئة الحضرية بشكل خاص، كما انها تعتمد على الاستشراق والرؤى المستقبلية لشغل الأمكنة والمجالات وحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة⁽²⁾.

و للعمل فقد تم التنصيص على هذا الإجراء في التشريع والنظام القانوني الجزائري كألية قانونية ذات فعالية في الحفاظ على البيئة وضمان عدم المساس بسلامتها، وقد ورد ذلك ضمن نص المادة 15 من القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة والتي حددت مجال تطبيق الإجراءات المتعلقة بدراسة مدى التأثير والتي منها مجالات البناء والتعمير، وأشغال التهيئة العمرانية وذلك لإمكانية تأثيرها على الجانب البيئي في الأوساط الحضري والمدن بصفة عامة⁽³⁾.

¹ - طه طيار ، دراسة التأثير في البيئة : نظرة في القانون الجزائري ، مجلة الادارة ، العدد 01 ، 1991 ، ص 03.

⁽²⁾ - اقلولي اولد رايح صافية، رخصة البناء الية لحماية البيئة في القانون الجزائري، اشغال الملتقى الوطني حول الترقية العقارية، الواقع والافاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، في 27 و 28 فيفري سنة 2012، ص 17.

⁽³⁾ - تنص المادة 15 من القانون رقم: 10-03 المؤرخ في 19-07-2003 المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 43 المؤرخة في 20-07-2003 على ما يلي (تخضع مسبقا وحسب الحالة لدراسة التأثير أو لموجز التأثير على البيئة، مشاريع التنمية والهياكل و المنشآت الثابتة والمصانع والاعمال الفنية الأخرى، وكل الاعمال الفنية

و عليه وتبعاً لأحكام المادة 16⁽¹⁾ من القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة فإن مضمون دراسة التأثير يحتوي على عرضاً عاماً وشاملاً عن النشاط المراد إنجازهِ وإعطاء وصف مفصل للتأثير أو التأثيرات المحتملة الوقوع على البيئة الحضرية.

بالإضافة إلى دراسة مدى التأثير على البيئة فإن المشرع الجزائري وفي إطار حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة قد وضع أيضاً آلية أخرى لهذا الغرض تتمثل في دراسة موجز التأثير على البيئة⁽²⁾، وهو الإجراء الذي جاء به المرسوم التنفيذي 145/07 المحدد لمجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على محتوى وموجز التأثير على البيئة أين تضمن قائمة من المشاريع التي يجب أن تخضع لدراسة موجز التأثير على البيئة⁽³⁾.

ثانياً: دراسة الخطر.

و دراسة الخطر يعتبر من الإجراءات الوقائية المسبقة لرخصة البناء فيما يتعلق بالمجال البيئي للمدينة، وهذه الدراسة لا تقل أهمية عن دراسة مدى التأثير السالفة الذكر لما تلعبه من دور في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة.

هذا وتجدر الإشارة إلى أن المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 198/06 المتعلق بضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة نجد أنها تنص على أنه يجب أن تتضمن دراسة الخطر على عرضاً عاماً عن المشروع المزمع إنجازهِ وكذا وصف خاص

الأخرى التي تؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة فوراً أو لاحقاً على البيئة، لا سيما على المواد والأنواع والموارد والأوساط والفضاءات الطبيعية والتوازنات الأيكولوجية وكذلك في إطار ونوعية المعيشة...، يستشف من هذا النص أن قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة حدد مجال تطبيق إجراء دراسة مدى التأثير على البيئة ضمن أحكامه ومن بينها مشاريع التهيئة والبناء، إلا أن المطلاع على المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها يجد أنه لم ينص على إخضاع مشاريع التهيئة والبناء والمنشأة الكبرى لدراسة مدى التأثير.

(1) - لتفصيل أكثر راجع نص المادة 16 من القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، مرجع سابق.

(2) - حبة عفاف، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة الفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 06، سنة 2010، ص 315.

(3) - المرسوم التنفيذي رقم: 145/07 المؤرخ في 19-05-2007، يحدد مجال تطبيق محتوى وكيفيات المصادقة على محتوى موجز التأثير على البيئة، جر عدد 34 بتاريخ 22-05-2007.

للاماكن المجاورة له وللمحيط الذي من الممكن أن يتضرر، كما تجب الإشارة إلى كل العوامل والأخطار المتوقع حدوثها عند استغلال المنشأة والآثار التي يمكن أن تحدث وتؤثر على البيئة بجميع عناصرها بما فيها السكان⁽¹⁾.

اما فيما يخص المباني الصناعية فانه وطبقا لأحكام المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليمهم فانه يتعين قانونا أن يتم ارفاق ضمن ملف طلب رخصة البناء مذكرة خاصة تشتمل على مجموعة من البيانات المتعلقة بالجانب البيئي، والجدير بالذكر أن هذه المذكرة تسعى إلى ابراز دور رخصة البناء في رقابة التوسع العمراني والحرص على تنظيمه والعمل على فصل المناطق الصناعية عن المناطق المسكونة والمعدة للسكن وذلك كله من اجل تفادي الأضرار البيئية وتحقيق التنمية المستدامة في مجال العمران والمدن⁽²⁾.

ثالثا: الدور الوقائي لرخصة البناء في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة.

ان الحق في البناء من الحقوق المكرسة بموجب الدستور والقوانين وهو مرتبط كل الارتباط بحق الملكية وبالتالي فان صاحب الملكية يمتاز بسلطة التصرف والاستعمال والاستغلال، ويعتبر الحق في البناء من صور التصرف المادي للمالك فبإمكانه أن يشيد ما يشاء من منشآت فوق ملكيته إلا أن هذا الحق ليس مطلقا بل هو بل هو مقيد بضوابط قانوني على المالك التقيد بها والالتزام باحترام الشروط والمواصفات التقنية للبناء، لمنع قيام توسع عمراني فوضوي على حساب الأراضي الفلاحية والأماكن الساحلية ومن شان ذلك التأثير على البيئة والعمران على هذا الأساس وضع المشرع الجزائري مجموعة من الضوابط

(1) - لتفصيل اكثر راجع المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 198/06 المؤرخ في 32-05-2006 الذي يضبط التنظيم

المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، ج ر عدد 37 المؤرخة في 04-06-2006.

(2) - راجع المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-176 المؤرخ في 28-05-1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة

التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر عدد 26 المؤرخة

في 01-06-1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 03/06 المؤرخ في 07-01-2006 ج ر عدد 07 المؤرخة

في 08-01-2006 والمرسوم التنفيذي رقم: 307/09 المؤرخ في 22-09-2009 ج ر عدد 55 المؤرخة في 27-09-

2009.

البيئية التي تتعلق بالبناء في حد ذاته⁽¹⁾، وأخرى تتعلق بموقع البناء وهذا ما نتطرق له بالدراسة في النقاط التالية:

01/ الضوابط البيئية المتعلقة بمشروع البناء المراد إنجازه:

المعلوم أنه وطبقا لنص المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المحدد لكيفيات تحضير شهادات ورخص التعمير وتسليمها، فإن رخصة البناء تخضع لمجموعة من الضوابط القانونية منها ما يتعلق بمظهر البنايات، ومنها ما يتعلق بمقتضيات الصحة العامة.

فعن القواعد المتعلقة بمظهر البنايات المزمع تشييدها فإن المشرع الجزائري قد فرض ضرورة مراعاة اية بناية لموقع البناية محل الإنجاز، ومظهرها العام وتناسقها مع المكان الذي تتجز فيه، وان لا يتجاوز علوها الارتفاع المحدد في المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، إلا أنه في حالة مخالفة رخصة البناء لهذه الضوابط القانونية يمكن للجهة الإدارية المختصة رفض منح هذه الرخصة عملا بأحكام المادة 27⁽²⁾ من المرسوم 175/91.

اما عن القواعد المتعلقة بمقتضيات الصحة العمومية، فيمكن القول أن هذه الأخيرة من عناصر النظام العام الذي تهدف إجراءات الضبط الإداري البيئي إلى حمايتها وصونها، لذلك نجد أن المشرع الجزائري اشترط لمنح رخصة البناء أن تتوافر كل الشروط القانونية والتقنية خاصة منها تلك المتعلقة بطريقة مباشرة بالبيئة وحمايتها وذلك وفقا لأحكام قانون

(1) - بن ناصر يوسف، رخصة البناء وحماية البيئة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، العدد 04، سنة 1993، ص 829.

(2) - تنص المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 على ما يلي (يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة إذا كانت البنايات والمنشآت المزمع بناؤها تمس بموقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية وكذا بالمحافظة على افاق المعالم الحضرية. يجب أن تبدي البنايات بساطة في الحجم ووحدة في المظهر والمواد المتماشية مع الاقتصاد الصحيح في البناء وتماسك عام للمدينة وانسجام للمظهر.

يجب أن يكون للجدران الفاصلة والجدران العمياء " بدون نوافذ " من البناية لا تتكون من نفس المواد التي بنيت بها الواجهات الرئيسية، مظهر ينسجم مع مظهر الواجهات، ويجب أن تتسجم البنايات الملحقة والمحولات الكهربائية مع كافة الهندسة المعمارية والمنظر العام).

التهيئة والتعمير، إلا أنه نجد أنه أكد على ذلك عندما اشترط رخصة البناء في المنشآت المصنفة على اعتبار أن هذه المنشآت دائمة التلوث، ومن المؤكد أنها تسبب مخاطر وتأثيرات سلبية على الأمن العام والصحة العامة⁽¹⁾.

02/ الضوابط البيئية المتعلقة بموقع البناء المراد انجازه:

كما سبق ذكره والى جانب الضوابط المتعلقة بالبناء المزمع إنجازه التي فرضها المشرع الجزائري في مجال حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة وفقا لسياسة المدينة والعمران، فإنه وضع أيضا ضوابط أخرى تتعلق بموقع البناء وهذه الأخيرة تختلف حسب المنطقة أو القطاع الذي يتم فوّه البناء ويمكن ابراز هذه الضوابط حسب كل منطقة يقع عليها البناء كما يلي⁽²⁾:

ففي المناطق الساحلية يمكن القول أن رخصة البناء تلعب دورا وقائيا في هذه المناطق، والملفت للانتباه أن المشرع الجزائري أولى البناء في المناطق الساحلية عناية خاصة وذلك من اجل تنظيم حركية التوسع العمراني بهذه المناطق وحماية الساحل الذي حددت مكوناته المادة 07 من القانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه⁽³⁾.

ف نجد المشرع الجزائري ربط مسألة التوسع العمراني في السواحل بشروط وضوابط قانوني تضمن المحافظة على المساحات الساحلية، بالإضافة إلى ابراز القيمة البيئية للمواقع

(1) - شوك مونية، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في

القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف، سنة 2016 ص 75.

(2) - معاشي سميرة، احكام رخصة البناء في التشريع الجزائري ومدى تأثيرها على البيئة، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2016، ص 160.

(3) - يشمل الساحل في مفهوم هذا القانون جميع الجزر والجزيرات والجرف القاري وكذا شريطا ترابيا بعرض اقله ثمانمائة (800 متر) على طول البحر ويضم:

- سفوح الروابي والجبال المرئية من البحر وغير المفصولة عن الشاطئ بسهل ساحلي.
- السهول الساحلية التي يقل عمقها عن ثلاثة كيلومترات (03 كلم) ابتداء من اعلى نقطة تصل إليها مياه البحر.
- كامل الاجمات الغابية.
- الأراضي ذات الوجهة الفلاحية.
- كامل المناطق الرطبة وشواطئها التي يقع جزء منها في الساحل ابتداء من اعلى نقطة تصل إليها مياه البحر كما هو معرف أعلاه.

الاثرية والمناظر المميزة للتراث الطبيعي والتاريخي للساحل.

هذا ويمكن القول أن الدولة تشجع إقامة البنايات والمنشآت بمختلف أنواعها بعيدا عن السواحل والشواطئ لضمان حماية البيئة الساحلية وضمان التنمية المستدامة لها، وكذا الحد من الحد من تدهور البيئة الساحلية.

اما في مناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية فقد نصت المادة رقم 03 من القانون رقم: 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة بالقول أن الموقع السياحي هو كل موقع يتميز باستقطاب الكبير للسياح لما له علاقة بمناظره الجذابة طابعه العمراني لما له من أهمية كبرى من الناحية التاريخية والفنية والثقافية لذا وجب المحافظة عليه من الضياع والاندثار، الشيء الذي جعل المشرع يولي له أهمية كبرى وذلك بتجسيد سياسة القضاء على البناء الفوضوي⁽¹⁾.

و لضمان تحقيق التنمية المستدامة للسياحة اقر القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية بالزامية تحقيق الانسجام والتهيئة والترقية للمناطق والفضاءات كما اكدت المادة 5 من القانون المتعلق بالتنمية المستدامة بالزامية استشارة الوزير المكلف بالسياحة قبل منح رخصة البناء.

حيث صدر قانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي وقد ادرج كل الأعمال والأشغال التي تقع على المناطق الاثرية الثقافية من ترميم وتوسع في المناطق المحمية كون المعالم الاثرية من التراث الثقافي للامة حيث حدد قواعد البناء والتوسع للتصنيف العقارات إلى وجوب ترخيص مسبق من قبل الهيئات المختصة بالمجال الثقافي كما الزم طلب رخصة البناء على كل عقار تابع إلى معلم تاريخي أو بالأحرى يقع ضمن المناطق المحمية كما الزم على وجود ترخيص مسبق لذلك.

اما فيما يخص الدور الوقائي لرخصة البناء للمناطق الفلاحية فهو يتعلق بالبناءات الفوضوية والغير شرعية الذي انتشر على حساب المناطق الفلاحية في معظم الولايات الشمالية والتي تشهد نموا ديموغرافيا كبيرا ضف إلى ذلك انتشار المصانع التي أدت إلى

(1) - انظر نص المادة 03 من القانون رقم: 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، مرجع سابق.

ظهور التلوث، لذا وللقضاء على هذه الظاهرة والحد من توسعها على حساب الأراضي الفلاحية والزراعية أعطاهما المشرع حماية قانونية من خلال اصدار مرسوم تنفيذي رقم 03-313 والذي حدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التي تتولى اللجان الولائية دمجها.

كما نص المشرع في القانون المتعلق بالتوجيه العقاري والقانون رقم 90-29 اذ نص المشرع الجزائري في ماهية الأراضي الفلاحية وشروطها ونمط استغلالها وأدوات تأطيرها في القانون رقم 0.8-16 والمتعلق بالتوجيه الفلاحي.

اما فيما يخص دور رخصة البناء في حماية المناطق الغابية فقد عرف المشرع الجزائري الغابة " كل ارض تغطيها غابة في شكل نباتات تفوق كثافتها 300. شجرة في الهكتار الواحد في المناطق الرطبة و 100. شجرة في المناطق القاحلة على أن تمتد مساحتها الكلية إلى ما يفوق 10. هكتار متصلة " حيث جاء هذا التعريف شاملا وواضحا من المفهوم الذي نص عليه القانون رقم 84-12 المتضمن النظام العام للغابات.

نظرا للأهمية البالغة التي تكتسيها الثروة الغابية للوطن فقد احاطها المشروع بحماية خاصة لان حمايتها من اخطار التوسع والامتداد شرطا ضروريا لتحقيق التنمية المستدامة وذلك بضرورة أن تلزم المصالح البلدية على أن تمنح رخصة البناء ضمن شروط وأحكام خاصة.

كما أن للبلدية صلاحية رفض أي رخصة بناء اذا تبين لها أن هذه المنشآت من شأنها تعريض الغابة إلى الخطر من استعمالها مواد قابلة للاختراق أو أن يمارس صاحبها نشاطا حرفيا مرتبط بالصناعات الخشبية

حيث نص المشرع في المادة 35 من القانون المتضمن النظام العام للغابات كافة أشغال البناء على الأراضي الغابية إلا ما استثنى منها بشروط خاصة باستصدار ترخيص مسبق من الوزارة المكلفة بالغابات⁽¹⁾.

(1) - راجع احكام المادة 35 من القانون رقم: 84-12 المتضمن النظام العام للغابات، مرجع سابق.

المطلب الثالث: رخصة التجزئة ودورها في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة.

ان المشرع الجزائري و على غرار باقي التشريعات العربية ، نص على أن عملية تقسيم أي عقار الى قطعتين او اكثر ، أو لعدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها ، يجب ان يخضع للحصول على رخصة مسبقة ، هذه الاخيرة تسمى رخصة التجزئة، هذا و للعلم فانه ليست كل عملية تقسيم تعتبر تجزئة بمفهوم القانون ، بل هناك معايير تضبط عملية التجزئة¹ ، و هذه الاخيرة تكون خاضعة لهذه الرخصة، وبناء على ما سبق ذكره ، فإننا نتناول من خلال هذا المطلب ، الذي نقسمه الى فرعين ، اين نتناول في الفرع الاول مفهوم رخصة التجزئة وبيان كميّات تحضيرها وتسليمها ، بينما نتطرق في الفرع الثاني الى نتطرق إلى دور رخصة التجزئة في حماية البيئة.

الفرع الأول: مفهوم وكميّات تحضير وتسليم رخصة التجزئة.

ان المشرع الجزائري و كغيره من التشريعات و من خلال القانون 90-29² المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم، و كذا المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق به³ ، وكذا القانون رقم 08-15 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات و اتمام إنجازها، والمراسيم التطبيقية و التنفيذية لهذا الاخير فرض الحصول المسبق على رخصة التجزئة قبل العمل على تجزئة عقار الى قطعتين او اكثر في ملكية واحدة او عدن ملكيات مختلفة ، و على هذا الاساس ، و بناء على ما سبق ، فإنه يتحتم علينا اولا تحديد مفهوم رخصة التجزئة وفق القانون الجزائري ، و كذا بيان كميّات تحضيرها و تسليمها و ذلك من خلال ما يلي:

أولا: المفهوم العام لرخصة التجزئة .

تعتبر رخصة التجزئة من القرارات الادارية و الرخص المنصوص عليها ضمن احكام القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم ، و هي ذات اهمية كبيرة في

¹ - يمينة زرفة ، زينب قماس ، أدوات التهيئة و التعمير بين الأهداف و التوظيف - حالة المنطقة السكنية الحضرية الجديدة الوثام بقسنطينة ، مجلة العلوم الإنسانية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، العدد 34/35 ، مارس 2014 ، ص 45.

² - راجع في هذا الخصوص احكام القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، المعدل و المتمم ، مرجع سابق.

³ - راجع في هذا الخصوص احكام المرسوم التنفيذي رقم : 15-19 ، مرجع سابق .

تنظيم استغلال المجال العمراني و تنظيمه ، و نظرا لأهميتها في الحفاظ على النسيج العمراني من جهة ، و محاربة البناء الفوضوي من جهة اخرى ، فإننا نتطرق الى تعريف هذه الخيرة ، و كذا العمل على تحديد الخصائص التي تميزها ، و ذلك من خلال النقاط التالية : **01: تعريف رخصة التجزئة.**

ان المشرع الجزائري و من خلال القوانين السالفة الذكر ، لم يعمد الى تعريف رخصة التجزئة، الا انه قام بتعريف عملية التجزئة موضوع الرخصة¹ ، و ذلك من خلال نصه على انه (تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم اثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها)⁽ كما نجده قد نص على اشتراط ان (لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الارضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية) .

كما تنص أيضا نص المادة 02 من القانون 15-08 الذي يحدد القواعد العامة لمطابقة البناءات و اتمام انجازها على أن⁽²⁾ : (التجزئة هي القسمة من أجل البيع أو الايجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق أحكام مخطط التعمير)، و بناء على ما سبق يمكن القول ان التعريف الوارد بالنص الثاني اكثر دقة ، على اعتبار انه بين الاهداف المرجوة من عملية التجزئة الخاصة بالملكية القارية و المتمثلة على وجه الخصوص في البيع و الايجار و البناء ، و ذلك وفق ما هو منصوص عليه بمخطط التعمير لجهة المعنية³.

02 / خصائص رخصة التجزئة:

كغيرها من الرخص و القرارات الادارية ، تتميز رخصة التجزئة بالعديد من الخصائص

¹ - جميلة قودود ، مدى نجاعة البيتي الرخص الإدارية في مجال التهيئة و التعمير ، و دراسات التأثير على البيئة في تحقيق الموازنة ما بين التنمية المستدامة و المحافظة على البيئة ، مجلة القانون و العلوم السياسية ، معهد الحقوق و العلوم السياسية ، عين تموشنت ، العدد 04 ، جوان 2016 ، ص 104.

⁽²⁾ - راجع نص المادة 02 من القانون رقم 15-08 مؤرخ في 20-07-2008، يحدد القواعد المتعلقة بمطابقة البناءات و اتمام انجازها، ج ر عدد، 44، مؤرخة في 03-08-2008.

³ - الخصوص

و المميزات ، فتعتبر رخصة التجزئة إجراء إداري يتمخض عنه قرار إداري، يسلمها رئيس البلدية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المعني بالتجزئة ، وفي حالات خاصة منصوص عليها قانونا يقوم بتسليمها الوالي أو الوزير المكلف بالعمران ، كل في حدود اختصاصه ، هذا و يمكن القول انه يجب ان تنصب رخصة التجزئة على قطعة ارض شاغرة ، كما تعتبر رخصة التجزئة من السندات الشخصية او الاسمية ، أي انها تصدر باسم المالك ، كما تسلم لهذا الاخير ، و انه في حال وفاته يجب ان يقدم طلب الحصول عليها من جديد ، مع العلم ان رخصة التجزئة تقرر حق كل مالك في ملكية شائعة بمجرد تسليمها له ، كما تخضع لإجراءات الاشهار العقاري بالمحافظة العقارية الكائن بدائرة اختصاصها العقار المعني بالتجزئة⁽¹⁾ .

ثانيا: كفاءات تحضير وتسليم رخصة التجزئة.

و الجدير بالذكر ان رخصة التجزئة تعتبر من قبيل القرارات الادارية ، التي منح القانون سلطة إصدارها الى رئيس البلدية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل التجزئة، إلا في بعض الحالات تمنح صلاحية اصدارها من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، كل في مجال اختصاصه ، هذا و يتم تسليم رخصة التجزئة بناء على طلب من المالك صاحب المصلحة أو من يقوم مقامه، على أن يثبت هذه الصفة وفقا لما هو معمول به قانونا، كما يجب أن يرفق بهذا الطلب بمجموعة من الوثائق محددة سلفا على سبيل الحصر².

ان طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به ، يرسل في خمس نسخ إلى رئيس البلدية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل طلب التجزئة ، مقابل وصل يسلم للطالب في ذات اليوم الذي يقدم فيه ملف رخصة التجزئة ، و بعد التحقق من الوثائق الضرورية في الملف، يجري تحقيق حول التجزئة المزمع انجازها، بغرض التأكد من مطابقتها لقواعد التهيئة والتعمير المعمول بها في هذا المجال، و كذا دراسة الانعكاسات المحتملة لها على الصعيد

(1) - الاطار القانوني لرخصة التجزئة، مقال منشور على الموقع الإلكتروني التالي:

https://Kortobaimmo.blogspot.com، تم الاطلاع عليه بتاريخ 11-05-2022 على الساعة 15: 18.

² - عايدة ديرم ، الرقابة الإدارية على اشغال التهيئة و التعمير ، مرجع سابق ، ص 68.

العمراني و البيئي ، كما يجب على السلطة الادارية المختصة خلال عملية التحقيق ، أن تقوم بجمع الآراء و موافقات المصالح الادارية العمومية ذات الصلة بالموضوع ، و على هذه الأخيرة إبداء رايها خلال خمسة عشرة يوما من استلام طلب والا اعتبر عدم الرد خلال هذه المدة موافقة ضمنية¹.

و من المعلوم ان الشباك الوحيد للبلدية أو الولاية حسب الحالة هو المختص قانونا بدراسة ملف رخصة التجزئة ، و في حالة الموافقة على منح رخصة التجزئة ، فإنها تصدر في شكل قرار اداري ، هذا الاخير يبلغ إلى المعني في اجب شهرين من تاريخ إيداع الطلب عندما يكون تسليم الرخصة من اختصاص رئيس البلدية، و يكون خلال ثلاثة اشهر من إيداع الطلب في الحالات الأخرى ، هذا و ينشر قرار رخصة التجزئة خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه للمعني بمكتب الحفظ العقاري المختص اقليميا ، على نفقة صاحب الطلب ووفقا لقواعد الاشهار العقاري السارية بها العمل ، مع العلم رخصة التجزئة تصبح لاغية و عديمة الاثر في حال ما إذا لم يشرع صاحب الطلب في أشغال التهيئة في أجل ثلاث سنوات من تبليغه بقرار رخصة التجزئة، أو في حالة عدم الانتهاء من هذه الأشغال خلال الاجل المقرر في هذه الاخيرة، وفي هذه الحالات الاخيرة يجب على المعني و بقوة القانون طلب رخصة تجزئة من جديد ، حسب الاجراءات السالف ذكرها⁽²⁾.

هذا و يمكن أن ينتهي طلب رخصة التجزئة ، إما الى قرار بالقبول أو قرار بالرفض أو بالتأجيل، وقد تمتنع الجهة المختصة عن الرد عن الطلب ، لذلك اعطى المشرع للمعني إمكانية الطعن الإداري أمام الولاية كجهة ادارية ذات وصاية ، التي تكون ملزمة بالرد خلال 15 يوما من تاريخ إيداع الطعن، كما اعطاه إمكانية إيداع طعن اخر لدى الوزارة في حالة عدم الاستجابة لطعنه الأول، و في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالتعمير مصالح التعمير الولاية بالرد قبل 15 يوما، والى جانب الطعن الإداري، يمكن رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة، وقد ألزم المشرع المستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال البناء والتهيئة أن يطلب شهادة قابلية الاستغلال التي تهدف إثبات مطابقة الأشغال

¹ - مكي حمشة ، الضوابط القانونية المحدثة للتجزئة العقارية في ظل المرسوم التنفيذي رقم : 15-19 ، مجلة المفكر ،

جامعة محمد خيضر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، بسكرة ، عدد 15 ، 2017 ، ص 384.

⁽²⁾ - Albert Grillet – traite pratique des lotissement au Maroc – recueil serry –p33.

للرخصة واتمامها (1).

الفرع الثاني: دراسة ملف رخصة التجزئة والفصل فيه.

تجدر الإشارة إلى أن ملف طلب رخصة التجزئة يتم ايداعه امام البلدية المختصة إقليميا ، و تتم دراسته من طرف الشباك الوحيد على مستوى البلدية، إلا أن عملية البت في طلب رخصة التجزئة تسبقها دراسة جزئية متعلقة بالتحقيق الميداني وهذا ما نتطرق له فيما يلي:

أولا: الإجراءات السابقة على عمل لجنة الشباك الوحيد.

و هنا يجب التنويه إلى أنه وطبقا لأحكام المادة 14 (2) من المرسوم التنفيذي 19/15 تختص بتحضير ودراسة ملفات طلب رخصة التجزئة لجنة الشباك الوحيد وذلك لما يكون مشروع التجزئة يتوجد في الرقعة الجغرافية التي تقع تحت غطاء مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الموجود قيد الدراسة والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، في حين تختص لجنة الشباك الوحيد على مستوى الولاية بدراسة ملفات طلب رخصة التجزئة التي يرجع تسليم قراراتها إلى الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير وكذا تلك التي تتواجد في الإقليم الجغرافي لبلدية لم يشملها بعد مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو قيد الإنجاز في مرحلة أولى ولم يتجاوز بعد مرحلة التحقيق العمومي.

و للعلم فإن النوع السابق من المشاريع، بالإضافة إلى بقية المشاريع ذات الأهمية على المستوى المحلي، يختص بالفصل في طلبات رخصة التجزئة المتعلقة بها إلى السيد والي الولاية بنص القانون وهذا ما تضمنته المادة 16 من المرسوم التنفيذي 19/15، في حين يعود الاختصاص الي السيد الوزير المكلف بالتعمير فيما يخص المشاريع ذات الأهمية

(1) - الهادي مقداد، التجزئات ودورها في تخفيف ازمة السكن، مذكرة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون العام، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الخامس ، المغرب، 1987، ص 15.

(2) - تنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 19/15 على ما يلي (عندما يكون اصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلا للبلدية أو للدولة في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب نفس الاشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء).

الوطنية⁽¹⁾.

و في هذا الاطار وعند البداية في التحضير الجزئي التقني و الإداري للملف الخاص برخصة التجزئة، يتعين على الموظف المختص بمكتب العقود والتعمير في البلدية، والذي يعتبر قانونا عضو بلجنة الشباك الوحيد² و هو المشرف على امانتها حسب ما تنص عليه أحكام المادة 58 من المرسوم³ 19/15 ، بإعلام المصالح المعنية بإقامة المشروع عن طريق نسخة من الملف الخاص بطلب رخصة التجزئة ، و ذلك بغرض جمع الآراء والموافقات طبقا لما هو منصوص عليه بالمادة 12 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، أين تقوم الهيئات الإدارية التي تمت استشارتها حول مشروع انشاء التجزئة كل من الجهة و الزاوية التي تعني مصالحه ، سواء كانت إدارية ام تقنية، وذلك في مسالتي هامتين وجوهريتين حسب ما ورد بمضمون المادة 11 من المرسوم التنفيذي 19/15:

أولاهما: تتعلق بالجانب الخاص بالتعمير وهنا يتم التأكد من مدى مطابقة المشروع الخاص بإنشاء التجزئة مع مخطط شغل الأراضي⁽⁴⁾، وفي حالة انعدام مخطط شغل الأراضي تتم دراسة الملفات الخاصة برخصة التجزئة على أساس توجيهات مخطط التعمير العام أو بناء على التعليمات المحددة بموجب القواعد العامة للتهيئة والتعمير وهذا ما نصت عليه المادة 11 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 19/15.

ثانيهما: وتتعلق بالجانب البئي وكذا بما يخص الاقتصاد الحضري، و التنمية المستدامة له ، وهنا يتم تقدير ودراسة الانعكاسات والآثار المترتبة عن انجاز مثل هذا المشروع ومدى تأثيره في البيئة والتنمية المستدامة من خلال دراسة تأثيره على النظافة والصحة الخاصة بالبيئة العمرانية ، و كذا العمل على حماية وترقية الموجودات في الأماكن

(1) - لتفصيل اكثر في هذه النقطة راجع نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

² - مكي حمشة ، الضوابط القانونية المحدثة للتجزئة العقارية في ظل المرسوم التنفيذي رقم : 15-19 ، مرجع سابق، ص 389.

³ - المرسوم راجع احكام المواد 11-12-58 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، مرجع سابق .

(4) - عائدة ديرم، الرقابة الإدارية على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق ، ص 84.

الطبيعية والمجالات الحضرية و العمرانية ، مع قياس قدرة السلطات العمومية على تلبية حاجات المشروع من منافع المدينة المرتبطة خصوصا بالخدمات العمومية⁽¹⁾ ، مع اقتراح وسائل النقل المقترحة ومدى تأثيرها على حركة المرور بالمنطقة ، و كذا تأثيرها على البيئة الحضرية بشكل عام .

و هنا تجدر الإشارة إلى أن هذه الدراسة ، و المتعلقة على وجه الخصوص بطلب رخصة التجزئة ، يمكن أن توفيق ، كما يمكن ان تخفق في الوصول الى الهدف المنشود على و المتعلق بالمسالة البيئية و التعمير في مدى اختيار مكان التجزئة المزمع انجازها، نظرا للدور الهام الذي تلعبه مواقع التجزئات والتحصيصات في حماية البيئة العمرانية و تحقيق استدامتها، لهاذا يعتبر سوء اختيار موقع التخصيص او التجزئة يخلق بيئة عمرانية معزولة و غير مستدامة، على اعتبار انها ذات اتصالات محدودة ان لم نقل منعدمة ، مع باقي المدن والتجمعات الحضرية ، في مختلف المجالات الاقليمية و الاجتماعية و الاقتصادية و الثقافية².

ثانيا: عمل لجنة الشباك الوحيد المكلف بدراسة طلبات رخصة التجزئة.

تخضع دراسة ملفات طلبات رخصة التجزئة على مستوى لجنة الشباك الوحيد كغيرها من طلبات الحصول على باقي الرخص والشهادات المتعلقة بالتهيئة والتعمير، وامام هذه اللجنة يتم إعادة دراسة الوثائق الإدارية والتعميرية لملف طلب رخصة التجزئة ، منها الموافقات المقدمة من المصالح التقنية المختلفة و المراجعة على مستوى امانة لجنة الشباك الوحيد، وهنا تقوم اللجنة بدراسة مدى نجاعة مشروع التجزئة المزمع إنشاؤه ، وذلك من جميع جوانبه التقنية والقانونية والعمرانية، وكذا دراسته من الجانب البيئي ومدى احترامه لمتطلبات حماية البيئة بجميع عناصرها والتأكيد على عدم مساسه بالبيئة الحضرية والعمرانية، إلى جانب دراسة المشروع الخاص بالتجزئة من حيث مدى اسهامه في تحقيق التنمية المستدامة

(1) - انظر احكام نص المادة 11 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

² - عيسى مهزول ، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، مرجع سابق ، ص 110.

في الأوساط العمرانية والحضرية بشكل خاص وللمدينة بشكل عام (1).

تجدر الإشارة إلى أن لجنة الشباك الوحيد عند دراستها لملف طلب رخصة التجزئة فيمكن لها حسب مقتضيات نص المادة 16 (2) فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 19/15 أن تطلب من صاحب المشروع تقديم بعض الوثائق أو المعلومات من اجل ضمها إلى الملف لكي يتسنى للجنة اتخاذ القرار الصحيح في ملف رخصة التجزئة.

الفرع الثالث: الفصل في ملف طلب رخصة التجزئة.

بعد دراسة ملف طلب رخصة التجزئة من طرف لجنة الشباك الوحيد هذه الأخيرة وبحسب الحالة، فإنها اما تقرر قبول منح رخصة التجزئة لطالبيها وذلك اذا ما توافرت الشروط القانونية والتقنية، وتلك المتعلقة بالهندسة والمعمارية والهندسة المدنية في ملف طلب رخصة التجزئة، وفي الحالة العكسية فإنها تقوم برفض منح رخصة التجزئة، كما يمكن لها في حالة ثالثة أن تقوم بتأجيل منح هذه الرخصة وهذا ما نتناوله في النقاط التالية (3):

01/ قرار منح رخصة التجزئة: سبق وان تطرقنا إلى أن ملف طلب رخصة التجزئة تتم دراسة امام لجنة الشباك الوحيد هذه الأخيرة التي يقوم أعضاؤها بدراسة الملف من مختلف جوانبه القانونية والتقنية، فاذا توصلت إلى أن الملف مكتمل وان شروط انشاء تجزئة عقارية متوافر في الملف المعروض عليها فإنها تصدر قرارا بمنح صاحب الطلب رخصة التجزئة وهذا القرار كما سبق وذكرنا فانه امام أن يكون صادرا عن رئيس المجلس الشعبي

(1) - عميرة عادل، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جماعة قاصدي مرياح، ورقلة، الجزائر، سنة 2013/2013، ص 70.

(2) - تنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 في فقرتها الثانية على ما يلي (... عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، أو عندما يكون الملف محل امر بإجراء تحقيق عمومي يتوقف الاجل المحدد أعلاه، ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات أو بعد اجراء التحقيق العمومي)، ما يفهم من عبارة " الاجل المحدد أعلاه " أن تبليغ قرار رخصة التجزئة اذا كان الملف ناقصا أو كان محال إجراءات تحقيق عمومي لا يرتبط بالأجل المقررة في الفقرة الأولى من هذه المادة والمحددة 02 بشهرين الموالية لتاريخ إيداع الطلب اذا كان اصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي وثلاثة اشهر اذا كانت من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير، بل يبدئ سريان الآجال القانونية أعلاه من تاريخ استلام الوثائق المطلوبة من امانة لجنة الشباك الوحيد أو بعد الانتهاء من إجراءات التحقيق العمومي.

(3) - عمار عوابدي، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2002، ص 30.

البلدي واما عن السيد والي الولاية أو الوزير الملف بالتهيئة والتعمير كل في حدود ومجال اختصاصه (1).

تجدر الإشارة إلى أن قرار منح رخصة التجزئة يجب أن يتضمن أساسا كل ما يتعلق بنطاق الأشغال من جهة وكذا تحديد الآجال القانونية اللازمة لإتمام الأشغال والواجب التقيد بها وذلك حسب مضمون نص المادة 19 و 22 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 (2).

02/ قرار رفض رخصة التجزئة: اذا تبين للجنة الشباك الوحيد أن الملف المقدم من طالب رخصة التجزئة لا يستجيب للشروط والشكليات المتطلبة قانونا أو أن الملف كان مرفقا بوثائق لا تبلي الشروط التقنية والإدارية المطلوبة يتم رفض طلب الحصول على رخصة التجزئة، وتكون حالات الرفض من خلال تبيان هذه الأخيرة مع ضرورة تسبيب وتعليل القرار الإداري المتضمن رفض منح رخصة التجزئة (3).

هذا ويمكن القول أن حالة رفض منح رخصة التجزئة أو منحها مثقلة بتحفظات والتزامات تقوم على فكرة التشديد والمراقبة على الأثر السلبي المحتمل والمتوقع حدوثه عن هذه الأخيرة ويكون له اثر مباشر على البيئة بصفة عامة والبيئة الحضرية بشكل خاص، ما يؤثر من جهة أخرى على التنمية المستدامة في الأوساط العمرانية الحضرية وغير الحضرية، وهنا يكمن الدور الإيجابي الذي تلعبه رخصة التجزئة كألية قانونية لسياسة المدينة والعمران في حماية البيئة وضمان التنمية المستدامة وتحقيقها.

03/ قرار تأجيل منح رخصة التجزئة: تجدر الإشارة إلى أن لجنة الشباك الوحيد واثناء دراستها للملف المتعلق برخصة التجزئة قد تصل إلى قرار بتأجيل منح هذه الرخصة، وهذه القرار يمكن تصوره في الحالة التي تكون فيها أدوات التهيئة والتعمير قد الإعداد، فهنا التأجيل لمنح الرخصة يكون لعدم توافر تصور شامل للقطاع الذي سيتم فيه اشاء مشروع

(1) - ماموني فاطمة الزهراء، مدى فعالية التقويم البيئي في ترشيد نظام الرخص وحماية البيئة، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة مستغانم، الجزائر، عدد الأول، مجلد 01، سنة 2013، صفحة 03.

(2) - لتفصيل أكثر يرجى الاطلاع على احكام المواد من 19 إلى 22 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

(3) - بلفضل محمد، احكام رخصة التجزئة في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة مستغانم، الجزائر، المجلد 08، العدد 14، 2020، ص 61.

التجزئة كون المنطقة غير معمرة، وهذا القرار أي التأجيل من شأنه تفادي انشاء تجزئات قد تعرقل في المستقبل عملية التهيئة العمرانية وقد تكون متنافية مع الأغراض العمرانية المخصصة لهذا القطاع، بالنتيجة فان قرار التأجيل هو تفادي عرقلة تنفيذ مخططات التعمير العامة المنتظر اتخاذها في المستقبل، في المناطق غير المعمرة بعد (1).

للعلم فان التأجيل لا يمكن قانونا أن يتجاوز سنة أي أن أطول مدة تأجيل لا يمكن قانونا أن تتعدى السنة وذلك احتكاما لنص المادة 18 من المرسوم التنفيذي (2) رقم: 19/15.

الفرع الثاني: دور رخصة التجزئة في حماية البيئة و تحقيق التنمية المستدامة.

سنتطرق إلى الدور الذي تلعبه رخصة التجزئة في الحفاظ على النظام العام ثم دور رخصة التجزئة في حماية الأراضي الفلاحية والمواقع المحمية في النقاط التالية:

أولاً: دور رخصة التجزئة في حماية الأراضي الفلاحية و المناطق المحمية.

وسنتطرق في هذه النقطة الى دور رخصة التجزئة في مجال حماية البيئة من خلال حماية الأمن العام والصحة العامة والسكينة العامة كما يلي (3):

فبالنسبة لدور رخصة التجزئة في حماية الأمن العام ، فانه يقصد بالأمن العام المحافظة على الصحة العامة من خلال ردع ومنع كل الأخطار التي تهدد حياة الناس وسلامة أجسادهم وأموالهم، باتخاذ الإجراءات والوسائل الوقائية اللازمة.

أشار المشرع الجزائري إلى إمكانية رفض رخصة التجزئة، إذا كانت البناية المراد إنجازها من طبيعتها أن تمس من حيث موقعها أو حجمها بالسلامة والأمن العمومي، كما يمكن رفض منا رخصة التجزئة إذا كان البناء أو التهيئة مقدره في أرضية معرضة لأخطار الطبيعية مثل الفيضانات والانجراف وانخفاض التربة والانزلاق والزلازل والجرف وهذا ما

(1) - تجدر الإشارة هنا إلى أن المشرع الجزائري قد عرف الاراضي العامرة والقابلة للتعمير من خلال نصوص المواد 20-22 من القانون 90-25، مؤرخ في 18-11-1990، المنصمّن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، مؤرخة في 20-11-1990، وكذا احكام القانون رقم: 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير السالف الذكر.

(2) - لتفصيل اكثر راجع المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 مرجع سابق.

(3) - لأكثر تفصيل يرجى الاطلاع على احكام المواد 02 و 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، مرجع سابق.

نصت عليه المادة 62 من المرسوم التنفيذي 15-19.(1)

لذا يتم تحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تمك المعرضة للانزلاق عند إعداد أدوات التهيئة والتعمير، وتخضع إجراءات تحديد أو منع البناء التي يتم تحديدها عن طريق التنظيم، وتعرف وتصنف المناطق المعرضة لزلزال حسب درجة الخطورة وتحدد قواعد البناء في هذه المناطق عن طريق التنظيم.

اما عن دور رخصة التجزئة في حماية الصحة العامة ، فإنه يراد بالصحة العامة وقاية صحة الإنسان من خطر الأمراض بكافة الاساليب والإجراءات، كالمحافظة على صلاحية مياه الشرب، وحسن التخلص من النفايات الصلبة والسائلة بإعداد المجاري وجمع القمامة والمحافظة على نظافة الاماكن العامة(2).

ولا شك أن وظيفة الدولة في مجال الصحة العامة قد توسعت إلى حد كبير بفعل انتشار التلوث وكثرة الاعتماد على المواد الكيماوية في الصناعة وتأثير ذلك على صحة الافراد.

بالرجوع إلى القانون 90-29 نجد أن المشرع وضع قيودا على الملكية الخاصة حفاظا على الصحة العامة، ومن ابرزها ما تضمنته المواد 7، 8، 9 من هذا القانون (3) ، التي تفيد في مجملها أنه يجب ان يخصص لكل بناء معد السكن او الاقامة مصدر للمياه الصالحة للشرب، وجهاز لصرف المياه يحول دون رمي النفايات على السطح، وكذلك تصميم المنشآت والبنائيات ذات الاستعمال المهني والصناعي بطريقة تضمن عدم رمي النفايات الملوثة والضارة بصحة الإنسان بعيد عن محيطه، كما يجب تنظيم استغلال المحاجر ومواقع التفريغ بكيفية تضمن بعد الاستغلال أو نهاية فترة الاستغلال صلاحية استعمال الأراضي وتعيد للموقع منظره الطبيعي المعتاد و النظيف.

(1) - لتفصيل اكثر راجع نص المادة 62 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

(2) - ماجد راغب الحلو، قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة الإسلامية، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، سنة 2002، ص 87.

(3) - لتفصيل اكثر يرجى الاطلاع على احكام المواد 07 و 08 و 09 من القانون رقم: 29/90 المتعلق بالهيئة والتعمير، مرجع سابق.

اما بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم : 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ، نجد أن المشرع أكد في المادتين 05 و 06 من هذا الاخير على الزامية إرفاق طلب الحصول على رخصة التجزئة بدراسة مدى التأثير على البيئة، وهذا بالنسبة للبناءات أو التهيئات بفعل موضعها ومالها أو حجمها ، و التي بحسب طبيعتها يمكن ان تكون لها تأثيرات ضارة بالبيئة بشكل عام و البيئة العمرانية بشكل خاص ، كما انه و بالاطلاع على نص المواد من 13 و ما بعدها من هذا المرسوم، نجد انها تنص في مجملها على إلزامية تزويد البناءات ذات الاستعمال السكني أو غيرها من البناءات على اختلاف استعمالها بالماء الصالح للشرب والتطهير وكذا ضمان صرف المياه القذرة⁽¹⁾.

بالإضافة الى ما سبق ذكره نجد ان المرسوم التنفيذي رقم : 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ينص على ضرورة أن يرفق طلب رخصة التجزئة بتصاميم ترشيديية ، يتم فيها تحديد القطع الارضية المزمع تجسيدها ، مع تبيان شبكة الطرقات و الممرات اللازمة ، و كذا القنوات الخاصة بالربط و التموين بالمياه الصالحة للشرب ، بالإضافة الى تحديد اماكن قنوات الصرف الصحي ، و غيرها من المرافق ذات الاستخدام العمومي للسكان² .

اما عن دور الذي تلعبه رخصة التجزئة في حماية السكنية العامة للمواطن، فهنا يقصد بالسكنية العامة ، اتخاذ الإجراءات التي توفر للسكان الطمأنينة و الشعور الراحة و الهدوء، و ذلك عن طرق تنظيم استعمال مكبرات الصوت، خاصة بالليل ، و التخطيط الصائب لشبكات الطرقات و محاور الدوران ، مع العمل على تفعيل سياسة الطرق الاجتبابية و طرق الوزن الثقيل ، و في هذا المجال نشير الى ان المشرع الجزائري و

(1) - راجع نص المواد من 13 إلى 18 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-175، مرجع سابق.

² - نصت في هذا الخصوص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم : 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها في فقرتها الثانية على ما يلي (... 02-التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 او 500/1 التي تشمل على البيانات الاتية : - حدود القطعة الأرضية و مساحتها ، - منحنيات المستوى و سطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية و نقاط وصل شبكة الطرق المختلفة ، - تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق و قنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب و الحريق و صرف المياه المستعملة و كذا شبكات توزيع الغاز و الكهرباء و الهاتف و الانارة العمومية ، - تحديد موقع مساحات توقف السيارات و مساحات الارتفاقات الخاصة ، - موقع البناءات المبرمجة و طبيعتها و شكلها العمراني بما في ذلك البناءات الخاصة بالتجهيزات الجماعية ...).

بموجب احكام القانون رقم : 10-11 المتعلق بالبلدية، قد منع كافة إشكال الضجيج في المناطق السكنية و العمرانية مهما كان نوعه و مصدره ، وذلك حفاظا على حقوق وحرية المواطنين ،الذين من حقهم العيش في بيئة سليمة¹.

هذا يظهر جليا دور رخصة التجزئة في تحقيق السكنية العامة كعنصر من عناصر النظام العام ، من خلال ادراج وثائق جد هامة ضمن ملف طلب رخصة التجزئة ، من بينها الزامية تحديد مستوى الضجيج و انبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي و مناطق النشاطات ، كما أن المشرع الجزائري قد اشترط في انشاء التجزئات و التخصيصات الحضرية عدم ازعاج السكان خاصة في حالة تخصيص بعض المواقع المعدة لبناء تجهيزات عمومية و البناءات المخصصة للاستعمال التجاري أو الحرفي أو إقامة محلات مبنية داخل الأراضي المجزأة، هاذا ما يؤكد عناية و اصرار المشرع الجزائري عند إصدار رخصة التجزئة على حماية السكنية العامة، و الهدوء اللازم للسكان ، نظرا للضوضاء والضجيج الذي يمكن أن تتسبب فيه النشاطات الممارسة في هذه البنايات ذات الاستعمال التجاري والحرفي و الصناعي⁽²⁾.

أ: دور رخصة التجزئة في حماية الأراضي الفلاحية.

يظهر جليا دور رخصة التجزئة في حماية البيئة من خلال انها وضعت شروط للحصول على التجزئة ، من بين هذه الشروط ما جاء في المرسوم التنفيذي 97-490 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 والمحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية و حمايتها⁽³⁾ ، و للعلم فقد عرفت المادة 04 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري الأراضي

¹ - عبد الله عويجي ، قانون التهيئة و التعمير ، محاضرات القيت على طلبة السنة أولى ماستر ، تخصص قانون اداري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة باتنة ، 2017 - 2018 ، ص 41 - 42 .

⁽²⁾ - موهوبي نور الهدى، الحماية القانونية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية (رخصة التجزئة ورخصة الهدم)، المجلة الاكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار تليجي، الاغواط، الجزائر، العدد 02، 2017، ص 346.

⁽³⁾ - لتفصيل اكثر راجع احكام المرسوم التنفيذي رقم: 90-974 المؤرخ في 20 ديسمبر 1997 والمحدد لشروط تجزئة الاراضي الفلاحية ج ج عدد 84 في 21 - 12 - 1997.

الفلاحية على أنها (كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان ويستهلك للصناعة مباشرة أو بعد تحويله) ، بالإضافة الى ذلك فقد نص المرسوم التنفيذي رقم : 97-90 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الأراضى الفلاحية و حمايتها ، و الانتاج من خلال المادة 02 على أنه يجب أن تتم كل عملية تجزئة أرض فلاحية في حدود مساحة المستثمرة الفلاحية المرجعية ، و ان هذه التجزئة يجب ان تستجيب لمتطلبات حماية البيئة و التنمية المستدامة ، من خلال التقيد بأحكام قواعد التهيئة و التعمير المعمول بها .

ب: دور رخصة التجزئة في حماية مواقع التراث الثقافي.

تلعب رخصة التجزئة دورا هاما في حماية المواقع المصنفة على اساس انها مواقع التراث الثقافي ، هذا الاخير الذي عرفته المادة 02 من⁽¹⁾ القانون 98-04 المتعلق بالتراث الثقافي، على انه جميع الممتلكات الثقافية العقارية، والعقارات بالتخصيص، والمنقولة ، مع العلم انه من بين ما يرمي إليه القانون رقم : 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، العمل على حماية ، و وقاية المحيط والاطراف الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي عبر كامل الاقليم الوطني ، وفق ما يقتضيه احترام المبادئ وأهداف العامة للسياسة الوطنية للتهيئة العمرانية في بلادنا².

الا انه و بالرجوع إلى القانون رقم : 98-04 المتعلق بالتراث الثقافي، نجد ان هذا الاخير ينص على طبيعة الأشغال التي يمكن القيام بها فوق اي معلم تاريخي مصنف كتراث ثقافي أو مقترح للتصنيف من المعالم التراثية و الثقافية ، و كذا الاشغال القائمة على عقار يستند على معلم تاريخي مصنف كتراث ثقافي ، أو واقع في منطقة محمية على اعتبار انها محمية طبيعية ، اين يشترط القانون في هذه الحالات انه لا تسلم رخصة بناء أو تجزئة الأرض من أجل البناء عليها إلا بالموافقة المسبقة من الجهات المعنية و

(1) - لتفصيل اكثر يرجى الاطلاع على نص المادة 02 من القانون 98/04 المؤرخ في 15-06-1998 المتعلق بالتراث

الثقافي، ج ر ج عدد 44، بتاريخ 17-06-1998.

² - راجع في هذا الخصوص احكام القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، مرجع سابق.

المتمثلة اساسا في الوزارة المكلفة بالثقافة¹.

ثانيا: دور رخصة التجزئة في تنظيم النسيج العمراني و المدن.

لا شك ان التجزئات العقارية والتخصيصات تعتبر من اهم الأنماط المكونة للنسيج العمراني لغالبية التجمعات الحضرية ولأغلبية المدن، والتي على أساسها يتم انشاء نسيج عمراني متناسق ومنسجم ومنظم ، فتجسيد التجزئات العقارية يعتبر من قبيل سياسة المدينة المجسدة من قبل الدولة عن طريق أدوات التهيئة والتعمير ذات الصلة بهذا الموضوع ، لأنه عن طريقها تنشأ الاحياء والمدن الجديدة، و يتوسع المحيط العمراني على طريق صحيح ومنظم ، بشكل منسجم و متجانس ، يضمن حماية البيئة من جهة ويحقق التنمية المستدامة من جهة أخرى، كما تعمل على ترقية المدن القائمة من درجة إلى أخرى ، تماشيا و متطلبات السكان في الحصول على حياة يومية ذات جودة⁽²⁾.

و تتجلى بوضوح أهمية رخصة التجزئة في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة في اشتراط الإدارة الزامية الحصول على رخصة مسبقة من الجهة الإدارية المختصة، وذلك لكي يتسنى لها مراقبة أشغال التهيئة المنجزة من طرف صاحب المصلحة قبل التصرف في العقارات المجزأة، وذلك لتلافي نشأة تجزئات من طرف الخواص دون رقابة مسبقة من الدولة

¹ - و ما يمكن الإشارة اليه في هذا الموضوع ، ان القانون رقم : 04-98 المؤرخ في 15-06-1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي ، و من خلال المادة 02 منه قد تعرض الى تعريف التراث الثقافي على انه يعد تراثا ثقافيا للامة في مفهوم هذا القانون جميع الممتلكات الثقافية و العقارية ، و العقارات بالتخصيص ، و المنقولة ، الموجودة على ارض عقارات الأملاك الوطنية و في داخلها ، المملوكة لأشخاص طبيعيين او معنويين تابعين للقانون الخاص ، و الموجودة كذلك في الطبقات الجوفية للمياه الداخلية و الإقليمية و الوطنية الموروثة عن مختلف الحضارات المتعاقبة منذ عصر ما قبل التاريخ الى يومنا هذا ، كما تعد جزء من التراث الثقافي للامة أيضا الممتلكات الثقافية غير المادية الناتجة عن التفاعلات الاجتماعية و ابداعات الافراد و الجماعات عبر العصور و التي لا تزال تعرب عن نفسها منذ الأزمنة الغابرة الى يومنا هذا ، ليضيف في المادة 15 منه على انه لا يمكن لصاحب ممتلك ثقافي عقاري مسجل في قائمة الجرد الإضافي ان يقوم باي تعديل مذكور أعلاه لهذا الممتلك دون الحصول على ترخيص مسبق من الوزير المكلف بالثقافة ، كما يجب على صاحب الممتلك الثقافي ان يلتزم الراي التقني من المصالح المكلفة بالثقافة في كل مشروع اصلاح او ترميم يستوجب ترخيصا مسبقا من الوزير المكلف بالثقافة ، و كل هذه الإجراءات الإدارية الصارمة نابعة من العناية الفائقة للمشروع الجزائري في اطار حماية التراث الثقافي .

(2)- FRANCOIS CHARLES- BERNARD-Le nouveau regime des autorisations d urbanisme – le moniteur 2007 – p 05.

، وذلك للحفاظ على المحيط العمراني والبيئة العمرانية وضمان التنمية المستدامة في المدينة والمحيط العمراني في اطار سياسة المدينة، لهذا يعتبر تدخل الدولة ضروري جدا من اجل تنظيم هذا القطاع من اجل جعل تنمية المدن متوازنة وذات شكل متناسق من جهة، وكذا العمل على ترشيد استعمال واستهلاك العقار المخصص للبناء بطريقة يمكن من خلالها استفادة الاجيال الحاضرة من العقارات الحضرية، مع ضمان حق الاجيال المستقبلية في الاستفادة منه (1).

أ: دور رخصة التجزئة في إعداد مخططات التعمير ذات الصلة بالمدن والعمران.

كما هو معلوم فان الدور الذي تلعبه وثائق التعمير هو إعطاء تصورات واختيارات مسبقة حول طريقة استعمال المجال أو جزء من الأرض بكيفية تؤدي في كل الأحوال إلى تنمية حضرية منسجمة ومتناسقة بالنسبة إلى المنطقة أو القطاع المعني وذلك من الناحية العمرانية والاقتصادية والاجتماعية، بينما التجزئات العقارية تعتبر الأداة والالية القانونية التي من خلالها يمكن تنفيذ التصورات والخيارات التي تتضمنها وثائق التعمير وتطبيقها على ارض الواقع كمعطى ملموس (2).

فالمقرر قانونا أن رخصة التجزئة في كل الأحوال تخضع لأحكام مخطط شغل الأراضي وذلك حسب ما يوفره هذا الأخير من أراضي موجهة للبناء، أين نجد أن هناك ارتباط عضوي بين العقار الموجه للبناء وطريقة التعمير أين تلعب التجزئة العقارية اهم معالمه الأساسية، على اعتبار أن هذه الأخيرة تقوم بتطبيق مضمون تصاميم التعمير وكذا تحديد مختلف استعمالات الاسطح الأرضية، فهي التي تضمن للمواطن الحق في البناء عن طريق عرض من القطع الأرضية الصالحة والمعدة للبناء والمهيئة بجميع مرافق المدينة، بما يضمن للدولة انشاء نسيج عمراني حضري ومنظم يستجيب إلى متطلبات حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة في الأوساط الحضرية والتجمعات السكنية والمدن وذلك في اطار

(1) - مقداد الهادي، السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكني، مطبعة النجاح الجديدة، المغرب، سنة 2000، ص 39.

(2) - محمد الهادي لعروق " السكن التطوري الية للقضاء على السكن الهش، مجلة التهيئة العمرانية، جامعة منتوري قسنطينة، العدد الثاني، سنة 2006، ص 52.

سياسة المدينة اعتمادا على أدوات التهيئة والتعمير⁽¹⁾.

ب: دور رخصة التجزئة في انجاز المدن الجديدة كألية لسياسة المدينة.

و المعمول به في الواقع العملي أن معظم مساحات المدن الجديدة والجزء الأكبر منها يتم تخصيصه لإنجاز تجزئات عقارية، وذلك في شكل بنايات فردية بغرض تعزيز دور المواطن في بناء المدينة بصفة عامة والمدينة الجديدة بصفة خاصة، وذلك من خلال تخصيص أراضي معدة لهذا الغرض طبقا لما هو وارد بمخطط المدينة الجديدة⁽²⁾.

فقد نصت المادة 08 من القانون 08-02 المؤرخ في 08-05-2002 المتعلق بإنشاء المدن الجديدة وتهيئتها على ما يلي (ينشأ لكل مدينة جديدة مخطط يسمى مخطط تهيئة المدينة الجديدة) ، كما جاء أيضا ضمن نص المادة 11 فقرة 02 من هذا القانون على أنه (تقوم هيئة المدينة الجديدة بتهيئة وانجاز المنشأة القاعدية والتجهيزات لحساب الدولة والتنازل عليها بالبيع للمستعملين الآخرين وفقا للتشريع المعمول به) ، كما تنص المادة 12 من ذات القانون السالف الذكر على أنه (لا يجوز لهيئة المدينة الجديدة أن تتنازل عن قطع الأراضي المكتسبة في اطار أحكام المادة 11 أعلاه، إلا بعد إتمام التهيئة و/أو الإنجاز حسب الكيفيات المحددة عن طريق التنظيم) ، و عليه و مما سبق ذكره نستنتج أن تهيئة الأراضي كعملية سابقة للبناء ، له أهمية كبيرة في تنظيم عمليات النمو العمراني والتوسع الحضري للمدينة الجديدة، هذه الأخيرة التي تعتبر من الاستراتيجيات المنتهجة من قبل الدولة بغرض إعادة رسم نمط الواقع العمراني للمدن وفق رؤية جديدة محددة مسبقا ضمن سياسة المدينة وفقا لعملية التهيئة والتعمير المعمول بها في هذا المجال⁽³⁾.

(1) - شريدي ياسمين، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، رسالة ماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، سنة 2007-2008، ص 46.

(2) - منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، سنة 2010، ص 85.

(3) - لتفصيل أكثر يرجى الاطلاع على احكام المواد 08 و 11 و 12 من القانون لقانون 08-02 الصادر في 08-05-2002 المتعلق بإنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، ج رج عدد 43 في 14-05-2002.

المبحث الثاني: الوسائل القانونية للتهيئة العمرانية اللاحقة على عملية البناء.

نتناول من خلال هذا المبحث الذي جاء تحت عنوان الوسائل القانونية للتهيئة العمرانية اللاحقة على عملية البناء ، رخصة الهدم و دورها في حماية البيئة و تنميتها المستدامة و هذا في المطلب الأول ، في حين نتطرق بالدراسة الى شهادة المطابقة و دورها في حماية البيئة و تحقيق التنمية المستدامة من خلال المطلب الثاني ، على ان نعرض في المطلب الثالث على دراسة شهادة التقسيم و دورها في حماية البيئة و تحقيق التنمية المستدامة .

المطلب الأول: رخصة الهدم ودورها في حماية البيئة وتنميتها المستدامة.

كغيرها من أدوات التهيئة والتعمير تعتبر رخصة الهدم ذات أهمية بالغة في تنظيم العمران الحضري والمدن وذلك في اطار حماية البيئة وضمان تنميتها المستدامة، و نتناول موضوع رخصة الهدم كألية لحماية البيئة من خلال التطرق إلى مفهوما وكيفيات تحضيرها وتسليمها في الفرع الأول، بينما نتطرق في الفرع الثاني إلى الدور الذي تلعبه رخصة الهدم في مجال حماية البيئة وضمان تنميتها المستدامة.

الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم وكيفيات تحضيرها وتسليمها.

ان التطور العمراني في مجال البناء والتهيئة العمرانية يفرض علينا في كل الأحوال التصدي للبنىات القديمة وذلك بإزالتها وهدمها وذلك بغرض إعادة بنائها، إلا أن المشرع الجزائري وعن طريق قانون التهيئة والتعمير ربط عملية الهدم هذه بالزامية الحصول على رخصة مسبقة من الجهات الإدارية المختصة وذلك للحفاظ على النظام العام وسلامة المواطنين من الأضرار المحتمل وقوعها اثناء عملية الهدم من جهة، حيث أنه من جهة ثانية فانه يرمي من خلال هذه الرخصة إلى حماية البيئة والحفاظ على عناصرها من الضرر المحتمل وقوعه من عملية الهدم وكذا لضمان التنمية المستدامة للبيئة، هذه الرخصة تسمى قانونا برخصة الهدم.

و سنتعرض في هذا الفرع إلى المفهوم القانوني والفقهي لرخصة الهدم، وبعدها نتطرق بالدراسة إلى كيفية تحضيرها وتسليمها.

أولاً: مفهوم رخصة الهدم.

كما سبق وان ذكرنا أن رخصة الهدم تعتبر من بين وثائق التعمير وقد اشترط المشرع الحصول عليها قبل مباشرة عملية الهدم، وان كل عملية هدم تمت بدون الحصول عليها يكون القائم بها قد خرج عن القانون وارتكب بذلك مخافة عمرانية، وذلك بسبب الدول الإيجابي الذي تلعبه في حماية المواطن والنسيج العمراني والبيئة، لذلك يجب التطرق إلى تعريفها وبعد ذلك نتطرق إلى اهم الخصائص التي تتميز بها.

01/ تعريف رخصة الهدم:

ان المقصود بهدم البناء هو تفكيك هذا الأخير وانفصاله عن الأرض التي كان مبني عليها ويتصل بها اتصالا قارا والهدم اما أن يكون كلياً أو جزئياً اذا تم هدم جزء من البناء فقط وليس هدمه كله.

ما يلاحظ على قانون التهيئة والتعمير أن المشرع الجزائري لم يعرف رخصة الهدم بل تعرض لمجالها الموضوعي فقط وترك المجال للفقهاء لإعطاء تعريفات فقهية لها.

ف نجد أن الدكتور عزري الزين قد عرف رخصة الهدم بانها (القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف)⁽¹⁾.

تجدر الإشارة إلى أن رخصت الهدم تم ادراجها ضمن الرخص العمرانية التي تهدف إلى حماية الممتلكات العقارية المصنفة أو عندما تكون آلية للهدم وتعتبر سنداً للبناءات المجاورة، فتعتبر إجراء اجباري يخص عمليا الهدم الكلية أو الجزئية للبناءات الموجودة في الأماكن المصنفة أو تلك التي هي في طريق التصنيف⁽²⁾.

02/ خصائص رخصة الهدم: أن رخصة الهدم وبصفتها قرارا إداريا وعلى اعتبار انها

من ضمن أدوات التهيئة والتعمير تتميز بمجموعة من الخصائص التي تميزها عن غيرها من الرخص والشهادات ونبين هذه الخصائص في النقاط التالية:

(1) - د. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 57.

(2) - اقلولي اولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، اهداف حضرية ووسائل قانونية، مرجع سابق، ص 198.

-تعتبر رخصة الهدم قرارا إداريا مسبق يتميز بكونه اجباريا يصدر عن جهة إدارية مختصة فلا يمكن قانونا القيام بعملية الهدم دون الحصول على رخصة من الجهة المختصة.

-تعتبر رخصة الهدم ذات طابع خاص كون انها تفرض على مناطق حددها القانون في المادة 46 من القانون 90-29 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير.

- تتميز رخصة الهدم بان يكون مضمون القرار الذي صدر بشأنها هو إزالة البناء كلية أو جزء منه، هذا وينصرف مفهوم الازالة محو اثر البناء القائم بشكل كلي وتسمى هنا الازالة الكلية، أو هدم جزء منه فقط في حالة كون هذا الجزء مؤثرا على كامل البناء، أي يمكن القول أنه لا تشكل عملية الهدم الجزئي للبناء حذف بعض من البناء والذي يكون الهدف منه التعديل والتحسين لا الهدم⁽¹⁾.

ثانيا: كفاءات تحضير وتسليم رخصة الهدم.

تجدر الإشارة إلى أن رخصة الهدم يجب الحصول عليها في كل عملية هدم للبناء سواء كان بشكل كلي أو بشكل جزئي وذلك عندما يتعلق الأمر بالأماكن التي حددتها المادة 46 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وهي تلك الواقعة بالأقاليم والأماكن المتواجدة في مناطق مصنفة بسبب تمتعها بقيمة طبيعية أو تاريخية أو ثقافية أو بسبب موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي وعلى سبيل المثال المياه المعدنية والاستحمامية التي ينبغي الحصول عليها كلما اقتضت ذلك الشروط الأمنية والتقنية.

هذا ويتم تحضير رخصة الهدم من طرف الشباك الوحيد المفتوح على مستوى البلدية تبعا لأحكام المادة 74 من المرسوم التنفيذي 15-19 وذلك بعد إيداع الطلب الحصول على رخصة الهدم في ثلاث نسخ إلى الجهة الإدارية المختصة والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلا للبلدية المختصة إقليميا بتسليم هذه الرخصة وذلك اما من طرف مالك البناية أو موكله القانوني بموجب وكالة توثيقية خاصة كما سلف ذكره عند الحديث عن رخصة البناء فيما يتعلق بإثبات صفة مالك البناء أو وكيله، ويجب ارفاق مع الطلب

(1)- د. عزري الزين، إجراءات اصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 23.

مجموعة من الوثائق هذه الأخيرة يتولى إعدادها مكتب دراسات في الهندسة المعمارية ويتم التأشير عليها من المهندس المعماري وكذا المهندس المدني، ومن أهم هذه الوثائق¹:

- وثيقة تصميم الموقع ومخطط الكتلة.

- آراء وموافقات المصالح العمومية والهيئات المعنية بالهدم.

- المخططات المعدة من طرف المهندس المعماري والمهندس المختص في الهندسة المدنية والخاصة بمخطط البناية المعنية بعملية الهدم.

هنا تجدر الإشارة إلى أن الهيئات والمصالح العمومية الواجبة الاستشارة يجب عليها الرد في مدة 15 يوم من تاريخ طلب رأيها.

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحضير وتسليم رخصة الهدم في أجل شهر من تاريخ إيداع الملف الرامي إلى الحصول على رخصة الهدم، هذا الأخير قد يكون محل قرار بالموافقة أو بالرفض لكن على العموم يكون بالقبول لما يكون الهدم هو الوسيلة الوحيدة لإزالة البناية المعرضة للانهدام⁽²⁾.

نشير هنا إلى أن المشرع الزام رئيس المجلس الشعبي البلدي بتعليق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بلوحة إعلانات البلدية طيلة فترة تحضير رخصة الهدم وذلك لكي يتسنى لكل مواطن له مصلحة أن يقدم اعتراضا على طلب تسليم رخصة الهدم، ويكون هذا الاعتراض بشكل مكتوب ومسبب ويودع امام رئيس المجلس الشعبي البلدي.

تظهر سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في اصدار رخصة الهدم في ثلاث فرضيا:

* اصدار قرار منح رخصة الهدم:

إذا كانت الشروط القانونية لمنح رخصة الهدم متوافرة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار المتضمن رخصة الهدم، هذا ويمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يعطي رأيا بمنح رخصة الهدم مرفقا بتحفظات خاصة بشرط تسبب وتعليل هذا الرأي.

¹ - يرجى اقلولي اولد رايح صافية ، قانون العمران الجزائري اهداف حضرية و وسائل قانونية ، مرجع سابق ، ص 202-203 .

⁽²⁾ - لتفصيل اكثر راجع المواد من 72 إلى 79 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

و قد نص المشرع على حالة وحيدة يجب فيها اصدار رخصة الهدم وذلك اذا كانت عملية الهدم هي الحل الوحيد لتفادي انهيار البناية الآيلة للسقوط (1).

و في كلتا الحالتين السالف ذكرهما يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي تبليغ القرار المتخذ إلى صاحب الطلب.

*قرار رفض منح رخصة الهدم:

اذا كانت الشروط والإجراءات القانونية اللازمة لطلب رخصة الهدم غير متوافرة يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا إداريا يتضمن رفض رخصة الهدم هذا الأخير الذي يجب أن يكون مسببا ومعللا، يبين فيه سبب أو أسباب الرفض.

بعد تبليغ قرار الرفض إلى صاحب الطلب يجوز لهذا الأخير التظلم فيه امام الجهة التي تعلوا رئيس المجلس الشعبي البلدي وتتمثل في الولاية ممثلة في شخص الوالي، كما يمكن له الطعن مباشرة امام القضاء الإداري المختص إقليميا حسب الإجراءات والشكليات المعمول بها في إجراءات التقاضي امام الجهات الإدارية(2).

*حالة سكوت الإدارة عن الفصل في طلب الحصول على رخصة الهدم:

ان الإدارة المخول لها قانونا اصدار رخصة الهدم هي البلدية ممثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، هذه الأخيرة منحها القانون مدة معينة للفصل في طلب الحصول على رخصة الهدم، كما منح لصاحب الطلب في حالة انقضاء هذه المدة أن يتقدم بعريضة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، طبقا للإجراءات المعمول بها في هذا الشأن وفي حالة عدم رد رئيس المجلس الشعبي البلدي على هذه العريضة في الآجال القانوني يمكن للمعني التوجه إلى القضاء الإداري المختص إقليميا، وهذا الإجراء منحه المشرع لصاحب الطلب بهدف اجبار الإدارة على التصرف في ملف طلب رخصة الهدم اما بالقبول واما بالرفض(3).

(1) - عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدية في مجال العمران، مرجع سابق، ص 142.

(2) - عمار بوضياف، القرار الإداري، دراسة تشريعية قضائية فقهية، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2007، ص 139-140.

(3) - راجع نص المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم، ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليمها، مرجع سابق.

03/ الآثار القانونية المترتبة عن رخصة الهدم:

كغيرها من القرارات الإدارية يرتب القرار الإداري المتضمن رخصة الهدم مجموعة من الآثار القانونية يمكن أن نوجزها فيم يلي:

*حق صاحب الرخصة في مباشرة عملية الهدم: قانونيا يمكن للطرف الذي تحصل على رخصة الهدم أن يباشر أشغال الهدم، على أن يتم ذلك في إطار احترام الآجال القانونية في ذلك مع التقيد التام والصارم بمضمون رخصة الهدم وذلك بعد تصريحه بفتح الورشة الخاصة بعملية أشغال الهدم للبنائية المعنية.

*حق الغير في الاعتراض: لقد رتب القانون للغير الذي له مصلحة الحق في الاعتراض على رخصة الهدم ويكون ذلك امام الجهة الإدارية التي أصدرت القرار الإداري المتضمن رخصة الهدم، وذلك بموجب عريضة مسببة ومرفقة بالوثائق القانونية التي تثبت سبب الاعتراض، والجهة الإدارية المتظلم امامها ملزمة بالفصل في التظلم اما بالقبول أو بالرفض مع العلم أن التظلم الذي لا يكون مبني على أسباب وحجج مقنعة ومبررة قانونا نهايته الرفض.

*الغاء رخصة الهدم: رخصة الهدم شأنها شأن باقي الرخص مرتبطة بآجال قانونية يجب على الطرف المستفيد منها التقيد بها في مباشرة عملية الهدم، وتعتبر رخصة الهدم لاغية بقوة القانون اذا لم يتم صاحب الرخصة بمباشرة عملية الهدم في الآجال القانونية⁽¹⁾.

الفرع الثاني: دور رخصة الهدم في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة.

المشرع الجزائري وعن طريق قانون التهيئة والتعمير اخضع عملية الهدم ساء كان كليا أو جزئيا إلى الزامية الحصول على رخصة مسبقة من الجهة الإدارية المختصة هذه الأخيرة لا تسلم إلا بعد القيام باستشارة المصالح الإدارية المختصة وضرورة موافقتها وذلك اذا كانت البناية المعنية بعملية الهدم توجد في مكان مصنف أو أنه في طريق التصنيف بالإضافة إلى كون البناية آلية للسقوط.

و كغيرها من أدوات التعمير الأخرى فلرخصة الهدم دور في حماية البيئة وضمان

(1) - راجع المادة 74 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

تنميتها المستدامة ولذلك نتطرق بالدراسة إلى دور رخصة الهدم في حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف وبعده نتطرق بالدراسة إلى دور رخصة الهدم في حماية البنايات المجاورة.

أولاً: دور رخصة الهدم في حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف.

يتجلى ويبرز دور رخصة الهدم في حماية البنايات الواقعة في مناطق مصنفة أو تلك الواقعة في المناطق في طريق التصنيف من خلال تبيان المناطق التي تخضع للهدم كليا كان أو جزئيا للبناءات المشار إليها في نص المادة 46 من القانون رقم 90-99 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

و يرجعنا إلى المرسوم التنفيذي 15-19 نجد هذا الأخير ينص على عدم إمكانية القيام بعملية الهدم كلية كانت أو جزئية إذا كان البناء المعني بأشغال الهدم محمي بموجب أحكام القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي⁽¹⁾.

و عليه نستنتج أنه لا يمكن الترخيص بأية أشغال هدم من شأنها المساس بالتراث الثقافي أو التاريخي أو الطبيعي أو من شأنه أن يشكل خطرا عليها إلا بعد استشارة وموافقة المصالح المختصة في هذا المجال طبقا للقوانين والتنظيمات الجاري العمل بها في هذا المجال والسارية المفعول بتاريخ الطلب.

جدير بالذكر أن المشرع منح لرئيس المجلس الشعبي البلدي وفي إطار الضبط الإداري وحفاظا على النظام العام أن يوصي بهدم البنايات الآيلة للسقوط والجدران التي على وشك الانهيار والأمر بترميمها أو هدمها في إطار التدابير الأمنية التي تقتضيها الظروف، وقد استثنى من ذلك المباني التي تكون خاضعة للقوانين الجاري العمل بها في مجال حماية التراث الثقافي وحماية الآثار والمواقع التاريخية والمحميات الطبيعية، إذ لا يمكن له باي حال من الأحوال الأمر بهدمها أو ترميمها إلا في حدود التشريع والتنظيم المعمول به في مجال حماية هذه المناطق والمجالات.

(1) - انظر احكام القانون 98-04 ن مؤرخ في 15-06-1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، مرجع سابق.

ثانيا: دور رخصة الهدم في حماية البناءات المجاورة.

من الأهداف التي من اجلها وضع المشرع الجزائري رخصة الهدم حماية البناءات المجاورة وذلك في حالة كون البناية المعنية بأشغال الهدم أو تلك المراد هدمها تمثل سندا للبناءات المجاورة.

فيجب على طالب رخصة الهدم أو الهيئة العمومية المختصة أن تقدم تصميم للموقع ومخطط للكثلة للبناءة المراد هدمها.

و في حالة كون البناية المراد هدمها تبعد عن البناءات المجاورة مسافة اقل من 03 امتار وجب ارفاق تقرير خبرة مؤشر عليه من طرف مهندس للهندسة المدنية معتمد من طرف الدولة، يفصل فيه الطريقة التي يجب اتباعها في عملية الهدم، والوسائل التي يجب استخدامها قصد الحفاظ على استقرار المباني المجاورة وكذا العتاد المستعمل في أشغال الهدم.

هذا وكما سبق ذكره ولكي تلعب رخصة الهدم دورها القانوني في حماية النظام العام وجب اخذ بعض التدابير الوقائية اثناء مباشرة أشغال الهدم ومن هذا التدابير وضع سياج في المناطق المعنية بعملية الهدم وذلك بعد الحصول على رخصة مباشرة الأشغال تصدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

المطلب الثاني: شهادة المطابقة ودورها في حماية البيئة وتنميتها المستدامة.

ان العمران هو احد مقومات الحضارة التي عرفها التاريخ عبر مختلف العصور التي أدت إلى اهتمام مختلف المجتمعات لضرورة اعتماد سياسات عمرانية تهدف أساسا إلى تهيئة المدن في مختلف جوانبها وكذا تنظيمها وانجاز التجمعات السكنية العمرانية، أين تم تطويره لكي يصبح قانونا قائما بحد ذاته ليشمل القواعد العامة الرامية إلى تنظيم انتاج الأراضي القابلة للتعمير⁽¹⁾.

(1) - صورية بن صوط، النظام القانوني للمدينة في الجزائر، اطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01 بن يوسف بن خدة، 2017-2018، ص 226.

الفرع الأول: مفهوم وكيفية تحضير وتسليم شهادة المطابقة.

اذ أن قانون التعمير يلزم بإعلام الإدارة بفترة انتهاء البناء، لتقوم بعدها من التأكد من مطابقة هاته الأعمال حتى تمنحه الشهادة بذلك وعليه سنتناول مفهوم المطابقة أولا وكيفية تحضيرها وتسليمها ثانيا.

أولا: مفهوم شهادة المطابقة.

تعد شهادة المطابقة من المواضيع التي اولها المشرع اهتماما كبيرا في القوانين والأنظمة الخاصة بالتهيئة والتعمير، وذلك في قانون 90-29 والقانون المعدل له 04-05 وأخيرا في القانون 08-15، وعليه سنتطرق إلى تعريف شهادة المطابقة أولا وبيان خصائصها ثانيا.

1/ تعريف شهادة المطابقة:

ان المشرع لم يعرف شهادة المطابقة حيث ترك ذلك للفقهاء وقد عرفها احد الباحثين: شهادة المطابقة تمنح للمالك أو صاحب المشروع بعدما يشعر المجلس الشعبي البلدي وجوبا بإنهاء البناء وذلك من اجل اثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء.

وهناك من عرفها: انها "قرار إداري فردي يتضمن تصريحا من الإدارة المختصة قانونا بان أشغال البناء المرخص بها إداريا قد أنجزت وفقا للمخططات والتصاميم المرفقة برخصة البناء وهو ما يشكل ترخيصا صريحا باستعمال البناء المنجز سواء كان ذا طابع سكني أو مخصصا لنشاط ما".

ان القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير في الفصل السابع منه، في القسمين الأول والثاني المتعلقين على التوالي بالمراقبة والمخالفات إلى شهادة المطابقة وبالضبط في المواد⁽¹⁾ من 73 إلى 78، وفصل في ذلك المرسوم التنفيذي رقم 15-19 تحت عنوان "دراسة شهادة المطابقة" واکد ذلك أيضا القانون 08-15 تحت عنوان "دراسة شهادة المطابقة" واکد ذلك أيضا القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، والذي ينص على الزامية طلب تسليم شهادة المطابقة عند إتمام الأشغال، وحسب المادة 02

(1) - لتفصيل اكثر راجع نص المواد من 73 إلى 78 من القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

من هذا القانون فان تحقيق المطابقة هو: الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير، وتنص المادة 10 من القانون نفسه على منع استغلال أو شغل اية بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة ".
 على شهادة المطابقة "

2/ خصائص شهادة المطابقة⁽¹⁾:

اهم ما يميز شهادة المطابقة هو:

- شهادة المطابقة هي وثيقة إدارية، يصدرها رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، على حسب اختصاص كل واحد منهم.
- تعد من وسائل الرقابة التي تتم بعد المطابقة للبناء.
- إجراء وقائي يراقب عمليات البناء تجنباً لوقوع أي كوارث مستقبلاً.
- تعد من الشروط المقيدة للإدارة كونها لا يمكنها أن تمنح أو ترفض منح الشهادة بصفة تحكمية.

- إجراء وجوبي حيث أن المستفيد من الرخصة أن لم يقدم ما يفيد أن عمليات الأشغال قد انتهت يلزم على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يقوم بهذه الإجراءات وجوباً

ثانياً: كفايات تحضير وتسليم شهادة المطابقة.

يجب على المستفيد من رخصة البناء وبانتهاء الأشغال أن يصرح بذلك في اجل أقصاه 30 يوماً من انتهائها وذلك بان يودع المستفيد طلباً من نسختين في مقر المجلس الشعبي البلدي يثبت أن الأشغال قد انتهت، وإذا لم يصرح المعني بالأمر بانتهاء الأشغال في المدة المحددة قانوناً فان رئيس المدلس الشعبي البلدي يمنع استغلال أي بناية قبل الحصول على شهادة المطابقة كونها تمكن الإدارة من التأكد والتحقق من مطابقة الأشغال المنجزة من أحكام التي تخص رخصة البناء هذا من جهة ومن جهة أخرى فإنها تعد رخصة السكن أو كترخيص تمكن المستفيد من استغلال العقار الذي يشيد له ويكون هذا البناء مطابق

(1) - ميمونة سعاد، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، المجلد 04، العدد 02، 2020، ص 54، 55.

لأحكام التهيئة والتعمير الجاري العمل بها وهذا يكون بواسطة لجنة تضم ممثلين مختصين في ذلك اذ تقوم هاته الأخيرة بالانتقال للمعاينة خلال 08 أيام من إجراء المراقبة وتعد محضرا تدون فيه رايها حول المطابقة التي تمت معاينتها وتكون امامها 08 أيام أخرى لاتخاذ قرارها اما أن تسلّم له شهادة المطابقة أو أن تتخذ إجراءات أخرى.

بعد القيام بالمعاينة وإجراء التحقيق حول المطابقة فان السلطة المختصة تقوم بتسليم الشهادة للمستفيد منها اما اذا ثبت للإدارة أن الأشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء فإنها تبلغه بذلك وتعطيه اجل 03 اشهر حتى يسوي وضعية البناء من ناحية المطابقة والا سيتعرض للعقوبات في حالة عدم المطابقة.

بعد فوات هاته المهلة فان الإدارة المختصة تقوم بتسليم شهادة المطابقة أو ترفضها وتتخذ إجراء المتابعة القضائية.

كما أن المشرع منح لطاب الشهادة أن يطعن فيها سواء عن طريق الطعن الإداري امام الولاية أو الوزارة المكلفة بالعمران أو عن طريق رفع دعوى قضائية امام الجهة المختصة، وذلك بنفس المواعيد السابق ذكرها

و ما يمكن الإشارة اليه، ومحاولة من المشرع للقضاء من انتشار ظاهرة البناء غير المطابق للرخصة قام بإصدار القانون 15-08⁽¹⁾ المؤرخ في 20-07-2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، المعدل والمتمم، حيث أن هذا القانون ينص على البناءات المنجزة أو تلك التي في طور الإنجاز من اجل تحديد شروط شغلها واستغلالها وتحقيق مطابقتها، وكذا ترقية المظهر الجمالي للعقار المبني، كما جاء بمجموعة من الأحكام الردعية والعقابية من اجل تفعيل الأحكام التي جاء بها.

الفرع الثاني: دور الشهادة المطابقة في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة.

تعد شهادة المطابقة من الشهادات ذات الأهمية البالغة لما لها من دور هام في حماية البيئة، كونها لا تمنح إلا اذا تمت الأشغال وكانت مطابقة لأحكام ومعايير التقنية للبناء، حيث بعد انتهاء الأجال القانونية المحددة تقوم بالمتبعات القضائية طبقا لأحكام المادة 78

(1) - انظر احكام القانون رقم 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، المعدل والمتمم ن مرجع سابق.

من القانون 90-29، وعليه فيجب أن تناول دور شهادة المطابقة كأداة لمحاربة التلوث البصري أولاً اما ثانياً سننتقل إلى دور شهادة المطابقة في ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير.

أولاً: دور شهادة المطابقة في مكافحة التلوث البصري.

التلوث البصري هو التحول السلبي الذي يطرا على البيئة من الناحية العمرانية من بنايات غير قانونية أو إضافات من شأنها أن تشوه البيئة من الناحية الطبيعية أو المناخية أو الحضارية أو حتى منظر المدينة والتي تعكس سلبا على جمالها مما تؤدي إلى النفور منها من الوهلة الأولى لرؤيتها.

فللحفاظ على منظر المدينة من الناحية الجمالية، وتجنب البناء الفوضوي والعمراني، والذي يسميه البعض التلوث البصري، قرر المشرع ضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وضع أحكام تتعلق بالبنائات، للحفاظ على الشكل الجمالي للمحيط، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي 91-175 في المواد من 27 إلى 31، وكذلك ما يخص البنائات ذات الاستعمال السكني، والتي تناولها المشرع من المواد 32 إلى 45 من نفس المرسوم⁽¹⁾.

و بتناولنا لهاته النصوص القانونية نستنتج أن المشرع قد نص هاته القوانين من اجل الحفاظ ا يسمى رونق المدينة وجمالها والذي يعد غاية من غايات الضبط الإداري، والذي يعد من النظام العام، والذي يعد من القواعد والأسس والركائز التي يجب أن نحترمها حتى نحافظ على مدينة ذات طابع جمالي بحت ونحقق تكامل وتجانس لمجموعة من الأحكام والإشكال التي تتسجم فيما بينها ليتوفر بذلك وسطا أو بيئة مناسبة للحياة.

و حتى نضمن احترام هاته الأحكام والقوانين والأسس، قد وصع المشرع أو بالأحرى فرص رقابة صارمة وذلك أن منح للسلطات المختصة الحق في عمل زيارات فيما يخص البنائات والمشاريع المعدة للبناء وذلك من اجل التحقق وطلب المستندات التقنية المتعلقة بالبناء، كما أنه منح للجمعيات المهتمة بحماية البيئة بان تتدخل لما لها من صلاحيات قانونا فيما يخص الطرف المدني والذي له ضررا مباشرا بالدفاع عنه، ولزوم الحصول على

(1) - لتفصيل أكثر في هذا الخصوص يرجى الاطلاع على احكام المرسوم التنفيذي 91-175.

شهادة المطابقة عند اكمال الأشغال الخاصة بالبناء.

ثانيا: دور شهادة المطابقة في ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير.

تسليم شهادة مطابقة الأشغال للمالك معناه أن العقار المستغل أو الذي سيشغله المالك والذي انتهت أشغاله بتسليم شهادة المطابقة انجز دون أي خطر على من يستغله أو يملكه كما أنه تثبت أن العقار تم إنجازها وفقا للمعايير وان الأشغال لا تمس بحقوق الغير العامة أو الخاصة لذلك اوجب المشرع على المالك عند انتهاء انشاءاته أن يستخرج شهادة المطابقة وتسلم هاته الشهادة ممن نفس السلطة التي سلمت رخصة البناء ويعد الحصول عليها امرا الزاميا وعليه فان شهادة المطابقة هي وثيقة تثبت انتهاء الأشغال من بناء كان موضوعه رخصة البناء⁽¹⁾.

لذلك اذا ما قام الشاغل أو المالك بإنجاز أشغال لم تحترم فيها القواعد القانونية للتهيئة والتعمير فان السلطة المختصة لها الحق في إجراء متابعته قضائيا برفع دعوى استعجالية لوقف الأشغال وتوقيع غرامات والتي يصل فيها الأمر إلى حد الحبس في حالة العود، أو اصدار قرارات بالهدم أو إعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل.

بإصدار قانون 08-15 المتعلق بتسوية البنايات ومطابقتها، حاول من خلاله المشرع أن يسوي وضعية البنايات المشيدة عشوائيا في الماضي على أراضي انتقلت إلى مالكيها بطرق غير قانونية أو بنيت بدون رخصة، حيث استثنى منه بعض البنايات التي لا تكون قابلة لتحقيق مطابقتها، والتي تلحق أضرار بالمحيط والمنظر العام للمواقع، وبكل ما له علاقة بالبيئة من هواء وماء وباطن الأرض والتي تشوه بشكل خطير البيئة، حيث نصت المادة 16 من القانون 08-15 على البنايات التي تكون قابلة لتحقيق مطابقتها ومنها:

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها.
- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية.
- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات

(1) - عزاوي عبد الرحمان، الرخص الادارية في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر، 2007، ص 42.

الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن ادماجها في المحيط العمراني.

- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.

- البنايات التي تكون عائقا لتشديد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها والتي يستحيل نقلها.

ومن خلال ما استنتجناه من هاته المادة فانه من اجل حماية البيئة يجب أن نحمي المناطق المحمية، مناطق التوسع السياحي، والمناطق الاثرية والتاريخية...، بعدم البناء والتشديد فيها والا ستعرض للهدم طبقا لنص المادة 17 من نفس القانون.

المطلب الثالث: شهادة التقسيم ودورها في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة.

تعتبر شهادة التقسيم اداة رقابة في مجال العمران الحضري نص عليها المشرع الجزائري ضمن القانون 90-29 وكذا المرسوم التنفيذي 15-19، أين اعتبرها من الآليات البعدية للرقابة الإدارية للبنايات، فالرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير أسلوب يتم اتباعه لمواجهة مقتضيات العمران الحديثة سيما من حيث الكثافة السكانية وكذا توفير المرافق العمومية والمساكن بكافة أنواعها وكذا العمل على انسجام المباني من حيث حجمها ومظهرها بالإضافة إلى حماية الأراضي الزراعية وكذا المساحات الحساسة والمساحات العمومية، وقد اكد المشرع الجزائري على أدوات الرقابة البعدية في قانون التهيئة والتعمير ومنها شهادة التقسيم والتي نتناولها في هذا المطلب من خلال تبيان مفهوم شهادة التقسيم في الفرع الأول وبعدها نتطرق إلى إجراءات تحضيرها في الفرع الثاني، لنصل في الأخير إلى دور شهادة التقسيم في حماية البيئة الذي نتناوله في الفرع الثالث.

الفرع الأول: مفهوم شهادة التقسيم (1).

كما سبق ذكره نقول أن المشرع الجزائري تناول شهادة التقسيم ضمن القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، وقد وضعها المشرع من اجل تلبية رغبة المالك في تقسيم عقاره إلى

(1) - القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

قسمين أو أكثر وبالتالي أن هذه الشهادة تتمثل أداة للرقابة على الأشخاص هذا من جانب، كما تعد أداة رقابة للإدارة المختصة وعليه ولدراسة مفهوم شهادة التقسيم نتناول أولا تحديد مضمون شهادة التقسيم وبعدها نتطرق إلى شروط الحصول على هذه الأخيرة⁽¹⁾.

أولا: مضمون شهادة التقسيم.

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية وإدارية تخص العقارات المبنية، قام المشرع الجزائري بتنظيمها في مختلف القوانين التي تخص المجال العمراني أين نص عليها في القانون 90-29 وقام بتفصيل أحكامها في المرسوم التنفيذي 15-19 لذلك نحاول من خلال دراسة مضمون شهادة التقسيم التطرق أولا إلى تعريفها، ثم نعرض على بيان أهم خصائصها، لتتطرق في الأخير إلى بيان أهميتها كأداة رقابة في مجال التعمير.

01/ تعريف شهادة التقسيم:

نتطرق في هذه النقطة إلى تعريف شهادة التقسيم من الجانب القانوني وكذا من الجانب الفقهي.

فمن حيث تعريفها من الجانب القانوني فقد نصت المادة 59 من القانون رقم: 90-29 على أنه تسلم شهادة التقسيم لمالك العقار المبنى، وتطلب منه عندما يريد تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام حيث أشار إليها المشرع بالقول (تسلم لمالك عقار مبني ويطلب منه شهادة التقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام)⁽²⁾.

هذا ما نصت عليه أيضا المادة 33 من المرسوم التنفيذي 15-19 هذه الأخيرة اضافت أنه يجب تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية المملوكة بموجب سند قانوني، عقد ملكية أو عقد إداري⁽³⁾.

من خلال مجمل التعريفات التي جاءت بها المواد القانونية السالفة الذكر فقد نصل إلى

(1) - مصباحي مقداد، قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم

السياسية، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف، الجزائر، سنة 2015-2016، ص 30.

(2) - لتفصيل أكثر الاطلاع على نص المادة 59 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

(3) - لتفصيل أكثر الاطلاع على نص المادة 33 من المرسوم 15-19 الذي يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

تعريف شامل لشهادة التقسيم التي يمكن القول انها وثيقة عمرانية تمنح في اطار تنظيم عمليات البناء وتخول للمستفيد منها القيام بعمليات التقسيم لحماية وتنظيم النسيج العمراني الحضري.

أما من جانب التعريف الفقهي فقد عرف الفقهاء شهادة التقسيم كما يلي (انها وثيقة عمرانية تمنح في اطار تنظيم عمليات البناء وهي تخول للمستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية)، وقد عرفها الدكتور عزري الزين على انها رخصة رسمية لتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية، وبالنتيجة فان شهادة التقسيم لا يمكن أن تغير في حجم العقار المبني بل تقسمه إلى وحدتين أو إلى عدة وحدات عقارية وبالتالي لا تمس الوعاء العقاري من حيث الزيادة أو الانقاص من مساحته بل تمس سند الملكية في حد ذاته بجعل كل وحدة بسند قانوني خاص بها، كما تغير في البناء كما انها لا تغير في حقوق الارتفاق المتعلقة بالعقار وهنا يمكن القول أن شهادة التقسيم تعني فقط العقارات الشاغرة⁽¹⁾.

و قد عرف البعض الآخر شهادة التقسيم على انها قرار إداري يرخص لمالك العقار المبني طبقا لرخصة البناء وما ورد بها من شروط وتقسيمه إلى اكثر من عقار كل منها بحقوقه وارتفاقاته⁽²⁾.

من خلال ما سبق نصل إلى القول بان شهادة التقسيم تعتبر شهادة إدارية تصدر عن السلطات الإدارية المختصة في شكل قرار إداري وذلك بناء على طلب من مالك العقار أو موكله سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا من اجل تقسيم مبنى إلى قسمين أو اكثر وهذا طبقا وفق نظام قانوني محدد وفي العموم وعلى الغالب فان شهادة التقسيم يتم طلبها من طرف الورثة في العقارات المبنية كونها تسهل عليهم عملية قسمة العقار محل الميراث.

02/ الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم:

تعتبر شهادة التقسيم اهم وسيلة لتنظيم العمران الحضري وهي وثيقة إدارية هامة ومن

(1) - د. عزري الزين، قرارات العمران وطرق الطعن فيها، دار الفجر، القاهرة، 2005، ص 68.

(2) - جنان هدى، جوادي سليمة، شهادة التقسيم كأداة من أدوات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة مقدمة لنيلي شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، سنة 2017-2018، ص 13.

خلال التعريفات السابقة يتبين أن شهادة التقسيم لا تغير من حجم العقار المبني نفسه وانما تقسمه إلى جزئين أو أكثر ومن خلال هذا فإنها تعتبر إجراء شكلي يقوم من خلاله المالك بتقسيم العقار لا بتغيير حجمه من حيث مساحته وحدوده ككل⁽¹⁾.

و رغم أن المشرع الجزائري لم ينص ضمن القانون 90-29 ولا المرسوم التنفيذي 15-19 على الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم إلا أنه يمكن استخلاصها من خلال استقراء المواد والنصوص القانونية المتضمنة شهادة التقسيم وطرق تحضيرها وكيفية تسليمها وكذا بيان الجهة المختصة بمنحها وتحديد مضمونها ومن هذا المواد نذكر المادة 36، 37، 40 من المرسوم التنفيذي 15-19 فنجد أن المشرع في هذه المواد طبق شروط القرار الإداري على شهادة التقسيم كونها اشترط أن يكون صدورها من الإدارة وفي كونها تؤدي إلى احداث اثر قانوني وهو تقسيم العقار إلى عدة اقسام⁽²⁾.

و عليه ومن خلال ما تم دراسته للمواد أعلاه يتبين أن المشرع الجزائري اعتبر شهادة التقسيم هي عبارة عن قرار إداري يصدر عن سلطة عمومية وهي الإدارة المختصة وذلك في اطار استعمال سلطتها الانفرادية في اصدار القرارات الإدارية وينتج عن هذا الأخير احداث اثر قانوني هو تقسيم العقار المبني محل الطلب إلى قسمين أو إلى عدة اقسام، تجدر الإشارة هنا أن المشرع الجزائري لم يضبط مفهوم شهادة التقسيم بشكل مضبوط كما أنه لم يبين الطبيعة القانونية لها بشكل دقيق ويبقى الأمر مفتوحا في هذا المجال للفقهاء لكي يضبط الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم كألية قانونية لتنظيم وضبط التوسع العمراني الحضري في اطار حماية البيئة بجميع عناصرها على ضوء تحقيق التنمية المستدامة في ظل التوجه العام لسياسة الدولة الرامية إلى ادراج البعد البيئي ضمن سياسة التهيئة العمرانية عبر كافة الإقليم الوطني.

03/ خصائص شهادة التقسيم:

ان لكل عمل إداري خصائص تميزه عن غيره من الأعمال الإدارية وكذلك الشأن

(1) - خنفوس جميلة، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير في الجزائر، مذكرة ماستر في العلوم السياسية، كلية

الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، الجزائر، سنة 2016-2017، ص 54.

(2) - المواد 36، 37، 40 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مرجع سابق.

بالنسبة إلى شهادة التقسيم فقد تميزت بمجموعة من الخصائص التي تختلف بها عن سائر الأعمال الإدارية نذكر منها ما يلي:

- تعتبر شهادة التقسيم قرارا إداريا ذات طابع انفرادي تصدر عن سلطة إدارية مختصة تتمثل في شخص رئيس البلدية وتخضع لأحكام القانون والقضاء الإداري، والإدارة في هذه الحالة أي لما تكون بصدد اصدار شهادة التقسيم يجب أن تحترم فيها الشروط اللازمة لإصدار اي قرار إداري كاحترام مبدأ المشروعية وكل ذلك حماية لحقوق الافراد أو بصفة عامة حماية حقوق صاحب الطلب ي شهادة التقسيم سواء كان شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا⁽¹⁾.

- تتميز شهادة التقسيم بانها لا تغير حقوق البناء التي تحصل عليها صاحب الطلب بموجب رخصة البناء وذلك لكون العقار أساسا مبني وعليه فهي تعد إجراء شكلي لا يمس بأصل الحق في البناء المعترف به للمالك بموجب رخصة البناء وبالتالي فهي كما سبق ذكره لا يمكن باي حال من الأحوال أن تغير من حجم العقار المبني وانما تقسمه إلى جزئين أو عدة أجزاء⁽²⁾.

-شهادة التقسيم هي وسيلة رقابية لعملية البناء.

- تهدف شهادة التقسيم إلى تحديد إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو أكثر.

- تتميز شهادة التقسيم بانها وسيلة إدارية تساعد المالك أو المالكين على الشروع عملية تقسيم العقار المبني دون اللجوء إلى إجراءات التقاضي التي تطيل عملية التقسيم والانتفاع بالعقار⁽³⁾.

(1) - ابراش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، رسالة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، سنة 2011، ص 69.

(2) - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، سنة 2014-2015، ص 215.

(3) - حمام سهام، ايجاد ليلية، أدوات الرقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، سنة 2011-2012، ص 51.

- شهادة التقسيم تسهل للبلدية وتمكنها من رقابة وتقدير مدى تأثير تقسيم اعقار على المحيط العمراني.

- تستوجب شهادة التقسيم لكل عملية تقسيم لعقارات مبنية دون القطع الأرضية الشاغرة.

- شهادة التقسيم لا تخلق حقوق بناء جديدة كما انها ليست بشهادة تعميم كونها لا تبين حقوق الغير ولا تحدد وضعية العقار تجاه أدوات التعمير⁽¹⁾.

04 / أهمية شهادة التقسيم.

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة إدارية يتبين من خلالها إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو إلى عدة اقسام، فهذه الأخيرة تخص العقارات المبنية دون العقارات والأراضي الشاغرة، هذا وتتمثل أهمية شهادة التقسيم في كونها الدليل القطعي على احترام صاحب الطلب التعليمات المفروضة في رخصة البناء ورخصة التجزئة وانه قد قام بإنجازها طبقا لما هو منصوص عليه قانونا وحسب المقاييس المطلوبة، كما تعتبر أداة رقابة ذات أهمية وضعها القانون في يد الإدارة العمومية وهذا ما يظهر جليا في الدور الذي تلعبه هذه الشهادة في تنظيم عملية تقسيم العقارات المبنية وفق التشريع المعمول به بالإضافة إلى التأكد من مدى احترام أحكام وقواعد التهيئة والتعمير والحفاظ على حقوق الافراد وممتلكاتهم العقارية، نشير هنا إلى أن المشرع الجزائري قام بتنظيم عملية التقسيم بغرض التصدي للتعسف في استعمال الحق كونها وضعت كألية لتقسيم العقارات المبنية وبالنتيجة الانتفاع بها بكل الطرق القانونية دون التحجج بوجود عائق قانوني يحول دون ذلك ما يحفظ في النهاية حقوق كل الملاك على الشيوخ في الانتفاع بالملكية العقارية المبنية هذا من جهة ومن جهة ثانية الحفاظ على البيئة من الاعتداء عليها اثناء عملية قسمة هذا العقار واثناء الانتفاع به لنكون دائما في اطار تمكين المواطن من ممارسة حق الملكية العقارية والانتفاع به طبقا لما هو معول به قانونا دون المساس بالبيئة الحضرية وكذا للحفاظ على تميمتها المستدامة⁽²⁾.

(1) - عابدة ديرم، الرقابة الإدارية على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، باتنة، الجزائر، ص 101.

(2) - جندي هدى، جواوي سليمة، شهادة التقسيم كأداة من أدوات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص 16،

ثانيا: مجال تطبيق شهادة التقسيم.

يظهر مجال تطبيق شهادة التقسيم في النطاق الموضوعي والنطاق الشخصي بالإضافة إلى النطاق المكاني ونبتاول مجال تطبيق شهادة التقسيم في النقاط التالية:

01/ النطاق الموضوعي لشهادة التقسيم:

تجدر الإشارة هنا أنه بالرجوع إلى نص المادة 59 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير فإنها تنص على أنه تسلم شهادة التقسيم لمالك العقار المبني عندما يريد تقسيمه إلى قسمين أو إلى عدة اقسام، كما نصت المادة 33 من المرسوم التنفيذي 15-19⁽¹⁾ المتعلق بكيفية تحضير أدوات التعمير وتسليمها على أن شهادة التقسيم هي وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية إلى قسمين أو أكثر وعليه نستنتج أن نطاق هذه الشهادة من حيث الموضوع هو تقسيم ملكية عقارية مبنية إلا ما استثناءه المشرع من هذا التقسيم بموجب نص قانوني، كما تجب الإشارة إلى أن شهادة التقسيم تعتبر أداة رقابة إدارية في يد الإدارة لمتابعة قيام المواطنين بالانتفاع واستعمال ممتلكاتهم بالطرق التي من خلالها تحمي البيئة الحضرية من الاعتداء الذي ينقص من أهميتها ويؤثر على استدامتها⁽²⁾.

02/ النطاق الشخصي لشهادة التقسيم:

يتحدد النطاق الشخصي لشهادة التقسيم كألية للرقابة الإدارية على الممتلكات الخاصة ومتابعة تأثيرها على البيئة بنص المادة 34 من المرسوم التنفيذي 15-19 التي بالرجوع إليها نجد انها تنص على أن طلب شهادة التقسيم يكون من طرف شخصين وهما المالك أو الموكل بموجب وكالة توثيقية خاصة صادرة عن ضابط عمومي مؤهل لهذا الغرض، فالمالك هو الذي يثبت ملكيته بموجب سند ملكية رسمي مشهر لدى المحافظة العقارية المختصة طبقا لما هو منصوص عليه قانونا، هذا الأخير له الحق في تقديم طلب شهادة التقسيم لملكته العقارية المبنية، امام الموكل فهو الشخص الذي يمنحه المالك الأصلي تفويض بموجب وكالة توثيقية رسمية وشخصية من اجل تقديم طلب الحصول على شهادة التقسيم

(1) - المادة 33 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بتحضير أدوات التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

(2) - براهيم الموفق، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، سنة 2016-2017، ص 165.

باسمه ولحسابه الشخصي ودائما مع مراعاة الأحكام والقواعد العامة للوكالة طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري، وعلى الوكيل في هذه الحالة أن يرفق طلب الحصول على شهادة التقسيم بسند الملكية وكذا نسخة من الوكالة، وفي حالة كون المالك شخصا معنويا فيجب ارفاق القانون الأساسي لهذا الأخير⁽¹⁾.

03/ النطاق المكاني لشهادة التقسيم:

لقد تعرض المشرع الجزائري للنطاق المكاني لشهادة التقسيم ضمن أحكام المادة 57 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير إلا أنه بالرجوع إلى نص المادة أعلاه نجد المشرع لم يحدد أماكن معينة يستوجب فيها الحصول على شهادة التقسيم بل أنه كقاعدة عامة فإن هذه الأخيرة يستوجب الحصول عليها في كامل الإقليم الوطني دون تحديد لمكان دون الآخر أو لإقليم دون الآخر، إلا أنه في ذات الوقت نجد أن المادة 01 من المرسوم التنفيذي 15-19 قامت باستثناء بعض الأماكن من ضرورة الحصول على شهادة التقسيم ومن بين هذه الأماكن نذكر ما يلي⁽²⁾:

-الأماكن المحمية بسرية الدفاع الوطني والهيكل القاعدية وهنا يستلزم على وزارة الدفاع الوطني الاشتراك مع الوزارات الأخرى ذات الصلة من أجل أن تكون البناءات مطابقة لأحكام التشريع الخاص بالعمران في الجزائر وهذا راجع للطبيعة الخاصة والطابع الاستراتيجي للمباني العسكرية.

ما يمكن ملاحظته من خلال المادتين السالف ذكرهما أن المشرع الجزائري جعل موقفه ينصب على الزامية الحصول على شهادة التقسيم في كل الإقليم والتراب الوطني بصفة عامة، إلا أنه أورد استثناء على هذه القاعدة يتمثل في عدم الزاميتها بالنسبة للأماكن المحمية بسرية الدفاع الوطني والهيكل القاعدية التابعة له.

(1) - جندي هدى، جوادي سليمة، شهادة التقسيم كأداة من أدوات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص 17.

(2) - تنص المادة 01 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بكيفية تحضير أدوات التعمير وتسليمها على "... ولا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات...".

ثالثا: الشروط القانونية لشهادة التقسيم.

انه وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر نستنتج أن شهادة التقسيم تخضع في إصدارها لمجموعة من الشروط المتطلبة قانونا، ولكي يتمكن المالك صاحب الطلب من الحصول عليها يجب أن تتوافر فيه مجموعة من الشروط، كما يجب أن تتوافر شروط أخرى متعلقة بموضوع شهادة التقسيم بحد ذاتها.

01/ الشروط المتعلقة بطالب شهادة التقسيم.

شهادة التقسيم وثيقة إدارية يلتزم بها قانونا كل مالك عند تصرفه في أي جزء من ملكيته المبنية التي يملكها بموجب سند رسمي، كون هذا التقسيم حتما يكون موضوع عقد رسمي امام الموثق، أي بمفهوم القانون يجب إيداع وثائق التقسيم حتى يصح تمكين المالك من عقد ملكية جديد، فالمالك الأصلي للبناء صفة القانونية بموجب عقد ملكية التي تخوله التصرف في العقار موضوع عقد الملكية وفق ما ينص عليه القانون، وصفة الملكية كما سبق ذكره تمكن المالك الأصلي للعقار المبني التصرف فيه بتقسيمه إلى قسمين أو إلى عدة اقسام طبقا للقانون المعمول به في هذا الشأن⁽¹⁾

ان تمكين المالك من عقد ملكية جديد يثبت ملكيته للعقارات الناتجة عن التقسيم بجميع مشتملاتها وبكامل مواصفاتها من حيث حدودها الجديدة ومن حيث الارتفاقات المتعلقة بها، وبالنتيجة فان حق الانتفاع بها بكل الطرق المخولة قانونا، كما يمكن للوكيل الذي فوضه المالك الأصلي تقديم طلب الحصول على شهادة التقسيم نفس الصلاحيات القانونية التي يضطلع بها المالك الأصلي في التصرف في العقار المبني محل طلب التقسيم وفي كل الأحوال يجب احترام حدود الوكالة القانونية التي تربطه بالمالك الأصلي.⁽²⁾

02/ الشروط المتعلقة بموضوع شهادة التقسيم:

بالإضافة إلى ما سبق من شروط تتطلب شهادة التقسيم لإصداره مجموعة من الشروط المتعلقة بموضوع الشهادة في حد ذاتها، وهذه الشروط تختلف عن الشروط التي تتطلبها

1- جندي هدى، جوادي سليمة، شهادة التقسيم كأداة من أدوات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص 19.

(2)- حمام سهام، اجعاد ليلة، أدوات الرقابة في مجال التعمير، مرجع سابق، ص 53.

رخصة التجزئة ذلك كون العقار موضوع شهادة التقسيم يكون أصلا معد للبناء بمعنى أنه عقار سبق تعمييره بناء على وثائق رسمية، كما يجب أن يكون مبني وفقا للمعايير القانونية وطبقا للشروط التي تم التنصيص عليه بموجب رخصة البناء فتقوم الإدارات المعنية بالمعاينة للتأكد من مدى احترام المالك الذي يريد التقسيم لمقتضيات البناء والتعمير، فشهادة التقسيم تعتبر قانونا الوثيقة الإدارية العمرانية التي تنظم العمليات الواردة على تقسيم البنايات فيلتزم مالك هذه الأخيرة أو موكله القانوني بطلب الحصول على شهادة التقسيم قبل البدء في تقسيم هذه البناية إلى قسمين أو عدة اقسام وهذا ما نصت عليه المادة 59 من القانون 90-29⁽¹⁾ المتعلقة بالتهيئة والتعمير.

تجدر الإشارة هنا إلى أن المشرع الجزائري أورد على هذه القاعدة استثناء كما سبق وان ذكرنا أنه في حالة التقسيمات التي تمس الهياكل القاعدية مثل تلك المتعلقة بمؤسسات الدفاع الوطني والهياكل التي تتميز بطابع استراتيجي مثل الدوائر الوزارية والهيئات والمؤسسات العمومية⁽²⁾.

الفرع الثاني: مراحل تحضير شهادة التقسيم وتسليمها.

يتطلب قانون التهيئة والتعمير مجموعة من الإجراءات القانونية لاستصدار شهادة التقسيم وذلك في اطار تحضير شهادة التقسيم كآلية قانونية لمراقبة العمران الحضري وتنظيمه، ولدراسة هذه الإجراءات بنوع من التحليل نتناول أولا الإجراءات التي يجب على صاحب الطلب القيام بها، ثم بعدها نتطرق إلى الإجراءات التي اوجب القانون على الإدارة المعنية القيام بها، لنصل في الأخير إلى الآثار القانونية التي تترتب على منح شهادة التقسيم⁽³⁾.

(1) - تنص المادة 59 من القانون 90-29 المتعلقة بالتهيئة والتعمير على (تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة اقسام).

(2) - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، سنة 2011-2012، ص 155.

(3) - جندي هدى، جوادي سليمة، شهادة التقسيم كأداة من أدوات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص 21.

أولاً: الإجراءات التي يقوم بها طالب شهادة التقسيم.

سبق أن ذكرنا أن صاحب الصفة في طلب شهادة التقسيم هو المالك للعقار المبني محل طلب التقسيم والذي يملكه بموجب سند ملكية رسمي، بالإضافة إلى الوكيل بموجب وكالة توثيقية خاصة، والجدير بالذكر أنه ينبغي على الشخص طبيعياً كان أو معنوياً والذي يرغب في تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام أن يتقدم بطلب شهادة التقسيم أمام الجهة الإدارية المختصة، شريطة أن يكون هذا الطلب مرفق بالوثائق اللازمة⁽¹⁾.

01/ محتوى طلب شهادة التقسيم:

وفقاً لما نص عليه مضمون المادة 35 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بتحضير أدوات التهيئة والتعمير وتسليمها أنه يجب أن يرفق طلب شهادة التقسيم بملف يتم إعداده من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية ويجب أن يشتمل هذا الطلب على مجموعة من الوثائق بحيث تكون كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت لأجله من طرف المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي واللذان يمارسان نشاطهما حسب القوانين المعمول بها في هذا المجال⁽²⁾.

و على مالك العقار أو موكله أن يقدم طلب شهادة التقسيم والتوقيع عليه كما يجب على المعني بالأمر أن يرفق مله ويدعمه بالوثائق الثبوتية اللازمة والمتمثلة فيما يلي:

- التصاميم المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 التي تشتمل على البيانات التالية:

* حدود القطعة الأرضية ومساحتها.

* مخطط كتلة البيانات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الاجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض.

* بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك.

* اقتراح تقسيم المساحة الأرضية.

(1) - ابرياش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص 74.

(2) - انظر المادة 35 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

*تخصيص القطعة الأرضية المقررة في اطار التقسيم.

- تصميم للموقع يعد على سلم يسمح بتحديد تركز المشروع.

بالإضافة إلى ما سبق يشترط القانون وقبل إيداع شهادة التقسيم بالمحافظة العقارية من أجل الأشهار طبقا للقانون يجب ارفاق وثيقة القياس التي يقوم بإعدادها مهندس خبير عقار وذلك لضمان التطابق بين الوثائق الإدارية المرفقة بطلب شهادة التقسيم وبينما ما هو في الواقع بشأن العقار المبني محل التقسيم.⁽¹⁾

02/ إيداع الملف امام الجهة الإدارية المختصة:

بعد تكوين تشكيل الملف بالكيفية التي سبق ذكرها يجب على صاحب الطلب أن يقدم الطلب مرفقا بالوثائق المطلوبة قانونا في خمس نسخ إلى الجهة الإدارية المختصة قانونا والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدية المختص إقليميا والذي يقع في دائرة اختصاصه العقار محل طلب التقسيم، وبعدها يتم تسجيل تاريخ إيداع الطلب في سجل معد لهذا الغرض مقابل وصل يسلم لصاحب الطلب ممضي من طرف رئيس البلدية أو الموظف الذي كلف بهذا الغرض طبقا لأحكام المادة 36⁽²⁾ من المرسوم التنفيذي 15-19.

بعد الاطلاع على الملف والتحقق من الوثائق الضرورية المرفقة به اذا ما كانت مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه قانونا يجب تدوين الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة في الوصل المثبت لإيداع الملف.

ثانيا: الإجراءات التي تقوم بها الإدارة المعنية بتسليم شهادة التقسيم.

الإدارة تلعب دورا هاما في الحفاظ على المصلحة العامة عن طريق مجموعة من الإجراءات، هذه الأخيرة تتمثل في التحقيق في ملف شهادة التقسيم، تحديد الجهات المختصة في التحقيق، الجهات المخول لها قانونا اصدار قرار شهادة التقسيم، اصدار قرار شهادة التقسيم وهذا ما يتم تناوله كما يلي⁽³⁾:

(1) - عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مرجع سابق، ص 175.

(2) - انظر المادة 36 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

(3) - حمام سهام، ايجاد ليلة، أدوات الرقابة في مجال التعمير، مرجع سابق، ص 55.

01/ مرحلة التحقيق في محتوى طلب شهادة التقسيم:

يعتبر إجراء التحقيق في محتوى طلب شهادة التقسيم اجاء جوهرى بحيث تقم الجهة الإدارية المختصة بتفحص الوثائق المطلوبة والتحقق منها مع التأكد من أن عملية التقسيم تتطابق مع أدوات التهيئة والتعمير المنصوص عليها في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمتمثلة على وجه الخصوص في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا القواعد العامة للتهيئة والتعمير وما تتطلبه من إجراءات تنظيمية ووقائية، كونها تنظم عملية استعمال العقارات الحضرية من طرف مالكيها من جهة، وتقوم من جهة أخرى بحماية البيئة وضمان تنميتها المستدامة (1).

هذا ويتم تحضير شهادة التقسيم لدى الشباك الوحيد للبلدية أو الولاية حسب صفة الجهة المانحة وذلك حسب الإشكال والإجراءات المتبعة في تحضير وتسليم رخصة البناء. يجب التذكير أنه اثناء عملية التحقيق تتم معاينة العوائق التي يمكن أن تنتج جراء هذه العملية قصد حماية البيئة فيما يخص الصحة والنظافة وكذا المحافظة على المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث الثقافي والتاريخي على اعتبار أن من اهم المجالات ذات المنفعة العامة لجميع افراد المجتمع والدولة على حد سواء، وفي هذا الصدد يمكن القول أن الدولة الجزائري سعت إلى وضع آليات قانونية في اطار سياسة المدينة والعمران الحضري وغير الحضري من اجل تنظيم عملية التوسع العمراني بما يخدم البيئة وحمايتها وتحقيق استدامتها والوصول إلى مدن وتجمعات حضرية ذات طابع عراني منظم وحضاري يلبي حاجة السكان في بيئة حضرية نظيفة ومتماشية مع متطلبات المواطن الرامية إلى العيش في رفاه وراحة مستدامة (2).

ثالثا: الجهات المختصة بالتحقيق في طلب شهادة التقسيم.

جدير بالذكر اه بعد التحقق من محتوى طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به تقوم الجهات الإدارية المختصة بالتحقيق في طلب الشهادة للتأكد من مدى احترام صاحب الطلب

(1) - انظر المادة 37 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

(2) - براهيمى الموفق، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، ص 170.

أي المالك للعقار محل طلب التقسيم أو وكيله للإجراءات والوثائق المطلوبة منه من جهة، وكذا التأكد من احترام العقار المراد تقسيمه لمقتضيات البناء والتعمير المنصوص عليها في رخصة التجزئة وكذا تلك المنصوص عليها في رخصة البناء، نذكر أن هذا دائما في إطار الوصول إلى توسع عمراني حضري ومستدام يتماشى والسياسة العامة للدولة الرامية إلى حماية البيئة وتحقيق تنميتها المستدامة، وندرس هذا العنصر من خلال تبيان الجهة أو الجهات الإدارية المختصة بإجراءات التحقيق وبعده نعرض إلى تبيان المصالح الواجب استشارتها اثناء عملية التحقيق⁽¹⁾.

01/ الجهة الإدارية المختصة بالتحقيق:

عندما يتم التحقق من طلب الحصول على شهادة التقسيم والوصول إلى أنه مطابق للمتطلبات القانونية من حيث شكل الطلب والوثائق والمخططات الواجب ارفاقها معه يتم تحويل الملف إلى مصلحة الشباك الوحيد للبلدية من أجل دراسته اذا كان اصدار قرار شهادة التقسيم من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي، وبعد ذلك يتم ارسال نسخة من الملف إلى المصالح الإدارية الواجبة الاستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد وذلك بغرض ابداء رأيها حول طلب شهادة التقسيم المقدم من صاحب الصفة والمصلحة على أن لا يتعدى اجل ذلك ثمانية 08 أيام من تاريخ إيداع طلب الحصول على شهادة التقسيم⁽²⁾.

02/ المصالح المستشارة اثناء التحقيق:

قبل اصدار شهادة التقسيم حري بالمصلحة المختصة والمكلفة بتحضير طلب شهادة التقسيم أن تقوم بجمع الآراء القانونية والموافقات الخاصة بالإدارات الواجب استشارتها وذلك تطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في هذا المجال.

كما يجب استشارة الهيئات العمومية والتي تتمثل في المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية وكذا مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية والجمعيات ويجب على هذه المصالح أن تصدر رأيها في اجل ثمانية 08 أيام تحسب ابتداء من تاريخ استلام

(1) - اقلولي اولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري اهداف حضرية ووسائل قانونية - مرجع سابق - ص 213.

(2) - جنان هدى، جوايدي سليمة، شهادة التقسيم كأداة من أدوات الرقابة فب مجال التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص 24.

طلب الراي، وفي حالة عدم الرد في الميعاد القانوني يعتبر سكوتها قبولاً وموافقة ضمنية⁽¹⁾.

رابعاً: تسليم شهادة التقسيم و الآثار المترتبة على ذلك.

01/تسليم شهادة التقسيم:

بعد الانتهاء من عملية التحقق من مدى مطابقة طلب شهادة التقسيم للأحكام والشروط المتطلبة قانوناً، وبعد التأكد من عدم وجود انعكاسات سلبية يمكن أن تقع بسبب عملية التقسيم يمكن للجهة صاحبة الاختصاص أن تقوم بإصدار القرار المتضمن شهادة التقسيم، ويكون لهذا القرار محتوى ويرتب آثار قانونية ويمكن التطرق إلى هذه النقاط فيما يلي:

أ/ الجهة الإدارية المختصة بإصدار قرار شهادة التقسيم.

عموماً يحدد الاختصاص النوعي والإقليمي إدارياً كان أم قضائياً بموجب القانون وقرار شهادة التقسيم باعتباره عملاً إدارياً فرادياً يخضع هو الآخر لمقتضيات الاختصاص النوعي والإقليمي ن فيصدر عن الجهة الإدارية التي خول لها القانون نوعياً إصدار شهادة التقسيم والتي يكون العقار محل طلب التقسيم واقعاً في دائرة اختصاصها إقليمياً.⁽²⁾

و تجدر الإشارة إلى أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص نوعياً في إصدار شهادة التقسيم بصفته ممثلاً للبلدية وكذا الولاية.

و يتم تبليغ القرار المتضمن شهادة التقسيم إلى صاحب الطلب في مدة 01 شهر واحد من تاريخ إيداع الطلب حسب ما نصت عليه المادة 38 من المرسوم التنفيذي 15-19⁽³⁾.

ب/ مضمون القرار الإداري المتضمن شهادة التقسيم:

كما سبق ذكره أن صلاحية إصدار قرار المتضمن شهادة التقسيم يضطلع بها رئيس البلدية بصفته ممثلاً للبلدية وللولاية على حد سواء، حيث أنه وبعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق فيه يصدر قراراً إما إيجابياً أو سلبياً اخذاً في كلا الحالتين متطلبات حماية البيئة في

(1) - راجع المرسوم التنفيذي 15-19 فيما يخص المصالح التي اوجب المشرع الجزائري ضرورة استشارتها في مسألة تحضير شهادة التقسيم وتحضيرها وتسليمها.

(2) - اقلولي اولد رايح صافية قانون العمران الجزائري اهداف حضرية ووسائل قانونية - مرجع سابق - ص 214.

(3) - تنص المادة 38 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر على ما يلي (تبلغ شهادة التقسيم المرفق نموذجاً بهذا المرسوم خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب).

اطار تنميتها المستدامة وذلك بالسهل على احترام قواعد التهيئة والتعمير⁽¹⁾، وإحاطة هذا الموضوع بالدارسة والتحليل وجب التطرق إلى حالة قبول الطلب اذا توافرت الشروط القانونية، وبعدها نتطرق إلى حالة تأجيل منح شهادة التقسيم وبعدها التطرق إلى حالة رفض الطلب لعدم توفر شروط منح شهادة التقسيم وصولا إلى حالة سكوت الإدارة عن البت في طلب الحصول على شهادة التقسيم وذلك وفق ما يلي:

*الموافقة بمنح شهادة التقسيم:

هنا يمكن القول أن رئيس البلدية وبصفته ممثلا للبلدية وبعد التحقق من مطابقة ملف طلب شهادة التقسيم للمعايير المعمول بها في مجال التهيئة والتعمير، وبعد التأكد من اكتمال الملف بجميع الوثائق الواجب ارفاقها به بما فيها الآراء الخاصة بالإدارات والمصالح الواجبة الاستشارة يقوم بإصدار شهادة التقسيم في شكل قرار إداري يخضع في شكلياته لمختلف الشروط والشكليات المتطلبية قانونا في اصدار القرار الإداري بمفهومه العام والقانوني، ويتضمن هذا القرار التوجيهات والأحكام التي يجب أن يتقيد بها صاحب شهادة التقسيم ويجب أن يحترمها، ثم بعد ذلك يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغ صاحب الطلب بنسخة من القرار المتضمن شهادة التقسيم، كما يقوم بتبليغ نسخة إلى المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، كما يتم اعلام المواطنين بالقرار المتضمن شهادة التقسيم وذلك بتعليق نسخة منه بلوحة إعلانات البلدية وذلك لتمكين المواطنين من الاطلاع على الوثائق البيانية للملف، كما تحفظ نسخة من هذا القرار بمصالح الولاية، ونسخة أخرى تحفظ لدى المصلحة المكلفة بتسليم شهادة التقسيم⁽²⁾.

و يقوم رئيس البلدية المختص بإصدار القرار المتضمن شهادة التقسيم بإجراءات شهر هذا القرار بالمحافظة العقارية المختصة وذلك خلال شهر واحد الذي يلي تاريخ الإعلان عليه.

هذا وللعلم فان المشرع الجزائري حدد مدة صلاحية استغال شهادة التقسيم بثلاثة سنوات ابتداء من تاريخ تبليغه إلى وفي حالة انقضاء هذه المدة ولم يتم استعمالها وتشكيل

(1) - انظر المادة 39 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

(2) - حفيفة بن صافية، امعاش حكيمة، اليات وقواعد الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص 34.

ملف جديد للحصول على شهادة تقسيم جديدة بنفس الطرق الساف ذكرها (1).

و يجب التنويه هنا أن المشرع الجزائري وطبقا لأحكام المادة 77 (2) من قانون رقم 11-17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 فإنه من خلالها تم تأسيس رسم خاص لصالح البلديات على عقود التعمير وكذا كل الرخص والشهادات المتعلقة بها، كونها تخضع عند تسليمها للرسم الخاص على عقود التعمير وشهادة التقسيم تعتبر من ضمن الشهادات الخاضعة لهذا الرسم والذي تم تحديده عند تسليم شهادة التقسيم بمبلغ 3000 دج.

*تأجيل البت في طلب الحصول على شهادة التقسيم:

يكون تأجيل البت في طلب الحصول على شهادة التقسيم بموجب قرار طبقا لما هو منصوص عليه 15-19 فان رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا عندما يقرر تأجيل عدم البت في طلب الحصول على شهادة التقسيم يصدر قرارا إداريا بتأجيل تسليم شهادة التقسيم للعقار محل طلب التقسيم وذلك في حالة وجود سبب جدي يستدعي تأجيل الطلب على أن تكون مدة التأجيل أقصاها سنة من تاريخ صدور قرار التأجيل.

*رفض منح شهادة التقسيم:

كغيره من الطلبات يمكن لطلب شهادة التقسيم أن يتم رفضه من طرف الجهة الإدارية المختصة والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدية المختص إقليميا، ويجب أن يكون الرفض بناء على أسباب الواردة بأحكام التشريع المتعلق بالتهيئة والتعمير، وقرار الرفض في هذه الحالة كغيره من القرارات الإدارية يجب أن يكون معللا ومسببا ويبلغ لصاحب الطلب (3).

و من اهم الحالات التي يمكن أن ترفض فيها الإدارة تسليم شهادة التقسيم:

- احداث أضرار من شأنها المساس بالسلامة والأمن العموميين من جراء موقعها أو

(1) - عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2014 - 2015، ص 293.

(2) - انظر المادة 77 من قانون 11-17 الصادر بتاريخ 27-12-2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ج ر عدد 76 لسنة 2018.

(3) - راجع مضمون نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر عدد 26 سنة 1990.

حجمها أو بسبب استعمالها.

- اذا كانت تتسبب في تشويه الطابع الجمالي والعمراني.

- اذا كانت تتسبب في المساس بالطابع الثقافي والتاريخي وذلك حفاظا على النظام العام.

- اذا كانت البناءات أو الهياكل لها انعكاسات ضارة بالبيئة، ومن هنا يمكن استخلاص أن شهادة التقسيم ومن بين المهام التي تم وضعها لأجل تحقيقها هو بالدرجة الأولى حماية البيئة بصفة عامة والبيئة الحضرية بصفة خاصة وكذا تحقيق تميزها المستدامة (1).

* حالة سكوت الإدارة المختصة بإصدار شهادة التقسيم:

جدير بالذكر أنه في حالة سكوت الإدارة المختصة بإصدار القرار المتضمن شهادة التقسيم والممثلة في البلدية ممثلة في شخص رئيسها خلال المدة المحددة قانونا لفصل في طلب الحصول على شهادة التقسيم، يمكن لصاحب الطلب تقديم تظلم امام الجهة الوصية على البلدية وهي الولاية ممثلة في شخص الوالي، كما يمكنه اللجوء إلى القضاء الإداري مباشرة ويكون ذلك طبقا للإجراءات القانونية المعمول بها في هذا المجال (2).

02/ الآثار المترتبة على تسليم شهادة التقسيم.

ان شهادة التقسيم كغيرها من أدوات التعمير تعتبر أداة رقابة في المجال العمراني بالخصوص فيما يتعلق بالتعمير ، و ذلك عن طريق رقابة متوازنة في هذا المجال، وتبدء هذه الرقابة منذ البدء في الإجراء الذي يلي الانتهاء من تحضيرها والتحقق في موضوع دراسة مدى التزام باحترام قواعد التهيئة والتعمير، لتحقيق الغاية المرجوة منها وهي في كل الأحوال غاية مزدوجة فمن جهة هي وسيلة من خلالها يمكن للملاك على الشروع الانتفاع بالعقار المبني بكل اريحية ومن جهة أخرى فهي أداة رقابة ووقاية توازن بين استغلال الافراد لممتلكاتهم ومتطلبات حماية البيئة وضمان ديمومتها.

(1) - عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي، مرجع سابق، ص 178.

(2) - عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، ص 295.

هذا وقد حرص المشرع الجزائري على مراعاة الالتزامات والحقوق المفروضة واللازمة في شهادة التقسيم قصد الحفاظ على النظام العام خاصة ما يتعلق منه بالعمران الحضري حتى لا يمس سلامة المواطنين بالمساس بالبيئة العمرانية التي يعيشون فيها.

يمكن القول هنا أن منح شهادة التقسيم يترتب عليه آثار هامة جدا بالنسبة لطالبيها وكذا بالنسبة للإدارة ولدراسة هذه الآثار نتعرض لها بنوع من التفصيل كما يلي:

أ/ الآثار المترتبة عن شهادة التقسيم بالنسبة للمستفيد منها:

يترتب عن تسليم شهادة التقسيم مجموعة من الآثار على صاحب طلب شهادة التقسيم المستفيد منها، وتبرز هذه الآثار خصوصا في الالتزامات التي ترتبها على المستفيد منها⁽¹⁾.

*الالتزامات المترتبة على طالب شهادة التقسيم:

ان شهادة التقسيم كما هو منصوص عليه قانونا فهي ملزمة لكل مالك عند تصرفه في جزء منه، فهي تسلم له في شكل قرار إداري يصدر عن الجهة الإدارية المختصة والتي تتمثل في البلدية ممثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للولاية وكذا ممثلا للبلدية، وهنا يمكن القول أنه قانونا يقع على عاتق طالب شهادة التقسيم مجموعة من الالتزامات يجب عليه التقيد بها واحترامها وهذا لا يتأتى إلا باحترام قواعد البناء والتعمير ومن هذه الالتزامات ما يلي:

-التزام بالأخطار: التزام مالك البناية بإخطار الإدارة حالة في حالة اتجاه ارادته إلى احداث تقسيم وانشاء حصص مستقلة، بما ينوي القيام به وذلك لمراعات الإجراءات والشروط الشكلية والقانونية في عملية التقسيم لتفادي حدوث أي أضرار اما بصاحب البناية أو بالمواطنين وكذا للحفاظ على البيئة والمحيط العمراني الحضري.

-الالتزام بالإشهار: أن الاشهار هو الوسيلة القانونية لإعلان الغير بوجود عملية تقسيم على عقار معين، فيقع على مالك العقار المراد تقسيمه أو القائم بالأشغال التزام قانوني بوضع لافتة مرئية يبين فيها ما ينوي القيام به وكذا الخطوات المتبعة في عملية التقسيم، بالإضافة إلى

(1) - حسب المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، فان شهادة التقسيم تعتبر وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية الى قسمين او عدة اقسام .

المعلومات الضرورية التي من شأنها أن تعطي تعريف واضح بصاحب المشروع، والهدف من وضع اللافتة هو ضمان قيام صاحب الأشغال بتنفيذها طبقا للمواصفات الفنية المفروضة قانونا، ومن خلال هذا الإجراء المفروض على صاحب البناء تضمن الإدارة حماية المواطنين والبيئة على حد سواء من الأضرار المحتملة التي يتوقع حدوثها اثناء تنفيذ عملية التقسيم، كما أن الاشهار يعتبر آلية قانونية تسمح للهيئات المختصة بالقيام بعملية المتابعة والمراقبة بشكل سلس وفعال ودقيق.

-احترام قواعد التهيئة والتعمير: من الالتزامات الملقاة على صاحب طلب شهادة التقسيم والمستفيد منها احترام قواعد التهيئة والتعمير، هذه الأخيرة التي تعتبر قواعد موضوعية وتعتبر من الآليات القانونية التي تمارس من خلالها الدولة عملية تنظيم العمران الحضري، فيجب على صاحب البناء أن يلتزم باحترام الالتزامات الواردة بمضمون شهادة التقسيم بما فيها المخططات والدراسات الهندسية كما يجب عليه أن يقدم ما يثبت وجود البناية بموجب سند رسمي، كما يجب عليه احترام مقاييس التصاميم المرفقة بملف الطلب التي من خلال يتبين حدود القطعة الأرضية المبني عليها العقار محل التقسيم، كما يقع على عاتقه ضرورة الحفاظ على المساحات الخضراء والمساحات العمومية، كما يقع على عاتقه التزام تبيان قيمة المخططات الموجودة في الطلب على المساحة الأرضية والمساحة الاجمالية والمساحة المبنية للأرض الواقع عليه البناية محل التقسيم.

-احترام الأجال القانونية لشهادة التقسيم: شهادة التقسيم على اعتبار انها آلية قانونية تسمح بمراقبة عملية البناء والتعمير لها مدة صلاحية محدودة، وقد حددها المشرع الجزائري بثلاث سنوات من تاريخ تبليغ قرار صدورها إلى المستفيد منها وبالتالي يقع على عاتق المستفيد منها الشروع في أشغال التقسيم في اجل 03 سنوات من استلامها، وانه بانقضاء هذا الاجل تعد شهادة التقسيم ملغاة بقوة القانون، وعلى المستفيد منها أن كانت لديه نية في الاستمرار في عملية التقسيم أن يقدم طلب جديد حسب الإجراءات والشكليات السالف ذكرها للحصول على شهادة تقسيم جديدة.

-الالتزام بشهر شهادة التقسيم: لقد وضع المشرع الجزائري على عاتق صاحب شهادة التقسيم التزام قانوني وهو شهر هذه الأخيرة بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا وذلك بإيداع وثائق

التقسيم لدى المحافظة العقارية من اجل اشهارها واستخراج سند الملكية الجديد.

*حقوق المستفيد من شهادة التقسيم:

بمقابل الالتزامات القانونية الملقاة على عاتق صاحب شهادة التقسيم، فقد منه المشرع مجموعة من الحقوق، مع العلم أن هذه الحقوق ليست مطلقة بل هي مقيدة بموجب ضوابط قانونية تحول دون التعسف في استعمال الحق وتتمثل هذه الحقوق فيما يلي:

-الحق في مباشرة الأشغال والبدء فيها: تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري منح للمستفيد من شهادة التقسيم الحق في البدء في أشغال التقسيم، بشرط الالتزام بالقواعد القانونية والتنظيمية المقررة بموجب قانون التعمير وعدم مخالفتها وهذا ما نصت عليه المادة 59⁽¹⁾ من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، لهذا وبمجرد استقاء ملف الطالب لجميع الوثائق والبيانات المراد القيام بها ينشا لصاحب شهادة التقسيم الحق في بدء الأشغال الخاصة بالتقسيم.

-الحق في التصرف في العقار المبني: أن مالك العقار وبموجب شهادة التقسيم يحق له تقسيم العقار المبني إلى قسمين أو أكثر، فيحق له التصرف في كل جزء بمعزل عن الجزء الآخر ينتج عن عملية التقسيم في اطار ما يسمح به القانون وفي اطار احترام قواعد التعمير والبناء المنصوص عليها قانونا وذلك بالبيع أو الايجار أو الهبة، وذلك دائما في حدود الالتزامات الرامية إلى الحفاظ على المحيط العمراني وكذا حماية البيئة وضمان تميمتها المستدامة.

-الحق في إجراءات الطعن: أن إجراءات الطعن السلمي أو التدريجي كما هو منصوص عليها قانونا وضعها المشرع من اجل التظلم من أي قرار إداري امام الجهة السلمية التي تعلق الجبهة مصدره القرار، وفي حالة رفض شهادة التقسيم من طرف رئيس البلدية فانه يجوز لصاحب الطلب التظلم والطعن في قرار الرفض امام الولاية ممثلة في شخص الوالي، وما يمكن الإشارة إليه في هذا الخصوص أن المشرع الجزائري لم ينص ضمن المرسوم التنفيذي رقم 91-176 على إمكانية تقديم طعون إدارية ضد القرارات الإدارية الصادرة برفض تسليم شهادة التقسيم، إلا أنه استدرك الأمر ضمن المرسوم التنفيذي 15-19 وذلك عندما نص بموجب المادة 40 منه أنه يجوز لصاحب الطلب في حالة عدم رضاه بقرار الرفض تسليم شهادة التقسيم أو في حالة

(1) - تنص المادة 59 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على (تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة اقسام).

سكوت الإدارة أن يقدم طعنا لدى الوزارة المكلفة بال عمران ولهذه الأخيرة اجل 15 يوم للفصل فيه اما بالقبول أو بالرفض مع التسبب في الحالتين، وهنا تجب الإشارة أنه بإمكان صاحب الطلب للحصول على شهادة التقسيم أن يلجا مباشرة امام الجهة القضائية الإدارية المختصة إقليميا لمخاصمة التصرف الصادر عن الإدارة وذلك وفقا للإجراءات والشكليات القانونية في رفع مثل هذه القضايا والمنصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾ اتداء من المادة 800 منه وما بعدها.

ب/ الآثار المترتبة عن شهادة التقسيم بالنسبة للإدارة:

و ما تجدر الإشارة اليه في هذا الخصوص، هو ان الإدارة المختصة التي منحها المشرع منح شهادة التقسيم لطالبا ، وضع لها المشرع ضوابط في هذا المجال ، فلم يترك الامر لسلطتها التقديرية ، بل وضع شروط يجب توافرها في طلب شهادة التقسيم و اجراءاته ، و كذا شروط خاصة بال عقار محل طلب التقسيم ، و انه متى توارف هذه الشروط و الإجراءات المتطلبية قانونا ، فانه على الإدارة صاحبة الاختصاص التي قدم امامها المعني طلب شهادة التقسيم ان تفصل في هذا الطلب في الاجال القانونية ، كما رتب القانون جزاءات عن تقاعس الإدارة في إجابة صاحب الطلب عن طلبه ، اما بالقبول او بالرفض ، و في الحالة الأخيرة منح المشرع الجزائري لصاحب الطلب حق التظلم من قرار الإدارة.

الفرع الثالث: دور شهادة التقسيم في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة.

ان المشرع الجزائري وعند وضعه لقواعد التهيئة والتعمير اخذ في الحسبان اعتبارات البعد البيئي ن وذلك بجعل أدوات التهيئة والتعمير تلعب دورها في حماية البيئة بصفة عامة والبيئة الحضرية بصفة خاصة.

و باعتبار شهادة التقسيم احدى أدوات التعمير المنصوص عليها في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير فقد وضعها المشرع لمراقبة البناء وتنظيمه حفاظا على النظام العام وحفاظا على المحيط العمراني وفي ذلك دائما الاخذ بالبعد البيئي وتحقيق تنميته المستدامة.

هذا ويظهر دور شهادة التقسيم في حماية البيئة من خلال دورها في حماية العقار

(1) - القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري سنة 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفلاحي وكذا العقار السياحي وهذا من نتطرق له بالدراسة من خلال ما يلي:

أولاً: دور شهادة التقسيم في حماية العقار الفلاحي.

ما يمكن ملاحظة باستقراء قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية المتعلقة به نجد أن المشرع الجزائري لم ينص على شهادة التقسيم في العقارات ذات الطابع الفلاحي، إلا أنه بالاطلاع على بعض المواد في نصوص قوانين مختلفة يمكن أن نستخلص بعض التلميحات إلى شهادة التقسيم، فنجد مثلاً في القانون الخاص بالتوجيه العقاري تحت رقم 90-25 نجد المشرع حضر انجاز اية منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أراضي خصبة جدا و/أو خصبة، إلا بعد الحصول على رخصة تسلم حسب الإشكال والشروط المتطلبه قانونا والتي تحدها الأحكام التشريعية المتعلقة بالبناء والتعمير، ونفس الشيء بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال السكني، أين لا تسلم الرخصة إلا للمالكين أو الشاغلين الحائزين وذلك في نطاق ما يسمى الاحتياجات الذاتية.

و قد نصت المواد 36 و 37 من القانون 90-25⁽¹⁾ على الزامية الحصول على الرخصة الإدارية في حالة تحويل هذه الأراضي إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير.

الا أن المادة 49 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير فقد نصت على الزامية استشارة وزارة الفلاحة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه وذلك من اجل الترخيص بالتعديلات في البيانات الخاصة بالعقار ذو الطابع الفلاحي.

فهنا على الرغم من أن المشرع لم ينص صراحة على شهادة التقسيم، فانه يمكن ملاحظة أنه قد تكون من بين التعديلات المشار إليها أعلاه والخاصة بالعقار ذو الطابع الفلاحي تقسيم العقار المبني إلى قسمين أو اكثر، لكن المدقق اكثر يلاحظ أن المشرع لم ينص صراحة على شهادة التقسيم في الأراضي الفلاحية.

(1) - انظر المواد 36 و 37 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، بتاريخ 18-11-1990، ج ر عدد 49، بتاريخ 18-11-1990 المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25-12-1995، جر عدد 55، بتاريخ 27-12-1995.

اما المادة 05 من المرسوم التنفيذي⁽¹⁾ رقم 97-490 المتعلق بكيفية تجزئة الأراضي الفلاحية فقد نصت على تجزئة الأراضي الفلاحية وتحويلها ممكن قانونا باستثناء حالتين:

-إذا انصب التحويل على الملكيات الفلاحية الخاضعة للقانون الخاص أو المستثمرات الفلاحية التابعة للأملك الوطنية والتي مساحتها تقل عن مساحة المستثمرة الفلاحية المحددة في المادة 02 من هذا المرسوم.

-إذا أدى التحويل إلى انشاء ملكيات تابعة للقانون الخاص أو مستثمرات فلاحية تابعة للأملك الوطنية تقل مساحتها عن مساحة المستثمرة الفلاحية المحددة في المادة 02 من المرسوم التنفيذي أعلاه.

ما يمكن ملاحظته باستقراء نص المادة المذكورة أعلاه أن المشرع الجزائري كان صريحا ومنع كل تحويل للأراضي ذات الطابع الفلاحي في الحالتين السالف ذكرهما، إلا أنه لم يحدد ما المقصود بالتحويل مما يمكن أن يتم تفسيره على أن كل مساس بالأراضي الفلاحية سواء كان بالتجزئة أو بالتقسيم وفقا للحالتين المذكورتين أعلاه يعد محذور قانونا.

مما سبق ذكره يمكن القول أن لشهادة التقسيم دورا ولو أنه غير مباشر في حماية الأراضي الفلاحية للحفاظ على طابعها الفلاحي وفي ذلك حماية للبيئة في هذا الجانب.

ثانيا: دور شهادة التقسيم في حماية العقار السياحي.

ينصرف مفهوم العقار السياحي طبقا للقانون إلى المساحات والمواقع السياحية والمواقع المحمية، وقد وفر المشرع الجزائري الحماية اللازمة لهذه المناطق من خلال أدوات التهيئة والتعمير، فقد تعرض إلى تسليم رخصة البناء في هذه المناطق والملاحظ أنه لم يتكلم عن شهادة التقسيم، غير أنه المتمعن في القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي يلاحظ أنه وردت عبارة " أي تغيير أو إضافة في المعالم التاريخية وكذا العقارات المتواجدة في المناطق المحمية يخضع إلى ترخيص مسبق من المصالح المختصة المتمثلة في الوزارة المكلفة بالثقافة مع العلم أن شهادة التقسيم ينتج عنها تغيير في العقارات المبنية ".

(1) - المرسوم التنفيذي رقم: 97-490 المؤرخ في 20-12-1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر عدد 84، بتاريخ 21-12-1997.

كما نجد عبارة " يحظر تقطيع المعالم التاريخية المصنفة أو المقترحة للتصنيف وتقسيمها أو تجزئتها إلا بترخيص مسبق من الوزير المكلف بالثقافة بعد استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية " .

ما يمكن استخلاصه من العبارتين المذكورتين أعلاه والواردتين ضمن أحكام القانون 98-04⁽¹⁾ المتعلق بحماية التراث الثقافي أن المعالم التاريخية أو العقارات الموجودة ضمن المناطق المحمية، لا يتم تقسيمها إلا بترخيص مسبق من الوزير المكلف بالثقافة وذلك دائما بعد استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية، وما يمكن ملاحظة على النص أعلاه أنه جاء على ذكر تقسيم أو تجزئة، هنا يمكن القول أن المشرع لم يقصد التجزئة بمفهومها القانوني لأنها تنصب على العقارات غير المبنية، انما كان مقصودة هو شهادة التقسيم كون هذه الأخيرة تمنح للعقارات المبنية ولا يتصور أن تكون المعالم التاريخية غير مبنية.

من هنا نصل إلى نتيجة منطقية أن المشرع الجزائري كفل حماية قانونية للعقار السياحي بصفته هذه كعنصر بيئي مهم في الحياة الثقافية من خلال شهادة التقسيم التي تعتبر في كل الأحوال آلية قانونية فعالة لحماية البيئة في الوسط الحضري.

(1) - انظر القانون 98-04 المؤرخ في 15-06-1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر عدد 44 في 17-06-1998.

خلاصة الفصل

من خلال ما تناولناه في هذا الفصل الذي جاء تحت عنوان الوسائل القانونية للتهيئة العمرانية ودورها في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة، لاحظنا أن المشرع الجزائري ومن خلال القوانين والتشريعات، قد وضع ثلاث شهادات خاصة بالتهيئة والتعمير، وهي شهادة التقسيم، وشهادة التعمير، وشهادة المطابقة والتي تعتبر من القرارات الفردية الخاصة بالتعمير، والتي تصدر عن السلطات الإدارية المختصة والتي تخضع لنصوص وقوانين خاصة بالقانون الإداري وفق إجراءات محددة وفقا للمرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

كما سلطنا الضوء على مختلف المواد القانونية التي تضمنت حماية البيئة من خلال كل شهادة منها، فاذا ما تطرقنا إلى شهادة التعمير فإنها شهادة ذات طابع اعلامي على اعتبار أن دورها ينحصر في حماية البيئة وذلك من خلال حماية لأراضي غير القابلة للبناء ويتعلق الأمر بالمناطق ذات المميزات الثقافية والطبيعية من اجل حماية التراث الثقافي والتراث الطبيعي والساحل وأيضا حماية الأراضي المهددة بالأخطار.

اما فيما يخص شهادة المطابقة، فإنها شهادة ذات طابع وجوبي لما لها من دور كبير في حماية البيئة وتعتبر الوسيلة الامثل لمكافحة التلوث البصري وذلك بحماية المنظر الجمالي للمدينة وتجنب وجود فوضى معمارية من شأنها أن تشوه رونق المدينة، كما تضمن احترام القواعد المتبعة والمحددة للتهيئة المعمارية ورخصة البناء.

اما فيما يخص شهادة التقسيم فهي تتعلق بكل عقار مبني، فدورها قليل مقارنة مع بقية الرخص والشهادات إلا انها تساهم في حماية البيئة وذلك من خلال حماية العقارات ذات الطابع الفلاحي وحماية العقارات والمناطق ذات الطابع السياحي.

الباب الثاني:

سياسة المدن الجديدة والتجديد الحضري
بين حماية البيئة وتحقيق التنمية
المستدامة

لدراسة هذا الباب الذي جاء تحت عنوان سياسة المدن الجديدة والتجديد الحضري في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة ووجب تقسيمه إلى فصلين اثنين، حيث نتناول بالدراسة والتحليل سياسة المدن الجديدة على ضوء القانون 02-08 وذلك في (الفصل الأول)، بينما نتطرق إلى سياسة التجديد الحضري ودوره في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة وهذا في (الفصل الثاني).

الفصل الأول:

سياسة المدن الجديدة على ضوء القانون 08-02 ودورها في حماية البيئة في اطار التنمية المستدامة.

تعتبر سياسة المدن الجديدة في التشريع الجزائري من الآليات القانونية ذات الأهمية بما كان في تطوير المدن الجزائرية والاطار الحضري بصفة عامة، ولدراسة هذا الفصل الذي ورد تحت عنوان سياسة المدن الجديدة على ضوء القانون 08-02 ودورها في حماية البيئة في اطار التنمية المستدامة، ارتئنا تقسيمه إلى مبحثين اثنين، أين نتطرق في المبحث الأول إلى مفهوم المدن الجديدة بشكل عام، بينما نتطرق بالدراسة والتحليل في المبحث الثاني إلى أنواع المدن الجديدة وتوزيعها في الجزائر بينما نتطرق في المبحث الثالث إلى دور المدن الجديدة في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة.

المبحث الأول: المدن الجديدة من حيث المفهوم و شروط الانشاء و التصنيف.

و نتناول في هذا المبحث الذي جاء تحت عنوان المدن الجديدة من حيث المفهوم و شروط الانشاء و التصنيف ، هذه المفاهيم التي من اجلها نقسم مبحثنا هذا الى ثلاث مطالب ، حيث نتناول في المطلب الأول تعريف المدن الجديدة ، بينما نتطرق في المطلب الثاني الى شروط انشاء المدن الجديدة ، لتعرض في المطلب الثالث الى تصنيف المدن الجديدة ، و ذلك كما يلي :

المطلب الأول: تعريف المدن الجديدة.

لقد اختلفت التعاريف التي تتناول المدينة باختلاف الحضارات التي وجدت فيها واختلاف البعد الذي ارتكزت عليه، ولهذا سنقف في هذا الفرع عند تعريف هذا العضو الحي، الذي تحركه مجموعة من العوامل السياسية، والاقتصادية، والاجتماعية، والثقافية في إطار العوامل البيئية، ثم نعرض على بعض التعاريف المتداولة، والتي نرى أنها تتقارب في مفهومها وأكثر شمولاً من غيرها، ناهيك عن خدمتها لموضوع دراستنا⁽¹⁾.

(1) - محمد عباس ابراهيم، التنمية والعشوائيات الحضرية، دار المعرفة الجامعية، الاسكندرية، مصر، 2000، ص 22.

و أخيرا نتطرق إلى تعريف المشرع للمدينة، ومدى احاطته في هذا التعريف بالقواعد الأساسية لقيام مدينة بالمعنى الحقيقي لها.

الفرع الأول: التعريف العام للمدينة.

أن المدينة في نظر الكثير من المهتمين بالبحث في هذا المجال العمراني والاجتماعي، فهي ذلك التجمع البشري البالغ الكثافة، والذي من اهم مميزاته التعقيد والتنظيم في أن واحد، وهي تضم مكونات مادية اقتصادية، اجتماعية، عمرانية، وأخرى لا مادية أخلاقية وثقافية وتاريخية متجانسة ومتلاحمة فيما بينها، كما انها تعتبر مركزا عاما لتلبية المصالح وقضاء الحاجيات والأغراض المتعددة والمتنوعة لأفراد المجتمع بشكل عام ولسكان المدينة بشكل خاص⁽¹⁾.

و هناك من تصور المدينة على أنها امتداد للقرية والمجمعات الحضرية الكبرى، على افتراض أن هناك تداخلا مستمرا ودائما بين ما هو ريفي هي الأصل وما هو حضري، وربما كانت خاصية التمايز واللاتجانس الاجتماعية من أبرز ما يتميز به الطابع الحضري، وذلك نظرا لما تتصف به المدينة من اختلاف شديد من حيث تركيبها البشرية والمهن والمراكز الاجتماعية والاقتصادية، العادات اليومية، الأمر الذي يجعلنا نعتبر المدينة مكان يعمل فيه أغلب سكانه في مهن متعددة، ويعيش فيه السكان عادات وتقاليد مختلفة ومتباينة².

و يذهب الأستاذ صلاح البسيوني إلى تعريفها من خلال مفهوم مستقى من واقع المدينة في حد ذاتها وذلك على أنها « ذلك المجتمع المحلي المتحدث الذي يتم إنشاؤه بناء على أسس تخطيطية شاملة و متكاملة، بكل جوانبه الاقتصادية والاجتماعية و التنظيمية، و يلي ذلك نقل العناصر البشرية المختارة بشروط معينة، وذلك بهدف تحقيق وضع اجتماعي واقتصادي متطور عن الوضع السابق في المدن التقليدية السابقة، ويكون الهدف منه تنمية وتطوير المواد البشرية والاقتصادية ورفع المستوى الاجتماعي³».

و يرى البعض الآخر أن المدينة هي عبارة عن تصميمات مبنية على تشكيلات ذات

(1) - مصطفى الخشاب، علم الاجتماع الحضري، مكتبة الانجلو مصرية، القاهرة، مصر، 1976، ص 112.

² - صورية بن صوط ، النظام القانوني للمدينة في الجزائر ، أطروحة دكتوراه ، مرجع سابق ، ص 137.

³ - نقلا عن كريمة كتاف ، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 02-08 ، مرجع سابق ، ص 13 .

طبيعة رياضية، و هندسية، و فلسفة إيدولوجية و رمزية، متجانسة و متلاحمة و تعبر في كل الاحوال عن تطور الفن المعماري بشكل عام، و الهندسة المعمارية بشكل خاص، الذي حاول على مر العصور تبيان الملاحم المعمارية للمدينة ، و تطويرها بما يعطيها تلك القوة الجمالية الجذابة¹.

اما في الوقت الحالي و نظرا للوظائف التي تؤديها المدينة بشكل عام و المدن الجديدة بشكل خاص ، في المجالات الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية ، بالإضافة الى التطور الكبير الذي وصلت اليه ، الى ان اصبحت هناك مدن ذكية في مختلف دول العالم المتطور ، جعل من وضع تعريف دقيق و محدد للمدين صعب المنال ، ان لم نقل مستحيل، نظرا للتباين و التميز الذي تختلف فيه المدن عن بعضها البعض ، و في هذا الخصوص تحديدا يقول الباحثين أن المدن كلها تختلف عن بعضها البعض ، حتى ولو كانت بينها مميزات مشتركة ، و هذا الاختلاف و التمايز يدفعنا إلى الاستناد إلى بعض المؤشرات أو الأبعاد ذات الصلة بموضوع المدينة بغية وضع تعريف للمدينة²، ومن هذه الأبعاد ما يلي:

اولا: البعد الإحصائي كمؤشر لتعريف المدينة.

من خلال هذا البعد يمكن القول أن المدينة هي عبارة عن تجمع لعدد مابين من الناس، فوق رقعة جغرافية محددة، تمكن من ضمان كثافة سكانية مدروسة، وتختلف المعايير الإحصائية بعد ذلك من دولة إلى أخرى⁽³⁾.

أو هي تجمعات سكانية كبيرة وغير متجانسة ومتباينة إلى حد ما، وتعيش على قطعة أرض محددة جغرافيا، وتنتشر منها تأثيرات الحياة الحضرية، ويعمل أهلها في ميادين مختلفة مثل الصناعة أو التجارة، أو الخدمات، كما تتميز بكثرة الوظائف السياسية والاجتماعية وتعددها، فمثلا في الجزائر فان كل تجمع عمراني ذو حجم سكاني يشمل على الأقل 5000

¹ -مصطفى عمر حمادة ، المدن الجديدة ، دراسة الانثروبولوجيا الحضرية ، دار المعرفة الجامعية ، مصر ، 2008 ، ص 37.

² - الجديدة كريمة كتاف ، مفهوم المدن من خلال القانون 02-08 ، مرجع سابق ، ص 12.

⁽³⁾ - مريم محمد مصطفى، عبد الله محمد عبد الرحمان، علم اجتماع المجتمعات الجديدة، دار المعرفة الجامعية، الاسكندرية، مصر، 2001، ص 381.

نسمة، يعد تجمعاً حضرياً، وكل تجمع حضري يشمل ما بين 50.000 و 100.000 نسمة يعد مدينة متوسطة حسب ما هو منصوص عليه قانوناً¹.

ثانياً: البعد الوظيفي كمؤشر لتعريف المدينة.

من هذا المنطلق يمكن القول أن المدينة هي عبارة عن تجمع سكاني، يحتوي على أهم الوظائف العمرانية، خاصة وظائف الخدمات .

و قد ذهب رالف لينتون إلى تعريف المدينة من هذه حسب المؤشر اعلاه على أنها (جماعة تعيش على مبادلة المنتجات المصنوعة والخدمات اللازمة للحصول على الطعام والمواد الخام ويعتمد وجودها الفعلي على هذه المبادلة) ، اما الباحث مصطفى الخشاب فقد عرف المدينة على أنها (وحدة اجتماعية حضرية محدودة المساحة ومقسمة إلى إدارات يقوم فيها النشاط على الصناعة والتجارة ويقل فيها المشتغلين بالزراعة وتتنوع فيها الخدمات والوظائف والمؤسسات وتمتاز المدينة بكثافتها وسهولة المواصلات فيها وتخطيط مرافقها ومبانيها)².

فمن أهم الوظائف التي تؤديها المدينة وتميزها عن الريف، هي الوظائف الصناعية والتجارية، والحرفية والمواصلات بمختلف أنواعها، والوظائف ذات الطبيعة الثقافية والعلمية، بالإضافة إلى الوظائف الإدارية، وتلك المتعلقة بالخدمات الترفيهية، ومختلف الوظائف التي لا يمكن أن يقدمها الريف لسكانه⁽³⁾.

¹ - تنص المادة 04 من القانون رقم : 06-06 المؤرخ في 20-02-2006 ، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة على ما يلي (زيادة على الحضائر الكبرى و المساحة الحضرية و المدينة الكبيرة و المدينة الجديدة و المنطقة الحضرية الحساسة المحددة طبقاً للتشريع المعمول به ، يقصد في مفهوم هذا القانون بما يأتي : - المدينة المتوسطة : تجمع حضري يشمل ما بين خمسين الف " 50.000 " و مائة الف " 100.000 " نسمة ، - المدينة الصغيرة : تجمع حضري يشمل ما بين عشرين الف " 20.000 " و مائة الف " 100.000 " نسمة ، - التجمع الحضري : فضاء حضري يشمل على الأقل خمسة الاف " 5.000 " نسمة ، - الحي : جزء من المدينة يحدد على أساس تركيبة من المعطيات تتعلق بحالة النسيج العمراني و بنيته و تشكيلته و عدد السكان المقيمين به (...).

² - كريمة كتاف ، مفهوم المدن من خلال القانون 02-08 ، مرجع سابق ، ص 13.

⁽³⁾ - مارسيا دالو " ترجمة اناس عفت " تخطيط المدن: الابعاد البيئية والانسانية، معهد مراقبة البيئة العالمية (ورلد واتش World Watch) وثيقة رقم 105، الدار الدولية للنشر والتوزيع، مصر، 1994، ص 68.

الا ان المشرع الجزائري و بالرجوع الى القوانين المتعلقة بالمدن و العمران ، يمكن القول أنه قد أغفل تعريف المدينة ضمن القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير ، و كذا في القوانين المتعلقة بالمدينة بوجه عام ، وذلك إلى غاية سنة 2006، عند صدور القانون التوجيهي للمدينة فقد عرفها في المادة 03 منه¹ كما يلي: (كل تجمع حضري ذو حجم سكاني، يتوفر على وظائف إدارية واقتصادية واجتماعية، ثقافية) ، فبقراءة سريعة لهذا النص يمكن أن نلاحظ أن المشرع الجزائري قد أخذ في تعريفه للمدينة بالمعياريين يعتمد الاول على حجم السكان و هو البعد الإحصائي ، و الثاني يعتمد على الوظائف الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية التي تؤديها المدينة و هو البعد الوظيفي ، وهذا ما اخذ به أيضا في نص المادة 05² من نفس القانون، بالإضافة إلى تأكيده على المعيار الإحصائي كمؤشر أولي للتصنيف المدن، كما أكد على المعيار الثاني المتعلق بالوظائف وذلك عندما نص على زيادة على تصنيفها حسب الحجم السكاني، تصنف المدن حسب وظائفها ومستوى إشعاعها المحلي والجهوي والوطني والدولي، وعلى وجه الخصوص تراثها التاريخي والثقافي والمعماري ، و ما يستشف من هذا ان المشرع الجزائري اعتمد في تصنيفه للمدن ايضا على المعيار الثقافي للمدينة و كذا تاريخها و طابعها المعماري و عمقه في التاريخ ، كمعايير لتصنيف المدن بشكل عام .

من خلال تتبع مختلف التعاريف السابقة للمدينة عامة وتعريف المشرع خاصة، نجدها تصب في نفس المجرى ، و هذا ما يجعلنا نعد للقول، أن المدينة ليست فقط مجرد تجمع سكاني، بل هي عبارة عن تلاحم لمجموعة من الأسس والعناصر، والقواعد أو كما تسمى الوظائف كالقاعدة الاقتصادية، الإدارية والاجتماعية وغيرها، وتكون من بين أهدافها الوظيفة السكنية، ووظيفة العمل بالإضافة إلى مختلف الوظائف الأخرى³.

¹ - راجع احكام المادة 03 من القانون 06-06 ، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، مرجع سابق .

² - تنص المادة 05 من القانون 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة على ما يلي (زيادة على تصنيفها حسب الحجم السكاني ، تصنف المدن حسب وظائفها و مستوى اشعاعها المحلي و الجهوي و الوطني و الدولي و على وجه الخصوص ، تراثها التاريخي و الثقافي و المعماري).

³ - Ministère de l'équipement et l'aménagement du territoire – rapport general sur les villes nouvelle – volume 01- janvier 1995 – p 3.

المطلب الثاني: شروط انشاء المدن الجديدة.

المشرع الجزائري و على غرار باقي تشريعات العالم و عندما اتبع خيار المدن الجديدة كآلية جديدة لتنظيم التوسع العمراني، حاول أن يجعل هذه السياسة أكثر أحكاما وتنظيما قبل إطلاقها إلى أرض الواقع، فاراد أن يضبطها بعدة ضوابط وقيود، تكون بمثابة الركائز الأساسية لنجاح هذه السياسة، ولتجنب الوقوع في مشاكل أخرى أكثر حدة وتعقيدا من تلك التي تعانيها المدن حاليا، وذلك نظرا لفشل السياسات السابقة التي كانت منتهجة في هذا المجال⁽¹⁾.

و بما أن المدن الجزائرية كغيرها من مدن العالم الثالث تتخبط في مشاكل كبيرة، فمنها من تعاني من تركزا حضريا جد مفرط و متزايدا بشكل كبير سنويا، مما عقد البنية الحضرية لهذه المدن وشوه المنظر العام لها، خاصة عند غزوها بالبناءات الفوضوية وبالأحياء القصديرية التي انقصت من قيمتها كمدن سائرة نحو التطور والتحضر تماشيا مع ما وصلت إليه المدن العالمية.

كما يمكن القول أنه وعلى الرغم من أن سياسة المدن الجديدة كآلية لتنظيم التوسع العمراني، هي الآلية الفعالة لانقاص المجال الحضري من الآفات و المشاكل التي تكالبت عليه، هذا و يمكن القول ان مواقع المدن الجديدة محددة حسب الاهداف المسطرة لها ، الا انه يجب دائما الحفاظ على الطبيعة القانونية للاراضي ذات الوجهة الفلاحية ، و العمل على حماية البيئة و ضمان التنمية المستدامة بها.

و على اعتبار أن اختيار مواقع لإنشاء المدن الجديدة يعتبر بمثابة ميلاد واقعي وفعلي لها في الواقع، فإن بلورة هذا الإنشاء وأخراجه في شكل قانوني، يحتم القيام بإجراءات قانونية معينة، يحدد من خلالها كل ما يتعلق بالمدينة الجديدة من عناصر أساسية كمساحتها وبرنامجها ومهامها.

اولا: الموقع كشرط لإنشاء المدن الجديدة.

ان المشرع الجزائري قد ذهب من خلال القانون رقم: 02 - 08 المؤرخ في 08-05-

(1) - محمد جمال برعي، التخطيط للتدريب في مجالات التنمية، مكتبة القاهرة، مصر، دون سنة نشر، ص 06.

2002 والمتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة في اطار القانون رقم: 01-20 المؤرخ في 12-12-2001 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة⁽¹⁾، إلى تحديد مواقع معينة لإنشاء المدن الجديدة، وهذا الاختيار تمثل في ثلاث مواقع أساسية وهي: الشمال، الهضاب العليا والجنوب، وقد اعتبر إنشاء المدن الجديدة في مناطق الهضاب العليا والجنوب هو الأساس، وذلك لعدة اعتبارات تتمثل أهمها في خلق التوازن الجهوي واستغلال الموارد الطبيعية المهمة وكذا العمل على جذب السكان إلى هذه المناطق.

أما في جهة الشمال فيعد خيار إنشاء المدن الجديدة استثنائيا، كونه مرهونا بشرط استراتيجي هام وهو فك الخناق عن المدن المتروبولية الأربعة، وهذا ما ورد في نص المادة الرابعة من القانون 02-08 السالف الذكر بقولها: " لا يمكن إنشاء مدن جديدة إلا في الهضاب العليا والجنوب، غير أنه، وبصفة استثنائية، وتخفيفا للضغط على المدن الكبرى: وهران والجزائر وقسنطينة وعنابة، يمكن إنشاء مدن جديدة في المناطق الشمالية للبلاد "

فمن خلال الفقرة الثانية لنص المادة 04 من القانون 02-08 أعلاه، يمكن أن نلاحظ أن المشرع الجزائري وبغرض فك الخناق عن المدن الكبرى الأربعة (وهران، الجزائر، قسنطينة، عنابة)، أعطى إمكانية إنشاء مدن جديدة ليس تحديدا في هذه المناطق الأربعة، بل في المناطق الشمالية بصفة عامة، فالمشرع الجزائري كان صريحا وواضحا، وترك المجال مفتوحا في انشاء المدن الجديدة عكس ما نلاحظه على أرض الواقع، حيث تم إنشاء المدن الجديدة في هاته المدن بالذات، ولم نلاحظ انشاء مدن جديدة في الشمال بعيدة عن المدن الأربعة المذكورة اعلاه.

و هنا يمكن القول أن اختيار المشروع يحتمل الصواب كما يحتمل الخطأ، فمن جهة إنشاء مدينة جديدة داخل المدينة الكبرى ذاتها، قد يؤدي إلى التلاحم وتضخم المدينة أكثر وبالتالي لا يعطي النتيجة المرجوة من إنشائه للمدن الجديدة، بل يزيد أعباء جديدة للمدينة الأم وتضخم أكثر.

(1) - لتفصيل أكثر في هذا الموضوع يرجى مراجعة احكام رقم: 02 . 08 المؤرخ في 08-05-2002 والمتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة في اطار القانون رقم: 01-20 المؤرخ في 12-12-2001 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، مرجع سابق.

و من جهة أخرى فإن إنشاء مدينة جديدة في ولاية أخرى مجاورة للمدينة الكبرى، بغرض فك الخناق عن هذه الأخيرة، يتطلب إنشاء مدينة جديدة بكل مرافقها ومنشآتها وهيكلها الكبرى، التي تعطي إمكانية التخلي عن المدينة الأم والانفصال عنها من الزاوية المتعلقة بالمرافق العمومية والخدمات بصفة عامة⁽¹⁾.

إلا أنه عموماً يعتبر قرار السلطات العمومية بإطلاق مشاريع المدن الجديدة بهذه الشاكلة، يعتبر خياراً استراتيجياً فرضته معطيات واقعية، وأملها النمو الديمغرافي غير العقلاني والمتسارع والضغط الكبير على التجمعات السكنية الكبرى أو ما يعرف بالتركز الحضري.

ومن شأن المدن الجديدة أن تعمل على تغيير المعادلة الحالية وذلك بإعادة التوزيع الجغرافي للسكان في الجزائر بطريقة متوازنة، كما تعمل على خلق التوازن في النشاط الاقتصادي، ونقل جزء منه إلى مناطق الهضاب العليا ومناطق شمال الصحراء.

و فعلاً قام المشرع الجزائري بتحديد مواقع المدن الجديدة على المستوى الوطني، وكان في تحديد المواقع نوع من التوزيع المنسجم والمتكامل، بحيث مست جهة الشمال والهضاب العليا والجنوب، كما أن هذه المواقع أدمجت في أربع أطواق هي:

الطوق الأول: حول المساحة المحيطة بمدينة الجزائر (ولايات الجزائر، وتيبازة، وبومرداس، والبلدية).

الطوق الثاني: ولايات الشلف، وعين الدفلى، والمدية، والبويرة، وتيزيوزو، وبجاية.

الطوق الثالث: الهضاب العليا، وتم اقتراح اثنا عشر موقعا.

الطوق الرابع: الجنوب.

هذا ويمكن القول أن المدن الجديدة من الطوق الأول والطوق الثاني، تخص التحكم في إعادة التوازن للمنظومات الحضرية، في الشمال وحول العواصم الكبرى، وخاصة الجزائر العاصمة، أما المدن الجديدة من الطوق الثالث والرابع، فوظيفتها تكمن في دعم بناء

⁽¹⁾ - Jean Pelletier – Ville Et Urbanisme Dans Le Monde – Editions Masson – Paris – 1989 – p14.

منظومات حضرية في المناطق الداخلية: الهضاب العليا والجنوب (1):

ثانيا: العقار كشرط لإنشاء المدن الجديدة.

لقد كان المشرع صارما في مسألة تحديد مواقع المدن الجديدة، إلا أنه كان أكثر صرامة، عندما منع انجاز المدن الجديدة فوق أراض فلاحية ولو جزئيا، حيث يمكن بناؤها فوق أراض بور، أو غير صالحة للزراعة كالمناطق الصخرية، الجبلية... الخ.

و في هذا الشأن تنص المادة 08، من القانون رقم 02 - 08، المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها السالف الذكر، في فقرتها 03 على ما يلي:

«لا يمكن إنشاء مدن جديدة بصفة كلية أو جزئية فوق أراض صالحة للزراعة» وذلك مراعاة للأحكام القانونية المتعلقة بالتهيئة العمرانية، الرامية إلى تحديد القواعد العامة التي تنظم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، وفي إطار التسيير الاقتصادي للأراضي، والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والغابات والتراث التاريخي، وهو ما ذهب إليه المشرع.

أيضا في نص المادة 14 من القانون رقم 08 - 16 المتضمن التوجيه الفلاحي المؤرخ في 03 أوت 2008، أنه يمنع بموجب أحكام هذا القانون، كل استعمال غير فلاح، لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية، أي تلك الأراضي المستغلة في المجال الزراعي (2).

و بتسليط الضوء على نص المادة 08 أعلاه، نلاحظ أن المشرع لم يحدد نوع الأراضي الفلاحية المقصودة، فقد أورد عبارة «أراض صالحة للزراعة»، بصيغة الإبهام والعموم فالأراضي الزراعية، هي الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية والتي نص المشرع في المادة 04 من القانون 90 - 25، المتضمن التوجيه العقاري المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم والواردة في القسم الأول منه تحت عنوان الأراضي الفلاحية والأراضي ذات

(1) - كتاف كريمة، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 08/02، رسالة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2012-2013، ص 36.

(2) - تنص المادة 14 من القانون رقم 08-08-03 مؤرخ في 03-08-2008 المتضمن التوجيه الفلاحي على ما يلي (يمنع بموجب أحكام هذا القانون، كل استعمال غير فلاح، لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية).

الوجهة الفلاحية على أنها:

«كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا، أو خلال عدة سنوات، إنتاجا يستهلكه البشر، أو الحيوان، أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً، أو بعد تحويله».

كما أن تصنيف الأراضي الفلاحية ينقسم إلى أنواع، وهذا ما تنص عليه المادة 05 من نفس القانون⁽¹⁾ أنه تصنف الأراضي الفلاحية إلى أراض خصبة جدا أو أراض خصبة ومتوسطة الخصب وضعيفة الخصب.

فالمشروع لم يكن دقيقا في تحديد نوع الأرض الفلاحية المقصودة، هل هي الأراضي الفلاحية الخصبة جدا أم هي الأراضي الفلاحية على إطلاق معناها، هذا من جهة. من جهة ثانية أكد المشروع على عدم جواز إنشاء مدن جديدة، بصفة كلية فوق أراض صالحة للزراعة.

و هو بذلك يكون على صواب وقد أبلى حسنا، لما في ذلك من أضرار بالآلاف من الهكتارات، لو ترك الباب مفتوحا بدون قيود تحمي الأراضي الفلاحية، خاصة أن الجزائر حاليا، تسعى في التوسع المستمر للمساحة الفلاحية الصالحة للزراعة، وإلى تجنيد أغلبية الأراضي القابلة للاستغلال الفلاحي.

فالعقار الفلاحي يلعب دورا هاما في الاقتصاد الوطني، بحيث يهدف إلى تحقيق أقصى درجة من الاكتفاء الذاتي وزيادة العائد من الصادرات وكذا تكثيف الجهود لتضييق الهوة بين الطلب على الغذاء وإنتاجه، حيث نلاحظ عجزا في التجارة الخارجية، الفلاحية والغذائية يصل إلى 3.5 مليار دولار كل سنة.

و تعد الأراضي الزراعية في الجزائر من العناصر الطبيعية النادرة ومساحتها محدودة، إذ قدرت سنة 1992 بحوالي 7.5 مليون هكتار، أي بنسبة 3 % تقريبا من المساحة الإجمالية للبلاد وتقع معظم هذه الأراضي في شمال البلاد عبر السهول الساحلية والسهول الداخلية والأحواض الداخلية النيلية.

(1) - تنص المادة 05 من القانون 90 . 25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، على ما يلي («تصنف الأراضي الفلاحية إلى أراض خصبة جدا أو أراض خصبة ومتوسطة الخصب وضعيفة الخصب.

و نظرا للآزمات التي مر بها العقار الفلاحي من سوء تسيير وتنظيم لهذا القطاع، بالإضافة إلى ما يعاني منه من مشاكل الانجراف والجفاف وانعدام الكفاءة في التسيير والاستغلال⁽¹⁾.

كما أن الأوضاع المزرية الموروثة عن المستعمر والتي تميزت بعد التجانس في توزيع الهياكل القاعدية وكذا المنشآت الاقتصادية، حيث ركز المستعمر كل جهوده على المنطقة الشمالية للبلاد خاصة المناطق الساحلية ذات المؤهلات الطبيعية الكبيرة، مما جعل هذه المناطق بعد الاستقلال مستقطبة للسكان وذلك لتوفر التجهيزات وتوطن كل الخدمات الاقتصادية والاجتماعية بها.

هذه الوضعية ساهمت في التعدي على الأراضي الفلاحية وجعلها تعاني من خطر توسع العمران.

و قد قدرت المساحة الزراعية التي اكتسحها التوسع العمراني في الجزائر أكثر من 150.000 هكتار، حيث سجل انخفاض نسبة الأراضي الزراعية من 0.8 هكتار سنة 1962 إلى 0.13 هكتار سنة 2005.

فالزحف العمراني سواء لإنجاز المناطق السكنية أو المناطق الصناعية أثر بشكل سلبي على الأراضي الزراعية، فعدد المناطق الصناعية المنشأة في الجزائر بحواف المدن والتي أحصيت سنة 1990 بحوالي 120 منطقة صناعية أنشئت عبر التراب الوطني، خصص لها مساحات شاسعة من أخصب الأراضي الزراعية.

فعلى سبيل المثال في المنطقة الصناعية المتخصصة في الصناعات البتروكيميائية وتمييع الغاز بأرزيو وبطيوة شرق مدينة وهران خصص للمجال الصناعي بها حوالي 2000 هكتار من أخصب الأراضي الزراعية في السهول الوهرانية، كانت تزرع بالكروم والأشجار المثمرة، وخصص للمنطقة الصناعية بمدينة سكيكدة حوالي 1500 هكتار.

كما أقيمت المنطقة الصناعية بمدينة تيارت على مساحة تقدر بحوالي 350 هكتار

(1) - أن هذا النوع من الأراضي الفلاحية يحكمها القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08-12-1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

كانت تزود المدينة بالخضر والفواكه.

و تمخض عن هذا الانتهاك أن الجزائر أصبحت تعد من بين أكبر المستوردين للمواد الغذائية والمنتجات الزراعية في العالم وهي أول مستورد عالمي للقمح الصلب بشرائها من 40 إلى 50 % من الكميات المتبادلة في السوق العالمية (2.5 مليون طن تم شراؤها سنة 1990 و 1991 من جملة 5.1 مليون طن معروضة للبيع).

و قد حاول المشرع إيجاد حل لإشكالية انتهاك العقار الفلاحي بإصداره لعدة قوانين، كالقانون 90 - 25 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، والذي حصر إمكانية تحويل الأراضي الفلاحية إلى أراضي قابلة للتعمير بمقتضى القانون حيث نص في المادة 36 على ما يلي: «القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جدا أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير...».

و القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي والذي يهدف إلى تحديد عناصر توجيه الفلاحة الوطنية، التي تسمح لها بالمساهمة في تحسين الأمن الغذائي للبلاد، وذلك بالعمل على زيادة الجهود من أجل التنمية الاقتصادية والتنمية المستدامة للفلاحة، وهذا ما ورد في مادته الأولى وقد نص في المادة 14 على أنه يمنع بموجب أحكام هذا القانون كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية⁽¹⁾.

كما نصت المادة 22 منه على إلا تقضي التصرفات الواقعة على الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية إلى تغيير وجهتها الفلاحية.

و يعاقب كل من يقوم بذلك بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة مالية بين 100.000 دج إلى 500.000 دج.

أما أن يتم اقتطاع أرض فلاحية، لاسيما أن كانت ضعيفة الخصب، وإدماجها في قطاع التعمير فهذا جائز في إطار المنفعة الوطنية.

و يظل مفهوم "المشروع ذي المنفعة الوطنية" فضفاضا وغير محدد في أي نص من النصوص التشريعي، حيث لم يرد تحديد مضمونه، ولا مقاييس تعريفه، ولا الامتيازات أو

(1) - انظر احكام نص المادة 14 من القانون 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي ن مرجع سابق.

الانعكاسات الأخرى المتصلة بهذا المفهوم.

و هذا يفتح المجال لنزع الملكية كما يسمح باقتطاع أراض فلاحية تحت لواء المشاريع ذات المنفعة الوطنية.

و تنص المادة 13 من القانون 90 - 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم، على أن المشاريع ذات المنفعة الوطنية، تفرض نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وعلى مخطط شغل الأراضي⁽¹⁾.

و قد أورد نفس القانون في مادته 48، أن الأراضي الفلاحية عالية الجودة يمكن أن تكون محل انجاز بناءات، حيث نصت على ما يلي:

«تتخصر حقوق البناء بالأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد كما يحددها التشريع الساري المفعول في البناءات الضرورية الحيوية، الاستغلالات الفلاحية والبناءات ذات المنفعة العمومية...»، وفي حالة غياب مخطط شغل الأراضي هناك طريق ثان يتم سلوكه.

كما أن القانون 90. 25 المتضمن التوجيه العقاري، قد رخص بتحويل أراضي فلاحية إلى أراض قابلة للتعمير، بنصه في المادة 36 على ذلك بعد إتباع الإجراءات القانونية، وأكدت التعليمات الرئاسية رقم 05 المؤرخة في 14 أوت 1995 على هذا وعلى احترام الإجراءات القانونية بكل صرامة ودقة وتجسيدها ميدانيا.

كما نجد في هذا الصدد التعليمات الصادرة عن رئيس الحكومة، المؤرخة في 13 جويلية 1996 المتعلقة بحماية الأراضي ذات الطابع الفلاحي والأراضي ذات الطابع الغابي، التي تلزم بضرورة التطبيق الصارم للمواد 76، 77، 78 من القانون 90 - 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، بما يتضمنه من إجراءات عقابية على المسؤولين، الذين تثبت تهمتهم في الشروع في أي أعمال بناء على أراضي فلاحية محمية من طرف المواد 35 و36 من القانون 90. 25 المتضمن التوجيه العقاري.

(1) - انظر نص المادة 13 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

و هذا ما تأكده المادة 15 من القانون رقم 08.16 المتضمن التوجيه الفلاحي⁽¹⁾، أما إذا كانت الأراضي ملكا للخواص، فيكون الحصول عليها في إطار أحكام نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وهذا ما تنص عليه المادة 02 من القانون 91-11 المتضمن القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

و بالتالي وبناء على ما سبق، يمكن للمدن الجديدة أن تنشأ فوق بعض الأراضي الفلاحية، خاصة وأن المدن الجديدة ذات منفعة وطنية، وهذا بنص القانون، حيث ورد في المادة 05 من القانون 02.08 السابق الذكر ما يلي:

«يعد كل إنشاء لمدينة جديدة مشروعاً ذا منفعة وطنية في مفهوم التشريع المعمول به».

و في الأخير يمكن القول أن المشرع حدد محيطاً للحماية (الفلاحية) أو ما يعرف بالحزام الأخضر ويقدر في سيدي عبد الله ب 4000 هكتار، يهدف إلى:

- الحماية ضد التلاحم أي خوفاً من التصاق المدن.
- تطوير مصادر الطاقة المتجددة: الشمسية والريحية.
- ترقية الزراعة التقليدية.

ثالثاً: الإجراء القانوني كشرط لإنشاء المدن الجديدة.

إن إنشاء مدينة جديدة لا يكون إلا بموجب مرسوم تنفيذي، حيث يتوجب أولاً أخذ رأي الجماعات الإقليمية المعنية، وذلك أن المشروع يتعلق بأماكن تابعة لها، " كما أن البلدية من الناحية القانونية هي المسؤولة عن تسيير المدن "، وهذا ما نلاحظه من أحكام القانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية⁽²⁾ المؤرخ في 22 جويلية 2011.

كما تحتل صلاحيات البلديات في ميدان تسيير وتهيئة المدن، مكانة متميزة وحيوية، في مجالات التعمير والإسكان، والهياكل الأساسية والتجهيزات الجماعية، ومرافق مياه الشرب

(1) - انظر نص المادة 15 من القانون رقم 08.16 المتضمن التوجيه الفلاحي، مرجع سابق.

(2) - لتفصيل أكثر راجع أحكام قانون رقم: 11-10 المؤرخ في 22 جويلية 2011، المتعلق بالبلدية، ج ر عدد 37، مؤرخة في 03-07-2011.

والصرف الصحي، والإنارة العمومية، وجمع النفايات، وتنظيم النقل العمومي والمرور، وحفظ الصحة والنظافة والأمن والحماية من الكوارث الطبيعية والتكنولوجية، وترقية البيئة.

و إنشاء مدينة جديدة لا يكون بالضرورة واقعا على إقليم بلدية واحدة، بل قد يمتد إلى أكثر من بلدية، وذلك بسبب عدم تغطية العقار الموجود بالبلدية الواحدة للمساحة المحددة قانونا للمدينة الجديدة هذا من جهة، من جهة أخرى إيماننا من المشرع بأن فكرة الشراكة بين البلديات موسومة بنجاحة التسيير، وحسب التجربة الجزائرية في هذا المجال، يستدعي مثلا إنشاء المدينة الجديدة والسويدانية، والدويرة، وهي البلديات التي تترع المدينة الجديدة على ترابها، كما قد يستدعي أخذ رأي الولاية، باعتبارها الجماعة الإقليمية التي سيقع المشروع على أقاليم بلدياتها، وهي في المثال السابق ولاية الجزائر، أما إنشاء المدينة الجديدة لبوعينان، فيستدعي أخذ رأي بلدية بوعينان، وولاية البليدة التي يتبعها هذا الإقليم.

و كمرحلة ثانية، يتوجب أن يستند مرسوم الإنشاء عند وضع حيثياته، على أدوات تهيئة الإقليم الموافق عليها، والمتعلقة بالبلديات المعنية⁽¹⁾.

و في هذا المجال نصت المادة 06 في فقرتها الأولى من القانون 02 - 08 المتضمن شروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها على ما يلي: «يقرر إنشاء مدينة جديدة بموجب مرسوم تنفيذي، استنادا إلى أدوات تهيئة الإقليم الموافق عليها، وبعد أخذ رأي الجماعات الإقليمية المعنية».

و أدوات تهيئة الإقليم حسب القانون رقم 90- 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، تتمثل في المخطط التوجيهي لتهيئة الإقليم Plan Directeur d'Aménagement d'Urbanisme (PDAU)، ومخطط شغل الأراض Plan d'Occupation des Sols (POS)، فهذه الأدوات معنية بالتخطيط العمراني، والذي سيأتي تفصيله في الفصل الثاني، وذلك بتحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية كما تضبط توقعات التعمير وقواعده.

و قد تضمنها هذا القانون باعتباره القانون المتضمن المبادئ العامة للتعمير في

(1) - كريمة كتاف، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 02-08، مرجع سابق، ص 45.

الجزائر، وعلى وجه التحديد في القسم الثاني من الفصل الثالث الذي جاء بعنوان "أدوات التعمير" فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تناولته المواد من المادة 16 إلى المادة 30، أما التفصيل فقد جاء به المرسوم التنفيذي 91 - 177 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه المعدل والمتمم بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 05 . 317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005.

فالمخطط التوجيهي لتهيئة الإقليم PDAU، يمكن أن يضم مجموعة من البلديات تجمع بينها مصالح اقتصادية واجتماعية، وهو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، اخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية⁽¹⁾.

فمن خلال هذه المادة نستنتج بأن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو عبارة عن أداة لتخطيط الفضاء والتسيير العمراني على ضوء مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير، وكذا تحديد التوجيهات العامة للتهيئة العمرانية في بلدية أو مجموعة من البلديات، واضعا في الاعتبار ضرورة الموازنة ما بين قطاع الفلاحة والصناعة، وحماية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي، ويتجلى هذا من خلال تقسيم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU للمنطقة التي يتناولها إلى أربعة قطاعات محددة حسب المادة 19 من القانون رقم 90 - 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم كما يلي:

القطاع المعمر، القطاع المبرمج للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية، القطاعات غير القابلة للتعمير.

و يهدف هذا المخطط إلى تحديد المناطق التي يمكن تعميمها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني، كما نجده في المقابل يهدف إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها، ومن أمثلتها

(1) - يمكن الإشارة في هذا الخصوص وكما استقر عليه الواقع العملي، فان المخطط التوجيهي لتهيئة الإقليم على اعتبار أنه أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يمكن أن يضم عدة بلديات متجاورة، وتجمع بينها مصالح مشتركة اما اقتصادية أو اجتماعية، وهو في هذا المجال لدلة يمكن من خلالها تحديد التوجيهات الاساسية للتهيئة والتعمير للبلدية أو البلديات المعنية وفي كل الاحوال يجب أن ياخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة والمخططات التنموية.

حماية الأراضي الفلاحية والأراضي الغابية، حماية المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي كالحفريات والآثار التاريخية باعتبارها جزء لا يتجزأ من الأملاك الوطنية وحماية البيئة والموارد الطبيعية.

أما مخطط شغل الأراضي POS، فقد تناولته المواد من 31 إلى 38 من القانون 90 - 29⁽¹⁾ أما التفصيل فقد جاء به المرسوم التنفيذي رقم 91. 178، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها، المعدل والمتمم بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 05 - 318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ويغطي هذا المخطط بلدية أو جزء منها، وهو يحدد بالتفصيل، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي، والبناء.

و المقصود بما ورد في هذا التعريف هو أن مخطط شغل الأراضي عبارة عن أداة يمكن من خلالها تحديد الشكل الحضري لكل منطقة، من خلال تنظيم حقوق البناء على الأراضي وكذا تبيان كيفية استعمالها، لاسيما فيما يتعلق بنوع المباني المرخص بها وحجمها ووجهتها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي، والارتفاقات المقررة عليها، والنشاطات المسموح بها.

فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يلعب دورا تقديريا على المدى الطويل ومخطط شغل الأراضي يلعب دورا تنظيميا متوسط الأجل، ولهذا يجب أن تدرج اتجاهات المرسوم التنفيذي في وضعه لبرامج المدينة ومنشآتها وتجهيزاتها، وهياكلها وتقسيم محيطها، في نفس اتجاه المخططات المذكورة أنفا، بعبارة أخرى يجب أن يأخذ المرسوم التنفيذي المنشئ للمدينة الجديدة بعين الاعتبار التقسيم الذي تضمنه المخطط التوجيهي لتهيئة الإقليم للأراضي من حيث قابليتها وعدم قابليتها للتعمير وكيفية توزيع المناطق الوظيفية (السكن، العمل، التجارة) على هذه الأراضي بما ذهب إليه مخطط شغل الأراضي مع بعض التغييرات المتعلقة بالمصلحة الوطنية جوازا.

إلا أنه يجب التذكير أن إنشاء المدن الجديدة هو مشروع ذا منفعة وطنية.

(1) - انظر احكام المواد من 31 إلى 38 من القانون 90 . 29⁽¹⁾ أما التفصيل فقد جاء به المرسوم التنفيذي رقم 91. 178، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها، المعدل والمتمم، مرجع سابق.

و حسب نص المادة 13 القانون (1) رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم فإن المشاريع ذات المصلحة الوطنية، تفرض نفسها على كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU، وعلى مخطط شغل الأراضي POS، وهذا معناه أن مخطط المدينة الجديدة يفرض نفسه على كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وعلى مخطط شغل الأراضي.

كما يجب أن يشتمل نص الإنشاء على بعض المشتملات الضرورية، وهي:

- تسمية أو ذكر البلدية أو البلديات المعنية، مثلا المرسوم التنفيذي رقم 04-96، المتضمن إنشاء المدينة الجديدة لبوعينان، تضمن في مادته الثانية اسم البلدية، التي تقع عليها المدينة الجديدة لبوعينان بقولها.

«تقع المدينة الجديدة لبوعينان بولاية البليدة، على إقليم بلدية بوعينان».

- كما يجب أن يحدد المرسوم محيط تهيئة المدينة الجديدة، الذي يشمل كامل تراب البلدية أو البلديات المعنية، أو جزء منها، كما يحدد محيط حماية المدينة، وفي الأخير البرنامج العام للمدينة أي فضاءات السكن، التجهيزات، المنشآت، المؤسسات... الخ، وكذلك الوظائف أو المهام الأساسية للمدينة، مدينة رياضية، تكنولوجية، سياحية... الخ.

مثلا المدينة الجديدة بوعينان، من مهامها الرئيسية النشاطات الرياضية والترفيهية.

إلا أن هذا الإجراء وحده غير كافي مما يستوجب إجراء آخر يدعمه، وهو مخطط تهيئة المدينة الجديدة و"هو وثيقة مرجعية لمشاريع مشتركة ولأعمال العمومية والخاصة".

و التصديق على مخطط تهيئة المدينة الجديدة، يجب أن يتجسد بمرسوم وذلك ل:

- يضمن أولا الصفة ما بين القطاعات.

- يشجع ثانيا تنفيذه كجهاز وحيد للتهيئة، والعمران ومخطط للتنمية.

و يحدد مخطط التهيئة:

- التصور والمهام وهذا ما تضمنته المادة 06 من القانون 02 - 08 المتعلق بإنشاء

(1) - انظر نص المادة 13 من القانون رقم: 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، مرجع سابق.

المدن الجديدة (المهمة العامة)⁽¹⁾.

- المخطط العام للمدينة وشروط البناء والكثافة، وهذا ما تضمنته أحكام المادة 04 من المرسوم (المهمة العمراني).

و في مجال التهيئة والتعمير، يحدد المخطط:

- حدود محيطات التعمير والتهيئة، ومحيط حماية المدينة الجديدة.
- المخطط العام للمدينة، شروط البناء والكثافة العامة.
- العوائق، الخدمات، والالتزامات للحماية ضد المخاطر الكبرى.
- التخصيص الشامل للأراضي، إستنادا بالبرنامج المخصص للمدينة الجديدة.
- قانون التعمير الخاص بالأحياء.
- تموقع التجهيزات الكبرى، الهياكل، برامج الإسكان، الخدمات والأنشطة.
- تخطيط الشبكات الأولية والثانية، جر المياه الصالحة للشرب، الطاقة واللاسلكي.
- المنشآت ذات المصلحة العمومية.
- جهاز النقل.
- جهاز تسيير النفايات.
- برنامج العمل العقاري.
- برنامج التجهيزات الجماعية، والمنشآت العمومية لكل قطاع.
- التعليمات المطابقة لمحيط الحماية.
- و يحتوي مخطط التهيئة على:
- . تقرير تقدمه: المبادئ والتوجيهات تطابقا مع الأهداف الموجهة للمدينة الجديدة.
- . نظام يحدد القوانين المطبقة على كل قطاع على حدة.

(1) - انظر نص المادة 06 من القانون 02 . 08 المتعلق بإنشاء المدن الجديدة، مرجع سابق.

. تقارير تخطيطية.

. مخطط العمل العقاري ومخطط انجاز التجهيزات والمنشآت.

و يتم فحص مخطط المدينة الجديدة والتصديق عليه على مستويين:

01 . ما بين الوزارات.

02 . على الصعيد الحكومي.

و يركز فحص ورأي اللجنة ما بين الوزارات، على دراسة مشروع مخطط التهيئة، والإدلاء بالآراء حول مشروع المخطط.

فاللجنة ما بين الوزارات، إطار مناسب للتشاور الواسع ما بين القطاعات والمستعرض، وهي تتكون من:

01 . ممثلو الدولة: وهو مجموع الوزراء.

02 - ممثلي الدولة والمنتخبين على مستوى الجماعات المحلية، وهم الولاية، المجلس الشعبي الولائي، المجلس الشعبي البلدي، مدراء مؤسسات المدن الجديدة.

و في الأخير يبقى التحكيم والمصادقة النهائيين على مخطط تهيئة المدينة الجديدة من اختصاص الحكومة ويصادق عليها بمرسوم تنفيذي.

المطلب الثالث: تصنيف المدن الجديدة.

تختلف أنواع المدن الجديدة، حسب موقعها بالنسبة للمدينة الأم من جهة، ومدى استقلالها اقتصاديا من جهة أخرى⁽¹⁾.

فهناك عدة أصناف أخذنا بمعيار الموقع الموضع أو ما يعرف بمعيار الموضع، فمنها المدن الجديدة التي تتم برمجتها في مناطق غير معمرة بالدرجة الأولى، إضافة إلى كونها مستقلة لداريا واقتصاديا وقد تم اعتماد هذا النوع في دول أوروبا الشرقية وأوروبا الغربية وهذا ما نتطرق به بالدراسة في الفرع الأول.

⁽¹⁾- Noemi houard – politique de la ville –centre d analyse strategique – direction de l information legale et administrative la documentation – paris – France-2012- p 46.

أما النوع الثاني الذي نتطرق به من خلال دراستنا هذه، هو المدن الجديدة التي تتبع المدينة الأم أو ما يعرف بالمدينة الكبيرة في اقتصادها وعمرانها، إلا أنها تستقل عنها مجاليا أو مكانيا وموقعيا، رغم قربها منها، وقد تم العمل بهذا النوع من المدن في دول أوروبا الغربية وهذا من نتائجه بالدراسة في الفرع الثاني.

إلا أنه هناك نوع ثالث من المدن الجديدة، وهي تلك التي تتميز بتبعيتها التامة للمدينة الكبيرة الأصلية أو ما يعرف بالمدينة الأم فهي تقع داخل إقليم الجغرافي والحضري لهذه الأخيرة، لا يفصلها سوى حائل طبيعي، كما تتبعها اقتصاديا وصناعيا ومرفقيا وهذا ما نتطرق إليه في الفرع الثالث.

الفرع الأول: المدن الجديدة المستقلة.

و يطلق عليها أيضا اسم المدن الواقعة خارج المناطق المعمرة، هي ذات كيان مستقل اقتصاديا، لا تعتمد على مجتمع موجود، ولكن لديها مقومات الاستمرار، حيث أنها تخطط للوصول لأهداف مختلفة بجانب الإسكان، حيث تسعى لبناء قاعدة اقتصادية تحقق بها التوازن على مستوى محيطها وتكون أداة جذب للسكان وبالتالي تحقق نوعا من الاستقلال عن المدينة الأصلية⁽¹⁾.

بعبارة أخرى هي تجمع تنموي كبير، أو هي مدينة جديدة مستقلة ذاتيا، ولا تتأثر بنطاق عمرانها. كما يسمى بالقطب المستقل، حيث يكون بموقع خالي ويعتمد هذا القطب على مقومات نموه، فهو ذا قاعدة اقتصادية مستقلة.

و هي مدن ذات نسب استيعاب كبيرة وتنشأ على قواعد ومقومات اقتصادية خاصة بها، وتعتمد على أي من المدن القائمة بالإقليم فيما يختص بالعلاقات التبادلية، كما تقام المدن المستقلة في مواقع تبعد عن المدن القائمة بمسافة كافية لتحقيق لها الاستقلال المادي والإداري، ومن أمثلة المدن الجديدة المستقلة في مصر مدينة العاشر من رمضان، مدينة برج العرب الجديدة، مدينة النوبارية الجديدة ويعبر هذا النوع من المدن عن سياسة عمرانية، تهدف إلى ضمان تنمية متوازنة لأقاليم الوطن الواحد، ولهذا فإن اختيار الموقع يكون كما

(1) - السيد عبد العاطي السيد، علم الاجتماع الحضري بين النظرية والتطبيق، جزء 02، دار المعرفة الجامعية، الاسكندرية، مصر، 2004، ص 278.

أسلف الذكر، ذا إمكانيات اقتصادية، مرتبطة بتوفر المواد الأولية، التي تسمح ببناء مواطن للصناعة يمكنها أن تضمن توازنا جغرافيا للنشاطات والوظائف معا و قد اعتمدت مثل هذه المدن أيضا في دول أوروبا الشرقية وأوروبا الغربية، ومثل ريودي جانيرو بالبرازيل، وشادينغا بالهند.

الفرع الثاني: المدن الجديدة التابعة.

و هي تجمعات واقعة في نطاق التأثير العاصمي، وهي تتبع المدينة الأم اقتصاديا لوقوعها ضمن نطاق نفوذها. وغالبا ما تكون في موقع خال بعبارة أخرى هي المدن التي يتم انجازها في مناطق غير مركزة عمرانيا، وذلك بجمع العديد من الأحياء والمناطق المجاورة للمدينة الكبيرة، وتوطن عليها المدن الجديدة والهدف منها هو امتصاص النمو الحضري للحد من البناء الفوضوي وفي المقابل النهوض بتلك الأحياء وبعث التنمية فيها ولو نسبيا لأن الهدف الأول من بنائها هو امتصاص الفائض السكاني وليس بناء قاعدة اقتصادية (1).

و تقام هذه المدن حول المدينة الأم وبالقرب منها لامتناس الكثافة السكانية المتزايدة على المدى القصير، وتقوم المدينة التابعة بتخفيف العبء عن المرافق وخلق فرص عمل ومقومات اقتصادية ترتبط مع المدينة الأم، ومن أمثلتها المدن الجديدة التابعة في مصر مدينة 15 مايو، مدينة 6 أكتوبر، مدينة العبور، التجمعات العمرانية العشرة حول القاهرة.

و تقع هذه المدن على بعد 20 إلى 100 كلم من المدينة الأم، فهي لا تخضع لنطاق سلطتها، ولكنها تدور في فلكها الاقتصادي.

فهذه المدن الجديدة هي عبارة عن مجتمع يعتمد فيزيائيا واقتصاديا على مجتمع قائم بالفعل، وإذا كانت فرص العمل خارج المدينة، فإنها تصبح كسكن ليلي للسكان، فتكون كمراكز سكنية فقط في ظل غياب القاعدة الاقتصادية.

فهي امتداد سكني كبير ذي كثافة سكانية عالية، أقل خدمات مطلوبة مع وجود إمكانيات التعليم، وأقل استخدام للأراضي.

(1) - المدن التوأمة والمدن الشقيقة Twin Townes and sister cites، مقال منشور على الموقع الإلكتروني التالي: <https://m.marefa.org>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 2022-05-11 على الساعة 23: 49.

و يهدف هذا النوع من المدن الجديدة، إلى تفادي تجميع السكان، والنشاطات في تجمع عمراني واحد، خشية تطور هذا الأخير، وإحداثه لاختلال ظاهر مع بقية التجمعات هذا من جهة، كما يهدف إلى فك الخناق عن المدن الكبرى الواقعة بقربها، وذلك باستقطاب وإعادة توزيع السكان، وبالتالي تخفيف الازدحام من جهة أخرى، وقد تبينت هذا النوع من المدن الجديدة، دول أوروبا الغربية كفرنسا وبريطانيا وهولندا، والجزائر.

الفرع الثالث: المدن الجديدة التوأمية.

و تدعى أيضا المدن الواقعة ضمن الإقليم الحضري أو المدن المستقلة نسبيا، وهي تجمعات عمرانية مستحدثة داخل المدينة، وتحقق إمكانية الاستفادة من البنية الأساسية، والخدمات القائمة، دون اللجوء إلى الامتداد الأفقي خارج الكتلة العمرانية⁽¹⁾.

و تمثل توسعا عمرانيا له قاعدته الاقتصادية ولكن على اتصال وثيق بالمدينة الأم في بعض المستويات الأعلى من الخدمات، ومن أمثلة المدن الجديدة التوأم في مصر مدينة بني سويف الجديدة، مدينة المنيا الجديدة، مدينة أسيوط الجديدة، مدينة سوهاج الجديدة (أخيم)، الأقصر الجديدة (طيبة)، أسوان الجديدة.

فهي إذن عبارة عن انجاز مدن جديدة داخل المدن الكبيرة، وفق استمرارية في العمران على شكل تجمع تنموي صغير، يفصل بينه وبين المدينة الأم فاصل طبيعي، وترتبط بها اقتصاديا وصناعيا وخدميا، هذا ما حدث في البلدان الإسكندنافية، وعلى رأسها الدانمارك، فنلندا، والسويد.

و يتم اللجوء إلى هذا النوع إذا كانت "المدينة الجديدة" المقترحة صغيرة الحجم، وتفنقر للتجهيزات، وإلى عدد مقبول من فرص العمل، والذي من شأنه خلق التوازن مع المدينة الكبيرة، ولعل أفضل مثال هو مدن الضاحية الباريسية، أي كل من مدينة إيفري (Evry)، وسارجي (Cergy Pantoise).

(1) - عمر الشيهاني، المدن الجديدة بالجزائر بين المشروع والتطبيق، مخبر التهيئة العمرانية قسنطينة، ملتقى وطني بعنوان : المدن الجديدة لماذا، يوم 22 - 23 ماي 2001، ص 44.

المبحث الثاني: توزيع المدن الجديدة واثره على حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة.

من اهم مظاهر التغيير في إشكال العمران العصري والحضري هو ظاهرة انشاء المدن الجديدة، اذ لاقت هذه الظاهرة اهتمام وتركيز من قبل الدول في العالم، اذ تعد الحل الفعال ولناجع للقضاء على مشاكل التضخم الحضري، مثل تزايد الحاجة للسكن والعمل وتلبية الحاجيات اليومية للسكان .

اذا ما سلطنا الضوء على المجال العمراني في الجزائر نرى أنه شهد عدة تحولات جذرية وأساسية وبشكل متسارع في جميع المجالات ومن أهمها بروز ظاهرة القطيعة بين الشمال والجنوب، وعدم التناسق بين المدن، وعدم وجود توازن داخل المدينة الواحدة، ناهيك على غياب عنصر التكامل بين المدينة والريف، مما أدى إلى انهيار المستوى المعيشي وغياب الانسجام⁽¹⁾.

و لضمان وجود تنسيق بين المدن وما جاورها من اقاليم، وضمان وجود مدن منسجمة ومتناسقة، وخلق التوازن في التوزيع للتنمية هو الانفتاح على الهضاب العليا والجنوب، وذلك بتطويرها وتمييتها والقضاء على التخلف الاقتصادي ونخرج مدن الشمال من التضخم السكاني وذلك بان نطلق سياسة المدن الجديدة في الهضاب العليا، وفي الجنوب كأساس ولمناطق الشمالية كاستثناء وهذا ما نتناوله في المطلب الاوب.

بينما نتطرق في المطلب الثاني إلى اثر توزيع المدن الجديدة على حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة.

المطلب الأول: توزيع المدن الجديدة في الجزائر.

المدن الجديدة في الجزائر قد انتهجت أسلوبا في توزيعها يكون على أربعة أصناف، كل صنف أو نوع يتضمن مدن جديدة، (منها من كان فوق انوية) أي تجمعات، مثل المعالمة (سيدي عبد الله)، بوينان، العفرون، الناصرية.

(1) - Chabane benkazouh – la ville d alger et le droit – revue idara – n 23 – anne 2002- p 12.

و بالتالي أصبحت المدن الجديدة في الجزائر ثلاث صور هي⁽¹⁾:

- المدن الجديدة للامتياز، ويكون دورها التحكم في الامتداد العمراني مثل المدينة الجديدة سيدي عبد الله، المدينة الجديدة بوعينان.

- المدن الجديدة لخلق توازن في الأقاليم مثل المدينة الجديدة بوغزول.

- المدن الجديدة التي تخلق التنمية مثل المدينة الجديدة المنيعه، والمدينة الجديدة حاسي مسعود.

بالنسبة للصنف الأول يهتم بالمجال العاصمي، ويكون هدفه تقليص من ظاهرة التركز السكاني وخلق توازن في هذا التركز العمراني وغيرها من الإشكالات ولقد تم اقتراح خمس مدن جديدة وهي سيدي عبد الله، سيدي عمار، العفرون، بوعينان، الناصرية،

اما الصنف الثاني فيتعلق الأمر بمنطقة الهضاب العليا، لما تمتاز به من تنوع بالنظر لامكانياتها المادية والجغرافية، وموقعها التي تمكنها من تخفيف الثقل عن الجزائر العاصمة، وخلق توازن إقليمي، لما لها من جاذبية، وقد تم اقتراح ثلاث مدن جديدة بوغزول، مولاي سيلسن، امدغاسن.

اما الصنف الثالث فيخص مدن الجنوب، أي المناطق الصحراوية، لما تتميز به من امتداد واسع لمساحتها، وقلة سكانها، ووفرة مواردها المهمة والمهمشة، ويكون هدفه خلق التنمية من خلال تطوير الطاقات وسنتناول في كل فرع أسباب هذا التوزيع .

الا أن هذه المدن الجديدة والتي تم اقتراحها لم يتم إنجازها ككل بل شرع في انجاز واحدة منها وهي سيدي عبد الله وبقية المدن في الدراسة .

فبالنسبة للصنف الأول، شرع في انجاز واحد فقط سيدي عبد الله، والباقي في الدراسة و بالنسبة للصنف الثالث، بدا في انجاز حاسي مسعود الجديدة، كون حاسي مسعود الام منطقة تتسم بالأخطار .

و انشاء المدينة الجديدة بوغزول، فكان المشروع الأول في هاته المدن⁽¹⁾.

(1)- المدن الجديدة في الجزائر، مقال منشور على الموقع الإلكتروني التالي: <https://tele-ens.univ-khenchla.dz>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 12-05-2022 على الساعة 00:36.

المطلب الثاني: اثر توزيع المدن الجديدة في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة.

تتنوع المدن الجديدة، وذلك بالنظر لموقعها بالنسبة للمدينة، ومدى استقلالها من جهة ثانية، اذ توجد عدة أنواع منها من يعتمد معيار الموقع، الذي تم اعتماده في دول أوروبا الشرقية والغربية، والنوع الثاني الذي تطرقنا له سابقا وهو المدن الجديدة التي تعود في تسييرها إلى المدينة الام خاصة فيما يخص الاقتصاد، بالرغم من قربها منها وقد لاقى هذا النوع استحسانا في دول أوروبا الغربية، اما النوع الثالث يكون بتبعيته للمدينة الكبرى، ويكون داخل إقليمها الحضري وتكون في تبعيتها اقتصاديا وصناعيا⁽²⁾.

هذا وقد اثار التوزيع الحالي للمدن الجديدة بشكل كبير في حماية البيئة من جهة وتحقيق استدامة بيئية من جهة أخرى، خاص في مجال المحيط العمراني.

فتوزيع المدن الجديدة في الجزائر ساهم بما لا يدع مجال للشك في تسهيل وتنظيم استغلال مجال الإقليم الوطني، بما يتماشى مع السياسة العامة للدولة الرامية إلى حماية الأراضي الخصبة ذات الطابع الفلاحي، وكذا حماية المناطق الاثرية والسياحية.

و بالإضافة إلى ما سبق ذكره فان توزيع المدن الجديدة في الجزائر ساهم بشكل كبير في خلق توازن إقليمي في توزيع السكان عبر إقليم الوطن، مما خفف نوعا ما من الاكتظاظ الواقع في المدن الكبرى والتجمعات الحضرية الكبرى، وهذا يؤدي بما لا يدع مجال للشك إلى القضاء نسبيا على التوسع العمراني الفوضوي الذي له اثر بالغ على البيئة بجميع عناصرها، كما أنه يؤثر بشكل مباشر على التنمية المستدامة وذلك بالاعتداء على المحيط العمراني المستقبلي وحرمان الاجيال المستقبلية من الاستفادة منه.

المبحث الثالث: دور المدن الجديدة في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة.

تلعب سياسة المدن الجديدة دور فعال في تسيير المحيط العمراني، وضبط استغلال المجالات الحضرية ذات الطابع العمراني و تلك الغير معمرة و الغير اهلة ، كما تلعب دور هام في حماية البيئة والحفاظ عليها، وكذا تحقيق استدامتها، ولقد حاولنا من خلال هذا

(1) - كريمة كتاف، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 02-08، مرجع سابق، ص 46 .

(2) - عبد المالك عاشوري، المدن الجديدة بين التوزيع المكاني والتنمية المتوازنة في الجزائر، مجلة الباحث الاجتماعي، جامعة عبد الحميد مهري، قسنطينة، المجلد 01، العدد 13، 2017، 250.

المبحث أن ندرس الدور الذي تلعبه سياسة المدن الجديدة في توجيه التوسع الحضري وتنظيمه وهذا في المطلب الأول، بينما حاولنا أن نبرز الدور الذي تلعبه سياسة تسيير المدن الجديدة في حماية البيئة وتحقيق المدن الجديدة.

المطلب الأول: دور المدن الجديدة في توجيه التوسع الحضري وتنظيمه.

ان التنمية بمفهومها العام هي مجموعة عمليات مرتبطة ببعضها ومدرسة مسبقا، ترمي إلى تحقيق نقلة نوعية في مجال معين، مع الاخذ بعين الاعتبار جودة ونوعية المخطط النهائي وتكاليف العملية، وعلى العموم فان التنمية تأخذ مجالات متعددة فكلما اتسع مجالها ارتبط بالمفهوم الشامل الوطني، وكلما تجزأت اقتربت إلى المفهوم التخصصي المحلي⁽¹⁾.

هذا و تهدف سياسة المدن الجديدة إلى تحقيق تنمية محلية ذات طابع تخصصي بمفهومها المحلي، فهي تهدف في الاساس إلى تحقيق تنمية عمرانية مستدامة، فالدولة ومن خلال سياسة المدن الجديدة تسعى إلى تحقيق تنمية مستدامة في هذا المجال، وذلك بغرض القضاء على ازمة السكان والفروقات الاجتماعية في مجال التنمية بشكل عام و التنمية المحلية بشكل خاص، فكانت الية المدن الجديدة من اهم الآليات التي تلجا إليها خلال فترة زمنية معينة امتازت في عمومها بعدم نجاعة و عدم فاعلية المشاريع السكنية التي تم إنجازها من طرف الدولة اما من حيث الكم او من حيث الكيف، على اعتبار أن السكن هو اولوية ملحة لدى الافراد و الجماعات⁽²⁾.

و على غرار دول العالم اجمع عرف قطاع السكن والبناء في الجزائر مجموعة من الصعاب، هذه الأخيرة يمكن أن نرجعها إلى عدة اسباب منها ، اما شعف التحكم في البرامج والتخصيص والتنظيم الدقيق و الفعال ، و اما الى عدم التحكم في التقنيات الحديثة والمتطورة لإنجاز السكن و التجمعات السكنية ، و اما الى نقص العتاد والآلات الحديثة والعصرية المستخدمة في مجال البناء و التهيئة العمرانية ، كما يمكن ان تعود الى نقص

(1) - بشير ربيوح، تنظيم المجال المعماري والعمراني في المدينة الجزائرية، مرجع سابق، ص 177.

(2) - جمال الدين شاوي، النظام القانوني للمدن الجديدة، دراسة في التشريع العقاري، دار النعمان للطباعة والنشر، الجزائر،

التأطير العلمي في مجال العمران و البناء ، و كذا وغياب المتابعة الميدانية بشكل مستمر في هذا المجال.

و على اعتبار ان الجزائر و من خلال القانون 02-08 المتعلق بإنشاء المدن الجديدة و تهيئتها الصادر في 08-05-2002 ، اقرت انشاء المدن الجديدة في منطقة الهضاب العليا و كذا الجنوب الجزائري و ذلك حسب ما ورد بنص المادة 04 منه ، و من هنا جاءت فكرة سياسة المدن الجديدة لتكون اليه ذات استراتيجية و فعالية عاليتين في التقليل من حدة الاختلالات التي يعاني منها توزيع السكان في الإقليم الوطني الجزائري¹.

و هنا يمكن القول ان المدن الجديدة و بوصفها آلية و استراتيجية جديدة اعمد عليها المشرع الجزائري بغية التقليل من حدة التوزيع الفوضوي للسكان على الإقليم الوطني، فإن هذه الأخيرة قد لعبت الدور المنوط بها و ساهمت بشكل جد كبير في تسيير و تنظيم الطريقة المعتمدة من طرف الدولة في توزيع واستغلال المجال العمراني بما يساير وخصوصية كل منطقة من المناطق التي تم انشاء المدن الجديدة على مستوى اقليمها².

المطلب الثاني: توزيع المدن الجديدة في الجزائر وأسبابه.

من المعلوم ان المشرع الجزائري و في اطار الية سياسة المدن الجديدة ، قام بالاعتماد على سياسة توزيع تمتد الى أربعة اطواق ، و قد تضمن كل طوق العديد من المدن الجديدة ، فقد اعتمد اما سياسة بناء مدن جديدة فوق مدن قديمة او تجمعات سكنية كانت قائمة من قبل ، و منها ما كان جديد منذ البداية و عل هذا الأساس اصبحت المدن الجديدة - كتاف كريمة ، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 02-08 ، مرجع سابق ، ص 48.

في الجزائر على ثلاث أنواع كما يلي :

- ما يسمى بمدن الحزام الأول و هي الواقعة في التل - الشمال - و هدفها التحكم في التوسع الحضري و العمراني المتسارع و الغير منظم ، و هي مدن جديدة بامتياز ، و من امثلتها المدينة الجديدة سيدي عبد الله و المدينة الجديدة بوعينان و غيرها³.

¹ - انظر المادة 04 من القانون 02-08 المتعلق بإنشاء المدن الجديدة و تهيئتها ، مرجع سابق.

² - كتاف كريمة ، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 02-08 ، مرجع سابق ، ص 48.

³ - محمد صالح زراولوية ، ملامح التنظيم الإقليمي في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 106.

- ما يسمى بمدن الحزام الثاني و هي واقعة في الهضاب العليا و هدفها القيام بإعادة التوازن الإقليمي للتوزيع العمراني و من الأمثلة على هذه المدن ، المدينة الجديدة بوغزول بولاية الجلفة¹.

- ما يعرف بمدن الحزام الثالث و هي واقعة في الجنوب الجزائري، و هدفها دعم التنمية المستدامة ، لذلك اطلق عليها أيضا تسمية المدن الجديدة لدعم التنمية المستدامة ، و من الأمثلة عليها المدينة الجديدة بالمنيع² ولاية غرداية و كذا المدينة الجديدة بحاسي مسعود ولاية ورقلة.

و لدراسة موضوع توزيع المدن الجديدة في الجزائر و أسباب هذا التوزيع ، ارتثنا ان نتناول موضوع المدن الجديدة من التاج الأول ، و التي خصصها المشرع للعاصمة و ضواحيها ، و التي يهدف من خلالها الى القيام بإعادة التوازن لهذه المنطقة ، على اعتبار انها تعاني من الاكتظاظ السكاني و ظاهرة التركيز الحضري ، و بهذا الصدد تم اقتراح عدة مدن جديدة بهذه المنطقة منها : المدينة الجديدة بسيدي عبد الله ، المدينة الجديدة ببوعينان ، المدينة الجديدة بالعفرون و غيرها في الفرع الأول.

بينما نتناول في الفرع الثاني المدن الجديدة من التاج الثاني ، هذه الأخيرة التي تم تنصيبها في منطقة الهضاب العليا ، و ذلك بسبب التنوع الذي تتميز به هذه المناطق من خلال ظروفها الطبيعية و المادية ، و كذا بالنظر الى موقعها الجغرافي ، و ذلك املا في مساهمتها في تقليل الضغط على الجزائر العاصمة ، و كذا المساهمة في ضبط و إعادة التوازن الإقليمي لهذه المناطق و من الأمثلة على المدن التي تم اقتراحها في هذه المنطقة : المدينة الجديدة ببوغزول ، و امداغاسن .

¹- و في هذا الخصوص يمكن القول ان السياسة العامة التي انتهجتها الجزائر ، و المتعلقة بإنشاء المدن الجديدة كألية جديدة لإعادة التوازن للأوساط الحضرية من جهة ، و من اجل إعادة التوزيع العادل للسكان و النشاطات الاقتصادية ، بشكل عقلاني عبر كامل الإقليم الوطني ، و قد اتجهت سياسة الدولة في هذا المجال الى الاعتماد على مناطق الهضاب العليا (الشرقية ، الوسطى ، الغربية) من اجل تجسيد هذه السياسة نظرا للمقومات الاقتصادية و البشرية التي تزخر بها هذه المناطق ، و حسنا فعل المشرع الجزائري عند وقوع اختياره لهذه المناطق من اجل انشاء مدن جديدة.

²- انظر في هذا الخصوص المرسوم التنفيذي رقم : 07-366 المتضمن انشاء المدينة الجديدة بالمنيع.

اما الفرع الثالث فنتطرق من خلاله الى المدن الجديدة من التاج الثالث ، هذه الأخيرة التي تمت برمجتها في المنطقة الصحراوية على اعتبار انها تابعة للاقليم الوطني الا انها تمتاز بقلّة عدد السكان ، كما انها تمتاز بالموارد الطبيعية الهائلة و التي لم يتم استغلالها ، و الجدير بالذكر ان هذا النوع من المدن يهدف الى تنمية و دعم التنمية المستدامة في المنطقة و من المدن المقترحة في هذه المنطقة ، المدينة الجديدة مثليلي و حاسي مسعود و المنيعه¹.

و ما يجب التنويه اليه في هذا المجال اننا نتناول في كل فرع من الفروع السالفة الذكر المدن الجديدة التي تم اقتراحها بكل منطقة ، كما يجب أيضا دراسة و تحليل الاسباب و الدوافع التي دفعت بالمشروع الجزائري الى اعتماد هذا التوزيع.

و ما يجب التنويه اليه أيضا ان المشروع الجزائري قام باقتراح العديد من المدن الجديدة ، في عدة مناطق من الإقليم الوطني كما سبق و ان ذكرنا ، الا انه في الواقع المعاش ، فان المؤهلات المادية و العملية لتحقيق ذلك غير متوفرة بالشكل اللازم ، كما ان الخبرة في مجال البناء و التعمير و التخطيط العمراني غير كافية بالشكل المطلوب ، و نرى انها غير كافية لتلبية جميع متطلبات انشاء المدن الجديدة التي تم اقتراحها على كل الإقليم الوطني ، و وفقا للمعايير الدولية المطلوبة ، لذلك كان على المشروع الجزائري و تماشيا مع مختلف دول العالم ان ، يقوم بالموازاة مع اقتراح انشاء المدن الجديدة ، القيام أيضا بتوفير الاليات الكفيلة بذلك من موارد مالية و كفاءات بشرية و تهيئة إقليمية بهذا الخصوص².

الفرع الأول: مدن التاج الأول الكابحة للتوسع الحضري.

و تعتبر المدن الجديدة من التاج الأول، التي برمجها المشروع الجزائري للإنجاز في الجزائر العاصمة و ضواحيها ، و ذلك بهدف تخفيف الضغط السكاني المتزايد على هذه المناطق ، وكذا العمل على اعادة و ضبط التوازن الاقليمي بهذه المنطقة هذا ما يجعل من

¹ - كريمة كتاف ، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 02-08 ، مرجع سابق ، ص 45 .

² - بودقة فوزي ، جوانب عن تجربة المدن الجديدة في العالم العربي ، ملتقى وطني تحت عنوان المدينة الجديدة لماذا ، مرجع سابق ، ص 24.

هذا النوع من المدن أداة للتنظيم و إزالة الضغط و الاكتظاظ بالعاصمة و ضواحيها ¹.
 هذا و يمكن القول ان انشاء المدن الجديدة بمنطقة الجزائر العاصمة و ضواحيها ،
 كفيل بضبط التوسع العمراني بهذه المناطق ، كما يعمل على هيكلة و تنظيم التوسع
 العمراني بها ، و ذلك من خلال العمل على انشاء تجمعات عمرانية عبارة عن اقطاب ذات
 طابع ثانوي قادر على دعم التنمية المستدامة بشكل عام و التنمية العمرانية بشكل خاص، ما
 ينتج عنه بالتبعية حماية الأراضي الفلاحية، و المناطق الغابية ، و كذا الفضاءات الطبيعية
 ذات القيمة التنموية ، وقد اقترح المشرع الجزائري خمسة مدن جديدة كما سبق و ان ذكرنا و
 ذلك للوصول الى الاهداف و الغايات المرجوة من اشاء المدن الجديدة ، و هو ما نتناوله في
 الناقط التالية :

أولاً: المدينة الجديدة سيدي عبد الله.

و تعتبر المدينة الجديدة سيدي عبد الله او كما تسمى أيضا المعالمة ، من المدن التي
 قرر المشرع انجازها في منطقة الجزائر العاصمة ، هذا و تقع المدينة الجديدة سيدي عبد الله
 على بعد 30 كيلومترا غرب من العاصمة ، و مساحتها تقدر بحوالي 7000 الاف هكتار، و
 قد وردت تسميتها بالمادة الاولى من المرسوم التنفيذي الخاص بإنشائها و هو المرسوم
 التنفيذي 275.04، المتضمن إنشاء المدينة الجديدة سيدي عبد الله، الصادر في 05 سبتمبر
 2004، و من المعلوم انها تلعب دورا كبيرا في إعادة توزيع المجال العمراني في اقليم
 الجزائر العاصمة و ضواحيها ².

و قد نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-233، ³المتضمن التصريح
 بالمنفعة العمومية للعملية الخاصة بإنجاز المنشآت و التجهيزات و الهياكل التابعة للمدينة
 الجديدة سيدي عبد الله، على ما يلي (تقدر المساحة الإجمالية للأماكن العقارية و/أو

¹ - مشري عبد الرؤوف ، تسيير المدن الجديدة بين نص التشريع وواقع التطبيق، مجلة البدر، جامعة بشار، الجزائر، مجلد
 12، عدد 03، 2018، 584.

² - كريمة كتاف ، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 02-08 ، مرجع سابق ، ص 52.

³ - لتفصيل اكثر في هذا الموضوع راجع رقم : 06-233 الصادر بتاريخ 04-07-2006 المتضمن التصريح بالمنفعة
 العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز بعض منشآت و تجهيزات و هياكل المدينة الجديدة سيدي عبد الله ج ر ج ، العدد 45 ،
 2006 .

الحقوق العينية العقارية، المستعملة لإنجاز بعض منشآت، وتجهيزات، وهياكل المدينة الجديدة سيدي عبد الله ب 1800 هكتار، تقع في ولاية الجزائر، وتوزع على إقليم بلديات المعالمة، والرحمانية، وزرالدة، والدويرة).

و تعتبر هذه المساحة المقررة لإنجاز المدينة الجديدة سيدي عبد الله تقريبة و ليست نهائية لذلك قام المشرع الجزائري بعد ذلك بإصدار المرسوم آخر وهو المرسوم التنفيذي رقم 249-08 المعدل والمتمم للمرسوم 233-06 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز بعض منشآت وتجهيزات وهياكل المدينة الجديدة سيدي عبد الله السالف الذكر ، هذا الاخير الذي غير من المساحة الاجمالية الخاصة بإنشاء المدينة الجديدة سيدي عبد الله، اين نص في مادته 02 أن المساحة الإجمالية لأنشائها تقدر بحوالي 2600 هكتار، وتقع هذه المساحة ضمن إقليم ولاية الجزائر - العاصمة - ، و انها توزع على إقليم البلديات المتاخمة لولاية العاصمة و منها بلدية المعالمة، و بلدية الرحمانية، و بلدية زرالدة، و الدويرة، والسويدانية¹.

و من اهم المهام المرجوة من انشاء المدينة الجديدة سيدي عبد الله، هي توفير البرامج ذات التكنولوجيا المتقدمة ، و كذا توفير التكوين والبحث العلمي ، بالإضافة الى المهام المنوطة بها حسب المرسوم التنفيذي الخاص بإنشائها و الذي سبق و ان ذكرناه²، و عليه يمكن ان نقول ان المدينة الجديدة سيدي عبد الله تم انجازها لتقوم بتوفير بعدة وظائف منها :
تبديل الوظائف المتروبولية للجزائر العاصمة و ضواحيها ، و كذا العمل على تطوير الاقطاب العلمية و التكنولوجية و كذا ترقية الفضاءات الجامعة و المخابر العلمية ومراكز للبحث ، بالإضافة الى توفير اطار معيشي يستجيب الى متطلبات جودة الحياة ، و على هذا الاساس برمجت بها 50.000 سكن و 50.000 منصب شغل، كما تضم حوالي 200.000 ساكن ، كما يمكن القول ايضا ان المدينة الجديدة سيدي عبد الله توفر لسكانها قطب للإعلام والاتصال وقطب إداري وقطب صحي، و كذا حظيرة عمرانية.

¹ - كريمة كتاف ، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 02-08 ، مرجع سابق ن ص 53.

² - راجع احكام المرسوم التنفيذي رقم 04-275 المتضمن انشاء المدينة الجديدة سيدي عبد الله، المؤرخ في 05-12-2004.

ثانياً: المدينة الجديدة بوعينان.

لقد تم النص على المدينة الجديدة بوعينان بموجب المرسوم التنفيذي رقم : 04-96 الصادر في شهر افريل سنة 2004⁽¹⁾، هذا الاخير نص ضمن احكام مادته الأولى على ما يلي : (تنشأ مدينة جديدة تسمى المدينة الجديدة لبوعينان)، و قد حدد المرسوم السالف الذكر موقع هذه المدينة ، اين قرر انها تقع بولاية البليدة و بالضبط في إقليم بلدية بوعينان، وتقدر مساحة المدينة الجديدة بوعينان بحوالي بألفين ومائة وخمسة وسبعين هكتار ، 2175 هكتار ، و قد صدر بعد ذلك مرسومين تنفيذيين خاصين بالمدينة الجديدة بوعينان ، الاول المرسوم التنفيذي رقم 06-231² المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعمليات المتعلقة بإنجاز بعض المنشآت و التجهيزات و الهياكل الخاصة بالمدينة الجديدة بوعينان، هذا الاخير الذي جاء ضمن احكام المادة 02 منه ان المساحة المقررة الانطلاق في انجازها، تقدر ب 350 هكتار ، اما الثاني فهو المرسوم التنفيذي 248.08، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 06-231 السالف الذكر، هذا الاخير الذي تضمن احكام معدلة للمساحة الخاصة البدء في انجازها اين اصبحت مقدرة بحوالي 1000 هكتار ، و من المقرر أن تستوعب هذه المدينة الجديدة قرابة 150.000 ساكن، و 60.000 منصب شغل و 35.000 مسكن، كما يمكن التتويه هنا ان للبيئة أيضا حصتها من هذه المدينة، اين تم برمجة إنشاء المركز الوطني للبيئة والتنمية المستدامة، والمخبر الجهوي للبيئة، و هذا كله في اطار الموازنة بين متطلبات حماية البيئة من جهة و ، و تحقيق التنمية العمرانية المستدامة من جهة اخرى³.

و على اعتبار ان المدينة الجديدة بوعينان تنتمي الى مدن التاج الاول و التاج الثاني، و هي من قبيل المدن الجديدة الايكولوجية التي تستدعي وضع اقطاب عالمية في مجال

¹- راجع احكام المرسوم التنفيذي رقم 04-96 المؤرخ في 04-07-2004 المتضمن انشاء المدينة الجديدة بوعينان ، ج ر ج ، عدد 20 ، 2004.

²- لتفصيل اكثر في هذا الموضوع راجع احكام المرسوم التنفيذي 06-231 ، الصادر بتاريخ 04-07-2006 ، المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعمليات المتعلقة بإنجاز بعض منشآت و تجهيزات و هياكل المدينة الجديدة بوعينان ، ج ر ج ، عدد 45 .

³- كريمة كتاف ، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 02-08 ، مرجع سابق ، ص 54.

البيوتكنولوجي ، و من اهم الوظائف المنوطة بالمدينة الجديدة بوعينان توفير النشاطات الرياضية والترفيهية ، مع توفير اقطاب علمية و تكنولوجية ، و كذا العناية بالمجال الفلاحي و ذلك بوضع تطبيقات ممتازة في الميادين الفلاحية ، و على العموم و على غرار مختلف المدن الجديدة في العالم فان المدينة الجديدة بوعينان مطالبة بتوفير اطار معيشي رفيع يستجيب في كل الاحوال لمتطلبات جودة الحياة التي تعتبر مسعى الدولة الجزائرية في اطار سياسة المدينة و التنمية المستدامة المنتهجة سياسيا و اقتصاديا¹.

يضاف الى ما سبق ذكره انه تم برمجة العديد من المنشأة الاخرى ذات الطابع الخدماتي و الترفيهي ، فقد برمج بها فنادق من نوع أربعة وخمسة نجوم، كما تم برمجة قصر المؤتمرات، أكاديمية رياضية، بالإضافة الى حي أولمبي و مقر فدرالي، واتحادية ولجنة أولمبية، وهذه المنشأة و على فرض انها تمت فعلا فهي خطوة ممتازة و نقلة جبارة في الواقع ، اين تصبح هذه المدينة مقر لكل النشاطات المتعلقة بالرياضة، على اعتبار ان هذا هو الهدف المنشود من سياسة المدن الجديدة، فنقل تركيز المنشآت الهامة و المراكز المتخصصة الى المدن الجديدة هو الكفيل بفك الخناق على العاصمة و خلق نوع من التوازن الاقليمي في ضواحيها و القضاء من جهة اخرى على تمركز الوزارات و المراكز الحيوية بالعاصمة².

هذا بالنسبة لمدن التاج الاول و التي الأصل فيها انها تم انشاؤها بغية فك الخناق عن المناطق الشمالية في مجملها، خاصة المدن الكبرى منها و على وجه الخصوص مدينة الجزائر العاصمة³.

و ترجع هذه السياسة الجديدة في توزيع السكان عبر الاقليم الوطني الى الفوارق بين المناطق الشمالية و المناطق الجنوبية ، و ذلك عبر مر الزمان ، فالنظام الحضري

¹ - مقتطف من مقال صادر عن مديرية البناء و التعمير لولاية عنابة ، تحت عنوان السياسة العمرانية في الجزائر : واقع و افاق ، مجلة مخبر البحث في القانون و العمران و المحيط ، سنة 2000 ، ص 31.

² - كريمة كتاف ، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 02-08 ، مرجع سابق ، ص 55.

³ - لقد اعتمد المشرع الجزائري ضمن سياسة المدن الجديدة انشاء المدن الجديدة من نوع " مدن التاج الاول " ، و المقصود بذلك انها مدن جديدة متاخمة للجزائر العاصمة ، و ملاصقة لحدودها الجغرافية ، و الهدف منها تخفيف الضغط على مدينة الجزائر العاصمة و فك الخناق المضروب عليها نتيجة النمو السكاني المتسارع و الغير منظم.

بالجزائر، يغلب عليه هيمنة المدن الساحلية على المدن الجنوبية، وذلك راجع الى تمركز السكان في المناطق الشمالية من البلاد، خاصة المناطق الساحلية منها، و ذلك لما تتوفر عليه هذه المناطق من ظروف ملائمة للعيش، و بالمقابل صعوبة العيش في المناطق الجنوبية من الاقليم الوطني، لذلك فان التوجه السياسي للجزائر حاليا يرمي و عن طريق سياسة المدن الجديدة الى اعادة الاعتبار للمدن الجنوبية، و استغلال امكانياتها و طاقتها، من اجل استقطاب السكان، ما ينتج عنه تخفيف الضغط عن الشمال و بالمقابل اعادة الاعتبار للجنوب، و لسكان الجنوب للوصول الى نوع من الارتياح في العيش و تحقيق نوع من جودة الحياة¹.

و من مساوئ سياسة التوزيع الحضري سابقا، أي قبل الاخذ بسياسة المدن الجديدة احداث خلا كبيرا على مستوى توزيع السكان عبر الإقليم الوطني، وأدى بالنتيجة الى التمركز الكبير للمدن على الشريط الساحلي للإقليم الوطني، و بالمقابل وجود فراغ رهيب في الاقليم الجنوبي و الداخلي للبلاد، كما ادى الى ضعف استغلال مقومات و طاقات المناطق الجنوبية و الداخلية، التي تزخر بها في المجال الحضري و العمراني².

فبسبب ما تتوفر عليه الأقاليم الشمالية و الوسطى من مؤهلات و طاقات مادية و بشرية، ارتكزت السياسة التنموية على الأقاليم الساحلية، و تبعا لذلك قامت بإنشاء المجمعات السكنية و الحضرية الجديدة بجانب المصانع، و ذلك لتكون بمثابة نوع من الاحياء العمالية، و نتج عن ذلك تحول المدن الجزائرية، من مدن متوازنة سهلة التسيير و التحكم، إلى مدن ضخمة صعبة التسيير و التنظيم، هذا ما دفع الدولة الى انتهاج ساسة المدن الجديدة كألية جديدة يعول عليها في اعادة ضبط توزيع السكان عبر الاقليم الوطني، كما ترمي الى ايجاد و خلق توازن اقليمي بين مختلف مناطق الوطن شمالا و جنوبا دون المفاضلة بين منطقة و اخرى³.

1- عبد الله فرحي، اثر النمو الحضري على استدامة المدينة و محيطها العمراني، مدينة باتنة نموذجا، مجلة المدينة العربية، عدد 137، فيفري عام 2008، ص 81.

2- كريمة كتاف، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 02-08، مرجع سابق، ص 56.

3- مدني شايب الدراع، واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة، مينة بسكرة نموذجا، رسالة دكتوراه في علم الاجتماع الحضري، تخصص بيئة، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012 - 2013، ص 42.

و بسبب التوزيع غير العادل للسكان عبر الاقليم الوطني ، اصبحت الولايات او المدن الشمالية غير قادرة على استيعاب النمو السكاني المتزايد بشكل كبير ، كما انها اصبحت غير قادرة على التحكم التوسع العمراني و ضبط توزيع السكان ضمن التجمعات الحضرية ، و بالمقابل نجد ان معظم مساحة الاقليم الوطني غير مستغلة كما يجب ، و تعاني من الفراغ و قلة انتشار السكان بها ، ما ادى ايضا الى عدم الارتياح لسكانها ، لعدم توافر ضروريات الحياة ، مقارنة بما هو متوافر بالولايات الساحلية و الشمالية على العموم.

كما ان مشكلة الهجرة الريفية خلقت هي الاخرى اشكالات كبيرة في توزيع السكان عبر المدن ، وهذا أفرز العديد من المشكلات في المناطق الحضرية مثل كثرة الضغط على السكنات القائمة و المشغولة، و كذا ظهور التجمعات السكنية العشوائية، بالإضافة الى انتشار مساكن الغير لائقة و القصديرية¹، التي تشوه منظر المدينة و تؤثر بشكل او باخر على نمط التوسع العمراني الذي تعمل الدولة جاهدة على ترقية و تطويره للاستجابة الى متطلبات الحفاظ على البيئة و تحقيق تميمتها المستدامة.

مما سبق ذكره يمكن القول انه يستوجب كبح و فرملة التوسع العمراني العشوائي، و الوقوف في وجه التعمير المستمر و المتسارع و الغير منظم لمناطق الشمالية ، و يمكن القول ان كبح التوسع العمراني الفوضوي و جب ان يشمل على وجه الخصوص التجمعات السكنية الساحلية ، على اعتبار انها الاكثر انتشارا و الاكثر تضررا ، و ذلك نظرا لأهمية الساحل و ما يتوافر عليه من ثروات و موارد السطحية منها والباطنية في المجالين الإقتصادي والسياحي، و على اعتبار أنه بوابة المبادلات التجارية و ان عدم استغلاله بعقلانية واستغلال منظم و متحكم فيه سيؤدي حتما إلى الحاق الأضرار به والتأثير على مكوناته البيئية .

و قد تدخل المشرع الجزائري من اجل توفير الحماية للساحل من الاعتداءات المتكررة الواقعة عليه ، و على مكوناته البيئية ، و ذلك بإصدار القانون رقم : 02-02 المتعلق بحماية الساحل و تثمينه² والذي تضمن تعريفا للساحل بجميع مكوناته و مشتملاته، كما

¹- كريمة كتاف، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 02-08، مرجع سابق، ص 85.

²- راجع احكام القانون رقم 02-02 المؤرخ في 05-02-2002، المتعلق بحماية الساحل و تثمينه ، مرجع سابق.

تضمن الاليات الكفيلة بالمحافظة على الساحل وحماية مكوناته، كما ارسى من خلال هذا القانون فكرة الردع و الزجر ، و ذلك عندما سن احكام جزائية صارمة ضد المخالفين لأحكام قانون التعمير و كذا قانون حماية الساحل و تثمينه في هذه المناطق .

و الملاحظ و من خلال هذا القانون ان المشرع الجزائري اقر حماية خاصة للمناطق الساحلية ، و ذلك بهدف حمايتها و الحفاظ عليها ، فقد اعتبرها مناطق ذات طابع ايكولوجي ضمن وثائق تهيئة الساحل ، و انها مساحات مصنفة تخضع لحماية خاصة و تسيير خاص ، فقد افردها بحماية خاصة و منع البناء عليها ، كما وضع لها جزاءات ردية لكل من اعتدى على هذه المناطق¹ .

و كما سبق فانه و من اجل تخفيف الضغط الذي تعاني منه المناطق الشمالية ، و خاصة المناطق الساحلية جراء التوسع العمراني الفوضوي ، و كذا الزحف الريفي الى المناطق الساحلية ، يستوجب متابعة ودراسة قانونية تهدف في الاساس حماية المناطق الساحلية ، و كذا توجيه التوسع العمراني الى المناطق الداخلية و الجنوبية ، مراعاة في ذلك الحفاظ على الاراضي ذات الطابع الفلاحي ، حفاظا على التنمية المستدامة ، و ذلك بتوجيه التعمير الى المناطق المرتفعة و كذا الاراضي قليلة الانتاج او تلك المعتبرة اراضي قاحلة ، و كل هذا من اجل تفعيل سياسة ترشيد استغلال الاطر الحضرية و العمرانية ، تماشيا مع مبادى حماية البيئة و تحقيق التنمية المستدامة² .

و الملاحظ ان التوسع العمراني المتنامي و الغير منظم نجم عنه نسيج عمراني متهاك و ضعيف و غير قادر على مواكبة التطور الحضري ، فنتيجة لهذا التوسع العمراني العشوائي ظهرت احياء مهمشة تفتقر الى ادنى ضروريات الحياة من مراكز للصحة و الراحة و كذا مراكز الترفيه ، الى غير ذلك من متطلبات الحياة اليومية التي تضمن الحد الادنى من العيش الكريم للإنسان³ .

¹ - لتفصيل اكثر في هذا الموضوع راجع احكام القانون رقم 02-02 المؤرخ في 05-02-2002، المتعلق بحماية و تثمينه ، مرجع سابق .

² - راجع احكام القانون 02-10 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، ص 60 و ما بعدها .

³ - كريمة كتاف ، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 02-08 ، مرجع سابق ، ص 57.

و مما سبق يمكن الوصول الى نتيجة حتمية انه يجب على المدينة بصفة عامة و التجمعات الحضرية بصفة خاصة استعادة وظائفها ، و العمل على توفير الشروط الاساسية اللازمة لإنشاء مدن ذات طبيعة مستدامة ، تتوفر فيها مكونات المدينة الحضرية ، التي تستجيب في كل الاحوال الى متطلبات المواطن اليومية ، التي تضمن له العيش بكرامة في كنف مدينة متكاملة ، تحتوي على المرافق العمومية و الادارات التي يقضي فيها المواطن حاجياته الادارية ، كما تتوفر على مراكز الراحة و الترفيه ، و المراكز التعليمية و الدينية ، تجعل من المواطن الذي يسكنها في منأى عن البحث عن حاجياته اليومية بالاتجاه الى مدن اخرى¹ .

خلاصة القول يمكن القول ان سياسة المدن الجديدة بصفة عامة تعتبر الالية الاكثر نجاعة ، و الكفيلة بتنظيم و تأطير المجال الحضري ، فهي القادرة على القضاء على ظاهرة التوسع العمراني العشوائي المتسارع و الغير منظم ، كما يمكنها و عن طريق الاليات المنوطة بها قانونا ، الحد من ظاهرة التجمعات السكنية و الحضرية المنتشرة في المناطق الشمالية للبلاد ، و على وجه الخصوص في المدن الكبرى و المناطق الساحلية ، و ان الوصول الى الهدف المنشود من هذه السياسة يتحقق بالعمل الجاد و المؤطر علميا ، و ذلك بتوجيه التجمعات الحضرية الى المناطق المرتفعة و الداخلية من البلاد ، دون المساس بالأراضي ذات الطابع الفلاحي ، و تعزيز الحفاظ عليها تماشيا و مبادئ التنمية المستدامة² .

وبخصوص حماية البيئة في الاوساط الحضرية فقد لوحظ تدهور كبير في النظام البيئي أو النظام الايكولوجي، و ذلك ناتج عن التلوث الصناعي نتيجة الاشعاعات الصناعية ، بالإضافة الى التلوث والحضري الناتج عن التصريف غير المنظم للفضلات السائلة، و النفايات الصلبة ذات الطبيعة الصناعية و الحضرية بطرق عشوائية و بدائية في غياب تام للطرق المعالجة الحديثة للنفايات ، و قد انعكس كل هذا المحيط العمراني فشكل نقطة سوداء بخصوص تلوث الشواطئ، و المناطق الطبيعية ذات القيمة ، والمجاري المائية السطحية

¹ - محمد كريدح ، ازمة تدبير المجال الحضري بالمدن الكبرى بالمغرب ، مدينة فاس نموذج مقارنة ، اطروحة دكتوراه ، جامعة محمد الخامس ، سنة 2009 - 2010 ، ص 44 .

² - كريمة كتاف، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 08/02، مرجع سابق، ص 120.

منها والباطنية، و كذا البيئة الحضرية البيئة بصفة عامة و بجميع عناصرها¹.

و المتمعن في سياسة المدن الجديدة في ما يسمى بمدن التاج الأول ، يرى أن توزيع المدن الجديدة في ضواحي الجزائر العاصمة، جاء بنوع من التنظيم و التأطير ، الذي بإمكانه احداث التغيير المنشود ، و المتمثل خاصة في تخفيف الضغط على الجزائر العاصمة و فك الخناق عليها، و ذلك عن طريق نقل السكان و الاعباء المتعلقة بهم الى المدن الجديدة المتاخمة لمدينة الجزائر العاصمة ، و هذا النموذج من المدن الجديدة الذي اخذت به الجزائر بالنسبة لمدن التاج الاول ، مستوحى من النموذج الذي انتهجته فرنسا في توزيع السكان في ضواحي باريس، الذي كانت تهدف من خلاله الى منع التركز العمراني في هذه الضاحية من جهة، ولتحقيق توازن في توزيع السكان في اقليمها².

الفرع الثاني: المدن الجديدة لإعادة التوازن الإقليمي.

تعتبر المدن الجديدة لإعادة التوازن الإقليمي، او كما تسمى ايضا مدن التاج الثاني ، هذه المدن التي قرر المشرع انجازها في المناطق المرتفعة و مناطق الهضاب العليا، و قد لجا اليها المشرع الجزائري قصد استغلال المناطق الداخلية للبلد و كذا المرتفعات التي تزخر بإمكانيات هائلة ذات طابع اقتصادي ، ناهيك على ان طابعها الجغرافي يسمح بإنشاء تجمعات حضرية ذات قيمة نفعية كبيرة ، سواء بالنسبة للسكان او بالنسبة لدولة في جد ذاتها او بالنسبة للبيئة ، فالاستغلال الامثل لهذه المناطق يسمح بما لا يدع مجال لبشك بإعادة توزيع السكان توزيعا عادلا و منظما عبر كل اقليم الدولة ، كما انه يسهل عملية توزيع الموارد الطبيعية بعقلانية ، كما يمكن الدولة من توزيع النشاطات الاقتصادية حسب الكثافة السكانية و التجمعات الحضرية³.

و تعتبر سياسة المدن الجديدة من التاج الثاني الجسر الحقيقي لنقل التطور الحضري و العمراني من المناطق الساحلية و الشمالية الى المناطق الداخلية ، كما يقع على عاتقها

¹ - حسين عبد الحميد رشوان، البيئة والمجتمع، المكتب الجامعي الحديث، الاسكندرية، مصر، 2006، ص 24.

² - كريمة كتاف ، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 02-08 ، مرجع سابق ، ص 58 .

³ - بوعافية عبد الرزاق، علقمة جمال، التشريع العمراني ودوره في اعادة التوازن الاقليمي - دراسة حالة ولاية بسكرة-، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 06، 2018، ص 187.

العمل على استقطاب السكان اليها ، و كذا جلب النشاطات ذات الطابع الاقتصادي ، و على هذا الاساس و اذا ما تضافرت الجهود و العمل الجاد و المنظم ، فان مناطق الهضاب العليا و المرتفعات الداخلية يمكن ان تشكل اقطاب سكني ذات طابع عمراني متطور و بامتياز¹ ، كما انه بإمكانها ان تصبح اقطاب اقتصادية خلاقه للثروة و لمناصب العمل ، كما يمكنها ايضا ان تساهم بشكل فعال في اعادة توزيع السكان توزيعا عادلا عبر كامل الاقليم الوطني.

و على هذا الاساس و اعتبارا لما سبق ذكره و بهدف تحقيق الغايات المنشودة من وضع سياسة المدن الجديدة بغرض اعادة التوازن الاقليمي ، فانه تم النص على مجموعة من المدن في التاج الثاني ، منها المدينة الجديدة بوغزول ، و المدينة الجديدة مولاي سيليسن، و المدينة الجديدة إمدغاسن.

أولاً: المدينة الجديدة بوغزول.

تقع المدينة الجديدة بوغزول بين ولايتي المدية و الجلفة و ذلك حسب ما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 97.04، المتضمن إنشاء المدينة الجديدة بوغزول المؤرخ في 01 أبريل 2004⁽²⁾، و تعتبر من المدن الجديدة الأكثر فعالية في اعادة توزيع السكان عبر الاقليم الوطني ، و هي اقدم مدينة جديدة تم اقتراحها سنة 1986 ، الا ان تجسيدها تأخر كثيرا لظروف اما اقتصادية و اما سياسية ، تتربع المدينة الجديدة بوغزول على مساحة حوالي 4650 هكتار ، و حسب ما جاء في البرنامج العام للمدينة فإنها تضم حوالي 400.000 نسمة ، و قد صدر المرسوم التنفيذي الخاص بإنشائها عام 2004.

و قد تم التخطيط لإنجاز المدينة الجديدة بوغزول بنوع من الجدية ، و التخطيط العلمي المتكامل ، فقد تم التخطيط لإنجاز ضمن هذه المدينة معظم المرافق العمومية و الخاصة

¹ - و هنا تجدر الإشارة الى ان سياسة الدولة في مجال إعادة تأطير و ضبط المجال العمراني الحضري ، تبنت سياسة المدن الجديدة ، هذه الأخيرة التي انيط بها مهمة استقطاب السكان اليها و كذا استقطاب الأنشطة الاقتصادية ، من اجل الوصول الى مدن جديدة حضارية ، ترقى الى تطلعات المواطن في الوصول الى المعنى الحقيقي لجودة الحياة .

² - انظر احكام المرسوم التنفيذي رقم 97.04، المؤرخ في 01 أبريل 2004 المتضمن إنشاء المدينة الجديدة بوغزول ، ج ر ج ، عدد 20 ، عام 2004 .

التي يحتاجها المواطن في قضاء حاجيته اليومية ، و كذا انجاز مطار دولي بها ، بالإضافة الى المراكز الترفيهية و المساحات الخضراء ، و كذا المراكز الصحية ، و هذا استجابة لما تضمنه من المرسوم التنفيذي¹ رقم 06-232 في المادتين 02 و 03 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز بعض المنشآت والتجهيزات والهياكل الخاصة بالمدينة الجديدة بوغزول.

و قد وقع على عاتق المدينة الجديدة بوغزول مجموعة من المهام والوظائف الرئيسية التي يستوجب عليها تحقيقها ضمن برامج انجازها، و المتمثلة على وجه الخصوص في توفير التكنولوجيات الحديثة و المستدامة، و ترقية البحث العلمي و تطويره، بالإضافة الى المهام المنوطة بها كمدينة و التي يفترض ان توفرها لسكانها ، كما ان المدينة الجديدة بوغزول ، منوط بها المساهمة بشكل فعال في اعادة الهيكلة و اعادة التوزيع المتجانس للسكان عبر الاقليم الوطني ، كما تعمل على استقطاب النشاطات الاقتصادية ذات المنفعة العامة².

و تبعا لما سبق يمكن القول ان المدينة الجديدة بوغزول تعمل على تعزيز وظائف مناطق المرتفعات، و المناطق الداخلية ، كما انها تخفف الثقل على الجزائر العاصمة على جميع الاصعدة الاقتصادية و الخدماتية و حتى السياحية ، كما أنها تعمل على تقديم خدمات نوعية ترقى الى التحقيق الفعلي لجودة الحياة التي يسعى اليها كل انسان ، ضمن متطلبات بيئية سليمة ، و و بذلك يمكن ان تكون مدينة نموذجية في تطوير تحقيق التنمية المستدامة بشكل عام ، و التنمية المستدامة في الاوساط الحضرية و العمرانية .

ثانيا: المدينة الجديدة إمدغاسن.

من المفترض ان المدينة الجديدة إمدغاسن تقع اقليما بولاية باتنة، هذه الاخيرة التي تنتمي إلى الهضاب العليا ، كما انها من المناطق الداخلية للبلاد ، و قد تم النص على هذه

¹ - لأكثر تفصيل في هذا الموضوع راجع احكام المرسوم التنفيذي رقم : 06-232 الصادر بتاريخ 04-07-2006 ،

المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز بعض منشآت و تجهيزات و هياكل المدينة الجديدة بوغزول ، ج ر ج ، عدد 45 ، عام 2006 .

² - كريمة كتاف ، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 02-08 ، مرجع سابق ، ص 59.

الاخيرة ضمن القرار السياسي القاضي بإنشاء 17 مدينة جديدة ، وفقا لاحكام القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽¹⁾ ، و قد تم التنصيص على ان المدينة الجديدة إمدغاسن بمساحة اجمالية قدرها 500 هكتار، كما تم النص على انها تضم 10.000 مسكن، و ان طاقة الاستيعاب الخاصة بها يمكن ان تصل الى حوالي 50.000 نسمة كمرحلة اولى ، على أن يتم توسعها في المستقبل حسب متطلبات الحياة اليومية للافراد ، و كذا حسب الحاجة لتوسعة الانشطة الاقتصادية و الصناعية و التجارية⁽²⁾.

و قد يطرح التساؤل حول اختيار ولاية باتنة لاحتضان المدينة الجديدة امدغاسن ، و ما هو سبب وقع الاختيار على هذه الاخيرة ، الجواب هو ان ولاية باتنة من ضمن الولايات الداخلية التابعة للهضاب العليا من الجهة الشرقية ، و هي انسب ولاية لاحتضان المدينة الجديدة ، و ذلك نظرا للموقع الاستراتيجي للولاية من جهة ، و لما تحتويه من موارد طبيعية و بشرية تساعد في كل الاحوال على انشاء تجمعات حضرية متطورة ، و كذا مدن جديدة تستجيب لمتطلبات العصر ، و توفر لساكنيها معظم متطلبات الحيات اليومية ، عملا على ترقية الحياة و تحقيق جودتها ، كما ان موقعها الاستراتيجي بصفتها من مناطق الهضاب العليا جعل من السياسة الجديدة تتجه الى انشاء مدينة جديدة بها بغرض إعادة التوازن لتوزيع السكان عبر الاقليم الوطني⁽³⁾.

الا ان الملاحظ ان المدينة الجديدة امدغاسن ، الى حد الان لم ترى النور و لم يتم الانطلاق في اشغال انجازها ، و ان مشروع انجازها توقف عند الدراسة الاولية التي تم اعدادها ميدانيا من اجل الشروع في الانجاز، و عليه املنا ان يرى هذا المشروع النور في المستقبل القريب ، و بذلك تكون المدينة الجديدة بوغزول في الهضاب العليا الوسطى هي المشروع الأكثر تقدما من حيث عملية الانجاز ، و هدفها استقطاب الفضاء المركزي للهضاب العليا الوسطى ، و كذا العمل على إعادة التوازن لتوزيع السكان و الانشطة الاقتصادية و المشاريع بمنطقة الهضاب العليا .

¹ - راجع في هذا الخصوص القانون رقم : 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

² - كريمة كتاف، مفهوم المدينة الجديدة من خلال القانون 02-08، مرجع سابق، ص 66.

³ - درديري دالية حسين، المدن الجديدة والتنمية العمرانية في مصر، كتاب الاهرام الاقتصادي، العدد 179، القاهرة، مصر، دون سنة نشر، ص 52.

و قد اتجهت ارادة الدولة ضمن سياسة المدن الجديدة الى انشاء المدن الجديدة في منطقة الهضاب العليا اما الشرقية او الوسطى او الغربية ، نتيجة العديد من الاسباب منها تنوع ظروفها المادية والطبيعية ، و كذا وجود مساحات ذات طبيعة زراعية كبيرة ، بالاضافة الى احتوائها على المناطق الرعوية و الاراضي الشبه صحراوية المتضررة من التصحر الجفاف ، كما تتميز هذه المناطق بهشاشة منظومتها البيئية، و كذا تدني مستوى نموها الاجتماعي، والاقتصادي ، و نظرا للإمكانيات الطبيعية و الاقتصادية و البشرية التي تتوفر عليها هذه المناطق فانها تشكل بذلك بيئة حيوية و ذات مستوى عالي لنجاح التوسع الحضري و العمراني ، و هي الانسب لاستقطاب السكان بغرض اعادة المتوازن في توزيع السكان و الانشطة عبر الاقليم الوطني⁽¹⁾ ، ذلك ان العمل على تنمية و ترقية منطقة الهضاب العليا (الشرقية ، الوسطى ، الغربية) يؤدي بما لا يدع مجال للشك الى التقليل نزوح السكان منها الى المدن الشمالية و الساحلية على وجه الخصوص ، كما يسمح ايضا بالموازنة بين مختلف مناطق الوطن من حيث التوزيع السكاني ، و كذا توزيع الانشطة الاقتصادية و التجارية².

و خلاصة القول ان سياسة المدن الجديدة و ان كانت ذات فعالية عالية في اعادة التوازن الاقليمي للوطن من حيث توزيع السكان و النشاطات الاقتصادية ، الا انه كان على الدولة ان تطلق سياسة عامة للأشغال الكبرى، التي تمكننا من اعادة هيكلة الدعامات الحضرية لإقليم ، هذه الاخيرة التي يتم اعادة فتحها من جديد لاستقبال سكان جدد و كذا مشاريع اقتصادية و تجارية و صناعية جديدة ، كما تعمل على بعث الأنشطة الفعالة التي تدعم التنمية الاقتصادية والاجتماعية، كما يجب بالإضافة الى ذلك العمل على خلق القواعد الإنتاجية و المؤسسات الصناعية في مناطق الهضاب العليا، و ذلك قصد دعمها اقتصاديا و اجتماعيا⁽³⁾ ، كما يجب العمل على اتخاذ سياسة فعالة و كفيلة بضمان استقرار السكان

¹ - كريمة كتاف، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 02-08، مرجع سابق، ص 68.

² - حسينة غواس ، الآليات القانونية لتسيير العمران ، رسالة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، سنة 2012 ، ص 53 .

³ - الضبع عبد الرؤوف، علم الاجتماع الحضري " قضايا واشكاليات:، دار الوفاء للنشر والتوزيع، مصر، دون سنة نشر، ص 148.

في هذه المناطق و تثبيت إقامتهم فيها، ذلك ان عدم ضمان استقرارهم يؤدي حتما الى انتشار ظاهرة التجمعات الحضرية الفوضوية و ذلك نتيجة الزيادة من حدة النزوح الريفي نحو المدن الشمالية ، و الساحلية منها على وجه الخصوص ، و الى هنا يمكن القول ان اتساع هذه المدن قد تسبب في المساس بالأراضي الزراعية الأكثر خصوبة ، و بذلك مساس بحق الاجيال القادمة في الانتفاع من هذه الاراضي ضمن مفهوم التنمية المستدامة ، و على هذا الاساس كان لزاما على الدولة انتهاج سياسة إعادة توزيع السكان و النشاطات الاقتصادية في مناطق الهضاب العليا، حتى تتمكن من إعادة توازن الاطر الحضرية الوطنية و كذا ضبط توزيع السكان والنشاطات الاقتصادية علي مجمل الاقليم الوطني¹.

الفرع الثالث: المدن الجديدة للتنمية المستدامة.

لقد اقر المشرع الجزائري ضمن سياسة المدن الجديدة التي يرمي من خلالها الى اعادة التوازن في توزيع السكان و الانشطة الاقتصادية عبر كامل الاقليم الوطني، ما يسمى بالمدن الجديدة المستدامة ، و التي اعتبرها مدن جديدة من التاج الثالث ، هذه الاخيرة التي خص بها الجنوب الجزائري ، الذي يمتار بشساعة مساحته ، و بتوافره على الثروات الطبيعية بها فيها تلتن المنجمية ، و قد قرر المشرع انجاز المدن الجديدة المستدامة في الاقليم الصحراوي للبلاد نظرا للمشاكل التي يعاني منها من ناحية توزيع السكان فيها و كذا ندرة النشاطات الاقتصادية بهذه المنطقة ، و حتى الموجودة منها فهي موزعة توزيع غير منسجم ، لذلك فان المشرع الجزائري عمل هذه الخطوة خصيصا لتثمين الثروات الطبيعية بهذه المنطقة ، و من اجل اعادة توزيع السكان بالمنطقة توزيعا منسجما ، هذت ناهيك عن الهدف الرئيسي و هو العمل على ايستقطاب السكان الى هذه المنطقة، و ذلك بغرض تحقيق توازن جهوي على المستوى الوطني ، كما تهدف سياسة المجن الجديدة المستدامة الى الحفاظ على البيئى و ذلك بترشيد استخدام الطاقات الباطنية و تشجيع استعمال الطاقات البديلة ، التي تعتبر صديقة للبيئة ، كل ذلك من اجل الحفاظ على التغيرات المناخية في

¹ - زرولوية محمد صالح، ملامح التنظيم الإقليمي في الجزائر، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2000، ص

البيئة الصحراوية⁽¹⁾.

هذا وقد عمدت سياسة المدن الجديدة المستدامة على تشجيع استغلال الطاقات البديلة و الطاقات المتجددة ، و كذا التركيز على التكنولوجيات الحديثة للوصول الى المدن الخضراء او ما يعرف بمدن الغد ، و هي المدن التي يكون العيش فيها معتمدا على تكنولوجيا الاعلام و الاتصال ، فتكون اكثر حفاظا على البيئة بجميع عناصرها .

و ما يمكن ملاحظته هنا ان السياسة العامة للدولة ، و عن طريق سياسة المدن الجديدة المستدامة ترمي الى خلق البدائل للثروات الباطنية ، التي تعتبر هي عصب الحياة في منطقة الصحراء ، و على اعتبار ان هذه الاخيرة آيلة للزوال كونها ثروات ناضبة ، فان نضوب هذه الثروات قد يؤدي الى مشكلة كبيرة ، لا تتعلق فقط بامتناع السكان الى التوجه الى هذه المناطق ، بل حتى سكانها الاصليين سيفكرون لا محالة في الانتقال الى الولايات الشمالية ، و هذا لا يخدم اهداف الدولة التي ترمي اليها من خلال سياسة المدن الجديدة ، و على هذا الاساس و تحسبا لنفاذ المخزون الطاقوي بولايات الجنوب ، الذي هو حتمية طبيعية لا مناص منها ، فانه وجب على الدولة العمل على مضاعفة الجهود من اجل تنويع الاقتصاد الوطني و كذا ترقية الطاقات المتجددة و التشجيع على استخدامها.

و سعيا منها في تحقيق مسعاها ، عمدت الجزائر الى استحداث مدن جديدة للتنمية المستدامة في الجنوب الجزائري ، و ذلك بهدف تنويع الاقتصاد الوطني و خلق الثروة ، و ترقية الطاقات البديلة و المتجددة و التشجيع على استخدامها ، بالإضافة الى اعادة التوازن لتوزيع السكان عبر الاقليم الوطني ، و كذا دعم النظام الحضري و هذه المدن هي حاسي مسعودو المنيعه و مثيلي و هو ما نتناوله في النقاط التالية:

أولا: المدينة الجديدة بالمنيعه.

لقد اقر المشرع اقامة المدينة الجديدة بالمنيعه على إقليم بلدية المنيعه بولاية غرداية ، و قد تم وضع المدينة الجديدة للمنيعه، عملا على استكمال مجموعة من المدن الكبرى، التي

¹ - عوفي مصطفى، رواجي سناء، المدن الجديدة حلم الامس وازمة المستقبل، مجلة الباحث في العلوم الاجتماعية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، العدد 05، 2019، ص 72.

يساهم في تطور كبير على مستوى المرافق و الإدارات العمومية، والخدماتية، و كذا العمل على توفير فرص و مناصب العمل بالمنطقة ، و ذلك بهدف استقطاب السكان الى هذه المناطق⁽¹⁾ ، و تتربع المدينة الجديدة متليلى على مساحة 600 هكتارا، هذه المساحة منها 350 هكتار تعتبر منطقة تعمير وتهيئة المدينة الجديدة عبر محيط التعمير وتهيئة للمدينة الجديدة، و منها 100 هكتار يعتبر محيط للتوسع المستقبلي، و منها 150 هكتار وضع كمحيط لحماية المدينة الجديدة من الظواهر الطبيعية و غيرها.

هذا و يمكن القول ان المدينة الجديدة بمتليلى برمجت بطاقة استعاب تقارب 30.000 نسمة من السكان ، كما انها صممت لتحتوي او تضم ادراة و مرافق عمومية ، و مراكز للخدمات ، و مراكز تعليمية و جامعية و اماكن للرياضة و الترفيه .

و قد اناط المشرع الجزائري المدينة الجديدة بمتليلى بالعديد من المهام منها ترقية النشاطات السياحية بالمنطقة ، و خاصة تفعيل و تطوير السياحة البيئية ، كما انيط بها مهمة اعادة الاعتبار لاقتصاد الواحات ، ترقية النباتات ، ناهيك عن الاهداف الرئيسية المنوطة بها و هي ترقية و تشجيع استخدام الطاقات المتجددة و كذا الطاقات البديلة ، و العمل على ترقية الانشطة الاقتصادية بهدف خلق مناصب العمل الشيء الذي ينتج عنه استقطاب السكان لهذه المناطق وهي المحاور الرئيسية للتنمية المستدامة في مناطق الجنوب

2.

ثانيا: المدينة الجديدة بحاسي مسعود.

و دائما في اطار سياسة المدن الجديدة المستدامة التي اعتمدها المشرع الجزائري لدعم الجنوب الجزائري ، فقد اقر هذا الاخير انشاء مدينة جديدة بحاسي مسعود، هذه الاخيرة تقع ضمن إقليم بلدية حاسي مسعود التابعة اداريا الى ولاية ورقلة، تتربع المدينة الجديدة بحاسي مسعود على مساحة 4483 هكتارا، منها مساحة 3205 هكتار كمحيط التعمير ، و مساحة 161 هكتار كمحيط للتوسع المستقبلي للمدينة ، بينما خصصت مساحة 313

(1) - كريمة كتاف، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 02-08 ، مرجع سابق، ص 66.

(2) - احسن بن ميسي، مدينة عين الباي البعد الوطني والإمكانيات المحلية، ملتقى وطني تحت عنوان المدينة الجديدة لماذا، مرجع سابق، ص 36 .

هكتارا محيطة بمساحة التعمير كمنطقة حماية للمدينة، في حين خصصت مساحة 965 هكتار كمنطقة نشاط خاصة بالمدينة الجديدة حاسي مسعود⁽¹⁾.

و الجدير بالذكر ان المدينة الجديدة بحاسي مسعود انيطت بها العديد من الوظائف منها ، في ترقية النشاطات الطاقوية، العمل على ترقية الطاقات المتجددة و الطاقات البديلة و التشجيع على استخدامهما ، توفير المرافق الخدماتية و الادارات العمومية تلبية لحاجيات المواطنين والجامعية، كما انه من نشاطاتها توفير المرافق الرياضية و الترفيهية و غيرها من النشاطات الخدماتية.

و الجدير بالذكر ان المدينة الجديدة لحاسي مسعود قد صممت لاستيعاب ما يقارب 36000 الف ساكن ، كما تمت برمجة ما يقارب 80.000 حصة سكنية للحاضر و المستقبل ، كما برمجت فيها مراكز تعليمية و جامعية ، بالإضافة الى مراكز للخدمات و الترفيه ، مراكز للعبادة ، قواعد لإنتاج الطاقات المتجددة خاصة منها الطاقة الشمسية ، و بالإضافة الى ذلك فقد عمدت المدينة الى وضع اليات كفيلة بحماية المدينة من الكوارث الطبيعية⁽²⁾.

ثالثا: المدينة الجديدة بمتليلي.

و في اطار سياسة المدينة دائما ، و على وجه الخصوص سياسة المدن الجديدة ، و على اعتبار ان الصحراء الجزائرية تزخر بثروات اقتصادية و بشرية و مجالية غير محدودة ، الا ان نسبة تمركز السكان فيها ضئيلة جدا مقارنة بما هو موجود في الولايات الشمالية عامة ، و الساحلية على وجه الخصوص ، هذا ما اثر سلبا على التوزيع المنسج للسكان على الاقليم الوطني بشكل عام³.

(1)- راجع المادة 02 من المرسوم التنفيذي 07-321 المتضمن انشاء المدين الجديدة بحاسي مسعود، المؤرخ في 18-09-2006، ج ر، العدد 58، 2006 .

(2)- كريمة كتاف ، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 02-08 ، مرجع سابق، ص 70 .

³ -مصطفى عمر حمادة ، المدن الجديدة ، دراسة في الانثروبولوجيا الحضرية ، دار المعارف الجامعية ، مصر ، 2008 ، ص 22.

و نظرا لما سبق ذكره فقد اتجه المشرع الجزائري و ضمن سياسة المدن الجديدة¹، اقترح المدينة الجديدة بمتليلي، وهي مدينة قريبة من ولاية غرداية، هذه الاخيرة مبرمجة لتخفيف ضغط تمركز التوسع العمراني عن ولاية غرداية في حد ذاتها ، كما انها مبرمجة ايضا لتخفيف الضغط على الولايات الشمالية ، إلا أن هذه المدينة لا تزال قيد الدراسة ، و لم تتطلق بها الاشغال بعد.

هذا و ما تجدر الاشارة اليه أن الجنوب الجزائري يعاني من مشاكل صعبة على الصعيد المادي و الطبيعي، و الاقتصادي ، هذا ما يعيق بشكل خاص الانشطة التجارية، هذا و تواجه التنمية الاقتصادية بهذه المناطق ، ركود و تدهور في اغلبية النشاطات ، الفلاحية و الصناعية و الخدماتية ، ناهيك عن الظروف الاجتماعية المزرية التي يعانيها سكانها ، كالأمية و الفقر و البطالة لعدم توافر مناصب الشغل بها ، بالإضافة الى الاختلالات التي يعاني منها التوازن البيئي بالمنطقة ، و كل هذا راجع الى التوزيع الغير منسجم للنسيج العمراني بمناطق الجنوب بشكل عام⁽²⁾ ، و اعتبارا لما سبق ذكره ، يضحى التوجه الى سياسة المدن الجديدة بهذه المناطق ، بمثابة الالية الفعالة في تسيير هذه المناطق ، و العمل على ترقية الحياة البشرية بها ، بما يتماشى و متطلبات العصر ، التي تقتضي الموازنة بين حماية البيئة و تحقيق التنمية المستدامة بالمجال العمراني لولايات الجنوب عامة³.

و عليه فان سياسة المدن الجديدة في ولايات الجنوب عامة ، و في ولاية غرداية خاصة (المدينة الجديدة بالمنيعه) ، تهدف في الاساس الى فك العزلة من جهة عن المناطق الصحراوية، عن طريق خلق أقطاب اقتصادية تتمركز حولها التنمية المحلية و الجهوية لهذه الولايات هذا من جهة ، اما من جهة ثانية ، فيمكن القول انها تهدف الى العمل على حل المشاكل الاجتماعية و الاقتصادية و العمرانية المطروحة على المستوى المحلي ، لتخفيف الضغط العمراني عن مدينة غرداية بصفة عامة و منطقة واد ميزاب بصفة خاصة ، لما يعرفه من تمركز هائل و غير منظم للسكان .

¹ - بن زيان سعادة ، المبادئ العامة الاساسية لسياسة المدينة في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 254.

⁽²⁾ - كريمة كتاف، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 02-08 مرجع سابق، ص 73.

³ - بن زيان سعادة ، المبادئ العامة الاساسية لسياسة المدينة في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 255.

المطلب الثالث: تسيير المدن الجديدة آلية لحماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة.

لقد عرف نظام تسيير المحيط العمراني في الجزائر في السنوات الأخيرة تطورا ملحوظا ، اين انتهجت الجزائر سياسة المدن الجديدة ن على اعتبار انها من الاليات الفعالة في تسيير العمران الحضري و تطويره ، الا انه من المؤكد ان المدن الجديدة و لا يمكن باي حال من الأحوال ان تحقق الأهداف المنشودة ، اذا لم يكن هناك تسيير فعال و دقيق لهذه المدن¹.

و الدارس لموضوع تسيير المدن الجديدة يرى تباين في طرق و سبل التسيير من دولة الى أخرى ، هناك دول اخذت بالتسيير المركزي ، بينما اخذت أخرى بنمط التسيير المحلي ، في حين ذهبت أنظمة أخرى الى الاخذ بنظام التسيير المرفقي، بينما اخذت أنظمة أخرى بطريقة التسيير عن طريق شخص اعتباري - هيئة تسيير - ، و هنا يثور التساؤل حول النظام الذي انتهجته الدولة الجزائرية في تسيير المدن الجديدة ، و ما ان كان نظاما ناجحا من عدمه.

ان الدارس لموضوع تسيير المدن الجديدة ، سيحث لا محال في النام القانوني في التسيير الذي اخذت به الجزائر ، و كذا تبيان الجهات المنوط بها هذا التسيير ، و هل هناك هيئة مستقلة يمكن لها الاضطلاع قانونا بتسيير المدن الجديدة ، و كذا تبيان فعالية هذا التسيير⁽²⁾.

كما ننوه بهذا الخصوص ان تشريعات و أنظمة العالم لم تتفق على نمط معين لتسيير المدن الجديدة ، فهناك دول لم تحدد الجهة المنوط بها تسيير المدينة الجديدة ، و بذلك تباين طرق التسيير فيها ، حسب الجهة المنوط بها التسيير في كل مرة ، بينما هناك أنظمة حددت ضمن القانون الخاص بإنشاء المدن الجديدة الجهة المنوط بها التسيير و هنا لا يثور أي اشكال او غموض فيما يخص تسيير المدينة الجديدة³.

¹- كريمة كتاف ، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 02-08 ، مرجع سابق ، ص 76.

⁽²⁾- عبد القادر بلطاس ، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر ، مطبعة ليجوند ، برج الكيفان ، الجزائر ، 2007 ، ص 64.

³- محمد فؤاد مدلوب ، المدن الجديدة في الوطن العربي و توزيعها ، مجلة المدينة العربية ، الكويت ، عدد 92 ، 2012 ، ص 32.

و عليه فان دراسة تسيير المدن الجديدة يفرض علينا تقسيم الموضوع الى فرعين ، نتناول في الفرع الأول نظام تسيير المدن في الأنظمة التي حددت الجهة المسيرة ، و التي تسمى المدن المؤطرة قانونا ، بينما نتناول في الفرع الثاني نظام تسيير المدن في الأنظمة التي لم تحدد الجهة المسيرة للمدينة الجديدة.

الفرع الأول: نظام تسيير المدن الجديدة المؤطرة قانونا.

ان الهيكل القانوني يعتبر الركيزة الأساسية لأي مشروع كان، اذ أنه يحدد مدى قانونيته أو شرعيته ويحدده هيكله الإداري، وطريقة تسييره وطريقة تزويد الإنجازات وتمويلها، حيث يقول في هذا الصدد بيار ميرلان بعد أن قام بدراسة بعض الأمثلة للمدن الجديدة في العلم " أن هذه الأمثلة كافية لإبراز تحديد الاطار الإداري وكيفية التمويل فإمكانية الإنجاز الفعال تتوقف على التشريع " ومن هنا لزم علينا البحث عن أشكال تسيير المدن المهيكلة قانونا.

و عن النظام القانوني في الجزائر حيث تم تشريع قانون لإنشاء المدن الجديدة، ومن ثمة تم وضع نظام يعمل على تنظيم هيئة المدينة الجديدة وبيان كيفية سيرها¹، وهذا ما نتطرق له بالدراسة والتحليل من خلال ما يلي:

أولاً: طرق تسيير المدن الجديدة.

ان النظام الذي اتبعته المدن الجديدة في انشائها كان مختلفا تماما ومتميزا عن المدن بصفة عامة أي المدن القديمة، والتي استغرقت زمتا طويلا لإعمارها، وكذلك أيضا فيما يخص تسييرها وقد تعددت هاته النظم في تسيير المدن الجديدة ومن أهمها:

وجود بلدية أي وجود طاقم إداري قائم في إدارة المدن الجديدة التي تكون تابعة داخل الهيكل العمراني وذلك بهدف خدمته وهاته الإدارة هي إدارة ذات طابع تقليدي اذ أنه مع مرور الوقت تتسجم هاته الإدارة مع المجتمع العمراني الجديد² ، و بالإضافة الى البلدية يوجد ما يسمى أيضا بالأمانة الانتقالية ، هذا المركز العمراني الذي يخضع في تسييره الى

¹ -نادية وناس ، رؤية مستقبلية لحيل جديد من المدن الجديدة (اقتراح انشاء مدينة مستدامة) ، مذكرة ماستر ، تقنيات حضرية ، تخصص تسيير المدن و التنمية المستدامة ، جامعة العربي بن المهدي ، ام البواقي ، معهد تسيير التقنيات الحضرية ، 2015/2014 ، ص 35.

(2) - عمر وصفي مرتيني، تخطيط المدن، منشورات جامعة حلب، سوريا، 1981، ص 55.

البلدية هاته الأخيرة عينت لها الدولة لجنة لإدارة مهامها حتى يصل إلى درجة معينة من الاستقلالية ويحقق مع مرور الوقت بما يعرف بالتنمية وهذا مرتبط بعدد سكان هذا المركز العمراني الجديد¹، و بالإضافة الى ما سبق يوجد ما يسمى التسيير عن طريق لجنة الحي، حيث يقوم سكان المدينة الجديدة، أو مالكي المساكن بتكوين جمعية، يكون هدفها إدارة المرافق الخاصة بهم السهر على تحقيق أهدافهم وتلبية مطالبهم فيما يخص الخدمات، و هنا يمكن نستنتج ان نمط التسيير سواء عن طريق البلدية او لجنة الحي او الأمانة الانتقالية، هو عبارة عن تسيير عن طريق هيئة مستقلة، و هو ما نتناوله في (01)، كما ان الدارس لهذا الموضوع - تسيير المدن الجديدة - يلاحظ الاختلاف في طبيعة تمويل هذه المشاريع فهناك من الدول من اعتمد طريقة قيام الدولة في حد ذاتها بالتمويل، فيما ذهبت دول أخرى الى طريقة التمويل عن طريق القطاع الخاص، اما دول أخرى فأخذت بطريقة التمويل عن طريق الشراكة مع القطاع الخاص و هذا ما نتناوله في (02).

01/ طرق التسيير : يوجد في العالم العديد من الأنظمة الخاصة بتسيير المدن الجديدة وانشائها، والدولة لها أن تختار من بين هذه النظم النظام الذي يتماشى مع ظروفها سواء الاقتصادية أو السياسية، و كذا طبيعة مجتمعاتها، نظام تركيبها².

و من المعلوم ان وسائل التسيير الإداري تتمثل في أسلوب التسيير المركزي، و الذي يعتمد على تركيز كل سلطات اتخاذ القرارات الخاصة بإنشاء و تسيير المدن الجديدة بيد جهاز مركزي في اغلب الأحيان يكون بالجزائر العاصمة، بينما هناك أسلوب التسيير اللامركزي و الذي يعتمد في الأساس على توزيع سلطات اتخاذ القرارات الخاصة بالمدن الجديدة و تسييرها الى الإدارات المعنية على المستوي الجهوي و المحل، كما ان هناك أسلوب في التسيير يعتمد على مركزية التخطيط و لا مركزية التنفيذ و هو أسلوب وسطي ما بين الاسلوب المركزي و الاسلوب اللامركزي و هذا ما نتطرق اليه من خلال النقاط التالية :

- أسلوب التسيير المركزي: ويتولى هذا النمط جهاز مركزي يتولى الرقابة والتسيير والاشراف، وعملية المراقبة على كل ما يتم تنفيذه وانفاقه، والهدف من هذا النظام هو

¹ - كريمة كتاف، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 02-08، مرجع سابق، ص 77.

² - عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مرجع سابق، ص 55.

أحداث توازن وتنسيق بين نظام انشاء المدن الجديدة بالدولة ، و كذا العمل على وضع رقابة على الاستثمارات القوية لتنفيذ هذا البرنامج⁽¹⁾.

و نحن نرى أن تدخل الدولة لوحدها في الهياكل الإدارية والقانونية والاقتصادية ، وذلك بان تتولى المشاريع منذ بدايتها ، أي من نشأتها حتى تتم عملية إنجازها وتنفيذها ، يجعل هاته العملية جد معقدة ، وتكاد تكون شاقة ومستحيلة، حيث انها تأخذ فترات طويلة وتستغرق مدة زمنية أطول ، ناهيك عن النفقات الباهظة التي تؤثر بشكل كبير على الميزانية مما يؤدي إلى تعطيل وتيرة انجاز المشاريع الكبرى الخاصة بالمدن الجديدة ، و تسييرها و تنظيمها.

- أسلوب التسيير اللامركزي²: و يعتمد أسلوب التسيير اللامركزي على العموم على عدم تركيز سلطات اتخاذ القرارات و تنفيذها في يد سلطة واحدة مركزية ، وانما يعطي مكنة للإدارات الجهوية و المحلية التدخل في اتخاذ القرارات الخاصة بالإنشاء او التنفيذ او التسيير ، و فيما يخص تسيير المدن الجديدة ، فتبعا لهذا الأسلوب في التسيير أي الأسلوب اللامركزي ، فان هذه المهمة تضطلع بها الإدارات الجهوية و المحلية و كذا الإقليمية ، اين تتولى عملية الانشاء و التخطيط وصولا الى التنفيذ و التسيير ، و هنا يقتصر دور الإدارات المركزية على توفير القروض و المشورة ذات الطابع التقني و كذا تقديم الدعم المالي ، الا انه في بعض الأحيان يتم الرجوع اليها لحل بعض الإشكالات التي لم تتمكن الادارات المحلية من حلها ، وهنا تظهر الإيجابيات التي يتحلى بها هذا النمط ، كونه يبعث روح المنافسة بين الأقاليم و الإدارات المحلية ، و ما يجب التنويه اليه بهذا الخصوص ، ان هذا الأسلوب في التسيير يعتبر من الرهانات التي تعتبر نوعا ما صعبة ، نظرا للمشاكل التي تعاني منها الإدارات المحلية فيما يخص نوعية التخطيط و التسيير و التنفيذ ، كما ان أوضاعها المالية و ميزانياتها لا تسمح لها في كل الأحوال بتمويل انشاء مدن جديدة و تسييرها⁽³⁾.

(1) - كريمة كتاف، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 02-08 مرجع سابق، ص 63.

(2) - كريمة كتاف ، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 02-08 ، مرجع سابق ، ص 78.

(3) - سعيد علي خطاب، المناطق المتخلفة عمرانيا، دار الكتب العلمية، القاهرة، مصر، بدون سنة نشر، ص 08.

- أسلوب التسيير مركزية التخطيط و لامركزية التنفيذ¹: و يعتمد هذا النوع من التسيير على احتفاظ الدولة بمركزية القرار ، أي ان سلطة اصدار قرار انشاء المدن الجديدة و تسييرها تبقى في يد سلطة واحدة مركزية غالبا ما تكون بالجزائر العاصمة ، كما سبق و ان ذكرناه بمناسبة دراسة أسلوب التسيير المركزي ، بينما يعطي التسيير و التنفيذ للإدارات الإقليمية و المحلية مع احتفاظه بسلطة الاشراف على عمليات التنفيذ و التسيير و توفير الدعم المالي ، كما تقدم الاستشارات التقنية و الفنية للإدارات القائمة بالتنفيذ² .

و الملاحظ على هذا الأسلوب في التسيير ، هو ان الإدارة المركزية و بعد أن تقوم بعمليات التخطيط والدعم التقني و المالي ، تبقى عمليات التنفيذ و الإنجاز ، وبقية المراحل الأخيرة لتنفيذ المشروع منوطة بالإدارات الإقليمية و الجهوية و المحلية ، و على هذا الأساس يمكننا القول أن نظام التسيير المركزي و نظام التسيير اللامركزي يعتبران من المفاهيم النسبية، تخضع لفلسفة القانون الخاصة بأنظمة التسيير ، تلك التي صنفتها الى أنظمة مركزية و أخرى لا مركزية و أخرى اطلق عليها نظام عدم التركيز ، أي أنه لا توجد مركزية تسيير مطلقة كما انه لا لامركزية تسيير مطلقة ، بينما يمكن القول ان كلا النظامين وارد في تسيير المدن الجديدة و انشائها ، الا ان نجاح التسيير و الإنجاز للمدن الجديدة يختلف من نظام الى اخر بدرجات مختلفة³.

و مما سبق يمكننا القول انه و حتلا نتمكن من انشاء مدن جديدة ، تستجيب للمعايير الدولية و لتطلعات المواطنين الذين تحذوهم الرغبة فب حياة ذات جودة و نوعية ، فيجب على الأجهزة المعنية أن تتوافر على ما يعرف بمبدأ التنسيق ، هذا الأخير الذي يستوجب لتحقيقه، ان تكون الدولة و بصفتها السيادية هي من تتولى القيام بالدراسات الاستراتيجية العامة ، و كذا القيام بالأشغال الكبرى للتهيئة فيما يخص المشاريع الخاصة بإنشاء و تسيير المدن الجديدة هذا من جهة ، حيث و من جهة ثانية و لتحقيق مبدأ التنسيق السالف الذكر، يجب على الدولة اتباع خطط و استراتيجيات جديدة في التسيير هذه الأخيرة يجب ان

¹ -نادية وناس ، رؤية مستقبلية لجيل جديد من المدن الجديدة (اقتراح انشاء مدينة مستدامة) ، مرجع سابق ، ص 35.

² - احسن بن ميسية ، مدينة عين الباي بين البعد الوطني و الإمكانيات المحلية ، ملتقى وطني تحت عنوان المدينة الجديدة لماذا ، مرجع سابق ، ص 30.

³ -نادية وناس ، رؤية مستقبلية لجيل جديد من المدن الجديدة (اقتراح انشاء مدينة مستدامة) ، مرجع سابق ، ص 36.

تتضمن تحفيزات حتى تستقطب المستثمرين الخواص ، سواء محليين او أجانب وذلك بتسهيل كل الإجراءات الإدارية و الجبائية ، كما يجب عليها تذليل كل الصعوبات التي تواجه المسيرين و كذا المستثمرين حتى تفتح لهم المجال و تسهل لهم السبل الكفيلة بضمان السرعة في الإنجاز و بجودة عالية (1).

و في الختام يمكن القول ان الدولة الجزائرية و بغرض تنفيذها للبرامج الخاصة بسياسة المدينة بصفة عامة ، و سياسة المدن الجديدة بصفة خاصة، و العمل على وضعها حيز التنفيذ ، فقد انتهجت سياسة اقتصاد السوق ، هذا الأخير الذي يعتمد على سياسة الاقتصاد الحر ، و يفسح المجال امام المستثمرين الخواص ، سواء محليين او أجانب ، اشخاص طبيعيين ام شركات ، بعقد اتفاقيات شراكة و عمل مع الإدارات الإقليمية و المحلية المكلفة بإنجاز و تسيير المدن الجديدة ، من اجل وضع سياسة المدينة حيز التنفيذ في الواقع ، و تسهيل عمالية تنفيذها.

02/ اساليب التمويل: ان أساليب و سياسات التمويل الخاصة بالمدن الجديدة ، تختلف باختلاف الإدارة المنوط بها فعل التسيير ، و كذا نظام التسيير ما ان كان مركزيا ، او لا مركزيا ، او موسوم بعد التركيز² ، و على هذا الأساس فإننا يمكن و بهذا الخصوص ، ان نميز بين ثلاثة أنواع من أساليب التمويل لإنشاء و تسيير المدن الجديدة في الجزائر و نتناولها تباعا فيما يلي:

- اسلوب التمويل الحكومي الكامل: هذه السياسة مفادها أن الدولة هي التي تتحمل تبعات التمويل فيما يخص نفقات المدينة الجديدة بشكل كامل ، ولا يبقى للأفراد إلا تمويل قسم صغير من الاستثمارات التابعة لهذه المدن ، وذلك من خلال التمويل الخاص أو التمويل التعاوني، أو عن طريق القروض المقدمة طويلة الأجل للأفراد ، و للعلم فان تطبيق هذه السياسة الهدف منه هو الوصول الى التناسق و الانسجام مع السياسة العامة لتنمية المدن و التجمعات الحضرية ، لأنه لو كان هناك تطبيق كامل لسياسة التمويل الحكومي

(1) - نظمي فراس، الفراغات العامة الحضرية في مدينة نابلس وتطويرها عمرانيا و بصريا، رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، 2009، ص 22.

² - كريمة كتاف ، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 02-08 ، مرجع سابق ، ص 80.

للمدن الجديدة ، فانه يؤدي إلى وجود اختلال في التوازن بين مجالات التنمية المختلفة، و الذي يحدث عادة في المراحل الأولى لتنمية المدن الجديدة و إنجازها¹.

- **اسلوب التمويل عن طريق القطاع الخاص**²: هناك من الدول خاصة المتقدمة منها ، اعتمد على أسلوب التمويل عن طريق القطاع الخاص في تمويل المشاريع الخاصة بإنشاء و تسيير المدن الجديدة ، اذ انها تقوم بالاعتماد على القطاع الخاص فيما يخص تمويل انجاز المدن الجديدة وانشائها ، وهذا يكون عن طريق الشركات الكبرى و المستثمرين، و هذا الأسلوب من التمويل يحصل فيه القطاع الخاص على الحصة الأكبر من الموال الخاصة بالمشروع عن طريق البنوك وشركات التأمين الخاصة، و الجدير بالذكر ان هذه السياسة تهدف الى جذب المستثمرين من شركات و افراد ، بغرض انشاء و تنمية المدن الجديدة⁽³⁾.

- اسلوب المشاركة في التمويل⁴: تعتبر هذه السياسة من اهم وافضل السياسات تمويل المدن الجديدة على الاطلاق يكون فيها التمويل من خلال المشاركة بين كل من الدولة والخواص حيث تتولى الدولة فيها تغطية إطارات التهيئة المبدئية للمشروع، ويتم تمويل البنى التحتية الخاصة بإنجاز المدن الجديدة ، كما تتولى أيضا تزويد المدن الجديدة بشبكة الخدمات العامة ، و ضروريات الإنجاز ، ويبقى امر انجاز الهياكل الأساسية التي تخص المجال السكني والاقتصادي للاستثمار بأموال الخواص، حيث تختلف درجة هذه الشراكة بين هاته الدول التي تنتهج هذه السياسة ،⁵ و تعتبر سياسة المشاركة في التمويل من انجع أساليب الخاصة بتمويل انشاء و تسيير المدن الجديدة ، و ذلك لاستئثار الدولة بعملية تغطية تهيئة المشروع الخاص بالمدينة الجديدة ، بينما تقوم باستثمار أموال الخواص في الإنجاز و التهيئة ، و بذلك تكون سلطة الرقابة على انجاز المشروع من طرف الدولة و بالتالي تحقيق مدينة منجزة وفقا للمعايير المطلوبة و تستجيب لتطلعات السكان.

¹ - نادية وناس ، رؤية مستقبلية لجبل جديد من المدن الجديدة (اقتراح انشاء مدينة مستدامة) ، مرجع سابق ، ص 37.

² - عمار بوضياف ، شرح قانون البلدية ، جسور للنشر و التوزيع ، الطبعة الأولى ، 2012 ، ص 23.

⁽³⁾ - نسرين رفيق الحمام، رؤية نقدية لتخطيط المدن الجديدة، ورقة بحثية، مركز اتخاذ القرارات ، مصر، 2011، ص 16.

⁴ - كريمة كتاف ، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 02-08 ، مرجع سابق ، ص 81.

⁵ - جمال الدين شاوي ، النظام القانوني للمدن الجديدة ، دار النعمان للطباعة و النشر ، 2017 ، ص 90.

الفرع الثاني: الهيئة المستقلة للمدينة الجديدة وقواعد تسييرها.

كما سبق و ان ذكرنا فان أساليب تسيير المدن الجديدة يختلف من دولة الى دولة أخرى ، حسب طريقة تسييرها ن سواء مركزية او لا مركزية ، او تلك المعروفة بعدم التركيز ، و سبق و ان تطرقنا الى مختلف أساليب تسيير المدن الجديدة ، اين ذكرنا ان هناك من الدول من تقوم بتسيير المدن الجديدة عن طريق البلديات كإدارة محلية ، و هناك من عمدت الى انتهاج سياسة التسيير عن طريق ما يسمى بالأمانة الانتقالية ، كما اتجهت دول أخرى الى التسيير عن طريق لجان الاحياء.

و بما اننا بصدد دراسة موضوع تسيير المدن الجديدة في الجزائر ، فانه الاحرى ان نسلط الضوء على سياسة الجزائر فيما يخص تسيير المدن الجديدة ، و على هذا الأساس يمكن القول ان الجزائر انتهجت سياسة الهيئة المستقلة فيما يخص تسيير المدن الجديدة ، لذلك سنتطرق الى دراسة هذه الهيئة المستقلة من خلال إعطاء تعريف لها (أولا) ، ثم نتطرق الى قواعد تسيير هذه الهيئة المستقلة (ثانيا) ، ثم بعدها نتطرق الى تنظيم و سير الهيئة المستقلة (ثالثا) ، ثم نعرض على دراسة مهام الهيئة المستقلة (رابعا) .

أولا: تعريف الهيئة المستقلة للمدينة الجديدة.

لقد عمدت الجزائر على انتهاج سياسة في تسيير المدن الجديدة تعتمد في الأساس على اعتبار تسيير المدن و تنظيم المجال الحضري و العمراني من الأمور الماسة بالمصلحة العامة، هذه الأخيرة التي تعطي الحق للدولة بالتدخل الدائم و المطلق في تسيير المجال العمراني¹ ، و بناء على ذلك قامت الجزائر باستحداث هيئة إدارية تتولى عملية انشاء المدن الجديدة على مستويين ، فعلى المستوى الأول، تم وضع هيئات مركزية للمدن الجديدة في ديسمبر عام 1970 تقوم برئاسة عمليات التمويل والتطوير الاقتصادي والاجتماعي في المجال العمراني ، اما على المستوى الثاني ، هناك مكتب للمدن الجديدة على مستوى الوزارة المكلفة بالتهيئة العمرانية، يضمن تسيير القروض الخاصة بالعقار والأمور المالية المتعلقة بالهياكل وتجهيزات الدولة التابعة للوزارات ، كما وضعت على

¹ - جمال الدين شاوي ، النظام القانوني للمدن الجديدة ، مرجع سابق، ص 91.

مستوى المحلي لكل مدينة جديدة سلطة عامة خاصة بالهيئة ، هذه الأخيرة تختص بتسيير البناءات والتعمير . و ما تجدر الإشارة إليه هو ان المشرع الجزائري و ضمن احكام المادة 07 من القانون 08-02¹ المتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة و تهيئتها ، نص على ان انشاء هيئة المدينة الجديدة يكون بموجب مرسوم تنفيذي ابتداء من سنة 2006 .

و عليه يمكن القول انه اذا ما نظرنا إلى مصطلحات المتعلقة بالهيئة الخاصة بالمدن الجديدة ، يتبين ان المؤسسة العمومية تعتبر أسلوب من أساليب التي يقوم عليها التسيير للمرافق والمؤسسات العمومية التي تكون ضمن النظام اللامركزي ، و على هذا الأساس نقول انها تستند على الاختصاص الموضوعي والوظيفي للمرفق العام ، ولها شكل ذا طابع فني وتقني في جانب التسيير ، و عليه يمكن القول انها من الناحية الفقهية اعتبرها مرفقا عموميا متمعا بالشخصية المعنوية ، و يخضع في هذا الخصوص لأحكام القانون العام⁽²⁾.

و قد تعرف الهيئة المستقلة لتسيير المينة الجديدة بانها مجموعة من الأموال و الأشخاص و الهياكل ، هذه الأخيرة مجتمعة تشكل كيان يتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي ، هدفها الرئيس التسيير الأمثل للمدينة الجديدة ، من حيث الصيانة و التجهيز ، ضف إلى ذلك استقلالها بإرادتها التي تتمثل في الرصيد الأولي الذي تتلقاه من رسوم مقابل ما تقدمه من خدمات، و كذا ما تتلقاه من الهبات والوصايا ، وما ينتج عن العمليات التجارية والصناعية من عائدات مالية ضف إلى ذلك نسبة الفوائد التي تقدر ب 4 بالمئة من عائدات الشركات العاملة في مجال تسيير المدينة الجديدة ، و التي تدخل بكل

¹ - تنص المادة 07 من القانون 08-02 المتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة و تهيئتها على ما يلي (تؤسس لكل مدينة جديدة هيئة تسمى هيئة المدينة الجديدة ، بموجب مرسوم تنفيذي .

تتولى هذه الهيئة على الخصوص ما يأتي :

- اعداد و إدارة اعمال الدراسة و الإنجاز لهذه المدينة الجديدة بالتنسيق مع الجماعات الإقليمية المعنية .
-انجاز عمليات المنشآت الأساسية و التجهيزات الضرورية للمدينة الجديدة ، لحساب الدولة بصفتها صاحب المشروع المفوض .

-القيام بالأعمال العقارية و جميع عمليات التنسيق و التسيير و الترقية التجارية الضرورية لانجاز المدينة الجديدة .
-تحديد مهام هيئة المدينة الجديدة و تنظيمها و كفاءات سيرها عن طريق التنظيم) .

(2) - صبري فارس الهيتي، التخطيط الحضري، دار اليازوري العلمية، الاردن، طبعة 2005، ص 08.

تأكيد في حساب الهيئة المسيرة⁽¹⁾.

حسب القانون 02-08 فان تمتع هيئة المدينة الجديدة بالأهلية وفق ذات القانون المتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة وتهيئتها، و تبعا لذلك فإنها تتمتع بالإرادة الكاملة في إعداد و انجاز وإدارة أعمال الدراسة ، و كذا اشغال الإنجاز لهذه المدينة الجديدة، بالإضافة الى التكفل بإنجاز عمليات المنشأة الأساسية والتجهيزات الخاصة بها²، وفي هذا الاطار و من اجل السير الحسن لإنجاز المدينة الجديدة يمكن للهيئة المستقلة ان تقوم بإنشاء عقود واتفاقيات وصفقات ذات طبيعة عمومية و خاصة ، و ذلك من اجل الوصول الى الهدف المنشود و هو انجاز مدينة جديدة ذات مواصفات عالمية و تستجيب لمتطلبات ساكنيها⁽³⁾.

فعلى سبيل المثال فان الهيئة المستقلة لتسيير المدينة الجديدة سيدي عبد الله ، و فيما يخص الاستثمار فيها ، فقد تم التعاقد مع الكثير من المرقين العقاريين من اجل الإنجاز و التهيئة ، و قد كان العقاد مع العديد من المؤسسات و الشركات صاحبة الإنجاز ، منها الدولية و الوطنية.

و بخصوص مواطن و مقرات الهيئات المستقلة للمدينة ، فقد نص القانون عموما على ان يكون مقرها في محيط المدينة الجديدة، و خير دليل على ذلك ما نصت عليه المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 06-305 (يحدد مقر المؤسسة في محيط المدينة الجديدة لسيدي عبد الله، ولاية الجزائر) هذا فيما يخص موطن هيئة المدينة الجديدة والذي حددته المراسيم التنفيذية المتعلقة بمهام السلطات المختصة بالمدينة الجديدة وتنظيمها و كذا تحديد مقرات هذه الهيئات الخاصة بتسيير المدن الجديدة⁽⁴⁾.

و يمكن ارجاع وضع مقرات و مواطن الهيئات المستقلة للمدينة في محيط المدينة الجديدة المعنية الى عدة أسباب منها على سبيل المثال تسهيل عمل أعضاء الهيئة ، فيتسنى

(1) - تعتبر هيئة تسيير المدينة الجديدة شخصا معنويا، وتبعا لذلك تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، استنادا الى احكام المادة 50 من القانون المدني الجزائري.

² - نادية وناس ، رؤية مستقبلية لحيل جديد من المدن الجديدة (اقتراح انشاء مدينة مستدامة) ، مرجع سابق ، ص 38.

(3) - راجع في هذا الخصوص احكام القانون 08/02 المتعلق بإنشاء بالمدن الجديدة، مرجع سابق .

(4) - لتفصيل اكثر راجع احكام المرسوم التنفيذي رقم: 06-305 المؤرخ في 10-09-2006، الذي يحدد مهام هيئة المدينة الجديدة لسيدي عبد الله وتنظيمها وكيفية سيرها.

لهم أداء اعاملهم الخاصة بالمتابعة و المراقبة على اكمل وجه ، كما يمكن تبعا لذلك ايجاد الحلول بشكل سريع للإشكالات التي قد تثور بمناسبة التسيير ، كما يتم تسهيل عملية الاتصال مع المتعاملين والمساهمين في انجاز مشاريع المدينة الجديدة ، كما تسهل عملية الرقابة عليهم و على انجاز المشاريع الخاصة بالمدينة الجديدة ، و على العموم فان المواطن يلعب دورا هاما من الناحية القانونية ، خاصة في مجال تحديد الجهات القضائية المختصة بالفصل في النزاعات التي تثور بفعل او بمناسبة التسيير ، و ذلك وفقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية و الإدارية¹ 08-09 الصادر بتاريخ 25-02-2008 .

و الجدير بالذكر ان الهيئات الخاصة بالتسيير للمدن الجديدة ، و على اعتبار انها اشخاص معنوية تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي ، فإنها تبعا لذلك يمكنها التقاضي سواء مدعية او مدعا عليها ، و ان من يمثلها امام الجهات القضائية فهو المدير العام للهيئة المستقلة ، وهذا عملا بأحكام المادة 18² من المرسوم التنفيذي رقم 06-305 في اطار بيان مهام المدير العام على ما يلي " يمثل المؤسسة في كل أعمال الحياة المدنية، ويمكنه التقاضي " .

اما من ناحية الطبيعة القانونية للهيئات المستقلة لتسيير المدن الجديدة ، فيمكن القول ان المشرع الجزائري اضىف عليها صبغة المؤسسات ذات الطابع الصناعي و التجاري، وذلك حسب نص المادة 154 من قانون البلدية رقم 11-10 " يجب على المؤسسة العمومية الصناعية والتجارية أن توازن بين إيراداتها ونفقاتها" و تبعا لذلك يمكن القول انها يمكن لها ممارسة الأنشطة ذات الربح ، كما يمكنها ان تمتلك صفة التاجر، ذلك ان عمل التسيير للمدن الجديدة يتطلب تكاليف باهضة ، و عليه وجب ان تقوم بعمليات تجارية مربحة لتوفير

¹ - لتفصيل اكثر بخصوص الاختصاص الإقليمي للجهات القضائية في النظام القضائي الجزائري ، يرجى الاطلاع على احكام المواد 37 ، 38 ، 39 ، 40 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية رقم : 08-09 ، الصادر بتاريخ 25-02-2008 .

² - تنص المادة 18 في فقرتها الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم : 06-305 المؤرخ في 10-09-2006 المحدد لمهام هيئة المدينة الجديدة سيدي عبد الله و تنظيمها و كفاءات سيرها على ما يلي (يتولى المدير العام تسيير المؤسسة و ينفذ قرار المجلس ، و بهذه الصفة يقوم المدير العام بما يلي :
- يمثل المؤسسة في كل أعمال الحياة المدنية ، و يمكنه التقاضي (...).

السيولة اللازمة للتسيير و الإنجاز¹.

هذا و يرى جانب من الفقه اختلال في الطبيعة القانونية للهيئات المستقلة لتسيير المدن ، ذلك اذا ما اعتبرناها و في جانب منها إدارة عمومية ، فلا يستقيم الحال ، طالما أن المؤسسات العمومية ذات الطبيعة التجارية و الصناعية يكون هدفها تجاريا بحثا وهو تحقيق الربح ، الا انه وبالمقابل لذلك فان الادارات و المؤسسات العمومية الإدارية لا تهدف ابدأ الى تحقيق الربح ، و انما هدفها الأساسي هو توفير الحاجات العامة، وتحقيق المنفعة العامة للمواطنين بشكل عام².

حيث أن عند تمكين هيئة عمومية من تمويل اعبائها الاستغلالية جزئيا أو كليا، عن طريق عائد بيع انتاج تجاري، ينجز طبقا لتعريفه معدة مسبقا ولدفتر الشروط العامة الذي يحدد الأعباء والتقييدات التي تعود على عاتق الهيئة والحقوق والصلاحيات المرتبطة بها، وكذلك عند الاقتضاء حقوق وواجبات المستعملين، فإنها تأخذ تسمية هيئة عمومية ذات طابع تجاري وصناعي وهذا ما نصت عليه المادة 44 من القانون 01-88 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية⁽³⁾.

و من المقرر قانونا انه و حتلا يمكن القول ان مؤسسة معينة ، تعتبر من قبيل المؤسسات ذات الطابع الصناعي و التجاري ، يجب ان تتوافر على ثلاثة شروط أساسية ، التعامل بمعيار التاجر و تهدف الى تحقيق الربح ، و تعمل على الإنتاج الصناعي او الخدماتي ، و انه في حال تخلف واحد من هذه الشروط لا يمكن باي حال من الأحوال القول ان هذه المؤسسة ذات طابع صناعي و تجاري و انما يمكن القول انها مؤسسة ادارية تقدم خدمة عمومية .

ذلك ان السلطات ذات الاختصاص تهدف من وراء وضع و تأسيس هيئة المدينة الجديدة ، بهدف ضمان التسيير الحسن للمدن الجديدة ، من حيث الإنجاز و من حيث

¹- كريمة كتاف ، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 02-08 ، مرجع سابق ، ص 86.

²- نادية وناس ، رؤية مستقبلية لجيل جديد من المدن الجديدة (اقتراح انشاء مدينة مستدامة) ، مرجع سابق ، ص 39.

⁽³⁾- راجع في هذا الخصوص نص المادة 44 من القانون 01-88 المؤرخ في 12-01-1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

الخدمات المقدمة ، ففي كل الأحوال ان هدف السلطات العليا من وراء وضع مؤسسة تسيير المدينة الجديدة هو الارتقاء بالمستوى المعيشي للأفراد و الوصول الى مدن جديدة ، ذات مواصفات عالمية ، تلبي حاجيات السكان اليومية من جهة و ، توفر الحماية للبيئة بشكل عام ، و البيئة العمراني بشكل خاص ، لذلك قامت الدولة بإنشاء هذه المؤسسات او الهيئات المستقلة الخاصة بالمدن الجديدة ، كما وفرت لها اللاليات القانونية التي تسهل لها ممارسة نشاطها على اكمل وجه ، و ذلك ضمنا للوصول الى الهدف المنشود كما سبق و ان ذكرنا⁽¹⁾.

هذا و الجدير بالذكر ان هيئة المدينة الجديدة المستقلة و حسب المرسوم التنفيذي الخاص بإنشائها ، تتمتع بالاستقلال الإداري ، فقد وضعها المشرع الجزائري عبارة عن مؤسسات مستقلة لا تتبع في تسييرها الى اية جهة أخرى ، فهي تتكون من مجلس إدارة و هيئات تنفيذية ، و هيئات مراقبة ، تعمل كلها بالتنسيق فيما بينها ، كما هو منصوص عليه قانونا اما ، الا انه من المقرر ان يبقى عمل هاته المؤسسات محصور في الغرض الذي انشأت من اجله و هو تسيير المدن الجديدة حسب القانون ، كما تبقى محافظة على طابعها الصناعي والتجاري، و يبقى هدفها الرئيسي تحقيق المنفعة العامة ، ذلك لكون هدفها الأساسي هو ضمان التسيير الحسن للمدن الجديدة ما يضمن في كل الأحوال رفاه السكان ، و تحقيق التنمية المستدامة في الأوساط الحضرية و العمرانية⁽²⁾.

ثانيا: قواعد تسيير الهيئة.

لقد اقر المشرع الجزائري هيئات المدن الجديدة ، و وضع لها قواعد تسيير حسب المراسيم التنفيذية المنشئة لها ، ذلك ان قواعد تسيير المدينة الجديدة غير محددة وذات طابع خاص على اعتبار انها ذات طابع صناعي وتجاري، لذلك فان تسيير هذه الأخيرة ، يختلف بحساب علاقتها مع الغير ، فتسيير هذه الاخيرة حسب القواعد الإدارية في علاقاتها مع الدولة، بينما تخضع للقواعد العامة و التجارية في علاقاتها مع الأشخاص الطبيعية و

(1) - كريمة كتاف ، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 02-08 ، مرجع سابق، ص 77.

(2) - محمود شحات، قانون الخوصصة في الجزائر، اطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر،

2007، ص 07.

المؤسسات الاقتصادية و التجارية.

و قد استوحى المشرع الجزائري طريقة تسيير المؤسسات الخاصة بتسيير المدن الجديدة من نص المادة 45 من القانون¹ رقم 01-88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات الاقتصادية، حيث نصت على ما يلي " تخضع الهيئة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير وتخضع لقواعد القانون التجاري " .

هذا و يمكن القول ان هيئات المدن الجديدة قد تخضع في بعض الأحيان في تسييرها الى قواعد القانون العام ، فبالرجوع الى الأمر رقم² 03-06 المؤرخ في 15 يوليو 2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، الذي تضمن في احكامه كيفية تولي الوظائف العمومية ، كما تطرق الى تسيير المسار المهني للموظف العام بمفهوم القانون ، كما هدد طبيعة الأخطاء التأديبية التي يرتكبها و كذا طريقة المثول امام الهيئات التأديبية ، و على اعتبار و ان الموظفين التابعين للهيئات المستقلة لتسيير المدن الجديدة يخضعون لهذا القانون ، فان تسيير هذه الهيئات يخضع في هذا الجانب الى القانون العام⁽³⁾.

اما عن الاختصاص القضائي فباستقراء احكام القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نجد أن المادة 800 منه نصت على ما يلي " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية ، و على اعتبار و ان الهيئات الخاصة بتسيير المدن الجديدة يمكنها ابرام عقود إدارية تخضع في تنفيذها الى القواعد العامة للقانون الإداري ، و انها في كل الأحوال تخضع في منازعاتها للقضاء الإداري، و بذلك يمكن القول انه حتى في بعض منازعاتها تخضع لأحكام القانون العام ،⁴ و هذا يفهم منه ان هيئات تسيير المدن الجديدة يخضع في جانب منه الى احكام القانون العام ، و يخضع في الجانب

¹ - لتفصيل اكثر في هذا الخصوص ، راجع احكام المادة 45 من القانون رقم : 01-88 ، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات الاقتصادية .

² - انظر احكام الامر رقم : 03-06 المؤرخ في 15-07-2006 ، المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية .

⁽³⁾ - لتفصيل اكثر راجع احكام الامر رقم 03-06 المؤرخ في 15 يوليو 2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، ج ر عدد 46 المؤرخة في 16-07-2006.

⁴ - نادبة وناس ، رؤية مستقبلية لجبل جديد من المدن الجديدة (اقتراح انشاء مدينة مستدامة) ، مرجع سابق ، ص 42.

الآخر الى احكام القانون المدني و التجاري ، و ذلك في العلاقات التي تبرمها هذه الأخيرة مع اشخاص طبيعيين و مؤسسات خاصة.

و المعلوم من خلال احكام قانون الإجراءات المدنية و الإدارية 08-09 سواء فيما تعلق بأحكام القضاء العادي او القضاء الإداري ، فانه اخذ بمبدئ التقاضي على درجتين ، المحاكم الابتدائية و الجهات الاستئنافية ، اما في القضاء الإداري فنجد ان بعض المنازات يختص بها مجلس الدولة كقاضي اول و اخر درجة ، منها تلك الخاصة بالهيئات و المؤسسات ذات الطابع الوطني و المركزي ، و بما ان هيئات تسيير المدن الجديدة تعتبر من قبيل المؤسسات العمومية الوطنية ذات الصبغة الإدارية على اعتبار انها انشأتها سلطة مركزية ، فان منازعاتها يختص بها مجلس الدولة كقاضي اول و اخر درجة عملا بأحكام المادة 09¹ من القانون 98-01 المؤرخ في 30 ماي 1998 ، فمن خلال هاته المادة نجد أن مجلس الدولة مختص بالنظر في منازعات وبما أن هيئة المدينة الجديدة تعتبر مؤسسة عمومية انشأتها سلطة مركزية اذن تعد مؤسسة عمومية وطنية ذات صبغة تجارية و صناعية.

و تبعا للطبيعة المزدوجة في التسيير الخاص بهيئات تسيير المدن الجديدة ، فيمكن القول ان هناك بعض نزاعات تخضع قواعد القضاء العادي ، فعل سبيل المثال فان المنازعات المتعلقة بين صاحب العمل و الاجير فعلا بنص المادة 40 فقرتها 08² من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، فان الاختصاص فيها يؤول الى القضاء العادي ، و

¹ - تنص المادة 09 من لقانون 98-01 المؤرخ في 30 ماي 1998 المتضمن انشاء مجلس الدولة و قواعد عمله على ما يلي (يفصل مجلس الدولة ابتدائيا ونهائيا في:

-الطعون بالإلغاء المرفوعة ضد القرارات التنظيمية أو الفردية، الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية والهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية

- الطعون الخاصة بالتفسير ومدى شرعية اقرارات التي تكون نزاعاتها من اختصاص مجلس الدولة).

² - تنص المادة 40 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في فقرتها 08 على ما يلي (في المنازعات التي تقوم بين صاحب العمل والاجير، يؤول الاختصاص الإقليمي للمحكمة التي تم في دائرة اختصاصها ابرام عقد العمل أو تنفيذه، أو التي يوجد بها موطن المدعى عليه غير أنه في حالة انهاء أو تعليق عقد العمل، بسبب حادث عمل، أو مرض مهني، يؤول الاختصاص للمحكمة التي يوجد بها موطن المدعي).

كذلك الامر و حسب ما نص عليه للقانون 90-11 المؤرخ في 21 افريل 1990 المتعلق بعلاقات العمل ، فان المنازعات التي تثور بين رب العمل و الاجير يؤول الاختصاص فيها القضاء العادي ⁽¹⁾ و بذلك يؤول الاختصاص الى المحكمة التي يقع ضمن اختصاصها الإقليمي موطن المدعي ⁽²⁾.

اما فيما يخص علاقة هيئات المدن الجديدة بالموردين ، وما يتعلق بالصفقات و العقود الخاصة بتقديم الخدمات الفنية ، فانه من المقرر قانونا ان يحكمها القانون اتجاري ، ويختص بمنازعاتها القضاء العادي ، وهذا حسب ما ورد بنص المادة 39-3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، التي تنص على ما يلي " في مواد المنازعات المتعلقة بالتوريدات والأشغال وتأجير الخدمات الفنية أو الصناعية، يؤول الاختصاص للجهة القضائية للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها مكان ابرام الاتفاق أو تنفيذه، حتى ولو كان احد الأطراف غير مقيم في ذلك المكان " ⁽³⁾ ، كما نجد ان المادة 39/4 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نصت على أن الجهة القضائية المختصة بالفصل في النزاعات الخاصة في المواد التجارية، والإفلاس، والتسوية القضائية امام الجهة التي وقع في دائرة اختصاصها الوعد أو تسليم البضاعة أو امام الجهة القضائية التي يجب أن يتم الوفاء في دائرة اختصاصها.

و بخصوص ما يتعلق بالمنازعات المتعلقة بالمواد العقارية ، أو الأشغال المتعلقة بالعقار، و كذا الدعاوى المتعلقة بالإيجارات بما فيها تلك التجارية المتعلقة بالعقارات والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية، فان الاختصاص فيها يؤول الى المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال

(1) - راجع احكام القانون 11/90 المؤرخ في 21 افريل 1990 المتعلق بعلاقات العمل.

(2) - ان الفقرة 08 من المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حددت الاختصاص الإقليمي للنزاعات المتعلقة بعلاقات العمل الفردية والجماعية، وهو اختصاص حصري ومانع بمفهوم القانون ولا يجوز مخالفته، وعلى اعتبار ان العاملين لدى هيئات تسيير المدن يعتبرون عمال يخضعون الى احكام قانون العمل 11/90، فان النزاعات المتعلقة بخصوص علاقة العمل هذه تخضع لنفس قواعد الاختصاص الإقليمي .

(3) - تنص الفقرة 03 من المادة 39 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على الاختصاص الإقليمي للنزاعات التي تثور بخصوص تنفيذ عقود التوريد التي تبرمها هيئة تسيير المدينة مع الغير، وذلك بالقول ان الاختصاص فيها يعود الى مكان ابرام الاتفاق أو تنفيذه.

و هذا حسب ما نص عليه احكام المادة 40-01 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

الا انه و بخصوص المنازعات المتعلقة بالأضرار التي تسببها هيئة المدينة الجديدة للغير ، او للمرافق العمومية الصناعية والتجارية، فقد نصت المادة 2/39 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي " في مواد التعويض الضرر عن جنابة أو جنحة، أو مخالفة، أو فعل تقصيري، ودعاوى الأضرار بفعل الإدارة، امام الجهة القضائية المختصة التي وقع في دائرة اختصاصها الفعل الضار " وعليه هيئة المدينة الجديدة اذا كانت تاجر في علاقاتها مع الغير تخضع لقواعد القانون التجاري .

ثالثا: تنظيم وسير الهيئة المستقلة للمدينة.

تختلف هيئة الجهاز المسير للمدينة لأكثر من صورة وذلك بتعدد المتدخلين في هيئته كون هيئة المدينة الجديدة تكتسي طابع صناعي وتجاري هذا من جهة ومن جهة أخرى وامتداد المدينة الجديدة على تراب اكثر من إقليم بلديات وبالتالي اكثر من ولاية، ومدى تبعيتها للجهة المنشئة المتمثلة في الوزارة الأمر الذي يدعونا لتسليط الضوء على هذا الجهاز في ظل عدد المتدخلين ومال المدير العام في ظل التعيين والانتخاب ، ذلك ان المشرع الجزائري و من خلال القانون 02-08 المتعلق بإنشاء المدينة الجديدة نص على مجموعة من المهام المنوطة و المكلفة بها المدينة الجديدة ، وذلك حتى تتسم أعمالها وتصرفاتها مع الغير على الشرعية والقانونية هذا من جهة ، و من جهة أخرى فقد مكنها من فرص القيام بالتدابير و الإجراءات القانونية و الإدارية التي من شأنها أن تساعدها في أعمال الخاصة بالتهيئة و العمران للمدينة، وعليه سنتناول بالدراسة والمناقشة هذه المهام قانونا للهيئة ، و هذا و لضمان إيجابية و عناية في التسيير و نجاعته ، قرر المشرع من خلال القانون 02-08 المتعلق بشروط بإنشاء المدن الجديدة، أن يسند مهمة التسيير للمدينة الجديدة إلى جهاز نو طابع صناعي وتجاري كما سبق و ان ذكرنا ، اذ كان من الممكن أن يسندها إلى هيئة ذات طابع إداري وذلك أيضا لوجود إيجابيات وتسهيلات ونجاعة في التسيير².

و الجدير بالذكر ان الهيئة المستقلة للمدينة الجديدة ، كغيرها من المؤسسات الإدارية ،

¹ - كريمة كتاف ، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 02-08 ، مرجع سابق، ص 93.

² - جمال الدين شاوي ، النظام القانوني للمدن الجديدة ، مرجع سابق، ص 93.

او تلك ذات الطبيعة الصناعية و التجارية ، تتكون من عدة أجهزة منها ، ما يسمى بمجلس الإدارة، و كذا هيئة تنفيذية تتمثل في المدير العام ، و هذا ما نصت عليه المادة 08 من المرسوم التنفيذي⁽¹⁾ رقم 305-06 على ما يلي " يسير المؤسسة مدير عام و يديرها مجلس إدارة "، و عليه و تبعا لما سبق ذكره فيمكن ان نتناول الأجهزة المسيرة للهيئة المستقلة للمدينة في النقاط التالية :

1 / الجهاز التداولي لهيئة تسيير المدينة الجديدة:

ان الجهاز التداولي لهيئة تسيير المدن الجديدة يتكون أولا من مجلس الإدارة ، هذا الأخير الذي يتكون من أعضاء عددهم 33 ، هؤلاء الأعضاء ممثلين مهمتهم تمثيل السلطات المركزية ، و من بين هؤلاء الأعضاء هناك 30 عضو مهمتهم تمثيل الوزراء على اعتبار انهم هيئات مركزية ، و الجدير بالذكر ان أعضاء مجلس الإدارة يتم اقتراحهم من الوزير الوصي ، أي من الوزارة التي ينتمون اليها ، و ان مدة عضويتهم تدوم 03 سنوات قابلة للتجديد² ، اما فيما يخص تمثلي الجماعات المحلية فيمكن القول انه يتولاها الوالي الوصي شخصيا ، أو من ينوب عنه قانونا ، او رئيس المجلس الشعبي البلدي ، هذا فيما يخص رئاسة المجلس فيتولاها الوزير المكلف بالوزارة الوصية شخصيا .

اما فيما يتعلق باجتماعات المجلس التداولي ، فمن المقرر قانونا انه يجتمع اما في دورات عادية ، و اما في دورات استثنائية ، فعن الاولى يمكن القول ان المجلس التداولي³ ، او مجلس الإدارة ، يجتمع في دورة عادية كل 06 اشهر ، و تكون اجتماعاته بناء على استدعاء من طرف الوزير الوصي او من يمثله قانونا ، و ذلك بعد استدعاء الأعضاء المشكلين له 15 يوم قبل الاجتماع المزمع القيام به ، اما عن الثانية ، فمن المقرر قانونا فان مجلس الإدارة ، او ما يعرف بالمجلس التداولي ينعقد في دورة استثنائية غير عادية بناء على استدعاء من رئيسه ، الذي هو الوزير الوصي او من يمثله قانونا ، او بناء على طلب من ثلثي 3/2 أعضائه ، الا انه في هذه الحالة تقلص مدة استدعاء الأعضاء⁽⁴⁾. الى 08

(1) - انظر احكام المادة 08 من المرسوم التنفيذي 305-06 المتضمن انشاء المدن الجديدة و تهيئتها، مرجع سابق.

² - كريمة كتاف ، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 02-08 ، مرجع سابق ، ص 95.

³ - بن زيان سعادة ، المبادئ العامة الأساسية لسياسة المدينة في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 245.

(4) - كريمة كتاف ، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 02-08 ، مرجع سابق، ص 94.

أيام ، و يقوم المجلس بالتداول في كل الأمور التي تخص انشاء او تسيير او انجاز المدن الجديدة.

2 / الجهاز التنفيذي لهيئة تسيير المدينة الجديدة :

ان المدير العام للمؤسسة هو من يتولى الجهاز التنفيذي، ويتم تعيينه بمرسوم بناء على اقتراح الوزير الوصي، كما تنهى مهامه بمرسوم أيضا وذلك تطبيقا لقاعدة توازي الإشكال حيث يشارك المدير العام في الاجتماعات الخاصة بالمجلس حيث يكون صوته استشاري فقط ، هذا و يمكن القول ان دور الجهاز التنفيذي ينحصر في تسيير المؤسسة، حيث يسهر على تنفيذ قرارات مجلس الإدارة ، اذ يعتبر الجهاز التنفيذي الوحدة الأساسية والهامة في الإدارة ، ذلك كونه هو من يقوم بإعداد الهيكل التنظيمي للهيئة المستقلة للمدينة الجديدة، و هو من يحرص على السير الحسن لها، و لأجهزتها ، كما يقوم بالعمل على اقتراح المشاريع و البرامج لمختلف النشاطات المتعلقة بالمدينة الجديدة المعنية¹ .

ان الطابع الصناعي والتجاري للمؤسسة خول للمدير العام العمل بمختلف الأوراق التجارية من توقيع السفاتج وتظهيرها ، و فتح حسابات لصالح المؤسسة ، وحسابات إيداع وعند نهاية السنة المالية يقوم بإعداد تقرير سنوي عن كل الأعمال ، وكل ما يخص نفقات التي تم صرفها خلال السنة ويتم ارسالها للوزارة الوصية ، قصد تقييم العمل الدوري لهيئة تسيير المدينة الجديدة و القول ما ان توصلت الى الهدف المنشود من عدمه⁽²⁾.

رابعا: مهام الهيئة المستقلة للمدن الجديدة.

الهيئة المدينة الجديدة هي مؤسسة تضمن انشاء وتسيير المدن الجديدة ، حيث يحكمها مبدا التخصص، ولها عمل معين ومحدد لا يمكنها الخروج عنه، حسب ما نص عليه القانون ، خاصة احاكم الفقرة 02 من المادة 07 من قانون 02-08 التي تنص على ما يلي :

(تتولى هذه الهيئة، على وجه الخصوص ما يأتي:

¹- نادية وناس ، رؤية مستقبلية لجيل جديد من المدن الجديدة (اقتراح انشاء مدينة مستدامة) ، مرجع سابق ، ص 45.
⁽²⁾- عبد الرؤوف مشري، تسيير المدن الجديدة بين نص التشريع و واقع التطبيق، مجلة البدر، جامعة بشار، المجلد 15، عدد 02، 2018، ص 586.

-إعداد وإدارة أعمال الدراسة والإنجاز لهذه المدينة الجديدة بالتنسيق مع الجماعات الإقليمية المعنية.

-انجاز عمليات المنشأة الأساسية والتجهيزات الضرورية للمدينة الجديدة، لحساب الدولة بصفتها صاحبة المشروع المفروض.

-القيام بالأعمال العقارية وجميع عمليات التنسيق والتسيير والترقية التجارية الضرورية لإنجاز المدينة الجديدة)¹.

و قد صدرت بعد ذلك المراسيم اللاحقة لإنشاء هيئات المدن الجديدة ، لتفصل أكثر و تبين باقي الأعمال والمهام المنوطة بالمؤسسة ، و التي من بينها القيام بتهيئة العقارات المبنية والغير المبنية و تحضير كل الاوعية العقارية الازمة لتهيئة المدينة الجديدة ، و هذا بالعمل على توفير الاحتياطات العقارية ، وهذا بتدخل من طرف الوالي أو الوزير حسب الحالة ، و قد منحها المشرع و في سبيل تحقيق السير الحسن للمدن الجديدة و إنجازها ، استعمال كل الطرق الرامية للحصول على الملكية منها ، استعمال حق الشفعة ، الشراء و البيع ، إجراءات نزع الملكية من اجل المنعة العمومية ، و غيرها من الإجراءات التي تمكنها من الحصول على الاوعية العقارية ، و توفيرها .

حيث أن هيئة المدينة واجهت الكثير من الإشكالات في هذا الاطار ، اذ تواجه رفض و اعتراض ملاك هذا للأراضي المبنية أو الغير مبنية على قرار نزع الملكية من اجل المنفعة العامة ، المنصوص عليه عملا بأحكام المادة 02 من القانون رقم / 91-11 المؤرخ في 27-04-1991 ، خاصة اذا كان بصدد انجاز السكنات²، أن إجراء نزع الملكية لا يكون عبثا اذ على الجهة النازعة أن تكون قد سلكت كل الأساليب الودية للحصول على العقار حيث تؤكد المادة 20 من دستور نوفمبر 1996 أن نزع الملكية لا يتم إلا في اطار القانون⁽³⁾ ، كما نجد ان المادة 02/02 من القانون 11-91 المتضمن نزع الملكية من اجل المنعة العمومية السالف الذكر نصت على تطبيق الإجراءات النظامية في مجال التعمير

¹ - لتفصيل أكثر راجع احكام القانون 02-08 ، المتضمن انشاء المدن الجديدة و تهيئتها ، خاصة نص المادة 02 منه.

² - كريمة كتاف ، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 02-08 ، مرجع سابق ، ص 97.

⁽³⁾ - راجع احكام المادة 20 من دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996.

والتهيئة العمرانية، ويقصد بها المخططات الواردة بنص المادة 10 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير¹، وهي صالحة لتكون بيان يمكن الاحتجاج بها في مواجهة الغير، كما يتم نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في انشاء التجهيزات الجماعية، هاته الأخيرة التي تعد المنشآت والأعمال الضخمة ذات المنفعة العامة، كالمدارس والمستشفيات ومصالح لبريد و المواصلات والمساحات الترفيهية وغيرها من المرافق ذات المنفعة العامة التي تقدم خدماتها للجمهور مباشرة في مرفقها ، مثل شق وتوزيع الطرق العمومية وخطوط السكك الحديدية، واستغلال الثروات ونقلها تحقيقا للمنفعة العمومية ، و مصالح السكان ، وهذا عملا بنص المادة 12 من القانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة السالف الذكر⁽²⁾. هذا ما اذا ما رجعنا الى احكام المرسوم التنفيذي رقم : 93-186 ، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، نرى أن نزع الملكية يكون اما من اختصاص الوزير ووزير الداخلية والجماعات المحلية و وزير المالية، بقرار مشترك هذا اذا ما تعلق الأمر بوجود الأملاك على اكثر من إقليم في الولاية، اما اذا لم تتعدى الأملاك إقليم الولاية الواحدة يكون الوالي هو المختص في مثل هذه الحالة كونه ممثلا للدولة في الولاية التي تقع تحت وصايته.

هذا و يمكن القول انه في مجمل القول ان من اهم المهام المنوطة بالهيئة المستقلة لتسيير المدن الجديدة ، أن تعمل على تحسين برامجها ، و ان تقوم بتنمية المساكن الاجتماعية و مختلف التجهيزات الهيكلية العمومية بإعطائها تشكيلة معمارية نوعية ، و كذا إنجازها بجودة عالية حسب المعايير العالمية المعمول بها ، كما يجب عليها ان تستحدث مراكز تجارية هامة تغطي حاجيات السكان ، و تضمن حركية تجارية بالمدينة الجديدة تعطيها دفعا اقتصاديا³ ، و من جهة أخرى فالمطلوب من هيئات تسيير المدينة الجديدة أيضا أن تقوم بإنشاء مناطق صناعية ذي قيمة عالية تضمن استمرار الاستثمارات لمدة أطول، كما تعمل دوما على ترقيتها و تطويرها ، و في الأخير نشير أيضا الى ان من مهام

¹ - لتفصيل اكثر في هذا الخصوص ، راجع احكام القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، مرجع سابق.

⁽²⁾ - انظر نص المادة 12 من القانون 91-11 المؤرخ في 27-07-1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ج ر عدد 21 المؤرخة في 08-05-1991.

³ -نادية وناس ، رؤية مستقبلية لحيل جديد من المدن الجديدة (اقتراح انشاء مدينة مستدامة) ، مرجع سابق ، ص 46.

الهيئة أيضا القيام بجمع المعلومات و المعطيات و كذا الوثائق ذات الطابع الاحصائي المتعلقة بموضوع انشائها و القيام بمعالجتها و حفظها ، ظمانا لاستمرار هيئة تسيير المدينة الجديدة و تقديمها لأهدافها المنشودة على اكمل وجه¹ .

الفرع الثالث: اسلوب التسيير عن طريق مؤسسة عمومية اقتصادية.

الجدير بالذكر ان تسيير المدن الجديدة و كما سبق ذكره ، فإما ان يكون عن طريق الإدارة المحلية ، او عن طريق لجان الاحياء ، كما يمكن ان يكون عن طريق المؤسسة العمومية ذات الطبيعة الصناعية والتجارية ، هذه الأخيرة التي يناط بها مهمة الإنجاز و التهيئة و التسيير ، ذلك لما لها دور فعال في تنفيذ السياسة المتوازنة والمتكاملة لإنجاز المدن الجديدة ، هذه الأخيرة لها دور فعال ومهم في مجال التهيئة والتنسيق ، اذ انها مزودة بنظام إداري ومالي يجعلها تجمع بين قواعد التسيير العمومي و التنفيذ الميداني، وأسس التسيير الخاص ، فالملاحظ أن العاملين في الهيئة هم الذين يقومون بموازنة حساباتها، ويقومون باقتناء القطع الأرضية وتجهيزها قبل بيعها من جديد للقائمين المستخدمين ، و الذين توكل لهم مهمة بناء المساكن، و كذا مناطق الأنشطة الاقتصادية ، والمكاتب الإدارية ومختلف المراكز التجارية، حيث أن هاته الأعمال تتطلب السرعة في إنجازها ، مما يتعين معه اللجوء فيها إلي الاقتراض ، افضل من الدفع الفوري ويعد من الأسباب التي تتوجب علينا الابتعاد عن أسلوب التسيير التقليدي المعتمد في أساسه على الدفع الفوري ، الذي يتسبب في معظم الأوقات في تأخير انجاز المشاريع المتعلقة بإنشاء المدن الجديدة و تهيئتها² ، فمن اهم الخصائص المميزة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري المعنية بتسيير و تهيئة و انجاز المدن الجديدة ، الالمام بين عدة اختصاصات منها الدراسة، والتخطيط و ، و الإنجاز والتسيير ، على اعتبار ان هذا الجمع يمكننا من تجنب الإشكالات المتكررة القائمة بين وثائق التعمير، و كذا استراتيجية التنمية الاقتصادية والوسائل التأسيسية والمالية والبشرية الضرورية لتنفيذها ، و العمل على تذليل كل الصعاب

¹ - كريمة كتاف ، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 02-08 ، مرجع سابق ، ص 99.

² - شريف رحمانى ، الجزائر غدا : وضعية التراب الوطني ، مرجع سابق ، ص 270.

و الإشكالات التي تعترى انجاز و تجهيز المدن الجديدة¹.

و الجدير بالذكر انه و عملا بأحكام القانون رقم²: 01-88 يمكن للمؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري لها أن تتنازل في التعامل وفق احكام القانون الخاص ، وتخضع في ذلك لأحكام وقواعد القانون الخاص ، في جميع تعاملاتها ، غير أن المشرع الجزائري ارتأى أن تكون هيئة المدينة الجديدة ذات صبغة صناعية وتجارية، كون الأمر سيكون اسهل بكثير في جل معاملاتها لأنها تحتاج لهذا الطابع في جميع العمليات الخاصة بتسيير و انجاز المدن الجديدة ، خاصة ما تعلق بالبيع و الشراء و الحصول على القروض ، و اقتناء الاوعية العقارية ، و بالمقابل لذلك يتم تخفيف الثقل على الدولة في هذا الخصوص علي اعتبار انها مرفق عام³.

حيث أن هيئة المدينة الجديدة ممثلة في المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري ، تستفيد من طابعها هذا في مجال الاستثمارات العمومية و الخاصة في كل صفقة تعقدتها بما نسبته 4 بالمئة من الفائدة المتحصلة ، بغض النظر عن المشاريع التي تم إنجازها، والتي تم استثمارها في بناء مراكز ومنشأة بالمدينة،⁴ وهكذا يتم بناء مشاة أخرى مختلفة في المدينة الجديد من خلال الفوائد التي تجنيها من إعادة الاستثمار الأموال المتحصلة من الصفقات السابقة ، و هذا هو الهدف الذي ترمي اليه الدولة من خلال وضع هيئات المدن الجديدة⁵.

المطلب الثالث: الهيئات الادارية المكلفة بتفعيل التسيير والإدارة في المدن الجديدة.

لقد عمد المشرع قصد الوصول إلى متابعة ناجعة لمدى تطبيق سياسة ترقية المدينة والتسيير الناجح للمجال العمراني الحضري لها، إلى وضع نصوص قانونية جديدة، هذه

¹ - نادية وناس ، رؤية مستقبلية لجبل جديد من المدن الجديدة (اقتراح انشاء مدينة مستدامة) ، مرجع سابق ، ص 48.

² - راجع في هذا الخصوص احكام القانون 01-88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية .

³ - كريمة كتاف ، المدن الجديدة من خلال القانون 02-08 ، مرجع سابق ، ص 101.

⁴ - بلقاسم بوزراع ، الوجيز في القانون التجاري ، الاعمال التجارية ، مطبعة الرياض ، قسنطينة ، سنة 2004 ، ص 26.

⁵ - كريمة كتاف ، المدن الجديدة من خلال القانون 02-08 ، مرجع سابق ، ص 102.

الأخيرة خلقت ميكانيزمات جديدة تعمل على التدخل والمساعدة في متابعة برامج التوسع الحضري وتتمثل هذه الآليات في انشاء المرصد الوطني للمدينة، بالإضافة إلى الوزارة المكلفة بالتهيئة العمرانية والبيئة هذه الأخيرة التي تلعب دورا كبيرا وهاما في ترقية تسيير المدن والتوسعات الحضرية ذلك انها تمتلك جميع الوسائل القانونية والمادية لتحقيق السياسة العامة التي تتولى الاشراف عليها (1) ، و هنا يمكن القول انها وعن طريق هذه الوسائل القانونية يمكنها تأسيس استراتيجية عمرانية مستدامة بناء على ما هو متوافر من ادوات واليات واقعية التي تتطلبها التنمية المستدامة ، كما يمكن القول انه و بفضل هذا الجهاز الوزاري تستقي استراتيجية التنمية المستدامة للمدن عملها ونظامها وقوتها وديمومتها، وذلك اعتمادا أيضا على المديرية الفرعية بالوزارة المهتمة بترقية المدينة وتحقيق التنمية النوعية لها (2).

مما سبق ذكره يمكن القول أن سياسة الدولة في اطار تطوير وتنظيم التوسع العمراني الحضري، وتطويرا للمدينة وضعت هيئات وطنية في اطار ما تم التأكيد عليه من خلال المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، من خلال برنامجها الخاص الذي يتكفل بالمشاكل التي تواجهها المدن الجزائرية ، وتتمثل هذه الهيئات في مديرية ترقية المدينة، المجلس الوطني للمدينة، المرصد الوطني للمدينة ، والتي نتناولها في النقاط التالي ذكرها تباعا.

الفرع الأول: مديرية ترقية المدينة.

لقد انشا المشرع الجزائري هذه المديرية ومكنها من صلاحيات بموجب القانون ، و ذلك في اطار اسهامها في تحقيق التنمية المستدامة والنوعية للمدينة والتوسيع الحضري وللمنظومة الحضرية ككل، كما تساهم هذه المديرية في وضع الشروط اللازمة لتنمية سياسة المدينة وذلك بطرحها للتشاور مع القطاعات والهيئات المعنية، كما تلعب دورا هاما في التحكم في نمو المدن وتوجيهها وذلك بالاعتماد على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وكذا مخطط الخاص بتهيئة فضاءات البرمجة.

(1) - محمد الهادي لعروق ، المدينة الجزائرية سياسات و ممارسات التهيئة ، مرجع سابق ، ص 14.

(2) - بلعيد نسيمة، الجوانب القانونية لسياسة المدينة والعمران في الجزائر، مذكرة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 01، سنة 2013-2014، ص 119.

بالإضافة إلى ما سبق ذكره وفي إطار ممارسة مهامها القانونية تقوم مديرية ترقية المدينة بمجموعة من الأعمال تصب دائما في إطار تنمية المدينة بصفة عامة ، و المدن الجديدة بصفة خاصة ، والمنظومة الحضرية و العمرانية عامة ، و هذه الأعمال تتمثل على وجه الخصوص في ترقية وتكوين منظومة عمرانية متماشية مع حاجة فضاءات البرمجة، كما تقوم بالمشاركة في تحديد ووضع شروط عصرنة آليات التحكم في تسيير المدينة، كما تساهم في ترقية الشراكة والتعاون بين المدن، بالإضافة إلى ما سبق تقوم مديرية ترقية المدينة في إطار مهامها بالمبادرة بالنصوص التشريعية والتنظيمية التي تهدف إلى تحسين وتطوير نوعية الاطار المعيشي للمواطن وكذا تنفيذ هذا التشريع⁽¹⁾.

هذا ويمكن الإشارة هنا إلى أن مديرية ترقية المدينة تشتمل على مديريتين فرعيتين :

-الأولى و هي **المديرية الفرعية للتنمية النوعية للمدينة** ، و بصفتها مديرية فرعية تابعة تنظيميا ووظيفيا لمديرية ترقية المدينة ، تقوم المديرية الفرعية للتنمية النوعية للمدينة بمهمة الاتصال مع القطاعات المعنية فيما يخص البرامج والأعمال الرامية إلى تنمية وترقية الاطار الحضري المبني ، وكذا تنمية المساحات الخضراء، و تهيئة فضاءات الراحة والترفيه².

و في إطار العمل على تحسين الظروف المعيشية للمواطن والقضاء على أنماط السكن الهش والسكن القديم غير الصحي فتقوم بإعداد جميع الدراسات المرتبطة بالمشاريع الحضرية الكبرى ذات الطابع العصري، بما لها من دور كبير في تقليص التباين بين الأحياء وكذا ترقية الترابط الاجتماعي الرامي إلى تحسين الاطار المعيشي للمواطن، هذا و يمكن القول أن المديرية الفرعية للتنمية النوعية للمدينة وما تلعبه من دور هام في تنمية وترقية المدينة بما يهدف إلى تحسين الاطار المعيشي للمواطن ناتج عن الدور الذي تلعبه في إطار اقتراح النصوص التشريعية والتنظيمية اللازمة في مجال تنمية العمران الحضري وترقية المدينة

(1) - لتفصيل أكثر يرجى الاطلاع على المرسوم التنفيذي رقم 259/10 المؤرخ في 21-10-2010. المتضمن عمل

الإدارة المركزية لوزارة التهيئة العمرانية والبيئة ج ر عدد 64 .

² - بلعدي نسيمة ، الجوانب القانونية لسياسة المدينة و العمران في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 119.

واستدامتها¹.

- الثانية و هي المديرية الفرعية للمنظومة الحضرية و هذه الأخيرة تضطلع هذه بمهام ترقية المدن الجديدة وكذا القيام باختيار المواقع الملائمة لأبنائها، كما تقوم وفي اطار تنفيذ توجهات السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم بتنفيذ برامج الهياكل الأساسية والتجهيزات المهيكلة للمدن الجديدة وفي هذا الاطار تبادر بمختلف الدراسات حول المنظومة الحضرية، بما فيها المدن والتوسعات الحضرية والمدن الجديدة⁽²⁾.

الفرع الثالث: المرصد الوطني للمدينة.

يعتبر المرصد الوطني للمدينة الاطار القانوني للرصد والتحليل واقتراح وإعداد الدراسات المتعلقة بتطور المدن في اطار ما يعرف بسياسة تهيئة الإقليم وكذا المساهمة في ترقية التعاون الدولي في مجال المدن والعمران الحضري، كما يضطلع هذا الأخير بمتابعة كل الإجراءات والبرامج التي تقررها الحكومة في اطار ترقية السياسة الوطنية للمدينة وهذا ما نصت عليه المادة 26 من القانون 06/06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة⁽³⁾.

هذا ويمكن تلخيص المهام المنوطة بالمرصد الوطني للمدينة فيما يلي: العمل على ترقية وتطوير أنماط التسيير والتي من شأنها مساعدة الدولة وكذا الجماعات الإقليمية على

¹ - راجع احكام المرسوم التنفيذي 10-259 المتضمن تنظيم الادارة المركزية لوزارة التهيئة العمرانية و البيئة ، مرجع سابق.

⁽²⁾ - لتفصيل اكثر يرجى الاطلاع على المادة 03 من المرسوم التنفيذي 07-05 المؤرخ في 08/01/2007 يتضمن تشكيل المرصد الوطني للمدينة وتنظيمه ج ر عدد 03

⁽³⁾ - المادة 26 من القانون 06/06، المؤرخ في 20-02-2006، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، ج ر عدد 15 تنص على ما يلي (ينشا مرصد وطني للمدينة يدعى في صلب هذا القانون " المرصد الوطني " .

يلحق المرصد الوطني بالوزارة المكلفة بالمدينة ويضطلع بالمهام التالية :

- متابعة تطبيق سياسة المدينة.

- اعداد دراسات حول تطور المدن في اطار السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم.

- اعداد مدونة المدن وضبطها وتحيينها.

- اقتراح كل التدابير التي من شأنها ترقية السياسة الوطنية للمدينة للمدينة على الحكومة.

- المساهمة في ترقية التعاون الدولي في ميدان المدينة.

- اقتراح اطار نشاط يسمح بترقية مشاركة واستشارة المواطن على الحكومة.

- متابعة كل اجراء تقرره الحكومة في اطار ترقية سياسة وطنية للمدينة.

- تحدد تشكيل المرصد الوطني وتنظيمه وسيره عن طريق التنظيم).

تطوير وتحسين الاطار المعيشي للمواطن وكذا ترقية دور المدينة في الحفاظ على البيئة والتنمية المستدامة⁽¹⁾ ، و في هذا الاطار يقوم باقتراح التدابير التي من شأنها التكفل بتوجهات تطور المدن والتجمعات الحضرية، كما يعمل على ترقية السياسة الوطنية للمدينة عن طريق القيام بدراسات والاحصائيات المتعلقة بالمدن ، بالإضافة الى رصد التطور والهيكلية الحضرية للمدن وترشيد استعمال الفضاءات العمومية والعقار الحضري ، مع اقتراح التدابير والبرامج الرامية إلى تحسين الاطار المعيشي للمواطن داخل المدن والتجمعات الحضرية، و كذا القيام بالخبرات الوطنية أو الدولية في اطار العمل على ترقية المدينة وتحسين الظروف المعيشية للمواطن ، و الحفاظ على البيئة وضمان التنمية المستدامة، كما يمكن له في هذا الاطار المشاركة في الملتقيات والندوات الوطنية والدولية، كما يمكنه في هذا المجال تشكيل أفواج عمل متخصصة والاخذ بنتائجها وتوصياتها في مجال ترقية المدينة و تحسين ظروف المعيشة فيها².

هذا وتجدر الإشارة إلى أن تسيير المرصد الوطني للمدينة وطبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم: 05/07 المؤرخ في 08 جانفي 2007 المتضمن تشكيلة المرصد الوطني للمدينة و تنظيمه ، فان هذا الأخير يسير من طرف مجلس توجيه يترأسه مديرا عاما، كما يزود بمجلس علمي وهذا ما نتطرق له فيما يلي³:

أ-مجلس التوجيه: يعتبر مجلس التوجيه هيئة تسيير للمرصد الوطني للمدينة ، هذا الأخير يترأسه الوزير المكلف بالمدينة أو من يمثله قانونا، ويتم تعيين أعضائه لمدة 03 سنوات قابلة للتجديد بقرار من الوزير المكلف بتهيئة الإقليم والبيئة والمدينة وذلك بناء على اقتراح من السلطات التي ينتمون إليها والتي لها علاقة بتسيير المدن والعمران الحضري، ويكلف مجلس التوجيه بصفته هذه بالمداولة في التدابير التي تتصل على وجه الخصوص بمشاريع تنظيم المرصد.

(1)- بلعدي نسيم، الجوانب القانونية لسياسة المدينة والعمران في الجزائر، مذكرة ماجستير في الحقوق، مرجع سابق، ص 121.

³ - انظر المرسوم التنفيذي رقم : 05-07 المؤرخ في 08 جانفي 2007 المتضمن تشكيلة المرصد الوطني للمدينة و تنظيمه و عمله ، ج ر ج عدد 03 ، 2007.

ب-المجلس العلمي: المجلس العلمي وعلى اعتبار أنه هيئة مسيرة للمرصد الوطني للمدينة يتكون من 20 عضو ممثلا عن المعاهد والجامعات والهيئات التي ترتبط تخصصاتها بنشاطات المرصد أو ثمانية أساتذة جامعيين يمثلون المرصد الوطني للبيئة والتنمية المستدامة، الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم، المحافظة الوطنية للساحل، المدرسة العليا للفنون الجميلة، المعهد الوطني لرسم الخرائط والكشف عن البعد، مركز البحث العلمي والفيزيائي والجيوفيزيائي، الوكالة الفضائية الجزائرية (1) ،

و يضطلع برئاسة المجلس العلمي احد أعضائه بعد انتخابه من طرفهم، كما تجدر الإشارة إلى أن أعضاؤه يتم تعيينهم بموجب قرار من طرف الوزير المكلف بالمدينة لمدة زمنية قدرها 03 سنوات قابلة للتجديد².

اما عن اجتماعات المجلس العلمي، فيمكن القول أن هذا الأخير يجتمع مرتين في السنة بناء على استدعاء من طرف رئيسه، كما يمكن له أن يجتمع في دورة غير عادية وذلك بناء على طلب من المدير العام او من طرف رئيس مجلس التوجيه أو من 3/2 أي

(1)- تنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 05-07 المتضمن تشكيلة المرصد الوطني للمدينة على ما يلي (يتشكل

المجلس العلمي للمرصد الوطني للمدينة مما يلي :

-عشرين 20. ممثلا عن الجامعات ومعاهد وهيئات ترتبط تخصصاتها بنشاطات المرصد الوطني.

- ثمان (08) علميين و/او جامعيين يمثلون :

*المرصد الوطني للبيئة والتنمية المستدامة.

*المحافظة الوطنية للساحل.

*الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم.

*المدرسة العليا للفنون الجميلة

*معهد باستور بالجزائر.

* المعهد الوطني لرسم الخرائط والكشف عن البعد.

*مركز البحث الفلكي والفيزيائي والجيوفيزيائي.

* الوكالة الفضائية الجزائرية.

يمكن للمجلس العلمي الاستعانة بأي شخص يمكنه مساعدته في اشغاله).

²- لتفصيل أكثر في هذا الموضوع يرجى الاطلاع على احكام المرسوم التنفيذي رقم : 05-07 ، سيما المدينين 18 و 21 منه.

ثلاثي أعضائه (1).

ج-المدير العام: كما سبق وان ذكرنا فان المرصد الوطني للمدينة يديره مديرا عاما هذا الأخير يضطلع بمهامه كمسؤول عن المرصد في اطار احترام صلاحيات مجلس التوجيه، كما يتصرف في اطار وحدود النشاطات العامة للسلطة الوصية، كما يمارس في هذا المجال السلطة السلمية على جميع موظفي وإطارات المرصد، كما يقوم بالتعيين في جميع المناصب كما يقوم بإعداد التقارير التي تقدم للمداولة امام مجلس التوجيه كما يقوم بإرسالها إلى السلطة الوصية بالإضافة إلى تنفيذ نتائج المداولات وبالإضافة إلى المهام السابقة يقوم المدير العام بما يلي (2):

-التحضير لاجتماعات مجلس التوجيه.

-إعداد الميزانية السنوية للمرصد.

-الالتزام بنفقات المرصد الوطني للمدينة.

- ابرام كل الصفقات والعقود الإدارية الخاصة بالمرصد الوطني للمدينة.

هذا وتجدر الإشارة إلى أن المدير العام يتم تعيينه بموجب مرسوم بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالمدينة كما تنهى مهامه بنفس الإشكال والإجراءات (3).

(1) - لتفصيل اكثر راجع المادة 21 من المرسوم التنفيذي 05-07 المتضمن تشكيلة المرصد الوطني للمدينة، مرجع سابق.

(2) - انظر نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 05-07 مرجع سابق.

(3) - تنص نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم: 05-07 (يعين المدير العام للمرصد الوطني بموجب مرسوم بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالمدينة وتنتهى مهامه بالأشكال نفسها).

خلاصة الفصل:

من خلال دراستنا لهذا الفصل الذي تناولنا فيه سياسة المدن الجديدة على ضوء القانون 08-02 ودورها في حماية البيئة في اطار التنمية المستدامة، توصلنا إلى أن المشرع الجزائري وبغية الارتقاء بالمدينة الجزائرية إلى مصاف المدن ذات المعايير العالمية التي توفر جودة في الحياة لساكنيها، وتستجيب لجميع طلباتهم ورغباتهم الاجتماعية والثقافية والسياسية والمؤسسية، أين توفر لهم خدمات نوعية، عمد إلى اعتماد سياسة المدن الجديدة كألية استراتيجية وذات فعالية في تنظيم استغلال المجال العمراني الحضري، وضبطه والتحكم فيه، بما يخدم السياسة العامة للدولة في مجال توزيع السكان على الرقعة الجغرافية للدولة من جهة، وضمان انتفاع عادل للمواطنين من الخدمات العمومية، إلا أن هذه السياسة لم تقدم النتائج المرجوة منها، نظرا لنقص التأطير العلمي وافتقارها للدراسات العلمية المسبقة، فمعظم المدن الجديدة التي تم انشاؤها في الجزائر وعبر كامل التراب الوطني، لا يمكن تصنيفها كمدن جديدة بالمعايير العالمية المطلوبة، وانما يمكن القول انها مجرد اقطاب سكانية تفتقر إلى معظم الخدمات العمومية التي يستلزم توافرها في المدينة الجديدة، ويبقى اجتهاد المشرع الجزائري في هذا المجال من الأعمال المحمودة، والتي تحسب له على اعتبار أنه لم يبقى مكتوف اليدين امام النمو المتسارع للكثافة السكانية، وفوضى التوسع العمراني المتسارع، وانما حاول بشتى السبل التصدي لهذا المشكل من خلال سنه للقوانين اعلاه في محاولة منه مسايرة العصر فيما يخص ضبط التوسع العمراني والحضري.

الفصل الثاني: التجديد الحضري والعمراني آلية لحماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة

و من المعلوم أن التجديد الحضري للمدن والتجمعات الحضرية يعتبر هو الآخر من الآليات ذات الأهمية البالغة في حماية البيئة بصفة عامة والبيئة الحضرية بصفة خاصة، كما يلعب دورا مهما في تحقيق التنمية المستدامة على المستوى الحضري والعمراني، وانه وللإلمام بهذا الموضوع بشكل جيد ارتئينا تقسيمه إلى مبحثين اثنين، بحيث نتناول في المبحث الأول سياسة تجديد الاطر العمرانية والحضرية للمدينة، بينما نتناول في المبحث الثاني سياسة تجديد الشبكات الحضرية للمدن وكذا تتميتها، لنتطرق في المبحث الثالث إلى سياسة المدن الذكية كألية قانونية لحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة.

المبحث الأول: سياسة تجديد الاطر العمرانية والحضرية للمدينة.

عرفت المدينة الجزائرية تدهورا كبيرا في اطارها الحضري ومظهرها العمراني بشكل عام، وكذا تدني جودة الحياة داخلها بسبب عدم الاهتمام بالفضاءات العمومية والمرافق ذات الطبيعة العامة، وما رافقه من اعتداء على البيئة بشكل عام والبيئة الحضرية بشكل خاص، كانت من تداعياتها قصور التكفل بتحسين الاطار المعيشي والعمراني والحضري¹.

مما سبق يمكن القول ان تدهور المدن الجزائرية بشكل عام ، و تدهور أوضاع المحيط العمراني ، و كذا التمزق الذي تعرض له النسيج العمراني في المدن الجزائرية و التجمعات الحضرية ، وقف عقبة امام تطور المحيط العمراني ، كما أدى الى فشل المحاولات العديدة التي قامت بها الدولة في سبيل ترقية المدينة و تحسين الاطار المعيشي فيها ، ما يضمن جودة الحياة فيها بشكل عام ، و هنا يثور التساؤل حول مدى نجاعة سياسة التهيئة و التعمير في الجزائر²، و مدة وصولها الى الأهداف المنشودة ، خاصة تلك المتعلقة بتحقيق التنمية المستدامة في الأوساط الحضرية و العمرانية ، و كذا تحقيق جودة

¹ - بلعدي نسيمة ، الجوانب القانونية لسياسة المدينة و العمران في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 15.

² - بوجمعة خلف الله ، العمران و المدينة ، دار الهدى للنشر و الطباعة و التوزيع ، عين مليلة ، الجزائر ، 2005 ، ص

الحياة للأفراد التي تعتبر الهدف الرئيسي من انشاء المدن الجديدة.

و في هذا الاطار قامت الدولة الجزائرية بوضع سياسة عامة لتحسين الاطار الحضري في المدين الجزائرية و كذا التجمعات التجمعات الحضرية و العمرانية ، على اعتبار و انه في الماضي لم يحضى باهتمام المشرع و كذا القائمين على سياسة التهيئة العمرانية ، و على هذا الأساس اعادت الدولة النظر في سياسة تأهيل المجال الحضري ، و ذلك بتحسينه و تطويره بما يتماشى و مبادئ التنمية المستدامة بشكل عام ، التي ترمي تلبية حاجيات الآجال الحضارة م المحافظة على حقوق و حاجيات الأجيال اللاحقة¹.

وعليه و تبعا لما سبق ذكره ، يمكن القول أن سياسة التجديد الحضري للمدن والاحياء يساهم بما لا يدع مجال للشك في تأهيل النسيج العمراني الحضري، تزامنا مع الاستغلال الأمثل للموارد الطبيعية والمالية، وتسييرها بطريقة وبشكل يضمن استدامة المدينة بكل ما تتضمنه من مرافق عمومية، وذلك لضمان قيامها بجميع وظائفها بشكل لائق حسب ما تتطلبه حاجيات السكان بشكل عام²، هذا و لتسليط الضوء بشكل دقيق حول موضوع سياسة تجديد وتأهيل الاطار الحضري و كذا تنميته وتطويره و ضمان استدامته، فيجب القيام بتجديد وإعادة تأهيل الأراضي الحضرية والعمرانية للمدن الجزائرية وهذا ما نتطرق له في المطلب الأول، اما في المطلب الثاني فنتطرق الى دراسة بينما انتاج الأطر الحضرية المبنية.

¹- صورية بن صوط ، النظام القانوني للمدينة في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 26 .

² - حيمود مختار ، دور سياسة التعمير و التنمية في تنمية و تنظيم المجال الحضري ، دراسة في المجال الحضري المغربي ، أطروحة دكتوراه في القانون ، جامعة الحسن الثاني ، الدار البيضاء ، المغرب ، 200 - 2001 ، ص 16.

المطلب الأول: سياسة تجديد وتأهيل الأراضي الحضرية و العمرانية.

تعتبر سياسة تجديد و تأهيل الأراضي الحضرية و العمرانية من الاليات الأساسية للنهوض بالأطر الحضرية المبنية و غير المبنية ، و اللبنة الأساسية للوصول الى مدن و تجمعات حضرية ذات مواصفات عالمية ، و تتميز في تنظيمها و إنجازها للمعايير الدولية في انجاز المدن الصديقة للبيئة ، او كما يطلق عليها المدن الخضراء ، التي تضمن جودة الحياة لسكانها و بالمقابل تحافظ على البيئة و تضمن استدامتها¹.

هذا و يكتسي تجديد الأراضي الحضرية والعمرانية، و عملية تنظيمها وتأهيلها ، والانتاج المنتظم للاماكن الحضرية المشيدة والمبنية ، أهمية كبيرة في مختلف الدراسات الاجتماعية والقانونية والإدارية، وكذا البحوث العلمية التي اهتمت بمجال التنمية العمرانية الحديثة بغرض اعطاء وجه جديد للعمران الحضري ، للمدن بشكل عام².

كما يمكن القول في هذا المقام ان تهيئة الأطر الحضرية وتنظيمها وتأهيلها، ذلك عن طريق تحويل مجال مكاني معين، إلى فضاء عمراني حضري ، تراعى فيه الشروط القانونية والتقنية التي تسمح بتحقيق المشاريع العمرانية اللازمة للقضاء على العمران الفوضوي و العشوائي ، والعمل على حل المشاكل المتعلقة بالأراضي الحضرية و العمرانية ، يوصلنا بجون شك الى الهدف المنتظر من تطبيق سياسة المدينة ، و هي خلق مجال حضري ، يتميز بنسيج عمراني منسجم ، و متجانس ، تتوفر فيه جل متطلبات الحيت و العيش الكريم ، من مرافق و إدارات عمومية تلبي حاجيات الساكنة ، و كذا توافر وسائل الراحة و الاستجمام ، و المراكز التعليمية و الرياضية ،بالإضافة الى توفير الأنشطة الاقتصادية التي تضمن حركة تجارية كفيلة بضمان اقتصاد متنوع للمدينة بشكل عام ما يضمن في النهاية رفاه ساكنيها³.

اما في ميدان تأسيس المشاريع العمومية الخاصة بالإسكان والتجهيزات العمومية

¹ - بلعدي نسيم ، الجوانب القانونية لسياسة المدينة و العمران في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 16.

² - محمد العيد شوية ، تنمية المدينة و الطابع المعماري ، ملتقى دولي حول الهندسة المعمارية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 20-21 / 11 / 1999 ، ص 197.

³ - مدني شايب الذراع ، واقع سياسة التهيئة العمرانية على ضوء التنمية المستدامة ، مرجع سابق ، ص 35.

الخاصة بالمدن بشكل عام ، وكذا المرافق العمومية ، و حماية الأراضي ذات الطابع الفلاحي وترشيد التوسع الحضري، و كذا محاربة العمران الفوضوي، و الموازنة بين عملية الاسكان ومختلف النشاطات التنموية ، مع الاخذ بعين الاعتبار المحافظة على البيئة وتحقيق تنميتها المستدامة، فهي الغاية السامية لسياسة المدينة ، من خلال تجديد و تنظيم و تأهيل الأطر الحضرية و العمرانية.(1)

وهنا يمكن القول أن الإجراءات المنصوص عليها في قانون الاحتياطات العقارية ، و كذا قانون التوجيه العقاري ، و قانون التهيئة و التعمير (2)، علت على بتفادي المشاكل التي قد تعقد من عملية تنظيم وتهيئة المجال الحضري المبني وغير المبني، وحل المشاكل الواقعة به، و كذا العمل على ضبط التوسع العمراني الكبير و الغير منظم الذي زحف على الأراضي ذات الطابع الفلاحي فأخرجها عن وجهتها الفلاحية ، و في ذلك مساس احد عناصر البيئة بشكل عام ، و المساس بحقوق الأجيال القادمة في الانتفاع هي الأخرى بالثروات و الأراضي الفلاحية .

هذا و يمكن القول و للوصول الى الهدف المنشود ، و هو تحقيق الموازنة بين النمو السكاني والعمراني المتسارع وطريقة توزيعه على الإقليم الوطني من جهة، والتوزيع المتوازن للأنشطة الاقتصادية والتنموية والاستغلال العقلاني للموارد الطبيعية من جهة أخرى، فكان لزاما على الدولة العمل على تخفيف التنمية العمرانية وتوسعها بالساحل وتوجيهها نحو المرتفعات و المناطق الداخلية ، الا ان كل مساعي الدولة بهذا الخصوص ، و عن طريق المخطط الوطني للتهيئة SNAT (3) ، لم تصل الى الغاية المنشودة ، ذلك لنقص التأطير

(1)- بلعدي نسيمة ، الجوانب القانونية لسياسة المدينة و العمران في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 17..

(2)- راجع القانون رقم 29/90 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 مؤرخ في 14 أوت 2004 ج. ر عدد 71.

(3)- و تجدر الإشارة هنا الى المخطط الوطني للتهيئة يعتبر المادة الأساسية في القانون، حيث يجسد الاختيارات المحددة بخصوص التهيئة والمجال الوطني وتنظيمه على المدى الطويل، ويشكل الإطار الاستدلالي لتوزيع الأعمال التنموية وتحديد أماكنها ويدور حول مجموعة من المقاييس ، منها الشغل العقلاني للمجال الوطني ، و كذا وضع قنوات للهيكل القاعدية بصفة منسقة وتعيين التجهيزات الكبرى ، بالإضافة الى توزيع المخططات المعدة للسكن والأنشطة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، ناهيك عن العمل على تقييم الاستغلال العقلاني للموارد البشرية وحماية التراث الإيكولوجي والثقافي والتاريخي الوطني.

العلمي و التقني الفعال ، الذي من خلاله يتم دراسة المشاريع المزمع إنجازها بطريقة علمية ، تضمن نجاحها الى حد بعيد ، و هذا ما ترمي اليه سياسة الدولة من خلال سياسة التجديد الحضري المستدام.

المطلب الثاني: الية تنظيم انتاج الأطر الحضرية المبنية.

تعتبر سياسة تنظيم انتاج الأطر الحضرية المبنية ، الية فعالة في ضبط استخدام المجال العمراني ، و طريقة تسييره¹ ، الا ان فعالية هذه الالية مرهون بمدى فعالية أدوات التهيئة و التعمير ، و مدى قدرتها على القيام بالدور المنوط بها ، و ذلك على اعتبار ان هذه الأخيرة هي المسؤول الأول عن انتاج الأراضي العمرانية او تلك القابلة للتعمير الخاصة بكل مدينة⁽²⁾ ، و على هذا الأساس فانه من المقرر قانونا منع استعمال او استغلال الأراضي العمرانية او القابلة للتعمير استعمالا مخالفا لما تضمنه مخطط التهيئة و التعمير⁽³⁾ ، وبما أن هذه الأخيرة هي الآلية القانونية التي تحدد الشروط العامة و الخاصة و كذا طريقة استعمال الأراض بشكل عام ، و كذا تحديد شروط البناء ، و كل ما تعلق به من حقوق لصاحب البناء ، او الغير من اشخاص طبيعيين و إدارات عمومية ، فإن الملاك للأراضي في هذه الحال ملزمون بموجب احكام القانون باحترام الوجة القانونية للأراضي العمرانية و القابلة للتعمير ، و كذا الاء عناية خاصة للمشاريع التي برمجت فوقها ، و العمل على عدم مخافة الاحكام الواردة ضمن أدوات التهيئة والتعمير ، بخصوص عملية التهيئة و التعمير في المدينة المعنية⁽⁴⁾.

¹ - بلعدي نسيمة ، الجوانب القانونية لسياسة المدينة و العمران في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 18..

⁽²⁾ - راجع في هذا الخصوص نص المادة 11 من القانون رقم 29/90 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ج. ر ، عدد 52.

⁽³⁾ - راجع في هذا الخصوص نص المادة 10 من القانون رقم 29/90 ، المتضمن قانون التهيئة و التعمير التي تنص على ما يلي : (لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون).

⁽⁴⁾ - راجع نص المادة 11 من القانون رقم 29/90 المتضمن قانون التهيئة و التعمير التي تنص على ما يلي : (تحدد أدوات التهيئة والتعمير التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية كما تضبط توقعات التعمير وقواعده وتحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح من جهة بترشيد استعمال المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية وتحدد أيضا شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية).

و ان المشرع الجزائري و املا منه في العمل على الحد من ظاهرة البناءات الفوضوية ، و التوسع العمراني العشوائي و الغير منظم ، و ما لها من سلبيات على المظهر العام للمدن ، و التجمعات الحضرية ، و بغرض وضع اليات من شأنها فرض الاحترام اللازم لمحتوى أدوات التهيئة و التعمير ، قام بإصدار القانون 90-29 المتضمن التوجيه العقاري ، الذي من خلاله الحد من الظاهرة السالفة الذكر ، و املا منه في الوصول الى مدن ذات طابع عمراني منسجم و حضري ، يستجيب في كل الأحوال الى حماية البيئة و تحقيق التنمية المستدامة في الأوساط الحضرية¹.

وهنا و مما سبق ذكره يمكن القول أن أدوات التهيئة والتعمير ، و كذا قانون التوجيه العقاري و قانون الأملاك الوطنية من شأنها مجتمعة ان تعمل على الحفاظ على الأراضي ذات الطابع العمراني و الحضري ، المبني و غير المبني ، كما يمكنها في هذا الخصوص انتاج أراضي خاصة بالبناء الجماعي او الفردي ، و عليه يمكنها المساهمة في استرجاع و وضع اليد و التحكم التدريجي في تسيير المدن وتطورها ، و في تنظيم الأطر الحضرية بشكل عام⁽²⁾، هذا ما يجعلها تصل تدريجيا الى تحقيق التطلعات التي يصبوا اليها السكان ، اذام ما لعبت الإدارة المحلية الدور المنوط بها ، و الخاص بفرض احترام مضمون أدوات التهيئة و التعمير ، و حماية الأراضي ذات الطبيعة العمرانية و الحضرية و ترشيد استغلالها و استعمالها⁽³⁾.

ان التحكم في تسيير المجال العمراني وفق ما تضمنته أدوات التهيئة و التعمير ، يمكن البلدية المعنية ، بصفتها إدارة محلية يقع على عاتقها فرض احترام القانون من رسم

¹- صورية بن صوط ، النظام القانوني للمدينة في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 28 .

⁽²⁾- بشير التيجاني ، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر، سنة 1997، ص92.

⁽³⁾- و في هذا الخصوص و حسب المادة 113 من القانون رقم 11-10 المؤرخ في 20 جوان 2011 المتعلق بالبلدية ، فان هذه الاخيرة ، و طبقا للقانون تتزود بكل أدوات التهيئة و التعمير المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما في هذا المجال ، بعد المصادقة عليها بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي، و يمكنها تبعا لذلك اتخاذ ما تراه مناسباً من التدابير القانونية لحماية الاراضي ذات الطبيعة العمرانية ، و ضبط استغلالها و التوسع فوقها باي شكل من الاشكال ، و هو الشيء الذي نجده غائبا في ارض الواقع ، فمعظم بلديات الوطن تعاني من البناءات الفوضوية و العشوائية ، و التعدي على الاراضي الفلاحية و حتى تلك التابعة لأملاك الدولة .

سياستها الخاصة بالتهيئة و التعمير ، و لتحقيق هذه الأهداف منحها المشرع سلطات واسعة ضمن القوانين الخاصة ، لاتخاذ كل التدابير القانونية اللازمة للحفاظ على الأراضي ذات الطابع الحضري و العمراني⁽¹⁾.

و اعتبارا لما سبق ذكره يمكن القول ان عملية تسيير الأراضي ذات الطبيعة الحضرية و العمرانية و تهيئتها، لا يقتصر فقط على الهيئات و الادارات العمومية التي تضطلع بمهمة المراقبة و المتابعة ، و ضبط استغلال المجال العمراني الحضري ، بل الامر اكبر من ذلك بكثير ، فعلي السلطات العليا في البلاد وضع اليات صارمة كفيلة بضمان الاستغلال الأمثل و العقلاني للمجال العمراني² ، و كذا وضع قواعد قانونية ، كفيلة بضبط استغلال الأراضي و البناء عليها ، و بالإضافة الى ذلك عليها العمل على وضع أدوات و قواعد للتهيئة و التعمير تساعد على التحكم في تسيير المدن و تنظيمها وذلك من نتظرق اليه من خلال ما يلي:

أولا: ضوابط استغلال الأراضي العمرانية و البناء عليها.

من المعلوم ان انشاء المدن بصفة عامة ، و المدن الجديدة بصفة خاصة ، و كذا التجمعات العمرانية الحضرية ، يعتمد في الأساس على توافر الاوعية العقارية ، هذه الأخيرة التي يتم الإنجاز للمشاريع السكنية فوقها ، الا ان التوسع العمراني بالشكل السالف الذكر ، يصطدم دائما بمشكلة قلة الأراضي القابلة للتعمير و البناء عليها من جهة ، كما يصطدم من جهة أخرى بالطبيعة القانونية لهذه الأراضي ، فقد تكون ملكيتها للدولة ، كما قد تكون ملكيتها للأشخاص طبيعيين كانوا ام معنويين ، هنا تثار إشكالية ملكية الاض ، و إجراءات شرائها من الخواص ، او الحصول عليها عن طريق إجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ، ما يترتب عنه طول الإجراءات الإدارية و تعقيدها ، الشيء الذي ينعكس سلبا على وتيرة الإنجاز لهذه المشاريع ، كما يشكل أيضا عقبة في وجه التوسع العمراني للمدن و التجمعات الحضرية بالشكل القانوني المطلوب ، خاصة في المدن الكبرى ذات الأهمية في

(1) - هجيرة مسعودي ، أهمية التشريعات في دعم التنمية المستدامة و الادارة الحضرية للمدن بالجزائر ، مؤتمر تخطيط و

ادارة المدن ، القاهرة ، 19-21 ماي 2012 ، ص 11.

² - بلعدي نسيمة ، الجوانب القانونية لسياسة المدينة و العمران في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 20.

المجال الاقتصادي ، و تلك التي تقع في الجهات الشمالية من البلاد ، و على وجه الخصوص الولايات الساحلية⁽¹⁾.

و نظر لما سبق ذكره ، اصبح من الضروري ان تتجه الجهات المعنية ، المتمثلة في الإدارات المحلية ، و الجهات الإدارية ذات الاختصاص ، الى الإسراع في حل مشكلة العقار الحضري القابل للتعمير ، و كذا تفعيل إجراءات ضمان الاحتياطات العقارية التي تضمن التوسع المنظم للمدن و التجمعات الحضرية ، مع الاخذ دائما بعين الاعتبار الحفاظ على الأراضي الفلاحية ، حفاظا على البيئة من جهة ، و لضمان الاستدامة في المجال الحضري من جهة أخرى ، مع العمل على استرجاع الاعوية العقارية الحضرية ، للحفاظ على بعدها الاقتصادي من جهة و لضمان التوسع العمراني للمدن من جهة ثانية ، مع الحفاظ في كل الأحوال على الأراضي ذات الطبيعة الزراعية⁽²⁾.

و على العموم فان الجهات الإدارية المعنية بما فيها البلدية ومن خلال القانون رقم: 74-26 المؤرخ في 26-02-1974 المتعلق بالاحتياطات العقارية البلدية³ ، اضطلعت بمجموعة من الصلاحيات في مجال تسيير الأراضي الواقعة داخل محيط العمراني ، او تلك المتاخمة له و التي تعتبر قابلة للبناء و التعمير ، حيث انه مهما كانت الطبيعة القانونية لهذه الأراضي ،عمومية كانت ام خاصة، و بالنتيجة و من خلال هذا القانون يمكن القول أن البلدية يمكنها تنفيذ ما عملت عليه من توجهات عامة في التوسع العمراني الحضري ، الحاضر و المستقبلي ، و المتعلقة عموما بترشيد استعمال المحال الحضري ، توجيه سياسة البناء و التعمير في ميدان السكن والتجهيز⁴ ، و كذا انجاز المشاريع الخاصة بالمرافق العمومية للدولة ، بالإضافة الى محاربة التوسع العمراني الفوضى لما يضمنه من حماية للأراضي ذات الطبيعة الفلاحية، وترشيد وتنظيم الوسع الحضري المتميز بالنمو المتسارع

(1) - محمد الهادي لعروق، المدينة الجزائرية سياسات وممارسات التهيئة، مرجع سابق ، ص 08.

(2) - بلعيد نسيمة ، الجوانب القانونية لسياسة المدينة و العمران في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 21.

³ - لأكثر تفصيل في هذا الموضوع ، راجع احكام القانون رقم: 74-26 المؤرخ في 26-02-1974 المتعلق بالاحتياطات العقارية البلدية ، مرجع سابق.

⁴ - صورية بن صوط ، النظام القانوني للمدينة الجديدة في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 30.

والعمل على تجنب العمران الفوضوي⁽¹⁾، و كل هذا يصب في اطار المصلحة العامة للمدينة بشكل عام و المدن الجديدة بشكل خاص ، و كذا التجمعات الحضرية و العمرانية من خلال تحقيق التنمية المستدامة ، دائما في اطار الحفاظ على البيئة وحمايتها، و ادراج البعد البيئي في التوسع العمراني للمدن ، وهي الإجراءات القانونية السالفة الذكر مكنت البلديات من العمل على توجيه التوسع العمراني والحضري ، و كذا ضمان تنفيذ توجيهات المخططات العمرانية ، و ما تضمنه من برامج توسعية في الحاضر و في المستقبل⁽²⁾.

إلا أنه الملاحظ في الواقع الميداني أن معظم التوسعات العمرانية للمدن و التجمعات الحضرية كانت على حساب الأراضي الفلاحية ، و نفس الشيء يقال بالنسبة الى الاحتياطات العقارية ، و هذا على رغم من ان قانون الاحتياطات العقارية السالف الذكر تم وضعه خصيصا لحمايتها من التوسع العمراني الفوضوي والغير منظم⁽³⁾.

وعلى هذا و بناء على ما سبق يمكن القول ان البلديات و نظرا لكوناه ، كانت تواجه صعوبات كبيرة في توفير الاوعية العقارية اللازمة لإنجاز المدن و التجمعات الحضرية ، ظمانا لتوسع المدن بشكل منظم ، كانت في معظم الأوقات تلجا الى ادماج الأراضي التابعة لأملاك الدولة ضمن احتياطاتها العقارية ذات الطبيعة العمرانية ، اما لضمان التوسع العمراني الحاضر او المستقبلي ، و ذلك بغرض تفادي ادماج الأراضي التابعة للقطاع الخاص ، و ذلك بغرض عدم اللجوء الى إجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العامة ، نظرا لتعقيد إجراءاتها الإدارية ، و لتكاليفها الباهضة ، و لتفادي تعطيل انجاز المشاريع الخاصة بالتوسع العمراني⁽⁴⁾.

كما يمكن القول ان البلدية تتفادي اللجوء الى نزع الأراضي ذات الطبيعة الخاصة من الاجل المنفعة العامة ، لما لهذه الطريقة من سلبيات لا تخدم التوسع العمراني بالشكل المطلوب ، على أساس انها تسببت في ظهور تباين في التوسع العمراني الحضري ، نظرا

(1)-محمد الهادي لعروق، المدينة الجزائرية سياسات وممارسات التهيئة العمرانية "، مرجع سابق، ص10.

(2)-محمد الهادي لعروق، المدينة الجزائرية سياسات وممارسات التهيئة العمرانية "، مرجع سابق، ص 10.

(3)- بلعدي نسيمة ، الجوانب القانونية لسياسة المدينة و العمران في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 22.

(4)- لتفصيل اكثر في هذا الخصوص راجع احكام القانون 91-11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة ، مرجع سابق.

لسوء توزيعها من جهة ، و للغياب التام للنظرة الاستشرافية التي تمكننا من معرفة النمو الحقيقي او التقريبي للمدن والتجمعات الحضرية (1).

ونتيجة لما سبق عمل المشرع الجزائري على تدارك الوضع وذلك عن طريق إعادة الاعتبار للملكية الخاصة² ، ففيد عملية نزع الملكية من اجل المنفعة العامة⁽³⁾ ، فاصبح اللجوء اليها في حدود ضيقة ، و لاعتبارات خاصة جدا ، أي في حالة الضرورة القصوى كما عمل على تحرير المعاملات العقارية من كل لقيود ، فأعطى لأصحاب الأراضي الخواص حرية التمتع بالملكية و التصرف فيها بكل أنواع التصرفات القانونية الناقلة للملكية ، مع فرض احترام ما تمليه أدوات التهيئة و التعمير من التزامات في هذا الخصوص⁽⁴⁾ ، كما عمل على فرض الاحترام الصارم للقانون في مجال استعمال الأراضي ذات الطبيعة الحضرية ، و طرق واستخدامها طبقا لما هو مقرر بموجب قانون التهيئة والتعمير⁽⁵⁾ .

هذا و قد قام المشرع الجزائري بوضع حد للتجاوزات التي تعرقل النمو المتجانس والمنظم للمجال الحضري و العمراني ، و ذلك بفرض اتباع كل الوسائل و الاليات القانونية اللازمة قصد ضبط عملية التوسع العمراني والحضري ، و التحكم فيها بشكل يجعل منها تستجيب لتطلعات المجتمع في الوصول الى مدن و تجمعات حضرية ذات معايير عالمية ، في اطار حماية البيئة و تحقيق التنمية المستدامة في الأوساط الحضرية و العمرانية⁶.

1- ضوابط استغلال الأراضي حسب الطبيعة القانونية لها.

و في اطار العمل على تسهيل المهام الواقعة على عاتق البلديات ، عمد المشرع الجزائري على وضع ضوابط تنظم استغلال الأراضي ذات الطابع الحضري، كما نظم طرق البناء حسب الطبيعة القانونية لكل أرض سواء كانت ذات طبيعة فلاحية أو مناطق ذات

(1)-صورية بن صوط ، النظام القانوني للمدينة الجديدة في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 29.

2 - بلعيد نسيم ، الجوانب القانونية لسياسة المدينة و العمران في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 23.

(3)- راجع احكام ، القانون رقم 11/91 ، المتعلق بإجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العامة ، مرجع سابق.

(4)- لتفصيل اكثر راجع احكام القانون رقم 29/90 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير ، مرجع سابق.

(5)- محمد الهادي لعروق ، المدينة الجزائرية سياسات وممارسات التهيئة العمرانية " ، مرجع سابق، ص 12.

6 - بن زيان سعادة ، المبادئ العامة لسياسة المدينة في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 245.

طبيعة سياحية وكذا الأراضي الواقعة في المناطق المعمرة ، او تلك القابلة للتعمير¹.

و نتطرق في هذا الخصوص الى الضوابط العامة لاستغلال الأراضي الفلاحية (أ) ، كما نتطرق بعدها الى دراسة ضوابط استغلال المناطق السياحية (ب) ، و بعدها نتطرق الى ضوابط استغلال الأراضي الواقعة في المناطق المعمرة والقابلة للتعمير (ج) ، و ذلك كما يلي:

أ- فعن الضوابط العامة لاستغلال الأراضي ذات الوجهة الفلاحية ، يمكن القول ان المشرع الجزائري و من خلال القانون لقانون 29/90 المتعلق بقواعد التهيئة و التعمير ، فقد أولى أهمية و حماية كبيرين للأراضي ذات الوجهة او الطبيعة الفلاحية، كما وضع ضوابط لاستغلالها ، وذلك بحمايتها من الاعتداءات و التوسع العمراني و كذا الحفاظ على طبيعتها الفلاحية ، حماية للبيئة و التنمية المستدامة⁽²⁾.

فحسب القانون السالف الذكر فانه لا يمكن باي حال من الاحوال ، استخدام الاراضي الفلاحية ، او البناء فوقها الا بعد الحصول على رخصة مسبقة من الجهات الادارية المعنية، و هذا ما جاء خصوصا بنص المادة 04 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم⁽³⁾ ، هذا و تجدر الإشارة في هذا الخصوص الى أن البنايات ذات الاستعمال السكني ، المزمع إنجازها فوق الاراضي الفلاحية الخصبة، لا يمكن باي حال من الأحوال منح الترخيص ببنائها إلا للمالكين أو الأشخاص الذين يمارسون حيازتهم عليها أو

¹ - ان المشرع الجزائري دائما ، و في اطار المسعى العام للدولة الرامي الى انتهاج ساسة عمرانية رشيدة ، هدفها التحكم الأمثل في تسيير المجال الحضري عبر كامل الإقليم الوطني ، للوصول الى تنمية عمرانية تتماشى و المبادئ العامة للتنمية المستدامة و رشادة استغلال المجال العمراني ، عمل على توفير كل الظروف للوصول الى الهدف المنشود ، و ذلك بدء بالاطار القانوني الخاص ، و كذا الاليات اللازمة لضمان الاستغلال الأمثل و العقلاني للمجال الحضري و العمراني .
(2)-بلعيدي نسيم ، الجوانب القانونية لسياسة المدينة و العمران في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 24.
(3)- تنص المادة 04 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم على ما يلي (لا تكون قابلة للبناء الا القطع الارضية التي:

- تراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الاجزاء المعمرة للبلدية.
- تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلال الفلاحية عندما تكون موجودة على ارض فلاحية.
- تكون في الحدود المتلائمة مع اهداف المحافظة على التوازنات البيئية عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية .
- تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الاثرية و الثقافية .
- تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية و التكنولوجية .)

لكل شخص يثبت شغله الفعلي لهذه الأرض ، و الذين يتقدمون بطلب الحصول على ترخيص بالبناء ، مع العلم ان هذا الترخيص يمنح لهم في حدود الاحتياجات الشخصية الخاصة بهم و بعائلاتهم، و بطريقة استثنائية⁽¹⁾، و هذا ما نصت و اكدت عليه المادة 48 من قانون التهيئة و التعمير .

و الجدير بالذكر في هذا المقام ، انه بإمكان كل ذي مصلحة ان يستغل الأراضي ذات الوجهة الفلاحية ، بالبناء عليها عن طريق الحصول على الرخصة من الوزارة المكلفة بالمصالح الفلاحية ، و هذا ما نصت و اكدت عليه المادة 49 من القانون التهيئة و التعمير².

ب - اما بخصوص الضوابط الخاصة باستغلال المناطق ذات الوجهة السياحية ، فانه تجدر الإشارة الى أن المناطق ذات الطبيعة السياحية ومناطق التوسع السياحي، من ضمن المناطق التي تتمتع بالحماية ، على اعتبار انها مناطق ذات منفعة عامة⁽³⁾، هذه الأخيرة التي يستوجب حمايتها ، ذلك انها من الفضاءات المحمية عملا بمضمون المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، و على هذا الأساس يمكن القول ان كل أشغال البناء و التعمير على مستواها ، يقع تحت طائلة إجراءات قانونية خاصة ، و يخضع لما هو معمول به وفق احكام قانون التهيئة و التعمير ، كما تخضع هذه البناءات في إنجازها الى مخطط التهيئة والسياحة الجاري به العمل في هذا المجال⁽⁴⁾. وهذا المخطط يعادل رخصة تجزئة للأراضي القابلة للبناء⁽⁵⁾،

(1) - سورية بن صوط ، النظام القانوني للمدن الجديدة في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 33.

² - تنص المادة 49 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم على ما يلي (يمكن في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه و ذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة الترخيص ب :

-البنائات و المنشآت اللازمة للري و الاستغلال الفلاحي .

-البنائات و المنشآت ذات المصلحة الوطنية او اللازمة للتجهيزات الجماعية .

- التعديلات في البنائات الموجودة .)

(3) - راجع في هذا الخصوص احكام القانون رقم 10-02، الصادر بتاريخ 19-06-2010 ، المتضمن المصادقة على

المخطط الوطني للتهيئة و الإقليم ، ج ، ر ، عدد 61 ، سنة 2010 .

(4) - بلعدي نسبية ، الجوانب القانونية لسياسة المدينة و العمران في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 26.

(5) - سورية بن صوط ، النظام القانوني للمدينة في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 35.

ان الإجراءات السالفة الذكر ، و الاليات الخاصة بضبط استغلال المناطق السياحية الغرض منه تأكيد و ضمان الاستغلال العقلاني و المستدام للفضاءات ذات الطبيعة السياحية، و ذلك بما يتماشى ومتطلبات حماية البيئة في اطار التنمية المستدامة، كما يحدد المناطق القابلة للتعمير والبناء، وهي مناطق تتمتع بحق البناء ويحدد الارتفاقات المعنية بعدم البناء الخاص بها¹.

و في هذا القبيل تقوم الدولة ، في اطار مخطط التهيئة و السياحة ، بوضع القواعد الأساسية للبناء فوق هذه المناطق ، كما تمنع البناء مهما كان شكله داخل هذه المناطق، و انه أي سماح بذلك لا يكون الا بعد الحصول على رخصة البناء من الجهات الإدارية المختصة ، هذه الرخصة لا يمكن تسليمها إلا بناء على رأي موافق من الوزير المكلف بالسياحة و بالتنسيق مع الوزير المكلف بالثقافة⁽²⁾، إذا كانت المنطقة المعنية تدخل ضمن المعالم الثقافية المشمولة بحماية خاصة على اعتبار انها من التراث المادي للامة، ولا يمكن المساس بها بطريقة تشوه معالمها ، ودائما للحفاظ على البيئة وتحقيق التنمية المستدامة، في اطار سياسة المدينة والتوسع العمراني.

هذا ويمكن القول أنه في حالة إنجاز أشغال بناء وأي أشغال أخرى مخالفة لأحكام المخطط المتعلق بتهيئة المناطق السياحية، فإن الدولة تبادر إلى تفعيل الإجراءات الإدارية العمول بها في مثل هذه الحالات ، والمتمثلة على وجه الخصوص في وقف الأشغال المخالفة للقانون، وفي حالة عدم الامتثال لذلك تقوم بتهديم تلك البناءات وإعادة المواقع المعتدى عليها إلى حالتها الأصلية.

ج - اما عن الضوابط الخاصة باستغلال الأراضي الواقعة في المناطق المعمرة والقابلة للتعمير ، فيمكن القول إن الأراضي المعمرة ، هي تلك التي تشمل كل الأراضي العمرانية حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات العمومية، وتلك التي تعتبر ضرورية للحياة اليومية، التي تسودها بنايات مجتمعة ، ومساحات فاصلة فيما بينها، بالإضافة الى انها مشتملة على التجهيزات والنشاطات العمومية ، ولو كانت غير مبنية أو مساحات خضراء،

¹- بلعدي نسيمة ، الجوانب القانونية لسياسة المدينة و العمران في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 26.

⁽²⁾-راجع في هذا الخصوص ، احكام المادة 02 من القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي ، مرجع سابق.

والحدائق، والغابات، كما تشمل أيضا على المناطق الواجب العمل على تجديدها و القيام بإصلاحها و حمايتها ، ضمن سياسة التجديد الحضري المستدام⁽¹⁾، أما الأراضي القابلة للتعمير، فهي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال زمنية محددة ضمن أدوات التهيئة والتعمير المعمول بها في هذا المجال⁽²⁾، و بهذا الخصوص يمكن القول ان الأراضي القابلة للتعمير على صنفين، الأول عبارة عن الأراضي المبرمجة للتعمير في المستقبل، و التي تشمل الأراضي المخصصة للتعمير في المستقبل، و ذلك على الامد القصير و المتوسط، و الذي لا يتعدى مدة زمنية قدرها 10 سنوات في كل الأحوال، اما الثاني فيخص أراضي التعمير المستقبلية والتي تضم الأراضي المخصصة للتعمير على الأمد البعيد فقط، أي في حدود عشرين سنة " 20 سنة " مستقبلا، وهذه الأراضي تكون بطبيعتها خاضعة مؤقتا لشرط بعدم البناء عليها، و لا يرفع هذا الحضر إلا بموجب المصادقة على مخطط شغل الأراضي في نهاية الآجال المحددة له قانونا⁽³⁾.

هذا و ما تجدر الإشارة اليه في هذا الموضوع ان إجراء التعديلات والإصلاحات الكبرى على الأراضي المستقبلية القابلة للتعمير، لا يمكن ان يمس في كل الأحوال تجديد وتعويض وتوسيع المباني المتعلقة بالأنشطة ذات الطبيعة الفلاحية، و كذا البناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية، و إنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية، بالإضافة الى البناءات التي تبررها مصلحة البلدية والمرخص بها قانونا من طرف الوالي بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي، والذي يكون قد أخذ رأي المجلس مسبقا في هذا الشأن.

هذا و يجيب التنويه في هذا الموضوع الى ان اشغال البناء التي تتم مباشرتها في المناطق ذات الطبيعة العمرانية، يجب في كل الأحوال على القائمين عليها الالتزام بضرورة الحصول المسبق على الرخص الإدارية، كرخصة البناء، و الهدم و التجزئة و التقسيم و غيرها من الرخص المتعلقة بالبناء و التعمير⁴، كل هذا من اجل تمكين الجهات الإدارية

(1) - أنظر نص المادة 20 من القانون رقم 25/90، مرجع سابق.

(2) - بلعدي نسيمة، الجوانب القانونية لسياسة المدينة و العمران في الجزائر، مرجع سابق، ص 26.

(3) - راجع في هذا الخصوص، القانون رقم : 10-02، المؤرخ في 19-06-2010، المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، مرجع سابق.

⁴ - صورية بن صوط، النظام القانوني للمدينة في الجزائر، مرجع سابق، ص 32.

المعنية من ممارسة مهامها في هذا الخصوص و المتعلقة ، بالرقابة و الاشراف ، من جهة ، و من جهة أخرى حتي تستجيب عمليات التوسع العمراني الحضري للشروط المطلوبة قانونا في هذا المجال ، تلبية لمتطلبات احترام قواعد التهيئة و التعمير و حماية البيئة الحضرية ، و تحقيق تنميتها المستدامة (1).

الا انه اذا كانت البناءات و المشاريع المزمع إنجازها تقع ضمن نطاق مجالات معدة لإنشاء مدن جديدة ، فهنا على القائمين بأشغال الإنجاز ، احترام الاحكام الواردة ضمن مخطط تهيئة المدينة الجديدة والتقيد بمضمونه ، و بما ورد به من احكام و إجراءات خاصة بالتوسع ضمن المناطق الخاصة بالمدن الجديدة (2)، و في كل الأحوال يجب على المتعاملين في هذا المجال ، الالتزام بالإجراءات و بالشروط الخاصة بإنشاء و تهيئة و تسيير المدن الجديدة التي تم النص عليها في القوانين و المراسيم التنفيذية ذات الصلة بهذا الموضوع (3).

و قد نص المشرع الجزائري أيضا على الشروط العامة و الإجراءات اللازمة للبناء في المناطق المشمول بالحماية او تلك التي تدخل ضمن نطاق التراث الثقافي المصنف ، ذلك ان البناء في هذه المناطق يضع على عاتق المتعاملين في هذا المجال قيود و إجراءات قانونية صارمة ، منها الحصول المسبق على ترخيص من وزير الثقافة بصفة الجهة الوصية على القطاع ، كما يجب عليه احترام القوانين و التنظيمات الخاصة بالبناء و التوسع العمراني في مثل هذه المناطق ، بما فيها الاحكام التي تضمنها قانون التهيئة التعمير بشكل عام.

و في هذا الخصوص اصدر المشرع الجزائري القانون رقم : 04/98 الصادر في 15-06-1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، و الذي نص من خلال مادته رقم 31

(1)- راجع في هذا الموضوع ، احكام القانون رقم 10/03 ، المؤرخ في 19-07-2003 ، المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة ، مرجع سابق.

(2)- و عملا منه على ضبط التوسع العمراني في المدن بشكل عام ، و المدن الجديدة بشكل خاص ، اصدر المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي رقم 11-76 المؤرخ في 16 فيفري 2011 ، هذا الاخير جاء فيه بالتفصيل شروط و كفاءات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة وإعداده و اعتماده ، و هذا قصد ضبط التوسع العمراني بالمدن الجديدة ، بما يتماشى و ضوابط حماية البيئة العمرانية ، و تحقيق تنميتها المستدامة .

(3)- بلعدي نسيم ، الجوانب القانونية لسياسة المدينة و العمران في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 27.

كان يشترط الحصول على ترخيص من الوزير المكلف بالثقافة، قبل مباشرة انجاز اية عملية بناء او تهيئة مهما كان نوعها .

ان هذه الإجراءات الصارمة ، المتعلقة بالبناء و انجاز المشاريع ضمن المناطق المحمية ، المتعلقة بالتراث الثقافي ، الغرض منها حماية هذا الاخير والمحافظة على المعالم الأثرية والتاريخية الواقعة به ، و العمل على تثمينها ، و كذا العمل على التحكم في توسع المدينة بشكل عام ، في اطار متطلبات حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة⁽¹⁾.

ثانيا: دور ضوابط استغلال الأراضي والبناء عليها في تنظيم المدن.

ان استغلال الارضي الحضرية سواء كانت معمرة أو قابلة للتعمير يخضع في كل الاحوال إلى ضوابط قانونية، كما سبق وان ذكرنا، فاستغلالها يخضع للرخص والشهادات الإدارية الخاصة بالتهيئة والتعمير، هذه الأخيرة التي تساهم بشكل كبير في تنظيم وضبط استغلال الأراضي العمرانية وتلك القابلة للتعمير بطريقة تأخذ بعين الاعتبار بعدين أساسيين وهما تحقيق التنمية من جهة، خاصة التنمية العمرانية وضمان استدامتها، ومن جهة آخرة تأخذ بالبعد البيئي، والذي مقتضاه حماية البيئة بجميع عناصرها بما فيها البيئة الحضرية².

و الجدير بالذكر في هذا الخصوص أن ضبط استغلال الأراضي العمرانية الحضرية، نصل من خلاله إلى مدن منظمة وفقا للمعايير الاجتماعية، والاقتصادية والثقافية والمؤسسية، التي تستجيب في كل الاحوال إلى متطلبات ساكنيها من المواطنين، في جميع الميادين، وذلك من خلال وضع استراتيجيات كفيلة بضمان استفادة المواطن من المرافق العمومية بأيسر الطرق، كما تضمن له الاستفادة من الأراضي العمرانية القابلة لبناء وكذا المبنية، بالإضافة إلى الاستفادة من الخدمات العمومية التي تحتويها تلك المدن بصفة عامة³.

(1) - بلعدي نسيمة ، الجوانب القانونية لسياسة المدينة و العمران في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 26.

² - نورة منصور ، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع الجزائري ، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع ، عين مليلة ، سنة 2010 ، ص 22.

³ - محمد الهادي لعروق ، المدينة الجزائرية سياسات وممارسات التهيئة العمرانية " ، مرجع سابق، ص 15.

المبحث الثاني: سياسة تجديد الشبكات الحضرية للمدن وتنميتها.

من المعلوم انه و في جميع دول العالم ، يعتمد التوسع العمراني على اليات و ميكانيزمات محددة بموجب القوانين و التنظيمات لكل دولة ، هذت التنظيمات في مجملها تشكل سياسة عامة للتوسع العمراني لذه البلدان ، و الجزائر كغيرها من الدول تعتمد في توسعها العمراني على سياسة معينة ، ضمن ما هو معمول به بموجب احكام قانون التهيئة و التعمير و التنظيمات و المراسيم المتعلقة به ، الا ان الغالب على سياسة التهيئة و التعمير في الجزائر ، انها ليست منسجمة في الأساس ، و انها تعتمد في غالب الأحوال انجاز الكبير للسكنات الجاهزة ، ضمن البرامج السكنية المختلفة ، منها ذات الطبيعة الاجتماعية او الترقية الجماعية و الفردية ، بالإضافة الى انجاز المناطق السكنية الجديدة ، و التجزئات الخاصة ، هذه الأخيرة التي تغيب فيها ادنى الشروط و المتطلبات الخاصة للحياة اليومية للمواطن و هذا ما يؤدي الى حدوث فجوة كبيرة في الانسجة العمرانية ، و التوزيع المنطقي للمواطنين عبر الإقليم الوطني ، و على هذا الأساس وجب على الدولة و للتخلص من مشكلة التوسع العمراني ، وضع اليات و سياسات جديدة تكون اكثر صرامة و اكثر فعالية في ضبط التوسع العمراني ، ما يضمن في النهاية حماية البيئة العمرانية و تحقيق تنميتها المستدامة¹ .

و من هذا المنظور وجب على السلطات المعنية ، التخلي عن السياسة التقليدية في تسيير العمران الحضري ، الذي يعتمد في الأساس على سياسة الإسكان بمختلف صيغه ، و العمل على وضع سياسة تسيير جديدة ، تستجيب لمتطلبات العصر الحديث في التسيير للمجال العمراني التي تعتمد في الأساس على الفكر الاقتصادي ، ذلك من اجل خلق فرص العمل و التنمية الاقتصادية الكفيلة بتوفير العيش الكريم لسكان المدينة² .

و اعتبارا لما سبق ذكره ، يمكن القول ان الدولة الجزائرية و عبر مراحل مختلفة من الزمن ، كانت تعمل على وضع سياسات و اليات مختلفة لتسيير المجال العمراني و تنميته ، و ذلك بسنها لمختلف القوانين المتعلقة بالإقليم العمراني للوطن ، و تلك المتعلقة بالتهيئة و

¹ - بلعيد نسيمة ، الجوانب القانونية لسياسة المدينة و العمران في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 49.

² - محمد الهادي لعروق ، التحسين الحضري الية للارتقاء بجودة الحياة في المدينة الجزائرية ، مرجع سابق ، ص 41.

التعمير ، و كل هذا من اجل الوصول الى تنظيم النسيج العمراني ، و ضبطه ، و تنميته بما يتماشى و متطلبات التنمية المستدامة في الأوساط الحضرية و العمرانية ، و كذا العمل على توفير متطلبات الحياة اليومية للسكان ، ما يضمن لهم جدوة الحياة التي يتطلعون اليها في كل وقت و حين ، و ذلك بتوفير الامن و السلم و الراحة و كل متطلبات الرفاه و التعليم (1) .

و الجدير بالذكر في هذا المقام ان الدولة ومن اجل تحقيق الأهداف المرجوة من وضع سياسة عامة لتسيير المجال الحضري و العمراني ، عملت على انتهاج الية جديدة في التسيير ، تأخذ بمعيار المشاركة في التسيير ، هذه الأخيرة التي تنتهج اليه الشراكة في التسيير بين الدولة كجهة سيادية ، و الجماعات الإقليمية و الادارات المحلية والمواطن و الجمعيات ذات الطابع الاجتماعي و هيئات المجتمع المدني (2) و ذلك وفق برنامج خريطة التسيير الجوّاري للأحياء و التجمعات السكنية الحضرية .

و لدراسة موضوع سياسة تجديد الشبكات الحضرية للمدن وتنميتها ، قسمنا هذا المبحث الى ثلاثة مطالب متتالية ، حيث نتناول في المطلب الاول سياسة تحديد الاطار المعيشي للمجمعات السكنية ، بينما نتناول في المطلب الثاني الهيئات المكلفة بتنظيم الشبكات الحضرية. ، لنتطرق في المطلب الثالث الى تطوير الاندماج الحضري للمجمعات السكنية واحياء المدن.

المطلب الأول: سياسة تجديد الإطار المعيشي للمجمعات السكنية.

و من خلال هذا المطلب الذي جاء تحت عنوان سياسة تجديد الاطار المعيشي للمجمعات السكنية ، نتناول الساسة العامة للتسيير التي انتهجتها الدولة في هذه الأوساط ، و كذا الجهات الإدارية الفاعلة في هذا التسيير ، و التنظيم و التهيئة الخاصة بالمجمعات السكنية .

(1) - لتفصيل اكثر في هذا الخصوص ، راجع احكام المادة 09 من القانون رقم 06/06 ، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، و التي تنص على وجه الخصوص انه يهدف المجال الحضري و الثقافي الى التحكم في توسع المدينة بالمحافظة على الاراضي الفلاحية و المناطق الساحلية و المناطق المحمية .

(2) - بلعدي نسيمة ، الجوانب القانونية لسياسة المدينة و العمران في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 50.

و الجدير بالذكر ان توسع المدن في الجزائر يعتمد بالأساس على الأراضي أو العقارات التي تمتد عليها ، السكنات و التجمعات العمرانية ، و على هذا النحو كان من الضروري حل مشكلة الاحتياطات العقارية في المدن و التجمعات السكنية ، و عليه اصدر المشرع القانون الخاص بها عام 1974، والذي أصبحت بموجبه البلديات مالكة لمجمل الأراضي الواقعة داخل محيط التعمير، هذه الأخيرة التي تمكنها من تطبيق توجهاتها في التوسع الحضري، وفي ميدان تطوير المشاريع الخاصة بالإسكان و التجهيز و المرافق العمومية، ذات الطبيعة الخدماتية¹.

و لدراسة هذا الموضوع بنوع من التحليل و الدقة ، قسمناه فرعين اثنين ، حيث نتناول بالدراسة و التحليل مسألة صيانة و تهيئة وتزويد الشبكات الحضرية بمختلف التحضيرات اللازمة لا سيما في ميدان الصيانة وهذا ما نتناوله في الفرع الأول، بينما تطرق في الفرع الثاني مسألة تجهيز المجمعات السكنية بالشبكات التقنية.

الفرع الأول: صيانة الشبكات الحضرية .

في اطار سياسة المدينة المنتهجة من طرف الدولة ، و على الخصوص سياسة تهيئة الأطر المعيشي للمجمعات السكنية ، تقوم الإدارات المعنية ، و الجهات الفاعلة في هذا الميدان بالدور المنوط بها فيما يخص اعمال الصيانة ، لمختلف المرافق العمومية ، و الطرقات ، و الساحات العمومية ، و ذلك تنفيذا لما يعرف بسياسة المدينة في تسيير الأطر الحضرية⁽²⁾، كما تقوم الجهات المعنية بالصيانة الدورية لكل المصادر الخدماتية ، التي يستغلها المواطن في حياته اليومية ، و هذا ما نتطرق له في النقاط التالية :

¹ - ان المشرع الجزائري و عملا منه على حل مشكلة الاحتياطات العقارية ، الضامنة للتوسع العمراني للأحياء و المدن ، قام بإصدار الامر رقم : 26-74 المؤرخ في 20-02-1974 و المتضمن بالاحتياطات العقارية لصالح البلديات ، و الذي بموجبه اصبحت البلديات على المستوى الوطني هي المالكة لمجمل الاوعية العقارية التي تقع ضمن المحيط العمراني للمدن ، كما يعتبر هذا الاخير الضامن لحسن استعمال الفضاءات العمرانية ، من خلال اقرار احتكار عقاري للبلديات داخل المناطق العمرانية المحددة بموجب المخطط العمراني المعد مسبقا من طرف المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية.
⁽²⁾ - راجع في هذا الخصوص احكام القانون رقم 06/06، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، سيما المادتين 06 و 14 منه ، مرجع سابق.

أولاً: فبخصوص ربط السكنات بالمياه الصالحة للشرب¹، فبالإضافة الى كون البلديات ملزمة قانوناً بتزويد كل المحلات السكنية بقنوات المياه الصالحة للشرب، فيمكن القول ان الجهات المعنية بتسيير هذا المرفق العام، تقوم دورياً بتحديد القنوات التي توصل المياه الشروب للسكان، كما تعمل على المعالجة الدورية للمياه الصالحة للشرب، ناهيك عن الصيانة الدورية أيضاً لخزانات المياه التي يستعملها المواطنين، ذلك ان ربط احياء المدينة بالمياه الصالحة للشرب وكذا العمل على الصيانة الدورية لقنوات المياه الشروب، من حقوق المواطنين الذين يسكنون احياء المدينة، و ان الجهات الإدارية المعنية ملزمة بتوفير هذه الخدمة، لكل ساكنة المدينة دون استثناء⁽²⁾.

إضافة لما سبق ذكره بهذا الخصوص، فان المشرع الجزائري، و عملاً منه على تذليل كل الصعاب و المشاكل التي عتري توزيع المياه الشروب في الاحياء و المدن، فقد مكن الإدارات المحلية من اليات كفيلة بحل هذه الإشكالات، و تتمثل على وجه الخصوص بالمخطط التوجيهي لتهيئة الموارد المائية، الذي من خلاله يتم وضع خارطة لتوزيع المياه على الاحياء و التجمعات السكنية، و المخطط الوطني للماء كألية كفيلة بالتوزيع الحسن لشبكات المياه الصالحة للشرب في المدن⁽³⁾، كما يعملان على تقدير احتياجات المدينة من المياه الشروب، و ذلك من خلال ما تعمل عليه من تخطيط في هذا المجال.

¹ - بلعدي نسيمة، الجوانب القانونية لسياسة المدينة و العمران في الجزائر، مرجع سابق، ص 51.

⁽²⁾ - راجع بهذا الخصوص، احكام المادة 149 من القانون رقم 10-11، المتضمن قانون البلدية، المؤرخ في 22-06-2010 ج ر عدد 37..

⁽³⁾ - و بخصوص التحكم الجيد في توزيع المياه الصالحة للشرب عبر المدن و المجمعات السكنية، عمل المشرع الجزائري على اصدار المرسوم التنفيذي رقم 01-10 المرخ في 04-01-2010 المتعلق بالمخطط التوجيهي لتهيئة الموارد المائية و المخطط الوطني للماء، ج ر عدد 01.

ثانيا: اما فيما يتعلق بتسيير و معالجة النفايات ، فيمكن القول ان المشرع الجزائري

قد أولى عناية كبيرة لتسيير النفايات ، ذلك لما لها من دور في الحفاظ على الصحة العمومية التي تعتبر احد عناصر النظام العام ، و كذا استغلالها كمصدر اقتصادي عن طريق إعادة تدويرها ، لاستغلالها من الجديد في الإنتاج المحلي لمختلف المنتجات ، مثل المنتجات البلاستيكية و الحديدية و مختلف المعادن الأخرى ، و بناء على ما سبق فقد افردها المشرع بقانون خاص بها و هو القانون 19/01 المتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها المؤرخ في 12 ديسمبر 2001،¹ و قد تضمن هذا الأخير طرق و اليات تسيير النفايات ، و معالجتها ، و ذلك عن طريق نهجين أساسيين أولها وقائي و الثاني علاجي و هو ما نتناوله فيما يلي :

1 - فعن الطرق الوقائية ، كألية لتسيير النفايات ، و المتمثلة أساسا في الإجراءات العملية التي يمكن من خلالها تقليص كمية النفايات إلى حد الأدنى الممكن تحقيقه (2) ، هذا و يمكن القول ان الطرق الوقائية في تسيير النفايات ، تعتبر طريقة مثلى في هذا المجال ، ذلك ان التقليل من انتاج النفايات المنزلية كانت ، ام الصناعية ، يؤدي في النهاية الى قلة الإصابات الصحية الناتجة عن النفايات ، كما يؤدي أيضا الى التقليل من تكلفة معالجة النفايات و تحويلها و ازلتها .

2 - اما عن الطرق العلاجية لتسيير النفايات ، فتتمثل على وجه الخصوص في الاليات و السبل التي اعتمدها المشرع الجزائري من اجل إزالة النفايات و تصريفها ، حسب ما نص عليه القانون 19/01 المتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها ، على اعتبار انه هذه الاليات ترمي بالأساس الى الاستفادة من هذه النفايات بالطرق الاقتصادية ، الناتجة أساسا عن إعادة تدوير و رسكلة النفايات بشكل عام (3).

¹ - راجع احكام القانون 01-19 المؤرخ في 12-12-2001 ، المتعلق بتسيير النفايات و ازلتها ، ج ر عدد 77 ، لسنة 2001 .

(2) - بلعدي نسيمة ، الجوانب القانونية لسياسة المدينة و العمران في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 52.

(3) - تومي ميلود ، النفايات في الجزائر و ضرورة معالجتها اقتصاديا ، مجلة العلوم الانسانية ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، العدد 16 ، سنة 2021 ، ص 162.

و بما ان ظاهرة انتاج النفايات تعتبر ظاهرة سلبية، اذ انها تؤدي الى الحاق الاضرار بالصحة العامة من جهة ، كما انها تضر بالبيئة بمختلف عناصرها ، كما ان لها تأثير مالي سبي على المؤسسات المعنية بتصريف و نقل و إزالة النفايات ، و على هذا الأساس اعتمد المشرع الجزائري ضمن سياسة تسيير النفايات ، كألية ضمن مخطط التسيير للمحالات الحضرية على السياسة الوقائية ، لما لهما من دور في تجنب السالبات السالفة الذكر ، ليمر بعدها الى سياسة معالجة النفايات حسب مت سبق و ان ذكرناه¹.

الفرع الثاني: تجهيز المجمعات السكنية .

و فيما يتعلق بتجهيز المجمعات السكنية بمختلف الشبكات التقنية ، يمكن القول ان الجهات الإدارية ذات الصلة بهذا الموضوع ، و على ارسها البلدية ، يقع على عاتقها التزام انجاز الهياكل القاعدية ، و البنى التحتية للمدن و التجمعات الحضرية العمرانية ، كما يقع عليها عبء تهيئة و صيانة هذه الأخيرة ، كما يقع عليها التزام ضبط سياسة تسيير هذه الأخيرة من جهة ، و من جهة أخرى تعمل على السهر على ترقية المدن ، عن طريق ترقية البرامج السكنية بها² ، و كذا العمل على توفير جودة الحياة للسكان ، بما يتماشى و السياسة العامة للدولة في اطار تسيير المدن و المدن الجديدة و التجمعات الحضرية العمرانية ، و ذلك بتوفير المراكز الصحية و الخدماتية التي تلبي حاجيات السكان اليومية ، و كل المرافق العمومية اللازمة لخدمة المواطن ، و بالإضافة الى ما سبق ذكره يتحتم قانونا على البلدية ، او ايه إدارة عمومية تنتمي اليها المدينة، ان تعمل على توفير الإنارة العمومية و ضبط توزيعها العادل على احياء المدينة ، و كذا تنظيم شبكة الطرق لمختلف الاحياء و المسالك المؤدية اليها ، و كل هذا تماشيا مع سياسة تسيير المدن التي انتهجتها الدولة ، و التي ترمي في الأساس الى تنظيم التوسع العمراني ، ما يضمن في كل الأحوال الوصول الى مدن ذات معايير عالمية تستجيب لتطلعات السكان في الحصول على حياة كريمة ضمن مدنهم و تجمعاتهم الحضرية⁽³⁾.

¹ - تومي ميلود، النفايات في الجزائر و ضرورة معالجتها اقتصاديا ، مرجع سابق، ص 163.

² - بلعيد نسيمة ، الجوانب القانونية لسياسة المدينة و العمران في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 54.

⁽³⁾ - راجع في هذا الخصوص احكام القانون رقم 10-11، المتعلق بالبلدية ، مرجع سابق.

المطلب الثاني: الهيئات المكلفة بتنظيم الشبكات الحضرية.

بالإضافة لما تطرقنا في له في المطلب الأول من هذا المبحث بخصوص تنظيم و تسيير الشبكات الحضرية في المدن و المجمعات السكنية ، و ذلك بما يخدم المصلحة العامة للسكان ، و حقهم في العيش في مدن و مجمعات سكنية ، تتوافر فيها كل متطلبات الحياة اليومية ، التي تضمن لهم العيش الكريم ، نتناول بالدراسة في هذا المطلب الهيئات الإدارية التي كلفها المشرع بمهمة تنظيم الشبكات الحضرية و تطويرها ، و ذلك بالتطرق الى اهم القطاعات المنوط بها هذا التنظيم في الفرع الأول ، بينما نتطرق في الفرع الثاني الى إجراءات التهيئة و التنظيم المخولة قانونا لهذه القطاعات .

الفرع الأول: الهيئات المكلفة بتنظيم الشبكات الحضرية.

ان المشرع الجزائري و في اطار سياسة تسيير المدن بشكل عام و سياسة تسيير المدن الجديدة بشكل خاص ، سبق و ان قلنا انه اعتمد اما سياسة التسيير المباشر عن طريق الإدارات المحلية ، و المتمثلة على وجه الخصوص في البلدية بصفتها إدارة عمومية محلية ، و اما سياسة التسيير عن طريق لجان الاحياء ، او عن طريق مؤسسات مستقلة ، كتلك التي وضعها لتسيير المدن الجديدة و تسمى هيئات المدن الجديدة¹.

و من خلال ما سبق يمكن القول ان المشرع الجزائري تذبذب في تعيين الجهة المنوط بها تسيير المدن و كذا تهيئة مجالها الإقليمي ، الا انه بالنسبة الى تنظيم و تهيئة الشبكات الحضرية ، فنجد انه اناط مهمة تنظيمها و تهيئتها و صيانتها الى الإدارات العمومية ، المتمثلة على وجه الخصوص في البلدية ، و بعض الهيئات الإدارية ذات الصلة بتنظيم و تسيير الشبكات الحضرية للمدن² و هذا من نتطرق اليه من خلال ما يلي :

¹ - بلعيدي نسيم ، الجوانب القانونية لسياسة المدينة و العمران في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 54.

² - راجع بهذا الخصوص ، احكام القانون 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، مرجع سابق .

أولاً: اما عن الدور الذي تلعبه البلدية في تنظيم و تهيئة الشبكات الحضرية¹ ، فيمكن القول ان هذه الأخيرة ، و من خلال القوانين و التنظيمات التي تخضع لها في مجال تهيئة و تسيير و صيانة المجال الحضري للمدن ، فإنها تضطلع بمهمة انشاء و الاحياء و المجمعات السكنية ، و تعمل على تنظيمها و تسييرها ، كما تقوم في هذا الخصوص بتوفير كل مستلزمات الحيات اليومية للسكان عبر احياء المدينة ، فهي ملزمة بتوفير قنوات الصرفي الصحي ، و كذا توصيل المياه الصالحة للشرب ، كما تعمل على ربط هذه الاحياء و المدن بالكهرباء و الغاز ، كما تعمل على شق الطرقات و تعبيدها و صيانتها ، و توفير الإدارات العمومية الجوارية ، التي تقدم خدماتها للمواطن بأريحية ضمن سياسة تقريب الإدارة من المواطن ، كما يقع على عاتقها لوحدها دون اشراك اية جهة إدارية أخرى توفير المرافق الخدماتية و المراكز التعليمية ، بما يضمن في كل الأحوال العيش الكريم للسكان ، في اطار ما يعرف بجودة الحياة ، و هذا مع ادراج البعد البئي ضمن كل سياساتها الرامية الى تنظيم و تهيئة الشبكات الحضرية ، ما يضمن حماية البيئة من جهة و تحقيق تميّتها المستدامة من جهة أخرى⁽²⁾.

¹ - بلعدي نسيمة ، الجوانب القانونية لسياسة المدينة و العمران في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 55.

⁽²⁾ - راجع في هذا الخصوص، احكام القانون 11-10 المتضمن قانون البلدية سيما المواد من 109 . 122 منه، مرجع سابق.

ثانيا: اما عن الدور الذي تلعبه الهيئات الأخرى ذات الصلة بالتنظيم الحضري ، و تنظيمه و تهيئته¹ ، فيمكن القول ان هناك إدارات أخرى شبه إدارية ، او مؤسسات عمومية ذان طابع اقتصادي و تجاري ، تعمل بالاشتراك مع البلدية بصفتها إدارة محلية عمومية، في تسيير و تنظيم الشبكات الحضرية بما يتماشى و سياسة الدولة الرامية الى ترقية الحياة في المدن و التجمعات السكنية للمواطنين² ، و من هذه الإدارات او المؤسسات التي لها صلة بتنظيم الشبكات الحضرية ، نجد المؤسسة الوطنية لتوزيع الكهرباء و الغاز ، هذه الأخيرة التي تقوم بتزويد الاحياء و التجمعات السكنية بالمدن ، بالطاقة الكهربائية و ، الغاز ، كما توفر الانارة العمومية بكل احياء المدينة³ ، كما نجد إدارة المياه ، هذه الأخيرة التي تعمل على تزويد المدن و المجمعات السكنية بالمياه الصالحة للشرب ، كما تقوم دائما بالعمل على صيانة و تهيئة قنوات المياه الشروب و تنظيمها ، بالإضافة الى الإدارة المكلفة بتسيير النفايات ، هذه الأخيرة التي تساهم بشكل كبير في رفع النفايات المنزلية ، و معالجتها ، و كذا التخلص منها، دون ان ننسى الديوان الوطني للتطهير و الدور الذي يلعبه في تسيير و تنظيم الاحياء و التجمعات الحضرية ، بما يضمن الصحة العمومية التي تعتبر احد مقومات النظام العام⁴.

الفرع الثاني: إجراءات وطرق تنظيم الشبكات الحضرية.

و نتطرق في هذا الخصوص الى الطريقة او الالية التي تنتهجها البلدية و الجهات الادارية الأخرى ذات الصلة ، في تسيير و تنظيم و تهيئة الشبكات الحضرية ، في المدن و الاحياء التابعة لها و كذا في التجمعات السكنية الكبرى ، و ذلك من خلال النقاط التالية :

¹ - بلعيد نسيمة ، الجوانب القانونية لسياسة المدينة و العمران في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 56.

² - محمد الهادي لعروق ، تسيير المدينة الجزائرية هندسة السلطة و تحديات الحكم الراشد ، مجلة التهيئة العمرانية ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، عدد 08 ، 2007 ، ص 08.

³ - بوشارب منيرة ، حمود نعيمة ، دور الجماعات المحلية في تهيئة المجال الحضري بالجزائر ، ملتقى الجغرافيين العرب ، منشورات الجمعية الوطنية للجغرافيين المغاربة ، المغرب ، 2008 ، ص 412.

⁴ - محمد الهادي لعروق ، جغار عابدة ، دور و صلاحيات البلدية في التسيير و التخطيط الحضريين في التشريع الجزائري ، الملتقى الرابع للجغرافيين العرب في استراتيجية التخطيط و التنمية المجالية في العالم العربي و ابعادها المحلية و القومية و العالمية ، 2008 ، ص 424.

- فيفي مجال تسيير المياه ، فيمكن القول بهذا الخصوص ان البلدية و المصالح التابعة لها ، بالصيانة الدورية لقنوات المياه الصالحة للشرب ، كما تعمل على مراقبة سير شبكات المياه الشروب ، كما تقوم بالدراسات الخاصة بالأخطار المتوقع حدوثها جراء عملية توزيع المياه ، كما تقوم دوريا بمعالجة المياه الصالحة للشرب عن طريق ، صيانة و تنظيف الخزانات المعدة لهذا الغرض ، كما تقوم بالعمل على تصفية المياه و تحلية مياه البحر في حالة ندرة المياه الجوفية او تلك المتوفرة بالسدود المعدة لتجميع مياه الامطار ، هذا بما يضمن تقديم خدمة عمومية ترقى الى تطلعات السكان في اطار سياسة تسيير المدينة، و ترقية الحياة بها ¹.

- اما في مجال تسيير الحدائق العمومية والمساحات الخضراء ، فاعمل البلدية جاهدة بكل الوسائل المتاحة على ، تهيئة الحدائق و المساحات الخضراء عن طريق ، غرس الأشجار و الأعشاب الخضراء ، هذا و تقوم البلدية بصفتها إدارة عمومية بوضع برامج تتعلق بالنهوض النظافة العمومية ، و كذا العمل على صيانة المجال السكني ضمن احياء المدينة ، وذلك اما بمفردها او بالاشتراك مع جمعيات الأحياء ، و جمعيات المجتمع المدني الفاعلة في هذا الخصوص ، عملا بإجراءات التسيير الجوّاري للمدن و الأحياء المكونة لها ، و اشراك المواطن في تسيير شؤون مدينته ⁽²⁾ و هذا دائما في اطار حماية البيئة في الأوساط الحضرية و تحقيق تنميتها المستدامة⁽³⁾.

¹ - بلعيد نسيمة ، الجوانب القانونية لسياسة المدينة و العمران في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 56.

⁽²⁾ - راجع في هذا الخصوص، احكام القانون رقم : 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، سيما المادتين 14، 17 منه، مرجع سابق.

⁽³⁾ - راجع احكام القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15-08-2010 المتضمن شروط و كفيات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة ، ج ر عدد 46 ، سنة 2010.

- اما في مجال تسيير شبكات التطهير ، فقد أسندت مهمة تسييرها و تنظيمها ، و صيانتها إلى الديوان الوطني للتطهير بصفته إدارة عمومية ، هذا الأخير الذي يناط به و ضمن المهام الموكلة اليه قانونا الحفاظ على البيئة و حمايتها من مخاطر التلوث عن طريق النفايات بمختلف أنواعها¹ ، كما يعمل هذا الأخير على بضمان تطبيق السياسة الوطنية للتطهير على الإقليم الوطني، و يقوم في هذا الخصوص بمكافحة كل مصادر تلوث المياه في المناطق التابعة لمجال عمله ، كما يعمل على ضمان تسيير كل المنشآت المخصصة لتطهير التجمعات الحضرية بالشكل اللازم ، واستغلالها وصيانتها وتجديدها وتوسعها وبنائها في المساحات الحضرية و البلدية و كل احياء المدينة ، وكذا ترقيتها في مناطق التطور السياحي و تلك ذات الوجه الصناعية ، و كذا العمل على مكافحة التلوث في إطار التدابير القانونية المعمول بها في ميدان إنجاز واستغلال أنظمة الصرف الصحي للمياه القذرة و عملية التصفية لها ، و إعادة استعمالها بما يضمن صحة المواطن².

المطلب الثالث: تطوير الاندماج الحضري للمجمعات السكنية و احياء المدن.

ان الدولة و من خلال سياسة المدينة بشكل عام ، و سياسة تسيير المدن الجديدة و التجديد الحضري بشكل خاص ، عملت على تطوير و تهيئة المجال الحضري في الاحياء الجديدة للمدينة ، او تلك القديمة التي أصبحت التهيئة فيها غير كافية لتلبية متطلبات السكان ، و ذلك بشكل تضمن خلاله العيش الكريم للسكان في مدينتهم ، و ذلك عن طريق القيام بربط الأحياء بهياكل عمومية و خدمات ذات طبيعة جوارية و هو ما نتطرق له في الفرع الأول، كما عملت على إعادة الاعتبار للأحياء القديمة و هو ما نتطرق له في الفرع الثاني على النحو التالي .

الفرع الأول: توفير الهياكل العمومية والخدمات الجوارية بأحياء المدن و التجمعات

السكنية.

تسعى الدولة جاهدة من خلال سياسة تسيير المدن و الأطر الحضرية الى تحقيق

¹ - عبد السلام بن العربي ، التسيير الإداري للمدينة المعاصرة ، دراسة مقارنة بين التجارب الجزائرية و المغربية و السويسرية ، الملتقى الوطني حول أزمة المدينة الجزائرية ، 2003 ، ص 56.

² - بلعيد نسيمة ، الجوانب القانونية لسياسة المدينة و العمران في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 57.

الرفاه للسكان ، ما يضمن لهم العيش الكريم ، و الاستفادة بشكل لائق من الخدمات العمومية التي تقدمها الدولة ، لذلك نلاحظ دائما ان الدولة و في هذا المسعى ، تعمل على توفير الخدمات العمومية المختلفة في الاحياء الجديدة ، كما انها تتدخل باستمرار لإعادة تهيئة المرافق العمومية الموجودة في الاحياء القديمة و التي اصبح غير قادرة نوعا ما على التماشي مع متطلبات العصر ، أي أصبحت غير قادرة على تلبية حاجيات السكان بالشكل المطلوب¹ ، هذا و نلاحظ تدخل الدولة على وجه الخصوص يكون في مجموعة من القطاعات و الهياكل التي يمكن ان نتطرق اليها في النقاط التالية :

- فنجدها في مجال النقل الحضري تعمل دائما على تسهيل تنقل المواطن ، من حي الى اخر و من مدينة الى أخرى عبر وسائل النقل العمومية او الخاصة في اريحية تامة ، و ذلك من خلال توفير وسائل النقل المختلفة ، كما تعمل دائما على تسهيل حركة المرور داخل المدن ، و محاور الدوران ، و غيرها من المناطق المرورية التي تعرف صعوبة في التنقل ، ناهيك على انها تعمل دوريا على شق الطرقات في الاحياء الجديدة و المدن ، ما يضمن للمواطن التنقل في اريحية ، خاصة و انها تقوم دائما بصيانة الطرقات القديمة المهترئة ، و إعادة تهيئتها من جديد لتصبح قادرة على تلبية الخدمة العمومية المنوطة بها للسكان².

- اما بخصوص توفير المراكز الصحية والتعليمية العمومية ، ففي هذا المجال يمكن القول ان الدولة و في اطار سياسة تسيير المدن ، و ترقية الحياة اليومية بها ، فقد عمدت الى ترقية الصحة العمومية³ ، من خلال العمل على تطوير القطاع الصحي ، و ذلك بتوفير المستشفيات ، و القطاعات الصحية الجوارية ، كما ركزت على العامل البشري و تكوين قصد الوصول الى تقديم خدمة نوعية في المجال الصحي تلبية لتطلعات السكان في هذا الخصوص ، اما بالنسبة الى التعليم بشكل عام ، فهو الاخر كان محل اهتمام الدولة في

¹ - بلعيد نسيمة ، الجوانب القانونية لسياسة المدينة و العمران في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 45.

² - راجع بهذا الخصوص احكام القانون رقم : 01-13 المؤرخ في 07-08-2001 ، المتضمن توجيه النقل البري و تنظيمه ، ج ر عدد 44 ، سنة 2001.

³ - و في هذا الخصوص تنص المادة 06 فقرتها 05 من القانون 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة على ما يلي (تهدف سياسة المدينة الى توجيه و تنسيق كل التدخلات لا سيما تلك المتعلقة بالمياطين التالية : ... - ضمان توفير الخدمة العمومية و تعميمها خاصة تلك المتعلقة بالصحة و التربية و التكوين و السياحة و الثقافة و الرياضة و الترفيه) ، فنجد ان هذه الفقرة تصب جلها في خانة ترقية الصحة العمومية في المدن و التجمعات الحضرية .

المدن الجزائرية ، فقد حضي قطاع التعليم في الجزائر بجميع اطواره ، الابتدائي و المتوسط و الثانوي و الجامعي بتركيز الدولة على توفير الهياكل التعليمية من مدارس و متوسطات و ثانويات في جميع احياء المدن ، كما قامت بفتح جامعات و مراكز جامعية بكل ولايات الوطن ، ناهيك عن اعتمادها على أساليب تعليمية حديثة ، تعتمد اكثر على التكنولوجيات الحديثة ، مع التركيز على الجانب البشري و تكوين من اجل تقديم خدمة نوعية في هذا المجال¹.

- اما في مجال توفير المياه الصالحة للشرب ، فان الدولة و من خلال سياسة تسيير المدن ، عملت جاهدة على توفير المياه الصالحة للشرب ، كما قامت بربط كل المدن و احيائها بشبكة المياه الشروب ، و ذلك لما يكتسبه الماء من أهمية في الحياه اليومية للمواطن ، ناهيك عن قيامها بمعالجة المياه الصالحة للشرب ، و الصيانة الدورية لشبكات نقل المياه، هذا و تقوم السلطات المحلية دائما بالبحث عن البدائل اللازمة لتوفير الماء و العمل على تسخير كل الهياكل اللازمة لتوفير المياه⁽²⁾.

- اما فيما يتعلق بمسألة تسيير النفايات و العمل على معالجتها، فان الدولة و من خلال سياسة تسيير المدن و ال تجمعات السكنية الحضرية ، و سعيها منها الى الحفاظ على الصحة العمومية و حماية الاقتصاد الوطني ، فقد انتهجت سياسة تسيير النفايات ، هذه الأخيرة التي اما ان تكون وقائية ، بمعنى التقليل من انتاج النفايات بمختلف أنواعها للتقليل من الاخطار التي تهدد البيئة من جهة ، و للتقليل من تكلفة التخلص منها و نقلها من جهة أخرى ، و اما ان تكون علاجية ، اين تقوم الدولة بمعالجة النفايات من اجل التخلص منها ، اما عن طريق التقنيات الحديثة لمعالجة النفايات و المتمثلة على وجه الخصوص في الردم التقني لها ، و اما عن طريق اليه الرسكلة و إعادة التدوير⁽³⁾ ، و ذلك من اجل الاستفادة منها، و كذا خلق مصادر للمادة الأولية من جهة أخرى ما يخدم في كل الأحوال الاقتصاد الوطني على العموم .

¹ - بن زيان سعادة ، المبادئ العامة الاساسية لسياسة المدينة في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 252.

⁽²⁾ - راجع في هذا الخصوص ، احكام المرسوم التنفيذي رقم 10 - 01 المتعلق بالمخطط التوجيهي لتهيئة الموارد المائية والمخطط الوطني للماء، مرجع سابق .

⁽³⁾ - تومي ميلود، النفايات في الجزائر وضرورة معالجتها اقتصاديا ، مرجع سابق ص 163.

الفرع الثاني: ترميم الأحياء القديمة وإعادة بعثها.

ان التوزيع العشوائي للسكان على الإقليم الوطني ، أدى بما لا يدع مجال للشكل الى الانتشار الكبير للأحياء الهشة و التجمعات العشوائية ، و البيوت القصدية ، و على العموم فان هذه الظاهرة تتجلى بوضوح في الولايات الشمالية ، و خاصة الولايات الساحلية ، و ذلك بسبب نزوح سكان الولايات الداخلية و الجنوبية ، هذا ما أدى الى ظهور الأحياء القديمة بشكل مدهل ، و عدم القدرة على التحكم فيها ، و في تسييرها (1).

و على العموم فان ظاهرة ، الأحياء القديمة ، هي ظاهرة اجتماعية ليست وليدة الساعة ، و لا تقتصر على دولة دون أخرى ، و انما هي ظاهرة قديمة ، و تنتشر في معظم دول العالم ، و ان السبب فيها هو تهافت المواطنين على اقتناء سكنات بأثمان تتماشى و قدراتهم المادية ، املا مهم القاء على مشكل السكن في المدن و لو كان ذلك بطريقة غير شرعية (2).

هذا و يمكن القول ان الأحياء القديمة ، ليست مشكلا بحد ذاتها ، بقدر ما هي حلول لمشاكل اجتماعية ، تتعلق على وجه الخصوص بالنمو السكاني المتسارع ، و ازمة السكن الخائفة التي تعاني منها اغلب الدول العربية ، بما فيها الجزائر التي عجزت هي الأخرى على توفير السكن بالقدر اللازم لسكانها³ ، هذا و ما يمكن التتويه اليه ، أن وضع الحلول لمشاكل سكان الأحياء القديمة و العتيقة ، و تلك التي لا تستجيب لتطلعات السكان في العيش الكريم ، لا يكمن في وضع الحلول الجزئية التي تعمل عليها الإدارات المحلية ذات الصلة بهذا الموضوع ، بل لا بد من العمل على ترقيتها و إعادة تأهيلها من جديد ، لكي تصبح قادرة على استيعاب طاقة سكانها ز متطلباتهم اليومية ، ما في ذلك من تقليص للفوارق الاجتماعية من جهة ، و لتحقيق العدالة في التنمية بشكل عام ، هذا و فيما يتعلق بتقليص الفوارق الاجتماعية ، فقد نص المشرع الجزائري ضمن احكام المادة 06 من القانون

1- بلعدي نسيمة ، الجوانب القانونية لسياسة المدينة و العمران في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 46.

(2)- محمد الهادي لعروق ، التحسين الحضري الية للارتقاء بجودة الحياة في المدينة الجزائرية ، مرجع سابق ، ص 33.

³ - جمال بن زروق ، المدن المتوسطة في الجزائر و دورها في التنمية المحلية و تنظيم المجال ، الملتقى الجغرافي العربي ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، 24-12-1991 ، ص 115.

06/06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة¹.

هذا و يمكن القول ان سياسة المدينة و العمران ، يجب في كل الأحوال ان تلعب الدور المنوط بها في هذا المجال ، و المتعلق على وجه الخصوص ، بإيجاد الحلول اللازمة للحد من ظهور الاحياء العشوائية ، التي تنهي الى احياء هشة و قديمة لا محالة ، كما يجب عليها وضع حلول كفيلة بإعادة الاعتبار للأحياء القديمة ، و إعادة تأهيلها من اجل جعلها تلعب الدور المنوط بالمدن و الاحياء المنظمة ، التي تلبي حاجيات المواطن التي يسعى اليها في حياته اليومية، و هذا عن طريق الاليات القانونية المتاحة في هذا المجال ، بدء بالاطار القانوني ، خاصة قانون التهيئة و التعمير و المراسيم و التنظيمات الخاصة به ، مع العمل على استغلال الإمكانيات المادية و البشرية التي تتوفر عليها كل بلدية من اجل الرقي بأحيائها القديمة و إعادة ادماجها ضمن النسيج العمراني ، عملاً بأحكام تحقيق التنمية و الحفاظ على البيئة العمرانية بشكل عام .

المبحث الثالث: المدن الذكية آلية قانونية لحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة.

نتناول في هذا المبحث الذي جاء تحت عنوان المدن الذكية الية قانونية لحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة ، مفهوم المدن الذكية في المطلب الأول ، بينما نتطرق بالدراسة في المطلب الثاني أهمية انشاء المدن الذكية ، بينما نتطرق في المبحث الثالث الى أبعاد ومتطلبات تطبيق وتطوير المدن الذكية. بينما نتناول بالدراسة دور المدن الذكية في توجيه التوسع الحضري وتنظيمه وتحقيق التنمية المستدامة في المطلب الرابع.

المطلب الأول: مفهوم المدن الذكية.

تعددت واختلفت مفاهيم المدن الذكية وليس هناك تعريف توافقي لها، ويمكن القول أن هذا التنوع يرجع إلى كون المدن الذكية هي مجال بحث العديد من التخصصات، منها

¹ - المرجع تنص المادة 06 من القانون 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة في فقرتها الاولى و الثانية على ما

يلي (تهدف سياسة المدينة الى توجيه و تنسيق كل التدخلات ، لا سيما تلك المتعلقة بالميايين التالية :

-تقليص الفوارق بين الاحياء و ترقية التماسك الاجتماعي .

-القضاء على السكنات الهشة و الغير صحية (...).

الاجتماعية والاقتصادية والقانونية¹، بالإضافة إلى تعدد المصطلحات التي تطلق عليه مثل، مدن المستقبل والمدن المدمجة والمدن الصديقة للبيئة أو المدن الخضراء وكذا المدن المبتكرة، فمن هذا المنطلق يمكن القول أن هناك العديد ومن التعريفات لمفهوم المدينة الذكية ومن تلك التعريفات يمكن ذكر ما يلي:

فقد عرف العالم دروق Droge سنة 1997 والذي قام بربط مفهوم المدينة الذكية بالمدن الافتراضية virtual cities ومن هنا ظهر مصطلح Digital cities، ومن اهم نتائج هذا الربط بين مفهوم المدن الذكية والمدن الافتراضية الفراغ الافتراضي أو الفراغ الالكتروني.

اما منتدى المجتمعات الذكية Smart Community Forum فقد ادلى بدلوه في مجال إعطاء تعريف للمدن الذكية وذلك سنة 2006 بالقول انها تلك الأقاليم التي يمكن أن تقدم أنظمة الابتكار وتقنيات الاتصالات والمعلومات للمجتمع المحلي، أي يمكن القول انها تجمع بين ذكاء الافراء وذكاء المؤسسات التي تهتم بشكل بالغ بالتعلم وبالابتكارات ما يعطي نوع من الابداع في إدارة المعرفة، كما حدد هذا المنتدى الخصائص الواجب أن تتوفر في المدينة حتى يمكن القول انها ذكية والتي نذكر منها ما يلي:

- توفير وتقديم خدمات الاتصالات ذات النطاق الواسع.
- توفير التعليم وتدريب الافراد بشكل فعال.
- العمل على انشاء مجموعات اقتصادية بغرض تمويل التنمية.
- تعزيز الابداع والتطوير الرقمي في كلا القطاعين العام والخاص.
- العمل على ضمان استفادة كل افراد المجتمع من التقنيات التكنولوجية الرقمية.
- تحقيق التوازن في الاستفادة من استخدام الخدمات الرقمية.
- ضمان تنمية اقتصادية من شأنها جلب يد عاملة مؤهلة.

¹ - عائشة بن النوي ، المدن الذكية : انجازات و تجارب عالمية و عربية ، مجلة التمكين الاجتماعي ، جامعة عمار تليجي ، الاغواط ، العدد 04 ، ديسمبر 2021 ، ص 19 ، 20 .

اما مفهوم المدن الذكية من المنظور التكنولوجي فيقصد بها (1) " انها مدينة أين يتم دمج تكنولوجيا المعلومات والاتصالات مع البنى التحتية التقليدية باستخدام التقنيات الرقمية الجديدة بصفة منسقة ومتكاملة " .

اما من المنظور الاجتماعي فقد تم تعريف المدن الذكية بانها " مكان شامل يستخدم التكنولوجيا والحلول المبتكرة لزيادة الادماج الاجتماعي ومكافحة الفقر " .

كما يمكن القول أن تعريف المدن الذكية في كل الأحوال يجب أن يبنى على ثلاثة ركائز مهمة وأساسية وهي:

- ركيزة تقنية على اعتبار استخدام التقنيات التكنولوجية والرقمية الحديثة.

- ركيزة بيئية على اعتبار دمج البعد البيئي في اقامتها بما يضمن حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة.

- ركيزة اجتماعية على اعتبار أن انشاء المدن الذكية يهدف بالدرجة الأولى إلى تحسين الحيات الاجتماعية للأفراد والجماعات.

و بالنتيجة فان المدينة الذكية في الواقع تشمل معالم ثلاث مدن وهي: المدينة الافتراضية، المدينة البيئية، المدينة المعرفية.

و تعتبر المدن الذكية تلك المدن التي تدعم النمو الاقتصادي المستدام وتعمل على الارتقاء بنمط المعيشة والحياة للأفراد وذلك من خلال تفعيل الإدارة الحكيمة للموارد الطبيعية، بالإضافة إلى ارتكاز الحكم القائم على مبدأ المشاركة، اذ تعمل المدن الذكية على تحسين نوعية نمط الحياة لمواطنيها بشكل شامل وجذري، والعمل على دعم الاستثمار الفعال من اجل إرساء أسس البيئة الحضرية المستدامة(2).

و من جهته الاتحاد الدولي للاتصالات عرف المدينة الذكية المستدامة بانها " مدينة

(1)-واكلي كلتوم، خبازي فاطة الزهراء، معزوز نشيدة، المدن الذكية كالية لدعم وتحقيق التنمية المستدامة - نماذج دولية

ناجحة - كتاب المؤتمر الدولي المغربي الأول لمستجدات التنمية المستدامة، دون سنة نشر ، ص 271.

(2)- Khaloufi rachid - les avatares de la ville d alger atravers les statu - revue algerienne des scieces juridiques economiques et poliltiques . volume special-2002- p 50.

مبتكرة تستخدم تكنولوجيا المعلومات والاتصالات وغيرها من الوسائل لتحسين نوعية الحياة وكفاءة التشغيل والخدمات الحضرية والقدرة التنافسية، مع ضمان تلبيتها لاحتياجات الأجيال الحالية والمقبلة فيما يتعلق بالجوانب الاقتصادية والاجتماعية والبيئية¹.

المطلب الثاني: أهمية انشاء المدن الذكية.

ان انشاء المدن الذكية يكتسي أهمية بالغة في الحفاظ على البيئة وتحقيق تنميتها المستدامة وذلك بفضل استخدام تقنيات المعلومات وتكنولوجيا الاتصالات الحديثة ويمكن التطرق إلى أهمية انشاء من المدن الذكية من خلال الجوانب التالية:

01/ الإدارة الذكية للطاقة:

يعتبر تجسيد نظم الإدارة الذكية في المدن من الوسائل التي يمكن أن تساهم بشكل كبير في تحسين استخدام الطاقة الموجودة على مستوى المدن والمباني، فمن خلال سياسة الإدارة الذكية للطاقة يمكن للعالم أن يوفر نسبة كبيرة من الطاقة المستخدمة في الأوضاع العادية، ناهيك عن التقليل والحد من تكاليف الصيانة للمباني المستخدمة للطاقة، كما يمكن للتكنولوجيا الذكية المستخدمة في بعض المدن حاليا أن تقلل من نسبة الانبعاثات للغازات الضارة بالبيئة بما نسبته من 10 إلى 15 بالمئة، كما يمكن من خلالها للمباني المعتمدة على التكنولوجيات الذكية أن تقلص من نسبة الانبعاثات الغازية بما نسبته حوالي 03 بالمئة عن الوضع السائد والمعتاد، كما يمكن لاستخدام الطاقات النظيفة أن يقلص من مستويات التلوث الناتج عن انتاج الطاقة من المصادر المحترقة وهذا ما ينتج عنه جودة الهواء، وبالإضافة إلى ذلك فان استخدام الشبكة الذكية للطاقة في توزيع الكهرباء والغاز يعمل على تزويد الزبائن باليات التحكم في استهلاك الطاقة الخاصة بهم عن طريق أجهزة ذكية، كما يساعد على تحسين الاستهلاك وكشف الانقطاعات، بالإضافة إلى ذلك يضمن تخزين افضل للموارد الطاقة وتوزيعها بشكل افضل⁽²⁾.

¹ -واكلي كلتوم، خبازي فاطمة الزهراء، معزوز نشيدة، المدن الذكية كألية لدعم وتحقيق التنمية المستدامة - نماذج دولية

ناجحة - مرجع سابق، ص 270.

⁽²⁾ - اهداف مشاريع المدن الذكية، مقال منشور على الموقع الإلكتروني التالي: <https://e3arabi.com>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 11-05-2022 على الساعة 00:55.

02/ الإدارة الذكية للمياه:

أن الإدارة الذكية للمياه ذات أهمية بالغة في المدن وذلك أن إدارة شبكات المياه الذكية تعمل على تخفيض نسبة المياه المتسربة والتي يمكن أن نفقدها في شبكات التوزيع بنسبة حوالي 15 بالمئة، كما يمكنها أن توفر ما نسبته 30 بالمئة من المياه المستهلكة في الوضع العادي، وفي ذات الوقت تهدف الإدارة الذكية لشبكات المياه إلى التخفيف من أزمة الانقطاعات المتكررة للمياه الشروب¹.

و الملاحظ أن العديد من دول النامية تعاني من مشكلة تسرب المياه من الانابيب والذي يعتبر مصدر لنفايات المياه، وهنا يمكن القول أن هذه المشكلة يمكن الحد منها ومعالجتها من خلال وضع أجهزة استشعار تكشف مصادر التسرب الحاصل في قنوات المياه، وهذا ما ينتج عنه التقليل من الخسائر الناجمة عن التسرب الخفي للمياه بما نسبته 25 بالمئة.

بالإضافة إلى ما سبق ذكره فيما يخص الإدارة الذكية للمياه، يمكن القول أن عملية تصفية المياه المستعملة تضمن بما لا يدع مجال للشك كفاءة استعمال الموارد المائية وتجنب ظاهرة استنزافها وفي ذلك ضمان لتحقيق استدامة الموارد المائية وبالتبعية حماية البيئة من جانب عنصر الماء.

و تهدف الإدارة الذكية للمياه إلى ضمان التوزيع العادل والمنسق للمياه والعمل على الحفاظ على الثروة المائية والحد من تبيدها وكذا الحد من مظاهر وأسباب تلوثها، كما تسهل عملية كشف الاعطاب وكذا التسريبات من أجل العمل على إصلاحها في الوقت المناسب، بالإضافة إلى إقامة أجهزة الإنذار المبكر وضمان تلبية الطلب على المياه في المدن، وكذا توفير الري في الوقت اللازم في مجال الزراعة والفلاحة بشكل عام.

03/ الإدارة الذكية للنفايات:

أن التكنولوجيا الحديثة تساهم بشكل كبير في خفض حجم النفايات الصلبة للفرد بنسبة

¹ - عبد العزيز خنفوسي ، عبد المون صغير ، استراتيجيات و ركائز التحول نحو المدن الذكية المستدامة ، مجلة التعمير و البناء ، جامعة ابن خلدون ، تيارت ، 2020 ، ص 07.

قدرها من 08 إلى 98 بالمائة من المعدل العام للنفايات، والتقنيات الحديثة تساهم في التقليل من النفايات الصلبة غير قابلة لإعادة التدوير وذلك من خلال استعمال التعقب أو التتبع الرقمي والدفع مقابل التخلص من النفايات، كما يمكن القول في هذا الخصوص أن إنشاء إدارة ذكية للنفايات يهدف أساساً إلى تحسين مستوى وكفاءة جمع النفايات وعملية نقلها وفرزها وإعادة تدويرها واستخدامها، وهذا عن طريق رصد عملية تحرك مختلف أنواع النفايات من مصدرها إلى غاية التخلص منها، وذلك عن طريق آليات تتم عن طريق استخدام أجهزة الاستشعار والاتصال بالإنترنت⁽¹⁾.

04/ الإدارة الذكية لعملية النقل والمرور:

وهنا تجب الإشارة إلى أن تطبيق الإدارة الذكية في مجال النقل العمومي والخاص وكذا في مجال المرور عن طريق توفير نقل ومواصلات ذكية، عن طريق اللجوء إلى عملية ادخال البرامج والآلات في انجاز وتنظيم عمليات النقل والمرور، الأمر الذي ينجم عنه الحد من انبعاث الغازات والدخان الملوث، وكمثال على الادرة الذكية للمواصلات والمرور إشارات المرور الذكية التي ترمي إلى الحد من الانبعاثات الناجمة عن حركة المرور، وكذا العمل على إعادة توجيه حركة المرور في حالة الاختناقات المرورية الناتجة عن حوادث المرور أو عن الازدحام المروري، وعلى هذا الأساس يمكن القول أن هذا التطبيق يتحقق من خلال العمل على استخدام كل المعلومات المتعلقة بالمرور بغرض إدارة التدفق المروري وكذا القضاء على الاختناقات المرورية والتخلص منها².

ان معظم المدن الذكية في العالم اليوم تتخذ العديد من السبل التي تساهم بشكل جيد في حل ازمة الازدحام المروري، والحد من انبعاثات الكربون وذلك من خلال ادراج بدائل ذكية للنقل، فبدلاً من الاعتماد السكان في تنقلهم على السيارات المملوكة لهم ملكية خاصة، يمكنهم استخدام الدراجات الهوائية التي يتم وضعها في الشوارع خصيصاً لهذا الغرض عبر

(1) -محمد ميس، تسخير التكنولوجيات لإدارة النفايات في المدن الذكية، مقال منشور على الموقع الإلكتروني للجمعية العلمية السورية للمعلوماتية، على الرابط التالي: <https://scs.org.sy>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 11-05-2022 على الساعة 00:58.

² -واكلي كلتوم، خبازي فاطمة الزهراء، معزوز نشيدة، المدن الذكية كألية لدعم وتحقيق التنمية المستدامة - نماذج دولية ناجحة - مرجع سابق، ص 279.

تطبيق الكتروني يوضع على هواتفهم النقالة، كما يمكنهم التنقل بالسيارات الذكية ذاتية القيادة، التي يستخدم فيها وقودا اقل أو تلك التي تشتغل بالطاقة الكهربائية، أو التنقل عن طريق السيارات الخضراء.

05/ الرعاية الصحية الذكية:

أن المدن الذكية اليوم تعمل على تطوير قدراتها في مجال استخدام التكنولوجيا الحديثة، وعلى وجه الخصوص عندما يتعلق الأمر بالرجوع إلى البيانات الضخمة بغرض إعداد التوقعات المستقبلية واستشرافها، وكذا السهر على تحديد المناطق الساخنة إلى يمكنها أن تساعد بشكل جيد فب الحفاظ على صحة المواطنين، بحيث تقوم الإدارة الذكية للرعاية الصحية بالعمل على تحويل البيانات الصحية إلى رؤية حقيقية وعلى أرض الواقع تتمثل على وجه الخصوص في السجلات الصحية الرقمية، وصولا إلى نظام الخدمات الصحية المنزلية ونظام رصد خالة المريض عن بعد وذلك من خلال استخدام نظم التشخيص والعلاج المناسب⁽¹⁾.

و الجدير بالذكر أن استخدام التكنولوجيا الذكية المتصلة بالشبكات، يساعد بشكل كبير في الاهتمام بالحالة الصحية للمواطن وذلك بالتركيز على الوقاية بدلا من التركيز على العلاج، والدول الإفريقية حاليا تعمل على مشروع الطب المتنقل الذي يقوم باستخدام التكنولوجيا المحمولة المتاحة محليا خاصة في المناطق الريفية، وذلك بغرض تقديم المساعدة للأخصائيين المكلفين بالرعاية الصحية، كما نجد أنه ومن خلال التطبيقات المختلفة للتكنولوجيا المحمولة المتاحة محليا يمكن أن توفر كل المعلومات الخاصة بانتشار مختلف الأمراض والبؤر الموبوءة.

المطلب الثالث: أبعاد ومتطلبات تطبيق وتطوير المدن الذكية.

أولا: الأبعاد الرئيسية لتطبيق المدن الذكية.

و يمكن القول بهذا الخصوص أن تطبيق المدن الذكية، يجب تفعيل عدة عوامل والعمل عليها وذلك للوصول إلى مشاريع مدن ذكية ناجحة وهذا ما نوضحه من خلال النقاط

(1) - ابو بكر سلطان، الرعاية الصحية الذكية، مجلة الفافلة، مجلة ثقافية، السعودية، عدد فيفري 2021، ص 04.

التالية:

-العامل الأول والمتعلق بالحوكمة الذكية: وهي اتاحة الأدوات والتطبيقات اللازمة والمعتمدة على البنية الأساسية والتكنولوجية وذلك للسماح للجهات العمومية المختصة بإدارة المدينة بطريقة صحيحة وبشكل لائق.

-العامل الثاني والمتعلق بالاقتصاد الذكي: والمقصود به هو تمكين المؤسسات وارياب الأعمال من تطوير واستغلال تطبيقات المدن الذكية، بطريقة تسمح بإيجاد فرص عمل جديدة وكذا تحقيق زيادة في الناتج المحلي الإجمالي.

-العامل الثالث والمتعلق بالبيئة الذكية: ويمكن القول أن التطبيقات التكنولوجية الحديثة تؤدي إلى الحد من الانبعاثات الملوثة وتعمل على تحسين جودة الموارد الطبيعية.

-العامل الرابع والمتعلق بالحياة الذكية: وهذا العامل يرتكز أساسا على رفع جودة الحياة للأفراد، والعمل على الاستفادة المثلى من الوقت الذي يصرف في المجالات الاقتصادية وذلك عن طريق توفير التطبيقات والخدمات الذكية.

ثانيا: متطلبات تطوير المدن الذكية:

ان تطوير المدن الذكية يتطلب في الأساس توفير عدة متطلبات ينبغي في كل الأحوال العمل على توفيرها وهذه الأخيرة يمكن أن نتطرق إليها في النقاط التالية:

-الترتيبات التنظيمية والإدارة العليا: ويقصد بها قدرة الإدارة واستعدادها للانطلاق في انجاز مشروع مدينة ذكية، ومدى قدرة هذه الإدارة على مواجهة الصعوبات والتحديات التي تواجهها اثناء تنفيذ مشروع انجاز المدينة الذكية، والعمل على توفير البنية المؤسسية اللازمة لضمان الإدارة الحسنة لمشروع المدينة الذكية.

الاستراتيجية العامة لإنشاء المدينة الذكية: والمتمثلة أساسا في وضع استراتيجية محكمة تتماشى وتتناسب مع السياسات المختلفة للمدينة الذكية، بشكل يضمن الموازنة بين

السياسات والاستراتيجيات والبرامج المتعلقة بخطط التنمية⁽¹⁾.

- توفير البنية الأساسية: أي يجب على الإدارة العليا توفير البنية التكنولوجية المناسبة والملائمة للتطبيقات الذكية.

- التخطيط: والمقصود به هو وضع مواصفات خاصة للتخطيط العمراني والتوزيع السكاني تتناسب مع الخطة الأساسية للمدينة الذكية وتضمن التوافق والاستغلال البيئي للخدمات والتطبيقات.

- البيانات المفتوحة: ويقصد به إتاحة البيانات بغرض تمكين افراد المجتمع من المشاركة الفعالة في مجتمعاتهم ومدنهم.

- توفير الاطار القانوني: يتطلب تطوير المدن الذكية وضع الاطار القانوني المناسب وذلك عن طريق إتاحة فرص الشراكة بين القطاع العام والقطاع الخاص وذلك لضمان تنفيذ تطبيقات ومبادرات المدينة الذكية، مثل تطبيقات انترنت الأشياء، ويترتب عنه من مخاطر وتحديات تتعلق بحماية البيانات الشخصية وخصوصية الافراد وحياتهم، وخطر الاختراق وانتحال الشخصية، وكذا القضايا المتعلقة بالبيانات الضخمة التي يمكن تخزينها لدى المؤسسات ذات الطابع الحكومي أو ذات الطابع الخاص وكذا الافراد، والعمل على تعريف البيانات الخاصة بما يتماشى ويتناسب مع تطبيقات المدن الذكية وكذا وضع آليات جمع البيانات وتحديدتها بشكل دقيق ، التي تعمل على احترام البيئة الطبيعية و ذلك من خلال التركيز على العلاقة بين النشاط الذي يقوم به الانسان و النظم البيئية ، و العمل على جعلها علاقة انسجام و تكامل².

(1) - صليحة فلاق، فاطمة فوقة، كلتوم مرقوم، استراتيجيات دعم التحول لمدن ذكية في العالم العربي - بالإشارة لتجربة الامارات العربية-، المجلة الجزائرية للتنمية الاقتصادية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، المجلد 07، العدد 02، 2020، ص 174.

² - زهرة عباس، التوجه نحو المدن الذكية كوجهة لتعزيز التنمية المستدامة بين الضرورة البيئية و تحديات التحول - تجربة مدين بورتو -، مجلة الدراسات التجارية و الاقتصادية المعاصرة، جامعة ابن خلدون، تيارت، عدد 02، 2021، ص 145.

المطلب الرابع: دور المدن الذكية في توجيه التوسع الحضري وتنظيمه وتحقيق التنمية المستدامة.

ان فكرة انشاء المدن الذكية المستدامة تهدف أساسا إلى الاستفادة من قدرات وتكنولوجيات المعلومات والاتصالات في نظام الإدارة الحضرية⁽¹⁾، وذلك بغرض خلق مدن ليست متطورة ومتقدمة من الجانب الاقتصادي والاجتماعي فحسب، وانما يجب أن تكون مصممة ومنظمة أيضا لتحقيق الاستدامة البيئية على وجه الخصوص، وهنا يقر الاتحاد الدولي للاتصالات بان كل مدينة تريد أن تصبح من المدن الذكية المستدامة عليها أن تبدأ من قاعدة انطلاق صحيحة، تدرك من خلالها أن بناء مدينة ذكية مستدامة يعني الشروع في رحلة متواصلة من التطوير والتحسين الشمولي والمستمر.

هذا ويجب التنويه إلى أن دورة المدن الذكية المستدامة تقتضي الخطوات التالية:

-وضع رؤية صحيحة لمشروع المدينة الذكية المستدامة.

-العمل على تحديد أهداف المدينة الذكية المستدامة.

- ضمان تحقيق التماسك السياسي.

- تشييد المدينة الذكية المستدامة.

- قياس التقدم الذي يمكن أن تحققه المدينة الذكية المستدامة.

- ضمان المسؤولية والمساءلة وفقا لمنظومة قانونية متكاملة.

و الدارس لموضوع المدن الذكية يدرك بما لا يدع مجالا للشك أن لهذه الأخيرة دور كبير وفعال في توجيه التوسع الحضري وتنظيمه، خاصة وانها تعتمد في الأساس على البنية التحتية لتقنية المعلومات والاتصال كم أن اهم ما يميزها هو التركيز على الإنسان في المقام الأول كونها تستطيع الاستجابة للظروف الاقتصادية والثقافية والاجتماعية المتغيرة على خلاف المدن التقليدية، كما أنها بذلك تحقق الحفاظ على السطح الخارجي للمحيط العمراني وفي ذلك حماية للمجال واستغلال امثل له بما يتماشى ومتطلبات حماية البيئة وتحقيق

(1)- Cherrad salah Eddine et kassah louar ines – la gouvernance surfaire et ville nouvelle – laboratoire d aménagement de teretoire universite mantouri constantine – 2008-p 35.

تنميتها المستدامة في الأوساط الحضرية⁽¹⁾.

(1) - مقال تحت عنوان : ما هي المدينة الذكية ولماذا يعتبر التحول إليها ضروريا، منشور على الموقع الإلكتروني التالي: <https://al-ain.com>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 11-05-2022 على الساعة 08:54.

خلاصة الفصل:

ومن خلال دراستنا لهذا الفصل الذي جاء تحت عنوان التجديد الحضري والعمراني آلية لحماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة، فقد توصلنا إلى أن المشرع الجزائري ومن أجل دائما الحفاظ على المدينة، وعلى مكانتها الاجتماعية، فإنه عمد إلى انتهاج سياسة تجديد الاطار العمراني للمدينة، وكذا سياسة ضبط استغلال المحيط العمراني الحضري، وترقية سبل انتاج هذا الأخير، ففي هذا الخصوص، تطرقنا من إلى عملية تجديد وتأهيل الأراضي المعتبرة حضرية وعمرانية، كما تناولنا بالدراسة والتحليل طريقة تنظيم انتاج الاطر الحضرية المبنية بما يخدم ترقية وتنظيم النسيج العمراني الحضري من جهة، وبما يحقق حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة من جهة أخرى.

كما يمكن القول أنه وفي اطار ترقية المدينة والحفاظ عليها، تطرقنا إلى سياسة المدن الذكية كألية فعالة في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة في المحيط العمراني الحضري، ذلك لما لهذه الأخيرة من دور فعال في تنظيم حركة التنقل داخل المدن، ما ينتج عنه تفادي الاكتظاظ المروري والتقليل من الانبعاثات الغازية التي تؤثر سلبا على البيئة، كما تؤثر على التنمية المستدامة للأطر الحضرية، بالإضافة إلى ذلك فإن سياسة المدن الذكية توفر للسكان والمواطنين بشكل عام، نوعية حياة ذات جودة ونوعية، كما توفر لهم الراحة في استخدام الخدمات العمومية والانتفاع بها بشكل سلس ومريح.

وعلى العموم فإن انتهاج سياسة المدن الذكية يحتاج التحكم في تكنولوجيات الإعلام والاتصال بشكل جيد، يتماشى مع التطور الذي وصلت إليه دول العالم المتطور في هذا المجال، كما يتطلب من جهة أخرى توصيل شبكات الاتصال في كل أرجاء المدينة لكي تسهل عملية الاتصال عن طريق الأنترنت، هذه الأخيرة التي تعتبر الوسيلة الأساسية لانتهاج سياسة المدن الذكية في الجزائر وفي غيرها من دول العالم.

وبالنسبة للجزائر يمكن القول أن خوض غمار سياسة المدن الذكية كألية للارتقاء بالمدينة، يعتبر من التحديات التي يمكن أن تخوضها الدولة، وليس من الصعب الوصول إليها، خاصة وان الجزائر حاليا من الدول الرائدة في توصيل شبكات الأنترنت، ويبقى عليها فقط الاستفادة من تجارب الدول التي سبقتها في مجال تسيير المدن الذكية لتحقيق بذلك قفزة نوعية كباقي الدول المتطورة في مجال تسيير المدن الذكية.

الخاتمة

من المعلوم أن المدينة بشكل عام، والمدينة الجزائرية بشكل خاص عانت الكثير بسبب غياب اطار قانوني متعلق بها، وبنظم مختلف الجوانب القانونية المتعلقة بها، فمنذ الاستقلال إلى غاية 2006 تاريخ صدور القانون التوجيهي للمدينة 06-06، اي حوالي اربعين سنة مضت كان امر تسيير المدينة منوط بالبلديات، فهذه الأخيرة كانت توكل لها مهمة تسيير الشؤون اليومية للمواطن الجزائري، وهي التي تقوم بتنظيم استغلال الإقليم والمجال العمراني عن طريق ما يسمى بأدوات التهيئة والتعمير المنبثقة عن القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، غير أنه بتزايد عدد السكان بسبب النزوح الريفي إلى المدن والتجمعات الحضرية الناتج عن تدني المستوى المعيشي في الارياف واندفاع المواطنين إلى المدن رغبة منهم في البحث عن فرص عمل، والبحث عن حياة في ظروف افضل من تلك التي هي في الارياف والبوادي، قامت الدولة بتغيير نظام التسيير والبحث عن سياسة جديدة لتسيير المدن وتنظيمها وهو ما يعرف بسياسة المدينة، التي ادخلت من خلالها الدولة عدة اصلاحات على مجمل مناحي الحياة الاقتصادية والاجتماعية والسياسية والثقافية.

و ما يلاحظ على السياسة العامة للدولة الجزائرية في مجال تسيير المجال واستغلال الإقليم انها بدأت في تغيير سياستها ويظهر ذلك من خلال صدور القانون رقم 01-20 سنة 2001 والمتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، هذا الأخير الذي يعد بمثابة انطلاقة فعلية لإعطاء صورة ونمط جديد لسياسة المدينة في الجزائر، وذلك من خلال وضع تعريف للمدينة، وتحديد اصناف المدن، كما أنه ادرج البعد البيئي ضمن سياسة التهيئة العمرانية وهو من اولويات التشريعات والنظم في العصر الحالي، بالإضافة إلى أنه اهتم بالسبل الكفيلة بتحقيق استدامة بيئية ضمن الاطار العمراني الحضري، ليصدر بعد ذلك القانون 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة الذي نص على المبادئ والتوجيهات العامة لسياسة المدينة تحت الاشراف العام للدولة.

الا أن الملاحظ أن سياسة المدينة في الجزائر لم ترتقي بالمدينة الجزائرية إلى مصاف المدن العالمية التي تحتوي على جميع المرافق العمومية الضرورية لتحقيق العيش الكريم والرفاه للمواطنين تماشيا مع تطلعات الشعوب للوصول إلى مستوى معين يعبر عن جودة الحياة في المدن والتجمعات الحضرية الكبرى.

و من خلال دراستنا لموضوع اطروحتنا هذه، الموسومة بعنوان سياسة المدينة بين حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة توصلنا إلى النتائج التالية:

- أن سياسة المدينة في التشريع الجزائري مرت بمرحلتين، الأولى تميزت بتهميش نظام المدن وتسييرها ضمن النصوص القانونية المتعلقة بهذا الخصوص، وذلك لمدة طويلة فاقت الاربعين سنة اي منذ الاستقلال إلى غاية 2006، تاريخ صدور القانون التوجيهي للمدينة الذي كرس بشكل فعلي اعترافا صريحا بالمدينة ككيان، وبسياسة المدينة كمعطى استراتيجي لتحقيق طموحات المواطن في العيش الكريم، ففي هذه المرحلة كان تسيير المدينة منوط بالبلدية كإدارة محلية تتولى تسيير شؤون المواطنين ضمن الاطار القانوني المحدود المتاح لها في هذ الخصوص، والمندرج أساسا في قوانين الهيئة والتعمير، التي على الرغم من اهميتها إلا انها لم ترقى إلى تطلعات المواطن والى مستوى طموحاته في الوصول إلى مستوى معيشي كريم يتماشى والتطور الذي شهده العالم في مجال التحضر والتمدن.

اما المرحلة الثانية فهي تلك التي تميزت بالاعتراف القانوني الصريح بالمدينة وبسياسة المدينة ضمن النصوص القانونية الصادرة عن السلطة التشريعية الجزائرية، الذي كان نتيجة عدة اصلاحات على مختلف الميادين الاقتصادية منها والسياسية والاجتماعية والثقافية، واول خطوة في هذا المجال تتمثل في القانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، هذا الأخير الذي اعطى مفهوم جديد للمدينة وسياسة المدينة كخطوة ايجابية.

- أن المشرع الجزائري وتماشيا مع المنحى العالمي عمد إلى ادراج البعد البيئي ضمن القوانين الوطنية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، والقانون التوجيهي للمدينة والقانون المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، اي انه من خلال القوانين اعلاه وفي اطار سياسة المدينة حاول المشرع أن يوافق بين حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة، وذلك من خلال وضع آليات وسبل لتسيير المدن الجزائرية، تضمن التسيير المنظم والصارم للمدن والتجمعات الحضرية الكبرى دون المساس بالبيئة، خاصة في المحيط العمراني، مع الاخذ بعين الاعتبار تحقيق استدامة بيئية ضمن المحيط العمراني.

- أن القانون التوجيهي للمدينة رقم 06-06 حدد وسائل قانونية متعددة لتسيير المدينة الجزائرية خاصة تلك المتعلقة بوسائل تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، لا سيما تلك المتعلقة

بالمدن الكبرى، وكذا وسائل التخطيط المجالي والحضري من الناحية الواقعية وفان الزمن يلعب دورا مهما في انجاز هذه المخططات التي لا يمكننا تقييمها نظرا لعدم اتمام انجازها وتداخل الكثير منها.

- من الناحية الواقعية فان المدينة الجزائرية تعاني الكثير من المشاكل سواء تلك المعروفة عالميا أو التي تخصها اصلا، وهذا اكيد راجع أساسا إلى عدم وعي المواطن الجزائري بمدينته والتي اصبحت حقا من حقوق الإنسان، تسعى بعض الدول لتجسيدها على ارض الواقع والقانون لا سيما في ظل الحوكمة والتنمية المستدامة، ولا يزال المواطن الجزائري بعيد كل البعد عن هذا الأمر وتبقى معاناته مستمرة في شتى المجالات كالنقل والمواصلات، العناية الصحة، تسيير النفايات، تسيير شبكات التطهير والصرف الصحي، شبكات المياه الصالحة للشرب.

هنا يمكن القول أن المدينة في الجزائر لا تزال تعاني من التخلف في المجال الخدماتي على الرغم من توافر الاطار القانوني والتنظيمي، إلا أنه عبي مستوى التطبيق نجد أن هناك نقص فادح في تحسين مستوى المعيشة في المدن تماشيا مع وجود الاطار التشريعي، لذلك نرى أن الجزائر لا تزال تواجه تحديا كبيرا في ميدان تسيير المدن على المستوى التطبيقي المحلي.

- يعتبر القانون التوجيهي للمدينة رقم 06-06 وقانون تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة 20-01 هما الأساس القانوني لسياسة المدينة في الجزائر، نظرا لكونهما الاطار التشريعي للتعريف بالمدينة وللأليات القانونية لتسيير المدن في الجزائر.

- من اجل ضمان وانسجام مختلف احياء المدن، عمد المشرع الجزائري إلى وضع خريطة استراتيجية من اجل القضاء على التهميش والاقصاء الاجتماعي، وتتجلى معالم هذه الخريطة في نوعية الخدمات المقدمة من المرافق العمومية، ومسايرتها لتزايد الطلب عليها بسبب حجم السكان المتزايد بشكل مذهل ن إلا أنه وعلى الرغم من المجهودات المبذولة فان مستوى التخطيط المجالي لا يزال على مستوى ضعيف ومنتدني.

- رغم اهتمام الحكومة بسياسة المدينة خاصة في السنوات الأخيرة إلا انها لم تصل إلى الهدف المنشود، فرغم كل الجهود المبذولة فإنها لم تتمكن من السيطرة على التوسع

العمراني المتسم بطابعه العشوائي.

- رغم أن القانون التوجيهي للمدينة رقم 06-06 جاء بمجموعة من المفاهيم والممارسات المتعلقة بالتنمية المستدامة إلا أن تفعيل هذه الأخيرة في الواقع غير موجود، فسياسة المدينة في الجزائر لم تتمكن في كل الاحوال من طرح تصورات عملية تتماشى مع التطور الذي عرفه مجال تكنولوجيات الاعلام والاتصال وما لعبه في تنمية المدن وترقيتها تحت مفهوم المدن الذكية الذي هو سائد في الوقت الحالي.

- أن النظام القانوني في الجزائر وفي اطار تنظيم وتسيير المدن وعلى الرغم من وجود النصوص إلا أنه غير متشدد في تطبيق أحكام القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالتهيئة والتعمير وذلك لضمان الاستغلال الامثل للمجال العمراني بما يتماشى ومقتضيات حماية البيئة وتحقيق الاستدامة البيئية في المحيط العمراني.

- تعتبر عملية تسيير المدن في الجزائر والتحكم في التوسع العمراني وتنظيمه عملية معقدة وذات تغير باستمرار فيما يخص الادوار والمسؤوليات بين الفاعلين في التسيير والتنظيم العمراني للمدن والتجمعات الحضرية بما هو كفيلا بتحقيق طموحات الشعب في العيش الكريم، وهذا التعقيد في التسيير دفع إلى الاجتهاد والتفكير والبحث عن اساليب جديدة لإصلاح عملية التسيير على المستوى المحلي.

و عليه وعملا بالنتائج المتوصل إليها من خلال دراستنا لموضوع الاطروحة، سنعطي بعض التوصيات لعمل على تحسين سياسة المدينة والرقي بوجه المدينة الجزائرية:

- العمل على وضع نظام قانوني خاص يحكم تسيير المدن الجزائرية بصفة عامة والمدن الكبرى بصفة خاصة، لأنه لا يمكن باي حال من الاحوال تسيير مدينة والريف بموجب قانون واحد، وهذا ما يفسر الوضع المتدهور للمدينة الجزائرية والناج أساسا على عدم الاهتمام بتسيير المدينة بصفاتها نوات اجتماعية على درجة كبيرة من الاهمية.

- ضرورة اعطاء اهتمام اكبر بالبيئة والجانب البيئي في النطاق العمراني الحضري وفي المدينة الجزائرية، والتي ساءت حالتها وتدهورت بسبب الانتشار الواسع للنفايات المنزلية وغيرها وذلك على جميع اطرافها.

- أن المدينة على اعتبار انها ظاهرة اجتماعية كما سبق وان اسلفنا في دراستنا لموضوع الاطروحة، فوجب من باب اولى وضع اطار قانوني لها اكثر تنظيما واكثر تأطير من الجانب القانوني والتطبيقي على غرار دول العالم المتطور.

- أن الاطار القانوني والتنظيمي لا يكفي وحده للنهوض بالمدينة الجزائرية إلى مصاف دول العالم المتطور، بل يجب على الدولة وضع سياسة تجعل من المواطن الجزائري يلعب الدور الفعال في تحسين اطاره المعيشي داخل مدينته، وذلك من خلال تنمية الوعي البيئي لدية، وامن أن هذا يجب أن يتم غرسه في الاجيال الصاعدة ابتداء من الاطوار الابتدائية، عن طريق ادراج مادة التربية البيئية في الطور الابتدائي.

- العمل على تعديل القانون التوجيهي للمدينة 06/06 على اعتبار وان موادها الحالية حددت فقط المبادئ العامة والأهداف الفلسفية للمدينة والعمل على جعلها واقعية لكي تصبح تتماشى مع الواقع المعاش في المجتمع الجزائري.

- العمل على وضع سياسة واضحة ودقيقة لاستغلال المجال وتسيير المدن، مع ضبط الاطراف المتدخلة في تسيير المدن بشكل دقيق مع تحديد مهام وصلاحيات كل متدخل، وكذا طريقة تدخله فب تسيير المدينة، وذلك تقاديا للفوضى السائدة حاليا في تسيير شؤون المدن الجزائرية.

- تعزيز دور المواطن في جميع مراحل تسيير المدينة على اعتبار أنه هو محورها الرئيسي، وهو المتسبب في تدهورها، لذلك وجب نشر الوعي البيئي بين افراد المجتمع بطريقة تجعله ينظر إلى المدينة على انها الحيز المكاني الذي يعيش فيه وانه مطالب بالعمل على المحافظة عليه وترقيته وفقا لما يطمح إليه من العيش الكريم، وجودة الحياة.

- العمل على وضع بدائل جديدة لإعادة اسكان المواطنين، وأبعادهم عن الاسكان الفوضوي والبناءات الفوضوية الغير قانونية والتي تعاني منها معظم مدن الجزائر، مع العمل على تفعيل قوانين التهيئة والتعمير التي تعمل دائما على تجنب البناءات الفوضوية قبل الشروع فيها، وازالتها بعد انشائها، وكل هذا في اطار تحسين صورة المدينة الجزائرية، وجعلها تتماشى مع التطورات التي وصل إليها العالم اليوم أين اصبحت المدينة مكان راقي للعيش يوفر جودة في حياة المواطن، وحماية للبيئة ولحفاظ على تنميتها المستدامة.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المراجع والمصادر

أولاً: المصادر

1- القوانين:

- القانون رقم 19/87 مؤرخ في 1987/12/08 يتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم والمرسوم التنفيذي رقم 313/03 مؤرخ في 2003/09/16 يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية المحمية في قطاع عمراني، ج ر عدد 57.
- القانون 25-90 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49 المؤرخة في 18-11-1990. المعدل والمتمم بالأمر رقم 26-95 المؤرخ في 25-09-1995 ج ر عدد 55 المؤرخة في 27-09-1995.
- القانون 29-90 المؤرخ في 01-12-1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52، 1990، معدل ومتمم بالمرسوم التشريعي رقم 07-94 المؤرخ في 18-05-1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر عدد 32، 1194، وكذا بالقانون رقم 05-04 المؤرخ في 14-08-2004، ج ر عدد 51، 2004.
- القانون رقم 30/90 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم ج.ر عدد 52.
- القانون 11-91 المؤرخ في 27-07-1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ج ر عدد 21 لسنة 1991.
- القانون 04/98 المؤرخ في 15-06-1998 المتعلق بالتراث الثقافي، ج ر عدد 44، بتاريخ 17 جوان 1998.
- القانون قانون 04/98 مؤرخ في 15 جوان 1998، المتضمن حماية التراث الثقافي ج ر عدد 44 الصادرة بتاريخ 17-06-1998.
- القانون رقم 19/01 مؤرخ في 12 ديسمبر 2001 يتعلق بتسيير النفايات وإزالتها ج. ر عدد 77 لسنة 2001.
- القانون رقم: 20-01. المؤرخ في 12-12-2001 يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج ر عدد 77 المؤرخة في 15-12-2001.
- القانون 02/02 المؤرخ في 05 فيفري 2002 المتضمن حماية الساحل وتنميته. ج ر عدد 10 الصادرة بتاريخ 12-02-2002.

- القانون 08/02 المؤرخ في 08-05-2002 المتعلق بإنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، ج ر عدد 43 في 14-05-2002.
- القانون رقم: 01-03 المؤرخ في 17-2-2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج ر عدد 11 المؤرخة في 17-02-2003.
- القانون رقم: 10-03 المؤرخ في 19-07-2003 المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 42 المؤرخة في 20-07-2003 المعدل والمتمم بالقانون رقم: 06-07-07 المؤرخ في 13-05-2007 يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، ج ر عدد 31.
- القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 يتعلق بمناطق التوسع السياحية ج ر عدد 11.
- القانون رقم 20-04 المؤرخ في 25-12-2004 والمتعلق بالوقاية من الاخطار الكبرى وتسيير الكوارث في اطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 02، 2004.
- القانون رقم: 03-04 المؤرخ في 23-06-2004 المتعلق بحماية المناطق الجبلية في اطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 41 المؤرخة في 27-06-2004.
- القانون رقم: 20-04 المؤرخ في 25-12-2004، المتعلق بالوقاية من المخاطر الكبرى وتسيير الكوارث في اطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 84 المؤرخة في 29-12-2004.
- القانون رقم 09-08 المؤرخ في 25 فيفري سنة 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- القانون رقم 15-08 مؤرخ في 20-07-2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها، ج ر عدد، 44، مؤرخة في 03-08-2008.
- القانون رقم 03/10 مؤرخ في 15/08/2010 المتضمن تحديد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ج.ر عدد 46.
- القانون رقم: 02-11 المؤرخ في 17-02-2011، المتعلق بالمجلات المحمية في اطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 13 المؤرخة في 28-02-2011.
- قانون رقم: 10-11 المؤرخ في 22 جويلية 2011، المتعلق بالبلدية، ج ر عدد 37، مؤرخة في 03-07-2011.
- القانون 11-17 الصادر بتاريخ 27-12-2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ج ر عدد 76 لسنة 2018.

2 المراسيم:

- المرسوم التنفيذي رقم 91 - 175 المؤرخ في 28-05-1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة ولتعمير والبناء، ج ر عدد 26 سنة 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 177/91 في 28-05-1991 يحدد إجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ج ر عدد 26 في 01-06-1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28-05-1991 المحدد لإجراءات اعداد مخطط شغل الأراضي المصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26 لسنة 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم: 97-490 المؤرخ في 20-12-1997، يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج ر عدد 84، بتاريخ 21-12-1997.
- المرسوم التنفيذي رقم 313/03 مؤرخ في 16/09/2003 يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأماكن الوطنية المحمية في قطاع عمران ج.ر عدد 57.
- المرسوم التنفيذي رقم 04-96 المؤرخ في المتضمن انشاء المدينة الجديدة بوعينان.
- المرسوم التنفيذي رقم: 06/198 المؤرخ في 32-05-2006 الذي يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، ج ر عدد 37 المؤرخة في 04-06-2006.
- المرسوم التنفيذي رقم 07-05 المؤرخ في 08/01/2007 يتضمن تشكيلة المرصد الوطني للمدينة وتنظيمه ج ر عدد 03 .
- المرسوم التنفيذي رقم: 07/145 المؤرخ في 19-05-2007، يحدد مجال تطبيق محتوى وكيفيات المصادقة على محتوى موجز التأثير على البيئة، ج ر عدد 34 بتاريخ 22-05-2007.
- المرسوم التنفيذي رقم 01/10 مؤرخ في 4 جانفي 2010 يتعلق بالمخطط التوجيهي لتهيئة الموارد المائية والمخطط الوطني للماء ج.ر عدد 01.
- المرسوم التنفيذي رقم 10/259 المؤرخ في 21-10-2010 المتضمن عمل الإدارة المركزية لوزارة التهيئة العمرانية والبيئة ج ر عدد 64 .
- المرسوم التنفيذي رقم 11/76 مؤرخ 16 فيفري 2011 يحدد شروط وكيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة وإعداده واعتماده ج.ر عدد 11.
- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر العدد 07 بتاريخ 12-02-2015.

- ثانياً: المراجع باللغة العربية
أ/ المؤلفات الفقهية:

- 01- الطوخي سامي، الرقابة القضائية على تسبيب القرارات الادارية دراسة تطبيقية مقارنة، الطبعة الاولى، دائرة القضاء، ابو ظبي، 2013.
- 02- علي سالم الشواورة، التخطيط في العمران الريفي والحضري، دار المسيرة للطباعة والنشر، 2012.
- 03- واثق علي الموسوي، موسوعة اقتصاديات التنمية، دار الأيام للنشر والتوزيع الجزء الثاني، الطبعة الأولى، 2008.
- 04- ابن خلدون، المقدمة، اعتناء ودراسة احمد الزغبي، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2009
- 05- ابو بكر سلطان، الرعاية الصحية الذكية، مجلة القافلة، مجلة ثقافية، السعودية، عدد فيفري 2021.
- 06- احمد بن جار الله الجار الله ود. سارة بنت عبد الله الغامدي، مفهوم المدينة في ضوء تطور تكنولوجيا المعلومات والاتصال، مجلة الهندسة المعمارية والتخطيط العمراني، كلية العمارة والتخطيط، قسم التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة الدمام، السعودية، 2015.
- 07- احمد بوزراع، التطوير الحضري والمناطق الحضرية المختلفة بالمدن، دراسة نظرية في علم الاجتماع الحضري، منشورات جامعة باتنة، دون سنة نشر.
- 08- احمد لكحل، دور الجماعات المحلية في حماية البيئة، دار هومة، الجزائر، سنة 2014.
- 09- اقلولي اولد رايح صافية - قانون العمران الجزائري اهداف حضرية ووسائل قانونية - دار هومة - الطبعة الثانية سنة 2015 .
- 10- التيجاني بشير، التحضر والتنمية العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دون سنة نشر.
- 11- الدرديري دالية حسين، المدن الجديدة والتنمية العمرانية في مصر، كتاب الاهرام الاقتصادي، العدد 179، القاهرة، مصر، دون سنة نشر.
- 12- السيد عبد العاطي السيد، علم الاجتماع الحضري بين النظرية والتطبيق، جزء 02، دار المعرفة الجامعية، الاسكندرية، مصر، 2004.
- 13- الضبع عبد الرؤوف، علم الاجتماع الحضري " قضايا واشكاليات:، دار الوفاء للنشر والتوزيع، مصر، دون سنة نشر.

- 14- العيفاوي كريمة، دور القواعد العامة للتهيئة والتعمير في مجال التنظيم العمراني، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، المجلد 13، العدد 02، 2021.
- 15- المهندس سعيد علي خطاب علي، المناطق المتخلفة عمرانيا، دار الكتب العلمية، القاهرة، مصر، بدون سنة نشر.
- 16- الياس بن سديرة، المدينة في الجزائر: من المفهوم الاحصائي إلى التعريف القانوني، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة بن خلدون، تيارت، العدد 06، 2018.
- 17- براهيم الموفق، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، سنة 2016-2017.
- 18- بشير التيجاني، التحضر والتهيئة العمرانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- 19- بشير ريبوح، تنظيم المجال المعماري والعمراني في المدينة الجزائرية، دار مداد، الجزائر، طبعة اولى، 2009.
- 20- 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.
- 21- جمال الدين شاوي، النظام القانوني للمدن الجديدة، دراسة في التشريع العقاري، دار النعمان للطباعة والنشر، الجزائر، 2017.
- 21- جمال حمدان، جغرافية المدن، عالم الكتب، القاهرة، مصر، 1977.
- 22- حجري فؤاد، العقار - الاملاك العمومية واملاك الدولة - ديوان المطبوعات الجامعية، بدون سنة نشر، الجزائر.
- 23- حسين عبد الحميد احمد رشوان، مشكلات المدينة، دراسة في علم الاجتماع الحضري، مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية، مصر، 2005.
- 24- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2003.
- 25- زهدي يكن، قانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة، دار الثقافة، لبنان، طبعة 03، بدون سنة النشر.
- 26- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2003.
- 27- سماتا اناتولي، تخطيط وبناء المدن في المناطق الحارة، ترجمة سليمان المنير، دار الملايين، موسكو، روسيا، 1977.
- 28- صبري فارس الهيتي، التخطيط الحضري، دار اليازوري العلمية، الاردن، طبعة 2005.
- 29- طعيمة الجرف، القانون الاداري، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1978.

- 30- عادل عبد الغني محبوب، سهام صديق خروفة، الاقتصاد الحضري "نظرية وسياسية"، دار صفاء للطباعة والنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2008.
- 31- عايدة ديرم - الرقابة الإدارية على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري - دار قانة للنشر - باتنة - الجزائري .
- 32- عايدة مصطفىوي، تكريس مبدا التنمية المستدامة في الحماية القانونية للبيئة في الجزائر، دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، عدد 18، 2018.
- 33- عبد الرؤوف مشري، تسيير المدن الجديدة بين نص التشريع وواقع التطبيق، مجلة البدر، جامعة بشار، الجزائر، مجلد 12، عدد 03، 2018.
- 34- عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، مطبعة ليجوند، برج الكيفان، الجزائر، 2007.
- 35- عبد الناصر توفيق العطار، تشريعات تنظيم المباني ومسؤولية المهندس والمقاول، مطبعة السعادة، مصر، سنة 1972.
- 36- عزري الزين، قرارات العمران وطرق الطعن فيها، دار الفجر، القاهرة، 2005.
- 37- عمار بوضياف، القرار الإداري، دراسة تشريعية قضائية فقهية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2007.
- 38- عمار عوابدي، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2002.
- 39- عمر وصفي مرتيني، تخطيط المدن، منشورات جامعة حلب، حلب، سوريا، 1981.
- 40- عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى 2014.
- 41- عمر وصفي مرتيني ، تخطيط المدن ، منشورات جامعة حلب ، سوريا ، 1991 .
- 42- غريب سيد احمد، علم الاجتماع الحضري، دار المعرفة الجامعية، مصر، 2006.
- 43- كايد خالد عبد السلام، جغرافيا المدن، الجندرية للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، الطبعة الاولى 2017.
- 44- كايد خالد عبد السلام، جغرافيا المدن، المنهل، الجندرية للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2017.
- 45- كمال محمد الأمين، دروس في قانون التهيئة والتعمير، دار بلقيس، الجزائر، سنة 2017.
- 46- لحسين بن الشيخ اث ملويا، دروس في المنازعات الادارية وسائل المشروعية، طبعة 02، دار هومة، الجزائر، 2006.
- 47- لزرق عزيز، العولمة والمدينة، دار توبقال للنشر والتوزيع، الدار البيضاء، المغرب، 2002.
- 48- ماجد راغب الحلو، قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة الإسلامية، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، سنة 2002.

- 49-مارسيا دالو " ترجمة اناس عفت " تخطيط المدن: الأبعاد البيئية والانسانية، معهد مراقبة البيئة العالمية (ورلد واتش World Watch) وثيقة رقم 105، الدار الدولية للنشر والتوزيع، مصر، 1994.
- 50-مازن عبد الرحمان الهيتي، إقليم المدينة، مكتبة المجتمع العربي للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2015.
- 51-محسن العبودي، التخطيط العمراني بين النظرية والتطبيق، دار النهضة العربية، مصر، 1995.
- 52-محمد الصغير بعلي، قانون الادارة المحلية الجزائرية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2004.
- 53-محمد جمال برعي، التخطيط للتدريب في مجالات التنمية، مكتبة القاهرة، مصر، دون سنة نشر.
- 54-محمد عباس ابراهيم، التنمية والعشوائيات الحضرية، دار المعرفة الجامعية، الاسكندرية، مصر، 2000.
- 55-محمد علي سويلم، المسؤولية الجنائية في ضوء السياسة الجنائية، دراسة مقارنة ما بين الفقه والتشريع والقضاء، الطبعة الاولى، دار المطبوعات الجامعية، 2007
- 56-مريم محمد مصطفى، عبد الله محمد عبد الرحمان، علم اجتماع المجتمعات الجديدة، دار المعرفة الجامعية، الاسكندرية، مصر، 2001.
- 57-مصطفى الخشاب، علم الاجتماع الحضري، مكتبة الانجلو مصرية، القاهرة، مصر، 1976.
- 58-مقداد الهادي، السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكنى، مطبعة النجاح الجديدة، المغرب، سنة 2000.
- 59-منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010.
- 60-مؤمن محمد ذيب نصر، التخطيط العمراني من منظور جغرافي، غزة، فلسطين، معهد SEM لتغير المناخ، 2013.
- 61 - مصطفى عمر حمادة ، المدن الجديدة ، دراسة في الانثروبولوجيا الحضرية ، دار المعارف الجامعية ، مصر ، 2008 .
- 62-نسرين رفيق الحمام، رؤية نقدية لتخطيط المدن الجديدة، ورقة بحية، مركز اتخاذ القرار، القاهرة، مصر، 2011.
- 63-نور الدين عصام، معجم الوسيط عربي عربي، منشورات محمد علي بيضون، دار الكتب العلمية، لبنان، 2005 .

64-منصوري نورة - قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري - دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع - الجزائر - سنة 2010 .

65-واكلي كلتوم، خبازي فاطة الزهراء، معزوز نشيدة، المدن الذكية كالية لدعم وتحقيق التنمية المستدامة - نماذج دولية ناجحة - كتاب المؤتمر الدولي المغاربي الأول لمستجدات التنمية المستدامة.

ب/ المذكرات والأطروحات الجامعية:

ب1/ أطروحات الدكتوراه:

1. عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، سنة 2015، ص 130.
2. بن صوط صورية، النظام القانوني للمدينة في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 01 بن يوسف بن خدة، سعيد حمدين، 2017-2018.
3. سمير اسياخ، دور الجماعات الإقليمية في حماية البيئة في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جماعة بجاية، 2016.
4. شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015-2016.
5. صليحة مقاوسي، الفقر الحضري: أسبابه وانماطه: دراسة ميدانية بمدينة باتنة"، أطروحة دكتوراه في علم اجتماع التنمية، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2007-2008.
6. عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، سنة 2014 - 2015.
7. عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق جامعة الجزائر.
8. عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بن عكنون، الجزائر، 2007.
9. عبد الله لعويجي، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في الحد منه، اطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابوبكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2016-2017.
10. عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، سنة 2014-2015.

11. عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2015.
12. عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، أطروحة دكتوراه في القانون، جامعة منتوري قسنطينة، 2004.
13. علي لفته سعيد، الإقليم الوظيفي لمدينة الجنف الكبرى أطروحة دكتوراه في العلوم الجغرافية، كلية الآداب، قسم الجغرافية، بغداد العراق، 2007.
14. محمود شحات، قانون الخصوصية في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر.
15. مختار حميو، دور سياسة التعمير في تنمية وتنظيم المجال الحضري، مساهمة في دراسة المجال الحضري المغربي، أطروحة دكتوراه في القانون، جامعة الحسن الثاني، الدار البيضاء، المغرب، 2000 - 2001.
16. مصطفى عبد الجليل إبراهيم القره غولي، دراسة وتحليل التفاعل الوظيفي بين استعمالات الأرض الحضرية، أطروحة دكتوراه، المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي والدراسات العليا، جامعة بغداد، العراق، 2004.
17. هبة فاروق القباني، المدينة (التعريف والمفهوم والخصائص) دراسة التجمعات الحضرية في سورية، أطروحة دكتوراه، كلية الهندسة المعمارية، قسم التخطيط العمراني والبيئة، دمشق، سوريا، 2007.
18. يحي وناس - الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، جويلية 2007.
19. عزاوي عبد الرحمان، الرخص الادارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر، 2007.
- 20- محمد كريدخ ، ازمة تدبير المجال الحضري بالمدن الكبرى بالمغرب ، مدينة فاس نموذج مقارنة ، أطروحة دكتوراه ، جامعة محمد الخامس ، المغرب ، 2009-2010.
- 21 - مدني شايب الدراع ، واقع سياسة التهيئة العمرانية في ضوء التنمية المستدامة ، أطروحة دكتوراه ، كلية علم الاجتماع ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2012 - 2013 .

ب2/ رسائل الماجستير :

- 01-أبادر عزيز حامد التميمي، التركيب الوظيفي لمدينة شط العرب، رسالة ماجستير، كلية الآداب، جامعة البصرة، العراق، 2020.
- 02-ابرياش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، رسالة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، سنة 2011.

- 03- بلعدي نسيم، الجوانب القانونية لسياسة المدينة والعمران في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة قسنطينة 01، 2013-2014.
- 04- بوزيتون عبد الغني، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة، 2009-2010.
- 05- حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة، 2011-2012.
- 06- حفيظي ليليا، المدن الجديدة ومشكلة الإسكان الحضري " دراسة ميدانية بالوحدة الجوارية رقم 07 المدينة الجديدة علي منجلي " رسالة ماجستير، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة منتوري قسنطينة، 2008-2009.
- 07- رياض تومي، أدوات التهيئة والتعمير وإشكالية التنمية الحضرية - مدينة الحروش نموذجا - رسالة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة منتوري قسنطينة، 2005/2006.
- 08- سليمان مراد، حماية البيئة في اطار التنمية المستدامة بين الآليات الدولية وفي القانون الجزائري، رسالة ماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية الجزائر، 2015-2016.
- 09- سماعيل شامة، الادوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990، رسالة ماجستير في العقود والمسؤولية، معهد العلوم القانونية والادارية، الجزائر، 1990.
- 10- سوزان غضنفر، التبدلات الاجتماعية والوظيفية واثرها على البيئة العمرانية، رسالة ماجستير، كلية الهندسة المعمارية، جامعة حلب، سورية، 2014.
- 11- شريدي ياسمين، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، رسالة ماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، سنة 2007-2008.
- 12- شوك مونية، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون، تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف، 2015.
- 13- غواس حسينة - الآليات القانونية لتسيير العمران - مذكرة ماجستير - جامعة منتوري قسنطينة - قسم الحقوق والعلوم السياسية - كلية الحقوق - سنة 2011 - 2012 .
- 14- كريمة كتاف، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 08/02 رسالة ماجستير، في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2012-2013.
- 15- لبان نصر الدين، دور الحكومة المحلية في إرساء المدن المستدامة، رسالة ماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، 2012.

- 16-طرش سارة، تأثير النمو السكاني في تغيير مرفولوجية المدينة، رسالة ماجستير، في العلوم الاجتماعية، كلية العلوم الاجتماعية وعلم النفس، جامعة فرحات عباس، سطيف، الجزائر.
- 17-لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، سنة 2011-2012.
- 18-ليلة زياد، مشاركة المواطنين في حماية البيئة، رسالة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وز، الجزائر، 2010.
- 19-مزوري كاهنة، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، رسالة ماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2011-2012.
- 20-مصباحي مقداد ن قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، مذكرة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف، الجزائر، سنة 2016.
- 21-مصطفى مدوكي، دراسة تطور المدينة والتغيرات المورفونمطية للمجال الفيزيائي دراسة حالة مدينة تقرت، رسالة ماجستير تخصص هندسة معمارية، كلية العلوم والتكنولوجيا، قسم الهندسة المعمارية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2010
- 22-معيفي محمد، اليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون، تخصص قانون البيئة والعمران، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2014.
- 23-نصيرة ازردين، النظام القانوني لبناء السكن، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، سنة 2001.
- 24-نظيمي فراس، الفراغات العامة الحضرية في مدينة نابلس وتطويرها عمرايا وبصريا، رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية، نابلس ن فلسطين، 2009.
- 25-هوارى سعاد، مخطط شغل الأراضي بين المنظومة القانونية والتطبيقات الميدانية حال " الدقسي عبد السلام، سركنة وتافرننت " مدينة قسنطينة، رسالة ماجستير في التهيئة العمرانية، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، كلية علوم الأرض الجغرافيا والتهيئة العمرانية، قسم التهيئة العمرانية، فرع التهيئة الحضرية، 2015.
- 26-محمد عبد الله إسماعيل عبيد، المعايير التخطيطية للمدينة بين الاصاله والمعاصرة، مذكرة ماجستير، كلية الهندسة، الجامعة الإسلامية غزة، فلسطين، 2015.
- 27-حنان بلمرابط ، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، 2013 .

ب3 مذكرات الماستر:

- 01-الهادي مقداد، التجزئات ودورها في تخفيف ازمة السكنى، مذكرة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون العام، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الخامس، الرباط، المغرب، 1987.
- 02-براهيمي مريم، فروج بارزة، الرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، سنة 2016.
- 03-تركي شهرزاد، صالح صونية، البعد البيئي للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتطبيقاته في قانون التعمير، مذكرة ماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، سنة 2015.
- 04-جبار عمر، بن عريوة عياش، أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر بين النظري والتطبيق " دراسة حالة بلدية بئر العرش ولاية سطيف " مذكرة ماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الابراهيمي، برج بوعريريج، الجزائر، 2019-2020.
- 05-جنان هدى، جوادى سليمة، شهادة التقسيم كأداة من أدوات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، سنة 2017-2018.
- 06-حمام سهام، اجعاد ليلية، أدوات الرقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، سنة 2011-2012.
- 07-حميدي احمد، رخصة البناء كادات لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولاي الطاهر، سعيدة، الجزائر، 2016.
- 08-خنفوس جميلة، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير في الجزائر، مذكرة ماستر في العلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، بجاية، الجزائر، سنة 2016-2017.
- 09-زغاد حسين، بن حاج اسامة، دور ادوات التهيئة والتعمير في حماية البيئة، رسالة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البشير الابراهيمي، برج بوعريريج، 2019-2020.
- 10-عميرة عادل، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جماعة قاصدي مرياح، ورقلة، الجزائر، سنة 2013/2013 .
- 11-قارة تركي الهام، اليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابوبكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، سنة 2013،

12-قنانة سيلية، جودي الويزة، قانون التعمير: قانون لحماية البيئة، مذكرة الماستر في القانون، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017-2018.

13- وناس نادية، رؤية مستقبلية لجيل جديد من المدن الجديدة (اقتراح انشاء مدينة مستدامة)، مذكرة ماستر في تسيير التقنيات حضرية، تخصص تسيير المدن والتنمية المستدامة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، قسم تسيير التقنيات الحضرية، جامعة العربي بن مهيدي، ام البواقي، الجزائر، 2014-2015.

14-بايزيد علي، وثائق التعمير وحماية البيئة بالمغرب، مذكرة ماستر في القانون، جامعة محمد الخامس، الرباط، المغرب، 2010-2011.

15-مقليد سعاد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2013-2014.

ج/ المقالات العلمية:

ج1 المقالات المنشورة:

1. عزري الزين، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، العدد 06، افريل 2010.
2. الطاهر لعشبي، التهيئة الإقليمية وإشكالية التنمية في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة الجزائر، العدد الرابع عشر، مجلد 08، جوان 2008.
3. بزغيش بوبكر، مخطط شغل الأراضي: أداة للتهيئة والتعمير، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، المجلد 17، العدد 01، 2018.
4. بشاينية وفاء، استراتيجية التنمية المستدامة اداة لتجسيد الاندماج الإقليمي " حالة المخطط الوطني لتهيئة الاقليم " مجلة الفكر القانوني والسياسي جامعة عمار ثلجي الاغواط، الجزائر، المجلد 02، العدد 01، 2018، ص 208.
5. بن زيان سعادة، المبادئ العامة الأساسية لسياسة المدينة في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة المسيلة، الجزائر، العدد 09، المجلد 01، 2018.
6. بن ناصر يوسف، رخصة البناء وحماية البيئة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، العدد 04، سنة 1993.
7. بودريوة عبد الكريم، اختصاص القاضي الإداري في منازعات التعمير: دراسة خاصة لدعوى الإلغاء لمواجهة أدوات التعمير المحلية استنادا إلى الاعتبارات البيئية، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 01، العدد 01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، 2013.

8. بوعافية عبد الرزاق، علقمة جمال، التشريع العمراني ودوره في اعادة التوازن الاقليمي - دراسة حالة ولاية بسكرة-، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 06، 2018.
9. بولقواس سناء، استراتيجية التخطيط العمراني المستدام ومراعاة البعد البيئي في المناطق الحضرية دراسة تحليلية في احكام القانون الجزائري، مجلة دراسات وابحاث، المجلة العربية في العلوم الانسانية والاجتماعية، جامعة عباس بغرور، خنشلة، الجزائر، مجلد 10، عدد 03، 2018.
10. ترايكية يامنة، الانعكاسات الاجتماعية والثقافية لسياسة التهيئة العمرانية، المجلة العربية للعلوم الاجتماعية، مجلد 02، عدد 13، 2018.
11. تومي ميلود، النفايات في الجزائر وضرورة معالجتها اقتصاديا"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري، قسنطينة، العدد 16، سنة 2001.
12. تونسلي صبرينة، البعد البيئي لقانون العمران في الجزائر، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المسيلة، الجزائر، 2020.
13. توهامي إبراهيم الأحياء المتخلفة بين التهميش والاندماج في البناء السوسيو اقتصادي الحضري"، مجلة الباحث الاجتماعي، جامعة منتوري، قسنطينة، العدد 05، سنة 2004.
14. جمال دوبي بونوة، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في التشريع الجزائري، مجلة القانون، معهد العلوم القانونية والادارية، المركز الجامعي احمد زبانه، غليزان، الجزائر، العدد 06، 2016.
15. جمال عبد الناصر مانع، سياسة المدينة والتنمية المستدامة في ظل القانون التوجيهي للمدينة، مجلة العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عنابة، العدد 12، 2008.
16. حبة عفاف، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة الفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 06، سنة 2010.
17. محمد الهادي لعروق " السكن التطوري الية للقضاء على السكن الهش، مجلة التهيئة العمرانية، رس محمد جبري - التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر - مذكرة ماجستير - جامعة الجزائر - كلية الحقوق سنة 2006 .
18. ديب فاطنة، النظام القانوني لرخصة البناء في ضوء المرسوم التنفيذي 15-19 مجلة التشريعات والتعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 03، سبتمبر 2017.
19. ديلمي عبد الحميد، المدينة الجزائرية بين استحالة الهروب وصعوبة الصراع، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2007.

20. رايح هزيلي، استراتيجية التنمية المستدامة في تخطيط المدن الجديدة: الجزائر نموذجا، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف، الجزائر، العدد 21، ديسمبر 2015.
21. راضية عباس، تهيئة الإقليم والتعمير في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة سعيدة، الجزائر، العدد 04.
22. رانية جعفر قديشات، كايد أبو صبحة، تحليل أنماط التوزيع المكاني للمدن الأردنية، باستخدام نمط المعلومات الجغرافية، مجلة دراسات العلوم الإنسانية والاجتماعية، عمادة البحث العلمي، الجامعة الأردنية، المجلد 41، العدد 02، 2014.
23. رائد احمد صالحه، محمد أنور الخطيب، رجاء إبراهيم الكحلوت، فدوى عبد الوهاب عابد، التحليل المكاني والتوازن الحضري للمدن الكبرى (مراكز المحافظات) في الضفة الغربية باستخدام نظم المعلومات الجغرافية، مجلة الجامعة الإسلامية للدراسات الإنسانية، الجامعة الإسلامية بغزة، فلسطين، مجلد، 29، عدد 04، 2020.
24. رحموني محمد، مدى مساهمة التحقيق العمومي في حماية البيئة في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة احمد دراية، ادرار، الجزائر، المجلد 07، العدد 02، سنة 2018.
25. رحموني محمد، مدى مساهمة التحقيق العمومي في حماية البيئة في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية.
26. زغلول صليحة، النظام القانوني لشهادة التعمير ومنازعاتها، مجلة جامعة الامير عبد القادر للعلوم الاسلامية، قسنطينة، الجزائر، المجلد 34، العدد 02، 2020، ص 1060-1061.
27. شهرزاد عوابد، البعد البيئي لأدوات التهيئة والتعمير ومقتضيات التنمية المستدامة، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، المجلد 02، العدد 05، 2018.
28. شيهوب مسعود، المجموعات المحلية بين الإستقلال والرقابة، مجلة البحوث القانونية والسياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، العدد 05، سنة 2002..
29. صباح فيحان محمود، حجم المدينة والكفاية الاقتصادية، مجلة تكريت للعلوم الإدارية والاقتصادية، مجلد 03، العدد 06، كلية الإدارة والاقتصاد، جامعة تكريت، العراق، 2007.
30. يونس سليمان بورقية، محمد إبراهيم الهمالي، التحليل المكاني لنمط توزيع المدن بإقليم الخليج التخطيطي في ليبيا، مجلة التخطيط العمراني والمجال، المركز الديمقراطي العربي، بارلين، المانيا، المجلد 02، العدد 06، 2020.
31. صبحي السعيد، تحلي صلة الجوار، دراسة مقارنة بالمملكة العربية السعودية، مجلة كلية الآداب، جامعة الملك سعود، السعودية العدد 01، مجلد 13، 1986.

32. صبرينة تونسي، سياسة المدينة كآلية للتسيير المستدام لل عمران في الجزائر، مجلة الحقوق والعلوم الانسانية، المجلد 12، العدد 04، 2019.
33. صليحة فلاق، فاطمة فوقة، كلتوم مرقوم، استراتيجيات دعم التحول لمدن ذكية في العالم العربي - بالإشارة لتجربة الامارات العربية-، المجلة الجزائرية للتنمية الاقتصادية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، المجلد 07، العدد 02، 2020.
34. طالب مسعودة، ادراج البعد البيئي في اطار التنمية المستدامة في التشريع البيئي الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم الانسانية العدد الاقتصادي، 35 (02)، جامعة زيان عاشور، الجلفة، مجلد 12، عدد 03، 2018.
35. عايلي رضوان، مخططات التعمير كوسيلة لتنفيذ السياسة الوطنية للتعمير، مجلة الاكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، قسم العلوم الاقتصادية والقانونية، جامعة حسيبة بن بو علي، الشلف، الجزائر، مجلد 08، عدد 16، 2016.
36. حسن الشامي، البعد البيئي في ظل استراتيجية التنمية المستدامة (رؤية مصر)، مقال منشور على الموقع الإلكتروني التالي: <https://m.ahwar.org>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 23-04-2022 على الساعة 22:40.
37. عباس راضية، تهيئة الاقليم والتعمير في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 02، المجلد 02، العدد 02، 2012.
38. عبد الرؤوف مشري، تسيير المدن الجديدة بين نص التشريع وواقع التطبيق، مجلة البدر، جامعة بشار، المجلد 15، عدد 02، 2018.
39. عبد القادر دراجي، إجراءات منح القرار المتضمن رخصة البناء، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر العاصمة، عدد 03، 2015.
40. عبد المالك عاشوري، المدن الجديدة بين التوزيع المكاني والتنمية المتوازنة في الجزائر، مجلة الباحث الاجتماعي، جامعة عبد الحميد مهري، قسنطينة، المجلد 01، العدد 13، 2017، 250.
41. عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني، العدد 09، جويلية 2005، مجلس الامة، الجزائر.
42. عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، عدد 08، سنة 2005.
43. علوش نعيمة، بلال سليمة، الاعتبارات البيئية في قانون التعمير بين حتمية النص عليها وإشكالات الاعمال بها، مجلة افاق للعلوم، جامعة الجلفة، الجزائر، المجلد 07، العدد 02، 2022.

44. عمر بوسكرة، سليمة عبد السلام، تخطيط المدينة في ضوء نظرية التنظيم المكاني - مدينة تيارت نموذجا - مجلة منارات لدراسات العلوم الاجتماعية، 2018،، مجلد 01، العدد 02.
45. عوفي مصطفى، روابحي سناء، المدن الجديدة حلم الامس وازمة المستقبل، مجلة الباحث في العلوم الاجتماعية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، العدد 05، 2019.
46. عيسى مهزول، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي - رئيس المجلس الجماعي - في نطاق رخصة البناء في التشريعين الجزائري والمغربي، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور، خنشلة، الجزائر، العدد 08، 2017.
47. غادة موسى رزوقي السلق، ميثم حسن مهدي الصفار، التنمية العمرانية المستدامة في مركز الكرخ التاريخي، مجلة الهندسة، المجلد 20 العدد 11، بغداد، العراق، 2014.
48. فاتح عمارة، قراءة في اهم الاتجاهات النظرية للمدينة في علم الاجتماع الحضري، مجلة التواصل، كلية العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 22، 2008.
49. فتوح خالد، قراءة تحليلية لمؤشرات التنمية المستدامة في الجزائر خلال الفترة 2000 - 2016، مجلة الافاق للدراسات الاقتصادية، جامعة العربي التبسي، تبسة، مجلد 03 عدد 01، 2018.
- 23
50. فوزي فتات، بوسماحة الشيخ، حدود سلطة الضبط الاداري وحماية البيئة، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد 18، العدد 35، 2008.
51. قاصدي فايزة، دور عقود التعمير في تحقيق التنمية المستدامة، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، المجلد 04، العدد 16، 2021.
52. قداري امال - دور أدوات التهيئة والتعمير في التوفيق بين مقتضيات حماية البيئة واعتبارات التنمية المستدامة - مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء - جامعة ابن خلدون تيارت - الجزائر - العدد الثاني جوان 2017.
53. قدودو جميلة، مدى نجاعة اليتي الرخص الإدارية في مجال تهيئة والتعمير، ودراسة التأثير على البيئة في تحقيق الموازنة ما بين التنمية المستدامة والمحافظة على البيئة، مجلة القانون والعلوم السياسية، المجلد 02، العدد 02، جوان 2016، كلية الحقوق العلوم السياسية، المركز الجامعي صالحى احمد، النعامة، الجزائر -،
54. كريمة خنوسي، د.رشا مقدم، ارتفاعات التعمير كقيد على حق البناء، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية والاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، المجلد 57، العدد 02، 2020.
55. كمال محمد الأمين، الحكامة التشاركية العمرانية، المجلة الاكاديمية للبحث القانوني، المجلد 10 العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر.

56. لعروق محمد الهادي، التحسين الحضري آلية للارتقاء بجودة الحياة في المدينة الجزائرية "، مجلة التهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة العدد 09، سنة 2008.
57. لعشاش محمد، عن مدى حماية الأراضي الفلاحية في الجزائر، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البويرة، العدد 07، 2018، ص 172.
58. ماموني فاطمة الزهراء، مدى فعالية التقويم البيئي في ترشيد نظام الرخص وحماية البيئة، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة مستغانم، الجزائر، عدد الأول، مجلد 01، سنة 2013.
59. مجاجي منصور، ادوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات العلمية، معهد العلوم القانونية والادارية، المركز الجامعي يحي فارس، المدينة، الجزائر، العدد 01، 2007.
60. محمد اعراب، دور الثقافة في تنمية الموارد الترابية " مقارنة سوسولوجية "، مجلة التواصل، المجلد 01، عدد 02، المدرسة العليا للتكنولوجيا، مكناس، المغرب، 2015.
61. محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، عدد 01، سنة 2007، معهد الحقوق بالمركز الجامعي العربي التبسي، الجزائر.
62. محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، المركز الجامعي تبسة، جوان 2007، ص 17.
63. محمد سمير عياد، التنمية المستدامة والبيئة " مقارنة لفهم العلاقة "، مجلة الحوار المتوسطي، المجلد 01، العدد 01، جامعة الجيلالي الياابس، سيدي بلعباس، الجزائر، 2019.
64. مختارية طفياني، فريال بن جدي، دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في بناء مدينة ذكية ومستدامة، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، المجلد 04، العدد 01، مارس 2020.
65. يمينة زرفة، زينب قماس، أدوات التهيئة والتعمير بالجزائر بين الأهداف والتوظيف، حالة المنطقة السكنية الحضرية الجديدة " الوئام " بقسنطينة، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، العدد 35/34، مجلد 14، مارس 2014.
66. معاشي سميرة، احكام رخصة البناء في التشريع الجزائري ومدى تأثيرها على البيئة، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2016.
67. موهوبي نور الهدى، الحماية القانونية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية (رخصة التجزئة ورخصة الهدم)، المجلة الاكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار تليجي، الاغواط، الجزائر، العدد 02، 2017.

68. ميمونة سعاد، أسس المسؤولية الإدارية والتعويض عن الأضرار في مجال التعمير والبناء، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، المجلد 03، العدد 03، سبتمبر 2019.
69. ميمونة سعاد، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، المجلد 04، العدد 02، 2020.
70. ميهوبي نور الهدى، الحماية الوقائية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية (رخصة التجزئة، رخصة الهدم)، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الأغواط، الجزائر، مجلد 01، العدد 2، سنة 2017، ص 342.
71. ناتوري سمير، الطعن في قرار رخصة البناء الية لحماية النظام العام العمراني، المجلة الاكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، الجزائر، المجلد 12، العدد 02، 2015.
72. نورة بن بو عبد الله، المبادئ العامة لتحقيق التنمية المستدامة في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المركز الجامعي صالحى احمد، النعامة، المجلد 12، العدد 01، 2021، ص ص 711، 712.
73. نورية سولمية، المدينة والحضرية في الجزائر: دراسة مقارنة، مجلة افاق لعلم الاجتماع، جامعة مصطفى اسطمبولي، معسكر، الجزائر، عدد 15، 2018.
74. هاجر شنخير، استراتيجية التهيئة الاقليمية لتحقيق التنمية المستدامة والفعالية الاقتصادية - المخطط الوطني لتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة (SNAT) نموذجاً-، مجلة العلوم الانسانية لجامعة ام البواقي، الجزائر، المجلد 07، العدد 03، 2020، ص 200.
75. هادفي سمية، سوسيولوجيا المدينة وأنماط التنظيم الاجتماعي الحضري، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد 17، 2014.
76. ورد هذا التعريف في مقال تحت عنوان " دور المجتمع المدني في تحقيق التنمية المستدامة " منشور بمجلة جيل حقوق الانسان، كلية الحقوق، جماعة باجي مختار عنابة العدد 02، سنة 2013، ص 38، من تأليف بوشنقىير ايمان، رقامي محمد.
77. بلول فهيمة، الشباك الوحيد: الية جديدة لتحضير عقود التعمير وتسليمها، المجلة الاكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، الجزائر، المجلد 17، عدد 01، 2018، ص 368.
78. التعديل الدستوري لسنة 2016، مقال منشور بمجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور الجلفة، العدد 05، مجلد 02، 2016.

79. بلفضل محمد، احكام رخصة التجزئة في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة مستغانم، الجزائر، المجلد 08، العدد 14، 2020، ص 61.
80. ولد على عمار ماسينيسا، رخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة المعيار، جامعة تيسمسيلت، الجزائر، المجلد 08، العدد 01، 2017، ص 166.
81. وليد بيومي، مدخل القدرات كأساس لاختيار معايير تصنيف مجموعات المدن بالنسق العمراني المصري، مجلة البحوث العمرانية، المجلد 35، العدد 02، كلية التخطيط الاقليمي والعمراني، جامعة القاهرة، مصر، 2020، ص 92.
82. محمد جواد عباس، التنمية الإقليمية ودورها في تحقيق التوازن المكاني، مجلة آداب البصرة - كلية الآداب، العدد 55، العراق، 2011.
- 83- طه طيار ، دراسة التأثير في البيئة ، نظرة في القانون الجزائري ، مجلة الإدارة ، 1991.
- 84- فيصل الوافي ، دور رخصة البناء في التهيئة العمرانية و المنازعات المتعلقة بها في الجزائر ، مجلة تشريعات البناء و التعمير ، جامعة ابن خلدون ، تيارت ، 2018.
- 85- مكي حمشة ، الضوابط القانونية المحدثة للتجزئة العقارية في ظل المرسوم التنفيذي رقم : 15-19 ، مجلة المفكر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2017.
- 86- عبد الله فرحي ، اثر النمو الحضري على استدامة المدينة و محيطها العمراني ، مجلة المدينة العربية ، 2008.
- 87- محمد فؤاد مدلوبى ، المدن الجديدة في الوطن العربي و توزيعها ، مجلة المدينة العربية ، 2012.
- ج2/ المقالات الإلكترونية:**
- 01-ابتسام خليل، البعد البيئي في قانون التعمير، مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية، مقال منشور على الموقع الإلكتروني التالي: <https://revuelmanara.com>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 11-03-2022.
- 02-الاطار القانوني لرخصة التجزئة، مقال منشور على الموقع الإلكتروني التالي: <https://Kortobaimmo.blogspot.com>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 11-05-2022 على الساعة 15:18.
- 03-البعد التاريخي لنشأة المدن " المدينة عبر التاريخ "، مقال منشور على الموقع الإلكتروني لمدينة العمران، على الرابط التالي: <https://digiuds.blogspot.com>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 20-04-2022 على الساعة 17:40.
- 04-التطور التاريخي للاطار القانوني لنظام التهيئة العمرانية في الجزائر، مقال منشور على الموقع الإلكتروني التالي: <https://cte.univ-setif2.dz>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 03-05-2022 على الساعة 9:35.

- 05-المدن الجديدة في الجزائر، مقال منشور على الموقع الإلكتروني التالي: <https://tele-ens.univ-khenchla.dz>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 12-05-2022 على الساعة 00:36.
- 06-امجد قاسم، تأثير ظاهرة الاحتباس الحراري على البيئة وصحة الانسان، مقال منشور على الموقع الإلكتروني التالي: <https://al3loom.com>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 21-04-2022 على الساعة 15:20.
- 07-ايمان حسن علي، تصنيف المدن، محاضرات في مادة جغرافية المدن، مقال منشور بالموقع الإلكتروني التالي: <http://cedh.tu.edu.iq>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 04-03-2022.
- 08-رشا الصوالحة، تعريف المدينة، مقال منشور على الموقع الإلكتروني التالي: <https://mawdoo3.com>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 20-04-2022 على الساعة 11:55.
- 09-سمر محمد أبو غالي، استراتيجيات التطوير الحضري لمراكز المدن، مقال منشور على الموقع الإلكتروني التالي: <https://teb21.com>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 20-04-2022 على الساعة 11:38.
- 10-شاهر إسماعيل الشاهر، الديمقراطية وتجلياتها " الاشكال التي ظهرت بها والأبعاد التي ذهبت إليها "، مقال منشور على الموقع الإلكتروني للمركز الديمقراطي العربي على الرابط التالي: <https://democraticac.de>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 12-03-2022.
- 11-عادل العبود، مفهوم العدالة الاجتماعية ومبادئها، مقال منشور على الموقع الإلكتروني التالي: <https://www.hellooha.com>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 12-03-2022.
- 12-عبد الباقي إبراهيم، تجربة المدن الجديدة في مصر " تصور النظرية في غياب استراتيجية وطنية للاستيطان "، مقال منشور على الموقع الإلكتروني التالي: <https://abhatoon.net.ma>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 11-03-2022.
- 13-عبد الغاني كرومي، سياسة المدينة ورهان التنمية الحضرية والاجتماعية، مقال منشور بالموقع الإلكتروني للمركز المغربي للتنمية الفكرية على الرابط التالي: <https://cmdi.ma>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 06-03-2022.
- 14-عدي محمد جابر، ما هي المدينة، مقال منشور على الموقع الإلكتروني التالي: <https://mawdoo3.com>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 20-04-2022 على الساعة 11:14.
- عمر احرشان، حكامه المدن " الفرص والتحديات " مقال منشور على الموقع الإلكتروني التالي: <https://www.hespress.com> تم الاطلاع عليه بتاريخ 12-03-2022.

- 15-ميس محمد، تسخير التكنولوجيات لإدارة النفايات في المدن الذكية، مقال منشور على الموقع الإلكتروني للجمعية العلمية السورية للمعلوماتية، على الرابط التالي: <https://scs.org.sy>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 11-05-2022 على الساعة 00:58.
- 16-محمد جوارنة، تعريف التكنولوجيا، مقال منشور بالموقع الإلكتروني التالي: <https://mawdoo3.com>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 21-04-2022 على الساعة 15:15.
- 17-برنامج الامم المتحدة الالمانى في الدول العربية، الهدف الحادي عشر: مدن ومجتمعات محلية مستدامة، منشور على الموقع الإلكتروني التالي: <https://www.arabstates.unbdp.org>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 23-04-2022، على الساعة 22:09.
- 18-انوار بوهلال، نور الدين النقاوي، سياسة المدينة كخيار استراتيجي جديد للتدبير التعاقدى بين الجماعة والدولة، مجلة منازعات الاعمال، 2017، مقال منشور على الرابط الإلكتروني التالي: <http://frssiwa.blogspot.com>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 06-03-2022.
- 19-الياس ابو جودة، التنمية المستدامة وأبعادها الاجتماعية والاقتصادية والبيئية، مقال منشور على الموقع الإلكتروني التالي: <https://www.lebarmy.gov.lb>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 23-04-2022 على الساعة 22:48.
- 20-زكريا خنجي، البعد المؤسسي في منظومة التنمية المستدامة، مقال منشور على الموقع الإلكتروني التالي: <https://www.akhbar-alkhaleej.com>، تم الاطلاع عليه بتاريخ 23-04-2022 على الساعة 22:53.
- د/ الملتقيات الوطنية:**

1. اقلولي اولد رابح صافية، رخصة البناء الية لحماية البيئة في القانون الجزائري، اشغال الملتقى الوطني حول الترقية العقارية، الواقع والافاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، في 27 و 28 فيفيري سنة 2012.
2. بودلال علي، اشكالية الاقتصاد الغير رسمي واثره على الاقتصاد الرقمي في الجزائر، مداخلة ضمن فعاليات الملتقى الوطني الاول حول الاقتصاد الجزائري في الالفية الثانية يومي 21 و 22 من شهر ماي عام 2002، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة البليدة، الجزائر.
3. شوية محمد العيد، تنمية المدينة والطابع المعماري، الملتقى الدولي حول الهندسة المعمارية، جامعة بسكرة يومي 20 . 21 نوفمبر 1999.
4. عبد الكريم بودريوة، الاعتبارات البيئية في مخططات التعمير المحلية، ملتقى وطني حول إشكالات العقار الحضري واثاره على التنمية في الجزائر، كلية الحقو والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، يومي 17، 18 من شهر فيفري، 2013.

5. عزري الزين، إجراءات اصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، الملتقى الوطني حول العقار في القانون الجزائري والقانون المقارن، جامعة بشار يومي 22 و 23 افريل 2008.
 6. محمد الأمين كمال، الرخص الإدارية ودورها في المحافظة على البيئة، ملتقى وطني حول دور الجماعات المحلية في حماية البيئة في ظل قانوني البلدية والولاية الجديدين، جامعة 08 ماي 1945 قالمة، الجزائر، يومي 3 و4 ديسمبر 2012.
 7. محمد الهادي لعروق - التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية - الملتقى الوطني الرابع حول التهيئة العمرانية - كلية الحقوق جامعة سكيكدة - ماي 2010.
 8. يوسف نور الدين، المخطط الوطني لتهيئة الاقليم وسيلة للمحافظة على العقار والبيئة وعصرنة المدن، مداخلة القيت ضمن فعاليات الملتقى الوطني حول اشكالات العقار الحضري واثرها على التنمية في الجزائر، يومي 17 و 18 فيفري عام 2013، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مدح خيضر، بسكرة، الجزائر.
 9. محمد العيد شوية ، تنمية المدينة و الطابع العمراني ، ملتقى دولي حول الهندسة المعمارية ، جامعة بسكرة ، 20 و 21 نوفمبر 1999.
 10. هجيرة مسعودي ، أهمية التشريعات في دعم التنمية المستدامة و الإدارة الحضرية للمدن بالجزائر ، مؤتمر تخطيط و إدارة المدن بالقاهرة ، مصر ، 19 و 21 ماي 2012 .
 11. بوشارب منيرة ، حمود نعيمة ، دور الجماعات المحلية في تهيئة المجال الحضري بالجزائر ، ملتقى الجغرافيين العرب ، منشورات الجمعية الوطنية للجغرافيين المغاربة ، المغرب ، 2008.
 12. جمال بن زروق ، المدن المتوسطة في الجزائر و دورها في التنمية المحلية و تنظيم المجال ، الملتقى الجغرافي العربي ، قسنطينة ، 1991.
- ثالثا: المراجع باللغة الأجنبية:

A- Ouvrages

- ADJA Djilali. DROBENKO Bernard. Droit de l urbanisme. Berti Edition. Alger.2007. p 93.
- Albert Grillet – traite pratique des lotissement au Maroc – recueil serry – p33.
- 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 2001 p76.
- Bernard Jouve – La gouvernance urbaine / vers L émergence d un nouvel instrument des politiques – revue internationale des science sociales – 2007 – p 389.
- Brahim Ben Youcef – élément de méthodologie – office des publications universitaires – 03 Edition – Alger – 2010 – p 08.

- DROBENKO Bernard. droit de l'urbanisme. 5 ieme édition. paris.2009. p 36.
- FRANCOIS CHARLES- BERNARD-Le nouveau regime des autorisations d'urbanisme – le moniteur 2007 – p 05.
- Harold E. Nottridge –The sociology of urban Linving – London – routledge and kegan paul-1972 – p 13.
- Henri Jacquot. certificat d'urbanisme. Dalloz. action sous la direction. D Yves hegouz.1996. p 32.
- Jean Pelletier – Ville Et Urbanisme Dans Le Monde – Editions Masson – Paris – 1989 – p14.
- Jullian Cond- Urbanization Migration in West Africa – seminar on urbanization and internal migration in some arga and african countries-17-23 décembre-1973 – p 42.
- Moussa Zahia- La collectivité locale et le plan.un domaine régenté par le pouvoir central " Annales URAMA.Université Mentouri Constantine. 1999. p p53.60.
- Patrick Hoc réitère. Le certificat d'urbanisme. après la loi solidarité et renouvellement urbain. Guide pratique.p 31.
- REDDAF AHMED – (Planification urbaine et protection de l'environnement) Idara –vol 08-n02- 1998-p 147.
- Noemi houard – politique de la ville –centre d analyse strategique – direction de l information legale et administrative la documentation – paris – France-2012.
- **B-Articles.**
- Chabane benkazouh – la ville d alger et le droit – revue idara – n 23 – anne 2002- p 12.
- Cherrad salah Eddine et kassah louar ines – la gouvernance surfaire et ville nouvelle – laboratoire d aménagement de teretoire universite mantouri constantine – 2008-p 35.
- Khaloufi rachid – les avatares de la ville d alger atravers les statu – revue algerienne des scieces juridiques economiques et poliltiques . volume special-2002- p 50.
- **C-Thèses.**
- Khaloufi rachid – le statut de la vile d alger – mémoire pour le diplôme de magister en droit – alger -1979- p 20.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات:

شكر وتقدير

إهداء

1	مقدمة
6	الفصل التمهيدي: الإطار المفاهيمي لسياسة المدينة والتنمية المستدامة
7	المبحث الأول: مفهوم المدينة وتطورها التاريخي
7	المطلب الأول: مفهوم المدينة واصنافها
7	الفرع الأول: مفهوم المدينة
12	أولاً: المفهوم النظري للمدينة
13	أولاً: تعريف المدينة
14	الفرع الثاني: أصناف المدن ووظائفها
14	أولاً: أصناف المدن
15	ثانياً: وظائف المدينة
17	ثالثاً: خصائص المدينة
18	المطلب الثاني: التطور التاريخي للمدينة
18	الفرع الأول: نشأة المدينة وتصنيفاتها
18	أولاً: نشأة المدينة ومراحل نموها
21	ثانياً: الاتجاهات النظرية لتصنيف المدن
26	الفرع الثاني: لمحة نظرية عن التعمير
27	الفرع الأول: مفهوم التعمير
27	أولاً: تعريف التعمير
28	ثانياً: أهداف التعمير ووظائفه
30	ثالثاً: خصائص قانون التعمير
31	المبحث الثاني: المفهوم النظري لسياسة المدينة
31	المطلب الأول: مفهوم سياسة المدن
41	المطلب الثاني: المبادئ التي تقوم عليها سياسة المدينة
41	أولاً: مبدأ التعددية والتشاركية

41	..... ثانيا: مبدأ العدالة الاجتماعية:
42	..... ثالثا: مبدأ الحكامة الحضرية:
42	..... المبحث الثالث: التنمية المستدامة.
42	..... المطلب الأول: مفهوم التنمية المستدامة.
43	..... الفرع الأول: مفهوم التنمية المستدامة والمفاهيم ذات الصلة.
47	..... الفرع الثاني: خصائص التنمية المستدامة.
48	..... المطلب الثاني: أهداف التنمية المستدامة وأبعادها.
48	..... الفرع الأول: أهداف التنمية المستدامة والمبادئ التي تقوم عليها.
49	..... الفرع الثاني: الأبعاد التي تقوم عليها التنمية المستدامة.
50	..... الفرع الثالث: مؤشرات قياس التنمية المستدامة.
51	..... المبحث الرابع: مبررات تفعيل البعد البيئي في قانون التهيئة والتعمير.
52	..... المطلب الأول: إدماج البعد البيئي في قانون التهيئة والتعمير ضمن التشريع الدولي.
52	..... الفرع الأول: ادماج البعد البيئي ضمن قانون التهيئة والتعمير على الصعيد الدولي.
54	..... الفرع الثاني: ضرورة تحقيق تنمية عمرانية مستدامة.
56	..... المطلب الثاني: ادماج البعد البيئي في قانون التهيئة والتعمير ضمن القانون الوطني.
56	..... الفرع الأول: من خلال القوانين والتشريعات.
57	..... الفرع الثاني: الديمقراطية التشاركية وحماية البيئة وفق قانون التعمير.
58	..... اولاً: التحقيق العمومي.
58	..... ثانيا: الاستشارة.
59	..... ثالثا: حق الاطلاع على المداولات والقرارات الصادرة في المجال البيئي.
60	..... الفرع الثالث: التكريس القانوني لاعتبارات حماية البيئة في قانون التعمير.
60	..... اولاً: التكريس الصريح لاعتبارات حماية البيئة.
61	..... ثانيا: التكريس القانوني في القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير.
62	..... ثالثا: التكريس الضمني للاعتبارات البيئية.
65	..... خلاصة الفصل:

الباب الأول: سياسة المدينة وفقا لقواعد التهيئة العمرانية على ضوء حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة	66
الفصل الأول: أدوات التهيئة العمرانية آلية قانونية لحماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة	68
المبحث الأول: أدوات التهيئة العمرانية في ظل القانون 87-03	69
المطلب الأول: الخطة الوطنية.....	69
أولا: تعريف الخطة الوطنية.....	69
ثانيا: خصائص الخطة الوطنية.....	70
ثالثا: أهداف الخطة الوطنية	70
رابعا: إعداد الخطة الوطنية والمصادقة عليها.....	71
المطلب الثاني: الخطة الجهوية.....	71
أولا: تعريف الخطة الجهوية.....	71
ثانيا: خصائص الخطة الجهوية.....	72
ثالثا: أهداف الخطة الجهوية.....	72
رابعا: إعداد الخطة الجهوية والمصادقة عليها.....	73
المطلب الثالث: أدوات التهيئة الوطنية ذات الطابع النوعي.....	73
أولا: الأراضي الفلاحية والغابية.....	73
ثانيا: المناطق الساحلية.....	74
ثالثا: الاستثمارات ذات الطابع الوطني والجهوي.....	74
المطلب الرابع: التخطيط المتوسط الأمد.....	74
المبحث الثاني: أدوات التهيئة العمرانية في ظل قانون 90-29.....	75
المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....	75
الفرع الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....	76
أولا: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....	76
ثانيا: مضمون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....	77
ثالثا: الوثائق الإدارية والتقنية المكونة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....	78
رابعا: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....	78
الفرع الثاني: إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....	79

79	أولاً: مرحلة التحضير والإعداد.
81	ثانياً: مرحلة الاستقصاء العمومي.
81	ثالثاً: المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
83	الفرع الثالث: دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حماية البيئة.
85	الفرع الثالث: البعد البيئي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
88	المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي.
89	الفرع الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي.
92	الفرع الثاني: تنظيم إنتاج الأطر الحضرية المبنية.
94	الفرع الثالث: دور مخطط شغل الأراضي في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة.
96	المطلب الثالث: القواعد العامة للتهيئة والتعمير.
97	الفرع الأول: تعريف القواعد العامة للتهيئة والتعمير.
98	الفرع الثاني: محاور القواعد العامة للتهيئة والتعمير.
98	أولاً: القواعد المتعلقة بالصحة والأمن العمومي.
100	ثانياً: القواعد المتعلقة بمظهر البنايات.
101	ثالثاً: القواعد المتعلقة بالبنايات ذات الاستعمال السكني.
102	المطلب الرابع: أدوات التهيئة الإقليمية.
103	الفرع الأول: أسس السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وفقاً للقانون 20/01.
105	الفرع الثاني: أنواع أدوات تهيئة الإقليم.
108	الفرع الثالث: دور أدوات تهيئة الإقليم في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة.
111	خلاصة الفصل:
113	الفصل الثاني: الوسائل القانونية للتهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.
113	المبحث الأول: الوسائل القانونية للتهيئة والتعمير السابقة لعملية البناء.
113	المطلب الأول: شهادة التعمير ودورها في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة.
114	الفرع الأول: مفهوم شهادة التعمير.
114	أولاً: تعريف شهادة التعمير.
115	ثانياً: مضمون شهادة التعمير.
116	ثالثاً: وثائق ملف شهادة التعمير.
116	الفرع الثاني: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار شهادة التعمير.

- أولاً: تلقي ملف شهادة التعمير والتحقق فيها. 116
- ثانياً: قرار منح شهادة التعمير: 117
- ثالثاً: الآثار القانونية المترتبة عن قرار شهادة التعمير: 120
- الفرع الثالث: دور شهادة التعمير في حماية البيئة وتنميتها المستدامة. 121
- المطلب الثاني: رخصة البناء ودورها في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة. 122
- الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء. 122
- أولاً: تعريف رخصة البناء. 122
- الفرع الثاني: كفاءات تحضير وتسليم رخصة البناء. 124
- أولاً: إجراءات طلب رخصة البناء. 124
- أ: الملف التقني. 125
- ب: إيداع ملف طلب رخصة البناء: 126
- ج: اصدار قرار رخصة البناء: 134
- ثانياً: الآثار القانونية المترتبة على قرار رخصة البناء. 146
- أ: الآثار المترتبة عن رخصة البناء بالنسبة للإدارة. 150
- ب: الآثار القانونية المترتبة عن القرار الإداري المتضمن رخصة البناء بالنسبة للغير ... 152
- ثالثاً: أهمية رخصة البناء. 154
- الفرع الثالث: دور رخصة البناء في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة. 155
- أولاً: التزام إجراءات إعداد وتسليم رخصة البناء بالبعد البيئي: 156
- ثانياً: دراسة الخطر: 157
- ثالثاً: الدور الوقائي لرخصة البناء في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة: 158
- المطلب الثالث: رخصة التجزئة ودورها في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة. 163
- الفرع الأول: مفهوم وكفاءات تحضير وتسليم رخصة التجزئة. 163
- أولاً: المفهوم العام لرخصة التجزئة. 163
- ثانياً: كفاءات تحضير وتسميم رخصة التجزئة. 165
- الفرع الثاني: دراسة ملف رخصة التجزئة والفصل فيه. 167
- أولاً: الإجراءات السابقة على عمل لجنة الشباك الوحيد. 167
- ثانياً: عمل لجنة الشباك الوحيد المكلف بدراسة طلبات رخصة التجزئة. 169
- ثالثاً: الفصل في ملف طلب رخصة التجزئة. 170

- الفرع الثالث: دور رخصة التجزئة في حماية البيئة و تحقيق التنمية المستدامة. 172.....
- أولاً: دور رخصة التجزئة في حماية الاراض الفلاحية و المناطق المحمية. 172.....
- أ: دور رخصة التجزئة في حماية الأراضي الفلاحية . 175.....
- ب: دور رخصة التجزئة في حماية مواقع التراث الثقافي. 176.....
- ثانياً: دور رخصة التجزئة في تنظيم النسيج العمراني والمدن. 177.....
- أ: دور رخصة التجزئة في إعداد مخططات التعمير ذات الصلة بالمدن والعمران. 178.....
- ب: دور رخصة التجزئة في انجاز المدن الجديدة كألية لسياسة المدينة. 179.....
- المبحث الثاني: الوسائل القانونية للتهيئة العمرانية اللاحقة على عملية البناء. 180**
- المطلب الأول: رخصة الهدم ودورها في حماية البيئة وتنميتها المستدامة. 180.....
- الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم وكيفيات تحضيرها وتسليمها. 180.....
- أولاً: مفهوم رخصة الهدم. 181.....
- ثانياً: كيفيات تحضير وتسليم رخصة الهدم. 182.....
- الفرع الثاني: دور رخصة الهدم في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة. 185.....
- أولاً: دور رخصة الهدم في حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف. 186.....
- ثانياً: دور رخصة الهدم في حماية البنايات المجاورة. 187.....
- المطلب الثاني: شهادة المطابقة ودورها في حماية البيئة وتنميتها المستدامة. 187.....
- الفرع الأول: مفهوم وكيفيات تحضير وتسليم شهادة المطابقة. 188.....
- أولاً: مفهوم شهادة المطابقة. 188.....
- ثانياً: كيفيات تحضير وتسليم شهادة المطابقة. 189.....
- الفرع الثاني: دور الشهادة المطابقة في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة. 190.....
- أولاً: دور شهادة المطابقة في مكافحة التلوث البصري. 191.....
- ثانياً: دور شهادة المطابقة في ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير. 192.....
- المطلب الثالث: شهادة التقسيم ودورها في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة. 193.....
- الفرع الأول: مفهوم شهادة التقسيم. 193.....
- أولاً: مضمون شهادة التقسيم. 194.....
- ثانياً: مجال تطبيق شهادة التقسيم. 199.....
- ثالثاً: الشروط القانونية لشهادة التقسيم. 201.....

202.....	الفرع الثاني: مراحل تحضير شهادة التقسيم وتسليمها.
203.....	أولاً: الإجراءات التي يقوم بها طالب شهادة التقسيم.
204.....	ثانياً: الإجراءات التي تقوم بها الإدارة المعنية بتسليم شهادة التقسيم.
205.....	ثالثاً: الجهات المختصة بالتحقيق في طلب شهادة التقسيم.
207.....	رابعاً: تسليم شهادة التقسيم و الآثار المترتبة عنها.
214.....	الفرع الثالث: دور شهادة التقسيم في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة.
215.....	أولاً: دور شهادة التقسيم في حماية العقار الفلاحي.
216.....	ثانياً: دور شهادة التقسيم في حماية العقار السياحي.
218.....	خلاصة الفصل
	الباب الثاني: سياسة المدن الجديدة والتجديد الحضري بين حماية البيئة وتحقيق التنمية
219	المستدامة
	الفصل الأول: سياسة المدن الجديدة على ضوء القانون 02-08 ودورها في حماية البيئة في اطار التنمية
221.....	المستدامة.
221	المبحث الأول: المدن الجديدة من حيث المفهوم وشروط انشائها والتصنيف
221.....	المطلب الأول: تعريف المدن الجديدة.
222.....	الفرع الأول: التعريف العام للمدينة.
223.....	اولاً: البعد الإحصائي كمؤشر لتعريف المدينة.
224.....	ثانياً: البعد الوظيفي كمؤشر لتعريف المدينة.
226.....	المطلب الثاني: شروط انشاء المدن الجديدة.
226.....	اولاً: الموقع كشرط لإنشاء المدن الجديدة.
229.....	ثانياً: العقار كشرط لإنشاء المدن الجديدة.
234.....	ثالثاً: الإجراء القانوني كشرط لإنشاء المدن الجديدة.
240.....	المطلب الثالث: تصنيف المدن الجديدة.
241.....	الفرع الأول: المدن الجديدة المستقلة.
242.....	الفرع الثاني: المدن الجديدة التابعة.
243.....	الفرع الثالث: المدن الجديدة التوأمية.
244	المبحث الثاني: توزيع المدن الجديدة واثره على حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة

- المطلب الأول: توزيع المدن الجديدة في الجزائر..... 244.
- المطلب الثاني: اثر توزيع المدن الجديدة في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة..... 246.
- المبحث الثالث: دور المدن الجديدة في حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة..... 246**
- المطلب الأول: دور المدن الجديدة في توجيه التوسع الحضري وتنظيمه..... 247.
- المطلب الثاني: توزيع المدن الجديدة في الجزائر وأسبابه..... 248.
- الفرع الأول: المدن الجديدة الكابحة للتوسع الحضري..... 250.
- أولا: المدينة الجديدة سيدي عبد الله..... 251.
- ثانيا: المدينة الجديدة بوعينان..... 253.
- الفرع الثاني: المدن الجديدة لإعادة التوازن الإقليمي..... 259.
- أولا: المدينة الجديدة بوغزول..... 260.
- ثانيا: المدينة الجديدة إمدغاسن..... 261.
- الفرع الثالث: مدن الجديدة للتنمية المستدامة..... 264.
- أولا: المدينة الجديدة بالمنيعه..... 265.
- ثانيا: المدينة الجديدة بحاسي مسعود..... 266.
- ثالثا: المدينة الجديدة بمتليلي..... 267.
- المطلب الثالث: نظام تسيير المدن الجديدة آلية لحماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة..... 269.
- الفرع الأول: نظام تسيير المدن الجديدة المؤطرة قانونا..... 270.
- أولا: أنماط تسيير المدن الجديدة..... 270**
- الفرع الثاني: الهيئة المستقلة للمدينة الجديدة وقواعد تسييرها..... 276.
- أولا: تعريف الهيئة المستقلة للمدينة الجديدة..... 276.
- ثانيا: قواعد تسيير الهيئة المستقلة للمدينة الجديدة..... 281.
- ثالثا: تنظيم وسير الهيئة المستقلة للمدينة الجديدة..... 285.
- رابعا: مهام الهيئة المستقلة للمدينة الجديدة..... 287.
- الفرع الثالث: اسلوب التسيير عن طريق مؤسسة عمومية اقتصادية..... 290.
- المطلب الثالث: الهيئات الإدارية المكلفة بتفعيل التسيير والإدارة في المدن الجديدة..... 291.
- الفرع الأول: مديرية ترقية المدينة..... 292.
- الفرع الثالث: المرصد الوطني للمدينة..... 294.
- 298..... خلاصة الفصل:

- 299.....الفصل الثاني: التجديد الحضري والعمراني آلية لحماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة
- 299**المبحث الأول: تجديد الاطار العمراني والحضري للمدينة
- 301.....المطلب الأول: سياسة تجديد وتأهيل الأراضي الحضرية والعمرانية.
- 303.....المطلب الثاني: الية تنظيم انتاج الأطر الحضرية المبنية.
- 305.....أولا: ضوابط استغلال الأراضي العمرانية و البناء عليها.
- 314.....ثانيا: دور ضوابط استغلال الأراضي والبناء عليها في تنظيم المدن.
- 315**المبحث الثاني: سياسة تجديد الشبكات الحضرية للمدن وتميئها
- 316.....المطلب الأول: سياسة تجديد الإطار المعيشي للمجمعات السكنية.
- 317.....الفرع الأول: الصيانة الشيكات الحضرية.
- 318.....أولا: ربط السكنات بالمياه الصالحة للشرب.
- 319.....ثانيا: معالجة النفايات.
- 320.....الفرع الثاني: تجهيز المجمعات السكنية.
- 321.....المطلب الثاني: الهيئات المكلفة بتنظيم الشبكات الحضرية.
- 321.....الفرع الأول: الهيئات المكلفة بتنظيم الشبكات الحضرية.
- 322.....أولا: البلدية.
- 323.....ثانيا: الهيئات الأخرى ذات الصلة بالتنظيم الحضري.
- 323.....الفرع الثاني: إجراءات وطرق التنظيم الحضري.
- 324.....أولا: في مجال تسيير المياه.
- 324.....ثانيا: في مجال تسيير الحداثق العمومية والمساحات الخضراء.
- 325.....ثالثا: في مجال تسيير شبكات التطهير.
- 325.....المطلب الثالث: تطوير الاندماج الحضري للمجمعات السكنية واحياء المدن.
- 325.....الفرع الأول: توفير الهياكل العمومية والخدمات الجوارية بأحياء المدن والتجمعات السكنية.
- 328.....الفرع الثاني: ترميم الاحياء القديمة وإعادة بعثها.
- 329**المبحث الثالث: المدن الذكية آلية قانونية لحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة
- 329.....المطلب الأول: مفهوم المدن الذكية.
- 332.....المطلب الثاني: أهمية انشاء المدن الذكية.
- 335.....المطلب الثالث: أبعاد ومتطلبات تطبيق وتطوير المدن الذكية.

335.....	أولاً: الأبعاد الرئيسية لتطبيق المدن الذكية.
336.....	ثانياً: متطلبات تطوير المدن الذكية:
	المطلب الرابع: دور المدن الذكية في توجيه التوسع الحضري وتنظيمه وتحقيق التنمية
338.....	المستدامة.
340.....	خلاصة الفصل:
341	الخاتمة
347	قائمة المصادر والمراجع
372	فهرس المحتويات

المخلص

لقد تناولت موضوع اطروحتي هذه الموسومة بعنوان سياسة المدينة بين حماية البيئة و تحقيق التنمية المستدامة ، من خلال تقسيمها الى باين اثنين ، يسبقهما فصل تمهيدي تحت عنوان الاطار المفاهيمي لسياسة المدينة و التنمية المستدامة ، لتتطرق الى الباب الأول الذي جاء تحت عنوان سياسة المدينة وفقا لقواعد التهيئة العمرانية على ضوء حماية البيئة و تحقيق التنمية المستدامة ، هذا الأخير الذي قسمناه بدوره الى فصلين ، حيث تناولنا في الفصل الأول أدوات التهيئة العمرانية آلية قانونية لحماية البيئة و تحقيق التنمية المستدامة بينما تناولنا في الفصل الثاني الوسائل القانونية للتهيئة و التعمير و دورها في حماية البيئة في اطار التنمية المستدامة ، و بعده تطرقنا الى الباب الثاني الذي جاء تحت عنوان سياسة المدن الجديدة و التجديد الحضري بين حماية البيئة و تحقيق التنمية المستدامة و الذي بدوره قسمناه الى فصلين ، اين تناولنا بالدراسة سياسة المدن الجديدة على ضوء القانون 08-02 و دورها في حماية البيئة في اطار التنمية المستدامة في الفصل الأول ، بينما درسنا لتجديد الحضري و العمراني آلية لحماية البيئة و تحقيق التنمية المستدامة في الفصل الثاني ، و انهينا دراستنا بخاتمة ضمناها النتائج المتوصل اليها من خلال البحث ، و كذا التوصيات التي ارثينا تقديمها.

Summary

I have dealt with the subject of my thesis, titled City Policy between Environmental Protection and Achieving Sustainable Development, by dividing it into two chapters, preceded by an introductory chapter titled Conceptual Framework for City Policy and Sustainable Development, to address the first chapter titled City Policy According to the Rules of Formation Urbanism in the light of protecting the environment and achieving sustainable development, the latter which we divided into two chapters In the first chapter, we dealt with the urban planning tools, a legal mechanism for protecting the environment and achieving sustainable development, while in the second chapter, we dealt with the legal means for planning and reconstruction and their role in protecting the environment within the framework of sustainable development. environment and achieving

sustainable development, which in turn we divided into two chapters, Where did we study the policy of new cities in the light of Law 02-08 and their role in protecting the environment within the framework of sustainable development in the first chapter, while we studied urban and urban renewal as a mechanism to protect the environment and achieve sustainable development in the second chapter, and we ended our study with a conclusion including the results reached through research And the recommendations that we wanted to make.