الأكاديمية للدراسات
الإجتماعية والإنسانية

مخططات التعمير كوسيلة لتنفيذ السياسة الوطنية للتعمير

Construction projects as a Means to Implement the National policy of Construction

د.عايلي رضوان
-أستاذ محاضر قسم «ب» كلية الحقوق و العلوم السياسية -جامعة الشلف
ailiredouane@gmail.com

ملخص

يعتبر قانون التعمير و التهيئة العمرانية قانون إداري بامتياز، حيث يجسد السياسة العامة للدولة في مجال العمران، و هذا لتحقيق المصلحة العامة، فمن المصلحة العامة أن تكون في الجزائر مدن حضارية ترتقي لمصف المدن الحضارية ، فالمدينة الآن أصبحت مكان للرقي الاجتماعي و الاقتصادي ، الثقافي و حتى السياسي، أي ارتبطت المدينة المتحضرة بالتنمية في مختلف مجالاتها، و من أجل الوصول إلى هذه المكانة وضع المشرع الجزائري في قانون التعمير و التهيئة العمرانية أساليب إدارية و تقنية من أجل حسن تنظيم المدن من الناحية العمرانية و المساهمة في تنميتها للقضاء على التخلف و مظاهر الفقر و لتحقيق غايات أخرى و هو ما يسمى بمخططات التعمير.

الكلمات الدالة: قانون التعمير، التهيئة العمرانية، المدينة، الإقليم، التنمية المستدامة، مخططات التعمير، المخطط الوطني، المخططات المحلية للتهيئة و التعمير.

Abstract

The legislation of construction an urbanism is considered as an administrative law with distinction in which is symbolizes the general policy of the state in the field of the urbanism to achieve the public interest. It is important to become In Algeria civilized cities live up to the other cultural and civilized cities because the city now considered as a place for social, economic, cultural process and then the even political progress. The civilized city has been associated with the development in their various and different fields. So, in order to reach this position, the Algerian legislator puts a new administrative law and technical methods in the construction and Urbanism legislation to organize the cities in term of the Urbanism and their development. These laws are intended to eliminate underdevelopment and other aspects of poverty in the cities to achieve the goals, and are the so-called constructed schemes.

Keywords: *Construction legislation, Urbanism, The city, the region, Sustainable development, Construction schemes, The national schemes, the local schemes for construction and Urbanism.*

مقدمة

تعتمد الدولة على عدة سياسات لتحقيق المصلحة العامة ووسيلتها في ذلك هي الإدارة العمومية وما تتمتع به من امتيازات السلطة العامة [1] وتتوزع هذه المهام على إدارة مركزية وجماعات محلية، فعلى الصعيد المركزي تتولّى وزارة السكن والعمران والمدينة هذه المهمة، أما على المستوى المحلي فنجد كل من الولايات والبلديات.

وللتنظيم في المجال العمراني أهميته وضرورته نتيجة المتغيرات العديدة في التركيبة الاجتماعية والزيادة الضخمة في عدد السكان أو تزايد الحاجة إلى الخدمات الحضارية المتطورة كماً ونوعاً، ولابدّ من تدخل المشرع بقانون خاص بالعمران، وهو ما حدث فعلاً في أغلب دول العالم، ولم يتأخّر المشرع الجزائري في ذلك أيضاً، فمنذ سنة 1922 كان العمل جارٍ بأحكام مرسوم 05 جانفي 1922 المتعلق بمشاريع العمران الجهوية [2]، أما بعد الاستقلال فصدرت عدة قوانين تنظم مجال التعمير والتهيئة العمرانية، أهمها قانون 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990

المتعلق بالتهيئة والتعمير وهو موضوع دراستنا[3] والمراسيم التنفيذية المطبقة له، حيث بينت المادة الأولى منه الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والثقافية لاستعمال الملكية العقارية عندما تشيد عليها مبانٍ وإنشاءات ذات الاستعمالات المختلفة علاوة على بعدها العمراني الواضح والمباشر، مما يضفي عليها وظيفة اجتماعية حيث جاء فيها «يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضاً وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة العامة للتهيئة العمرانية»، أمّا المادة الثانية منه فتنص أنّه «يجري استغلال وتسيير الأراضي القابلة للتعمير وتحويل الإطار المبني في إطار القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وأدوات التهيئة والتعمير المحددة في هذا القانون»[4]، وإذا كانت المادة الأولى من قانون التعمير حدّدت أهداف السياسة الوطنية للتعمير، إلا أن المادة الثانية منه حدّدت وسائل تنفيذ هذه السياسة، وهي مخطّطات التعمير المنتهجة من طرف السلطة المركزية أو من قبل الجماعات المحلية، ومن خلال ذلك نطرح إشكاليتنا وهي كما يلي: إذا كانت الإدارة العمومية هي المسؤولة عن تحقيق وتنفيذ السياسة الوطنية للتعمير. فما مدى تجسيد مخططات التعمير لهذه السياسة الوطنية؟

المبحث الأول: مخطّطات التعمير ودورها في تحقيق التقدّم الحضاري

يهدف قانون التعمير إلى تحقيق أهداف سامية ووسيلته في ذلك مخطّطات التعمير، والتي تهدف إلى تهيئة المدن والأحياء حسب طابعها الجمالي والإنساني من أجل تحقيق الغاية التي وجدت من أجلها، وإنشاء المرافق العامة الضرورية للسكان في مختلف المجالات، فغايتها خدمة الإنسان والمساهمة في تقدّم بيئته وشخصه والمجتمع ككل، لذلك تشكل الساحة أو الأرض المكان الملائم لتنفيذ هذه السياسة (المطلب الأول)، وغايتها كما قلنا تحقيق التنمية المستدامة والشاملة(المطلب الثاني).

المطلب الأول: مخطّطات التعمير وعلاقتها بالمدينة(الأرض)

إنّ مجال تطبيق مخطّطات التعمير هو الإقليم والمساحة العامة، لكن إذا كان مجال تطبيق مخطّطات التعمير هو الإقليم الوطني العام، فإنّه يتميّز بالتطبيق الخاص المحلّي، فقد تختلف المعطيات والظروف من منطقة إلى أخرى ولكل منطقة خصائصها، ففي الجزائر مثلاً هناك مناطق ساحلية، مناطق داخلية، صحراوية وجبلية. فعليها أن تتماشى مع هذه الاختلافات وهو ما يلزم الدولة أو الإدارة العمومية بتقسيم البلاد إلى مناطق LA TECHNIQUE DE ZONAGE، وتحديد خصائص كل منطقة، ووسيلتها هي المخطّطات المحلية للتعمير (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطّط شغل الأراضي)، بالإضافة إلى مخططات النقل الحضري وشبه الحضري، واعتماد مخطّطات خاصة لمساعدة المناطق المحرومة والمعزولة ومخطّطات حماية البيئة، وحماية مصادر المياه، ...إلخ [5].

كما أنّ تهيئة وتسيير المدن تطوّرت كثيراً مع الوقت ووسائلها في مواجهة هذا التطوّر هو مخطّطات التعمير، كذلك لجأت الإدارة العمومية لتغيير تشريعات التعمير لعدّة مرّات، وتعديله كذلك، فمخطّطات التعمير لها طابع متغيّر متطوّر، حيث تضع الإدارة العمومية في هذه المخطّطات مجموعة من التصاميم والخطط المتعلّقة بالتعمير تتماشى وتطوّر المدينة ونظرتها المستقبلية[6] ، وهذا ما نصّت عليه المادتان 21 و22 من قانون التهيئة والتعمير في الجزائر[7]، حيث تنص المادة 21 أنه: «تشمل القطاعات المبرمجة للتعمير القطاعات المخصّصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق للتهيئة والتعمير»، أمّا المادة 22 فتنص أنّه:» تشمل قطاعات التعمير المستقبلية الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق عشرين (20) سنة حسب الآجال المنصوص عليها في المخطّط التوجيهي للتهيئة والتعمير»، ونفس الإجراء مطبّق على المخطّط الوطني لتهيئة الإقليم، حيث يكون موضوع تقييمات دورية وتحيين كل خمس(5) سنوات.[8]

الفرع الأول: المدينة الحضرية سبب اللجوء إلى مخطّطات التعمير

يعدّ فرع التعمير تخصّصاً قانونياً حديثاً إذا ما قورن بغيره من فروع القانون الأخرى، فقد ارتبط بظهور الصناعة في الوقت المعاصر، والتي كان من بين انعكاساتها السلبية على نظام التعمير وتهيئة الإقليم إفراغ الأرياف من سكانها والهجرة نحو المدن طلباً لفرص أحسن للعيش ممّا ينجرّ عنه في الوقت ذاته زيادة سريعة في الكثافة السكانية للمدن، الأمر الذي دعا إلى التفكير في ضرورة إيجاد حلول ناجعة لضمان تهيئة إقليم الدولة وتهيئته لدرجة أصبح معها موضوع البناء مسألة جوهرية يعبّر عنها بـ»السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير»، لتكون أعمال البناء ذاتها مسألة تقنية تجسّد منهجاً سياسياً واقتصاديا لتنظيم البلاد.[9]

ومن أجل ذلك فإنّ تشريعات تنظيم البناء والعمران بدأت تحتل أهمية خاصة في الأنظمة القانونية الحديثة، فقد اتجه المشرع إلى تنظيم عمليات البناء من خلال التخطيط العمراني والرقابة على التنفيذ ومدى مطابقته للمواصفات وقواعد السلامة هذا من جانب، ومن جانب آخر على وضع قواعد مشدّدة للمسؤولية من شأنها حث القائمين بأعمال البناء على الدقة وحتى التنفيذ. [10]

وعليه تعتبر المدينة المكان والمدى الأساسي الذي أنشئ من أجله قانون التعمير وهو الوسيلة المثلى لتجسيد ذلك، وكذلك إنشاء مدن جديدة، وهذا ما تسعى إليه الدولة الجزائرية من خلال استبدال المخطّطات القديمة بأخرى جديدة أكثر تطوّراً وأكثر تحضّراً تدخل ضمن صلاحيات وزير السكن والعمران والمدينة لتجسيد ذلك، والتي تطرّق إليها المرسوم التنفيذي رقم: 08-189، المؤرّخ في أول جويلية سنة 2008 يحدّد صلاحيات وزير السكن والعمران[11] المعدّل والمتمّم بالمرسوم

التنفيذي رقم: 13-393 المؤرّخ في 25 نوفمبر 2013[12]، وبناءً على هذا فلوزير السكن والعمران والمدينة عدّة صلاحيات نذكر أهمّها كما يلي:

- يتولّى وزير السكن والعمران والمدينة تنفيذ السياسة العامة للحكومة وبرنامج عملها في ميدان السكن والإسكان والبناء والعمران والهندسة المعمارية والمدينة.

- يقترح إنشاء مناطق جديدة حضرية وريفية للإسكان وكذا مناطق صناعية.

- يقوم كذلك بتنشيط إعداد سياسة المدينة وتوجيهها، ويحدّد الإجراءات المتعلقة بترقية الأوساط الحضرية والتنظيم المتوازن للمدن ويقترح أدوات وإجراءات تأطير المدن وترقيتها.

ورغم أهمية المدينة إلّا أنّ المشرع لم يتطرّق لها بنص قانوني خاص، حيث أشار إليها القانون رقم: 01-20 المؤرخ في 19 ديسمبر سنة 2001، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة. [13]

حيث جعلت المادة 06 منه الهدف من مخطّطات التعمير هو التحكم في المدن وتنظيمها، وعرفت المادة الثالثة منه المدينة الكبيرة بالتجمع الحضري الذي يشمل على الأقل ثلاثمائة ألف نسمة «وسمّاها بالحاضرة الكبرى».

وللأسف انتظر المشرع إلى غاية سنة 2006 من أجل إصدار قانون خاص بالمدينة وهو قانون رقم: 06-06 المؤرّخ في 20فيفري سنة 2006، يتضمّن القانون التوجيهي للمدينة[14]، وعرّف هذا القانون أنّ المدينة» كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية واقتصادية واجتماعية وثقافية»[15]، وأخضع هذا القانون المدينة لمجموعة من المبادئ وهي: اللاتمركز، اللامركزية، التسيير الجواري، التنمية البشرية، التنمية المستدامة، الحكم الراشد، الثقافة، المحافظة والإنصاف الاجتماعي، ويؤخذ على هذه المبادئ على أنّها تتضمّن مبادئ إدارية أكثر منها حضرية، كما أن هذا القانون جاء متأخّراً جداً خاصة أنّ المدن الجزائرية تعاني مشاكل حضرية لا تعد ولا تحصى، ومن الصعب جداً الآن القضاء عليها.[16]

المطلب الثاني: مخطّطات التعمير وعلاقتها بالتنمية المستدامة

سبق الإشارة في المطلب الأول أنّ من بين المبادئ التي تخضع لها المدينة هي التنمية المستدامة ووسيلتها في ذلك هي أدوات التهيئة والتعمير، والتي هي مخططات التعمير المركزية والمحلية، وعليه قمنا بدراسة مطلبنا هذا إلى فرعين، نتطرق في الفرع الأول لمفهوم التنمية المستدامة وتطبيقاتها في الجزائر، ثم في الفرع الثاني لمخطّطات التعمير وعلاقتها بالتنمية المستدامة في القانون الجزائري.

الفرع الأول: مفهوم التنمية المستدامة وتطبيقاتها في الجزائر

لقد برزت محاولات عديدة لتعريف التنمية المستدامة ولا تزال متواصلة منذ سنة 1987، إلّا أنّه يكاد يكون هناك إجماع حول فكرة مفادها أنّ التنمية المستدامة مفتقدة لأساس نظري، فكل التعاريف تبقى مجرّد محاولات.

فعرّفت لجنة بروتلاند[17] التنمية المستدامة على أنّها التنمية التي تأخذ بعين الاعتبار حاجات المجتمع الراهنة دون المساس بحقوق الأجيال القادمة في الوفاء باحتياجاتهما، واتفقت دول العالم في مؤتمر الأرض سنة 1992 على تعريف التنمية المستدامة في المبدأ الثالث الذي أقره مؤتمر البيئة والتنمية في ريو دي جانيرو البرازيلية سنة 1992 على أنّها» ضرورة إنجاز الحق في التنمية بحيث تتحقق على نحو متساو من الحاجات التنموية والبيئية لأجيال الحاضر والمستقبل»[18].

وبالإضافة إلى التنمية المستدامة ظهر في نفس المؤتمر مصطلح التنمية العمرانية المستدامة، كذلك في مؤتمر (الهابيتات 02) الذي حصل في مدينة إسطنبول سنة 1996، وأوصى بالحق في أن يمتلك كل فرد مساحة مخصصة للسكن، كما عرض مؤتمر برلين سنة 2000 أمثلة لأفضل الممارسات في تطبيق التنمية العمرانية المستدامة في المدن حول العالم.

وعليه يمكن تعريف التنمية العمرانية المستدامة على أنّها:» تحسين نوعية الحياة في المدينة، ويتضمّن ذلك فضلا عن الجانب العمراني الجانب البيئي، الثقافي السياسي المؤسسي، الاجتماعي والاقتصادي. دون ترك أعباء للأجيال القادمة، هذه الأعباء هي نتيجة استنزاف الموارد الرئيسية. إنّ هدفها هو التوصل إلى المبدأ الذي يقوم على أساس التوازن بين المواد والطاقة، وكذلك المدخلات والمخرجات المالية التي تؤدي دوراً مهماً في جميع القرارات المستقبلية لتنمية المناطق العمرانية.[19]

وللتنمية المستدامة في المجال العمراني عدة مبادئ تسمّى بمبادئ BERLMAN، وهي كالآتي:

- لا يوجد بيئة عالمية مستدامة من دون بيئة عمرانية مستدامة.

- التخطيط العمراني الدائري أفضل من التخطيط الخطي، وهو ضرورة لاسترداد الموارد.

- لا يمكن أن تكون هناك حلول بيئية عمرانية من دون تخفيف الفقر العمراني.

- لا يمكن أن يكون هناك حل دائم للفقر ولتدهور البيئة دون مجتمع مدني قوي واستعمال جديد للأراضي. [20]

وبالإضافة إلى التنمية العمرانية المستدامة ظهر مصطلح جديد وهو التخطيط المستدام وهو اندماج وتكامل الطاقة وتخطيط استعمالات الأراضي والتأكيد على التنسيق الكامل في كل المقاييس، فضلا عن الدمج المتناسق مع كل أنواع مستويات السياسة العمرانية المعتمدة. [21]

وأهم ما تشمل عليه التنمية المستدامة هو:

التركيز على العنصر الاجتماعي بحيث يمكن للفقراء الحصول بنفس الحظوظ على الموارد التي تسمح لهم بتحقيق التنمية.

تدمج التنمية المستدامة عنصر ثاني وهو الأخذ بعين الاعتبار طول الأمد، هذا العنصر كان مغفلاً تماماً في الممارسات الاقتصادية والاجتماعية التقليدية.

هناك تنسيق جديد بين الإشكاليات الدولية والآفاق المحلية [22]، أمّا في الجزائر فإنّ التنمية المستدامة في مجال العمران فهي تعاني من عدّة مشاكل بسبب سوء التهيئة العمرانية المنجزة، ومنها عدم مراعاة المقاييس العصرية للمدن كإنجاز المرافق الضرورية مثل شبكات الصرف الصحي والمساحات الخضراء، بالإضافة إلى غياب سياسة تنموية متوازنة بين المدينة والرّيف والذي أدّى إلى النزوح الريفي نحو المدن الكبرى ممّا شكّل ضغوطات عليها أدّى إلى توسع العمران.

وقد أدّت العوامل السابقة إلى تفاقم التلوث بجميع أشكاله ساهم في زيادة الأمراض وبالأخص الصدرية منها كالحساسية والربو. [23]

رغم هذه المشاكل والصعوبات إلّا أنّ الجزائر بذلت جهوداً معتبرة في مجال التنمية المستدامة، فخلال السنوات الخمس الأخيرة، وضعت الجزائر آليات مؤسسية وقانونية ومالية وداخلية لضمان إدماج البيئة والتنمية والعمران في عملية اتخاذ القرار منها على الخصوص كتابة الدولة للبيئة والمجلس الأعلى للبيئة والتنمية المستدامة وهو جهاز للتشاور المتعدد القطاعات يترأسه رئيس الحكومة والمجلس الاقتصادي والاجتماعي، وهو مؤسسة ذات صبغة استشارية، وقد تمّ إنجاز العديد من الأعمال المهمة في إطار مجهودات التنمية خلال السنوات الأخيرة والتي تدخل ضمن تطبيق جدول أعمال القرن 21، أعطت نتائج جديدة بالاعتبار في العديد من الميادين، منها على الخصوص محاربة الفقر، السيطرة على التحولات الديمغرافية، والحماية والارتقاء بالوقاية الصحية وتحسين المستوطنات البشرية والإدماج في عملية اتخاذ القرار.[24]

وبذلت جهود أخرى على المستوى العربي نذكر منها:

- اتفاق مجلس جامعة الدول العربية في دورته 2001 و2002 باعتماد مبادرة التنمية المستدامة للدول العربية بالتنسيق مع المنظمات الدولية.

- العمل على إنشاء بنك عربي للمعلومات لتعزيز تطبيق الدول العربية للتنمية المستدامة.

- انعقاد أكثر من مؤتمر عربي لوزراء البيئة والتنمية لتنسيق الجهد العربي في مجال التنمية المستدامة الشاملة.

- تأسيس المنتدى العربي للتنمية المستدامة سنة 2006 لمراقبة مسيرة التنمية المستدامة العربية وتقييمها.

- انعقاد المؤتمر الاقتصادي العربي الأول في الكويت سنة 2009وصدور قرارات القمة العربية التي تعزز سبل تحقيق تكامل وتنمية مستدامة اقتصادية واجتماعية عربية، ثم تلاه مؤتمر قمة الدوحة في مارس 2009والذي أكّد تصميم الدول العربية على النهوض بالتنمية المستدامة في شتّى المجالات. [25]

الفرع الثاني: مخطّطات التعمير في القانون الجزائري

تضمّن القانون الجزائري على عدّة خطط وبرامج متعلّقة بالتنمية بصفة عامة وبالتنمية المستدامة بصفة خاصّة، وهذا في عدّة قوانين يطغى عليها الجانب الاقتصادي والاجتماعي، أمّا في مجال قوانين التعمير والتهيئة العمرانية السارية المفعول فالمشرّع الجزائري تطرّق لمصطلح التنمية المستدامة في قانون تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، والقانون التوجيهي للمدينة.

وعليه حدّد القانون التوجيهي للمدينة [26] أهداف المدينة في هذا المجال، -أي من أجل تحقيق التنمية المستدامة – فنصّ في المادة 06 منه على أن أهداف المدينة هي:

- تقليص الفوارق بين الأحياء وترقية التماسك الاجتماعي.

- «القضاء على السكنات الهشة وغير الصحية.

- التحكم في مخطّطات النقل والتنقّل وحركة المرور داخل محاور المدينة وحولها.

- تدعيم الطّرق والشبكات المختلفة.

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

- الوقاية من الأخطار الكبرى وحماية السكان، ومكافحة الآفات الاجتماعية والإقصاء والانحرافات والفقر والبطالة.

فعلى مخطّطات التعمير مراعاة كل هذه المبادئ والأهداف، وعلى المسؤولين المركزيين أو المحليين الأخذ بعين الاعتبار كل ما حدّدته المادة 06 عند إنجاز هذه المخطّطات وإلا تكون ناقصة ولم تحقق الغاية من وجودها.

ونصّ المشرع صراحة أنّ هناك علاقة وطيدة بين أدوات التهيئة والتعمير والتنمية المستدامة، حيث أصدر قانون خاص بذلك وهو القانون رقم 01-20 المؤرّخ في 12 ديسمبر 2001، حيث جعل هذا القانون مخطّطات التعمير وسيلة الإدارة العمومية في تحقيق التنمية المستدامة عن طريق إعداد مخطّطات شاملة في مختلف المجالات سوف نتطرّق لها في المبحث الثاني من هذه الدّراسة.

المبحث الثاني: مخطّطات التعمير في القانون الجزائري

لمّا كان هدف كل سياسة متعلّقة بالتعمير هو تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير حسب المادة الأولى من قانون التعمير والتهيئة العمرانية [27] ولمّا كان من المستحيل القيام بعملية الإنشاء والبناء دون التطرّق إلى التنظيم العقاري، فقد كان من اللّزوم على المشرّع إيجاد إطار عام وتنظيم خاص يسبق كل عمليات متعلّقة بجانب العمران في الدولة، وهو ما يدعى بتهيئة الإقليم إذا كانت

على المستوى المحلي، وهي مشكّلة من مجموعة من القواعد والإجراءات والمخطّطات التي تسمح للدّولة والجماعات المحلّية من وضع سياساتها الخاصّة بالتعمير حسب موقعها ومعطياتها الجغرافية، حيث نجد أساسها القانوني في قانون التعمير والتهيئة العمرانية رقم: 90-29[28] المعدّل والمتمّم، والقانون رقم: 01-20 المؤرّخ في 12 ديسمبر سنة 2001 يتعلّق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة[29]، وقانون البلدية رقم:11-10 المؤرخ في22 جوان 2011[30]، وقانون الولاية رقم:12-07 المؤرّخ في 21 فيفري 2012[31].

فحق الملكية لم يعد حقاً مطلقاً بل أصبح يتصف بالنسبية شأنه في ذلك شأن الحرية، لترد عليه عدّة قيود من بينها ما تفرضه مقتضيات النظام العام بأبعاده التقليدية أو الحديثة والتي من بينها النظام العام الجمالي، وهنا تحديدا في مجال العمران، وأكثر بالبناء عبر اختصاصات سلطة الضبط الإداري التي تحوزها جهة الإدارة، ووسيلة ممارستها بشكل تنظيمي هي إنجاز مخطّطات البناء والتعمير على المستوى المركزي أو المحلّي.[32]

واحتل التخطيط في العصر الحاضر مكاناً بارزاً بين الموضوعات التي تتسابق الأمم في الأخذ بأساليبها للنهوض والسير قدماً في مسيرة الحضارة البشرية ووفقاً لأهداف محدّدة واضحة المعالم للتطور في شتّى مجالات الحياة الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية، ونظراً لسعة مفهوم التخطيط وتعدّد مجالاته وتشعّب فروعه فإنّ من الصعوبة وضع مفهوم علم التخطيط إلا أنّه يمكن رسم الملامح العامّة بأنّه (محاولة رسم سياسة علمية للاستخدام الأمثل للموارد المتاحة سواء كانت هذه الموارد بشرية أم طبيعية أم مادية لتحقيق أهداف اجتماعية واقتصادية تهدف مهما اختلفت من مجتمع لآخر إلى تحقيق حياة أفضل للمواطنين).

ويعرف التخطيط أنّه:«وضع خطّة لتحقيق أهداف المجتمع في ميدان وظيفي معيّن لمنطقة جغرافية ما في مدى زمني محدّد، وحتّى يكون التخطيط سليماً يجب أن يكون واقعياً محقّقاً للهدف في الوقت المناسب المحدّد له ومتم الصلاحية طوال المدى الزمني المقدّر لتنفيذه بأعلى درجة من درجات الكفاية».[33]

المطلب الأول: المخطّط الوطني لتهيئة الإقليم كوسيلة للتخطيط الحضري المركزي

يعتبر المخطّط الوطني لتهيئة الإقليم وسيلة للتخطيط الحضري المركزي وهذا ما عبرت عليه صراحة المادة 02 من القانون رقم: 01-20 المؤرّخ في 12 ديسمبر 2001 يتعلّق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة [34] لضمان أحسن المواقع من أجل كل تدخّل عمراني وعليه حسب المادة 04 منه: « لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية التي:

- تراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الأجزاء المعمّرة للبلدية.

- تكون في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية.

- تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية.

- تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية، كما لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون.

وعليه تهيئة الإقليم على المستوى الوطني هي مجموعة من القواعد والتنظيمات التي تضعها الجهات المركزية والمطبّقة على كامل التراب الوطني، والتي تحدّد كيفية التدخل في المجال العمراني بصفة شاملة وكاملة وهذا من أجل ضمان تطوّر متناسق وتنمية مستدامة على كامل إقليم الدولة وهذا على أساس:

الاختيارات الاستراتيجية التي تفتضيها تنمية من هذا النوع.

السياسات التي تساعد على تحقيق هذه الاختيارات.

تدرج أدوات تنفيذ سياسة تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.[35]

الفرع الأول: أهداف السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم

حدّدت المادة 04 من القانون رقم: 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة أهداف السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وهي:

- خلق الظروف الملائمة لتنمية الثروة الوطنية والتشغيل.

- تساوي الحظوظ في الترقية والازدهار بين جميع المواطنين.

- الحث على التوزيع المناسب بين المناطق والأقاليم لدعائم التنمية ووسائلها باستهداف تخفيف الضغوط على الساحل والحواضر والمدن الكبرى وترقية المناطق الجبلية والهضاب العليا والجنوب.

- دعم الأوساط الريفية والأقاليم والمناطق والجماعات التي تعاني صعوبات وتفعيلها من أجل استقرار سكّانها.

- حماية الفضاءات والمجموعات الهشّة إيكولوجيا واقتصاديا وتثمينها.

- حماية الأقاليم والسكان من الخطار المرتبطة بالتقلبات الطبيعية.

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

وأهداف تهيئة الإقليم تتعدّى المجال العمراني والحضري والاقتصادي حيث تقوم بإرساء دعائم الوحدة الوطنية وتدمج متطلّبات السيادة الوطنية والدّفاع عن الإقليم.

الفرع الثاني: أدوات ووسائل تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة

يعتبر المخطّط الوطني لتهيئة الإقليم SNAT، المخطّط الذي يترجم التوجيهات والترتيبات الأساسية فيما يخص السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ويطبّق على كافة التراب الوطني، ويشكّل الإطار المرجعي لعمل السلطات العمومية [36] تتولى الدولة إعداده ويصادق عليه عن طريق التشريع لمدّة 20 سنة ، ويكون موضوع تقييمات دورية وتحيين كل خمس (05) سنوات [37]، ويم تنفيذه عن طريق المخططات التوجيهية للبنى التحتية الكبرى والخدمات الجماعية ذا ت المنفعة الوطنية، وهذا في مختلف قطاعات الدولة، حدّدتها المادة 22 من قانون تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، نذكر بعض منها:

- المخطط التوجيهي للفضاءات الطبيعية والمساحات المحمية.

- المخطط التوجيهي للمياه.

- المخطط التوجيهي للزراعة، الطاقة، التكوين، الصحة، المؤسسات الجامعية، ...إلخ.

حيث تشمل هذه المخططات كافة قطاعات الدولة، ويكمل المخطط الوطني لتهيئة الإقليم مجموعة من المخططات التوجيهية المساعدة وهي:

- المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل.

- المخطط التوجيهي لحماية الأراضي ومكافحة التصحر.

- المخططات الجهوية لتهيئة الإقليم (حسب أقاليم الدولة، منطقة الوسط، الشرق، الغرب، الهضاب العليا شرق وسط وغرب، والمناطق الجنوبية، شرق وسط غرب).

- مخططات تهيئة الإقليم الولائي.

- المخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى التي تحتل محل مخططات تهيئة الأقاليم الولائية لفضاءات الحواضر الكبرى المحدّدة في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

ومن أجل حسن تطبيق وتنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، أنشأ المشرع المجلس الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، والذي له عدّة مهما وهي:

- اقتراح التقييم والتحديث الدوري على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

- المساهمة في إعداد المخططات التوجيهية الوطنية والجهوية.

- يقدم تقريرا سنويا عن تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم أمام غرفتي البرلمان. [38]

المطلب الثاني: مخططات التهيئة والتعمير على المستوى المحلي

منح المشرع للجماعات الإقليمية استقلالية تامة في إعداد التهيئة العمرانية المحلية باعتبارها هيئات لامركزية، ونجد الأساس القانوني لهذه الأدوات في قانون التهيئة والتعمير وقانوني البلدية والولاية، كما هي محل تنظيم خاص، حيث تطرق لها كل من المرسومين التنفيذيين رقم 91-177 و-178 91 المؤرخان في 28 ماي سنة 1991، الأول يحدد إجراءات إعداد المخطّط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، والثاني يحدّد إجراءات إعداد مخطّطات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها المعدّل والمتمّم. [39]

ومنه يتضح لنا أنّ أدوات التهيئة والتعمير على المستوى المحلي تتشكل من المخطّطات التوجيهية للتهيئة والتعمير (P.D.A.U)، ومخطّطات شغل الأراضي(P.O.S)، وهذا ما نصّت عليه المادة 10 من قانون التهيئة والتعمير. [40]

وبالرجوع إلى قانون البلدية رقم: 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2011، نجد المادة 108 منه تنص: «يشارك المجلس الشعبي البلدي في إجراءات إعداد عمليات تهيئة الإقليم والتنمية المستدامة وتنفيذها»، كما تنص المادة 113 منه، أنّه: « تتزوّد البلدية بكل أدوات التعمير المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما بعد المصادقة عليها بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي».

أمّا قانون الولاية رقم: 12-07 المؤرخ في 21 فيفري 2012[41]، تنص المادة 78 منه «يساهم المجلس الشعبي الولائي في إعداد مخطّطات تهيئة إقليم الولاية ويراقب تطبيقه»، وعليه تحدّد أدوات التهيئة والتعمير التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية، كما تحدد الشروط التي تسمح بترشيد استعمال المساحات والمحافظة على النشاطات الفلاحية وحماية المساحات الحساسة والمواقع والمناظر، كما تقوم بتعيين الأراضي المخصّصة للنّشاطات الاقتصادية وذات المنفعة العامة والبنايات الموجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية والخدمات والنشاطات والمساكن، كما تحدّد شروط التهيئة والبناء والوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية...، ويمكن لهذه المخطّطات أن تضم مجموعة من البلديات تجمع بينها مصالح اقتصادية واجتماعية. [42]

وكما سبق أن ذكرنا فإنّ مخطّطات التهيئة والتعمير على المستوى المحلي هي المخطّط التوجيهي للتهيئة والتعمير (الفرع الأول)، ومخطّط شغل الأراضي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المخطّط التوجيهي للتهيئة والتعمير(P.D.A.U)

المخطّط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو عبارة عن أداة لتخطيط الفضاء والتسيير العمراني على ضوء مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير، وكذا تحديد التوجهات العامة والأساسية للتهيئة والتعمير في بلدية أو مجموعة من البلديات وضعاً في الاعتبار ضرورة الموازنة ما بين قطاع البناء وقطاع الفلاحة وقطاع الصناعة، وأيضا حماية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي مع الأخذ في الاعتبار أيضاً مخطّطات التنمية والنمو الديمغرافي والتوزيع السكّاني، وكذا ارتفاع معدّلات الهجرة من الريف إلى المدينة،

وحتى الظروف الاجتماعية والاحتياجات الاقتصادية.[43]

فيقوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بتقسيم المنطقة إلى أربعة قطاعات: القطاعات المعمّرة، القطاعات المبرمجة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية، القطاعات غير القابلة للتعمير.[44]

ومن أجل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يجب اتباع عدّة إجراءات ومراحل حدّدها المرسوم التنفيذي رقم: 177-91، المؤرّخ في 28 ماي 1991، يحدّد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلّقة به[45] والمعدّل والمتمّم بالمرسوم التنفيذي رقم: 05-317 المؤرّخ في 10 سبتمبر 2005[46] وعليه يتم إعداد هذا المخطّط بإتباع الخطوات والإجراءات التالية:

1ـ إجراء مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية وتبليغها:

حدّدت المادة 02 و03 من هذا المرسوم التنفيذي ما يجب تبيانه في هذه المداولة وهي التوجيهات التي تحددها الصورة العامة للتهيئة أو لمخطّط التنمية بالنسبة إلى التراب المقصود، وكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات الأخرى في إعداده، وقائمة التجهيزات ذات المنفعة العمومية، كما يجب أن تبلغ هذه المداولة إلى الوالي المختص إقليمياً للمصادقة عليها.

2ـ إصدار قرار إداري يحدد المحيط الذي سوف يدخل فيه المخطّط:

يصدر الوالي هذا القرار إذا كان التراب المعني تابع لولاية واحدة، أو الوزير المكلّف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلّية إذا كان التراب المعني تابعاً لولايات مختلفة وهذا ما حدّدته المادة 04 من نفس المرسوم التنفيذي.

3ـ إعلام بعض المؤسسات والإدارات العمومية والجمعيات:

حدّدت المادة 07 من المرسوم بعض المؤسسات والهيئات والجمعيات التي يجب باطلاعها كتابيا بالمقرر القاضي بإعداد المخطّط التوجيهي للتنمية والتعمير، ومنها: رؤساء غرف التجارة، رؤساء غرف الفلاحة، رؤساء المنظمات المهنية، رؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين، ولهؤلاء مهلة 15 يوماً للإفصاح عن نيتهم في المشاركة في إعداده.

4ـ إجراء تحقيق عمومي:

بعد نشر قرار الجمعيات والهيئات والمصالح التي طلبت استشارتها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية، والذي يجب أن يتضمّن وجوباً بعض الإدارات المحلية مثل التعمير والفلاحة والأشغال العمومية والنقل، ويكون هذا النشر لمدة شهر يخضع مشروع المخطط لتحقيق عمومي لمدة 45 يوماً، يحدّد المكان والأماكن التي يمكن استشارة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيه، ويعيّن المفوّض المحقق أو المحقّقين المفوضين ويحدد كيفيات إجراء التحقيق العمومي، وتدوّن الملاحظات في سجل خاص مرقّم وموقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، وعند انتهاء مدّة التحقيق يقوم المفوض المحقق بإعداد محضر قفل الاستقصاء خلال مدة 15 يوماً.[47]

5ـ المصادقة النهائية على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يصادق على المخطّط التوجيهي للتهيئة والتعمير مصحوبا برأي المجلس الشعبي الولائي بقرار من الوالي أو بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد استشارة الوالي المعني أو الولاة المعنيين وبناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير.[48]

الفرع الثاني: مخطّط شغل الأراضي: (P.O.S)

بناءً على المادة 34 من قانون التهيئة والتعمير [49] يجب أن تغطّى كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي، يحضر مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته، وهو مخطط تابع للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويحدد في إطاره حقوق استخدام الأراضي والبناء، وعليه فهو يحدد بالنسبة للقطاع الشكل الحضري والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي، ويعيّن الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به، وأنماط البنايات واستعمالاتها، كما يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات، ويحدد المساحات العمومية والخضراء، والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذلك مخططات ومميزات طرق المرور، يحدد الارتفاقات والأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمناطق الواجب حمايتها ومواقع الأراضي الفلاحية.[50]

إعداد مخطط شغل الأراضي:

تطرقت لإجراءات إعداد مخطط شغل الراضي كل من المواد من 34 إلى 38 من قانون التعمير 90-29 [51] والمرسوم التنفيذي رقم: 91-178 المؤرخ في 28 ماي سنة 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها، ومحتوى الوثائق المتعلقة بها [52] معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر سنة 2005[53]، وعليه سوف نذكرها كما يلي:

1ـ إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية المعنية

هو ما تطرقت إليه المادة 34 و35 من قانون التعمير، فحق المبادرة بمشروع مخطط شغل الأراضي هو من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتتميز عملية إعداده تحت مسؤوليته وتتم الموافقة هذا المشروع من طرف المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية إذا كان يشمل عدّة بلديات عن طريق مداولة وحددت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-178 مضموناً لهذه المداولة كما يلي:

- تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب

إعدادها وفقاً لما حدّده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به.

❖ بيانا لكيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية، والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي.

2ـ تبليغ المداولة:

بعد الموافقة على مشروع مخطط شغل الأراضي من طرف المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية تبلغ المداولة للوالي المختص إقليمياً وتنشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية.

3ـ إصدار قرار إداري يحدد المحيط الذي سوف يدخل فيه المخطط:

تنفيذاً لمضمون المادة 12 من قانون التعمير [54] نصّت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-178 يصدر قرار من طرف، إمّا الوالي إذا كان تراب المعني تابعاً لولاية واحدة أو الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان تراب المعني تابعاً لولايات مختلفة، ومضمونا لهذا القرار هو رسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه مخطط شغل الأراضي، وهذا استناداً إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم، ومن المخطط الذي يعد على مقياس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

4ـ إبلاغ بعض المؤسسات والهيئات العمومية والمجتمع المدني:

قبل التطرّق إلى هذا الإجراء يمكن التنبيه أنه يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداد مخطط شغل الأراضي إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات إذا كان المخطط يشمل تراب بلدية أو عدّة بلديات.

وعليه يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو البلديات المعنية أو المؤسسة المشتركة بمتابعة الدراسات وجمع الآراء في إطار التشاور مع مختلف الهيئات والمصالح العمومية والإدارات العمومية والجمعيات.

كما يقوم المبادرون باطلاع رؤساء غرف التجارة ورؤساء غرف الفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية للمرتفقين كتابياً بالمقرر القاضي بإعداد مخطط شغل الأراضي، ولهؤلاء المرسل إليهم مهلة 15 يوماً للإفصاح عمّا إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد مخطط شغل الأراضي وهذا حسب المادتين 06 و07 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-178 المذكور سابقا.

ثم بعدما يقوم المبادرون بمشروع المخطط بإصدار قرار يبين قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مخطط شغل الأراضي كما يستشار وجوباً الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة على مستوى الولاية وهي نفسها المذكورة عند دراستنا للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والذي ينشر مدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، ويبلغ للإدارات العمومية والمصالح العمومية وللجمعيات والمصالح التابعة للدولة المعنية، ثم تبلغ لها المشروع المصادق عليه بمداولة لكل الهيئات المتدخلة في إعداده، ولها مدة 60 يوماً لإبداء آرائها أو ملاحظاتها وإذا لم تجب خلال المهلة المنصوص عليها أعلاه عدّ رأيها موافقاً. [55]

5ـ إجراء تحقيق عمومي:

بعد أخذ آراء كل الهيئات الفاعلة في إعداد مخطط شغل الأراضي يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو البلديات المعنية قراراً من أجل إخضاع مشروع المخطط المصادق عليه للاستقصاء أو التحقيق العمومي طيلة مدة 60 يوماً ويحدد هذا القرار ما يلي:

- المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع مخطط شغل الأراضي.

- يعيّن المفوض المحقّق أو المفوضين المحقّقين.

- يحدّد كيفيات إجراء التحقيق العمومي.

- ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء العمومي وتبلغ نسخة منه إلى الوالي.

كما يمكن أن تدون الملاحظات في سجل خاص مرقم وموقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية أو يصرح بها مباشرة إلى المفوض المحقق أو ترسل إليه كتابياً، بعدما تمنح للمحقق أو المحققون المفوضون مدة 15 يوماً وبعد قفل التحقيق نهائياً بإعداد محضر قفل الاستقصاء ويرسلونه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوباً بالملف الكامل للاستقصاء مع استنتاجاته. [56]

6ـ المصادقة على مخطط شغل الأراضي:

بعد الانتهاء من عملية التحقيق يرسل المخطط مصحوباً بسجل الاستقصاء إلى الوالي ومعه كذلك محضر قفل الاستقصاء والنتائج التي استخلصها المفوض المحقق وعليه أن يبدي ملاحظات في ميعاد 30 يوماً وإذا ما انتهت هذه المهلة عدّ رأي الوالي بالموافقة.

وبعدما يصادق على مخطط شغل الأراضي المجلس الشعبي البلدي بمداولة، ويدخل في السباق نتائج الاستقصاء العمومي وأخذ رأي الوالي، ثم يبلغ للجماعات الآتية:

- الوالي المختص إقليمياً أو الولاة المختصون إقليمياً.

- المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

- الغرف التجارية.

- الغرف الفلاحية.

بعدما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بوضع المخطط تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يحدد فيه:

- تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف.

- المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها.

- قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون منها الملف. [57]

وفي الأخير يجب التنويه إلى أنّ مخطط شغل الأراضي لا يمكن مراجعته سواء مراجعة جزئية أو كلية بعد المصادقة عليه إلا للأسباب المذكورة في المادة 37 من قانون التعمير [58] وهي:

- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البنايات المتوقعة في التقدير الأولي.

- إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو أصابه القدم ويدعو إلى تجديده.

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

- إذا طلب ذلك بعدم مرور 05 سنوات من المصادقة عليه أغلبية ملاك البنايات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يتضمنها مخطّط شغل الأراضي.

- إذا استدعت ذلك حاجة إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية.

ويخضع المخطط المعروض للمراجعة لنفس الإجراءات المنصوص عليها سابقاً في عملية إعداد مشروع مخطط شغل الأراضي.

خاتمة

يعتبر قانون التهيئة والتعمير أساس تنفيذ السياسة الوطنية للعمران في الدولة، دون أن ننسى النصوص التطبيقية والتشريعات المكملة له ووسيلة وضعه حيز التنفيذ هي مخططات التعمير سواء المركزية ذات الطابع الإقليمي والتوجيهي أو المخطّطات المحلية.

وتلعب مخطّطات التعمير دوراً مهماً في مجال العمران، وقد تتعدّاه إلى مجالات أخرى حيث أنه على الإدارة العمومية أن تجسّد به أهداف أخرى لا تقل أهمية من سياسة التعمير وهي تنمية المجتمع كافة في كافة المجالات والمدينة هي نقطة ارتباط كل هذا، إذ أصبحت مكان العيش اللائق والتحضر والرقي وليس للنوم والمبيت فقط.

وعليه يجب على الإدارات العمومية أن تدخل كل هذه المبادئ الحديثة والمرتبطة بالبيئة والتنمية المستدامة في الحساب غد إعدادها مخطّطات التعمير.

الهوامش

1- ROUAULT. M. C , DROIT administratif, f , Galino éditeur.

2- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها- دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، ط1، 2005، ص 03.

3- القانون رقم 29-90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر : عدد 52 سنة 1990.

4- حمزاوي عبد الرحمان، محاضرات في مقياس قانون التهيئة والتعمير، مطبوعة محاضرات ألقيت على طلبة ماجستير قانون الإدارة المحلية، 2010/2009، ص 10-11.

5- Henri jacquot, François priet, Droit de l'urbanisme, Dalloz, P - ris, 2004, 5eme édition , p17.

6- Henri jacquot, François priet, Op cit, p12.

7- مرجع سبق ذكره.

8- أنظر: المادة 20 من القانون رقم 01-20المؤرخ في 12 ديسمبر سنة 2001، يتعلّق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، ج ر، عدد 77 :بتاريخ:15 ديسمبر 2001.

9- عزاوي عبد الرحمن، مرجع سبق ذكره، ص07.

10- محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية- أنواع المسؤولية، جرائم البناء، تعيب المباني، التصدّع والانهيار، الحوادث أثناء وبعد التشييد، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية- مصر، 2006، ص07.

11- المرسوم التنفيذي رقم: 08-189 المؤرّخ في أول جولية سنة 2008 يحدد صلاحيات وزير السكن والعمران، ج. ر، عدد: 37، بتاريخ 06 جوان سنة 2008.

12- المرسوم التنفيذي رقم: 13-393 المؤرّخ في 25 نوفمبر 2013، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم: 08-189 المؤرّخ في أول جولية سنة 2008 يحدد صلاحيات وزير السكن والعمران.

13- القانون رقم: 01-20 المؤرخ في 19 ديسمبر سنة 2001، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.

14- القانون رقم: 06-06 المؤرّخ في 20 فيفري سنة 2006، يتضمّن القانون التوجيهي للمدينة، ج. ر، عدد: 15بتاريخ12 مارس 2006 .

15- المادة 01 من القانون 06-06، يتضمّن القانون التوجيهي للمدينة، مرجع سابق.

16- تجدر الإشارة هنا أن القانون التوجيهي للمدينة سبقه سنة 2002 القانون رقم 02 – 08 المؤرخ في 08 ماي سنة 2002 ، يتعلق بانشاء المدن الجديدة و تهيئتها ، ج ر ، عدد 34 بتاريخ 14 ماي سنة 2002.

17- وهي اللجنة العالمية المعنية بالبيئة والتنمية.

18- العايب عبد الرحمن، التحكم في الأداء الشامل للمؤسسة الاقتصادية في الجزائر في ظل تحديات التنمية المستدامة، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في العلوم الاقتصادية، جامعة فرحات عباس، سطيف، 2010-2011، ص11 و12.

19- ريدة ديب، التخطيط من أجل التنمية المستدامة، مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية، المجلد الخامس والعشرون، العدد الأول، 2009، ص498-499.

20- ريدة ديب، مرجع سابق، ص499.

21-ريدة ديب، مرجع سابق، ص517.المرجع نفسه، ص517.

22- العايب عبد الرحمن، بقة الشريف، التنمية المستدامة والتحديات الجديدة المطروحة أمام المؤسسات الاقتصادية مع الإشارة الوضع الراهن للجزائر، مداخلة أمام المؤتمر العلمي الدولي، بعنوان:» التنمية المستدامة والكفاءة الاستخدامية للموارد المتاحة، أيام: 07/08 أفريل 2008، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير بالتعاون مع مخبر الشراكة والاستثمار في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الفضاء الأورو مغاربي، جامعة فرحات عباس، سطيف، ص04و05.

23-مراد ناصر، التنمية المستدامة وتحدياتها في الجزائر، مجلة التواصل، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة البليدة، ص151.

24- بوزيان الرحماني هاجر، بكدي فاطمة، التنمية المستدامة في الجزائر- بين حتمية التطور وواقع التسيير، المركز الجامعي بخميس مليانة، ص05.

25- المجلس الأعلى للتعليم، دولة قطر، التنمية المستدامة، ص65.

26- مرجع سبق ذكره.

27- مرجع سبق ذكره.

28- مرجع سبق ذكره.

29- مرجع سبق ذكره.

30- قانون رقم:10-11المؤرخ في 22 جوان 2011المتعلّق بالبلدية ، ج. ر،

عدد:37بتاريخ:03 جويلية سنة 2011 .

31- قانون رقم: 12-07المؤرخ في 21 فيفري 2012المتعلّق بالولاية، ج. ر، عدد:12 بتاريخ:29 فيفري سنة 2012 .

32- عزاوي عبد الرحمن، مرجع سبق ذكره، ص09.

33- بوزغاية باية، المخطّطات العمرانية كأحد عوامل توسع المجال الحضري من أجل تحقيق التنمية المستدامة- مدينة بسكرة نموذجاً، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد 15، جوان 2014، جامعة ورقلة، ص40.

34- مرجع سبق ذكره.

35- المادة الأولى من القانون رقم: 01-20 المتعلّق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، مرجع سبق ذكره.

36- المادة 08 من نفس القانون.

37- المادتان 19 و20 من نفس القانون.

38- المادة 21 من نفس القانون، لمزيد من المعلومات أنظر:

ADJA DJILALI, DROBENKO BERNARD, Droit de l'urbanisme, les conditions de l'occupation du sol et de l'espace, l'amenoyement, le contrôle, le financement- le contentieux, BERTI édition, Alger, 2007, P77.

39- ج. ر، عدد:26 بتاريخ 01 جوان سنة 1991.

40- المرجع نفسه.

41- المرجع نفسه.

42- المادة 11 من قانون 90-29، مرجع سبق ذكره.

43- مجاجي منصور، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون- فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2001/2000، ص28.

44- المادة 19 من قانون التهيئة والتعمير، مرجع سبق ذكره.

45- مرجع سبق ذكره.

46- ج. ر، عدد: 62 ،بتاريخ: 11 سبتمبر سنة 2005 .

47- أنظر المواد من 08 إلى 13 من نفس المرسوم، مرجع سبق ذكره.

48- أنظر المواد 14 و85 من نفس المرسوم، مرجع سبق ذكره.

49- مرجع سبق ذكره

50- المادة 31 من قانون التهيئة و التعمير ، مرجع سبق ذكره.

51- مرجع سبق ذكره.

52- مرجع سبق ذكره.

53- مرجع سبق ذكره.

54- مرجع سبق ذكره.

55- المادة 08 من نفس المرسوم، مرجع سبق ذكره.

56- أنظر: المواد من 10 إلى 13 من نفس المرسوم، مرجع سبق ذكره.

57- أنظر المواد من 14 إلى 17 من نفس المرسوم، مرجع سبق ذكره.

58- مرجع سبق ذكره.