

تشريع التعمير والتطوير العقاري في الجزائر م. جلول زناتي

مهندس معماري، سنة ثانية ماجستير، تخصص: مدن وأقاليم
كلية علوم الأرض والجغرافيا والتهيئة الإقليمية
جامعة هواري بومدين للعلوم والتكنولوجيا باب الزوار. الجزائر
البريد الإلكتروني: zenatidjelloul@yahoo.fr

CONSTRUCTION AND REAL ESTATE DEVELOPMENT LEGISLATION IN ALGERIA

Eng. Djelloul ZENATI

Architect, 2nd Year Magister, Territory Planning.
Option: Cities & Territories, FSTGAT, USTHB, Algiers
e-mail: zenatidjelloul@yahoo.fr

المستخلص:

تعتبر الجزائر من بين أول الدول التي اعتمدت تشريعا عصريا متطورا في مجال التطوير العقاري. وقد مكن هذا التشريع من إنجازات معمارية بديعة وأشغال عمومية كبرى وتنظيم حضري متناسق وتوسيع للمجالات الحضرية، كما يظهر من خلال إحداث الأحياء الفرنسية في جل المدن الكبرى كالجزائر العاصمة والبلدية ووهران وسيدي بلعباس، وكذلك إحداث مدن. وقد اعتبرت الجزائر بذلك نموذجا لنجاح التعمير الاستعماري لباقي البلدان الرازحة تحت نير الاحتلال الفرنسي. وقد تميز هذا التشريع بالتنصيص على وثائق تدمير متكاملة تضم تصاميم تهيئة وتنطبق وتصنيف تدوم مدتها أربعون سنة، تلك المدة التي اعتبرها المشرع آنذاك ضرورة لتطبيق تصاميم وإحداث المدن الجديدة التي سعى إلى إنجازها. غير أن هذا التشريع كان يهدف إلى إحداث مجال حضري يتلاءم والحضارة الأوروبية ولفائدة الأوروبيين دون سواهم، فيما لم يحظ السكن الجزائري بأي اهتمام يذكر، كما شهد بذلك المهندس المعماري ميشيل إيكوشار (Michel Ecochard).

فتحت حجة حماية التراث الحضاري والمعماري للمدن العتيقة، لم تستفد هذه الأخيرة من أدنى مشروع لنمو مجالها وذلك لاستيعاب التنامي الديموغرافي والوافدين إليها من جراء الهجرة القروية التي تلت دخول الاستعمار للجزائر، فهاتين الظاهرتين، أي النمو الديموغرافي الحضري والهجرة القروية، أبانتا عن محدودية هذا التشريع في تنظيم النمو الحضري واستشرف هذا الاكتظاظ السكاني. وبذلك فقد عانت المدن العتيقة كثيرا من هذا الاكتظاظ منذ بداية العشرينات، بينما بدأت خلايا السكن غير اللائق في الانتشار في غالبية المدن الجزائرية.

فمصطلح مدن الصفيح « bidonvilles » قد تم التعبير عنه لأول مرة في الجزائر، وذلك بالنظر إلى المواد المستعملة من طرف الوافدين القرويين لبناء سكني لهم، كما أن السكن العشوائي بدأ ينتشر في ضواحي المدن في بداية الثلاثينات.

Abstract:

Algeria is considered as a leader in adopting a modern and developed legislation in the field of modern real-estate. This legislation helped in the achievement of magnificent architecture and major public works as well as organizing in a modern way the expansion of urban areas. As it can be seen in the creation of French Quarters in many Algerian cities as, Algiers, Blida, Oran and Sidi Bel-Abbes in thus Algeria is regarded as a model in the success of colonial reconstruction. This legislation was distinguished by stating on documents including an integrated design of reconstruction, classification and zoning that lasts for forty years, this period was considered by the legislation at that time necessary to archive the designs and modernize the new cities sought to be done. However, the legislation was intended to bring an urban area that suits the European civilization and the Europeans especially otherwise the Algerian inhabitants didn't get any mentioned interest as witnessed the architect Michel Ecochard.

Under the pretext of protection of cultural heritage and ancient cities architecture, this latter didn't benefit of the lowest draft for the growth of its scope to accommodate the demographic growth and that followed the colonization of Algeria. The two phenomena (ie) the urban demographic growth and rural migration showed the limits of this legislation to organize urban growth and anticipation of this overcrowding. Thus, the great old cities suffered a great deal from overcrowding since the early twenties. Meanwhile inadequate housing cells began to spread in the majority of Algerian cities.

The term Slums « Shantytowns » has been used for the first time in Algeria, considering the materials used in order to build the houses. Moreover, the random housing began to spread in the early thirties. Since then, Algeria witnessed a rapid expansion that made the control and the organization of urban field impassible according to the rules of construction and development of property.

Keywords:

Urbanization, reconstruction, urban growth, real estate, urban area, urban and architectural heritage.

1 - التطور التاريخي لقوانين التهيئة العمرانية في الجزائر منذ الاستقلال [1]:

فقد صدر الأمر 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 الذي ينص على مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية السائدة باستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية أو يشمل قواعد التمييز العنصري. وبذلك تم الاستمرار في العمل بالمرسوم الفرنسي الصادر في 1958/12/31 إلى غاية صدور الأمر 67/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة وهو أول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في هذا المجال وبعدها صدرت مجموعة من النصوص القانونية حاول من خلالها المشرع التدخل وعلاج المسائل المتعلقة بالبناء أمام ظاهرة النمو الديمغرافي الكبير والتوسع العمراني الضخم والبناء الفوضوي. فصدر القانون 02/82 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة والذي ألغى جميع الأحكام القانونية المخالفة له وكذا القانون 30/83 المؤرخ في 1983/02/05 المتعلق بحماية البيئة. ثم بعدها حدّد المشرع الجزائري انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها بموجب الأمر 01/85 المؤرخ في 1985/08/13، ليصدر في نفس التاريخ الأمر 211/85 الذي يحدّد كيفية تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي المخصّصة للبناء والمرسوم 212/85 المتعلق بتسوية البناءات الفوضوية ثم صدر قانون 03/87 المؤرخ في 1987/01/27 والمتعلق بالتهيئة العمرانية.

وفي بداية التسعينات، وفي ظلّ الإصلاحات العامّة التي شرع فيها تطبيقا للدستور 1989، عرفت القواعد المطبقة في مجال التهيئة والتعمير تحولا كبيرا وعميقا تجسّد بصدور قانوني الولاية والبلدية 08/90 و 09/90 المؤرخين في 1990/04/07، وصدور قانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري، الذي صنف الأراضي من حيث طبيعتها ووضع الأحكام التي تنظم الإطار العام للتّحكم في العقار الحضاري ثم يليه القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية المطبقة له والذي يعدّ بداية لمرحلة جديدة فعلية

منذ ذلك الحين، شهدت الجزائر توسعا عمرانيا سريعا لا يمكن معه التّحكم في تنظيم المجال الحضري وفقا لقواعد التعمير والتطوير العقاري.

الكلمات الدالة:

التوسع العمراني، التعمير، النمو الحضري، التطوير العقاري، المجال الحضري، التراث الحضري والمعماري.

المقدمة:

تعدّ قواعد التهيئة والتعمير في تاريخ البشرية حضارة، علم، فن وأخلاق وهي التعبير عن مجموعة من المعارف والمهارات وانبعثت لثقافة حضارة التمدن التي تساهم في تطوير الإنسان وأفكاره وحياته الاجتماعية وترجمة لها من خلال فن تنظيم البناء والعمران.

وتعدّ نوعية البناءات وشكلها وإدماجها في المحيط واحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث الثقافي والتاريخي منفعة عمومية لكامل أفراد المجتمع والدولة على السواء. وقد تطوّرت هذه المفاهيم لتصبح قوانين قائمة بذاتها تشمل وضع القواعد القانونية الرامية إلى كيفية تنظيم المدن وإنجاز التجمعات السكنية العمرانية، تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، إنجاز وتطوير المباني حسب التسيير العقلاني للأرض، تحقيق التوازنات بين مختلف الأنشطة الاجتماعية (زراعة، صناعة، سكن)، المحافظة على المحيط والبيئة والمنظر العام الحضاري وهذا بموجب سياسة وإستراتيجية عامة تحدّد على أساسها القوانين وتنفذ عن طريق أدوات التهيئة والتعمير.

إنّ سياسات التهيئة والتعمير في الجزائر مرّت بعدّة مراحل حاولت من خلالها الحكومات المتعاقبة ومنذ الاستقلال التّحكم في قواعد البناء والتوسع العمراني ورغم أنّها وإن غيرت شيئا من مظاهر الحياة العمرانية والاجتماعية إلا أنّ هذه القواعد ظلّت ناقصة وغير كافية ولمتواكب ما توصلت إليه الحضارات الإنسانية لأسباب موضوعية أهمها:

التخلف الاقتصادي والنزوح الريفي والنمو الديمغرافي المفرط وعدم فعالية القوانين والتنظيمات التي طبقت في هذا المجال تنفيذا لسياسة معيّنة الأمر الذي أدى إلى تواطأ الجهات الإدارية وكذا المستوى الثقافي السائد آنذاك.

ثانيهما: التوفيق بين آليات الرقابة الممنوحة للإدارة في مجالاً لتهيئة و التعمير كسلطة عامة ضابطة ومدى تدخل الجهات القضائية تطبيقاً للمبدأ خضوع الإدارة للقانون واحتراماً للمبدأ الشرعية.

وحاسمة لتطبيق توجه جديد يضبط قواعد النشاط العمراني بوضع قواعد وآليات للرقابة ولا سيما تلك المتعلقة بالرقابة وتقنين أدوات التهيئة والتعمير .

2 - آليات المراقبة والتحكم في العمران: منظومة محكمة وقصور في التطبيق

أسند التشريع صلاحيات القوة العمومية للبلديات، في ميدان تنظيم ومراقبة العمران، وفي معالجة حالات التدهور الحضري، بتمكينها من إخضاع كل عمليات التعمير والتهيئة، لتدقيق قانوني صارم وردعي . حيث يتوجب على البلديات «التحقق من التزام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها، مع مراقبة دائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات، وكذا الحفاظ على التراث العمراني والمعماري، والطابع الجمالي، و حماية المواقع الأثرية والطبيعية ومراعاة الأراضي الزراعية والمساحات الخضراء [2]»، والسهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العمران ، بما يضمن تطبيق معايير ومواصفات وضوابط حيز كل استخدام، ومطابقة العمران مع أهداف مخططات التهيئة والتعمير.

وتأسيساً على ذلك ، حصر القانون سلطة منح كل الرخص المرتبطة بالبناء والتجزئة ، والتقسيم والمطابقة والهدم، في يد رئيس المجلس الشعبي البلدي، باستثناء تلك المتعلقة بعمليات البناء التي تكون لصالح الدولة أو الولاية، والتي تعود لسلطة الوالي ، مع توسيع هذه السلطة إلى مراقبة ومتابعة عمليات البناء، حتى الإنجاز الكلي للمشروع [3] وتشتراط رخصة البناء، لأجل « تشييد البناءات الجديدة مهما كان استعمالها، ولتمديد البناءات الموجودة ، ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه، أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج»، كما يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة، أو إنجازها، دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء» [4].

غير أن الأزمة الأمنية الحادة والأوضاع التي عاشتها البلاد أفرزت تعقيدات كبيرة حالت دون الاستمرار في تطبيق السياسة العمرانية الجديدة ، مما جعل بعض القوانين الهامة لاسيما المتعلقة بالرقابة البعدية وكذا ضبط قواعد البناء في المناطق المحمية تتأخر عن الصدور طيلة 8 سنوات انجر عنه فراغ تشريعي كبير حتى عام 1998 و هي كما يلي:

- القانون رقم 04/98 المؤرخ في 1998/06/05 يتعلق بحماية التراث الثقافي.
- القانون رقم 01/02 المؤرخ في 2000/04/24 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.
- القانون 02/03 يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ.
- المرسوم التنفيذي رقم 90/2000 المؤرخ في 2000/04/24 يتضمن التنظيم الحراري في البناءات الجديدة.

إن هذه القوانين تدل على أهمية مجال التهيئة والتعمير واحتلاله مكانة بارزة والأهمية الكبرى التي توليها الدولة لهذا المجال . ومن هذا المنطلق يتبين لنا أن قواعد التهيئة والتعمير هي قواعد أمره جوهرية ومن النظام العام وتفرض عقوبات على مخالفتها باعتبارها تهدف إلى تحقيق مصلحة عامة سياسية واجتماعية واقتصادية وثقافية تعلق على المصالح الذاتية للأشخاص كما يتبين أن قوانين التهيئة و التعمير تهدف في الأخير إلى التوفيق والمعادلة بين أمرين:

أولهما: التوفيق بين الحق في النشاط العمراني ابتداء من جميع عملية البناء إلى الهدم و من ناحية ثانية المحافظة على النظام العام في مجال التهيئة و التعمير بكل أبعاده.

المحلية، تتصرف بالنسبة لهذا الأمر، على هاجس الخوف من أعمال الشغب، التي تطبع في أغلب الأحوال، هذه العملية، أو بالعمل على تحقيق مصالح انتخابية، أو لعجزها عن توفير المأوى، بعد الإخلاء القسري لأصحاب هذه المباني.

3 - البلدية: الخلية القاعدية للدولة وحاضنة التنمية الحضرية

البلدية في الجزائر، هي الهيئة القاعدية لهرم الإدارة العامة للدولة، فهي الأرضية الأساسية، التي يركز عليها الحكم، بالنظر لدورها الفاعل في رفع كفاءة الأداء الإداري والتنمية للدولة، وفي تقريب الإدارة من المواطن، بما يسمح بتنمية المجتمع وتحقيق رفاهه. حيث يستند عملها على مبدأ اللامركزية، الذي يعطي للجماعات المحلية، حزمة من المهام والاختصاصات التي تيسر سهولة وسرعة اتخاذ القرار على المستوى المحلي، بعيدا عن سيطرة الإدارة المركزية، مع ربط هذه الاختصاصات والمهام، بتحقيق السياسات والأهداف الإنمائية، في الإطار القومي للدولة، كما أن البلدية في الجزائر هيئة ديمقراطية تمثيلية لأن مجلسها ينتخب من السكان المحليين، عن طريق الاقتراع المباشر، وبذلك فهي تعبر بكفاءة عن تطلعات السكان واختياراتهم، وتحضى بالاحترام والسلطة المعنوية القادرة على تحريك طاقات أفراد المجتمع ومؤسساته المدنية، لصالح التنمية المحلية.

وقد حرصت الدولة الجزائرية بعد التحول الدستوري في 1989 الانفتاح على اقتصاد السوق، وذلك بدعم وتقوية صلاحيات ومسؤوليات البلديات، بما يمكنها من المشاركة الفعالة، في تطبيق استراتيجيات التهيئة العمرانية، والتنمية الاقتصادية والاجتماعية على المستوى المحلي. حيث تم تعديل قانون البلدية، وإصدار تشريعات جديدة للتهيئة والتعمير والعقار والتنمية المحلية [10]، تحدد وتبين المسؤوليات والمهام المسندة للبلديات وتضبط حدود ممارستها، في إطار الحرص على تمكينها من التكفل بتسيير وتهيئة المدن، في كل ما يتعلق بنموها والمحافظة على بيئتها وإطارها المبنى، وتطوير وظائفها، والارتقاء بنوعية وظروف معيشة سكانها، وذلك إعطائها سلطة التصرف الكامل في الشأن المحلي، وبخاصة في مجال التهيئة والتعمير [11].

ويلزم القانون، رئيس لمجلس الشعبي البلدي، وكذا الأعوان المؤهلون قانونا « بزيارة كل البنايات في طور الإنجاز، والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية، وطلب الوثائق الخاصة بالبناء والإطلاع عليها في كل وقت»، وتخول صلاحية البحث والمعاينة المخالفة لأحكام القانون « لكل من مفتشي التعمير، وأعوان البلدية المكلفين بالتعمير، وموظفو إدارة التعمير والهندسة العمرانية، الذين يؤدون اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة، ويمكنهم الاستعانة بالقوة العمومية، في حال عرقلة ممارسة مهامهم [5].

وفي حال البناء بدون رخصة، ومراعاة للمتابعات الجزائية، يُصدر رئيس المجلس الشعبي المختص «قرارا بهدم البناء في أجل ثمانية أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة، وينفذ هذا القرار مباشرة» [6].

كما يُلزم القانون، صاحب البناء، عند إتمام الأشغال، بإثبات مطابقتها مع رخصة البناء، بشهادة مطابقة، تُسَلَّم حسب الحالة، من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، وفي حال التأكيد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة « يعرض الأمر على الجهة القضائية المختصة، التي تُقرر إما القيام بمطابقة البناء. أو هدمه جزئيا أو كليا، في أجل تُحدده» [7]. وفي تطور إيجابي، منح القانون للمجتمع المدني، حق المراقبة والمساءلة في ميدان التعمير، حيث « يمكن لكل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي، أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط، أن تطالب بالحقوق المعترف بها للطرف المدني، فيما يتعلق بمخالفات الأحكام للتشريع الساري المعمول به، في مجال التهيئة والتعمير» [8].

وبرغم هذه الترسانة الردعية، وصرامة التقييدات التي وضعها القانون، فإن التطبيق الميداني لا يزال محدودا، حيث يتزايد يوميا، وعلى مرأى من السلطات البلدية، عدد المباني المخالفة للقانون، دون أي تدخل، حيث تؤكد معطيات وزارة السكن والتعمير، بالنسبة للسداسي الأخير من سنة 2007، أن 10% فقط من عدد المباني المخالفة للتشريعات، التي أحصتها المصالح المختصة، تمّ هدمها [9] والواقع أن الجماعات

للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأرض والبناء» [15].

هذه الأدوات، وكذلك التنظيمات التي هي جزء منها، قابلة للمعارضة بها أمام الغير وهي « تندرج في إطار سياسة تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، وهي تعد وتصمم وفق مسار تشاوري بما يمنح لها سلطة قوة القانون، منسق، وتنفذ في إطار اللاتمرکز واللامركزية، والتسيير الجوارى» [16].

وفي هذا السياق، نص قانون التهيئة والتعمير (مادة 24 و 34) على « وجوب تغطية كل بلديات الوطن، بمخططات التهيئة والتعمير، ومخططات شغل الأراضي»، وعلى أن يكون إعداد مشاريع هذه المخططات، وبصفة حصرية «بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتحت مسؤوليته»، وأن يتم إعدادهما «عن طريق مداولة للمجلس الشعبي البلدي». وعلى « أن تطبق الأجهزة التابعة للدولة والجماعات المحلية كل التدابير اللازمة لتعد أو تكلف من يُعد، أدوات التهيئة و التعمير المنصوص عليها في التشريع، كما تسهر على إيجاد ذلك بانتظام وعلى تنفيذه» [17].

كما فصلت المراسيم التنفيذية [18]، الإجراءات التكميلية التي تضمن تجسيد مبدأ الإلزام والمسؤولية، بإعطاء سلطة الموافقة على هذه المخططات «بالمداولة من المجلس الشعبي البلدي». ويؤكد التشريع على أن « يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي، كل إجراء ضروري، لحسن الإنجاز المستقبلي لهذه المخططات « للتحكم كليا في مسار صناعة القرار في التهيئة الحضرية والتعمير، ابتداء من مسؤولية المبادرة إلى الإعداد والموافقة، وانتهاء بمسؤولية متابعة التنفيذ، وهو أمر على درجة عالية من الأهمية والتأثير في الحياة المحلية. وحرصا من الدولة، على مبدأ المشاركة والمشاركة والمشاركة والتسيق ولأهميته في الارتقاء بمستوى ومردود هذه الأدوات، تم التأسيس لآليات واعدة، للتشاور الواسع والمشاركة المكثفة لكل الفاعلين، بصورة ناجعة ومنظمة، وذلك على صعيدين:

وفي سنة 2006، تم صدور أول قانون جزائري للمدينة، حدّد بدقة سياسة المدينة وأهدافها وأدواتها، في إطار التشاور والشراكة مع الجماعات المحلية والمتعاملين الاقتصاديين والاجتماعيين، وبمساهمة المجتمع المدني، وذلك بإدراج هذه السياسة، في سياق المبادئ العالمية الحديثة للحكم الراشد والتنمية المستدامة. وبذلك تكون «إرادة سياسية واختيار الدولة، أدركت أن التهيئة والتعمير هي قبل كل شيء استراتيجي، يهدف إلى ترشيد النمو الحضري، والنهوض بالاقتصاد الحضري، ويسعى إلى الارتقاء بالمحيط المعاش وتلبية انشغالات المواطن، ويعمل للمصلحة العامة ولتحقيق الإنصاف الاجتماعي» [12].

4 - أدوات التهيئة والتعمير:

تشكل التهيئة والتعمير، أقوى وأكثر الخدمات المحلية التصاقا وتأثيرا في حياة السكان، لما لها من مردود فاعل في توفير الخدمات والمرافق والمنشآت، التي تضمن ترقية إطار الم عيشة، وتحسين رفاه البيئة الحضرية، وقد أسندت الدولة الأدوار الأولى للبلديات في رسم خيارات وتوجهات التهيئة والتعمير، في إطار إستراتيجية تحددها الدولة وبتحكيم مشترك، من خلال تنظيم إنتاج الأراضي « أدوات التهيئة والتعمير، التي تحدد القواعد العامة القابلة للتعمير، وتحويل المبنى، في إطار التسيير الاقتصادي للمجال، والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة والمناظر الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي» [13]، وهي على صنفين:

- **المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU):** يغطي تراب بلدية، أو مجموعة بلديات، تجمع بينها مصالح اقتصادية واجتماعية، وهو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، أخذا بالاعتبار، تصاميم التهيئة العمرانية ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي» [14].
- **مخطط شغل الأراضي (POS):** يغطي جزءا من تراب بلدية، «يحدد بالتفصيل، في إطار توجهات المخطط التوجيهي

لتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي باستمرار، في الأمكنة المخصصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين، وعلى أن تلتزم السلطة التي وضعتها باحترام محتواها «، كما أنه « يحق لأي شخص طبيعي أو معنوي، أن يطّلع في عين المكان، على محاضر مداوات المجلس والقرارات، وأن يأخذ منها نسخة على نفقته «. إضافة إلى إتاحة إمكانية حضور الجلسات العلنية للمجلس الشعبي البلدي للمواطنين الراغبين في ذلك [20].

وبعد كل هذه المراحل المتميزة بالتشاور الواسع والمشاركة المكثفة لكل الفاعلين والمتدخلين في التهيئة والتعمير، تأتي مرحلة المصادقة على هذه الأدوات، ففي حين تكون المصادقة على مخطط شغل الأراضي (POS) حصريا في صميم صلاحيات المجلس الشعبي البلدي، وتحت مسؤوليته، عن طريق مداولة، فإن المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) تكون على ثلاثة مستويات :

-من الوالي المختص إقليميا بعد مشاوره المجلس الشعبي الولائي للبلديات التي يقل عدد سكانها عن 200 ألف نسمة.

-من الوزير المكلف بالتعمير والجماعات المحلية، بالنسبة للبلديات التي يتراوح عدد سكانها بين 200 ألف و 500 ألف نسمة.

-بمرسوم تنفيذي، بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 500 ألف نسمة.

ويندرج هذا المسار المتدرج لصناعة قرار المصادقة، في مسعى الدولة على ضمان تناسق أدوات التهيئة والتعمير وتصاميم التهيئة العمرانية ومراقبتها لتكون منسجمة مع إستراتيجية التهيئة العمرانية والتنمية الاقتصادية التي تحددها السلطات العمومية. لكن هذا المسعى النبيل، لم يتحقق ميدانيا بالقدر المنتظر منه، وذلك لعدة أسباب منها:

- ضعف القدرات الفنية والمهارات التقنية في ما يتعلق بالموارد البشرية والهياكل التقنية للبلدية ، التي لا تكفي من إنجاز دراسات مخططات التهيئة والتعمير، حيث تلجأ إلى الوصاية

- الأول، ويخص القطاعات الفاعلة المتدخلة في التهيئة والتعمير، التي تستشار وجوبا وهي استشارة «الإدارة العمومية ومصالح الدولة على مستوى الولاية، كالتعمير والفلاحة والتنظيم الاقتصادي ، الري، النقل، الأشغال

العمومية المباني والمواقع الأثرية، البريد والاتصالات، والهيئات العمومية المحلية، لتوزيع الطاقة والمياه والنقل»، وعلى « وجوب أن تتضمن إجراءات إعداد أدوات التهيئة والتعمير، التشاور الفعلي بين جميع المتدخلين، بما فيهم ممثلي المستعملين» وكذا الغرف التجارية والفلاحية والمنظمات المهنية والجمعيات المحلية لمشاركتها في إعداد المخططات.

-الثاني، ويتعلق بمشاركة المواطن والمجتمع المدني، في تسيير البرامج المتعلقة بمحيته المعيشي، بالمشاركة في صياغة وإعداد هذه الأدوات بطريقتين:

- التحقيق العمومي:

وهو شكل من أشكال مشاوره ومشاركة الجمهور، حيث تقتضي إجراءات إعداد مخططات التهيئة والتعمير على أن « يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بعرض المشروع للتحقيق العمومي، خلال 45 يوما بالنسبة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، و 60 يوما لمخطط شغل الأراضي، لتمكين السكان من إبداء رأيهم وملاحظاتهم على أن يعدل المشروع عند الاقتضاء، للأخذ بعين الاعتبار خلاصات التحقيق [19].

- الإعلام والإشهار:

حيث يلزم التشريع ، البلديات بإشهار واسع لأدوات التهيئة والتعمير، لتمكين المواطنين من الحصول على المعلومات حول وضعية مدينتهم، وتطورها وأفاقها، ضمانا للشفافية، بأن « تخضع أدوات التهيئة والتعمير لأوسع إشهار، وتوضع في متناول المستعملين من الجمهور الذي يحتج بها عليهم مع مراعاة الطرق القانونية المشروعة المنصوص عليها في هذا الإطار، ويتعين على كل مالك أن يستعمل ويهيئ ملكيته طبقا لنوعية الاستعمال الذي تسطره أدوات التهيئة والتعمير»، وعلى « أن ينشر مشروع المخطط التوجيهي

الوطني أي لنحو 50% منها، بين 2007 و 2009 لأنها أصبحت غير ملائمة، وتجاوزها الواقع على الأرض، وقد خصصت الوزارة لذلك ميزانية قدرها 223 مليار دينار لتمويل الدراسات (بمتوسط 3 مليار للمخطط) أما مخططات شغل الأراضي، والتي بلغ عددها في 2007 نحو 12000 مخطط، فإن 4109 (34%) مخطط فقط قيد الإنجاز في الميدان رغم أن القانون الذي نص على إنشائها، صدر في 1990، أي قبل 17 سنة، في حين أن 3337 مخطط (28%) تمت المصادقة عليها وتنتظر التطبيق، أما الباقي، أي 4747 مخطط (40%) فلا زالت قيد الدراسة أو الإعداد [23].

• تشابك أدوات التهيئة والتعمير وأدوات التهيئة المجالية : تستند منظومة التخطيط المجالي والحضري (ملحق أ) على قاعدة واسعة في الأدوات والكيانات التخطيطية التي تتصدى لمهمات وأهداف غير متشابهة، تبدأ بمخططات شغل الأراضي (POS) والمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير (PDAU)، وهي الأدوات الأساسية المرتبطة بتخطيط المدن، تعلوها مستويات فوقية، تتشكل على المستوى الولائي من مخطط تهيئة الولاية PAW، وعلى المستوى الجهوي التصميم الجهوي للتهيئة العمرانية SRAT. وفي القمة التصميم الوطني للتهيئة العمرانية SNAT، وتشكل هذه الأدوات الفوقية، القاعدة المرجعية الأساسية، التي تستوحي من ها أدوات التهيئة والتعمير، معظم توجهاتها ومبادئها وأهدافها، حيث ينص التشريع، على إلزامية الاستئناس بهذه الأدوات الإستراتيجية، لتتكفل مخططات التهيئة والتعمير وشغل الأراضي، ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية المؤسسات والمصالح العمومية، وحيث تفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية تعمها على هذه المخططات» [24].

لكن الواقع، يؤكد العكس، لأن مخططات التهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي، تُدرس ويُصادق عليها، في غياب كامل لهذه الأدوات المرجعية، لأنه ومنذ سنة 2001، تاريخ صدور قانون تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، أي قبل 9 سنوات، لم تصادق الهيئات المختصة بعد، على مشروع التصميم الوطني للتهيئة العمرانية SNAT الذي وافق عليه مجلس الوزراء في 2007، في حين أن التصميمات الجهوية للتهيئة العمرانية SRAT لا تزال قيد الدراسة، أما مخططات تهيئة الولايات PAW فلا زال العمل يتم بالمخططات القديمة.

، التي تكلف مكاتب الدراسات العمومية أو مديريات الولاية للسكن والتعمير، للتكفل بهذه الدراسات والإشراف على مراحلها وبذلك تتحول سلطة صناعة أدوات التهيئة والتعمير إلى هذه الأطراف، بسبب تحكّمها في المهارات المهنية، وسيطرتها على المعلومات ولما يتوفر لها من موارد بشرية متخصصة، وتجهيزات ومصالح وموارد مالية هامة، كما أن هذه الدراسات، تحال بعد انتهائها إلى المجالس الشعبية البلدية، للمناقشة والإثراء، وهي لا تملك في معظم الحالات إلا الموافقة عليها، أو الطعن المحتشم لبعض تفصيلاتها، لأن غالبية أعضاء المجلس من غير ذوي الاختصاص، وبذلك يصبح دور البلديات شكليا، وهذا يؤثر سلبا على واقعية ونجاعة المنتج التخطيطي وقدرته على التعبير عن تطلعات وتوجهات ومصالح وأوليات البلدية.

وقد أكدت دراسة قام بها المركز الوطني لدراسات التخطيط والسكان CENEAP في عام 2000، أن نسبة التأطير الفني والتقني في البلديات الجزائرية تمثل 0,2% للمهندسين المعماريين، و 0,5% لمهندسي الدولة في التخصصات التقنية والفنية، و 0,1% للبيطرة، و 1,6% من حملة شهادة الليسانس [30]، ويضاف إلى هذا العامل، ضعف الموارد المالية المتاحة للبلديات في تمويل هذه الدراسات لحسابها الخاص، حيث بلغت ديون البلديات الجزائرية في 2007 نحو 150 مليار دينار (1,5 مليار أورو)، كما بلغ عدد البلديات في حالة إفلاس، أو عوز مالي نحو 1200 بلدية (78%) [21].

أما بالنسبة لتوفير فرص التكوين العالي المتخصص لموظفي وتقنيي البلدية في الإدارات الهندسية والفنية، فهو ممكن في إطار شراكة مع الجامعات ضمن "دراسات ما بعد التدرج المتخصصة PGS" لرفع كفاءتهم ومستوى تأهيلهم في التصدي لمطالبات التهيئة والتعمير.

• العامل الزمني، حيث يؤدي ثقل الإجراءات الإدارية المرتبطة بالأعداد والموافقة ثم المصادقة، والتي تأخذ في المتوسط، ثلاثة سنوات تضاف إلى مدة إنجاز الدراسات (2,5 سنة في المتوسط) [22]، إلى أن تفقد هذه المخططات، كفاءة الاستجابة للأهداف والخيارات المقررة، لأنها تجاوزتها الأحداث بنشوء واقع ميداني جديد، يعيق تطبيق البرامج والعمليات على الأرض. ويتأكد ذلك، إذا ما عرفنا أن وزارة السكن والتعمير، قرّرت مراجعة نحو 780 مخطط تهيئة وتعمير PDAU من جملة 1541 مخطط على المستوى

وإذا كانت البلديات الجزائرية في ظل النظام الاشتراكي، قبل التسعينات، تحتكر بموجب قانون الاحتياطات العقارية[25]. «كل الأراضي التابعة لأملاك الدولة والجماعات المحلية والخاص» ولها كامل حرية التصرف والاستخدام فيها، فإن دستور 1989، ضمن حقوق الملكية الخاصة ومكّنها من « حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها وغرضها» [26]

*آليات تعبئة العقار : يمكن للبلديات أن تكون في إطار تطبيق أدوات التهيئة والتعمير، « محافظة عقارية(الوكالات العقارية المحلية)، قصد إشباع حاجتها لأراضي البناء» ويتوجب عليها تحديد هوية العقارات الواقعة فوق ترابها بإجراء جرد كامل لأملكها العقارية، بما فيها الأملاك ا لتابعة للدولة والجماعات المحلية وأن يشمل الجرد على تعيين الأملاك، والتعريف بملكها، وحازيها أو شاغليها» وعليها بعد ذلك أن « تُعد من أجل برامجها الاستثمارية المنصوص عليها في مخططات التهيئة والتعمير، برنامجا لاقتناء العقارات» « يتكون من الأراضي المملوكة للبلدية والمقتناة من السوق العقارية والمتحصل عليها من ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع». « ومن الحقوق العقارية، المخصصة للتعمير، لحساب الجماعات المحلية، وأن تقوم بنقل ملكية هذه العقارات والحقوق العقارية» [27].

*آليات ترشيد وحماية العقار: حرصا على حماية العقار من الاستنزاف، أسند المشرع «مهمة تحديد قوام الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير، لأدوات التهيئة والتعمير، التي يجب أن تعبر عن شغل الأراضي

شغلا راشدا وكثيفا، في إطار المحافظة على الأراضي الفلاحية، وترقية واستصلاح المساحات والمواقع المحمية» [28]. حيث أنه « لا تكون قابلة للتعمير إلا القطع الأرضية التي : تراعي الاقتصاد الحضري، عندما تكون داخل الأجزاء المعمرة للبلدية، أو تكون متلائمة مع القابلية للاستغلال الفلاحي عندما تكون موجودة على أراضي فلاحية، أو تكون متلائمة مع أهداف المحافظة على

هذا الأمر، يطرح بجديّة، مشكلة توافق أدوات التهيئة والتعمير، مع متطلبات وبرامج وأهداف الإستراتيجية الوطنية للتهيئة العمرانية، التي تحدد لكل مدينة، مكانتها في هرم المدن الجزائرية، ووظائفها وتجهيزاتها، وبالتالي إمكانية حدوث تعارض بينهما.

• تعدد أدوات التهيئة والتعمير : تطرح مسألة تعدد أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر(ملحق (أ)) خاصة بالنسبة للمدن الكبرى قضية التراب والتكامل والتناسق بينها، سواء من الناحية الإجرائية والتنفيذية، أو من جهة توافق وتواءم أو تعارض وتناقض المشاريع المبرمجة، والخيارات المحددة في كل أداة، خاصة وأن بعض هذه الأدوات، لا تندرج في صلاحيات البلديات، بل تتولاها الوصاية دون الرجوع إليها، وهي بذلك لا تخضع لمراقبتها. وهذا ما يزيد في حيرة وارتباك الجماعات المحلية.

• التعديلات على التوجهات التخطيطية : حيث أن الإهمال في ميدان التطبيق، يُفقد الأدوات الفعالية والمصدقية والجدوى الضرورية للأداء التخطيطي، وذلك لظروف ترتبط بمصالح تتعلق بتحقيق مكاسب حزبية أو شخصية، مثل السكوت عن الممارسات العمرانية المخالفة، وعض النظر أو تشجيع العشوائيات، في مواقع غير مناسبة، والتي قد تحدث تأثيرات بيئية واقتصادية وعمرانية سلبية، أو التستر على المخالفات للضوابط التخطيطية والهندسية من طرف الأفراد، وحتى من مصالح الدولة ومؤسساتها، بما يؤدي إلى الإضرار بأهداف التنمية الحضرية وسلامة السكان.

5 - العقار: ندرة وصلاحيات بلا مردود ميداني

وهو أحد أهم عناصر التنمية الحضرية المستدامة، حيث يعتمد توسع المدن على رقعة الأرض التي تمتد عليها، إلا أن طبيعة هذه الأراضي، من حيث طبيعة ملكيتها واستخدامها، قد تضع رغبات المالكين لها، في وضع معارضة مع أهداف مخططات التهيئة والتعمير، أو تصبح محل مضاربة ولهذا كان من الضروري أن يوفر التشريع، الآليات القانونية لتمكين البلديات من توفير حاجاتها من العقار، بما يخدم مصلحة المدينة والمجتمع والتنمية ويضمن التوجيه والتحكم في نمو المدن بما يراعي الاقتصاد الحضري والتوازنات البيئية، وتحقيق شروط السلامة والأمن والتناسق للنسيج الحضري.

والعمران والفلاحة والسياحة، تفصل في حالات التنازل عن الأراضي عالية القيمة الحضرية وفي تحويل الأراضي المخصصة للتجهيزات لاستعمال مغاير، وكذا أراضي مخطط شغل الأراضي غير المصادق عليه، والتوسعات الحضرية غير المهيأة.

الثالث، على مستوى رئاسة الحكومة، في لجنة مشكلة من ممثلي الإدارات المركزية، مهمتها حشد الأراضي الموجهة للمشاريع ذات البعد الوطني، وتحديد ما يمنع التصرف فيها إلى حين إنجاز هذه المشاريع.

ومع ذلك فإن مشكلة العقار في الجزائر، كركيزة إستراتيجية للتنمية الحضرية والاقتصادية والاجتماعية. في إطار هذا التنظيم الجديد، لم يحقق الأداء الذي كان منتظرا منه، حيث لجأت الدولة في نهاية 2007، إلى تأسيس وكالة وطنية للوساطة والترشيد العقاري (ANIREF) مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، لها فروع إقليمية عبر ولايات الوطن، مهمتها الأساسية « تسهيل الحصول على العقار الصناعي للمتعاملين الاقتصاديين، وتسيير المحفظة العقارية الاقتصادية للقطاع العمومي، وتطوير مناهج الوساطة والترشيد العقاري لخدمة المستثمرين الجزائريين والأجانب».

الخاتمة:

يجب أن نكون النظرة إلى العقار بشكل أنه يحقق ثروة اقتصادية، وأنه يتعين المحافظة على البيئة و نجاعة الاستغلال من كل شخص سواء طبيعي أو معنوي يتدخل في استغلال العقاري المشاكل التي يتخبط فيها العقار في الجزائر سببه عدم وجود سياسية واضحة و لكثرة النصوص القانونية وصعوبة تطبيقها نظرا لموروث التاريخي فمثلا:

- صدور قانون ر من التقنين المدني 07/02 غير أنه لم يطبق لحد الساعة.
- عدم إتمام المسح العام رغم الأموال الطائلة التي منح البنك الدولي و التقنيات المتوفرة.
- عدم فهم المواطن لهذه العملية نتيجة نقص الحملات التوعوية وإعلام.

التوازنات البيئية، عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية، أو تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية، وأن تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية» [29].

إلا أن الدولة وفي تطور مفاجئ، قامت في 2003 بحل الوكالات المحلية العقارية، حرصا على حماية الوعاء العقاري للمدن من الهدر والتبذير، وللتمكن بالوفاء بالطلب المتزايد على العقار الحضري من طرف المتعاملين الاقتصاديين والمستثمرين الجزائريين والأجانب لإقامة المشاريع حيث كان مشكل توفر العقار الحضري والصناعي احد أقوى الأسباب التي عرقلت الاستثمار الأجنبي والوطني في البلاد، بالتأسيس لوكالات عقارية ولائية، لها سلطة الضبط والسيطرة على تسيير وتنظيم سوق العقار الحضري، وتكون لها عند الاقتضاء، فروع على مستوى البلديات أو الدوائر، مهمتها حشد العقار الحضري لأغراض التنمية الحضرية والاقتصادية [31].

تندرج هذه المؤسسات الجديدة التي أدمجت فيها كل الوكالات المحلية العقارية، في منظومة محكمة وقوية لصناعة واتخاذ القرار في المجال العقاري ت تميز بالمركزية الشديدة والهيمنة الكاملة، موزعة على ثلاثة

مستويات:

الأول، على مستوى الولاية، حيث تهيمن الوصاية على الوكالة، لأن مديرها يعين من وزير الداخلية باقتراح من الوالي المعني، وهو الذي يرأس مجلس الإدارة، الذي يتكون من أغلبية، من أعضاء الهيئة التنفيذية الولائية (10 أعضاء) ومن أقلية من المنتخبين، هم رئيس المجلس الشعبي الولائي أو من يمثله، و من رؤساء البلديات المعيّنين من نظرائهم في الولاية، ومن رئيس المجلس الشعبي للبلدية المعنية بالمداولة، إضافة إلى اثنين من ممثلي الجمعيات المعنية بالتعمير والبيئة، يُعيّنهم رئيس مجلس الإدارة أي الوالي.

الثاني، على مستوى وزارة الداخلية، من خلال لجنة استشارية يرأسها وزير القطاع، تضم ممثلين عن وزارات الداخلية والمالية والسكن

التنفيذ ومعقولة التكلفة، وبالتالي لا يمكن تجاهلها، ولا خيار من استيعاب مدخلاتها والتحصن بعلومها وتقنياتها، للارتقاء بتسيير وتهيئة المدن الجزائرية.

- الاستفادة من التعاون الدولي، وخاصة العربي، في إطار منظمة المدن العربية (الكويت) ومعهد الإنماء العربي (الرياض) الذين يقدمان للبلديات العربية، الدعم التقني والمالي، والدورات التدريبية المتخصصة، وتبادل الخبرات، وفي إنشاء شبكة المرصد الحضري العربية، في إطار شراكة فعالة، تنخرط فيها معظم المدن العربية.

- ضرورة انفتاح البلديات على المجتمع المحلي، مواطنين، جمعيات، جامعات ومراكز بحث، وذلك بنشر المعلومات بالوسائل الإعلامية الحديثة كالإنترنت، والمواقع الإلكترونية، والاضطلاع بأنشطة علاقات عامة وتفاعلية مع المواطن، لتحسيسه وإشراكه في صياغة البرامج والأهداف.

المراجع:

- [1] قانون التعمير (2009)، منشورات بيرتي، طبعة 2009-2010، الجزائر العاصمة.
- [2] قانون رقم 25/90 المادة (36).
- [3] قانون رقم 29/90 المادة (10).
- [4] قانون رقم 05/04 المادة (07).
- [5] قانون رقم 05/04 المادة (08).
- [6] قانون رقم 05/04 المادة (12).
- [7] قانون رقم 29/90
- [8] تصريح وزير السكن والعمران لجريدة الخبر، مصدر سابق.
- [9] قانون رقم 06/06 المادة (02).
- [10] - قانون رقم 08/90 مؤرخ في 04/07/1990 المتعلق بالبلدية المنتم قانون رقم 25/90 مؤرخ في 18/11/1990 يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم.
- قانون رقم 29/90 مؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- قانون رقم 20/01 مؤرخ في 12/12/2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.
- قانون رقم 08/02 مؤرخ في 12/12/2002 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها.
- قانون رقم 05/04 مؤرخ في 14/08/2004 يعدل ويتمم القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- قانون رقم 06/06 مؤرخ في 02/20/2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة.
- [11] قانون رقم 08/90 خاصة مواد الفصل الثاني : التعمير والهياكل الأساسية والتجهيز (مواد من 90 إلى 96)
- [12] محمد الهادي، لعروق (2008)، "تسيير وتهيئة الحواضر الجزائرية، هندسة السلطة ورهانات الحكم الراشد"، مجلة مخبر التهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، العدد 8، الجزائر
- [13] قانون رقم 29/90 المادة الأولى.
- [14] قانون رقم 29/90 المادة (16).
- [15] قانون رقم 29/90 المادة (31).
- [16] قانون رقم 06/06 المادة الأولى.

- عدم وجود فهرس عقاري يعكس الوضعية الحقيقية للعقارات سواء التي مسحت أو التي لم تمسح ، فقد يعمد أصحاب الدفاتر العقارية إلى القسمة و تغيير النطاق المساحي للوحدة العقارية دون تحين مصفوفة المسح و فهرس المسح و كذا الفهرس العقاري.

التوصيات:

- إعادة ترتيب خارطة مهام وصلاحيات البلديات في ميدان التهيئة والتعمير بالتقليص من ضغط الوصاية عليها، والذي يجعل هامش تدخلها وتأثيرها محدودا جدا، إن لم يكن معدوما، وذلك بالتمكين لها بأن تكون طرفا فاعلا أو على الأقل شريكا قويا في صناعة القرار المحلي.

- دعم وتقوية القدرات المالية للبلديات، لتتمكن من رفع وتنويع مواردها المالية، وتوسيع الوعاء الضريبي المحلي، وتطوير آليات تقديرها وتحصيلها، لتعبئة موارد إضافية، تسمح بخلق الثروة، وتمكن من الوفاء بمتطلبات التسيير.

- دعم القاعدة التقنية والفنية للبلديات خاصة بالنسبة للمدن الكبرى، وذلك بالتأسيس لاستخدام التقنيات الحديثة في تسيير ومراقبة العمران، لرفع كفاءة الاستجابة لاحتياجات المدن والسكان والاقتصاد والبيئة، وذلك باستعمال نظم المعلومات الجغرافية SIG ، وهي أداة فعالة لتطوير قدرات تصميم الاستراتيجيات والخطط والبرامج، وتقنيات التدخل والمعالجة، وتساعد في دعم وتقوية بناء مقدرات صناعة القرار المحلي في إدارة وتهيئة المدن.

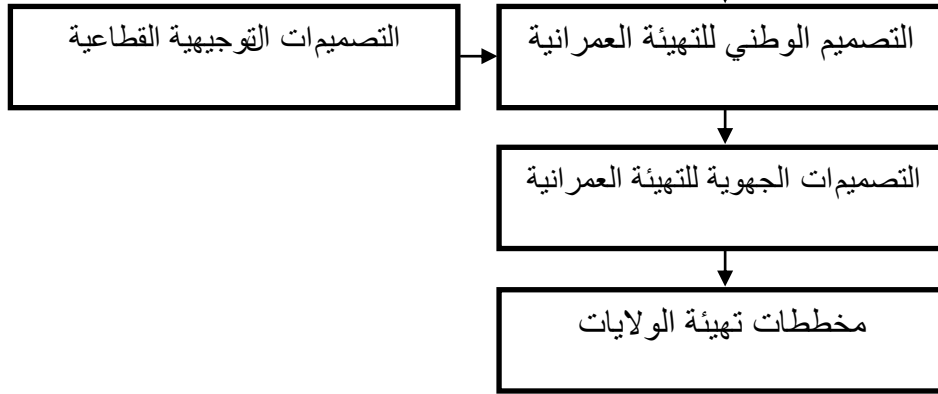
ونظم المعلومات الجغرافية، مكون حديث من مكونات الإدارة الحضريّة، يمتاز بمصدقية عالية ودقة كبيرة في التفسير والتحليل لمركبات ومشاكل النمو الحضري ، بالاعتماد على البرمجيات والصور الفضائية أو الجوية والخرائط الأساسية، وبنوك المعلومات العمرانية والديموغرافية والاقتصادية والتقنية، وفي اكتشاف ورصد التغير الحاصل في البيئة الحضريّة؛ وفي تقييم مشاكلها وتحولاتها ومن ثم استباق تفاقم المشاكل، بالإسراع في المعالجة والتصحيح. هذه الآلية التقنية الحديثة، معمول بها في معظم بلديات العالم، وهي سريعة



- [17] قانون رقم 25/90 المادة (67).
- [18] المرسوم التنفيذي رقم 175/91 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء. المرسوم التنفيذي رقم 176/91 يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير والتجزئة والتقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.
- [19] المصدر السابق، المادة (21).
- [20] نفس المصدر السابق، المادة (31).
- [21] محمد الهادي، لعروق (2007)، "الأقاليم الحضرية: دراسات ما بعد التدرج"، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر.
- [22] محمد الهادي، لعروق (2007)، "السياسات الحضرية في الجزائر"، حوليات مخبر البحث في إفريقيا والعالم العربي، جامعة منتوري، قسنطينة، المجلد 1، الجزائر.
- [23] وزير السكن والعمران، جريدة الخير، 2007/11/29
- [24] قانون رقم 29/90 المادة (13).
- [25] قانون رقم 26/74 مؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات.
- [26] قانون رقم 25/90 المادة (27).
- [27] قانون رقم 29/90 المادة (40-41) والقانون رقم 25/90 المادة (38).
- [28] قانون رقم 25/90 المادة (66).
- [29] قانون رقم 05/04 المادة (02).
- [30] commune, CENEAP, Etude sur 'encadrement de la wilaya, Daira et Alger, Juillet, 2000
- [31] Décret exécutif n° 03/408 du 5/11/2003 modifiant et complétant du décret 90-405 du 22/12/90 fixant les règles de création et d'organisation des Agences locales de gestion et de régulation foncières urbaines, relatif à la réorganisation des agences foncières locales.

الملحق أ
منظومة التخطيط المجالي والحضري في الجزائر

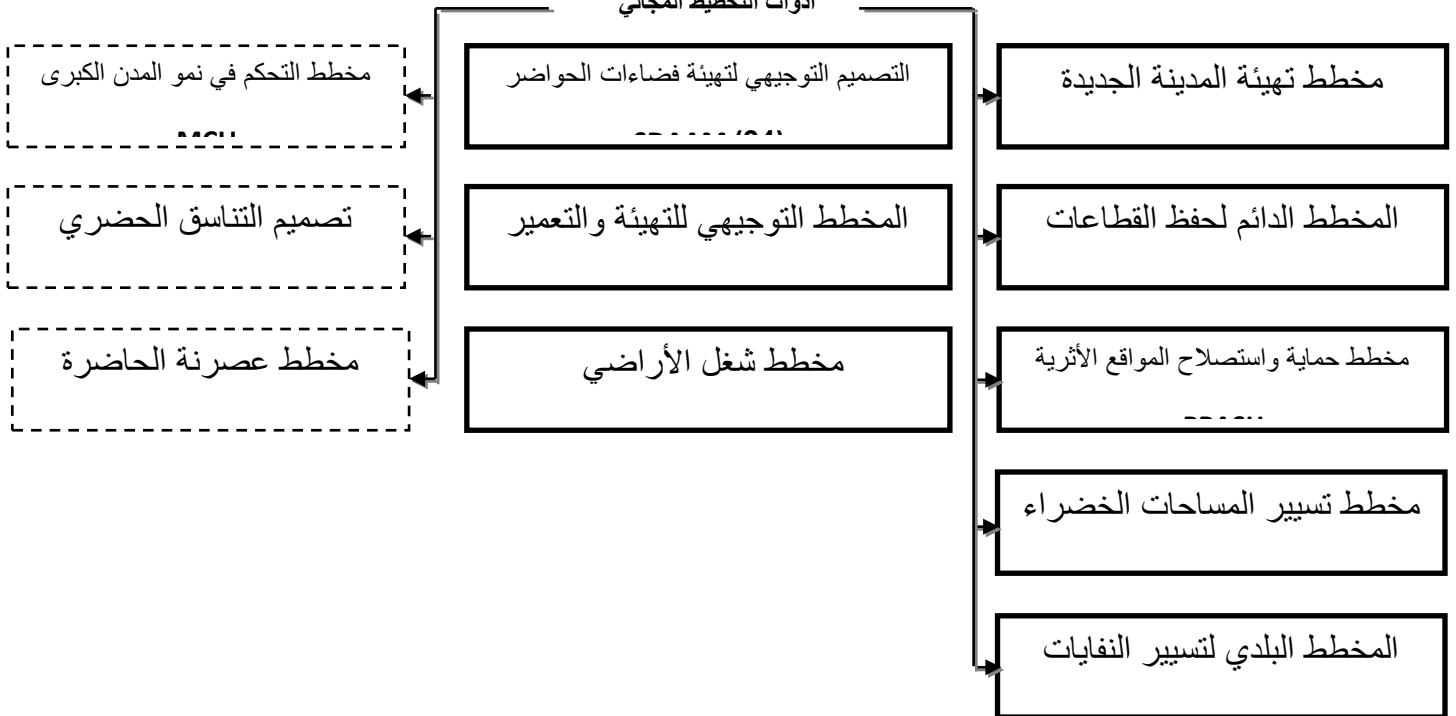
أدوات التخطيط المجالي



المستوى الوطني

المستوى الجهوي

أدوات التخطيط المجالي



المصدر: محمد الهادي لعروق (2008)، "تسيير وتهيئة الحواضر الجزائرية، هندسة السلطة ورهانات الحكم الراشد"، مجلة مخبر التهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، العدد 7