

العنوان:	الاستراتيجية المحلية للتهيئة والتعمير في الجزائر : دراسة تقييمية
المصدر:	دراسات
الناشر:	جامعة عمار ثليجي بالأغواط
المؤلف الرئيسي:	ساسى، محمد
المجلد/العدد:	ع51
محكمة:	نعم
التاريخ الميلادي:	2017
الشهر:	فيفري
الصفحات:	167 - 179
رقم MD:	786519
نوع المحتوى:	بحوث ومقالات
اللغة:	Arabic
قواعد المعلومات:	EduSearch, IslamicInfo, HumanIndex, AraBase
مواضيع:	الجزائر، التنمية الحضرية، التخطيط العمراني، الجغرافيا البشرية
رابط:	<a href="http://search.mandumah.com/Record/786519">http://search.mandumah.com/Record/786519</a>

## الاستراتيجية المحلية للتهيئة والتعمير في الجزائر: دراسة تقييمية

د. ساسي محمد

قسم الهندسة المعمارية، جامعة الأغواط

**ملخص:** كشفت هذه الدراسة على أن مخططات التهيئة والتعمير في البلديات تتبع منهجية موحدة لتبيان ما هو الموجود؟ وما هو المفقود؟ وما هو المنشود؟ وهذا في إطار خطة مرفقة بالخرائط والبيانات التوضيحية. ومع ذلك كله فإنها تحتوي على طموحات تفوق الإمكانيات المتوفرة لعدم مراعاة الخصوصيات المميزة لكل مدينة، بالإضافة إلى وجود العديد من الثغرات والغموض، ناهيك عن تحريرها باللغة الفرنسية فقط، مما أدى إلى العزوف على احترامها، بل أصبحت أداة لتصدير مشاكلنا إلى الأجيال القادمة.

**الكلمات المفتاحية:** الاستراتيجية، العمران المحلي، التهيئة، البلديات.

**Abstract:** This study revealed that spatial planning and urbanism in municipalities follow a standard methodology to show what is found, what is missing and what is intended, within the framework of a plan supported by captioned cards. However, in spite of what they contain, plans do not take into account characteristics and specificities of each city and as a result, ambitions exceed means. In addition, many gaps and ambiguities, as well as the choice of French as the unique used language, led to a certain reserve and non-respect of these plans, besides of transmitting our problems to the future generations.

**Keywords:** Strategy, local urbanism, spatial planning, municipalities.

**مقدمة:** يفضل السكان العيش ضمن وسط ملائم، وفي إطار معيشي أحسن، سواء كانوا من سكان البلديات الحضرية أو البلديات الريفية، إلا أنهم يشهدون تطورا ملحوظا في حاجياتهم، وبنيتهم الديموغرافية، هذا فضلا على أن النظام الاقتصادي، يمتاز بالتغير الدائم، الذي يظهر في كثافة المخططات والبرامج الهيكلية، وبالمقابل فإن المجال، هو الذي يتلقى ويستقبل جميع الآثار الناتجة عن هذا التطور والتغير، حيث يصبح هذا المجال بمثابة الوعاء الذي تتجمع فيه حصيلة المتغيرات والتطورات، وجميع النشاطات التي تحدثها ممارسات الإنسان والمجتمع ضمن كل إقليم، سواء كان ذلك على المستوى المحلي، أو الوطني.

وفي هذا السياق فإن المجال المحلي للبلديات، يتعرض إلى ضغوط متزايدة باستمرار، وعلى جميع الأصعدة كاستنزاف الموارد، ونمو المدن، والتوسع في إقامة النشاطات والتجهيزات والبنى التحتية، واختلال النظم البيئية... الخ<sup>1</sup>. وبناء على هذا، يتجلى لنا الدور الأساسي، الذي تقوم به التهيئة والتعمير، في المساهمة في حل هذه المعادلة الصعبة، بين كل من المستلزمات المدينة، وبين حاجيات السكان، وذلك بهدف إحداث التوازن بين البلديات المختلفة من جهة، والعيش ضمن إقليم حيوي ومنسجم من جهة أخرى. وبالتالي فإن الاستراتيجية المحلية، تستخدم عدة وسائل لتحقيق هذه الغاية، نذكر من أهمها المخططات الخاصة بالتهيئة والتعمير على المستوى المحلي، كالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأرض.

1. دوافع الاستراتيجية المحلية للتهيئة والتعمير: تعد أدوات التهيئة العمرانية بمثابة « الأساليب العلمية الحديثة، للتدخل المباشر بواسطة الأفكار، والقرارات، والتقنيات ووسائل الدراسات والتنفيذ والإنجاز، لتنظيم وتحسين ظروف المعيشة في المستوطنات البشرية، وتطوير وتنمية الشبكة العمرانية بشكل متوازن، مع الأخذ بعين الاعتبار، جميع المقومات، والعناصر الوسطية للمجال الذي يقع فيه النسيج العمراني، أو يتفاعل معه. .

لذا كان من دواعي إنشاء أو تعديل، الأدوات المختلفة للتهيئة العمرانية في الجزائر، هو أن شهدت بلدياتها خلال العقود الماضية توسعا عمرانيا معتبرا، برز من خلال الارتفاع المضطرد في عدد المدن، حيث لحضنا تسجيل 209 مدينة سنة

1977، لينتقل عددها سنة 1987 إلى 447 مدينة، ثم ليصبح 579 مدينة سنة 1998، بالإضافة إلى ارتفاع نسبة سكان البلديات الحضرية مقارنة بسكان البلديات الريفية، حيث قفزت هذه النسبة من 40% سنة 1977، إلى 49.6% سنة 1987، لتزداد حدة سنة 1998 حيث وصلت 59.3% وذلك كله تلبية للطلب المتزايد على السكن في البلديات، نتيجة النمو الديموغرافي، والهجرة الريفية، وقيام الدولة بتوزيع الأراضي السكنية وتقديم القروض العقارية. هذا فضلا على تعدد صيغ الحصول على السكن، مثل البيع بالإيجار والسكن الاجتماعي، والسكن التسهيلي، والسكن الريفي.. الخ. فكانت محصلة ذلك، انتشار الشبكة العمرانية، وتوزيع التجهيزات والنشاطات والبنى التحتية بشكل غير متوازن عبر كامل بلديات الوطن. ومواكبة لهذه التطورات، اعتمدت الدولة العديد من المخططات العمرانية منذ سنة 1987، كان من أهمها، مخطط العمران الموجه Plan d'urbanisme directeur، ومخطط العمران المؤقت Plan d'urbanisme provisoire. وبما أن تلك المخططات لم تأخذ الوقت الكافي لدراستها وتنفيذها، وطغيان النظرة الجزئية والمركزية في إعدادها، فلقد ظهرت بها العديد من السلبيات والإشكالات العمرانية، انعكست بدورها على المجال ككل، مما تطلب استصدار مخططات جديدة سنة 1990<sup>1</sup> أهمها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأرض، والتي تم تعدد يلها سنة 2004، حيث أصبحت بفضلها التهيئة العمرانية لا تترك مجالاً للتوسع العمراني في البلديات من دون أن تنظمه، كما تقوم هاتين الأداتين، بعدم فصل التجمعات الحضرية عن مجالاتها وعن التجمعات السكانية الأخرى، مع مراعاة التوازن والتوافق بين النمو العمراني ومحددات البيئة، بهدف توفير التناغم بين الإنسان والمكان، ويمكن القول أن، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأرض يسمحان للبلديات، بتجسيد المبادئ الجوهرية، وتنفيذ التوجهات الأساسية لسياسة التهيئة العمرانية على أرض الواقع. لأننا نعتقد أن الأداتين تحققان جملة من أهداف هذه السياسة، كتهيئة الأراضي المخصصة للبناء، والتحكم في النمو العمراني لكل بلدية أو تجمع سكاني، مع الأخذ بعين الاعتبار ضوابط التنمية المستدامة، مثل حماية الأراضي الزراعية، والموارد الطبيعية ومتطلبات الإطار المعيشي للسكان. ويمكن القول إجمالاً، أن هذه المخططات تقوم بتجسيد سلطة الدولة على مجال البلدي.

## 2. أدوات الإستراتيجية المحلية للتهيئة والتعمير:

1.2. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: (PDAU) يطلق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير باللغة الفرنسية Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme أما بالإنجليزية فيدعى Master plan أي المخطط الأساسي، وهو في مفهومه العام عبارة عن: « مجموعة من المخططات العمرانية التركيبية، التي تضم كل المعلومات الأساسية عن تكوين هيكل العلاقات الوظيفية، من النواحي الكمية والنوعية، بما في ذلك التوزيع العام لاستعمالات الأرض المختلفة، ومنظومة النقل والحركة داخل المدينة، وارتباطها مع ما يجاورها»<sup>2</sup> وذلك وفق معايير المخطط الولائي للتهيئة القطرية، وقانون التهيئة والتعمير، وتعزيز ذلك بالتقارير والبيانات والخرائط، التي توضح دراسة المخطط بشكل مفصل. أما المفهوم التقني والقانوني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يمكن استنباطه من خلال تحليلنا لمواد القانون رقم 04 – 05 المؤرخ في 14 أوت 2004 والذي يعدل ويتمم القانون رقم 90 – 29 والمتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>3</sup>. حيث يعتبر أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو بمثابة دليل للتسيير الحضري داخل إقليم البلدية أو مجموعة من البلديات، والتنبؤ بما يؤول إليه المجال البلدي مستقبلاً، حيث يوجه مباشرة لأصحاب القرار أي السلطات المحلية، كما يتضمن هذا المخطط برنامجاً خاصاً، لتعيين نوع التجهيزات وكيفية توزيعها، وكذا الحال بالنسبة للخدمات، والنشاطات، والبنى التحتية المختلفة، سواء كان ذلك يخص بلدية أو يقتصر على تجمع سكاني فقط.

إضافة إلى ذلك فإن المخطط، يعد أداة للتقسيم والتخطيط المجالي، موجه لبلدية واحدة، أو إلى مجموعة من البلديات في حالة ما إذا تداخل فيها النسيج العمراني، أو اشتركت في البني التحتية ذات الصبغة الوطنية، أو في مصالح اقتصادية أو اجتماعية، ويتم تقسيم هذه البلدية، أو مجموعة من البلديات، إلى مناطق أو قطاعات متجانسة، لكل منها نشاط معين أو استعمال محدد للأرض، والتي نتطرق لها بالتفصيل أثناء عرضنا لمنهجية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، لكن ما يلاحظ هو أن هذه القطاعات يتم الاعتماد عليها لاحقا، في إعدادا مخططات شغل الأرض، بحيث يحتوي كل قطاع متجانس على مخطط لشغل الأرض خاصا به، الأمر الذي يدل على التسلسل والتكامل بين أدوات التهيئة العمرانية.

1.1.2. أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: انطلاقا مما سبق، وصلنا إلى استخلاص جملة من الأهداف، نرى أنها أساسية من أجلها وضع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. ففي ما يخص التحديات المستقبلية المتعلقة باستعمال الأراضي، فإن المخطط يصبو إلى إرساء نظام خاص بترشيد هذا الاستعمال للأراضي في البلدية أو في مجموعة من البلديات، مع وضع الأساليب العمرانية والقانونية المتبعة في التصدي لهذه التحديات، وهذا من خلال تحقيق الكفاءة والدقة في استغلال الأراضي، وتهيئة آفاق التوسع الحضري، و التحكم في الظواهر السلبية، مثل التطور العشوائي، والتضخم الحضري بأشكاله المختلفة.

ومن الأهداف المتوخاة للمخطط، قصد الوصول إلى تحقيق التنمية المستدامة، هو إقامة التوازن بين العناصر البيئية والعمرانية، وذلك بتحديد الأراضي التي يجب حمايتها خاصة الأراضي الفلاحية، والمناطق الحساسة بيئيا، كالغابات والمرابي والواحات والمناطق الساحلية، والحفاظ على المواقع الأثرية، وبالشكل الذي يؤدي إلى ضمان استمرارية وتيرة النمو المتوازن والمستدام، للبلدية أو مجموعة من البلديات. كما نعتقد أن من الأهداف الكبرى كذلك، هو أن يصبح المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أداة للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية بأنواعها، مثل الزلازل والفيضانات والانزلاقات الأرضية، وكذا مناطق استغلال المحروقات والطاقة بأنواعها.

2.1.2. إجراءات إعداد واعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: كغيره من أدوات التهيئة الأخرى، فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يشترط توفر عدة إجراءات حتى يصبح ساري المفعول، ومن خلال اطلعنا على المرسوم التنفيذي رقم 91 – 177 المؤرخ في 28 أفريل 1991 والذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به<sup>1</sup>، فإنه يمكننا استنتاج وجود عدة مراحل رئيسية تتمثل فيما يلي :

أ – مرحلة المبادرة بإعداد المخطط: بما أن المخطط يعتبر ضروريا بالنسبة لكل بلدية أو مجموعة من البلديات، فإن المجلس أو المجالس الشعبية البلدية هي التي تبادر بقرار إعداد مشروع المخطط، وبعد المداولات، ينبغي إشعار والي الولاية الذي يعتمد بدوره هذا القرار البلدي، ثم صدور قرار ولائي يتم فيه بيان حدود مشروع المخطط، وقد يكون قرار وزارتي، إذا تجاوزت حدوده الولاية الواحدة.

ب- مرحلة المداولات والشراكة في إنجاز المخطط: يكون الإعلان عن المشاركة في المخطط إجباريا، بالنسبة لجميع الفاعلين في إعدادة، من المديرية التنفيذية والمؤسسات العمومية وبإشراف مديرية التعمير والبناء، بينما يكون الإعلان عنه اختياريا بالنسبة للمتعاملين الاقتصاديين والاجتماعيين والجمعيات.

ثم يقوم المجلس الشعبي البلدي، باختيار مكتب للدراسات قصد إنجاز المخطط، حيث يجب على هذا المكتب المكلف، الأخذ بعين الاعتبار جميع التوجيهات التي تمت مداولتها من طرف المصالح العمومية. عند الانتهاء من إنجاز المخطط، يرسل إلى المصالح العمومية، لإبداء آرائهم أو تحفظاتهم خلال مدة 60 يوما، ثم يرسل المخطط مرة أخرى للتحقيق العمومي لمدة 45 يوما، حيث تؤخذ فيه آراء المواطنين والجمعيات حول اختيارات هذا المخطط.

ج - مرحلة المصادقة على المخطط: لكي يأخذ المخطط الصبغة القانونية يجب المصادقة عليه، وهنا توجد ثلاثة حالات<sup>1</sup> هي : الحالة الأولى، تكون فيها المصادقة بقرار من الوالي، بالنسبة للبلدية أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 نسمة، أما الحالة الثانية، فتكون المصادقة بقرار من وزير الوصاية ذي العلاقة بمخططات التهيئة، أو عدة وزراء كوزير السكن و العمران، و وزير البيئة و تهيئة الإقليم، وهذا بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 و يقل عن 500.000 نسمة، وأخيرا الحالة الثالثة، حيث تكون المصادقة على المخطط بقرار تنفيذي، من وزير السكن و العمران، للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 500.000 نسمة.

د - مرحلة مراجعة و مراقبة المخطط: تتم مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير<sup>2</sup> إذا حدث تضخم حضري، بحيث أصبح فيه الوضعية العامة للعمران، تفوق الأهداف المسطرة في المخطط، أو في حالة عدم ملائمة المخطط للأوضاع الجديدة في البلدية.

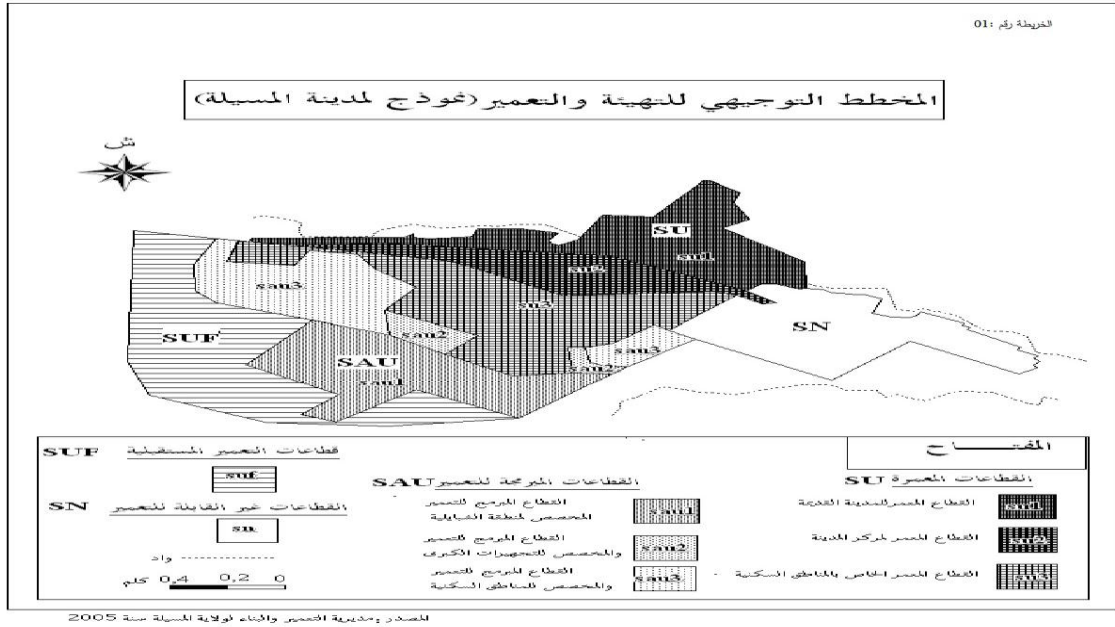
أما مراقبة تنفيذ المخطط، فقد أوكلت لرئيس البلدية، وكذا الأعوان المؤهلين قانونا حيث تتم المعايينات في أي وقت ممكن. 3.1.2. منهجية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير: إن منهجية العمل، قد تتباين بين مكاتب الدراسات المتخصصة في التهيئة العمرانية، ويرجع ذلك إلى اختلاف التكوين النظري و التطبيقي وكفاءة العناصر التي تتشكل منها هذه المكاتب من جهة، وإلى التطور الدائم و المستمر الذي تعرفه التهيئة العمرانية من جهة أخرى. وأيضا كان الأمر فإنه ينبغي التأكيد، على وجود قواسم مشتركة و خطوط عريضة، تتضمنها كل دراسة لإنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير. ومن خلال تحليلنا للعديد من المخططات التوجيهية<sup>3</sup> و الخاصة بمناطق مختلفة من الوطن، تم حصر منهجية للدراسة، قسمت بدورها إلى ثلاثة محاور رئيسية وهي :

أ - المحور الأول: يعتبر بمثابة تشخيص، للوضعية الحالية للبلدية أو مجموعة البلديات و تحديد آفاقها التنموية، حيث يتم في هذا المحور الاعتماد على المعطيات الإحصائية و المخططات التوجيهية السابقة و كل دراسة تمت عن المنطقة، مع الأخذ بعين الاعتبار المشروع البلدي و الإمكانيات المالية المتاحة، وعموما فإن الدراسة خلال هذا المحور تتركز على تحليل الجانب الطبيعي لمنطقة الدراسة، كالموقع و الانحدارات و الشبكة الهيدرولوجرافية و المناخ. إضافة إلى دراسة ديموغرافية شاملة من تطور و نمو و تركيب سكاني، وكذا الهجرة. وفي الأخير يعتمد هذا المحور على تحليل اقتصادي و اجتماعي يقوم أساسا على التجهيزات العمومية، و الشغل و السكن، وذلك لتحديد احتياجات السكان في هذه المجالات، على المدى القصير أي 05 سنوات، و المتوسط المقدر ب 10 سنوات، و المدى الطويل الذي يتراوح بين 15 و 20 سنة.

ب- المحور الثاني: يتم فيه طرح التوجيهات العامة للتهيئة العمرانية، وذلك عن طريق تحديد الاقتراحات و وضع صيغ للأفاق المستقبلية الخاصة بالقطاعات المبرمجة للتعمير في البلدية أو مجموعة من البلديات، و بيان إشكالياتها الحالية و تطورها المستقبلي. و ككل دراسة خاصة بالأفاق المستقبلية، فإنه يتعين وضع عدة فرضيات، لما سيؤول إليه المجال البلدي مستقبلا، أو ما يسمى في بعض المخططات بمتغيرات التطور variantes de développement، حيث يكون الاختيار النهائي لتغيير واحد يختار من طرف البلدية. وذلك بناء على تقييم السلبيات و الإيجابيات، لهذه المتغيرات، و اعتمادا على الأهداف المحددة في للمخطط الولائي للتهيئة القطرية، وكذا الخصائص الطبيعية للمنطقة و احتياجات السكان، إضافة إلى التكلفة المالية للتعمير و لإقامة البنى التحتية و برامج التجهيزات، و مدى التجانس في تصنيف و استعمال قطاعات الأراضي المختلفة.

ج- المحور الثالث: في هذا المحور، يتم بيان الضوابط التنظيمية للعمران، و الخاصة بالبلدية أو مجموعة من البلديات، بحيث تكون في شكل مواد توجيهية يستوجب تنفيذها في منطقة الدراسة، يتم فيها تحديد آجال الإنجاز، على الآمد

القصيرة و المتوسطة و الطويلة. وتعيين نوع النشاطات، و الأهداف الخاصة بكل فئة من فئات الأراضي، أو ما يسمى قانونا بالقطاعات المتجانسة، والتي يتم وفقها التقسيم المجالي للبلدية، مثل ما هو مبين في الخريطة التالية:



كمثال لتوضيح هذه القطاعات التعمير، ارتأينا اختيار خريطة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة، والتي تتضمن وجود أربعة قطاعات متجانسة لمجال البلدية وهي:

- Les secteurs urbanisés ( SU ) العمرة
- Les secteurs à urbaniser ( SAU ) التعمير
- Les secteurs d'urbanisation ( SUP ) future
- Les secteurs non urbanisables ( SN ) للتعمير

حيث تم تعريف كل منها، وفق القانون رقم: 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، كما هو موضح في المواد 20، 21، و22<sup>1</sup>، و23<sup>2</sup> على التوالي.

كما يحتوي هذا المحور الثالث على قواعد البناء ومواقع التجهيزات الكبرى و الخدمات والاتفاقات، ومعاملات شغل الأرض، والتي سنتطرق لها بالتفصيل أثناء عرضنا لمنهجية ومحتوى مخطط شغل الأرض. إضافة إلى ذلك فإن الضوابط التنظيمية للعمران، تضم قواعد خاصة أو استثنائية لصالح مناطق معينة ومستقلة بذاتها، تقع ضمن قطاعات الأراضي في المجال البلدي، والتي تستوجب حمايتها، كالمناطق الحساسة بيئيا والمناطق المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية، أو المناطق ذات النشاط الخاص مثل المناطق الصناعية (ZI)، أو مناطق النشاط التجاري (ZAC) zones d'activité commerciale ومناطق التوسع السياحي (ZET) zones d'expansion touristique، والمناطق الحضرية الجديدة (ZHUN) zones d'habitat urbain nouvelles، وهذه المناطق الأخيرة، خاصة فقط بالمخطط القديم، والمسعى بمخطط العمران الموجه.

4.1.2 . محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: بالرجوع إلى الملف العام للدراسة المتعلقة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وإلى ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم:91-177، المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به<sup>1</sup>، يتضح لنا، أن هذا المخطط يحتوي على تقرير توجيهي للأوضاع العامة للبلدية أو مجموعة من البلديات، مع تحديد توقعات وأفاق الاحتياجات الحالية والمستقبلية، وبيان لمبادئ وأعمال التهيئة العمرانية، وضبط أهدافها وأبعادها في الزمان والمكان، وتأثيراتها على السكان. كما يعزز التقرير التوجيهي بوسائل توضيحية، كالإحصائيات والتمثيلات البيانية، والخرائط التي تختلف مقاييسها حسب اتساع منطقة الدراسة، حيث نذكر من أهم هذه الخرائط ما يبينه الجدول التالي رقم 01

الجدول رقم: 01 أهم الخرائط المستخدمة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

الرقم	نوع الخريطة	مقياس الرسم
01	خريطة الموقع لمنطقة الدراسة	50000/1
02	الخريطة الجيولوجية للبلدية أو مجموعة من البلديات	25000/1
03	خريطة الحركات التكتونية للبلدية أو مجموعة من البلديات	25000/1
04	خريطة الانحدارات للبلدية أو مجموعة من البلديات	25000/1
05	خريطة الموارد المائية للبلدية أو مجموعة من البلديات	25000/1
06	خريطة إستعمالات الأراضي للبلدية أو مجموعة من البلديات	25000/1
07	خريطة الوضعية الحالية للبلدية أو مجموعة من البلديات	25000/1
08	خريطة الوضعية الحالية لمقر التجمع السكاني لمنطقة الدراسة	2000/1
09	خريطة الإمكانيات الزراعية أو السياحية أو الأثرية للبلدية أو مجموعة من البلديات	25000/1
10	خريطة الارتفاعات والمعوقات الجيوتقنية لمقر التجمع السكاني	2000/1
11	خريطة الارتفاعات للبلدية أو مجموعة من البلديات	25000/1
12	خريطة شبكة مياه الشرب لمقر التجمع السكاني	2000/1
13	خريطة شبكة مياه الصرف الصحي بمقر التجمع السكاني	2000/1
14	خريطة شبكة مياه الشرب للبلدية أو مجموعة من البلديات	25000/1
15	خريطة شبكة مياه الصرف الصحي للبلدية أو مجموعة من البلديات	25000/1
16	(PAW) الخريطة التوجيهية للمخطط الولائي للتهيئة )	200000/1
17	خريطة المناطق المبرمجة للتعمير لمقر التجمع السكاني	2000/1
18	خريطة المناطق المبرمجة للتعمير للبلدية أو مجموعة من البلديات	25000/1
19	خريطة قطاعات الأراضي للبلدية أو مجموعة من البلديات	25000/1
20	خريطة قطاعات الأراضي لمقر التجمع السكاني	2000/1
21	خريطة شبكة الطرق والموصلات المقترحة مستقبلا	2000/1
22	خريطة مخططات شغل الأرض	2000/1
23	خريطة شبكة مياه الشرب المقترحة مستقبلا	2000/1
24	خريطة شبكة مياه الصرف الصحي المقترحة مستقبلا	2000/1
25	خريطة التهيئة العمرانية	2000/1

المصدر: من إنجاز الباحث اعتمادا على المرسوم التنفيذي رقم:91-177 السابق الذكر

2.2 . مخطط شغل الأرض: (POS) وهي اختصارا لعبارة Le plan d'occupation du sols باللغة الفرنسية، أما بالإنجليزية فيسمى مخطط شغل الأرض Detail plan أو Land use plan ، وهو عبارة عن أداة قانونية وتقنية، تعد إجبارية بالنسبة لجميع بلديات الوطن، تدرس وبصفة مفصلة ودقيقة، عن طريق الخرائط ذات المقاييس الكبرى، مختلف

الجوانب التي تتضمنها استعمالات الأراضي بالبلدية ، مثل ما توضحه المادة 31<sup>1</sup> من القانون رقم : 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

كما تندرج ضمن هذه الأداة، تحديد قواعد البناء، والمحددات العمرانية الخاصة بكل قسم من تقسيمات أو قطاعات الأراضي، التي تم تحديدها من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)، وهذا بما يتلاءم مع متطلبات السكان والبيئة وتحقيق المصلحة العامة. ومن خلال تحليلنا للعديد من مخططات شغل الأرض، فإننا لاحظنا أن منطقة الدراسة لمخطط واحد، قد تضم أجزاء من حدود بلديتين أو أكثر، ضمن ولايتين محاذيتين أو أكثر، كما لاحظنا أيضا، أن مصطلح شغل الأرض يشمل كل الأراضي سواء كانت مستخدمة أو غير مستخدمة. ومن الناحية الميدانية، تعتبر ضوابط مخطط شغل الأرض، هي الأكثر تأثيرا والأبرز تنفيذا من قبل السلطات المحلية، مقارنة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وبشكل عام، فإن مخطط شغل الأرض الذي يعتبر بمثابة الحلقة الأخيرة في سلسلة أدوات التهيئة القطرية في الجزائر، فإننا نعتقد أنه بذلك يشكل القاعدة التنفيذية التي ترتكز عليها جميع المخططات السابقة الذكر، في تطبيق كل أهدافها ميدانيا.

وعلى صعيد آخر، تجدر الإشارة إلى أن مخطط شغل الأرض، لم يتم اعتماده في الفترة التي سبقت سنة 1990، لكنه أصبح بعدها يمثل المرجع الأساسي للسلطات البلدية، في التسيير والتنظيم الحضري لقطاع أو مجموعة من القطاعات، يمثل الأراضي التي يتكون منها المجال البلدي، وذلك على المدى المتوسط الذي يتراوح بين 5 إلى 10 سنوات .

وطبقا للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير السابق الذكر، فإن إجراءات إعداد واعتماد مخطط شغل الأرض، هي نفس الإجراءات السابقة الذكر، والمطبقة في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، غير أنهما يختلفان في مدة التحقيق أو الاستقصاء العمومي، والتي تستغرق 60 يوما في مخطط شغل الأرض، بينما لا تتجاوز هذه المدة 45 يوما في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أما الحالات التي يمكن فيها مراجعة مخطط شغل الأرض، فهي متعددة ومحددة بطريقة دقيقة مما هو عليه في مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

1.2.2. أهداف مخطط شغل الأرض: إن من الاستنتاجات المهمة، التي يمكن أن نركز عليها بعد فحصنا لقانون 90-29،

والقانون المعدل والمتمم له رقم 04 – 05 والمتعلقان بالتهيئة والتعمير السابقان الذكر، وكذا المرسوم التنفيذي

رقم: 91-178<sup>2</sup> بأن مخطط شغل الأرض يهدف إلى الإجابة على أربعة أسئلة رئيسية وهي كما يلي:

(1) أين يمكننا أن نبني في البلدية ؟

(2) ماذا نستطيع أن نبني ( في البلدية) ؟

(3) ضمن أي شروط وضوابط يمكننا أن نقوم بعملية البناء، والتهيئة العمرانية في البلدية ؟

(4) ما هو نوع التجهيزات الحضرية التي يمكننا إنجازها في البلدية ؟

ومن ثم فإن مخطط شغل الأرض، يسعى إلى تنظيم جميع التدخلات العمرانية في البلدية ، وجعلها تتناسب مع المصلحة الخاصة للسكان في ظل احترام ممتلكاتهم العقارية، وذلك بما ينسجم مع حماية المصلحة العامة للبلدية، حيث يسمح للخواص التصرف في ممتلكاتهم كبناء والهدم وتجزئة الأرض، في حدود الصيغ والمواصفات والشروط المحددة من طرف مخطط شغل الأرض، لأن الأرض في رأينا، ليست مجرد عقار أو ملكية خاصة، يتصرف فيها صاحبها كيف ما يشاء، ولكن هناك ضوابط تتدخل في أوجه استخداماتها بصفته ملكية عامة تنوارثها الأجيال.

إضافة إلى تنظيم التدخلات العمرانية، فإن مخطط شغل الأرض يهدف إلى تحديد الضوابط التي يتطلب الالتزام بها في اختيار مواقع المشاريع والأبنية، بحيث تراعي الاقتصاد الحضري في استخدام الأراضي، والحفاظ على البيئة والأراضي



الفلاحية والثروات الطبيعية، والمعالم الأثرية مثل ما توضحه المادة 02<sup>1</sup> من القانون رقم 04:05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم لقانون رقم:90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.  
علاوة على ذلك يبين هذا المخطط، كيفية التعامل عمرانيا مع قطع الأراضي المختلفة، من حيث الاستعمال وارتباطها بالقطع المجاورة، والتحكم في التوسع المستقبلي للعمران بما يحقق التناغم بين الأبنية المختلفة.  
وفي ما يخص وضع قواعد وشروط البناء، والمميزات الرئيسية للشكل العمراني، فإن المخطط يهدف إلى المحافظة على الخصوصيات المحلية والحضارية للبلدية، كما جاء في المادة 05<sup>2</sup> من القانون السابق الذكر.  
وفي الأخير يهدف مخطط شغل الأرض كذلك، إلى تحديد نوع التجهيزات والخدمات العامة، المتعلقة بكل قطاع من قطاعات الأراضي، وكذا الارتفاقات، مثل ما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بما يتلاءم مع متطلبات السكان البلدية، وتحقيق المصلحة العامة.

2.2.2. منهجية ومحتوى مخطط شغل الأرض: من خلال تحليلنا للعديد من مخططات شغل الأرض، والتي تتعلق بدراسة مناطق مختلفة من الوطن، وكذا اطلعنا على المرسوم التنفيذي<sup>3</sup> رقم 91-178 المؤرخ في 28/08/1991 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأرض والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، فإنه من الاستنتاجات المهمة التي يمكن أن نركز عليها، هي أن كل مخطط لشغل الأرض يحتوي على ملف تقني وقانوني، ينقسم من الناحية المنهجية إلى محورين رئيسيين، الأول: يتم فيه تقديم التقرير التمهيدي، ثم استعراض مفصل للضوابط التنظيمية التي يتوجب تطبيقها في منطقة الدراسة. أما الثاني: ففيه بيان لمخططات ووثائق بيانية، وخرائط توضيحية.

#### المحور الأول:

أ- التقرير التمهيدي: يتم من خلال هذا التقرير، التذكير بالتوجهات الأساسية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) والخاصة بالمنطقة أو القطاع الذي سيتم دراسته من طرف مخطط شغل الأرض، بحيث يتناول فيه التقرير التشخيص العام للوضع الحالية كالدراسة الطبيعية، والبشرية، والاقتصادية، ثم تقدير الآفاق المستقبلية للتنمية والتهيئة العمرانية في البلدية.

وبناء على ما سبق ذكره، فإنه ينبغي عند تحرير هذا التقرير، إثبات الانسجام والتوافق بين مكونات مخطط شغل الأرض المراد دراسته، وبين التوجهات والضوابط التي يتضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك حسب الفقرة الأولى، من المادة 18<sup>4</sup> للمرسوم رقم:91-178 السابق الذكر.

ب- الضوابط التنظيمية لمخطط شغل الأرض:

تعتبر هذه الضوابط بمثابة القوانين العمرانية وقواعد البناء الخاصة بمنطقة الدراسة دون غيرها، بحيث تتلاءم مع خصوصيتها وطبيعتها المميزة، في إطار قوانين التهيئة والتعمير السارية المفعول ومحددات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كما توضحه الفقرة الثانية، من المادة 18 من المرسوم السابق.

ومما تقدم يمكن القول، أن مهمة هذه الضوابط التنظيمية، تتمثل في التكفل بتحديد جميع الحالات العامة والاستثنائية (تقنيا وقانونيا) وبصورة مفصلة ودقيقة، بحيث لا تترك للسلطات المحلية والمؤسسات التنفيذية ومكاتب الدراسات أي ثغرات، أو غموض أو تأويل أو تعارض في أخذ جميع القرارات الخاصة بالتصميم والبناء والهدم وتصنيف وتجزئة أراضي المنطقة وتهيئتها عمرانيا.

وبناء على المرسوم السابق الذكر، ومحتوي مخططات شغل الأرض، فإننا نستخلص أن هذه الضوابط أو القواعد، تختص بدراسة خمسة جوانب رئيسية وهي كما يلي:

(1) التصنيف العمراني لاستخدامات الأراضي:

«لا يوجد تصنيف نموذجي واحد لتصنيف استخدامات الأراضي، فهناك وجهات نظر مختلفة حيث يظهر فيها دائما التقدير الشخصي للمصنف، حتى وإن استخدم المفهوم الرقمي»<sup>1</sup> لذا ينبغي في رأينا أن يكون التصنيف توفيقيا بين المتطلبات والاحتياجات المتناقضة، كاحترام متطلبات الأراضي الزراعية، وفي الوقت ذاته تلبية حاجيات السكان من السكن. وعليه فإن مخطط شغل الأرض يحدد بكلّ دقة ووضوح، نوع النشاطات السائدة والنشاطات التي يتوجب تدعيمها، بحيث تنسجم مع الخصائص الحالية والمستقبلية لمنطقة الدراسة التي يتم تصنيفها عموما إلى أربعة فئات هي: فئة الأراضي غير القابلة للتعمير، وفئة الأراضي المبرمجة للتعمير، وفئة الأراضي المعمرة، وفئة الأراضي الخاصة بالتعمير المستقبلي. كما يستوجب التصنيف العمراني للأراضي، تعيين فئة النشاطات المحصورة والتي لا تتلاءم مع الاستخدام الأمثل لأراضي منطقة الدراسة، كعدم ارتباط هذه النشاطات مع الأبنية المجاورة، أو أنها لا تتوافق مع متطلبات الأمن العام والحفاظ على البيئة، فمركز المدينة مثلا لا ينسجم مع استخدامه للمنشآت الصناعية. ومع ذلك، توجد بعض النشاطات الضرورية، التي تتطلب إقامتها شروطا خاصة واستثنائية نظرا لخطورتها، مثل محطات توزيع البنزين داخل التجمعات السكنية، لذا فإنها تستثنى من فئة النشاطات المحصورة بداخل البلدية .

(2) الشروط العمرانية لاستخدامات الأراضي: يحدد هذا الجانب من الضوابط التنظيمية، ولكلّ منطقة من المناطق المتجانسة أو النطاقات التي يتضمنها مخطط شغل الأرض، الشروط اللازمة لكي تصبح مجالاتها مجالات عمرانية قابلة للبناء أو التهيئة، بحيث تتضمن الشروط العمرانية الموافقة لاستخدامات الأراضي، كالممرات والمنافذ والطرق الفرعية وأن تتصل بشبكات مياه الشرب والصرف الصحي، كما تخصص مساحات للنشاطات المدمجة، والتي تدخل ضمنها المساحات الخضراء ومساحات توقف السيارات ومساحات اللعب والفرغات، مثل ما نستخلصه من الفقرة الرابعة للمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم: 91-178 السابق الذكر.

علاوة على ذلك توجد هناك شروط خاصة، يتم تطبيقها على بعض البنايات العمرانية القائمة نظرا لخصوصيتها، مثل ضوابط منع الهدم أو إعادة تطويرها، إذا كان هذا العمل لا يحقق التناغم بين المنشآت المختلفة كالأبنية القديمة أو التراثية مع الأبنية الحديثة في البلدية .

(3) المظاهر العمرانية لاستخدامات الأراضي: إن من الضوابط التنظيمية لمخطط شغل الأرض هو احتوائها على مواصفات تخص التصميم المورفولوجي، والتشكيل الخارجي، ونمط ومستوى السكن والأبنية، وكذا المواد المستخدمة<sup>2</sup> حيث نذكر من هذه المواصفات، القواعد التي تخضع لها تجزئة الملكية العقارية، ومواقع المباني بالنسبة للطرق العمومية أو ما يتصل بها، وكذا مستويات وارتفاعات المباني، بالنسبة إلى عرض الطريق أو بالنسبة للحدود الفاصلة بين المباني. يضاف إليه محددات المظهر الخارجي للأبنية، إذ تتحكم في الضوابط المعمارية، مجموعة من أساليب التصميم الخارجي ونمط البناء والمواد المستخدمة، واستقامة الشوارع ونوع الواجهات والألوان المختارة ... الخ.

(4) كثافة شغل الأرض: إن حساب كثافة شغل الأرض يساعدنا في الكشف على تحديد الإمكانيات والأحجام القصوى للمشاريع العمرانية المختلفة والتي يمكن أن تتحملها منطقة الدراسة<sup>3</sup>، وبعبارة أخرى، فإن كثافة شغل الأرض تظهر لنا

الوجه المستقبلي للمدينة بالنسبة للمناطق القابلة للتعمير، ومما يمكن استخلاصه من الفقرة الثالثة للمادة 18 من المرسوم 91-178 السابق الذكر، فإن مؤشر كثافة شغل الأرض، يحسب بواسطة معامليين أساسيين هما:

○ معامل شغل الأرض (COS) le coefficient d'occupation du sol: يحسب معامل شغل الأرض بالعلاقة القائمة بين المساحة المبنية لقطعة الأرض، على المساحة الكلية لقطعة الأرض ذاتها، وأثناء حساب مساحة الأرض المبنية، فإنه يستثنى منها، كلّ المساحات غير المعدة للسكن، والبنيات غير المغطاة، أي يساوي حاصل قسمة:

$$\frac{\text{مساحة الأرض مع ما يتصل بها من بناء}}{\text{مساحة قطعة الأرض}}$$

مساحة قطعة الأرض.

وتجدر الإشارة إلى أن هذا المعامل، يمثل مؤشرا مهما، يدفعنا ويحثنا إذا كان منخفضا للقيام بعملية البناء والتعمير، أو يصبح عكس ذلك، بحيث يمثل هذا المؤشر وسيلة للردع أو الحد من هذه العملية.

لذا فإنه أثناء إعداد أو مراجعة مخطط شغل الأرض، يمكن للسلطات المحلية ضمن الضوابط التنظيمية، أن تحدد مسبقا معاملات شغل الأرض، وكذا الاستثناءات التي قد ترد عليها.

○ معامل ما يؤخذ من الأرض (CES): le coefficient d'emprise au sol: يحدد هذا المعامل بالعلاقة القائمة بين المساحة المبنية لقطعة الأرض ودون تعيين، على المساحة الكلية لنفس قطعة الأرض، ويمكن أن يحسب كذلك بالنسبة المئوية. يتراوح معامل ما يؤخذ من الأرض، بين القيمتين المقدرتين 0 و 1.

والهدف منه هو إلزام كلّ من لديه رخصة بالبناء، على إنشاء مناطق خضراء حول البناء المراد إنجازها.

5) الارتفاقات القانونية في استخدامات الأراضي: الارتفاقات مصطلح قانوني، يستخدم في جميع الدراسات العمرانية، خاصة ضمن مخطط شغل الأرض، حيث تعرف هذه الارتفاقات بأنها « قيود معينة، تحد من الحق في البناء، أو التهيئة العمرانية، أو استغلال الملكية العقارية، بهدف الحفاظ على المصلحة العامة، ولفائدة الاستخدام العمومي للأرض. »<sup>1</sup> ومن ثم فإن من أهداف هذه الارتفاقات القانونية، احترام المستلزمات الأمنية، ومتطلبات النظافة والترفيه الخاص بالسكان، إضافة إلى صيانة الموارد الطبيعية والحفاظ على المعالم الأثرية.

إن مخطط شغل الأرض يقوم بتصنيف هذه الارتفاقات، بحيث إذا ما وجدت إحداها ضمن حدود منطقة الدراسة، فإنها تصبح بذلك من بين الضوابط التنظيمية لمخطط شغل الأرض، التي يجب مراعاتها.

ويمكن القول إجمالاً، أن من أهم أنواع الارتفاقات القانونية هي: الارتفاقات العسكرية كأراضي تواجد الثكنات، ومناطق التدريب العسكري، والارتفاقات الخاصة بالنقل العام مثل أراضي تواجد المطارات، الموانئ، خطوط السكك الحديدية، الطرق البرية، والارتفاقات العقيدية مثل المقابر والمساجد، وارتفاقات نقل وتوزيع الطاقة بأنواعها مع مراعاة أراضي مرور أنابيب نقل الغاز والبتروول وخطوط الكهرباء ذات الضغط المتوسط والعالي وأسلاك الاتصالات.

يضاف إلى كل ذلك، الارتفاقات الخاصة بأراضي المحاجر والمعادن والمزابل العمومية، وكذا الارتفاقات المتعلقة بالحفاظ على مناطق المعالم الأثرية وصيانة الموارد الطبيعية كحماية الأراضي الزراعية وأراضي الواحات والغابات والشريط الساحلي ومصبات الأودية... الخ.

المحور الثاني: تتضمن منهجية ومحتوى مخطط شغل الأرض إضافة إلى التقرير التمهيدي والضوابط التنظيمية، وجود وثائق بيانية، كالتمثيلات البيانية والإحصائيات، والخرائط.

فإن ما يستنتج من الفقرة الخامسة للمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91 – 178 السابق الذكر، بأن هذه الوثائق البيانية يجب أن تستوفي الوضوح والدقة التامة، عن طريق تمثيلها بواسطة مقاييس كبرى، تتراوح بين 1/1000 إلى 1/500، أما بالنسبة للقطاعات المعمرة، فيشترط أن تكون خرائطها بمقياس 1/500 فقط، باستثناء خريطة الموقع، وهذا مثل ما يوضحه الجدول رقم (02)

### الجدول رقم: 02 خرائط مخطط شغل الأرض ومحتوياتها

المحتوى	المقياس	الخريطة
بيان موقع مخطط شغل الأرض ضمن مجموع المناطق التي يتكون منها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)	1/5000 أو 1/200000	خريطة الموقع
تظهر الإنكسارات الرئيسية، ومنحنيات التسوية	1/500 أو 1/1000	خريطة الرفع الطوبوغرافي
تحدد طبيعة ومقاومة التربة، ومدى قابليتها للبناء، مع تعزيز ذلك بتقرير تقني	1/500 أو 1/1000	خريطة العوائق الجيوتقنية
تعيين الإطار المبنى حاليا، وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والارتفاعات الموجودة	1/500 أو 1/1000	خريطة الوضعية الحالية
تمثل هذه الخريطة، أساس الوثائق البيانية حيث تحدد ما يلي: - المناطق القانونية المتجانسة (القطاع المعمر، والمرمج للتعمير والتعمير المستقبلي وغير القابل للتعمير) - موقع إقامة التجهيزات و البنى التحتية ذات المنفعة العامة، كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU). - المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها. - الارتفاعات القانونية - المساحات الزراعية الواجب الحفاظ عليها. - المناطق والأحياء والمواقع التي تتطلب إجراءات الحفاظ عليها وتطويرها وإعادة تأهيلها. - المساحات العامة، ومناطق الترفيه	1/500 أو 1/1000	خريطة التهيئة العامة
بيان الأشكال والمظاهر العمرانية طبقا للضوابط التنظيمية المحددة لمظاهر استخدامات الأرض، مرفقة بمقدمة تجسد الأشكال الحضرية، والمعمارية، المراد إقامتها في قطاعات الأراضي	1/500 أو 1/1000	خريطة التركيب العمراني

المصدر: من إنجاز الباحث اعتمادا على المرسوم التنفيذي رقم: 91-178، السابق الذكر.

### خاتمة:

حاولنا في هذه المقالة، تحليل دوافع التنظيم العمراني، من خلال وضع تصور عام للتحويلات العمرانية والديموغرافية، التي تعرفها البلديات في الجزائر، وضرورة مواجهتها بأدوات عمرانية متخصصة، تتمثل في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأرض.

وفي معرض بحثنا، تم حصر أهم المعايير التي اعتمدنا عليها في تحديد مفهوم كلّ منها وبيان أهدافها الاستراتيجية الآنية منها والمستقبلية، ومن ثم استخلاص منهجيتها ومحتوياتها بعد تشخيصنا لأهم المشاريع التمهيديّة والمخططات النهائية، وكذا القوانين الخاصة بالتهيئة العمرانية.

ويمكن القول إجمالاً، أنه أثناء عرضنا تم الكشف على أن أدوات التهيئة العمرانية، تتبع منهجية موحدة وبكلّ حسب مقاييسها ومدى اتساع منطقة دراستها، حيث تحاول جميعها الإجابة على ثلاثة أسئلة رئيسية هي: ما هو الموجود؟ ما هو المفقود؟ ما هو المنشود؟ بدءاً بتشخيصها العام للأوضاع الحالية، الطبيعية، والاقتصادية و البشرية، بغرض إظهار الإمكانيات والمعوقات، وتقدير وقياس حجم التدخلات التي تتلاءم مع منطقة الدراسة، ثم وضع سيناريوهات الاستشراف المستقبلي للمجال. وأخيراً تقديم خطة تحليلية للمشروع الخاص بالتهيئة العمرانية وضوابط تنفيذها، مرفقة بالخرائط والبيانات التوضيحية.

كما أثارت هذا المقالة، إشكالية العلاقة التكاملية التي تربط هذه المخططات الاستراتيجية، وتعيين المهام المنوطة بكلّ منها، بحيث لا تترك للسلطات المحلية، والمؤسسات التنفيذية، أي ثغرات أو غموض أو تأويل أو تعارض في أخذ القرارات الخاصة بالتهيئة العمرانية، وإلا فإنها ستصبح أدوات بدون فعالية.

لتحقيق ذلك فإننا نقترح ما يأتي:

- القضاء على عزوف السلطات المحلية على احترام هذه المخططات، بالإسراع في إيجاد الميكانزمات الدقيقة لتنفيذها (مؤسسية، مالية، قانونية، بشرية).

- التقليل من الفجوة القائمة بين السياسات والممارسات في المجال العمراني، عن طريق مراعاة الخصوصيات المميزة لكلّ بيئة أو مدينة من المدن الجزائرية، وذلك طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم: 14-27<sup>1</sup>.

- الاعتماد على المرونة والابتكار في إنجاز وتطبيق الاستراتيجيات العمرانية، بإدماج الجامعة في المحيط المحلي، وعدم الانغلاق في قوالب جاهزة يتم نسخها من الخارج.

- تفعيل مبدأ المشاركة وإعلام السكان بما يحصل في محيطهم العمراني، لننقل المواطن من دور المتفرج والمتلقي إلى دور المساهم والشريك.

- التنسيق بين البرامج المحلية للتنمية ومخططات التهيئة والتعمير، لمنع التعارض في أخذ القرارات التنموية.  
- في الأخير ومن الناحية الشكلية، وجدنا أن جميع الدراسات والمشاريع العمرانية محرر باللغة الفرنسية فقط، حيد لو أرفقت بملخص باللغة العربية، حتى نتيح للجميع الفرصة لاستيعابها.

## المراجع:

- <sup>1</sup>-Lazzari, Y. Les indicateurs territoriaux de développement durable, Questionnements et expériences, L'Harmattan, Paris, 89
- <sup>2</sup>- بشير التجاني: التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2000، ص 92.
- <sup>3</sup>-MATE, Aménager L'Algérie 2020, Alger, 2003, p134.
- <sup>4</sup>- الجريدة الرسمية ج ج د ش، العدد 52، القانون رقم: 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة العمرانية ص 1652.
- <sup>5</sup>- علي الحيدري: التصميم الحضري، الهيكل والدراسات الميدانية، العربية للطباعة والنشر، القاهرة، مصر، سنة 2002، ص 120.
- <sup>6</sup>- الجريدة الرسمية ج ج د ش، العدد 51، القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، الذي يعدل ويتمم القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة العمرانية، ص 4-5.
- <sup>7</sup>- الجريدة الرسمية ج ج د ش، العدد 26، المرسوم التنفيذي رقم: 91-177، المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ص 974.
- <sup>8</sup>- الجريدة الرسمية ج ج د ش، العدد 52، ص 1655، المادة 27 من القانون رقم: 90-29 السابق الذكر.
- <sup>9</sup>- حسب ما جاء في المادة 28 من القانون رقم 90-29، والمادة 73 من القانون رقم 04-05 السابق الذكر.
- <sup>10</sup>- Centre d'études et de réalisation en urbanisme, URBTIA unité de la wilaya de Laghouat, PDAU de la commune de Laghouat, édition finale, Laghouat, 2004, p02-14.
- CNERU, PDAU d'Alger, rapport d'orientation, Alger, 1991, p01-17.
- <sup>11</sup>- المادة 20: تشمل القطاعات المعمرّة، كلّ الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغل بنايات مجتمعة، ومساحات فاصلة ما بينها، ومستحوذات التجهيزات والنشاطات، ولو غير مبنية، كالمساحات الخضراء والحدائق والفسحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المتجمعة، كما تشمل القطاعات المعمرّة أيضا الأجزاء من المنطقة الواجب تجديدها وإصلاحها وحمايتها.
- <sup>12</sup>- المادة 21: تشمل القطاعات المرهجة للتعمير، القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط أفاق عشر سنوات، حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

- 13- المادة 22: تشمل قطاعات التعمير المستقبلية، الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد، في أفق عشرين سنة، حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- 14- المادة 23: القطاعات غير القابلة للتعمير، هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوصا عليها محددة بدقة، وينسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات.
- 15- الجريدة الرسمية ج ج د ش، العدد 26، المرسوم التنفيذي رقم: 91-177، المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ص 974.
- 16- المادة 31: يحدد مخطط شغل الأرض بالتفصيل، في إطار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء.
- 17- الجريدة الرسمية ج ج د ش، العدد 26، المرسوم التنفيذي رقم: 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأرض والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ص 978.
- 18- المادة 02: لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية التي:- تراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون القطع داخل الأجزاء المعمرة للبلدية – تكون في الحدود الملائمة مع القابلية للاستغلال الفلاحية عندما تكون موجودة على أراض فلاحية – تكون في الحدود الملائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية – تكون في الحدود الملائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية – تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية.
- 19- المادة 05: يحتوي المشروع المعماري على تصاميم ووثائق تبين موقع المشروع وتنظيمه وحجمه ونوع الواجهات وكذا مواد البناء والألوان المختارة التي تبرزها لخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع الجزائري.
- 20- الجريدة الرسمية ج ج د ش، العدد 26، ص 981، المرسوم التنفيذي رقم: 91-178 السابق الذكر.
- 21- المادة 18: قوام مخطط شغل الأرض هو ما يلي: 1- لائحة تنظيم تتضمن: (أ) مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأرض مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لأفاق تنميتها. (ب) جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة 2- وثائق بيانية
- 22- علي علي البنا: الجغرافيا التطبيقية، المضمون والتطور والمنهج، مع نماذج دراسية للتربة واستخدام الأراضي، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر سنة 2003، ص 160.
- 23- علي الحيدري: المرجع السابق، ص 121.
- 24- Vedrine, H. Mieux aménager sa ville, E moniteur, Paris, 1979, p31
- 25- إبتسام القرام: المصطلحات القانونية في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، البلدة، الجزائر، سنة 1998، ص 250.
- 26- الجريدة الرسمية ج ج د ش، العدد 06، المرسوم التنفيذي رقم: 14-27 المؤرخ في 01 فيفري 2014 يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب، ص 03.