

التخطيط العمراني والبيئية

:

(من أجل ترقية المدينة وإطار الحياة داخل التجمعات الحضرية)

د/محمد بلفضل

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة بن خلدون تيارت

الملخص: إن قانون التوجيه العمراني للمدينة يهدف أساسا إلى جعل المدينة إطارا ملائما للحياة حتى تؤدي وظائفها الحيوية، لأن وضع المخطط يؤكد على الطابع المنسجم للمدينة اجتماعيا واقتصاديا وثقافيا، هذه العوامل التي تشكل وعاءا للممارسات الحضرية في المجال الحضري والتي تعد في حد ذاتها قاعدة سليمة لإنشاء سياسة شاملة تسمح بتحقيق التنمية، وتبقى هذه الدراسة التوجيهية وسيلة حضرية عمرانية للتحكم في تقنيات تسيير واستهلاك المجال لمختلف مكوناته والوصول إلى انسجام و تناسق بين مختلف القطاعات، وضرورة تحقيق المتغيرات المطلوبة للمعايير التخطيطية الوظيفية للمدينة المرتبطة بالنمو السكاني المتوقع لها، وفق استراتيجية واضحة ومحددة لتحقيق التكامل الوظيفي لاستعمالات الأرض الحالية المعبر عن الواقع المفروض، والمستقبل الذي سوف تكون عليه والمطلوب تحقيقه بحاجة ماسة إلى دراسات تنفيذية يتم تجسيدها وفتح مجالات التفكير والاستشارة حول التهيئة المستقبلية لمجال التنمية الشاملة التي تدوم للأجيال القادمة تحقيقا للتنمية المستدامة.¹

Résumé : la loi d'orientation de la ville vise principalement à faire de la ville un cadre approprié à la vie à remplir des fonctions vitales, parce que le développement du plan met l'accent sur le caractère de la ville harmonieuse socialement, économiquement et culturellement, ces facteurs ne posent pas de pratiques urbaines des navires dans la zone urbaine, qui est en soi un son de base pour créer une politique globale permettre la réalisation du développement, et le reste de ces lignes directrices étude signifie un contrôle architectural urbain dans la gestion et la consommation de l'espace pour les différents composants et l'accès à l'harmonie et la cohérence entre les différents secteurs, et la nécessité d'atteindre les normes variables nécessaires urbanisme fonctionnelle associée à la croissance de la population devrait avoir, selon une stratégie claire et définie pour réaliser l'intégration fonctionnelle utilise des techniques courant traversant des terres de la réalité imposée, et l'avenir qui sera nécessaire pour y parvenir, et en grand besoin d'une des études exécutives sont réfléchies et champs de réflexion et de consultation sur la configuration future du champ de développement global qui va durer pendant des générations à venir tout développement durable.

المقدمة:

إن حماية البيئة والمحافظة عليها من مختلف أنواع التلوث، واحدة من أهم قضايا العصر وبعدا رئيسا من أبعاد التحديات التي تواجهها كثير من المجتمعات والتي لها تأثير على الجانب البيئي والجانب الاجتماعي والجانب العمراني.

إن الإشكالية المتعلقة بالتشريعات البيئية لا تقل أهمية عن غيرها من المشاكل التي تعاني منها البيئة، بسبب الازدواجية في النصوص، ومن خلال الجهات الإدارية المكلفة بحمايتها وكذا الطابع التقني الذي يغلب على التشريعات البيئية. ومع ذلك تمثل التشريعات والمعايير أهمية بالغة في ضبط العملية التخطيطية والتصميمية وتنظيم علاقة الإنسان ببيئته المكانية وكيفية تعامله مع محيطه بما يخدمه ذاتياً ويحسن البيئة التي يحيا فيها،² وقد ظهر تأثير ذلك واضحاً في المدن القديمة فظهرت متزنة بيئياً متجانسة تكوينياً ولبت احتياجات ساكنيها ومتطلباتهم، بينما تعاني المدن الحديثة اليوم مشاكل بيئية متعددة بسبب القصور الكبير في تطبيق المعايير التخطيطية المناسبة.³

وسنتعرض لمفهوم التخطيط العمراني أولاً، و ثانياً لأدوات التهيئة والتعمير وثالثاً لتطور قانون حماية المحيط الحضري ثم رابعاً وأخيراً الإجراءات القانونية لحماية المحيط الحضري في الجزائر.

أولاً: مفهوم التخطيط العمراني: التخطيط بشكل عام هو أسلوب علمي يهدف إلى تقديم الحلول أو بدائل الحلول للمشكلات الحالية أو المتوقعة للمجتمع وذلك في إطار خطة منظمة ذات سياسة وأهداف واضحة، خلال فترة زمنية محددة، تأخذ في الاعتبار الإمكانيات والموارد المحددة الحالية أو المستقبلية سواء كانت بشرية أو طبيعية.⁴ أما التخطيط العمراني فهو أداة ووسيلة لتحقيق المصلحة العامة، لكافة قطاعات وفئات المجتمع، من خلال وضع تصورات مستقبلية لتوزيع الأنشطة والاستعمالات المختلفة للأراضي في المكان الملائم وفي الوقت المناسب بما يحقق التوازن بين احتياجات التنمية في الحاضر والمستقبل القريب والبعيد؛ أي تحقيق ما يعرف بالتنمية المستدامة،⁵ وذلك في إطار تشريعي وقانوني واضح وملزم، ومن خلال عمليات وإجراءات محددة، وتنسيق وضمان مشاركة مجتمعية فاعلة. في إطار التهيئة الحضرية.⁶

أما البيئة الحضرية فهي كل ما يحيط بالإنسان كالشوارع، ومواقف السيارات، وممرات الراجلين، والمساحات الخضراء والمباني سواء كانت خدمية، إدارية، سكنية، تجارية، صناعية، مرافق عامة وغيرها. إضافة إلى تنسيق المواقع والوظائف والأنشطة التي يقوم بها الإنسان، وتختلف باختلاف طبيعة ونوعية المواقع والسكان وظروفهما المختلفة. وبالتالي تشمل كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة بينها ومستحوزات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية، كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية.⁷

أ-التشريعات والمعايير التخطيطية المتعلقة بالبيئة الحضرية: تهتم التشريعات والمعايير التخطيطية بالمدينة،⁸ من حيث اختيار موقعها وتخطيطها وتحسين بيئتها إلى ضبط عمليتي البناء والتخطيط فيها، وهذا ينعكس إيجاباً على المدينة⁹ ووظيفتها وكفاءتها في تلبية المتطلبات الإنسانية.¹⁰

وتظهر أهمية المعايير التخطيطية الحديثة في الحفاظ على بيئة المدن باعتبار أن التخطيط دراسة منتظمة ومتسلسلة للوصول إلى الغاية أو الهدف الموجود بأقل كلفة أو أعلى مردود ، والتخطيط عملية متغيرة باستمرار مع تغير الزمن وظروف البيئة، وقد وجد في أصله لوضع الحلول العديدة للمشاكل المعاصرة والتي تعاني منها المدينة أو قد تحدث في المستقبل.¹¹

ب- التخطيط العمراني كوسيلة للتحكم في التوسع العمراني:¹² إن مستقبل أي مدينة مرهون بأفاق نمو السكان، مستقبل اقتصاد المنطقة، احتمالات و إمكانات خلق أو إلغاء مناصب الشغل، تطور أو تراجع أي نموذج من نماذج الاتصالات، الأفاق الديموغرافية للمناطق الريفية المحيطة بالمدينة، الموضع المحتمل للتجهيزات ذات المنفعة الوطنية كالمطرق السريعة، منتزهات جهوية وغيرها.¹³ هذه الأفاق تعمل على ظهور احتياجات في السكنات، المرافق العمومية الإدارية، التربوية، الرياضية، الصحية، الاجتماعية، الثقافية، التجارية وفي الوظائف ومنشآت النقل حيث تدرج هذه الاحتياجات ضمن الإطار المناسب بالنسبة لنسيج المدينة الموجود المتمثل في المراكز، الأحياء القديمة والتجمعات الكبرى بصورة تكمل تهيئتها بعد دراسة جدية و صارمة لمعرفة المساحة و الموضع المخصصين للمناطق التي يتم تهيئتها و تعميرها على المدى المتوسط و الطويل. والإشكال المطروح في كيفية التحكم ومراقبة توسع المدينة حجماً و مجالاً تحت ضغط الطلب المتزايد لحاجيات السكان كالسكن، النشاطات والتجهيزات في ظل النمو الديموغرافي السريع. ولا يمكن بلوغ هذه الغاية إلا من خلال اعتماد التخطيط العمراني السليم، من هذا المنطلق فالتحكم في التوسع العمراني وفقاً لما جاء في تعريف التخطيط العمراني والوسائل التي يحويها، يمر عبر التحكم في ثلاث نقاط هامة هي: التحكم في العقار، التحكم في استعمال الأرض، التحكم في السكن.¹⁴

1/التحكم في العقار: يشكل توفير الأرضية اللازمة لتجسيد عمليات التعمير المستقبلية في شكل توسعات عمرانية للاستجابة للحاجيات المتزايدة التي ترافق الزيادة السكانية من جهة و تحسن المستوى المعيشي من جهة أخرى الخطوة الأولى الرئيسية للعملية، إذ نجد أن جل الدراسات التي تخص هذا الميدان تأخذ هذه النقطة بعين الاعتبار،الإجراء التمهيدي للعقار، لا يتأتى هذا إلا عن طريق امتلاك العقار ضمن سياسة عقارية ضمن إجراءات متخذة من طرف متعاملين عموميين أو خواص لامتلاك أو مراقبة الأرض

في إطار التشريع المعمول به، وتختلف التجارب الدولية فيما يخص معالجة إشكالية العقار. ومن بينها التجارب الآتية :

- التدخل المباشر للدولة كما هو الحال بالنسبة للإتحاد السوفيتي سابقا عن طريق تأمين الأرض، لكن هذا الإجراء سبب بروز سلبيات جمة في الوسط الريفي فقدان تحفيز المزارعين المتجمعين في تعاونيات فلاحية أما في الوسط الحضري فغياب القيمة المرجعية العقارية أدى إلى استغلال لاعقلاني للمجال فكانت كثافة الأحياء المشيدة لا تختلف إلا بجزء طفيف عن مثيلتها في الضاحية وإعطاء السلطة للبلديات لمواجهة إشكالية العقار كما هو الشأن بالنسبة للمدن الكبرى الهولندية والسويدية، إذ عملت على تطبيق سياسة لامتلاك الأراضي اللازمة للتعمير المستقبلي و التي لازالت ريفية، عن طريق التعامل بالتراضي أو اللجوء لإجراءات نزع الملكية، كما تتمتع هذه البلديات بحق احتكار العقار إذ تقوم بإنجاز الشبكات الحيوية ثم تقسح المجال لمشيدي البناءات. أما النموذج الأخر و الذي تبنته اغلب الدول فتمثل في اتباع سياسة الإجراءات العقارية وهو السائد في الجزائر اعتبارا من قانون التوجيه العقاري 90/25¹⁵ المستوحى من قانون 31 ديسمبر 1967 الفرنسي للتوجيه العقاري.¹⁶ وتقوم هذه السياسة على أربع نقاط أساسية :

أ-الإمكانية القانونية للحصول على الأراضي اللازمة للتوسع العمراني: إن الإمكانية القانونية للحصول على الأراضي اللازمة للتوسع العمراني ضرورية وبالأخص لما يرفض المالك البيع أو استبدال الأرضية، فجاءت إجراءات نزع الملكية لتفي بهذا الغرض،¹⁷ وهي إجراء إداري تقضي باستعمال الإدارة سلطتها للإرغام على تحويل الملكية، ولكن بتوفر شرط المنفعة العمومية و كذا التعويض المسبق العادل و المنصف.¹⁸

ب: ضرورة تجنب ارتفاع سعر الأراضي: أما النقطة الأساسية الثانية فتتمثل في ضرورة تجنب ارتفاع سعر الأراضي الناجمة عن المضاربة -بالأخص عند الإعلان عن مشروع تجهز أو بناء- فجاءت إجراءات الشفعة إذ يتعلق الأمر بأن صاحب حق الشفعة يستخلف مالك الأرضية إذا كان هذا الأخير يرغب في البيع، و التي تسمح بتحديد السعر المرجعي وفق إجراء مشابه لذلك الخاص بنزع الملكية. وعموما صاحب حق الشفعة شخص عمومي؛ البلدية أو متعاملها العقاري.¹⁹

ج: الإمكانات المالية: من أجل الحصول على الأراضي اللازمة للتعمير سواء كان ذلك عن طريق نزع الملكية أو عن طريق حق الشفعة (أفضلية الشراء)، يتطلب توفير مصادر مالية كافية لشراء الأراضي،

إذ يمكن أن تكون في شكل مساعدات ميزانية أو قروض. غير أن الإشكال المطروح هو ارتفاع أسعار الأرض في المناطق المعمرة التي تكلف نفقات إضافية²⁰.

ومن خلال الدراسات المكتبية والحقلية التي قام بها الباحثون اتضح وجود شبه اتفاق على مجموعة هامة من العوامل المؤثرة في أسعار الأراضي ويمكن تصنيفها إلى نوعيتين الأولى عوامل تزيد من قيمة الأرض مثل وجود سند الملكية وقوته، وجود المرافق العامة وتوفر الخدمات، بالإضافة إلى الموقع داخل المدينة واتصاله بالشوارع الرئيسية مع كثرة الطلب و قلة العرض وفرص الاستثمار وكذا الأبعاد المناسبة والشوارع العريضة وطبيعة التربة المناسبة من الأرض واستوائها. وبالمقابل هناك عوامل تقلل من قيمة العقار مثل وجود نزاع قضائي، وجود مشاكل أمنية وجود مستأجر بالعقار أو وجود حقوق مادية أو عينية على العقار فمع وجود مثل هذه العوامل يقل السعر.

د-المتعاملين العقاريين: يتمثل دور المتعامل العقاري في الحصول على الأرضية المخصصة لإنجاز المشاريع العمرانية ثم بعدها إنجاز الشبكات الحيوية لجعلها قابلة للبناء. فقد تم تبني فكرة إنشاء هيئة مستقلة لغرض تسيير عقارات البلدية بعد فترة طويلة من هيمنة البلديات وتعسفها في استعمال و تسيير احتياطاتها العقارية، ف جاء قانون التوجيه العقاري رقم 26/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 لاسيما في مادته 73 حيث يجبر الجماعات المحلية على إنشاء مؤسسات متميزة مستقلة مكلفة بتسيير احتياطاتها العقارية الحضرية و يتعلق الأمر بالوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري. وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 قواعد إنشاء وتنظيم الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري.

2/التحكم في استعمال الأرض: بعد الفراغ من معالجة مسألة العقار بضمان المجال اللازم للتوسع العمراني، وجب البحث عن الوسائل اللازمة لتوجيه استعمال الأرض، أو بالأحرى التعمير في إطار التخطيط العمراني من خلال وثائق التعمير وإجراءات العمران العملي.

نشير هنا إلى أن هناك ثلاث مستويات من التخطيط أولا على المستوى الجهوي عن طريق مخططات توجيهية ذات طابع دلائلي تحدد البرامج الكبرى للتجهيزات وثانيا الاستراتيجية الجهوية لتهيئة المجال وعلى مستوى التجمعات (ما بين البلديات) عن طريق المخططات التوجيهية التي تحدد التوجهات التي تخص مجموع البلديات المعنية وأخيرا على مستوى البلديات عن طريق مخططات دقيقة إلزامية تحدد استخدامات الأرض و الكثافات المسموح بها لكل قطعة لضمان الانسجام بين مختلف المستويات وجب على كل مستوى من المستويات إتباع التوجهات المحددة من طرف مخططات المستوى الأعلى.²¹

أ- وسائل تخطيط وتوجيه النمو الحضري: يتطلب تخطيط وتوجيه النمو الحضري وجود الوسائل التالية:

- 1- وثائق التعمير: التي تتمثل في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
 - 2- مخططات شغل الأرض: من خلال البرمجة الجادة لمختلف التجهيزات وسنتطرق فيما يأتي لهاتين النقطتين بالتفصيل موضحين أهدافهما ومساهمتهما في تحديد استعمال أرض .
- ثانيا: أدوات التهيئة والتعمير: جاءت أدوات التهيئة والتعمير للتحكم في التهيئة وتسيير المجال الحضري هذه الأدوات تتمثل في:

أ- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: (PDAU) حسب القانون 90/29 المؤرخ في 01/12/1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي 91/177 المؤرخ في 25/05/1991 المتضمن كيفية إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فإنه يعرف كما يلي: هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة والتعمير للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.²²

وهو يحدد العديد من النقاط المتعلقة بتخصيص الأراضي في المدينة منها أنه :
- يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة البلديات حسب القطاع.
- يحدد التوسع للمباني السكنية وتمركز النشاطات وطبيعة وموقع, التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية

- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.
يقسم (PDAU) المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة كما يلي:
القطاعات المعمرة، القطاعات المبرمجة للتعمير، قطاعات غير قابلة للتعمير وقطاعات التعمير المستقبلية.

وينجز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عبر ثلاثة مراحل أساسية:
1- مرحلة الدراسة والتقييم للأوضاع السائدة حاضرا، والتقدير لآفاق التطور مستقبلا في المجالات الديموغرافية والاقتصادية والاجتماعية .

2- طرح الاختيارات ونماذج وفرضيات التهيئة المقترحة مع إبراز جميع ايجابياتها وسلبياتها.
3- تحديد الأهداف على المستوى البعيد ثم استخراج الأهداف التي يمكن تحقيقها على المديين القريب والمتوسط كمرحلة مبدئية.

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير جاء طبقا للقانون 90/29 لاسيما في المادة 16²³ فهذا المخطط يوجه، ينسق و ينظم برامج الدولة، الجماعات المحلية، المؤسسات و المصالح العمومية، ينجز في إطار التنمية الاقتصادية و الاجتماعية، أخذا بعين الاعتبار العلاقة بين التجمعات و المناطق المجاورة و كذا التوازن الواجب تأمينه بين التوسع العمراني، ممارسة النشاط الزراعي، وجود مجالات فلاحية ذات مردودية عالية وكذا المساحات المغروسة و المواقع الطبيعية الواجب الحفاظ عليها وفق توقعات النمو الديموغرافي على المدى المتوسط والبعيد. وهو يهدف إلى تحديد ما يلي: لتخصيص العام للأرض، مخطط التجهيزات الكبرى للمنشآت التحتية، التنظيم العام للنقل، موقع الخدمات والنشاطات الأساسية، المناطق المفضلة للتوسع .

ب- مخطط شغل الأراضي (POS) : هو أداة من أدوات التعمير، "ينظم مخطط شغل الأراضي استخدام الأرض أو المجال على ضوء توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهو بالتالي إلزامي بنص المادة 24 من القانون 29/90 لكل بلدية عبر التراب الجزائري.²⁴

وحسب ما جاء في المادة 31 من قانون 90/29 والمتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي 91/78 المؤرخ في 25/05/1991 المتضمن كيفية إعداد شغل الأراضي نذكر منها على سبيل المثال:

- يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء.

- يحدد بصفة مفصلة الشكل الحضري بالنسبة لقطاع أو لقطاعات، أو مناطق معينة والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي.

- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء أو المتر المربع من الأحجام وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها.

- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات.

- يحدد المساحات العمومية والخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.

- يحدد الارتفاعات.

فمخطط شغل الأراضي هو الآخر جاء طبقا للقانون رقم 90/29 لاسيما في المادة 31²⁵ من الجزء الثالث المعنون بمخطط شغل الأراضي من الفصل الثالث المعنون بأدوات التهيئة و التعمير، عموما على مستوى كل بلدية و استثناءا مجموعة من البلديات أو جزء من البلدية، تحدد - طبقا لتوجهات المخطط

التوجيهي للتهيئة و التعمير - القواعد العامة و التزامات استعمال الأرض. وعموما مجال استعمال مخططات شغل الأراضي يكون إجباريا: في البلديات أو جزء من البلديات الواقعة ضمن تجمع يحوي أكثر من 100000 ساكن؛ في البلديات التي عرفت خرابا هاما في هيكلها بسبب كوارث طبيعية أو حوادث خطيرة.²⁶

استثناء يمكن إعداد هذه المخططات في الحالات التي تبرر إعدادها بالزيادة الديموغرافية، النمو الاقتصادي أو السياحي، إنشاء أو إقامة منشآت هامة وحماية وتنمين المواقع الطبيعية أو المبنية. تهدف مخططات شغل الأرض إلى تحديد قطاعات التعمير المستقبلي وتخصيص بالنسبة لكل منطقة الاستعمال الرئيس للأرض، كما تحدد بالنسبة لكل منطقة معامل شغل الأرض، مع تحديد و بدقة مخطط و خصائص الطرق الرئيسية للسير التي يجب الحفاظ عليها، تعديلها أو إنشائها، إضافة إلى تعيين حدود الأحياء الواجب تهمينها، و تحديد الأماكن المخصصة لتموضع التجهيزات العمومية، حيث تعرف قواعد البناء. في كلتا الحالتين، إعداد مخططات شغل الأراضي يتم بقرار من الوالي بعد اقتراحات أو آراء المجلس البلدية المعنية إذ يضم ملف إعداد هذه المخططات: القرار الإداري، الوثائق البيانية. وبالتالي فإن أهداف التهيئة والتعمير تسهل التحكم في التهيئة والتسيير لكل القطاعات المختلفة سواء كانت منشآت أو تجهيزات.

3/التحكم في السكن: يشكل السكن الوظيفة الرئيسية الأولى لترقية الحياة الاجتماعية بالنسبة للعنصر البشري في أي وسط بحكم التغيرات التي شهدتها المسكن من خلال التطور الذي أدركه عبر مساره الزمني، فمن ملجأ في المغارات و الكهوف إلى التنظيم الاجتماعي ضمن الأحياء السكنية التي تستجيب لشروط الراحة و الرفاهية. يعد التحكم في السكن ثالث اهتمام لتوجيهه، تأطير و مراقبة نمو و توسع المدن بعد تأمين العقار اللازم ثم تخصيص الأرضية الموجهة للتعمير المستقبلي طبقا لما تمليه وثائق التعمير وفق القوانين السارية المفعول،²⁷ نظرا لكونه المطلب الأساسي الذي تبنى وفقه الحياة في غضون المؤسسات الاجتماعية، إذ يحتل حصة الأسد من المجال الحضري.

وتأتي أهمية قطاع العقار من ارتباطه بتنمية القطاعات الأخرى، إذ تسهم تنافسية العقار في إنعاش أي موقع من خلال كشف نقاط القوة فيه، ومن ثم تعمل التنمية على دعم القطاعات الأخرى، فالعقار يبدأ في تحسين تنافسية الحي، من خلال جذب مختلف شرائح المجتمع للسكن فيه، وإذا وفر العقار البيئة الجيدة، التي تجذب الساكنين لشراء أراض أو منتجات عقارية مختلفة، فإن الأحياء تختلف باختلاف تنافسيته، الأمر الذي ينطبق على المدن والمناطق والأحياء.

ثالثا: تطور قانون حماية المحيط الحضري في الجزائر: ما يمكن أن نلاحظه بالنسبة لقوانين البيئة سواء على المستويين العالمي والوطني، فإن البيئة قد أخذت اهتماما كبيرا انعكس ذلك في وجود العديد من القوانين، من خلال صدور القانون 10/03 المتضمن حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة والذي جاء كثمرة مشاركة الجزائر في عدة محافل دولية تخص هذا الموضوع، منها ندوة ستوكهولم 1972 وقمة الجزائر لدول عدم الانحياز وكذا مصادقة الجزائر على العديد من الاتفاقيات التي تصب في نفس الإطار، وأهمها اتفاقية ريوديجانيرو التي تعتبر نقطة التحول الكبرى في السياسة البيئية الدولية بصفة عامة والجزائرية بصفة خاصة. حيث جاء القانون 10/03 يتضمن مجموعة من المبادئ والأهداف التي تجسد حماية أفضل للمحيط الحضري والبيئة بما يتناسب ومتطلبات التنمية المستدامة ومبادئها.²⁸ ومن هنا نلاحظ أن المشرع الجزائري وضع عدة قوانين ومراسيم تنفيذية تنصص على ضرورة المحافظة على المحيط الحضري وحمايته. كما صدرت عدة تشريعات والتي كانت في شكل قوانين أو مراسيم ابتداء من قانون البلدية الصادر سنة 1967 الذي يبين حماية النظام العام. وبقية القوانين غير واضحة في هذا المجال إلى غاية 1983؛ حيث صدر قانون حماية البيئة والمحيط الذي يتضمن المبادئ العامة لمختلف جوانب حماية البيئة والمحيط الحضري.

لقد فتح القانون مجالا واسعا للاهتمام بالمحيط الحضري حيث صدر فيما بعد في 1985 القانون المتعلق بحماية الصحة وترقيتها، حيث ربط المشرع في هذا القانون بين ثلاثية متكاملة متمثلة في حماية الصحة والبيئة والمحيط الحضري. ونلاحظ هنا أن الاهتمام بدأ واضحا في محاولته لحماية سكان الحضر من المخاطر التي تتجم عن النشاطات المتواجدة في محيطهم الحضري.

كما تعزز بعد ذلك هذه الفكرة المتمثلة في بعض المراسيم الأخرى فيما بعد؛ حيث صدر مرسوم 339/98 الذي يضبط التنظيم المطبق على المنشآت المصنفة ويحدد قائمتها.²⁹ وفي 2003 صدر القانون المتضمن حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة. وأخيرا صدر قانون 2006 الذي يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة.³⁰ ما يلاحظ على هذه القوانين أنها تظهر اهتمام المشرع الجزائري بالبيئة الحضرية. وبشكل مباشر بالمنشآت المصنفة ابتداء من 1998.

أما حاليا فتم الربط بين حماية البيئة الحضرية والمنشآت المصنفة، وهذا يدل على أن لهذه الأخيرة آثارا وانعكاسات أصبحت تشغل بال المشرع الجزائري لإحداث موازنة بين قواعد التهيئة والتعمير وقواعد حماية البيئة الحضرية.

رابعاً: الإجراءات القانونية لحماية المحيط الحضري: إن القواعد القانونية المتعلقة بالمحيط الحضري تأخذ الطابع التنفيذي الذي تقوم به المؤسسات التنفيذية على مستوى المدينة مثل مديرية البيئة، البلدية، شرطة العمران، مديرية البناء والتعمير والذي ينعكس في صورة إجراءات وقائية تحول دون وقوع اعتداء على المحيط الحضري. كما يوجد عدد من الوسائل قد حددها المشرع الجزائري تساعد المؤسسات المعنية في المحافظة على التوزيع والانتشار العقلاني بين مختلف البناءات بما في ذلك المنشآت المصنفة؛ حيث وبعد الدراسة الميدانية للمشروع المقترح خاصة من ناحية تأثيراته وإمكانية وقوع أخطار على البيئة أو المحيط الحضري، يرخّص بإنشائه أو يمنع.

تطبق هذه الإجراءات على المشاريع ذات الخطورة الناجمة عن بعض المنشآت الصناعية، سواء كانت لشخص طبيعي أو معنوي وهذا للمساهمة في حماية الموارد البيئية وقد أشارت لذلك بعض النصوص مثل المادة 08 من القانون 10/03.³¹

الغرض من كل هذه النصوص هو فرض بعض الالتزامات على الحريات الفردية، للحد من التأثيرات السلبية على المحيط الحضري، وتتراوح هذه الإجراءات ما بين التراخيص، التصاريح، المنع أو دراسات التأثير لبعض المشاريع؛ حيث تقوم الإدارة بتطبيقها ومراقبتها وفق الشروط التي يحددها القانون. وتتمثل في **1-الترخيص:** وهو الإذن الصادر عن الإدارة لممارسة نشاط معين، حيث أن الشخص سواء كان طبيعياً أو معنوياً لا يستطيع الشروع في انجاز عمله إلا إذا تحصل مسبقاً على رخصة من السلطات المركزية في حالة مشاريع ذات أهمية كالمنشآت المصنفة من الصنف الأول والصنف الثاني وقد تصدر من السلطات المحلية في حالة المنشآت الأقل خطورة مثل الصنف الثالث والصنف الرابع. ونقتصر على أهم التراخيص التي يحددها قانون البناء والتعمير وقانون المنشآت المصنفة والتي نلخصها فيما يلي:

أ-رخصة البناء وعلاقتها بحماية المحيط الحضري: قد يتبادر في الذهن أن قانون التعمير وما يؤديه من دور استهلاكي للأراضي يجعله يتجاوز القواعد التي تبناها قانون حماية البيئة لكن في حقيقة الأمر نرى أن القواعد التي جاء بها التشريع في قانون التهيئة والتعمير تهدف إلى سد الفراغ القانوني وذلك بتكريسها للصلة الموجودة بين عملية التهيئة وحماية البيئة.

حيث أن رخصة البناء تشكل جانبا هاما من جوانب الرقابة الممارسة على الاستهلاك العشوائي للمحيط، وإذا كانت الرخص المتعلقة بتنظيم شغل الأراضي واستعمالاتها متعددة مثل شهادة المطابقة، رخصة التجزئة، رخصة الهدم، الرخصة الخاصة بالأشغال العامة المختلفة تعد كلها ذات أهمية في استهلاك المجال الطبيعي، فإن رخصة البناء تعد أهم هذه الرخص.

ب- مجال الحصول على رخصة البناء: نصت المادة 52 من القانون 29/90 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء على ضرورة الحصول على رخصة البناء في "حالة تشييد بنايات جديدة مهما كان استعمالها ولتتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج، تحضر رخصة البناء وتسلم في الأشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم" وحسب المادة 54 من القانون 29/90: "يحدد التنظيم القواعد للبناء المطبقة على العمارات السكنية، وتدابير الصيانة الرامية إلى تأمين احترام القواعد الأمنية، و كفايات تبرير تنفيذ واجب الصيانة، كما يحدد التنظيم قواعد وتهيئة المحلات، ومعايير التجهيز والتسيير ومراقبة أجهزة التهوية والتسخين".

لقد جاء المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المتعلق بتحديد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم؛ حيث نص على ضرورة الموازنة بين تسليم رخصة البناء وحماية البيئة والمحيط الحضري، كما شمل النص على جميع الوثائق التي تتطلبها رخصة البناء وتتمثل في ما يلي :

1- مذكرة بالنسبة للمباني الصناعية: في هذا المجال يجب تحديد جميع المواد السائلة وكميتها ودرجة إضرارها بالصحة العمومية، وانبعاث الغازات وتربيتات المعالجة والتخزين والتصفية، وكذا مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة لبنايات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري ومؤسسات استقبال الجمهور.

2- قرار من الوالي يتضمن الترخيص بإنشاء المؤسسات الخطرة وغير الصحية والمزعجة: لا يكفي المشرع بتحضير مذكرة تحديد المباني ذات التأثير على البيئة والمحيط وحسب وإنما يجب زيادة على ذلك الحصول على ترخيص ولائي لإقامة المنشآت.

3- إحضار وثيقة دراسة مدى التأثير: وهي دراسة تقام بغرض التعرف على عمليات الاستثمار في المجال البيئي، "وقد ظهر أول نص قانوني يتعلق بدراسة مدى التأثير في الولايات المتحدة الأمريكية سنة 1969 عرف ب: National Environmental Policy Act (NEPA)³² حيث تطلب القانون من الوكالات الفدرالية إعداد دراسة بيئية لكل النشاطات الفيدرالية التي يمكن أن تلحق أضرار بالبيئة البشرية .

أما المشرع الجزائري فقد أدرج هذا الإجراء ضمن قانون حماية البيئة والمحيط الحضري لسنة 1983 في الباب الخامس ثم جاء النص التطبيقي له في التسعينات "حسب المرسوم التنفيذي رقم 90/78 المتعلق بدراسة مدى التأثير، وتم إدراجه في القانون 10/03 في الفصل الرابع من الباب الثاني حيث نصت المادة 15 من القانون 10/03 على أن تخضع مسبقا وحسب الحالة لدراسة التأثير على البيئة أو لموجز

التأثير على البيئة والمحيط مشاريع التنمية والمنشآت الثابتة وبرامج البناء والتهيئة التي تؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة، فورا أو لاحقا على البيئة.

من خلال ما سبق يتبين أن المشرع الجزائري اشترط عدة إجراءات قانونية وآليات وضوابط تقنية بهدف الحصول على رخصة البناء، ولا يمكن تسليم رخصة البناء إلا من طرف الهيئة الإدارية المختصة. غير أن التشريع الفرنسي يربط تسليم رخصة البناء بضرورة أن تكون البلدية المعنية مغطاة بمخطط شغل الأراضي، وعليه فإن رئيس البلدية يمكن له رفض تسليم رخصة البناء بقرار غير مسبب لأن الأمر يتعلق بضرورة وجود مخطط شغل الأراضي POS.

وهذا الحكم تضمنه المرسوم الصادر في 1977/07/07، أما بالنسبة للبلديات التي تم تغطيتها بمخطط شغل الأراضي POS فإن رئيس البلدية ملزم بمنح رخصة البناء حسب المادة 59 من القانون 1983/07/07 المتعلق بالتهيئة والتعمير الفرنسي، كما أن القانون الفرنسي يستثني بعض الأشغال من الخضوع لرخصة البناء، منها الأشغال التي يكون لها انعكاس ضعيف على البيئة وبالتالي فليس من المهم إخضاعها لرخصة البناء وإنما يكفي فيها المشرع بمجرد التصريح السابق *déclaration préalable* وهذا بمقتضى القانون الصادر في 1986/01/06.³³

ونلاحظ هنا أن المشرع الفرنسي التزم بقوانين صارمة في منح رخصة البناء مع المحافظة على البيئة والمحيط الحضري ودون الإساءة إلى الموارد الطبيعية.

وفي الأخير نشير إلى أن رخصة البناء تعتبر من أهم التراخيص التي تعبر عن الرقابة السابقة للمحيط الحضري والوسط الطبيعي. وبالنظر إلى ما جاءت به النصوص القانونية يمكن القول أن المشرع الجزائري رغبة منه في حماية المحيط قد وضع إجراءات صارمة تستطيع من خلالها السلطات الإدارية ممارسة رقابة واسعة واتخاذ القرارات المناسبة، والمشرع من وراء هذا يهدف إلى ضبط المحافظة على الطابع الجمالي للعمران في إطار احترام متطلبات البيئة والتوازن الإيكولوجي .

ب- رخصة التجزئة وعلاقتها بحماية المحيط الحضري: حسب المادة 57 من القانون 29/90

تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها . تحضر رخصة التجزئة وتسلم في الأشكال والشروط والآجال التي يحددها التنظيم.

ج- رخصة الهدم وعلاقتها بحماية المحيط الحضري: حسب المادة 60 من القانون 29/90 تحدد على أنه يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم وذلك كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية. تحضر رخصة الهدم وتسلم في الأشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم. وقد نصت المادة 45 من القانون 10/03 على وجوب أن تخضع عمليات بناء واستعمال واستغلال البنايات والمؤسسات الصناعية والتجارية والحرفية والزراعية إلى مقتضيات حماية البيئة وتقادي إحداث التلوث والحد منه. نلاحظ أن القانون الجزائري وضع عدة رخص وإجراءات قانونية تتصص على احترام هذه الرخص سواء في حالة البناء أو الهدم أو استغلال رخصة المنشآت المصنفة... والالتزام في حالة البناء على عدم تلوث البيئة والمحيط الحضري

الخاتمة:

إن مفهوم الحماية القانونية للبيئة هو مفهوم واسع وفي تغير مستمر، لأن مجالات الحماية التي تجسدها هذه القواعد لا يمكن الإلمام بها مسبقاً، كون أن العالم والبيئة في تغير دائم. ومن خلال مواد القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير يظهر أن هناك علاقة وطيدة بين حماية البيئة والتهيئة الحضرية، من خلال الرقابة السابقة على المحيط البيئي والوسط الطبيعي. من خلال نظام التراخيص فلقد اشترط قانون 29/90 مثلاً الحصول على رخصة البناء تمنحها الإدارة المختصة قبل الشروع في إنجاز أي بناء جديد، كما اشترط الرخصة في أي ترميم أو تعديل يدخل على البناء، بل اشترطت بعض القوانين على من يريد البناء في بعض المناطق المحمية الحصول على موافقة الوزارة المكلفة بالتسيير أو الإشراف على الأمكنة المراد إنجاز البناء فيها كما نص القانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي على أن أي تغيير يراد إدخاله على عقار مصنف ضمن التراث الثقافي لرخصة مسبقة تسلم من طرف الوزير المكلف بالبيئة، كذلك بالنسبة للبناء في المناطق السياحية ومواقع التوسع السياحي فإن القانون 03/03 أخضع منح رخصة البناء فيها إلى أخذ الرأي المسبق للوزير المكلف بالسياحة. علماً أن الحصول على موافقة الوزارة المعنية يعتبر إجراء مسبق وليس رخصة، وإنما يجب الحصول على الرخصة من الهيئة الإدارية المختصة التي عينها قانون التهيئة والتعمير.

وبالرجوع لأحكام القانون 29/90 نجد المادة 7 منه تتصص على أنه يجب أن يستفيد كل بناء معد للسكن من مصدر للمياه الصالحة للشرب، وأن يتوفر على جهاز لصرف المياه يحول دون تدفقها على

سطح الأرض، كما تشترط المادة 8 على أن يكون تصميم المنشآت والبنائيات ذات الاستعمال المهني والصناعي بكيفية تمكن من تقادي رمي النفايات الملوثة وكل العناصر الضارة. ويجب الإشارة إلى أن صلاحيات الإدارة في منح رخصة البناء تختلف حسب ما إذا كانت المنطقة تتوفر على أدوات التعمير أو لا تتوفر. ففي حالة عدم وجود أدوات التعمير فإن دراسة الطلب والرد عليه يكون بالرجوع للقواعد العامة للتعمير، التي نص عليها القانون وضبطها المرسوم 175/91 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير، الذي بين في مواده الحد الأدنى من القواعد التي يجب أن تحترم في البناء أما في حالة وجود أدوات التعمير والتي تتمثل في: -

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي حيث يجب أن تحترم البناية المزمع إنجازها هذا المخطط وما ورد فيه، علما أنه إذا كانت البلدية يغطيها مخطط شغل الأراضي فإن مسؤولية اتخاذ القرار في منح أو رفض رخصة البناء تعود إلى رئيس البلدية ويدرس الطلب من طرف مصلحة التعمير لدى البلدية، ويتخذ القرار رئيس البلدية خلال ثلاثة أشهر من تاريخ تقديم الطلب.

أما إذا كانت البلدية لا تتوفر على مخطط شغل الأراضي فإن مصالحها تكتفي عند تلقي الطلب بإرسال الملف إلى مديرية التعمير بالولاية لدراسة وإبداء رأيها فيه، ويلزم رئيس البلدية بالقرار الذي تتخذه مديرية التعمير فلا يمكنه منح رخصة البناء إذا أبدت تحفظات عليها. ولقد حدد المرسوم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الشروط الواجب توفرها للحصول على رخصة البناء.

وحول مراعاة البعد البيئي في التخطيط العمراني، يمكن القول أن عملية التنمية البيئية أساسا ترتكز على مراعاة البعد البيئي في التخطيط العمراني والاستثمارات، لذلك تهدف عملية التنمية العمرانية - البيئية إلى استنباط هياكل عمرانية متطورة في البناء والإنشاء، تراعى بها العوامل الطبيعية والاجتماعية (سكان، تقاليد، تاريخ، ثقافة، صرف، موارد طبيعية، مرافق عامة...) دون الإفراط في استخدام الموارد الطبيعية إلى حدود الاستنزاف. ويلعب التخطيط الإقليمي المحلي دورا رئيسا في تحديد المواقع الصالحة لإقامة التجمعات السكانية، والصناعية، والسياحية الممثلة بالمناخ والجماليات البيئية الطبيعية، وذلك من منظور الواقع واستشراف المتغيرات، والمستجدات البيئية (مياه، صرف، صناعة، آثار، موارد...) في إقليم التنمية.

1 - المادة 7 من القانون 06/06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة: "تهدف سياسة المدينة إلى تحقيق التنمية المستدامة بصفاتها إطارا متكاملا متعدد الأبعاد والقطاعات والأطراف ويتم تجسيدها من خلال عدة مجالات: مجال التنمية المستدامة والاقتصاد الحضري والمجال الحضري والثقافي والمجال الاجتماعي و مجال التسيير والمجال المؤسساتي. يحتوي كل مجال من المجالات المذكورة على أهداف محددة مندمجة ضمن خطة شاملة يتم وضعها حيز التنفيذ. يتم وضع مجموع هذه المجالات حيز التنفيذ طبقا للكيفيات المحددة في المادة 13 أدناه

- 2 - تهدف التهيئة الحضرية إلى تنظيم المجال الحضري وحماية السكان، وذلك بفرض قوانين يجب احترامها، حيث يمثل القانون: "مجموعة القواعد الملزمة التي تصدرها السلطة التشريعية لتنظيم علاقات الأفراد بعضهم ببعض أو علاقاتهم بالدولة في أحد المجالات"
- 3 - تركز معظم المعايير التخطيطية على معايير تخطيط وحدة الجوار كونها الخلية الأولى لتخطيط المدينة وبتكامل هذه الوحدات تتكون أحياء المدينة وقطاعاتها التي تشكل كامل المدينة، وترتبط الشروط الصحية لتخطيط المجاورة والأحياء بعدد من العوامل أهمها الكثافة السكانية، كثافة رقعة البناء، توضع الأبنية، المساحات الخضراء ، تأمين المرافق اللازمة، النسيج العمراني للمدينة.
- 4 - حيدر فاروق: تخطيط المدن والقرى، مركز الدلتا للطباعة، مصر 1994، ط1، ص10
- 5- خالد مصطفى قاسم: إدارة البيئة والتنمية المستدامة في ظل العولمة المعاصرة، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2007، ص 157.
- 6- تعتبر التهيئة الحضرية، وسيلة لتسيير وتنظيم المجال الحضري أو العمراني وذلك لمالها أهمية كبيرة في تنظيم واستغلال النسيج الحضري، وعلى غرار ذلك نجد أن الجزائر تسعى لوضع قوانين عمرانية لاستغلال المجال العمراني وفق إجراءات إدارية وتنظيمية خاصة في المجال الصناعي. مع الأخذ بعين الاعتبار التوزيع الأمثل والعقلاني للسكان ومختلف النشاطات التجارية والصناعية فوق الإقليم، وكذلك تصميم وتخطيط المنشآت الصناعية داخل المجال الحضري، وذلك بخلق توازن بين التخطيط العمراني وإنشاء المنشآت المصنفة .
- 7- المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91/ 177 المؤرخ في 28 مايو 1991 ، والمحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به . ج. ر. عدد 26 السنة 1991
- 8 - المدينة مستقرة بشرية فيها تجمع سكاني كبير محدود المساحة والنطاق ومقسمة إلى إحياء ومحلات سكنية ويقوم النشاط الاقتصادي فيها على الصناعة والتجارة والنقل والخدمات وتقل فيها نسبة المشتغلين في الزراعة وتتنوع فيها الخدمات والمؤسسات وتمتاز بصفة إدارية وبكثافة سكانية عالية كما تتميز مبانيها بالتنظيم الهندسي وسهولة المواصلات فيها وبهذا فالمدينة يمكن تعريفها عن طريق ثلاثة مقاييس تتمثل في عدد وكثافة السكان القاطنين بها، طبيعة العمل الذي يقوم به سكانها و تقسيم العمل.
- 9 -المادة 3 فقرة 1 من القانون 06/06:"المدينة: كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية واقتصادية واجتماعية وثقافية "
- 10 - التهيئة الحضرية:" هي نوع من أساليب، وتقنيات التدخل المباشرة، سواء بواسطة الأفكار أو القرارات أو بواسطة وسائل الدراسات، ووسائل التنفيذ والانجاز لتنظيم وتحسين ظروف المعيشة في المستوطنات البشرية سواء أكان ذلك على مستوى المحلي أو الإقليمي"
- 11 -المادة 6 من القانون 06/06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة:" تهدف سياسة المدينة إلى توجيه وتنسيق كل التدخلات لاسيما تلك المتعلقة بالمياطين الآتية تقليص الفوارق بين الأحياء وترقية التماسك الاجتماعي- القضاء على السكنات الهشة وغير الصحية - التحكم في مخططات النقل والتنقل - التحكم في مخططات النقل والتنقل وحركة المرور داخل محاور المدينة وحولها - ضمان توفير الخدمة العمومية وتعميمها خاصة تلك المتعلقة بالصحة والتربية والتكوين والسياحة والثقافة والرياضة والترفيه- حماية البيئة - الوقاية من الأخطار الكبرى وحماية السكان -مكافحة الآفات الاجتماعية والإقصاء والانحرافات والفقر والبطالة - ترقية الشراكة والتعاون بين المدن- اندماج المدن الكبرى في الشبكات الجهوية والدولي.
- 12 - لقد أقرّ المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتضمن قانون التهيئة و التعمير و النصوص التطبيقية له، لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005.
- 13 - المادة 16 من القانون 90/29 المعدل و المتمم بموجب القانون 04-05
- 14 - اهتمت المعايير التخطيطية في الحفاظ على بيئة المدن وبنسب متفاوتة بين البلدان وبحسب الإمكانيات وقد ركزت هذه المعايير في على: أ - شروط اختيار مواقع المدن. ب - استعمال الأراضي في المدن. ج - نسب المساحات الخضراء. د - معايير تخطيط المناطق الصناعية.

15- قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المعدل بموجب الأمر رقم 26/95 والمرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري

16 - Loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967 d'orientation foncière Journal officiel de la république française Janvier 1968 n° 68-1

17 - لقد ورد في القانون المدني الجزائري ضمن المادة 689 تعريف لنزع الملكية بأنها: (حق الإدارة العامة في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل)

18 - تقتضي عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ضرورة احترام الشروط واتباع الإجراءات القانونية، ولقد حدد المشرع في المادة 03 من قانون 11/91 الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخ في 27/4/1991. الإجراءات الواجب على الإدارة إتباعها لاكتساب الأملاك و الحقوق العقارية الأخرى ، و الهدف منها هو حماية الملكية الفردية ضد التعسف غير المشروع الصادر من الإدارة، هذه الإجراءات هي:

1-التصريح بالمنفعة العمومية.2-تحديد كامل الأملاك و الحقوق العينية القابلة للنزاع.3-تقييم الأملاك المنزوعة.4-التصريح بقبالية التنازل عن الأملاك.5-قرار نزع الملكية.

و هي إجراءات إلزامية وخاضعة لرقابة القاضي الإداري الذي يستطيع إبطال قرارات الإدارة التي اتخذت خرقا لهذه الإجراءات . إضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 186/93 مؤرخ في 27 يوليو سنة 1993، يحدد كليات تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27/4/1991، المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة'

19 - مع ملاحظة أن الاقتصاد الموازي يغذي ارتفاع الأسعار

20 - جريدة السلام اليوم عدد 2012/09/17

21 - الأدوات الخاصة بالتهيئة والتعمير والتي أفرزها القانون بالتحديد هي: المرسوم التنفيذي 91-176 المتعلق بتحديد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم، ج.ر عدد 21 لسنة 1991 على النحو التالي:

-المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المنصوص عليه بالمرسوم التنفيذي 91-176 والمعروف اختصارا ب: PDAU
Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme

-مخطط شغل الأرض المنصوص عليه بالمرسوم التنفيذي 91-178 والمعروف اختصارا ب: POS
Le plan d'occupation des sols
22 - الجريدة الرسمية، العدد 52 لسنة 1990

23 - نص المادة 16 من القانون رقم 90/29 الصادر في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج.ر. 52 لسنة 1990: "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية لأخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة والمخططات التتمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي

24 - المادة 24 من القانون 29/90: " يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته"

25 - المادة 31 من القانون 29/90: " يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء ولهذا فان مخطط شغل الأراضي يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي

- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام وأنماط البناء المسموح بها واستعمالاتها

- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات

- يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور

- يحدد الارتفاقات

- يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها

- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها"

26 - نفسه

27 - المادة 32 من القانون 29/90 "يتكون مخطط شغل الأراضي من نظام تصاحبه مستندات بيانية مرجعية"

28 - الجريدة الرسمية، العدد 43 لسنة 2003

29 - الجريدة الرسمية، العدد 82 لسنة 1998

30 - الجريدة الرسمية، العدد 37 لسنة 2006

31 - المادة 08 من القانون 10/03: "يتعين على كل شخص طبيعي أو معنوي بحوزته معلومات متعلقة بالعناصر البيئية التي يمكنها التأثير بصفة مباشرة أو غير مباشرة على الصحة العمومية، تبليغ هذه المعلومات إلى السلطات المحلية أو السلطات المكلفة بالبيئة".

32 - études d'impact environnemental

33 - La loi du 6 janvier 1986 portant réforme du droit de l'urbanisme avait innové en exemptant plusieurs catégories de constructions et de travaux de l'obligation de permis de construire et en les soumettant à une nouvelle procédure dite de « déclaration de travaux ». L'ordonnance du 8 décembre 2005 et le décret du 5 janvier 2007 ont rénové et renforcé le champ d'application (1) ainsi que le régime juridique (2) des procédures de déclaration propres au droit de l'urbanisme.