جامعة سعد دحلب بالبليدة

كلية الحقوق

قسم القانون الخاص

مذكرة ماجستير

التخصص : القانون العقاري

قانون المدينة في التشريع الجزائري

من طرف

فتيحة شمام

أمام اللجنة المشكلة من

العيد حداد	أستاذ تعليم عالي جامعة سعد دحلب البليدة	رئيسا
بن شويخ الرشيد	أستاذ تعليم عالي جامعة سعد دحلب البليدة	مشرفا ومقررا
بوسهوة نور الدين	أستاذ محاضر (أ) جامعة سعد دحلب البليدة	عضوا مناقشا
محمودي عبد العزيز	أستاذ محاضر (ب) جامعة سعد دحلب البليدة	عضوا مناقشا

البليدة ، ماي 2012

مـلـخـص

لقد أجمعت نتائج الدراسات المتعلقة بالظروف التاريخية التي ساهمت في ظهور المدينة إلى التأكيد على أن أولى المراكز الحضرية قد ظهرت منذ سبعة آلاف عام في دلتا النيل بمصر و منطقة ما بين النهرين في العراق ، و قد ساهم في ظهورها التحولات التي حصلت في ميادين الإقتصاد والإجتماع و الثقافة في مكان سهل وصول الغذاء إليه و سمح بظهور أعمال إدارية و تنظيمية وجمالية لاسيما بعد إكتشاف الكتابة و إختراع العجلة ، و قد شكلت هذه المراكز التي سميت بالمدن ورغم صغر حجمها نسقا إجتماعيا جديدا لم تألفه الحضارة الإنسانية من قبل ، و قد ظهرت المدن الجزائرية لأول مرة خلال الحضارة القرطاجية ، و التي (المدن) تموضعت بالقرب من السواحل بغرض التجارة ، و هو ما يعني أنه ثمة طائفة و رغم قلة عدد أفرادها قد إتسمت بطابع الحضرية وكان لها دور كبير في رسم السياسات العامة للبلاد .

و إذا كان التطور العمراني للمدن الجزائرية قد سار و إلى غاية نهاية القرن التاسع عشر للميلاد (19م) على إحترام عاملي الإنسان و المكان ، فإنه و بدخول الإحتلال الفرنسي التراب الجزائري سنة 1830 م تم إدخال عادات تقليدية حضرية غربية و طبقت تشريعات عمرانية فرنسية على المدن الموجودة آنذاك مما جعل شكل هذه الأخيرة يتغير لاسيما بعد دخول السيارة إلى داخل محيطها و التي أخذت حيزا كبيرا من الفضاء الحضري ، كما عملت السياسات التنموية التي إنطلقت بعد الإستقلال سنة 1962 م من المدن على إحداث نزوح ريفي ساهم بشكل كبير في تشكيل المدن في الجزائر من جهة ، و خلق تناقضات حضرية و تشوهات كثيرة من جهة أخرى ، لم تستطع الأدوات القانونية و التنظيمية و التقنية و لا أعمال البناء و لا التهيئة إحتواءها و إستدراكها ، خاصة و أن هذه البيئة قد إفتقدت إلى قانون خاص بها لفترة لا تقل عن أربعة عقود من الزمن بعد الإستقلال والذي ظهر للوجود سنة 2006 م ، بعدما تبين أن سن قانون خاص بالمدينة أضحى مطلبا حضريا حتميا يتوجب على الحكومة الجزائرية الإسراع في تحقيقه ، لاسيما أنه من جهة كبريات المدن العالمية قد إكتسحت الأسواق العالمية و أصبحت المنافس الأول للدول بشأن إكتساب أحدث

تكنولوجيات الإعلام و الإتصال ، و تنظيم التظاهرات الإقتصادية الدولية و حتى التكتل دوليا ضمن منظمات تخص المدن تعقد إتفاقيات دولية شأنها في ذلك شأن الدول ، و من جهة أخرى حجم التحديات التي تواجهها المدن إزاء ظاهرة العولمة و رهان الحفاظ على العادات و التقاليد الحضرية المحلية .

إنه و في وجهة جديدة للمشرع الجزائري قائمة على الإهتمام بفكرة الإقليم و من وجهة نظر فوقية تعتمد من ناحية على أهمية مكانية بهدف إنشاء أو إعادة التوازنات المكانية و من ناحية أخرى على أهمية إستشرافية تتمحور حول إستباق و توجيه التحولات التي تطرأ على الجهاز الإقتصادي (تجهيزات ، وسائل إتصال و مختلف المرافق العامة ...) وهجرة الأفراد ، مع الأخذ بعين الإعتبار المعوقات الطبيعية و البشرية و الإقتصادية و حتى الإستراتيجية ، أصدر القانون رقم 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 و المتضمن تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ، و الذي دعا من خلاله إلى ضرورة التحكم في نمو المدن بالعمل على إستدراك أزمة المنظومة الحضرية و الذي لن يكون إلا بإقرار قانون منفصل و خاص بالمدينة .

و قد حرصت هذه السياسة الجديدة و من خلال المترجم الأول و الوحيد لسياستها (و نقصد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم) على تنفيذ خطوط توجيهية بواسطة برامج عمل إقليمية و لمدة عقدين متتاليين من الزمن تمس المنظومة الحضرية الجزائرية و جعلها منظومة حضرية متوازنة قادرة على الإنفتاح على الإقتصاد العالمي الذي أساسه اليوم المعرفة ، على أن تتحقق هذه الأهداف بمعية مخططات دنيا للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، تدعمه و تساعده في تحقيق هذه التوجيهات و التي إعترف بها القانون رقم 06/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 و المتضمن القانون التوجيهي للمدينة بأنها أدوات للتخطيط الحضري و المجالي لسياسة المدينة .

و قد أخذ عنصر الإستدامة مكانته ضمن القانون رقم 06/06 و المتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، لاسيما و أن البعد البيئي الحضري طرح نفسه بحدة في الآونة الأخيرة نتيجة ما لحق بالبيئة الحضرية من إضرار جراء إهمالها عند تنفيذ البرامج التنموية ، و المدن الجزائرية أمام رهان تحقيق تنمية متجانسة و مستدامة للمدن و الذي سيتحقق باعتماد خطة تنمية مستدامة حضرية متعددة الأطر و الأبعاد تشمل كافة مناحي الحياة في المدن الجزائرية ، على أن تحتكم سياسة المدينة في مسارها إلى جملة من المباديء ، جمعت بين الجوانب الإدارية ، الإقتصادية و الإجتماعية و الثقافية ، و إن كان ليس بمقدورها مضاهاة المباديء التي إرتكزت عليها المدن الإسلامية ، حيث يكمن سر قوتها في

كونها مدن أسست لمبادئها من خلال ترابط المكونات المادية و التعبيرية للمدينة و بين مقوماتها المعنوية و الفكرية .

و يسري القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير في مجال إعداد المخططات التي تشير أو تتوقع العمران و كيفية تعمير الإقليم البلدي الحضري ، لاسيما و أن هذا القانون قد أنهى مرحلة تعمير مركزي منمط محاولا التأسيس لمرحلة تعمير تشاوري متنوع خاصة و أن القانون رقم 25/90 و المتضمن التوجيه العقاري قد أنهى مسألة إحتكار البلديات المطلق لأراضي المدن بإلغائه الأمر رقم 26/74 الذي يتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات ، و أقر من جديد الإعتراف بالملكية الخاصة و حرية المعاملات العقارية المنصبة على الأراضي العامرة و القابلة للتعمير باستثناء الشروط المتعلقة بأهلية الأطراف و إرادتهم و تعيين موضوع الإتفاقية المحررة في شكل عقد رسمي ، بالإضافة إلى ذلك فإنه قد تم تحرير نشاط الترقية العقارية باعتبارها أداة تنظم توسع المدينة حيث تم وضع سياسة تشريعية ترقوية بهدف التحكم في الإستعمال الناجع للمساحات المخصصة للبناء وفق توجيهات أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية ، إلى جانب التدخل في النسيج العمراني الموجود بهدف وضع حلول مناسبة بشأن المشاكل العمرانية التي يعرفها النسيج العمراني الحضري الموجود ، و هو ما يودي بنا إلى القول بأن ممارسة التعمير للمشاريع التي تتطلب رؤية إستراتيجية من أجل الإضطلاع بنشاط التنمية البلدي و إنجاز المشاريع الحضرية لن يتحقق إلا باعتماد مشروع حضري ، يشترك فيه الجميع ، أهدافه متعددة الأبعاد سياسية ، عمرانية إقتصادية و إجتماعية و ثقافية ، تخضع لاشتراطات مباديء التنمية الحضرية المستدامة وينجز في إطار المشاركة و المشاورة و الديمقراطية و مع كافة الفاعلين .

شـــكـــر

أتقدم بجزيل الشكر و الإمتنان إلى الأستاذ المشرف الدكتور بن شويخ الرشيد على قبوله الإشراف على مذكرتي .

كما لا يفوتني أن أتقدم بخالص عبارات الشكر و التقدير إلى الأستاذ الدكتور مرامرية حمة ، عميد كلية الحقوق بجامعة 20 أوت 1955 بسكيكدة ، الذي لم يمنعه ظرف بعد المسافة من تقديم العون لي و الثناء على شخصي بإنجاز هذه المذكرة .

و للأستاذ الدكتور مجاجي منصور شكري و إمتناني على مده يد المساعدة ، رفقة الأستاذة الزميلة والصديقة توبة علجي على مساعدتها القيمة .

الـــفـــهـــرس

مـلخـــص

شـكـــر

الفهـرس

قائمة الجداول

مـــــقدمـــــة..... 22

1. البحث عن مرجعية تاريخية للمدينة الجزائرية 27

1.1. المسار التاريخي لتشكيل المدن في الجزائر 28

1.1.1.المدينة الجزائرية قبل الثورة الصناعية 29

1.1.1.1.المدينة الجزائرية أثناء العهد الروماني 29

2.1.1.1.المدينة الجزائرية في عهد الفتوحات الإسلامية 31

3.1.1.1.المدينة الجزائرية في ظل التواجد العثماني 34

2.1.1.المدينة الجزائرية بعد الثورة الصناعية 36

1.2.1.1.المدينة الجزائرية أثناء فترة الإحتلال الفرنسي 37

1.1.2.1.1.المدينة العتيقة في خدمة المصالح العسكرية الفرنسية و الإستيطان الأوربي.... 37

1.1.1.2.1.1.المدينة العتيقة في خدمة المصالح العسكرية الفرنسية 37

2.1.1.2.1.1.المدينة العتيقة في خدمة الإستيطان الأوروبي 38

2.1.2.1.1.المدينة الجزائرية في خدمة الإقتصاد الفرنسي 38

2.2.1.1.المدينة الجزائرية بعد الإستقلال 41

1.2.2.1.1. المدينة الجزائرية بين إنعدام التأطير القانوني و رهان إعادة الإنتشار و إحتلال التراب الوطني 41

1.1.2.2.1.1.المدينة الجزائرية في ظل إنعدام التأطير القانوني 41

2.1.2.2.1.1.المدينة الجزائرية و رهان إعادة الإنتشار و إحتلال التراب الوطني 42

2.2.2.1.1.تأطير قانوني للمدينة الجزائرية متأخر في ظل أزمة حضرية متفاقمة 44
2.1. التحضر و نمو المدينة الجزائرية 46
1.2.1. دور التحضر في تحريك النمو الحضري للمدينة الجزائرية 47
1.1.2.1.مراحل تحضر المدينة الجزائرية 47
1.1.1.2.1.المرحلة الأولى من 1830 إلى 1910 48
2.1.1.2.1. المرحلة الثانية من 1910 إلى 1954 48
3.1.1.2.1.المرحلة الثالثة من 1954 إلى 1966 49
4.1.1.2.1.المرحلة الرابعة من 1966 إلى 1977..... 50
5.1.1.2.1.المرحلة الخامسة من 1977 إلى 1987..... 50
6.1.1.2.1.المرحلة السادسة من 1987 **إلى** 2010 51
2.1.2.1.عوامل تنشيط تحضر المدينة الجزائرية 52
1.2.1.2.1.العوامل التاريخية 52
2.2.1.2.1.العوامل الإقتصادية..... 53
3.2.1.2.1.العوامل الترقوية 55
4.2.1.2.1.العوامل الأمنية 56
2.2.1.إنعكاسات التحضر على المدينة الجزائرية 57
1.2.2.1.على مستوى البنية الحضرية (الهيكلة الحضرية) 57
1.1.2.2.1. كثافة البنية الحضرية 58
2.1.2.2.1. توسع البنية الحضرية 58
2.2.2.1. أزمة السكن 60
1.2.2.2.1. وعاء الطلب على السكن 61
1.1.2.2.2.1. الحاجة الناتجة عن معدل النمو السنوي للمدينة 61
2.1.2.2.2.1.الحاجة الناتجة عن الأسر الحديثة التكوين 61
3.1.2.2.2.1.الحاجات الناتجة عن البناءات الفوضوية 61
2.2.2.2.1. عقبات إنتاج العرض السكني 61
1.2.2.2.2.1. نقص برامج السكن 62
2.2.2.2.2.1. سوء البرمجة و التنسيق 62
3.2.2.2.2.1. عدم كفاءة شركات الإنجاز 63

1.3.2.2.2.2.1. شركات الإنتاج و الإنجاز 63
2.3.2.2.2.2.1. شركات الإنجاز 63
3.2.2.2.1. العجز الناجم عن العرض و الطلب 63
3.2.2.1. الإنعكاسات العمرانية و البيئية 64
1.3.2.2.1. الإنعكاسات العمرانية 65
1.1.3.2.2.1. ميل بارز نحو التعمير في الشريط الساحلي 65
2.1.3.2.2.1. إنتشار البناءات الفوضوية القصديرية 66
1.2.1.3.2.2.1. الأحياء الفوضوية القصديرية المتخلفة 66
2.2.1.3.2.2.1. الأحياء الفوضوية القصديرية المتخلفة جدا..... 67
3.1.3.2.2.1. المساس بالجمال الهندسي للمدينة 68
4.1.3.2.2.1. سوء تموقع التجمعات السكانية الحضرية 69
1.4.1.3.2.2.1. تموقع التجمعات السكانية الحضرية على أرضية معرضة للفيضانات.... 69
2.4.1.3.2.2.1. تموقع التجمعات السكانية الحضرية بالقرب من شبكات الكهرباء..... 70
3.4.1.3.2.2.1. تموقع التجمعات السكانية الحضرية بالقرب من محيط وحدات نفطال.... 70
4.4.1.3.2.2.1. تموقع التجمعات السكانية الحضرية فوق أنابيب النفط..... 70
2.3.2.2.1. الإنعكاسات البيئية..... 71
1.2.3.2.2.1.تلويث المناطق الساحلية و الأنظمة البيئية 71
2.2.3.2.2.1.تلوث المدن 71
1.2.2.3.2.2.1. التلوث الصحي 71
2.2.2.3.2.2.1.التلوث الصناعي 72
3.2.3.2.2.1. التعدي على المساحات الخضراء 73
4.3.2.2.1. الإنعكاسات الإقتصادية 73
1.4.3.2.2.1. التدهور في مستوى تجهيز المدن بالمرافق و الخدمات 74
2.4.3.2.2.1. تناقص كمية المياه الصالحة للشرب في المدن 74
3.4.3.2.2.1. الإتلاف المستمر للأراضي الزراعية 75
5.3.2.2.1. الإنعكاسات الإجتماعية و الثقافية 76
1.5.3.2.2.1. الإنعكاسات الإجتماعية 76
1.1.5.3.2.2.1.إنخفاض مستوى التعليم و انتشار الأمية 77

2.1.5.3.2.2.1. إنتشار العنف الحضري 77
2.5.3.2.2.1. الإنعكاسات الثقافية 78
1.2.5.3.2.2.1. زوال حدود النسيج الحضري..... 79
2.2.5.3.2.2.1. صعوبة التكيف الحضري 79
3.2.5.3.2.2.1. ترييف المدينة..... 80
2. المدينة الجزائرية بين مسعى إعادة شغل الإقليم وتحقيق التنمية المستدامة 81
1.2. سياسة المدينة مطلب حضري حتمي 82
1.1.2. تعريف المدينة و خصائصها 83
1.1.2. تعريف المدينة 83
1.1.1.1.2. التعاريف العامة للمدينة..... 84
1.1.1.1.1.1.2.التعريف اللغوي و الإصطلاحي للمدينة 84
1.1.1.1.1.1.2. التعريف اللغوي للمدينة 84
2.1.1.1.1.1.2. التعريف الإصطلاحي للمدينة 85
2.1.1.1.1.2. التعاريف المتخصصة للمدينة 85
1.2.1.1.1.1.2. تعريف المدينة عند علماء الجغرافيا 85
2.2.1.1.1.1.2 . تعريف المدينة عند علماء الإجتماع 86
3.2.1.1.1.1.2. تعريف المدينة عند علماء الإقتصاد 87
4.2.1.1.1.1.2. تعريف المدينة عند رجال القانون 87
2.1.1.1.2 . التعريف القانوني للمدينة 88
1.2.1.1.1.2. المدينة تجمع حضري 88
2.2.1.1.1.2. للمدينة حجم سكاني 89
3.2.1.1.1.2. المدينة تتوفر على وظائف إدارية و إقتصادية و إجتماعية و ثقافية 89
2.1.1.2. خصائص المدينة 89
1.2.1.1.2.الخصائص العامة للمدينة 90
1.1.2.1.1.2. المهنة 90
2.1.2.1.1.2. المظاهر الثقافية 90
3.1.2.1.1.2.الإنسان الحضري 90
4.1.2.1.1.2.التشريعات القانونية 91

5.1.2.1.1.2.إمتداد حدود المدينة للخارج 91
2.1.2.المباديء العامة التي تحكم المدينة الجزائرية 91
1.2.1.2. المباديء الإدارية لسياسة المدينة 92
1.1.2.1.2. مبدأ التنسيق و التشاور الحضريين 92
1.1.1.2.1.2. على مستوى التخطيط و التعمير 92
2.1.1.2.1.2. ضرورة مواكبة مقتضيات التنسيق و التخطيط العام مستويات النمو العالية التي تحققها المدينة..... 93
2.1.2.1.2. مبدأ اللاتمركز في تسيير المدينة..... 93
3.1.2.1.2. مبدأ اللامركزية في تسيير المدينة 94
4.1.2.1.2. مبدأ التسيير الجواري الحضري 95
1.4.1.2.1.2.المشاركة في تسيير المدينة بصفة مباشرة 96
2.4.1.2.1.2. المشاركة في تسيير المدينة عن طريق الحركة الجمعوية 97
5.1.2.1.2. الحكم الراشد..... 97
1.5.1.2.1.2.الجماعات الإقليمية تضع حيز التنفيذ البرامج و النشاطات المحددة في إطار سياسة المدينة 98
2.5.1.2.1.2. مدينة الجزائر العاصمة تحظى بتنظيم خاص 99
2.2.1.2. المباديء الإقتصادية والبيئية لسياسة المدينة 100
1.2.2.1.2. فيما يخص المباديء الإقتصادية لسياسة المدينة 100
2.2.2.1.2. فيما يخص المباديء البيئية لسياسة المدينة 101
1.2.2.2.1.2. مبدأ التنمية المستدامة 102
2.2.2.2.1.2. مبدأ المحافظة 102
3.2.1.2.المباديء الإجتماعية و الثقافية لسياسة المدينة 103
1.3.2.1.2. فيما يخص المباديء الإجتماعية 103
2.3.2.1.2.فيما يخص المباديء الثقافية 104
1.2.3.2.1.2. مبدأ الإعلام الحضري 104
2.2.3.2.1.2. مبدأ الثقافة الحضرية 105
3.1.2. تصنيف المدن أداة تنافسية جديدة 105
1.3.1.2. أسس تصنيف المدن في التشريع الحضري الجزائري 106

1.1.3.1.2. تصنيف المدن على أساس الحجم السكاني 107
2.1.3.1.2. تصنيف المدن على أساس وظائفها 107
3.1.3.1.2. تصنيف المدن وفق مستوى إشعاعها المحلي و الجهوي و الوطني و الدولي لاسيما تراثها التاريخي و الثقافي و المعماري 108
2.3.1.2. تصنيف التشريع الحضري الجزائري للمدن 109
1.2.3.1.2.مختلف تصنيفات المدن في إطار أحكام قانون تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة 109
1.1.2.3.1.2. الحاضرة الكبرى 109
2.1.2.3.1.2. المدينة الكبيرة 110
2.2.3.1.2. مختلف تصنيفات المدن في إطار أحكام القانون التوجيهي للمدينة 110
2.2.3.1.2 .1.المدينة المتوسطة 110
2.2.3.1.2 .2.المدينة الصغيرة 110
2.2.3.1.2 .3. التجمع الحضري 110
2.2. سياسة المدينة إطار مكمل للسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة 111
1.2.2. السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة أداة قانونية لإستدراك أزمة المنظومة الحضرية 112
1.1.2.2. أهداف السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة لإستدراك أزمة المنظومة الحضرية 113
1.1.1.2.2. إعادة التوازن الإقليمي للمركبة الحضرية 113
1.1.1.1.2.2. كبح التسحل و توازن الساحل 114
1.1.1.1.1.2.2.تحديد ومراقبة تعمير الساحل وكبح التوسع الطولي للمدن الشاطئية 114
2.1.1.1.1.2.2.الإبقاء على نوافذ ساحلية طبيعية بمسافة خمسة (05) كيلومترات 115
3.1.1.1.1.2.2. كبح توسع التجمعات السكانية في الوسط الفلاحي و المحافظة على الأراضي الفلاحية 115
4.1.1.1.1.2.2. إعادة توجيه و نشر التعمير بعمق في المرتفعات 115
5.1.1.1.1.2.2.إنجاز المدن الجديدة من الطوق الأول 116
2.1.1.1.2.2. إعادة التوازن لإقليم الهضاب العليا و السهوب 116
2.1.1.1.2.2 .1. تمفصل و تنظيم النظام الحضري للهضاب العليا 117

2.2.1.1.1.2.2 .2. إنجاز مدن جديدة للهضاب العليا 117
3.1.1.1.2.2. إعادة التوازن لإقليم الجنوب 118
3.1.1.1.2.2 .1. دعم نظام حضري في شكل أرخبيل 118
3.1.1.1.2.2 .2. دعم التنافسية و الجاذبية و النمو 119
3.1.1.1.2.2 .5. دعم إمكانية الوصول و المسالك و التكنولوجيات العصرية في خدمة الجنوب الكبير 119
4.1.1.1.2.2. تغيير تموقع الأنشطة و التمركز الإداري 120
4.1.1.1.2.2 .1. تغيير مواقع مؤسسات الإنتاج 120
4.1.1.1.2.2 .2. إعادة تموقع المؤسسات الإدارية 120
4.1.1.1.2.2 .3. إدراج ترتيبات تحفيزية لإعادة التموقع 121
4.1.1.1.2.2 .4. إتخاذ إجراءات لموافقة إعادة التموقع 121
5.1.1.1.2.2. وضع نظام حضري وطني متسلسل و متمفصل 121
1.5.1.1.1.2.2. خلق نظام حضري متجدد 122
1.1.5.1.1.1.2.2. المدن الكبرى 122
2.1.5.1.1.1.2.2. مدن الربط للتل 122
3.1.5.1.1.1.2.2. مدن التوازن للهضاب العليا 122
4.1.5.1.1.1.2.2. مدن تنمية الجنوب 123
2.5.1.1.1.2.2. إنجاز المدن الجديدة 123
1.2.5.1.1.1.2.2. المدن الجديدة للإمتياز 123
2.2.5.1.1.1.2.2. المدن الجديدة لإعادة التوازن الإقليمي 123
3.2.5.1.1.1.2.2. المدن الجديدة لدعم التنمية المستدامة 124
3.5.1.1.1.2.2. وضع نظام للإتصال و النقل لدعم النظام الحضري 124
4.5.1.1.1.2.2. إقامة علاقة حضرية - ريفية متوازنة 124
2.1.1.2.2. خلق شروط جاذبية و تنافسية المنظومة الحضرية 125
1.2.1.1.2.2. تأهيل و عصرنة المدن الأربع الكبرى 125
1.2.1.1.2.2 .1. تأهيل الخدمات الموجهة لتحديث المدن الأربع الكبرى 125
2.1.2.1.1.2.2. تنمية أقطاب حضرية للجاذبية حول المدن الكبرى 126
3.1.2.1.1.2.2. خلق إطار حضري جذاب و عملياتي عبر التجهيزات الكبرى 127

والخدمات في المدن الكبرى .....
4.1.2.1.1.2.2. إنجاز مداخل و طرق ربط ناجعة 127
5.1.2.1.1.2.2. إستراتيجية صورة المدينة 127
6.1.2.1.1.2.2. حكم الحواضر الكبرى 127
7.1.2.1.1.2.2. تصنيف المدن الكبرى الأربع 128
1.7.1.2.1.1.2.2. الجزائر العاصمة بوابة دولية للجزائر قاطبة 128
2.7.1.2.1.1.2.2. وهران في قلب شبكة التعاون بين مدن غرب الوطن 128
2.1.1.2.2 .3.7.1. قسنطينة مدينة كبرى داخلية 128
2.1.1.2.2 .4.7.1. عنابة مدينة كبرى واعدة 128
2.2.1.1.2.2. الإنفتاح على الخارج 129
1.2.2.1.1.2.2. تحسين الشروط الإقليمية للإنفتاح على الخارج 129
2.2.2.1.1.2.2. تهيئة و تنمية المناطق الحدودية 129
3.2.1.1.2.2. بناء فضاء للتعاون المغاربي 130
1.3.2.1.1.2.2. دعم المناطق الحدودية 130
2.3.2.1.1.2.2. تطوير المشاريع المغاربية للبنية التحتية 130
3.3.2.1.1.2.2. إدماج مشاريع مكافحة التصحر برسم مخطط العمل شبه الجهوي..... 131
4.3.2.1.1.2.2. دعم التعاون المغاربي في إطار الأمن الغذائي 131
3.1.1.2.2. تحقيق الإنصاف الإقليمي في الوسط الحضري 131
1.3.1.1.2.2.التجديد الحضري و سياسة المدينة يترجم لرهان تحقيق الإنصاف الإقليمي في الوسط الحضري 032
1.1.3.1.1.2.2. التحديث الحضري 133
2.1.3.1.1.2.2. إستدراك و إدماج المناطق الحضرية ذات العوائق 134
3.1.3.1.1.2.2. إصلاح التسيير و الإدارة في المدن 135
2.1.2.2. مقومات السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة لإستدراك أزمة المنظومة الحضرية 135
1.2.1.2.2.آلية المخططات 135
1.1.2.1.2.2.مخططات التهيئة الإقليمية قبل سنة 1987 136
1.1.1.2.1.2.2. المخططات الإقتصادية البحتة 136

2.1.1.2.1.2.2. المخططات العمرانية الحضرية 137
3.1.1.2.1.2.2. مخطط التحديث الحضري 137
2.1.2.1.2.2. مخططات التهيئة الإقليمية بعد سنة 1987 137
1.2.1.2.1.2.2. مخططات التهيئة الإقليمية في إطار القانون رقم 03/87 138
2.2.1.2.1.2.2. مخططات التهيئة الإقليمية في إطار القانون رقم20/01 139
2.2.1.2.2. مبدأ التنمية المستدامة 139
3.2.1.2.2. مبدأ الوحدة و توزيع المسؤولية 140
1.3.2.1.2.2. مبدأ الوحدة 141
2.3.2.1.2.2. مبدأ توزيع المسؤولية 141
2.2.2.أدوات تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة في إطار سياسة المدينة و خصائصها 141
1.2.2.2. أدوات تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة في إطار سياسة المدينة 142
1.1.2.2.2.المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (SNAT) 142
2.1.2.2.2. المخطط الجهوي لجهة البرنامج (SRRP) 143
3.1.2.2.2. مخطط تهيئة الإقليم الولائي (PAW) 144
4.1.2.2.2. المخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى (SDAAM) 144
2.2.2.2. خصائص أدوات تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة في إطار سياسة المدينة 145
1.2.2.2.2. من حيث الترتيب السلمي لأدوات تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة 145
2.2.2.2.2. علاقة كل أداة من أدوات تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة بالأدوات الأعلى منه 146
3.2.2.2.2. من حيث علاقة كل أداة من أدوات تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة بالأدوات الأدنى منها 146
4.2.2.2.2. من حيث عدد مخططات كل أداة من أدوات تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة... 147
5.2.2.2.2. من حيث وظيفة كل أداة من أدوات تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة 148
6.2.2.2.2. من حيث نطاق التطبيق المجالي لكل أداة من أدوات تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة..... 150
3.2.المدينة الجزائرية و رهان التنمية المستدامة 151
1.3.2.البيئة الحضرية وقود غير متجدد للحياة البشرية ينبغي المحافظة عليه 156
1.1.3.2. التخطيط الحضري المستدام خطوة لتدارك الفشل 157
1.1.1.3.2.التعريف بالتخطيط الحضري المستدام 157

2.1.1.3.2. الهدف من التخطيط الحضري المستدام 153
3.1.1.3.2. طبيعة التخطيط الحضري المستدام 155
4.1.1.3.2.أشكال التخطيط الحضري المستدام 155
2.1.3.2. التسيير الحضري المستدام ضرورة بيئية و حتمية إقتصادية 156
1.2.1.3.2. في البحث عن مفهوم للتسيير الحضري المستدام 156
2.2.1.3.2. سمات التسيير الحضري المستدام 157
1.2.2.1.3.2.التسيير الحضري المستدام تعامل مرن مع نسيج حضري معقد 157
2.2.2.1.3.2. التسيير الحضري المستدام تحكم في نسيج عمراني متغير 158
3.2.2.1.3.2. التسيير الحضري المستدام يضمن المشاركة العامة في تسيير المدينة 158
4.2.2.1.3.2. التسيير الحضري المستدام تفعيل للقطاع الخاص 159
5.2.2.1.3.2. التسيير الحضري المستدام يضمن تسيير القطاعات بنظرة شمولية 159
3.2.1.3.2. أدوات التسيير الحضري المستدام 160
1.3.2.1.3.2. نظم المعلومات الجغرافية (G.I.S) 161
2.3.2.1.3.2. الإستشعار عن بعد 162
3.3.2.1.3.2.التحليل العاملي للبيئة الحضرية باستخدام الحاسبات الآلية 162
4.3.2.1.3.2. رسم الخرائط الآلية 163
2.3.2.التوجهات الحضرية لتجسيد الإستدامة في المدينة الجزائرية 163
1.2.3.2. الإستراتيجية الوطنية في مجال التخطيط البيئي الحضري 164
1.1.2.3.2. البرنامج الوطني للتسيير المتكامل للنفايات الحضرية..... 165
2.1.2.3.2. البرنامج الوطني لتصفية مياه التطهير و التزويد بمياه الشروب 166
3.1.2.3.2. تحسين نوعية الهواء في الوسط الحضري..... 167
4.1.2.3.2. تحسين محيط الحياة الحضرية بتأهيل المساحات الخضراء و الحفاظ عليها ... 168
2.2.3.2. خطة التنمية المستدامة للمدينة الجزائرية 170
1.2.2.3.2. مجالات خطة التنمية المستدامة للمدينة الجزائرية..... 170
1.1.2.2.3.2. التنمية المستدامة و مجال الإقتصاد الحضري 171
2.1.2.2.3.2. التنمية المستدامة و المجال الحضري و الثقافي 172
3.1.2.2.3.2. التنمية المستدامة و المجال الإجتماعي 173
4.1.2.2.3.2. التنمية المستدامة و مجال التسيير 173

5.1.2.2.3.2. التنمية المستدامة و المجال المؤسساتي 174
2.2.2.3.2. تنفيذ خطة التنمية المستدامة للمدينة الجزائرية 175
3. إنشاء المدينة الجزائرية بين رؤية وسائل التعمير و الواقع القائم 177
1.3. أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية و خصائصها 178
1.1.3. أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية 179
1.1.1.3. المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وثيقة مرجعية للتوجيه و التحكم في نمو المدينة..... 180
1 .1.1.1.3. تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 180
1.1.1.1.1.3. المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أداة تعمير ذات وجهين 181
1.1.1.1.1.1.3. المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أداة تعمير ذات وجه قانوني 181
2.1.1.1.1.1.3. المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أداة تعمير ذات وجه تقني 181
2.1.1.1.1.3. المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وثيقة ذات طابع مزدوج 182
1.2.1.1.1.1.3. المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وثيقة لتهيئة إقليم البلدية الحضرية . 182
2.2.1.1.1.1.3. المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وثيقة لتعمير المدينة و أحيائها 182
2.1.1.1.3. أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 83
1.2.1.1.1.3. حماية الأراضي الفلاحية 183
2.2.1.1.1.3. حماية البيئة و الموارد الطبيعية من كافة أشكال الثلوث 183
3.2.1.1.1.3. حمـايـة المنـاطق ذات الـتراث الثقـافي و التاريخي 184
3.1.1.1.3. إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 184
1.3.1.1.1.1.3. إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية 184
2.3.1.1.1.1.3. تبليغ المداولة 185
3.3.1.1.1.1.3. إصدار قرار إداري يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 185
4.3.1.1.1.1.3. إبلاغ بعض المؤسسات و الهيئات العمومية في إطار التشاور والمشاركة . 185
5.3.1.1.1.1.3. قرار إجراء التحقيق العمومي 186
6.3.1.1.1.1.3. المصادقة النهائية على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 187
7.3.1.1.1.1.3. محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 188

1.7.3.1.1.1.3. تقرير توجيهي 188
2.7.3.1.1.1.3. تقنين تضبط فيه القواعد العامة المطبقة على كل منطقة 188
3.7.3.1.1.1.3. تقنين يحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 189
4.7.3.1.1.1.3. وثائق بيانية 189
4.1.1.1.3. مراجعة و تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 190
2.1.1.3. مخطط شغل الأراضي وثيقة للتطبيق الفعلي للتخطيط الحضري 190
1.2.1.1.3. تعريف مخطط شغل الأراضي 191
1.1.2.1.1.3. مخطط شغل الأراضي مخطط إلزامي لكل بلدية حضرية في مجال شغل الأراضي بالتعمير 192
2.1.2.1.1.3. مخطط شغل الأراضي أداة عمرانية تنظيمية بامتياز 192
1.2.1.2.1.1.3. مخطط شغل الأراضي آلية تفصيلية لتنظيم شغل الأراضي بالتعمير 193
2.2.1.2.1.1.3. مخطط شغل الأراضي دفتر شروط لقرارات التعمير الفردية و مرجع نظامي للسلطات العمومية المحلية 193
2.2.1.1.3. أهداف مخطط شغل الأراضي 194
3.2.1.1.3. إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي 194
1.3.2.1.1.3. إجراء المداولة 194
2.3.2.1.1.3. إصدار قرار إداري يحدد بموجبه الحدود الجغرافية التي سوف يتدخل فيها المخطط 195
3.3.2.1.1.3. إبلاغ بعض المؤسسات و الهيئات العمومية في إطار التشاور والمشاركة . 195
4.3.2.1.1.3. تبليغ مشروع مخطط شغل الأراضي للإدارات و الهيئات العمومية 196
5.3.2.1.1.3. عرض مخطط شغل الأراضي للتحقيق العمومي 196
6.3.2.1.1.3. قفل سجل التحقيق العمومي وتحويله إلى الوالي المختص إقليميا 197
7.3.2.1.1.3. مرحلة المصادقة على مخطط شغل الأراضي 197
8.3.2.1.1.3. محتوى مخطط شغل الأراضي 198
1.8.3.2.1.1.3. لائحة التنظيم 198
2.8.3.2.1.1.3. الوثائق و المستندات البيانية 198
4.2.1.1.3. مراجعة و تعديل مخطط شغل الأراضي 199

2.1.3. خصائص أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية 200
1.2.1.3. من حيث الترتيب السلمي لأدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية 200
1.1.2.1.3. علاقة أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية بأدوات تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة 201
2.1.2.1.3. علاقة أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية فيما بينها 201
3.1.2.1.3.علاقة أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية بقرارات التعمير الفردية 202
4.1.2.1.3.علاقة أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية ببرامج تمويل مشاريع التنمية الحضرية 203
2.2.1.3.من حيث التطبيق الزماني و المكاني لأدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية .. 204
1.2.2.1.3.تطبيق أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية من حيث المستوى المكاني ... 205
2.2.2.1.3. تطبيق أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية على المستوى الزمني 205
3.2.1.3. من حيث الوظيفة الموكلة لأدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية 205
1.3.2.1.3. وظائف أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية بشكل عام 206
1.1.3.2.1.3. أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية تحدد قوام العقار الحضري 206
2.1.3.2.1.3. أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية تضبط حركة البناء و التعمير 207
2.3.2.1.3. وظيفة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 207
3.3.2.1.3. وظيفة مخطط شغل الأراضي 211
1.3.3.2.1.3. الوظائف العامة لمخطط شغل الأراضي 212
2.3.3.2.1.3. الوظائف الخاصة لمخطط شغل الأراضي 213
1.2.3.3.2.1.3. معامل الكثافة القصوى للبناء معامل ذو طابع وطني 213
2.2.3.3.2.1.3. المعاملات المحلية 215
1.2.2.3.3.2.1.3. معامل شغل الأراضي 215
2.2.2.3.3.2.1.3.معامل ما يؤخذ من الأرض 215
4.2.1.3.من حيث الأثر المترتب على إقرار أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية..... 216
1.4.2.1.3.إلتزام المعنيين بمادة البناء بمحتوى أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية .. 216
2.4.2.1.3. تحديد قواعد إرتفاقات التعمير 217
3.4.2.1.3. حق الإدارة المحلية في ممارسة حق الشفعة و نزع الملكية من أجل المنفعة العامة 218

2.3. التوسع العمراني الحضري و علاقته بالبنية العقارية 219
1.2.3. إدراك رهان التحكم في العقار ضمان لإستقطاب المشاريع التنموية الحضرية 219
1.1.2.3. الأدوات القانونية لتكوين المحفظة العقارية التابعة للبلدية الحضرية 220
1.1.1.2.3. الأراضي التي تملكها البلدية الحضرية..... 220
1.1.1.1.2.3. الأراضي التي تملكها البلدية الحضرية في إطار قائمة الأملاك الوطنية العمومية التابعة لها 221
2.1.1.1.1.23. الأراضي التي تملكها البلدية الحضرية في إطار قائمة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة لها 221
2.1.1.2.3. الأراضي المقتناة في السوق العقارية 222
1.2.1.1.2.3. الطرق العادية لإقتناء الأراضي من السوق العقارية 222
1.1.2.1.1.2.3. العقد 223
2.1.2.1.1.2.3. التبرع 223
3.1.2.1.1.2.3. التبادل 223
4.1.2.1.1.2.3. التقادم المكسب في إطار الحقوق العينية 223
5.1.2.1.1.2.3. الحيازة 224
2.2.1.1..2.3. الطرق الإستثنائية لإقتناء الأراضي من السوق العقارية 224
1.2.2.1.1.2.3. الشفعة المقررة لصالح الجماعات المحلية 224
2.2.2.1.1.2.3. نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية 225
1.2.2.2.1.1.2.3.إحترام الإدارة المشرفة على سير عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الإجراءات المنصوص عليها في القانون 226
1.1.2.2.2.1.1.2.3. التصريح بالمنفعة العمومية 226
2.1.2.2.2.1.1.2.3. تحضير مخطط قطع الأراضي 228
3.1.2.2.2.1.1.2.3. تقييم الأملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها 229
4.1.2.2.2.1.1.2.3. قرار قابلية التنازل عن الأملاك و الحقوق المطلوب نزع ملكيتها .. 229
5.1.2.2.2.1.1.2.3. نقل الملكية 230
2.2.2.2.1.1.2.3. إلزامية دفع تعويض مسبق و عادل 230
3.1.1.2.3. الأراضي المتحصل عليها من ممارسة حق الشفعة 231
1.3.1.1.2.3. أساس إستعمال حق الشفعة في مجال التعمير 231

2.3.1.1.2.3. كيفية إستعمال حق الشفعة 231
2.2.3. تسيير المحفظة العقارية التابعة للبلدية الحضرية 232
1.2.2.3. قواعد تسيير المحفظة العقارية التابعة للبلدية الحضرية 233
1.1.2.2.3. التصرف في المحفظة العقارية التابعة للبلدية الحضرية لفائدة أشخاص القانون الخاص 233
2.1.2.2.3. التصرف في المحفظة العقارية التابعة للبلدية الحضرية لصالح الأشخاص العمومية 233
2.2.2.3. الهيئات المكلفة بتسيير المحفظة العقارية التابعة للبلدية الحضرية و مهامها 234
1.2.2.2.3. الهيئات المكلفة بتسيير المحفظة العقارية التابعة للبلدية الحضرية 234
1.1.2.2.2.3. التنظيم القانوني للوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين 235
1.1.1.2.2.2.3. التنظيم الإداري للوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين . 235
1.1.1.1.2.2.2.3. مجلس الإدارة 235
2.1.1.1.2.2.2.3. المدير 236
2.1.1.2.2.2.3. النظام المالي للوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين 237
2.1.2.2.3. الطبيعة القانونية للوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين 238
2.2.2.2.3. مهام الهيئات المكلفة بتسيير المحفظة العقارية التابعة للبلدية الحضرية 238
1.2.2.2.2.3. تكوين المحفظة العقارية لتنفيذ توجيهات أدوات التهيئة و التعمير 238
2.2.2.2.2.3. تسوية الأوضاع الموروثة عن تطبيق الأمر رقم 26/74 المتعلق بتشكيل الإحتياطات العقارية لصالح البلديات 239
1.2.2.2.2.2.3.الدمج النهائي ضمن الإحتياطات العقارية للبلدية 239
2.2.2.2.2.2.3. إحتفاظ الملاك الأصليين بملكية الأراضي العمرانية التي لم تكن محل إجراء من الإجراءات القانونية للدمج ضمن الإحتياطات العقارية للبلدية. 240
3.2.2.2.2.2.3.في مجال الترقية العقارية 240
2.2.3. الترقية العقارية أداة مرجعية للإضطلاع بالمشروع الحضري العمراني 240
1.2.2.3. القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء تؤطر نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة و البناء 241
1.1.2.2.3. تعريف القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء 241

2.2.2.2.3. محاور القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء 242
1.2.2.2.2.3.موقع البناء و الطرق المؤدية إليه 242
1.1.2.2.2.2.3. الأمن و الصحة العموميين 243
2.1.2.2.2.2.3. حيوية البناء 243
2.2.2.2.2.3. موقع البناءات و حجمها 242
3.2.2.2.2.3. كثافة البناءات في الأرض 245
4.2.2.2.2.3. مظهر البنايات 246
2.2.2.3. التدخل لمعالجة الفضاءات الحضرية المعمرة التي تعرف مشاكل 247
1.2.2.2.3. التكفل بعمليات التهيئة الحضرية في إطار القانون الجديد الذي ينظم نشاط الترقية العقارية 247
2.2.2.2.3. مختلف عمليات التهيئة الحضرية 247
1.2.2.2.2.3. التجديد العمراني 247
2.2.2.2.2.3. إعادة التأهيل 249
3.2.2.2.2.3. إعادة الهيكلة 250
4.2.2.2.2.3. التحسين الحضري 250
خـاتـمــة 251
قائمة المراجع 258

قائمة الجداول

الرقم		الصفحة
01	تطور عدد سكان المدن خلال الحقبة الإستعمارية	49
02	تطور عدد سكان المدن من سنة 1966 إلى غاية 1998	52
03	تطور البنية الحضرية حسب فئات الأحجام بين سنوات 1977 و1987	60

مـــقـــدمـــة

لقد أكد علماء الإجتماع أن الإنسان مدني بالطبع لابد له من الإجتماع ، و حيثما وجد تجمع سكاني لابد و أن توجد معه نوع من التسمية للأرض التي يقيمون عليها ، و من بين هذه التسميات : المدينة .

و قد إهتم العديد من المؤرخين و علماء الإجتماع بدراسة الظروف التاريخية التي ساهمت في ظهور المدن بما تمثله من خصائص إقتصادية و سياسية و ثقافية ، حيث أجمعت نتائج الدراسات في هذا الخصوص من ناحية ، على أن المراكز الحضرية الأولى قد ظهرت منذ سبعة آلاف عام في دلتا وادي النيل بمصر و منطقة مابين النهرين في العراق ، ثم نشأت بعد ذلك مراكز أخرى في وادي السند بباكستان و حوض النهر الأصفر في شمال الصين ، أما في العالم الجديد فقد نمت المراكز الحضرية في المكسيك قبل بداية العصر المسيحي ، و من ناحية أخرى أشارت نتائج هذه الدراسات وحسب الدلائل التاريخية المتوفرة إلى أن هذه المناطق كانت تضم مساحات ضخمة من الأراضي الزراعية المستغلة ، و التي تكفي في ظل الظروف الطبيعية لمعيشة أعداد كبيرة من السكان ، فضلا عن ذلك عرفت هذه المناطق نظام الري المنتظم مما أسهم في تدعيم الإرتباط بالزراعة كمصدر أساسي للنشاط الإقتصادي ، و قد توالى ظهور المراكز الحضرية في مناطق أخرى نتيجة للنمو السريع الذي طرأ على التجارة ، كما أن بعضا من هذه المراكز قد ظهرت نتيجة للحاجة إلى إقامة مواقع دفاعية ضد الإتجاهات التوسعية ، التي تكونت بفضل تعاظم القوة العسكرية للدول الجديدة وضد الغزاة الرعويين الذين أصبحوا موضعا للخطر خلال نفس الفترة .

و مع أن المدينة القديمة لم تتجاوز في حجمها قرية كبيرة معاصرة ، إلا أنها شكلت نسقا إجتماعيا جديدا لم تكن الحضارة الإنسانية قد ألفته من قبل ، أو بالأحرى فقد شكلت المدينة ثورة إجتماعية أدت إلى ظهور نظم إجتماعية جديدة ، بالإضافة إلى أن العوامل البيئية قد لعبت دورا هاما في ظهور المدن و نمو المدن القديمة ، و هو ما يعني أن تاريخ المدينة ما هو إلا سجل لمحاولات الإنسان من أجل السيطرة على العوامل البيئية من خلال إستخدام التكنولوجيا و إرساء معالم التنظيم

الإجتماعي وأن ظهورها قد إرتبط بازدهار الثقافة المادية و الفنية ، فضلا عن تطور صناعة المعادن و وسائل النقل و الكتابة .

إن البحث في مسألة ظهور مدينة معينة و تتبع مسار نموها و تطورها أمر في غاية الصعوبة ونعكس هذا القول حول المدينة الجزائرية باعتبارها محور هذه الدراسة ، فالمدينة منذ أن نشأت وحيثما وجدت ، تشكل الوعاء الذي يضم مزيجا بين مكونات مادية عمرانية و أخرى لامادية إنسانية متلاحمتين فيما بينهما ، و هو الأمر الذي نوعزه إلى العلاقة المتبادلة بين الفراغ و الإنسان ، و مدى تأثير أحدهما في الآخر طبقا لمدلولات المنظومات المختلفة التي تشكل مجتمع المدينة ، و التي تلعب الدور الأساسي في تحديد شكل تلك العلاقة و صور تمثيلها من قبل المستعمل في فراغيه العام والخاص ، و تحديد نمط تملكه للفراغ و كيفيات التعامل مع الشركاء بشأنه ، فالمدينة و في مكوناتها المادية هي عبارة عن تصاميم مبنية على أسس رياضية و أشكال هندسية و رموز فلسفية ، تقوم على تكوين فيزيائي مادي شكلي وتكوين بصري سمعي إدراكي ، بحيث تجعل هذه المكونات من المدينة مركز إشعاع و ثمرة إبداع تعبر عن تطور الفن العمراني على مر العصور و الأزمنة ، و مسرحا للنشاط اليومي للسكان يتم فيه تبادل القيم الإجتماعية و السلع الإقتصادية ، و كل دراسة تتعلق و تهتم بالمدينة تحيل الباحث إلى الحديث عن الجانب العمراني الخاص بها .

و لاشك في أن أولى المدن الجزائرية ظهورا ، لم تختلف عن نظيراتها من المراكز الحضرية حول أسباب إجتماع أفرادها لأول مرة ، فالبحث عن الإستقرار و التحالف من أجل قهر مصاعب الحياة كانت عوامل مشتركة في أفراد التجمعات الحضرية الأولى ، و في هذا الخصوص أشارت الدراسات المتوفرة إلى أن أولى المدن الجزائرية ظهرت خلال الحضارة القرطاجية بغرض التجارة بدليل تموقعها بالقرب من السواحل الجزائرية ، و بتعاقب و توالي الحضارات على الجزائر توسع المجال العمراني الحضري بتأسيس مدن جديدة و تطوير المدن الموجودة ، و إنتقال سكان الأرياف من قراهم إلى المدن باستمرار بغية تحسين أوضاع معيشتهم و طلب العلم و الحصول على السكن .

و قد سار التوسع العمراني للمدينة الجزائرية و إلى غاية نهاية القرن 19 للميلاد في شكل متزن قائم على إحترام عاملين أساسيين هما الإنسان و المكان ، و بذلك جمع كل من المجتمع و الدين و البيئة في شكل متزن قائم على أعراف الإستعمال و أحكام البناء الإسلامية ، فشكلت هذه الأحكام نظاما متكاملا للبناءات والتخطيط المعماري و العمراني ضامنا بذلك إستمرارية ثقافية مبنية على إتزان في العلاقات التبادلية بين التنظيم الفضائي العمراني و التنظيم الإجتماعي ، غير أنه و بنهاية القرن 19 للميلاد و رزوح الجزائر تحت سلطة الإحتلال الفرنسي تعرضت المدن الجزائرية إلى

غزو حضاري فكري غربي جرف معه كل القيم و الأسس الإسلامية ، التي حكمت المدن الجزائرية لتحل محلها قيما أخرى غريبة غيرت من شكل مجتمع المدينة الجزائرية ، لتتفاقم المشكلة الحضرية بعد الإستقلال نتيجة الإعتماد على التنمية الإقتصادية ثم التنمية الإجتماعية خلال العقود الأولى من الإستقلال في المدن و بطريقة تفاضلية فاستفادت منها مدن دون أخرى ، في حين أن الأرياف قد أهملت تماما والتي تحركت آلتها (برامج التنمية) بسرعة فاقت سرعة تحرك المخططين و المعماريين وأصحاب القرارات التنفيذية في إحتواء السيول البشرية المتدفقة من الأرياف نحو المدن ، بإحداث تشوهات وتناقضات على عدة مستويات إبتداءا بالحياة الإجتماعية و إنتهاءا بالمستويين المعماري والعمراني حيث أصبحت المدن تعاني من ضغط جذب السكان بشكل مصطنع ، و إرهاصات تعمير غير مراقب وغياب التنظيم العمراني أو تهشيمه و السكن غير الملائم و سوء إستعمال الإحتياطات العقارية البلدية من خلال الأمر رقم 26/74 المتضمن تكوين الإحتياطات العقارية لصالح البلديات نتيجة غلق السوق العقارية الحضرية والمضاربة فيها ، و إكتظاظ التجهيزات و المرافق الجماعية والريوع العقارية وإقامة مشاريع صناعية في مواقع غير مناسبة والتنافس حول المرافق و إزدياد إنتشار التلوث و الإنعكاسات السلبية على ظروف المعيشة و الإستعمال المفرط لمواد البناء والأراضي في ظل غياب تأطير قانوني للمدينة لما يفوق أربعة عقود من الزمن بعد الإستقلال ، في حين لم تستطع الأدوات القانونية و التنظيمية و التقنية و لا أعمال البناء و لا التهيئة السابقة عن صدور القانون رقم 06/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 والمتضمن القانون التوجيهي للمدينة القضاء على مختلف الإختلالات الحضرية ، و فشلت في وضع أسس سليمة لتخطيط عمراني يتمكن من التحكم في توجيه النشاط الذي يقوم بتعمير منطقة معينة في جهة معينة و تحقيق مستوى الأداء عند تعمير مدينة جديدة أو تعمير مدينة من المدن أو تطويرها و رفع مستوى العمران فيها ، و ذلك بوضع الأسس العلمية لتنفيذ المشروع و تحديد مراحله بما يتناسب و مقتضيات العصر و ظروف المكان والسكان الذين سيعيشون فيه .

إن المتتبع لهذا المسار يمكنه القول بأن المدينة الجزائرية قد قطعت أشواطا هامة لتتقدم و تتطور وتنتقل من مرحلة سيادة حكم الأنظمة الإجتماعية و العادات و التقاليد و النسق الإجتماعية إلى مرحلة سيادة القانون .

و يكتسي البحث في موضوع قانون المدينة في الجزائر أهمية بالغة ، لاسيما أنه موضوع يتميز من جهة بندرة الدراسات القانونية بشأنه ، إن لم نقل أنها منعدمة ، و من جهة أخرى حجم التحديات التي تواجه المدن اليوم لاسيما بعد التغيرات البيئية التي حصلت في الآونة الأخيرة ، و التي يرجع أصل قسط كبير منها إلى سوء قيام المدن الكبرى في العالم بوظائفها من ناحية ، و تحديات

ظاهرة العولمة و تأثيرها على المشهد الحضري من ناحية أخرى ، فالمجال العمراني في المدن الجزائرية يشهد تحولات متسارعة في جميع أبعاده ، و قد برزت ملامح هذا التحول في إنتشار ظاهرة التباين و عدم التجانس بين المدن و إختلال التجانس بداخل المدينة الواحدة و غياب العلاقة التكاملية بين المدن والأرياف و غياب الإنسجام بين الإنسان و بيئته ، و يكمن دور التعمير باعتباره من الدراسات التي تتأثر بشكل مباشر بالتطور السريع الذي يعرفه الميدان التكنولوجي ، في المساهمة في حل المعادلة بين كل من المستلزمات الطبيعية و المحددات العمرانية في حاجيات السكان بهدف إحداث التوازن والتكامل والتنسيق بين المدن من جهة ، و العيش ضمن مدينة حيوية مستدامة من جهة أخرى .

و تتمحور أهمية الموضوع كذلك حول الجانب البيئي للمدينة ، حيث أن المدينة لم تدرس من منطلق بيئي إلا في الأعوام الأخيرة ، رغم أن البيئة و المدينة ثنائي متجانس إلا أنها (البيئة) لم تراع عند تنفيذ البرامج التنموية ، حيث برزت العوامل البيئية و إحتلت مكانا و مساحة في الدراسات العمرانية على كافة المستويات ، نتيجة إلحاق السياسات التنموية أضرارا بالغة الخطورة بالبيئة في المدن وبالرغم من أن حماية البيئة ليست مسألة حضرية بالمعنى الدقيق ، فإن العمل على مكافحة أضرار التلوث و إختيار مصادر نقية للطاقة و الحد منه و معالجة النفايات الحضرية و غيرها تشكل في مجموعها ميادين أساسية و رهان العصر من أجل تنمية متجانسة و مستدامة للمدن .

و من خلال ما سبق ذكره فقد حاولنا الإجابة على إشكالية هذا الموضوع و التي تمحورت حول ماهية الدور التكاملي الذي يجمع كلا من القانون التوجيهي للمدينة و قانون تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة و قانون التهيئة و التعمير و مكانة البيئة ضمن أية عملية عمرانية حضرية ؟ لاسيما و أن المدن الجزائرية تتخبط في أزمة حضرية حقيقية بلغت حدا بات يستوجب إتخاذ تدابير و حلول جذرية و دائمة و إن كان ليس بالإمكان نفي طابع العالمية عنها في مدن أخرى من العالم ، في حين كبريات المدن العالمية إكتسحت الأسواق العالمية وأصبحت تنافس الدول في مجال إكتساب أحدث تكنولوجيات الإعلام و الإتصال و تنظيم التظاهرات الإقتصادية الدولية ...الخ ، و إلى جانب ذلك تثور عدة أسئلة فرعية بخصوص هذا الموضوع ، إذ من أهمها :

- إنه و في ظل غياب قانون أساسي للمدينة ، هل تعكس المدينة التي شيدت على عجل و المدن المرفئية والصناعية و الإدارية والإقتصادية أنماط نمو مثلا ؟ و هل تضع نماذج عملية أو تحيل إلى أشكال حضرية و هياكل مكانية تميز شكلا ثقافة معينة ؟

- هل يمكن إلقاء اللوم على ظاهرة التحضر كسبب رئيسي و مباشر في بلوغ الإنفلات العمراني مستويات عالية ؟ و هل يمكن التحكم في الإنعكاسات المترتبة عن عملية التعمير الجانح وتداركها قبل تفاقم الوضع أكثر ؟ و كيف ذلك ؟

- ألا يدل تأخر صدور القانون التوجيهي للمدينة إلى غاية سنة 2006 على تقصير المشرع الجزائري في التعجيل بحل الأزمة الحضرية الجزائرية مقارنة بالمشرع الفرنسي الذي إعتمد قانونا توجيهيا للمدينة سنة 1991 م ؟ و هل بإمكان الأدوات القانونية السارية المفعول في مجال تنظيم العمران إنتاج مدن مستدامة ، باعتبار أن الإستدامة شعار القرن الواحد والعشرين و إنتاج مدن قادرة على جذب الإستثمارات الإقتصادية و فتح الباب أمامها لبلوغ درجات من الرقي والتطور بشكل صحيح و سليم و دخول شبكة المدن العالمية ؟

و قد حاولنا الإجابة عن هذه الإشكاليات من خلا ل تقسيم الموضوع إلى ثلاث فصول من خلال خطة يغلب عليها الطابع التركيبي التحليلي ، حيث خصصنا الفصل الأول للجانب التاريخي في محاولة للبحث عن مرجعية تاريخية للمدينة الجزائرية بتتبع المسار التاريخي لتشكيل المدن الجزائرية إلى جانب دراسة ظاهرة التحضر كعامل أول ساهم في تكوين المدن في الجزائر و إنعكاسات هذه الظاهرة على هذه الأخيرة ، و قد رأينا أنه من الضروري الحديث عن الجانب التاريخي للمدينة الجزائرية تمهيدا للخوض في الموضوع من الناحية القانونية ، ثم إنتقلنا في الفصل الثاني إلى التعريف بسياسة المدينة و هي في موقف وسط ، يأخذ من ناحية بأولوية إعادة شغل الإقليم من خلال الإندماج في السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة المقررة بموجب أحكام القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، و من ناحية أخرى تحقيق التنمية المستدامة بأخذ عنصر البيئة ضمن أي عملية عمرانية بعين الإعتبار ، أما الفصل الثالث فخصصناه للحديث عن واقع إنشاء المدينة الجزائرية بموجب أدوات التهيئة و التعمير المقررة بالقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير و إشتراطات هذه الأدوات .

الفصل 1

البحث عن مرجعية تاريخية للمدينة الجزائرية

لقد نشأت المدن نتيجة رغبة الأفراد في التعايش كمجموعات في إطار متحضر أخلاقي وإنساني تحقيقا للإستقرار الذي كان الإنسان القديم يحاول الحصول عليه و حماية النفس من كافة المؤثرات الخارجية [01] ص 33 ، و إن إنتقال الإنسان إلى مزاولة النشاط الزراعي ، و إستعمال الأدوات المعدنية و معرفته بالكتابة في العصر الحجري الجديد ، و إستحداث العجلة قد مهد لتقدم حضاري ساهم في نشأة المدينة .

وعليه فإنه لا جدال في أن قصة المدينة قد بدأت مع بدء التحولات في الميادين الإقتصادية الإجتماعية والثقافية ، في مكان سهل وصول الغذاء إليه و سمح بظهور أعمال إدارية وتنظيمية وصناعية و جمالية ، و هو ما أيده الباحث جوردن تشيلد "G.Child" ، حينما إعتقد بحدوث ثورة في إنتاج الغذاء قبل ظهور المدن ، والتي كان من نتائجها الحصول على فائض لأول مرة في التاريخ سمح بإطعام أفراد من المجتمع إنقطع معظمهم لأعمال أخرى غير الزراعة و إنتاج الطعام[02]ص 17، حيث أشارت الدلائل التاريخية إلى أن هذا التحول ظهر في وديان الأنهار في العراق و مصر والسند ، و في منطقة التلال و الهضاب في منطقة شرق البحر المتوسط في الألف الرابعة قبل الميلاد و ربما قبل ذلك حسبما أشارت إليه نفس الدلائل ، و في هذا الخصوص فقد سبق للباحث روبرت بريدوود " R . BRAID WOOD " أن توصل إلى أن أقدم قريتين زراعيتين هما قرية جرمو في العراق و قرية تب سراب في إيران ، اللتان ظهرتا على سفوح جبال زاغروس بين 7000 قبل الميلاد و 6500 قبل الميلاد ، ثم ظهرت المراكز الحضرية التي سميت " المدن "[03] ص 40 في حدود 4000 إلى 3500 سنة قبل الميلاد [03] ص 70 و خضعت لتشريع محدد إرتكز أساسا على الدين و القانون [04] ص 135 .

و بمرور الوقت و إنتقال السكان من القرى إلى المدن ، مما ترتب عنه إحتواء المدن ثلث سكان العالم سنة 1950م ، و بعد خمسين عاما فقط إرتفع هذا العدد إلى النصف ، و سوف يستمر في النمو ليصل إلى الثلثين بحلول عام 2050 ، و تأوي المدن الآن نصف البشرية ، و في كثير من المدن لاسيما في البلدان النامية يبلغ عدد سكان الأحياء الفقيرة أكثر من 50% من مجموع السكان ، و لديهم فرص ضئيلة في الحصول على المأوى و المياه و الصرف الصحي و التعليم و الخدمات الصحية وبعبارة أخرى لم يحدث في التاريخ أن شهد العالم مثل هذا النمو السريع في التحضر[05] ص 02 .

بالمقابل لا توجد أدلة تذكر حول إنتشار ظاهرة التحضر خلال الحضارات القديمة ، غير أنه لربما من جهة تكون مدينة روما أولى المدن التي بلغت كثافتها السكانية المليون نسمة خلال فترة ليست ببعيدة عن فترة إنتشار الديانة المسيحية ، و من جهة أخرى لم تشهد مدينة لندن مثل هذه الكثافة السكانية سوى في عام 1800م حيث أصبحت ثاني المدن من هذا الحجم ، لكن ما يدعو للدهشة هو أمر تكيف العالم مع هذه الظاهرة التي تسارعت وتيرتها خلال القرن العشرين المنصرم [06] ص 10، و إذا كان هذا هو حال ظهور أولى المدن في العالم ، فياترى كيف ظهرت أولى المدن في الجزائر ؟

لذلك فإن مسألة البحث عن مرجعية تاريخية للمدينة الجزائرية ، تقتضي منا تتبع المسار التاريخي لتشكيل هذه الأخيرة (المدينة) عبر مختلف الحضارات التي مرت بها الجزائر ، و في حدود المعلومات المتوفرة ، كون مسألة دراسة نمو مدينة ما ليس بالأمر السهل ، إلى جانب دراسة ظاهرة التحضر باعتبارها مؤشرا لبروز بيئة تختلف عن بيئة الريف .

1.1. المسار التاريخي لتشكيل المدن في الجزائر

إن البحث في نشأة المدن و نموها مسألة صعبة أن نتبعها بشكل دقيق ، لكن الثابت أن المدن من جهة إنبثقت تعبيرا عن ظروف روحية ، مادية و إجتماعية و سياسية [07] ص 02 ، حيث ترجح الدلائل التاريخية حقيقة أن أول مدينة في التاريخ كانت مدينة عسكرية نتيجة حاجة الأفراد آنذاك إلى الدفاع والحماية من أخطار الغزوات القبلية أو الأسرية أو الإقليمية ، و من جهة أخرى فقد تحكمت ضوابط أو بالأحرى قواعد عامة في نشأتها [02] ص 18 و 34 ، فهناك من المدن التي قامت على نقط وعرة سواء في مصر القديمة أو بلاد الرافدين أو الصين أو اليونان أو روما [02] ص 85.

و إذا إرتبطت نشأة المدن القديمة بوجود فائض في إنتاج الطعام سمح بإطعام أفراد من المجتمع إنقطع معظمهم لممارسة أعمال أخرى غير الزراعة و إنتاج الطعام ، فإن المدن الحديثة قد إرتبطت بظهور الصناعة رغم أنها (المدن) ظهرت قبل الثورة الصناعية [02] ص 24 و 25 والتي ظهرت في بريطانيا أولا ثم إنتقلت إلى بقية الدول الغربية و العالم الجديد في النصف الثاني من القرن 19 م ، و إذا كان هذا القول ينطبق عن أولى المدن التي نشأت في العالم ، فكيف يا ترى نشأت أولى المدن في الجزائر ؟

إن البحث عن إجابة لهذا السؤال تتطلب منا تحديد الحضارة التي أسست لأولى المدن الجزائرية ومعرفة مختلف التحولات و التغيرات التي طرأت على هذه المدن ، بتعاقب مختلف الحضارات على الجزائر ، و التي (الحضارات) أسست لمدن جزائرية جديدة في ظل معطيات مغايرة لسابقتها وذلك وفق التقسيم التالي :

1.1.1. المدينة الجزائرية قبل الثورة الصناعية

قبل إنتشار التصنيع في دول القارة الأوروبية ، كانت المدن الأوروبية و حتى القرن 10 م عبارة عن قرى لا يتجاوز عدد سكانها 2000 نسمة ، إلى أن تعاظمت أهميتها بعد القرن 11 م بتعاظم أهمية سكانها الحرفيين و التجار الذين كونوا فئة متميزة عرفت بسكان المدن ، و تأسست مدن جديدة في المراكز الهامة [08] ص 15، خاصة في إيطاليا التي إستفادت من تقاليدها التجارية منذ العهد الروماني وإتصالها بالعالم الإسلامي ، بينما إكتشفت الآثار القديمة لظاهرة العمران في الجزائر و التي تعود إلى فترة ما قبل التاريخ بالقرب من سطيف تحت تسمية عين حنش " AinHnech " حيث شهدت تلك الفترة ثورة و تطورا كبيرين في ميدان صناعة الخزف ، فن النحت على الصخور و بناء الأضرحة [09] ص 39 و تشير الدلائل التاريخية إلى أن أولى المدن التي نشأت و قامت في الجزائر و على ضفاف سواحلها تعود إلى الفترة القرطاجية [10] ص 02 ، والتي نمت و تطورت بدخول أنماط حياة حضرية تتناسب و طبيعة كل حضارة توالت عليها ، إلى جانب ظهور مدن أخرى تأسست عبر مراحل زمنية مختلفة .

1.1.1.1.المدينة الجزائرية أثناء العهد الروماني

تمحورت أهداف الرومان عند توسعهم في الجزائر حول الجانب العسكري ، و نتيجة مقاومتهم من قبل الأهالي الجزائرية ، لجأ الرومان إلى بناء القلاع و المراكز الحصينة التي إحتلت رؤوس التلال و الروابي لحماية الجنود من مقاومة الأهالي[11] ص 10.

و حدث أن فتن الرومان و أعجبوا بالحضارة القرطاجية ، حتى أنهم إعتمدوا على بعض من أساليب البناء الخاصة بها [09]ص 39 و 40 ،و منذ وصولهم إلى الجزائر قام الرومان بأعمال تهيئة كبيرة لا تزال آثارها موجودة حتى اليوم ، فبنوا و شيدوا و طوروا أجمل المدن ، و التي تحمل الخصائص العمرانية والحضرية التي إمتازت بها الإمبراطورية الرومانية آنذاك من هندسة عمرانية و تخطيط مدني وإقامة الهياكل و المرافق و الخدمات الأساسية العمرانية ، حتى أنه تم جلب أمهر المهندسين المعماريين لتخطيط هذه المدن ، كما قام الرومان بربط المدن فيما بينها بشبكة طرق هامة [12] ص168 و ما خريطة شبكة طرقات إفريقيا الرومانية التي رسمها بيير سلامه " Pierre Salama " سنة 1951م إلا دليل على إزدهار المدن الجزائرية أثناء تواجد الرومان ، و كثافة الشبكة الحضرية بالجزائر [10] ص 02.

عموما ، لقد إهتم الرومان بكافة جوانب النشاطات الإنسانية التي تتميز بها المدينة من سكن وعبادة رياضة و ثقافة ، و قد إنعكس هذا الإهتمام على تصاميم مدنهم بذوق سكانها الرفيع من حيث إختيار :

- نمط بيوتهم و حدائقها .

- طراز تصنيف هذه المدن من الداخل ، فمن خصائص المدينة الرومانية إقامة الفورم (forum) بمركزها ، و الذي يشمل مجموعة عناصر أو منشآت أساسية هي الكوريا مقر المجلس البلدي و البزلكا (basilique) صالة النشاط التجاري و ملتقى رجال الأعمال و مقر مجلس القضاء وسوق المدينة بما يضمه من محلات تجارية و ساحة رئيسية [12] ص 167 و 168.

و يشكل الفورم من هذه العناصر وحدة معمارية مستطيلة تحيط بساحة مفتوحة تمثل مركز المدينة بها تماثيل أو قوس نصر و حولها ممرات مسقوفة (البواكي) تتواجد بها هذه العناصر .

- إحتواء مدنهم على ورشات كثيرة تضم معاصر الزيوت ، المطاحن ، معامل الأواني الفخارية وغيرها نتيجة إمتهانهم لحرف و مهن مختلفة [13]ص 49 .

و فيما يخص جانب العبادة بنى الرومان المعابد نتيجة إعتمادهم الديانة المسيحية ، أما عن ميدان الرياضة ، فشيدوا المدرجات ، الميادين ، المعاهد الرياضية ، الملاعب ، إلا أن أغلبها قد أتلف [11] ص 11.

و في ميدان الثقافة ، أقام الرومان المسارح و المكتبات ، كمسرح قالمة ، مسرح جميلة ومسرح تيبازة .....الخ ، و بشأن الحمامات نجد : حمام تيبازة ، حمام شرشال .....الخ.

و نتيجة لهذه المكتسبات الحضرية ، أصبحت المدن في الجزائر آنذاك مراكز عمرانية هامة يقطنها سكان حضر أغلبهم من أصل روماني حيث تراوح حجمها ما بين خمسة ألاف نسمة (5000 نسمة) و 20 ألف نسمة (20.000 نسمة) في المدينة الواحدة ، بالإضافة إلى الدور الإقليمي الذي لعبته لاسميا في مسألة فرض و بسط النفوذ الروماني في شمال إفريقيا و تنمية التجارة الخارجية [12] ص 168.

وتتواجد بقايا المدن الرومانية النشأة في الجزائر منتشرة على طول الشريط الساحلي ، كعنابة (هيبوريجيوس) ، تنس (كارتيناس) ، الجزائر (إيكوسيوم) ، جيجل (إيجيلجيلي) ، بجاية (صالداي) والغزوات (أدفراترس) ... الخ .

و في المناطق الداخلية شمال المناطق السهبية (الهضاب العليا) تتواجد كل من مدينة جميلة (كويكول) سطيف (سيتيفيس) ، تلمسان (بوماريا) ...الخ .

و قد تراجعت أهمية تلك المدن في الفترة ما بين 42 قبل الميلاد حتى سنة 429 للميلاد ، ثم في فترة الغزو الونداليمابين 429 م إلى 534 م ، فالإحتلال البيزنطي الذي دام إلى غاية القرن السابع للميلاد وصولا إلى الفتوحات العربية الإسلامية بشمال إفريقيا [13] ص 50 .

2.1.1.1. المدينة الجزائرية في عهد الفتوحات الإسلامية

لا جدال في أن المدينة المنورة مثلت أول تجربة للمدينة الإسلامية ، التي ظهرت على يد الرسول محمد صلى الله عليه و سلم ، و التي حولها بعد هجرته من مكة المكرمة إلى حاضرة كبرى نتيجة المقومات (الدينية و البيئية و البشرية) التي توفرت لها بعد أن كانت ذات طبيعة ريفية تسكنها قبائل مفككة و متناحرة [14] ص 08 .

و بقيام الدولة الإسلامية ببزوغ فجر القرآن الكريم ، و بقيادة خاتم الأنبياء محمد عليه الصلاة والسلام و من بعده الخلفاء الراشدون ، كانت الأقاليم الإسلامية تابعة إلى حكومة مركزية عاصمتها المدينة المنورة ، أين نشأ بذلك مدن إقليمية و أمصار لعبت دور العواصم الإقليمية نتيجة الفتوحات الإسلامية المميزة التي قادها النبي الكريم و من خلفوه تجسيدا لمبدأ عالمية و أبدية الرسالة المحمدية [13] ص 50 ، حيثوصل الفتح الإسلامي أقاليم شمال إفريقيا و منها الجزائر سنة 698 للميلاد

[15] ص 07على يد موسى بن نصير و القائد عقبة بن نافع ، حينها كانت الجزائر تعيش إنتكاسا حضريا كبيرا نتيجة توالي الهجمات العدائية الأجنبية عليها فمن الغزو الوندالي إلى الغزو البيزنطي[09] ص 40 .

و بمجيء الإسلام ، عرف الجانب الحضري في الجزائر ميلاد سلسلة من المدن ، و على فترات زمنية مختلفة ، كان العالم الإسلامي فيها بصفة عامة يعرف مستجدات هامة أودت به إلى الإنقسام والإنحطاط خلال القرن الثامن للميلاد ، بدءا بسقوط عاصمة الخلافة العباسية بغداد ، و قد كانت أولى المدن الجزائرية إسلامية النشأة مدينة تيهرت (تيارت حاليا) ، و التي تأسست سنة 761 للهجرة [09] ص 40 و كذلك مدينة وهران التي تأسست سنة 903 للهجرة ، و خلال فترة إنتشار الإسلام في مختلف أنحاء العالم ، أين بلغت الحضارة الإسلامية الصين و الهند و حتى بواتييه جنوب غرب فرنسا[15] ص 07 و مدينة الجزائر التي تأسست سنة 973 للهجرة [09] ص 40 .

و رغم دخول العالم الإسلامي مرحلة الإنقسامات من القرن الثامن للميلاد إلى غاية القرن الثاني عشر للميلاد ، و تفكك الدولة المركزية عن باقي الدول التي كانت خاضعة لحكمها ، و إمتداد هذا التفكك بشكل أعمق حتى في داخل الدولة الإسلامية الواحدة ، و توالي فترات حكم على الجزائر غلب عليها الطابع الطائفي إلى غاية مجيء العثمانيين ، إلا أن الثابت في ذلك عدم تراجع الحياة الحضرية رغم بروز الفروقات في ميادين الفنون المختلفة و الآداب وفق الطبيعة الجهوية لكل دولة إسلامية [15]ص 08 ، حيث أنه خلال الفترة الممتدة من 1015م إلى 1152 م قام بالمغرب الأوسط آنذاك (الجزائر) دولة بني حماد بضواحي مدينة المسيلة ، و شيد حماد بن بولكين مدينة قلعة بني حماد في مكان منيع بسفح جبل المعاضيد ، و تم جلب السكان من المناطق المجاورة لها ، ونتيجة لوفرة الزراعة و المواشي وكثرة القوافل التجارية و المدارس تطورت المدينة بشكل سريع و مذهل و بذلك أصبحت قلعة بني حماد حاضرة كبرى ، و مدينة للعلم و الفنون ، يقصدها العلماء و الفقهاء والتجار من شتى أنحاء العالم [14] ص 30 ، فمن أشهر ما بني أثناء هذه الفترة " قصر اللؤلؤة " ببجاية ، و الذي قال عنه العلامة ابن خلدون : " أنه من أعجب قصور الدنيا " [09] ص 40 ، كما شيد المرابطون المسجد الكبير سنة 1135م (530 هـ) بمدينة تلمسان التي تأسست في محيط تسوده ثقافة بربرية.

و في سنة 1053 م تأسست مدينة غرداية إحدى مدن وادي ميزاب ، أين أقام الإباضيون الشبكة الميزابية التي تتكون من عدة مدن (مليكة ، نونورة ، القرارة ، بني يزقن) ، و التي أنشئت في ظرف خمسين سنة[14]ص 151 ، فمن حيث الموقع تتربع مدينة غرداية على هضبة منيعة

إرتفاعها عن سطح البحر يقدرب 159 مترا ، تقيها من فيضانات وادي ميزاب و تحفظ أراضيها وواحاتها و تمنع أهلها من المغيرين ، و لم يكن بإمكان مدينة غرداية أن تتطور بمعزل عن تطور مدن وادي ميزاب المشكلة للشبكة الميزابية ، نتيجة الظروف الطبيعية الصعبة الغير ملائمة لإزدهار العمران من جهة وتواجد الخطر الخارجي الدائم على المجتمع الميزابي من جهة أخرى .

إن هذه المعطيات قد فرضت على المجتمع الميزابي العيش بشكل متقوقع على نفسه حفاظا على المذهب و الجماعة ، و إنحصر إحتكاك المدينة بالعالم الخارجي في بعض المبادلات مع المجتمعات القبلية المحيطة بها ، و إقتصر تطورها على توسيع المساكن و زيادة المساحات الزراعية و خلق نشاطات تجارية مكنت من تنشيط حركية السوق [14] ص 151 و 152 ، و في بداية القرن الثاني عشر للميلاد ، توسعت المدينة بشكل كبير من جهة ، نتيجة النزوح الكبير لأتباع المذهب الإباضي من جميع الجهات جراء ما تعرضوا له من إضطهاد و ملاحقة بحقهم ، و من جهة أخرى بسبب إستمرار الإدماج المستمر لسكان الخيام و الضيعات التي كانت خارج المدينة ، حتى ضاقت ببعضهم فأسسوا مدينة بني يزقن على بعد بضع مئات الأمتار ، و في القرن السادس عشر للميلاد تطورت المبادلات التجارية بين شبكة المدن الميزابية و مناطق التل بالشمال الجزائر فأصبحت غرداية ملتقى قوافل تجارة الذهب وحلقة وصل بين الشمال و الجنوب ، و تحولت إلى سوق تجارية ذات قيمة كبيرة مما أدى إلى توسيع نطاق المدينة و إعادة تنظيمها [14] ص 153.

و قد إمتازت المدن الإسلامية بصفة عامة ، و بطبيعة الحال المدن الجزائرية التي نشأت في العهد الإسلامي ، بامتلاكها نسيجا حضريا متضاما و متماسكا في بنيته ومكوناته المادية و المعنوية وغلب عليها طابع الإنبساط التام للأنسجة الحضرية ، التي تمتد أفقيا بصورة متجانسة تتخللها المآذن وقباب الجوامع ، التي تبرز مرتفعة فوق خط الأفق للأنسجة الحضرية مشكلة بذلك شواخص بصرية ومعنوية بارزة ضمن بيئتها الحضرية[16] ص 101 ، و قد سار التطور العمراني لهذه المدن وحتى أواخر القرن التاسع عشر في شكل متزن قائم على إحترام عاملين أساسيين هما الإنسان والمكان جمع بذلك المجتمع و الدين و البيئة في شكل متزن ، قائم على أعراف الإستعمال و أحكام البنيان الإسلامية و نتيجة تعرض الجزائر في الفترة الممتدة بين أواخر القرن 15م و بداية القرن 16 م إلى إجتياح صليبي نتيجة تفكك و تفتت العالم الإسلامي ، حيث تمثل هذا الإجتياح في العدوان الإسباني المدعم من الإمارات الإيطالية و فرنسا و مالطا ، عرفت الحياة الحضرية ديناميكية أخرى نتيجة قدوم العثمانيين [17] ص 24 .

3.1.1.1. المدينة الجزائرية في ظل التواجد العثماني

في ختام حديثنا عن المدينة الجزائرية الإسلامية ، أشرنا إلى أن العالم الإسلامي المفكك نهاية القرن الخامس عشر للميلاد و بداية القرن السادس عشر للميلاد ، تعرض إلى حملة صليبية شنها الإسبان على سواحل البحر المتوسط لبلدان المغرب العربي ، و العدوان البرتغالي على سواحل الجنوب العربي إلى خليج هرمز ، إلا أنه و بالمقابل ، و في محاولة لإعادة توحيد العالم الإسلامي ورد الهجوم عن الدويلات الإسلامية تطورت إمارة عثمانية تأسست في آسيا الصغرى حوالي سنة 1300 للميلاد إلى مملكة و قام مجاهدوها بعمليات فتح واسعة النطاق [15] ص 14 .

و نتيجة الوضع المضطرب الذي كانت تعيشه الجزائر فقد كانت عرضة للغزو الإسباني خلال الفترة الممتدة من 1505م إلى 1510م ، إنتهت بإحتلال أبرز المدن الجزائرية كوهران ،بجاية الجزائر وتنس ...الخ ، و لم تتوان آنذاك إسبانيا في :

- تحطيم المعالم الإسلامية و التاريخية كتهديم منارة " قصر اللؤلؤة " ببجاية .

- نهب التحف و النفائس و الإستيلاء على الممتلكات .

و قد قاوم السكان المحليون الغزو الإسباني لمدنهم فترة من الزمن ، ثم إستنجدوا بالعثمانيين وعرضوا على السلطان سليم الأول رغبة المنطقة في أن تصبح ولاية عثمانية ، فولاهم خير الدين بربروس و دعمهم في تأسيس القوة البحرية الجزائرية لتحرير السواحل المغربية بما فيها المدن من العدوان الإسباني والبرتغالي[17]ص 86 و 88، و في نفس الفترة و تحديدا سنة 1492 م سقطت مملكة غرناطة في يد الإسبان ، و شهدت على إثرها الجزائر ناهيك عن بقية البلدان العربية هجرة واسعة لمسلمي الأندلس نحوها[13]ص 52 .

إن كافة هذه الأحداث التاريخية السالفة الذكر قد شكلت عاملا أساسيا لظهور الحياة الحضرية بشكل بارز في الجزائر ، نتيجة التأطير السياسي و العسكري الذي حظيت به بعد مجيء العثمانيين بشكل رسمي سنة 1581 م ، بالإضافة إلى إمتلاك المدن الجزائرية مقومات النهوض الإقتصادي والتطور الإجتماعي و الثقافي عن عهود إزدهار الحضارة الإسلامية .

و بذلك أصبحت المدينة تؤدي دورها الإقليمي بالمفهوم الحضري الحقيقي ، تؤثر في ظهورها و يؤثر فيها ، و في مختلف المجالات ، فتنوعت الحياة الحضرية و أنشطة المدن في الميدان الإقتصادي و الإجتماعي[11] ص 14، ففي الميدان الإقتصادي حققت المدن الجزائرية إكتفاءا ذاتيا

نتيجة توفر المواد الأولية ، و إستفادة السكان المحليين مما حمله مهاجرو الأندلس من معارف علمية وخبرات إلى الجزائر ، حتى بلغ الأمر أن مولت المدن الأرياف بالسلع الصناعية (من ألبسة وأدوات صناعية وحرفية) ، في حين مولتها الأرياف بالمنتوج الزراعي و الحيواني بشكل وفير و مستمر والفائض من الإنتاج كان يصدر إلى الخارج خاصة منتوج الحبوب ، كما حافظت المدن الكبرى على دورها التاريخي في ربط الصلة بين الجزائر و ما جاورها ، بدليل إستمرار التبادل التجاري بين قسنطينة و تونس و بين تلمسان و المغرب ، و بين الواحات و جنوب الصحراء [08] ص 91 و 92 وبالموازاة برزت من جهة مدن هامة في التجارة المتوسطية كالجزائر ، مستغانم ، عنابة .....الخ ومن جهة أخرى مدن تجارية داخلية كالبليدة ، المدية و معسكر .....الخ .

أما على المستوى الإجتماعي ، فتميز المجتمع الجزائري على العموم بتفوق الفئة الريفية والتي مثلت نسبة 90% من مجموع السكان العام على الفئة الحضرية ، التي مثلت النسبة المتبقية حيث أن أفراد الفئة الريفية أغلبهم من سكان الجزائر الأصليين ، و إعتمدوا على وسائل إنتاج تقليدية في نشاطهم اليومي ، يسكنون دورا مبنية بالحجارة أو الطوب المجفف و سقوفها مختلفة ، منها ماهو بالقرميد أوالديس و غرف العائلة منفصلة عن إسطبلات الحيوانات ، و ساد نظام القبيلة بواسطة مجلس الجماعة المؤلف من أعيان القبيلة و شخصياتها [17] ص 104، فيما ضمت الفئة الحضرية الطبقة المتحكمة في مقاليد السلطة و النفوذ (العثمانيون) ، الكراغلة و مهاجرو الأندلس ، الرعايا الأجانب من اليهود والمسيحيين ، و تمركز أغلبهم في المدن الساحلية ، و التي يتكون هيكلها بصفة عامة من منازل ذات طوابق حيث يخصص الطابق الأول من البناية للسكن ، بينما يخصص الطابق الأرضي كإسطبلات للحيوانات ، و في الشوارع الرئيسية كانت تصطف المتاجر و المطاعم والحمامات والمقاهي [17] ص 104 ، وتخصص أصحاب هذه الفئة في الصناعات الأساسية كبناء السفن صناعة الأسلحة صهر المعادن ...الخ بينما إحتكر اليهود قطاع الشؤون المالية[08] ص 94 .

و بخصوص ميدان الثقافة ، فقد عاش الجزائريون آنذاك على المقومات الثقافية التي ورثوها عن العصر الإسلامي الوسيط في مدن كتيهرت ، تلمسان ، بجاية ، الجزائر ....الخ ، لكن و بمرور الزمن نور تلك المراكز الإشعاعية بدأ يتراجع الى أن إستحال إلى ثقافة تقليدية ، لا تساير العصر الحديث نتيجة المظالم الإجتماعية آنذاك (الضرائب المفروضة على الفلاحين و الحرفيين ، تدخل البايلك في تحديد أسعار المصنوعات) و إزدياد عزلة الريف عن المدينة بسبب عدم تطوير شبكة المواصلات الداخلية [08] ص 95 ، و نشير إلى أن عدد السكان في كل من تلمسان و قسنطينة لم يكن يقل عن 50 ألف نسمة في المدينة الواحدة [11] ص 14، كما كان للمدن الساحلية و القريبة من

الساحل دور إداري وعسكري ، حيث مدينة الجزائر كانت دوما العاصمة الإدارية للبلاد و مقرا للداي و قسمت الجزائر إداريا إلى أربع مقاطعات تخضع لنظام لامركزي [17] ص 94 .

دار السلطان : عاصمة الجزائر و ضواحيها ، و بها مقر الحكم .

بايلك الشرق : عاصمة قسنطينة .

بايلك الغرب : عاصمة وهران .

بايلكالتيطري : عاصمة المدية .

2.1.1. المدينة الجزائرية بعد الثورة الصناعية

إذا كانت المدينة التقليدية الجزائرية المعروفة بالمدن في الشمال و القصور في الجنوب قد شهدت إلى غاية نهاية القرن 19م تغيرات طفيفة ، بل توسيعا تدريجيا ، و في بعض التعديلات الثانوية التي أدخلت على بعض الآثار الرسمية دون تشويه البيئة الأصلية [18] ص 19، فإن الوضع قد إختلف و قدوم الإحتلال الفرنسي إلى الجزائر عند إحتلالها سنة 1830م ، أين أدخل معه أنماطا معيشية مختلفة وأساليب تأثرت بالثورة الصناعية التي ظهرت في النصف الثاني من القرن 19 للميلاد والتي تعود أصولها إلى عامل تراكم التغيرات التي حدثت في ميادين الإقتصاد و السياسة والثقافة طيلة عهد النهضة في أوروبا ، و التي (الثورة الصناعية) ساعدت في تشكيل ملامح جديدة للمجتمع الأوروبي لاسيما البيئة الحضرية التي نمت بشكل كبير نتيجة هجرة السكان من الأرياف إلى المدن[08] ص 29 ، الأمر الذي حفز البلدان الأوروبية المصنعة على ضرورة البحث عن مناطق لتوفير المواد الأولية و تصريف الإنتاج .

و قد تعمق الفارق بعد الإستقلال بحدوث إختلالات حضرية في البيئة الحضرية نتيجة السياسات التنموية التي تم إطلاقها ، و تردي الأوضاع المعيشية في الوسط الريفي نتيجة إهماله و في سياق الحديث عن المسار التاريخي لتشكيل المدينة الجزائرية بعد ظهور الثورة الصناعية ، نميز بين مرحلتين إثنتين ، أولهما نختص بالحديث فيها عن فترة الإحتلال الفرنسي والثانية لفترة ما بعد الإستقلال.

1.2.1.1. المدينة الجزائرية أثناء فترة الإحتلال الفرنسي

لقد إعتمدت إدارة الإحتلال الفرنسي في السنوات الأولى من إحتلالها لمدينة الجزائر ثم بقية التراب الوطني على المدن الموجودة [18] ص 20 ، و جسدت في باديء الأمر تعميرا ذو طابع عسكري في بيئة المدينة التقليدية الواقعة في الشمال الجزائري ، تعمير يمكنها من قمع مقاومة الجزائريين لها لتنتقل في مرحلة لاحقة الى تجسيد التعمير الإقتصادي خدمة لمصالحها في فرنسا .

1.1.2.1.1. المدينة العتيقة في خدمة المصالح العسكرية الفرنسية و الإستيطان الأوربي

إن أطماع الإحتلال الفرنسي إزاء الجزائر ، لم تتوقف عند إحتلاله لمدينة الجزائر سنة 1830م على إثر حادثة المروحة الشهيرة ،حيث أنه و تجسيدا للرغبة الفرنسية في التوسع بالجزائر إتجه إلى تعزيز قوته العسكرية التي وجهها نحو المدن الواقعة بالشمال ، و إستعملها نقطة إنطلاق نحو مختلف المدن الجزائرية بغية إحتلالها ، و في نفس الوقت لم يتوان الإحتلال الفرنسي في جلب المستوطنين إلى الجزائر .

1.1.1.2.1.1. المدينة العتيقة في خدمة المصالح العسكرية الفرنسية

لقد جسد تعمير الإحتلال الفرنسي في أولى سنوات تواجده بالجزائر طابع التعمير العسكري [18] ص 21 على خلفية رغبة الإدارة الفرنسية في التوسع أكثر في الجزائر ، و تنظيم قواتها العسكرية إستعدادا لقمع أية مقاومة شعبية قد تقوم ضدها ، لذلك شرعت إدارة الإحتلال الفرنسي آنذاك في القيام بعمليات تدمير كاملة للجزء المسور من المدينة التقليدية ، لإجلاء الطريق أمام إقامة مشروع يتحصن فيه الجيش الفرنسي ، مع إحداث ثلاث طرق بداخلها ، حيث أن إحدى هذه الطرق تؤدي إلى الميناء والأخريان تؤديان إلى القلاع العسكرية من الناحيتين الشرقية و الغربية [15] ص 86 .

لقد حدث و خلال فترة زمنية طويلة من الإحتلال ، أن عمقت هذه السياسة العمرانية من هوة إزدياد و إرتفاع ضغط إرتفاقات الأعمال الحربية بشكل كبير على الجزائر بـ [15] ص 86 :

- منع و حظر البناء بالقرب من الأسوار .

- إحتكار الجيش الفرنسي لأحسن الأراضي .

و النتيجة أنها كانت سياسة تعمير غير متجانسة و مفككة ، نتيجة ترجحها بين تيارين : تيار يهدف إلى تجسيد مبدأ سياسة الجزائر- منطقة عسكرية ، و تيار يهدف إلى تجسيد مبدأ سياسة الجزائر- أكبر مدينة تجارية [15] ص 86 ، و لقد إنطوى مشروعان تحت لواء هذين الترددين السابق ذكرهما ، لكنهما في الأخير لم يكونا سوى وجهين لعملة واحدة ،حيث أنه و في سنة 1845م شرع في أول توسيع للمدينة مع بناء أسوار جديدة و إقامة مخطط جديد لشبكة الطرق مشتملة على منافذ واسعة بغية إعادة ربط المنطقتين الحضريتين ببعضهما البعض (المدينة العتيقة و الحي الأوربي) ، و حتى لتسهيل تحويل الحي في حد ذاته [15] ص 86 ، و هي عملية تستهدف بلا شك محاصرة المدينة القديمة و بلعها ، إلا أن هذه الأعمال توقف إنجازها سنة 1846م ، و لم يعاود العمل بها إلا في سنة 1855 م تحت لواء فكرة جديدة ليس إلا : إذ أنه و في سنة 1855 م ، برمج مشروع إنشاء مدينة جديدة ناحية الشرق الجزائري معززة بالإستحكامات أو بالأحرى الضوابط العمرانية الجديدة التي جاء بها الإحتلال سنة 1845، و التي أشرنا إليها سابقا ، و ذلك على أساس تساهل و لين إرتفاقات الأعمال العسكرية من جهة ، و صعوبة تحويل المدن التقليدية من جهة أخرى لاسيما أن العملية تطلبت رؤوس أموال مكلفة ، إلا أن هذا المشروع لم ينجز [15] ص 86 ، كما أثير في الآن ذاته إشكال بداية حدوث التفكك بين المنطقتين الحضريتين (المدينة التقليدية و الحي الأوربي)[15] ص 86.

2.1.1.2.1.1. المدينة العتيقة في خدمة الإستيطان الأوروبي

لقد أنشأت إدارة الإحتلال الفرنسي بين سنوات 1848 م و 1928 م ما قدره 631 مساحة إستيطانية منها 475 قرية شيدت لإستقبال المستوطنين الجدد ، حيث كانت هذه القرى في البداية متشابهة نظرا لطريقة إنشائها من العدم و مخططها المربع[18] ص 20 ، ثم بدأت تتميز تدريجيا وأحاط بها السكان المحليون شيئا فشيئا ، و أصبحت هذه القرى مراكز حيوية ضمن مجالها .

2.1.2.1.1. المدينة الجزائرية في خدمة الإقتصاد الفرنسي

بتوسع الإحتلال الفرنسي تدريجيا في التراب الجزائري ، تحول طابع تعميره في مختلف المدن الجزائرية إلى تعمير يتماشى و إقتصاده بعد ما كان عسكريا ، تعمير يستند إلى جعل المرافق الإجتماعية في المتناول ، مع الحرص على إظهار علامات قوته الجديدة المتمحورة حول إقامة شوارع واسعة ، ساحات كبرى ، بنايات كبرى ، مباني في واجهة البحر [18] ص20 .

حيث أنه و في مادة التنظيم ، أوجبت فرنسا تطبيق قوانينها المتعلقة بالبناء و التعمير على الجزائر وفي هذا الإطار ظهر تشريع العمران بقواعد بسيطة تقضي بالبناء في المدن ، بشكل صف و على طول الطريق[10] ص 03 ، فصدر بذلك قانون 04 أفريل 1884 الذي ألزم البلديات بوضع مخطط بلدي وتسوية الأرض و إصطفاف البناءات على طول الطريق [19] ص 62، ثم صدر قانون آخر في 15 فيفري 1902 الذي إشترط لكل عملية بناء رخصة بناء مسبقة ، و كذلك في حالة القيام بالبناء في التجمعات البشرية التي يبلغ عدد سكانها 20 ألف نسمة [19] ص 62على أن تسلم هذه الرخصة من طرف البلدية متى تبين لها أن مشروع البناء يتوافق و القواعد الصحيحة للبلدية [10] ص 03 (من حيث العلو و نموذج البناء) ، ثم تلاه قانون 14 مارس 1914 المتعلق بمخططات التعمير و التوسع و الإعداد المناسب ، و هي مخططات ملزمة لكافة البلديات التي يفوق تعداد سكانها 10 آلاف نسمة ، و يشترط في هذه البلديات الحصول على رخصة للبناء بشكل مسبق [10] ص 03، و في مرحلة لاحقة صدر المرسوم المؤرخ في 05 جانفي 1922 ، الذي من خلاله إستفادت الجزائر العاصمة بمخططها سنة 1931م ثم صدر قانون 15 جوان 1934 الذي ظهر به لأول مرة مصطلح " العمران " ، إلا أن القانون دخلت عليه تعديلات كثيرة ، و بعد ذلك صدر المرسوم المؤرخ في 31 ديسمبر 1958 ، و الذي دخل حيز التطبيق في الجزائر بموجب المرسوم رقم 650/60 الصادر في 06 سبتمبر 1960 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة من أجل البناء [10] ص 03.

و هكذا عرفت البيئة التقليدية الجزائرية دخول أنماط معيشية حضرية مختلفة متأثرة بالثورة الصناعية في أوربا ، مع تحقيق نسبة تعمير قاربت 14 % سنة 1886 ، و شمل هذا التعمير قبل كل شيء الشريط التلي للجزائر [18] ص 19 و 23 ، و على صعيد آخر أنجز الإحتلال الفرنسي شبكة من السكك الحديدية والطرق على طول أهم المدن السهلية الخصبة و أقاليمها خدمة لإقتصاده مع بنائه لقرى عديدة على النمط الفرنسي و ذلك على إمتداد هذه الشبكة لتوطين الأوربيين ، وتمكينهم من إستغلال الأراضي الزراعية الخصبة المسلوبة من الأهالي أو المصادرة منهم نتيجة عدم قدرتهم على دفع الضرائب المفروضة عليهم للإدارة الفرنسية [11] ص 16، و على مستوى المدن الساحلية أنشأ الإحتلال الفرنسي الموانيء لنقل مختلف الخيرات الجزائرية إلى فرنسا ، و بالمقابل جلب المزيد من القوات العسكرية لتوجيهها نحو مدن الجزائر لإخماد المقاومة الجزائرية .

و قد نتج عن إحتلال فرنسا لبعض المدن التقليدية حدوث نزوح ريفي مزدوج (الهجرة من الريف نحو المدينة و نحو الخارج) ، و لم يطغ السكان الجزائريين على المدن الإستعمارية إلا بصفة تدريجية ، و لم يتجاوز عدد السكان الجزائريين عدد المستوطنين الأوربيين إلا في سنة 1910[18]

ص 20 ، وهو ما يعني أن ظاهرة النزوح الريفي التي تتسبب في تشكيل المدن أو بالأحرى أنها عامل من عوامل تشكيل المدن هي ظاهرة حديثة العهد في الجزائر [18] ص 20 .

و في بداية الثلاثينات من القرن الماضي ، ساد العالم أزمات إقتصادية و حروب لم تكن الجزائر في منأى عنها ، خاصة عندما لجأت فرنسا إلى تعويض النقص الغذائي لسكانها بالمنتوج الزراعي الجزائري ، كون أراضيها (أي فرنسا) كانت مسرحا للحربين العالميتين [11] ص 20الأولى (1914 م إلى 1918م) و الثانية (1939م إلى 1945م) على التوالي .

و عليه فلقد كان للإفقار الشديد الذي سببته الأزمة الزراعية و النمو الديمغرافي أثر و دور في التمهيد إلى نزوح كبير نحو المدن ، إذ يعود تاريخ ظهور الأحياء القصديرية الأولى في الجزائر وقسنطينة بشكل خاص إلى هذا التاريخ [18] ص 20 ، في حين خصصت إدارة الإحتلال الفرنسي مساحات معينة لإسكان الجزائريين ، و الواقع معظمها في مناطق هامشية ضمن المخططات العمرانية (و هي عبارة عن مجموعة مدن على النمط الأوروبي) و التي كانت تنجزها الإدارة الفرنسية لعزل الجزائريين وإبعادهم قدر الإمكان عن الأحياء الأوروبية [13] ص 54 .

و بعد إندلاع ثورة التحرير الكبرى في الفاتح من نوفمبر 1954 م ، إنتهج الإحتلال الفرنسي سياسة التقتيل الجماعي ضد سكان الأرياف باعتبارهم أنهم كانوا أول من إحتضن الثورة و ساندها وفي سبيل القضاء على هذه الثورة و قطع سبل تمويل الثوار بالمستلزمات الضرورية للحياة ، إتبع الجيش الفرنسي طرقا نازية في حشد سكان الأرياف في محتشدات ، قدر عددها بحوالي ألف محتشد كلها محاطة بالأسلاك الشائكة ، حيث يجمع فيها سكان الأرياف بعد نسف بيوتهم و قراهم (حوالي 3.5 مليون نسمة من سكان الأرياف مستهم هذه العملية) ، و تحولت هذه المحتشدات إلى قرى صغيرة توسعت بعد الإستقلال ، و غلب عليها طابع الحياة الحضرية [13] ص 54 .

و في سنة 1958م أعلنت إدارة الإحتلال الفرنسي البدء في عملية إصلاح شاملة من خلال مشروع قسنطينة ، و من بين ما جاء فيه توزيع 200 ألف مسكن لتحسين ظروف المعيشة في القرى والأحياء القصديرية[08] ص 220 ، و شرع في تطبيق " قانون العمران العام الجديد " [18] ص 56 و الذي شمل سائر القطر الجزائري في سنة 1960 ، حيث نص أساسا على :

- مخطط العمران العام (PUD) ، و الذي يحتوي على التعليمات التوجيهية العامة و خطة التنمية .

- مخطط العمران التفصيلي ، الذي يحتوي على تفصيل كيفية تطبيق التدابير التي يوصي بها المخطط العام .

- البرنامج العمراني ، و هو عبارة عن أداة وسيطة للتخطيط و التنفيذ .

و بنيل الجزائر إستقلالها في الخامس من جويلية 1962م و مباشرة عملية البناء و التشييد و محو مخلفات الإحتلال الفرنسي جابهت المدينة الجزائرية مستجدات أخرى .

2.2.1.1. المدينة الجزائرية بعد الإستقلال

ورثت الجزائر عشية إستقلالها سنة 1962م عن الإحتلال الفرنسي ، بنية حضرية مزدوجة موسومة بتحسين الإحتلال الفرنسي للإقليم من جهة ، و من جهة أخرى بإصدار قرارات سياسية ذات صبغة عسكرية (المناطق المحرمة ، المحتشدات) خلال الفترة الممتدة من 1954 م إلى 1962 م وقرارات ذات طابع إقتصادي و المتمثلة في إعلان مشروع قسنطينة سنة 1958م [09] ص 41 إلى جانب ذلك فقد طرحت متطلبات التنمية و إعادة توزيع النشاطات ، و إنعكاسات النزوح الواسع لسكان الريف نحو المدن و النمو العمراني غير المنظم عقب إستعادة الإستقلال مشكل إعادة الإنتشار وإحتلال التراب الوطني [20] ص 14 ، و المدينة من كل هذا كانت مسرحا لفوضى عمرانية جانحة في ظل غياب تأطير قانوني خاص طيلة ما يفوق أربعة عقود من عمر الإستقلال .

1.2.2.1.1. المدينة الجزائرية بين إنعدام التأطير القانوني و رهان إعادة الإعمار

غداة الإستقلال غادر المستوطنون الأوربيون الجزائر بشكل جماعي ، و هو ما أدى إلى إستقطاب عدد هائل من السكان الجزائريين من مختلف الأوساط نحو المدن و كمرحلة إنتقالية إستمرت الجزائر في العمل بالتشريع الفرنسي بموجب الأمر 157/62 الصادر في 31 ديسمبر 1962 بإستثناء ما تعارض منها مع السيادة الوطنية .

1.1.2.2.1.1. المدينة الجزائرية في ظل إنعدام التأطير القانوني

لقد إستمر في تنظيم قطاع التعمير بموجب المرسوم الفرنسي الصادر في 31 ديسمبر 1962 إلى غاية صدور الأمر رقم 67/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض من أجل البناء ، لتليه بعد ذلك سلسلة من القوانين حاولت من خلالها الحكومات المتعاقبة منذ الإستقلال و إلى غاية سنة 2006 التحكم في قواعد البناء و التوسع العمراني بهدف الوصول إلى تنظيم المدينة وإنجاز التجمعات السكنية العمرانية و تطوير المباني و المحافظة على المحيط و البيئة و المنظر العام الحضاري ، حيث بلغت نسبة التعمير سنة 1966 حوالي 32%

وهي نسبة كان من المفروض لها أن تتحقق سنة 1986 م ، إذ نجم عن هذه الوضعية خاصة بالنسبة للمراكز الكبرى تدهور المساكن الكلاسيكية القديمة [18] ص 21 و 22 .

إن هذه الوضعية كانت نتيجة منطقية لإنشغال السلطة المركزية في السنوات الأولى من الإستقلال بالتدخل في شكل برامج خاصة لمكافحة الفوارق الداخلية و الجهوية بين المناطق إبتداء من سنة 1966 م ، إضافة إلى إطلاق برنامج التجهيز المحلي للبلديات لسنة 1970 و التي كانت تعمل على إيجاد بدائل لتهيئة الإقليم [09] ص 41 .

2.1.2.2.1.1. المدينة الجزائرية و رهان إعادة الإعمار

حيث تم تنظيم التوسع العمراني الحضري بمخططات عمرانية إستمر العمل بها إلى غاية صدور القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير حيث :

- مخطط العمران الموجه (PUD) للمدن الكبرى ، الذي يقوم من جهة برسم حدودها و يأخذ بعين الإعتبار توسع النسيج العمراني للمدينة مستقبلا على المدى المتوسط و يحدد إستخدام الأرض مستقبلا حسب الإحتياجات الضرورية للتجمع السكاني من سكن و مرافق ، و هياكل أساسية ومساحات خضراء وتجهيزات و منشـآت إقتصادية و غيرها ، و من جهة أخرى يعتبر وسيلة تقنية في مجال

العمران ناهيك عن كونه أداة قانونية تنظم إستخدام المجال داخل النسيج العمراني ، حيث يصبح بمثابة قانون عمراني بمجرد المصادقة عليه من طرف الوزارة الوصية [11] ص 65.

- المخطط الأساسي للعمران (PUP) أو بالأحرى مخطط العمران المؤقت ، الذي يرمي إلى تأطير التنمية العمرانية للبلديات التي يقل عدد سكانها عن الألف (1000) نسمة ، و لا تخضع هذه البلديات إلى مخطط العمران الموجه [18] ص 56 ، و يلاحظ أن هذا المخطط يشبه مخطط العمران الموجه من حيث أبعاد التهيئة العمرانية و أهدافها ، غير أن الفرق بينهما يكمن في قصر المدة الزمنية المخصصة للمخطط الأساسي للعمران لذلك يصطلح عليه بمخطط العمران المؤقت ولا يحتاج هذا الأخير(أي المخطط الأساسي للعمران)إلى مصادقة وزارية مثلما هو الحال بالنسبة لمخطط العمران الموجه فمصادقة الوصاية على المستوى المحلي (الولاية) كافية لهذا النوع من المخططات العمرانية المؤقتة [11] ص 56 و 66 بالإضافة إلى ذلك فقد تم إستحداث مخطط التحديث العمراني [09] ص 41 ، الذي هو عبارة عن مخطط ملحق بإعتماد مالي يخصص للمدن لاسيما المدن الكبيرة والمتوسطة الحجم بغرض ترقية و صيانة مكتسباتها العمرانية العمومية من طرق و أرصفة

ومساحات خضراء ومنتزهات و حدائق عمومية و حدائق مخصصة للأطفال ...الخ ، و قد ترتب على العمل بهذين المخططين جملة من النتائج السلبية تمثلت فيما يلي :

- أن كلا من مخطط العمران الموجه و مخطط العمران المؤقت قد جسدا منطق قصر المدى و الفشل كونها مخططات عمرانية تميزت باقتصارها على بعد واحد هو توسعة المدينة بالنسبة للأراضي المجاورة لها دون الأخذ بعين الإعتبار لبعد التجديد ، أي أنها مخططات تفصل بين قلب المدينة وأطرافها ، وهذا هو عيب التخطيط الذي حتى يكون فعالا يجب أن يكون شاملا ، لا يفصل بين قلب المدينة وأطرافها لأن المدينة كيان متكامل ، و يعاب عليها كذلك أنها مخططات عمرانية قصيرة البعد والنظر فهي لا تهتم إلا بالتهيئة العمرانية داخل حدود المحيط العمراني للمدينة الواحدة ، ولا تتناول هذه الأخيرة داخل إطارها الطبيعي و البيئوي و لا تنظم العلاقات بينها و بين باقي نقاط الوسط الأخرى الموجودة على المستوى المحلي [11] ص 66 .

- أن تطبيق هذه المخططات تزامن من جهة و سريان الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 الذي يتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات ، و الذي خصصت المادة 06 منه الأراضي التي تقع داخل حدود المنطقة العمرانية لسد الحاجيات العائلية فيما يخص مادة البناء ومنعت نقل ملكيتها بأي كيفية كانت إلا لصالح البلدية التي تم إدراج المساحات الزائدة عن الحاجات العائلية ضمن إحتياطاتها العقارية ، الأمر الذي جعل هذه المخططات تفقد خاصية التشاور حيث أن إعدادها لا يتطلب إستدعاء الجمعيات و ملاك الأراضي المتواجدة داخل المحيط العمراني ، و ممثلي المجتمع المدني لغرض التشاور و تبادل الآراء و وجهات النظر[21] ص 49 ، و من جهة أخرى تطبيق الأمر رقم 48/76 المؤرخ في 25 ماي 1976 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الذي كان سببا في إرتكاب تجاوزات و مخالفات عديدة [18] ص 56مثلما هو الحال والأمر رقم 26/74 المتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات .

- إنعدام وجود ترابط بين المخططات العمرانية (سواء كانت موجهة أو مؤقتة) و القوانين المنظمة لرخصة التجزئة و رخصة البناء سواء ما تعلق منها (21] ص 48 :

بالأمر رقم 67/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 و المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأرض .

و القانون رقم 02/82 المؤرخ في 06 فيفري 1982 و المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء .

و الأمر رقم 01/85 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد إنتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها .

و بصدور القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري أصبحت المعاملات العقارية المنصبة على الأراضي العامرة والقابلة للتعمير حرة ، و لا تخضع لأي شرط غير الشروط المتعلقة بأهلية الأطراف و إرادتهم و تعيين موضوع الإتفاقية المحررة في شكل عقد رسمي ، غير أن عملية الإنتقال من إحتكار البلديات المطلق لأراضي المدن إلى الإعتراف بالملكية وتوابعها تمت في ظل بروز جملة من المشاكل [18] ص 68، و بالموازاة صدر القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، الذي إعتبر كلا من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي أدوات لتعمير المجال الحضري ، إلى جانب تطبيق القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء عند غياب مخططات التعمير .

2.2.2.1.1. تأطير قانوني للمدينة الجزائرية متأخر في ظل أزمة حضرية متفاقمة

لقد ترتب عن الحركية العمرانية بعد الإستقلال وضعية حضرية معقدة صعب التحكم فيها وأفضت إلى إنشاء مدن جديدة دون إستعمال الوسائل و المناهج الخاصة بإنشاء المدن [11] ص 74 و التي قرر البدء في تنفيذها نهاية القرن المنصرم بهدف تحقيق التوازن في الشبكة الحضرية والتخفيف من أزمة السكن والقضاء على الأحياء القصديرية و العمل على بعث التنمية الإقتصادية في الهضاب العليا والجنوب لإستقطاب الفائض السكاني المتمركز في شمال البلاد ، في حين لم يصدر القانون المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها [22] إلا في سنة 2002 ، و نتيجة لذلك فإن التجمعات الحضرية بما فيها من إختلالات عديدة توفر بنايات في وسط حضري و في فوضى تامة لم تستطع الأدوات القانونية والتنظيمية و التقنية و لا أعمال البناء و التهيئة القضاء عليها [18] ص 11 لتعرف بعدها ديناميكية عمرانية في إتجاه الأطراف و الضواحي الحضرية لاسيما بعد نفاذ الإحتياطات العقارية التابعة للبلدية الحضرية المعنية ، و تقلص مساحات التوسع ضمن المواضع الأصلية للمدن مما جعل المدينة الجزائرية تتميز بما يلي [18] ص30:

- مجال حضري عام مفكك يشكل فسيفساء إجتماعي فضائي شبه منفصل ، حيث تبدو المدينة و كأنها مشتتة .

- مساحة عائلية بنية غير ملائمة ، لا تحظى بتقدير سكانها ، و هو ما يفسر (حسب إعتقادنا) التصرفات اللاحضرية و اللامبالاة لسكانها .

- إلى جانب ذلك تظهر المدينة الجزائرية مختلف المناهج و الإستراتيجيات التي توالت في تحولاتها المختلفة و وظائفها الإقتصادية و بنية أبعادها المكانية و في مظهرها السوسيولوجي و كذا طريقة تسييرها .

و بمناسبة عرض ملف " الجزائر غدا " على المجلس الوطني الإقتصادي و الإجتماعي في دورته العامة الرابعة سنة 1995 ، بغية إثراء مشروع التقرير التمهيدي حول السياسة الوطنية الجديدة المتعلقة بالتهيئة العمرانية في ظل ظرف دولي عنى بالإهتمام بمسألة التنمية المستدامة كمفهوم جديد للتنمية ، حث المجلس على ضرورة إعتماد سياسة للمدينة على المدى القريب .

و إذا كان الهيكل الحكومي في سنة 2003 م ، قد عرف و لأول مرة منذ الإستقلال ظهور حقيبة وزير مكلف لدى وزير التهيئة العمرانية و البيئة مكلف بالمدينة [23] ، فإن التأطير التشريعي والتنظيمي للمدينة قد تأخر إلى غاية سنة 2006 بصدور القانون رقم 06/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 و المتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، في محاولة لتوجيه و تنسيق كل التدخلات التي تتم على مستوى المدينة [24] ، لاسيما المتعلقة بـ :

- تقليص الفوارق بين الأحياء و ترقية التماسك الإجتماعي .

- القضاء على السكنات الهشة وغير الصحية .

- التحكم في مخططات النقل و التنقل ، و حركة المرور داخل محاور المدينة و حولها .

- تدعيم الطرق و الشبكات المختلفة .

- ضمان توفير الخدمة العمومية و تعميمها خاصة تلك المتعلقة بالصحة و التربية و التكوين و السياحة و الثقافة و الرياضة و الترفيه .

- حماية البيئة .

- الوقاية من الأخطار الكبرى و حماية السكان .

- مكافحة الآفات الإجتماعية و الإقصاء و الإنحرافات و الفقر و البطالة .

- ترقية الشراكة و التعاون بين المدن .

- إندماج المدن الكبرى في الشبكات الجهوية و الدولية .

و قد تم التأكيد على أن الدولة هي التي تبادر بسياسة المدينة و تديرها ، كما تحدد الأهداف والإطار والأدوات بالتشاور مع الجماعات الإقليمية ، و يتم وضعها حيز التنفيذ في إطار اللاتمركز واللامركزية و التسيير الجواري ، إلى جانب ذلك أقر المشرع الجزائري آليات التخطيط الإقليمي داخل البيئة الحضرية نتيجة إقتناعه بأن التخطيط الناجع هو الذي يأخذ ببعد الفوقية ، و هو ما تجسد بإقراره أدوات تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة كأدوات للتخطيط المجالي والحضري لسياسة المدينة والمقررة بموجب القانون رقم 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 و المتضمن تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ، في محاولة من هذه السياسة إسترجاع الإقليم و العمل على تنظيم كافة الأنشطة والمتغيرات الحضرية المتعلقة بالتحول إلى عالم حضري خال من الإختلالات (نتطرق إليها في الفصل الثاني) ، إلى جانب ذلك تم إعتبار أدوات التهيئة و التعمير كأدوات تخطيط مجالي و حضري محلية و المقررة بموجب القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة والتعمير ، إلى جانب الإهتمام بالجانب البيئي للمحيط الحضري من خلال العمل على تجسيد خطة التنمية المستدامة التي سطرت لهذا الغرض بموجب أحكام القانون رقم 06/06 و المتضمن القانون التوجيهي للمدينة .

2.1. التحضر و نمو المدينة الجزائرية

إن التحضر الذي يعد عملية من عمليات التغير الإجتماعي ، و الذي يساهم في تشكيل المدن هو ظاهرة حديثة العهد في الجزائر بدليل أن نسبة سكان المدن لم تتجاوز 5% بداية القرن 19 للميلاد [11] ص19، إضافة إلى أنه و في فترة الإحتلال الفرنسي للبلاد لم يطغ السكان الجزائريين على المدن الإستعمارية إلا بصفة تدريجية نتيجة الفقر و إنتشار الأوبئة في بيئتهم الريفية .

ورغم إعتبار التحضر ظاهرة حديثة في الجزائر ، و هو أمر عائد إلى فيزيولوجية الجزائري الأصيلة المتمسكة بريفيتها التي تربطه بالأرض و الطبيعة لولا الظروف المعيشية القاسية التي أجبرته على الإنتقال إلى المدينة ، فإن هذا القول لا ينفي طابع الحضرية عن المجتمع الجزائري التي هي قديمة قدم حضارة البحر المتوسط ، فإنه و من ناحية أخرى قد لعب دورا هاما في تشكيل المدن الجزائرية ، رغم السلبيات المسجلة كون هذه المدن لم تكن مؤهلة بما فيه الكفاية لإستقبال التدفقات البشرية الكبيرة العدد نحوها ، فقد كان للتحولات المسجلة في المجال الحضري جراء تسجيل نسب تحضر مرتفعة لاسيما بعد الإستقلال ، و تأثيره على النمو الحضري للمدن الجزائرية ديمغرافيا وعمرانيا على حد السواء إفراز جملة من النتائج الخطيرة فيما يخص عدم التحكم الجيد في المدن وتسييرها بطريقة عقلانية ، و تباينا ينذر بتفكك الإقليم و تصدعا إجتماعيا بات من الضروري طرحه

للنقاش الجاد[18] ص 13، و بصدد حديثنا عن التحضر و دوره في نمو المدينة الجزائرية فإننا سنتطرق إلى وضعنا التقسيم التالي دور التحضر في تحريك النمو الحضري للمدينة الجزائرية ثم ننتقل إلى الحديث عن إنعكاسات التحضر على المدينة الجزائرية .

1.2.1. دور التحضر في تحريك النمو الحضري للمدينة الجزائرية

يعتبر التحضر (التمدين) شرطا أساسيا في عملية التحديث [07] ص 11، و يرتبط بالتحول من النظم الإقتصادية الريفية إلى النظم الإقتصادية الصناعية ، و كذلك بالإنتقال من البيئة التقليدية إلى البيئة العصرية وهو بذلك يعد عملية من عمليات التغير الإجتماعي ، يتم عن طريق إنتقال أهل الريف إلى المدينة و إقامتهم بمجتمعها المحلي [25] ص 37 .

إن التمييز بين سكان المدن و سكان الأرياف ظهر للمرة الأولى في تاريخ الجزائر في إحصاء سنة 1926 ، و كان سكان المدن لا يشتملون آنذاك إلا على سكان بعض البلديات المعروفة باسم البلديات العميلة ، حيث بلغت نسبة سكان المدن آنذاك 20.2 % [18] ص 21 ، و بتوالي عمليات الإحصاء خلال فترة الإحتلال و من بعد ذلك فترة الإستقلال ، تبين أن النسب المعبرة عن إنتقال السكان من الأرياف إلى المدن في إرتفاع مستمر نتيجة تظافر عوامل مختلفة دفعت بالجزائري المتسم بحبه للطبيعة والأرض إلى التوجه للمدينة المكان المناسب ، لتحقيق الرفاهية و تحصيل المعرفة و ضمان مستقبل أفضل .

إنه و بصدد الحديث عن دور التحضر في تحريك النمو الحضري للمدينة نتطرق أولا إلى مختلف المراحل التاريخية لتحضر المدينة الجزائرية ، و من ثم الإنتقال إلى عوامل دفع حركة التمدين في هذه الأخيرة .

1.1.2.1. مراحل تحضر المدينة الجزائرية

تعتبر الحضرية ظاهرة قديمة في الجزائر قدم حضارة البحر المتوسط ، حيث وجدت بقايا مستوطنات حضرية يعود تاريخها إلى ما قبل التاريخ الميلادي ، و دلت مكنوناتها على أن سكانها آنذاك قد تحرروا من الحياة الريفية و النشاط الزراعي و تفرغوا لأنشطة موازية مختلفة ومتخصصة مكملة للنشاط الزراعي المتواجد بجوار هذه المستوطنات الحضرية ، و رغم قلة عدد سكانها مقارنة بسكان الأرياف إلا أنها كانت مصدرا للقرارات السياسية و العسكرية و الإدارية [11] ص 18، وفي هذا الإطار تشير الإحصائيات إلى أنه و في بداية القرن 19 للميلاد ، لم تتجاوز نسبة سكان المدن 5% إلى أن إرتفعت سنة 1987 إلى 49% و هو ما أضحى يعني أن نصف سكان الجزائر حضر

لذلك فإن تسجيل نسبة تحضر كهذه في ظرف قرن و نصف تدفعنا إلى البحث في مختلف مراحل تحضر المدينة الجزائرية .

1.1.1.2.1.المرحلة الأولى من 1830 إلى 1910

إعتمدت فرنسا في السنوات الأولى من إحتلالها الجزائر على المدن الموجودة ، فتهيمن المدينة الأوربية على المدينة الأصلية و تلتصق بها و تطوقها و تستقطب أنشطتها الرئيسية ثم تبتلعها وباستكمال فرنسا لعملية إحتلال التراب الجزائري ، و توسيع عملية الإستيطان الأوربي على حساب أراضي القبائل و أراضي العروش المتواجدة في السهول الساحلية الخصبة و الأحواض الداخلية وتجريد الجزائريين من أراضيهم الزراعية ، و توزيعها مجانا أو بأثمان بخسة على المستوطنين الفرنسيين خصوصا و الأوربيين عموما ، و نتيجة للتقتيل الجماعي الذي مارسه الإحتلال الفرنسي في حق الجزائريين فإنهم قد تراجعوا إلى الأراضي الجبلية الوعرة الأقل خصوبة ، و التي تبين لاحقا أنها لم تعد قادرة على تشغيلهم و توفير الغذاء لأعدادهم المتزايدة ، بالإضافة إلى إنتشار الأوبئة في أوساطهم نتيجة غياب الشروط اللازمة لحياة صحية طبيعية [11] ص 19.

و بتأكيد الإحتلال الفرنسي نيته الإستغلالية للأراضي الجزائرية ، بتوجيهه الإستثمارات نحو المدن الساحلية و السهول القريبة منها كمتيجة ، عنابة ، وهران ...الخ ، و إهمال كلي للوسط الريفي الذي يأوي الأغلبية المطلقة للأهالي الجزائريين ، و نتيجة الضغوطات و الإرهاصات التي أصبح يعاني منها الجزائريون ، توافدوا بشكل كبير نحو المدن مشكلين عششا للصفيح عند حواف المدن للإقامة بها ، و ذلك طلبا للرزق و العمل في ورشات البناء و الأشغال العامة و الموانيء [13] ص 53 حيث بلغت نسبة سكان المدن سنة 1886م حوالي 14% [18] ص 21.

2.1.1.2.1. المرحلة الثانية من 1910 إلى 1954

لم يتجاوز عدد السكان الجزائريين عدد الأوربيين إلا في سنة 1910[18] ص 20 ونتيجة لكثرة الإضطرابات التي ميزت هذه المرحلة لاسيما الحربين العالميتين الأولى و الثانية والأزمات الإقتصادية العالمية ، فإن أوضاع الجزائريين قد تدهورت أكثر من ذي قبل ، نتيجة إتساع رقعة الفقر و إنتشار المجاعات الفتاكة بينهم إثرى تناقص الإنتاج الزراعي الفرنسي و تعويضه بالمنتوج الزراعي الجزائري لاسيما مادة الحبوب [11] ص 20.

هذا الوضع جعل من النزوح الريفي الحضري المزدوج (الهجرة نحو المدينة و نحو الخارج) يعرف إرتفاعا ملحوظا ، حيث بدأت تظهر ملامح الأحياء القصديرية بشكل بارز خلال هذه المرحلة

على حواف المدن الكبرى و المتوسطة ، كما خصصت مساحات معينة لإسكان الجزائريين من قبل إدارة الإحتلال معظمها يقع في مناطق هامشية ضمن المخططات العمرانية التي كانت تنجزها الإدارة الفرنسية لعزل العرب و إبعادهم قدر الإمكان عن الأحياء الأوربية [11] ص 20 .

وقد ظهر التمييز بين سكان المدن وسكان الأرياف للمرة الأولى في إحصاء سنة 1926وكان سكان المدن لا يشتملون آنذاك إلا على سكان بعض البلديات المعروفة باسم " البلديات العملية " وفي عمليات الإحصاء التي جرت في سنوات 1936 ، 1948 ، 1954 شمل سكان المدن 46 " بلدية عملية " موزعة حول ثلاث مدن رئيسية هي الجزائر (17بلدية) ، وهران (16 بلدية) وقسنطينة (13 بلدية)[18] ص 21 ، و تبين أن نسبة عدد سكان المدن في إرتفاع من إحصاء لآخر حتى وإن كانت النسب غير متباعدة عن بعضها البعض ، إلا أن هناك حركية و توجه نحو المدن من قبل الجزائريين (أنظر الجدول رقم 01) .

الجدول رقم 01 : تطور عدد سكان المدن خلال الحقبة الإستعمارية [18]

السنة	سكان المدن	سكان الأرياف	عدد السكان الإجمالي	نسبة سكان المدن
1886	523.431	3.228.606	3.752.037	%13.9
1926	1.100.143	4.344.218	5.444.361	%20.2
1936	1.431.513	5.078.125	6.509.638	%22.0
1954	2.157.938	6.456.766	8.614.704	%25.0

3.1.1.2.1. المرحلة الثالثة من 1954 إلى 1966

بلغت نسبة سكان المدن 25% سنة 1954 ، و التي إقترنت فيها بإندلاع ثورة التحرير الكبرى ، هذه الأخيرة قد ألقت بظلالها على إزدياد حدة النزوح الريفي نحو المدن و المراكز العمرانية ، بسبب سياسة التقتيل النازية التي إتبعتها إدارة الإحتلال ضد سكان الأرياف باعتبارهم أول من ساند هذه الثورة ، كما إتخذت الهجرة إتجاها آخر و ذلك نحو المدن الحدودية للجزائر و الواقعة على حدود كل من تونس و المغرب ، و عشية الإستقلال سجلت نسبة تحضر عند مستوى 30%حيث عرفت هذه النسبة إرتفاعا و إستقرت عند حدود 31.4% سنة 1966 [18] ص 22 .

و يعود هذا الإرتفاع إلى التدفق البشري الجديد نحو المدن بسبب حظيرة السكن الشاغر الذي تركه المستوطنون الأوروبيون بالمدن التي كانوا يقيمون فيها ، بالإضافة إلى سياسة التسيير التي إنتهجت في القطاع الفلاحي الذي إشتمل على الأراضي الخصبة المحاذية للمدن الواقعة بالشمال الجزائري كسهل المتيجة القريب من مدينة الجزائر ، و سهول كل من وهران ، الشلف ، سيدي بلعباس الواقعة بالغرب ، وسهول قسنطينة و عنابة الواقعة بالشرق ، و سهول تلمسان و فرندة و غيرها ، و الواقعة بالقرب من المدن الداخلية ، و في نفس الإتجاه تم تعميم هذا النمط من التسيير على القطاع الإقتصادي بخصوص وسائل الإنتاج المختلفة التي بقيت شاغرة بعد رحيل الأوربيين مع منح إمتيازات مادية مغرية لعمال هذا القطاع دون بقية القطاعات الأخرى .

4.1.1.2.1. المرحلة الرابعة من 1966 إلى 1977

في هذه المرحلة شهدت الجزائر تطبيق النظام الإقتصادي الموجه باستعمال وسائل التخطيط المركزي و من أهم الخطط الإقتصادية الوطنية التي أثرت في الأوساط الإقتصادية الجزائرية ومناطقها و في حركة السكان ، الخطة الإقتصادية الثلاثية (1967- 1969) والمخططان الرباعيان (1974-1977) على التوالي [11] ص 22 ، زيادة على البرامج التنموية الخاصة التي شملت 10 ولايات حيث ضمت كل من الواحات ، الأوراس ، سعيدة ، تيزي وزو، التيتري ، تلمسان ، سطيف قسنطينة ، الشلف و عنابة ، والتي أدت إلى إحداث تغيرات جذرية في الخريطة الصناعية للجزائر وذلك بإضافة سلسلة من الوحدات و المناطق و أقطاب صناعية مهمة ، كما شيدت عشرات القرى الفلاحية في الأوساط الريفية و توسيع مجال المدن بتهيئة مناطق سكنية جديدة و توسيع شبكة الطرق البرية وإنشاء مركبات جامعية في مختلف أرجاء القطر الجزائري .

و النتيجة نزوح ريفي مكثف للظفر بمنصب عمل و سكن في المدينة مع إهمال شبه تام للقطاع الفلاحي ، حيث لم تنجح سياسة بناء القرى الإشتراكية في تصحيح هذا الإتجاه[18] ص 22 حيث أنه و خلال الفترة الواقعة بين إحصاء سنة 1966 و 1977 بلغت نسبة المهاجرين 2.6% سنويا إذ هاجر1,7 مليون نسمة من سكان الأرياف إلى المدن بمعدل 170 ألف نسمة سنويا[18] ص 22.

5.1.1.2.1. المرحلة الخامسة من 1977 إلى 1987

لقد تبين من خلال إحصاء سنة 1987 أن نسبة سكان المدن قد بلغت نسبة 49.8% مقارنة بـ 43.2 % سنة 1977 [11] ص 28 و 29 ، و بذلك يكون معدل النمو الحضري السنوي في

الجزائر خلال الفترة الممتدة من 1977 إلى 1987 قد وصل إلى حدود 4% إذا إستثنينا معدل الزيادة الطبيعية السنوي في المدن والمقدر بحوالي 3% ، و نصيب الهجرة نحو المدن من مجموع المعدل السنوي للتحضر يكون قد إنخفض إلى 1% فقط ، و هو راجع إلى توقف الإستثمارات في القطاع الصناعي العام وإعادة النظر في هيكلة القطاع الزراعي و إرجاع الأراضي المؤممة إلى أصحابها وصعوبة العيش في المدن بسبب الأزمة الحادة التي ترتبت جراء نقص السكن و تفشي البطالة وعجز المرافق العمومية أمام التدفقات البشرية [11] ص 29 ، في حين شهد الريف تحسنا نوعيا رغم أنه طفيف وذلك في مجال توسيع شبكة الكهرباء وتمديد شبكات المياه ، تقريب الخدمات الإدارية من المواطن والإهتمام بالقطاع الفلاحي .... الخ .

6.1.1.2.1. المرحلة السادسة من 1987 إلى2010

مع نهاية سنة 1990 م ، يكون كل من عدد سكان المدن و عدد سكان الأرياف قد تعادلا بحصة 11.5 مليون نسمة لكل صنف ، و خلال سنة 1991 تكون الجزائر قد بدأت تحولا جذريا جديدا في تركيبتها السكانية من مجتمع ريفي تقليدي إلى مجتمع ذي أغلبية حضرية [11] ص 35 وهذا القول لا يعني أن سكان الأرياف قد تناقصوا ، بل بالعكس فإن سكان الأرياف قد حققوا نموا معتبرا خلال عقود الإستقلال جاعلين الأرياف مأهولة بدرجة كبيرة بالسكان ، إلا أن ميزان الثقل السكاني أصبح لصالح المدن نتيجة معدلات النمو الحضري السنوية، و بدخول البلاد في حالة الفوضى و اللاأمن والتردي الإقتصادي في ظل إقتصاد السوق و إنخفاض مستوى المعيشة خاصة في المناطق الريفية المعزولة ، و محدودية إستثمارات القطاع العام و ما عرفته الظروف الدولية من إجتياح لفكر العولمة حرية التجارة و الإنفتاح على العالم ، عرفت المدن الجزائرية تدفقات بشرية جديدة نحوها رابضت حول حوافها بإنشاء أحزمة بناءات فوضوية هربا من حالة اللاأمن و طلبا للرزق [26] ص 21 ، وبذلك فقدت المدينة جمالها و رونقها لتصبح مصدرا للقلق و ضيق النفس وإنعدام الأمن ومحلا لكل أنواع الإضطرابات لاسيما و أنها تأوي حاليا 70% من مجموع سكان البلاد (أنظر الجدول رقم 02) .

الجدول رقم 02: يبين تطور عدد سكان المدن من سنة 1966 إلى غاية 1998[18]

السنة	سكان المدن	سكان الأرياف	عدد السكان الإجمالي	نسبة سكان المدن
1966	3.778.482	8.243.518	12.022.000	%31.4
1977	6.686.785	10.261.215	16.948.000	%40
1987	11.444.249	11.594.693	23.038.42	%49.7
1991	13.112000	25.939.000	25.939.000	%50.5
1998	16.966.937	12.133.916	29.100.863	%58.3

2.1.2.1.عوامل تنشيط تحضر المدينة الجزائرية

لقد تضافرت عدة عوامل في تنشيط ديناميكية تحضر المدينة في الجزائر ، من عوامل تاريخية إلى إقتصادية إلى عوامل ترقوية و أخرى أمنية ،و هي عوامل كان من شأنها أن أدت إلى إختلاف تيارات وجهات الهجرة أو النزوح السكاني ، و نسجل على رأس هذه العوامل التي حركت التدفقات البشرية باتجاه المدن بشكل غير مسبوق العوامل الإقتصادية التي إشتملت على سياسات تنموية ألحقت ضررا بالمدن و الأرياف على حد سواء ، حيث ساعدت على توليد عوامل طاردة داخل الريف وأخرى جاذبة لبيئة المدينة [13] ص 23 و 24 ترتب عنها نشوء إختلال بين الريف والمدينة .

1.2.1.2.1. العوامل التاريخية

لقد كان للعوامل التاريخية دور في تنشيط تحضر المدينة الجزائرية ، و يرتبط هذا العامل بشكل أساسي بمجيء الإحتلال الفرنسي إلى الجزائر ، أين عرفت المدن التقليدية آنذاك أولى لبنات الهجرة الريفية أو النزوح الريفي المترجم الأول لظاهرة التحضر ، بشق الأهالي الجزائريين رحلة البحث عن الرزق و المأوى في المدينة ، و الهروب من ممارسات الإحتلال الفرنسي اللاإنسانية بعدما سلبهم مختلف ما كانوا يملكون .

إن العوامل التاريخية التي حركت آلة الهجرة السكانية من الريف إلى المدينة ، تعود بداياتها وأصولها إلى مجيء الإحتلال الفرنسي للجزائر سنة 1830 ، عندما لجأ و بشكل متعمد إلى تغيير نظام الملكية في الجزائر بهدف تجريد السكان من أملاكهم ، و ذلك بأن أوجد سلسلة من النصوص القانونية و التنظيمية التي تهدف إلى خدمة مصالح المستوطنين الأوربيين و تشجيعهم على البقاء وتسليمهم ممتلكات الجزائريين [27] ص 10 ، و بتجريد السكان الجزائريين من ممتلكاتهم و إنتشار الأمراض والأوبئة في أوساطهم و صعوبة الحصول على الغذاء و العلاج ، توجه السكان الجزائريون نحو المدن أين أقاموا بحواف المستوطنات الأوروبية ، و في أماكن حددتها الإدارة الفرنسية لتتمكن من مراقبة السكان الجزائريين ، و التي تجسدت في سياسة المحتشدات و التي إستعملت من جديد إلى حد كبير في شكل قرى لتجميع السكان خلال حرب التحرير [18] ص 20 .

و من ناحية أخرى فإن العوامل التاريخية قد إرتبط دورها في تشجيع الهجرة من المدن الداخلية إلى المدن الساحلية ، و السبب في ذلك توجيه الإحتلال الفرنسي مختلف و أغلب الإستثمارات الإقتصادية إلى المدن الساحلية و السهول القريبة منها (كمتيجة ، وهران ، عنابة ....) مع إهمال كلي للمدن الداخلية ، و هو ما مهد لبداية تشكل الهوة بين الأقاليم و تكوين ما يعرف بالفوارق الجهوية والتي زادت من تعميقها سياسات ما بعد الإستقلال[11] ص 19 .

إن هذا التوجه الإستعماري عكس الطابع الإستغلالي لمختلف ثروات الجزائر في جانبه لاسيما بعد إدراكه أن الشمال الجزائري يحتوي على أوساط مناسبة للإستيطان ، بتوفره على المناخ المعتدل لفيزيولوجية المستوطنين الأوربيين ، الأراضي الخصبة ، توفر الموارد المائية ... بالإضافة إلى سهولة الإتصال بفرنسا عبر مدن الموانيء[18] ص 28 .

و بتحسين الأوضاع في المدن الساحلية و صعوبة العيش في المدن الداخلية و إفتقارها لأساسيات الحياة ، توافد أهالي المدن الداخلية بأعداد كبيرة على المدن الساحلية طلبا للعمل و الرزق في ورشات البناء ، الأشغال العامة ، الموانيء و غيرها مع إقامة أكواخ متراصة مبنية من مواد تالفة و رخيصة الثمن كمناطق خاصة بالمهاجرين الفقراء ذوي الدخل المحدود [11] ص 19 .

2.2.1.2.1. العوامل الإقتصادية

إذا كانت العلاقة التي ربطت المدينة بالريف فترة ما قبل الإحتلال الفرنسي علاقة تبادل إقتصادي بأتم معنى الكلمة ، أين كانت الأرياف تعتمد على المدن في إقتناء السلع الصناعية من ألبسة و أدوات صناعية و حرفية ، و تمون المدن بالمنتوج الزراعي و الحيواني بشكل وفير و مستمر حتى

أن الفائض منه كان يصدر الى الخارج ، و بتكسير هذه العلاقة من طرف الإحتلال الفرنسي الذي وجه الشبكة العمرانية و وسطها الريفي و الطبيعي لخدمة الإقتصاد الفرنسي ، فإن السياسة الإقتصادية بعد الإستقلال زادت من عمق إنكسار هذه العلاقة بإعطاء أهمية للتنمية الحضرية دون الريفية [18] ص 22 الأمر الذي أدى إلى توافد وتدفق جموع بشرية جديدة على المدن التي حظيت بمختلف المشاريع الإقتصادية آنذاك .

و قد إختلفت تيارات الهجرة فيما يخص هذا العامل ، حيث أنه و بإعادة هيكلة القطاع الزراعي وتوزيع الأراضي العمومية و حرمان شباب الأرياف من الإستفادة من الأراضي الزراعية قد جعل العديد منهم يغادر الأرياف بحثا عن مصادر للعمل و الرزق في المدن [11] ص 49 ، و لم تثمر سياسة الثورة الزراعية لعام 1974 في تثبيت سكان الأرياف في أراضيهم كما ينبغي [18] ص 22 لأنها لم تراع خصوصيات المجتمع الجزائري .

من جانب آخر ، كان للعوامل الإقتصادية دور في تحريك هجرة السكان بشكل محلي ، أي تلك التي كان مصدرها المدن الداخلية باتجاه المدن الساحلية ، و قد تسبب في إحداث مثل هذا النوع من الهجرة سياسة إستعمال وسائل التخطيط المركزي في إطار النظام الإقتصادي الموجه ، لاسيما بعد التقدم الذي تحقق بشأن إنتعاش الإقتصاد الوطني نتيجة تحقيق سلسلة منجزات من الوحدات الصناعية والمناطق و الأقطاب الصناعية المهمة [11] ص 22 ، و النتيجة كانت أن هذه المخططات الإقتصادية قد هزت السكان هزة قوية ، و جعلت الكثير من سكان المدن الداخلية يزحفون إلى المدن الساحلية التي لم تكن مهيأة لإستقبال هذا الكم الهائل من السيول البشرية .

و بهذا الصدد سجل إختلال بين برامج الإسكان و تنمية قطاعي النشاط الإقتصادي والخدمات و قد نجم عن ذلك عجز خطير في حظيرة السكنات و إرتفاع نسبة الأفراد في الحجرة الواحدة والإبقاء على الأحياء القصديرية أو ظهور أحياء قصديرية جديدة [18] ص 23 والمؤسف حول هذه الوضعية ، أن هذه الأحياء تزداد مساحة كلما إزداد عدد الوافدين إليها .

إن هذا الواقع جعل المدينة عامل جذب لاسيما بالنسبة لفئة الشباب للهجرة إليها ، و لو كان على حساب ممارسة نشاط فوضوي و إقامة بناء فوضوي و في أحياء قصديرية فوضوية ، ما دامت المدينة تستقطب إهتمام السلطات العمومية المحلية في مجال تطوير الهياكل القاعدية و المرافق الصحية و الإجتماعية و الثقافية و التجارية ، و الإستمرار في سياسة التحيز لصالح المدينة و عدم المبالاة بوجود بيئة إسمها بيئة الريف [13] ص 55 ، و قد أدى هذا التوجه إلى تحريك السكان باتجاه

المدن بحثا عن العمل و حياة أفضل ممثلة في الإمتيازات الحضرية مقارنة مع ظروف المعيشة في الريف المتميزة بالصعوبة و إسوداد المستقبل في أعين أبناء الريف .

و في نفس التوجه فإن إقتصاد السوق المنتهج بداية عقد التسعينات من القرن الماضي و فتح الباب أمام حرية ممارسة الأنشطة التجارية ، و نتيجة قلة المراقبة أو إنعدامها أحيانا داخل المدن جعل الكثير من شباب الريف و سكان التجمعات الحضرية الصغيرة المجاورة للمدن يهاجرون إليها لإمتهان التجارة الموازية كباعة متجولين للمنتوجات الأجنبية المهربة أو المستوردة من الخارج ، أو بيع الخضر و الفواكه بدون سجل تجاري باستعمال طرق تقليدية تتمثل في عربات تجرها الحمير والخيول أو العمل في ميدان نقل مواد البناء كالإسمنت و الرمل و الحصى ... الخ (وبدون رخصة نقل) باستعمال جرارات فلاحية ، حيث أن هذه الأشغال تعود عليهم بالربح الوفير الذي يستحيل تحقيقه في المجال الزراعي و في عالم الريف [11] ص 50 ، و هي في الوقت ذاته تشكل مشاهد لا تليق بالبيئة الحضرية .

و في وجهة أخرى لهجرة السكان التي تأثرت بالسياسات الإقتصادية ، و هذه المرة هجرة السكان من تجمعاتهم السكنية إلى مقر الولاية ، و التي كان العامل الأول المتسبب في إحداثها إعتماد سياسة الخوصصة الإقتصادية ، و التي فتحت الباب و المجال أمام القطاع الوطني الخاص للإستثمار في مختلف المجالات الإقتصادية و الذي بدوره إستفاد من جملة قوانين نظمت إطاره ، الأمر الذي أدى إلى ظهور عدد كبير من الوحدات الصناعية الخاصة في المناطق الصناعية لمدن مقر الولايات حيث منحت 1604 رخصة لإنشاء وحدات صناعية خاصة متخصصة في إنتاج نوع معين من المنتجات الصناعية ، ففي دراسة أجريت حول المناطق الصناعية بالسانية بالقرب من مدينة وهران تبين من خلالها أن حوالي 75% من الأيدي العاملة المشتغلة في القطاع الصناعي الخاص أصلها ريفي أو شبه ريفي [11] ص 50 .

3.2.1.2.1. العوامل الترقوية

لقد توالت عمليات تنظيم الإقليم منذ الإستقلال ، و يتم في كل مرة ترقية مقرات جديدة دون مراعاة التوزيع الحقيقي للنشاطات الحضرية المنتجة ، حيث يتوقف عامل التمييز الرئيسي على الرتبة في السلم الإداري الوطني ، و يحدد حجم و طبيعة التجهيزات المبرمجة في كل مخطط [18] ص 24 .

و قد كانت العمليات المختلفة لتقسيم التراب الوطني تهدف إلى تقريب الإدارة من المواطن وتحقيق التوازن الجهوي ، كما كان يفترض أيضا أن تخفف من حركات المهاجرين بين المناطق وتشجع الهجرات المحلية [18] ص 24 ، لذلك فإنه بإمكاننا القول بأن للتقسيم الإداري دور لا يستهان به في وضع الإطار العام للشبكة الحضرية في الجزائر و تنميتها عمرانيا و بشريا ، حيث إرتفع عدد الولايات في التقسيم الإداري لسنة 1974 إلى 31 ولاية بعدما كان 15 ولاية سنة 1965 [11] ص 51 ، و في آخر تقسيم إداري سنة 1985 بلغ عدد الولايات 48 ولاية أما بخصوص البلديات فقد بلغ1541 بلدية .

و القول بأن للهيكلة الإدارية المتعاقبة منذ 1965 دور له أهميته في نمو التجمعات الحضرية و زيادة عدد سكانها ، يتجلى في علة أنه بإضافة مراكز إدارية جديدة لولايات و دوائر و بلديات معناه الإستفادة من إضافة هياكل و مرافق و خدمات إدارية و إقتصادية و إجتماعية و ثقافية جديدة بالإضافة إلى الإعتمادات المالية التي تخصص لميزانياتها في مجال التسيير و التجهيز و الإستثمار في مجال التهيئة الإقتصادية و العمرانية [11] ص 51 .

و كل هذه الإيجابيات التي تترتب عن عملية التقسيم الإداري تجعل من المراكز الإدارية بمثابة نقاط جذب للسكان على مستوى مجالها ، مما شجع السكان على الهجرة من التجمعات السكانية المحيطة بمقر الولايات بحثا عن سبل لتحسين ظروف معيشتها و لو كان سبيل ذلك الإقامة في أحياء قصديرية كمحطة إنتقالية إلى غاية تسوية وضعيتهم من قبل الإدارة المحلية ، حيث أنهم يتذرعون بجميع الوسائل القانونية التي يجدون فيها مبررا للدفاع عن وضعيتهم بل و المطالبة بامتيازات أفضل [18] ص 55 ومن بينها الحصول على سكن إجتماعي أو قطعة أرض صالحة للبناء ...الخ.

و عليه فإن الترقية الإدارية التي شهدتها الكثير من المدن كانت حافزا كبيرا للهجرة ، كما كانت سببا في زيادة الحجم السكاني للمدن و تشبعها ، و بالتالي عجز المرافق و التجهيزات الإدارية على أداء وظائفها العادية و إرتفاع وتيرة التوسع العمراني الفوضوي الذي إستهلك مساحات شاسعة من الأراضي الزراعية .

4.2.1.2.1. العوامل الأمنية

إذا كانت العوامل الأمنية قد ساهمت إبان الإحتلال الفرنسي في تنشيط و تسريع تحضر المدن الجزائرية نتيجة سياسة التقتيل و التشريد و المضايقات التي مارسها الإحتلال الفرنسي على الأهالي الجزائريين ، فإن العوامل الأمنية بعد الإستقلال كان لها دور هذه المرة لكن بشكل آخر ، حيث أن

البلاد دخلت نهاية عقد الثمانينات و بداية عقد التسعينات من القرن الماضي في دوامة سياسية نتج عنها فوضى أمنية [11] ص 54 .

و لذلك فقد ساهم عامل غياب الأمن في خلخلة العالم الريفي و تفريغه من سكانه ، نتيجة توافد أعداد كبيرة من سكان الأرياف نحو المدن بسبب التقتيل و الترهيب الذي تعرضوا إليه على أيدي من وصفوا بالخارجين عن القانون ، في محاولة من الأهالي الإحتماء بالمواقع و الأماكن الأكثر حماية في مجال المدينة ، و ذلك بالبناء الفوضوي القصديري و على حساب القانون المنظم للعمران .

2.2.1. إنعكاسات التحضر على المدينة الجزائرية

لقد ترتب عن ظاهرة التحضر (التمدين) الشديد الذي عرفته المدن الجزائرية ، ناهيك عن عامل إزدياد النمو الديمغرافي داخل المجال الحضري ، إلى إنعكاسات و تأثيرات سلبية نتيجة عدم إستعداد المدن الجزائرية لمواجهتها ، إذ أصبحت هذه المدن مصدرا للقلق و ضيق النفس و إنعدام الأمن و كل أنواع الإضطرابات .

و في هذا الشأن تساءل المجلس الوطني الإقتصادي و الإجتماعي بمناسبة إعداده مشروع التقرير التمهيدي حول المدينة الجزائرية سنة 1998 ، عن طبيعة العملية التي تم من خلالها و في مساحات حضرية محصورة أحيانا تمركز هذا العدد الهائل من الآفات الإجتماعية التي تعرفها المدن اليوم ، في إشارة منه إلى أن هذه الآفات هي موضوع الساعة في العالم المعاصر وتتحدى الأجهزة التي من شأنها تنظيم هذه المساحات و مراقبتها [18] ص 08 .

و عليه فإننا سنحاول التطرق إلى مختلف الإنعكاسات التي أفرزها التحضر على المدينة الجزائرية وإن كان ليس بالإمكان حصرها نتيجة تعددها و كثرتها محاولين سرد أهمها .

1.2.2.1. على مستوى البنية الحضرية (الهيكلة الحضرية)

تعتبر البنية الحضرية من الدعائم و المرتكزات الأساسية التي تقوم عليها المدينة ، و تعرف كذلك بالهيكلة الحضرية ، كما تمثل مكونات مادية و معنوية تمتلك خصائص شكلية تعكس فهم الإنسان لبيئته الطبيعية و الثقافية و تفاعله معها ضمن التكوين الشمولي للبيئة الحضرية [16] ص 95 ، حيث أن البنية الحضرية و بتكوينها الشمولي (مكاني ، سلوكي ، فكري) تتجسد ماديا بصيغة نسيج حضري ذي خصائص شكلية معينة [16] ص 98 ، و يعتمد في تشكيله المادي على عنصرين

أساسيين ماديين هما : الكتل الحضرية و الفضاءات الحضرية الذين يتفاعلان مع بعضهما [16] ص 114 .

1.1.2.2.1. كثافة البنية الحضرية

تتميز كثافة البنية الحضرية للجزائر بتركز السكان في الشمال ، و تعتبر كل من المدن الأربع الكبرى (الجزائر ، وهران ، قسنطينة ، عنابة) أهم مدن رئيسية مهيمنة على النظام الحضري الجزائري حيث سجل حول هذه النقطة تباين هذه المدن من حيث الحجم ، مقارنة بطبقات المدن التي تليه فعنابة وهي أقلهم من حيث السكان (162000 نسمة) ، بلغ عدد سكانها ضعف عدد سكان المدن الثلاث الموالية أي البليدة ، سطيف ، عنابة (التي بلغ عدد سكانها الإجمالي 88000 نسمة حسب إحصائيات سنة 1997) و هي بنية تعكس تنظيم الإقتصاد الإستعماري المستغل لاسيما الإختلالات الحضرية [18] ص 03 بينما يوجد التركز الثاني لسكان المدن في الجزائر في المرتفعات و السهول الداخلية في الشريط التلي على شكل سلسلة مترابطة من المدن الكبرى والصغرى الممتدة من الغرب إلى الشرق في الولايات الداخلية كولايات تلمسان ، سيدي بلعباس ومعسكر، غليزان ، الشلف ، خميس مليانة ، المدية ، برج بوعريريج ، المسيلة ، سطيف ، باتنة وتبسة [11] ص 39 ، و هي مدن تتميز بوقوعها في أقاليم ذات طابع زراعي و رعوي في الأصل وإستفادت من الإستثمارات الصناعية التي برمجت خلال مرحلة التخطيط المركزي مابين سنة 1966إلى غاية سنة 1977 ، كما إستفاد أغلبها من البرامج الخاصة في إطار التخطيط الإقليمي الأمر الذي جعل تحضرها أمرا حتميا و بالتالي إرتفاع نسبة سكانها الحضر ، إلا أن كثافة البنية الحضرية للنظام الحضري في الجزائر تتقلص كلما إقتربنا من الهضاب العليا حيث المساحات وضآلة التجمعات السكانية لا تسمح بتصنيف المدن [18] ص 27 ، غير أنه يلاحظ ظهور أقطاب جهوية ونمو سريع لكل المراكز الحضرية ، لاسيما التي يتراوح عدد سكانها ما بين 50.000 و 100.000 نسمة .

و فيما يخص الجنوب ، فإن تنظيم المدن فيه يتوقف على وفرة الماء و محاور الإتصال وهو ما يجعل في أمر كثافة بنيته الحضرية ضرورة الإحتكام إلى جهاز خاص مرتبط بالعوامل التي ذكرناها أمرا حتميا ، و عليه فإنه يمكن إعتبار المقرات الإدارية للدوائر و الولايات كمراكز حضرية سهبية أو صحراوية [11] ص 39 كسعيدة ، الحساسنة ، مشرية ، عين الصفراء ، بشار ، بني عباس والوادي ، تندوف ، أدرار ، عين صالح و تمنراست ....الخ .

2.1.2.2.1. توسع البنية الحضرية

إن الإطار العام للشبكة العمرانية كان موجودا قبل الإحتلال الفرنسي ممثلا في المدن ذات الأصل الجزائري ، و قد إستفادت من مساهمة الإحتلال الفرنسي في تنميتها ،حيث أن هذه المساهمة لم تنحصر في توسيع المدن ذات الأصل الجزائري فقط ، بل أضيفت مدن جديدة أو وسعت ، إذ كانت في بداية الأمر عبارة عن قلاع و مراكز عسكرية وسعت فيما بعد لتصبح مدنا عصرية على النمط الغربي ، لإستقبال الوافدين من المستوطنين الأوروبيين (سطيف ، باتنة ، فرندة ....) إلى جانب إنشاء قرى عديدة على النمط الفرنسي على إمتداد الطرق و خطوط السكك الحديدية عبر السهول الخصبة في الشمال الجزائري لتوطين الأوروبيين [11] ص 16 .

و قد تبين أنه من بين 1187 تجمع سكاني تم إحصاؤه سنة 1966 ، تم تسجيل 95 تجمع فقط في صنف التجمعات الحضرية ، معظمها تابعة إلى المنطقة التلية (80 في المجموع) [18] ص 28 وهو ما يؤكد أنه و في عهد الإحتلال الغربي للبلدان العربية ، باتت لمدن هذه البلدان وظائف جديدة إنبثقت من طبيعة المتطلبات الإستعمارية لتكون وسيطا بين المستعمرة و البلد الإستعماري وبناء على ذلك قام العمران و البناء في تلك المرحلة إنسجاما مع الوظائف الجديدة (28) ص 376 و قد تعززت هذه البنية بضمها لـ 209 مدينة في إحصاء سنة 1977 ، و هو أمر يفسر بإنعكاسات سياسة التصنيع و التطور الناتج عن النشاطات الحضرية [18] ص 28 .

و في الآن ذاته ، دلت هذه الأرقام على تفاقم الإختلالات الموروثة و بقاء المدن الأربع الكبرى (الجزائر ، وهران ، قسنطينة ، عنابة) في الصدارة ، لاسيما تفاقم التباين في مجال التعمير في المنطقة التلية ، حيث إرتفع عددها بـ 62 مدينة بالنسبة لسنة 1966 ، مقابل 34 مدينة إضافية بالنسبة للهضاب العليا و بـ 18 مدينة بالنسبة للجنوب خلال نفس الفترة ، و أصبحت هذه المنطقة التلية المتكونة من 142 مدينة في سنة 1977 تستحوذ على 70% من البنية الحضرية الوطنية [18] ص 28 .

و في إحصاء سنة 1987 ، تم تسجيل توسع أكثر وضوحا للبنية الحضرية العامة ، حيث وصل عدد المدن إلى 447 مدينة و هو مؤشر على أن تطور التركيبة العامة لهذه البنية الحضرية منذ 1977 قد دل على تضخم المدن الصغيرة ، حيث تشير الإحصائيات إلى أنه في الفترة الممتدة من 1977 إلى 1987 إستفادت المدن الصغيرة (و التي يقل عدد سكانها عن 20.000 نسمة) من 177 تجمع حضري إضافي ، و في نفس الإتجاه إستفادت المدن التي يتراوح عدد سكانها بين 5000 و 10000 نسمة من 138 تجمع إضافي في حين لم تسجل المدن المتوسطة (التي يتراوح عدد سكانها بين 20.000 و 100.00 نسمة) إلا 51 تجمعا حضريا إضافيا و إرتفع عدد التجمعات

السكانية في المدن التي يتجاوز سكانها عتبة 100.000نسمة من 08 إلى 16 تجمع سكني [18] ص 29 (أنظر الجدول رقم 03) .

الجدول رقم 03 : يوضح تطور البنية الحضرية حسب فئات الأحجام بين سنوات 1977 و1987 [18]

	عدد السكان بالأرياف						المجموع
	أقل من 5	5- 10	10- 20	20 -50	50-100	أكثر من 100	
1977	32	47	70	38	16	8	209
	%61.1			%25.7		%3.8	100
1987	49	185	92	79	26	16	447
	%27.7			%23.4		%3.5	100

و لا يأخذ " العجز" في المدن الكبرى و المتوسطة مدلوله الكامل إلا على مستوى التوزيع الجهوي لهذه التجمعات ، لما يلاحظ أن المدن الأربع الكبرى لازالت تتصدر الترتيب الحضري الوطني من حيث الأهمية ، و أنه من ضمن المدن الإثنتي عشر الأخرى المنتمية إلى فئة 100 ألف الى 200 ألف نسمة ، تقع سبع منها في المنطقة التلية مقابل ثلاث مدن (باتنة ، سطيف و تبسة)تقع في الهضاب العليا و مدينتين إثنتين في الجنوب (بسكرة ، بشار) [18] ص 29 .

و في سنة 1995، بلغ عدد المدن المتوسطة و الصغيرة 450 مدينة نتيجة التعمير الشديد وغير المراقب ، و قد تجاوز عدد المدن الكبرى 10 مدن [29] ص 10 و 38 و من ضمنها مدن : باتنة ، سطيف ، غرداية و ورقلة و تامنغست ، بشار ، تيارت و تلمسان .....الخ ، و قد أشار الوزير المنتدب لدى وزير التهيئة العمرانية و البيئة المكلف بالمدينة عند عرض مشروع القانون التوجيهي للمدينة أمام أعضاء المجلس الشعبي الوطني سنة 2005 ، بأن عدد المدن المتوسطة والصغيرة بلغ 579 مدينة ، و لا يوجد منها إلا 24 مدينة فقط يزيد عدد سكانها عن 100.000 نسمة و في البقية الحجم أقل [26] ص 24 .

2.2.2.1. أزمة السكن

يعد السكن دون جدال الحاجة الإجتماعية الأكثر حساسية ، و تتحول في حالة عدم تلبيتها إلى عامل يحمل إرهاصات إنفجار ينطوي على مخاطر جمة ، و بالمقابل فإن تلبية الطلب على السكن

يمكنه أن يكون محفزا قويا لإستقرار السكان ، و ذلك ما يؤدي إلى الحد من الزحف الريفي أو إيقافه كما يضع حدا للأوضاع التي تنغص حياة المواطنين [20] ص 09 .

إن التحضر الشديد الذي شهدته المدينة الجزائرية كان له أثره الواضح حول السكن الحضري الذي دخل في أزمة حقيقية ، نتيجة إختلال معادلة التوفيق بين برامج الإسكان و تنمية قطاعي النشاط الإقتصادي و الخدمات ، و هو ما نجم عنه حدوث عجز في حظيرة السكنات و إرتفاع عدد الأفراد في الحجرة الواحدة ، و تحريك ظاهرة البناء الفوضوي لتلبية حاجة السكن .

1.2.2.2.1. وعاء الطلب على السكن

و يتشكل وعاء الطلب على السكن من مجموعة الحاجات التالية :

1.1.2.2.2.1. الحاجة الناتجة عن معدل النمو السنوي للمدينة

يعتبر معدل النمو الديمغرافي (الفرق بين عدد الولادات و عدد الوفيات) أحد العناصر الأساسية لقياس معدل التزايد السكاني بالمدينة ، و بالتالي معرفة عدد الوحدات السكانية اللازمة [11] ص 35 و 37 لسد متطلبات السكان من هذه الحاجة (السكن) .

2.1.2.2.2.1.الحاجة الناتجة عن الأسر الحديثة التكوين

الأسر الحديثة التكوين هي الأسر التي تنتج كل سنة نتيجة للزواج ، و نتيجة لرغبة الأزواج الجدد في الحصول على سكن مستقل ، فإن هذه الحالة تشكل هي الأخرى عنصرا هاما للطلب على السكن [30] ص 04.

3.1.2.2.2.1.الحاجات الناتجة عن البناءات الفوضوية

تعتبر البناءات الفوضوية عنصرا غريبا و دخيلا على المدينة و نسيجها العمراني ، و تشكل البناءات الفوضوية نسبة معتبرة و هامة من مجموع المساكن على مستوى المدن ، و هناك العديد من الأسر تعيش في هذا النوع من السكنات الغير اللائقة [20] ص 57 .

2.2.2.2.1.عقبات إنتاج العرض السكني

إن الوضعية المتأزمة للسكن تطرح مشاكل عديدة تدعو للإنشغال ، فتدهور المجال العمراني و نوعية البناءات التي يعيش فيها المواطن ، فضلا عن الإختلال بين عرض السكن و الطلب عليه

تشكل المحور الذي يقود كل محاولة للبحث في أسباب الوضعية ، و حصر إشكالية هذه المسألة المعقدة وهي إشكالية تجمع بين العناصر الأفقية المتغيرة (الإقليم ، الهيئة ، المجتمع) و العناصر العمودية المتغيرة (التمويل ، البرمجة ، وسائل الإنجاز) ، و هي مسألة معقدة كذلك من خلال العلاقة بين ثلاث سياسات : سياسة الإسكان ، سياسة المدينة ، سياسة السكن [20] ص 09 ، و عليه فإن عملية إنتاج السكن تعترضها عدة عقبات تتمثل في : نقص برامج السكن ، سوء البرمجة و عدم كفاءة شركات الإنجاز .

1.2.2.2.2.1. نقص برامج السكن

بسبب السياسة التنموية المنتهجة ، و التي أعطت لقطاع الصناعة الأولوية ، بحيث تم رصد ما يفوق 50% من إجمالي الإستثمارات بالنسبة لقطاع الصناعة نتيجة الخيارات الإنمائية الكبرى التي رأت أنه لا سبيل للخروج من التخلف سوى بالتصنيع و لو على حساب الفلاحة ، إلا أن ما حدث هو أن هذه الصناعة لم تأخذ مواقع مناسبة لتحد من حدة آلة النزوح الريفي و الهجرة من المدن الداخلية إلى المدن الساحلية ، ونتيجة لذلك حدث الإختلال في توازن عدد سكان المدن مع عدد سكان الأرياف في ظل محدودية الإستثمارات المخصصة لقطاع السكن و التي تراوحت ما بين2.7 % و5.5 % [21] ص 50 .

2.2.2.2.2.1. سوء البرمجة و التنسيق

يتعين جعل تنفيذ برنامج السكن يرقى إلى مستوى الأولوية الوطنية و الذي لابد أن تترجم على أرض الواقع ، إذ تفترض هذه الأولوية مشاركة كل القطاعات في عملية إنتاج السكن ، بدل الإستمرار في إلقاء المسؤولية على قطاع واحد [20] ص 10.

و تعاني عملية إنتاج السكن في المدن من مشكلة تزاحم مجموعة من المشاريع السكنية ضمن رقعة جغرافية محددة للعديد من الشركات و المقاولات المكلفة بالإنجاز ، و التي عادة لا تتفق مسبقا حول العديد من القضايا المشتركة بينها كشق الطرقات و الشبكات التقنية و المرافق الضرورية ، وهو ما يخلق مجموعة من المشاكل تتعلق بالحفر و الردم في أوقات مختلفة [21] ص 50 فيمر اليوم قطاع المياه وينجز أشغالا خاصة به ، و بعد مدة نرى قطاع الإتصالات مجددا بآلات الحفر و هكذا ومنها ما هو مرتبط بالجوانب التقنية كغياب التنسيق الجيد بين مكاتب الدراسات و الشركات والمقاولات المنفذة لمشاريع عملية إنتاج السكن و البنوك كطرف ممول لمشروع العملية ، و هو ما يؤدي لا محالة إلى عدم إحترام تواريخ بدء و إنطلاق عمليات الإنجاز و ما يترتب عنه من تأخير في

الإنتهاء من الأشغال و تسليم المشاريع السكنية المنجزة لأصحابها [21] ص 50 و بالتالي الإستمرار في مأزق نقص السكن.

3.2.2.2.2.1. عدم كفاءة شركات الإنجاز

فيما يخص القدرات الوطنية للإنتاج ، فإنه يوجد الجهاز العمومي و هو الأداة الأساسية لحد الآن (وفي حالة إختلال هيكلي خطير يتوجب إعادة الإعتبار لهذا الجهاز طابع الأولوية القصوى) إلى جانبه القطاع الخاص و المتمثل في المقاولات و الشركات التابعة للخواص [20] ص 10، و يتم الظفر بمشروع عملية إنتاج السكن بعد إجراء المناقصات طبقا لأحكام قانون الصفقات العمومية إلا أنه و نظرا لفتوة و حداثة تجربة المقاولات و الشركات الخاصة الجزائرية ، فإن نسبة مشاركتها في المشاريع السكنية الكبرى محدودة ، و إقتصار إنجازاتها على المشاريع الصغرى الخاصة بالبناءات الذاتية و ببعض المشاريع الصغيرة التابعة للدولة [21] ص 50 ، و يشتمل الجهاز العمومي على نوعين من شركات الإنجاز [21] ص 50 و التي تتمثل في :

1.3.2.2.2.2.1. شركات الإنتاج و الإنجاز

لهذه الشركات دور هام و حساس في مجال السكن ، فهي تقوم بدور الإنتاج و الإنجاز في آن واحد وتقوم بجلب مواد البناء الأولية بغرض تصنيعها داخل مصانع خاصة بها ، ثم تنقل في شكل قطع لتركيبها مباشرة .

2.3.2.2.2.2.1. شركات الإنجاز

نوع من الشركات العمومية المتخصصة في عمليات الإنجاز فقط ، و يقتصر عملها على إنجاز المشاريع السكنية الصغيرة و بناء المدارس الإبتدائية و الملحقات البسيطة بمساندة من القطاع الخاص.

3.2.2.2.1. العجز الناجم عن العرض و الطلب

إن العجز الناجم عن الإختلال بين العرض و الطلب يقدر بحسب الخبراء بأكثر من مليون سكن [21] ص 50 و هو رقم يعبر عن مدى فداحة تأزم مشكل السكن ، و حتى و لو تم إنجاز البرامج السكنية المقررة فإنها لن تحل الإشكال القائم بشأن السكن ، لاسيما في ظل التحديات المفروضة من قبل وتيرة النمو الديمغرافي الذي يفوق بشكل كبير وتيرة الإنجاز [20] ص06 و 07

و في محاولة للحد من أزمة إنتاج السكن فقد تم و في إطار برنامج التنمية الخماسي 2010- 2014 برمجة أزيد من 3700 مليار دينار من أجل إعادة تأهيل النسيج الحضري ، و إنجاز مليوني مسكن منها 500.000 سكن إيجاري و 500.000 سكن ترقوي و 300.000 سكن لإمتصاص السكن الهش و 700.000 سكن ريفي [31] ص 08 ، إذ أن هذا البرنامج يأتي تكملة للبرنامج الخماسي 2005 - 2009 فيما يخص السكن ، أين حدد هدفا مبدئيا يتمحور حول إنجاز مليون وحدة سكنية مسجلا بذلك زيادة نسبتها 65 % بقيمة 1581 مليار دينار جزائري ، و بالتالي فإنه يفترض أن يكون عدد السكنات المنجزة بتاريخ 31 ديسمبر 2010 قد بلغ 1.048 مليون وحدة سكنية [31] ص 17.

و تجدر الإشارة إلى أنه يتوجب التفكير في حلول بديلة تضمن توفير السكن بكمية أكبر مماهي عليه الآن و ذلك في أقرب الآجال ، لأن واقع الأرض في ديناميكية أسرع مماهي عليه وتيرة إنجاز السكن و لذلك ينبغي رفع سقف حجم الإنتاج إلى أعلى مستوى ممكن و تجنيد طاقات جديدة تكون أكثر كفاءة و قدرة بغرض إحداث قفزة نوعية في مجال تغطية الطلب على السكن .

3.2.2.1. الإنعكاسات العمرانية و البيئية

لقد أدى التحضر الشديد إلى توسع المدن لاسيما الواقعة في الشمال بشكل مفرط ، من خلال التعمير المضطرد و المتسارع و غير المراقب في كثير من الأحيان ، و على حساب أجود الأراضي التي كانت محل أطماع التعمير ، حيث تم إحصاء عدة آلاف الهكتارات من الأراضي الخصبة التي تم التنازل عنها للبناء في السهول الخصبة لمتيجة و عنابة و وهران و بجاية و سكيكدة و السهول والهضاب العليا [18] ص 10.

و في نفس السياق فإنه و رغم توفر الجزائر على بنية حضرية متوازنة نسبيا و ذات مراكز إستقطاب متعددة ، فإن التزايد المفرط لسكان المدن الناجم عن النزوح الريفي و النمو الطبيعي للمدن يكاد يهدد بشكل خطير الموارد الطبيعية و بصفة عامة على المحيط الخارجي [18] ص 09.

من خلال هذا القول ، يتبين أن التحضر قد خلف جملة من الإنعكاسات العمرانية و البيئية في الوسط الحضري و التي سنتطرق إليها وفق ما يلي :

1.3.2.2.1. الإنعكاسات العمرانية

لقد كان للتحولات العمرانية المسجلة في المجال الحضري تأثيرات متعددة تتمحور أساسا حول السلبيات الآتي بيانها :

1.1.3.2.2.1. ميل بارز نحو التعمير في الشريط الساحلي

لقد شكل الساحل على الدوام منفذا طبيعيا لتنقل الأشخاص و الأملاك القادمة من مناطق البلاد الداخلية و تسبب النمو الحضري المكثف و تزايد عدد التجمعات السكنية في إختلالات المساحات لاسيما في المساحة الساحلية ، و التي لا تمثل سوى نسبة 1.9% من مساحة الإقليم الوطني ، ويتألف الشمال الجزائري من السهول الساحلية و الهضاب الداخلية الواقعة بين سلسلتين من الجبال التلية الداخلية (الظهراء - زكار- الأطلس البليدي) ، و الخارجية (بني شقران- الونشريس- التيتري والبيبان) ويوفر كافة الشروط لإقامة نشاطات و إستقرار السكان ، حيث تعتبر الظروف الطبيعية والمناخية جد مواتية و مناسبة ، حيث توجد المنشآت القاعدية بكثافة بالإضافة إلى شبكة المدن وتجهيزات التكوين و التأطير الجيد [18] ص 32 .

و في هذه المنطقة بالذات والتي تحتوي أكثر من 60% من عدد سكان الجزائر ، توجد أجود الأراضي الزراعية و أهم الموارد المائية و القدرات الساحلية و الإمكانيات الغابية ، و نظرا لوفرة المنشآت القاعدية للنقل (البري ، السكك الحديدية ، البحري ...) فقد تم إقامة نشاطات إنتاجية وتطويرها و المتميزة بكثافة التمركز ، حيث يحتضن المجال الساحلي ما يفوق نسبة 90% من صناعات الحديد والصلب ، الصناعات الميكانيكية ، المعدنية ، الإلكترونية .....الخ و 90% من صناعات المواد الموجهة للبناء و 85% من الصناعات الكيميائية و 65% من صناعات الجلود وحوالي 56 % من الصناعات النسيجية [18] ص 32 ، كما يزخر الساحل الجزائري بقدرات طبيعية هائلة من مياه و أراضي (37% من القدرات الوطنية) ، و غابات (32 % من مساحة الساحل) ، ثروات سمكية و منجمية وسياحية ، إضافة إلى المساحات ذات الفائدة البيئية (الحظائر الوطنية بالقالة ، تازا ، قوراية و الشريعة ...) ، حيث أن هذه الموارد معرضة للخطر بفعل نمو ديمغرافي لا يطاق وتعمير فوضوي تسببا في إتلاف خطير للبيئة [18] ص 33 .

2.1.3.2.2.1. إنتشار البناءات الفوضوية القصديرية

نتيجة النزوح الريفي المكثف نحو المدن و عدم قدرة المراكز الحضرية القديمة على إستيعاب أعداد النازحين الجدد إليها ، وجمود حظيرة السكن الحضري ، توجه الوافدون الجدد إلى الإقامة في بناءات فوضوية قصديرية أو فتح الباب أمام إنتشار هذه البناءات (و التي لا ننفي جذورها في فترة الإحتلال الفرنسي) ، و التي بمرور الوقت ، و تزايد حدة النزوح الريفي تحولت إلى أحياء كبيرة مشوهة للمحيط العمراني و الجمالي للمدينة سواء داخله أو خارجه أو عند مداخلها ، و على حساب الأراضي الفلاحية و حتى فوق أراض هي ملك للدولة ، أو حتى أنها أراض غير صالحة للبناء أصلا و قد تشكل خطرا على حياتهم نتيجة طبيعتها الجيولوجية الخطيرة كونها أراض معرضة للزلازل أو معرضة للأخطار الصناعية ، بالمقابل الجماعات المحلية و على مدار عقود من الزمن ظلت عاجزة عن التصدي لهذه الظاهرة .

و تحتل البناءات الفوضوية القصديرية الدرجة الدنيا في قائمة البناءات الفوضوية المتواجدة ضمن حظيرة البناءات الوطنية ، و هي بناءات تتميز بأن جدران هيكلها و أسقفها يتشكلان أساسا من مواد مسترجعة أهمها مادة القصدير [32] ص 03 ، و يتخذ البناء الفوضوي القصديري شكلان :

1.2.1.3.2.2.1.الأحياء الفوضوية القصديرية المتخلفة

هي عبارة عن مزيج من البناءات الصلبة والبناءات القصديرية والبناءات الصلبة- القصديرية حيث تشكل هذه الأخيرة النسبة الكبرى من نمط البناءات المتواجدة في هذا النوع من الأحياء ، وتنجز جدرانها من مواد صلبة (طوب ، حجارة ، خشب ، هياكل حديدية ، إسمنت مسلح) و أسقفها من القصدير ، و هو ما يجعل من إطارها يحظى بالقبول من حيث تموضع البنايات و الشكل الهندسي المنتظم ، غير أنها تعد أحياء متدهورة مورفولوجيا ، و متسمة بأزقة ضيقة و ملتوية و هو ما يعني أنها تتطلب عملية توسعة [21] ص 16.

و تتواجد أغلب هذه الأحياء من هذا النوع داخل المدينة ، و تشكل جزءا لا يتجزأ من نسيجها العمراني إلا أنها شبه محرومة نتيجة عدم ربطها رسميا بمختلف الشبكات العامة (قنوات المياه الصالحة للشرب و الغاز الطبيعي ، الهاتف...)، و نظرا لموقعها بالنسبة لمجال و حيز الشبكة الحضرية للمدينة فإنه بالإمكان إدماجها فعليا و قانونيا مع بقية أجزاء المدينة دون هدمها و إزالتها وهو ما سيجعلها إن سويت وضعيتها تستفيد من إقامة شبكة البنى التحتية بها ، كما تتميز هذه الأحياء بعدم غلاء قيمة مساكنها و قربها من مراكز العمل مما يجعل منها قبلة للوافدين الجدد من الريف .

و تتشكل الشرائح السكانية للأحياء الفوضوية القصديرية من مجتمع خليط قروي و حضري (سكان المدينة الأصليين الغير قادرين على الحصول على مسكن لائق) ، لتتعايش بذلك في مثل هذه الأحياء ثقافتان بدوية و أخرى شبه حضرية و تمارس نشاطات تجارية غير خاضعة للضريبة و لا قابلة للإحصاء ، و هو ما يكشف عن قدرات مذهلة على التأقلم و إيجاد الحلول السريعة للنازحين إلى مثل هذه الأحياء [18] ص55 .

2.2.1.3.2.2.1. الأحياء الفوضوية القصديرية المتخلفة جدا

هي تجمعات سكانية متداعية فيزيقيا و منهارة إيكولوجيا أي أحياء قصديرية 100% و بائسة لا تليق بالمستوى الإنساني ، و المؤسف أن بعضها يتواجد داخل المحيط العمراني للمدينة ، وبعضها الآخر يتواجد خارجه أي على حواف مداخل المدينة ، و هي محرومة بشكل تام من جميع أنواع المرافق العامة و مختلف شبكات التجهيز ، و خارجة عن دائرة إهتمامات المسؤولين المحليين بتسوية وضعيتها و إدماجها ضمن المحيط العمراني[21] ص17 ، و لا مكان لها ضمن مخططات التهيئة والتعمير (المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي) ، حيث مصيرها الحتمي الزوال والهدم و ضرورة تسوية وضعية سكانها.

و الخطير في الأمر أن هذه الأحياء أصبحت عالما جاذبا للمجرمين و الشواذ و إنتشار مختلف الآفات الإجتماعية و ممارسة مختلف الرذائل ، حيث يطلق المختصون في إدارة و تسيير المدن على هذه الأحياء تسمية " الأدغال الحضرية " [21] ص 22 ، بالإضافة إلى أنها تتسم بالتوسع المكثف نتيجة توجه الوفود الجديدة و المهاجرة من الريف باتجاهها ، خاصة أنها تمكن هؤلاء الوافدين من تعزيز إمكانياتهم المادية في فترة زمنية قصيرة ، إلى جانب ذلك تشكل هذه الأحياء مثالا حيا على طريقة الإستيلاء على المساحات و دليل على الممارسات غير الشرعية و المخالفة للقانون .

و نتيجة لعلم السكان المسبق بأن هذه الأحياء قد أقيمت فوق أراض يحظر قانون التهيئة والتعمير البناء عليه و كذلك المراسيم التنفيذية له لاسيما المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ، و التي تقضي برفض منح رخصة البناء أو رخصة التجزئة أو منحها ، و بالشروط التي تتطلبها القوانين المعمول بها في حال ما إذا كان البناء أو التهيئة مقررا في أرض معرضة للأخطار الطبيعية ، فإنهم لا يتجهون إلى السلطات المحلية بطلب التسوية القانونية لبناءاتهم ، بل يطالبونها بضرورة حصولهم على سكنات إما إجتماعية أو ترقوية [21] ص 22 .

3.1.3.2.2.1. المساس بالجمال الهندسي للمدينة

لقد أدى تحضر المدن بوتيرة متسارعة إلى المساس بجمالها الهندسي الأصيل و الطبيعي الخلاب نتيجة إرتفاع وتيرة عملية البناء و التعمير ، لسد حاجات السكان النازحين من الأرياف من متطلبات السكن و مختلف المرافق العامة و التجهيزات الحضرية ، و بذلك تحركت آلة التعمير بأسمنتة المدينة لتوفير السكن بالدرجة الأولى[18] ص 18 دون مراعاة للحس الجمالي الذي تتطلبه البيئة الحضرية و الإعتداء على المحيط الأخضر للمدينة بلا حسيب ولا رقيب .

و لمواجهة النمو الحضري المتزايد سنوات إنطلاق برامج التنمية بالمدن ، سعت الحكومة الجزائرية إلى سد الطلب المتزايد على السكن ، بإستيراد نمط العمران العمودي (السكن الجماعي أو العمارات العالية) الذي هو في الأصل نمط غريب عن عادات و تقاليد المجتمع الجزائري ، إعتقادا منها أنه الحل الأمثل و السريع لمشكلة العجز في إنتاج السكن [13] ص 41 .

حيث أنه و منذ السبعينات ميزت أنماط تعمير جديدة جميع المدن الجزائرية تقريبا ، و تمثلت في برامج مخططة للمناطق السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN) إعتمدت بالنظر إلى ميزات رئيسية ثلاث تتمثل في : الحداثة ، الطابع الإشتراكي (سكن إجتماعي) و سرعة الإنجاز ، و لا تزال هذه البرامج منتجة من قبل الدول في الوسط الحضري لحد الآن ، و ترتب عن هذا التطور توحيد النمط الحضري الذي ميزته مجمعات سكنية كبرى في قالب واحد تحجب المراكز القديمة و تجعل المدينة تفتقد أصالتها [18] ص 23.

وهكذا تضاعفت مساحات مدن عديدة خمس مرات في أقل من ثلاثين سنة ، و إزداد هذا الفارق مع المراكز الحضرية القديمة تفاقما ، بسبب هندسة معمارية متكررة و مملة أبرزت وجود نموذجين حضريين جنبا إلى جنب و غير متكاملين ، هما نموذج النسيج الحضري القديم و نموذج المباني الحضرية الجديدة .

كما ساهمت سياسة تخصيص الأراضي التي إنتهجت سنة 1974 لاسيما من خلال الإحتياطات العقارية البلدية في تغيير شكل المحيط الحضري و أحدثت توسعات مفرطة ، بالإضافة إلى سياسة الإسكان من خلال تعدد الأشكال الهندسية للبناءات من خلال أنماطه المختلفة ، سكن إجتماعي أو تطوري أو ترقوي ، أو سكن يندرج في إطار المخطط المحلي للسكن PLH [18] ص 26 .

و من ناحية أخرى كان للبناء الفوضوي و البناء الذاتي دور كبير في ضياع الذوق الهندسي للمدينة حيث تبدو هذه البناءات مجرد مكعبات إسمنتية متطاولة في السماء ، لا يتبين للناظر إليها من أمرها شيء إذا ما كانت عمارات أو فيلات كما يسميها العامة من السكان ، مفتقدة لجماليات الهندسة المعمارية التي تأخذ بعين الإعتبار الخواص الجغرافية و الجيولوجية لموقع البناء و شكله الهندسي[21] ص 53 ، و بتسجيل إنتشار ظاهرة إستغلال الطوابق الأرضية من البناءات كمحلات تجارية و التطاول على الأرصفة و تمديد نطاق عرض السلع التجارية إليها ، في حين لم تنته الأشغال بالبناء بشكل نهائي والتي جعلت من النسيج العمراني للمدن على شكل أطلال ، تم إصدار القانون رقم 15/08المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها [33] والذي كان محل إشهار واسع في وسائل الإعلام الرسمية آنذاك .

و فيما يخص النسيج العمراني القديم ، وفي محاولة لرد الإعتبار له فقد تولى برنامج التنمية الخماسي 2010 - 2014 تخصيص مبالغ معتبرة بخصوصه [31] ص 16 ، حيث أنه و طيلة العقود الزمنية الماضية لم يستفد هذا النسيج من برامج لإعادة تأهيله بشكل فعال و هو ما أدى إلى إزدياد تفاقم تدهوره [20] ص 17 .

4.1.3.2.2.1. سوء تموقع التجمعات السكانية الحضرية

نتيجة لعدم التخطيط أو سوء التخطيط بالإضافة إلى تهاون الإدارة في أداء واجب الرقابة والمتابعة اللازمتين ، فإن تجمعات سكانية قد تم برمجة إقامتها على أرضيات معرضة لأخطار طبيعية كالفيضانات أو أخطار الإنفجارات الناتجة عن شبكات الطاقة بمختلف أنواعها .

1.4.1.3.2.2.1. تموقع التجمعات السكانية الحضرية على أرضية معرضة للفيضانات

لمواجهة التحضر الذي تعرفه المدينة ، تلجأ الجماعات المحلية إلى برمجة مشاريع سكنية لكنها للأسف لا تأخذ في بعض الأحيان بمسألة موقع هذه التجمعات ، و الذي قد ينجم عن سوء إختياره هلاك حياة الكثيرين من الأشخاص ، نتيجة تعرض هذه الأرضية لأخطار الفيضانات حيث يعود العامل إلى شدة تقعر الأرضية أو إنحشارها بين حافة الأودية ، و من ناحية أخرى هناك مدن ونتيجة توسعها بشكل مفرط و غير مدروس ، قد أدى ببلوغ نسيجها العمراني إلى التموقع في منطقة محفوفة بالأودية و مثال ذلك مدينة غرداية ، التي هي في الأصل مشيدة فوق هضبة منيعة و هي أول ما يراه القادم من الشمال الجزائري [14] ص 151 ، إلا أن توسع نسيجها العمراني بشكل مفرط

أدى بتجمعات سكانية إلى التموقع بالقرب من الأودية ، و التي شهدت بسقوط الأمطار الرعدية في الفاتح من أكتوبر 2008 م فيضانات خلفت أضرارا مادية و بشرية معتبرة .

2.4.1.3.2.2.1. تموقع التجمعات السكانية الحضرية بالقرب من شبكات الكهرباء

عرفت المدن الكبرى بشكل خاص إنتشارا لبناءات سكنية تحت شبكات الكهرباء ، نتيجة لغياب عامل التنسيق بين المصالح المعنية ، حيث هناك تجمعات سكانية حضرية كاملة مشيدة تحت شبكات الضغط المتوسط أو العالي ، و هو ما يعني أن هناك الآلاف من السكان هم عرضة لحوادث تكهرب مميتة وبشكل يومي نتيجة الإحتكاك المباشر بالكوابل الكهربائية ، ناهيك عن الأضرار المادية التي قد تلحق بالمؤسسة المعنية في حال وقوع حوادث من هذا النوع [21] ص 55 .

3.4.1.3.2.2.1. تموقع التجمعات السكانية الحضرية بالقرب من محيط وحدات نفطال

أدى التوسع العمراني لمدن كثيرة ، إلى بلوغ تجمعات سكانية محيط الأمان الخاص بوحدات نفطال مع بناءات ملازمة للمخازن العملاقة الموجودة في تلك المناطق و المعبأة بمختلف المواد الخطيرة والسريعة الإلتهاب كالغاز، و البنزين و مختلف الزيوت الخطيرة بيئيا [21] ص 55 .

و يؤكد الواقع الميداني ، إستمرار السلطات المحلية في الوقت الراهن برمجة مشاريع سكنية لا تبعد سوى مسافة أمتار فقط عن محطات وحدات نفطال ، كما أن هناك من الوحدات النفطية القديمة هي واقعة داخل الأنسجة العمرانية للمدن و حتى في أعتق أحيائها ، و مطوقة من كافة الجهات بالأحياء الشعبية العتيقة و التجمعات السكانية الحضرية الحديثة الإنجاز ، و رغم ذلك لم تتخذ بشأنها السلطات المحلية المعنية أية إجراءات .

4.4.1.3.2.2.1. تموقع التجمعات السكانية الحضرية فوق أنابيب النفط

و إن لم يكن عدد التجمعات السكانية الحضرية التي تم إنشاؤها فوق أنابيب النفط بالكبير ، إلا أن وزارة تهيئة الإقليم و البيئة و السياحة قد نبهت إلى خطر البناء فوق هذه الشبكات و إعتبرته خطرا نائما [21] ص 55،و تمتد شبكة نقل الغازات و البترول على مسافة 16 ألف كيلو متر إنطلاقا من آبار الضخ بالمناطق الجنوبية بالبلاد إلى نقاط التكرير و العبور و الشحن الموجه للتصدير بالشمال .

و في تنبيه وزارة تهيئة الإقليم و البيئة و السياحة رسالة و دعوة إلى ضرورة إحترام تدابير الحظر القانوني بالبناء في محيط الأنابيب الناقلة للبناء و كذا المنشآت النفطية و كشف عن تجاوزات

تكون قد وقعت ، تفاديا لأية أخطار قد تحدث في حال وقوع إنفجارات بالشبكة أو المنشآت نتيجة عامل طبيعي أو بشري ، وما الإنفجارات التي حدثت في نقاط التكرير التابعة لمدينتي أرزيو و سكيدة إلا خير دليل على ذلك .

2.3.2.2.1. الإنعكاسات البيئية

لقد نجم عن ظاهرة التحضر التي شهدتها المدينة الجزائرية جملة من الإنعكاسات على المستوى البيئي كان لها الأثر الواضح على نمو المدينة الجزائرية ببروز عدة مشكلات بيئية أحدثت أضرارا للإنسان و البيئة الطبيعية و البيئة الحضرية على حد سواء .

1.2.3.2.2.1.تلويث المناطق الساحلية و الأنظمة البيئية

بتمركز نسبة 40% من السكان على شريط الساحل الذي لا يمثل سوى نسبة 1.9% من مساحة الإقليم ، و بتمركز حوالي 25% من السكان في المناطق التلية و التي لا تمثل سوى 2% من مساحة الإقليم ، و هو ما يعني أن نسبة 65% من السكان يتمركزون في مساحة 4% فقط من المساحة الإجمالية للإقليم ، بالإضافة إلى عامل توفر المواني‌ء بالمدن الساحلية ، و المركبات الصناعية الكبرى المتواجدة بهذه المدن ، فقد نجم عن هذه الوضعية تلوث كيميائي و عضوي كبير للمياه التي غالبا ما ترمى مباشرة في البحر من دون معالجة ، مسببة بذلك أضرارا للموارد السمكية وتلوث المحطات السياحية و هو ما قلص من القدرات الإقتصادية المعول عليها بصفة معتبرة [18] ص 39 .

2.2.3.2.2.1. تلوث المدن

تعاني المدن الجزائرية من خطر التلوث الذي نجم عن زيادة وتيرة رمي النفايات ، نتيجة إرتفاع عدد سكان الحضر و التوطين الكثيف و السيئ للمصانع و المنشآت الإقتصادية الملوثة .

1.2.2.3.2.2.1. التلوث الصحي

تشكل نفايات المدن إحدى العوامل الرئيسية لتدهور البيئة و صحة السكان ، و في هذا الخصوص فإن معظم التجمعات الحضرية تشكو صعوبات فيما يتعلق بمعالجة النفايات المنزلية سواء كان على مستوى جمعها أو تفريغها أو إزالتها .

و غالبا ما تقع المزبلات العمومية في أراض نفيذة ، مما يؤدي إلى تلوث المياه الجوفية وغالبا كذلك ما تكون وحدات معالجة النفايات المنزلية معطلة لأسباب تقنية أو مالية ، و في هذا السياق فإن المزبلة العمومية لواد السمار تشكل مثالا واضحا لهذه الإشكالية ، حيث أصبحت هذه المزبلة عاجزة عن إحتواء الكمية المتزايدة من النفايات و هو ما زاد في تلوث البيئة [18] ص 40 و تشير الإحصائيات إلى أن نسبة جمع النفايات الحضرية لا تتجاوز 60% ما يعني أن سكان المدن يعيشون أوضاعا بيئية خطيرة ، تهدد حياتهم و سلامتهم الصحية و يتجسد هذا الوضع بعدم خلو أي حي و في أحسن الأحوال من القمامة و الأوساخ و الروائح الكريهة .

و قد زاد من عبء التلوث الصحي بالمدن ، البناءات الفوضوية القصديرية التي تفتقر إلى مزابل خاصة بها و مفرغات عمومية ، و الأخطر من ذلك إفتقادها إلى قنوات الصرف الصحي ولجوء السكان أمام هذا الوضع إلى الطرق التقليدية لصرف المياه ، و هو ما يفتح الباب أمام إنتشار الحيوانات الضالة ، و مختلف الحشرات الضارة و الناقلة للأمراض الجلدية الخطيرة .

2.2.2.3.2.2.1.التلوث الصناعي

لم تأخذ المصانع و المنشآت الإقتصادية الملوثة موقعها اللازم من المحيط العمراني للمدن في أغلب الأحيان ، و إتسمت بالتوطين الكثيف لاسيما بالمدن الساحلية ، و قد تسببت هذه الوضعية في إتلاف تربة المحيط الزراعي في العديد من المدن خاصة الساحلية ذات الأراضي الزراعية الخصبة جدا كمدينة عنابة ، و مدينة عين تموشنت [11] ص 62 ، نتيجة تصريف النفايات السائلة والنفايات الصلبة بشكل عشوائي في العراء ، أين تساهم العوامل الطبيعية من حرارة و رياح و أمطار في تحليلها و نقل جزئياتها الكيماوية الضارة إلى التجمعات السكانية ، و لنا أن نتصور ما سيحل سواءا بالبيئة الطبيعية أو الإنسان على حد سواء .

بالإضافة إلى الإفرازات الغازية و المتمثلة في الأبخرة المتصاعدة من أفواه المصانع ، التي تلحق أضرارا صحية بسكان المدن ، و قد سجلت حالات ميدانية بإصابة العديد من الأشخاص بأمراض تنفسية مزمنة و تشوهات جلدية مميتة ، ناهيك عن تلوث الجو بالمدن الناجم عن حركة مرور السيارات و إنبعاث مواد سامة (أحادي أكسيد الكاربون و أكسيد الآزوت و الرصاص الذي يتسبب في أمراض تنفسية خطيرة) و يرجع ذلك أساسا إلى [18] ص 40 :

- النسبة المرتفعة لعدد السيارات في التجمعات الحضرية .

- قدم السيارات السياحية .

- نسبة التسمم العالية للغازات المنبعثة و التي تعود إلى رداءة محركات السيارات ، و إلى نوعية الوقود المستعمل الذي به نسبة عالية من الرصاص و هي مادة مضرة بصحة الإنسان .

3.2.3.2.2.1. التعدي على المساحات الخضراء

تمثل المساحات الخضراء حاجة إيكولوجية للمدينة ، فهي تعتبر بمثابة رئة لها و متنفسا للسكان ، إذ تعمل على تلطيف الجو من خلال إمتصاص الغازات السامة و طرح غاز الأوكسجين أما من الناحية العمرانية ، فإنها تحدث تقطعات جمالية تسمح بتخفيف التركز الحضري داخل النسيج العمراني الحضري للمدينة ، و تعمل على تزيين المحيط الحضري من خلال مناظرها الخلابة .

و لم تنج هذه المساحات من عملية التعمير و البناء الفوضويين ، نتيجة تكدس سكان المدن والبحث عن مساحات شاغرة للإستحواذ عليها و البناء فوقها ، في الوقت الذي كان من الواجب أن تحظى البيئة و نوعية المعيشة بعناية فائقة ، و أن تعتبر كتجهيزات مهيكلة[18] ص 40.

و إن كانت المقاييس الدنيا الدولية المتعلقة بالمساحات الخضراء التي يجب تهيئتها في المدن[18] ص 40 ، والتي تتراوح بين :

10 م² للساكن الواحد في المساحات الحضرية .

25 م² للساكن الواحد في المساحات شبه الحضرية .

فإنها لم تدمج في مختلف مشاريع التنمية الحضرية ، لأن هذه المساحات معرضة لسياسات الإستحواذ على الأراضي من خلال تطبيق مخططات تهيئة تمنع مع ذلك تحويل هذه الأراضي عن وظيفتها.

4.3.2.2.2.1. الإنعكاسات الإقتصادية

لقد ترتب عن النمو المفرط للمدن ، جملة من الإنعكاسات الإقتصادية و التي تمحورت أساسا حول التدهور في مستوى تجهيز المدن بالمرافق و الخدمات ، و تناقص كمية المياه الصالحة لشرب في المدن ، و إكتساح التوسع العمراني للأراضي الزراعية .

1.4.3.2.2.1. التدهور في مستوى تجهيز المدن بالمرافق و الخدمات

إن التمدين الشديد للمدن الجزائرية ترتب عنه تدهور مستوى المرافق العامة و الخدمات العمومية والتي أصبحت طاقتها عاجزة و غير قادرة على مواجهة تزايد نسبة السكان الحضر الناتجة عن النمو الديمغرافي الطبيعي و النزوح الريفي المكثف ، الذي أدى إلى تشبع المدن و عدم قدرتها على تلبية الحاجات العادية للقاطنين بها .

و من بين مؤشرات هذا التدهور ، ما تعرفه المدن الكبرى من إختناق لحركة المرور بها نتيجة إرتفاع عدد السيارات بها (ففي سنة 1990 بلغ عدد السيارات المستعملة في الجزائر حوالي 500 ألف سيارة نفعية و 800 ألف سيارة سياحية)[11] ص 58 ، ضف إلى ذلك عدم تطور شبكة الطرق لتلبية متطلبات حركة المرور المكثفة بها حيث تعرف طرق كل من مدينة الجزائر ، وهران و عنابة و قسنطينة ، ذروة لإختناق حركة المرور في فترات معينة من النهار و التي تصل إلى درجة شلل حركة التنقل أحيانا أوقات بداية و نهاية العمل و الدراسة [11] ص 58 .

لذلك فإن هذا الواقع يفرض على السلطات المعنية ضرورة التفكير في إتخاذ إجراءات تدبيرية لحل مثل هذا الإشكال الحاصل بالمدن الكبرى في الجزائر .

2.4.3.2.2.1. تناقص كمية المياه الصالحة للشرب في المدن

يعتبر الماء مادة أساسية لقيام الحياة ، و الجزائر من البلدان الأكثر إفتقارا للقدرات المائية حيث لا يتوفر المواطن الجزائري إلا على حصة 1/5000 من معدل الكمية العالمية لكل ساكن ، أي دون المستوى النظري للندرة و الذي حدده البنك الدولي بـ 1000م³/ساكن/سنة [18] ص 38 .

و قد أصبح تموين التجمعات الحضرية بالمياه الصالحة للشرب (كما و نوعا) إحدى المشاكل الكبرى التي تواجه سكان المدن ، ناهيك عن عدم إستفادة الأحياء الفوضوية من شبكات توزيع الماء كما أصبح من الصعب تعبئة المياه الضرورية الموجهة إلى الإستهلاك الصناعي خاصة في المناطق والأقطاب الصناعية الواقعة بحواف المدن كالأقطاب الصناعية الواقعة بحواف كل من مدن : أرزيو وسكيكدة ، الجزائر ، عنابة ...الخ .

و قد تأثر بذلك مستوى ري الأراضي الزراعية ، لأن مياه السدود أصبحت تعبأ مياهها لتغطية الإحتياجات المتزايدة في المدن و الصناعة ، و هو ما إنعكس سلبا على المنتوج الزراعي بتناقصه وتذبذبه [11] ص 58 و 59 ، مع تسجيل إنتشار حالات ضياع المياه بنسبة تقدر بين

15% و 2% عند نقلها ومعالجتها ، كما أنه و في جميع المدن تقريبا تتسرب المياه من القنوات بنسب تبلغ 40% إلى 50% و هي نسب مقلقة [11] ص 59 ، تفرض على المسؤولين بهذا القطاع التدخل لوضع حلول مناسبة حفاظا على هذا المورد ، و ذلك بإعادة تجديد شبكة نقل المياه و المداومة على صيانتها ناهيك عن إنتشار قنوات تصريف المياه بصفة فوضوية تبعا لتوسع المدن و عدم إحترام توجيهات المخططات العمرانية التي تحرص على رسم مخطط للتزويد بمياه الشرب و صرفها [18] ص 38 .

3.4.3.2.2.1. الإتلاف المستمر للأراضي الزراعية

تعتبر الأراضي الزراعية في الجزائر من العناصر الطبيعية النادرة و المحدودة المساحة وإن كانت هذه الأراضي تعاني من مشاكل الإنجراف و الجفاف و إنعدام الكفاءة في التسيير والإستغلال فإنها تعاني من ناحية أخرى من خطر التوسع العمراني بشكل واضح ، فقد تم تخصيص مساحات معتبرة من الأراضي الزراعية بغرض التعمير ، حيث بلغت مساحة الأراضي الزراعية المستهلكة في الفترة الممتدة بين سنة 1974 و 1987 ما قدره 70.000 هكتار وإرتفعت إلى 78000 هكتار في الفترة الممتدة من 1988 إلى 1996 .

و قد بلغت مساحة الأراضي الزراعية سنة 1992 حوالي 150.000 هكتار[11] ص 60 وبذلك فقد تم تسجيل إنخفاض محسوس و فادح في نسبة المساحة الزراعية الفعلية من 0.8 هكتار لكل ساكن سنة 1962 إلى 0.32 هكتار لكل ساكن سنة 1991 و 0.13 هكتار لكل ساكن سنة 2005 ، ومثال ذلك التوسع الحضري لمدينة الجزائر الذي تم في المناطق ذات القدرات الفلاحية الكبيرة (المتيجة والساحل) حيث بلغت نسبة التعمير سنة 1998 [18] ص 37:

10 % من مساحة المتيجة .

21% من مساحة الساحل .

80 % من مساحة جنوب الساحل .

و يتوقع أن تتواصل عملية التوسع العمراني للمدن على حساب الأراضي الزراعية المحيطة بها في السنوات المقبلة ، بسبب حدة مشكل الإيواء في المدن و إستجابة الدولة لتلبية طلبات السكن الإجتماعي لذوي الدخل المحدود من المواطنين ، و تتطلب برامج السكن المبرمجة في إطار برنامج التنمية الخماسي 2010 - 2014 مساحات هامة ، جلها سوف يقتطع دون أدنى شك من الأراضي

الفلاحية باعتبار أن أغلب المدن الجزائرية محاطة بأراضي فلاحية خصبة جدا ، إلى جانب إمتلاء المجال الحضري الداخلي للمدن ، و هو الأمر الذي سيدفع بحركة التعمير إلى التوجه نحو أطراف المدن المتميزة بوجود أراضي فلاحية ، ما يعني الإستمرار في عملية البناء على حساب إستهلاك الأراضي الفلاحية .

5.3.2.2.1. الإنعكاسات الإجتماعية و الثقافية

لقد ساهمت مختلف التحولات التي طرأت على التراب الوطني و السلوك البشري ، في الحط من القيم الإجتماعية و الثقافية و المعاملات الإجتماعية الأصيلة ، لتحل محلها تصرفات أنانية وإنتشار سلوكات تفضل المصالح المادية على المصلحة الجماعية [18] ص 12.

و إذا كانت المدينة في حد ذاتها عبارة عن كيان إقتصادي و إجتماعي و ثقافي ، و محلا لممارسة مجموعة من القيم و المعاملات الإجتماعية المعينة ، و يمكن إعتبارها كارتسام صورة المجتمع على المكان [18] ص 10، فإن المدن الجزائرية اليوم أصبحت عبارة عن قطع فسيفسائية منتشرة إجتماعيا و مكانيا من غير إنسجام ، فيا ترى هل يمكننا إلقاء اللوم على ظاهرة التحضر وحدها ؟ وإعتبار هذه الظاهرة ظاهرة سلبية ومخيفة ؟

إن الجواب يكون بالنفي قطعا ، إذ أن التحضر ميزة عريقة ، بها تكتسب الشعوب عادات ومعاملات عريقة لكن في إطار التخطيط لها .

1.5.3.2.2.1. الإنعكاسات الإجتماعية

لقد ترتب عن تمركز السكان بكثافة في المدن جملة من الإنعكاسات الإجتماعية ، و التي تعود أساسا إلى تمركز السكان في المدن بشكل عشوائي و عفوي و إلى تنظيم عمراني لم يعد صالحا للعيش فيه و قد برزت الإنعكاسات الإجتماعية الحضرية بشكل خاص في سلوك المواطن ، الذي على ما يبدو لم يعد يبالي بشيء ، سيما في ظل غياب سياسة للمدينة طوال ما يزيد أربعين عاما ، توضح للمواطن إطار تحركه ضمن إدارة حيه و مدينته ، و رغم تباين هذه الإنعكاسات داخل النسيج العمراني للمدينة إلا أنها تصب في قالب واحد هو إزدياد ظاهرة التسرب المدرسي مما جعل مستوى التعليم ينخفض و إنتشار الأمية .

1.1.5.3.2.2.1.إنخفاض مستوى التعليم و انتشار الأمية

يحاكي النسيج العمراني المخطط (الذي تم إنجازه في إطار قوانين التهيئة و التعمير) النسيج العمراني الفوضوي (الذي تم إنجازه في غير إطار قوانين التهيئة و التعمير) ، و تشكل مسألة إنخفاض مستوى التعليم و إنتشار الأمية تباينا واضحا بين النموذجين ، رغم أن قضية التسرب المدرسي باتت ظاهرة عامة .

حيث أنه و لإعتبارات مادية من جهة ، فإن الأولياء في الأحياء الفوضوية قد لا يتمكنون من جهة تغطية مصاريف أبنائهم المدرسية نتيجة إنخفاض مستوى الدخل الفردي و تردي المستوى المعيشي و من جهة أخرى ، و إن كان هناك من الأسر في حالة فقر مدقع تعيش في الأحياء الفوضوية فرغم ذلك تشجع أبناءها على طلب العلم ، و بالمقابل هناك أسر تفضل عمل أبنائها على الدراسة ، و من جهة أخرى كذلك ، حيث الجو السائد في الأحياء القصديرية لا يشعر الأطفال بأهميتهم و لا يرغب في نفوسهم الدارسة ، ناهيك عن تأصل فكرة عدم تدريس الإناث في هذه الأحياء [21] ص 61 ، فإننا نكون في نهاية المطاف أمام وضع تعليمي متردي ، رغم أن الدولة تقدم إعانات مادية مدرسية لذوي الدخل المحدود و الفقراء عموما ، إلا أنه و للأسف لا تذهب هذه الإعانات في معظم الحالات إلى أصحابها .

و في الأحياء المخططة من المدينة ، نجد جوا آخر لدى الأطفال الذين يولي أولياؤهم بشأن تعليمهم أهمية كبيرة ، ليس من منطلق مادي ، بل لإدراكهم أن العلم عجلة تقدم ، و العلم ضمان لمستقبل أبنائهم ، و رغم ذلك لا يمكن نفي ظاهرة التسرب المدرسي في هذه الأحياء ، و لو أنها لا تمس الأطفال في سنوات تعليمهم الأولى على عكس الأحياء الفوضوية .

2.1.5.3.2.2.1. إنتشار العنف الحضري

إن البطالة و نقص التشغيل و عجز المصالح العمومية و غياب سياسة للتضامن والجوار على مستوى الأحياء البلدية أدت في نهاية المطاف إلى إضفاء طابع النفور و الإقصاء الذي يبرر العيش الضنك على التجمعات الحضرية ، حيث ظهر العنف الحضري الذي يصعب التحكم فيه واللامبالاة و الأنانية ، و ترتب عنها تدهور المباني [18] ص 42 ، و يتم التعبير عن تراكم المشاكل بشكل خاص من خلال الجنوح و العنف والمخدرات (وهي جرائم معاقب عليها بموجب أحكام قانون العقوبات) ، و هي أفعال تنذر بالخطر خاصة و أن مرتكبيها من فئة المراهقين ، و في الأحياء التي تعاني التهميش [18] ص 42 .

و تعتبر هذه الأحياء بؤرة لإنتاج الأحداث و الشباب الجانح ، المنحرف و اليائس والذين ينحدرون من أسر كثيرة الأفراد ، يعيشون في مساكن ضيقة و تنعدم فيها الشروط الصحية داخل تجمعات كبرى في مناطق سكنية غير مهيأة ، و لا تتوفر على مرافق حضرية أو مصالح عمومية لذلك فإن الشعور بالحرمان و اليأس يراودهم على الدوام [18] ص 12 .

و أمام تلاشي القيم الإجتماعية التقليدية (الأسرة ، المدرسة ، الدولة ، الأحزاب والنقابات) وفي ظل غياب تكفل فعال بهؤلاء الشباب من طرف الحركات الجمعوية ، فإن السلطات المعنية قد عجزت عن تقديم الحلول و الوسائل و ليست لها أية سياسة أو منهجية ، سوى أنها تلجأ في غالب الأحيان إلى أعمال ظرفية و غير منتظمة كأن تلجأ إلى إصلاح الأرصفة ، الطرق...الخ ، وهو ما يؤدي إلى إزدياد حدة الأضرار نتيجة عدم تخفيف تفاقم الآفات الإجتماعية في الأحياء المحرومة مما يزيد الشباب يقينا بأن عليهم مواجهة مشاكل أحيائهم لوحدهم [18] ص 43، و كسلوك عدواني إزاء هذه الممارسات ، هاجم الرأي العام العادي بشدة كل ما هو تابع لمختلف مصالح المدينة ، حيث يمارس عمل الدولة قصد تقديم خدمات من شأنها تلبية الحاجات الإجتماعية للمواطنين أو تدخل في إطار ضمان المصلحة العامة و حمايتها [18] ص 43 .

و قد عمت ظاهرة ضعف العلاقات بين البلديات و المواطنين ، و يتضح ذلك الضعف لاسيما في المدن الكبرى ، الأمر الذي ساهم في خنق تطوير الحس المدني و إحترام الدولة في كبح وتشويه روح التفاني في خدمة المصلحة العامة ، وهو ما يفتح كذلك الباب أمام الشباب المنحرف واليائس إلى الانخراط في شبكات إجرامية منظمة ذات بعد محلي أو وطني أو دولي ، التي تنصب أعمالها الإجرامية حول المتاجرة بالمخدرات أو تهريب الأسلحة و الضلوع في قضايا الإرهاب [21] ص 62 و 63 .

2.5.3.2.2.1. الإنعكاسات الثقافية

يكشف النمو السريع الذي شهدته المدن الجزائرية الأهمية التي تمثلها فئة سكان الأرياف الذين قدموا للإقامة في المدن ، لكن هذا التوسع الحضري قد ترتب عنه جملة من الإنعكاسات الثقافية والتي تعود أسبابها أساسا إلى إهمال عملية التصميم الحضري و التخطيط العمراني عناصر الهوية الخاصة بالمدن و القرى بغرض تسهيل إدماج السكان ثقافيا ، وتتمحور أبرز الإنعكاسات الثقافية التي ترتبت عن التحضر فيما يلي :

1.2.5.3.2.2.1.زوال حدود النسيج الحضري

أدت التدفقات البشرية من الريف إلى المدينة في إطار النزوح الريفي إلى توسع النسيج العمراني للمدينة تلبية لحاجات السكان من السكن ، إلى جانب إنتشار البناءات الفوضوية بشكل رهيب على شكل أحزمة بضواحي المدينة ، مما أدى بالحدود الفاصلة بين المحيط العمراني للمدينة و عالم الريف إلى التلاشي أمام الوجود المادي لمختلف أنواع البناءات ، نتيجة عدم تمكن هذه الحدود والفواصل المرسومة و المثبتة بمخططات التهيئة و التعمير و مختلف الوثائق الإدارية التي تم إعدادها والمصادقة عليها طبقا لأحكام قانون التهيئة و التعمير الصمود [21] ص 59 .

و بإنفتاح المدينة على عالم الريف ، أصبحت المناطق المحاذية للمدينة ذات إستعمال مزدوج نتج عنها نموذج جديد لا هو حضري و لا هو ريفي ، إنما هو كتلة متضاربة و متعارضة في أغلب الأحيان ، تتميز أساسا بنقل البطالة و الفقر من الريف إلى المدينة و زيادة التضخم الحضري [21] ص 59.

2.2.5.3.2.2.1.صعوبة التكيف الحضري

يضم مجتمع المدينة ثقافات و جنسيات مختلفة ، و هذا ما يجعل من مجتمع المدينة مجتمعا معقدا متباينا يصعب العيش فيه بسهولة ، إضافة إلى أن مثل هذه البيئة قد تؤدي إلى إحتياجات متباينة بعضها سوي و البعض الآخر غير سوي مما قد يخلق مشكلات إجتماعية في المدن [16] ص 22

لذلك فإن التكيف الحضري ليس بالعملية السهلة لدى المهاجر لاسيما في حالة النزوح نحو المدن الكبرى ، التي تتميز بتكوينات بنائية عالية في ظروف حديثة معقدة ، و هو ما يصعب من عملية التكيف في الأوضاع الجديدة للمهاجر على الأقل في النواحي الحضرية و الثقافية [21] ص 60 .

إن النزوح الريفي ، و إن كانت دوافعه إقتصادية متمحورة حول الجانب المادي و السعي نحو تحسين الإطار المعيشي ، فإن له أبعادا نفسية و إجتماعية لاحقة ، ذلك أن الإنتقال للعيش في المدينة يتطلب تغيير العديد من الذهنيات و السلوكات و العادات ذات الأصل الريفي ، فمن بين الذهنيات التي ينقلها النازحون من الأرياف إلى المدن التمسك بالقواعد القروية و الريفية رغما عن القوانين ، علما أن المدينة مكان يحل فيها القانون بدل النظم و التقاليد و الطاعات البدائية ، و على النازحين تغيير هذا النوع من الذهنيات و التأقلم و التكيف مع البيئة الجديدة التي إنتقلوا للعيش فيها .

3.2.5.3.2.2.1.ترييف المدينة

إن النازحين الذين توجهوا نحو حواف المدن و أقاموا بها بناءات فوضوية ، لم يجدوا أي تغيير في محيط معيشتهم الجديد ، باعتبار أن محيط البناءات الفوضوية يشبه تماما عالم الريف ، وهو ما يجعلهم متمسكين بالقواعد القروية و الريفية و الأنساق الإجتماعية التي تعودوا عليها في الريف ويتسمون بالخوف من العقاب الإجتماعي أكثر من العقاب الإداري ، و تظهر لديهم علامات قوة الضبط الإجتماعي و القيم الموروثة و السائدة أكثر من قوة النسق الإجتماعي القانوني الرسمي المتمثل في قانون التهيئة و التعمير [21] ص 60 .

و عموما تتميز مظاهر ترييف المدينة بالكثرة و التعدد ، و نورد فيما يلي أهمها و أبرزها :

- تربية المواشي داخل النسيج العمراني للمدينة .

- رمي النفايات المنزلية الصلبة و السائلة و فضلات الحيوانات في الأماكن العمومية .

- تنامي ظاهرة إمتهان التجارة كباعة متجولين للمنتوجات الصناعية أو الزراعية بدون سجل تجاري و بواسطة عربات تجرها الحمير أو الخيول [11] ص 54 .

- إنتشار و تكاثر عدد المتسولين و المتشردين بصورة لافتة للإنتباه .

- بروز ظاهرة تلطيخ الأرصفة و الساحات العمومية بزيوت المحركات ، و التي أصبحت تغزو المدن الجزائرية ، و يهدف هذا التصرف إلى منع و حرمان الأشخاص من الجلوس فيها ، إلا أنها تصرفات تعبر عن تراجع حضاري و فساد في الذوق و تخلف إجتماعي ثقافي و إنعدام الحس الجمالي [21] ص 61 و الإفتقار إلى حس مدني حضاري عريق .

الفصل 2

المدينة الجزائرية بين مسعى إعادة شغل الإقليم وتحقيق التنمية المستدامة

لقد كان لملف " الجزائر غدا " الذي أعدته و إقترحته وزارة التجهيز و التهيئة العمرانية والذي فتحت بشأنه الحكومة نقاشا وطنيا سنة 1995 ، الفضل في طرح محاور جديدة لسياسة التهيئة العمرانية تختلف عن تلك التي سطرت سنوات الثمانينات ، و التي أصبحت في مطلع التسعينات سياسة عمرانية لا تتماشى و لا تتناسب مع متطلبات البيئة الإقتصادية و الإجتماعية.

حيث أشار المجلس الوطني الإقتصادي والإجتماعي في مقدمة رأيه حول ملف " الجزائر غدا " إلى أنه " ينظر في كل مجتمع عصري إلى التهيئة العمرانية كحل يوفق بين النمو الإقتصادي والظرف الأمني والديمومة بالنسبة للأجيال ، و ينبغي أن تتكيف التهيئة العمرانية مع التحولات الجارية و أن توفر أحسن شروط الإستقبال من أجل إعادة توزيع الأنشطة و السكان " [29] ص 08و قد تألف الملف من ثلاث وثائق ، حيث عالجت الوثيقة الأولى حالة الإقليم من خلال معاينة وضعية " الجزائر اليوم " ، في حين تضمنت الوثيقة الثانية سيناريوهات بديلة لأشكال المستقبل الممكنة وفق تنمية تلقائية أو تنمية منشودة في أفاق سنة 2010 وفي سنة 2020 ، وكذا الخطوط الرئيسية ومحاور سياسية جديدة للتهيئة العمرانية و إسترجاع التحكم في الإقليم ، أما بخصوص الوثيقة الثالثة فتضمنت الإطار الجهوي و توظيف سياسة التهيئة العمرانية [29] ص 09 .

إنه لا يمكن بأي شكل من الأشكال ، فصل التهيئة العمرانية عن سياسة المدينة ، لأن مسألة المدينة بحكم أهميتها و مختلف مظاهرها في إطار التهيئة العمرانية و التنمية ، لا يمكنها أن تظل من إختصاص المبادرات و النشاطات القطاعية ، فهي تفترض كمطلب أولوي إنتهاج سياسة وطنية منسجمة للمدينة في إطار أهداف التنمية [18] ص 34 ، و قد وجدنا مكانا لهذا المطلب ضمن الوثيقة الثانية لملف " الجزائر غدا " التي سطرت الخطوط العريضة لسياسة التهيئة العمرانية الجديدة والتي

تمحورت حول 16 محورا للتفكير و النقاش و من بينها الإحتكام إلى سياسة خاصة بالمدينة و المدن الجديدة جريئة و منسجمة و واعدة[29] ص 12 .

و نتيجة لتحضير الجزائر نفسها لمرحلة ما بعد البترول وفق إستراتيجية واضحة تقوم على توفير البيئة والمناخ القانونيين الملائمين ، لتفعيل و تحفيز الشراكة و الإستثمار الوطني و الأجنبي في شتى الميادين بإحلال الإقتصاد المعرفي النظيف غير الملوث ، و القائم أساسا على تكنولوجيات الإعلام و الإتصال الحديثة و الإستثمار البشري و التنمية المستدامة ، فقد شهدت سنة 2001 بداية التحول ، حيث تم إفراغ هذه الإستراتيجية في سياسة وطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ، في خيار يقوم على إستباق حل المشاكل العمرانية و البيئية التي ترتبت عن المخططات العمرانية الحضرية ذات المدى الضيق والمحدود و إستحداث مخططات عمرانية تعمل على الحد من ظاهرة النزوح الريفي نحو المدن سواء كانت ساحلية أو داخلية ، و العمل على إستقرار السكان بمناطقهم الريفية إلى جانب الحد من ظاهرة البناء الفوضوي التي غزت مختلف المدن الجزائرية [21] ص 64 و 65 ، و إنطلاقا من هذه الخلفية سنتطرق إلى مسألة سياسة المدينة باعتبارها مطلبا حضريا بات لابد من إقراره نتيجة لما آلت إليه أوضاع البيئة الحضرية في الجزائر ، و إعتبارها جزءا لا يتجزأ من السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة و التي تأخذ بالإقليم ككل متكامل ضمن خطة تنمية مستدامة للمدينة وفق المحاور التالية :

1.2. سياسة المدينة مطلب حضري حتمي

لقد سبق للمجلس الوطني الإقتصادي و الإجتماعي أن أبدى ملاحظاته و إقتراحاته و آرائه ضمن أعماله المصادق عليها في الدورات العامة التي يعقدها إلى مسألة المدينة و المجال الحضري بطريقة مباشرة أو غير مباشرة ، و التي أجمع فيها على أن رهان التنمية الدائمة و المنسجمة والمتناسقة الذي تشكل المدينة مركزه يعد أمرا جوهريا .

و سعيا منه في مشاركة فعالة و بناءة عند تحليله للملفات المعروضة عليه ، فإنه أوصى في مناسبات عديدة باعتماد سياسة للمدينة تكفل الخروج من الأزمة الحضرية في الجزائر ، أزمة تسببت فيها مقتضيات التنمية و الجهود الرامية إلى إعادة تعمير مختلف المناطق ، و التي أحدثت سلوكات وضغوط إجتماعية - إقتصادية لم تدرج في منهجية ، و سببت نوعا من الفوضى في التوزيع المكاني للمدن و ضواحيها [18] ص 15 ، كما أخذ مطلب سياسة المدينة حيزا من برنامج الحكومة عندما تناوله في فصله الخامس عند عرضه على البرلمان بغرفتيه لسنة 2003 و الذي من بين ما ورد فيه بخصوص سياسة المدينة القول بأنه : " و نظرا إلى أهمية سياسة المدينة ، فإن الحكومة مصممة على

ترقيتها حيث تدعمت بهيكل حكومي أنشيء لهذه الغاية ، وأن هذه السياسة سيدعمها قانون خاص توجيهي ستعرضه الحكومة قريبا على البرلمان " [34] ص 06 غير أن صدور هذا القانون قد تأخر إلى غاية سنة 2006 .

1.1.2. تعريف المدينة و خصائصها

تختلف المدينة كثيرا عن الريف المحيط بها في كثير من وجوه أنشطة الحياة اليومية ، فنجد ابن رشد الذي لم تكن لديه تفرقة واضحة بين السياسة و الأخلاق الأساسية ، فجاءت المدينة حسبه لتعبر عن هذا الإرتباط و بلغت قمته في المدينة الفاضلة ، فالمدينة الفاضلة حسب رأيه هي المدينة التي تجمع بين كل الفضائل الإنسانية الأساسية وهي التي تضم طبقات من البشر تشكل كل منها تجسيدا لخاصية أو فضيلة معينة ، و تلتزم بعمل معين و تحقق فيما بينها التوازن والإنسجام و التوافق [35] ص 11 ، و عرف ابن خلدون المدينة بأنها من منازع الحضارة التي يدعو إليها الترف والدعة و ذلك متأخر عن البداوة ، وأنها للعموم لا للخصوص وأنها ضرورية فلابد من تمصير الأمصار وإختطاط المدن [01] ص 35 ، و لازالت المدينة تشغل أذهان المفكرين في العصر الحالي ، غير أنه ورغم كثرة العلماء المهتمين بتعريف المدينة إلا أنهم لم يعطوا تعريفا محددا و دقيقا لها ، و هذا راجع إلى أن ما ينطبق على مدينة لا ينطبق على أخرى ، إنطلاقا من أن التعريف قد أخذ من زاوية أو إختصاص معين ، كما أنه لا توجد أسس عامة مقبولة من جميع الدول للتفريق بين المدينة و القرية وفي هذا الإطار سنحاول الحديث عن مختلف التعاريف التي أعطيت للمدينة من الناحية اللغوية والإصطلاحية و تعريفها لدى العلماء من مختلف التخصصات لنصل إلى تعريف المشرع الجزائري للمدينة في إطار القانون رقم 06/06 والمتضمن القانون التوجيهي للمدينة مع تحديد خصائص المدينة من ناحية ثانية وفق ما يلي :

1.1.2. تعريف المدينة

تتباين التعاريف المتعلقة بالمدينة من إختصاص إلى آخر ، و من زمن لآخر ، فقد عرفت على أنها كل مكان أو فضاء مبني و ماعدا ذلك فهو ليس بمدينة ، كما عرفت بأنها مركز للأنشطة الإقتصادية و وسطا للحياة يحوي مجتمعا متميزا من حيث الفئات المكونة له ، أو هي ذلك المكان المتاح فيه فرص خلق وتجديد الإبتكارات ، و هي مكان للأفضل [36] ص 07 ،غير أنها لا تختلف أو بالأحرى تتفق حول إعتبار أن المدينة كيان إقتصادي و إجتماعي و ثقافي ، نتاج تاريخ حضري طويل [07] ص 02 ، وهي بصفة عامة تعكس صورة العصر الذي وجدت فيه ، و تعكس درجة التقدم وتطور الإنسان في شتى المجالات أو إنحطاطه و تنافسه و صراعه مع أخيه الإنسان حيث

شيدت حسب أهدافه و رغباته وإحتياجاته الروحية والفيزيائية ،كما عكست بوضوح على مستوى نسيجها العمراني النظم الإجتماعية ،القواعد ، القوانين و المباديء التي يقوم عليها المجتمع الحضري [13] ص 11 .

1.1.1.1.2. التعاريف العامة للمدينة

رغم كثرة العلماء المهتمين بتعريف المدينة ،إلا أنهم لم يعطوا تعريفا واضحا لها ، حتى أضحى بالإمكان القول إنه من السهل تحديد ما ليست المدينة أكثر من قول ماهي المدينة [02] ص 16 .

1.1.1.1.1.2. التعريف اللغوي و الإصطلاحي للمدينة

و نتعرض للتعريف اللغوي ثم التعريف الإصطلاحي للمدينة .

1.1.1.1.1.1.2. التعريف اللغوي للمدينة

تعرف المدينة لغة ، على أنها من الفعل مدن بالمكان إذا أقام به ، أو أنها من الفعل دان إذا أطاع ، فالميم زائدة لأن السلطان يسكن المدن فتقام له طاعة فيها [37] ص 15، و تعرف المدينة كذلك في اللغة بالإستقرار [02] ص 12، فهي من الفعل مدن : أي أقام .

إن التعريف اللغوي لا يعد صالحا لأن يكون معيارا كافيا لتعريف المدينة بشكل محدد وشامل فالقرية هي كذلك من الإستقرار مثلما هي عليه المدينة ، حيث أنه قد تتشابه المدينة و القرية أحيانا في بعضالمقومات الأساسية كعدد السكان ، إذ لا يمكن الإعتماد على تعريف مفاده أن المدينة هي المحلة (أي المكان) التي يقوم معظم سكانها بأعمال غير زراعية [02] ص 12 ، فالنقد الموجه لهذا التعريف أنه توجد محلات (أو أماكن) تتساوى من حيث عدد السكان مع المدينة إلا أن معظم سكانها يمارسون النشاط الزراعي كذلك لا يمكن الإعتماد على التعريف الذي مضمونه أن المدينة هي المحلة التي لا يقل عدد سكانها عن خمسة آلاف نسمة ، فالدنمارك المدينة الواحدة بها يبلغ عدد سكانها 250 نسمة ، و في أيسلندة يشكل حجم 300 نسمة مدينة [02] ص 12 .

2.1.1.1.1.1.2. التعريف الإصطلاحي للمدينة

يقصد بالمدينة من الناحية الإصطلاحية بأنها بيوت مجتمعة ، كثيرة تجاوز حد القرى كثرة وعمارة ولم تبلغ حد الأمصار (أي الأوطان) ، إذ قيل : يقال لكل مصر مدينة [37] ص 15 ، وفي تعريف إصطلاحي آخر للمدينة ، فإنها تعني تجمع عمراني آهل بالسكان[38] ص 1991 .

إنه لا يمكن إعتبار التعريف الإصطلاحي للمدينة معيارا كافيا لتعريف المدينة ، كونه معيار يكتنفه الكثير من الغموض ، ناهيك عن أن المدينة اليوم ليست محلا لإنتاج السكن فقط ، بل هي مركز لوظائف متعددة محليا و عالميا .

2.1.1.1.1.2. التعاريف المتخصصة للمدينة

تتميز التعاريف المتخصصة للمدينة بالتنوع والكثرة ، و في هذا السياق عرفت المدينة من منطلق وظيفي (و الذي يعني أنها تختص بالنشاطات و الوظائف الحضرية من صناعة و تجارة وتقديم خدمات) كما عرفت إستنادا إلى مرجع تاريخي (و المقصود به أن المدينة ماهي إلا حقيقة تراكمية في الزمان و المكان ، ويمكن إستقراء تاريخها من خلال مجموعة التراكمات التاريخية وبالتالي فإن سبيل التعرف عليها يتم من خلال الشواهد العمرانية القديمة) ، كما عرفت على أساس حجمها (أي أن عدد السكان هو المحدد لها ،على أن حجم السكان كمعيار لتحديد المدينة من الريف يختلف من بلد لآخر ومن زمن لآخر حتى في نفس البلد)...الخ [02] ص 14 و 15و 16 ، و في هذا الصدد نورد تعاريفا متخصصة للمدينة مقتصرين على كل من علوم الجغرافيا ، الإقتصاد والإجتماع والقانون وفق مايلي :

1.2.1.1.1.1.2. تعريف المدينة عند علماء الجغرافيا

تعرف المدينة عند علماء الجغرافيا بأنها حقيقة مادية مرئية من اللاندسكيب ، بالإمكان تحديدها و التعرف عليها بمظهرها الخارجي و بنيتها الداخلية من خلال[02] ص 16 :

- مظهر مبانيها وكتلتها المتميزة بعمارات شامخة .

- طبيعة شوارعها و هي شوارع مسفلتة مرصوفة .

- مؤسساتها ، والتي تشتمل على المصانع ،المحلات التجارية ، المصارف ، الفنادق ...الخ .

و يعتمد علماء الجغرافيا على مجموعة نقاط علام جغرافية و عمرانية لتحديد مفهوم المدينة موقعيا وتتمثل في[07]ص 03 :

- نقاط جغرافية بيئية (خطوط الساحل - بحر- سلسلة - جبال - أنهار و تلاقي فروع) .

- عقد تلاقي طرق النقل (مواصلات ، سكك حديدية ، سيارات) .

- نقاط إستراتيجية تجمع بين مزايا البر و البحر (أنفاق و مواقع نقل جوي و بحري و مضائق) .

أما نقاط العلام العمرانية و المعمارية ،فقد أخذ علماء الجغرافيا [02] ص 16 بما وضعه كل من الأمريكيان توماس "thomas " و كوين " queen"في كتابهما المدينة "the city " و المتمثلة أساسا في :

- وجود المباني المرتفعة والمتقاربة و المنازل و مكاتب الإيجار .

- كثرة و كثافة السكان العالية .

- الهيئات الإجتماعية غير الموجودة في الريف .

- تعقد الحياة و الروابط بين سكان المدينة و المدن الأخرى .

- المدينة مركز إشعاع ثقافي و فني و علمي .

- المهن و الحرف المتعددة .

- تميز المدن بالحركة .

- تعدد الأقليات في المدينة .

2.2.1.1.1.1.2 . تعريف المدينة عند علماء الإجتماع

يميز علماء الإجتماع بصفة عامة بين المدينة و الريف من خلال القيم الإجتماعية والشخصية و ما يتعلق بتركيب العائلة و العادات و التقاليد [02] ص 16 ، وتعتبر المدينة لدى علماء الإجتماع من ناحية أخرى ظاهرة إجتماعية نشأت نتيجة رغبة الأفراد في التعايش كمجموعات بغية تحقيق الإستقرار الذي حاول الإنسان منذ أن وجد على سطح المعمورة تحقيقه ، وتوفير الحماية لنفسه ولأفراد عائلته من كافة الأخطار الخارجية [07] ص 04 .

و حسب الباحث الإجتماعي روبرت باركفإن المدينة ليست بتجمع من الناس مع ما يجعل حياتهم أمرا ممكنا ، بل إن المدينة إتجاه عقلي و مجموعة من العادات و التقاليد إلى جانب تلك الإتجاهات والعواطف المتأصلة في هذه العادات و التي تنتقل عن طريق هذه التقاليد ، وهي في النهاية مكان إقامة طبيعي للإنسان المتمدن و لهذا السبب تعتبر منطقة ثقافية تتميز بنمطها الثقافي [07] ص 03 .

3.2.1.1.1.1.2. تعريف المدينة عند علماء الإقتصاد

لقد أوضح ابن خلدون في كتابه " المقدمة " ، قبل ستة قرون كيف أن تركز القوى الإقتصادية في المدن يؤدي إلى حدوث تباين بين النمط الإقتصادي في كل المجتمعات البدوية و الحضرية، وفي نفس السياق ذهب الباحث الإقتصادي بيرت هوسليتز إلى القول بأن تركز الوظائف الحكومية والتعليمية في المدن قد أسهم في ظهور متطلبات جديدة تؤثر على أنماط الإنتاج ، و من هذه الزاوية يمكن إعتبار " مدينة ما قبل الصناعة " بمثل " جزيرة حضرية " في بحر ريفي [39] ص 16 .

غير أنه و في حقيقة الأمر ، لم يتناول الإقتصاديون المدينة بالمعنى الإقتصادي الحقيقي إلا مع بداية القرن 20 للميلاد ، باستثناء محاولة لتوماس مور" Thomas more " سنة 1516م في كتابه اليوتوبيا « l'utopie» [36] ص 152 (و التي تعني حسب توماس مور بأنها مدينة فاضلة تحكمها حكومة مثالية و يعيش فيها شعب سعيد) ، و قد أرجع علماء الإقتصاد تعريف الظاهرة الحضرية (المدينة) إلى الفكرة الوظيفية التي تقوم بها المدينة ، إذ لا تعد المدينة وحدة عمرانية فحسب بل هي وحدة عمرانية ذات تكامل وظيفي لا تشمل قطاع الزراعة فقط ، حيث تتعداه إلى مجال الصناعة (الخفيفة والثقيلة) ، والتبادل التجاري وتجارة القطاعين (الخاص والعام) والحرف [07] ص 03 ، و هو ما أيده الدكتور عاطف غيث بقوله إن "المدينة هي المكان الذي يعمل أغلب سكانه في مهن غير زراعية ، و ما يجعل المدينة شيئا محددا هو ذلك التكامل الوظيفي لعناصرها المختلفة على هيئة وحدة كلية . " [07] ص 03 .

4.2.1.1.1.1.2.تعريف المدينة عند رجال القانون

إذا كانت المدينة محلا لممارسة مجموعة من القيم والمعاملات الإجتماعية المعنية ، و ليست بتجمع للسكان نتيجة ظروف معينة فقط ، بل هي إتجاه عقلي ومجموعة من العادات و التقاليد إلى جانب تلكالإتجاهاتوالعواطف المتأصلة في هذه العادات والتي تنتقل عن طريق هذه التقاليد حسب ما ذهب إليه روبرت بارك ، فإن رجال القانون يتمثل دورهم في تنظيم وضبط هذه العادات والتقاليد

والنسق الإجتماعية من خلال ضبط إجتماعي يصب في قالب قانوني ملزم لكافة سكان المدينة ، تحل محل طاعة التقاليد والنظم الإجتماعية الريفية، بصفتها وسيلة أساسية لتنظيم علاقات سكان المدن وحياتهم الإقتصادية [07] ص 04 .

2.1.1.1.2 . التعريف القانوني للمدينة

في الحقيقة ، لم تعرف المدينة إطارا قانونيا خاصا بها إلا عند صدور القانون رقم 06/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 و المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، رغم أنه سبق للمشرع الجزائري و أن أشار إليها (كسياسة يتوجب إعتمادها بتأطير تشريعي و تنظيمي) ولأول مرة في إطار القانون رقم 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة وسبقه من حيث الصدور القانون رقم 08/02 المؤرخ في 08 ماي 2002 والمتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها[22] ، حيث عرفت بموجب المادة 03 فقرة 01 من القانون رقم 06/06 والمتضمن القانون التوجيهي للمدينةعلى أنها : " كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية وإقتصادية وإجتماعية و ثقافية ." [24] .

1.2.1.1.1.2. المدينة تجمع حضري

لقد سبق لهيئة الأمم المتحدة و تحديدا سنة 1978 م ، أن عرفت التجمع الحضري بأنه مجموع بناءات تتوزع على مساحة لا تقل عن 200 متر [36] ص 08 ، بينما قام المعهد الوطني للإحصاء و الدراسات الإقتصادية الفرنسي بتعريف التجمع الحضري الذي يشكل مدينة ، بأنه كل تجمع سكاني [04] ص11 لا يقل عن 2000 ساكن و أن لا تتباعد المساكن في هذا التجمع عن بعضها البعض لأكثر من مئة متر (100م) ، و بخصوص المشرع الجزائري فقد عرف التجمع الحضري في المادة 04 فقرة 03 من القانون رقم 06/06 والمتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، بأنه فضاء حضري يشمل على الأقل خمسة آلاف (5000) نسمة .

إنطلاقا من تعريف المشرع الجزائري للتجمع الحضري نتوصل إلى ما يلي :

- أن التجمع غير الحضري مستثنى من تطبيق القانون رقم 06/06 و المتضمن القانون التوجيهي للمدينة.

- يثار إشكال حول حدود التجمع الحضري ، فهل كل تجمع حضري هو بالضرورة بلدية أم هو جزء من البلدية ؟ باعتبار أن تعريف البلدية في حد ذاته و الوارد في المادة رقم 01 من القانون 10/11

المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية هو تعريف غامض ، في حين ذهب المعهد الوطني للإحصاء و الدراسات الإقتصادية الفرنسي إلى القول بأن المدينة هي بلدية [04] ص 11 حيث يتجمع 2000 ساكن فأكثر شريطة أن لا تتباعد مساكنهم عن بعضها البعض لأكثر من مئة متر .

- يتحدد الطابع الحضري للتجمع من خلال أدوات التهيئة و التعمير المقررة بموجب القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

2.2.1.1.1.2. للمدينة حجم سكاني

حجم المدينة هو عدد سكانها ، و يعتبر مؤشرا مركبا و مقياسا عاما لوزن المدينة ، و لا يمكن تقسيم المدن وفق أحجامها في العالم لأنه يختلف من دولة إلى أخرى ، ففي الدول المتقدمة قد نجد مدنا صغيرة أقل من 2000 نسمة لكنها تعتبر مدنا ، و ذلك لتوفر جميع الخدمات و السلع التي يحتاجها السكان ، بينما في الدول النامية نجد أن المدينة التي يبلغ حجمها 30 ألف نسمة لا يتوفر فيها من الخدمات إلا بقدر يزيد قليلا عن مستوى القرية في الدول المتقدمة لذلك فهو يختلف من دولة لأخرى [40] ص 103، و قد جعل المشرع الجزائري من العدد خمسة آلاف (5000) معيارا للقول بأن المكان المعني مدينة أو هو خلاف ذلك وهو عدد قابل للتغير و التبدل من زمن لآخر .

3.2.1.1.1.2. المدينة تتوفر على وظائف إدارية و إقتصادية و إجتماعية و ثقافية

لا تعتبر المدينة مجرد وحدة جغرافية و إيكولوجية فقط ، بل هي في الوقت ذاته وحدة إقتصادية ووحدة إدارية ، وحدة اجتماعية و ثقافية ، الأمر الذي يجعل من المدينة مركزا متعدد الأنشطة [07] ص 10 ، و قد تجاوز المشرع الجزائري تعريف هيئة الأمم المتحدة للتجمع الحضري عندما إعتبر المدينة تجمعا حضريا يحوي وظائف إدارية و إقتصادية و إجتماعية نتيجة التوجه الجديد الذي أصبح يفرض نفسه على المدينة بضرورة ضمان تحولها من مراكز إستهلاكية إلى مراكز منتجة للموارد والخدمات و كذا محاربة الإتجاه المتمثل في إعادة بناء و مواصلة العمليات المحددة وفق نماذج مثل أحياء الإيواء والأحياء الفوضوية التلقائية المبنية بمواد صلبة و التجمعات الكبرى والأحياء القصديرية وإعادة تحويلها [29] ص 39 .

2.1.1.2. خصائص المدينة

من الصعب تحديد خصائص المدن بوجه عام ، كون أن كل مدينة ظاهرة فريدة لا تتكرر ولا يمكن تفسيرها إلا في ضوء ظروفها التاريخية و عوامل نموها ، و قد سبق للباحث الإجتماعي لويس

ممفورد أن حدد خصائص التحضر في مقالته الشهيرة " التحضر كأسلوب للحياة " [07] ص 04 والتي حصرها في ثلاثية الحجم ، الكثافة و اللاتجانس ، حيث ترتبط هذه العناصر فيما بينها إرتباطا وثيقا مما يؤدي لوجود تجمع من الناس يتسم بكبر الحجم و شدة الكثافة و اللاتجانس ، و بصفة عامة للمدينة جملة من الخصائص نورد فيما يلي أهمها :

1.1.2.1.1.2 . المهنة

إذا كانت الوظيفة الأولى التي إضطلعت بها المدينة هي الوظيفة الحربية ، حيث كانت أول مدينة في التاريخ مدينة عسكرية خلال عصر المعادن نتيجة الحاجة إلى الدفاع و الحماية من أخطار الغزوات القبلية أو الأسرية أو الإقليمية ، فإن ظهور الصناعة و تطور التجارة قد أدى إلى إنشاء مدن متخصصة وظيفيا إما إجتماعيا (من خلال الإهتمام بمجال الدفاع ، الدين ، الثقافة ، الترفيه ...الخ) أوإقتصاديا (من خلال الإهتمام بمجال الصناعة ، التجارة ، الخدمات ...الخ).

2.1.2.1.1.2. المظاهر الثقافية

تعتبر المدينة بوتقة تختلط فيها الأجناس و الثقافات ، مما يجعل منها مجتمعا معقدا متباينا [16] ص 22 ، يشجع على تأكيد الفروق الفردية باستمرار بسبب تباين عادات و تقاليد الأفراد المقيمين بها و التي هي إنعكاس لتباين في الخلفيات الثقافية و الإجتماعية لهؤلاء [16] ص 27 ، إلى جانب ذلك تتميز المدينة بميادينها الفسيحة و ما تحتويه من معارض و متاحف فنية و مقاهي و عمارة حديثة تعكس لأحدث أشكال الهندسة المعمارية إلى جوار المباني القديمة ، و حتى أحياء الأغنياء الملاصقة لأحياء الفقراء [07]ص 04 .

3.1.2.1.1.2. الإنسان الحضري

مع نمو حجم المدينة تقل فرص معرفة الإنسان الحضري بأناس آخرين نتيجة قيام العلاقات في المدينة لاسيما الكبيرة على أساس العمل و التعاقد و القانون [16] ص 21 و 22 ، و هو ما يضعف من درجة متانة العلاقات الأسرية والإجتماعية ، إذ أصبحت ، ويجعل الإنسان الحضري عرضة للوقوع في مسالك الإنحراف الإجتماعي ومواجهة الأمراض النفسية و ضعف أو حتى تفكك عرى الصداقة و ضعف مفهوم الجيرة ، و بذلك تزداد إستقلالية الإنسان الحضري الذي قد لا يعرف جيرانه على الإطلاق و حتى البقاء دون أصدقاء [16] ص 22 .

4.1.2.1.1.2. التشريعات القانونية

إن التشريعات القانونية الحضرية تأتي لتحقيق الضبط الإجتماعي في المدينة ، بصفتها وسيلة أساسية لتنظيم علاقات سكان المدينة و حياتهم الإقتصادية ، إضافة إلى أن هذه التشريعات و القوانين و القيود التنظيمية تساعد الأجهزة المسؤولة على برمجة و تحديد مقادير و إتجاهات النمو عند تنفيذ الخطط التنموية الحضرية [16] ص 40 .

5.1.2.1.1.2. إمتداد حدود المدينة للخارج

منذ قرن و ربع قرن تقريبا ،كانت المدينة وحدها أو القرية وحدها هي وحدة الحياة المجتمعية الواعية لكن تطور المواصلات و تعقد الحياة الحضرية بزيادة تعدد الخدمات الحديثة جدا أدى إلى ضرورة تركيزها تركيزا محددا في مراكز كبرى أو وسط التجمعات السكانية الكبرى [42] ص 108 ، و بذلك بدأ سكان المناطق الريفية المحيطة يتطلعون إلى المدن الكبرى و يسعون إلى الإستفادة من خدماتها سواء بالإنتقال إليها بشكل يومي أو على فترات أو بعلاقات دائمة معها [41] ص 102 و 103 ، و هكذا و على كافة المستويات أصبحت المدينة أهم عامل لأقلمة الحياة الحديثة للمجتمع ، حيث نما وتطور التكامل المدني للحياة الحديثة نموا بعيد المدى ، ما جعل المدن لاسيما المدن الكبرى تمنح الإقليم المحيط وحدة و تجانسا في المصالح و الشعور و نمط الحياة و وعي الجماعة [42] ص 95 ، حتى أصبحت هذه المجمعة الكبرى أساس توحيد الأقاليم في أقاليم فعالة وحتى في تقسيم المجتمع مكانيا [42] ص 108 .

2.1.2.المباديء العامة التي تحكم المدينة الجزائرية

لقد كان للتنظيم العضوي المتماسك للمدينة العربية الإسلامية التقليدية تعبيرات ضمنية تعكس تماسك وتلاحم أبناء المجتمع الواحد ، و طبيعة العلاقات الإجتماعية و الثقافية لدى ساكنيه [16] ص 101، حيث أن المدينة الأولى (وهي المدينة المنورة) التي أمر النبي محمد عليه الصلاة و السلام ببنائها قد قامت على أربعة عناصر مادية أساسية تمثلت في المسجد الجامع ، دار الإمارة ، الأحياء السكنية و السوق ، و التي عبرت عن مباديء ثابتة دعا إليها النبي محمد عليه الصلاة و السلام حينما سن التآخي في الإسلام وأكد على الرابطة العامة بين المسلمين ، و المتمثلة في الوحدة و التماسك في المجتمع الإسلامي ، حتى أن هذه العناصر قد إعتبرت مرجعا مرجعا لما تم تخطيطه من مدن إسلامية عند إنتشار الإسلام [43] ص 13 ، و من بينها المدن الجزائرية الإسلامية النشأة .

و قد تضمنت المادة الثانية من القانون رقم 06/06 و المتضمن القانون التوجيهي للمدينة في الفصل الأول منه المباديء العامة التي تحكم سياسة المدينة ، والتي يبدو أنها قد راعت في مجملها الجوانب السياسية الإدارية ، الإجتماعية و الثقافية و البيئية و حتى التراثية في المدينة ، في محاولة من المشرع الجزائري على ما يبدو إحداث الترابط بين المكونات المادية و التعبيرية للمدينة المعاصرة ، و بين مقوماتها المعنوية و الفكرية [34] ص 07 و 09 ، إضافة إلى كونها مباديء تهدف إلى إضفاء الإستقرار و التكامل والتجانس على حركية المدينة .

1.2.1.2.المباديء الإدارية لسياسة المدينة

ذكر المشرع الجزائري في المادة الثانية من القانون رقم 06/06 و المتضمن القانون التوجيهي للمدينة مجموعة مباديء تقوم عليها سياسة المدينة تأخذ صبغة إدارية ، و تنحصر في كل من : مبدأ التنسيق والتشاور ، مبدأ اللاتمركز و مبدأ اللامركزية ، مبدأ التسيير الجواري و مبدأ الحكم الراشد .

1.1.2.1.2.مبدأ التنسيق و التشاور الحضريين

إعتمد المشرع الجزائري في المادة الثانية فقرة واحد من القانون رقم 06/06 و المتضمن القانون التوجيهي للمدينة مبدأ التنسيق والتشاور ، و الذي بموجبه تساهم مختلف القطاعات و الفاعلين المعنيين في تحقيق سياسة المدينة بصفة منظمة ومنسجمة و ناجعة إنطلاقا من خيارات تحددها الدولة و بتحكيم مشترك ، و إن التعمق أكثر في هذا المبدأ يدفعنا إلى تحديد خلفية المشرع الجزائري لاعتماده هذا المبدأ من حيث :

1.1.1.2.1.2.على مستوى التخطيط و التعمير

لقد إعتمد المشرع الجزائري هذا المبدأ لوضع حد للطابع المتكرر للإختلال الواقع بين الوتائر المتتابعة لمسار التخطيط و مسار التعمير الحقيقي ، حيث أنه ثمة إختلالين واقعين على مرحلتين مختلفتين في مسار التخطيط ، ففي الأول ينتج التخطيط الحضري عند وجوده تصاميم مستقبلية للتهيئة العمرانية دون أثر واضح على التطور الملحوظ للمدن [18] ص 60 و 61 ،و في هذه الحالة يلقي المختصون في العمران المسؤولية على المقررين على المستوى الوطني الذين يشرعون في إنجاز عمليات بناء المساكن و الأحياء السكنية ومرافق أخرى دون التقيد بالتعليمات الواردة في المخططات

الإلزامية [18] ص 61 إلى أن يتم في الأخير الإنتقال إلى مرحلة تطبيق تصورات التهيئة العمرانية و التعمير ، شريطة تطبيقها ضمن مخطط برمجة المرافق الحضرية التي تعرف عدم تكيف كبير .

2.1.1.2.1.2. ضرورة مواكبة مقتضيات التنسيق والتخطيط العام مستويات النمو العالية التي تحققها المدينة

إنه و ببلوغ المدينة مستوى من النمو ، فإنها تظهر في شكل مجال تسيير مفتوح لكل أشكال التدخل (خدمات الهاتف ، خدمات الماء ، صرف المياه المستعملة ،الغاز و الكهرباء ، مصالح الإدارات الغير مركزية ...) ، و التي تفلت نشاطاتها المختلفة في النسيج العمراني شيئا فشيئا عن مقتضيات التنسيق والتخطيط العام ، الذي يفترض إنجازه على مستوى مصادر إتخاذ القرار في البلديات وتظهر عندئذ وضعيات توحي بوجود فوضى و إضطرابات ، كما أنه و في العديد من التدخلات لاسيما ما يتعلق منها بالإصلاح و الصيانة و توسيع المنشآت فإن بعض المتعاملين يتجاهلون تماما إستشارة أو إشعار البلدية المنهمكة في إنشغالاتها اليومية و التي قد لا تكون قادرة على تقديم رأي سديد ، إلى جانب ذلك فإن تعدد المخططات الحضرية التي تنتج عن تدخل عدة جهات حكومية في تهيئة و تعمير المدينة ، و ذلك بالنظر لمسؤولياتها القطاعية ، كوزارة تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة و وزارة السكن و العمران ووزارة الثقافة و وزارة النقل ، حيث يعمل كل قطاع بشكل مستقل ، قد طرحت قضية التناسق و الإرتباط و التكامل بين هذه المخططات و التي تعمل في كثير من الحالات وفق منطق تضارب المصالح والمهام كما أن هذا الأمر يفضي إلى تعارض وتناقض الخيارات التخطيطية والبرامج المحددة لكل مخطط والتي هي غير مدرجة ضمن توجيهات [44] ص 05 أدوات التهيئة والتعمير (التي سيتم التطرق إليها في الفصل الثالث) ، بالإضافة إلى أنها خارج مهام و صلاحيات البلديات ، وتتولاها الوصاية دون الرجوع إليها الأمر الذي يعيق فرص إتخاذ القرارات السليمة والفاعلة ، و هو ما يستوجب التأسيس لآلية متفق حولها للتنسيقو التكامل والتفاعل بين كل هذه المخططات .

2.1.2.1.2. مبدأ اللاتمركز في تسيير المدينة

يعتبر اللاتمركز (و هي صورة من صور أساليب المركزية الإدارية داخل الدولة الموحدة) حسب المادة 02 فقرة 02 من القانون رقم 06/06 و المتضمن القانون التوجيهي للمدينةمبدأ من مباديء سياسة المدينة ، و بما أن البرمجة القطاعية ضرورية ، لأن جميع المشاريع ليست مرتبطة بالضرورة بمشروع حضري أو ببحث التوسعات الحضرية [18] ص 62 ، فبموجب اللاتمركز يتم

إسناد المهام و الصلاحيات القطاعية إلى ممثلي الدولة على المستوى المحلي ، على أن تجسيد هذا المبدأ يقتضي قيام السلطة المركزية بتعيين موظفين لها على المستوى المحلي وتخويلهم سلطة البت نهائيا في بعض الأمور دون الرجوع إلى الوزراء ،على أن يمارس هؤلاء الموظفون صلاحياتهم تحت السلطة الرئاسية أو التسلسلية للوزير [45] ص 60 .

إذ يتلخص مجمل القول في أن جميع القرارات الهامة تبقى من إختصاص السلطة المركزية فيما تمتلك الأجهزة المحلية التي تمثل السلطة المركزية بعض السلطات لأخذ القرارات عن طريق التفويض (و الذي يقصد به أن يعهد العضو الإداري ببعض إختصاصاته إلى عضو إداري آخر ليمارسها دون الرجوع إليه ، مع بقاء مسؤوليته عن تلك الإختصاصات المفوضة قائمة) [46] ص 119 ، و تمثل أجهزة اللاتمركز كمبدأ في سياسة المدينة و نظام إداري في الجزائر كل من : الوالي و رئيس الدائرة و المدير في المجلس التنفيذي الولائي [45] ص 61 ، و يترتب على الأخذ بهذا المبدأ تخفيف الأعباء عن الوزراء لاسيما المتعلقة بالشؤون المحلية الحضرية ، حيث لممثلي الدولة على المستوى المحلي القدرة على حل القضايا و المشاكل المطروحة محليا و تجنب البطء و التعقيد في الإجراءات الإدارية [45] ص 61 .

3.1.2.1.2.مبدأ اللامركزية في تسيير المدينة

إن الأطراف الأساسية في تكوين الصورة الحضرية للمدينة هي الجماعات المحلية، و التي ستظل المؤشر و المسير للمجمع الحضري ، لذلك فإنه و بموجب اللامركزية (و هي الأسلوب الثاني من أساليب التنظيم الإداري داخل الدولة الموحدة) تكتسب الجماعات الإقليمية سلطة صلاحيات ومهام بحكم القانون [24].

إن إسناد عدة مهام إلى الجماعات الإقليمية لدلالة على الرغبة في تحويل الصلاحيات لحسابها لاسيما البلديات ، حيث يفترض أن تسمح هذه الرغبة في تمكين البلديات من إدارة شؤونها المحلية بنوع من الإستقلال ، و أن تشجيع عملية التنمية تولي عناية لإنشغالات الموطنين ، و باعتبارها قريبة من المواطنين فإن البلديات تعد من خلال منتخبيها جهاز إتصال إستراتيجي مع السلطات العمومية المركزية و مع المواطنين ، و هو ما نلحظه في نص المادة 103 من القانون رقم 04/11 والمتضمن قانون البلدية ، بأن المجلس الشعبي البلدي يشكل إطارا للتعبير عن الديمقراطية ، و يمثل قاعدة اللامركزية و مكان لمشاركة المواطن في تسيير الشؤون العمومية.

حيث كشفت آليات اللامركزية لمرحلة الحزب الواحد و بعدها ، عن إختلالات خطيرة أحيانا تعود على ما يبدو إلى نقائص في مناهج التنظيم ، حيث أن العلاقة التي كانت تربط البلديات بالولاية في الماضي ظلت لوقت طويل علاقة وصاية ، إذ أنه و رغم وضوح الصلاحيات التي خولها لها القانون إعتادت السلطات البلدية الخضوع إلى القرارات و التعليمات الصادرة عن " الوصاية " ومن ثمة إعتبرت مجرد إمتداد محلي لمصالح الدولة ، و في حالة تطلع السلطات البلدية لإتخاذ مبادرة تتناقض مع التعليمات الموجهة إليها سيكلفها ذلك لامحالة عزلا تعسفيا [18] ص 49 ، و قد أدى هذا النمط من اللامركزية و الذي بلغ حد التدخل في الشؤون الخاصة و المعتمد أسلوب الأمر إلى محو نطاق مسؤوليات البلدية و الولاية في مجال تسيير الشؤون المحلية ، خاصة على مستوى البلديات التي تقع في مقر الولايات و بدرجة أقل على مستوى البلديات التي تقع في مقر الدوائر [18] ص 49.

و عليه فإن القرارات الصادرة من الولاية في مجال " إختيار الأراضي " أو التدخل في تسيير النسيج العمراني التي قلما يعاد النظر فيها ، غالبا ما كانت تعرقل التسيير المنسجم للمدينة حتى أن السلطات البلدية كانت تتذرع باللامركزية من أجل تبرير ممارسات و مناهج عمل شبه شرعية وأحيانا غير واقعية لذلك فإن موضوع اللامركزية مازال لحد الساعة قائما و يثير العديد من الإشكاليات ، و هو ما يؤكد على ضرورة عصرنة اللامركزية أكثر فأكثر [18] ص 50 .

4.1.2.1.2. مبدأ التسيير الجواري الحضري

مع نهاية القرن العشرين أصبحت مشاركة السكان في العمليات و المشاريع العمرانية ضرورة ملحة من أجل توفير عوامل النجاح الذي يتأتى من الجمع بين الحلول النابعة من رغباتهم وإختياراتهم و بين الآراء التقنية التي يقترحها الفنيون [47] ص 37 ، و تعتبر المشاركة مفهوما متغيرا زمانيا و مكانيا ، و تأخذ تسميات متعددة مثل " المواطنة الفعالة " أو " تربية المشاركة " أو"حق المشاركة " ، و من الناحية العملية تعني المشاركة [42] ص 139جمع كل الفاعلين حول طاولة واحدة للإتفاق على مسار يشارك فيه الجميع و يتوقع منه إعطاء نتائج ، و في هذا الشأن يتم الإتفاق على المحاور الكبرى و ترك التفاصيل للمرحلة الثانية أو المستوى الثاني من التفاهمات ويبدو أن المشرع الجزائري قد تأثر بهذا التحول حيث وبمقتضى المادة الثانية في فقرتها الرابعة من القانون رقم 06/06 و المتضمن القانون التوجيهي للمدينة أقر مبدأ التسيير الجواري كمبدأ من المباديء العامة لسياسة المدينة ، و نص في مضمون هذه الفقرة على أنه : " بموجب التسيير الجواري يتم بحث و وضع الدعائم و المناهج الرامية إلى إشراك المواطن بصفة مباشرة أو عن

طريق الحركة الجمعوية ، في تسيير البرامج والأنشطة التي تتعلق بمحيطه المعيشي وكذا تقدير الآثار المترتبة على ذلك و تقييمها ."

إنطلاقا من هذا النص يتبين أنه لم يعد من المستحيل فصل تسيير المدينة عن حركية مشاركة المواطن الذي يعد العنصر المعني بالدرجة الأولى و المستفيد الأول من أية عملية تنموية ، و ليس من المنطقي أن يبقى المواطن في أحسن الأحوال متفرجا ، بل عليه أن يتدخل و يشارك في تسيير حيه ومدينته و يطرح آراءه و إنشغالاته و تصوراته المتعلقة بمحيطه المعيشي ، و بالمقابل فإن إقرار المشرع الجزائري لمبدأ التسيير الجواري يعتبر سبيلا محفزا للجماعات المحلية التي يفتقد ممثلوها إلى الخبرة بصفة عامة إلى جانب عدم توفرها على إطارات كفأة في ميدان التنظيم و التسيير الحضري ، للشروع في التشاور مع المواطنين و ذوي الخبرة من أجل وضع برنامج يحظى بتزكية الشركاء.

و بالعودة إلى نص المادة 02 فقرة 04 السالفة الذكر ، فإن المشرع الجزائري قد حدد كيفيات مشاركة المواطن في إطار تسيير مدينته ، إما بصفة مباشرة أو عن طريق الحركة الجمعوية .

1.4.1.2.1.2.المشاركة في تسيير المدينة بصفة مباشرة

لقد كفل المشرع الجزائري من خلال إقرار مبدأ التسيير الجواري للمواطن حق المشاركة في تسيير المدينة بصفة مباشرة ، إذ أن هذا الحق المكفول بموجب المادة 31 من دستور سنة 1996 يفتح الباب أمام المواطن لطرح آرائه و إنشغالاته على السلطات المحلية ، التي عليها بالمقابل تنمية روح المواطنة لدى المواطن باستحسان مبادراته وأخذها بعين الإعتبار، كما لمجموع سكان المدينة المشاركة في إعداد و تنفيذ سياسة محلية عبر مخطط تنمية إجتماعي حضري مقبول من الجميع ، وإذ نتساءل ، كيف للمواطن البسيط أن يشارك في تسيير مدينته ، وهو يفتقد إلى ثقافة شعبية و قانونية حول المدينة ؟ و كيف له أن يشارك في تسيير مدينته و هو يجهل إلى من يذهب خاصة و أنه في معظم الأحوال (ونحن نتحدث عن الحي باعتباره أصغر نسيج عمراني تتكون منه المدينة ، و الذي برأينا هو منطلق لأية دراسة متعلقة بالمدينة) تفتقد للجان تتولى نقل إنشغالات و آراء السكان إلى السلطات المحلية ، بالإضافة إلى ما تلعبه هذه اللجان من دور في مسألة تحسين نوعية و إطار الحياة على مستوى الأحياء بصفة خاصة ، و المدينة بصفة عامة (نظافة ، أمن ، ترفيه ، طرق ...) ، كما أن المدينة وداخل الحي دائما تفتقد إلى ما يعرف بتوعية المواطنين في الحوار بين المدرسة و الحي أين ينبغي أن تكون المدرسة المكان الأفضل للتوعية و تعميق الإحساس بالمواطنة [20] ص 57 .

2.4.1.2.1.2. المشاركة في تسيير المدينة عن طريق الحركة الجمعوية

يتم إشراك المواطنين في إطار سياسة المدينة ، في البرامج المتعلقة بتسيير إطارهم المعيشي و خاصة أحيائهم طبقا للتشريع الساري المفعول ، و في هذا الشأن فإن الدولة تسهر على توفير الشروط والآليات الكفيلة بالإشراك الفعلي للمواطن في البرامج و الأنشطة المتعلقة بسياسة المدينة وبالموازاة فإن البلدان الغربية قد أدركت فكرة مشاركة السكان في تسيير بيئتهم الحضرية من الأفكار التي جاء بها المؤتمر الدولي السادس عشر لوكالات التعمير بمدينة ليون الفرنسية سنة 1995[47] ص 38 و من مظاهر هذه الشروط و الآليات فتح الباب أمام الحركة الجمعوية لتأطير و تنظيم المواطنين المعنيين بهذا الإشراك حيث تعتبر الحركة الجمعوية مؤسسة من مؤسسات المجتمع المدني و تمثل مظهرا متقدما من مظاهر الديمقراطية ، إذ أنها مبنية على أسس ديمقراطية في معظمها ويغلب على الحركة الجمعوية في الجزائر طابع الفتوة و الحداثة ، حيث تم إعتمادها بداية عقد التسعينات من القرن الماضي ، بعد إعلان البلاد دخولها مرحلة التعددية الحزبية سنة 1989 .

إنه و في سياق الحياة اليومية لمدننا الكبرى ، يواجه المواطن الذي يقطن المدينة بصفة مستمرة هياكل مجهولة و مراكز قرارات مبهمة ، و إنه و بفضل مشاركته في الحياة الجمعوية أن يجد الوسيلة المفضلة لإبراز مواطنته والدفاع عن الحقوق و المصالح الشرعية بصفة جماعية [18] ص 81 ، و عليه فإنه بإمكان المواطن اليوم تنظيم نفسه وفق القوانين و الأنظمة السارية المفعول بأن ينضم إلى حركة جمعوية [48] فعالة تضم خبرات و قدرات عالية المستوى ، قادرة على تقديم مساهمات متنوعة في آن واحد ، شعارها المواطن شريك للمدينة [20] ص 57 ، و وفق هذه الإستراتيجية ، فإن المواطن المحترف سواء كان مهندسا معماريا أو رجل قانون أو باحثا أو إداريا ينبغي أن يجد مكانته لأنه بحكم كفاءته يمكنه أن يقدم مساهمته الفعالة في جميع مراحل دراسة الملفات المتعلقة بالمدينة و التكفل بها .

5.1.2.1.2. الحكم الراشد

لقد ظهر مصطلح الحكم الصالح أو الحكم الجيد في اللغة الفرنسية في القرن الثالث عشر كمرادف لمصطلح الحكومة ، ثم كمصطلح قانوني سنة 1978م [49] ص 09 ، ليستعمل في نطاق واسع و معبر عن تكاليف التسيير مع تنامي ظاهرة العولمة ، و كان الهدف منه ضمان نمط جيد في تسيير النظام الإجتماعي من أجل تحقيق المطالب الإجتماعية ، و قد شاع إستعمال هذا المصطلح في نهاية الثمانينات ، في الوقت الذي أصبح فيه تطبيق برامج التعديل الهيكلي في العديد من الدول يطرح

العديد من الصعوبات ، إذ تم تشخيصها أنذاك من طرف الخبراء على أنها أخطاء في تسيير الشؤون العامة ، بسبب غياب الشفافية في تسيير أمور الدولة [48] ص 11، و الحكم الراشد من منظور سياسة المدينة هو الحكم الذي بموجبه تكون الإدارة مهتمة بانشغالات المواطن و تعمل للمصلحة العامة في إطار الشفافية ، و بهذا الصدد فقد فصل القانون رقم 06/06 و المتضمن التوجيهي للمدينة بشكل واضح بخصوص منح زمام المبادرة بسياسة المدينة وإدارتها إلى الدولة ، و تحديد أهدافها و إطارها وأدواتها بالتشاور مع الجماعات الإقليمية [24] ، و لذلك فقد إعتبرنا مبدأ الحكم الراشد من بين المباديء الإدارية لسياسة المدينة في الجزائر ، تحاشيا لإعتبار المدينة كيان سياسي قائم بذاته مثلما أصبحت عليه كثير من مدن العالم المتقدم و مدن بلدان أمريكا اللاتينية ، والتي أصبحت متكتلة دوليا و تعقد إتفاقيات و معاهدات مثلها في ذلك مثل أي دولة تقدم على إبرام مثل هذه الأعمال القانونية .

1.5.1.2.1.2.الجماعات الإقليمية تضع حيز التنفيذ البرامج و النشاطات المحددة في إطار سياسة المدينة

لقد أصبحت مسألة حكم المدن اليوم على الأجندة الدولية ، بعد أن شهدت في العقود الأخيرة إعترافا بالجهات المحلية كأطراف حاسمة في التنمية الإقتصادية و الإجتماعية ، و بوصفها الموقع الأول للتعبير عن الديمقراطية من جانب المؤسسات الدولية و الرعاة الماليين للتنمية ، أين يفترض هذا الدور مسبقا أن تكون الجماعات الإقليمية تمثيلية ، شرعية و فعالة في قيادة التنمية الحضرية [50] فقد أشار المشرع الحضري الجزائري إلى أنه و بموجب أحكام المادة 15 من القانون رقم 06/06 والمتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، فإنه توضع حيز التنفيذ البرامج والنشاطات المحددة في إطار سياسة المدينة من طرف الجماعات الإقليمية التي يتعين عليها التكفل بتسيير المدن التابعة لها ، في كل ما يتعلق بنموها، و المحافظة على أملاكها المبنية و وظائفها و نوعية ظروف معيشة سكانها ضمن إحترام الصلاحيات المخولة لها قانونا .

إنه و في منطق كل مشروع مجتمع ، من شأن الجماعات المحلية تنفيذ مخططات تنمية حضرية محلية التي من الأفضل لها أن ترتكز على نظام للإعلام و الإتصال بالسكان ، كي تعرف جيدا بإرادة الدولة المعلنة ، و تستعيد مصداقيتها و تتكفل بالطلب الإجتماعي تكفلا مرضيا ، و تتطلب هذه المقاربة ديناميكية أقوى للتنمية المحلية ، تقوم على التقييم الموضوعي للطلب الإجتماعي و على تصحيح الإختلالات في ظل نظام شفاف يعتبر المواطن فاعلا لا يمكن تجاوزه في كل سيناريو تنموي فالمواطنة هي الصفة الأولى و قاعدة تنمية المدينة [20] ص 58 ، و نتساءل في هذا الصدد عن الجهة التي يلجأ إليها المواطن لطرح إنشغالاته و آرائه حول مدينته خاصة و أن الواقع الميداني يؤكد

أن معظم البلديات الحضرية في الجزائر تفتقد إلى مجالس للمدينة تعنى بمعالجة قضايا المواطنين الساكنين بالمدينة ، التي تعتبر مجلسا حضريا للتباحث حول شؤون المدينة وإحتياجات سكانها ، وهو ما يعني أن المجلس الشعبي البلدي الذي يضم مدينة يعنى بالقيام بالخدمات الحضرية التي تهتم بشؤون البيئة الحضرية التي يعيش فيها المواطن بتوفير السكن و التخطيط للتوسع العمراني الحضري المرتقب و حفظ الصحة و النظافة العمومية ، و التكفل بمجال تحسين الإطار المعيشي للمواطن [51].

2.5.1.2.1.2. مدينة الجزائر العاصمة تحظى بتنظيم خاص

إذا كان المؤسس الدستوري أقر في المادة 15 الفقرة 01 منها ، على أن " الجماعات الإقليمية للدولة هي الولاية و البلدية " ، فإنه قد حصر التقسيم الإداري للبلاد في هاتين الجماعتين الإقليميتين دون سواهما وبالمقابل ، فإنه إذا كان بإمكان المشرع تحديد قواعد تنظيم و سير وعمل خاصة بمدينة الجزائر العاصمة إنطلاقا من مركزها الدستوري وفقا للمادة 04 من دستور سنة 1996 ، فهو ملزم بالتقيد بأحكام الدستور ، لكن الذي حدث هو أن المشرع قام بإنشاء جماعتين إقليميتين تدعيان "محافظة الجزائر الكبرى و " الدائرة الحضرية " بموجب الأمر رقم 15/97 المؤرخ في 31 ماي 1997 الذي يحدد القانون الأساسي الخاص لمحافظة الجزائر الكبرى [52] والذي أصدر بشأنه المجلس الدستوري قرارا قضى بعدم دستوريته [53] .

إن نظام المحافظة الذي قيل بخصوصه أنه لا يمكن لأية مدينة مثل مدينة الجزائر أن تستغني عن مثل هذا المشروع الضخم ، و الذي يجب أن يساند و يحمل آمال العاصميين والعاصميات [54] ص 20 ، قد ألغي بموجب الأمر رقم 01/2000 المؤرخ في 01 مارس 2000 و المتعلق بإدارة ولاية الجزائر والبلديات التابعة لها [55] بعدما قضى المجلس الدستوري بعدم دستوريته ، وبالرجوع إلى نص المادة 02 من الأمر فقد نصت على أنه تخضع البلديات التي تشمل عليها ولاية الجزائر إلى الأحكام المطبقة على جميع البلديات و لاسيما منها الأحكام المنصوص عليها في القانون رقم 08/90 المنصوص عليها في القانون رقم 08/90 المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتعلق بالبلدية ، مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على مدينة الجزائر العاصمة ، و أشارت المادة 03 منه باللجوء إلى التنظيم الذي لم يصدر بعد .

و إذا كانت المادتين 02 و03 السابقتا الذكر تضعنا بين فرضيتين ، الأولى هي تطبيق نصوص المواد من 177 إلى 181 من القانون رقم 08/90 المتعلق بالبلدية بخصوص بلديات ولاية

الجزائر المنظمة في شكل مجالس تنسيق حضرية ، و الثاني هو إنتظار التنظيم حسب المادة 03 من الأمر رقم 01/2000 والمتعلق بإدارة ولاية الجزائر و البلديات التابعة لها ، و إن تم ترجيح الفرضية الثانية إلا أن الواقع أثبت خلاف ذلك [54] ص 26 ، لاسيما إذا رجعنا إلى المرسوم الرئاسي رقم 45/2000 المؤرخ في 01 مارس 2000 المتعلق بالتنظيم الإداري لولاية الجزائر [56] الذي أبقى على التنظيم الإداري لمحافظة الجزائر الكبرى مع تغيير طفيف ، حيث قسمت ولاية الجزائر إلى 13 دائرة إدارية بدلا من 12 ، مع الإحتفاظ بالولاة المنتدبين البالغ عددهم 13 والي منتدب ، و قد التم النص في التعديل الأخير الخاص بقانون البلدية إلى أنه سيتم وضع قانون أساسي يحدد القواعد التي تنظم الجزائر العاصمة بموجب ترتيب تشريعي خاص ، على أن تبقى أحكام المواد من 177 إلى غاية 181 من القانون رقم 08/90 المتعلق بالبلدية والتي تحكم الجزائر العاصمة سارية المفعول إلى غاية إصدار القانون الأساسي الخاص بمدينة الجزائر حسبما أشارت إليه المادة رقم 218 من القانون رقم 10/11 و المتعلق بالبلدية [51] .

2.2.1.2. المباديء الإقتصادية و البيئية لسياسة المدينة

يعود التشوه الذي حصل في المدينة الجزائرية خلال فترة الإحتلال الفرنسي إلى عاملين أولهما أن سلطات الإحتلال فرضت طرازا من العمران ينسجم مع طرازها العمراني ، و الثاني أنه باتت للمدينة وظائف جديدة إنبثقت من طبيعة المتطلبات الإستعمارية ، لتكون المدينة بذلك وسيطا بين الإحتلال الفرنسي و الجزائر البلد المحتل ، ما جعل العمران والبناء ينسجم مع الوظائف الجديدة إضافة إلى سياسات التنمية المتبعة بعد الإستقلال التي أدت إلى الإضرار بالمدينة و الريف على حد سواء بترييف المدينة دون زراعة ، و تصحر الريف دون مناجم ، ونتيجة لهذا الوضع ، سجل النزوح الريفي أعلى مستويات له لاسيما في عقد التسعينات حيث إكتظت المدن بالسكان و تفاقمت أزمة السكن و إرتفعت مستويات البطالة و الإنحراف و تلوث البيئة ...الخ .

1.2.2.1.2. فيما يخص المباديء الإقتصادية لسياسة المدينة

لم يكن البعد البشري غائبا عن الفكر التنموي في بداياته ، إلا أن التعمق في مضمونه إكتسب ثقلا متزايدا بعد أن أولاه البرنامج الإنمائي للأمم المتحدة عناية خاصة ، جعلته يخصص له فريقا من الباحثين ويضمن ناتج عملهم تقارير ، كان لإنتظام صدورها سنويا منذ عام 1990 فضله في إجتذاب الأنظار إلى هذا المدخل المهم إلى قضايا التنمية [57] ص 389 ، و يعزز هذا القول الإعلان العالمي لحقوق الإنسان الذي أصدرته الجمعية العامة للأمم المتحدة بتاريخ 10 ديسمبر 1948

المعترف بحق الإنسان في التنمية ، أين شكل هذا الإعلان نصا متقدما في تعريف التنمية و متطلباتها و مكوناتها فعرفت التنمية بأنها : " سيرورة شاملة إقتصادية و إجتماعية وثقافية و سياسية ، تهدف إلى تحقيق تقدم مستمر في حياة جميع السكان ورفاهيتهم ، و هذه السيرورة تقوم على أساس التوزيع العادل لعائداتها." ، كما ذهبت الجمعية إلى أبعد من ذلك عندما أعلنت أنها " تقر بأن الإنسان هو الموضوع المحوري لسيرورة التنمية ، والمستفيد الأول منها ، وتقر بأن إيجاد الشروط المساعدة على تنمية الشعوب و الأفراد هو الوسيلة الأولى للحكومات كما أنها تدرك أن الجهود العالمية المبذولة من أجل تطوير الإلتزام بحقوق الإنسان و الدفاع عنها ، لابد أن تتلاءم مع جهود مماثلة من أجل إقامة نظام إقتصادي عالمي جديد. "

و قد ذهب المشرع الجزائري في نفس الإتجاه الذي سلكته الجمعية العامة للأمم المتحدة في تعريفها للتنمية البشرية ، عندما أقر في المادة رقم 02 فقرة 05 من القانون رقم 06/06 و المتضمن القانون التوجيهي للمدينة مبدأ التنمية البشرية كمبدأ من المباديء العامة للمدينة ، و التي تعكس للجانب الإقتصادي في البيئة الحضرية ، و بموجب التنمية البشرية فإن الإنسان هو المصدر الأساسي والغاية من كل تنمية داخل المدينة ، حيث يتزايد عدد السكان الجدد في المناطق الحضرية بسبب كثافة وتسارع ظاهرة التعمير ، و على النموذج الحضري الذي يجب أن يقوم بدور متكامل و منظم أن يسعى إلى إقامة الإستمرارية و التكامل الضروريين لتحقيق التماسك الإقتصادي .

2.2.2.1.2.فيما يخص المباديء البيئية لسياسة المدينة

يشكل البيئة و المدينة ثنائيا متجانسا تربطهما علاقات متينة ، إذ تعتبر البيئة مركبا في غاية الأهمية بالنسبة لأي عملية عمرانية ، و لذلك إهتم المشرع الجزائري بالجانب البيئي في المدينة نتيجة ما لحق بهذه الأخيرة من أضرار تسببت في إحداث مشكلات بيئية للمدينة ، و إدراكا من المشرع الجزائري أهمية إستدامة الموارد لضمان مستقبل البيئة الحضرية من جهة في تحديها لرهان النمو الديمغرافي الذي هي مقبلة عليه حيث من المتوقع أن تبلغ نسبة سكان المدن 80٪ سنة 2025 [59] ص 128 ، ناهيك عن رهان إقتراب عدد السكان من 50 مليون نسمة سنة 2030 فقد أقر مبدأ إستدامة التنمية في بيئة المدينة ، و من جهة أخرى تحاكي أحياء المدينة التقليدية أحياء المدينة العصرية ، و في مواجهتها للإنفجار الديمغرافي من جهة ، و النمو العمراني من جهة أخرى ، تواجه خطر تهديمها بعد تدهور أوضاع نسيجها العمراني لذلك أقر بمبدأ حضري يقضي بضرورة المحافظة عليها .

1.2.2.2.1.2. مبدأ التنمية المستدامة

تتميز مظاهر المجتمع الراهن بمجالات عمرانية مفككة و مشوهة و مجالات حضرية مهمشة وظروف معيشية متدهورة و مبان ذات نوعية رديئة ، و إن التوسع العمراني اللامتناهي غير المتحكم فيه ، سيؤدي لامحالة إلى زيادة حدة الإختلالات و عدم المطابقة بين حاجات السكان من جهة و توفير الخدمات و المنشآت القاعدية الجماعية و المساكن من جهة أخرى [18] ص 83 ، و ستقاس درجة التضرر في هذا الميدان بمدى الجهود المتواصلة لتوعية السكان من أجل التكفل بالبيئة التي إذا ما أهملت ستعرض للخطر مستقبلهم و مستقبل الأجيال القادمة ، و في هذا الصدد توجه المشرع الجزائري إلى إقرار مبدأ التنمية المستدامة بموجب الفقرة رقم 06 من المادة 02 من القانون رقم 06/06 و المتضمن القانون التوجيهي للمدينة كمبدأ تقوم عليه سياسة المدينة ، حيث نص على أنه وبموجبها (التنمية المستدامة) تساهم سياسة المدينة في التنمية التي تلبي الحاجات الآنية دون رهن حاجات الأجيال القادمة ، و يوافق هذا التعريف ما ذهبت إليه اللجنة العالمية للبيئة و التنمية (والتي عرفت كذلك باسم لجنة بروتنلاند " Brundtland ") بأنها (التنمية المستدامة) عملية للتغيير يتناغم فيها إستغلال الموارد و توجهات الإستثمار و مناحي التنمية التكنولوجية وتغيير المؤسسات على نحو يعزز كلا من إمكانيات الحاضر والمستقبل للوفاء باحتياجات الإنسان و تطلعاته [36] ص 148و149 .

إن هذا التوجه يؤسس لعمران مستدام في المدينة ، يثمن إرتباط الإنسان و بيئته و يتبنى فكرة أن الإنسان هو محور الإرتباط بين البيئة – الإقتصاد – الإجتماع ، باعتبار أن تأثيرات الأنشطة الإنسانية على البيئة لها أبعاد إقتصادية و إجتماعية ، و العنصر المتلقي للضرر في النهاية هو الإنسان [59] ص 04 ، و لذلك فإن الحلول و المعالجات البيئية التي يقدمها العمران المستدام لها فوائد إقتصادية و صحية على الفرد و المجتمع على حد سواء .

2.2.2.2.1.2. مبدأ المحافظة

إن فكرة صيانة المدينة هي فكرة قديمة ، لم تطبق إلا على المعالم الأثرية الكبيرة الشأن وظهرت في أوروبا عندما إتضح لها أن المدينة المعاصرة و الحداثة كانت ثقيلة جدا على التراث المعماري في حين تبلورت فكرة تجسيدها و تهذبت بفضل التوصيات و الملتقيات و المؤتمرات العلمية التي نظمها الأوربيون منذ 1957 م ، حيث عقدوا أول ندوة بميلانو حول موضوع نمو المدينة العصرية و مشاكل المحافظة على مركزها التاريخي [25] ص 254 ، و يقوم هذا المبدأ على

إتباع سياسة الحفاظ على الأبنية ذات القيمة التاريخية و التراثية و الحفاظ على مناطق و مساحات من النسيج الحضري بأكمله باعتبارها جزءا من التراث الحضاري .

و ماذا فعل بالمقابل المشرع الجزائري لصيانة مدينته سواءالتقليدية أو المعاصرة ؟ خاصة وأن الخطر الذي يهدد هذه المدن متضاعف لأن سرعة التطور في عصرنا هذا تبدو مذهلة بالنسبة للقرن الحالي أو حتى للنصف الأول من القرن العشرين ، و هي قادرة على نسف كل المعالم التاريخية في أعوام متعددة حيث العديد من القصور و الجوامع و المدن العتيقة مهددة بالضياع ، لذلك و في توجه جديد للمشرع الجزائري ، فقد نص على مبدأ المحافظة في أحكام المادة 02 فقرة 11 من القانون رقم 06/06 والمتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، و التي بموجبها تتم صيانة الأملاك المادية والمعنوية للمدينة والمحافظة عليها و حمايتها و تثمينها ، و يندرج في هذا الإطار ما جاء به المشرع الجزائري في نص المادة 46 من القانون رقم 20/04 المؤرخ في 25 ديسمبر الذي يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة [60] ، بأن تكون البنايات ذات القيمة الإستراتيجية أو التراثية في المدن موضوع مخططات دراسة درجة القابلية للتعرض للخطر والموجهة لحمايتها من آثار الأخطار الكبرى بسبب موقعها أو طريقة إنجازها أو لقدم تشييدها ، فيما أحال تطبيق النص إلى التنظيم .

3.2.1.2.المباديء الإجتماعية و الثقافية لسياسة المدينة

تضم المدينة ثقافات متعددة و جنسيات مختلفة ، تجعل منها مجتمعا معقدا متباينا يصعب العيش فيه بسهولة ، وهو ما يفتح الباب لبروز التباعد الإجتماعي و الثقافي بين سكان المدينة أو بالأحرى التناقض الإجتماعي الذي يولد العديد من المشاكل الإجتماعية [16] ص 22 ، و إزاء هذه الوضعية فإن سياسة المدينة أمام رهانات إجتماعية و ثقافية ، ومطالبة بإيجاد جو حضري يحوي الجميع دون تمييز .

1.3.2.1.2.فيما يخص المباديء الإجتماعية

بالرجوع إلى نص المادة 02 من القانون رقم 06/06 و المتضمن القانون التوجيهي للمدينة و التي عددت المباديء العامة لسياسة المدينة ، نجدها قد تضمنت على مبدأ من شأنه أن يعكس للميدان الإجتماعي في البيئة الحضرية والمتمثل في مبدأ الإنصاف الإجتماعي الذي ورد في الفقرة 11 وبموجبه يشكل الإنسجام و التضامن والتماسك الإجتماعي العناصر الأساسية لسياسة المدينة .

لقد كان لغياب سياسة المدينة طوال ما يزيد عن أربعة عقود من الزمن آثار سلبية على المستوى الإجتماعي ، حيث ظهر العنف الحضري و اللامبالاة و الأنانية نتيجة عدم الإدراك الجيد لتصور العلاقة القائمة بين الدولة و المجتمع المدني ، و نقص التشغيل و تفشي البطالة و غلاء المعيشة لاسيما بعد إنهيار أسعار البترول في الأسواق العالمية و التوجه نحو الإقتراض ، و دخول البلاد إقتصاد السوق نهاية عقد الثمانينات من القرن الماضي ، الذيوضع حدا لفكرة " الدولة تتكفل بكل شيء " ، و هو مسار كان يفترض فيه أن يوفر عملية إنتقالية محكمة تسمح للمواطنين المعتادين على " المساعدة " أن يتكيفوا ويستوعبوا دون مشقة و دون أضرار التحولات الجديدة [18] ص 82 وبموجب مبدأ الإنصاف الإجتماعي تتمكن المدينة من إعادة بناء علاقات سكانها ببعضهم البعض وإحداث التغير الإجتماعي ، الذي في ظله يحترم الفرد الجماعة و بالمقابل تحترم الجماعة الفرد ، من خلال سياسة تنموية إجتماعية تشرك الجميع دون إستثناء ، يأخذ في ظلها الغني بيد الفقير بشكل إنساني يحفظ لهذا الأخير كرامته .

2.3.2.1.2.فيما يخص المبادئ الثقافية

إهتم المشرع الجزائري بالجانب الثقافي كركيزة أساسية تقوم عليها المدينة ، حيث ليست المدينة ذلك المكان الذي لا يتعدى الشغل الشاغل فيه السعي لتحقيق الأهداف الثلاثية المتمحورة حول الشغل ، السكن و الإسكان ، بل هي كيان ثقافي بما يحمله من موروث حضاري و ماهو منوط به مستقبلا للحفاظ على التماسك الإجتماعي و تحقيق السلم الإجتماعي ، و الحفاظ على الهوية الوطنية والدينية لفرض منطقها في تحديد العولمة .

1.2.3.2.1.2.مبدأ الإعلام الحضري

إن التعامل مع المعارف و المعلومات هي مهمة قد ألقيت أساسا على وسائل الإعلام في السعي نحو الموضوعية و الدقة ، بهدف إبراز الوقائع و الإرتباط بالصدق و الإبتعاد عن التشويه ونبذ الصراعات العلنية و الخفية ، و يعتبر بذلك الإعلام الوظيفة الإتصالية الكبرى التي يسخرها الإعلان بشكل كامل لأهدافه السريعة و المربحة ، و قد كرس المشرع الجزائري مبدأ الإعلام كمبدأ من المباديء العامة للمدينة ، وفق ما ورد في نص المادة 02 فقرة 08 من القانون رقم 06/06 والمتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، و الذي بموجبه يتمكن المواطنون من الحصول بصفة دائمة على معلومات حول وضعية مدينتهم و تطورها و آفاقها .

و تلعب إدارة البريد من خلال أهمية و إمتداد و إدخال المعلوماتية لشبكتها دورا كبيرا في تجسيد هذا المبدأ ، و الذي يتأتى من خلال التوجه نحو تحديث هياكل البريد و توجيهها نحو تكنولوجيات الإعلام والإتصال (الهاتف الثابت ، الهاتف النقال ، الأنترنت) [58] ص 81 ، التي أصبحت كبريات المدن في العالم تمتلكها ، و من مظاهر هذا التجسيد توفير خدمة عمومية جوارية للسكان ، و التي تجسدت بقرار الوزارة المنتدبة و المكلفة بالمدينة وضع رقم أخضر "1560" بدءا من أول مارس 2007 خدمة للمواطن في إطار سياسة المدينة [61] ، و نرى في الملصقات الجدارية و الإشهارات الكتابية مظهرا آخر من مظاهر إعلام المواطنين حول وضعية مدينتهم وآفاق تطورها .

2.2.3.2.1.2.مبدأ الثقافة الحضرية

إن المدينة و رغم صعوبة الأمر مطالبة بتوحيد سكان من أصول إجتماعية و جغرافية مختلفة في قالب ثقافة حضرية واحدة ، و في شعور وطني واحد و شعور موحد بالإنتماء لمنطقة واحدة باعتبار أن الإدماج الحضري لا يقتصر فقط على الشغل و السكن فحسب ، بل يتعداه إلى إستعمال المجال والتجهيزات الجماعية المتوفرة و مشاركة السكان في نشاطات الحي مشاركة فعالة والإنخراط في " الثقافة الحضرية " [20] ص 60 ، و التي بموجبها تشكل المدينة فضاءا للإبداع والتعبير الثقافي في إطار القيم الوطنية ، و هو ما يعبر حتما عن نوعية حياة تمثل مجموع التطلعات العائلية و الفردية و الجماعية .

إن سياسة المدينة أمام رهان كبير في ضرورة الوصول إلى تحقيق تعايش ناجح لمجموعات إجتماعية مختلفة و جماعات متنوعة ، و هي أمام إنشغال كبير في ضرورة تحقيق هذا التعايش الناجح في إطار "السلم الإجتماعي" و البحث عن آلياته ، و الذي قد يكون بضمان الشغل للجميع وفي الآن ذاته لا يمكن أن يتم الإبداع و التعبير الحضري بعيدا عن القيم الدينية الإسلامية السمحاء التي دعت إلى التآخي ونبذ العنصرية بمختلف أشكالها ، و لا يمكن للمدينة أن تشكل فضاء إبداع وتعبير ثقافي بعيدا عن حق المواطن في إبراز هذا الإبداع و هذا التعبير الثقافي وفق مقوماته الدينية الإسلامية الأصيلة لتكمل هذه المقومات القيم الوطنية المشار إليها في الفقرة 09 من المادة 02 من القانون رقم 06/06 و المتضمن القانون التوجيهي للمدينة .

3.1.2. تصنيف المدن أداة تنافسية جديدة

لقد إهتم المشرع الجزائري بمسألة تصنيف المدينة ، و التي (عملية التصنيف) تعتبر طريقة يمكن بواسطتها التعرف على المدن التي تتشابه فيما بينها بصفة مشتركة ، وفق أسس و معايير

متعددة لغرض فهم طبيعة المدن و أنواعها و كيفية توزيعها [40] ص 93 قبل صدور القانون رقم 06/06 والمتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، و ذلك في إطار القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة مراعيا في نفس السياق تصنيفات المساحات الحضرية ، و قد وردت مختلف هذه التصنيفات ضمن أحكام النصوص القانونية التي نظمت كلا من تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة من ناحية ، و المدينة من ناحية أخرى معتمدا في تقسيمه و تصنيفه للمدينة على جملة من المعايير والأسس .

و يكتسي تصنيف المدن أهمية بالغة من حيث أنه أداة من الأدوات التنافسية ، فهو عامل تغيير للبيئة الحضرية نحو الأحسن ، إذ يدفع بالسلطات العمومية و السكان الحضر إلى تغيير سلوكهم الحضري مستقبلا للإرتقاء بمدنهم نحو الأحسن [26] ص 19 ، لاسيما و أن المادة 24 من القانون رقم 06/06 والمتضمن القانون التوجيهي للمدينة قد إستحدثت جائزة سنوية لأحسن و أجمل مدينة في الجزائر تدعى " جائزة الجمهورية للمدينة " التي يمنحها رئيس الجمهورية سنويا أثناء إحياء اليوم الوطني للمدينة و المحدد يوم 20 فيفري من كل سنة ، إلى جانب مساهمته في إعداد مدونة المدن التي يقوم بإعدادها وإنجازها المرصد الوطني للمدينة ، والتي من خلالها (أي مدونة المدن) يتمكن سكان المدن من معرفة المرتبة التي تحتلها مدنهم ، و نتولى فيما يلي تبيان أسس و معايير المشرع الجزائري في تصنيف المدن و مختلف التصنيفات الحضرية التي أقرها المشرع الجزائري بناءا على الأساس المعتمد في عملية التصنيف .

1.3.1.2. أسس تصنيف المدن في التشريع الحضري الجزائري

بالرجوع إلى القانون رقم 06/06 و المتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، و بموجب أحكام نص المادة 05 فقرة01 منه التي نصت على أنه : " زيادة على تصنيفها حسب الحجم السكاني تصنف المدن حسب وظائفها و مستوى إشعاعها المحلي و الجهوي والوطني و الدولي ، و على وجه الخصوص تراثها التاريخي و الثقافي و المعماري ." فإننا نستخلص مختلف الأسس أو بالأحرى معايير تصنيف المدن في التشريع الحضري الجزائري .

1.3.1.2 .1. تصنيف المدن على أساس الحجم السكاني

يعتبر تصنيف المدن على أساس الحجم السكاني من أبسط التصنيفات[40] ص 103 و يعبر الحجم السكاني للمدن على عدد السكان القاطنين بها ، و يعتبر في هذا الصدد الحجم السكاني مؤشرا

مركبا و مقياسا عاما لوزن المدن ، و قد سبق لكل من الباحثين دنكان "Dunkan " و ريس "REISS" أن قسما المدن الأمريكية إلى إحدى عشر(11) نموذجا [07] ص 05 وفق هذا الأساس.

و إتخذ المشرع الجزائري من الحجم السكاني للمدن معيارا أساسيا و بالدرجة الأولى في عملية تصنيف المدن ، و ذلك بصريح ما ورد في المادة 06 من القانون رقم 06/06 و المتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، غير أنه لا يمكن الإجماع بأن الحجم السكاني للمدن معيار تأخذ به كافة الدول في تصنيفها و تقسيمها للمدن نتيجة تداخل عدة عوامل من شأنها التأثير في حجم المدن ، و من أبرزها العوامل الجغرافية و العوامل الحضارية و العوامل البشرية [40] ص 103 104 ، و هو ما يجعل منه معيارا يختلف من دولة إلى أخرى ، و من زمن لآخر و في نفس الدولة ، فإذا كان المشرع الجزائري يعتبر تجمع خمسة آلاف (5000) نسمة في فضاء به وظائف إدارية و إقتصادية وإجتماعية و ثقافية ، و بناءا على هذا الحجم يمكن بناء عملية التصنيف ، فإن هذا الحجم السكاني من جهة مرشح لأن يتغير بمرور الزمن ، و من جهة أخرى يختلف في دول أخرى ، ففي كل من فرنسا وتركيا و ألمانيا و أنغولا و بوليفيا و أريتريا يمكن لحجم ألفي (2000) نسمة أن يشكل مدينة وأقل بكثير عن هذا الحجم في كل من أيسلندا و النرويج ، حيث الحجم السكاني يقدر بـ 200 نسمة و250 نسمة في الدنمارك ...الخ .

2.1.3.1.2. تصنيف المدن على أساس وظائفها

ليس من باب المغالاة ، إن قيل بأن الوظيفة مبرر وجود المدينة و محدد نمط الحياة فيها والأساس في قيامها و تشكيلها ، و الوظائف المعنية في إطار هذا التصنيف هي الوظائف الحرفية والمهنية الأساسية ، و كون الزراعة وظيفة ريفية قروية لذلك فلا علاقة لها بتصنيف المدن ، و إن وجدت في هذه الأخيرة فإنها تمارس في ظروف خاصة و أماكن معينة و محدودة [02] ص 59 وقد قسم شفارتز وظائف المدن إلى أربعة وظائف رئيسية هي :

- الوظيفة السياسية

- الوظيفة الثقافية

- الوظيفة الإقتصادية

- الوظيفة الإدارية

و أضافت بيجو جارنيير " Beaujeau Garnier " وظيفة خامسة هي الوظيفة الحربية [02] ص 59 ، رغم أنه ليس لهذه الوظيفة أية قيمة في وقتنا الحالي ، و حجتها في ذلك أن الوظيفة الحربية كانت مسؤولة عن نشأة عدد كبير من المدن في الماضي .

و قد إتخذ المشرع الجزائري من وظائف المدن أساسا و معيارا بعد الحجم السكاني كمعيار في تصنيف المدن ، و إستنادا إلى تعريف المدينة حسب ما ورد في نص المادة 03 فقرة01 من القانون رقم 06/06 و المتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، فإن جملة الوظائف التي يجب أن تتوفر بالتجمع الحضري هي الوظائف الإدارية ، الإقتصادية و الإجتماعية و الثقافية .

و بما أن المادة 05 السابقة الذكر أشارت في فقرتها الثانية و الأخيرة إلى أن التنظيم سيتولى تحديد وتبيان كيفيات تطبيق الفقرة المتعلقة بأسس و معايير التصنيف و الذي لم يصدر بعد ، نشير إلى أن عملية تصنيف المدن حسب وظائفها تستلزم وضع دفتر شروط (cahier des charges) كأساس تنظيمي يتولى تحديد و توضيح الوظائف الإدارية و الإقتصادية و الإجتماعية و الثقافية للمدن [26] ص 19 باعتماد مقاييس حضرية عالمية معينة كونه وثيقة تعاقدية تتضمن القواعد الخاصة بعقود الإدارة التي تخضع لنظام القانون العام[63] ص 78 .

3.1.3.1.2. تصنيف المدن وفق مستوى إشعاعها المحلي و الجهوي و الوطني والدولي لاسيما تراثها التاريخي و الثقافي و المعماري

أقر المشرع الجزائري بعد كل من معياري الحجم السكاني و الوظائف ، معيار تصنيف المدن وفق مستوى إشعاعها المحلي و الجهوي و الوطني و الدولي لاسيما التراث التاريخي و الثقافي والمعماري لهذه المدن ، حيث يشكل التراث مصدرا دائما لإستخلاص عبر في مجال الإنتاج العمراني والحضري ونجد فيه إنسجاما بين المجتمع ، الهوية الثقافية و الأسس الهيكلية لتنظيم الأقاليم والعادات اليومية و نمط الحياة و الوسطين الطبيعي و المادي [18] ص 83 ، إلى جانب ذلك تعتبر الهندسة المعمارية التقليدية معلما عظيما ينبغي توظيفه في المجال الحضري ، و يبدو أن المشرع الجزائري قد أخذ بهذا المعيار الذي يتخذ من الأصول التاريخية و الثقافية والمعمارية طابعا له لتصنيف المدن حرصا منه على إبراز مختلف الحضارات التي توالت على الجزائر و أثرت في بيئتها الحضرية بإنشاء مدن جديدة تحمل خصائص حضرية عمرانية تعبر عن ثقافة و إبداع سكانها أنذاك إلى جانب البيئة الحضرية المحلية ، و بغية جعل هذه المدن تحظى من خلال هذا التصنيف بالتجديد و تنشيط الحركة الحضرية بها لاسيما في مجال السياحة .

2.3.1.2. تصنيف التشريع الحضري الجزائري للمدن

إذا كان نص المادة 05 فقرة01 من القانون رقم 06/06 و المتضمن القانون التوجيهي للمدينة يوحي بأن المشرع الجزائري يعتمد في تصنيفه للمدن على الحجم السكاني إضافة إلى الوظائف التي تؤديها المدن ، و التي لم تتحدد ماهيتها نتيجة تأخر صدور التنظيم الذي يتولى تبيان كيفيات تطبيق المادة 05 من نفس القانون ، فإن المشرع الجزائري من جهة قد إعتمد في تصنيفه للمدن على الحجم السكاني فحسب ، و من جهة أخرى فإن المرسوم التنفيذي رقم 06/07 المؤرخ في 08 جانفي 2007 الذي يحدد تنظيم و كيفيات منح جائزة الجمهورية للمدينة ، و الذي حسب إعتقادنا يؤسس لعملية تصنيف المدن في الجزائر لم يتم العمل به منذ صدوره و إلى غاية اليوم لاسيما و أنه من ناحية لم يتم تنصيب المرصد الوطني للمدينة بعد ، و من ناحية أخرى فإن مصاريف تنظيم مسابقة ومبلغ مكافأة جائزة الجمهورية للمدينة يتم التكفل بها في إطار ميزانية الدولة بعنوان الإعتمادات الممنوحة للوزارة المكلفة بالمدينة ، و التي ألغيت من الهيكل الحكومي سنة 2007 .

1.2.3.1.2. مختلف تصنيفات المدن في إطار أحكام قانون تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة

لقد سبق للمشرع الجزائري أن صنف المدن إلى جانب تصنيفه للمساحات و المناطق الحضرية إنطلاقا من معطيات طبيعية (المساحة الحضرية و المنطقة الحضرية الحساسة التي تشمل منطقة الساحل ، المرتفعات الجبلية ، السهوب ، المناطق الصحراوية) بموجب أحكام القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة من خلال نص المادة 03 منه ، في ظل غياب معيار قانوني يؤسس لعملية التصنيف ، و تتمثل مختلف تصنيفات المدن التي وردت في ظل أحكام القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة فيما يلي :

1. 1.2.3.1.2. الحاضرة الكبرى

وفق المادة 03 فقرة 02 من القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ، تعتبر حاضرة كبرى كل تجمع حضري يشمل على الأقل ثلاثمائة ألف (300.000) نسمة ، بالإضافة إلى توفرها على إمكانيات و قدرات لتطوير وظائف دولية ، زيادة على وظيفتها الجهوية و الوطنية ، و بناءا على هذا القول تعد كل من العاصمة ، وهران ، قسنطينة ، عنابة حواضر كبرى بالجزائر .

2.1.2.3.1.2. المدينة الكبيرة

وفق المادة 03 فقرة 03 من القانون رقم20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ، فإن التجمع الحضري الذي يشمل على الأقل مائة ألف (100.000) نسمة يصنف في خانة المدينة الكبيرة .

2.2.3.1.2. مختلف تصنيفات المدن في إطار أحكام القانون التوجيهي للمدينة

بما أن المشرع الجزائري قد أقر الحجم السكاني معيارا لتصنيف المدن ، و بالإضافة إلى جملة التصنيفات التي أوردها ضمن النصوص القانونية التي نظمت تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة قد إستكمل (أي المشرع الجزائري) إدراج باقي تصنيفات المدينة بناءا على معيار الحجم السكاني ضمن أحكام القانون رقم 06/06 و المتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، حيث تأخذ طابع التتالي في حال ترتيبها ، و تتمثل هذه التصنيفات فيما يلي :

2.2.3.1.2 .1.المدينة المتوسطة

إعتبر المشرع الجزائري بموجب المادة 04 فقرة 01من القانون رقم 06/06 والمتضمن القانون التوجيهي للمدينةالتجمع الحضري الذي يتراوح حجمه السكاني مابين خمسين ألف (50.000) ومائة ألف (100.000) نسمة بأنه يصنف ضمن نموذج المدينة المتوسطة .

2.2.3.1.2 .2.المدينة الصغيرة

حيث أنه و بموجب المادة 04 فقرة 02 من القانون رقم 06/06 و المتضمن القانون التوجيهي للمدينة فإن التجمع الحضري الذي يتراوح حجمه السكاني ما بين عشرين ألف (20.000) و خمسين ألف (50.000) نسمة يصنف ضمن نموذج المدينة الصغيرة .

2.2.3.1.2 .3. التجمع الحضري

حسب المادة 04 فقرة 03 من القانون رقم 06/06 و المتضمن القانون التوجيهي للمدينة فإن الفضاء الحضري الذي يشمل على الأقل خمسة آلاف (5000) نسمة يصنف ضمن نموذج التجمع الحضري ، في حين يعتبر الحي جزء من التجمع الحضري الذي هو بالنتيجة مدينة ، و يحدد (الحي)على أساس تركيبة من المعطيات تتعلق بحالة النسيج العمراني وبنيته و تشكيلته و عدد السكان المقيمين به [24] .

2.2. سياسة المدينة إطار مكمل للسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة

لقد عرف المجتمع الجزائري في عقد التسعينات من القرن الماضي بإنفتاحه على الإقتصاد الليبرالي تحولات عميقة في مرحلة عرفت نموا ديمغرافيا ضعيفا ، و رغم هذا الإنخفاض إلا أن الضغوط ستبدأ على الموارد الطبيعية في المناطق ذات الكثافة السكانية العالية ، حيث يتمركز 63% من السكان في المناطق الشمالية من البلاد ، و التي تمثل نسبة 4% فقط من مساحة الإقليم ، و 28% يتمركزون في الهضاب العليا على مساحة قدرها 9 % من مساحة الإقليم الوطني ، في حين لا يتمركز سوى 9% من السكان في الجنوب إلا على مساحة 87% من مساحة الإقليم الوطني [58] ص 11 ، و تستمر المدن الكبرى خاصة الجزائر و وهران و قسنطينة و عنابة في جذب المهاجرين إليها مع بروز عودة للسكان نحو الهضاب العليا ، والتي(العودة) لا تكفي في إحداث تغيير في التوجه نحو الساحل .

إن تمركز السكان و الأنشطة في الشريط الساحلي ، نتج عنه إختلالات مكلفة للمجتمع ونشوء ضغوط قوية في إستخدام الموارد الأساسية الحيوية من ماء و تربة ، ناهيك عن تعرض مجمل الأقاليم الهشة للمخاطر الكبرى الطبيعية و الصناعية ، لذلك فإن الشعار الأساسي لتهيئة الإقليم الوطني ينبغي أن يكون إعادة التوازن ، و تحديد الخيارات الأساسية و وضع الضوابط التي ستحكم إعادة هذا التوازن ، و يعتبر الإقليم (الذي هو مساحة و فضاء جغرافي ، له المقومات و المشاكل التي تجعله يتميز عن غيره من الأقاليم ، و تستدعي تحديد إتجاهات طبيعة تطوره الإقتصادي و الإجتماعي والعمراني ، بشكل يؤمن الإستغلال الأمثل لإمكانياته التنموية ، و من خلال معالجة المشاكل القائمة والمتوقعة التي يمكن أن تنشأ فيه ، على ألا تتناقض الأهداف الموضوعة لتنميته مع الأهداف المحددة لتنمية الأقاليم الأخرى) [42] ص 62 الحلقة المفصلية بين الأنظمة الموجودة (من ماء ، تربة وسكان و مدن....الخ) ، لذلك فإن التشخيص لسياسة وطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة تم إنجازه وفق مقاربة نسقية تهتم بالتفاعل و الترابط للمشاكل الإقليمية في نفس النظامو من ضمن هذه الأنظمة النظام الحضري .

إن سياسة المدينة ليست بديلا للسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ، بقدر ما هي إطار مكمل له الهدف منه تصحيح الإختلالات التي وقعت عند شغل الإقليم في محاولة لإسترجاعه [29] ص 11 و 12 ، و العمل على تنظيم كافة الأنشطة و المتغيرات الحضرية المتعلقة بالتحول إلى عالم حضري خال من الإختلالات .

و بصدد حديثنا عن سياسة المدينة كمحور من المحاور التي تعنى بها السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ، سنتطرق إلى ما تم تسطيره بخصوص هذا الموضوع من توجيهات علما أن سياسة تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ليست بالموضوع السهل و الهين ، و ذلك وفق النقاط الآتي بيانها .

1.2.2. السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة أداة قانونية لإستدراك أزمة المنظومة الحضرية

يعتبر الإقليم الأساس و البوتقة التي تتم فيها الأنشطة وحياة المواطنين ، و يعتبر الإقليم الوطني مزيجا بين معطيات ميدانية و إمتدادات للتاريخ ، و بذلك فإن تهيئة الإقليم و باعتبارها مشروع إرادي تضطلع به السلطات العمومية ، ينطوي من ناحية على أهمية مكانية بهدف إنشاء أو إعادة التوازنات المكانية و من ناحية أخرى على أهمية إستشرافية تتمحور حول إستباق و توجيه التحولات التي تطرأ على الجهاز الإقتصادي (تجهيزات ، وسائل إتصال و مختلف المرافق العامة...) وهجرة الأفراد ، مع الأخذ بعين الإعتبار المعوقات الطبيعية و البشرية والإقتصادية و حتى الإستراتيجية [64] ص 38 و 39 تعني عدم إهمال الدولة أي إقليم و تركه عرضة للمصادفة ، حيث أن كل فضاء هو جزء من التراب الوطني يعترف له بالحق في التطور و الرفاه ، و على الصعيد المحلي يتعين خلق الشروط التي تمكن الإنسان من العمل و العيش في المنطقة ، التي يرغب فيها مع إعادة خلق الروابط مع الإقليم و في هذا الصدد يتعين التعامل مع الإقليم مثلما هو عليه و ليس مثلما يأمل أن يكون عليه ، لذا يتعين تسييره إنطلاقا من معوقاته وصعوباته التي يتوجب عليه مواجهتها [58] ص 135، و في هذا السياق قد عرفت المدن و الأرياف الجزائرية تحولات عميقة تحت تأثير النمو الديمغرافي و التطورات الإجتماعية و الإقتصادية في العقود الأخيرة ، و بذلك عرف النسيج العمراني توسعا و تدهورا لا يسمح للمدن القيام بمجمل وظائفها و تطوير الخدمات والتجهيزات الضرورية من أجل سيرها الحسن و إشعاعها ، لذلك كان لابد من الشروع في مسار إستدراك بالنسبة للمدن المأزومة أو في حالة تراجع إقتصادي ، و عليه فإن بحثنا في مسألة السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة حول النظام الحضري تقودنا إلى الحديث عن ماهية الأهداف التي ترمي إليها هذه السياسة في هذا الخصوص و مختلف المقومات التي ترتكز عليها من خلال النقاط التالية الدراسة .

1.1.2.2. أهداف السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة لإستدراك أزمة المنظومة الحضرية

تضمنت أحكام المادة 04 من القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة جملة الأهداف التي ترمي إليها السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة بشكل عام ، و قد حظيت البيئة الحضرية بإهتمام المشرع الجزائري في هذا الخصوص .

لذلك فإن المدن اليوم و هي في الخط الأول من المعركة التنموية معنية أكثر فأكثر كفاعل في المبادلات الدولية و يقع على عاتقها مسؤولية تطوير أقاليمها في سياق هاته المنافسة ، و تستدعي هذه الوضعية القيام بتحويرات راديكالية في مواقع التجمعات السكانية الكبرى ، مما سيؤدي إلى إعادة تشكيل عميق للأنظمة العمرانية ، علما أن النظام العمراني الحالي لا يسمح بإمتصاص تزايد سكان المدن على مدار العشرين سنة المقبلة ، مما يجعل من هذا الوضع يتطلب إعادة توازن الإقليم الوطني و تكييف النظام الحالي المبني على رهانات إنشاء شبكة من المدن متكاملة و متمفصلة ، و ضرورة إنجاح إعادة تأهيل المدن الكبرى و تحديثها [58] ص 22 .

1.1.1.2.2.إعادة التوازن الإقليمي للمركبة الحضرية

لقد كان للنمو الديمغرافي الإستثنائي المسجل منذ الإستقلال إنعكاسات ملحوظة على التنظيم الحضري و التوزيع الفضائي للتجمعات السكانية ، و قد ترتب عنه على صعيد التنظيم و حجم التجمعات السكانية إختلالات متنوعة يتعين معالجتها على غرار :

- التجمعات الرئيسية حول الساحل .

- التمركز الطبيعي للسكان في الإقليم .

و عليه ، فإن رهان إعادة التوازن الإقليمي الذي يقع في قلب مسعى تهيئة الإقليم يهدف إلى بروز خطوط جديدة للتقسيم و إستقطابات جديدة تهيكل تنظيما متجددا للإقليم ، و يربط إعادة التشكيل الإقليمي هذا فضاءات متمايزة لكن أكثر تكاملا و تضامنا سواء بين المكونات الكبرى للإقليم (الساحل والتل ، الهضاب العليا و الجنوب) ، أو بين مدن بوظائف جد محددة أو بين المدن والأرياف ، و يستند هذا الخيار إلى إعادة هيكلة الساحل و التل و تنمية طوعية للهضاب العليا و الجنوب وإلى ترقية نظام حضري أكثر تسلسلا ، و بعث علاقات أكثر كثافة و أكثر قدرة على إستقطاب عالم الريف [58] ص 59 .

إن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (SNAT) [65] الذي تم النص عليه في القانون20/01 المتضمن تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ، قد تم الإفراج عنه إلى الوجود بموجب القانون رقم 02/10 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، سيتكفل عن طريق ما يعرف ببرامج العمل الإقليمية (pat) بتجسيد الخطوط التوجيهية التي تضمنها المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بهدف إطلاق حركيات توازن جديد بين الشريط الساحلي و المناطق الداخلية ، ووضع نظام حضري خدمة الأقاليم لمدة 20 سنة [65] .

1.1.1.1.2.2. كبح التسحل و توازن الساحل

يعتبر الساحل فضاءا رئيسيا لتهيئة مجموع التراب الوطني ، كما يشكل مصدر طاقات هائلة للتنمية ، و يلخص الساحل بمفرده إشكالية التهيئة العمرانية للبلاد نتيجة الضغوط الديمغرافية المتزايدة باستمرار و التي تمارس على الموارد الطبيعية المحدودة و الضعيفة من جهة و التباينات الصارخة على صعيد التنمية الإقتصادية و الإجتماعية التي تميز بعض المناطق التي يتوجب تصحيحها مع السهر على إبقاء التوازنات الأساسية للبيئة من جهة أخرى .

لذلك يشكل هذا الفضاء الهش من خلال وضعيته الجغرافية الخاصة ، مكانا لتنافس عدد معتبر من المستعملين (الصناعة ، التجارة ، التعمير ، السياحة...) [29] ص 20 ، و في هذا الشأن فإن برنامج العمل الإقليمي 06 (PAT 06) المسطر في إطار تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم المترجم الرئيسي للسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة بغرض كبح التسحل و تحقيق توازن الساحل تتلخص محاوره حول مايلي :

1.1.1.1.1.2.2. تحديد و مراقبة تعمير الساحل و كبح التوسع الطولي للمدن الشاطئية

إن الشاطيء يتحمل الآثار الجسيمة للتوسع العمراني و يشهد حالة تشبع و ضغوط بيئية لذلك فإن هذا المحور (تحديد و مراقبة التجاور) يرتكز على تفادي التعمير المستمر لرقع كاملة من هذه المنطقة خلال العشرين سنة المقبلة ، وذلك بتحديد و منع التوسع الطولي للمساحة المعمرة للتجمعات الواقعة على طول الساحل [66] ، و التي بلغت أو تجاوزت طول ثلاث (03) كيلومترات ، و بهذا الصدد فإن كبح التوسع هذا يشمل 39 تجمعا سكنيا تم تعريفها من طرف مسح الساحل من بين 92 بلدية شاطئية على المستوى الوطني .

2.2.1.1.1.1.2.2.الإبقاء على نوافذ ساحلية طبيعية بمسافة خمسة (05) كيلومترات

و ذلك بتحديد و تجسيد المسافة بين التجمعات المجاورة في الساحل ، و التي بلغت 05 كيلومترات أو تجاوزتها ، و يتعلق الأمر بكبح تجاوز 95 تجمعا سكنيا شاطئيا تم تحديدها من طرف المسح الساحلي على مستوى 81 بلدية [58] ص 62 .

3.2.2.1.1.1.1.2.2. كبح توسع التجمعات السكانية في الوسط الفلاحي و المحافظة على الأراضي الفلاحية

و في هذا الشأن يتعين إدماج و إدخال سياسة حماية الفلاحة في وثائق التخطيط ، وذلك بالعمل على :

- توجيه توسع المراكز الحضرية الموجودة نحو المناطق البعيدة عن الشاطيء(نحو المرتفعات) وتشجيع التعمير في العمق .

- إستعمال و تثمين الساحل مع الأخذ بعين الإعتبار طبيعة نشاطه.

- حيازة و إستعمال الأراضي الساحلية ، مع الحفاظ على الفضاءات البرية و البحرية البارزة والأوساط الضرورية للحفاظ على التوازن الطبيعي .

- منع التعمير القريب من الشاطيء (من 100م إلى 300 م) وشق طرق موازية قريبة من خط الشاطيء (من 800 م إلى 3 كيلومتر) ، التي تشجع هذا النوع من التعمير و تنتج حركة مرور تشوه نوعية المواقع و المناظر [58] ص 62 .

- توجيه أية تنمية قد يكون لها أثرعلى الساحل و حل نزاعات شغل الفضاء بين مختلف الأنشطة وتعميم دراسات الأثر على البيئة بصفة مسبقة قبل إعتماد مشاريع جديدة تقع على الساحل .

4.2.2.1.1.1.1.2.2. إعادة توجيه و نشر التعمير بعمق في المرتفعات

لقد تم وضع برنامج للحث على التواجد داخل التل ، يعتمد على ترتيبات تحفيزية وتعويضية و يقترن ببرنامج تشجيع نقل بعض الأنشطة أو الخدمات المتواجدة حاليا في منطقة الساحل إلى أعماق التل.

5.1.1.1.1.2.2. إنجاز المدن الجديدة من الطوق الأول

إن عملية إنجاز المدن الجديدة من الطوق الأول عملية من شأنها أن تسمح بهيكلة فضاء هيمنة الحواضر الكبرى من خلال إنشاء أقطاب ثانوية قادرة على دعم تنميتها ، و تحديد توسيع تخوم المجمعات العمرانية و بالتالي حماية الأراضي الفلاحية و الفضاءات الطبيعية ذات القيمة [58] ص 62 .

و يتم ربط هذه المدن ببقية أجزاء المدينة الكبيرة بواسطة هياكل نقل و إتصال فعالة (طرق و سكك حديدية بالإضافة إلى تكنولوجيا الإعلام و الإتصال) ، وتطوير القواعد الإقتصادية لهذه المدن بالإنسجام مع الإستراتيجية الإقليمية ، و تساهم كذلك في إنشاء فضاءات البرمجة الإقليمية (و يأتي الحديث عنها لاحقا) و تنمية أقطاب الجاذبية و المناطق المندمجة للتنمية الصناعية التيتم وضع برنامج عمل إقليمي (pat) بشأنها تحت رقم 13، و يهدف هذا البرنامج إلى دعم قدرات للإنخراط في ديناميكيات إقتصاد عالمي في تحول ، حيث تفقد فيه الموارد الطبيعية و رأس المال المادي نسبيا أهميتها أمام العوامل غير المادية و المتمثلة في الإعلام ، البحث و التدفقات المالية ، أين يعتمد بروز إقتصاد المعرفة على القدرة على الإنتاج ومعالجة المعلومات و على القيام بأنشطة البحث المولدة للتكنولوجيا العالية [58] ص 84 ، و تتمثل هذه المدن الجديدة لدعم المدن الكبرى وتخفيف الضغط عليها في :

- مدن كل من سيدي عبد الله ، بوعينان ، العفرون ، سيدي عمار و الناصرية (في المساحة المحيطة بمدينة الجزائر) .

- مدن كل من بوعڤاز ، رأس فلكون (غربا بوهران) .

2.1.1.1.2.2. إعادة التوازن لإقليم الهضاب العليا و السهوب

لقد شكلت الموارد الرعوية للمناطق السهبية منذ القدم إنتاجا فلاحيا لا يستهان به ، غير أن نصيب هذا التراث تراجع بصفة محسوسة خلال العقود الأخيرة نتيجة تظافر عوامل إجتماعية وإقتصادية و مادية مختلفة أخلت بالوسط البيئي ، و هو مؤشر يدل على ضياع حقيقي للنشاط الرعوي حتى أن التجارب العديدة المتميزة بالكلفة المالية العالية ، و الظرفية و العزلة و إهمال العنصر البشري ، و التي أنجزت بغية تجنب الوضعية المشار إليها آنفا و العمل على تصحيحها لم تؤد سوى إلى إضعاف الوسط البيئي المعني [29] ص 22 ، لذلك فإن خيار الهضاب العليا و من خلال برنامج العمل الإقليمي07 (PAT07) المسطر في إطار تنفيذ السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة بواسطة المخطط

الوطني لتهيئة الإقليم ، هو خيار يستهدف إعادة هيكلة عميقة لهذه الفضاءات الداخلية للبلاد ، قصد مواجهة التوجه الكبير لنزوح السكان ومخاطر تفكيك و تهميش شرائح كاملة من إقليمها [58] ص 62 في حين تقوم خطوات برنامج العمل الإقليمي المعني فيما يخص إعادة التوازن الإقليمي للمركبة الحضرية بإقليم الهضاب العليا و السهوب حول النقاط التالية :

2.1.1.1.2.2 .1. تمفصل و تنظيم النظام الحضري للهضاب العليا

في هذا الصدد يقوم برنامج العمل الإقليمي 07 بوضع نظام حضري متسلسل و متمفصل ومستقطب يعتمد على شبكة من الهياكل الفعالة ، و ينشيء من أجل هذا مدنا للتوازن و مدنا للربط بالهضاب العليا (سيأتي الحديث عنها لاحقا) و تنمية قواعد للإنتاج و الخدمات ، و بهذا فهي تندرج في برامج العمل الإقليمية المتعلقة بفضاءات البرمجة الإقليمية و أقطاب الجاذبية والمناطق المندمجة للتنمية الصناعية .

و تعتبر من جهة مدن : تبسة ، باتنة ، سطيف ، الجلفة ، تيارت ، سعيدة ، المسيلة ، و الأغواط كمدن توازن للهضاب العليا [58] ص 62 ، و من جهة أخرى مدن عين الصفراء ، المشرية ، البيض وبوسعادة ، برج بوعريريج و بريكة مدن ربط للهضاب العليا .

وبما أن الأمر يتعلق بجعل الهضاب العليا فضاءات جذابة ، بالنسبة لسكانها و بالنسبة لجميع الجزائريين و قصد تثمين إعادة إنتشار طوعي و واقعي و متدرج لجزء من سكان الشمال ، فإنه ستوضع قواعد تنمية مدعمة للهضاب العليا من خلال هيكلة قواعدها للإنتاج و الخدمات و تنشيط شبكتها الحضرية [58] ص 62.

2.1.1.1.2.2 .2. إنجاز مدن جديدة للهضاب العليا

و تشكل في هذا الصدد المدينة الجديدة بوغزول في الهضاب العليا الوسطى و التي تحظى بموقع ممتاز إعتبارا لقربها من العاصمة (170كم) ، و وجودها بملتقى طرق محاور النقل المهيكل الرابط بين الشمال و الجنوب (الطريق الوطني رقم 1 : الجزائر- الأغواط) و الشرق بالغرب (الطريق الوطني رقم 40 : المسيلة - تيارت)المشروع الأكثر تقدما ، وتأتي هذه المدينة لتستقطب الفضاء الوسطي للهضاب العليا ، و تعيد التوازن للدعامة الحضرية للهضاب العليا و ذلك بانخراطها إلى جانب مدنها الرئيسية : المدية ، تيارت ، الجلفة و المسيلة ، و في هذا الشأن فإنها تدعم بصفتها مركز إمتياز التنافسية التي تتكون على وجه الخصوص من شبكات إمداد ترتكز على مطارات وموانيء دولية و مراكز إمداد ، و منشآت ذات طاقات كبيرة و خدمات نقل فعالة (طرق سريعة

وخطوط سكك حديدية) ، و تتكون كذلك من قدرات عقارية أو تجهيزات و منشآت تضمن التمويل بالماء و الطاقة و المعلومات للمؤسسات البشرية والإنتاج [58] ص71 ، و تشكل قطبا جاذبا لسكان الهضاب العليا والشمال .

و في إطار تطبيق أحكام القانون المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة شرعت وزارة التهيئة العمرانية و البيئة في إعداد مخططات لتهيئة فضاءات البرمجة الإقليمية الخاصة بالهضاب العليا الشرقية و الهضاب العليا الوسطى على مستوى الولايات السهبية الأربعة عشر(نتطرق إلى هذه المخططات في المطلب الثاني من هذا المبحث) ، حيث تشكل هذه المخططات أداة من أدوات تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ، إلى جانب وضع ترتيبات متعلقة بالمساعدات و الحوافز على إستثمار وخلق الوظائف في منطقة الهضاب العليا ، و وضع نظام إستثنائي بالنسبة للإستثمارات المنجزة في المنطقة وترتيبات مشجعة على خلق مناصب العمل وإعادة تموقع الأنشطة في الإقليم [58] ص 64 .

3.1.1.1.2.2.إعادة التوازن لإقليم الجنوب

إقليم الجنوب الجزائري شاسع و قاحل و ذو كثافة سكانية ضعيفة جدا ، لكنه يتوفر على موارد طبيعية هامة (مياه ، موارد معدنية طبيعية ...) ، و بحكم الوضعية الجيو- إستراتيجية المتميزة جدا يشكل إقليم الجنوب إحدى القواعد الدائمة لجزائر الغد بالنسبة للتوازنات الداخلية للتنمية و كذا بالنسبة لتأكيد دور الجزائر في المحفل الدولي في آن واحد [29] ص 22 .

إن خيار تنمية الجنوب قد وضع بشأنه برنامج العمل الإقليمي 08 (PAT 08) للحرص على تنفيذ توجيهات السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة فيما يخص إعادة التوازن الإقليمي للمركبة الحضرية بإقليم الجنوب وفق الخطوات التالية [66] :

3.1.1.1.2.2 .1.دعم نظام حضري في شكل أرخبيل

و في هذا الإطار تم تحديد ثلاث شبكات من المدن تأخذ شكل أرخبيل ، إنطلاقا من معايير معينة (التنمية الداخلية ، الجاذبية ، قواعد الإنتاجية أو الخدمات ، الحجم ، الموقع و التواصلية) وتضم هذه الشبكات [58] ص 67 :

- مدن : بشار- أدرار- تندوف (فضاء البرمجة الإقليمية جنوب- غرب) .

- مدن : بسكرة– الوادي– غرداية- القليعة - المنيعة - ورقلة - تقرت (فضاء البرمجة الإقليمية جنوب- شرق) .

- مدن : عين صالح– تامنغست- إليزي (فضاء البرمجة الإقليمية للجنوب الكبير) .

و تعمل هذه الشبكات بطريقة تشاورية مع دعم قواعدها الإنتاجية و خدماتها ، و قد تم إنجاز ثلاث مدن جديدة لدعم النظام الحضري للجنوب و تتمثل في :

- مدينة متليلي الجديدة الواقعة بجوار غرداية

- مدينة المنيعة التي يتوقع أن تحتضن 40 ألف ساكن .

- المدينة الجديدة لحاسي مسعود ، و تندرج هذه المدينة في سياق خاص لأنها ليست بمدينة جديدة ولدت من العدم ، بل تشكل إعادة تموقع في المكان المسمى وادي المرعى بدلا من المدينة الحالية والواقعة في منطقة بها مخاطر صناعية متعلقة باستخراج البترول ، لذلك فإنه بالإمكان القول أن إنجاز المدينة الجديدة لحاسي مسعود يعتبر نتيجة مباشرة ترتبت على مباشرة تطبيق القانون رقم 20/04 المؤرخ في 25 ديسمبر2005 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ، حيث رأت السلطات العمومية و في إطار المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الذي سطر لأفاق سنة 2025 ضرورة توجيه المدينة القائمة نحو مكان بعيد عن التجهيزات الصناعية البترولية الخطيرة لأهمية إقليمية ، و تفاديا لما يحدث من أضرار في حال وقوع إنفجارات [67] ص 01 .

3.1.1.1.2.2 .2. دعم التنافسية و الجاذبية و النمو

في هذا الصدد سيكون من نتائج إنشاء مناطق مندمجة للتنمية الصناعية (ZIDI) و أقطاب للجاذبية تثمين الموارد الصحراوية في الأقاليم و الفروع التي تم تحديدها .

3.3.3.1.1.1.2.2.دعم إمكانية الوصول و المسالك و التكنولوجيات العصرية في خدمة الجنوب الكبير

حيث ترتكز هيكلة الفضاءات الصحراوية على تدعيم شبكة فعالة للمواصلات في الجنوب وكذلك بين الجنوب و الفضاءات الأخرى (الشمال والهضاب العليا) و الدول المجاورة [58] ص 66 وبخصوص توفر هذا الإقليم الشاسع (87% من إقليم البلاد) على إحتياطات هامة من البترول المياه الجوفية ، و القدرات الهامة و الجيدة في مجال الطاقة الشمسية و المناجم المعدنية والفلاحة و السياحة و فرص البحث العلمي ...الخ ، فإن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم المترجم للسياسة الوطنية لتهيئة

الإقليم يهدف إلى دعم قواعد تنمية مستدامة و تغيير الإتجاه قصد إعطاء جاذبية أفضل لهذا الإقليم وتحقيق إنصاف إقليمي بشأنه .

4.1.1.1.2.2. تغيير تموقع الأنشطة و التمركز الإداري

إن مسعى تغيير تموقع الأنشطة و التمركز الإداري في إطار السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة من خلال برنامج العمل الإقليمي 09 (PAT 09) لا يعيد النظر في الوظيفة الرئيسية للجزائر العاصمة ، و لا في الطاقات الإنتاجية لشمال البلاد ، بل يأتي لدعم إنشاء قواعد إنتاج وخدمات قوية و في أقاليم أقل تجهيزا [58] ص 67، و يتم تجسيد توجيهات برنامج العمل المعني من خلال القيام بمايلي :

4.1.1.1.2.2 .1. تغيير مواقع مؤسسات الإنتاج

يكمن الرهان في إدراج إعادة تغيير مواقع الإنتاج ضمن النجاعة الإقليمية و الإقتصادية سواء بالنسبة لإقليم المغادرة أو بالنسبة لإقليم الوصول ، وقد تم التعرف على ثماني(8) مؤسسات مصنفة ذات أخطار كبرى لتغيير مواقعها ، و تتمثل المؤسسات الثماني المتعرف عليها في كل من الوحدتين الإنتاجيتين للكلور في بابا علي بالجزائر العاصمة و مستغانم ، ومركز تعبئة الغاز في الخروبة والمحطة الكهربائية في باب الزوار و مراكز تخزين و توزيع المحروقات في عنابة ، باتنة و وحدتي إنتاج التبغ والكبريت في باب الوادي و بلكور .

4.1.1.1.2.2 .2. إعادة تموقع المؤسسات الإدارية

يتم إعادة التموقع الإداري حسب قائمة معدة سابقا و له أن يأخذ أحد الأشكال التالية [58] ص 67 :

- دعم الإدارات الموجودة (الفروع القطاعية للولايات ، المصالح الولائية) خاصة على مستوى مدن مقر الولايات .

- أو إعادة تموقع بعض المصالح الإدارية المركزية و يخص المؤسسات العمومية الموضوعاتية ومراكز البحث ، المدارس العليا...الخ .

4.1.1.1.2.2 .3.إدراج ترتيبات تحفيزية لإعادة التموقع

و تتمثل الترتيبات التحفيزية المتعلقة بإعادة التموقع في [58] ص 67:

- المساعدة في تهيئة الإقليم ، و التي تأخذ شكل مساعدة مالية لكل منصب عمل تمت إعادة تموقعه .

- منح المزايا الجبائية للمؤسسات التي إختارت خيار التموقع .

- منح المزايا المادية للمؤسسات التي تمت عملية إعادة تموقعها ، و ذلك في شكل أراض و مبان .

- منح القروض و بنسب مخفضة للمؤسسات الراغبة في الإقامة في مناطق ذات أولوية في تهيئة الإقليم ، حيث بإمكان هذه المؤسسات الحصول على القروض بنسب مخفضة .

4.1.1.1.2.2 .4.إتخاذ إجراءات لموافقة إعادة التموقع

إن إتخاذ إجراءات متعلقة بمرافقة إعادة التموقع تهدف إلى[58] ص 68:

- ضمان نجاح إعادة التموقع بتمكين الأنشطة موضوع إعادة التموقع من إيجاد بيئة محلية ملائمة.

- تحضير الأقاليم لهذه الأنشطة الجديدة.

- تسهيل وصول سكان جدد من خلال إنشاء إطار حياة جذاب و ملائم (النقل ، الصحة والتعليم...).

5.1.1.1.2.2.وضع نظام حضري وطني متسلسل و متمفصل

حيث أن النظام الحضري الوطني الحالي يمتاز بالتنظيم التالي :

- أربعة مدن كبرى (حواضر كبرى) حيث يتمركز الإنتاج ، الخدمات.....الخ.

- مدن التوازن والتنمية في الهضاب العليا والجنوب من أجل التأطير ، حيث يضعف المنطق الإقتصادي.

- مدن الربط التلية .

- مدن تنمية الجنوب .

- المدن الجديدة .

و من خلال برنامج العمل الإقليمي 10 (PAT 10) سيتم تجسيد ما يلي :

1.5.1.1.1.2.2. خلق نظام حضري متجدد

إذا كانت المادة 05 من القانونرقم 06/06 و المتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، قد تحدث فيها المشرع الجزائري على أسس تصنيف المدن (تجمع حضري ، مدينة صغيرة ، مدينة متوسطة.....) معتمدا على الحجم السكاني أساسا بالدرجة الأولى في عملية التصنيف ، ثم معايير الوظائف و مستوى الإشعاع المحلي و الجهوي و الوطني و الدولي ، و على وجه الخصوص التراث التاريخي و الثقافي و المعماري أسسا أخرى ، وأحال تطبيق هذه المادة إلى التنظيم الذي لم يصدر بعد ، فإنه و بالموازاة و في إطار العمل على خلق نظام حضري متجدد يقوم المترجم للسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم (أي المخطط الوطني لتهيئة الإقليم) بتحديد المراكز و الوظائف و العلاقات والمعايير لإنتقاء أصناف المدن في النظام الحضري ، و تتمثل أصناف النظام الحضري في [58] ص 69 :

1.1.5.1.1.1.2.2. المدن الكبرى

و توجد هذه المدن على رأس النظام الحضري ، و تتولى دفع الديناميكيات كونها أماكن لتمركز الكفاءات ، رأس المال التقني و المالي ، أقطاب الخدمات العليا و الأنشطة ، عوامل الإنفتاح الإقتصادي و مركز الإبتكار التكنولوجي ، و بهذا الخصوص تتربع الجزائر العاصمة على رأس النظام الحضري في الجزائر ، و تشكل عاصمة الجزائر" البوابة الدولية " للجزائر نقطة دخول وعبور بين المنطقة المغاربية و العالم العربي و القارة الإفريقية و أوروبا .

2.1.5.1.1.1.2.2.مدن الربط للتل

و تهدف هذه المدن إلى تمتين الصلة بين الشمال و الهضاب العليا و المدن الكبرى بباقي المدن الأخرى [58] ص 69 .

3.1.5.1.1.1.2.2.مدن التوازن للهضاب العليا

و تعمل هذه المدن على تقوية تنمية الهضاب العليا و تساهم بصفة أساسيةفي إعادة التوازن الإقليمي للجزائر [58] ص 69.

4.1.5.1.1.1.2.2.مدن تنمية الجنوب

و تشكل هذه المدن مراكز النشاط و الخدمات القادرة على دفعالتنمية في الأقاليم الواسعة والمترامية الأطراف التي تستقطبها ، و تساهم في تنمية جاذبية مناطق الجنوب [58] ص 69 .

2.5.1.1.1.2.2. إنجاز المدن الجديدة

و قد تم إنجاز ثلاثة أنماط من المدن الجديدة تتمثل فيما يلي :

1. 2.5.1.1.1.2.2. المدن الجديدة للإمتياز

و يهدف هذا النوع من المدن (les villes nouvelles d’excellence) إلى التحكم في التوسع العمراني الحضري في الساحل و التل من خلال التطوير المنظم للمدن حول فضاءات الحواضر الكبرى ، و التي ستتدعم ببنى تحتية مادية و غير مادية ذات نوعية و تشكل هذه المدن الحزام الأول في التل (سيدي عبد الله ، بوعينان و بوعفاز) وتستقطب أقطاب تنافس و إمتياز (Pôles de compétitivité et d’excellence) ، و تقوم هذه الأخيرة على إستدراك التأخر في القطاعات المفتاحية وتكنولوجيات الإعلام و الإتصال "TIC" و مواد جديدة و بيوتكنولوجيا حيث ستحظى كل من مدن سيدي عبد الله ، بوعينان و بوغزول بأولى أقطاب التنافس و الإمتياز [68] ص 09 و 10 ، في إطار سعي الجزائر تحضير أقاليمها لدخول باب المنافسة و التجاذب و ذلك بتمكينها من الخروج من دائرة التخلف و تنويع إنتاجها و صادراتها .

2. 2.5.1.1.1.2.2.المدن الجديدة لإعادة التوازن الإقليمي

و هي مدن (les villes nouvelles de rééquilibrage de territoire) مصممة كأقطاب للنشاطات المتنوعة و الخدمات و الإسكان ، من شأنها أن تعكس إتجاه هجرة السكان عكسيا من المدن الساحلية و التلية باتجاهها و هو ما يجعلها مدن جذب ، و تتمثل وظيفتها الرئيسية في التقليل من ظاهرة الهجرة السكانية إلى السواحل لاسيما الحواضر الكبرى بالإضافة إلى خلق الرغبة لدى الأفراد في الإستقرار بمثل هذه المدن ، و في هذا الصدد نجد المدينة الجديدة " بوغزول" كمدينة حزام من الطوق الثاني تتمتع بقطب التنافس و الإمتياز " POC" [68] ص09 .

3. 2.5.1.1.1.2.2.المدن الجديدة لدعم التنمية المستدامة

و قد أنجزت هذه المدن في إطار الإستجابة لحل مشاكل بيئية أو مخاطر صناعية كما هو الحال للمدينة الجديدة لحاسي مسعود [69] ص 12، كما تعمل هذه المدن الجديدة على تعزيز تجاذب مدن تطور الجنوب (ورقلة و غرداية) من خلال إستباق المشاكل و محاولة تحويل السلبيات إلى إيجابيات على مستوى المدينة [68] ص09 .

3.5.1.1.1.2.2.وضع نظام للإتصال و النقل لدعم النظام الحضري

و يتحقق بما يلي :

- إستكمال التنمية النوعية في المناطق الموجودة برواق الطريق المتوسطي من تلمسان إلى الطارف وإعتباره كرافع لمسعى الإندماج الإقتصادي و التعاون الفضائي في إطار الإندماج في الإتحاد المغاربي لاحقا .

- تطوير الفضاء الداخلي من خلال الهضاب العليا التي تشكل همزة وصل و إرتباط (من البيض إلى تبسة) مدعوما بخط حديدي و طريق سريع و إتصالات بالساحل.

- القيام بتشبيك و تقاطع النظام الوطني بشبكة ربط مباشرة من خلال المحورين المهتلكين المغاربيين شرق- غرب (تلمسان ، الطارف ، البيض و تبسة) عبر المداخل الشمالية والجنوبية .

4.5.1.1.1.2.2. إقامة علاقة حضرية - ريفية متوازنة

و ذلك بالعمل على [58] ص 70 :

- ضمان إستقرار السكان بواسطة التنمية الريفية .

- العمل على تأهيل الخدمات العمومية و التجهيزات الجماعية .

- دعم وظائف التموين الفلاحي الغذائي .

- التحكم في تعمير ضواحي المدن .

- تنمية إعادة التعمير.

- تطوير الخدمات الريفية الموجهة للمدن .

- القيام بعملية إعادة تموقع النشاطات .

- ترقية الروابط الثقافية بين المدن و الأرياف .

2.1.1.2.2. خلق شروط جاذبية و تنافسية المنظومة الحضرية

لقد دخلت الجزائر منذ نهاية عقد الثمانينات من القرن الماضي في مرحلة إنتقال إقتصادي والسياق الإقتصادي الشامل الذي تندرج ضمنه الجزائر ، هو سياق العولمة و بروز إقتصاد المعرفة و في هذا السياق المزدوج يعتزم المخطط الوطني لتهيئة الإقليم المترجم للسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة خلق شروط التنافسية و الجاذبية لمختلف الأقاليم بتأكيد قدراتها في مجال الإنتاج والتبادل ، وفق قواعد الإقتصاد العصري و جذب التكنولوجيات والإستثمارات الأجنبية (IDE) المرفقة بعدة عناصر تبدو أساسية لتطوير الجاذبية و التنافسية ، و يشكل مسعى تأهيل وعصرنة المدن الأربع الكبرى (الجزائر ، و هران ، قسنطينة و عنابة) بالإضافة إلى دعم الإنفتاح الدولي للجزائر ، بواسطة تقوية المنشآت و الخدمات الخاصة و كذا وضع إستراتيجيات مؤقلمة للإنفتاح خاصة حول الحدود في إطار المغرب العربي جوانب أساسية في تفعيل هذا التوجيه.

2.1.1.2.2 .1. تأهيل و عصرنة المدن الأربع الكبرى

تهدف السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة في إطار التوجه الرامي إلى خلق شروط جاذبية و تنافسية الأقاليم إلى عصرنة و تأهيل المدن الأربع الكبرى في البلاد ، و تجسيدا لذلك تم تسطير برنامج العمل الإقليمي 12(PAT 12) في إطار تنفيذ هذه السياسة (تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة) من خلال المخطط الوطني لتهيئة الإقليم [58] ص 83 حيث يتم العمل من خلاله على :

2.1.1.2.2 .1 .1. تأهيل الخدمات الموجهة لتحديث المدن الأربع الكبرى

و يتحقق هذا الهدف من خلال :

- خلق أقطاب الإمتياز الجامعية و البحث العلمي .

- تطوير خدمات المؤسسات.

- تكوين الفاعلين الإقتصاديين.

- دعم هياكل الإستقبال.

2.2.1.1.2. 1 .2. تنمية أقطاب حضرية للجاذبية حول المدن الكبرى

إن تكييف الإقليم مع متطلبات إقتصاد معاصر يقتضي تنظيما فضائيا متعدد الأشكال يستجيب لجملة من الأهداف ، و أولى هذه الأشكال هو وضع مناطق مندمجة للتنمية الصناعية و أحيانا مع أقطاب تقنية تعمل في ميادين تكنولوجية دقيقة، و ذلك في حالة إحتضان المنطقة لأكثر من مؤسسة ذات الحجم الكبير ، و التي تعمل في نشاط معين (كالصناعة الغذائية في بجاية ، الإلكترونيات في سيدي بلعباس) و التي توجد في محيطها و تطور قدرات التكوين و البحث ذو المستوى العالي بالإضافة إلى ذلك تقيم علاقات بين هذه الهياكل و المؤسسات [58] ص 86 ، و الثاني هو تطوير تخصصات المستقبل مع وضع حظائر و متقاطعات تكنولوجية داخل المدن الجديدة لتحقيق قفزة إستدراكية تكنولوجية نتيجة ضمان الإستفادة القصوى من الأقاليم المزودة بتجهيزات الربط العالمية التي تمنحها أوراقا رابحة للتحكم في التكنولوجيات المتقدمة و تسمح باللحاق بالإقتصاد العالمي وتتميز هذه الحظائر و المقاطعات التكنولوجية بمحدودية العدد في الجزائر .

و بغية ترشيد هذين الشكلين للجاذبية ، فإنه من الضروري تحديد فضاءات شاسعة و منسجمة وهذا الدور المتمثل في تنظيم التعاون و تكثيف تدفق المبادلات بين مختلف الفاعلين ، و تثمين مختلف الفاعلين و تثمين مختلف التجهيزات الرامية إلى ترقية جاذبيتها (كمؤسسات التكوين و البحث والفضاءات الحاضنة ، الأسواق...) و تتوفر المدن الكبرى [58] ص 83على ثلاثة أقطاب للجاذبيةحيث تتوفر الجزائر على أقطاب للجاذبية بكل من الجزائر ، سيدي عبد الله و بوعينان في فروع تكنولوجيا الإعلام و الإتصال ، التكنولوجيات المتقدمة و البيوتكنولوجيا ، و تتوفر وهران على أقطاب للجاذبية بكل من وهران ، مستغانم ، سيدي بلعباس و تلمسان في فروع الكيمياء العضوية والطاقة ، تكنولوجيا الفضاء و المواصلات السلكية و اللاسلكية ، و تتوفر قسنطينة و عنابة على أقطاب الجاذبية في كل من قسنطينة و عنابة و سكيكدة في فروع البيوتكنولوجيا (الغذائية و الصحة) و العدانة ، الميكانيك و البتروكيمياء .

3.1.2.1.1.2.2.خلق إطار حضري جذاب و عملياتي عبر التجهيزات الكبرى والخدمات في المدن الكبرى

و في هذا الإطار فإنه تحدد و تنفذ المخططات التوجيهية لتهيئة المدن الكبرى (أو فضاءات الحواضر الكبرى) SDAAM (و نتطرق إليها لاحقا) من خلال برامج طموحة للتجديد الحضري و ستسمح بوضع حد للإختلالات الحالية و تشجيع إنشاء مدينة مستدامة و جذابة [58] ص 83 .

2.1.1.2.2 .4 .1 .إنجاز مداخل و طرق ربط ناجعة

من خلال القيام بما يلي [58] ص 83 :

- تدعيم و تحديث الربط البحري .

- تدعيم الربط الجوي .

- تدعيم الربط البري عبر الطرق و السكة الحديدية و إنجاز الطرق الداخلية (و فيما بين التجمعات) .

2.1.1.2.2 .5 .1 .إستراتيجية صورة المدينة

إن الإستراتيجية تعني التغير من أجل القيم و الإقتصاد و السلوك الإجتماعي المختلف عما هو سائد في هذه الأيام [70] ص 125 ، و تبنى الإستراتيجية على مدى إقتناع المواطنين بتغيير سلوكياتهم خاصة عندما يرون أن هذه الإستراتيجية تغير الأشياء إلى ماهو أحسن ، رافعة إياهم للعمل مع بعضهم عند الحاجة إلى ذلك [70] ص 126، و في هذا الشأن فإن تنمية المدن الكبرى تمر كذلك بواسطة تحديد إستراتيجية للترويج الإقليمي ، الذي يسمح بتحديد و إبراز و تسويق هذه الفضاءات بفضل خلق صور تثمن إيجابية المدن الكبرى [58] ص 83 .

2.1.1.2.2 .6 .1 .حكم الحواضر الكبرى

لا يمكن للمدن الكبرى الأربع كل واحدة على حدى تطوير مجمل وظائفها و تجهيزاتها بنفس المستوى ، فالتخصص و التكامل بإمكانهما تحفيز ديناميكية المدن الكبرى ، و الذي لن يتأتى إلا بإنشاء شبكة تعاون بين الحاضرة الكبرى و مدن منطقة جاذبيتها قصد تشكيل فضاء للتنمية .

7. 1. 2.1.1.2.2.تصنيف المدن الكبرى الأربع

من دون شك تسعى السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة و من خلال المخطط الوطني لتهيئة الإقليم إلى جعل المدن الكبرى الأربع مدنا ترقى إلى مصاف المدن العالمية حيث:

1. 7. 1. 2.1.1.2.2. الجزائر العاصمة بوابة دولية للجزائر قاطبة

فبحكم الموقع الجغرافي المميز تشكل عاصمة الجزائر " البوابة الدولية " للجزائر نقطة دخول وعبور بين المنطقة المغاربية و العالم العربي ، و القارة الإفريقية و أوروبا ، و تتوفر العاصمة على شبكة نقل و إتصالات ملائمة ، مركز حياة ثقافية و فكرية ، مكان لتمركز رؤوس الأموال العمومية والخاصة ، وبؤرة للصناعة ، لذلك فمكمن الهدف هو التواجد ضمن أهم خمس مدن متوسطية .

2. 7. 1. 2.1.1.2.2. وهران في قلب شبكة التعاون بين مدن غرب الوطن

إن مدينة وهران تقع في إقليم شبه حضري مكثف ، يتميز بوجود هياكل إتصالات غزيرة تنتشر عبر مجمل الغرب الجزائري تربطها بعدة مدن هامة مجهزة نسبيا (و تتمثل في مدن كل من سيدي بلعباس و تلمسان ، مستغانم) موزعة فضائيا بشكل أحسن و أفضل ، و إزاء هذا المظهر الحضري بالإمكان جعل وهران قلب شبكة تعاون [58] ص 84 .

3. 7. 1. 2.1.1.2.2. قسنطينة مدينة كبرى داخلية

تعد قسنطينة المدينة الداخلية الكبرى الوحيدة للبلاد ، و تمارس منذ زمن طويل وظيفة قيادية على كل شرق البلاد ، و لها وظائف أخرى لاسيما في الميدان الثقافي ، وتتوفر من جهة أخرى على نسيج صناعي هام ، فهي في ذات الوقت مدينة كبيرة لمنطقة الشمال و مدينة كبيرة داخلية تستقطب الهضاب العليا [58] ص 84 ، حيث تجعل هذه الوضعية من قسنطينة مدينة للتوازن لواجهة الهضاب العليا من جهة ، و مدينة للربط بين التل و الهضاب العليا من جهة أخرى .

4. 7. 1. 2.1.1.2.2.عنابة مدينة كبرى واعدة

إن عنابة و بحكم موقعها الجغرافي الهام ، تنظم الساحل الشمالي الشرقي للبلاد ، و بتعداد سكاني يفوق 600 ألف نسمة على علاقة مباشرة و غير مباشرة مع إقليم (و يقصد بإقليم المدينة منطقة نفوذ المدينة أو مجال المدينة كإقليم المدينة الوظيفي)[41] ص 81 بعدد سكان يقارب مليوني

نسمة بالإضافة إلى ذلك يمنحها طابعها كمدينة مينائية إشعاعا إقليميا و مغاربيا و حتى دوليا ، حيث أنه هناك جزء كبير من الشرق و حتى من الجنوب يستفيد من الخدمات والتجهيزات و هياكل القطب الثنائي (عنابة و الحجار) المتوفرة بهذه المدينة ، بالإضافة إلى تواجدها على المستوى الإقتصادي في قلب أنشطة ديناميكية و متنوعة [58] ص 84 .

2.2.1.1.2.2.الإنفتاح على الخارج

لقد تم إقرار خيار الإنفتاح على الخارج بتنمية المناطق الحدودية ضمن التوجيهات التي رسمها المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، و يتم العمل على تجسيد هذا الخيار من خلال ماتم تسطيره بموجب برنامج العمل الإقليمي 16 (PAT 16) .

2.2.1.1.2.2 .1.تحسين الشروط الإقليمية للإنفتاح على الخارج

يعتبر الإنفتاح على الخارج رهانا حقيقيا ، يتحقق بجملة من الشروط التي يتوجب العمل على توفيرها [58] ص 84 بواسطة :

- تحديد نظرة و إستراتيجية إقليمية للإنفتاح على الخارج .

- دعم الأعمال الإقليمية المتعلقة بالإنفتاح و العمل على إنسجامها .

- دعم التعاون الخارجي للإقليم .

2.2.1.1.2.2 .2. تهيئة و تنمية المناطق الحدودية

بلغ عدد المناطق الحدودية التي تم تحديدها لتجسيد هذا الخيار تسعة (09) مناطق حدودية [58] ص 93 ، على أن يتحقق هدا المسعى بالقيام بما يلي [58] ص 93 :

- دعم التنمية الإقتصادية للمناطق الحدودية .

- دعم سهولة الوصول و الحركية في المناطق الحدودية .

- دعم التجهيزات و الخدمات في المناطق الحدودية .

- دعم تنمية العلاقات العابرة للحدود .

- تهيئة نقاط العبور الحدودية .

- تنمية المدن الحدودية .

- تنمية مندمجة للمناطق الحدودية .

على أن تتجسد هذه الخطوات من خلال مسار التشاور القطاعي المشترك للسياسة القطاعية الأكثر حساسية في المناطق الحدودية (من تنمية ريفية ، تطوير هياكل و خدمات النقل ، الخدمات العمومية و التجهيزات ...الخ) ، و التي تخضع للمتابعة و التشاور المنتظم.

2.2.1.1.2 .3. بناء فضاء للتعاون المغاربي

إن الإندماج المغاربي ضرورة إستراتيجية حيوية ، لدعم و دمج القدرات الإقتصادية المشتركة وتوفير ضمان شروط ملائمة قدر الإمكان لمجمل الدول المغاربية ، لمواجهة منافسة عالمية والإنفتاح على فضاءات أكثر إتساعا للتعاون و/أو الإندماج على العالم العربي ، البحر الأبيض المتوسط و إفريقيا ومن خلال برنامج العمل الإقليمي 17 (17 pat) يتم العمل على[58] ص 94 :

2.2.1.1.2 .3 .1.دعم المناطق الحدودية

و ذلك وفق ما بيناه بخصوص تنمية المناطق الحدودية في إطار العمل على الإنفتاح على الخارج من خلال برنامج العمل الإقليمي16.

2.2.1.1.2 .3 .2. تطوير المشاريع المغاربية للبنية التحتية

و تتمثل أولى المشاريع المقترحة في هذا الشأن :

- الطريق السيار المغاربي المرتبط بالمدن المغاربية الكبرى خاصة الواجهة التلية، و حتى الساحل بالنسبة للفضاء الذي يعني الجزائر ، باعتباره مشروعا وليد السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ، و الذي سيعمل على ربط دول المغرب العربي في إطار طريق وحيد و موحد يختزل كافة الخلافات ذات البعد السياسي الحاصلة بين البلدين .

- تطوير الربط بالسكة الحديدية فيما بين الدول المغاربية ، و الذي يتجسد بواسطة خط مماثل وشبه مطابق لخط الطريق السيار .

2.1.1.2.2 .3. 3. إدماج مشاريع مكافحة التصحر برسم مخطط العمل شبه الجهوي

لقد تم تسطير برامج عمل إقليمية لتحقيق هذا المسعى ، ومن ضمنها برنامج العمل الإقليمي 02 (PAT 02) خاص بالمحافظة على التربة و مكافحة التصحر بهدف حماية و تثمين المورد من التربة [58] ص 48 .

2.1.1.2.2 .4. 3. دعم التعاون المغاربي في إطار الأمن الغذائي

وفرة الغذاء عامل يبعث على الإستقرار بمنطقة إنتاجه ، أو على الأقل ضمان توفيره لسكان مناطق يمتهنون مهنا أخرى غير الزراعة ،لذلك فقد حرصت السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة على أهمية إدراج مسعى دعم التعاون المغاربي في إطار الأمن الغذائي من خلال التعاون المشترك لبلدان المغرب العربي .

2.2.1.1.2. تحقيق الإنصاف الإقليمي في الوسط الحضري

يشكل الإنصاف الإقليمي المقابل لسياسة الجاذبية و التنافسية ، كما يشكل ضمانة للتوازن و التضامن الإقليمي ، و يساهم في الإستدامة كما يوفق بين الإنسجام الإجتماعي و الوحدة الوطنية مع مراعاة جاذبية الإقليم .

و تكتسي الهشاشة شكلين ، إجتماعي حضري (الوسط الحضري) و جغرافي إقليمي ريفي (الوسط الريفي و المناطق ذات عوائق) حيث تستدعي هذه الهشاشة جغرافية جديدة [58] ص 95 وتشكل الإتجاهات الإقليمية الماثلة في البلاد و خاصة أثار التنافسية بالنسبة للمدن و الساحل ، و كذا الآثار الجانبية للإنتقال الإقتصادي و الإنفتاح على المبادلات و الإستثمارات الدولية ، عوامل قوية لكبح الإنصاف الإقليمي ، التي يحاول المسعى القائم على إقامة الإنصاف الإقليمي الرد عليها من خلال خط توجيهي تم وضعه في إطار تنفيذ السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة يرمي إلى تحقيق الإنصاف الإقليمي ، و من بين ما تم الإعلان عنه مسعى التجديد الحضري و سياسة المدينة .

1.3.1.1.2.2.التجديد الحضري و سياسة المدينة يترجم لرهان تحقيق الإنصاف الإقليمي في الوسط الحضري

يتجلى عدم الإنصاف الإقليمي بدرجات مختلفة داخل الإقليم في الفضاءات الحضرية (المدن) والتي تشكل فضاءات للامساواة لاسيما بسبب نموهاالسريع (النمو الطبيعي لسكانها الحضر إلى جانب النزوح الريفي) ، و ما ترتب من توسع عمراني حضري مفرط نتيجة تجمع السكان الحضر و تطور شبه حضري و تشكيل نسيج عمراني يميزه اللاتناسق و إنعدام التوازن الحضري ، و الذي يؤدي إلى إختلالات عديدة لايواجهها التسيير الحضري الحالي إلا بصفة جزئية .

و يتمثل الرهان الأساسي من خلال برنامج العمل الإقليمي 18 (pat 18) في إستعادة المدينة لبعدها الوظيفي ، و توفير الشروط الملائمة للإنتقال نحو مدينة مستدامة ، لذلك سيتم وضع سياسة للمدينة إنطلاقا من المدن التي تحتضن أكثر من 100 ألف ساكن ، و التي تتمثل في إستراتيجية للتنمية الحضرية إنطلاقا من نظرة طويلة الأمد للمدينة ، و يتم تجسيدها لاحقا من خلال مخطط عمل متعدد القطاعات على المدى القريب و المتوسط والطويل [58] ص 97 .

و ستدمج سياسة المدينة البعد الإجتماعي في المناطق ذات العوائق من خلال :

- إزالة السكن الهش (السكن الفوضوي القصديري) .

- الحصول على التجهيزات الجماعية .

- تحسين الإندماج الحضري .

- مشاركة السكان في إعداد المشاريع .

و نظرا للتعقيدات الحضرية فإن تنمية المدينة تعد من الرهانات الأساسية لمترجم السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة (أي للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم) ، و التي ينبغي رفعها عن طريق مسعى يعيد للمدينة بعدها الأكثر دلالة من خلال إعداد و تطبيق برامج طموحة و التي تتمحور حول ما يلي [58] ص 97 :

1.1.3.1.1.2.2.التحديث الحضري

يعتبر هذا المحور (التحديث الحضري) إشكالية مستعجلة لسياسة المدينة في بلادنا بسبب وجود نسيج عمراني قديم و متدهور في جميع المدن تقريبا ، لاسيما المدن الأربع الكبرى (قسنطينة وهران ، الجزائر و عنابة) ، إذ قدرت الحظيرة العقارية المنجزة قبل سنة 1962 بـ 1948000 وحدة سكنية ، و هو ما يعكس المخاطر الكبرى التي بات السكان معرضون لها جراء هشاشة قدم حظيرة السكن ، و تعتمد هذه الإستراتيجية على وثائق التعمير(سيأتي الحديث عنها في الفصل الموالي) ، والتي تساهم في توجيه المخططات التوجيهية لتهيئة المدن الأربع الكبرى ، لذلك فإنه لابد من تجسيد مختلف العمليات الداعمة لإعادة الإعتبار لأحياء الضواحي و من بينها [58] ص 97 :

- إعادة الإعتبار للتجمعات الكبرى و إزالة السكن العشوائي .

- تأهيل التجهيزات و الخدمات القاعدية (الربط بشبكات الماء الصالح للشرب ، قنوات الصرف الصحي الصحة ، الرياضة ، الثقافة...) .

- تعيين العمارات المهملة بهدف إعادة إدماجها في وظيفتها الحضرية .

- هيكلة النسيج الحضري ، الإندماج الحضري ، وتهيئة الفضاءات العمومية .

- تحسين الربط مع الفضاءات المركزية في المدينة و بين الأحياء ، عن طريق هياكل أو خدمات ملائمة .

ناهيك عن تحسين الإطار الحضري ، فإن التحديث الحضري سيساهم في تحسين وجه المدينة وترقيتها من خلال إنجاز مرافق عمومية ، و القيام بنشاطات مهيكلة ضرورية لإشعاعها على أن يرفق هذا التحديث بأعمال متعلقة بـ [58] ص 98 :

- إعادة الإعتبار للفضاءات العمومية و إستصلاحها و صيانتها .

- إعادة الإعتبار للتراث التاريخي و الثقافي بترميمه و تثمينه و تخصيصه لاستعمالات ملائمة لطبيعته و إنفتاحه على الجمهور.

- حماية و تثمين المواقع الحضرية (الطبيعية والمبنية) مع وضع مخططات للمواقع الحضرية وإدماجها وتسجيلها في وثائق التعمير .

- تثمين المساحات الخضراء في المدينة بواسطة الصيانة ، وإنشاء حظائر و حدائق من خلال غراسة حضرية (تصفيف الأشجار ...) بتثمين المساحات غير المعمرة.

- عصرنة شبكات فعالة للتطهير و جمع القمامة ، مما يسمح بالحد من التلوث و الأضرار .

2.1.3.1.1.2.2. إستدراك و إدماج المناطق الحضرية ذات العوائق

يهدف هذا البرنامج إلى التقليل من الفوارق الحضرية لضمان إنسجام إندماج مختلف أحياء المدينة ، و بهذا الصددومن خلال خريطة وطنية متعلقة بالتهميش الإجتماعي تم وضع آلية سمحت بتحديد المناطق العمرانية الأقل تجهيزا ، و التي تتطلب وضع برامج موجهة لتحسين شروط حياة السكان في المناطق المهمشة ، لذلك فإن المناطق الحضرية ذات العوائق تخضع لتدخلات مزودة بوسائل خاصة ، و تشمل التدخلات في المراحل الأولى المدن التي يفوق عدد سكانها 100.000 ساكن أي حوالي 40 مدينة قبل أن تعمم على جميع المدن [58] ص 98 ، و تقوم التدخلات في المناطق ذات عوائق (ZUH) على القيام بمختلف الأعمال التالية [58] ص 98 :

- إزالة السكن الهش و إنجاز سكنات إجتماعية .

- إنجاز التجهيزات القاعدية للأحياء أو تكملتها قصد ضمان النظافة و الصحة العمومية .

- الحصول على التجهيزات الجماعية (التربية، الصحة ، الرياضة ، الثقافة) .

- تحسين الإندماج الحضري للأحياء سواء على صعيد التسيير والشكل الحضري أو على صعيد الإندماج الإجتماعي و الإقتصادي للسكان .

- ربط الأحياء بهياكل و شبكات للنقل الجماعي و تحسينه قصد ضمان إدماجها ببقية أطراف المدينة .

- توفير تجهيزات جوارية " من نوع دور الأحياء " تسمح بمرافقة إجتماعية و ثقافية و ترقية ثقافة حضرية .

- تمكين السكان من المشاركة في المشاريع التي تهمهم ، و هو ما يسمح بتعديل أفضل للحاجيات وضمان تسيير أفضل .

3.1.3.1.1.2.2. إصلاح التسيير و الإدارة في المدن

إنه مقارنة بوزن الساكنة الحضرية (70 % هي نسبة سكان المدن حاليا) وعدد المدن فإنه ليس خفيا أن تحسين أنماط تسيير المدن الجزائرية يقتضي إدخال طرق جديدة لتدخل التسيير[58] ص 99 من خلال :

- تحسين قدرات الإدارة البلدية .

- تعميم آليات إتخاذ القرار فيما يتعلق بتطوير المدينة .

- أدوات تنظيمية جديدة خاصة بالأقاليم الحضرية .

- ترقية العمران الحضري التساهمي من خلال التشاور مع الفاعلين للمدينة .

2.1.2.2.مقومات السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة لإستدراك أزمة المنظومة الحضرية

تقوم السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة على جملة من المقومات محددة بموجب أحكام المادة الأولى من القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ، وتتمحور هذه المقومات حول آلية المخططات ، مبدأ التنمية المستدامة و مبدأ الوحدة وتوزيع المسؤولية ونتطرق فيما يلي إلى كل مقوم على حدى .

1.2.1.1.2.2.آلية المخططات

إن المادة الأولى من القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة بنصها على أنه : " تحدد أحكام هذا القانون التوجيهات والأدوات المتعلقة بتهيئة الإقليم ، التي من طبيعتها ضمان تنمية الفضاء الوطني تنمية منسجمة ومستدامة...." تكون قد أرست لآلية المخططات كركائز أساسية تعتمد عليها السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة في إفراغ محتوياتها ، و ضبط أهدافها بغرض تجسيدها و تطبيقها ميدانيا وفق رزنامة زمنية معينة وحتى لا تكون مجرد خيار تابع لإدارة الفاعلين المحليين [21] ص 70 .

و لم يكن لسياسة تهيئة الإقليم أن تبلغ البعد و المدى الوطني إلا بعدما بينت التجارب السابقة فشل السياسات المعتمدة على المخططات القصيرة المدى ، و فشل النظرة القائمة خلال الفترة الممتدة

من سنة 1970م إلى غاية سنة 1985م على أن الدولة [58] ص 103 هي من يقع على عاتقها تصحيح الإختلالات بين الولايات.

1.2.1.2.2 .1 .مخططات التهيئة الإقليمية قبل سنة 1987

بعد الإستقلال و إلى غاية سنة 1987م ، لم يكن للجزائر مخططات تهيئة ذات بعد إقليمي وطني وقد إعتمد في تلك الفترة على المخططات الإقتصادية البحتة ، و مخططات العمران الموجه ومخططات التعمير المؤقتة و مخططات التحديث الحضري [11] ص 65 و 66 ، وقد إستأثر بميدان تهيئة الإقليم خلال الفترة الممتدة من 1962 إلى 1974 على المستوى المركزي كل من :

- الصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم CADAT ، و الذي قام بإنجاز دراسات متعلقة بالتعمير وتهيئة مناطق للسكن و النشاط الإقتصادي .

- مكتب الدراسات التقنية في الهندسة المعمارية و التعمير .

أما على المستوى المحلي ، فكان يوجد على مستوى كل ولاية مديريات تعنى بالبنى التحتية والتجهيز [09] ص 41 .

1.2.1.2.2 .1.1. المخططات الإقتصادية البحتة

نتيجة الإعتماد على النهج الإشتراكي ، إندرجت التهيئة أنذاك كقطاع ضمن مفهوم التخطيط الشامل للإقتصاد ، مما أثر على إدراك المفهومين (التهيئة و التخطيط) و الخلط بينهما في كثير من الأحيان مما نتج عنه عدم إحترام أسس التهيئة العمرانية أثناء تنفيذ البرامج التنموية [71] ص 06 حيث أن المخططات الإقتصادية كانت تهدف إلى تحقيق تنمية شاملة و سريعة في مختلف المجالات الإقتصادية من منطلق إستبعاد كل ما يعرقل تجسيد و بلورة مشاريع الدولة على أرض الواقع ، والتي قد تعتبر مخططات التهيئة من ضمن هذه المعوقات ، فكان عمل التهيئة أنذاك يتم على أساس التدخل الإنفرادي لمختلف الهيئات الإدارية المشرفة على قطاع التهيئة و التعمير، وفق آلية محاضر إختيار الأراضي لإقامة و توطين مختلف مشاريع التنمية الإقتصادية لاسيما المركبات الصناعية و لواحقها والتي تتطلب مساحات شاسعة من الأراضي من المتعذر أن توفرها المراكز القديمة مما جعل من هذا التعمير عملا معزولا و محدودا متسما بالفوضى و التسرع و عدم التبصر[21] ص 69 .

2.1. 1.2.1.2.2.المخططات العمرانية الحضرية

حيث تم تنظيم مجال التعمير بعد الإستقلال و إلى غاية سنة 1990 م بمخططات عمرانية حضرية أين خصت المدن الكبرى بمخطط العمران الموجه ، و الذي تمتد أصوله إلى فترة الإحتلال الفرنسي للجزائر ، و الذي تم وضعه تحديدا سنة 1960 م ، و قد ساهم هذا المخطط في تشكيل جهاز حضري حضري (مجموعة مدن) متميز من ناحية الإنسجام و الطابع ، و متفرد في طريقة تطوره [18] ص 15، في حين خصت المراكز الحضرية الصغيرة أو الشبه حضرية بالمخطط الأساسي للعمران (أو مخطط العمران المؤقت) ، غير أن هذه المخططات قد جسدت منطق قصر المدى والفشل كونها مخططات لاتهتم إلا بالتهيئة العمرانية داخل المحيط العمراني للمدينة الواحدة ، و لا تتناول هذه الأخيرة داخل إطارها الطبيعي و البيئوي ، ولاتنظم العلاقات بينها و بين نقاط الوسط الأخرى الموجودة على المستوى المحلي و الإقليمي و لاتراعي جوانب الإنسجام ، و التناسق بينها و بين جميع المراكز الحضرية المجاورة [11] ص 65 ، في حين أن التوسعة العمرانية المنظمة باتت تتطلب الأخذ بإقليم كامل الوطن مرورا بأصغر خلية في المنظومة الحضرية و هو الحي إلى الأقاليم الجهوية التي من خلالها يتم وضع سياسة تهيئة إقليمية متدرجة ومتناسقة تنظم كل كبيرة و صغيرة موجودة على الأرض .

3.1. 1.2.1.2.2. مخطط التحديث الحضري

و قد عنى هذا المخطط بترقية [11] ص 66 و صيانة المكتسبات العمرانية العمومية من طرق ، أرصفة ومساحات خضراء.....الخ .

و الجدير بالذكر أن سياسة تهيئة الإقليم لاسيما من سنة 1975م لم تتوضح [09] ص 41 معالمها ولم تعرف إتجاهاتها بشكل واضح ، وقد سادها الغموض بشكل عام إلى غاية سنة 1987م .

2.1.2.1.2.2. مخططات التهيئة الإقليمية بعد سنة 1987

سعيا لوضع حد لنقائص المخططات الإقتصادية ، وتجاوز سلبيات المخططات الموجهة للتعمير (PUD) ومخططات العمران المؤقت (PUP) ، و ترويضا للفوضى العارمة في مجال التعمير غير المنظم و الجامح (الشديد) ، و الذي نجم عنه صورة مشوهة للعمران وإحتلال عشوائي للمساحات دون أدنى مراقبة أو تدخل من قبل الإدارة في الوقت المناسب ، تبنت الحكومة الجزائرية سياسة وطنية للتهيئة العمرانية بموجب القانون رقم 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية (و الذي تم

إلغاؤه بموجب المادة 61 من القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ، على أن تبقى النصوص التطبيقية الخاصة بالقانون رقم 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية سارية المفعول إلى غاية صدور النصوص التنظيمية المتعلقة بالقانون رقم20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة) ، ثم تبنت سياسة جزئية لتهيئة الإقليم من خلال القانون رقم20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة في توجه جديد يرمي إلى تشخيص وضعية و حالة الإقليم بنظرة فوقية و شمولية قصد تشخيص الوضعية لكل ما هو متعلق بالإقليم و وضع خطة شاملة تقوم على التسلسل و التدرج في التطبيق .

2.1.2.1.2.2 .1. مخططات التهيئة الإقليمية في إطار القانون رقم 03/87

لقد نصت المادة الأولى من القانون رقم 03/87 المتعلق بالتهيئة و التعمير بأنه : " تحدد أحكام هذا القانون الإطار التطبيقي للسياسة الوطنية للتهيئة العمرانية الواردة في الميثاق الوطني . "وتتجسد هذه السياسة بأدوات للتهيئة العمرانية المتمثلة في الخطة الوطنية للتهيئة العمرانية و التي نظمت بموجب المواد من 37 إلى 44 من نفس القانون .

إن الخطة الوطنية للتهيئة العمرانية التي نص عليها القانون رقم 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانية تعكس المنظور المستقبلي لشغل التراب الوطني بالنظر إلى إستراتيجية التنمية الإقتصادية والإجتماعية و الثقافية على الأمد الطويل ، على أن تقوم الخطط الجهوية بتبسيط وتكييف أعمال التهيئة العمرانية الواردة ضمن الخطة الوطنية للتهيئة العمرانية ، قصد القضاء التدريجي على الإختلالات و التفاوتات الجهوية و تشجيع التنمية و التكامل بين الجهات و ترقية مختلف المساحات والتحكم في نمو المراكز الحضرية الكبرى لاسيما بشمال الوطن [72] .

وتعد هذه المخططات الجهوية مخططات ذات بعد وطني و إقليمي ، لها جوانب قانونية وتقنية تستقل بذاتها عن المخططات الإقتصادية ، غير أن وجود تخطيط إقليمي عمراني لا يعني هجر أسلوب التخطيط الإقتصادي و عدم فعاليته ، بل يبقى هذا الأسلوب مكملا للأسلوب الجديد ورغم ذلك فإن القانون رقم 03/87 المتعلق بالتهيئة العمرانيةلم يطبق ، إذ بقي حبرا على ورق وإستمرت عملية الإستحواذ على الأراضي حسبما كان متعارف عليه في تلك الفترة [18] ص 59 .

2.2.1.2.1.2. مخططات التهيئة الإقليمية في إطار القانون رقم20/01

عرف الهيكل الحكومي في الجزائر إقرار حقيبة تعنى بسياسة تهيئة الإقليم سنة 1994 م و قد أعلن حينها عن سياسة وطنية جديدة لتهيئة الإقليم تدعمت سنة 2001 بقانون خاص بها يتمثل في القانون رقم 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة و الذي ينص على أهداف إستراتيجية تتعلق بتهيئة الإقليم في إطار تنمية منسجمة لكامل التراب الوطني تخدم الإقتصاد و المساواة الإجتماعية و ترقية الإنسان و حماية البيئة [70] ص 237 ، من خلال إعادة تموضع المخططات العمرانية باستحداث أدوات جديدة للتهيئة العمرانية [65] إلى جانب الأدوات الموجودة و المقررة بموجب القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، لتصبح في مجموعها مقسمة إلى ثلاثة مستويات رئيسية (وطنية - جهوية - محلية) تعمل على تحقيق التوازن من جهة بين السكان والبيئة ، و من جهة أخرى تحقيق التوازن بين التنمية و العمران [71]ص 08 .

حيث تتبع هذه المخططات منهجية موحدة ، إذ تحاول كلها الإجابة على ثلاثة أسئلة رئيسية تتمحور حول : ماهو الموجود ؟ ماهو المفقود ؟ ماهو المنشود من المدينة أو إقليمها ؟ ، حيث تنطلق آلية عملها بوضع تشخيص عام للأوضاع القائمة (طبيعية ، إقتصادية و بشرية) بهدف إظهار الإمكانيات و المعوقات للتمكن من تقدير و قياس حجم التدخلات التي تتواءم و منطقة الدراسة الخاصة بكل مخطط ، ثم تليها عملية وضع التوقعات المستقبلية للمجال العمراني و تقديم خطة تحليلية للمشروع الخاص بالتهيئة العمرانية و ضوابط تنفيذها مرفقة بالمخططات و البيانات التوضيحية [77] ص 10.

2.2.1.2.2. مبدأ التنمية المستدامة

لقد أدى النموذج الوطني للتنمية الحضرية المتبع منذ عقود إلى أزمة بيئية حضرية يتعين إيجاد حلول لها ، حيث إعتمدت الجزائر في العقود الأولى من الإستقلال على فكرة التنمية الجزئية لمدن الساحل على حساب باقي مدن البلاد ، [21] ص 73 ثم إنتقلت إلى فكرة التنمية الحضرية الشاملة فترتب عنها فوضى عمرانية عارمة ، وردا على الإختلالات والتباينات القوية للسكان وأهداف إستغلال الموارد والتجهيزاتلم تتكفل تنمية البلاد منذ مدة طويلة بانشغالات الديمومة كما ينبغي ، لاسيما و أن الجزائر توجد في حالة إنتقال بيئي و ديمغرافي و كذا إقتصادي نتيجة دخولها عالم الإقتصاد الحر و عليها أن تتزود بالوسائل لنجاح هذين الإنتقالين بالنظر للإرتباط الوثيق بينهما وإرتهانأحدهما بالأخر ، حيث من الجلي أن الإقتصاد لايمكنه أن يتطور عندما يلحق ضررا بالبيئة

والموارد [58] ص 46 ، و هاهي ذي السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة المعتمدة سنة2001 تقوم على مبدأ التنمية المستدامة سياسة مجسدة في العديد من المخططات المتشابكة ، التي تحاصر في مجملها الإستهلاك اللاعقلاني للمجال الحضري ، البناء الفوضوي في المدنوحماية البيئة و المناطق الساحلية و المناطق الأثرية من خطر إستمرار وتيرة التوسع العمراني ، و إعتماد مبدأ التنمية المستدامة ما هو إلاتوجه يعكس إنشغال و إهتمام المشرع الجزائري بما يرتبه العمران من مشاكل وبالموازاة ما تقتضيه المصلحة الوطنية و الإنسانية في أهمية الحفاظ على البيئة أو بالأحرى تبنيه فكرة التناسب بين التنمية و طاقة التحمل البيئي ، حيث لايكمن الأمر في تقديس هذا المورد أو ذاك التراث بل في إتخاذ الإجراء المتغير في الزمان والمكان لحمايته و تثمينه [58] ص 46 ، و ردا على مقتضى التنمية المستدامة التي تقوم عليها السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة تم تبني و في إطار إعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم المترجم للسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة خمسة برامج للعمل الإقليمي تؤسس لإقليم مستدام [58] ص 48 و ما بعدها ، الذي سينعكس مردوده بالإيجاب على المنظومة الحضرية .

3.2.1.2.2. مبدأ الوحدة و توزيع المسؤولية

تقوم السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة في إطار رسم السياسة الحضرية في البلاد على مبدأي الوحدة و توزيع المسؤولية .

3.2.1.2.2 .1. مبدأ الوحدة

أقرت المادة 05 من القانون رقم20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة مبدأ الوحدة بنصها على أنه : " تساهم السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة في إرساء دعائم الوحدة وتدمج بالإضافة إلى الأهداف التنموية الإقتصادية والإجتماعية و الثقافية متطلبات السيادة الوطنية والدفاع عن الإقليم . "

إنطلاقا من هذه المادة ، فإن السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ، و المجسدة في شكل مخططات مختلفة متفرعة و متكاملة ، هدفها هو تعزيز وتدعيم مبدأ الوحدة الوطنية إقليميا وسكانيا من خلال إرساء شبكة عمرانية متناسقة و منسجمة على كامل التراب الوطني [09] ص 78 و التي بدورها تعمل على إدماج كل السكان الموجودين حاليا ، و السكان في المستقبل في الحياة الحضرية و الريفية معا بدون تمييز ، بالإضافة إلى التسيير الإقتصادي للأرض مع ضمان حماية المناظر الطبيعية والمواقع ذات الميزة [21] ص 71 .

2. 3.2.1.2.2. مبدأ توزيع المسؤولية

لقد نصت المادة 02 من القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة على أنه:
"تبادر الدولة بالسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة و تديرها .

تسير هذه السياسة بالإتصال مع الجماعات الإقليمية في إطار إختصاصات كل منها ، و كذلك بالتشاور مع الأعوان الإقتصاديين و الإجتماعيين للتنمية .

يساهم المواطنون في إعداد هذه السياسة و تنفيذها طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما ."

من خلال نص المادة 02 السابقة الذكر ، يتضح أن الدولة هي من تحدد و تنفذ و بواسطة القانون سياسة تهيئة الإقليم ، ولهذا الغرض فهي تدعم الجهاز التشريعي و التنظيمي ، و تقوي الأجهزة المكلفة بالتجسيد ، وتصيغ إجراءات الشراكة بين القطاعين العمومي و الخاص و المجتمع المدني وتحدد على الخصوص[58] ص 105 :

- القواعد المتعلقة باللاتمركز و اللامركزية قصد السماح بإنجاز أهداف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم المترجم لهذه السياسة .

- قواعد حكم إستراتيجي جديد قصد وضع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم و المخططات التسعة للبرمجة الإقليمية و مخططات التهيئة للولايات (يتم التطرق إليها لاحقا) حيز التنفيذ .

- قواعد التخطيط العمراني .

- تجسيد برامج تهيئة الإقليم (pat)، إذ هي برامج عملية و ملموسة تترجم الخطوط التوجيهية وبرامج العمل للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، ويبلغ عددها 20 برنامجا.

2.2.2.أدوات تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة في إطار سياسة المدينة و خصائصها

تعد البيئة الحضرية و التي ترزح تحت وقع إرهاصات تعمير أدى إلى إقحال الريف و عقم البيئةونمو مدن بلا تمركز ولانوعية، أولوية لسياسة تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة حيث يعد التعمير خطرا على الإنسجام الإجتماعي و تطور المجتمع الذي يخضع له هذا الإنسجاموكذلك على دخول المدن المنافسة الدولية[58] ص 44 .

و تعد خيارات نمط التعمير النوعي هي في الواقع خيارات مجتمع و نمط إقتصادي ، حيث أن هذه الخيارات وفي إطار التخطيط المجالي و الحضري لسياسة المدينة ، قد تم تجسيدها في نص المادة 19 من القانون رقم 06/06 و المتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، و التي إحتوت على مخططات إقليمية فوقية تشكل في الأصل أدوات لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، وأخرى محلية (أدوات التهيئة والتعمير و نتطرق إليها في الفصل الثالث)لتتشابك هذه المخططات فيما بينها بطريقة تجعل كل شبر من تراب الوطن و كأنه تحت المجهر، وتشكل في الوقت نفسه الحالة المدنية للنظام التعميري من ناحية أخرى، وفي هذا الصددسنتطرق إلى مختلف مخططات تهيئة الإقليم وتنميته المستدامةالتي ترسم وتنظر لسياسة المدينة،وذكر مختلف خصائص هذه المخططات وفق ما يلي:

1.2.2.2. أدوات تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة في إطارسياسة المدينة

بالرجوع إلى نص المادة 19 من القانون رقم 06/06 و المتضمن القانون التوجيهي للمدينة نجدها قد ذكرت مختلف المخططات التي تشكل في الأصل أدوات لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة وفي الإطار نفسه أدوات تخطيط مجالي و حضري لسياسة المدينة ، وفي هذا الشأننصت المادة 19على المخططات التالية :

- المخطط الوطني لتهيئة الإقليم .

- المخطط الجهوي لجهة البرنامج .

- المخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى .

- مخطط تهيئة الإقليم الولائي .

1.2.2.2 .1.المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (SNAT)

إستهلت المادة 07 من القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ،في تحديدها لأدوات تهيئة الاقليم و تنميتهالمستدامة الحديث عن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم معتبرة هذا المخطط أول مخطط يعكس للسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة و الذي (المخطط الوطني لتهيئة الإقليم) يترجم بالنسبة لكافة التراب الوطني، التوجيهات والترتيبات الإستراتيجية الأساسية فيما يخص السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة [65] .

إن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم هو فعل تعلن بموجبه الدولة عن مشروعها الإقليمي ، و من بينها تنظيم سياسة للمدينة للتحكم في نمو المدينة و تسييرها و التكفل بمختلف المشاكل التي تواجهها المدينة كما يبرز الطريقة التي تعتزم الدولة إعتمادها في إطار التنمية المستدامة لضمان التوازن الثلاثي المتمحور حول : التوازن الإقليمي ، الإنصاف الإقليمي وجاذبية التراب الوطني في جميع مكوناته بما فيها الدفاع و الأمن الوطني[58] ص 115.

علاوة على ذلك ، فإن المخطط الوطني لتهيئة الإقليملا يقدم حلولا للمسائل المحلية بل يعتمد على العناصر الأساسية أو ذات الإهتمام الوطني ، و من هنا،فهو يقوم بدور الموحد للسياسات العمومية و يحترم صلاحيات كل قطاع ، كما يدرج الجزائر و يدمجها في سياق شامل و تنافسي على الصعيد العالمي ضمن فضاءاتها الطبيعية للإنتماء و التطور (الفضاء المغاربي ، الفضاءالأورو متوسطي و الفضاء المغاربي) [58] ص 09 ، و يمثل قوة توجيه للعمل و وثيقة للتخطيط الإستراتيجي .

2. 1.2.2.2.المخطط الجهوي لجهة البرنامج (SRRP)

نصت المادة 03 فقرة 02 من القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة على برنامج الجهة لتهيئة الاقليم و تنميته المستدامة،وعرفت الإقليم بأنه " الذي يتكون من عدة ولايات متاخمة ، لها خصوصيات فيزيائية و وجهات إنمائية مماثلة أو متكاملة . "

ويوافق هذا التعريف ما ذهب إليه الفقه في تعريف الجهة(la région)بأنها : تعبير عن التنوع الجغرافي و الإقتصادي و الطبيعي و الثقافي،وبذلك فإنها موجودة و محددة بذاتها وما على رجال القانون إلا إعطاء الصبغة القانونية اللازمة لهذه الفئة المتجانسة إقليميا لضمان حمايتها وبقائها [74] ص 67 .

و يشكل البرنامج فضاءا تنسيقيا لتنمية الإقليم و تهيئته من جهة،وفضاءا لبرمجة السياسات الوطنية المتعلقة بتهيئة الإقليم [65]، وإطارا للتشاور و التنسيق بين الجهات من أجل إعداد المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم وتنفيذه ومتابعته طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهمامن جهة أخرىويتولى وضع مجموع المخططات الجهوية لجهة البرنامج المجلس الوطني لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة [74] و بالتنسيق مع الندوة الجهوية لتهيئة الإقليمالتي تؤسس لكل برنامج جهة ، حيث أحالت المادة 51 من القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة تشكيلة و مهام و كيفيات سير الندوة الجهوية لتهيئة الإقليم على التنظيم .

وقد نص القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ، في المادة 48 منه وفي إطار تجسيد برامج الجهات للتنمية على تأسيس تسعة فضاءات جهوية أو بالأحرى فضاءات البرمجة الإقليمية كما إصطلح عليها في القانون رقم 02/10 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، والتي لا يمكن إعتبارها تقسيما إداريا جديدا و لا هيئات و مؤسسات جديدة بل يتعلق الأمر بإعادة تشكيل جغرافي للإقليم قصد الوصول إلى خريطة تنظيم فضاءات إقليمية بصفتها فضاءا للتشاور حول مختلف المشاريع و البرامج المشتركة للعديد من الولايات [58] ص 89 .

1.2.2.2 .3. مخطط تهيئة الإقليم الولائي (PAW)

إنه و ضمانا للتجسيد الفعلي فيما يتعلق بالتوجيهات والترتيبات التي ترد في المخططات الجهوية لتهيئة الإقليم ، فقد تم تدعيمها بمخططات تهيئة الإقليم الولائي ، حيث نصت المادة 07 فقرة 05 من القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة على أن : "... مخططات تهيئة الإقليمالولائي التي توضح و تثمن بالتوافق مع المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم المعني الترتيبات الخاصة بكل إقليم ولاية ، في مجال ما يلي على الخصوص :

- تنظيم الخدمات العمومية .

- مساحات التنمية المشتركة بين البلديات.

- البيئة.

- السلم الترتيبي و الحدود المتعلقة بالبنية الحضرية... "

و يتم إعداد مخطط تهيئة إقليم الولاية ، بمبادرة من الوالي ، و للمدة التي يشملها المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم أي لمدة عشرين سنة (20سنة)[65]، ويعرض على المجلس الشعبي الولائي للمصادقة عليه ، فيما أحيلت مسألة تبيان كيفيات إعداد مخطط تهيئة إقليم الولاية على التنظيم .

1.2.2.2 .4. المخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى (SDAAM)

إستحدث هذا النوع من المخططات بموجب القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ، في المادة 07 فقرة 06 منه ، و التي تمتاز بالتخصص مقارنة بمخططات تهيئة الأقاليم الولائية ، وقد ورد في مضمون هذه الفقرة أن المخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى التي تحل محل مخططات تهيئة الأقاليم الولائية لفضاءات الحواضر الكبرى المحددة في

المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بأنها من أدوات تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة وباعتبار كل من العاصمة ، وهران و عنابة وقسنطينة حواضر كبرى، فإنها بذلك تكون محل تطبيق هذه المخططات.

و قد تم الشروع في إعداد دراسات المخططات الأربعة لهذه الحواضر وهي في طور الإنجاز [58] ص 123 في إطار الإستعداد لمواجهة ما تتعرض له المدن الكبرى في الجزائر من إستهلاك غير عقلاني للمجال والتقليل من حدة تكدسها سكانيا ، ومكافحة ظاهرة البناء الفوضوي على أطرافهاوالتقليل من حدة أزمة التلوث البيئي المتفاقمة نتيجة تصاعد وتيرة رمي النفايات في الطبيعة في ظل عجز المرافق العامة على تلبية حاجات و طلبات السكان .

2.2.2.2. خصائص أدوات تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة في إطار سياسة المدينة

تشكل مجموع المخططات التي ورد ذكرها في المادة 19 من القانون رقم 06/06 والمتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، والتي تنطوي ضمن أدوات تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة سلسلة مترابطة فيما بينها ، لا يمكن فصل حلقة من حلقاتها ، فهي تتشابك و تتكامل فيما بينها لتغطي كافة أرجاء المدينة فالجهة فالوطن ككل ، وتتضح معالم خصائص هذه الأدوات بالتطرق إلى ما يلي :

2.2.2.2 .1. من حيث الترتيب السلمي لأدوات تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة

لقد تولى القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ، ترتيب أدوات تنفيذ السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة من خلال المادة 07 منه ، حيث يحتل المرتبة الأولى المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بصفته المترجم و المطور للتوجيهات الإستراتيجية الأساسية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة و الإطار المرجعي لعمل السلطات ، و الذي لا يعدو أن يكون مجرد وثيقة توجيهية تحدد المباديء الكبرى لسياسة تهيئة الإقليم ، فهو يحدد بشكل دقيق ما ستكون عليه التوجهات الأساسية للدولة بالنسبة لعقدين متتاليين من الزمن ، وفي هذا الشأنفإن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يجب أن تحكمه الدقة و الإرتكاز على التشاور الواسع قدر الإمكان [58] ص 108 كما يجب أن يخضع للتحيين و المراجعة بشكل دوري لمواكبة المعطيات الجديدة و التطورات الحاصلة في الواقع المعاش وتليه المخططات الجهوية لتهيئة الإقليم التي تحدد التوجيهات الأساسية للتنمية المستدامة في نطاق برنامج الجهات ، في حين تحتل المرتبة الثالثة مخططات تهيئة الأقاليم الولائية إلى جانب المخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى و الخاصة بمدن الجزائر العاصمة و وهران ، قسنطينة و عنابة .

2.2.2.2.2. علاقة كل أداة من أدوات تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة بالأدوات الأعلى منها

باعتبار المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وثيقة توجيهية تحدد المباديء الكبرى ، وهو الفعل الذي تعلن به الدولة من خلاله سياستها لتهيئة الاقليم ، التي تنوي إنتهاجها خلال العشرين سنة القادمة فإنه لا وجود لمخطط أعلى منه [58] ص 06، في حين تعتبر المخططات الجهوية لجهة البرامج المادة الخام لإعداد المخططات الجهوية لتهيئة الإقليم ، هذه الأخيرة تحتل المرتبة الثانية ، بالإضافة إلى أنها تعتبر كوسائل دعم و تفصيل للمخطط الوطني لتهيئة الاقليم [65].

و بدورها تعد مخططات تهيئة الأقاليم الولائية أو المخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى وسائل دعم و تفصيل للمخططات الجهوية لتهيئة الإقليم و أداة للتنسيق على المستوى المحلي.

2.2.2.2 .3. من حيث علاقة كل أداة من أدوات تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة بالأدوات الأدنى منها

يعتبر المخطط الوطني لتهيئة الإقليم مخططا توجيهيا مرشدا لبقية المخططات التي تأتي بعده حيث تعمل كل أداة أو بالأحرى كل مخطط أدنى درجة على الإستناد إلى التوجيهات التي ينطوي عليها المخطط الأعلى منه درجة ، و في هذا السياق ، فإن المخططات الجهوية لتهيئة الإقليم يكون دليلها ومرشدها حول الخطوط التوجيهية التي يعتمدها المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، وبدورها هذه المخططات تكون مرجعا ودليلا لمخططات تهيئة الأقاليم الولائية والمخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى على حد سواء .

و في نفس السياق فإن هذه المخططات الأخيرة الذكر (مخططات تهيئة الأقاليم الولائية والمخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى) هي مخططات ذات بعد توجيهي لنسق جديد بخصوص التخطيط الجهوي ، إذ يمثل إعادة تأهيل للمخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير (PDAU) للبلديات و المجموعات البلدية لجعلها تساير أكثر الفضاءات الجهوية و إختياراتها [73] ص 69 حيث أن المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير تعتبر وثائق قانونية و تقنية لها آثار مباشرة أكثر فعالية على الفضاء العمراني الحضري من وسائل تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة .

2.2.2.2 .4.من حيث عدد مخططات كل أداة من أدوات تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة

تقوم السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة في ترجمة توجهاتها و سياساتها على مخطط وطني واحد ، يتمثل في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الذي تم إقراره بموجب المادة 07 فقرة 01 من القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ، والذي يأخذ شكل خريطة تسقط فيه جميع تطلعات وأهداف السياسة الوطنية لتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة. و بهذا الصدد فإن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يرتكز على ثلاثة أسس و بثلاثة إستحقاقات أساسية هي :

- الرهان الديمغرافي و هو إستحقاق مبرمج بدقة مع وصول الموجة الكبيرة من طالبي العمل .

- الرهان الإقتصادي بمضمونه المرتبط بالتنافسية و تأهيل الأقاليم ، ويتزامن هذا الرهان مع إنشاء منطقة التبادل الحر و الدخول إلى المنظمة العالمية للتجارة .

- الرهان الإيكولوجي الذي يتطلب الحفاظ على رأس المال الطبيعي و الثقافي في ظل وضعية ندرة وإضطراب المياه والتربة ، حيث تزداد المنافسة قوة بين الإستعمال وإستدامة الموارد[58] ص 09 .

أما فيما يخص برامج جهات تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ، و وفق التوجه الجديد في مجال التهيئة الإقليمية ، فإن المشرع الجزائري قد حدد فضاءات البرمجة الإقليمية التي تساعد في وضع هذه المخططات (أو بالأحرى كما تم الإصطلاح في القانون رقم 02/10 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم على الفضاءات الجهوية بفضاءات البرمجة الإقليمية) و التي يبلغ عددها تسعة فضاءات [65].

و لتجسيد هذه الفضاءات تم تسيطر برنامج العمل الإقليمي14 (14 pat) في إطار تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، بهدف تطوير إقتصاد إقليمي يحشد طاقات الأقاليم و يدمجها في شبكات النمو في ظل إستراتيجية أساسها وضع ترتيبات إقليمية متنوعة تدعم جاذبية الإقليم [58] ص 89 ، و قد تم الشروع في إعداد المخططات التسعة لتهيئة فضاءات البرمجة الإقليمية ، و تشمل هذه المخططات فضاءات البرمجة الإقليمية التالية[58] ص 122 :

- على مستوى التل :

* فضاءات البرمجة الإقليمية " شمال- وسط " و تتضمن عشر(10) ولايات هي : الجزائر و البليدة بومرداس ، تيبازة ، البويرة ، المدية ، تيزي وزو ، بجاية ، الشلف و عين الدفلى .

* فضاءات البرمجة الإقليمية " شمال- شرق " و تتضمن ثماني (08)ولايات هي : عنابة ، قسنطينة سكيكدة ، جيجل ، ميلة ، سوق أهراس ، الطارف و قالمة .

* فضاءات البرمجة الإقليمية " شمال - غرب " تضم سبع (07)ولايات هي : وهران ، تلمسان معسكر و مستغانم ، عين تموشنت ، غليزان ، سيدي بلعباس .

- على مستوى الهضاب العليا :

* فضاءات البرمجة الإقليمية " الهضاب العليا - وسط " وتتضمن ثلاث (03)ولايات هي : الجلفة الأغواط و المسيلة .

* فضاءات البرمجة الإقليمية " الهضاب العليا - شرق " و تتضمن ست (06)ولايات هي : سطيف باتنة ، خنشلة ، برج بوعريريج ، أم البواقي و تبسة .

* فضاءات البرمجة الإقليمية " الهضاب العليا - غرب " وتتضمن خمس(05) ولايات هي : تيارت سعيدة ، تيسمسيلت ، النعامة و البيض .

- على مستوى الجنوب :

* فضاءات البرمجة الإقليمية "جنوب - غرب " و تتضمن ثلاث(03)ولايات هي: بشار وتندوف وأدرار .

* فضاءات البرمجة الإقليمية " جنوب- شرق " و تتضمن أربع (04) ولايات هي : غرداية و بسكرة الوادي و ورقلة .

* فضاءات البرمجة الإقليمية " الجنوب الكبير " و تضم ولايتي(02) تامنغست و إليزي .

أما عن مخططات تهيئة الأقاليم الولائية فإن عددها 44 مخططا ، وهو عدد ولايات الوطن باستثناء ولايات الحواضر الكبرى الأربعة (العاصمة ، وهران ، قسنطينة وعنابة) والتي تخصها المخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى .

5. 2.2.2.2. من حيث وظيفة كل أداة من أدوات تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة

يعتبر المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ركيزة السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة حيث يقوم على توجيهات أساسية تتمثل في الإستغلال العقلاني للفضاء الوطني والموارد الطبيعية

وتثمينها والتوزيع الفضائي الملائم للمدن و المستوطنات البشرية ، وحماية التراث الإيكولوجي الوطني وتثمينه وتماسك الإختيارات الوطنية مع المشاريع التكاملية الجهوية [65]، و في هذا السياق وكما سبق وأن أشرنا إلى مجمل أهداف السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة فإن المخطط الوطني لتهيئة الاقليم و بصفته المترجم لهذه السياسة ، قد سطر بشأن تنفيذه عدة برامج عمل إقليمية للتكفل بمختلف المشاكل التي تعاني منها المدن الجزائرية ، لاسيما في مجال ضبط التعمير الفوضوي الذي بات يهدد مختلف الأنظمة البيئية خاصة بالشريط الساحلي للبلاد الذي يتعرض لضغوط تفوق قدرة تحمله ، بالإضافة إلى ما تم تسطيره في مخطط العمل رقم 10 (pat 10) للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم المتضمن النظام الحضري المتسلسل و المتمفصل ، فقد تم الشروع في إنجاز دراسة لهذا الغرض قصد التمكين من [58] ص 123:

- تحديد الوظائف و العلاقات لمختلف درجات المدينة في إطار النظام الحضري .

- إنشاء شبكات للمدن بما فيها المدن الجديدة القادرة على إقامة تنسيق و تعاون بين شركائها .

بالإضافة إلى العمل على إعادة التوازن القطاعي بوضعه للخطوط العريضة ، التي تحكم تموقع البنى التحتية الكبرى للنقل والتجهيزات الكبرى و الخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية على مستوى كافة الإقليم الجزائري ، وتحديد مباديء و أعمال التنظيم الفضائي التي تشمل الفضاءات الطبيعية والمساحات المحمية ، ومناطق التراث التاريخي و الثقافي و تثمين الموارد المائية وتنمية برامج الإستصلاح الزراعي و الري [65]و تحديد مساحة الحواضر الكبرى .

و بخصوص مخطط برنامج الجهة ، الذي يشكل المادة الخام للمخططات الجهوية لتهيئة الإقليم فإن وظيفة هذه الأخيرة هي تكييف أعمال التهيئة العمرانية ، في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتبسيطها للقضاء على الإختلالات والتباينات بين مختلف مناطق الجهة الواحدة ، فإذا كانت الجهة أو المنطقة متميزة بخصوصية معينة بأن تكون حضرية أو ريفية أو غابية ... فإن المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم لتلك الجهة ومن خلال مخطط البرمجة الفضائية الإقليمة سيعملعلى تنمية قدراتها وفق خصوصيتها مع ترقيتها و تطويرها من خلال برامج التنمية الموجهة إليها.

وبخصوص وظيفة مخطط تهيئة الإقليم الولائي ، فإنه يحدد لإقليم كل ولاية :

- مخططات تنظيم الخدمات المحلية ذات المنفعة العمومية .

- مساحات التهيئة و التنمية المشتركة بين البلديات .

- السلم الترتيبي العام و حدود تمدن التجمعات الريفية و الحضرية [65].

وعليه فإنه وبناءا على مخطط تهيئة الإقليم الولائي تتحدد البلديات ذات الصبغة الحضرية المشتركة والبلديات ذات الوجهة الريفية ، وبذلك يتم تحديد نمط التعمير و طبيعة البناء المحددة في البلديات المعنية بالمخطط للحد من ظاهرة الإنفلات العمراني والمحافظة على البيئة الطبيعية ، وفك العزلة على البلديات المحرومة بإعادة التوزيع لمشاريع التنمية الإقتصادية والإجتماعية وتكثيف برامج البني التحتية بالطريقة التي ترفع من الإطار المعيشي لسكان المدينة و الريف معا [21] ص 76 .

في حين تتمحور وظيفة المخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى حول وظيفتين بارزتين ، حيث أن الوظيفة الأولى عمرانية ، وتقوم على فكرة الإستعمال الأمثل للأراضي بغرض تأطير حركة البناء والتعمير و الوقاية من إنتشار البناءات الفوضوية التي تعيق النمو الطبيعي لهذه المدن ، وتهيئة الأراضي لإستقبال المشاريع الإدارية و السياحية و الإقتصادية ذات الطابع الدولي بغرض إكتساب الميزة التنافسية ، التي أصبحت تتميز بها كبريات المدن في العالم و الدخول ضمن شبكة المدن العالمية .

أما الوظيفة الثانية فهي بيئية ، والتي تتمثل في الأخذ ببعد التنمية المستدامة القائمة على توطين المشاريع النظيفة و الحديثة القائمة على التكنولوجيات الحديثة ، و إخراج مختلف المصانع والمنشآت القديمة و الملوثة من المحيط العمراني للحواضر الكبرى .

2.2.2.2 .6. من حيث نطاق التطبيق المجالي لكل أداة من أدوات تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة

إن الإقليم الوطني هو مجمع شاسع و متنوع لإلتقاء فضاءات كبرى جغرافية و ثقافية تشكل عبر تاريخ ثري ، وفي لحظة نضج ، وفي مواجهة تحديات غالبا ما تكون غير مسبوقة ، فإن الإقليم الوطني بحاجة إلى أداة للتخطيط قادرة على دفع و تنسيق تنميته بغض النظرعن المقاربات القطاعية تكون بمثابة مرجع إستدلالي لجميع القطاعات [58] ص 43 ، و في هذا السياق فإن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يأخذ بهذه الموازنة ، و يعد بذلك مخططا ذو بعد وطني و بدليل المادة 07 فقرة 02 من القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة قصد وضع معالم جزائر حضرية متوازنة ومستدامة و تنافسية [58] ص 43، في حين يعد مخطط فضاء البرمجة الإقليمية (أو المخطط الجهوي لجهة البرنامج) فضاءا للتشاور حول المشاريع والبرامج المشتركة للعديد من

الولايات ، وتشكل إطارا للدراسة و تخطيط المشاريع إنطلاقا من إشكالية مشتركة تتمحور حول وضع إطار إقليمي موجه لبناء مشروع ناجح و مشترك للتنمية و إيجاد قاعدة إقليمية تقوم على معيار الإستقطاب بواسطة المدن .

أما فيما يخص مخطط تهيئة الإقليم الولائي ، والمخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى فهي مخططات ذات بعد ولائي (أي ما بين البلديات داخل الولاية الواحدة)، حيث أن التخطيط العمراني الخاص بتراب بلدية كوحدة مستقلة أصبح لا معنى له وغير مجدي لمواجهة إستفحال مختلف التباينات الحضرية ، لذلك فإن السبيل لتحقيق هذا الهدف هو إيجاد آلية تنسيق وتنظيم بين مختلف البلديات على مستوى مجال الإقليم الولائي[73] ص 69 ، في حين يتم وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة من خلال مخطط تهيئة الإقليم الولائي المتواجدة في حدوده وفق ما أقر به المرسوم التنفيذي رقم 76/11 المؤرخ في 16 فيفري 2011 الذي يحدد شروط و كيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة و إعداده و إعتماده[75].

3.2.المدينة الجزائرية و رهان التنمية المستدامة

لقد شيد أسلافنا طيلة عقود من الزمن مدنا مستدامة تعكس للجانب الروحي بشكل أساسي (من خلال الإهتمام بجانب العبادة) ، و مدنا مزدهرة إقتصاديا نظرا لما توفره من فرص التجارة والإستثمار بالإضافة إلى ملاءمتها خصوصيات السكان الإقتصادية و الإجتماعية و الأمنية [59] ص 02 .

إلا أنه و نتيجة للتوسع العمراني الطرد الذي عرفته المدن الجزائرية إثرى سلسلة موجات التحضر (التمدين) المتتالية ، و التي كانت التنمية السبب الأول الضالع في تحريكها ، فإنها تواجه اليوم وأكثر من أي وقت مضى تحديات ، من جهة فيما يخص نوعية البيئة الحضرية التي ينبغي عليها أن تراعي في تكوينها الإنسان كعنصر أساسيفي تفاعله مع البيئة المحيطة ومن جهة أخرى فقد فرضت هذه التحديات على المختصين بموضوع المدينة من مخططين ومسيرين إختيارات تهيئة متعددة تتفق جميعا في تحقيق النمو الإقتصادي الإجتماعي والعمراني ، لكنها لازالت تغض الطرف من ناحية على المشاكل البيئية معتبرة إياها جانبا إضافيا أو بالأحرى معطيات ثانوية سواء كان على ذلك على المستوى القريب أو البعيد ، و من ناحية أخرى فإن الموازنة بين هذه التوجهات و التي قد تبدو متباعدة لا يمكن أن تتأتى إلا بأخذ المركبة البيئية بعين الإعتبار في التهيئة الحضرية ، بطريقة تسمح بنمو حضري متوازن مع المحيط في إطار خطة تنمية مستدامة للمدينة .

و في هذا المحور سنتطرق إلى منهجي التخطيط و التسيير الحضريين كسبيل للمحافظة على البيئة الحضرية لننتقل إلى الحديث عن التجربة الجزائرية في مجال العمل على تجسيد الطرح الجديد لمفهوم الإستدامة في البيئة الحضرية وفق مايلي :

1.3.2.البيئة الحضرية وقود غير متجدد للحياة البشرية ينبغي المحافظة عليه

لقد سبق للمعماري جيمس واينز "James wines" أن أشار في كتابه " العمارة الخضراء" إلى أن المباني تستهلك سدس إمدادات الماء العذب في العالم ، و ربع إنتاج الخشب وخمسي الوقود والمواد المصنعة و تنتج في نفس الوقت نصف غازات الجنة ، بالإضافة إلى أن مساحة البيئة المشيدة في العالم ستتضاعف خلال فترة وجيزة جدا تتراوح بين 20 إلى 40 سنة قادمة مستهلكة بذلك المجال الطبيعي الذي يعد رئة الأرض كلها ، و ليس المدينة فقط ، و إرتفاع حدة التلوث ، الضجيج والمخلفات الصلبة إلى جانب إنتاج علاقات إجتماعية و إقتصادية غاية في التعقيد [59] ص 01 ، ونتيجة لتنامي الوعي العام إتجاه الآثار البيئية المصاحبة للأنشطة الحضرية لاسيما و أن القرن الحالي هو قرن المدن ، فإنه يتبين حجم التحدي الذي يتوجب على المدن رفعه والذي يرتكز أساسا على[59] ص 03 :

- مقدرتها على الإيفاء بإلتزاماتها التخطيطية و أداء دورها التنموي إتجاه تحقيق رفاهية الحضر دون الإضرار بمستقبل الأجيال القادمة (كمرحلة سابقة) .

- القدرة على تسيير المجالات الحضرية بشكل يسمح بالحفاظ على نمط حياة حضرية راقية ويقلل من إستنزاف الموارد غير المتجددة (كمرحلة لاحقة) .

إنطلاقا من هذا القول فإننا سنتطرق إلى الجوانب المتعلقة بالتخطيط و التسيير الحضريين من خلال هذا المطلب وفق التقسيم التالي :

1.1.3.2. التخطيط الحضري المستدام خطوة لتدارك الفشل

لقد كان للتخطيط طبيعة مادية تهتم بما يسمى بالتخطيط الطبيعي ، حيث إعتاد رجال التخطيط في القرن 19 م و حتى أوائل القرن 20 م إطلاق مصطلح (تخطيط مدن) على التخطيط المادي المرتبط بمعيشة المدينة و أوضاعها و مرافقها و مواجهة إحتياجات سكانها من الحدائق و الطرق والمرافق العامة ، مع تحديد أنسب الجهات لتوسعها العمراني الذي تستخدمه [16] ص 18 ، إلا أن التطورات الفكرية والإجتماعية و الإقتصادية التي تبلورت منتصف القرن 20 م ، و في مقدمتها

حقوق الإنسان التي أثرت في طبيعة التخطيط الحضري الذي أصبح أكثر إتساعا وشمولاو أكثر نزعة نحو مراعاة إحتياجات الإنسان و سعادته ، و لم يعد حكرا أو مهنة يقوم بها المهندسون المعماريون أو مخططي المدن ، بل أصبح عملا إجتماعيا مشتركا يسهم فيه كل من يعنيهم أمر المدينة من علماء الإجتماع إلى علماء الإقتصاد و علماء النفس و رجال القانون و بقية مختلف التخصصات [16] ص 18 .

1.1.3.2 .1.التعريف بالتخطيط الحضري المستدام

المدينة طراز مميز للحياة الجماعية الإنسانية ، و هي في كثير من الأحيان كما يراها علماء الإجتماع الحضري ، أكبر و أكثف و أدوم موطن لأفراد غير متجانسين ، تشكل إسقاطا للمجتمع في الواقع يعبر عن طريقة حياة ، لذلك فهي تشكل مسرحا لإستعراض قوى متنازعة ، مقترحة التعددية والسماح لكل ساكن إختيار نمط حياته [59] ص 04 .

و إذا كان التخطيط بصفة عامة يقصد به الأساليب و الإجراءات و التدابير التي يتخذها الإنسان لتحويل الواقع إلى صورة أفضل و أحسن مما كانت عليه الأمور في الماضي [16] ص 59 و 60 فإن تخطيط المدن لا يخرج عن هذا التعريف ، بمعنى دراسة و فهم واقع المدينة و محاولة تطويره و تحسينه إلى الأفضل، أو بالأحرى جعلها مكانا أفضل للحياة و العمل و بؤرة للنهوض والتقدم الإجتماعي والإقتصادي بوجه عام في المجتمع [16] ص 60 ، و يرتكز تخطيط المدينة على عدة تخصصات تتفق جميعها على التعبير الكمي عن بنية حضرية مركبة تجمع وظائف مختلفة (سكن +عمل +راحة) في مجال محدود بغية إيجاد فضاء عمراني جديد مصمم عقلانيا ، و محتوي على كافة التجهيزات الضرورية لحياة السكان و مجالا يجمع بين عناصر متكاملة فيما بينها (مرافق عامة و تجهيزات بمختلف أنواعها سكنات ، مساحات خضراء...) و بين متناقضات يصعب التوفيق بينها (توفير السيولة في الحركة ، الأمن المروري ....) [59] ص 05 .

1.1.3.2 .2. الهدف من التخطيط الحضري المستدام

إن بواعث تبني مفهوم الإستدامة في مجال تخطيط المدن لا تختلف عن البواعث التي أدت إلى ظهور و تبني مفهوم التنمية المستدامة بأبعادها البيئية و الإقتصادية و الإجتماعية المتداخلة ، حيث لم تعد هناك خطوط تفصل بين البيئة و الإقتصاد و الإجتماع منذ ظهور و إنتشار التنمية المستدامة [76] ص 103 و 104 الذي أكد بما لا يدع مجالا للشك ، أن ضمان إستمرارية النمو الإقتصادي في ظل عيش 2/3 سكان العالم في المدن لا يمكن أن يتحقق في ظل تهديد البيئة بالملوثات و النفايات

وتدمير أنظمتها الحيوية و إستنزاف مواردها الطبيعية ، و على العموم لتخطيط المدينة المستدامة جملة من الغايات و الأهداف تتمثل في[16] ص 62 و 63 :

- تحسين العلاقة بين المساكن و الشوارع و المناطق الصناعية و الخدمات العامة .

- المحافظة على المساحات الخضراء و المناطق المكشوفة في الأحياء السكنية و توجيهها لأن تكون مكانا لقضاء أوقات الفراغ لسكان التجمعات الحضرية .

- فصل المناطق السكنية عن المناطق الصناعية للتقليل من ضوضائها و دخانها و روائحها الكريهة تجنبا لحدوث أي مضايقات للسكان .

- إتخاذ طابع خاص للمباني أو بالأحرى إتخاذ إجراءات معينة من شأنها أن لا توجد نوعا من التنافر بين المباني بعضها ببعض ، و خلق نسق منسجم للمدينة ،حيث يكون لها طابع حضري معماري مميز .

- تنظيم و تخصيص مناطق معينة للأسواق و أماكن ركن المركبات و السيارات و العمل على خلق تكامل بين مختلف أحياء المدينة الواحدة .

- مد جميع أحياء المدينة بالخدمات اللازمة (التزويد بمياه الشرب ، الكهرباء ، الغاز ، قنوات الصرف الصحي...) و التي يجب أن تتفق في حجمها و قدرتها مع حجم السكان و كثرة المباني.

- إنشاء المراكز الإدارية و التنفيذية و مختلف مرافق الخدمات (التعليمية ، الثقافية ، الأمنية والصحية ....) في مناطق المدينة المختلفة في إطار مسعى تقريب الإدارة من المواطن .

- تحسين الأحوال الإجتماعية و الصحية للسكان ، و ذلك بعدم السماح بحدوث إزدحام بعض الأحياء وعدم السماح ببناء مساكن لا تتوفر فيها الشروط الصحية و السكنية .

- تطوير البنية الإقتصادية للمدينة بإنشاء مراكز صناعية جديدة أو خلق مجالات جديدة للإنتاج بالإضافة إلى العمل على تشجيع الإستثمارات الإقتصادية ، التي من شأنها زيادة الإنتاج و خلق فرص عمل لسكان المدينة و تنمية الإمكانيات الذاتية لها .

كما من شأن التخطيط الحضري المستدام أن يعمل على دعم القيم الإجتماعية المرغوبة في سلوك وتصرفات أهل المدينة .

3. 1.1.3.2.طبيعة التخطيط الحضري المستدام

تستخدم على مستوى المدينة و بطريقة يناسب طبيعة تنميتها و تطويرها و حل مشكلاتها المختلفة مجموعة القواعد و المعايير التي تستخدم في التخطيط الشامل (الذي يتضمن بوجه عام مرحلتين أساسيتين ، حيث تتمثل المرحلة الأولى في النظر إلى المستقبل و التنبؤ بما سيكون عليه هذا المستقبل في حين تتمثل المرحلة الثانية في الإستعداد لمواجهة ما سوف أو ما يجب أن يكون عليه المستقبل)[70] ص 115 و 116 ، و الحديث عن طبيعة تخطيط المدن يستلزم مجموعة من الخرائط و الرسوم البيانية و المعلومات لإظهار المنطقة نفسها و المساكن و الطرق ، و إستخدام الأرض داخل المدينة و معلومات عن إمكانيات تطوير المنطقة [16] ص 64 ، و بهذا الصدد يعتبر المسح الجغرافي من أهم العمليات السابقة لوضع الخطة ، لأنه هو الذي يبرز و يظهر الحاجات والإمكانيات الحضرية .

و تقتضي دراسة المدينة و إقليمها الإهتمام بالتطورات التاريخية و إتجاه نموها و القوى المحركة لذلك ، باعتبار أن دراسة التوزيع الحالي لمراكز العمران و دراسة طبيعة هذه المراكز وخصائصها كافية في حد ذاتها ، غير أنها عبارة عن نقطة البداية لأي تخطيط في المستقبل نتيجة تغير إستخدام الأرض لمواجهة ظروف الحياة المتغيرة ، و لفهم هذه التغيرات في إستخدام الأرض وأهمية مراكز العمران يجب دراسة التطورات التاريخية للمدن لإبراز الأهمية المتغيرة و عوامل نمو المدن أو إضمحلالها ، و يتوقف هذا الأمر على توفر الخرائط القديمة والمعلومات التاريخية المختلفة [16] ص 64 .

4. 1.1.3.2.أشكال التخطيط الحضري المستدام

يختلف شكل الخطة الحضرية باختلاف الهدف من الخطة (و التي ماهي إلا موضوع للعملية التخطيطية ذاتها أو نتيجة نهائية لها ، أي تمثل الترجمة الفعلية أو العملية للتخطيط)[70] ص 56 ووظيفة المدينة و أحيائها والتصور الفني للقائمين بوضع الخطة ، فقد يكون تخطيط المدينة جزءا من تخطيط عام أو مستوى من مستويات التخطيط القومي [16] ص 68 .

حيث أن الخطة القومية (التي توضع للدولة ككل) يقتصر تخطيط المدن فيها على تحديد مواقع المدن الجديدة أو تطوير المدن القديمة ، و تليها الخطة الإقليمية التي تهتم بإقليم المدينة في إطار الخطة القومية العامة ، إذ تساعد على تطوير منطقة المدينة ، و على خلق خطوط جديدة للمواصلات وتحديد المناطق التي يمكن التوسع فيها سواء للعمل أو الإقامة ، و في هذا السياق فقد

حدد كل من الدكتور إسحاق القطب و الدكتور عبدا لإله أبو عياش أشكال و أنواع التخطيط للمدينة في الأنماط التالية [16] ص 68 و 69 :

- على مستوى البيئة الحضرية : حيث يتم التركيز على التركيب الداخلي للمدينة بما تتضمن من أنشطة و فعاليات مختلفة .

- على مستوى الإقليم الحضري : و تعنى بهذا التخطيط عدة بيئات حضرية تلتقي مع بعضها البعض في تجمع حضاري يشكل مشكلة واحدة يجب أن تعالج كوحدة حضرية واحدة .

- على مستوى الدولة : و يرتبط هذا التخطيط بعملية التحضر ككل ، و في هذا الشأن يتم وضع خطة شاملة عامة لكل البيئات لحضرية ، على أن يتم تعديل هذه الخطة بخطط فرعية تتناسب مع ظروف كل بيئة على حدى .

2.1.3.2. التسيير الحضري المستدام ضرورة بيئية و حتمية اقتصادية

لقد أصبحت المدن حاليا على درجة كبيرة من التعقيد و اللاتجانس ، و التخصص و تقسيم العمل والإنفصال المكاني و الإجتماعي ، و وسط هذا الزخم من التحولات و التراكمات التي تعرفها المدن بمختلف أحجامها ، فإن الجانب التسييري للمدينة يبقى يشكل الجانب الأكثر تعقيدا ، و في نفس الوقت الأكثر حيوية ، و هو الأساس لإشكالية التطور المستدام .

1.2.1.3.2. في البحث عن مفهوم للتسيير الحضري المستدام

لقد أوجدت عملية التنطيق (وهي عملية تقسيم إقليم المدينة إلى مناطق مخصصة لنشاطات مختلفة) تخصصات مبالغ فيها من مناطق صناعية ، سكنية و تجارية ، جعلت من المدينة تعيش في قطاعات منفصلة : من جهة أحياء سكنية مخططة ، و من جهة أخرى أحياء شعبية فقيرة يمكن وصفها بالمريضة و تمتاز بعدم الإستقرار ، إنتشار التلوث بكل أشكاله ، إنعدام الأمن وإنتشار العنف الحضري كما أوجدت أنسجة عمرانية مكثفة في مراكز المدن و متناثرة في الضواحي [59] ص 07 إلى جانب ذلك تعرف المدن حاليا تمددا هائلا ، حيث أن الكثير من الأحياء الواسعة صارت تشكل من قبل السكان أنفسهم على جانب تحكم السلطات العمومية ، مما خلق وضعية بعيدة عن مفهوم التسيير الهادف أو التنظيم المحكم .

إنطلاقا من هذا الواقع ، فإنه لا مجال للشك في أن مفهوم تسيير المدينة قد يحمل تصورات وأفكار وسيناريوهات تختلف باختلاف المتدخل و حجم المدينة ، لكنه يبقى يرتكز حول محورين أساسيين متكاملين [59] ص 06 و 07 :

- أولهما البحث عن كيفية التنسيق و التوفيق بين مختلف المتدخلين في المدينة من سياسيين و تقنيين وإداريين ، جمعيات مهتمة بالمدينة و سكان المدينة ...الخ .

- وثانيهما البحث عن كيفية للتحكم في تسيير كافة العناصر التي ترتكز عليها حياة سكان المدينة كتسيير الفضاءات العمومية ، النفايات ، المساحات الخضراء ، المياه الصالحة للشرب ، صرف المياه المستعملة و القذرة ...الخ .

2.1.3.2 .2. سمات التسيير الحضري المستدام

لا شك أن كيفية تقسيم المجال عمرانيا من خلال المقاربة الوظائفية (سكن - عمل - خدمات) هي التي تتحكم في العملية التخطيطية (كعملية سابقة) ، و العملية التسييرية (كعملية تابعة) برمتها قديما وحديثا و في هذا السياق ينبغي على مسيري المدينة إمتلاك رؤية بعيدة تتضمن تناسقا مابين طريقة تنظيم المجال من جهة ، و تسييره من جهة أخرى .

2.1.3.2 .2. 1.التسيير الحضري المستدام تعامل مرن مع نسيج حضري معقد

إن مسير المدينة (أو المشارك في عملية التسيير) يعمل في ظروف منها ما يتعلق بشخصه (قدرته على الإستفادة من الوسائل المتاحة له ، ثقافته و تكوينه الشخصي ...) ، و منها ما يتعلق بالمدينة في حد ذاتها (حجمها ، نمطها البنائي ، هيكلتها ...) ، و التي تختلف باختلاف الزمان والمكان ، و بتفاعل هذه الظروف تبرز جملة من المشاكل التي تؤثر على نوعية و كيفية التسيير [59] ص 05 ، إذ ثمة عوامل عديدة تتوفر عليها البيئة الحضرية المعاصرة لاسيما بدول العالم الثالث تعكس صعوبة وضع إطار واضح لمفهوم التسيير الحضري بغية إيجاد طرق و آليات بسيطة وفعالة للتدخل و خصوصيات النسيج الحضري المعني .

حيث تقوم المدن على مميزات غير متجانسة ، سواء على مستوى التنوع المعماري و البشري أو على مستوى الإختلال العمراني ، نتيجة تزايد التوسع العمراني لاسيما التوسع العمراني الفوضوي إلى جانب إفراغ الكثير من المشاريع من الموروث الفكري و العمراني و الثقافي للبيئة الحضرية المعنية الأمر الذي ينجر عنه عدم شعور الفرد بالإنتماء المكاني للبيئة الحضرية من ناحية [16] ص

107 ، و من ناحية أخرى عدم قدرة مسايرة هذه المشاريع للديناميكية العمرانية الحالية في ظل محدودية الإمكانيات المادية لدى العديد من البلديات باعتبار أن مسألة تمويل المدن فنية بالدرجة الأولى ، و تقتضي هذه المسألة من السلطات المحلية بذل طاقات غير مسبوقة في إدارة وتنويع مصادر تمويلمشاريع الإنجاز و الصيانة ، إذ أن توفير الخدمات الضرورية و السكن و النقل و تأمين شروط معيشة لائقة للسكان في المدن تقتضي إستثمارات هامة و صناديق مالية فعلية [77] .

2.1.3.2 .2 .2. التسيير الحضري المستدام تحكم في نسيج عمراني متغير

نتيجة إرتفاع وتيرة التوسع العمراني و تمدده و نفاذ الأراضي الموجهة لتنفيذ المشاريع العمرانية المتزايدة ، ظهرت هفوة بين وتيرة التهيئة العمرانية و ما ينبغي على المدينة توفيره خاصة بعد أن إتجهت لأن تكون مركزا حضاريا للخدمات بدلا من أن تؤدي دورا مهما في الإنتاج و النمو الإقتصادي ، باعتبار أن الإستثمار في مشروعات الخدمات مثل الطرق والمدارس و مراكز التوزيع يضعف من الإستثمار في المجالات الإنتاجية [16] ص 23 و 24 ، و في خضم التحولات التي تعيشها الحضارة الإنسانية ، فإن المدن تعمل يوميا منتجة بذلك مشاكل إجتماعية و إقتصادية متجددة حسب الظروف وما على مسير المدينة إلا التأقلم معها [59] ص 07 .

2.1.3.2 .2 .3. التسيير الحضري المستدام يضمن المشاركة العامة في تسيير المدينة

إن فكرة المشاركة العامة في تسيير المدينة أصبحت عملة رابحة ، آخذة في الإنتشار وتجاوبا متزايدا من قبل عامة الناس في كثير من الدول خاصة المتقدمة ، و مرد ذلك إلى أن إستخدامات الأرض أضحى لها تأثير كبير على كافة أعضاء المجتمع و بدرجات متفاوتة ، بل أكثر من ذلك المشاركة العامة في تسيير المدينة توجه اليوم أعمال الخبراء و السياسيين المهتمين بتخطيط و تسيير المدينة [59] ص 07 و لا يمكن لخاصية المشاركة العامة في تسيير المدينة أن تنجح دون إعداد وتوعية أفراد البيئة الحضرية بشكل مسبق حول أهداف هذا النوع من التسيير، و لغموض أهداف هذا التسيير أحيانا نتيجة قلة الوعي و الثقافة الحضريين لدى سكان المدينة ، ناهيك عما يمكن أن ينتج من تضارب بخصوص هذه العملية أو إصطدام تدعيم المشورة بين السكان و بين المسؤولين عن التسيير مع الحاجة لتنفيذ بعض القرارات السريعة في بعض عمليات التسيير [59] ص 07 ، فإنه بإمكان الأفراد و في إطار ما يسمح به القانون اللجوء إلى الإنخراط الفعلي في المجموعات و المنظمات المهتمة بالتسيير الحضري لإجراء المناقشات و مختلف الإستشارات بغية الوصول إلى أفضل أسلوب لعرض الأمر على سكان البيئة الحضرية المعنية و الأخذ برأيهم في ذلك .

و تؤتي المشاركة العامة في تسيير المدينة نتائجها ، إذا تم إعتمادها منذ البدء في عملية التخطيط الحضري ، كنشر الخطط أمام السكان لإعطائهم الفرص الملائمة لعرض آرائهم و أفكارهم التي تعكس لهويتهم الفكرية و الثقافية و بالتالي التفاعل مع المجالات المصممة لهم عند تنفيذ الخطط الحضرية و تحقيق غاية الإندماج في الحياة الحضرية الجماعية [16] ص 89 .

و هذا النوع من المشاركة في تسيير المدينة يفرض على مسير المدينة التواجد في الميدان والعمل وفق تصور جديد ، يعتمد أساسا على التنسيق و التشاور و الشراكة بين القطاعين العام والخاص وإشراك المجتمع المدني ، و معرفة جيدة لكيفية فتح قنوات الإتصال بين مختلف الفاعلين في إطار نظرة شمولية لجعل المواطن يشعر بانتمائه إلى المدينة .

2.1.3.2 .4. 2. التسيير الحضري المستدام تفعيل للقطاع الخاص

أمام تعدد و تعقد المشكلات الحضرية و قلة تأطير مسيري المدن سواء على مستوى الدوائر التقنية أو على مستوى التكوين ، بالإضافة إلى عدم توفر البلدية الحضرية على كافة الوسائل المادية و المالية تمكنها من حل جميع مشاكلها الحضرية ، فلابد من إقحام القطاع الخاص في مجال تسيير المدينة بواسطة تعاون مشترك فعال ، يمكن من خلاله مواجهة تحديات تسيير المدينة، و هو ما ذهب إليه مندوب الرئيس الأمريكي جيمي كارتر حين قال : " السياسة الوطنية للمدينة يجب أن تعكس شراكة قوية و فعالة بين القطاع العام و القطاع الخاص .

الإعتمادات الفدرالية ، و إعتماد الدولة و المحلية رغم أهميتها ، إلا أنها لا تكفي لحل مشاكل مدننا يجب تدخل القطاع الخاص ، هو وحده يستطيع توفير الأموال الضرورية لإعادة البناء و التوسع هو وحده يستطيع أن ينجز مشاريع التطور الكبير على المستوى الواسع لإيجاد إقتصاد محلي كامل ." [59] ص 08 .

2.1.3.2 .5. 2. التسيير الحضري المستدام يضمن تسيير القطاعات بنظرة شمولية

إن التحكم في تسيير المدينة بشكل مستدام من أولويات مسير المدينة ، و الذي يقتضي تحديد القطاعات المراد التدخل عليها تحديدا واضحا و دقيقا ، و بنظرة شمولية من خلال تعيين خصوصية كل قطاع و مجالات التداخل بينها [59] ص 09 ، رغم تفاوت تأثيرها من مدينة لأخرى حيث أن :

- النفايات الصلبة التي أصبحت منتشرة بكثرة في المدن ، تجعل من مسير المدينة يرسم العديد من الخطط لهذه الوضعية ، بغية الإستفادة منها باعتبارها عائد عن أي مادة ثانوية للنشاط العمراني و له أن يطبق عدة مباديء معروفة في التسيير :

* كتطبيق مبدأ الملوث الأكبر يدفع الأكثر.

* تفعيل الضرائب المتعلقة بحماية المحيط .

* التوعية و إنشاء هيئات تتكفل باستغلال النفايات ، و التفكير في تخفيض المصاريف المتعلقة بمعالجتها على الأقل ، و التقليل من الإنتشار العشوائي لأماكن جمع النفايات في كل أنحاء المدينة .

- أزمة النقل الحضري التي أصبحت تشل الحركة بشوارع المدن نتيجة إكتظاظ هذه الأخيرة (المدن) بالسكان و عجز تجهيزات النقل العمومي على تلبية الطلب ، ضف إلى ذلك إرتفاع حصيلة ضحايا حوادث المرور نتيجة لهذا الوضع ، لذا فالنقل الحضري و في أغلب المدن بحاجة إلى تسيير محكم لتحقيق أهدافه الحقيقية (التوصيل بسرعة ، و بأمان ، و بأقل التكاليف).

- الفضاءات العمومية و حرصا على إستغلالها بشكل أمثل ، تفرض مسألة تسييرها سواء على السكان أو أصحاب القرارات إعتماد طريقة ديناميكية للتهيئة العمرانية و إيجاد حلول متجددة ومستدامة لإستغلال ، و شغل الفضاءات المتواجدة عبر أنحاء المدينة .

إن الحديث عن أمثلة كهذه يودي بنا إلى القول بأنه يتوجب على مسير المدينة أن يبني إستراتيجيته على فكرة الإستغلال الأمثل لكل عناصر المحيط الحضري ، و محاولة الإستفادة من العوامل المحيطة به [59] ص 10 .

3.2.1.3.2. أدوات التسيير الحضري المستدام

لقد ساعدت التطورات التي طرأت على تقنيات البحث العلمي في مجال التعرف على التركيب الداخلي للمدن و إجراء قياسات سريعة و دقيقة للمسافات و الإتجاهات و المساحات والإرتفاعات وإنتاج خرائط المدن و المناطق الحضرية و تحديثها ، إضافة إلى إمكانية سرعة الحصول على المعلومات و تخزينها وإسترجاعها و تحليلها ، و إيجاد العلاقات المتبادلة بين البيانات المكانية وإستغلال ذلك في إيجاد الحلول المناسبة للمشكلات ، التي تواجه المدن بالإضافة إلى إمكانية وضع التصورات الدقيقة للنمو الحضري في المستقبل و إعداد الخطط والبرامج الملائمة لمجابهة ذلك النمو [401] ص 19 .

3.2.1.3.2 .1. نظم المعلومات الجغرافية (G.I.S)

تتيح نظم المعلومات الجغرافية عملية ربط المعلومات مكانيا ، مع توفر إمكانيات التحليل المكاني لتلك المعلومات ، و يساعد أسلوب نظام جمع المعلومات الجغرافية من وجهة نظر إجرائية في تحديد المشكلة الحضرية و إيجاد الحلول من خلال جمع و تخزين البيانات وإدارتها و تحليلها وإخراجها بالشكل المطلوب و إجراء عمليات التحليل الجغرافي و النمذجة [59] ص 14 .

و من وجهة نظر بنيوية ، يتكون النظام من خمسة عناصر أساسية [40] ص 20 هي : البيانات المرتبطة بمواقع أرضية (نقاط أو خطوط أومساحات) ، الأجهزة ، البرمجيات و الإجراءات والكادر المتخصص حيث تكمل هذه العناصر بعضها البعض ، لاسيما الكادر المتخصص القادر على تنفيذ وظائف النظام .

و قد ساهمت ثلاث مستويات حضرية [59] ص 15 و 16 في إيجاد أسلوب نظم المعلومات الجغرافية و تتمثل في :

- المستوى التنظيمي : حيث أن حسن التنظيم الحضري (و المقصود بالتنظيم الحضري هو كيفية تجميع الأنشطة و المهام الحضرية ضمن قاعدة لبيانات حديثة و دقيقة) يسمح فيما بعد للمسير إتخاذ الإجراء المناسب لمواجهة أي مشكل بدقة متناهية و توزيعها بين مختلف الوحدات الحضرية و التحكم في علاقات و تفاعلات مختلف هذه الوحدات .

- على مستوى القيادة و إتخاذ القرار و أسلوب التسيير الحضري : حيث أن المسؤولية الأولى في الإشراف و التسيير الحضري تقع بالأساس على البلدية التي تعتبر القاعدة النواة القاعدية و الأساسية لتسيير المدينة ، و تعدد مراكز إتخاذ القرار أدى إلى تعطيل الإتصال الأفقي و إلى عدم إستقرار توجيهات القرارات و التركيز على الحلول السهلة و المستعجلة ، في حين النظام الأفضل للقيادة يتم باقتسام السلطة بين عدة مراكز قرار ، و يساهم كل من موقعه في إشباع حاجيات سكان المدينة .

- مستوى التجاوب بين الأنظمة البلدية و محيطها : فإجراء مبادرات من طرف البلديات لإشراك السكان أو إستشارتهم في بعض القضايا التي تهمهم و التوجه نحو ربط بين البنيات المجتمعية (من خلال تنظيم مجالس الأحياء أو فتح الباب أمام الحركات الجمعوية) و بين مسلسل تحضير مخططات التنمية المستقبلية ، تعتبر توجهات حضرية من شأنها المساهمة في تثمين قاعدة البيانات المتعلقة بأسلوب نظم المعلومات الجغرافية .

3.2.1.3.2 .2. الإستشعار عن بعد

يمكن تعريف الإستشعار عن بعد ، بأنه إستخدام أجهزة حساسة للأشعة الكهرومغناطيسية لتسجيل صورة للبيئة يمكن بعد تحليلها أن تعطي معلومات مفيدة [40] ص 26 .

و تعد وسائل الإستشعار عن بعد المصدر ، المفضل للبيانات لجميع المخططين و العمرانيين نتيجة الحاجة المستمرة إلى البيانات الحديثة و السريعة عن الظاهرات الحضرية المختلفة والتكاليف الباهظة لجمع المعلومات و إعداد الخرائط بواسطة الطرق التقليدية ، إلى جانب ذلك فإن وسائل الإستشعار عن بعد بمقدورها و عن بعد مراقبة كثير من الأشكال المورفولوجية للمدينة ، كعنصر من نظام يتكون من مجموعة من المدن أو دراسة المناطق الرئيسية و الفرعية التي تشكل في مجموعها المدينة الواحدة ، و يمكن حصر ثماني مجالات حضرية تستخدم وسائل الإستشعار عن بعد [40] ص 27 و 28 و 29 :

- دراسة الوضع العام للمدينة و إقليمها المباشر .

- دراسة إستخدام الأرض في المدينة .

- دراسة الخصائص السكنية في المدينة .

- دراسات حصر المساكن و تقدير عدد السكان في المدينة .

- دراسة المناطق التجارية في المدينة .

- دراسة الصورة العمرانية (المظهر الخارجي) للمدينة .

- دراسة التغير العمراني الحضري .

- دراسة نظم الحركة و المواصلات في المدينة .

3.2.1.3.2 .3. التحليل العاملي للبيئة الحضرية باستخدام الحاسبات الآلية

التحليل العاملي للبيئة الحضرية أسلوب لدراسة مزيج معقد من العلاقات المتداخلة بين مجموعة من المتغيرات الحضرية ، كالخصائص الإقتصادية و الإجتماعية و السكانية و خصائص المساكن بغية تلخيص العلاقات المهمة في عدد محدود من الأنماط أو الأبعاد أو العوامل [40] ص 30 ، و تتطلب دراسة تحليل البيئة العاملية توافر عدد من المتغيرات الإقتصادية و الإجتماعية

والسكانية والعمرانية لعدد من المناطق داخل المدينة كالوحدات الإحصائية ، بهدف إختصار عدد المتغيرات خاصة تلك التي تتشابه قيمتها أو تتقارب ، و تشكيل مجموعات من هذه المتغيرات و كل من هذه المتغيرات و كل مجموعة ترتبط مع عامل أو بعد معين ، حيث يساعد مجموع هذه الأبعاد والعوامل في تفسير التركيب الإقتصادي و الإجتماعي و السكاني والعمراني للمدينة ، علما أن بعض المناطق في المدينة تختلف عن غيرها من حيث العوامل [40] ص 33 و من ثم فإنه يمكن تجميع تلك المناطق التي تتميز بالخصائص السكانية و الإجتماعية والإقتصادية المتشابهة لتكوين إمتداد مكاني معين ، يختلف عن غيره من المناطق الأخرى بواسطة عمل خريطة لما يعرف بالدرجات المعيارية التي توضح إرتباط المناطق بالأبعاد الثلاثة .

3.2.1.3.2 .4. رسم الخرائط الآلية

إن الخرائط الآلية تقنية من تقنيات تسيير المدينة ، إذ يتم رسمها بواسطة الحاسب الآلي (الإلكتروني) و التي تعتمد على معلومات كمية و نوعية يتم جمعها ، و تستخدم الخرائط الآلية لتوضيح التباين في درجات التلوث بين مناطق المدينة المختلفة ، و تزاحم النمو العمراني من مركز المدينة إلى الإتجاهات المختلفة المحيطة بها [40] ص 33 ، و يقتضي عمل الخرائط بالحاسب الآلي الإلمام بأساسيات الخرائط و كيفية رسمها ، بالإضافة إلى ضرورة أن يكون لدى الباحث فكرة عن الجانب الإحصائي بهدف فهم النتائج التي يحصل عليها و التي يتم تحليلها بواسطة الحاسب الآلي .

2.3.2. التوجهات الحضرية لتجسيد الإستدامة في المدينة الجزائرية

إذا كانت المدينة العتيقة قد تميزت بامتلاكها نسيجا حضريا متضاما و متماسكا في بنيته ومكوناته المادية و المعنوية ، و إحترام المقياس الإنساني [16] ص 101 ، فإنه و بمجيء الإحتلال الفرنسي عرفت هذه الأخيرة دخول أنماط حضرية حديثة ، لاسيما المستجدات التكنولوجية الحديثة والممثلة بدخول السيارة بشكل خاص ، و التي كان لها الأثر الكبير في تهشيم و تقطيع هذا النسيج الحضري التقليدي المتراص ، إضافة إلى تفكيك الأنسجة الحضرية الحديثة بسبب الإحتياجات الفضائية الواسعة التي تتطلبها الشوارع (حيث أن الأزقة التقليدية التي بنيت على أساس الإنسان ومقياسه الحضري أصبحت اليوم تنسب إلى الآلة ، التي رغم أنه لا يمكن نفي ما منحته للإنسان من منافع كبيرة في المدينة ، إلا أنها بالمقابل أخذت تزاحمه في إحتلال جزء كبير من الفضاءات الحضرية)[16] ص 102 ، لذلك كان لزاما إعادة بعث الحياة الحضرية من جديد بعد مغادرة الإحتلال الفرنسي الجزائر بعد 132 سنة من إحتلالها بالإعتماد على التنمية الإقتصادية كسبيل وحيد

لتحسين حياة الإنسان الحضري ، مركزين على الجوانب المادية للتنمية و مغفلين حقيقتين مهمتين أجمع عليها المختصون قديما و حديثا و هما [59] ص 03 :

- أن النظام الحضري يعتمد في توازنه على جوانب أخرى لا تقل أهمية عن الجانب الإقتصادي .

- الإستغلال الجائر للموارد الطبيعية يتسبب في إحداث ضغط كبير على البيئة نتيجة لما تفرزه من ملوثات و مخلفات ضارة .

إنه و في سياق الحديث عن مختلف التوجهات الحضرية لتجسيد التنمية المستدامة في المدن الجزائرية نتعرض في المحور الأول إلى ما يمكن إعتباره تجربة جزائرية في ميدان التخطيط الحضري في فترة سابقة لصدور القانون رقم 06/06 و المتضمن القانون التوجيهي (وهو رأينا الشخصي) ، ثم نتطرق في المحور الموالي إلى خطة التنمية المستدامة للمدينة في إطار القانون التوجيهي للمدينة وذلك وفق التقسيم التالي :

1.2.3.2. الإستراتيجية الوطنية في مجال التخطيط البيئي الحضري

لقد بدا جليا ضرورة البحث عن سبيل لإعادة التوافق و التوازن بين نمو المدن في الجزائر ومحددات البيئة المحيطة ، خاصة و أن التوازن البيئي الحضري أصبح مهددا بالتلوث نتيجة إكتظاظ المدن بالسكان و تعاظم حركة المرور و رمي النفايات ...الخ ، و في محاولة منها للتجاوب مع توصيات قمة الأرض في الريوديجانيرو البرازيلية سنة 1992 و توصيات الموئل المتعلقة بالإسكان والتنمية المستدامة ، شرعت الجزائر بداية الألفية الحالية في تحديث ترسانتها القانونية العمرانية وفق التوجه الجديد ، و تم إقرار المخطط الوطني للتدخل من أجل البيئة والتنمية المستدامة (PNAEDD) سنة 2002 ، أين تم تحديد الإستراتيجية للتنمية المستدامة في منظور خمس سنوات [47] ص 35 من بين أهدافه العمل على تحسين الظروف الصحية و المعيشية للمواطن من خلال تحسين التمويل بالماء الشروب و تحسين الخدمات المرتبطة بالصرف الصحي و تصفية المياه المستعملة وخفض التلوث الجوي في المدن باستخدام البنزين الخالي من الرصاص و الغاز المميع ، و محاربة التلوث الصناعي عن طريق إدخال عقود الأداء البيئي الجيد ، التسيير المحكم للنفايات ، و الإعتناء بالمساحات الخضراء و التراث الثقافي [78] ص 51 ، و نتطرق فيما يلي إلى أهم عناصر البيئية الحضرية التي وضع بشأنها برامج في إطار التخطيط البيئي الحضري .

2.3.2 .1.1.البرنامج الوطني للتسيير المتكامل للنفايات الحضرية

لقد تم إعداد إستراتيجية عملية لإنجاز برنامج التسيير المتكامل للنفايات المنزلية تكفلت بالجوانب التالية :

- الجانب القانوني الذي تدعم بإصدار القانون رقم 19/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتسيير النفايات و مراقبتها و إزالتها [79] و النصوص التنظيمية له ، إذ و من خلال هذا النص تم تحديد و توضيح صلاحيات و مسؤوليات الإدارة و بقية الشركاء في تسيير النفايات المنزلية ، و إلزام البلديات لإعداد مخطط بلدي لتسيير النفايات المنزلية من خلال جرد كمية النفايات و جرد و تحديد مواقع و منشآت المعالجة و الإحتياجات فيما يخص قدرات المعالجة[79] ، و إقامة تجهيزات للمعالجة طبقا للمعايير الدولية ، وفتح مندوبيات خدمة للقطاع الخاص أو القطاع العام ، كما تم إدخال مبدأ الملوث الدافع(وهو مفهوم إقتصادي يعني أن السلع أو الخدمات المعروضة في السوق يجب أن تعكس كلفة المواد المستعملة بما في ذلك الموارد البيئية) حيث ربطه التشريع الجزائري بالنشاط الذي يقوم به العون الإقتصادي الذي يخضع حسب قانون المنشآت المصنفة إما إلى التصريح أو الترخيص من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ، أو الترخيص الذي يمنحه كل من الوالي أو وزير البيئة من ناحية أخرى و حسب خطورة النشاط ، و قد إرتكز التشريع الجزائري على هذا المعيار و تم تطبيقه في قانون المالية لسنة 2002 [78] ص 54 إلى جانب آليات تحفيزية مع تدعيم الخدمة العمومية .

- الجانب المؤسساتي الذي تضمن تسيير النفايات فيما يخص البلديات ، و إدخال أشكال جديدة للتسيير المنتدب للخدمات ، عن طريق البحث عن صيغ تسيير مستدامة قصد تحقيق مرد ودية أكبر التي تكون إما عن طريق المصلحة البلدية بشكل فردي أو عن طريق اشتراك بلديتين أو أكثر ، أو عن طريق المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري ، أو بإشراك القطاع الخاص [79] .

- أما الجانب المالي فتضمن أولوية عقلنة تكاليف الخدمة ، و تعزيز حسابات التسيير من أجل المتابعة و التحكم الآني في الخدمة ، و تجنيد موارد مالية ملائمة و كافية و تحصيل التكاليف [79] و على المستوى العملي ، تم وضع إجراءات و برامج لتحفيز الأنشطة المتعلقة بتسيير النفايات (الجمع ،النقل والفرز ، الرسكلة ، التثمين و التخلص) ، لاسيما من قبل القطاع الخاص عن طريق الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمارات ، و الوكالة الوطنية لدعم تشغيل الشباب والصندوق الوطني من أجل البيئة وإزالة التلوث ، كما نظمت وزارة تهيئة الإقليم و البيئة ورشات تكوين عالجت مختلف الجوانب المتعلقة بحيثيات جمع النفايات ، من توعية للسكان إلى التعريف بنشاط جمع نقل النفايات ، التنظيم في ميدان تسيير النفايات ، كيفيات تحصيل الضرائب إضافة إلى ورشتين للتكوين النوعي لفائدة

مختلف المتدخلين في القطاع من منتخبين و مسيرين محليين وشرطة البيئة و الدرك [70] ص 252 ، إلى جانب تمويل إستثمارات في إطار برنامج تسيير النفايات المنزلية بين الفترة الممتدة بين2001 - 2005 من خلال الصندوق الخاص لتنمية مناطق الجنوب ، و الصندوق من أجل البيئة و إزالة التلوث وبرنامج دعم الإنعاش الاقتصادي والبرامج الخاصة للتنمية ، حيث تمثلت هذه الإستثمارات في [70] ص 252 :

- إعداد مخططات رئيسية لتسيير النفايات الصلبة البلدية .

- إنجاز مراكز للدفن التقني وفق القواعد المعمول بها ، و تحت تقييم خبراء دوليين للتعاون التقني الألماني (g.t.z.)

- إعادة تأهيل مواقع المفرغات العمومية العشوائية ، التي تم إحصاؤها على مستوى البلديات التي تستعمل مراكز الدفن التقني .

- تأسيس نظام عمومي يسمى نظام إيكوجام (eco-jem) ، الذي يهدف إلى تنظيم إسترجاع نفايات التغليف و معالجتها عبر عقود خدمات لجمع النفايات و فرزها و تثمينها .

و بخصوص تسيير نفايات العلاج قامت وزارة تهيئة الإقليم و البيئة في سنة 2003 بتقدير إنتاج النفايات الناجمة عن أنشطة العلاج في إطار إعداد المسح الوطني للنفايات الخطرة ، والتي قدرت بـ 9000 طن في السنة ، منها 8500 طن من النفايات المعدية و 500 طن تمثل أخطارا كيماوية سامة ، و قد تمركز إنتاج هذه النفايات في المدن الكبرى كالجزائر ، وهران ، عنابة ، قسنطينة والبليدة [70] ص 253 ، و من ناحية أخرى و نظرا لما ترتب على رمي الأكياس الغذائية البلاستيكية من أضرار بالبيئة و صحة الإنسان ، و إنتشارها في الفضاءات بفعل الرياح وعدم قابليتها للتلف البيولوجي وتشويه المواقع و المناظر الحضرية و سد البالوعات ، عملت وزارة تهيئة لإقليم والبيئة على توحيد صناعة الأكياس البلاستيكية الغذائية ، بوضع خاصيات فيزيائية و كيماوية تقنية تخص هذه الأخيرة و تتحدد بموجب قرارات مشتركة بين وزارة البيئة و التجارة و الصناعة والصحة [70] ص 253 .

2.3.2 .2.1. البرنامج الوطني لتصفية مياه التطهير و التزويد بمياه الشروب

تعزيزا للإطار القانوني في مجال المياه ، تم إصدار القانون رقم 12/05 المؤرخ في 04 أوت 2005 و المتعلق بالمياه (حيث تم تعديل و تتمة القانون رقم 12/05 المؤرخ في 04 أوت 2005

المتعلق بالمياه 2005 بموجب القانون رقم 02/08 المؤرخ في 23 جانفي 2008 ، و من جديد تم تعديل و تتمة هذين الأخيرين بموجب الأمر رقم 02/09 المؤرخ في 22 جويلية 2009)الذي جاء لتحديد المباديء و القواعد المطبقة لإستعمال الموارد المائية وتسييرها و تنميتها المستدامة باعتبارها ملكا للمجموعة الوطنية [80] ، و قد نص نفس القانون على المخططات التوجيهية لتهيئة الموارد المائية [80] و المخطط الوطني للماء [80] إلى جانب إنشاء المجلس الوطني الإستشاري للموارد المائية ، الذي كلف بدراسة الخيارات الإستراتيجية و وأدوات تنفيذ المخطط الوطني للماء ، و كل المسائل التي يطلب منه إبداء الرأي فيها [80] .

و بغرض الحفاظ على النظافة العمومية و حماية الموارد المائية و الأوساط المائية من أخطار التلوث عن طريق جمع المياه القذرة المنزلية و الصناعية و تصفيتها و كذا مياه الأمطار والسيلان في المناطق الحضرية ، فقد تم التكفل بإطلاق دراسة يتمحور هدفها حول أربعة مهام تتعلق بالتعرف وجمع المعطيات القاعدية ، و إعداد مخطط رئيسي لإعادة إستعمال المياه المصفاة على المستوى الوطني و دراسة مدى الإنجاز ، و إعداد مشروع بمعايير إعادة إستعمال المياه المستعملة المصفاة وفي هذا الصدد أعد برنامج يهدف إلى إنجاز 62 محطة تصفية و 32 بحيرة في الفترة الممتدة من 2004 إلى 2009 ، و الذي أولى إهتماما بتطهير وحماية المدن من الفيضانات ، و يتعلق الأمر بكل من وادي ميزاب و باب الوادي ومدن سيدي بلعباس ، جيجل و سكيكدة ، و محاربة ظاهرة صعود المياه في مدينتي ورقلة و وادي سوف [70] ص 254 ، أما عن مجال التزويد بالمياه الشروب فقد تضمن البرنامج الخاص بهذا المجال عددا من مشاريع إعادة تأهيل شبكات المراكز الحضرية الكبرى (وهران والجزائر) ، و برمج إنجاز11 محطة لتصفية مياه البحر بطاقة مركبة تبلغ 1,3 مليون متر مكعب في اليوم ، في حين تستفيد مدينتي ورقلة و توقرت من ثمانية محطات لإزالة المعادن من الماء لتحسين نوعية الماء كما شمل البرنامج إعادة تأهيل شبكات التزود بالماء الشروب في 11 مدينة من خلال تجديد المقاطع الأكثر تضررا [70] ص 254 .

2.3.2 .3.1. تحسين نوعية الهواء في الوسط الحضري

في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 10/03 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة والتنمية المستدامة ، فقد تم التكفل بنوعية الهواء في الوسط الحضري في إطار تنفيذ المخطط الوطني للتدخل من أجل البيئة و التنمية المستدامة ، من خلال إطلاق مجموعة من الأعمال و من أبرزها :

- إنجاز شبكات لمراقبة نوعية الهواء أطلق عليها اسم " سماء صافية " ، و التي تتولى محطاتها إصدار تقارير دورية حول نوعية الهواء في المدن ، إذ يتم نشر هذه التقارير و إذاعتها يوميا للصحافة ، التي تتولى إعلام السكان بالوضعيات التي من الممكن أن تشكل خطرا على صحتهم [70] ص 255 ، و بموجب المرسوم التنفيذي رقم 78/91 تم تأسيس المركز الوطني للدراسات والبحث في مجال الرقابة التقنية (و التي تعني قياس إنبعاثات أكسيد الكربون و غاز الكربون و المركبات العضوية) للسيارات تحت وصاية وزارة النقل ، و الذي يرمي إلى تأسيس رقابة دورية لحظيرة السيارات الوطنية ، إلا أن دخوله حيز التنفيذ تأخر إلى غاية الفاتح فيفري 2003 مع الإنطلاق الفعلي لعدد من محطات المراقبة في أهم ولايات الوطن ، إلى أن تم تعميمها على كامل التراب الوطني ، و قد كشف تقرير لوزارة تهيئة الإقليم و البيئة في سنة 2005 إلى أن 95 من السيارات التي تمت مراقبتها تستجيب لمقاييس المطابقة بالنسبة إلى المقاييس الأوربية للتلوث نتيجة فرض صفة الإلزام على رقابة السيارات تقنيا [81] .

من ناحية أخرى تم عرض البنزين الخالي من الرصاص في السوق منذ سنة 1998 في مجال المحروقات الأنقى و الأنظف ، و قد تم العمل على تعميم غاز البروبان المميع كوقود ، و الذي تضاعف إستهلاكه ثلاث مرات بين الفترة الممتدة من سنة 1995 إلى سنة 2001 ، و هو ما إنعكس على إرتفاع عدد السيارات المستعملة لغاز البروبان المميع سواء الخاصة منها أو العمومية التابعة لنفطال ، إذ إنتقل العدد من 25000 سيارة إلى 92000 سيارة خلال الفترة نفسها ، إضافة إلى أن 100 تاكسي حضري شملتها هذه العملية ، أما فيما يخص الغاز الطبيعي المضغوط فقد بادرت سونلغاز منذ سنة 2000 بمشروع إستعمال هذا النوع من المحروقات لتخفيض إنبعاث الملوثات والأضرار السمعية في المحيط الحضري من طرف العربات ذات محركات الديازال خاصة من عربات النقل العمومي ، إلا أن هذا المشروع لم يعرف تطورا ملحوظا جراء ضعف تنافسية هذه الطاقة مقارنة مع غاز البروبان المميع [70] ص 255 و 256.

2.3.2 .4.1. تحسين محيط الحياة الحضرية بتأهيل المساحات الخضراء و الحفاظ عليها

لقد تأثر المحيط الطبيعي داخل البيئة الحضرية نتيجة نقص إن لم نقل غياب المساحات المخصصة للنبات الأخضر ، و كخطوة أولى من أجل تأهيل المساحات الخضراء المتدهورة وتوسيع مساحتها قامت وزارة تهيئة الإقليم و البيئة ، و بعد بدء العمل بالقانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة والتنمية المستدامة بتوزيع تعليمة تدعو من خلالها السلطات المحلية إلى إتخاذ التدابير ، التي

تسمح بتأهيل هذه المساحات و الحفاظ عليها و تطويرها ، و بهذا الخصوص ألزم رؤساء البلديات القيام بترتيب هذه المساحات باعتبارها ملك من أملاك الدولة التي لا يمكن أن تكون محلا للتملك الخاص والقيام بجردها و تسجيلها ضمن سجل الأملاك والقيم التابعة للبلدية [70] ص 256 ، و تم إصدار القانون رقم 06/07 المؤرخ في 13 ماي 2007 المتضمن تسيير المساحات الخضراء وحمايتها و تنميتها [82] بغية تحسين الإطار المعيشي الحضري و صيانة و تحسين نوعية المساحات الخضراء الحضرية الموجودة ، و ترقية توسيع المساحات الخضراء من كل نوع و بالنسبة للمساحات المبنية ، مع إلزامية إدراج المساحات الخضراء في كل مشروع بناء تتكفل به الدراسات الحضرية والمعمارية العمومية الخاصة [82] ، و تسير المساحات الخضراء عن طريق أدوات تتمثل في التصنيف و إعداد مخططات التسيير و التي يترتب عن تصنيفها [82] إخضاعها إلى التدابير الخاصة المقررة في مخططات التسيير إرتفاقات التي يفرضها القانون على المساحات ، و بخصوص المحافظة على الطابع الجمالي لهذه المساحات يمنع وضع كل إشهار بهذه المساحات ، أو قطع الأشجار دون رخصة أو رمي الفضلات أو النفايات خارج الأماكن الخاصة بها [82] ، كما نص نفس القانون على إستعمال المساحات المفتوحة بعد إنهيار هياكل البناء في المناطق الحضرية الناتج عن الأخطار الكبرى .

أما ميدانيا فتم الشروع في إنجاز مشروع ضخم يتمثل في تهيئة منطقة " الرياح الكبرى " أو "دنيا بارك " في شكل حديقة ضخمة للمناطق الطبيعية و التسلية و الإستراحة عند ملتقى الساحل وعند سهل متيجة بمداخل العاصمة ، و على إمتداد تطور المدينة التكنولوجية الجديدة و المدينة العلمية سيدي عبد الله ، حيث بتمام إنجاز هذا المشروع سيتحول هذا الموقع إلى محيط طبيعي تتوفر فيه كل أسباب الراحة الجسدية و العقلية و ممارسة مختلف الأنشطة الرياضية و الثقافية و الترفيهية في الهواء الطلق [70] ص 257 ، و بخصوص الجانب المالي ، فقد تم تخصيص ما قيمته 600 مليون دج لتهيئة الموقع في شكل مجموعتين [70] ص 257 :

- حظيرة مركزية تتكون من المناظر الطبيعية و تمتد على 450 هكتار ، و تحتوي على حظيرة طبيعية و حظيرة للعلوم و المستقبل ، و مدينة للرياضات و ملعبين للقولف .

- المقاطعة العاصمية و تتكون من قرية متوسطية (فضاء تجاري ، مسالك ، مطاعم) و مدينة أعمال (أبراج مكاتب ، قصور ، معارض..) ، مركز المدينة ، مركز التسوق ، إقامة فندقية و كذلك إقامات عقارية .

إلى جانب ذلك تم الشروع في إنجاز مجموعة من الأعمال تخص البنى التحتية و التجهيزات من محطات التصفية ، السياج ، مساحات داخلية لتوقف السيارات ، ممرات خضراء ، دار للبيئة حديقة واحات و مطعمين تليين ، حديقة النهضة ، رياض البساتين ، تشجير مساحة 100 هكتار وإنجاز بناية الطاقات المتجددة ، مركز الطاقات الريحية و تهيئة الأراضي و الممرات .

2.2.3.2. خطة التنمية المستدامة للمدينة الجزائرية

لقد ظهر من جديد مفهوم الإستدامة الذي عرفته المدينة العتيقة لقرون عديدة ليطرح نفسه حلا وسطا بين منهجين متضادين (التنمية المادية و التنمية غير المادية) ، الأمر الذي جعل المدن اليوم تعد العدة للإيفاء بمتطلبات الحاضر و المستقبل ، و في مقدمة هذه المتطلبات يأتي تشابك مستلزمات التنمية ومتطلبات حماية البيئة ، حيث أن هذه الحالة من التشابك أفرزتها معرفة الإنسان بأن ديمومة التطور لابد أن يصاحبها موازنة و إنسجام مع النظام البيئي [83] ص 03 ، و في هذا السياق فقد أولت معظم تشريعات دول العالم إهتماما بموضوع المدينة و التنمية المستدامة ، حيث تعتبر مدينة سنغافورة المستدامة أبرز مثال على ذلك ، فقد نوه برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الموئل) بالتجربة السنغافورية في ميدان التنمية المستدامة ، نتيجة إدراك مسؤوليها أن تمتع مدينة سنغافورة بالإستدامة كمركز حضري صناعي نشط يعتمد على تنفيذ عمليات التخطيط الحضري الجريئة ، و وضع الضوابط البيئية الطموحة ، رغم محدودية الموارد المائية ومصادر الطاقة والأراضي [84] ص 25 ، و بالمقابل نجد المشرع الجزائري الذي أقر هو الآخر توجه إستدامة المدينة من خلال القانون رقم 06/06 و المتضمن القانون التوجيهي للمدينة ضمن خطة تنمية مستدامة يتم وضعها حيز التنفيذ وفق ما يمليه القانون .

2.2.3.2 .1. مجالات خطة التنمية المستدامة للمدينة الجزائرية

تشمل التنمية المستدامة فكرتين أساسيتين تتحقق من خلالهما ، حيث تتمثل الفكرة الأولى في الحاجة إلى تهيئة الوضع من أجل المحافظة على مستوى مرضي لجميع السكان ، في حين تتمحور الفكرة الثانية حول الحدود القصوى لسعة البيئة لتلبية إحتياجات الحاضر و المستقبل طبقا لمستوى التكنولوجيا و النظم الإجتماعية ، و تندرج هذه الإحتياجات من إحتياجات أساسية إلى أخرى فرعية [83] ص 03 ، و قد أشار التقرير الرسمي الفرنسي الخاص بالمدينة و رهان التنمية المستدامة لسنة 2001 لأول مرة إلى أن مبدأ التنمية المستدامة يتقيد أساسا بالزمن مشيرا إلى أن هذا المبدأ يشتمل على جملة من المفاهيم [36] ص 151 والتي تتمحور أساسا حول ضمان من جهة تحقيق العدالة وإعادة التوزيع و الإنصاف المكاني و التمثيل الديمقراطي للمواطنين ، و من جهة أخرى ضمان

تحقيق نوعية معمارية في ميدان البناء في المدينة ، إلى جانب تحقيق ما يصطلح عليه بالتحكم البيئي في المدينة (فالمدينة الإيكولوجية هي التي تعمل على حماية البيئة و المناظر الطبيعية و الشكل المعماري أو بالأحرى ضمان أمن و فعالية البناءات و المنشآت العامة عند إستعمالها لمصادر الطاقة) مع ضمان تحقيق المشاركة في تسيير المدينة من خلال القطاع العام الذي يعمل على تحسين شعور الوحدة و الإندماج لدى السكان و التحكم في التوسع المجالي للمدينة (التحكم المكاني) ، فالمدينة المتماسكة و المتعددة الوظائف الإدارية تعمل على حماية الريف و دمج التجمعات السكانية ضمن أحياء لتمكينها من التوسع بشكل سليم نحو الجوار .

و بموجب أحكام القانون رقم 06/06 و المتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، فإن سياسة المدينة في الجزائر تهدف إلى تحقيق التنمية المستدامة بصفتها إطارا متكاملا متعدد الأبعاد والقطاعات والأطراف و يتم تجسيدها من خلال عدة مجالات تتمثل فيما يلي :

2.2.3.2 .1.1. التنمية المستدامة و مجال الإقتصاد الحضري

يعتبر توفير بيئة سليمة شرطا ضروريا للنمو الإقتصادي على المدى البعيد ، لذلك فقد أولى المشرع الجزائري إهتماما بالجانب الإقتصادي في المدينة ، في محاولة منه تهدف إلى جعل المدينة تتحول من وحدة مستهلكة إلى وحدة إقتصادية و ثقافية تعتمد على مواردها الخاصة إلى جانب تحضيرها للإنفتاح على الإقتصاد العالمي ، بإعداد إستراتيجيات تعتمد على مقاييس العصرنة التي تسمح للمدن بتحديد مكانتها في محيط تنافسي مقارنة بمدن أخرى تقع في المنطقة المغاربية والأورو-متوسطية ، لذا فإن مكمن الرهان هو مدى قدرة المدينة على إنتاج نوع مجتمع توفر له خصائصه كل الحظوظ للإندماج في الإقتصاد العالمي [18] ص 79 و 80 .

و قد عرف المشرع الجزائري الإقتصاد الحضري على أنه كل النشاطات المتعلقة بإنتاج السلع والخدمات المتواجدة في الوسط الحضري أو في المجال الخاضع لتأثيراته [24] ، و يتم العمل على تحقيق التنمية المستدامة في مجال الإقتصاد الحضري (والذي يعرف كذلك على أنه تحليل إقتصادي تطبيقي لمجالات مكانية معينة تتسم بإرتفاع نسبة مساهمة النشاطات الصناعية وخاصة التحويلية و الفروع الخدماتية ، و بتعاظم أهمية التنظيمات الرسمية و بتنامي الكثافة النسبية للسكان وبتفوق مكاني مقارن بسبب تأثيراته المستقلة المباشرة و غير المباشرة على الإقتصادين الإقليمي والوطني ، و بالإنفتاح الأكثر على الإقتصاد العالمي[85] ص 18)من خلال [40] :

- المحافظة على البيئة الطبيعية و الثقافية .

- الحرص على الإستغلال العقلاني للثروات الطبيعية .

- ترقية الوظيفة الإقتصادية للمدينة .

- ترقية التكنولوجيات الجديدة للإعلام و الإتصال ، فدول العالم المعاصر تتجه نحو تجسيد مجتمع قائم على المعرفة يتحكم فيه الإعلام المكثف ، لذلك فقد ركزت اللائحات المنبثقة عن القمة العالمية حول مجتمع المعلومات (smsi) على ضرورة التقليص من الفجوة الرقمية ، بجعل تكنولوجيات الإعلام و الإتصال (tic) في صميم المسارات الإقتصادية و الإجتماعية ، و قد بادرت وزارة البريد و تكنولوجيات الإعلام و الإتصال بإعداد إستراتيجية مشروع "إتصالات الجزائر 2013 " و طرحه للنقاش على مختلف الشركاء[86] ص 19 .

2.1. 2.2.3.2.التنمية المستدامة و المجال الحضري و الثقافي

لقد أدى الإنفجار العمراني إلى تشويه صورة المدينة ، جراء سوء طرق إحتلال المساحات والبناء على حساب الأراضي الفلاحية و الضغط على الشريط الساحلي للبلاد و إنتهاك القوانين المنظمة للتعمير ، مما أدى إلى إفساد المحيط و إيذاء الغير و تقهقر البنايات و تردي النوعية المعمارية في كل مكان إلى جانب تفكك المجال الحضري نتيجة [18] ص 16 غياب التصورات الحضرية التي تأخذ بالخصوصية المحلية .

و في إطار العمل على تحقيق تنمية حضرية ثقافية دائمة في المجال الحضري و الثقافي للمدينة فقد إعتبر المشرع الجزائري أن تنمية كهذه مرتبطة أساسا بالتحكم في توسع المدينة بالمحافظة على الأراضي الفلاحية ، المناطق الساحلية و المناطق المحمية من خلال ضمان [24] :

- تصحيح الإختلالات الحضرية .

- إعادة هيكلة و تأهيل النسيج العمراني و تحديثه لتفعيل وظيفته .

- المحافظة على التراث الثقافي و التاريخي و المعماري للمدينة و تثمينه .

- المحافظة على المساحات العمومية و المساحات الخضراء و ترقيتها .

- تدعيم و تطوير التجهيزات الحضرية .

- ترقية وسائل النقل لتسهيل الحركة الحضرية .

- وضع حيز التطبيق نشاطات عقارية تأخذ بعين الإعتبار وظيفة المدينة .

- ترقية المسح العقاري و تطويره .

3.1. 2.2.3.2.التنمية المستدامة و المجال الإجتماعي

لقد عرفت و لازالت تعرف المدن الجزائرية تحولات في وتيرة و أشكال نموها ، الذي بات من الصعب التحكم فيه ، مما أدى إلى تضخمها سكانيا و إمتدادها جغرافيا ، لتصبح أقاليما عمرانية واسعة تفتقر لشروط و متطلبات الحياة الحضرية من مرافق عامة و بنيات تحتية ، و الإضرار بالبيئة العامة للسكن إلى جانب خلق مظاهر للتهميش و الإنفصال الإجتماعي و إنتشار العنف الحضري والإقصاء العمراني [47] ص 35 ، و لتحقيق تنمية حضرية إجتماعية مستدامة ، أقر المشرع الجزائري سلسلة من التدابير ترمي إلى تحسين ظروف و إطار المعيشة للسكان عن طريق ضمان [24] :

- مكافحة تدهور ظروف المعيشة في الأحياء .

- ترقية التضامن الحضري و التماسك الإجتماعي .

- ترقية و تطوير النشاطات السياحية و الثقافية و الرياضية و الترفيهية .

- المحافظة على النظافة و الصحة العمومية و ترقيتهما .

- الوقاية من الإنحرافات الحضرية .

- تدعيم التجهيزات الإجتماعية و الجماعية .

4.1. 2.2.3.2. التنمية المستدامة و مجال التسيير

عنى المشرع الجزائري بمسألة التسيير الحضري باعتباره أساس إشكالية التطور المستديم للمدينة ، حيث أنه و نتيجة للتوسع الحضري المفرط للمدن الجزائرية فقد ترتب ظهور إنشغالات جديدة لم تتمكن إدارة البلدية من التكفل بها لأن هياكلها لم تساير تطور المدينة بالرغم من أن مصالحها قد تضخمت و تضاعف عدد عمالها ، و لكون هذه البلديات لم تحقق الوثبة النوعية التي تتطلبها المقتضيات الجديدة للمدن لتتكيف مع النمو الحقيقي للمدن ، و هو الأمر الذي يطرح حتمية

التفكير الجماعي في سياسة لتسييرها ضمن إستراتيجية شاملة ومتماسكة لجعلها أكثر إستدامة ، والذي رأى فيه المشرع الجزائري ترقية للحكم الراشد يتحقق من خلال [24] :

- تطوير أنماط التسيير العقلاني باستعمال الوسائل و الأساليب الحديثة .

- توفير و تدعيم الخدمة العمومية و تحسين نوعيتها .

- تأكيد مسؤولية السلطات العمومية و مساهمة الحركة الجمعوية و المواطن في تسيير المدينة .

- دعم التعاون بين المدن ، فقد نص المشرع الجزائري في المادة 22 فقرة 01 من القانون رقم 06/06 و المتضمن القانون التوجيهي للمدينة على إمكانية المبادرة بنشاطات الشراكة بين مدينتين أو أكثر لإنجاز تجهيزات و منشآت حضرية مهيكلة في إطار إتفاقيات تبرم بين الجماعات الإقليمية المسؤولة عن المدن المعنية ، فيما أحالت الفقرة الثانية من نفس المادة كيفيات تطبيق هذه المادة على التنظيم الذي لم يصدر بعد.

5.1. 2.2.3.2.التنمية المستدامة و المجال المؤسساتي

لقد أكد الواقع أن إدارة البلدية لم تتمكن من التحكم في الخدمات القاعدية التي تعتبر جزءا لا يتجزأ من وظيفتها ، نتيجة نقص التأطير المزمن الذي ميز أنشطتها و بسب غياب الدعائم الإقتصادية التي تجسد إستراتيجيات التسيير ، التي يجب تطويرها في المدن لاسيما من خلال جباية محلية مناسبة و دائمة في ظل تميز الإستثمارات الحضرية ببرمجة مفككة نتيجة عجز المبالغ الضخمة المخصصة للمرافق الحضرية عن سد الحاجات الضرورية [18] ص 65 و 66 .

و قد حرص المشرع الجزائري بشأن مسألة تقويم و تدعيم و تعزيز سياسة المدينة مؤسساتيا ، ويفسر إتجاه المشرع الجزائري بسعيه إلى إحداث قفزة حضرية في البلاد باعتبار أن المدن سمة القرن الحالي على أن يتم تجسيد المجال المؤسساتي في إطار تحقيق التنمية المستدامة للمدينة من خلال [24] :

- وضع إطار وطني للرصد و التحليل و الإقتراح في ميدان سياسة المدينة ، إذ أنه و بموجب المادة 26 من القانون رقم 06/06 و المتضمن القانون التوجيهي للمدينة تم إنشاء المرصد الوطني للمدينة و إلحاقه بالوزارة المكلفة بالمدينة ، التي تم إلغاؤها من الهيكل الحكومي بشكل ضمني بموجب المرسوم الرئاسي رقم 173/07 المؤرخ في 04 جوان 2007 الذي يتضمن تعيين أعضاء الحكومة على أن يضطلع المرصد الوطني للمدينة بتنفيذ ما يلي :

- متابعة تطبيق سياسة المدينة .

- إعداد دراسات حول تطور المدن في إطار السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم .

- إعداد مدونة المدن و ضبطها .

- إقتراح كل التدابير التي من شأنها ترقية السياسة الوطنية للمدينة على الحكومة .

- المساهمة في ترقية التعاون الدولي في ميدان المدينة .

- إقتراح إطار نشاط يسمح بترقية مشاركة و إستشارة المواطن على الحكومة .

و تطبيقا للمادة 26 من نفس القانون صدر المرسوم التنفيذي رقم 05/07 المؤرخ في 08 جانفي 2007 المتضمن تشكيلة المرصد الوطني للمدينة وتنظيمه و سيره [88] ، مع الإشارة إلى أنه لا وجود للمرصد الوطني للمدينة ميدانيا .

- ترقية تمويل سياسة المدينة في إطار مساهمات الميزانية الوطنية و المالية المحلية و الآليات المستحدثة كالإستثمار و القرض طبقا للسياسة الإقتصادية الوطنية ، و بهذا الصدد فقد نص المشرع الجزائري في المادة 25 من القانون رقم 06/06 و المتضمن القانون التوجيهي للمدينة على أنه " يتم تمويل الدراسات والنشاطات المعتمدة من طرف السلطات العمومية المختصة عن طريق الموارد العمومية المحلية و مساهمة ميزانية الدولة ، في إطار سياسة المدينة ، إلى جانب إمكانية إتخاذ إجراءات مالية تحفيزية أو ردعية عن طريق القانون قصد توجيه سياسة المدينة ."

- تدعيم متابعة الهيئات المختصة تنفيذ سياسة المدينة و البرامج و النشاطات المحددة في هذا الإطار ومراقبتها .

2.2.2.3.2. تنفيذ خطة التنمية المستدامة للمدينة الجزائرية

إن كل مجال من المجالات التي سبق الحديث عنها (أي المجال الإقتصادي و المجال الحضري والثقافي و المجال الإجتماعي و مجال التسيير و المجال المؤسساتي) يحتوي على أهداف محددة مندمجة ضمن خطة شاملة يتم وضعها حيز التنفيذ [24] ، و عند الإقتضاء عن طريق عقود تطوير المدينة التي يتم إكتتابها مع الجماعة الإقليمية و الشركاء الإقتصاديين و الإجتماعيين في إطار النشاطات و البرامج التي تنجز بعنوان سياسة المدينة[24].

على أن يتم تحديد الأهداف و الإطار و الأدوات بمبادرة و إدارة الدولة ، إلى جانب التشاور مع الجماعات المحلية [24] مع مراعاة مايلي [24] :

- تحديد الإستراتيجية بتسطير الأولويات لتحقيق التنمية المستدامة للمدينة .

- توفير شروط التشاور و النقاش بين مختلف المتدخلين في سياسة المدينة .

- تحديد المواصفات و المؤشرات الحضرية ، و كذا عناصر التأطير و التقييم و التصحيح للبرامج والنشاطات المحددة .

- إيجاد الحلول لإعادة تأهيل المدينة و إعادة تصنيف المجموعات العقارية و إعادة هيكلة المناطق الحضرية الحساسة .

- تصميم و وضع سياسات تحسيسية و إعلامية موجهة للمواطنين .

- وضع حيز التنفيذ أدوات التدخل و المساعدة على إتخاذ القرار قصد ترقية المدينة .

- تفضيل الشراكة بين الدولة و الجماعات الإقليمية و المتعاملين و الإجتماعيين ، قصد وضع حيز التنفيذ برامج سياسة المدينة .

- السهر على تناسق الأدوات المتعلقة بسياسة المدينة و ضمان مراقبة و تقييم أدائها .

الفصل 3

إنشاء المدينة الجزائرية بين رؤية وسائل التعمير و الواقع القائم

التعمير هو شعبة علمية توفر الأدوات المنهجية من أجل تشكيل و الحفاظ على الإقليم ، والذي يكون الهدف منه التنظير و تسيير نمو التجمعات السكانية ، و بالموازاة فإن للتعمير بعد تطبيقي يسعى إلى إعداد المخططات التي تشير أو تتوقع العمران و كيفية تعمير الإقليم البلدي [89] ص 03 ، لذلك يعد التعمير من العناصر التي تتطلب ضبطا قانونيا و مؤسساتيا و تقنيا لمختلف آلياته التي تتباين بين التنظيم المجالي مرورا بعمليات التأهيل و التحسين الحضريين ، و إنتهاءا بإعمار الفضاءات الشاغرة من خلال التوسع لمختلف الأنشطة و الوظائف ، و بهذا المنطق يحتاج التعمير إلى تعامل دقيق مع المجال الحضري من مختلف الجوانب الطبيعية و الديمغرافية و الإقتصادية ...الخ ، و التي تتداخل فيما بينها لتخلق نقاط إشتراك و تقاطع تتطلب وعيا و سياسة محكمة ، تأخذ بعين الإعتبار الأفاق المستقبلية لإنشاء و تسيير و متابعة برامج التعمير التي تنتهي بإنشاء المدن و تكوينها .

و قد تم تنظيم التعمير في الجزائر بسلسلة من التشريعات و التي تعتبر ضرورية من أجل القياس الكمي للنمو المستقبلي للمدينة بخصوص تزايد السكان ، تحديد الفضاءات لتثبيت منشآت الإستقبال من سكنات ، تجهيزات عمومية ، تمركز النشاطات والمصالح المشتركة [89] ص 04 حيث يسري حاليا في ميدان التعمير القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 ، الذي أنهى مرحلة تعمير مركزي منمط محاولا التأسيس لمرحلة تعمير تشاوري متنوع [90] ص 02 خاصة و أن القانون رقم 25/90 والمتضمن التوجيه العقاري [91]قد أنهى مسألة إحتكار البلديات المطلق لأراضي المدن بإلغائه الأمر رقم 26/74 الذي يتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات بموجب المادة 88 منه وأقر من جديد الإعتراف بالملكية الخاصة و حرية المعاملات العقارية المنصبة على الأراضي العامرة والقابلة

للتعمير باستثناء الشروط المتعلقة بأهلية الأطراف وإرادتهم و تعيين موضوع الإتفاقية المحررة في شكل عقد رسمي .

و قد شهدت السنوات الأخيرة حرص المخططين في الجزائر على ممارسة التعمير للمشاريع التي تتطلب رؤية إستراتيجية من أجل الإضطلاع بنشاط التنمية البلدي و إنجاز المشاريع الحضرية والذي لن يتحقق إلا باعتماد مشروع حضري ، يشترك فيه الجميع ، أهدافه متعددة الأبعاد سياسية عمرانية ، إقتصادية و إجتماعية و ثقافية ، تخضع لاشتراطات مبادئ التنمية الحضرية المستدامة وينجز في إطار المشاركة و المشاورة و الديمقراطية و مع كافة الفاعلين [44] ص 06 .

و من ناحية أخرى تم تحرير النشاط العقاري ، و الذي تشكل الترقية العقارية جزءا أو بالأحرى مظهرا من مظاهره ، حيث كانت هذه الأخيرة و إلى غاية بداية الثمانينات مخصصة أساسا لدواوين الترقية العقارية (OPGI) ، و العاملة أساسا في مجال إنتاج السكن الإجتماعي في المدن [20] ص 24 ، وتماشيا و سلسلة الإصلاحات الإقتصادية المعلن عنها في بداية النصف الثاني من عقد الثمانينات من القرن الماضي أصدر القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية [92] و الذي فتح المجال أمام المبادرة الخاصة للنهوض بهذا القطاع إلى أن ألغي بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري غير أن إصطدام نشاط الترقية بسلسلة من المصاعب و ألوان من التشويش و التفكك حال دون تحقيق النتائج المرجوة ليعاد تنظيم هذا النشاط بواسطة القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

و في سياق حديثنا عن إستراتيجية إنشاء المدينة الجزائرية من منظور أدوات التهيئة والتعمير سنتعرض إلى محورين ، يكمل أحدهما الآخر ، حيث أولهما يتعلق بالحديث عن أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية و ثانيهما يتعلق بالتوسع العمراني و علاقته بالبنية العقارية ، و تظهر علاقة التكامل بينهما في كون أنه لا جدوى من إعداد أدوات تنفيذ هذه السياسة إذا لم يضمن القائمون التحكم في العقار .

1.3. أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية و خصائصها

قبل صدور القانون رقم 06/06 و المتضمن القانون التوجيهي للمدينة كانت فكرة المدينة كوحدة حضرية قائمة بذاتها غائبة في مصطلحات التهيئة و التعمير السارية المفعول ، إلى أن تم تدارك الوضعية عند إعتماد القانون رقم 06/06 و المتضمن القانون التوجيهي للمدينة و النص من

خلاله [24]على أن كلا من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي من بين أدوات التخطيط المجالي و الحضري لسياسة المدينة ، و التي (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي) تشكل في الأصل أدوات التهيئة و التعمير .

و قد أقر المشرع الجزائري هذه الأدوات بموجب القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري في نص المادة 66 منه ، و التي إعتبرها تهدف بالأساس إلى ضبط قوام الأراضي العامرة والقابلة للتعمير لإقليم البلدية من جهة ، و شغل الأراضي شغلا راشدا و كثيفا في إطار المحافظة على الأراضي من كافة مظاهر الإعتداء و العمل على ترقيتها ، و غياب هذه الأدوات حتما سيفتح الباب أمام إنتشار البناءات الفوضوية و الإرتجالية في تنفيذ المشاريع الحضرية التنموية .

وبهذا الخصوص سنتطرق إلى مسألة تنظيم المجال الحضري فيما يخص التعمير وفق مايلي:

1.1.3. أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية

لقد تم بذل مجهودات كبرى في مجال التشريع كي يمنح المسيرون المحليون الوسائل القانونية من أجل إعداد وثائق التعمير التي تنظم عمل البناء في البلدية (حيث نصت المادة 113 من القانون رقم 04/11 المتعلق بالبلدية على أن تتزود البلدية بكل أدوات التهيئة و التعمير المنصوص عنها في التشريع و التنظيم المعمول بهما بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي) ، تسيير البلدية و أقاليمها ومزج تطور المدن فيما بينها و بعالم الريف [89] ص 06 ، و يتم تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية بموجب أحكام القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير حيث تكفلت المادة 02 من نفس القانون بتحديد الوسائل الكفيلة بتحقيق هذه السياسة ، و التي تتمثل في أدوات التهيئة و التعمير كأصل والإحتكام إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير و البناء في حال غياب أدوات التهيئة و التعمير [91] على أن تتجسد بآلية المخططات العمرانية (للإشارة فإن المشرع الفرنسي قد إصطلح على قواعد تأطير و تنظيم شغل و إستعمال الأرض بمصطلح " وثائق التعمير" أو " وثائق التخطيط العمراني " معتمدا على آلية التخطيط في إعدادها و تتمثل هذه الوثائق في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (sdau) الذي ظهر للوجود بموجب قانون التوجيه العقاري الصادر في 30 ديسمبر 1967 وأصبح سنة 1983 يسمى المخطط الموجه (sd) إلى جانب مخطط شغل الأراضي (pos)) [93] ص 29 و94 ، التي تظهر أهميتها في إتصالها الوثيق بجميع القطاعات التي لها علاقة بقوانين البناء والتعمير [10] ص 18، و من خلالها (المخططات العمرانية) يمكن وضع سياسة عمرانية حضرية محكمة وفي حال غياب هذه المخططات يتم الإحتكام إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء (والتي نرجيء الحديث عنها في المبحث الثاني من هذا الفصل لتفادي التكرار) ، و في هذا السياق سنتطرق

إلى هذه الأدوات محاولين الإلمام بمراحل إعداد كل أداة على حدى مع التطرق إلى خصائصها من ناحية أخرى وفق ما يلي :

1.1.1.3. المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وثيقة مرجعية للتوجيه و التحكم في نمو المدينة

نظم القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير الأحكام المتعلقة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) في القسم الثاني من الفصل الثالث منه من المادة 16 إلى المادة 30 ، أما التفصيل فقد جاء به المرسوم التنفيذي رقم 177/91 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير والمصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به ، الذي بدوره عدل وتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 .

1.1.1.1.3. تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

نصت المادة 16 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير على أن " المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الإعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي." ، و بالمقابل فإن المشرع الفرنسي و من خلال قانون التوجيه العقاري الصادر في 30 ديسمبر 1967 أشار إلى أن المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير (sdau) تهدف إلى تحديد الخطوط العريضة لتهيئة الإقليم لتجمع حضري رفقة الجهة المحيطة به أو المتاخمة له لفترة زمنية طويلة المدى [93] ص 94 .

يتبين من هذا النص (أي المادة 16) أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الذي حل محل مخطط العمران الموجه (PUD) و مخطط العمران المؤقت (PUP) ، كوسيلة جديدة لا تهتم بالتهيئة العمرانية داخل المحيط العمراني للتجمع الحضري فقط ، بقدر ما يتناول التجمع الحضري داخل إطاره الطبيعي و البيئوي ، أو بالأحرى فإن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لا يهتم بالجوانب المعمارية التوسعية للتجمع الحضري ، بل يتعداه إلى رسم حدود أفاق توسع التجمع الحضري وعلاقاته الوسيطة مستقبلا كجزء من الكل على المستوى الإقليمي وكخلية عمرانية للنسيج الحضري و المعماري على المستوى الوطني [94] ص 01، و بناءا على هذه المعطيات يمكننا القول بأن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو أداة تعمير ذات وجهين ووثيقة ذات طابع مزدوج في الوقت ذاته.

1.1.1.1.1.3. المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أداة تعمير ذات وجهين

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أداة تعمير ذات وجهين ، حيث أن الوجه الأول قانوني و الثاني تقني [21] ص 78 .

1.1.1.1.1.1.3. المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أداة تعمير ذات وجه قانوني

إن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في وجهه القانوني ، ما هو إلا تجميع لعدة مفاهيم لها دلالات قانونية [09] ص 138 و ذلك وفق ما يلي :

- في البحث عن طبيعته هل هو مخطط أم تخطيط ، فإن وجهه يتحدد في السياق الذي من خلاله يوضع المجال و النشاط العمراني تحت سلطة القواعد القانونية المتعلقة بالتهيئة و التعمير و بذلك يعبر المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير عن إرادة لتنظيم و تأطير ، و إدارة النشاط العمراني [09] ص 138 تحت طائلة توقيع الجزاءات عند مخالفة تنظيمات التعمير [95] .

- و يتحدد وجه المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في البحث عن كونه مخطط توجيهي أم مخطط إدارة [09] ص 138من خلال البحث في ترتيبه السلمي مقارنة بباقي مخططات التعمير ، وفي هذا الباب فإن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يعتبر قاعدة فوق محلية (supra communale) بالنسبة لمخطط شغل الأراضي بموجب المادة 16من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

- ويتحدد وجه المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير باعتباره أداة للتهيئة ، بأنه يهدف إلى تنمية وتطوير مجموع الإقليم الذي يغطيه تنمية متجانسة ، وفقا لخصائص ومؤهلات كل فضاء .

- ويتحدد وجه المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير باعتباره أداة للتعمير ، تهدف إلى تنظيم النشاط العمراني و البناء ، وفقا للقواعد الساري العمل بها في ميدان التعمير ، حيث يخول هذا السند التشريعي الإدارة التي أعدت المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مواجهة الغير به وبمجرد المصادقة عليه يصبح ملزما للجميع ، بما فيها الإدارة التي أعدته وصادقت عليه [95] .

1.1.1.1.1.2. 3. المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أداة تعمير ذات وجه تقني

يقوم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بتحديد القواعد واجبة التطبيق في المناطق المتواجدة ضمن كل من [09] ص 138 :

- القطاعات المعمرة (les secteurs urbanisés)

- القطاعات المبرمجة للتعمير (les secteurs à urbaniser)

- القطاعات المبرمجة للتعمير المستقبلي (les secteurs d'urbanisation future)

- القطاعات غير القابلة للتعمير (les secteurs non urbanisables)

بالإضافة إلى أنه يبين الإتجاهات الكبرى للتنظيم المجالي للإقليم التي يعينها و يهدف إلى تنميتها وتهيئتها وفق آجال متتالية .

2.1.1.1.1.3. المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وثيقة ذات طابع مزدوج

إن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وثيقة ذات طابع مزدوج ، فهو و في نفس الوقت وثيقة لتهيئة إقليم البلدية الحضرية ووثيقة لتعمير المدينة وأحيائها[89] ص 04 .

1.2.1.1.1.1.3. المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وثيقة لتهيئة إقليم البلدية الحضرية

يتم وضع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على مستوى البلدية للتحكم في التنمية الحضرية وتوجيهها ، و يعتبر هذا المخطط ملزما لكل بلدية[95] ترغب في بلوغ سياسة عمرانية طموحة، وفي غياب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فإن البلدية ملزمة ومجبرة في تسييرها إلى الإحتكام إلى القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء المنظمة بموجب قانون التهيئة و التعمير والخضوع لها أين لا تعطي هذه القواعد للبلدية التي لا تتوفر على مخطط توجيهي للتهيئة و التعمير وبالتالي مخططا لشغل الأراضي الهامش الكافي لطرح و تحقيق برامجها الإنمائية التي طرحها ممثلوها المنتسبون إلى تيارات سياسية ما خلال إنتخابهم [21] ص 79 .

2.2.1.1.1.1.3. المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وثيقة لتعمير المدينة و أحيائها

بموجب المادة 19 من القانون رقم /06 و المتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، فإن المخطط التوجيهي للتهيئة يعتبر أداة من أدوات التخطيط المجالي و الحضري لسياسة المدينة ، إلا أن الواقع يؤكد شيئا آخر ، فرغم وجود مخطط التهيئة و التعمير إلا أنه هناك من الأحياء ، بل حتى أجزاء من المدن بحالها يتم تعميرها من طرف السكان دون إحترام المخططات العمرانية السارية المفعول[89]

ص 06 و يمكن للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أن يؤسس قاعدة لتحديد المشاريع الحضرية للأدوات في مرحلة القيادة ، من خلال مخطط الإنسجام الحضري (s.c.u) [89] ص 16 ، و الذي تستفيد منه البلدية التي تتضمن مدينة يفوق عدد سكانها 100.000 نسمة حيث يحتوى على المؤشرات الضرورية لإنجاز القرار ومتابعة النشاطات لمعالجة المشاكل العويصة للمدينة [89] ص 37 .

2.1.1.1.3. أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

لا تقتصر الأهداف المراد تحقيقها من خلال إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على المناطق التي يمكن تعميرها حسبما يقتضيه النسيج العمراني، بل يهدف كذلك إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها [89] ص 43 و من أمثلة هذه المناطق :

2.1.1.1.3 .1. حماية الأراضي الفلاحية

نظرا للتزايد السكاني المستمر و تفشي ظاهرة التعدي على الأراضي الفلاحية دون إحترام المعايير والشروط القانونية المحددة في مجال العمران ، فقد أولى المشرع الجزائري عناية لمثل هذا النوع من الأراضي لاسيما أنها من الموارد المحدودة ، ضف إلى ذلك إعتبارها ضمانا للأمن الغذائي للسكان وفي هذا الخصوص صدرت تعليمة رئاسية تحت رقم 05 مؤرخة في 14 أوت 1995 أكدت على ضرورة حماية الأراضي الفلاحية من الإنتهاكات التي تتعرض لها ، لاسيما في مجال التعمير الذي يستهلك مساحات فلاحيه شاسعة [10] ص 30 ، و تعليمة أخرى صدرت عن رئيس الحكومة مؤرخة في 13 جويلية 1996 متعلقة بحماية الأراضي ذات الطابع الفلاحي و الأراضي ذات الطابع الغابي [10] ص 30 تلزم بالتطبيق الصارم للمواد من 76 إلى 78 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، بما تتضمنه من إجراءات عقابية على كل المسؤولين الذين ثبتت تهمتهم في الشروع في أعمال البناء على أراضي فلاحية محمية من طرف المادتين 35 و36 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18نوفمبر1990 المتضمن التوجيه العقاري ، بما في ذلك حماية الثروة الغابية كحتمية أساسية وكعنصر ثابت لكل سياسة يتم إعدادها في مجال التهيئة و التعمير.

2.1.1.1.3 .2. حماية البيئة و الموارد الطبيعية من كافة أشكال التلوث

باعتبار أن التنمية الوطنية تقتضي من جهة تحقيق التوازن الضروري بين متطلبات النمو الإقتصادي و من جهة أخرى بين متطلبات حمايـة البيئـة و المحافظة على إطار معيشة السكان [89]

ص 43 ، فإن هذا الهدف يتحقق من خلال تطبيق مبدأ الترخيص المسبق أو مبدأ دراسة التأثير على البيئة في ميدان التهيئة والتعمير بموجب أحكام القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة المؤرخ في 19 جويلية 2003 [96].

3. 2.1.1.1.3. حمـايـة المنـاطق ذات الـتراث الثقـافي و التاريخي

تعتبر المناطق ذات التراث الثقافي التاريخي (كالحفريات و الآثار التاريخية) جزء لا يتجزأ من الثروة الوطنيـة ، لـذلك أكـد قـانـون الـتهيئـة و التعمير ذاته على حمايتها [95]، بالإضافة إلى مختلف النصوص القانونية المنظمة لهذا المجال وعلى رأسها القانون رقم 98/ 04 المؤرخ في 15 جويلية 1998 و المتعلق بحماية التراث الثقافي[97] .

3.1.1.1.3. إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

لقد كشف الواقع عن تجاوزات خطيرة حدثت ، و ما التعليمة التي صدرت عن رئيس الحكومة آنذاك سنة 1996م ، إلا دليل على خطورة النتائج المترتبة على مثل هذه التجاوزات ، وبعد هذه التعليمة شرعت وزارة السكن في إعداد هذه المخططات [10] ص 30 و قد أكدت الدراسات أنه في ظرف سنة واحدة ومن مجموع 1541 بلدية أصبح لدى 1500 بلدية مخططات توجيهية للتهيئة و التعمير ، دون أن يراعى في إعدادها حماية المناطق الواجب حمايتها كالأراضي الفلاحية و دون أن يؤخذ فيها بعين الإعتبار مخططات التنمية و النمو الديمغرافي و الإحتياجات الإقتصادية للسكان وفي غياب المصالح التقنية للتعمير في إطار المشاركة [89] ص 43 .

و قد تولى المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به [98] والمعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 [99] تبيان مجموعة الإجراءات الواجب إعتمادها في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتمثل في :

1.3.1.1.1.3. إجراء مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية

بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية [98]يتم إقرار إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، على أن تبين هذه المداولة :

- التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى التراب المقصود .

- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية .

2.3.1.1.1.3. تبليغ المداولة

يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا ، وتنشر مدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية [98] .

3. 3.1.1.1.3 .إصدار قرار إداري يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

و في هذه النقطة نسجل إختلاف الجهة المخول لها صلاحية إصدار هذا القرار ، باختلاف الملف الكامل المتضمن كل الوثائق بما فيها المخططات التقنية التي تبين توسع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير[89] ص 44 وذلك حسب ما يلي :

- الوالي : إذا كان الإقليم المعني بإنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يمس ولاية واحدة .

- الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية (وزير الداخلية) بموجب قرار وزاري مشترك ، إذا كان إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يمس أقاليم عدة بلديات متاخمة لبعضها و تابعة لولايات مختلفة [98].

وبموجب المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 177/71الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به ، فإنه إذا كان إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يشمل تراب بلديتين أو عدة بلديات ، فيمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات وفق المادتين 09 و10 من القانون رقم 08/90 المتعلق بالبلديات .

4.3.1.1.1.3.إبلاغ بعض المؤسسات و الهيئات العمومية في إطار التشاور والمشاركة

لقد أسس المشرع الجزائري لآليات واعدة للتشاور الواسع و المشاركة المكثفة لكل الفاعلين بصورة ناجعة ومنظمة ، للإطلاع على القرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمشاركة في إعداده ، حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية

البلدية المعنية باستشارة [89] ص 45 القطاعات الحكومية ذات العلاقة بالتهيئة و التعمير والمشاركة في إعداده و بذلك يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية باستشارة القطاعات الحكومية ذات العلاقة بالتهيئة الحضرية و التعمير[44] ص 02 بصفة وجوبية ، وتتمثل هذه القطاعات في الإدارات العمومية ومصالح الدولة على مستوى الولاية والمكلفة بالتعمير ، الفلاحة التنظيم الإقتصادي ، الري ، النقل والأشغال العمومية والمباني ، المواقع الأثرية و الطبيعية إلى جانب البريد و الموصلات [98]، بالإضافة إلى البيئة، التهيئة العمرانية والسياحة [99] و الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي بتوزيع الطاقة ، النقل والمياه [98] ، إلى جانب إطلاع الفاعلين الإقتصاديين[44] ص 02 كغرف التجارة ، الفلاحة والنفايات المهنية والجمعيات المحلية بما فيهم ممثليهم بشكل كتابي[98].

و لهؤلاء المرسل إليهم مهلة مدتها 15 يوما إبتداءا من تاريخ إستلامهم الرسالة ، لتعيين ممثليهم وبعد إنقضاء مدة 15 يوما ، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يقوم بإصدار قرار إداري يبين فيه قائمة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح و الجمعيات ، التي طلبت إستشارتها بشأن مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير [98]، و ينشر هذا القرار لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ، و يبلغ للإدارات العمومية و الهيئات والمصالح العمومية والجمعيات و المصالح المعنية التابعة للدولة (ولائيا ومحليا) [98] ، و تمنح لها مدة 60 لإبداء أرائها وملاحظاتها حول مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بطريقة صريحة ومكتوبة ، وفي حال لم تجب خلال 60 يوما عد رأيها موافقا[98] .

5.3.1.1.1.3. قرار إجراء التحقيق العمومي

بعد إنتهاء مدة 60 يوما مباشرة ، يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلى التحقيق العمومي (الإستقصاء العمومي) بموجب قرار إداري يتخذه رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية لبيان [98] :

- تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن إجراء الإستشارة فيها.

- تعيين المفوض المحقق .

- تثبيت تاريخ إنطلاق التحقيق العمومي وتاريخ إنتهائه (في مدة 45 يوما) .

- تحديد كيفيات إجراء التحقيق العمومي .

وينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طوال مدة التحقيق و تبلغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا [98]، على أن تدون الملاحظات في سجل خاص مرقوم وموقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية أو يعرب عنها مباشرة أو ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين [98] و بانقضاء مهلة 45 يوما يقفل محضر التحقيق العمومي ، بعد توقيعه من قبل المحافظ المحقق أو المفوضون المحققون خلال 15 يوما الموالية ، و يتم إعداد ملف كامل عن التحقيق و النتائج المتوصل إليها ويحول مباشرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية[98] .

6.3.1.1.1.3. المصادقة النهائية على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يرسل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بعد تعديله عند الإقتضاء، مصحوبا بملف كامل (سجل التحقيق العمومي ، محضر قفل التحقيق العمومي و النتائج المتوصل إليها من قبل المفوض المحقق) وبعد المصادقة عليه بمداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية إلى الوالي المختص إقليميا ، الذي بدوره يجمع آراء المجلس الشعبي الولائي خلال مهلة 15 يوما الموالية لإستلامه الملف[98] .

وبعد هذه الإجراءات بما فيها الآجال يعرض المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير للمصادقة النهائية حسب الحالات الآتية[95] :

- بقرار من الوالي ، بالنسبة للبلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن .

- بقرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالتهيئة و التعمير و الوزير المكلف بالجماعات المحلية بعد إستشارة الوالي المعني أو الولاة المعنيين فيما يخص البلديات التي يفوق عدد سكانها 200.000 ويقل عن 500.000 ساكن .

- بمرسوم تنفيذي فيما يخص البلديات التي يكون عدد سكانها 500.000 ساكن فأكثر.

و بعد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يتم تبليغه إلى كل من[98] :

- الوزير المكلف بالتعمير .

- الوزير المكلف بالجماعات المحلية(وزير الداخلية) .

- مختلف المصالح الوزارية المعنية .

- مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية .

- الغرف التجارية .

- الغرف الفلاحية .

7.3.1.1.1.3. محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ما يلي:

1.7.3.1.1.1.3. تقرير توجيهي

وتحدد في هذا التقرير التوجهات العامة للسياسة العمرانية ، وذلك بعد تقديم شرح للوضع الحالي ، و آفاق التنمية العمرانية و الوعاء العقاري الذي سوف يطبق في نطاقه[89] ص 47 ، حيث يضبط :

- تحليل الوضع القائم و الإحتمالات الرئيسية للتنمية ، بالنظر إلى التطور الإقتصادي الديمغرافي والإجتماعي و الثقافي للتراب المعني[98].

- قسم التهيئة المقترح ، بالنظر إلى التوجيهات في مجال التهيئة العمرانية و حماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية و التكنولوجية [99] .

2.7.3.1.1.1.3. تقنين تضبط فيه القواعد العامة المطبقة على كل منطقة

و ذلك حسب تقسيم الأراضي إلى قطاعات يتم تعميرها حسب الأولوية [89] ص 47 والمحددة في المواد من 20 إلى 23 من القانون رقم 29/09 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، وتتمثل هذه القطاعات في : القطاع المعمر ، القطاع المبرمج للتعمير ، وقطاع التعمير المستقبلي والقطاع غير مبرمج للتعمير(و نرجيء الحديث عنها لاحقا).

3.7.3.1.1.1.3. تقنين يحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

و هذا التنظيم لابد أن يحدد [99] :

- التخصيص الغالب للأراضي عند الإقتضاء ، و طبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى إجراءات خاصة ، لاسيما تلك المقررة في مخطط تهيئة الساحل المنصوص عليه في القانون رقم 02/02 المتعلق بحماية الساحل و تثمينه .

- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض .

- الإرتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها .

- المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها .

- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى و المنشآت الأساسية ، والخدمات و الأعمال ونوعها .

إضافة إلى تحديد[99] :

- المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية ، لاسيما التصدعات الزلزالية أو الإنزلاقات أوإنهيارات التربة ، و التدفقات الوحلية و إرتصاص التربة و التمييع و الإنهيارات والفيضانات.

- مساحات حماية المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار التكنولوجية المتمثلة في المؤسسات والمنشآت الأساسية ، لاسيما منها المنشأة الكيماوية و البيتروكيماوية و قنوات نقل المحروقات والغاز و الخطوط الناقلة للطاقة .

- المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلازل .

- الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية و المخططات الخاصة للتدخل .

4.7.3.1.1.1.3. وثائق بيانية

تعتبر المستندات البيانية أو المخططات البيانية تجسيد تقني لما جاء في التنظيم [89] ص 48 حيث تشتمل بالخصوص على [98] :

- مخطط الواقع القائم يبرز فيه الإطار المشيد حاليا ، وأهم الطرق و الشبكات المختلفة .

- مخطط تهيئة يبين حدود :

- القطاعات المعمرة و القابلة للتعمير و المخصصة للتعمير في المستقبل وغير القابلة للتعمير وفق القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

- بـعض أجـزاء الأرض ، السـاحل ، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانات الزراعية المرتفعة أو الجيـدة و الأراضي ذات الصبغة الطبيعية و الثقافية البارزة وفق القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

- مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي .

- مخطط إرتفاقات يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشاؤها .

- مخطط تجهيز يبرز خطوط مرور الطرق و أهم سبل إيصال ماء الشرب و ماء التطهير و كذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية و منشآت المندفعة العمومية .

- مخطط يـحدد مسـاحات المنـاطق و الأراضـي الـمعرضـة للأخطـار الـطبيعيـة و/أو الـتكنولوجيـة والمخططات الخاصة للتدخل [99] ، على أن تحدد مساحات حماية المؤسسات أو المنشآت القانونية والتنظيمية المعمول بها بتسجيل المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية و/ أو التكنولوجية في المخطط التوجيهي للتهيئـة والتعمير ، بناءا على إقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير المختصة إقليميا ، حسب نفس الأشكال التي أملت الموافقة على المخطط ، بالإضافة إلى هذه المكونات التي لابـد أن يراعيها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير[89] ص 49 .

4.1.1.1.3. مراجعة و تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

تتم مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو تعديله بنفس الإجراءات التي تمت بها المصادقة عليه عند إعداده [98] ، و لا يمكن إجراء مراجعة أو تعديل للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا للأسباب التي حددها قانون التهيئة و التعمير رقم 29/90 و المتمثلة في[95] :

- إذا كانت القطاعات المراد تعميرها في طريق الإشباع .

- إذا كـان تـطور الأوضاع أو المحيط لا يستجيب لأهداف مشاريع التهيئة أو البنية الحضرية لإقليم البلدية .

وتعديل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فرصة من ذهب بالنسبة لرئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ، كي يسجل تطلعاته لإنجاز مدينة جذابة وكذلك فرصة لإعادة تحديد معالم الحوار بين فاعلي التعمير و المتعاملين الإقتصادين و المواطنين [89] ص 37.

2.1.1.3. مخطط شغل الأراضي وثيقة للتطبيق الفعلي للتخطيط الحضري

لم يكن مخطط شغل الأراضي (POS) معروفا في أدبيات قانون التعمير الجزائري قبل سنة 1990 حيث يعد مخطط شغل الأراضي جيلا جديدا من أدوات التهيئة و التعمير ، بعد إلغاء مخطط العمران الموجه [94] ص 01 ، الذي كان الأداة الوحيدة للتخطيط و البرمجة العمرانية ، نتيجة لما أظهره من نقائص كبيرة ونتائج خطيرة من حيث التحكم في عملية التهيئة بدقة ، وهـو مـا يعكس توجـه المشرع التعميري الحضري الجزائري الذي أصبح متشددا أكثر فـي مسائـل التهيئـة والتعمير والبناء ، حيث لم يعد يكتف بالتوجيهات و الخطوط العريضة للتحكم الحسن في التوسع العمراني وتنمية وتشييد المدينة ، أين تهمل التوجيهات العريضة معايير شكل البناء ومكان تثبيته وقاعدة التصفيف ، وقاعدة العلو ، قاعدة الشكل الهندسي و الألوان[21] ص 80 ، إذ لا يمكن تجسيد هذه المعايير إلا بمخطط تفصيلي يأخذ ببعد الدقة ، و تتمثل هذه الآلية التفصيلية فـي مخطط شغل الأراضي .

1.2.1.1.3. تعريف مخطط شغل الأراضي

نـص المشرع الجزائـري علـى مـخطط شغـل الأراضـي باعتبـاره أداة مـن أدوات التهيئـة والتعمير في القسم الثالث من الفصل الثالث من القانون رقم 29/90 و المتعلق بالتهيئة والتعمير، أما التفصيل فقد جاء به المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 [100] الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها ، والمعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05/ 318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 [101] .

و من خلال نص المادة 31 فقرة 01 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير يمكن تعريف مخطط شغل الأراضي ، بأنه ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل و في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حقوق إستخدام الأراضي و البناء ، في حين نجد أن المشرع الفرنسي قد إعتبر بموجب قانون التوجيه العقاري الصادر في 30 ديسمبر 1967 بأن الغاية الأساسية من إحداث مخططات شغل الأراضي هو تهيئة الإقليم البلدي و التعريف بقواعد شغل و إستعمال الأراضي [93] ص 94 .

تعقيبا على هذا التعريف ، يعتبر مخطط شغل الأراضي الأداة الثانية من أدوات التهيئة والتعمير يأتي بعد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، و بناءا على ضوء توجيهاته يتحدد مدى مخطط شغل الأراضي و بعبارة أوضح : مخطط شغل الأراضي يحدد بصفة دقيقة ما جاء في توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على أرض الواقع فيما يخص إستعمال الأراضي والبناء[94] ص 11 و في هذا السياق فإن مخطط شغل الأراضي :

1.1.2.1.1.3.مخطط شغل الأراضي مخطط إلزامي لكل بلدية حضرية في مجال شغل الأراضي بالتعمير

لقد نص قانون التهيئة و التعمير في المادة 34 منه على أنه " يجب أن تغطى كل بلدية أو جزء من إقليم منها بمخطط شغل الأراضي ، يحضر مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته ."

من هذا النص يتضح أن مخطط شغل الأراضي مخطط إلزامي لكل بلدية حضرية مهما كان حجمها و أينما كان موقعها الجغرافي من الإقليم الجزائري و إن كان الملاحظ أن المشرع الجزائري لم يفرق بين التعمير الذي يسري نطاقه في المدينة و بين التعمير الذي يسري في نطاق الريف فقواعد القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير تسري على كافة البلديات مهما كانت طبيعتها إلى جانب أنه مخطط يرسم للمباديء الخاصة للتهيئة و التعمير .

و في الحقيقة لا يمكن تغطية تراب البلدية بمخطط واحد فقط من مخططات شغل الأراضي إذا كانت مساحتها شاسعة ، ويعود السبب في ذلك إلى أن مخطط شغل الأراضي مخطط متمم للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من حيث التفصيل و الدقة ، فهو يتممه في مكوناته وأجزائه حيث المقياس المستعمل في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو من 1/20.000إلى 1/50.000 بينما في مخطط شغل الأراضي المقياس المستعمل هو من 1/500 إلى 1/2000 [100] ، ونتيجة عدم التطابق من حيث المقياس ، فإنه لا سبيل للتطابق في الرقعة أو المساحة المعنية بدراسة المخططين (المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ومخطط شغل الأراضي) ، لذلك يمكن القول بأنه ومن حيث المبدأ يوجد أكثر من مخطط واحد لشغل الأراضي يفصل بدقة ما جاء في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من توجيهات مختلفة [21] ص 80، و إستثناءا يوجد مخطط واحد فقط لشغل الأراضي ، مجال تطبيقه هو نفس مجال تطبيق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفي كلتا الحالتين الإنسجام المطلق وعدم التضارب بين كل من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي أمر مفروغ منه .

2.1.2.1.1.3. مخطط شغل الأراضي أداة عمرانية تنظيمية بامتياز

يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة عمرانية تنظيمية بامتياز، و يتضح ذلك من خلال ما يلي بيانه :

1.2.1.2.1.1.3. مخطط شغل الأراضي آلية تفصيلية لتنظيم شغل الأراضي بالتعمير

إن شغل الأراضي بالتعمير يكون بالقيام بعمليات البناء أو عمليات التهيئة ،حيث أن الأراضي المتواجدة داخل المحيط العمراني لا تبنى كلها ، بل جزء منها يعمر بالبناء في إطار مختلف المشاريع التنموية من سكن وتجهيز ومرافق عمومية ، في حين الجزء الباقي من الأراضي يوجه لعمليات التهيئة الداخلية (الطرق ، الحدائق ، المساحات).

وباعتبار مخطط شغل الأراضي آلية تفصيلية تنظم الأراضي ولا تترك فجوة أو مجالاشاغرا في المساحة التي يغطيها ، فإنه بذلك يهتم بالإطار المبني و الغير المبني ، بطريقة تمنع من نشوء كافة أشكال البناءات الفوضوية أو تهيئة داخلية فوضوية[21] ص 80 .

2.1.2.1.1.3 .2.مخطط شغل الأراضي دفتر شروط لقرارات التعمير الفردية ومرجع نظامي للسلطات العمومية المحلية

يشكل مخطط شغل الأراضي من جهة ، للسلطات العمومية المحلية مرجعا نظاميا لكافة أعمال التعمير التي تقوم بها على أرض الميدان ولها أن تواجه به الغير وبقوة القانون ، و هو نفس الموقف الذي تمسك به المشرع الفرنسي الذي أقر حجية مخططات شغل الأراضي على الغير [93] ص 94 و من جهة أخرى يعتبر مخطط شغل الأراضي دفتر شروط لقرارات التعمير الفردي ، هذا الأخير الذي ينظم مجموعة الرخص و الشهادات التي يلزم بها كل من يريد القيام بأي عمل من أعمال البناء [10] ص 19 ، حيث يتوجب على الإدارة المعنية أن تمنح أو ترفض منح رخص وشهادات التعمير المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم176/91المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك[102]، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 7 جانفي 2006 [103] والمعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009[104].

وحسنا ما فعل المشرع الجزائري ، باستحداثه لمخطط شغل الأراضي كمخطط تفصيلي يؤدي وظيفة الإنتقال الصحيح و السليم من المخطط ذو البعد التوجيهي (أي المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير) إلى قرارات التعمير الفردي لصلته بالملكية العقارية الخاصة ، الأمر الذي يجعل من مخطط شغل الأراضي بمثابة صمام الأمـان المانع لظهور كافة بؤر و مصادر الإختلالات الحضرية.

2.2.1.1.3.أهداف مخطط شغل الأراضي

يعد مخطط شغل الأراضي كجيل جديد من أدوات التهيئة و التعمير ، مخطط يعمل على ملأ الفراغ في جانب الدقة و التفصيل التي كان يفتقر إليها مخطط العمران الموجه ، ويأتي مخطط شغل الأراضي لتجنب أخطاء التعمير السابقة بسد الفراغات من جهة ، و التوسع في موضوع العمران التفصيلي ، حيث أنـه ينظم تركيب وشكـل الإطار المبني و غير المبني بطريقة محكمة وكل مخالفة لذلك يعد بناءا وتهيئة فوضوية [95].

ويعود هذا الأمر إلى أن مخطط شغل الأراضي مخطط يسمح بالربط بين السلم التعميري ذو بعد إقليم بلدي حضري و بتوجيهاته وسلم الأحياء و القطع الأرضية أو مجموعة قطع أرضية من بناء أو هدم أو تجزئة ، و بتعبير آخر :مخطط شغل الأراضي يأتي في مكان وسط [21] ص 80 بين التعمير الذي يقوم على التوجيهات و الخطوط العريضة للمدينة و المنظمة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 177/91 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير والمصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به ،وبين التعمير المتعلق بالقرارات الفردية والخاصة بالرخص والشهادات المنظمة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المتعلق بشهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم ، لمنع نشوء أي تهيئة أو بناء فوضوي أو بالأحرى أي تعمير إنتهازي للعقار .

3.2.1.1.3. إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

يخضع إعداد مخطط شغل الأراضي لجملة من الإجراءات ، حددها المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 ، وتتمثل فيما يلي :

3.2.1.1.3 .1.إجراء المداولة

يتطلب إعداد مخطط شغل الأراضي عقد مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية ، و التي تتضمن[100] :

- تذكيرا بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي وفقا للتوجيهات التي جاء بها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

- بيان كيفية مشاركة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية و الجمعيات في إعداد هذا المخطط .

و تبلغ هذه المداولة للوالي المختص إقليميا ، و تنشر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية [100] ، ويمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية إسناد مهمة إعداد هذا المخطط إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات ، إذا كان مخطط شغل الأراضي يشمل تراب بلديتين أو أكثر وفق المـادتين 9 و 10 من القانون رقم 08/90 المتعلق بالبلدية، وذلك بدليل نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها .

3.2.1.1.3 .2. إصدار قرار إداري يحدد بموجبه الحدود الجغرافية التي سوف يتدخل فيها المخطط

و يصدر هذا القرار عن الجهة المخولة لها هذه الصلاحية على النحو التالي [100] :

- الوالي ، إذا كان تراب البلدية المعني بإعداد مخطط شغل الأرضي تابعا لولاية واحدة .

- قرار وزاري مشترك بين كل من الوزير المكلف بالتهيئة و التعمير و الوزير المكلف بالجمـاعات المحلية (وزير الداخلية) ، إذا كان التراب المعني بإعداد مخطط شغل الأرضي تابعا لولايات مختلفة .

3.3.2.1.1.3. إبلاغ بعض المؤسسات و الهيئات العمومية في إطار التشاور والمشاركة

مثلما هو الحال عليه فيمـا يخص آليات التشاور و المشاركة لبعض الهيئات العمومية والمؤسسات عند إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، فإن مخطط شغل الأراضي يحظى هو الآخر بنفس آليات التشاور و مشاركة مختلف الفاعلين عند إعداده ، وفي هذا الصدد يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية :

- باستشارة القطاعات الحكومية ذات العلاقة بالتهيئة الحضرية و التعمير ، و التي تستشار وجوبا هي الإدارات العمومية ومصـــالح الدولة على مستوى الولايـــة و المكلفة بالتعميـــر والـفلاحـة ، التنظيم الإقتصادي ، الري ، النقل ، الأشغال العمومية ، المباني و المواقع الأثرية البريد والمواصلات[100] إضافة إلى ما ورد في المرسوم التنفيذي رقم 318/05 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم

178/91 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها ، حيث تستشار مصالح الدولة على مستوى الولاية وجوبا في قطاعات البيئة والتهيئة العمرانية والسياحة [101] .

- بإطلاع وإبلاغ الفاعلين الإقتصاديين كغرف التجارة ، الفلاحة ، النقابات المهنية و الجمعيات المحلية بما فيهم ممثليهم [100] .

و بانقضاء مهلة 15 يوما ، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية ، قرارا آخر يحدد فيه قائمة الإدارات العمومية و الهيئات و المصالح العمومية الموافقة على طلب الإستشارة [100] ، و ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية لمدة شهر كامل [100] .

3.2.1.1.3 .4. تبليغ مشروع مخطط شغل الأراضي للإدارات و الهيئات العمومية

مشروع مخطط شغل الأراضي للإدارات و الهيئات العمومية و المصالح الموافقة على إعداد هذا المخطط ، و في هذا الشأن ، تمنح لها مهلة 60 يوما لتقديم آرائها وملاحظاتها وبانقضاء هذه المهلة عد رأيها موافقا إذا لم تجب[100] .

3.2.1.1.3 .5.عرض مخطط شغل الأراضي للتحقيق العمومي

يعرض مخطط شغل الأراضي للتحقيق العمومي (الإستقصاء العمومي) مدة 60 يوما ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية قرارا[100]:

- يحدد مكان أو أماكن إحتمال إجراء التحقيق بشأن مشروع مخطط شغل الأراضي .

- تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين .

- تبيان تاريخ إنطلاق عملية التحقيق وتاريخ إنتهائها (المدة محددة بـ 60 يوما) .

- تحديد كيفيات إجراء التحقيق العمومي .

بالإضافة إلى ذلك ، يتم نشر قرار عرض مشروع مخطط شغل الأراضي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية طيلة مدة التحقيق [100] ، و تبلغ نسخة منه

إلى الوالي المختص إقليميا ، ويمكن تدوين الملاحظات في سجل خاص مرقوم و موقع من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية ، أو يعرب عنها مباشرة أو ترسل كتابيا إلى المفوض المحقق أو المفوضين المحققين [100].

3.2.1.1.3 .6. قفل سجل التحقيق العمومي وتحويله إلى الوالي المختص إقليميا

بانقضاء مدة التحقيق العمومي يقفل سجل التحقيق العمومي ويوقع من قبل المفوض المحقق أو المفوضين المحققين ، وخلال 15 يوما الموالية لقفل سجل التحقيق يعد المفوض المحقق (أو المفوضون المحققون) محضرا بقفل التحقيق ، ليتم إرساله إلى المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية [100].

3.2.1.1.3.7. مرحلة المصادقة على مخطط شغل الأراضي

في هذه المرحلة الأخيرة ، يتم إرسال مخطط شغل الأراضي بعد تعديله إن إقتضى الأمر مصحوبا بسجل التحقيق و المحضر إلى الوالي المختص إقليميا للإدلاء برأيه خلال 30 يوما من تاريخ إستلامه الملف ، وبفوات 30 يوما عد رأيه موافقا [100] ، و كآخر إجراء تتم المصادقة على مخطط شغل الأراضي المعدل عند الإقتضاء بمداولة من المجلس الشعبي البلدي [100] ، و يتم تبليغه إلى الجهات المعنية ، و المتمثلة أساسا في[100] :

- الوالي المختص أو الولاة المختصون إقليميا .

- المصالح التابعة للدولة ، المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية .

- الغرفة التجارية .

- الغرفة الفلاحية .

و يوضع هذا المخطط تحت تصرف الجمهور بقرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني مبينا فيه [100]:

- تاريخ بدء عملية الوضع تحت التصرف .

- المكان الذي أو الأماكن التي يمكن إستشارة الوثائق فيها .

- قائمة الوثائق الكتابية و البيانية التي يتكون منها الملف .

3.2.1.1.3 .8.محتوى مخطط شغل الأراضي

إن قوام مخطط شغل الأراضي يعتمد على لائحة التنظيم و الوثائق و المستندات البيانية :

3.2.1.1.3 .1 .8. لائحة التنظيم

وتشمل ما يلي [100] :

- مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط شغل الأراضي ، مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها .

- جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة ، مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في الفصل الرابع من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

- نـوع المبــاني الــمرخص بها أو المحظورة ووجهتها ، وحقوق البنـاء المرتبطة بملكية الأرض التي يعبر عنها معامل شغل الأراضي ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الإرتفاقات المحتملة.

- نوع المنشآت و التجهيزات العمومية و مواقعها ، وتحدد الطرق و الشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، و التي تتحملها الجماعات المحلية وكذلك آجال إنجازها .

3.2.1.1.3 .2 .8. الوثائق و المستندات البيانية

و تتكون من [100] :

- مخطط بيان الموقع (بمقياس 1/2000 أو 1/5000)

- مخطط طوبوغرافي (بمقياس 1/500 أو 1/1000)

- خارطة بمقياس 1/500 أو 1/1000 تحدد المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية ، مصحوبة بالتقارير التقنية المتصلة بذلك ، وكذا الأخطار الكبرى المبينة في المخطط العام للوقاية[101] .

- مخطط الواقع القائم (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يحدد ما يأتي :

- المناطق القانونية المتجانسة .

- موقع إقامة التجهيزات و المنشآت ذات المصلحة العامة و المنفعة العمومية .

- خط مرور الطرق و الشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة منها كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، وما تتحمله الجماعات المحلية .

- المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرالخصوصيتها .

- مخطط التركيب العمراني (بمقياس 1/500 أو 1/1000) يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم كما هي محددة في البند1 الحالة (ب) من المادة 18من نفس المرسوم التنفيذي [101] مصحوبا بإستحوار يجسد الأشكال التعميرية و المعمارية المنشودة ، بالنسبة إلى القطاع المقصود أو القطاعات المقصودة .

و نشير إلى أنه و باستثناء مخطط بيان الموقع ، فإن جميع هذه الوثائق البيانية الآنف ذكرها تعد وجوبا بمقياس 1/500 مادام مخطط شغل الأراضي يعني القطاعات الحضرية .

4.2.1.1.3. مراجعة و تعديل مخطط شغل الأراضي

تتم مراجعة مخطط شغل الأراضي كليا أو جزئيا للأسباب التالية [95] :

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

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

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

- إذا طلب ذلك و بعد مرور خمس سنوات من المصادقة عليه ، أغلبية ملاك البنايات البالغين على الأقل نصف حقوق البناء التي يحددها مخطط شغل الأراضي الساري المفعول .

على أن تخضع عملية المراجعة أو التعديل لمخطط شغل الأراضي لنفس شروط كيفيات المصادقة على مخطط شغل الأراضي ، و إحترام قوام المخطط كما في الحالات العادية عند إعداد المخطط [100] و [101].

2.1.3 . خصائص أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية

تشكل أداوت تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية من خلال مخططات التهيئة و التعمير آلية لصياغة الإستراتيجيات [89] ص 38 المجدية لسائر المشاكل و التحديات التي تواجه العمران في المدينة بالإضافة إلى أنها أدوات إستراتيجية بعيدة المدى تعمل على إرشاد و توجيه جميع أوجه التنمية الحضرية في إطار رؤية مستقبلية ، و آلية للمساعدة على صناعة القرار الفاعل و القادر على بناء و تحقيق طموحات السكان الحضر في الحياة الكريمة ، المستقرة و الآمنة و بناء مدينة مستدامة [44] ص 01 .

و تتميز أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية بجملة من الخصائص ، التي و من الناحية النظرية تعكس لتعمير تشاوري متنوع ، لكن المتتبع لواقع إنجاز هذه الأدوات في الجزائر يلاحظ طغيان المظاهر العشوائية ، وعدم التقيد بالتشريعات المنظمة لهذه الأدوات ، إلى جانب الخروقات العديدة للمواصفات الهندسية و التقنية التي تعكس حالة الإنسداد التي آلت إليها هذه الأدوات [44] ص 01 ، و حديثنا عن مختلف خصائص الأدوات المسؤولة عن إنشاء و تسيير عمران المدينة و تحضير آفاق إتجاهات و أشكال توسعها الحضري يتمحور حول النقاط التالية :

1.2.1.3. من حيث الترتيب السلمي لأدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية

تخضع المدن الجزائرية في تهيئتها و إدارتها لمنظومة معقدة من المخططات العمرانية حيث تستند مخططات التهيئة و التعمير (و التي إعتبرناها أدوات لتنفيذ السياسة العمرانية الحضرية) على قاعدة واسعة من المرجعيات التخطيطية ، تتصدى لمهمات و أهداف غير متشابهة ، إذ تبدأ على المستوى القاعدي بمخطط شغل الأراضي إلى أن تصل إلى القاعدة المرجعية المتمثلة في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، و التي يتوجب الإستئناس بها [44] ص 04 و 05 ، كي تتمكن الأدوات المترجمة للتخطيط المجالي والحضري على مستوى المدينة (مخططات التهيئة و التعمير) إلى الإلتفات إلى الممارسات الجديدة في التعمير ، و المتمثلة في المشروع الحضري الذي يتطلب رؤية إستراتيجية للإضطلاع بنشاط التنمية البلدي الحضري [89] ص 38 .

1.1.2.1.3. علاقة أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية بأدوات تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة

تتواجد أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية في مستوى أدنى من أدوات تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ، حيث تشكل هذه الأخيرة الأدوات الفوقية [09] ص 277 و القاعدة المرجعية الأساسية التي تستوحي منها أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية ، و المتمثلة في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي معظم توجهاتها و مبادئها و أهدافها ويلزم التشريع الإستئناس بهذه الأدوات الإستراتيجية ، أين تتكفل أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية بتجسيد برامج الدولة و الجماعات الإقليمية و المؤسسات و المصالح العمومية و تفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على هذه الأدوات[44] ص 05.

لكن الواقع يؤكد عدم الإلتزام بهذه المرجعيات و إشتراطاتها ، لأن مخططات التهيئة والتعمير تصادق عليها السلطة المختصة ، في غياب كامل للمرجعيات التخطيطية الفوقية[44] ص 05بسبب أن هذه الأخيرة غير جاهزة تماما، فالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم لم تصادق عليه الجهات المختصة (البرلمان) إلا بعد مرور عشر سنوات من ظهور القانون الأم(أي القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة)، في حين دراسات إعداد مخططات تهيئة فضاءات البرمجة الإقليمية التسعة (و قد سبق الحديث عنها بخصوص تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة) هي في مختلف مراحل الإنجاز[58] ص 122 ، و المخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى المنصوص عنها بموجب أحكام المادة 07 فقرة06 من القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ، و التي تعد بمثابة مرجعية لأدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية فيما يخص المدن الكبرى الأربع (العاصمة ، قسنطينة، وهران و عنابة) لم تجهز بعد ، و هي في طور الإنجاز [58] ص 123 ، في حين لم تتم مراجعة مخططات تهيئة الإقليم الولائي التي تعنى بها باقي ولايات الوطن و عددها 44 ، باستثناء الحواضر الكبرى الأربعة[44] ص 05 .

2.1.2.1.3. علاقة أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية فيما بينها

إن أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية وسائل مكملة لبعضها البعض في مجال التهيئة العمرانية لإقليم البلدية الحضرية أو مجموعة البلديات المشتركة ، حيث ليس بالإمكان لأحدهما الإستغناء عن الآخر و لا قيمة لأحدهما دون الآخر ، و نلحظ هذه العلاقة المتكاملة في كون أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و في رسمه للمباديء العامة للتعمير ، يعمل على تثبيت الصيغ

المرجعية لمخطط شغل الأراضي [95] و في ذلك يتوجب إعداد مخطط شغل الأراضي بناءا على معيار وسط بين المطابقة و الملاءمة حيث يتمثل جانب المطابقة في أن مخطط شغل الأراضي هو مخطط تفصيلي للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، أما جانب الملاءمة فيخص بعض المعطيات المادية و الغير مادية التي يمكن أن تتغير بحكم الزمن من وقت إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليــه ووقت إعــداد مخطط شغل الأراضــي و المصادقة عليه [21] ص 83 إلا أنه و نتيجة تدخل عدة جهات حكومية في تهيئة و تعمير المدينة بالنظر إلى مسؤولياتها القطاعية (كوزارة تهيئة الإقليم والبيئة وزارة النقل ، وزارة السكن والعمران و وزارة الثقافة...الخ) ، أين يعمل كل قطاع بشكل مستقل و وفق منطق تضارب المصالح و المهام و في ظل عدم إدراج المخططات القطاعية ضمن توجيهات مخططات التهيئة و التعمير ، فإن النتيجة تعارض وتناقض الخيارات التخطيطية والبرامج المحددة لكل مخطط [44] ص 05 .

3.1.2.1.3. علاقة أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية بقرارات التعمير الفردية

إن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلى جانب أدوات تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة المقررة بموجب القانون رقم 20/01 المتضمن تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة تدخل ضمن دائرة العمران بالمعنى الدقيق [71] ص 05 ، لذلك فهي من إختصاص العمراني (l'urbaniste) ، على عكس مخطط شغل الأراضي ، الذي نظرا لمقياسه الصغير وطبيعته الخاصة أين يتم تبيان نماذج الشكل الهندسي الخارجي و الوظيفي للإطار المبني للقطعة الأرضية محل التهيئة ، و هو ما يجعل من هذا المخطط محل إنشغال و إهتمام المهندس المعماري (l'architecte) .

و إنطلاقا من هذا التحليل نصل إلى تحديد العلاقة التي تربط بين أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية وقرارات التعمير الفردية ، و التي تتجسد في العلاقة العضوية [21] ص 83 بين مخطط شغل الأراضي الذي يرسم القواعد الخاصة للتهيئة العمرانية و مختلف المخططات التقنية المصاحبة للقرارات الفردية للتعمير ، و المتمثلة في مجموع الشهادات و الرخص المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 07 جانفي 2006[103]المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 22 سبتمبر2009 [104] .

و قد أشرنا عند حديثنا عن مرحلة المصادقة على مخطط شغل الأراضي أنه و بقوة القانون يوضع مخطط شغل الأراضي تحت تصرف الجمهور بقرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني [100] و ذلك لضمان توافق عمليات البناء الفردي بشكل منسجم مع مخطط شغل الأراضي

حيث يكون على طالب رخصة البناء إرفاق طلبه بملف تقني يتضمن مخططات هندسية تعتبر بمثابة مخططات سفلى لمخطط شغل الأراضي ، إذ تتعلق الأولى منها بالهندسة المعمارية ، و الثانية تتعلق بالهندسة المدنية ، و التي يجب أن يتطابق وبقوة القانون محتوى هذه المخططات كليا مع أحكام وقواعد مخطط شغل الأراضي المصادق عليه [21] ص 83 ، و ينطبق الأمر على باقي الشهادات والرخص ، و لا يتحقق هذا الأمر إلا بتمكين الجمهور من الحصول على نسخة وعلى نفقته [44] ص 02 تتضمن مخطط شغل الأراضي الخاص بمنطقتهم .

4.1.2.1.3. علاقة أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية ببرامج تمويل مشاريع التنمية الحضرية

ينبغي على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يركز على إعداد أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية لتسجيل مختلف مشاريع التنمية بتراب البلدية [89] ص 18 ،حيث و في هذا المقام فإن أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية وسائل من شأنها تفعيل التنمية في البلدية و منحها وسائل الإستقلالية والتنمية الفعالة ، أو بالأحرى تعتبر هذه الأدوات كآليات و وسائل أساسية لجلب المساعدات و الإستفادة من الدعم الحكومي [89] ص 18 للبلدية لتجسيد مختلف المشاريع التنموية من خلال :

- المخطط البلدي للتنمية [51](PCD)

- البرامج القطاعية للتنمية المحلية [51] .

- الصندوق المشترك و الجماعات المحلية FCCL ، و الذي هو حاليا عبارة عن هيئة تسيير الأموال الموجهة إلى البلديات التي تواجه صعوبات حيث يستعمل هذا الصندوق من أجل [89] ص 18 :

- المساعدات الموجهة لتوازن الميزانية.

- مساعدات إنجاز مشاريع التجهيز .

2.2.1.3. من حيث التطبيق الزماني و المكاني لأدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية

إن أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية هي في الواقع صورة للتنمية الحضرية في الزمان والمكان ، تنمية تعتمد على محورين ، أولهما يعنى بالتنمية الإجتماعية من أجل توفير المتطلبات الأساسية من حيث الرعاية الصحية و التعليم و تحسين مستوى المعيشة ، و ثانيهما يتمحور حول المجال العمراني الذي يهتم بإدخال التحسينات المادية على البيئة الحضرية المحلية بالقيام بعمليات تهيئة للشوارع و إقامة البنى التحتية و تحسين و تطوير المباني [83] ص 11 .

1.2.2.1.3. تطبيق أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية من حيث المستوى المكاني

إذا كان المشرع الجزائري و بموجب المادة 19 من القانون رقم 06/06 و المتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، قد إعتبر كلا من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي أدوات تخطيط مجالي و حضري لسياسة المدينة ، فإنه بإمكاننا القول بأنه مادامت البلدية حضرية أو تتضمن مدينة فإن القانون الأول المطبق في ميدان التعمير هو القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 ، لكن الظاهر أن أدوات التهيئة و التعمير و التي تمثل أدوات لتنفيذ السياسة العمرانية الحضرية تأخذ ببعد الإقليم البلدي ، دون تمييز بين المدينة و الريف ، بما أن المشرع الجزائري قد أعطى صلاحية إعداد أدوات التهيئة و التعمير لرئيس أي مجلس شعبي بلدي دون تمييز بينما إذا كانت البلدية حضرية أو غير حضرية ، وهو ما يجعل من هذه المخططات تنتج صورا مستنسخة لكل المدن ، لا تفرق بين الحواضر الكبرى والمدن الصغيرة ، كما أنها لا تعير قيمة للإختلافات البيئية كالصحراء و الساحل والمناطق الجبلية التي تتميز بخصوصيات متفردة تتطلب معالجات مناسبة [44] ص 04 .

و أمام معطيات معينة ، فإن هذه الأدوات قد تغطي أكثر من بلدية ، أين تجمع هذه البلديات عوامل مشتركة كانتشار النسيج العمراني لمستوطنة عمرانية عبر عدة بلديات و إشتراك عدة بلديات في شبكة أنابيب الماء الشروب و وسائل النقل الحضري العمومية وغيرها من الهياكل و التجهيز وإمتداد هذه الأدوات لتغطي أكثر من بلدية هو أمر منطقي إزاء السياسة الجديدة التي يهدف إليها المشرع الجزائري بإحداث القطيعة مع المناهج السابقة بوضع ثقافة جديدة للتهيئة العمرانية وتغيير الذهنيات [29] ص 13 ، حيث أن مشاكل التعمير و البيئة لا يمكن محاصرتها ومعالجتها في إطار حدود إدارية لبلدية واحدة ، لاسيما في حالة تداخل النسيج الحضري ببعضه البعض لبلديتين أو أكثر

على شكل مجمع حضري (conurbation urbain) كما هو الحال في مدن وهران و العاصمة حيث تداخلت بعض المراكز الحضرية ومجالاتها ، إلى أن أصبح من الصعب معرفة الحدود الوسطية لهذه المراكز الحضرية بسبب تلاحم نسيجها الحضري[11] ص 03 ، بالإضافة إلى عامل صعوبة حل مشاكل التسيير العمراني بالوسائل الخاصة التي تتوفر عليها البلديات خاصة مع ندرة الهيئات العمومية والمنبثقة عن السياسة المتبعة حاليا و القائمة على فكرة كل إقليم سواء كان في فكرة شكل إقليم جهة أو إقليم ولائي أو إقليم بلدي ، أن يخضع لمبدأ المنافسة و مبدأ التكتلات في فضاءات جديدة و البحث عن آليات حديثة للتسيير و التنظيم العمراني و الإقتصادي ، و الإبتعاد عن الإعتماد الكلي على مساعدة الدولة لها فيما يخص تمويل و تسيير مشاريعها الخاصة[21] ص 85 .

2.2.2.1.3. تطبيق أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية على المستوى الزمني

رغم أن أدوات تـنفيذ السياسة العمرانية الحضرية تأخذ بالأبعاد الزمنيـة التـي تتـراوح بيـن 5 سنـوات (مـدى قصيـر) ، 10 سنوات (مدى متوسط) ، 20 سنة (مدى بعيد) ،مما يجعل منها مخططات ديناميكية ، متحركة و مواكبة للمعطيات الميدانية الجديدة ، لاسيما في حالة إستفادة البلدية الحضرية من برامج تنموية جديدة ، نتيجة إمكانية مراجعتها و تعديلها (أي المخططات العمرانية) إلا أنها تعاني من عدم التحكم في الإستحقاقات التخطيطية ، بسبب ثقل الإجراءات الإدارية المتعلقة بمراحل الإعداد فالموافقة و المصادقة ، و التي تمتد غالبا بين سنتين و ثلاث سنوات ، ناهيك عن مدة إنجاز الدراسات ، و التي تدوم سنتان و نصف في المتوسط حيث تكون الديناميكية الحضرية على الأرض أسرع من وتيرة تفعيل المخططات ، و بالتالي تصبح دون جدوى [44] ص 04 ، و يعكس لهذا الواقع قرار وزارة السكن و العمران الذي تضمن الإعلان عن 780 مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير تمت مراجعته أما عن مخططات شغل الأراضي و البالغ عددها 12 ألف مخطط ، فلم ينجز منها منذ 1990 سوى 4109 مخطط [44] ص 04 .

3.2.1.3. من حيث الوظيفة الموكلة لأدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية

يعتبر المشرع العمراني الفرنسي أن وثائق التعمير (المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ومخطط شغل الأراضي) تحدد الشروط التي تسمح من جهة ، بتحديد و ترشيد إستعمال الفضاء والمحافظة على الأنشطة الفلاحية و حماية المساحات الغابية والمساحات والمناظر الطبيعية والحضرية ، الوقاية من الأخطار الطبيعية القابلة للتوقع و الأخطار التكنولوجية ، و من جهة أخرى رصد و تعيين الفضاءات القابلة للبناء و تخصيصها للأنشطة الإقتصادية و ذات المنفعة العامة بالإضافة إلى تلبية الحاجات الحالية و المستقبلية في مادة السكن[93] ص 29، أما فيما يخص

المشرع الجزائري فإنه إنطلاقا من نص المادة 69 من القانون رقم 25/09 المتعلق بالتوجيه العقاري و التي نصت على أنه : " تسهر أدوات التهيئة و التعمير على إعداد التوازن بين مختلف وظائف الأراضي و أنماط البناء و الأنشطة المتنوعة ." ، بالإضافة إلى ما ورد في القانون رقم 05/04 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، الذي أسس لعدة مهام تتكفل أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية القيام بها ، فإنه بإمكاننا القول بأنه لأدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية جملة من الوظائف ، حيث تتنوع هذه الوظائف بين تلك الوظائف التي تؤديها بشكل عام والوظائف التي تؤديها كل أداة أو بالأحرى كل مخطط على حدى .

1.3.2.1.3. وظائف أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية بشكل عام

تهدف أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية إلى القيام بجملة من الوظائف ، حيث نجدها محددة بين القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري ، و نجدها محددة كذلك في أحكام مواد القانون رقم 29/90 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

1.1.3.2.1.3. أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية تحدد قوام العقار الحضري

لقد حدد القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، القوام التقني للأملاك العقارية [91] و من ضمنها العقار الحضري، الذي يتحدد بموجب أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية و الذي يتضمن الأراضي العامرة و الأراضي القابلة للتعمير.

حيث عرف في المادة 20 منه، الأرض العامرة بأنها" كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية و في مشتملات تجهيزاتها و أنشطتها، و لو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية، أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات ." في حين عرف في المادة 21 منه الأرض القابلة للتعمير بأنها:" كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة و التعمير ." ، حيث أن المقصود من نص المادة 20 أن هذه الأراضي شاغرة لكنها مخصصة للبناء و التعمير بواسطة أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية وفق الآجال الزمنية الثلاث (5 سنوات ، 10 سنوات ، 20 سنة) و ذلك حسب أولوية المشاريع التي تستفيد منها البلدية .

2.1.3.2.1.3. أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية تضبط حركة البناء و التعمير

في إطار القانون رقم 29/90 المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/04 المتعلق بالتهيئة و التعمير فإن أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية تعمل على [105] :

- تحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية و تضبط توقعات التعمير و قواعده.

- تحديد شروط ترشيد إستعمال المساحات و المحافظة على النشاطات الفلاحية و حماية المساحات الحساسة و المواقع و المناظر، و في هذا الشأن فإنه و في إطار حماية الأراضي الفلاحية فإن كافة طلبات رخص البناء تخضع إلى أحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 الذي يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات[106] .

- تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات الإقتصادية و ذات المنفعة العامة و البنايات الموجهة للإحتياجات الحالية و المستقبلية ، في مجال التجهيزات الجماعية و الخدمات و النشاطات و المساكن.

- تحديد شروط التهيئة و البناء للوقاية من الأخطار الطبيعية و التكنولوجية[105].

2.3.2.1.3. وظيفة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

بموجب المادة 19 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يقسم المنطقة (la zone) التي يتعلق بها إلى قطاعات (secteurs) حيث عرفت المادة 19 في فقرتها الأخيرة من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير القطاع بأنه جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيه لإستعمالات عامة وآجال محددة للتعمير بالنسبة للقطاعات المعمرة ، و القطاعات المبرمجة للتعمير ، قطاعات التعمير المستقبلية و تسمى بقطاعات التعمير .

و قبل حديثنا عن مختلف القطاعات التي أشارت إليها المادة 19 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، نتساءل حول ماهية المنطقة التي أشار إليها المشرع الجزائري في نص المادة 19 و التي نرى فيها غموضا و عدم وضوح لمعالمها ، على عكس المشرع الفرنسي الذي يأخذ في ميدان التهيئة و التعمير بالتنطيق (le zonage) و الذي يعني تقسيم المدينة إلى مناطق مخصصة لنشاطات مختلفة ، و يعتبره عملية أساسية بشأن مخطط شغل الأراضي حيث تسمح الوثائق البيانية les documents graphiques لعملية التنطيق بإظهار المخطط إلى الوجود[93] ص 186 ويصنف المنطقة إلى نوعين إثنين : المنطقة الطبيعية و المنطقة العمرانية [93]ص 190 ، في حين

يفهم من نص المادة 19من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، أن المشرع الجزائري يعتبر المنطقة إقليم البلدية التى يتم تقسيمها إلى قطاعات و التي بدورها تقسم إلى قطاعات فرعية :

- القطاعات المعمرة(les secteurs urbanisés) :

و تشمل القطاعات المعمرة (و التي يرمز لها بالرمز "su") كل الأراضي حتى و إن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات ، التي تشغلها بنايات مجتمعة و مساحات فاصلة ما بينها ومستحوذات التجهيزات و النشاطات ، و لو كانت غير مبنية كالمساحات الخضراء و الحدائق والفسحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المتجمعة ، بالإضافة إلى الأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تجديدها و إصلاحها و حمايتها [95] ، و ذلك من خلال محور آخر للتعمير هو عمليات التهيئة الحضرية حتى تتمكن من التكيف مع المنتوج الجديد لمواد البناء ومختلف الأشكال الهندسية والمعمارية العصرية التي يطرحها للإستعمال سوق المعرفة [21] ص 86 ، كما يعمل المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على تصحيح بعض الوضعيات الغير القانونية ، كما هو الحال والبناءات الفوضوية التي طغت على المدن نتيجة عوامل متعددة وتفعيل هذه البنايات ضمن النسيج الحضري القائم كون أنه لا يمكن هدم جميع البناءات الفوضوية نتيجة كثرتها و القانون التوجيهي للمدينة يحاول إقتراح آليات على الحكومة لإدماج هذه الأحياء في الحياة العادية للمدينة من أجل تسوية وضعيتها بعد إجراء دراسات علمية لمعرفة ماهية إمكانيات التسوية [26] ص 21 .

هذه القطاعات و لكون أراضيها مجهزة أو في طريق التجهيز ، فإنه يتوجب الأخذ بطابع المرونة(maniabilité) في تصاميم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، لإعطاء الفرصة للأفراد للقيام بالمبادرة في التجديد و المشاركة بشكل فعال ، في تزيين و تجميل المحيط الحضري سواء كان مبنيا أو غير مبنيا ، كما على الإدارة الرد بالإيجاب لطالب رخص البناء بدل لجوئهم إلى القيام بتعديلات بإضافة بناءات سواء بشكل أفقي أو عمودي [21] ص 86 و 87 بعيدا عن رقابتها وتأطير القانون .

- القطاعات المبرمجة للتعمير(secteurs à urbaniser) :

يرمز لها بالرمز " sau " ، و قد نص بشأنها المشرع الجزائري في المادة 22 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، و هي أراضي مبرمجة و مخصصة للتعمير على الأمدين القصير و المتوسط في أفاق 10 سنوات ، و ذلك حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

وتتميز هذه القطاعات بظاهرة المضاربة العقارية التي يقوم بها ملاك الأراضي داخل هذه القطاعات [21] ص 87، وهو ما يجعل منها قطاعات حساسة تتطلب وضعيتها مراقبتها بشكل دائم من قبل الإدارة المعنية كي لا تصبح هذه القطاعات بؤرا للبناء الفوضوي و أحزمة بناءات على حواف المدن مسببة عجزا للنسيج العمراني للمدينة في نموه بشكل طبيعي ، و في هذا الإطار تتكفل شرطة العمران [27] ص 226 و 227 في البحث والتحري عن مختلف الجرائم المرتكبة في ميدان التعمير وتقديم المخالفين لأحكام قانون التهيئة والتعمير إلى العدالة .

- قطاعات التعمير المستقبلية (secteurs d'urbanisation future) :

و رمز هذه القطاعات " suf " ، و قد نص المشرع الجزائري بشأنها في المادة 22 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، و هي الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في أفاق 20 سنة ، وذلك حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، و يتمحور الهدف في تخصيص هذه الأراضي الحفاظ على القدرات الكامنة للتوسع العمراني الصحيح للمدينة مستقبلا ، لذلك يجب أن تخضع هذه الأراضي من حيث المبدأ وبشكل مؤقت إلى الإرتفاق المؤقت بعدم البناء (servitude temporaire de non aédificandi) ، إلا أنه يمكن رفع هذا الإرتفاق أو حالة الحظر بالبناء إن أمكن تسميتها والترخيص بالبناء في هذه القطاعات و وفقا لحقوق بناء محدودة حددتها الفقرة الأخيرة من المادة 22 من نفس القانون وتتمثل في :

- تجديد و تعويض و توسيع المباني المقيدة للإستعمال الفلاحي .

- البناءات و المنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية و إنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية .
- البناءات التي تبررها المصلحة البلدية و المرخص بها قانونا من قبل الوالي بناءا على طلب معلل من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي .

- القطاعات غير القابلة للتعمير (les secteurs non urbanisables):

و يرمز لهذه القطاعات بالرمز "snu " ، و التي ورد الحديث بشأنها في المادة 23 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، حيث أن هذه القطاعات من حيث المبدأ هي قطاعات يمنع فيها البناء تحت أي شكل كان (البناء الجديد ، أو التعديل أو التغيير في البناية القائمة بالإضافة الأفقية أو العمودية) ، لكن يمكن و في حدود ضيقة أن تكون محلا لحقوق بناء محددة بدقة و بنسب تتلاءم و الإقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات .

إن هذا القول يجعلنا نعود إلى المادة 19 من نفس القانون وفي فقرتها الأخيرة ، نجدها قد أخرجت القطاعات الغير القابلة للتعمير من دائرة قطاعات التعمير أصلا ، وهو ما يعني أن هذه القطاعات هي أراضي بها عوائق خاصة سواء كانت طبيعية أو جغرافية ، كأن تكون أراضي فلاحية ذات مردودية عالية ، أو غابات عمومية أو أماكن ساحلية حساسة أو مناطق كثيرة التعرض للكوارث الطبيعية [60] ، و حرصا من المشرع الجزائري على سلامة الأرواح والممتلكات، و ضمان الأمن الغذائي لسكان البلاد نجده قد منع البناء فيها باستثناء ما ورد في المادة 23 المذكورة آنفا .

من جهة أخرى ، يقوم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بتخصيص بعض الأراضي لإستقبال المشاريع المتعلقة بتوطين التجهيزات الكبرى و البني التحتية لاسيما تلك المتعلقة بالنقل وشبكات التهيئة المختلفة ، كما يدرج المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مناطق خاصة محتواة في مختلف قطاعات التعمير لتحقيق التوازن بين مختلف القطاعات ووظائف المدينة وهي على محورين [21] ص 88 :

- تخصيص لمناطق النشاطات الخاصة ، كمناطق النشاطات التجارية (zac) ، مناطق النشاطات الصناعية (zi) و مناطق التوسع السياحي (zet) .

- تخصيص المحيطات للإستعمال الخاص كالمفرغات العمومية ، المقابر...الخ .

إن القطاعات الأربعة التي تحدثنا عنها يقوم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بتقسيمها هي الأخرى إلى قطاعات فرعية في شكل مناطق متجانسة و التي تغطيها مخطط أو مخططات شغل الأراضي(حسب الحالة) ، ويحدد لها تنظيم خاص بها [21] ص88 ، حيث تقسم :

- القطاعات المعمرة (su) إلى su1 + su2 + su3...

أي : القطاعات المعمرة = قطاع معمر رقم 01 + قطاع معمر رقم 02 + قطاع معمر رقم 03 .....

- و القطاعات المبرمجة للتعمير (sau) إلى sau1 + sau2 + sau3.....

أي : القطاعات المبرمجة للتعمير = القطاعات المبرمجة للتعمير رقم 01 + القطاعات المبرمجة للتعمير رقم 02 + القطاعات المبرمجة للتعمير رقم 03 .....

- و القطاعات المستقبلية للتعمير (suf) إلىsuf1 + suf2 + suf3 .....

أي : القطاعات المستقبلية للتعمير = القطاعات المستقبلية للتعمير رقم 01 + القطاعات المستقبلية للتعمير رقم 02 + القطاعات المستقبلية للتعمير رقم 03 .....

- و القطاعات غير القابلة للتعمير (snu) إلى Snu3 + snu2 + snu1 .....

أي : القطاعات غير القابلة للتعمير = القطاعات غير القابلة للتعمير رقم 01 + القطاعات غير القابلة للتعمير رقم 02 + القطاعات غير القابلة للتعمير رقم 03 .....

و كل آلية عليا تضع شروط وقواعد للآلية التي تأتي بعدها وهكذا دواليك .

- من ناحية أخرى ، يحدد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مجموع المحيطات الخاصة بمخططات شغل الأراضي : pdau ⟵ pos1 + pos2 + ...

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير = مخطط شغل الأراضي رقم 01 + مخطط شغل الأراضي رقم 02 + مخطط شغل الأراضي رقم 03 .....

مع الإشارة إلى أنه لا قانون التهيئة و التعمير سواء الصادر سنة 1990 أو التعديل الحاصل بشأنه سنة 2004 ولا المراسيم التنفيذية المتعلقة به ، لم توضح المقصود بالمحيطات أو المساحات المخصصة لمخططات شغل الأراضي و التي تبقي غامضة ، فهل يقصد بها المشرع الجزائري حي من المدينة أو جزء من الحي أو أكبر من حي ؟ و ما معيار تقسيم تراب البلدية إلى مجموعة محددة مخصصة للإثراء و التفصيل من قبل المخططات شغل الأراضي ؟ و هل كل تراب البلدية يقسم وفق هذا المعيار و لهذا الغرض أم الجزء الحضري فقط ؟ [21] ص 88 و 89 .

3.3.2.1.3. وظيفة مخطط شغل الأراضي

يعتبر مخطط شغل الأراضي أداة تقويمية لسلوك الأفراد في مادة البناء ، حيث لا ينبغي لأصحاب القطع الأرضية والذين يبقى حق تمتعهم بالملكية مضمونا وبموجب الدستور التصرف ضد منطق التقسيم الذي يفرضه مخطط شغل الأراضي ، و حتى بالنسبة للسكان العاديين الذين يتصرفون ضد التشريعات المنظمة لمجال التعمير بأفعال تعبر عن الإعتداء على جمال و رونق المدينة [09] ص 25 .

إنه و في كل معادلة عمرانية ، ثمة متغيران إثنين هما : المصالح الخاصة لملاك الأراضي والمستثمرين البنائين من جهة ، و من جهة أخرى إرادات الجماعات المحلية (لاسيما البلدية) حيث

يسمح هذا المخطط لأصحاب الأراضي التمتع بحقهم في الملكية و حق البناء عليها ، لكن في حدود إحترام الشروط الخاصة المحددة من قبل الجماعات المحلية ، و يبين للمتعاملين في مادة البناء والتعمير(سواء جماعات محلية أو خواص) المسموح و الممنوع [21] ص 90 ، إنه و في هذا الإطار فإن لمخطط شغل الأراضي وظائف ذات طبيعة مزدوجة أولهما عامة والثانية خاصة .

1.3.3.2.1.3. الوظائف العامة لمخطط شغل الأراضي

إن لمخطط شغل الأراضي وظائف يؤديها على مستوى إقليم البلدية الحضرية الذي يغطيه [95] حيث :

- يحدد مخطط شغل الأراضي ، و بالتفصيل المناطق السكنية الفردية أو الجماعية أو النصف الجماعية والمناطق الصناعية و مناطق الخدمات و التجارة و مناطق التخزين و المناطق الطبيعية والأراضي الفلاحية و الغابية و المساحات الخضراء وكذا الفضاءات و أماكن الترفيه...الخ ، و يبين لكل منطقة من المناطق التي ذكرناها الإستخدام الرئيسي ، و يضع لها المعادلة المناسبة لإستعمال الأرض من حيث بيان موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها بالإضافة إلى تحديد الإرتفاع المتعلق بها [100] .

- يقوم مخطط شغل الأراضي بضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات ، و ذلك بتحديده نمط الواجهات و الشكل الهندسي للسقوف و نوع مواد البناء الواجبة الإستعمال ، الألوان و تحديد الشكل الخارجي للسياج .

- يحدد شبكات الهياكل الأساسية من المياه الصالحة للشرب والصرف الصحي وأماكن التخلص من النفايات ...الخ .

- يحدد الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المواقع و المناطق الواجب حمايتها و تجديدها وإصلاحها .

- يحدد مواقع الأراضي المخصصة للتجهيزات لأداء وظائف منوطة بها .

- تحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للإنزلاق والتي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء [105] .

بالإضافة إلى أنه يحدد بدقة النشاط الغالب ، و النشاطات التي يتوجب تفعيلها حسب طبيعة وتصنيف كل منطقة ، و تبيان النشاطات الممنوعة نتيجة عدم ملاءمتها و طبيعة إستعمال المنطقة مادامت المدينة تقدم وظائف لساكنيها و حتى لسكان المناطق المحيطة به [40] ص 50 ، فإذا كانت مناطق واقعة وسط المدينة فإنه ليس من الصائب تثبيت منشآت صناعية ملوثة ، التي لا محالة سيترتب عنها مساس بالنظافة و الأمن العموميين و راحة السكان وتلويث المحيط ، غير أنه قد يسمح مخطط شغل الأراضي بإقامة أو توسعة لبعض النشاطات التجارية أو التخزين ، شريطة الحصول على رخص إدارية بشكل مسبق ، بعد مراعاة تحقق معيار الملاءمة أو عدم الملاءمة مع طبيعة إستعمال المنطقة [21] ص 90 .

2.3.3.2.1.3. الوظائف الخاصة لمخطط شغل الأراضي

يقوم مخطط شغل الأراضي في هذا الإطار بتحديد معاملات إستغلال الأراضي العمرانية والمعروفة في ظل النظام القانوني الجزائري بثلاثة [27] ص 182، و هي :

- معامل شغل الأراضي (Coefficient d’occupation des sols)

- معامل ما يؤخذ من الأرض (Coefficient d’emprise au sol)

- الكثافة القصوى للبناء (Densité maximale admise)

و نتطرق إلى هذه المعاملات وفق ما يلي :

1.2.3.3.2.1.3. معامل الكثافة القصوى للبناء معامل ذو طابع وطني

يعتبر هذا المعامل أثر مباشر لاعتبار أنه لحق الملكية دور إجتماعي ، إذ هناك فصل بين حقي الملكية والبناء ، على أن يبقى الأول (الملكية) إستئثارا يخص المالك ، و الثاني (البناء) حق للجماعة .

و حسب الفقيه الفرنسي جيليه " Gilli " فإن حق الملكية لا يرتب مباشرة سلطة مطلقة على ما فوق الأرض ، بل يترتب مقدار من السلطة يعرف بالمحيط الخاص، و ماعلا فوق ذلك يكون ملكا للجماعة ويعرف باسم المحيط العام ، و لا يحق للمالك أن يعتدي عليه ، غير أنه إذا وجد نفسه ملزما لذلك وجب عليه دفع مقابل للجماعة[27] ص182 و183.

إن المشرع الفرنسي و إن وجد إلهاما له في هذه الفكرة ،إلا أنه لم يعتمدها كما جاءت و لم يعدل من نص المادة 522 من القانون المدني كما إقترح عليه ذلك الفقيه جيليه ، و بدل أن يحدد الطول المسموح به للبناء ، فضل الأخذ بفكرة تحديد كثافة البناء [27] ص 183حتى يعطي درجة من المرونة والحرية اللازمتين لصاحب الملكية في إختيار الشكل ونمط البناء الذي يناسبانه [21] ص91.

و بمنطق رياضي: حق البناء = حق البناء للمصلحة الخاصة + حق التعمير للمصلحة العامة.

لقد تأثر المشرع الجزائري بالنظرية و إعتمد المبدأ كما جاء به المشرع الفرنسي ، و إعتبر معامل الكثافة القصوى للبناء معامل وطني ، يحدده التنظيم حسبما دلت عليه المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير و البناء .

و بموجب نص المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المتضمن القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ، تم تحديد كثافة البناء للمناطق الحضرية في البلديات وفق العملية الحسابية التالية :

$$1 = \frac{\text{المساحة الأرضية خارجة البناء الصافية}}{\text{مساحة قطعة الأرض}}$$

و على سبيل المثال إذا كانت مساحة القطعة الأرضية المزمع البناء فيها 250 م² ، فإنه لا يجوز أن تتجاوز المساحة الصافية للبناء المزمع تشييده مقدار 250 م² .

أما عن الكثافة القصوى للبناء خارج المناطق الحضرية ، فقد أشارت الفقرة الثانية من نفس المادة إلى تحديدها عن طريق التنظيم الذي لم يصدر بعد .

و تكمن الأهداف المرجوة من وضع حد للكثافة القصوى للبناء في محاربة المضاربة في السوق العقارية ، بالإضافة إلى تجنب إزدحام و إختناق المراكز الحضرية بالمدن ، و ذلك بوضع حد للبناءات العالية و إلزام المقاولين و أصحاب المشاريع الترقوية على نشر التعمير أفقيا [27] ص 183 و 184 ، و في حالة المخالفة للحد المذكور آنفا فإن مرتكبها لا محالة قد يتعرض إلى عقوبات ردعية وأخرى مصححة قد تكون في صورة مطابقة أو هدم كلي أو جزئي لقسم من البناء الفوضوي [105].

2.2.3.3.2.1.3. المعاملات المحلية

و تتمثل في معامل شغل الأراضي و معامل ما يؤخذ من الأراضي .

1.2.2.3.3.2.1.3. معامل شغل الأراضي

و رمزه cos ، حيث يمثل معامل شغل الأراضي القاعدة المحورية لأدوات التعمير المعمول بها حاليا ، و عنصرا أساسيا لتنظيم التعمير باعتباره مؤشرا تركيبيا وكاشفا لعدد من الخصائص الحضرية المتعلقة به ، و يمكن إستعماله عند تعمير مدينة أو حي أو تشييد و بناء المنازل [107] ...الخ ، و عملية تحديده عملية حسابية وتقنية تستلزم تحديدا مسبقا للمساحة الأرضية مع ما يتصل بها من بناء خام (shon) [100] حيث تساوي مجموع مساحة كل مستوى من مستويات البناء منقوصا منها المساحات المخصصة لكل من : التخشيبات و السقف و الأدوار الموجودة تحت الأرض الغير قابلة للسكن و لا لأي نشاط كان (مهني أو صناعي وحرفي أو تجاري) ، السطوح والشرفات والمقصورات ، المساحات غير المغلقة والواقعة في الطابق الأرضي و موقف السيارات ومخازن المحاصيل و عتاد الفلاحين أو لإيواء الحيوانات المساحة المغطاة بالبلاستيك و المخصصة للإنتاج الزراعي ، و بتحديد قيمة المساحة الأرضية مع ما يتصل بها من بناء خام نصل إلى أن :

$$\text{معامل شغل الأراضي} = \frac{\text{المساحة الأرضية مع ما يتصل من بناء خام}}{\text{مساحة قطعة الأرض}}$$

2.2.2.3.3.2.1.3. معامل ما يؤخذ من الأرض

و رمزه CES ، و يصطلح عليه كذلك بمعامل الإستيلاء على الأرض [27] ص 185 ويساوي مساحة قطعة الأرض الكلية ناقص مساحة الأرض المخصصة للمبنى ، و يكمن الهدف في إنشاء هذا المعامل ، هو إلزام أصحاب رخص البناء على إنشاء مساحات خضراء في واجهة البناء المراد إنجازه[27] ص 185 ، فإذا إفترضنا أن معامل ما يؤخذ من الأرض هو 80 % فإن حق البناء على قطعة أرض مساحتها 25 م يكون بـ 200م (80% من المساحة الكلية للأرض) بينما يخصص الباقي 50 م (20% الباقية) لإنشاء مساحة خضراء .

4.2.1.3. من حيث الأثر المترتب على إقرار أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية

باعتماد و إقرار أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية تترتب جملة من الآثار تتمحور أساسا حول ضرورة إلتزام المعنيين بمادة البناء إحترام محتوى مخططات التهيئة و التعمير تحديد إرتفاقات قواعد التعمير ، حق الإدارة في ممارسة حق الشفعة ، و نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية .

1.4.2.1.3.إلتزام المعنيين بمادة البناء بمحتوى أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية

إستنادا إلى نص المادة 68 فقرة 02 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري والتي أقرت بأنه : "... و في هذا الإطار يتعين على كل مالك و/ أو حائز أن يستعمل و يهيء ملكه طبقا لنوعية الإستعمال الذي تسطره أدوات التهيئة والتعمير ." ، يتبين من هذا النص أنه و في مجال العقار الحضري الذي يشتمل على الأراضي العامرة و الأراضي القابلة للتعمير ، يمكن للأفراد مالكي الأراضي أو الحائزين عليها المبادرة بجميع التصرفات القانونية المنصبة على العقارات و الحقوق العينية العقارية في إطار أحكام قانون التهيئة والعمران و الأحكام المنظمة للعقار و القانون المدني .

إلى جانب ذلك تنص المادة 10 فقرة 02 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير على أنه ".... لا يجوز إستعمال الأراضي أو البناء على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون ."

و هو ما يعكس صحة القول بأن قواعد أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية قواعد آمرة بخصوص إستعمال الأراضي في مادة البناء ، و تعد من النظام العام لا يتوجب مخالفتها و التعرض للعقوبة في حال الإخلال بها أمر آلي و تلقائي حيث تتمثل العقوبة في الغرامة التي تتراوح مابين 3.000 دج إلى 300.000 دج ، و ذلك في حال تنفيذ أشغال أو إستعمال أرض مع تجاهل الإلتزامات المفروضة من قبل قانون التهيئة والتعمير و كذا التنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها [95] ، على أن تتعدى العقوبة إلى الحبس في حال العودة إلى المخالفة مع إمكانية إلحاق أشخاص آخرين بعقوبة الغرامة أو الحبس حسب تقدير الجهة القضائية المختصة [95].

2.4.2.1.3. تحديد قواعد إرتفاقات التعمير

يعتبر قانون التعمير فرعا من فروع القانون العام[09] ص 70 إلا أن له بعض المميزات فيما يخص حق الإرتفاق ، و بالرجوع إلى القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير لا نجد المشرع الجزائري يعطي تعريفا واضحا لإرتفاقات التعمير ، إلا أنه أشار إليها فقط ضمن المواد 22 و31 ، 33 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير [09] ص 70 ، و في غياب نص تشريعي خاص يعرف الإرتفاق في إطار مادة التعمير ، فإنه تجب العودة إلى القانون المدني الذي ينص على حق الإرتفاق [09] ص 70 في المادة 867 منه ، حيث أن " الإرتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر و يجوز أن يترتب الإرتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الإستعمال الذي خصص له هذا المال ."

إن الإرتفاق في مادة التعمير من حيث طبيعته القانونية يتميز بما يلي :

- الإرتفاق في مادة التعمير من القانون العام ، هدفه المحافظة على المصلحة العامة لذلك فهو يتعارض مع الإرتفاق في القانون الخاص الذي هو حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر .

- الإرتفاق في مادة التعمير يتميز عن الإرتفاقات الأخرى للقانون العام باعتبارها إرتفاقات مستقلة عن كل الأشخاص العموميين ، ولا تستمد أسسها أو صلاحياتها من السلطات العمومية ، بل إن أسسها هي وليدة أحكام قانون التعمير في حد ذاته [09] ص 70 و بهذا الصدد ثمة نوعين من الإرتفاقات في مادة التعمير :

- الإرتفاقات ذات الطابع الإيجابي ، و التي تسمح بالبناء و لكن بشروط يجب توافرها ، و التي لها علاقة بالبيئة العمرانية من حيث الشكل ، الحجم ، الألوان ، الموقع ... الخ .

- الإرتفاقات ذات الطابع السلبي لإستعمال الأراضي أو المجال ، و الذي يمنع من خلاله البناء في بعض الأراضي أو المجال [09] ص70 .

و من أمثلة الإرتفاقات في مادة التعمير [95] :

- حق الإرتفاق المتعلق بالصحة و الأمن العموميين ، حيث يقع على صاحب مشروع البناء إحترام المسافة القانونية الخاصة بتموضع البناء على جانب الطريق .

- المنع من البناء في قطاعات التعمير المستقبلية ، أين تخضع الأراضي الواقعة في مربع قطاعات التعمير المستقبلية بشكل مؤقت إلى إرتفاق عدم البناء .

- حق الإرتفاق المتعلق بالواجهات .

- حق الإرتفاق المتعلق بعلو البناية .

إنه و بالمصادقة على مخططات التهيئة و التعمير ، يمنع أي تعديل فيما يخص القواعد والإرتفاقات المنصوص عليها في المخططات المعنية ، إلا فيما يتعلق بالجزئيات الطفيفة التي يفرضها الواقع سواء ما تعلق بطبيعة الأرض أو شكل قطعة الأرض أو طابع البنايات المجاورة [21] ص 94 .

إن الإرتفاق في مادة التعمير يستمد شرعيته من فكرة المحافظة على المصلحة العامة والتي تهدف إلى التحكم في التنمية العمرانية في إطار التنمية المستدامة بالدرجة الأولى ، و ذلك بالحد من إستعمال المجال و المحافظة على النشاط الفلاحي باعتباره البديل المضمون لمرحلة ما بعد البترول ، و حماية للمناظر الطبيعية و الثروة الغابية من مختلف الأخطار ، إضافة إلى إنتاج الأراضي بالقدر الكافي لسد الحاجات الآنية في مادة البناء لاسيما السكن مع أخذ الحاجات المستقبلية بعين الإعتبار[09] ص 73 وبالتالي فإن إرتفاقات التعمير تشكل قواعد آمرة و لا تعطي الحق لأي تعويض في الأصل ، إلا أنه وفي بعض الحالات الخاصة يكون الحق في التعويض يساوي أو يناسب مقدار الضرر ، و مثال ذلك المساس بالحقوق المكتسبة إثر عمليات السحب ، كما لو سحب قرار رخصة البناء بشكل معلل ، فإن لصاحب مشروع البناء الحق في طلب التعويض بشكل يتناسب والضرر الذي لحق به [21] ص94 .

و إحتواء أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية على إرتفاقات ، أمر لا يعني المساس بحق الملكية في جوهرها و تشويهها و الحد من مداها ، حيث أن هذا التحديد الجزئي لا يخرج عن نطاق كونها فكرة لتنظيم و تعايش المصلحتين الخاصة و العامة .

3.4.2.1.3. حق الإدارة المحلية في ممارسة حق الشفعة و نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

بموجب أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية ، ينشأ للجماعات المحلية الحق في ممارسة حق الشفعة طبقا لأحكام المادة 795 وما يليها من القانون المدني ، و في نفس الإتجاه يمكنها اللجوء

إلى إجراء نزع الملكية بموجب نص المادتين 71، 72 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري و المادة 42 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، في إطار تشكيل المحفظة العقارية للبلدية بموجب المادتين 40 و 41 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

2.3. التوسع العمراني الحضري و علاقته بالبنية العقارية

يعتمد توسع المدن على رقعة الأرض التي تمتد عليها ، إلا أن طبيعة هذه الأراضي والعقارات تختلف كثيرا من حيث ملكيتها و إستخداماتها ، لاسيما بعد صدور القانون رقم 25/90 والمتضمن التوجيه العقاري ، الذي أكد و أقر من جديد الإعتراف بالملكية الخاصة و نص على حرية المعاملات العقارية بإخضاعها إلى إجراءات قانونية و إدارية ضرورية لتسيير الأراضي تسييرا محكما [18] ص 68 ومن ناحية أخرى فإنه كثيرا ما تتعارض مصلحة المالكين مع مصلحة المدينة و إتجاه تطورها العمراني و بالتالي تجد البلديات نفسها عاجزة على توجيه نمو المدن و التحكم في مساراته أمام قلة الأراضي المتاحة للتعمير ، و تزايد حدة المضاربة حولها خاصة في المدن الكبيرة .

لذلك فإن الإجراءات القانونية لتعمير البلديات الحضرية و المقررة بموجب القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير من ناحية ، تلزم هذه الأخيرة تشكيل إحتياطاتها العقارية و إلا بقيت هذه الإجراءات (والتي تم الحديث عنها في المبحث الأول من هذا الفصل) دون جدوى ، ومن ناحية أخرى فإن الإصلاحات قد شملت كذلك تحرير نشاط الترقية العقارية من أجل وضع سياسة صارمة في ميدان الإستعمال الناجع للمساحات المخصصة للبناء و التدخل في النسيج العمراني الموجود قصد وضع حلول مناسبة بشأن المشاكل العمرانية التي يعرفها النسيج العمراني المعني من خلال النشاط الترقوي ، و في هذا السياق سنتولى الحديث عن التوسع العقاري و علاقته بالبنية الحضرية بالتطرق إلى النقاط التالية :

1.2.3.إدراك رهان التحكم في العقار ضمان لإستقطاب المشاريع التنموية الحضرية

شهدت العديد من المدن منذ الإستقلال أزمة الإستهلاك التعسفي للتراث العقاري نتيجة نموها مجاليا و سكانيا دون أي جهد خاص من أجل تجديده ، و هو الأمر الذي أدى إلى الإختلالات التي تعرفها مدننا اليوم متسببة في ندرة العقار [89] ص 24 ، غير أن سياسة التعمير الجديدة وضمانا لنجاحها تلزم البلديات الحضرية عند توفرها على أدوات التعمير تشكيل إحتياطاتها العقارية لتجنب التعمير الفوضوي أو بالأحرى التعمير الإنتهازي للعقار ، و لا يتم إدراك هذا الرهان إلا بقيام رئيس البلدية الحضرية بجرد و تكوين المحفظة العقارية ، بهدف الإطلاع على الحقيقة العقارية لبلديته

والإشراف على وكالات التسيير و الضبط العقارية التي تقوم بتهيئة الأراضي في التعمير لتفادي الإرتجالية والتثبيت غير الملائم للمشاريع الحضرية ، التي تؤدي إلى الإستهلاك التعسفي للعقار البلدي بالإضافة إلى مكافحة ظاهرة المضاربة غير الشرعية [89] ص 24 .

و بصدد الحديث عن رهان التحكم العقاري الذي يتوقف نجاح عملية التعمير عليه ، فإننا سنحاول الحديث عنه وفق التقسيم التالي :

1.1.2.3. الأدوات القانونية لتكوين المحفظة العقارية التابعة للبلدية الحضرية

أجازت المادة 40 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، للبلدية الحضرية في إطار تطبيق أدوات التهيئة و التعمير تكوين محفظة عقارية قصد إشباع حاجاتها للأراضي من أجل البناء على أن يخضع تسيير هذه المحفظة العقارية للأحكام التشريعية و التنظيمية السارية المفعول ، في حين تحدثت المادة 41 من نفس القانون عن قوام الأراضي التي تتكون منها المحفظة العقارية البلدية و التي تشتمل على الأراضي التي تمتلكها البلدية ، الأراضي المقتناة في السوق العقارية و الأراضي المتحصل عليها من ممارسة حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به .

1.1.1.2.3.الأراضي التي تملكها البلدية الحضرية

لم يتضمن القانون رقم 08/90 المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتعلق بالبلدية الملغى [108]، نصا يحدد ماهية الأملاك التي تعود للبلدية و من ضمنها الأراضي ، حيث أن المادة 112 من نفس القانون أشارت إلى أن البلديات و المؤسسات العمومية التابعة لها تكتسب الأملاك العقارية وتتصرف فيها طبقا للشروط المحددة في القوانين و التنظيمات المعمول بها ، و كان الحديث عن جملة الأراضي التي تملكها البلدية يستلزم الرجوع إلى قانون الأملاك الوطنية الذي من خلاله تتحدد ماهية أملاك البلدية ومن ضمنها الأراضي التي تعود ملكيتها إلى البلدية و التي تدخل في تشكيلة المحفظة العقارية وعلى خلاف القانون رقم 08/90 المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتعلق بالبلدية و الملغى بنص المادة 219 من القانون رقم 10/11 المتعلق بالبلدية ، فقد تحدث هذا الأخير على أن للبلدية أملاك عمومية و أملاك خاصة علما أن مجموع هذه الأملاك يدخل ضمن ما يعرف بالأملاك الوطنية [109]، وفي هذا السياق فقد نصت المادة 02 من القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المعدل والمتمم للقانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية [110] على أن الأملاك الوطنية تشتمل على مجموع الأملاك و الحقوق المنقولة و العقارية والتي (الأملاك الوطنية) تحوزها الدولة و جماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة ،

و في إطار حديثنا عن مجموع الأراضي التي تعود ملكيتها إلى البلدية ، فإننا سنتعرض إلى هذه النقطة من خلال البحث عن ماهية الأراضي التي تملكها البلدية ضمن قائمة أملاكها الوطنية العمومية التابعة لها ، ثم ننتقل للحديث عن ماهية هذه الأراضي ضمن قائمة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة لها.

1.1.1.1.2.3. الأراضي التي تملكها البلدية الحضرية في إطار قائمة الأملاك الوطنية العمومية التابعة لها

إن الأملاك الوطنية العمومية [110] في مجملها (بغض النظر عن الطرف المالك لها) لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها [110] ، و هي بذلك غير قابلة للتصرف فيها و لا للتقادم ولا للحجز ، و يخضع تسييرها لأحكام قانون الأملاك الوطنية مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الخاصة [110] .

و هو ما ذهبت إليه المادة 158 من القانون رقم 10/11 المتعلق بالبلدية ، بنصها على أن الأملاك العمومية العائدة ملكيتها إلى البلدية ، تتشكل من الأملاك العمومية الطبيعية [109] و الأملاك العمومية الإصطناعية [109] طبقا لأحكام القانون المنظم للأملاك الوطنية ، و أن هذه الأملاك غير قابلة للتنازل ولا التقادم و لا الحجز ، و بالتالي لا مجال للحديث في هذه الحالة عن أراضي ملكيتها تابعة للبلدية هي في الأصل تدخل في دائرة الأملاك الوطنية العمومية ، لتكون محلا لتكوين المحفظة العقارية و توجيهها نحو مجال التعمير ، و في هذا الخصوص فقد أشار الأستاذ سماعين شامة إلى أن المقصود بالمحفظة العقارية ، الأملاك العقارية التابعة للدومين الخاص ، و التصرف فيها يقتضي أن تكون قابلة للتصرف[27] ص 88 .

2.1.1.1.1.23.الأراضي التي تملكها البلدية الحضرية في إطار قائمة الأملاك الوطنية الخاصة التابعة لها

إن الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية (سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية) ، و التي تؤدي وظيفة إمتلاكية و مالية تمثل الأملاك الوطنية الخاصة [109] و قد عددت المادة 159 من القانون رقم 10/11 المتعلق بالبلدية قائمة الأملاك الخاصة بالبلدية ، في حين نصت المادة 20 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية على مشتملات الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية بوجه عام ، و من خلال تلك القائمة إستخرجنا مجموع الأراضي التي

تملكها البلدية و التي تدخل ضمن مكونات المحفظة العقارية تنفيذا لتوجيهات أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية ، و تتمثل هذه الأراضي في :

- جميع الأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها البلدية ، و المخصصة للمصالح و الهيئات الإدارية .

- الأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها البلدية .

- الأملاك العقارية غير المخصصة التي إقتنتها البلدية أو أنجزتها بأموالها الخاصة .

- الأراضي التي ألغي تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التابعة للبلدية و العائدة إليها .

- الأراضي الناتجة عن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الولاية ، التي تتنازل عنها كل من البلدية أو آلت إليها أيلولة الملكية التامة .

2.1.1.2.3. الأراضي المقتناة في السوق العقارية

لقد مكن المشرع الجزائري البلدية الحضرية ، و من أجل إنجاز برامجها الإستثمارية المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي إعداد برنامج لإقتناء الأراضي منسجما مع مخططات التنمية البلدية و الولائية و الوطنية [95] .

و يتم إقتناء الأراضي بعقد قانوني طبقا للقوانين و التنظيمات المعمول بهما ، وفق طرق تخضع في كل الأحوال إلى القانون العام [109] ، حيث تتمثل في :

1.2.1.1.2.3. الطرق العادية لإقتناء الأراضي من السوق العقارية

إن البلدية الحضرية و في إطار إقتنائها الأراضي من السوق العقارية لتوجيهها نحو مجال التعمير بمناسبة جرد و تكوين المحفظة العقارية ، فإنها تقتني هذه الأراضي عن طريق العقد والتبرع والتبادل و التقادم و الحيازة مع خضوعها للقانون العام [109] .

1.1.2.1.1.2.3.العقد

نظم المشرع الجزائري الأحكام المتعلقة بالعقد ضمن نصوص القانون المدني ، و ذلك من المادة 54 إلى المادة 123 منه ، و حسب المادة 54 من القانون المدني ، فإن العقد هو إتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص آخرين ، بمنح ، أو فعل أو عدم فعل شيء ما .

و يعد هذا التعريف ناقصا غير تام ، في حين النص الفرنسي أدق بكثير ، فبترجمة النص الفرنسي إلى العربية يصبح تعريف العقد بأنه إتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص آخرين إتجاه شخص أو عدة أشخاص بمنح أو فعل ، أو عدم فعل شيء ما ، و هذا راجع إلى أن النص العربي للمادة 54 من القانون المدني يغيب ذكر عبارة "...إتجاه شخص أو عدة أشخاص بمنح ..." .

1.2.1.1.2.3 .2. التبرع

لا تتضمن مواد القانون المدني أحكاما خاصة بالتبرع ، غير أنه يأخذ حكم التبرع كلا من الهبة والقسمة .

1.2.1.1.2.3 .3. التبادل

التبادل هو العقد الذي بموجبه يتم التنازل عن ملك مقابل آخر من نفس الطبيعة ، و قد تحدث المشرع الجزائري عن التبادل ضمن أحكام القانون رقم 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية من المواد 92 إلى غاية المادة 96 منه ، و في هذا السياق فإنه يتم تبادل الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعات المحلية بين المصالح العمومية [109] وفق الشروط و الكيفيات التي يحددها التنظيم [111] على أن يكون تبادل الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الجماعات المحلية موضوع قرار تتخذه السلطة المختصة بعد مداولات المجلس الشعبي البلدي المعني وفق الأشكال القانونية [109] ، على أن تخضع المنازعات المتعلقة بالتبادل للهيئات القضائية المختصة في مجال القانون العام [109] .

1.2.1.1.2.3 .4.التقادم المكسب في إطار الحقوق العينية

يعتبر التقادم طريقة من طرق إقتناء الأراضي حسبما ورد في المادة 26 فقرة 04 من القانون رقم 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية ، و إن كان المشرع الجزائري قد نظم التقادم ضمن نصوص القانون المدني [112] ، فإنه لم يعطه تعريفا محددا غير أن هذا الأخير (التقادم) يشكل

طريقة من طرق إكتساب الملكية ، و الذي يرتبط بشكل أساسي بمباشرة حيازة منقول أو عقار أو حق عيني منقول أو عقاري دون أن يكون لهذا المال مالك أو صاحب حق ، حيث أنه إذا إستمرت هذه الحيازة مدة خمسة عشر سنة بدون إنقطاع إنتقلت ملكية المال المعني إلى الحائز عن طريق التقادم [112] .

5. 1.2.1.1.2.3.الحيازة

الحيازة طريقة من طرق إقتناء الأراضي من السوق العقارية في إطار تنفيذ توجيهات أدوات التهيئة والتعمير ، و قد نظمها المشرع الجزائري ضمن أحكام القانون المدني من المادة 808 إلى غاية المادة 843 قانون مدني ، و تعتبر الحيازة طريقة من طرق إكتساب الملكية ، و التي تقوم على واقعة وضع اليد على العقار أو المنقول أو الحق العيني المنقول أو العقاري ، دون أن يكون لهذا المال مالك أو صاحب حق .

2.2.1.1..2.3. الطرق الإستثنائية لإقتناء الأراضي من السوق العقارية

لقد أسست المادة 71 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري ، فيما يخص توجيه الأراضي نحو التعمير على نشوء حق للجماعات المحلية في الشفعة ، بغية توفير ذات المصلحة العامة و المنفعة العمومية بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية ، و في نفس السياق إعتبرت المادة 26 فقرة 05 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، كلا من نزع الملكية و حق الشفعة طريقان إستثنائيان لإقتناء الأملاك الوطنية ، و اللذان يخضعان للقانون العام [109] .

1.2.2.1.1.2.3. الشفعة المقررة لصالح الجماعات المحلية

نتيجة التوسع العمراني الذي شهدته المدن الجزائرية ، فقد أصبحت المشاريع العمرانية المسطرة ضمن أدوات التهيئة و التعمير تواجه مشكل ندرة الأراضي الفضاء ، و في هذا الشأن فإن اللجوء إلى حق الشفعة له أهمية خاصة [27] ص 249، و يمكن تعريف الشفعة على أنها إستئثار الغير بحق الحلول محل المشتري قبل إنتقال ملكية المبيع [27] ص 240 ، و تختلف الشفعة المقررة لصالح الجماعات المحلية و التي يمكن الإصطلاح عليها بالشفعة الإدارية عن الشفعة المقررة في القانون المدني من حيث :

- المستفيد : حيث أن الشفعة مقررة لصالح الجماعات المحلية باعتبارها شخص عام ، في حين الشفعة المدنية مقررة لحماية أشخاص القانون الخاص منهم :

- مالك الرقبة في حالة بيع كل جزء من حق الإنتفاع المناسب للرقبة .

- الشريك في حالة بيع جزء من الملك المشاع إلى الغير .

- صاحب حق الإنتفاع في حالة بيع كل أو جزء من الرقبة .

- التسبيب : لا يحتاج المستفيد من الشفعة المدنية إلى تسبيب رغبته في حلوله محل المشتري الأصلي على عكس الجماعات المحلية ، و من خلال الإدارة المكلفة بممارسة الشفعة فهي ملزمة بتسبيب موقفها بما فيه الكفاية حتى يتمكن القاضي إذا إقتضت الضرورة ذلك مراقبة ما مدى مشروعية قرارها مع المنفعة العامة [27] ص 242 .

- الهدف : نتيجة صعوبة الإلمام بالهدف من وراء تقرير الشفعة المدنية ، فإنه يمكن القول بأن الهدف منها يكمن في القضاء على الشيوع أو في بعض الأحيان من أجل بقاء الملكية داخل العائلة [27] ص 242 ، على عكس الشفعة المقررة لصالح الجماعات المحلية في السوق الحضرية في إطار إنشاء إحتياط عقاري بغية [27] ص 244 :

- إنجاز التجهيزات الجماعية باختلاف أنواعها .

- تطوير أماكن الترفيه و السياحة .

- محاربة تدهور النسيج العمراني .

- مساعدة تثمين المحفظة العقارية مبنية كانت أو غير ذلك .

- المحافظة على ديناميكية التوسع العمراني و إستقبال البرامج و النشاطات الاقتصادية .

- تدعيم السياسة المحلية للسكن و تنويعها .

2.2.2.1.1.2.3.نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

إن نزع الملكية طريقة إستثنائية لإكتساب أملاك و حقوق عقارية ، و لا يتم إلا إذا أدى إنتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية ، بالإضافة إلى ذلك ، فإن هذا السبيل لا يكون ممكنا إلا إذا جاء

تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير و التهيئة العمرانية والتخطيط ، تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية و منشآت و أعمال كبرى ذات منفعة عمومية [113] حيث تم إحاطة هذه العملية بمجموعة من الضمانات التي إشترطها القانون رقم 11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و المراسيم التنفيذية المتعلقة به ، و التي تتجلى في إحترام الإدارة نازعة الملكية جملة الإجراءات التي نص عليها القانون وإلزامية دفع تعويض مسبق وعادل .

1.2.2.2.1.1.2.3.إحترام الإدارة المشرفة على سير عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الإجراءات المنصوص عليها في القانون

لقد حدد المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل نزع المنفعة العمومية ، المراحل المتبعة من طرف الإدارة لنزع الملكية ، حيث تتميز هذه الإجراءات بأنها ذات طبيعة إدارية محضة لا دخل للقاضي فيها ، إذ أن الإدارة هي من تبادر بالعملية و تقوم بتسييرها إلى غاية النزع النهائي للملكية ، و القاضي الإداري لن يكون سوى حكما فيما يخص المنازعات التي قد تثار من طرف المالك المعني بالإجراء [27] ص 230 .

1.1.2.2.2.1.1.2.3. التصريح بالمنفعة العمومية

بما أن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية أسلوب إستثنائي لتحصيل الأراضي بغرض تشكيل المحفظة العقارية تنفيذا للتوجيهات التي يقتضيها مجال التهيئة و التعمير ، لذا فإن اللجوء إليه لن يكون إلا بعد فشل المساعي الودية للحصول على الملكية ، و يقع عبء إثبات ذلك على المستفيد من العملية الذي يقدم طلبه إلى الوالي المختص إقليميا مرفقا بملف تقني يشمل على [114] :

- تقريرا يسوغ اللجوء إلى إجراء نزع الملكية و يبرز النتاج السلبية التي تمخضت عنها محاولات الإقتناء بالتراضي .

- تصريحا يوضح الهدف من العملية و ينبغي أن يهدف هذا التصريح إلى أداة التعمير أو الهيئة العمرانية أو التخطيط المرتبط بذلك .

- مخططا للوضعية يحدد طبيعة الأشغال و مدى أهميتها و موقعها .

- تقريرا بيانيا للعملية و إطار التمويل .

و بعد دراسة الملف من قبل الوالي ، لهذا الأخير أن يعين لجنة تحقيق متكونة من ثلاثة أشخاص يكون أحدهم رئيسا لها ، لإجراء تحقيق بقصد إثبات مدى فاعلية المنفعة العمومية ، على أن يختار الأعضاء الثلاثة من قائمة وطنية يضبطها كل سنة وزير الداخلية و الجماعات المحلية إستنادا إلى القوائم التي تعدها كل ولاية [114] ، و يكون قرار فتح التحقيق محل شهر بمركز البلدية المعنية ونشر في يوميتين وطنيتين ، و في مجموع القرارات الإدارية للولاية قبل خمسة عشر يوما (15) من تاريخ فتح التحقيق ، على أن يتضمن قرار فتح التحقيق وجوبا [114] ما يلي :

- الهدف من التحقيق .

- تاريخ بدء التحقيق و إنتهائه .

- تشكيلة اللجنة ، بذكر أسماء الأعضاء و ألقابهم و صفاتهم .

- كيفيات عمل اللجنة (أوقات إستقبال الجمهور و أماكنه ، و دفاتر تسجيل الشكاوى و طرق إستشارة ملف التحقيق) .

- الهدف البين من العملية .

- مخطط الوضعية لتحديد طبيعة الأشغال المزمع إنجازها و موقعها .

و لا يعتبر رأي اللجنة ملزما للإدارة المختصة بنزع الملكية ، إذ لا يعدو أن يكون مجرد إستشارة غير مقيدة للسلطة التقديرية للإدارة [27] ص 232 ، حيث يتضمن قرار التصريح بالمنفعة العمومية ما يلي :

- الأهداف من نزع الملكية المزمع القيام به .

- مساحة القطع الأرضية و موقعها .

- قوام الأشغال المراد الشروع فيها .

- تقدير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية .

- تبيان المهلة القصوى المحددة لإنجاز نزع الملكية ، التي لا تتجاوز أربعة أعوام ، مع جواز تجديدها مرة واحدة للمدة نفسها في حالة إتساع العملية و إكتسابها صبغة وطنية .

أما فيما يخص عمليات إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة و البعد الوطني والإستراتيجي، فإن المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية يجب أن يبين [115] :

- أهداف نزع الملكية المزمع القيام به .

- مساحة الأملاك العقارية و / أو الحقوق العينية العقارية محل نزع الملكية و موقعها .

- قوام الأشغال المراد الشروع فيها .

- توفر الإعتمادات التي تغطي عمليات نزع الملكية المزمع القيام بها ، و إيداعها لدى الخزينة العمومية .

2.1.2.2.2.1.1.2.3. تحضير مخطط قطع الأراضي

خلال الأيام الخمسة عشر الموالية لتاريخ نشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية يصدر الوالي قرارا بغية إنجاز التحقيق العمومي ، الذي تسند مهمة إنجازه إلى محافظ محقق ، بعد تعيينه من بين الخبراء المعتمدين لدى المحاكم [113] ، على أن يبين القرار وجوبا ما يلي [114] :

- إسم المحافظ المحقق و لقبه و صفته .

- المقر أو الأماكن و الأيام و الأوقات ، التي يمكن أن تتلقى فيها التصريحات و المعلومات والمنازعات المتعلقة بالحقوق ذات الصلة بالعقارات المراد نزع ملكيتها.

- تاريخ بدء التحقيق الجزئي و إنتهائه .

و يترتب على إنجاز هذا التحقيق إعداد مخطط جزئي و قائمة إسمية للمالكين و أصحاب الحقوق الآخرين [114] ، و يقع على المحافظ المحقق عبء إشهار نسخ المحضر المؤقت [114] والمخطط الجزئي التي يصادق على مطابقتها للأصل ، لمدة خمسة عشر يوما في مقار البلدية و الولاية المعنيتين إقليميا و داخل مصالح مسح الأراضي و الحفظ العقاري و الأملاك الوطنية و فروعها ومكاتبها و مفتشيات كل منها المقامة في تراب الولاية [114] ، على أن ينتقل المحافظ المحقق من جديد ، و بعد إنقضاء مدة خمسة عشر يوما من تاريخ الإشهار إلى عين المكان إذا ما صدرت منازعات أو مطالبات أو إعتراضات ، و يحرر محضرا نهائيا يقيد فيه إستنتاجاته النهائية التي يعد على أساسها قائمة العقارات المحقق فيها المعينة بالإستناد إلى المخطط الجزئي ، مبينا بالنسبة لكل عقار و حسب الحالة هوية مالكه أو مالكيه المحددة أو هوية المالك غير المحددة [114]

و يقوم المحافظ المحقق بإرسال ملف التحقيق الجزئي إلى الوالي المختص إقليميا و في حدود الأجل الذي يحدده هذا الأخير ، على أن يتضمن الملف ما يلي [114] :

- المخطط الجزئي .

- المحضر النهائي و كذلك جميع الوثائق المستلمة أو المعدة أثناء التحقيق .

- قائمة العقارات المحقق فيها المعينة بالإستناد إلى المخطط الجزئي .

3.1.2.2.2.1.1.2.3. تقييم الأملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها

حيث يقوم الوالي في هذه المرحلة بإرسال ملف التحقيق المسلم له من قبل المحافظ المحقق إلى جانب القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية إلى مصالح إدارة الأملاك الوطنية ، بغية تحديد التعويضات المتعلقة بنزع الملكية [114] ، إذ يجب أن يكون مبلغ التعويضات عادلا ومنصفا يغطي كامل الضرر الناشيء عن نزع الملكية ، و يحدد إستنادا إلى القيمة الحقيقية للمتلكات حسب ما يستنتج من طبيعتها أو قوامها أو وجه إستعمالها الفعلي من مالكيها أو أصحاب الحقوق العينية فيها على أن تقدر هذه القيمة الحقيقية على ما هي عليه يوم إجراء التقييم من قبل مصالح الأملاك الوطنية.

4.1.2.2.2.1.1.2.3. قرار قابلية التنازل عن الأملاك و الحقوق المطلوب نزع ملكيتها

بناءا على تقرير التعويض الذي تعده مصالح إدارة الأملاك الوطنية ، يحرر القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك و الحقوق المطلوب نزع ملكيتها ، على أن يبين في كل حالة و تحت طائلة البطلان ، هوية المالك أو صاحب حق الملكية ، و يعين العقارات إعتمادا على التصميم الجزئي و ذكر مبلغ التعويض المرتبط بذلك ، و كذا قاعدة حسابه [113] ، و الذي يبلغ إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين [113] حيث أنه :

- يمكن للمعنيين بنزع ملكيتهم من أجل المنفعة العمومية قبول التعويض الممنوح لهم .

- أو عدم قبولهم بالتعويض المحدد من قبل مصالح أملاك الدولة ، و في هذه الحالة يجب عليهم أن يعلنوا إعتراضهم خلال خمسة عشر يوما من تلقيهم للعرض ، و لهم حق اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل إتفاق بالتراضي [113] وللمستفيد من عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية أن يطلب من الجهة القضائية المختصة الإشهاد باستلام

الأموال حتى يمكن الإستمرار في إجراءات نزع الملكية [113] ، إذ لا يجوز إستغلال النزاع القائم حول تقدير التعويض لتعطيل العملية برمتها [27] ص 235 .

5.1.2.2.2.1.1.2.3. نقل الملكية

يتم تحرير القرار الإداري المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية إتماما لصيغة نقل الملكية و ذلك في حالة ما إذا [113] :

- حصل إتفاق بالتراضي ، إذ أن المعني بنزع الملكية يقبل التعويض الممنوح له و يعلن بالتالي رغبته في إتمام إجراءات نزع الملكية .

- أو إذا لم يقدم أي طعن أمام القضاء خلال شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل إتفاق بالتراضي .

- أو إذا صدر قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية .

على أن يبلغ القرار الإداري الخاص بنزع الملكية إلى كل من المنزوع منه و المستفيد ويخضع للشكليات القانونية المطلوبة في مجال التحويل العقاري و إلزام المعنيين بإخلاء الأماكن [113].

2.2.2.2.2.1.1.2.3. إلزامية دفع تعويض مسبق و عادل

لقد نصت المادة 20 من دستور 1996 على أنه : " لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون و يترتب عليه تعويض قبلي عادل ، و منصف ."

و في هذا الشأن فإن التعويضات تحدد نقدا ، و بالعملة الوطنية ، غير أنه يمكن أن يقترح تعويض عيني بدلا عن التعويض نقدا ، و بهذا الخصوص يمكن للسلطة نازعة الملكية أن تعدل عن دفع التعويض و تقوم بإعادة إسكان مستأجري المحلات السكنية ذات الإستعمال المهني المنزوعة ملكيتها أو شاغليها ، و تعرض على التجار و الحرفيين و الصناعيين المطرودين محلات معادلة [114] ، إلى جانب ذلك يمكن أن يخصص للمستأجر تعويض عن حرمانه من الإنتفاع زيادة عن تعويض الرحيل .

3.1.1.2.3. الأراضي المتحصل عليها من ممارسة حق الشفعة

إعتبرت المادة 41 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، الأراضي المتحصل عليها من ممارسة حق الشفعة من مكونات المحفظة العقارية .

1.3.1.1.2.3. أساس إستعمال حق الشفعة في مجال التعمير

إنه و بصدور قانون التوجيه العقاري أصبحت المعاملات المنصبة على الأراضي العامرة والقابلة للتعمير حرة ، و لا تخضع لأي شرط غير الشروط المتعلقة بأهلية الأطراف و إرادتهم وتعيين موضوع الإتفاقية المحررة في شكل عقد رسمي [91] نتيجة وضع حد لإحتكار البلديات للعقار الحضري بإلغاء الأمر رقم 26/74 الذي يتضمن تكوين الإحتياطات العقارية لصالح البلديات ، عن طريق تبني مبدأ تحرير السوق العقارية و فسح المجال للأفراد في التصرف في أملاكهم و إبرام عقود البيع مع من يشاؤون و بسعر السوق الذي يتحدد بقانون العرض و الطلب [116] ص 93 .

و نتيجة للحركية التي يعرفها مجال قطاع الأراضي العامرة و القابلة للتعمير و البادية بارتفاع وتيرة البناء العام و الخاص و إرتفاع مستويات المضاربة ، فقد إستثنت أحكام المادة 74 من قانون التوجيه العقاري أحكام المادة 71 من نفس القانون ، و يعلل إحتكام المشرع إلى مثل هذه الوسيلة فرض آلية المراقبة والتحكم في السوق العقارية و مكافحة ظاهرة المضاربة ، و إن كان المشرع الجزائري ومن خلال نص المادة 71 من نفس القانون قد أكد على أن حق الشفعة يمارس في إطار المصلحة العامة و المنفعة العامة و المنفعة العمومية ، دون أن يحدد معنى هذين المصطلحين خاصة و أنهما مفهومان واسعان و يكادان يقتربان من بعضهما البعض و هو ما يعني أنه للبلدية الحرية في تقدير مدى تحقق المصلحة العامة والمنفعة العمومية ، في المعاملة المنصبة على بيع عقار حضري لسد حاجيات سياستها في التهيئة ، بغرض إنجاز مشاريع عمومية و إجتماعية [116] ص 94 على أن يكون مسبقا سواء بعملية تهيئة مضبوطة أو بتكوين إحتياطات عقارية التي تستخدم مستقبلا لذات العملية طبقا لتنظيم السوق العقاري [89] ص 25 .

2.3.1.1.2.3. كيفية إستعمال حق الشفعة

لم تحدد النصوص القانونية التي تجيز للبلديات الحضرية إستعمال حق الشفعة بخصوص تنظيم وتسيير العقار الحضري سلسلة الإجراءات القانونية المتبعة ، باعتبار أن التعليمة الوزارية المشتركة رقم 07 المؤرخة في 15 جويلية 2002 تخص الأراضي الفلاحية فقط دون الأراضي

العامرة والقابلة للتعمير ، و أمام هذا الفراغ القانوني يكون على البلدية الحضرية إذا ما بدى لها ضرورة إستعمال حق الشفعة سوى إتباع الإجراءات القانونية المنصوص عنها في القواعد العامة [112]، و إذا كانت المادة 795 قانون مدني قد تولت تحديد مراتب من يثبت في صالحهم حق الشفعة أي :

- لمالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الإنتفاع المناسب للرقبة .

- للشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي .

- لصاحب حق الإنتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها .

فإن المادة 71 فقرة 03 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري قد منحت ممارسة هذا الحق للبلديات الحضرية في المرتبة التي تسبق ما هو محدد في المادة 795 من القانون المدني غير أن الطلب و العرض على الأراضي العمرانية لا يكون متساويا في جميع المناطق المحددة بموجب أدوات التهيئة والتعمير ، لذلك فإن إستعمال حق الشفعة قد يكون أكثر نجاعة لو تم تحديد المنطقة التي يجب خضوعها له بدل بقائه معمما على كافة الأراضي العمرانية دون استثناء [27] ص 249 ، و عموما فإن المناطق التي هي بحاجة لإستعمال حق الشفعة هي المناطق المتواجدة بوسط المراكز الحضرية نتيجة حيوية النشاط الإجتماعي و الإقتصادي بها ، و كذلك المناطق الواقعة على أطراف المدن و التي تعد مناطق حساسة تمثل خط تماس بين العالم الحضري والعالم الريفي ، و التي قد تستقطب إهتمام المضاربين الذين يلجأون إلى شرائها تحسبا للتوسع العمراني المرتقب [27] ص 249 .

2.2.3. تسيير المحفظة العقارية التابعة للبلدية الحضرية

في محاولة من الدولة لوضع حد لإحتكار البلديات للسوق العقارية الحضرية و قبل الإعلان عن جملة الإصلاحات التي عرفتها الجزائر سنة 1989 م ، تم النص على إنشاء وكالات محلية عقارية في إطار الإحتياطات العقارية بموجب القانون رقم 04/86 المؤرخ في 07 جانفي 1986 [117] ، غير أن السياسة الجديدة القائمة على تقليص دور السلطات العمومية في التسيير المباشر للعقار عملا بمبدأ تحرير السوق العقارية على إثر صدور القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري فرضت ضرورة التفكير في إنشاء هيئات تختص في تسيير المحفظة العقارية التابعة للبلدية من خلال إعادة النظر في دور تلك الوكالات و قواعد تسييرها [27] ص 134 و 135 .

1.2.2.3. قواعد تسيير المحفظة العقارية التابعة للبلدية الحضرية

نص المشرع الجزائري في المادة 73 من القانون رقم 25/90 و المتعلق بالتوجيه العقاري بأنه :" تسير المحفظة العقارية التابعة للجماعات المحلية ، في إطار أحكام المادة 71 السابقة ، هيئات التسيير والتنظيم العقاريين المتمايزة و المستقلة أو التي ينبغي إنشاؤها .

و كل تصرف تباشره الجماعة المحلية مباشرة و لا يكون لفائدة شخصية عمومية يعد باطلا وعديم الأثر . " .

إنطلاقا من هذه المادة نميز بين نمطين من التصرف في المحفظة العقارية التابعة للبلدية الحضرية كما يلي :

1.1.2.2.3. التصرف في المحفظة العقارية التابعة للبلدية الحضرية لفائدة أشخاص القانون الخاص

لم يتم النص بصفة صريحة بشأن تصرف الجماعات المحلية في محفظتها العقارية لصالح الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص بقراءة نص المادة 73 فقرة 02 السابقة الذكر ، و بهذا الخصوص فإن الجماعة المحلية تبقى مالكة و صاحبة القرار في التصرف ، إلا أن تنفيذ قرار التصرف لصالح أشخاص القانون الخاص لا يتم إلا عن طريق الوكالة المحلية للتسيير العقاري التابعة لتلك الجماعة حيث أنها الوكيل القانوني في هذه الحالة لإتمام عملية التصرف في ملكية الأراضي لأشخاص القانون الخاص كالأشخاص الطبيعية والمعنوية المدنية منها والتجارية [27] ص 88 و89.

2.1.2.2.3. التصرف في المحفظة العقارية التابعة للبلدية الحضرية لصالح الأشخاص العمومية

يتضح من نص المادة 73 السابقة الذكر من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري في فقرتها الثانية ، بأن للجماعة المحلية التصرف في محفظتها العقارية بشكل مباشر ، عندما يكون المستفيد من هذا التصرف شخص من أشخاص القانون العام ، و الذين هم مكلفون بتسيير مرفق عام أو مصلحة عامة أي الدولة ، الولاية ، البلدية و المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري دون اللجوء إلى الوكالات العقارية [27] ص 88 و 89 .

و هو ما يؤدي إلى القول بأن تصرف الجماعة المحلية في محفظتها العقارية لفائدة الأشخاص العمومية يتم وفقا لقواعد تسيير الأملاك الخاصة المنظمة بموجب أحكام قانون الأملاك الوطنية [109] .

2.2.2.3. الهيئات المكلفة بتسيير المحفظة العقارية التابعة للبلدية الحضرية و مهامها

لقد ألزم المرسوم التنفيذي رقم 408/03 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 ، الذي يحدد القواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين و تنظيم ذلك ، المجالس الشعبية الولائية إنشاء مؤسسة تكلف بتسيير السندات العقارية الحضرية للجماعات المحلية ، تطبيقا لأحكام المادة 73 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري .

1.2.2.2.3. الهيئات المكلفة بتسيير المحفظة العقارية التابعة للبلدية الحضرية

لقد سبق للمشرع الجزائري أن نص على إنشاء الوكالات العقارية بموجب أحكام المرسوم رقم 04/86 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية ، غير أن إنشاءها لم يكن بالأمر الإلزامي ، وبصدور القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري فقد تم النص على ضرورة إنشائها الأمر الذي تم تجسيده من خلال إصدار المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين و تنظيم ذلك [118] ، و قد عدلت بعض أحكام هذا الأخير بموجب المرسوم التنفيذي رقم 408/03 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 [119] .

و إذا كان المرسوم التنفيذي رقم 405/90 الذي يحدد القواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين و تنظيم ذلك ، قد ألزم المجالس الشعبية البلدية و المجالس الشعبية الولائية إنشاء مؤسسة تدعى الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين في شكل إنفرادي أو جماعي لتسيير سنداتها العقارية الحضرية ، فإن المرسوم التنفيذي رقم 408/03 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 405/90 الذي يحدد القواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين و تنظيم ذلك ، قد أوجب على المجالس الشعبية الولائية فقط [119] إنشاء مؤسسة تكلف بتسيير السندات العقارية الحضرية للجماعات المحلية تطبيقا لأحكام المادة 73 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري .

1.1.2.2.2.3.التنظيم القانوني للوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين

يتوضح التنظيم القانوني للوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين ، بالتطرق إلى تنظيمها من الناحية الإدارية و الناحية المالية .

1.1.1.2.2.2.3.التنظيم الإداري للوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين

إن الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين يديرها مجلس إدارة ويسيرها مدير [118].

1.1.1.1.2.2.2.3. مجلس الإدارة

يرأس مجلس الإدارة الوالي أو ممثله ، و يشمل كلا من [119] :

- رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله .

- مسؤولو مصالح الدولة على مستوى الولاية المكلفون بالإدارة المحلية ، و بالتنظيم و الشؤون العامة و بالأملاك الوطنية و البيئة و التهيئة العمرانية ، و بالسكن و العمران و الفلاحة والسياحة والتجارة.

- ممثل الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمارات .

- رئيسا (02) مجلسين شعبيين بلديين تنتخبهما نظراؤهما .

- ممثلان (02) عن جمعيات يرمي هدفها إلى حماية إطار المعيشة و البيئة ، و يعين هذان الممثلان بمبادرة من رئيس المجلس .

- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بموضوع إجتماع مجلس الإدارة .

و يمكن لرئيس مجلس الإدارة ، عند الحاجة الإستعانة بممثل (أو ممثلين) عن القطاعات الأخرى لحضور أشغال مجلس الإدارة .

و يداول مجلس الإدارة بناءا على تقرير المدير في المسائل التالية [118] :

- تنظيم الوكالة و عملها .

- البرامج و حصائل النتائج .

- الشروط العامة لإبرام الإتفاقيات و غيرها من العقود الملزمة للوكالة .

- الجداول التقديرية للإيرادات و النفقات .

- الحسابات السنوية .

- النظام الحسابي و المالي .

- القانون الأساسي و دفع رواتب المستخدمين .

- قبول الهبات و الوصايا و تخصيصها .

و يجتمع مجلس الإدارة في دورة عادية مرتين في السنة بناءا على دعوة من رئيسه ، ويجتمع في دورة طارئة بطلب من مديره [118] ، و في هذا الشأن ، فإنه لا تصح مداولات مجلس الإدارة إلا بحضور 2/3 أعضائه ، و إذا لم يكتمل هذا النصاب يعقد إجتماع آخر في غضون الأيام الثمانية الموالية ، و تصح المداولات عندئذ مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين [118] ، إذ تتخذ قرارات مجلس الإدارة بالأغلبية البسيطة و في حال تعادل الأصوات يرجح صوت الرئيس [118] فيما تسجل مداولات مجلس الإدارة في محاضر ، و تدون في سجل يفتح خصيصا لهذا الغرض و يوقع رئيس مجلس الإدارة و كاتب الجلسة على كل محضر [118] .

2.1.1.1.2.2.2.3. المدير

يعين مدير الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين بموجب قرار من الوزير المكلف بالداخلية و الجماعات المحلية بناءا على إقتراح من الوالي ، من بين الموظفين والأعوان المنتمين لأسلاك المتصرفين الإداريين أو المهندسين أو الأسلاك المماثلة و الحائزين شهادة التعليم العالي ، و الذين لهم أقدمية لا تقل عن 05 سنوات في ميدان نشاط الوكالة ، و حسب الأشكال نفسها تنهى مهامه [119] ، و يتولى المدير كتابة مجلس الإدارة [118] و تسيير الوكالة ، وبهذا الخصوص فإنه يقوم بالمهام الآتي ذكرها :

- ينفذ قرارات مجلس الإدارة .

- يمثل الوكالة في جميع أعمال الحياة المدنية و يرافع عنها أمام العدالة .

- يمارس السلطة السلمية على مجموع المستخدمين .

- يعد مشروع الميزانية .

- ينفذ الحالات التقديرية للإيرادات و النفقات للوكالات ، و يلتزم بالنفقات و يأمر بصرفها و يبرم جميع العقود و الإتفاقيات ، إلى جانب إقتراح التنظيم الداخلي للوكالة [118] .

2.1.1.2.2.2.3.النظام المالي للوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين

نظم الفصل الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المتعلق بتحديد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين و تنظيم ذلك ، النظام المالي للوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين .

و بهذا الصدد ، فإنه يتم تزويد الوكالة برأسمال أصلي يحدد مبلغه بموجب مداولة الهيئة أو الهيئات المنتخبة في الجماعة المحلية المعنية ، و يصادق عليها طبقا للتنظيم الجاري به العمل [118] و تتوفر الوكالة على موارد مالية تتكون من [118] :

- الإعانات المخصصة طبقا لدفتر الأعباء .

- عائد الخدمات .

- فائض القيمة المنجز .

- القروض الممنوحة .

- الهبات و الوصايا .

أما نفقاتها فتشتمل على [118] :

- تكاليف المستخدمين و جميع النفقات الضرورية للتسيير .

- جميع النفقات المرتبطة بإنجاز المهام الموكلة إليها .

- تسديد القروض المبرمة .

و تمسك حسابات الوكالة على الشكل التجاري طبقا للأمر رقم 35/75 المؤرخ في 29 أفريل 1975 المتضمن مخطط المحاسبة الوطنية [118] .

2.1.2.2.3. الطبيعة القانونية للوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين

يخلو المرسومان التنفيذيان رقم 405/90 و الثاني رقم 408/03 من نص يحدد بشكل واضح الطبيعة القانونية للوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين ، لكنه و بالرجوع إلى نص المادة 24 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 405/90 التي أكدت على أنه تمسك حسابات الوكالة على الشكل التجاري طبقا للأمر رقم 35/75 المؤرخ في 29 أفريل 1975 المتضمن مخطط المحاسبة الوطنية وهو ما أخذت به المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 30 أفريل 1995تحت رقم 130998، حيث ورد في منطوق القرار بأنه : " من المقرر قانونا بالمادة 24 من المرسوم التنفيذي 405/90 الخاص بتنظيم وتسيير الوكالات العقارية المحلية ، أن هذه الأخيرة هي مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري ، إذ تمسك حساباتها على الشكل التجاري طبقا للأمر 35/75 والمتضمن مخطط المحاسبة الوطنية ." [116] ص 98 ، بالإضافة إلى أن المادة 04 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 405/90 قد أجازت للوكالة العقارية حيازة عقارات أو حقوق عقارية لحسابها الخاص والتنازل عنها ، و هذا في حد ذاته يعتبر نشاطا تجاريا و بذلك تعد الوكالة العقارية مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري [116] ص 98 .

2.2.2.2.3. مهام الهيئات المكلفة بتسيير المحفظة العقارية التابعة للبلدية الحضرية

في إطار تسيير السندات العقارية الحضرية للجماعات المحلية من قبل الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين ثمة دفتر شروط يحدد حقوق و واجبات هذه الأخيرة إزاء الجماعة المحلية [27] ص 136 و بما أن الوكالة تتمتع بالشخصية المعنوية ، مما يعني أنها مستقلة عن الجماعة المحلية المنشئة لها فإنها تتصرف تارة بصفتها شخص معنوي يتمتع بذمة مالية مستقلة وتارة أخرى تتصرف لحساب الجماعة المحلية[27] ص 136 ، و عليه فإن مهام الوكالة العقارية تتمثل في :

1.2.2.2.2.3. تكوين المحفظة العقارية لتنفيذ توجيهات أدوات التهيئة و التعمير

لا يمكن للجماعة المحلية أن تحصل على الأراضي التي تتكون منها المحفظة العقارية في إطار تطبيق أدوات التهيئة و التعمير إلا عن طريق الوكالة العقارية ، التي تقوم بحيازة جميع

العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعة المحلية ، و تقوم بنقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية ، ناهيك عن مساعدتها لأجهزة الجماعة المحلية في تحضير وسائل التعمير و التهيئة وإعدادها و تنفيذها في إطار مهمتها العامة و في حدود إمكاناتها [118] .

2.2.2.2.2.3. تسوية الأوضاع الموروثة عن تطبيق الأمر رقم 26/74 المتعلق بتشكيل الإحتياطات العقارية لصالح البلديات

لقد نتج عن إلغاء الأمر رقم 26/74 المتضمن تشكيل الإحتياطات العقارية لصالح البلديات بمقتضى قانون التوجيه العقاري ، ظهور عدة نزاعات أسندت مهمة حلها و تسيير هذه المرحلة للوكالة العقارية باتباع إجراءات التسوية المحددة في المادة 86 من قانون التوجيه العقاري والتي تمحورت حول حالتين ، معيارهما مدى تقدم عملية الدمج ضمن الإحتياطات العقارية للبلدية [27] ص 72 .

1.2.2.2.2.2.3.الدمج النهائي ضمن الإحتياطات العقارية للبلدية

إن الأراضي التي تم دمجها ضمن مساحات عمليات التعمير في شكل مناطق حضرية جديدة أو مناطق صناعية ، أو مناطق أعمال و برامج سكنية و تجهيزية قبل إصدار القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري و التي إتخذ بشأنها :

- مداولة المجلس الشعبي البلدي موافق عليها قانونا .

- موضوع رخص للبناء أو رخص تجزئة الأراضي لأجل البناء و/ أو أعمال إنسانية .

فإنه يتم إستكمال تطبيق الإجراءات الباقية بشأنها ، و المتضمنة في الأمر رقم 26/74 المتضمن تشكيل الإحتياطات العقارية لصالح البلديات ، و تدمج نهائيا في الإحتياطات العقارية للبلدية المعنية على أن تقوم هذه الأخيرة بتسليم سلطة تسييرها للوكالة المحلية للتسيير العقاري .

و إذا كانت بعض القطع الأرضية قد مسها إجراء من الإجراءات التي تمت الإشارة إليها سابقا محل تصرف من قبل البلدية للغير ، و هي الحالة الشائعة لاسيما لفائدة مقاولي البناء و الأشغال العمومية فقد تم إصدار تعليمة وزارية مشتركة تحت رقم 02 بتاريخ 31 جويلية 1994 من أجل تسوية وضعية هؤلاء المستفيدين [27] ص 73 .

2.2.2.2.2.2.3.إحتفاظ الملاك الأصليين بملكية الأراضي العمرانية التي لم تكن محل إجراء من الإجراءات القانونية للدمج ضمن الإحتياطات العقارية للبلدية

إن القطع الأرضية الأخرى غير المبنية و التي لم تكن محل إجراء قانوني من الإجراءات القانونية التي نصت عليها المادة 86 الحالة الأولى ، فإنها تظل تحت تصرف ملاكها و تخضع لأحكام القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري و أحكام التشريع المعمول به [91] .

3.2.2.2.2.2.3. في مجال الترقية العقارية

للوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين دور في مجال الترقية العقارية ، و في هذا الشأن فإنه بإمكان الوكالة العقارية القيام بترقية الأراضي المفرزة و المناطق المختلفة الأنشطة تطبيقا لوسائل التعمير و التهيئة المقررة ، حيث أجاز القانون للوكالة مد يد المساعدة لأجهزة الجماعة المحلية في تحضيرها و إعدادها و تنفيذها (أي وسائل التعمير و التهيئة) في إطار مهمتها العامة و في حدود إمكاناتها ، أو لها من ناحية أخرى أن تكلف من يقوم بترقية الأراضي المفرزة و المناطق المختلفة الأنشطة ، إضافة إلى ذلك ، بإمكانها أن تبادر بعمليات حيازة العقارات أو الحقوق العقارية لحسابها الخاص والتنازل عنها [118] ، الأمر الذي يجعل من الوكالة متعاونا إقتصاديا كبقية المتعاونين تحكم علاقاتها قواعد التجارة والمنافسة [27] ص 136 .

2.2.3. الترقية العقارية أداة مرجعية للإضطلاع بالمشروع الحضري العمراني

لقد إتضحت محدودية مجال تطبيق القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية ، و من ثم محدودية النتائج المتحصل عليها في هذا المجال و التي إنعكست على القدرات الإقتصادية للمتدخلين العموميين بهذا القطاع إلى جانب عدم ملاءمة النصوص القانونية مع متطلبات الإستثمار الخاص [27] ص 125 ، لاسيما في ظل الصعوبات المالية التي واجهت الجزائر بسبب إنهيار أسعار البترول في الأسواق العالمية، و لم يتم تقنين هذا النشاط إلا سنة 1993م بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 و المتعلق بالنشاط العقاري [120]حيث فتح الباب لأكبر عدد من محترفي الترقية العقارية [20] ص 31 إلى أن ألغي بموجب القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2001 ، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية [121] ، في توجه جديد يقوم على فكرة المشروع الحضري ، لذلك فقد أولى إهتماما بنشاط الترقية العقارية من خلال التعديل الأخير ، باعتبارها مظهرا من مظاهر النشاط العقاري و أداة تنظم توسع المدينة من خلال وضع سياسة تشريعية ترقوية ، بهدف التحكم في الإستعمال الناجع للمساحات

المخصصة للبناء وفق توجيهات أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية إلى جانب التدخل في النسيج العمراني الموجود بعملية من عمليات التهيئة الحضرية بغية وضع حلول مناسبة بشأن المشاكل العمرانية التي يعرفها النسيج العمراني المعني بالعملية ، لذلك فإنه و بخصوص حديثنا عن الترقية العقارية كآلية تعمل على إحداث تنمية مستدامة و الحفاظ على العقار و إستغلاله بشكل أمثل نتولى الحديث في هذا المحور عما يلي :

1.2.2.3. القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء تؤطر نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم و التهيئة و البناء

حرص المشرع الجزائري على ضرورة إحترام مضمون مخططات التهيئة و التعمير المصادق عليها قانونا ، من خلال التأكيد على أنه لا يمكن تشييد أي مشروع عقاري [121] يتناقض ومضمون وثائق التعمير ، و بالمقابل فإنه قد نص على خضوع نشاط الترقية العقارية المتمثل في مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية و المالية و كذلك إدارة المشاريع العقارية ، في مجال التصميم و التهيئة والبناء إلى القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء [121] ، هذه الأخيرة قد نظم أحكامها المشرع الجزائري ضمن نصوص القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير في الفصل الثاني من المادة 03 إلى المادة 09 منه ، بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 175/91 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير و البناء [122] .

1.1.2.2.3. تعريف القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء

في الحقيقة ، لقد سبق للمشرع الجزائري و أن إعتبر أن إستغلال و تكوين و تحويل الإطار المبني يجري في إطار القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ، غير أن تطبيقها لا يسري إلا في حال غياب أدوات التهيئة والتعمير ، و المتمثلة في مخططي التهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي المحددة بموجب القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير [95] ، و حرصا منه على أهمية تأطير عملية التصميم و البناء و التهيئة للحفاظ على إنسجام النسيج العمراني الحضري للمدن نص على ضرورة خضوع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة و البناء إلى القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء المحددة في التشريع المعمول به [121] .

تعتبر القواعد العامة للتعمير في فرنسا بأنها مجموعة القواعد التي يحتج بها أمام طلبات رخص إستعمال و شغل الأرض في كافة البلديات الواقعة في إقليم غير مغطى بمخطط شغل الأراضي [93] ص 49 ، و الملاحظ أن المشرع الجزائري لم يعرف القواعد العامة للتهيئة والتعمير

بصفة واضحة لا في أحكام الفصل الثالث من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير و لا في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 175/91 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ، غير أنه يمكن تعريفها بأنها مجموعة القواعد العامة و الوطنية (تشمل كافة التراب الوطني) ، و التي تطبق عند غياب أدوات التعمير، حيث تهدف هذه القواعد إلى تحديد الشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء قصد تحقيق توسع عمراني يسمح بإبراز قيمة المناطق التي تتوفر على منجزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية [10] ص 43 و حماية الأراضي الفلاحية و الغابات ، لاسيما في مجال البناء و الأعمال المتعلقة به ، موقعه و الهندسة المعتمدة في تشييده ، طريقة التسييج و تهيئة هذه المناطق على نحو يسمح بحمايتها و تنميتها[10] ص 43.

2.2.2.2.3. محاور القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء

إن القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، قد نص على خضوع البنايات للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ، و المحددة بموجب المواد من 04 إلى 09 منه والتي تمحورت إجمالا حول :

- القواعد العامة المتعلقة بعدم تبذير الأراضي ، وذلك بتحديد الإشتراطات التي يتوجب توافرها في قطعة البناء لإقامة البناء عليها [105] .

- القواعد المتعلقة بموقع البنايات و الطرق المؤدية إليها .

- القواعد المتعلقة بمقتضيات الصحة والأمن .

وقد تحدث القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، عن هذه القواعد في إطارها العام تاركا التفصيل للنصوص التطبيقية ، وقد فصل في هذا الإطار المرسوم التنفيذي رقم 175/91 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير في مضمون هذه القواعد .

1.2.2.2.2.3.موقع البناء و الطرق المؤدية إليه

لقد حدد المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 175/91 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء ، عدة حالات يتم فيها إمكانية رفض منح رخصة البناء ، أو رخصة تجزئة الأرض من أجل البناء أو منحها ، باعتبار أن هذه الحالات تحمل انتهاكا و إعتداء على القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء خاصة فيما يتعلق بما يلي:

1.1.2.2.2.2.3. الأمن و الصحة العموميين

لقد نصت المادة 02 من المرسوم رقم 175/91 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير والبناء على إمكانية رفض منح رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض قصد البناء فيها أو منحها في ظل إحترام القوانين المعمول بها إذا كانت هذه البناءات من طبيعتها أن تمس بالسلامة أو الأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالاتها .

2.1.2.2.2.2.3. حيوية البناء

يمكن رفض منح رخصة البناء أو التجزئة [09] ص116 إذا كان البناء أو التهيئة مقررا في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية ، كالفيضان ، الإنجراف ، إنخفاض التربة ، الإنزلاقات والزلازل، الجرف أو بناء عمارة أو مجموعة عمارات، لا تصل إليها الطرق العمومية أو الخاصة حسب الشروط التي تستجيب لوظيفتها ، لاسيما في مجال السير في المرور والنفوذ إليها ، و في وسائل الإقتراب التي تمكن من مكافحة فعالة ضد الحريق[122].

كما يمكن أن يرفض طلب منح رخصة البناء أو التجزئة ، إذا كانت منافذ العمارات تشكل خطرا على أمن مستعملي الطرق العمومية أو أمن مستعملي هذه المناطق ، و يتوجب تقدير هذا الأمن إعتبارا على الخصوص لموقع المنافذ وشكلها و إعتبارا كذلك لطبيعة حركة المرور وكثافتها ويمكن أن تتعلق بـ :

- إنجاز منشآت كفيلة بضمان توقيف السيارات المطابقة لإحتياجات العمارة المزمع بقاؤها بعيدة عن الطرق العمومية .

- إنجاز تهيئات خاصة للدخول ضمن إحترام شروط الأمن المطلوبة .

بالإضافة إلى ذلك، فقد نصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ، بشكل صريح على رفض منح رخصة بناء بناية تخصص للسكن إذا كان بعدها يقل عن :

- خمسون مترا (50 م) من كلا جانبي الطريق السريع .

- ثلاثون مترا (30 م) من كلا جانبي الطرق المسجلة في قائمة تحدد بمرسوم يصدر بناءا على تقرير من الوزير المكلف بالأشغال العمومية و الوزير المكلف بالجماعات المحلية بالنسبة للطرق

الأخرى ، و في هذا الخصوص نسجل وقوع إختلاف بين الرقم المنصوص عنه في النص العربي للمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 الذي يحدد القواعد العمة للتهيئة و التعمير و البناء والنص الفرنسي للفقرة ، حيث ينص النص العربي على مسافة 30 مترا بينما ورد في النص الفرنسي مسافة 35 مترا ، و هو أمر لابد من تداركه خاصة و أن المصالح التقنية في الجزائر تعمل بالنصوص الفرنسية لا العربية ، أما إذا كانت البناءات غير مخصص للسكن ، فتقاس هذه المسافات أفقيا وتعاد كل منها إلى أربعين مترا (40 م) وعشرين مترا (20 م) .

- ستة أمتار (06 م) من محور الطريق ، بالنسبة للطرق التي ليس لها مخطط تصفيف مصادق عليه و نشير إلى أنه ثمة تناقض بين المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ، التي نصت على مسافة ستة أمتار ، و بين المادة 05 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير التي نصت على مسافة خمسة 05 أمتار .

وفيما يتعلق بالخدمات المتعلقة بالبناء [09] ص 117، فقد نصت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ، على أنه : " يجب ضمان تزويد البنايات ذات الإستعمال السكني بالماء الصالح للشرب والتطهير، أو بنايات ذات طابع آخر طبقا للتنظيمات المعمول بها، وينجز صرف المياه المرسبة الصناعية و تصفيتها و إبعادها ضمن نفس الشروط .

وإذا وقعت بناية على حافة طريق عمومي فيه قنوات للمياه الصالح للشرب ، أو على حافة طريق خاص ينتهي إلى ذلك الطريق العمومي فإن الربط يصبح إجباريا و يوزع الماء في كل أجزاء العمارة. "

بالإضافة إلى ذلك يجب أن تزود التجزئات والمجموعات السكنية بشبكة لتوزيع الماء الصالح للشرب ، بواسطة الضغط وبشبكة من البالوعات تمكن من صرف المياه المستعملة من كل نوع مباشرة[122] ، إذ أن هذه الانشغالات المتعلقة بنوعية المياه تسمح بـ[09] ص 116 :

* رفض رخصة البناء:

- إذا كانت البناءات معرضة بسبب موقعها لأخطار لاسيما الضجيج منها .

- أو إلحاق ضرر بالبيئة .

- أو تعريض موقع محمي أو بقايا أثرية إلى الأخطار .

- إلى فرض حتمية معالجة ملائمة معدة لتصفية كل أنواع الدخان و الشربات الغازية من كل المواد الضارة بالصحة العمومية [122].

* منح رخصة البناء:

إذا كانت البناءات بطبيعة موقعها وما آل إليه تتميز بما يلي[122] :

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

- لا تعرقل النشاط الفلاحي أو الغابي ، لاسيما نظرا للقيمة الزراعية للأراضي و الهياكل الفلاحية ووجود أرض تعطي منتوجات ذات جودة عالية أو تملك تجهيزات خاصة هامة .

2.2.2.2.2.3. موقع البناءات و حجمها

إشترطت المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير بشأن البناءات المبرمج بناؤها في ملكية واحدة بأن تقام في الشروط التالية :

- أن لا تحجب الفتحات التي تنير غرف المساكن ، بأي جزء من العمارة عند الرؤية تحت زاوية تفوق 45° فوق المستوى الأفقي المعتبر إعتمادا على هذه الفتحات .

- هذه الزاوية يمكن أن تصل إلى 60° بالنسبة للواجهة الأقل إنارة، شريطة أن يكون نصف عدد الغرف القابلة للسكن تنار من هذه الواجهة .

- كذلك يمكن فرض مسافة لا تقل عن أربعة أمتار (04 م) بين عمارتين متجاورتين ، وفي حال مجموعة عمارات، يجب أن يستفيد النصف على الأقل من الواجهة المثقوبة بالفتحات المستعملة لإنارة غرف السكن من الشمس ساعتين في اليوم طوال مائتي (200) يوم على الأقل في السنة .

- وعند بناء عمارة على حافة الطريق العمومي فإن علوها لا يمكن أن يتعدى المسافة المحسوبة أفقيا بين كل نقطة منها وبين أقرب نقطة من التصفيف المقابل.

3.2.2.2.2.3. كثافة البناءات في الأرض

ميزت المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء ، بين الكثافة القصوى للبناءات في أجزاء البلدية الحضرية و بين الكثافة القصوى

للبناءات الواقعة خارج الأراضي الحضرية من البلدية (و قد سبق التطرق إليها عند الحديث عن الوظائف الخاصة لمخطط شغل الأراضي) ، حيث يتم تحديد الكثافة القصوى للبناءات في أجزاء البلدية الحضرية بالتعبير عنها بالتناسب بين المساحة الأرضية خارج البناء الصافي ومساحة قطعة الأرض تساوي واحدا ، أما فيما يخص الكثافة القصوى للبناءات الواقعة خارج الأراضي الحضرية من البلدية فأحيل تحديدها إلى التنظيم الذي لم يصدر بعد[122].

4.2.2.2.2.3.مظهر البنايات

لمظهر البنايات أثر على جمال العمارة وبالتالي المحافظة على جمال وتناسق المدينة ، ذلك أنه في حماية التراث الحضري والمحيط المبني والمحافظة عليهما تحقيق " للمنفعة العامة " وفي مراعاة الأصول الفنية في البناء تجنب للفوضى المعمارية أو كما يطلق عليها البعض تسمية " التلوث البصري"[10] ص 50.

في هذا الإطار نظمت المواد من 27 إلى 31 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ، الجانب الذي يتوجب أن تظهر به البناءات ، و في هذا السياق فإنه يمكن رفض منح رخصة البناء ، إذا كانت البنايات والمنشآت المزمع بناؤها تمس بموقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع الحضري ، أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية ، و كذا بالمحافظة على آفاق المعالم الأثرية [122] .

و لتزداد المدينة تماسكا ، و يزداد المنظر إنسجاما ، لا بد أن يكون للجدران الفاصلة والجدران العمياء (الجدران التي تكون دون نوافذ) في البناية عندما لا تتكون من نفس المواد التي بنيت بها الواجهات الرئيسية ، مظهرا ينسجم مع مظهر هذه الواجهات ، كما يجب أن تنسجم البنايات الملحقة و المحلات التقنية ، لاسيما البنايات المعدة لإحتواء مراكز المحولات الكهربائية مع كافة الهندسة المعمارية و المنظر العام [122] .

و بخصوص علو البنايات فإنه و في المناطق المعمرة لا بد أن لا يفوق معدل علو البنايات المجاورة أما البنايات الواقعة خارج الأجزاء المعمرة فلا بد أن يكون علوها منسجما مع المحيط [122] و يتوجب إلى جانب ذلك إنجاز السياج بانسجام كامل مع البنايات الرئيسية ، ضمن إحترام القواعد المعمارية و البناء ، على أن يرفق مشروع إنجاز السياج مع طلب رخصة البناء و في هذا الشأن لا يجوز أن يتعدى إرتفاع السياجات مترين وأربعين سنتمترا(2.40م) طوال طرق المرور

والجزء المبني منه يقل عن متر وخمسين سنتمترا (1,50م) إنطلاقا من الرصيف و عند إستعمال السياج كجدار دعم يمكن السماح بمخالفة الحد الأقصى الذي ذكر سابقا[122] .

2.2.2.3. التدخل لمعالجة الفضاءات الحضرية المعمرة التي تعرف مشاكل

إن محور التعمير بالنسبة للبلدية الحضرية لا يتوقف عند إنجاز و تطبيق تنفيذ أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية ، بل يتعداه كذلك إلى تحديد نماذج التدخل في النسيج العمراني الموجود [89] ص 35 ، من خلال الإهتمام بمحور آخر للتعمير هو عمليات التهيئة الحضرية ، حيث يرتكز هذا الإهتمام على بلورة توجيهات أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية و أدوات التحكم العقاري والأدوات المالية .

و بصدور صدور القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية تم توسيع مجال نشاط الترقية العقارية ، ليشمل تجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات وفق التوجيهات التي يتضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في هذا الصدد.

1.2.2.2.3. التكفل بعمليات التهيئة الحضرية في إطار القانون الجديد الذي ينظم نشاط الترقية العقارية

رغم أن المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 الذي يتعلق بالنشاط العقاري فتح مجال الترقية العقارية على أساس المنافسة الحرة بين كل من القطاع العام و القطاع الخاص ووسع من نطاق مجال تدخلها لتشتمل على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة ، إلا أنه لم يعتمد أسلوب التدخل في النسيج العمراني الموجود وفق ما تمليه توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في نطاق مجال نشاط الترقية العقارية ، غير أن صدور القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية قد وسع من نطاق أنشطة الترقية العقارية لتشمل محور التعمير الخاص بمجال التهيئة الحضرية [121] ، المتمثلة في عمليات التجديد وإعادة التأهيل ، إعادة الهيكلة والتحسين الحضري والترميم العقاري (علما أن الترميم العقاري يخرج عن دائرة التهيئة الحضرية كونه يرتبط بالبناءات ذات الطابع التاريخي ، إذ يعتبر كل عملية تسمح بتأهيل بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي ، و التي تتم دون المساس بالأحكام المتضمنة في القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15 جوان 1998 و المتعلق بحماية التراث الثقافي[121] .

و قد سبق لنا عند الحديث عن وظائف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أن بينا أنه يقسم المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة ، و من ضمنها القطاعات المعمرة ، و هي أراضي متواجدة أساسا وسط المدينة ، و التي توجد بها الأنشطة التجارية و المالية و بيوت الأعمال والفنادق والمؤسسات الترفيهية و الثقافية والمباني الإدارية الرئيسية ، و الصناعات الصغيرة و بعض المساكن[123] ص 117 ، و في أحيائها العتيقة و هي مناطق سكنية ذات كثافة سكانية ضعيفة (سكنات فردية) أو مناطق ذات كثافة سكانية عالية (السكن الجماعي) و مناطق ذات تعدد وظيفي (تجارة وخدمات) وفي هذا النوع من قطاعات التعمير المشبعة و المتميزة بحقوق بناء عالية جدا نتيجة كثافة النسيج العمراني من حيث البناءات و النشاطات القائمة فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا يقترح محور التعمير القائم على التوسع (l'extension) و إنجاز بناءات جديدة ، لكن وحسب المعطيات التي يفرضها الواقع الميداني وتبعا للبرنامج البلدي المسطر ، فإن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يفرض إجراء تحويلات في النسيج الحضري عن طريق محور آخر للتعمير هو عمليات التهيئة الحضرية [90] ص 35 في صورة تجديد أو إعادة هيكلة أو تأهيل أو تحسين لبعض البناءات القائمة و القيام ببعض العمليات الخاصة لحماية بعض الأماكن ذات القيمة التاريخية أو المعمارية باعتبارها جزء لا يتجزأ من الثروة الوطنية .

2.2.2.2.3.مختلف عمليات التهيئة الحضرية

لم تكن من أدبيات النشاط الترقوي الإضطلاع بعمليات التهيئة الحضرية قبل سنة 2011 حيث إرتكز النشاط الترقوي في ظل القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية على عملية البناء من أجل البيع عملا بسياسة فسح المجال لكل جزائري في أن يصبح مالكا لمسكنه ، أما في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 و المتضمن تنظيم النشاط العقاري فقد تم توسيع مجال تدخل الترقية العقارية ليشمل البيع والإيجار وبناء المساكن و المحلات المعدة لغير السكن [27] ص 126 و 127 و بصدور القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، و في إطار أهداف السياسة الوطنية لتطوير نشاطات الترقية العقارية تم الحرص على تحسين أنشطة الترقية العقارية و تدعيمها [121] و تجلى هذا المسعى في إدراج مختلف عمليات التهيئة الحضرية ضمن خانة النشاطات الترقوية .

1.2.2.2.2.3. التجديد العمراني

تعد عملية التجديد العمراني أو ما يصطلح عليه كذلك بالتجديد الحضري (rénovation urbain) إحدى الممارسات المهمة في سياسات التصميم الحضري و الذي يعد أحد المفردات المهمة

في تخطيط المدن المعاصرة كونه يتعامل أساسا مع الأحاسيس البشرية ، و يشمل كلا من النظم والشكل الذي تظهر فيه البنية الحضرية المعنية ، و يعمل على إيجاد حلول مناسبة لمشاكل قائمة على المستوى الحضري بتسليطه الضوء على المشاكل الجمالية في المحتوى البيئي و بارتباط مباشر بمشاكل و طبيعة الحياة الحضرية و وظائف المدينة [16] ص 102 ، و يعرف التجديد الحضري في ميدان الهندسة العمرانية بأنه تغير فيزيائي في الإستعمال أو في كثافة الإستعمال و المباني لجذب الأنشطة الإقتصادية و الإجتماعية في المناطق الحضرية [124] ص 242 ، و هو عملية تكييف هيكل المدينة الحضري و قطاعاتها بشكل مستمر للمتطلبات الحديثة للأفراد و المجتمع معتمدا على الإمكانيات الإقتصادية و الفنية المتوفرة ، و قد نص المشرع الجزائري على هذا الأسلوب في المادة 03 فقرة 05 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية حيث إعتبر التجديد الحضري :

- عملية مادية (فيزيائية) .

- عملية تمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي.

- عملية تحدث تغييرا عميقا في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة .

- إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع إن إقتضى الأمر .

2.2.2.2.2.3.إعادة التأهيل

يعتبر أسلوب إعادة التأهيل (**Réhabilitation**) أكثر الأساليب إستعمالا و إستخداما لرفع مستوى الوحدات السكنية و نوعيتها ، و يتضمن هذا الأسلوب تحسين و رفع المستوى العمراني للنسيج الحضري للمنطقة الخاضعة للتجديد الحضري ، و التي تعاني من تلف في بعض عناصرها وكذلك تعويض النقص في مستوى البنى التحتية و الخدمات الإجتماعية و الفضاءات المفتوحة بالقيام بهدم جزئي لبعض الأبنية المهترئة و إنشاء بناءات جديدة مكانها [124] ص 244 .

و قد تضمنت المادة 03 فقرة 06 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، تعريفا لعملية إعادة التأهيل ، حيث أنها عملية :

- تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة بنايات من أجل إعادتها إلى حالتها الأولى .

- تعمل على تحسين شروط الرفاهية و إستعمال تجهيزات الإستغلال .

3.2.2.2.2.3.إعادة الهيكلة

تحدث المشرع الجزائري عن عملية إعادة الهيكلة (Restructuration) ضمن نص المادة 03 فقرة 07 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، و التي إعتبرها عملية :

- تخص شبكات التهيئة و كذا البنايات أو مجموعة البنايات .

- قد تكون شاملة أو جزئية .

- يمكن لهذه العملية أن تؤدي إلى :

- الهدم الجزئي لتجزئات .

- أو تغيير خصائص الحي من خلال تحويل النشاطات بكل أنواعها و إعادة تخصيص البنايات من أجل إستعمال آخر .

4.2.2.2.2.3.التحسين الحضري

يخلو نص المادة 03 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية من التعريف بعملية التحسين الحضري (amélioration urbain) ، إذ تعد هذه العملية هامة باعتبارها تمس المحيط الحضري الذي يعرف تدهورا كبيرا [89] ص 35 ، حيث ترتكز هذه العملية على :

- صيانة و إصلاح الطرقات .

- صيانة المساحات الخضراء .

- صيانة الأرصفة .

- صيانة الآثار الحضرية.

خـــــــاتـمـــــة

لقد تبين من خلال هذه الدراسة أنه ثمة بقايا مستوطنات حضرية تعود إلى فترة ما قبل الميلاد عثر عليها بالجزائر ، و إن إختلفت خصائص هذه المستوطنات الحضرية من زمن لآخر حسب إختلاف الأجناس التي شيدوها و عاشوا فيها ، و إختلاف الدوافع التي دفعتهم إلى العيش في تجمع حضري مميز عن الأوساط الريفية المجاورة ، إلا أن المؤكد أن سكان هذه المستوطنات تمكنوا من التحرر من الحياة الريفية و النشاط الزراعي و التفرغ لأنشطة مختلفة و متخصصة حرفية و تجارية مكملة للنشاط الزراعي بجوار هذه المستوطنات الحضرية ، و التي (المستوطنات) و رغم قلة عدد سكانها مقارنة بعدد سكان الأرياف مصدر القرارات السياسية و العسكرية و الإدارية ، و تعود أولى المدن نشأة إلى الحضارة القرطاجية ، و التي نشأت بالقرب من السواحل بدافع ممارسة النشاط التجاري عبر البحر ، و نمت وتطورت البيئة الحضرية في الجزائر بمرور الوقت ، فالحضارة الرومانية و بفعل توسعها في الجزائر و إقامتها لأجمل المدن و الساحات العامة و شق الطرق الحضرية و مد شبكة نقل المياه تكون قد أكسبت المدن الجزائرية وزنا حضريا من حيث النمو والتفرد بالطابع العمراني المميز للحضارة الرومانية ومزيدا من الإستقلال ، و بدخول الإسلام إلى الجزائر عرفت الحياة الحضرية تطورا بتأسيس مدن ذات صبغة إسلامية أصيلة ، إذ إمتازت من جهة بتضام وتماسك النسيج العمراني في بنيته و مكوناته المادية والمعنوية و من جهة أخرى تناقض بين هندسية الخطوط الخارجية لمخططات البناءات العامة و عدم إنتظام التخطيط المتبع في القطاعات السكنية ، و الأهم من ذلك إحترام المقياس الإنساني في المدينة .

و في مرحلة لاحقة تطور مضمون البيئة الحضرية في الجزائر بقدوم الأتراك رسميا سنة 1518 لاسيما فيما يخص الجانب الإقتصادي حيث حققت مكانة تجارية متوسطية و سمعة إقتصادية دولية ومثلت منطقة نفوذ لسكانها الذين إعتبروا نخبة المجتمع أنذاك ، إلا أن الظروف الدولية أنذاك أدت إلى إحتلال الجزائر من قبل فرنسا التي و بدخولها عمدت إلى إستغلال البيئة الحضرية الموجودة بتوجيهها في بداية الأمر إلى خدمة الجانب العسكري بغرض قمع أي مقاومة يقوم بها الأهالي ضدها

بالإضافة إلى تحقيق مزيد من التوسع في التراب الجزائري ، ثم التوجه في مرحلة لاحقة إلى تكييف الجانب العمراني للبيئة الحضرية وفق الطابع الإقتصادي لفرنسا ، كون أن تواجدها بالجزائر تزامن و إنتشار الثورة الصناعية في البلدان الأوروبية ، و رغم ذلك فإنه لا يمكن بأي حال من الأحوال نفي مساهمة الفرنسيين في تنمية الهيكلة الحضرية الجزائرية ، بوضعهم مخططات لمختلف المدن الجزائرية بغرض ضمان توسعها عمرانيا بشكل سلس ، و من أبرز المخططات الفرنسية مخطط العمران الموجه الذي أنجز أثناء السنوات الأخيرة من الإحتلال ، و الذي ساهم في تشكيل مجموعة مدن تتميز بالإنسجام و الطابع الحضري المتفرد في طريقة تطوره .

و بعد الإستقلال كان لزاما إعادة بعث الحياة الحضرية ، فانطلقت برامج التنمية أساسا من المدن وعلى حساب الأرياف ، و تم توسعة المناطق الحضرية من خلال إنجاز البرامج السكنية والأقطاب الصناعية و تحركت آلة الهجرة السكانية بشكل غير مسبوق باتجاه المدن أين أقام النازحون البناءات الفوضوية على حواف المدن ، و التي أثرت على النمو الطبيعي للنسيج العمراني للمدينة وإن كان ليس بالإمكان نفي أصول البناءات الفوضوية عن فترة الإحتلال الفرنسي ، و في ظل وضعية تميزت بتأخر إقرار تشريع جزائري ينظم مجال التعمير إلى غاية سنة 1975 ، ثم توالت سلسلة التشريعات العمرانية في الصدور من أجل التحكم في قواعد البناء و التوسع العمراني بهدف الوصول إلى تنظيم المدينة و إنجاز التجمعات السكانية الحضرية و المحافظة على البيئة و المحيط والمنظر الحضاري العام للمدن ، لكن الواقع أظهر أن المدن الجزائرية تواجه العديد من المشاكل الحضرية جراء عدم إحترام المقاييس المعمارية سواء من الناحية الهندسية أو من ناحية التهيئة الحضرية و الدولة عاجزة عن التحكم في مدنها نتيجة تكدسها سكانيا بسبب جذب السكان بطريقة مبالغ فيها نحوها ، و عدم توازن المجالين الحضري و البيئي نظرا لسوء تموضع المناطق الصناعية في المدن والضجيج و التلوث الحضري ورمي النفايات في الأوساط الحضرية و إرتفاع حجمها ونتيجة لهذه الوضعية بات من الضروري وضع حد لتفشي الأزمة الحضرية في الجزائر من خلال تشخيص الوضع بشكل دقيق للخروج بحل يحوي الأزمة التي تعاني منها المدن ، و الذي لن يتأتى إلا بالإعتراف بقانون أساسي للمدينة ، يتكفل بتوفير أطر التنظيم المجالي الحضري و آفاق توسع المدينة عمرانيا في المستقبل .

و قد تجسد هذا المطلب في إصدار القانون رقم 06/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 والمتضمن القانون التوجيهي للمدينة في وضعية أقل ما يمكن أن توصف بأنها وضعية بالغة التعقيد نتيجة ما لحق بالمدينة من تشوهات عمرانية تسببت في المساس بالجانب الجمالي للمدينة و الإضرار بمواردها الطبيعية و قدراتها الفلاحية و تفسخ العلاقات الإجتماعية و ظهور العنف الحضري وتردي

العلاقة بين المواطن و مسؤوليه في الوسط الحضري ،لذلك فإن الإعتراف بالقانون التوجيهي للمدينة من شأنه أن يمكن المدينة من جهة ، إسترجاع الأدوار المنوطة بها من خلال تحميلها وظائف إقتصادية وإجتماعية و ثقافية و إدارية بدل الإستمرار في إنتاج نموذج المدينة = أحياء للنوم وإخضاع نموها و تطورها في سياق تنافسي و شفاف يشكل أداة فعالة و عصرية من شأنه إقحام القدرات و المؤهلات في جو تنافسي ، و الذي سيؤدي لا محالة إلى إختيار أحسن التصاميم الهندسية و المعمارية التي تحترم الإنسان و تأخذ بمتطلباته من خلال خطة تنمية مستدامة تتعدد الأبعاد والأطر فيها .

و قد تميز صدور القانون رقم 06/06 و المتضمن القانون التوجيهي للمدينة بتوجه جديد في مجال التهيئة العمرانية بعد إعلان القطيعة مع السياسات العمرانية السابقة التي ثبت فشلها ، حيث تم الإعتراف من جديد بالملكية الخاصة بموجب القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري ، إلى جانب إنهاء إحتكار البلديات لأراضي المدن و رفع القيود عن المعاملات العقارية المنصبة على الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير باستثناء الشروط المتعلقة بأهلية الأطراف و إرادتهم و تعيين موضوع الإتفاقية المحررة في شكل عقد رسمي طبقا للتشريع المعمول به ، بالإضافة إلى تواجد البلاد في مرحلة إنتقال ثلاثي ديمغرافي – إقتصادي – بيئي نتيجة دخولها عالم إقتصاد السوق نهاية عقد الثمانينات من القرن الماضي و بروز مفهوم جديد للتنمية منصف عقد التسعينات من القرن الماضي كذلك ، حيث تم إدخال عنصر الإستدامة ضمن مفهوم التنمية و الإعلان عن السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة بداية الألفية الحالية في توجه من المشرع الجزائري للحد من آثار الضغوط و الإختلالات في كافة المجالات و التي ترتبت عن سوء شغل الإقليم بعد الإستقلال ، و من بين هذه الإختلالات تلك التي يعنى بها الوسط الحضري من خلال تنظيم كافة الأنشطة و المتغيرات الحضرية المتعلقة بالتحول إلى عالم حضري خال من الإختلالات ، و بهذا الخصوص فقد تم النص ومن خلال القانون رقم 20/01 المتضمن تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة على ضرورة التحكم في نمو المدن و هو ما يشير إلى أن المشرع الجزائري أصبح يأخذ بالتخطيط الإقليمي أو بالأحرى فكرة ماكرو عمراني (macro-urbain) ضمن أي سياسة عمرانية حضرية ، و التي تستند إلى دراسة فوقية و شمولية للأقاليم ، و في هذا السياق و من خلال المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الذي إعتبره القانون رقم 20/01 المتضمن تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة مترجما لهذه السياسة و على مدار عقدين متتاليين من الزمن ، قد تم الإفراج عنه بموجب القانون رقم 02/10 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم حيث سيتكفل بتنفيذ مختلف الخطوط التوجيهية المبرمجة على مدار

عشرين سنة بواسطة برامج عمل إقليمية (pat)، و التي ستشمل المنظومة الحضرية الجزائرية من حيث :

- ضمان إعادة التوازن الإقليمي للمركبة الحضرية .

- ضمان خلق شروط جاذبية و تنافسية للمنظومة الحضرية .

- ضمان خلق إنصاف إقليمي في الوسط الحضري .

و قد أسند القانون رقم 06/06 و المتضمن القانون التوجيهي للمدينة لأدوات السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة وظيفة التخطيط المجالي و الحضري من مستوى فوقي ، فهي أدوات تأخذ ببعد الشمولية ، أدوات فوق محلية (supra communale) تمثل القاعدة المرجعية الأساسية التي تستوحي منها أدوات التهيئة و التعمير المقررة بموجب القانون رقم 29/90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير التوجيهات فيما يخص السياسة العمرانية على مستوى المدينة ، و التي إعتبرها القانون رقم 06/06 والمتضمن القانون التوجيهي للمدينة (أدوات التهيئة والتعمير) أدوات تعمل على تحضير آفاق إتجاهات وأشكال التوسع العمراني للمدينة و مسؤولة عن تسيير المدينة و آلية لصياغة الإستراتيجيات المجدية لحل كافة المشاكل و التحديات التي تواجه العمران في المدينة ، لاسيما و أنها و بمعية أدوات تنفيذ سياسة تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة تشكل في مجموعها مخططات عمرانية تغطي كافة التراب الوطني و تجعل منه عينة مخبرية و هي تحت المجهر ، غير أن الحاصل في الميدان يؤكد على أن أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية و الممثلة في أدوات التهيئة و التعمير يصادق عليها من قبل الجهة المختصة في غياب المرجعيات التخطيطية فوق المحلية (أدوات تنفيذ تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة) و إشتراطاتها ، و بروز مشكلة توافق و إنسجام أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية ومتطلبات و أهداف الإستراتيجية الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة و التي تحدد لكل مدينة مكانتها في هرم المدن الجزائرية و وظائفها و تجهيزاتها بسبب :

- تأخر عملية المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم إلى غاية سنة 2010 ، و هو ما سيطرح إشكالية توافقه بباقي المخططات التي تأتي بعده (مخططات البرمجة الفضائية ، مخططات تهيئة الإقليم الولائي ، مخططات تهيئة فضاءات الحواضر الكبرى) .

- إستكمال وضع برامج التنمية الموجهة لفضاءات البرمجة الإقليمية التسعة ، بينما مراحل إنجاز مخططات هذه الفضاءات هي في أطوار متباينة .

- لم يتم الشروع في إنجاز مخططات تهيئة فضاءات الحواضر الكبرى الأربعة إلا مؤخرا .

- لم تراجع مخططات تهيئة الإقليم الولائي بعد .

إن الإخفاقات التي تعاني منها المدينة الجزائرية هي في الواقع إنعكاس لفشل أدوات تنفيذ السياسة الحضرية العمرانية نتيجة معاناتها من عدة إرهاصات ما يجعلها قاصرة في بلوغ الأهداف التي وجدت من أجلها فهي :

- أدوات ليس لها تأثير مباشر و فعال على الوضع القانوني للأراضي داخل المحيط العمراني باستثناء حالات التجهيزات ذات المنفعة العمومية ، أو بتعبير آخر أدوات تتمتع بالصفة القانونية طبقا للمادة 10 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير لكن ما من شيء في هذا القانون يمنح لهذه الأدوات صفة الإلزام في الزمان و المجال ، فهي أدوات تؤطر التعمير فقط و عندما تتوفر إرادة وشروط التعمير فقط و لا تفرضه .

- طغيان المظاهر العشوائية و عدم التقيد بالتشريعات المتعلقة بميدان التهيئة و التعمير و حدوث خروقات عديدة متعلقة بالمواصفات الهندسية و التقنية عند إنجاز هذه المخططات ، و التي تعكس لحالة الإنسداد التي بلغتها صناعة هذه المخططات .

- تبعا لنوعية الدراسات الخاصة بهذه الأدوات و عدم تمييزها بين بيئة المدينة و بيئة الريف ، يسجل إستمرار هذه الأدوات في إنتاج صور مستنسخة لكافة مدن البلاد ، لا تفرق بين الحواضر الكبرى ولا المدن الصغيرة ، و لا تأخذ بالخصوصيات البيئية مهما إختلفت إنطلاقا من الساحل إلى غاية المناطق الصحراوية و التي تتطلب معالجات خاصة .

- غياب العلاقة التكاملية التي تربط بين جميع المخططات و وجود تداخل في المهام المنوطة بكل منها مما يؤدي إلى وجود العديد من الثغرات و الغموض و التعارض في القرارات المتعلقة بتعمير مدينة معينة .

- كل من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري و القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ألزما البلدية بتكوين محفظتها العقارية لتتمكن من تنفيذ توجيهات مخططات التهيئة و التعمير غير أن الواقع يؤكد عدم تمكن أغلب البلديات من تكوين محفظتها العقارية ، كونها مهمة مستحيلة نتيجة غياب سوق عقارية مقننة و شفافة و إقتصادية ، عدم التحكم في المضاربة العقارية و كثرة المنازعات العقارية وعدم واقعية ممارسة حق الشفعة في العقار الحضري إلى جانب الصعوبات

المالية التي تعرفها أغلب البلديات في الجزائر ، و هي عوامل ساهمت في الولوج ببرنامج أدوات تنفيذ السياسة العمرانية الحضرية في حالة إنسداد بسبب ندرة العقار ، غير أن الندرة الفعلية التي تعيق تطبيق مضمون هذه الأدوات تلك الناتجة عن الصفة القانونية للعقار خاصة الملكية العقارية الخاصة .

و الأهم من ذلك أن صناعة هذه الأدوات في الجزائر تشتغل بمنطق المخطط الذي هو إجراء قانوني متفق عليه مدرج في إطار توجهات عامة ، و تطبق في الزمان و المكان ، و لا تشتغل بمنطق المشروع الحضري الذي هو بالأساس مشروع مجتمع ، أهدافه متعددة الأبعاد سياسية و إقتصادية عمرانية وإجتماعية و ثقافية ، تخضع لاشتراطات مبادئ التنمية الحضرية المستدامة ، و التي تنجز في إطار المشاركة و الديمقراطية و التشاور مع مختلف الفاعلين في السياسة الحضرية .

إن القانون رقم 06/06 و المتضمن القانون التوجيهي للمدينة رغم ما يحمله من أبعاد حضارية ، إلا أنه في عمومه وثيقة نظرية عامة ، يشير إلى مجموعة من المفاهيم العامة ، لاسيما وأنه لا يقدم حلا للإختلالات الحضرية الخطيرة التي تميز مدننا ، و إهماله الحديث عن علاقات الريف و المدن الإقتصادية و سبل إحداث الثروات و توزيعها بشكل عادل و النهوض بميدان الإبداع العلمي و التقني لمواجهة تحديات ظاهرة العولمة التي بإمكانها التأثير على الهوية العمرانية للمدن التي لايتفق إرثها الحضاري مع الأفكار التي تنادي بها العولمة ، لذلك يمكن أن نقترح التوصيات التالية :

- ضرورة إستكمال إصدار المراسيم التنفيذية المتعلقة بالقانون رقم 06/06 و المتضمن القانون التوجيهي للمدينة .

- ينبغي تفعيل تطبيق مفاهيم و ممارسات الإستدامة في التخطيط و التسيير الحضريين بإيجاد الحلول الملائمة للمشاكل البيئية و الإقتصادية و الوظيفية ، و الذي لن يتأتى إلا بتكوين المعماريين والمهندسين في هذا المجال .

- تعتبر أدوات التهيئة و التعمير مرجعية قانونية لتنظيم العمران في المناطق التي تغطيها ، و التي لا يمكن لها أن تصبح تصميما جامدا لا يخضع للتطوير على مستويين :

* المستوى النظري بإبراز ضرورة أهمية استخدام التقنية الحديثة و تطويعها لجميع المتدخلين في المدينة سواء كانوا مخططين مسيرين أو سكان ، و جعلها أداة عملية يعد استخدامها ضروريا في تخطيط وتسيير المدينة .

* المستوى التطبيقي بتدريب المخططين و المسيرين على إستعمال التقنيات الحديثة في التصميم و التسيير وإنشاء نظم معلومات جغرافية خاصة بكل مدينة أو بلدية حضرية تحدث باستمرار كأداة فعالة للتحكم في المشاكل الحضرية.

- توفير مخططات حضرية تهتم بالنوعية ، وتميز بين المدينة و الريف ، و بين الحاضرة الكبرى والمدينة المتوسطة و المدينة الصغيرة ، و ذلك بالإسراع في إنجاز المخططات الإقليمية التي تميز بين مختلف أنواع المدن .

- ضرورة تقييم و متابعة تقييم تنفيذ الأدوات العمرانية التي ترسم للسياسة الحضرية ، للتمكن من معالجة الإنسدادات و إستباق المشاكل بدل اللجوء إلى أسلوب الترقيع .

- توفير الموارد المالية للبلديات لتتمكن من تمويل الدراسات التي تتطلبها عملية إعداد أدوات تنفيذ السياسة الحضرية ، لتتمكن من إملاء شروطها و توجهاتها بهدف تحقيق سياسة عمرانية طموحة .

- تأهيل القدرات الفنية و المهارات التقنية للموارد البشرية لدى البلديات الحضرية لإنجاز الدراسات الخاصة بالمخططات ، فنتيجة عدم إمتلاك هذه البلديات القدرة على صياغة هذه المخططات و تلجأ في كافة الحالات إلى الوصاية و تحديدا المديريات الولائية للسكن و العمران أو مكاتب الدراسات الحكومية نتيجة إمتلاكها المهارات و التجهيزات التقنيتين و العمالة المتدربة لإنجاز الدراسات المتعلقة بالمخططات و بذلك تصبح هذه الجهات واضعة للرؤى و التصورات الخاصة بمستقبل المدينة نيابة عن البلدية المعنية و سكانها ، و عرضها بعد الإنتهاء منها على المجالس الشعبية البلدية المعنية ، التي لا يكون أمامها سوى الموافقة عليها باعتبار أن غالبية أعضاء المجالس الشعبية البلدية من غير ذوي الإختصاص بميدان التعمير .

- فتح الباب أمام الخبراء و الجامعيين المتخصصين و ممثلي الجمعيات و الإتحادات المهنية المتخصصة لتقديم معلومات حول إعداد هذه الأدوات .

قائمة المراجع

1.عبد الرحمان بن خلدون ،" مقدمة ابن خلدون " ، الطبعة التاسعة ، دار الكتب العلمية، دون طبعة ، لبنان ، (2006) .

2. عبد الله عطوي ،" جغرافية المدن " ، الجزء الأول ، الطبعة الأولى ، منشورات دار النهضة العربية ، دون طبعة ، لبنان ، (2001) .

3. حمد صالح عبد القادر ،" المدخل إلى التخطيط الحضري و الإقليمي" ، جامعة البصرة ، دون طبعة ،العراق ، 1986 .

4.Jean pelletier et Charles delfante , villes et urbanisme dans Le monde , 4e édition , Armand colin , France , 2000 .

5.موئل الأمم المتحدة ،" برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات الحضرية " .

6.راكيش موهان ،" عمليات التحضر و العولمة " ، مجلة العالم الحضري ، العدد الأول ، مارس 2009 .

7.هبة فاروق القباني ،" المدينة - التعريف والمفهوم والخصائص و دراسة التجمعات الحضرية في سورية- " ، جامعة دمشق،دون طبعة ، سورية ، (2007) .

8.وزارة التربية الوطنية ،" التاريخ - السنة التاسعة من التعليم الأساسي- " ، الديوان الوطني للمطبوعات المدرسية ، الجزائر ،1992 .

9.Djillali adja et Bernard drobenko , droit de l'urbanisme , berti édition, Alger , 2007 .

10.مجاجي منصور ،" النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري " ، مذكرة ماجستير في فرع القانون العقاري والزراعي ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، 2001 .

11.بشير التيجاني ،" التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية" ، دون طبعة ، الجزائر، 2000 .

12.علي الميلودي عمورة ،" تطور المدن و التخطيط الحضري في ليبيا " ، الطبعة الأولى ، دار الملتقى للطباعة و النشر ، دون طبعة ، لبنان ، (1998) .

13.لمخلطي أحمد ،" التوسع العمراني وأثره في تسيير المدينة " ، مذكرة ماجستير في فرع تسيير المدينة ، معهد تسيير التقنيات الحضرية ، جامعة المسيلة ، 2008 .

14.خلف الله بوجمعة ،" المدينة الإسلامية - بين الوحدة و التنوع - " ، دون طبعة ، مجمع عمران نت الجزائري .

15.Denis grandet , architecture et urbanisme islamiques , office des publications universitaires , Alger , 1988.

16.هاشم عبود الموسوي وآخرون ،" التخطيط والتصميم الحضري - دراسة نظرية تطبيقية حول المشاكل الحضرية - " ، الطبعة الأولى، دار حامد للنشر والتوزيع ، دون طبعة ، الأردن، (2006).

17.وزارة التربية الوطنية ، " التاريخ - السنة الأولى من التعليم الثانوي- " ، الديوان الوطني للمطبوعات المدرسية ، الجزائر ، 2006 .

18.المجلس الوطني الإقتصادي و الإجتماعي ،" مشروع التقرير التمهيدي حول المدينة الجزائرية أو المشروع الحضري للبلاد " ، الدورة الثانية عشر ، الجزائر ، نوفمبر 1998 .

19.Pierre merlin , l'urbanisme (que sais je ?) , 4e édition , presses universitaires de France , France , 1991 .

20.المجلس الوطني الإقتصادي و الإجتماعي ، " مساهمة في مشروع الإستراتيجية الوطنية للسكن - التقرير رقم 02- " ، الجزائر ، 1995 .

21.تكواشت كمال ،" الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر " ، مذكرة ماجستير في فرع القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2009 .

22.القانون رقم 08/02 المؤرخ في 08 ماي 2002 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، جريدة رسمية عدد 34 لسنة 2002 .

23.المرسوم الرئاسي رقم 215/03 المؤرخ في 09 ماي 2003 ، يتضمن تعيين أعضاء الحكومة، جريدة رسمية عدد 33 لسنة 2003 .

24.القانون رقم 06/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 والمتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، جريدة رسمية عدد 15 لسنة 2006 .

25.صبري فارس الهيتي ،" التخطيط الحضري "، دار اليازوني العملية للنشر والتوزيع ، دون طبعة، الأردن ، 2009 .

26.محضر الجلسة العلنية السابعة عشر المنعقدة يوم الثلاثاء 14 جوان 2005 ، الجلسة المسائية ، الفترة التشريعية الخامسة ، السنة الرابعة رقم 162 المؤرخة في 06 جويلية 2005 .

27.سماعين شامة ، " النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري -دراسة وصفية و تحليلية – " ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، دون طبعة ، الجزائر، (2003) .

28.خالد أحمد خالد ، " التنمية البشرية و هدر الموارد و التربيع المتزايد للإقتصاد العربي - التنمية البشرية في الوطن العربي - " ، بحوث الندوة الفكرية التي نظمتها الأمانة العامة لجامعة الدول العربية و اللجنة الإقتصادية و الإجتماعية لغربي آسيا (الأسكوا) و برنامج الأمم المتحدة الإنمائي ، الطبعة الأولى ، مركز دراسات الوحدة العربية ، لبنان ، 1995 .

29.المجلس الوطني الإقتصادي و الإجتماعي ، " رأي في ملف الجزائر غدا " ، الدورة العامة الرابعة ، الجزائر ، الجريدة الرسمية للسنة الرابعة و الثلاثون ، العدد 21 المؤرخة في 09 أفريل 1997.

30.المجلس الوطني الإقتصادي و الإجتماعي ، " التقرير حول السكن الإجتماعي "، الدورة العامة الرابعة ، أكتوبر 1995.

31. مصالح رئاسة الجمهورية ، برنامج التنمية الخماسي 2010 – 2014 .

32.أحمد توفيق جحيرة ،" برنامج - مدن بدون صفيح - " ، مجلة العالم الحضري ، العدد الثاني (الطبعة العربية) ، أوت 2009 .

33. القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها ، جريدة رسمية عدد 44 لسنة 2008 .

34.محضر الجلسة العلنية السابعة عشر المنعقدة يوم الثلاثاء 14 جوان 2005 ، الجلسة الصباحية ، الفترة التشريعية الخامسة ، السنة الرابعة رقم 161 المؤرخة في 06 جويلية 2005 .

35.منى أحمد بوزيد ،" المدينة الفاضلة عند ابن رشد " ، الطبعة الأولى ، منشأة المعارف ، دون طبعة ، مصر ، (2000) .

36. Renaud le goix , villes et mondialisation : le défit majeur Du xxı siècle, ellipses édition marketing s.a , France , 2005 .

37.عدنان علي الفراجي ، " الحياة الفكرية في المدينة المنورة في القرنين الأول و الثاني للهجرة " ، دار الكتب العلمية ، دون طبعة ، لبنان ، بدون سنة النشر .

38.المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم ،" المعجم العربي الأساسي " ، مطابع أميريمتو،1991.

39. السيد الحسيني ، " دراسة في علم الاجتماع الحضري " ، دار المعرفة الجامعية ، دون طبعة، مصر، (1981) .

40.عبد الحكيم ناصر العشاوي ، " جغرافية المدن "، المكتب الجامعي الحديث، دون طبعة ، اليمن ، (2008) .

41.عبد الله عطوي ،" جغرافية المدن " ، الجزء الثاني ، الطبعة الأولى ، منشورات دار النهضة العربية ، دون طبعة ، لبنان ، (2006) .

42.ثائر مطلق محمد عياصرة ،" التخطيط الإقليمي-دراسة نظرية و تطبيقية - " ، الطبعة الأولى، دار الحامد للنشر و التوزيع ، الأردن، (2008) .

43.حنان قرقوتي،" تخطيط المدن - العمارة والزخرفة- " ، الطبعة الأولى، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع ، دون طبعة ، لبنان ، (2006) .

44.محمد الهادي لعروق ،" مخططات التهيئة و التعمير في الجزائر - بين الأهداف و الممارسة الميدانية – " ، الملتقى الوطني الرابع حول التهيئة العمرانية في الجزائر (واقع و آفاق) ، كلية الحقوق ، جامعة 20 أوت 1955 بسكيكدة ، ماي 2010 .

45.ناصر لباد ،" القانون الإداري - التنظيم الإداري - " ، منشورات دحلب ، دون طبعة ، الجزائر، (1999) .

46.فريجة حسين ،" شرح القانون الإداري - دراسة مقارنة - "، ديوان المطبوعات الجامعية ، دون طبعة ، الجزائر، (2009) .

47.خلف الله بوجمعة ،" دور المشركة السكانية في تحسين البيئة العمرانية - حالة حي لاروكاد العشوائي بالمسيلة – " ، مجلة العمران و التقنيات الحضرية ، العدد الرابع ، الجزائر ، سبتمبر 2009 .

48.القانون رقم 31/90 المؤرخ في 04 ديسمبر 1990 ، يتعلق بالجمعيات ، ج ر عدد 53 لسنة 1990.

49.علي حميدوش ،" التنمية البشرية و التنمية الإقتصادية - دراسة حالة الجزائر خلال الفترة 1990– 2005 - " ، رسالة دكتوراه في العلوم الاقتصادية ، كلية العلوم الإقتصادية و علوم التسيير، جامعة الجزائر ، 2006 .

50.www.villesendevenirs.dz

51.القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية ، جريدة رسمية عدد 37 لسنة 2011 .

52.الأمر رقم 97-15 المؤرخ في 31 ماي 1997 الذي يحدد القانون الأساسي الخاص لمحافظة الجزائر الكبرى ، جريدة رسمية عدد 38 لسنة 1997 .

53.قرار رقم 02/ق.أ / م د /2000 مؤرخ في 27 فيفري 2000 يتعلق بمدى دستورية الأمر رقم 15/97 المؤرخ في 31 ماي 1997 الذي يحدد القانون الأساسي الخاص لمحافظة الجزائر الكبرى، جريدة رسمية عدد 07 لسنة 2000 .

54.بن أمزال لحسن ، " النظام القانوني للوالي المنتدب في القانون الإداري الجزائري " ، مذكرة ماجستير في فرع الإدارة و المالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2005 .

55.الأمر رقم 2000- 01 المؤرخ في 01 مارس 2000 يتعلق بإدارة ولاية الجزائر و البلديات التابعة لها ، جريدة رسمية عدد 09 لسنة 2000 .

56.المرسوم الرئاسي رقم 2000- 45 المؤرخ في 01 مارس 2000 المتضمن تعديل المرسوم الرئاسي رقم 97-292 المؤرخ في 02 فيفري 1997 الذي يحدد التنظيم الإداري لمحافظة الجزائر الكبرى ، جريدة رسمية عدد 09 لسنة 2000 .

57. محمد محمود الإمام ، " التنمية البشرية و هدر الموارد و الترييع المتزايد للإقتصاد العربي - التنمية البشرية في الوطن العربي - " ، بحوث الندوة الفكرية التي نظمتها الأمانة العامة لجامعة الدول العربية و اللجنة الإقتصادية و الإجتماعية لغربي آسيا (الآسكوا) و برنامج الأمم المتحدة الإنمائي ، الطبعة الأولى ، 1995

58.القانون رقم 02/10 المؤرخ في 29 جوان 2010 ، يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، جريدة رسمية عدد 61 ، السنة السابعة و الأربعون المؤرخة بتاريخ 21 أكتوبر 2010 .

59.يوسف لخضر حمينة ، " نوعية البيئة السكنية الحضرية للمدينة العربية بين النظرية و التطبيق - دراسة حالة مدينة المسيلة - " ، قسم تسيير المدينة ، معهد تسيير التقنيات الحضرية ، جامعة المسيلة .

60.القانون رقم 20/04 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 ، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إ.طار التنمية المستدامة ، جريدة رسمية عدد 84 لسنة 2004 .

61.جريدة الشعب الصادرة بتاريخ 19 فيفري 2007 ، العدد 14198 .

62.المرسوم التنفيذي رقم 06/07 المؤرخ في 08 جانفي 2007 الذي يحدد تنظيم و كيفيات منح جائزة الجمهورية للمدينة ،جريدة رسمية عدد 03 لسنة 2007 .

63.مازن ليلو راضي ،" دور الشروط الإستثنائية في تمييز العقد الإداري " ، دار المطبوعات الجامعية ، دون طبعة ، مصر ، (2002).

64.Pierre merlin et Françoise choay ,dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement , 3e édition , presses universitaires de France , France.

65. القانون رقم 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، جريدة رسمية عدد 77 لسنة 2001 .

66.القانون رقم 02/02 مؤرخ في 05 فيفري 2002 يتعلق بحماية الساحل و تنميته ، جريدة رسمية عدد 10 لسنة 2002 .

67.Ministère de l’énergie et des mines , Etablissement de la ville nouvelle de Hassi Messaoud , 08juin 2009 .

68.Ministère de l'aménagement du territoire de l'environnement et du tourisme , la mise en œuvre du shéma national d'aménagement du territoire (snat 2025) , Alger , février 2008.

69.مرامرية حمة وآخرون ، " المدينة الجديدة كآلية جديدة لتحسين النسيج الحضري " ، الملتقى الوطني الرابع حول التهيئة العمرانية في الجزائر (واقع و آفاق) ، كلية الحقوق ، جامعة سكيكدة ، ماي2010 .

70.حسن حميدة ،" التخطيط البيئي كآلية للتنمية المستدامة في التشريع الجزائري " ، رسالة دكتوراه في القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، مارس 2009 .

71.محمد ساسي ،" التطور النوعي للتهيئة العمرانية في الجزائر - دراسة تقييمية – " ، الملتقى الوطني الرابع حول التهيئة العمرانية في الجزائر (واقع و آفاق) ، كلية الحقوق ، جامعة 20 أوت 1955 بسكيكدة ، ماي 2010 .

72. القانون رقم 03/87 المؤرخ في 27 جانفي 1987 و المتعلق بالتهيئة العمرانية ، جريدة رسمية عدد 05 لسنة 1987 .

73.وناس يحي ،" الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر " ، رسالة دكتوراه في القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة تلمسان ، 2007 .

74.المرسوم التنفيذي رقم 416/05 المؤرخ في 25 أكتوبر 2005 الذي يحدد تشكيلة المجلس الوطني لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة و مهامه و كيفيات سيره ، جريدة رسمية عدد 72 لسنة 2005 .

75.المرسوم التنفيذي رقم 76/11 المؤرخ في 16 فيفري 2011 الذي يحدد شروط و كيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة و إعداده و إعتماده ، ج ر عدد 11 لسنة 2011 .

76.عدنان شوكت شومان ،" الماء و دوره في إستراتيجيات التنمية في الوطن العربي " ، مجلة الحقيقة ، العدد التاسع (عدد خاص بالملتقى الدولي التاسع) ، جامعة أدرار ، المطبعة العربية ، نوفمبر2006 .

77.www.villesendevenir.org

78.وناس يحي ،" تبلور التنمية المستديمة من خلال التجربة الجزائرية " ، مجلة العوم القانونية والإدارية ، جامعة أبوبكر بلقايد ، تلمسان ، العدد 01 لسنة 2003.

79.القانون رقم 19/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 يتعلق بتسيير النفايات و مراقبتها وإزالتها، جريدة رسمية عدد 77 لسنة 2001 .

80. القانون رقم 12/05 المؤرخ في 04 أوت 2005 المتعلق بالمياه ، جريدة رسمية عدد 60 لسنة 2005.

81. القانون رقم 14/01 المؤرخ في 19 أوت 2001 المتضمن تنظيم حركة المرور عبر الطرق وسلامتها و أمنها ، جريدة رسمية عدد 46 لسنة 2001 .

82.القانون رقم 06/07 المؤرخ في 13 ماي 2007 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء و حمايتها وتنميتها ، جريدة رسمية عدد 31 لسنة 2007 .

83.وليد أعراب ،" المدينة و البيئة في إطار التنمية المستدامة " ،الملتقى الوطني الرابع حول التهيئة العمرانية في الجزائر (واقع و آفاق) ، كلية الحقوق ، جامعة 20 أوت 1950 بسكيكدة ، ماي 2010 .

84. فيسانت كاربونا،" سنغافورة نموذج للتنمية المستدامة "، مجلة العالم الحضري ، العدد الثاني (الطبعة العربية) ، أوت 2009 .

85.هوشيار معروف ،" تحليل الإقتصاد الإقليمي و الحضري " ، الطبعة الأولى ، دار صفاء للنشر والتوزيع ، دون طبعة ، الأردن ، (2006) .

86.المجلس الوطني الإقتصادي و الإجتماعي ،"رأي حول ملف إتصالات الجزائر 2013 " ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 54 المؤرخة في 16 سبتمبر 2009 .

87. المرسوم الرئاسي رقم 173/07 المؤرخ في 04 جوان 2007 الذي يتضمن تعيين أعضاء الحكومة جريدة رسمية عدد 37 لسنة 2007 .

88.المرسوم التنفيذي رقم 05/07 المؤرخ في 08 جانفي 2007 المتضمن تشكيلة المرصد الوطني للمدينة وتنظيمه و سيره ، جريدة رسمية عدد 03 لسنة 2007 .

89.وزارة الداخلية و الجماعات المحلية (المديرية العامة للموارد البشرية ، التكوين و القوانين الأساسية)، وزارة التعليم العالي و البحث العلمي (جامعة التكوين المتواصل) ، مركز البليدة ، الدورة التكوينية لرؤساء المجالس الشعبية البلدية ، المجال الحالة المدنية (العمران) ، ماي 2008 .

90. محمد الأمين حركات ، " من إشكالية تطبيق أدوات التهيئة و التعمير في الجزائر - هل نريد تعميربدون عقار- " ، الملتقى الوطني الرابع حول التهيئة العمرانية في الجزائر (واقع و آفاق) ، كلية الحقوق ، جامعة 20 أوت 1950 بسكيكدة ، ماي 2010 .

91.القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري ، جريدة رسمية عدد 49 لسنة 1990 .

92. القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالنشاط العقاري، جريدة رسمية عدد 10 لسنة 1986 .

93.Pierre soller – couteaux , droit de l'urbanisme , 3e édition , Dalloz , France , 2000 .

94. ولد رابح صافية ،" المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي في ظل قانون 29/90 " ، الملتقى الوطني الرابع حول التهيئة العمرانية في الجزائر (واقع و آفاق) ، كلية الحقوق ، جامعة 20 أوت 1950 بسكيكدة ، ماي 2010 .

95. القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، جريدة رسمية عدد 52 لسنة 1990 .

96.القانون 10/03 المؤرخ في 19 جويلية 2003 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية عدد 43 لسنة 2003 .

97.القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي ، جريدة رسمية عدد 44 لسنة 1998 .

98.المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 21 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به ، جريدة رسمية عدد 26 لسنة 1991 .

99.المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 ، يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم 177/91المؤرخ في 28 ماي1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به ، جريدة رسمية عدد 62 لسنة 2005 .

100.المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها ، جريدة رسمية عدد 26 لسنة 1991 .

101.المرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 10سبتمبر 2005 ، يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 ماي1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها ، جريدة رسمية عدد 62 لسنة 2005 .

102.المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي1991 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك ، جريدة رسمية عدد 26 لسنة 1991 .

103.المرسوم التنفيذي رقم 03/06 مؤرخ في 07 جانفي 2006 ، يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي1991 ، الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك ، جريدة رسمية عدد 01 لسنة 2006 .

104.المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009 ، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 176/91 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ، و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك ، ج ر عدد 55 لسنة 2009 .

105. القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 ، يعدل و يتمم القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير ، جريدة رسمية عدد 51 لسنة 2004 .

106.قرار وزاري مشترك مؤرخ في 13 سبتمبر 1992 ، يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات ، جريدة رسمية عدد 86 لسنة 1992 .

107.S.hatab et M.ziane , le coefficient d'occupation du sol et la promotion des techniques modernes de la gestion urbaine (cas de la ville d’alger) , courrier du savoir , 2004 , algerie, juin 2003 .

108.القانون رقم 08/90 المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتعلق بالبلدية ، جريدة رسمية عدد 15 لسنة 1990.

109.القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، جريدة رسمية عدد 52 لسنة 1990 .

110.القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المعدل و المتمم للقانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، جريدة رسمية عدد 44 لسنة 2008 .ج ر عدد 52 لسنة 1990.

111.المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة للدولة و تسييرها ويضبط كيفيات ذلك ، جريدة رسمية عدد 60 لسنة 1991 .

112.الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 ديسمبر 1975 و المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ، جريدة رسمية عدد 78 لسنة 1975 .

113.القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، جريدة رسمية عدد 12 لسنة 1991 .

114.المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27 جويلية 1993 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، جريدة رسمية عدد 51 لسنة 1993.

115.المرسوم التنفيذي رقم 248/05 المؤرخ في 10 جويلية 2005 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 186/93الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، جريدة رسمية عدد 48 لسنة 2005 .

116.يهوني زهية ،" حق الشفعة للدولة و الجماعات المحلية في القانون الجزائري " ، مذكرة ماجستير في فرع القانون العقاري و الزراعي ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، 2008.

117.المرسوم رقم 04/86 المؤرخ في 07 جانفي 1986 ، يتعلق بالوكالة العقارية المحلية ، جريدة رسمية عدد 01 لسنة 1986 .

118.المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين ، و تنظيم ذلك ، جريدة رسمية عدد 56 لسنة 1990 .

119.المرسوم التنفيذي رقم 408/03 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 ، يعدل و يتمم أحكام المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين و تنظيم ذلك ، جريدة رسمية عدد 68 لسنة 2003 .

120. المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 ، يتعلق بالنشاط العقاري ، جريدة رسمية عدد 14 لسنة 1993 .

121.القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 14 لسنة 2011 .

122. المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير ، جريدة رسمية عدد 26 لسنة 1991 .

123. أحمد خالد علام و آخرون ،" قوانين التخطيط العمراني و تنظيم المباني " ، بدون ذكر دار النشر ، دون طبعة ، مصر ، (1995) .

124. سلامة طايع العساسفة و آخرون ، " التجديد الحضري كأسلوب لمعالجة مشاكل مراكز المدن - حالة مدينة الكرك القديمة في الأردن -" ، مجلة دمشق للعلوم الهندسية ، المجلد الثالث والعشرون ، العدد الثاني ، سورية ، 2007 .