

مفهوم التهيئة العمرانية وعلاقته بالقوانين الأخرى المشابهة

قانون التهيئة والتعمير يعتبر من الوسائل التي تنظم حركة البناء وتراقبها وتساهم في التسيير الاقتصادي للأراضي وحسن استخدامها وفقا لما خصصت له، وتنظيم المجال العمراني، وهذا الذي جعل له خصوصية تميزه، غير أن هذا لا يمنع من ارتباطه بعدة قوانين أخرى مشابهة

المبحث الأول

تحديد مفهوم للتهيئة العمرانية

المطلب الأول : تطور قانون العمران في الجزائر

إن سياسة التعمير بالجزائر امتازت بتأخر في ضبط منظومة قانونية للتعمير و الاكتفاء بما خلفه المستعمر، وإعطاء أهمية للثورة الزراعية في ظل النظام الاشتراكي بعد الاستقلال فكانت التهيئة تندرج ضمن التخطيط الشامل للاقتصاد و لهذا لم تحترم أسس التهيئة أثناء عملية التنمية لعدم إعطاء التهيئة و التخطيط أهمية خاصة و مستقلة. كما أن الإرث الاستعماري خلف مساحة عمرانية واسعة، مما صعب طرق شغله بطريقة عقلانية و استغلاله على مستوى كافة التراب الوطني، لاسيما مع العشرية السوداء التي مرت بها الجزائر بالنظر للوضع الأمني في فترة التسعينات التي عرفت عدة إصلاحات قانونية خلال هذه الفترة، كل هذه العوامل رتب فوضى عمرانية يصعب التحكم بها.

الفرع الأول: تطور قانون التعمير قبل التسعينات

خلال فترة الاحتلال الفرنسي كانت الجزائر تخضع للقوانين الفرنسية بما فيها القوانين التي تخص التعمير و البناء، فكان يطبق القانون المؤرخ في 1852/03/26 المنظم لرخصة البناء التي لم تصبح إلزامية إلا بموجب القانون الصادر بتاريخ 1924/07/19 ، و القانون المؤرخ في 1884/04/04 الذي نظم قانون البناء في المدن و وضع مخطط للبلدية، والقانون المؤرخ في 1914/03/14 الذي وضع مخططات التعمير و التوسيع، و القانون رقم

1919/03/14 المتضمن مخططات التنظيم ، و أول قانون تضمن مصطلح العمران في تنظيم مخططات التعمير هو القانون المؤرخ في 15/06/1954 ، و نظمت رخصة التجزئة إلى جانب رخصة البناء بموجب القانون المؤرخ في 31/12/1958.

بعد الاستقلال استصعب على الجزائر تنظيم قطاع العمران الذي أصبح يرتكز على المدن بسبب النزوح الريفي نتيجة تطبيق المستعمر لسياسة الأرض المحروقة و قهر سكان الريف أثناء فترة الاحتلال، و المعاملات العقارية المشبوهة بين بعض المعمرين و الجزائريين و الأملاك العقارية غير ثابتة بسندات، و لهذا اهتمت عن طريق مؤسساتها العمومية لإعادة هيكلة و البناء من خلال تدخل البلدية و الولاية و أصبحت تهتم بتهيئة الإقليم مع بداية 1970، و بقيت الدولة تحتكر قطاع التعمير و البناء كما احتكرت باقي القطاعات الأخرى خلال هذه الفترة، حيث كانت مهام التعمير و البناء مسندة خلال السنوات من 1974 إلى 1962 لصندوق الوطني للتهيئة الاقليمي (C A D A T) و مكتب الدراسات التقنية و الهندسية و المعمارية على مستوى كل ولاية (B E T A U) تحت وصاية وزارة الأشغال العمرانية، ثم تحولت لوزارة الأشغال العمومية و البناء في سنة 1977، ثم لوزارة السكن و البناء و الذي عهد للتكفل بقطاع التعمير للمعهد الوطني للدراسات و البحث، ثم لوزارة التعمير و البناء و السكن في سنة 1979.

أما عن اهتمام مخططات التنمية لقواعد التعمير و البناء فإن المخطط الثلاثي 1967-1969 ركز فقط على انجاز سكنات ذات الكراء المتوسط و هياكل السكنات، و اهتمامه بإعادة التوازن كان متواضع بالنظر لقلة المشاريع المنجزة للسكنات الريفية، بخلاف المخطط الرباعي الأول 1970-1973 الذي أعطى أهمية للتهيئة العمرانية و الإقليمية، و تنظيم سياسة المدن من خلال إعادة التوازن الجهوي حيث اهتمت بإنجاز سكنات ريفية أكثر من السكنات الحضرية ، و شهد المخطط الرباعي الثاني 1974-1977 قفزة نوعية في زيادة حجم انجاز البناءات لاسيما بالنسبة للسكنات الريفية بهدف إعادة التوازن الجغرافي، أما المخطط الخماسي

الأول و الثاني 1980-1989 فعرف تهيئة للمناطق الداخلية و انشاء الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم، ولكن لم يعرف انتعاش في إنجاز السكنات بسبب الأزمة الاقتصادية العالمية و انخفاض أسعار البترول و ارتفاع ثمن المواد الأولية للبناء، و هذا الذي حتم على الدولة التراجع عن التدخل في كل المجالات و انهاء مرحلة التخطيط الاقتصادي و الاجتماعي لاسيما بعد تغير النظام الاقتصادي بموجب دستور 1989 ، و استرجاع مفهوم للملكية الخاصة.

و بهدف تنظيم المحيط العمراني و الحد من التجاوزات العمرانية و إعادة التوازن الجغرافي عمل المشرع على وضع منظومة قانونية اتسمت بالكم أكثر من العمق و نلخص أهم هذه النصوص القانونية في الأمر رقم 75-67 المؤرخ في 26/09/1975 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء، والقانون رقم 82-02 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء و التجزئة لأجل البناء، والأمر رقم 85-01 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد انتقائيا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها و حمايتها، والمرسوم رقم 85/212 المؤرخ في 13/08/1985 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، والقانون 87-03 المؤرخ في 27/01/1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية... الخ.

الفرع الثاني: تطور قانون التعمير بعد التسعينات

اتصفت فترة التسعينات بتوفر إرادة سياسية في تهيئة المجال العمراني ، و بعدة إصلاحات من خلال القوانين التي تنظم العقار ووضع قواعد تسييره بشكل صارم ببعده تنموي تماشيا مع نظام الاقتصاد الحر و فتح السوق العقارية و تطوير الاستثمار في هذا المجال و دعم المستثمر الخاص، و انشاء هيئات مكلفة بالتسيير المباشر للعقار بموجب القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990 المتضمن التوجيه العقاري، و تم انشاء اللجنة الوزارية المشتركة

العقارية تحت سلطة الوزير المكلف بالجماعات المحلية من أجل تنشيط أعمال الحكومة فيما يتعلق بالسياسة العقارية بما فيها سياسة التعمير و السكن.

و استجابة لهذه القيود و ضروريات التهيئة و التعمير و البناء أعطى أهمية لرقابة الملكية العقارية الخاصة بما تضمن ترجيح المصلحة العامة عن طريق منح العقود الإدارية و التخطيط العمراني، و لهذا الغرض صدرت عدة مراسيم تنظيمية نذكر منها المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به¹، المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة بها، المرسوم التشريعي رقم 94 - 07 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، كما ألغى المادتين 76-78 من القانون رقم 90-29.

و سنوات بعد 2000 عرفت أيضا تطورا لسياسة التهيئة العمرانية في الجزائر بإدماج التنمية المستدامة ضمن أدوات التهيئة العمرانية و إعطاء اهتمام بتهيئة الإقليم و المدن الجديدة و البيئة، حيث صدر مثلا القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12/12/2001 المتعلق بتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة، و القانون رقم 02-08 المؤرخ في 08/05/2002 المتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة و تهيئتها، و القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية، و القانون

¹ - ج ر العدد 26 المؤرخة في 01/06/1991 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10/09/2005، ج ر العدد 62 المؤرخة في 11/09/2005.

رقم 10-03 المؤرخ في 19-07-2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، و القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، و القانون رقم 05-04 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل و المتمم للقانون 90-29 و القانون رقم 04-06 المؤرخ في 14/08/2004 المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07 .

و القانون رقم 20-04 المؤرخ في 25/12/2004 المتعلق بالأخطار الكبرى و تسير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، و القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المحددة لمطابقة البناءات و إتمام إنجازها، و القانون رقم 10-02 المؤرخ في 29/06/2010 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لهيئة الإقليم ، و القانون رقم 11-02 المؤرخ في 17/02/2011 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة...الخ.

كما صدرت عدة مراسيم تنظيمية نذكر على سبيل المثال المرسوم التنفيذي رقم 08-388 المؤرخ في 27/11/2008 المحدد لمهام المفتشية العامة للعمران و البناء و تنظيم عملها، المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02/05/2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد لشروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في انشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها ،المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها...الخ.

و الملاحظ أن القانون التعمير و البناء عرف عدد كبير من القوانين و التعديلات القانونية لا يمكن حصرها فلم تكن إرادته واضحة منذ البداية، وعدم الاستقرار القانوني أثر سلبا في تنظيم حركة البناء و التحكم بها.

المطلب الثاني: مفهوم التهيئة العمرانية وأهدافه

الفرع الأول: تعريف التهيئة العمرانية

استخدم مصطلح العمران (urbain) من طرف المهندس Il Defonce Cerdan الكاتب البرسلوني في كتابه النظرية العامة للتعمير لسنة 1867، كما ورد لأول مرة باللغة الفرنسية في مقال الأستاذ Clerge Paul في سنة 1910، و استخدمه ابن خلدون في مقدمته. و يعود أصله من كلمة Urbs و هو مصطلح لاتيني يعني تهيئة المدن يطلق على التجمعات السكنية، و يعود استعماله لبداية القرن العشرين و مع التطور الصناعي و الفوضى العمرانية كان لازما من قانون العمران أن ينظم حركة العمران و يهتم بالمحيط الذي يعيش فيه الانسان.

و يعتبر قانون التعمير من العلوم التي ترتبط بالتهيئة العمرانية و البيئية و يهتم بتنظيم العمران و المظهر الهندسي للمدينة و استغلال الأمكنة المخصصة للبناء، و لهذا فهو علم يجمع بين العلوم العمرانية و العلوم القانونية، و لهذا تقتصر دراستنا للإمام بالجوانب القانونية المنظمة لأحكام العمران و التهيئة العمرانية، لنتطرق للتعريف بها و تحديد سياسة الدولة في تنظيمها و توجيهها و تفعيل آليات تطبيقها على أرض الواقع.

و عليه القوانين التي تنظم التهيئة العمرانية تصب في حل المعادلة الصعبة بين كل مستلزمات الطبيعية و المحددات العمرانية و بين حاجيات السكان، و ذلك بهدف احداث التوازن و التكامل و التناسق بين المدن و أقاليمها المختلفة و العيش ضمن مدينة حيوية و منسجمة و توفر المتطلبات و حاجيات ساكنيها، من خلال التدخل للسيطرة على المجال ضمن أسلوب استراتيجي، ذي بعد آن و مستقبلي و محدد زمنيا، و هي متعددة الاختصاصات و تتأثر بالتطور الدائم و السريع الذي تعرفه التكنولوجيات الحديثة و التغيرات الجغرافية و المتطلبات الاجتماعية و الاقتصادية و زيادة عدد السكان و متابعة سير المرفق العامة

بانظام، و لهذا تتدخل السلطات العمومية لتنظيم أعمال البناء و التعمير حفاظا على النظام العام و المصلحة العامة.

كما ينظم هذا القانون طرق استغلال وتسيير الأراضي القابلة للتعمير وتكوين و تحويل الإطار المبني في إطار القواعد العامة للتهيئة و التعمير، و أدوات التهيئة و التعمير المحددة في هذا القانون عملا بنص المادة 02 من القانون 90-29.

الفرع الثاني: أهداف قانون التعمير و تحديد طبيعته القانونية

حددت أهداف التهيئة العمرانية بموجب المادة 01 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 18/11/1990 التي تنص: "يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير و تكوين و تحويل المبني في اطار التسيير الاقتصادي للأراضي و الموازنة بين وظيفة السكن و الفلاحة و الصناعة، و أيضا وقاية المحيط و الأوساط الطبيعية و المناظر و التراث الثقافي و التاريخي على أساس احترام مبادئ و أهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية".

و الملاحظ أن هناك تطور في مضمون أهداف التهيئة العمرانية مقارنة مع أحكام القانون رقم 87-03 (الملغى) الذي ربط هذه الأهداف بالتنمية الاقتصادية حيث تنص المادة 02 منه: "تهدف التهيئة العمرانية إلى استعمال الأمثل للمجال الوطني من خلال الهيكلة و التوزيع المحكم للأنشطة الاقتصادية و الموارد البشرية و الاستغلال العقلاني للموارد الطبيعية ولاسيما منها الموارد النادرة".

و هذا التطور يرجع لمرونة قانون التعمير الذي ينظم الشكل العمراني و يعدل التخطيط بحسب التغيرات و التطورات الاقتصادية و الاجتماعية و تحديث تقنيات التعمير، و يركز على التنبؤات السيسولوجية و المرتبطة بمعدلات النمو الديموغرافي و حاجيات السكان المتزايدة و المتطلباته بهدف ضمان سهولة تحقيق الوظائف و العلاقات بين السكان، و حسن استخدام

المؤسسات في المجال الحضري، و مراقبة المناطق و التجزيئات التي تحدد الاستعمال المرخص قانونا للأراضي، و كثافة البناء، و احترام مخططات التعمير التي تبين حدود التهيئة والشروط المطبقة على الطرق و الإتفاقات الادارية و مخططات المرور و النقل .

و الجديد في الأهداف المحددة في المادة 01 من القانون رقم 90-29 المذكورة أعلاه يتمثل في توفير الأمن و الحماية و ليس فقط السعي وراء تحقيق التوازن الجغرافي العادل بين مختلف المناطق، لاسيما المناطق الريفية و الحضرية و مناطق الشمال و الجنوب، بل الموازنة أيضا بين المصلحة العامة و الخاصة و بين وظيفة السكن و الفلاحة و الصناعة، دون التأثير السلبي في الأوساط الطبيعية و المناظر و البيئة و التراث الثقافي و التاريخي على أساس احترام مبادئ السياسة العامة المتبعة من قبل الدولة ، و يعتبر هذا القانون قيد على حق البناء و الملكية العقارية الخاصة الواجب تهيئتها قبل تشييدها مع احترام هذه القيود و المبادئ التي يقوم عليها قانون التعمير .

المبحث الثاني: علاقة قانون التعمير ببعض القوانين المرتبطة به

المطلب الأول: علاقة قانون التهيئة والتعمير مع القوانين المشابهة له

القواعد التي تنظم طرق استخدام الأراضي تسمى قانون التهيئة والتعمير، والتي تتضمن تشيد البناءات والعمليات العقارية ومسؤولية المشيدين تسمى قانون البناء، والتي تنظم المجال الاقليمي وتوزيع النشاطات والسكان على المجال الجغرافي تسمى قانون تهيئة الإقليم، والتي تنظم المبادئ والقيود البيئية وكيفية حماية البيئة بصفة مستدامة تسمى قانون البيئة والتنمية المستدامة، والقوانين التي تنظم سياسة توجيه المدن يسمى القانون التوجيهي للمدينة.

الفرع الأول: علاقة قانون التهيئة العمرانية مع قانون البناء وقانون التوجيهي للمدينة

يرتبط قانون التهيئة والتعمير بالقوانين التي تنظم حقوق البناء وتنظيم المدن و توجيهها وفقا لمخططات التنمية و سياسة الدولة في مجال التعمير، لكن لكل قانون دوره، و لهذا قد يحدث تداخل في بعض الأحكام و الأهداف.

فقانون البناء هو جزء من قانون التعمير فهو لا يتضمن فقط كيفية شغل الوعاء العقاري بل ممارسة عليه حق البناء، غير أن كليهما يتشبهان من حيث مجال التطبيق، فلا وجود لقانون البناء بصفة مستقلة، بل يستمد أحكامه من القانون المدني من حيث ارتباطه بالملكية، و بالقانون الإداري لارتباطه بعقود التعمير، و قانون التهيئة و التعمير الذي يحدد القواعد العامة لممارسة حق البناء، و لهيكله البناءات و تجديدها و ما يجب أن يتضمنه مشروع البناء من مواصفات معمارية المطلوبة ووثائق و التصاميم و المواد المستعملة التي يلتزم بها شركات البناء و المرقون العقاريون، و القواعد الواجب توفرها في القطع المعدة للبناء² ولهذا فهو مزيج بين القانون الخاص و العام.

وقانون التعمير يهدف لمراقبة كيفية استغلال لأراضي والبناءات بما يحقق المصلحة العامة، فهو يبين حقوق البناء وحقوق الارتفاق، والتي يمكن لمالك أو صاحب المصلحة الاطلاع عليه من خلال شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات، و يشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسم ملكية عقارية إلى قطعة أو عدة قطع التي يهدف لاستعمالها في تشيد البناء ، و شهادة قابلية الاستغلال المثبت لمطابقة الأشغال المنجزة لرخصة التجزئة، و رخصة البناء لكل عملية تشيد لبناء، و شهادة المطابقة التي من خلالها يمكن مراقبة رخصة البناء، و لرخصة الهدم التي تشترط لكل عملية هدم البناء بصفة كلية أو جزئية ، مع وجوب احترام مخططات التعمير عند تحضير لمشروع البناء و المعايير المعمارية المطلوبة ، وعليه يتحكم قانون التهيئة العمرانية في حقوق البناء من خلال أدوات التعمير و عقود التعمير.

² -المواد 05، 06 ، 09 من القانون رقم 90-29.

أما القانون التوجيهي للمدينة فهو يعمل على تحديد سياسة المدينة في اطار تهيئة الاقليم و التنمية المستدامة في اطار تشاوري و منسق ، و يتم وضعها حيز التنفيذ في اطار اللاتمرکز و اللامركزية و التسيير الجوّاري، و يقصد بالمدينة عملا بنص المادة 03 من القانون رقم 06-06 كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية و اقتصادية و اجتماعية و ثقافية.

وتهدف سياسة المدينة إلى تكريس مفهوم قانوني للمدينة و تنظيم توسع المدن وتقليص الفوارق بين الأحياء وترقية التماسك الاجتماعي، والقضاء على السكنات الهشة وغير الصحية، والتحكم في مخططات النقل وحركة المرور و تدعيم الطرق و الشبكات و ضمان توفير الخدمة العمومية و تعميمها، و حماية البيئة و الوقاية من المخاطر الكبرى و حماية السكان و مكافحة الآفات الاجتماعية والاقصاء و الانحرافات و الفقر و البطالة، و ترقية الشراكة و التعاون بين المدن و اندماج المدن الكبرى في الشبكات الجهوية و الدولية.

كما تسعى لتحقيق التنمية المستدامة و الحفاظ على الاقتصاد الحضري من خلال المحافظة على البيئة الطبيعية و الثقافية و الحرص على الاستغلال العقلاني للثروات الطبيعية، و ترقية الوظيفة الاقتصادية و الاهتمام بالمجال الحضري و التحكم في التوسع المدينة بالمحافظة على الاراضي الفلاحية و المناطق الساحلية و المناطق المحمية ، و العمل على تحسين المجال الاجتماعي من خلال تحسين الظروف و الاطار المعيشي للسكان ، مع التركيز على جانب التسيير من خلال ترقية الحكم الراشد و التسيير العقلاني و تأكيد مسؤولية السلطات العمومية و فتح المجال لمساهمة الحركة الجموعية و المواطن في تسيير المدينة مع دعم المؤسسات التي تسهر على تنظيم سياسة المدينة.

وعليه فإن هذا القانون يهتم فقط بتنظيم المدينة و المساحات و المناطق الحضرية والمدينة الكبيرة و الجديدة وفقا لتقسيمات المدينة المحددة في نص المادة 04 من القانون رقم 06-06 من خلال عقود تطوير المدينة و ادوات التخطيط المجالي و الحضري، و قانون

التعمير يبين كيفية شغل الأراضي و استخدامها وفقا لما خصصت له و يبين كيفية ممارسة حق البناء عليها، فكليهما يهدف لإعطاء شكل للتعمير و يشتركان في الكثير من الأهداف المراد تحقيقها، و لكن قانون التوجيهي للمدينة يحاول اعطائه البعد الاقتصادي والاجتماعي والثقافي و التنموي، مع تحديد التوجهات سياسة التعمير المرتبطة بالمدينة حسب توجهات المخططات المرتبطة بتحديد هذه السياسة وهي لا تخضع في تنفيذها لسلطة الوزير المكلف بالتعمير، و يهتم بمتابعة سياسة المدينة و اعداد الدراسات في هذا الاطار و ترقية التعاون الدولي و المحلي في هذا الميدان المرصد الوطني التابع للوزارة المكلفة بالمدينة

الفرع الثاني: علاقة قانون التهيئة العمرانية مع قانون تهيئة الإقليم وقانون البيئة

بالرجوع إلى قانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية (الملغى) فإنه وضع خطة وطنية و مخططات للتهيئة تتضمن مفهوم تهيئة الإقليم على مستوى الوطني و الجهوي، غير أن انعدام النصوص التنظيمية جعل غياب لتنظيم تهيئة الاقليم، رغم انسحاب الدولة بعد الثمانينات عن عمليات التخطيط مما أدى لمحدودية التنمية و سوء شغل للإقليم.

و هذا الذي جعل المشرع يتدخل بسن القانون رقم 01-20 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة الذي عمل على تهيئة الإقليم و إدراج البعد التنموي و حماية البيئة و توضيح طرق شغل المجال الإقليمي للجزائر ووضع أدوات لتهيئة الإقليم حددتها المادة 07 من هذا القانون، و من هنا قانون تهيئة الإقليم عرف تأخر في التنظيم و التطبيق مقارنة مع قانون التهيئة و التعمير، مما أخرج التنمية و التنظيم للمجال الجغرافي و ساعد على الفوضى العمرانية.

و يعمل قانون تهيئة الإقليم على معالجة عملية تسير المدن و حل المشاكل المتعلقة بها من حيث حسن توزيع العادل للبشر في الإطار الجغرافي و لوظائف الموارد الطبيعية و الأنشطة، و تشمل كل الآليات و السياسات التي تهدف إلى تحسين التسيير الحضري للمدن

و كذا تطوير الاطار المعيشي للمواطن، و تسير سياسة الوطنية لتهيئة الإقليم بمبادرة من الدولة و إدارتها و بالاتصال مع الجماعات الإقليمية و بالتشاور مع الأعوان الاقتصاديين والاجتماعيين للتنمية و بمساهمة المواطنين.

و يهدف أساسا إلى الحث على التوزيع العادل و المناسب بين المناطق و الأقاليم و تخفيف الضغط على المدن الساحلية و الحواضر و المدن الكبرى و ترقية المناطق الجبلية و الهضاب العليا و الجنوب و يعمل على دعم الأوساط الريفية و إعادة التوازن الجغرافي والإعمار بشكل متوازن و التحكم في نمو المدن و حركة العمران، و القضاء على المجموعات الهشة ايكولوجيا و اقتصاديا و تثمينها و التوظيف العقلاني للموارد التراثية و الطبيعية و الثقافية و حفظها للأجيال القادمة، مع حماية الأقاليم و السكان من الأخطار المرتبطة بالتقلبات الطبيعية ، و البحث عن العدالة الاجتماعية بإزالة كل الفوارق بين الأقاليم و تساوي الحظوظ في الترقية و الازدهار بين جميع المواطنين و تصحيح التفاوت في الظروف المعيشية و دعم الأنشطة الاقتصادية و ضمان توزيعها على كل انحاء الوطن.

و يتضح أن هناك تقارب و تداخل في الأهداف بين كل من قانون التعمير و قانون تهيئة الإقليم، غير أن مجال الأهداف و التهيئة يتسع في هذا القانون الأخير باتساع المجال الجغرافي على المستوى الوطني لأنه لا يقدم حولا لمسائل محلية بل يعتمد عناصر ذات اهتمام وطني، و لا يكتفي بتحديد إطار الشغل الفيزيائي للأراضي بالمفهوم الضيق، بل يهتم أيضا بتحديد التوجيهات و العمل على التوزيع العادل للأنشطة على الإقليم الوطني و البحث عن العدالة الاجتماعية في هذا التوزيع كما سبق توضيحه، فهي لا تحل مشاكل القطاعات بل تسهر على تفعيلها و انسجام أعمالها، و لكن لا يمكن تطبيق ذلك بدون القواعد الآمرة لقانون التعمير، الذي يشكل نقطة عبور لتحقيق عمليات تهيئة الإقليم، و قانون التهيئة الإقليم يضبط المبادئ الكبرى و يضع التوجيهات الأساسية و الوسائل التي تمكن السلطات العمومية من

التحكم في عملية التعمير، لهذا يعتبران مكملان لبعضهما مهما كان الاختلاف في المنظومة القانونية و المجال التهيئة.

إن الإصلاحات المدخلة على التشريع الجزائري أصبحت تعطي أهمية لحماية البيئة حتى في المجال البناء و التعمير، و من هنا تظهر أهمية العلاقة القانونية بين قانون التهيئة العمرانية و قانون البيئة و التنمية المستدامة .

وترمي السياسة الوطنية والدولية في مجال حماية البيئة إلى تنظيم وضبط نشاط وسلوكيات الانسان في علاقته بالبيئة والوسط الطبيعي الذي يعيش فيه، ومنع كل الأنشطة التي تؤدي إلى إحداث اختلال في التوازن الايكولوجي والمخلة بالمبادئ العامة، مع ادراج البعد البيئي في اطار تضمن فيه تلبية حاجات الأجيال الحاضرة و المستقبلية، ولهذا قانون التعمير يتضمن هذا البعد و القيود بهدف حماية البيئة بصفة مستدامة.

إن قواعد التهيئة العمرانية تبحث على حسن استخدام للأراضي، ولا يمكن تحديد مجال استخدام إلا بتحديد المخاطر الممكن حدوثها في البيئة والأضرار الممكن حدوثها في الطبيعة ودراسة المخاطر البيئية، والتي من خلالها يمكن منح حق في التعمير أو البناء.

كما تشترط القواعد العامة للتهيئة والتعمير لمنح رخصة البناء التأكد من تطبيق التدابير الضرورية لحماية البيئة لاسيما إذا كان البناء يخل بالمحافظة على المكان أو بإصلاحه أو بالآثار التاريخية أو كان مظهرها الخارجي أو حجمها يؤثر على المعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية، والحفاظ على المعالم الأثرية والمناطق المحمية، والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي، فلا يكون البناء في الأراضي ذات الطبيعة الفلاحية، غير أن الواقع أن الاسمنت غزت الأراضي الفلاحية، وأصبحت أراضي قابلة للتعمير بالرغم من خصوبتها ودورها في تنمية الفلاحية.

وحماية المساحات الخضراء بحيث يرفض منح رخصة البناء إذا كان ذلك يؤدي إلى قطع عدد كبير من الأشجار، مع فرض إنشاء مساحات خضراء في بعض الأحياء والمدن التي هي بحاجة لذلك، مع عدم جواز البناء في الأماكن المعرضة للخطر بسبب وجود كوارث طبيعية مثل الزلازل والفيضانات أوفي الأراضي المعرضة للانزلاق التربة بعد دراسة الطبيعة الطبوغرافية للأرض وحضر البناء عليها في مخططات التعمير.

بالرجوع إلى نص المادة 15 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 2003/08/19 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة فإنها تؤكد على ضرورة دراسة مدى تأثير في البيئة حيث تنص: « تخضع مسبقا وحسب الحالة لدراسة التأثير أو لموجز التأثير على البيئة، مشاريع التنمية والهياكل والمنشآت الثابتة بصفة مباشرة أو غير مباشرة فورا أو لاحقا على البيئة لاسيما على أنواع والمواد والأوساط والفضاءات الطبيعية والتوازنات الإيكولوجية وكذلك على إطار ونوعية المعيشة».

و حاليا سياسة كل الدول ومعظم الاتفاقات الدولية تتجه إلى ضمان الحماية المستدامة للبيئة في كل المجالات من خلال التنبؤ بالمخاطر الكبرى المؤثرة سلبا في البيئة والوقاية منها بهدف منع وقوع الأضرار البيئة وأخذ كل الاحتياطات اللازمة لذلك، من خلال المراقبة المسبقة للمشاريع ومنحها الترخيص من قبل السلطة المختصة، ولهذا اشترطت المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 إرفاق دراسة مدى التأثير بالبيئة طلب الحصول على رخصة البناء وتتضمن دراسة عامة وشاملة للمشروع ووصف للأماكن المجاورة له والمحيطة والإشارة إلى جميع عوامل المخاطر الناجمة عن استغلال المنشأة، والآثار المحتملة على السكان والبيئة في حالة وقوع حوادث والآثار الاقتصادية والمالية المتوقعة، وكيفية تنظيم أمن الموقع والوقاية من الحوادث الكبرى.