التشريع العمراني UED1/ الأستاذ: صالح لعريبي/ السنة الجامعية 2023-2024

معهد تسيير التقنيات الحضرية . قسم الهندسة الحضرية.

مقياس التشريع العمراني. السنة الأولى قاعدة مشتركة.

السداسي الأول . المعامل 01. الرصيد :02 . الحجم الساعي الأسبوعي: 5.25 سا

صالح لعريبي

salah.laribi@univ-msila.dz

السنة الجامعية 2023- 2024

الفئة المستهدفة للمقياس والهدف منه: مطبوعات موجهة للسنة الأولى قاعدة مشتركة بمعهد تسيير التقنيات الحضرية بالمسيلة

المحاضرة الرابعة: التشريع العمراني بالجزائر

التقويم الشخصي والمكتسبات القبلية

متى ظهر التشريع العمراني في الجزائر؟

انتقل التشريع العمراني في الجزائر من مرحلة الأوامر والمراسيم إلى مرحلة القوانين ، كيف ذلك ؟ وما مدى تأثير ذلك على العمران والمدينة الجزائرية.؟

يعتبر قانون 90-29 تحول مهم في السياسة العمرانية في الجزائرية ، ما الشيء الجديد والإيجابي الذي اتى به؟

عناصر محاضرة التشريع العمراني في الجزائر.

الهدف من المحاضرة

مقدمة

التشريع العمراني قبل الاحتلال الفرنسي

التشريع العمراني أثناء الفترة الاستعمارية

التشريع العمراني بعد الاستقلال

بعض مشاكل التشريع العمراني في الجزائر.

الاقتراحات والتوصيات.

الخلاصة.

المراجع.

الهدف من المحاضرة:

تهدف هذه المحاضرة إلى التأكيد على أهمية التشريع العمراني لحماية حياة وصحة المواطن و تنظيم المدينة وإضفاء الطابع الجمالي لها أو للحي أو للبناية ، إلا أن التشريع وحده لا يكفي ؛ بل يجب ان يتبع بآليات تمويلية وإرادة سياسية ومشاركة مجتمعية من أجل تحسين المشهد الحضري للمدينة .

ويتعين على الطالب أن يساهم في حل بعض المشاكل العمرانية وفق مقاربة نظرية وتطبيقية واقعية تراعى فيها الخصائص المحلية للمدينة وسكانها .

مقدمة:

مر التشريع العمراني بالجزائر بعدة محطات ، كان أبرزها مرحلة الاستعمار الفرنسي التي أرادت أن تؤثر على الثورة لكسب التأييد الشعبي عن طريق تشريعات ومخططات أبرزها مخطط قسنطينة سنة 1958 ،وبعد الاستقلال ظل التشريع العمراني بالجزائر تابعا مباشر للتقنين الفرنسي إلى يومنا هذا ،

ورغم بعض التحسن إلا أن الأدوات العمرانية الحالية لا تتماشى مع التطورات والاحتياجات الحالية والمستقبلية .

مراحل التشريع العمراني بالجزائر:

مرّ التشريع العمراني بالجزائر بعدة مراحل متمايزة ، ويمكن تقسيمها إلى ثلاثة مراحل أساسية:

ا- مرحلة الانتداب التركي وما قبلها:

ب- المرحلة الاستعمارية:

ج- مرحلة ما بعد الاستقلال إلى اليوم

المرحلة الأولى: ما قبل 1830: تعاقب الحضارات وتشكل نواة التشريع العمراني: ظهرت أولى نواة التشريع العمراني في فترة الحكم الروماني ، حيث أسس مدنا تخضع في تنظيمها وهيكلتها إلى قوانين وقواعد تخطيطية يراعى فيها كل جوانب الحياة كمدينة تيمقاد وجميلة..."حيث يرى البعض أن القانون القديم في عهد الرومان بلغ قمة تطوره ، فقد ضم كل الفروع الرئيسة للقانون العام والقانون الخاص بصورتها المجردة في الوقت الحاضر ، وبذلك يعتبر القانون الروماني مصدرا تاريخيا هاما للتشريعات الحديثة.

ومع دخول العرب الفاتحين الجزائر في القرن الثالث للهجرة والعثمانيون من بعدهم ، عرفت المدن انتعاشا انعكس على الشبكة العمرانية بظهور **"حركة تمدن واسعة وتشريع عمراني يتناسب والمتطلبات التفصيلية لإنشاء المدن ، من حيث تحديد عرض الشارع وتصفيف البنايات وانسجام أحجامها وتزويدها بالمرافق الأساسية ، حيث خلف العثمانيون ورائهم من الإرث المرتبط** بالتشريعات العمرانية والمعمارية ما يوازي في أهميته المآثر المادية والشواهد المعمارية التي مازالت شاهدة على ذلك. وعلى الرغم من عدم إرساء هذه التشريعات ضمن **منظومة تشريعية عمرانية رسمية،** إلا ان المدقق في محتوى المخطوطات العثمانية المرتبطة بهذا المجال يكشف الطريقة العلمية السليمة لدراسة مسائل التخطيط العمراني بمختلف مستوياته ابتداء من إنشاء المدن وانتهاء بأدق مسائل التخطيط التفصيلية ... ويظهر هذا جليا في المدن القديمة كمدينة تيهرت ، تلمسان ، الجزائر ، قسنطينة وغرداية، و من هذه الفترة يمكن للحكم أن العمران بدأ **يضبط بمنظومة من القوانين تحكمها الشريعة الإسلامية السمحاء.**

المرحلة الثانية : المرحلة الاستعمارية (1830-1962): تغير نظام التعمير من الإسلامي إلى الأوروبي: قام المستعمر بتهميش الإرث المعماري العربي الإسلامي في كثير من المدن بإدخال تغييرات في بنيتها العمرانية والمعمارية من خلال تطبيق قوانين غريبة جائرة لم تأخذ بخصوصيات المجتمع الجزائري. و"قد ارتبط التخطيط الحضري في هذه الفترة بما شهده العالم من انطلاقة فعلية للتعمير الحديث وفقا لإجراءات وقواعد قانونية" حسب ما تبينه الفترات التالية:

فترة من 1830-1924: تشكل أولى أدوات التهيئة والتعمير على المنهج الغربي: بعد الاحتلال شرعت فرنسا في إعادة تشكيل النسيج الحضري بما يتماشى مع استراتجياتها عن طريق جملة من قوانين التي كانت أساسا في تغيير المجتمع. فبدأت بسياسة تكوين الاحتياطات العقارية والشروع في تطبيق سياسة التعمير " بالاعتماد على **مخطط التصفيف والاحتياطات العقارية (le plan d'alignement et réserves foncières)** ، والذي يطلق عليه بتعمير التصفيف والتجميل على غرار ما طبقته في فرنسا ، وكانت بذلك **أولى أشكال ادوات التهيئة والتعمير** التي طبقت في الجزائر والتي انتجت نسيجا عمرانيا مميزا يتكون من تحصيصات منظمة وحدائق عمومية واسعة منتشرة عبر الأحياء وطرق واسعة مهيكلة، وأحياء إدارية بأكملها... محاذية للنسيج القديم.

فترة 1924-1948: تطور النسيج العمراني وفقا لمعايير التخطيط الغربي: استمر تطور أدوات التهيئة والتعمير في فرنسا في هذه الفترة نتيجة التغيرات التي عرفها العالم بعد الحرب العالمية الثانية ، حيث ضمت هذه الأدوات أفكار التخطيط والوثائق البيانية في تطبيق الخطط العمرانية وفقا لمخططات جديدة تعتمد **على تخطيط الشبكات المختلفة** لاسيما شبكة الطرق والنقل بالاعتماد على معايير عمرانية دقيقة وشبكة التجهيزات **(la grille des équipements)** الذي بدأ العمل بها لأول مرة سنة 1948 في مخطط الجزائر العاصمة بعد ان كانت المخططات السابقة عامة ، تحت إشراف المهندس المعماري الشهير لوكربوزييه (le corbusier) " وقد اعتمد في خطته على شق وتوسعة الطرق وبناء الواجهة البحرية وإقامة أحياء واسعة في أعلى المدينة القديمة (القصبة) على المنهج الغربي وإنشاء **التجهيزات على النمط التقليدي الحديث (néo-mauresque) كمقر البريد المركزي ودار الولاية ...وفي المقابل بدأت المدينة القديمة تفقد دورها الوظيفي تدريجيا وأصبحت مختصرة فقط في حي القصبة.**

فترة 1948-1962: استحداث أدوات التهيئة والتعمير التي باتت مرجعا بعد الاستقلال: تتم في هذه المرحلة إلغاء كل مخططات التهيئة السابقة واستحداث أخرى تستجيب للأوضاع الاقتصادية والاجتماعية الجديدة بسبب نزول الأهالي من الأرياف إلى المدن في أحياء تفتقد لأدنى شروط العيش من جهة ، ومن جهة أخرى احتواء الثورة عن طريق مشروع قسنطينة عام "1958 الذي ضم خطة عمل على مدى خمس سنوات (1958 -1964). **وقد لازم تطبيق هذا المشروع استحداث أدوات التهيئة والتعمير تتمثل في:**

- **المخطط التوجيهي (PUD): ويهدف إلى تحديد المناطق الواجب تعميرها لضمان التحكم في توسع المدينة وتوجيه نموها الحضري على مدة 20 سنة ، وقد ركز على مبدأ تحقيق مجال عمراني منظم من خلال:**
- بناء المجموعات السكنية الكبرى لذوي الدخل المحدود من الجزائريين والمعمرين وتشجيع التحصيصات (البناء الفردي الراقي) في شكل أحياء منظمة.
- تحصيص مساحات لاستقبال التجهيزات.
- تهيئة شبكة النقل والطرق.

لكن هذا المخطط لم يحقق أهدافه ولم يتمكن من التحكم في النمو العمراني وفي مراقبة التعمير الفوضوي بسبب الحرب.

- **المخططات التفصيلية (Plan de détail):** وهو وسيلة تطبيقية للإجراءات التي يشملها المخطط التوجيهي للتعمير قد تم تأسيسها على مستوى البلديات ، ويتمثل دورها في تنظيم القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير مع تعيين مواقع التجهيزات.

ولم تحقق هذه الاداة الغاية المرجوة منها لعدم مراعاة خصوصية المجتمع الجزائري. بالإضافة إلى ذلك هناك

- **مخططات التعمير وإعادة الهيكلة:**
- **مخططات التعمير وإعادة التهيئة:** تهدف إلى استعادة مراكز المدن وتجديد الأحياء المتدهورة.
- **برنامج التجهيزات الحضرية:** وهو عبارة عن غلاف مالي مخصص لتمويل برنامج التجهيزات وتنمية القطاع الاقتصادي
- **برنامج مناطق التعمير والمناطق القابلة للتعمير حسب الأولوية (ZUP):** وهو برنامج خاص بتعمير ضواحي المدن ومناطق توسعها استنادا على شبكة التجهيزات التي تعتمد على برمجة

التجهيزات حسب الأولوية انطلاقا من وحدة الجوار (800 إلى 1200 مسكن) ثم الحي (2500إلى 4000 مسكن) وصولا إلى المجمعات السكنية الكبيرة (10000مسكن).

إلا أنه وبعد أربع سنوات من تطبيقها استقلت الجزائر وبقيت هذه الادوات فعالة ، وكانت المرجع الأساسي في سن المنظومة القانونية للتعمير في الجزائر بعد الاستقلال.

وكان من نتائج التشريع الفرنسي على المنظومة الاجتماعية والاقتصادية للجزائر أنه أثّر على الملكية العقارية التي تعكس النمط الريفي للبلاد، حيث تواجدت أربع أنماط من الملكيات العقارية هي **ملكية البايلك و ملكية العرش و الوقف أو الحبوس و الملكية المسماة ملك** و لكن بصفة قليلة، و كل الأنماط الثلاثة تعتمد بالأساس على فكرة **((اللاقسمة))** أي عدم إخضاع الملكية للتقسيم، و هو ما يعني **المحافظة على الوحدة و العقلية العشائرية و هو ما حاولت القوانين الاستعمارية محوها و إحلال نمط جديد يحقق لها السيطرة و الاستيطان.**

ولعل رسالة الجنرال Lapasset » «إلى نابليون الثالث إمبراطور فرنسا، تلخص كل التقسيمات الاجتماعية والفوارق الحاصلة ، حيث يقول **:((لنترك لهم إنتاج الحبوب والزراعة ورعي الحيوانات والتي لا يمكن أن ننافسهم فيها ولنا الثقافة الصناعية والتجارية والصناعة والغابات وخطوط السكك الحديدية والأشغال الكبرى ذات المنفعة العمومية، وفي نهاية المطاف لتبقى لنا المدن.))**

جدول رقم (01) يبين النصوص القانونيةو التنظيمية الخاصة بالعمران الجزائري في الفترة الاستعمارية

النصوص والمواثيق القانونية	أهدافها وخصائصها العامة
الأمر رقم 1934/07/22	يحدد الإطار القانوني للجزائر في علاقتها مع فرنسا، ومهد الطريق إلى نصوص أخرى تقنن الاستحواذ على أراضي الجزائريين (تقنين الاستعمار)
أولى النصوص المحددة للنظام العقاري 1844-1846 الأمر 1851 /07/21	يفرض على الجزائريين (السكان الأصليين) امتلاك عقود الملكية وإلا فكل الأراضي تعود إلى المصالح العقارية.
القانون 1851/06/16	الدولة لها الحق في امتلاك كل أراضي العرش باستخدام القوة ، وهو ما يخدم أكثر فكرة الاستيطان.
1863/04/22	القانون الشهير المسمى س كونسولت (Senatus Consult) والذي أحدث شرخا كبيرا في البنية الاجتماعية للمجتمع بإدخاله للنمط الليبيرالي في التعامل من خلال ثلاث عمليات: - تحديد أراضي القبائل (سكان الجزائر) - توزيع الأراضي المحددة بين مشاتي (دوار) - توزيع حصص فردية في كل دوار
1873/07/22 (قنون وارنيي Loi Warnier)	وضعت كل الأراضي تحت تصرف الإمبراطورية الفرنسية لتحتفظ فقط بالعملية الثالثة للقانون السابق.
22/ 1887/04	وسميت بالقانون الثاني لسيناتوس كونسولت لتعيد التأكيد على القانون الأول بكل حيثياته.
1897/02/16	محاولة من خلاله تجاوز العراقيل التي تواجه القانون السابق بالتأكيد على الفكرة الأساسية وهي : تشكيل نظام للملكية الفردية بالجزائر.

1926/08/04	قانون يواصل من خلاله التعديلات اللازمة في النظام القانوني للعقارات مع ترك الشيء القليل لبعض الأراضي (الصعبة) للجزائريين حفاظا على السلم الاجتماعي الذي انتهك أصلا منذ 1830.

- المرحلة الثالثة من 1962 إلى يومنا هذا : تشكل المنظومة القانونية للتعمير :

تعتبر هذه المرحلة الأساس في تشكيل المنظومة القانونية التي تضبط تهيئة وتعمير المجال الحضري، فبد الاستقلال كان لابد من إرساء سياسة حضرية من خلال أدوات التعمير تجسد فيها روح المسئولية والعقلانية والرقابة المستمرة لضمان تحقيق تنمية حضرية تتماشى مع متطلبات المجتمع وما يشهده من تطورات.

الفترة من 1962- 1987: ظهور سياسة التهيئة العمرانية كقانون دون وسيلة للتطبيق.

بعد الاستقلال مباشرة ومواجهة لما خلفه الاستعمار من فراغ في جميع الميادين كان لابد على الحكومة الجزائرية المحافظة على استمرار تطبيق بعض القوانين الفرنسية للتحكم في أمور البلاد . ولهذا أصدرت الأمر رقم 62-157 المؤرخ في 31-12- 1962 الذي يجيز مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية بكل مضامينها التقنية ووسائل عملها في جميع الميادين بما يتماشى مع مبادئ الدولة الجزائرية المستقلة، ولذلك تم في مجال التعمير الاستمرار في العمل بالمرسوم الصادر في 31-12-1958 " **مشروع قسنطينة"** إلى غاية صدور **الأمر 75-67 المؤرخ في 26-09-1975 المتعلق برخصة البناء والتجزئة ، وهو اول تشريع يصدر بعد الاستقلال في مجال البناء والتحكم في تسيير المجال.**

كما تم صدور نصوص منظمة للعقار والممتلكات العقارية **كالأمر المؤرخ في 24-08-1962** المتعلق **بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة بعد مغادرة المستعمرين** وترك حظيرة سكنية فارغة في المدن والتي شغلها السكان النازحين من القرى ، وتنظيمها بموجب **المرسوم المؤرخ في 18-03-1963**.

كما تزامن في هذه الفترة ظهور المخططات التنموية من أول **مخطط الممتد من 1967 إلى غاية 1969** إلى آخرها الذي كان من **1974 إلى 1977**. وكلها تندرج تحت سياسة الدولة الهادفة إلى النهوض بالقطاع الصناعي والفلاحي ومحاولة تنظيم المجال العمراني من خلال إقامة المناطق الصناعية (ZI) والمجموعات السكنية الكبرى والمناطق السكنية الحضرية الجديدة على الأراضي التي دخلت ضمن الاحتياطات العقارية لصالح البلدية بموجب الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20-02- 1974 والواقعة ضمن المنطقة العمرانية التي يحدد المخطط العمراني المعد من قبل المجلس الشعبي البلدي طبقا للمادة 156 من القانون البلدي لتلك الفترة .

جدول رقم (01) يوضح أهم القوانين الخاصة بالتعمير من بعد الاستقلال إلى ما قبل 1990

النصوص والمواثيق القانونية العامة	مميزاتها
مرحلة ما بعد الاستقلال :	التأميم وملكية الدولة
المرسوم 62-06 المؤرخ في 22-10-1962	تأميم الأراضي حيث أصبحت ملكا للدولة
المرسوم 62-168 المؤرخ في 09-05-1962	
المرسوم 62-276 المؤرخ في 26-10-1962	
الأمر 66-102 المؤرخ في 06-05-1966	حول الأملاك الشاغرة بعد رحيل المعمرين وبعد حصول تعاملات غير قانونية بعد الاستقلال.
الأمر71-73 المؤرخ في 08-11-1971	تأميم معظم الأملاك الريفية أو إعادة توزيعها (تجميد التعاملات العقارية وتقسيمها)

الأمر 75-43 المؤرخ في 26-09-1975	يمنع تهائيا امتلاك الأراضي الجبلية والغابية.
الأمر75-74 المؤرخ في 12-11-1975	إنشاء السجل العقاري والمحافظة العقارية (Cadastre générale)

2- مرحلة الاحتياطات العقارية	
الأمر 74-26 المؤرخ في 20-02-1974	ويعني بالأملاك المعمرة او القابلة للتعمير والتي تحدد في إطار المخطط التوجيهي للتعمير أو مخطط التعمير المؤقت أو المحيط العمراني بالنسبة للبلديات ، وأصبحت الاحتياطات العقارية تتكون من : - الأملاك العقارية الخاصة بالبلدية. - أراضي الجماعات المحلية - أراضي الوقف أو الحبوس - أراضي الخواص والقابلة للاستغلال في إطار نزع الملكية (أمر 76-48 مؤرخ في 25-05-1976) مع تحديد مساحة 180م² للعائلات قصد استغلالها لاحتياجات البناء. - الأملاك العسكرية غير المستغلة.
مرحلة إعادة النظر في الأملاك التابعة للدولة (ما قبل الليبيرالية)	
قانون 81-03 مؤرخ في 07-02-1981	التنازل عن الأملاك العقارية للدولة من أجل الاستعمال السكني أو المهني او التجاري.
قانون 82-02- مؤرخ في 26-02-1982	في إطار عقلنة استغلال الأراضي الصالحة للبناء من خلال رخصة البناء ورخصة التجزئة.
قانون 83-13 مؤرخ في 13-08-1983	حق امتلاك عقارات فلاحية.
قانون 83-03 مؤرخ في 05-02-1983	حماية البيئة: مساحات مشجرة ، حواضر طبيعية...إلخ
قانون 84-12 مؤرخ في 23-06-1984	تنظيم النظام الغابي وحمايته.
قانون 85-08 مؤرخ في 12-11-1985	الحفاظ وحماية الأراضي أمام ظاهرة التبذير في العقارات خاصة الفلاحية منها.
قانون 87-19 مؤرخ في 08-12-1987	الدولة تمنح حق الامتياز في الأراضي الفلاحية
الإعلان عن انتهاء مرحلة النهج الاشتراكي وتدخل الدولة وبداية العهد الجديد مع دستور 1989.	

النص التشريعي	أهدافه
صدور اول نص تشريعي في مجال التعمير	
الأمر 75-67 المؤرخ في 26-09-1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض من أجل البناء	تنظيم مختلف التدخلات على النسيج الحضري.
تنظيم ظاهرة النمو الديمغرافي والتوسع العمراني الكبير والبناء الفوضوي في أطراف المدن.	
القانون 82-02 المؤرخ المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي .	احترام التنظيمات المعمول بها في إطار مخطط التعمير المصادق عليه.

القانون 83-03 المؤرخ في 05-02 المتعلق بحماية البيئة	تحقيق التوازن بين النمو الاقتصادي وحماية البيئة والمحافظة على غطار المعيشة في ظل احترام التهيئة العمرانية.
تعيين قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحميتها	
الأمر 85-01 المؤرخ في 13-08-1985 الذي يحدد قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها.	يحدد شروط استعمال الأرض والذي لا يكون إلا برخصة بناء أو رخصة تجزئة مصادق عليهما ، كما يضبط التعاملات على الأراضي العقارية من بيع او استغلال.
تنظيم المجال العمراني	
القانون 87-03 المؤرخ في 27-01- 1987 والمتعلق بالتهيئة العمرانية.	يحدد الإطار التطبيقي للسياسة الوطنية في مجال التهيئة العمرانية للحفاظ على المجال الجغرافي وحمايته.
قطيعة كبرى بين المرحلة السابقة والمرحلة اللاحقة.	

فترة من 1988- 2000: تشكل المنظومة القانونية للتعمير : شهدت الجزائر في هذه المرحلة تحولات سياسية واقتصادية واجتماعية عميقة . ونتيجة للظروف الأمنية التي عرفتها البلاد لم تحظ عملية التهيئة والتعمير بالأهمية اللازمة و **أصبح قانون التهيئة العمرانية الصادر سنة 1987 والذي لم يتبع بالنصوص التطبيقية وقوانين التنظيم العقاري لا يشكل أية مرجعية في التخطيط. "** فاستمر التعمير العشوائي وارتفعت درجة التهميش والفقر في الأقاليم الداخلية وحتى في المدن نفسها ، وتدهور مستوى المعيشة ونقصت الاستثمارات الموجهة للتنمية، على الرغم من أن " ميدان التعمير في هذه الفترة كان مضن الإصلاحات التي جاء بها دستور 1989 حيث تم إصدار جملة من القوانين.. **المنظمة للعمران كقانون البلدية والولاية، قانون التهيئة والتعمير ، قانون التوجيه العقاري ... ملغية بذلك الأدوات المعمول بها قبل 1990.**

وفي سنة 1995 نظمت استشارة وطنية حول التهيئة العمرانية انبثق عنها وضع مشروع وطني ضمن سياسة عمرانية جديدة على شكل مخططات تنموية امتدت من سنة 1997 إلى غاية 2012 كان هدفها تهيئة وتنمية منطقة الهضاب العليا ، التكفل بمشاكل المدن الكبرى والتحكم في نموها والمحافظة على الموارد الطبيعية كالأراضي الزراعية الخصبة والثروات المائية ومحاربة التلوث.

غير أن تداعيات **الأزمة وعدم الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي** حال دون تطبيق هذه السياسة وجعل **معظم المشاريع الكبرى تتأخر في الإنجاز.**

وبعد 1998 أصدرت الدولة جملة من القوانين تتعلق **بالتدخل على المناطق الحساسة وتصنيفها وحماية مناطق التراث الثقافي وتنمية السياحة وإنشاء المدن الجديدة تدخل كلها ضمن الاتجاه الجديد المتمثل في التنمية المستدامة.**

وتتمثل أهم القوانين التي صدرت في ميدان تنظيم المجال والتدخل عليه في هذه الفترة في **قانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري ، قانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير المتمم والمعدل بالقانون 04- 05 المؤرخ في 14 أوت 3004** متبوعا بمجموعة من **المراسيم التنفيذية تحدد كيفية تجسيد هذه التهيئة وقانون 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي.**

فترة 2000إلى يومنا هذا: المنظومة القانونية في ظل السياسات الجديدة:

بعد استقرار الأوضاع الاقتصادية أعادت الدولة تدخلها على المجال العمراني من خلال وضع برامج تنموية وتوسيع دائرة التخطيط وتعدد الفاعلين والمتدخلين عامة على تدارك التأخر المسجل سابقا واستدامة النتائج المحققة من المشاريع المنجزة وتكييف أدوات التعمير مع الاتجاهات الجديدة عن طريق مراجعتها أو تحديثها.

جدول رقم 02 تبين القوانين المنظمة للعمران بداية من 1990.

النص التشريعي	أهدافه
المسيرون	
قانونا الولاية 90-09 والبلدية 90-08 المؤرخين في 07-04-1990.	تحدد صلاحيات ومجال تدخل الجماعات المحلية في ميدان التعمير والبناء كهيئات إدارية لضمان الرقابة وتنظيم وتسيير المجال.
تنظيم المجال	
قانون 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتعلق بالتوجيه العقاري.	تصنيف الأراضي من حيث ملكيتها، طبيعتها، استغلالها ونوعية التدخل عليها للأراضي المعمرة والقابلة للتعمير وفقا لما تسطره أدوات التهيئة والتعمير.
ضوابط قواعد النشاط العمراني وتقنين أدوات التهيئة والتعمير	
قانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير متبوعا بمجموعة من المراسيم.	تحديد القواعد العامة لتنظيم واستغلال الأراضي القابلة في إطار احترام السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية اعتمادا على ادوات التهيئة والتعمير وآليات التحكم في العمران من خلال مختلف الرخص والشهادات.
كشف الكوارث الطبيعية التي عرفتها الجزائر من فياضانات العاصمة 2001 وزلزال بومرداس سنة 2003، عن ضعف المنظومة العمرانية المعمول بها، فكان لزاما على المشرع إدراج مفهوم الكوارث الطبيعية والأخطار الكبرى ضمن قانون التهيئة والتعمير.	
تكملة قوانين التعمير بقوانين مختلفة.	
القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون 90-29 أتبع بمجموعة من المراسيم.	إدراج الكوارث الطبيعية والأخطار التكنولوجية ضمن أحكام هذا القانون والتي يجب ان تأخذ في الحسبان أثناء إعداد أدوات التهيئة والتعمير.
القانون 04-20 المؤرخ في 25ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث.	منع البناء منعا باتا في المناطق التي تعرف خطرا من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية كالفياضانات، الانزلاقات وارتفاقات خطوط الضغط العالي.
التحكم في المظهر العمراني والحد من الفوضى العمرانية	
القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتعلق بالتسوية	إدخال ترتيبات الضرورية التي تسمح للسلطات الإدارية والقضائية، في إطار احترام القانون التوجيهي للتهيئة والتعمير لوضع حد للانحرافات العديدة التي تشوه المحيط العمراني.

المصدر: الجريدة الرسمية. ص15.

القانون 06-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتعلق بالقانون التوجيهي للمدينة	- يهدف من خلاله إلى توجيه وتنسيق التدخلات لاسيما تلك المتعلقة بالميادين التالية: تقليص الفوارق بين الأحياء، والقضاء على السكنات الهشة وغير الصحية، والتحكم في مخططات النقل والحركية داخل وحول محاور المدينة، والحفاظ على البيئة والوقاية من الأخطار الكبرى وحماية السكان، ترقية الشراكة والتعاون بين المدن، واندماج المدن الكبرى في الشبكات الجهوية والدولية.

بتحليل هذين الجدولين نستنتج أن الترسانة و الحجم الكبير من القوانين يدل على أهمية مجال التهيئة والتعمير في التنمية الاجتماعية والاقتصادية للبلاد .ولكن بحكم الظروف المختلفة التي تعيشها الجزائر والتطور العمراني يبقى المشرع في كل مرة يعيد النظر في القوانين والتنظيمات المعمول بها وفقا للمستجدات الوطنية.

اقتراحات وتوصيات : قصد تطوير التشريعات العمرانية وجب ما يلي:

- **المرجعية العلمية** :باعتمادها على صياغة قانونية لمنهجيات خاصة بالتخطيط والتنمية العمرانية، قائمة على الدراسة المستفيضة والبحث العلمي المستمر؛ للتخلص من الأخطاء، وأوجه الضعف، وتلافي نواحي القصور على أساس علمي سليم يمكن من إحداث عملية التحسين المقصودة.
- **الشمولية في التطوير:** لمستويات التخطيط وأنظمة البناء كّلها، والإجراءات الإدارية.
- **المرونة في التطوير :**والمواكبة المستجدة الزمانية والمكانية، بإضافة خصائص جديدة أو إعادة تكوين القائم للوصول به إلى أحسن صورة ممكنة وأسماها.
- **الملاءمة في التنفيذ.**
- **الوضوح والشفافية والمراجعة والطعن لتحقيق العدالة.**
- **الأخذ بالحداثة والاتجاهات العالمية :**والإفادة من خبرات الآخرين الذين قطعوا أشواطاً طويلة في هذا المجال.

الخاتمة: تأثر العمران العربى فى القرن العشرين بالاتجاهات الحديثة فى التخطيط والعمارة، وتشكلت بيئات حديثة بسبب عدم التوافق بين الأهداف العمرانية والواقع الطبيعى القائم، حيث أدى التطور التقنى المعاصر وديناميكية النمو العمراني إلى تجاهل العوامل البيئية والإنسانية المختلفة عند تخطيط التجمعات العمرانية الجديدة.

يمكن القول بأن **قوانين التعمير والتحضر لم تعرف الاستقرار وكانت ملازمة للتغيرات التي طرأت على نظام الحكم في البلاد** وعلى اعتبار ان التشريع يتأثر ويؤثر في الخيار السياسي والاقتصادي والاجتماعي فقد خضعت المنظومة العمرانية في الجزائر عبر مختلف المراحل السياسية إلى مراجعات تتلاءم وظروف كل مرحلة.

كان المشرع الجزائري في كل مرحلة يصدر مجموعة من القوانين ليضبط عمليات التعمير وينظمها ويكيفها سواء بتعديلها أو إلغائها أو إصدار أخرى تتلاءم مع المستجدات والمعطيات الجديدة للبلاد. وقد كانت النصوص التشريعية للتعمير في **المراحل الأولى على شكل مراسيم أو أوامر متفرقة وعامة** لا تتعلق إلا برخص البناء والتجزئة ثم تطورت مع تطور الظروف والأحداث لتصل إلى **مرحلة قانون خاص بالتعمير قائم بذاته والمتمثل** في **قانون 90-29 المعدل والمتمم** بجملة من المراسيم التنفيذية وقد جاء بأدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخط شغل الأراضي.

ولما كانت الوضعية العمرانية مرهونة بالماضي فقد عرفت مشاكل عديدة لاسيما في فترة الاحتلال الفرنسي حيث عرفت الجزائر خلالها فكرة المخططات العمرانية لأول مرة **"المخطط التوجيهي العام "والمخطط التوجيهي للتعمير"**، وذلك كمحاولة من سلطات الاحتلال لجلب انتباه الجزائريين بأنها تسعى لحل كافة المشاكل الاقتصادية والاجتماعية التي يعاني منها الجزائريين خاصة في مجال السكن، وهذا ما تجلى بوضوح أكثر في" مخطط قسنطينة ."

وبعد الاستقلال سجل عجز القوانين السارية والموروثة عن الاحتلال من الوقوف أمام تفاقم أزمات السكن وتدهور النسيج الحضري مما أوجب على الدولة مواجهة هذه المشاكل وذلك بالقيام بعدة إصلاحات من بينها إصدار قانون البلدية الذي جاء **بالمخططات التوجيهية والمؤقتة** إلى جانب **العديد من التدخلات التي كانت في معظمها تدخلات نقطية استعجالية تفتقد إلى تشريع عمراني محكم** يتماشى مع متطلبات التنمية الحقيقية.

واستمر الوضع إلى غاية التسعينات حيث جمعت القوانين التي تضبط العمران في القانون 90-29 للتهيئة والتعمير مدعوما ومتكاملا مع قوانين أخرى دون أن ننسى القوانين المعدلة له والتي جاءت في كل فترة دعت الضرورة لذلك .وبهذا يكون المشرع الجزائري قد أعطى إطارا شرعيا وقانونيا للتخطيط العمراني منذ 1990 إلى يومنا هذا.

المراجـــــــــع:

1- د/ محمد جاسم العاني -**دور المخططات العامة لمدينة بنغازي في استيعاب الموروث العمراني**- مجلة الباحث-عدد مزدوج (5-6) السنة السادسة-كلية الآداب جامعة قاريونس. بلا تاريخ

2- رفيقة سنوسي-أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق دراسة حالة مدينة باتنة –ماجستير هندسة معمارية -جامعة باتنة-2011

3- عبد العزيز عقاقبة -**تسيير السياسة العمرانية في الجزائر مدينة باتنة نموذجا**-رسالة ماجستير علوم سياسية-جامعة الحاج لخضر باتنة -2010.

4- وزارة التهيئة والتعمير-**الجزائر غدا وضعية التراب الوطني** -الجزء الأول -ديوان المطبوعات الجامعية – بن عكنون 1995

5- القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14-08-2005 .

6- القانون 03-10المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

7- جبري محمد :التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع إدارة ومالية،تحت إشراف الدكتور بن أكزوح شعبان، كلية الحقوق، جامعة الجزائر.ب ت .

8- د .أسعد معتوق و د .محمد زياد الملا و د .محمد طلال عقيلي: تطوير التشريعات العمرانية وفق توجهات المخططات التنظيمية دراسة حالة مدينة دمشق . مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية المجلد الثلاثون -العدد الأول-2014.

9- لعويجي عبد الله: قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية في القانون الإداري والإدارة العامة، تحت إشراف د. عزري الزين، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخظر باتنة، الجزائر.2012 ص13
10- هواري سعاد : مخططات شغل الأراضي بين المنظومات القانونية والتطبيقات الميدانية ، مذكرة لنيل الماجستير ـ تحت إشراف أ. علاوة بولحواش ص1.