

المعهد : معهد تسيير التقنيات الحضرية

القسم: هندسة حضرية

المستوى الدراسي : الأولى ماستر تخصص : الخطر الحضري والمرونة

اسم المقياس: الاستراتيجية، التشريع والتقييس

السداسي :الأول

الرصيد :02

المعامل : 02

الحجم الساعي : 90دقيقة

اسم ولقب الأستاذ : صالح لعريبي

البريد الإلكتروني: salah.laribi@univ-msila.dz

عنوان المحاضرة: التشريع العمراني.

التقويم الشخصي والمكتسبات القبلية

تتعلق بأسئلة تخص المحتوى وعنوان المحاضرة من أجل التأكد من مدى ترسيخ المعلومات القبلية التي اكتسبها خلال مراحل التعليم المختلفة ، ومن بين الأسئلة ما يلي:

ما هو التشريع العمراني؟

متى بدأ 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 29-90 تحول مهم في السياسة العمرانية في الجزائرية ، ما الشيء الجديد والإيجابي الذي أتى به؟

عناصر المحاضرة:

الهدف من المحاضرة.

مقدمة.

مفهوم التشريع العمراني.

مراحل التشريع العمراني .

خصائص قانون التشريع العمراني.

أهداف التشريع العمراني.

مراحل الأساسية للتشريع .

تشريع المباني في الإسلام.

التشريع العمراني في الدول الغربية.

التشريع العمراني في الجزائر.

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 للبنية ، إلا أن التشريع وحده لا يكفي ؛ بل يجب ان يتبع باليات تمويلية وإرادة سياسية ومشاركة مجتمعية من أجل تحسين المشهد الحضري للمدينة .

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

مقدمة:

من أجل ضبط العمران وتنظيمه وتحسين صورته البصرية ، وجب السهر على إعداد و تنفيذ المخططات العمرانية على أكمل وجه ، ومراقبة التجاوزات ومعالجتها في حينها ، ولا يتم ذلك إلا بسن القوانين الموافقة لذلك ، تكون في مستوى طموح المسؤولين والمنتخبين المحليين والسكان ومختلف الفاعلين.

مفهوم التشريع العمراني:

يعد التشريع العمراني أحد الفروع التي تم إدراجها حديثاً ضمن القانون الإداري(باعتباره فرع من فروع القانون العام والمتعلق أساساً بالقانون الإداري)، يقصد به (مجموعة القواعد المتعلقة بتنظيم وتهيئة المجال).
وعرف أيضاً بأنه: (مجموعة قواعد متعلقة بالتهيئة والتوسع العمراني) .

هو مجموعة من الإجراءات التقنية والقانونية والاقتصادية والاجتماعية التي يجب أن تعمل على تحقيق نمو متناسق ومنسجم، عقلائي وإنساني للكتل العمرانية.

هو فن تهيئة المدن أو علم المدينة، أو علم الكتل العمرانية التي تظهر تكاملاً واستمرارية، والمعدة إما للسكن أو العمل أو التبادل الاجتماعي.

هو مجموعة القواعد القانونية المكتوبة الصادرة عن السلطة المختصة التي تحكم وتضبط عملية التخطيط العمراني بمستوياته كلها القومية والإقليمية والمحلية، ومدخلاته الأساسية والفرعية كلها، وتحدد شكل العلاقات بين الأطراف المرتبطة بالتخطيط العمراني، وتحدد الإجراءات والمتطلبات التنظيمية والإدارية اللازمة لتحقيق أغراض التخطيط العمراني.

خصائص قانون التشريع العمراني:

يتميز قانون العمران بخصائص من أهمها نذكر:

قانون العمران قانون مرن متطور :

يطرح ميدان العمران عدة مشاكل تتزايد مع مرور الزمن، وهذا ما يتطلب البحث عن أفكار جديدة من شأنها وضع معطيات جديدة وإيجاد حلول لهذه المشاكل، كما هو الشأن بالنسبة للوقاية من الأخطار الكبرى و حماية البيئة، حيث تم تبنيها في شكل تشريعات وقواعد من قبل السلطة المختصة.

وفي وقتنا الحاضر يتم العمل على تحقيق التوازن بين الحاجيات الأساسية للأفراد والمصلحة العامة دون إهمال التغييرات والتطورات الحاصلة في الميدان.

لذا تحاول أدوات التعمير المقررة في إطار السياسة العمرانية الوطنية السعي في كل مرة للتكيف ومسايرة الأوضاع والمتطلبات الجديدة من خلال التعديلات والإضافات في قوانينها لا سيما القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05-04 المؤرخ في 14-08-2005 .

قانون العمران قانون متميز :

قانون العمران يتصف بالتميز، كونه يختص بالفضاء الذي يختلف تبعا لخصائص منطقة موقع البناء ونوع البناء ووجهة استعماله، ومن هنا تتولد صفة التميز، فقيمة الأراضي مثلا في المنطقة الساحلية أو التلية تختلف عن قيمتها في المنطقة الجنوبية، وكذلك طريقة البناء وشكله يختلف باختلاف الأخطار المحيطة بموقع البناء ومحيطه في كل منطقة.

قانون العمران " مكاني " متعلق بالفضاء :

ميدان قانون العمران واسع جدا ويشهد حاليا حركة نمو سريعة سواء من جانب المواد المستعملة أو المظهر الخارجي للبناء، لذا يتجه قانون العمران على تكييف قواعده مع الفضاء المحدد، كما أنه يركز على تجزئة الفضاء إلى مناطق تخصص للاستعمالات المختلفة، ويسهر على احترام استعمالات كل منطقة، حيث تكلف الإدارة المختصة بمنح التراخيص لشغل الأراضي بما يضمن حمايتها والمحافظة عليها.

أهداف التشريع العمراني:

- من أهم أهداف التشريع العمراني نذكر :
 - استغلال الأراضي بصفة عقلانية ومنظمة حسب الاحتياجات وذلك بوضع قواعد وإجراءات لتنظيم وحماية مجالات الاستعمال.
 - تنظيم حركة التوسع العمراني للمدن.
 - وضع قواعد وإجراءات لتنظيم وحماية مجالات الاستعمال.
 - توفير متطلبات السكان من المرافق الأساسية والخدمات العامة والسكن وتحسينها ما أمكن.
 - الحد من الفوارق المجالية و التمييز الاجتماعي في مختلف أحياء المدينة وكذا بالأرياف.
- المراحل الرئيسية في تطور التشريع العمراني :

يتفق المؤرخون على ان التشريع مر بأربع مراحل ، وهي:

- أخذ الإنسان لنفسه بالثأر: فيقول الرجل من البدائيين :إن الثأر ثأري وسأرد عن نفسي ما لحق بي.
- نحو القانون والمدينة : هي الأخذ بالتعويض بدل الثأر، فكثيرا جدا ما استعمل الرئيس سلطته أو نفوذه لكي يحافظ على حسن العلاقات بين أفراد جماعته ليحمل الأسرة الراغبة بالثأر على أن تستبدل الدم المطلوب ذهبا أو متاعا، ثم ما هو حتى نشأت تعريف قانونية تحدد كم من المال ينبغي أن يدفع ثمنا للعين وكم للسن وكم للذراع وكم للحياة.
- قيام المحاكم : حيث كان الرؤساء أو الكهنة أو الشيوخ يجلسون مجلس القضاة ليقضوا فيما نشب بين الناس من خلاف وهي مجالس لإصلاح ذات البين.

- **تعهد الرئيس أو تعهدت الدولة أو يحول دون الاعتداء :** وأن ينزل العقاب بالمعتدي.

أما التشريعات العمرانية في العصور القديمة فكانت قليلة وبسيطة وغير معقدة، بما يحفظ حقوق الملكية، دون التطرق أو التدخل في التشكيل الهندسي للبناء، واقتصرت على شكل المدينة وطريقة تخطيطها، منها ما يعرف بشرائع حمورابي؛ إلى أن جاء اليونان الذين تميزوا بالقوانين الصارمة، فوضعوا المحددات للبناء، وقسموا المناطق ووزعوا الأحياء وحددوا أشكال المباني ضمن مفهوم جمالي، مما أوجد طرزاً وأنماطاً عرفت في مراحل اليونان ومن بعدهم الرومان، مما حثَّ وضع قوانين (فيتروفوس 3) تضبط التشكيل الهندسي بما يحافظ على التجانس والتناغم للنسيج العمراني في المدن الرومانية.

لما جاء المسلمون أفادوا من السابقين واستمدوا من الشريعة الإسلامية قوانينهم المحددة للبناء، فتراهم اتبعوا البساطة في تشكيل الواجهات والبناء وتلاصق المباني وتجاورها، واقتصر الارتفاعات في البيوت السكنية لطابق أو طابقين مع عدم ارتفاعها عن مستوى المسجد، كما وزعت المناطق التجارية وفق الحرفة أو المهنة، حتى وصلت قوانينهم إلى مكان فتحات الأبواب والشبابيك بطريقة تضمن حق الجوار. وفي البيت كان التصميم يحفظ حرمة صاحب المسكن ويرفع الحرج عن الضيف.

وكان من مهام المحتسب السهر على تطبيق قوانين البناء التي يحفظها كل مسلم ، ويزيل الاعتداء على الطريق وعلى حقوق الجوار ، وفي الأمور المستعصية كان يعمل كخبير البناء ويرفع تقريره إلى القاضي فيحكم على ضوء ذلك.

وكانت مهام أهل الخبرة تقع في ثلاثة اختصاصات هي :

- قضايا الضرر والشكوى منه ، فقد كان يطلب منهم إبداء الرأي بشأن وقوع الضرر من عدمه وكيفية إزالته في حالة وقوعه .
 - النزاع حول الملكيات الملكية ، حيث كان يطلب من أهل الخبرة الخوض على الطبيعة لمعاينة موضع النزاع كما في حالات الحوائط المشتركة والتعدي على الملكيات المجاورة أو البروز بالأجنحة والأبنية إلى فضاء الطرق العامة والأزقة ورفع تقرير بذلك إلى القاضي .
 - المعاملات الخاصة بالأوقاف من استبدال وإيجار وإعادة بناء .
- في القرنين التاسع عشر والعشرين حدث تطور هائل في وسائل التشييد والبناء وأساليبها، وفي تخطيط المدينة ووضع مخططات عمرانية تضع التصور المسبق لما ستؤول إليه المدينة، مما أوجد قدرة هائلة على التشكيل الهندسي والمعماري؛ أدى ذلك إلى وجود تشوّه في التناغم والنسيج العمراني للمدن مما حدا بالمفكرين والباحثين ورجال القانون والهندسة إلى وضع ضوابط وقوانين تحد من هذه التشوّهات الداخلة على النسيج العمراني، فتطورت بذلك الأنظمة والقوانين بطريقة تحافظ على النسيج العمراني للمدن القائمة، وللحفاظ على تراثها مع وضع قوانين تلائم المناطق المستجدة والمستحدثة، مع ضمان إمكانية الإبداع والتشكيل ضمن نطاق القانون وضمن شروط محددة.

في ظل هذا النظام بدأ العمل بإشراك الملاكين الخواص للعقارات من أجل إنجاز أعمال التهيئة جنباً إلى جنب مع السلطات العمومية، و هكذا كان الأمر في عهد الإمبراطورية الألمانية وكذا بالنسبة لإيطاليا في النصف الثاني من القرن التاسع عشر، وقد شكلت الإجراءات و القواعد القانونية في التخطيط الحضري الانطلاقة الفعلية لما يسمى **بالتعمير المقتن** انطلاقاً من التطبيق الصارم للقوانين بمشاركة المجتمع الحضري.

و كان من الآليات التي أتى بها **التعمير المقتن تقنية المناطق (les zonings)**و التي بدأ العمل بها بألمانيا سنة 1875و تعتمد هذه التقنية، على تقسيم المدينة إلى مناطق متجانسة تحدد فيها الاحتياجات المستقبلية و مؤهلاتها و وفقاً للمعطيات المرتبطة بكل منطقة.

و كان من الطبيعي في ظل التحولات الكبيرة التي شهدتها أوروبا بشكل خاص مع نهاية القرن التاسع عشر أن تطور النظام الليبرالي و تطورت معه الصناعة و التجارة و المواصلات و اتسعت في مقابل ذلك دائرة المستعمرات بحثا عن الموارد و المجالات الحيوية لانعكاس لتطور الرأسمالية. و من آثار هذه التحولات الكبرى تنقل المعارف و التقنيات الخاصة بالبناء و التعمير لتشمل أوروبا وترسخ فكرة عمليات التهيئة قبل أي إنجاز أو بناء للمشاريع و الهياكل، وذهب الأمر بالبلديات في تلك الفترة إلى المساهمة الفعلية من خلال تقديم الأراضي الصالحة للبناء كهبة مجانية في مقابل إنشاء هياكل و مباني ذات منفعة عمومية.

و هكذا بدأت تتطور نظريات البناء و التعمير من خلال الصرامة في تطبيق القوانين و القواعد الخاصة بمشاركة الجميع لتتابع ظهور هذه القوانين عبر العديد من الدول الأوروبية منها:

* ظهور قوانين في بريطانيا تمنع بيع المجالات و الجيوب الشاغرة، مما مكن البلديات من الحصول على مجالات عديدة و أراضي صالحة للبناء.

* في 1874 ظهرت في السويد أولى القوانين الخاصة بإنشاء المدن.

* في 1875 ظهر نفس القانون بروسيا.

* في 1901 ظهرت في هولندا قانون خاص بمخططات التهيئة.

* في 1909 ظهر ببريطانيا قانون خاص بتخطيط المدن.

* في 1919 ظهر قانون التعمير بفرنسا بعد الدمار الذي خلفته الحرب العالمية الأولى.

* في 1943 ظهر مصطلح التعمير بصفة رسمية من خلال القانون المحدد لمخططات التعمير .

لكن خصوصية النظام الليبرالي المتميز بحرية المضاربات التجارية و سوق العرض و الطلب أدى بشكل مباشر إلى ازدياد في وتيرة سوق العقارات و المضاربات و ارتفاع الطلب أمام تنامي و تيرة الإنجاز و التعمير و الحاجيات الإجتماعية من سكن و خدمات و مرافق، و هذه الوضعية الجديدة الذي أفرزها النظام الاقتصادي الليبرالي داخل المدن و المجتمعات الحضرية أجبر الساسة و المخططين على انتهاز نظام التعمير التطبيقي (**l'urbanisme opérationnel**) على اعتبار أنه مكن من التطبيق الصارم للسياسات و المشاريع الحضرية، و ينقسم هذا النمط من التعمير إلى قسمين أو مرحلتين أساسيتين هما:

- 1- **الإجراءات العمرانية** : و هي عملية تحديد المشروع العمراني في إطار التشاور و الحوار قبل المصادقة النهائية على المخطط النهائي.
 - 2- **الإجراءات العقارية** : فهي تشمل عملية الحصول على الأراضي الخاصة بالبناء ليتم بعدها بيعها أو كرائها للمعنيين بعد تهيئتها .
- و قد استعملت هذه المنهجية أو الطريقة في البناء و التهيئة في كل من هولندا و بريطانيا و بلجيكا كما أن لندن المدينة الميتروبولية قد بنيت على أساس هذه الطريقة.
- لتأتي بعدها **إجراءات التهيئة** : و تتمثل في عملية التهيئة العامة أو المندرجة للقطع الأرضية مع المتابعة التقنية.

وتجدر الإشارة إلى أن التعمير كتشريع عصري قد مر بأكثر من مرحلة، ففي فرنسا مثلا انتقل من سن ما يعرف **بالتعمير التنظيمي** الذي هو عبارة عن أوامر ونواهي خلال الخمسينيات إلى ما يسمى **بالتعمير العملي** الذي يعد بمثابة مناهج وآليات لتنفيذ المخططات العمرانية وتجسيدها ميدانيا خلال الستينيات ليتم في السبعينيات **الأخذ بمفهوم التعمير التشاوري** الذي ينجم عن تشاور يتم بين الدولة و الجماعات المحلية، وبينهما وبين المنعشين العقاريين، إلى الأخذ في **الثمانينيات باللامركزية** على

مستوى الاختصاص، بعدما تم نقل قضايا التعمير إلى المجالس البلدية بمقتضى قانون 07 يناير 1983 بشأن توزيع الاختصاص بين المجالس والمحافظات والجهات والدولة .

التشريع العمراني في الجزائر: مر التشريع العمراني في الجزائر بعدة مراحل متمثلة فيما يلي:

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 الرئيسية 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 وتصنيف البنايات وانسجام أحجامها وتزويدها بالمرافق الأساسية ، حيث خلف العثمانيون ورائهم من الإرث المرتبط بالتشريعات العمرانية والمعماري 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 من 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 غربية 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 استراتيجياتها عن طريق جملة من قوانين التي كانت أساسا في تغيير المجتمع. فبدأت بسياسة تكوين الاحتياطات العقارية والشروع في تطبيق سياسة التعمير " بالاعتماد على مخطط التصريف والاحتياطات العقارية (le plan d'alignement et réserves foncières) ، والذي يطلق عليه بتعمير التصريف والتجميل على غرار ما طبقت في فرنسا ، وكانت بذلك أولى أشكال أدوات التهيئة والتعمير التي طبقت في الجزائر والتي انتجت نسيجا عمرانيا مميذا يتكون من تخصيصات 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 التغييرات 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 لول مرة سنة 1948 في

مخطط الجزائر العاصمة بعد ان كانت المخططات السابقة عامة ، تحت إشراف المهندس المعماري الشهير لو كوربوزيه (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 تعميمها 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 التخصيصات (البناء الفردي الراقى) في شكل أحياء منظمة.
- تخصيص 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 دروها في تنظيم القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير مع تعيين مواقع التجهيزات.

ولم تحقق هذه الاداة الغاية المرجوة منها لعدم مراعاة خصوصية المجتمع الجزائري.

- **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 (2500 إلى 4000 مسكن) وصولا إلى المجمعات السكنية الكبيرة (10000 مسكن).

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 أثر على الملكية العقارية التي تعكس النمط الريفي للبلاد، حيث تواجدت أربع أنماط من الملكيات العقارية هي ملكية البايك 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.))

3- 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، فبعد الاستقلال كان لا بد من إرساء سياسة حضرية من خلال أدوات التعمير تجسد فيها روح المسؤولية 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 لا بد 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 :	
المرسوم 06-62 المؤرخ في 22-10-1962	تأميم الأراضي حيث أصبحت ملكا للدولة
المرسوم 168-62 المؤرخ في 09-05-1962	
المرسوم 276-62 المؤرخ في 26-10-1962	
الأمر 102-66 المؤرخ في 06-05-1966	حول الأملاك الشاغرة بعد رحيل المعمرين وبعد حصول تعاملات غير قانونية بعد الاستقلال.
الأمر 73-71 المؤرخ في 08-11-1971	تأميم معظم الأملاك الريفية أو إعادة توزيعها (تجميد التعاملات العقارية وتقسيمها)
الأمر 43-75 المؤرخ في 26-09-1975	يمنع تهانيا امتلاك الأراضي الجبلية والغابية.
الأمر 74-75 المؤرخ في 12-11-1975	إنشاء السجل العقاري والمحافظة العقارية (Cadastre générale)

2- مرحلة الاحتياطات العقارية	
الأمر 26-74 المؤرخ في 20-02-1974	ويعني بالأملاك المعمرة أو 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 48-76 مؤرخ في 25-05-1976) مع تحديد مساحة 180م ² للعائلات قصد استغلالها لاحتياجات البناء. - الأملاك العسكرية غير المستغلة.
مرحلة إعادة النظر في الأملاك التابعة للدولة (ما قبل الليبيرالية)	
قانون 03-81 مؤرخ في 07-02-1981	التنازل عن الأملاك العقارية للدولة من أجل الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري.
قانون 02-82 مؤرخ في 26-02-1982	في إطار عقلنة استغلال الأراضي الصالحة للبناء من خلال رخصة البناء ورخصة التجزئة.
قانون 13-83 مؤرخ في 13-08-1983	حق امتلاك عقارات فلاحية.
قانون 03-83 مؤرخ في 05-02-1983	حماية البيئة: مساحات مشجرة ، حواضر طبيعية... إلخ
قانون 12-84 مؤرخ في 23-06-1984	تنظيم النظام الغابي وحمايته.
قانون 08-85 مؤرخ في 12-11-1985	الحفاظ وحماية الأراضي أمام ظاهرة التبذير في العقارات خاصة الفلاحية منها.
قانون 19-87 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.

أهدافه	النص التشريعي
	صدر اول نص تشريعي في مجال التعمير
تنظيم مختلف التدخلات على النسيج الحضري.	الأمر 67-75 المؤرخ في 26-09-1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض من أجل البناء
تنظيم ظاهرة النمو الديمغرافي والتوسع العمراني الكبير والبناء الفوضوي في أطراف المدن.	
احترام التنظيمات المعمول بها في إطار مخطط التعمير المصادق عليه.	القانون 02-82 المؤرخ المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي .
تحقيق التوازن بين النمو الاقتصادي وحماية البيئة والمحافظة على غطار المعيشة في ظل احترام التهيئة العمرانية.	القانون 03-83 المؤرخ في 05-02 المتعلق بحماية البيئة
	تعيين 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.	الأمر 01-85 المؤرخ في 13-08-1985 الذي يحدد قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها.
	تنظيم المجال العمراني
يحدد الإطار التطبيقي للسياسة الوطنية في مجال التهيئة العمرانية للحفاظ على المجال الجغرافي وحمايته.	القانون 03-87 المؤرخ في 27-01-1987 والمتعلق بالتهيئة العمرانية.
	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 مضمّن الإصلاحات التي جاء بها دستور 1989 حيث تم إصدار جملة من القوانين. ص12. 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 2000 إلى 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 وتكليف 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 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير متبوعا بمجموعة من المراسيم.	تحديد القواعد العامة لتنظيم واستغلال الأراضي القابلة في إطار احترام السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية اعتمادا على أدوات التهيئة والتعمير وآليات التحكم في العمران من خلال مختلف الرخص والشهادات.
كشف الكوارث الطبيعية التي عرقتها 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.	

إدراج الكوارث الطبيعية والأخطار التكنولوجية ضمن أحكام هذا القانون والتي يجب ان تأخذ في الحسبان أثناء إعداد أدوات التهيئة والتعمير.	القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون 90-29 أتبوع بمجموعة من المراسيم.
منع البناء منعا باتا في المناطق التي تعرف خطرا من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية كالفيضانات، الانزلاقات وارتفاقات خطوط الضغط العالي.	القانون 04-20 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث.
التحكم في المظهر العمراني والحد من الفوضى العمرانية	
إدخال ترتيبات الضرورية التي تسمح للسلطات الإدارية والقضائية، في إطار احترام القانون التوجيهي للتهيئة والتعمير لوضع حد للانحرافات العديدة التي تشوه المحيط العمراني.	القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتعلق بالتسوية

المصدر: الجريدة الرسمية. ص15.

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. ص16.

المخالفات العمراني : توجد العديد منها :

1- المخالفات المتعلقة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: من أهمها نذكر:

تغيير موقع المشروع: فكل موقع من الإقليم له وظيفته الخاصة، حسب ما حدده مخطط التهيئة والتعمير، فإخلال بالموقع يعد مساس بالأراضي المحمية والأثرية أو التاريخية والثقافية والطبيعية.

مخالفات الإخلال بالارتفاقات: تفرض الجهات الإدارية القيود و الارتفاقات على العقارات على أساس نص تشريعي و بموجب مخططات التهيئة و التعمير الخاصة بهذه المناطق، و هذا بصدر قرار إداري بهذا الشأن بسبب خطورة أثارها في حد الملكية العقارية الخاصة. وفي حالة رفض المالك الامتثال للتعليمات و الارتفاقات التي يفرضها الإجراء الخاص مكن المشرع الجزائري من نزع الملكية في مثل هذه الحالات في إطار تحقيق المنفعة العامة. و تنقسم هذه الارتفاقات إلى إرتفاقات عامة وارتفاقات خاصة.

الإرتفاقات العامة: و تنقسم هذه الإرتفاقات إلى إرتفاقات طبيعية و أخرى صناعية.

الإرتفاقات الطبيعية: و هي الأراضي التي يمنع فيها البناء بأي شكل من الأشكال، والتي تم تحديدها ضمن المناطق غير القابلة للتعمير، كما يعتبرها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير سواء تواجدت داخل المحيط العمراني أو خارجه و تكون هذه الإرتفاقات في أراضي مهددة بخطر الانزلاقات، أو في صورة حوافي أودية و تكون مهددة بخطر الفيضانات إلى جانب كون هذه الأراضي ليست صلبة و ضعيفة المقاومة، و جاء هذا المنع في التعديل، حيث حدد شروط البناء في مثل هذه المناطق المهددة بالكوارث الطبيعية و التكنولوجية و نص على ضرورة تحديد هذه الأراضي عند إعداد أدوات التهيئة و التعمير. و على هذا الأساس فإنه لا يمكن البناء فوق هذه المناطق لأنها مناطق خطرة و البناء فوقها يهدد سلامة و أمن المواطنين سواء في الأرواح أو في الممتلكات.

الإرتفاقات الصناعية: و من بينها الأراضي المخصصة لمرور قنوات الغاز الطبيعي و المياه الشروب و الصرف الصحي، و شبكة الكهرباء، كما أنه لا يجوز تشييد أي بناية أو إقامة أي عائق في

المناطق المشمولة بحقوق الارتفاقات الجوية ، و لقد حددت القوانين المتعلقة بالملاحة الجوية طول
البنائيات و ارتفاعها و يمكن إزالة أي حواجز تعرقل الملاحة الجوية و يحضر تشييد أبنية قرب
المطارات أو وضع الأغراس و الإقامة بنايات مخالفة للمخطط الخاص بالمطار ، و إذا ما
تم بناء مهما كان نوعه فإنه يتم هدمه فوراً لأنه يعد من أخطر مخالفات التهيئة و التعمير .

وكذلك بالنسبة لحقوق الارتفاق في مجال النقل البري كالكسك الحديدية فإنه يمنع منعاً باتاً
البناء الملتصق بهذه الشبكة.

الارتفاقات الخاصة: الأصل العام الملكية حق مقدس و خاص و حق دستوري متعارف عليه ، و
الاستثناء الوارد على الملكية الخاصة أنها تخضع لقيود نص عليها المشروع في القانون المدني ، و
تجسد هذه القيود الواردة على حق الملكية في الارتفاقات ومنها القواعد المنظمة لحق المرور و المطل
و الممر و كل ما يتعلق بحقوق الجوار ، و نلاحظ أن من مخالفات التهيئة و التعمير أن لا يحترم
البنائي الحدود و الارتفاقات المحددة بمقتضى الرخص فيعتدي على ملك مجاور أو على ممر أو طريق .
و يتحجج بأنه في ملكه

2- المخالفات المتعلقة بمخطط شغل الأراضي:

مخالفات الإطار غير المبني:

مخالفات البناء القصديري: إن البنائيات القصديرية ليست لها قاعدة قانونية ولا تصنف ضمن العقار كما
هو منصوص عليه في القانون المدني (أنظر المادة 638 ، القانون المدني رقم 58-75)، ولا تأخذ في
الحسبان في المسح العقاري (لعويجي عبد الله ، المرجع السابق ، ص50). وكذلك في إعداد مخطط شغل
الأراضي ، ويتم إعداد هذا الأخير على أنها أراضي جرداء ، ويقترح فيها مشاريع التهيئة و التعمير .
غير أن المواطن لا يكثر بهذه المخططات و يقيم بناءات مخالفة و غير قانونية ، وهذا يعبر عن فشل
مخطط شغل الأراضي و فقده لمصداقيته ، مما يؤدي إلى مراجعته أكثر من مرة و أحيانا عدم تطبيق
نهائياً.

المخالفات المرتكبة على المساحات العامة: تتمثل في المساحات الخضراء و أماكن للعب الأطفال... إلخ ،
و خصصت للمنفعة العامة من طرف البلدية ، و نظراً للإهمال الذي تتعرض له شجع السكان على
الاستيلاء عليها و تغيير هدفها.

مخالفات شبكات التهيئة: وهي شبكات (الغاز ، الكهرباء ، ماء الشروب ، قنوات الصرف الصحي ،
الهاتف ، الأنترنت) و تحدد هذه الشبكات حسب مخططات مخصصة لهذا النوع من الأعمال ذات المنفعة
العامة ، و من المفروض لا تغير مواقعها المحددة للربط الخاص بهذه الشبكات غير أن المواطن دائماً
وفي إطار استغلال الأراضي يغير مواقع هذه الشبكات مما يؤدي إلى مخالفة مخطط شغل الأراضي
و هذا يشكل خطراً على المارة و حركة المرور بصفة عامة و يخل بمصداقية مخطط شغل الأراضي .
التمدد الحضري المزعج: والذي في أغلبه بناء غير رسمي لا يراعي قوانين العمران و تنظيم المدن ،
و يعتدي على الأراضي الزراعية عالية المردود و المناطق السياحية و الأثرية سواء المصنفة منها و غير
المصنفة ، وهو ما يؤدي إلى اندثار الموروث الثقافي و عجز في توفير الأمن الغذائي و عدم التحكم في
تسيير النقل و زيادة التلوث بجميع أشكاله و أنواعه. لذا كان التوجه إلى التجديد الحضري لإبطاء التوسع
العمراني و مراجعة حالة المباني و التعامل معها حسب كل حالة.

المخالفات المرتكبة على الإطار المبني:

1- **مخالفات تشويه العمارات:** العمارات هي من السكنات الجماعية و يخطط لها من طرف
الدولة و تتكون من عدة طوابق من أربعة فما فوق حسب طبيعة الأرض و قوة تحملها ،
و يشترك سكانها في مدخل واحد ، و متجانسة من حيث كل ما يتعلق بها سواء من الداخل أو
الخارج ، الاختلاف الوحيد هو عدد الغرف ، و نلاحظ أن المخالفة بالنسبة لهذا النوع من
المباني في تغيير الواجهات خاصة تغيير النوافذ و غلق الشرفات و إضافتها في مساحة السكن

أو تغيير لون الطلاء الخارجي لبعض السكنات وهذا يشوه المنظر الجمالي الذي من المفروض أن تكون العمارات مجسد واحد وشكل هندسي معماري واحد وطلاء بلون واحد.

وأيضاً نرى بالنسبة للطوابق الأرضية أحياناً يتم تغيير وظيفتها ، من استعمال سكني إلى استعمال تجاري ثم الاستيلاء على الأرضية لعرض السلع واعتبارها امتداداً للمحل ، وهذا ليس فقط في العمارات بل أيضاً في السكنات الفردية عندما يتم تغيير تصميم المبنى للاستغلال مثلاً في نشاط التجارة والحدادة، وتعتبر هذه الحرف مصدر إزعاج وينتج عنها تلوث بيئي وسمعي ، هذا يعد من أكثر المخالفات المرتكبة في ميدان التهيئة والتعمير وبالتالي المساس بوظيفة مخطط شغل الأراضي والتعدي على النصوص القانونية ، هذه النشاطات من المفروض أن تتم عن طريق الرخصة الإدارية العمرانية للحصول على السجل التجاري ، وكذلك من أجل الحفاظ على النظام العام .

الاستيلاء على أسطح العمارات : إن الاستيلاء على أسطح العمارات والبناء فيها هو عمل فوضوي وعشوائي ونتائجه وخيمة لأن العمارة وعند إنجازها يتم تحديد كم من طابق تتحمله هذه الأرضية وإضافة بنايات أخرى هكذا دون ترخيص ودون المرور على الجهة المعنية تحدد ما إذا كانت هذه العمارة تتحمل هذا الوزن أم لا، يعتبر ذلك تهديداً للأشخاص في أرواحهم وممتلكاتهم. ويعتبر هذا النوع من المخالفات جديد ودخيل على المجتمع الجزائري ، ويؤدي مثل هذه المخالفات دائماً إلى تشويه المنظر الجمالي للمدن.

ممارسة أنشطة مزعجة: والتي تسبب تلوثاً سواء سمعي أو شمعي أو هوائي أو بصري ، وهو ما يفقد الإحساس بالراحة والطمأنينة خصوصاً إذا كانت بالقرب من المناطق السكنية أو ضمنها ولا تراعي فترة العمل كأن يبدأ نجار عمله الحرفي بورشته بالطابق الأرضي لأحد العمارات السكنية في وقت متأخر من الليل ويستمر حتى موعد الفجر. ومثله مع قاعات الحفلات وغيرها من الأنشطة المزعجة.

3- المخالفات المتعلقة بعقود التعمير:

مخالفات رخصة البناء والهدم (عقود التعمير): وتشمل:

أولاً : البناء بدون رخصة.

- أن يكون هناك بناء: يقصد بالبناء قانوناً:

- تشييد بناية جديدة مهما كان استعمالها (لا فرق بين غرض السكن والأغراض الأخرى)

- تمديد بناية قائمة (موجودة) بمعنى إضافة إلى بنايات موجودة.

- إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج.

- تغيير بناء موجود من خلال المساس بالحيطان الضخمة منه أو الواجهات المطلّة على الساحة العمومية

- تحويل بناية يفهم منه تغيير تصميم البناء وذلك بإدخال تعديلات جوهرية عليه.

عدم وجود رخصة البناء أو لم تجدد

ثانياً : عدم المطابقة لرخصة البناء:

ثالثاً : الهدم بدون رخصة:

ونصت ذلك المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19 (تطبيقاً لأحكام المادة 60 من القانون 90-29 المؤرخ في 10-12-1990 ، لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة عليها أو عندما تكون البناية الأيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة.)

رابعاً: أن يكون البناء واقع في أماكن خاصة : (سياحية ، مصنفة ، طبيعية خلابة ...)

- أن تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبناية مجاورة:

خامسا: عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار:

- عدم وضع اللافتة المبينة لمراجع رخصة البناء:
- عدم التصريح بفتح الورشة أو إتمام الأشغال:

مخالفات رخصة التجزئة:

- تقسم ملكية عقارية غير مبنية بدون رخصة تجزئة:
 - تقسيم ملكية عقارية غير مبنية تقسيما غير مطابق لرخصة التجزئة.
- #### مخالفات شهادة التقسيم:

- تقسم ملكية عقارية مبنية دون شهادة تقسيم.
- عدم مطابقة أشغال التقسيم لشهادة التقسيم.

مخالفات التسييج:

إقامة سياج بدون رخصة أشغال:

عدم إنجاز حواجز مادية حول أشغال البناء أو الهدم

4- مخالفات أخرى:

عدم المساس بالسلامة والأمن العمومي:

يشترط لمنح رخصة البناء في المواقع التي لا يشملها المخطط التوجيهي للتهيئة أو مخطط شغل الأراضي التأكد من أن البناية المراد إنجازها لا تكون من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها المساس بالسلامة والأمن العمومي.

عدم المساس بالبيئة و بالمعالم الأثرية والثقافية والسياحية و ضرورة احترام القواعد الدنيا للتهيئة:

بعد سنة 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 سياسة التنمية المستدامة.

أن لا يكون البناء المراد انجازه في معرض للأخطار:

القانون 20/04 المؤرخ في 2004/12/25 والمتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة. (هذه المرة نرى بعض التحسن في مصطلحي الوقاية ثم مصطلح تسيير الكوارث والتنمية المستدامة).

القانون 20/04 صنف 10 أخطار حسب درجة وقوعها في مكان ما، وهي

- الزلازل والأخطار الجيولوجية.
- الفياضانات.
- الأخطار المناخية. (ما الفرق بين الفياضانات والأخطار المناخية)؟
- خطر الغابات.
- خطر صناعي وطاقوي.
- الخطر الإشعاعي والنووي.
- الخطر على صحة الإنسان.

- خطر على صحة الحيوان والنبات.
- التلوث الجوي والبري والبحري.
- كارثة ناجمة عن تجمعات بشرية.(الأمراض المتنقلة وغيرها).
- فكل منطقة معرضة للخطر حسب:
- طبيعتها الجغرافية.
- طبيعة نشاطاتها الصناعية.
- طبيعة تخطيطها.
- **الجانب الوقائي من الأخطار الكبرى في هذا القانون يتضمن:**
- إجراءات وتدابير عامة مطبقة على جميع الأخطار الكبرى والمجسدة بالمخطط العام للوقاية من كل خطر من الأخطار (التي ذكرت بالقانون وعددها 10).
- يحتوي المخطط العام على أجهزة وطنية للمراقبة ، أجهزة وطنية للإنذار وكذا برمج للمناورات.
- تدابير وإجراءات خاصة بكل خطر كبير.
- أجهزة أمنية خاصة بالقطاعات الاستراتيجية.
- **ما تعلق بتسيير الكوارث:**
- تنظيم التدخلات و الإسعافات الذي يترجم بإنجاز مخططات ORSEC من جهة، و مخططات خاصة للتدخل و مخططات داخلية للتدخل من جهة أخرى.
- يجب أن تخضع كل منشأة اقتصادية قبل بداية الاستغلال إلى دراسة خطر، يتم من خلالها تحليل جميع الأخطار المحتملة في حالة ظهور خلل أثناء الاستغلال
- دراسة الخطر تأتي تكملة لدراسة الآثار التي تنجز عند استغلال المنشأة في الظروف العادية مع مراعاة التأثير على البيئة و الجوار المباشر لها.

الرقابة الإدارية لمختلف عمليات التعمير(رخص تنظيم التعمير):

- الرقابة القبلية:
- رخصة التجزئة وشهادة التقسيم وشهادة التعمير.
- رخصة البناء.
- الرقابة البعدية:
- رخصة الهدم.
- شهادة المطابقة 15/08.
- أجهزة رقابة البناء:
- أفرقة التعمير المكلفة بالمخالفات.
- الأعضاء الدائمون:
- **مفتش التعمير كرئيس للفرقة**
- ممثل مديرية البناء
- ممثل البلدية المعنية (الدائرة الحضرية)
- ممثل الدائرة الإدارية

- ممثل مدير الفلاحة
- ممثل مصالح النظام ص114.

- أما الأعضاء غير الدائمين فهؤلاء يستدعون عند الضرورة و هم:
 - ممثل عن مديرية الأشغال العمومية
 - ممثل عن مصالح الغابات
 - ممثل عن شركة سونلغاز
 - ممثل عن مديرية توزيع المياه
 - ممثل عن مديرية الحماية المدنية

- **-إحداث لجنة الهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني بدل أن تكون رقابية.**
 لقد احدث المشرع الجزائري بمقتضى المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري لجان للهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني قصد محاولة التحكم في التعمير ومراقبته وذلك ضمن نص قانوني يتعلق بنظام ممارسة مهنة المهندس المعماري أوكل لها مهام شبيهة جدا بما حدده قانون 90-08 المتعلق بالبلدية في مادته 93 مما قد ينتج عنه داخل في الصلاحيات أو هروب من المسؤوليات لكن تبقى البلدية هي المسئول الأول و الأخير عن المحيط.

ومن بين الآليات الرقابية :

- **تحديد ومراقبة التعمير في المناطق ذات المخاطر :** يشكل نقل المؤسسات الصناعية ذات المخاطر من الحواضر السكانية الكثيفة ومناطق الخطر الزلزالي رهانا كبيرا لهذا البرنامج.

مخطط الحد والتكيف مع المخاطر المناخية:

نظرا لأهمية و حساسية و خطورة مجال الرقابة فإن المشرع حاول توسيع دائرة المكلفين بها حتى يتمكن من السيطرة على ظاهرة التعدي على أنظمة التعمير و تتمثل هذه الأعوان في:

- مفتشو التعمير.
- مهندسو الدولة.
- المهندسون المعماريون الذين لديهم خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير.
- المتصرفون الإداريون الذين لهم خبرة 04 سنوات في ميدان التعمير.
- التقنيون السامون.
- الشرطة القضائية.

يمارسون مهمتهم بصفة خاصة لدى الإدارة المركزية و لدى المصالح اللامركزية ، هؤلاء الأعوان المكلفين بمراقبة مخالفات التعمير و البناء وفق للتنظيم و التشريع ، و يقومون بأعمالهم عن طريق:

تحضير محاضر مختلفة و المتمثلة في:

- محضر معاينة مخالفة الأحكام التشريعية و التنظيمية.
- أمر بتحقيق المطابقة.
- أمر بتوقيف الأشغال.
- شهادة التسديد و تحقيق المطابقة .

و في حالة بروز محضر توقيف الأشغال كان ينبغي أن تحال المخالفات مباشرة على القضاء الإداري من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي و من هنا يبقى على الإدارة أن تتخذ الإجراءات و التدابير اللازمة مباشرة دون انتظار قرارات الجهات القضائية.

فالإدارة المحلية و على رأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم بأخذ التدابير الإدارية اللازمة و تتمثل في الهدم طالما أن المخالف لم يستجيب لكل الإجراءات السابقة الذكر.

إن البلدية هي الفاعل الرئيسي في ميدان المحافظة على قواعد التعمير و ملزمة بها.

بمقتضى القانون 04-05 المؤرخ في 14-08-2004 المعدل و المتمم للقانون 90-29 جعل المسؤولية وجوبية على رئيس البلدية، فقد جعل هذا الأخير السلطة الإدارية التي تقع على عاتقها مراقبة و فرض احترام قواعد العمران.

فالقانون 94-07 المؤرخ في 18-05-1994 المتعمق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري فقد وسع اختصاص البلدية و أعطى لرئيس البلدية اختصاص الأمر بالهدم و تنفيذه دون اللجوء إلى القضاء.

فالمشرع الجزائري جعل إمكانية تدخل البلدية لرفع دعوى أمام القضاء لفرض احترام قواعد العمران لكن القانون 94-07 جعل رفع تلك الدعوى وجوبيا و جعل تنفيذ الهدم يكون دون اللجوء إلى القضاء عندما يتم البناء دون رخصة. 2

إلا إذا تمت المتابعة فيمكن للقاضي الجزائري أن يأمر بمطابقة المكان أو الأشغال مع رخصة البناء أو الأمر لهدم البناءات و إعادة تخصيص الأرض قصد إرجاعها إلى حالتها ، كما يمكن له أيضا أن يمنح مهلة يقدرها حسب الحجم المخالف ليقوم المخالف فيها بمطابقة الأشغال مع وضعه. 3 كما أجاز القانون 90-29 السالف الذكر أن للقاضي الجزائري في حالة الإدانة أن يحكم بهدم البناء الغير قانوني أو إعادة الواقع إلى ما كانت عليه أو هدم الأشغال الغير مطابقة أو إلزام المحكوم عليه باحترام رخصة البناء. 4 ص 28

أما المادة 02 من المرسوم التنفيذي 06-55 المعدل و المتمم 3 فصلت في تشكيلة الأعران المؤهلين وأضافت إلى ضباط و أعران الشرطة القضائية كل من: مفتشي التعمير، للمستخدمين الذين يمارسون عملهم

بمصالح الولاية و التابعين لإدارة وزارة السكن و العمران ، و الأعران الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية و الذين يعينون من بين:

رؤساء المهندسين المعماريين و رؤساء المهندسين في الهندسة المدنية .

المهندسين المعماريين الرئيسيين و المهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين .

المهندسين المعماريين و المهندسين في الهندسة المدنية .

المهندسين التطبيقيين في البناء الذين يحوزون خبرة سنتين على الأقل في التعمير.

التقنيين السامين في البناء الذين يحوزون خبرة 3 سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

اقتراحات و توصيات : من أجل تطوير التشريع العمراني ليوكب التحولات الحاصلة و جب ما يلي:

- **المرجعية العلمية:** باعتبارها على صياغة قانونية لمنهجيات خاصة بالتخطيط و التنمية العمرانية، قائمة على الدراسة المستفيضة و البحث العلمي المستمر؛ للتخلص من الأخطاء، و أوجه الضعف، و تلافي نواحي القصور على أساس علمي سليم يمكن من إحداث عملية التحسين المقصودة.

- **الشمولية في التطوير:** لمستويات التخطيط و أنظمة البناء ككلها، و الإجراءات الإدارية.

- المرونة في التطوير: و المواكبة المستجدة الزمانية و المكانية، بإضافة خصائص جديدة أو إعادة تكوين القائم للوصول به إلى أحسن صورة ممكنة و أسماها.

- الملاءمة في التنفيذ.

- الوضوح و الشفافية و المراجعة و الطعن لتحقيق العدالة.

- الأخذ بالحدثة و الاتجاهات العالمية: و الاستفادة من خبرات الآخرين الذين قطعوا أشواطاً طويلة

في هذا المجال.

الخلاصة: تأثر العمران العربي و معه الجزائري في القرن العشرين بالاتجاهات الحديثة في التخطيط و العمارة، و تشكلت بيئات حديثة بسبب عدم التوافق بين الأهداف العمرانية و الواقع الطبيعي القائم، حيث

أدى التطور التقني المعاصر وديناميكية النمو العمراني إلى تجاهل العوامل البيئية والإنسانية المختلفة عند تخطيط التجمعات العمرانية الجديدة.

يمكن القول بأن قوانين التعمير والتحصن 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" و"المخطط 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 والموقفة 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.

المراجع:

- 1- المعهد الوطني لتكوين مستخدمي التربية وتحسين مستواهم: القانون والتشريع المدرسي ، سند تكويني لفائدة المقتصدين ونوابهم، الجزائر، 2004، ص12.
- 2- مزوزي كاهنة: مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، تحت إشراف أ.د. عواشيرية رقية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر- باتنة، 2012.
- 3- القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14-08-2005 .
- 4- القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.
- 5- المرسوم رقم 91-176 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 06-03 المؤرخ في 07-01-2006،
- 6- أحمد مالكي: التدخل العمومي في ميدان التعمير بالمغرب ، بحث لنيل درجة الدكتوراه، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول، وجدة، المغرب، 2007، ص1، 2.
- 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- وال دايزيل ديورانت: قصة الحضارة: نشأة الحضارة الشرق الأدنى ، ت: د. زكي محمود نجيب، ج1 من المجلد 1، دار الجيل للطبع والتوزيع بيروت، لبنان، بالاشتراك مع جامعة الدول العربية، تونس، ب ت. ص50.
- 9- 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.
- 10- 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 لخضر باتنة، الجزائر. 2012 ص13
- 11- رياض تومي: ادوات التهيئة والتعمير وإشكالية التنمية الحضرية مدينة الحروش نموذجاً، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري، تحت إشراف أ.د. إسماعيل قيرة، قسم علم الاجتماع والديمقراطية، كلية العلوم الانسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة منتوري قسنطينة، 2006.
- 12- هواري سعاد : مخططات شغل الأراضي بين المنظومات القانونية والتطبيقات الميدانية ، مذكرة لنيل الماجستير - تحت إشراف أ. علاوة بولحواش ص1.
- 13- عبير محمد رضا الشاطر و هشام محمد جلال أبوسعدة : فن وعلم بناء وعمران المدن الحضرية، مجلة الإمارات للبحوث الهندسية ، المجلد الثامن عشر، رقم 1، 2013. ص2