وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

آليات تجسيد الطابع العمراني المحلي في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

من إعداد الطالبة: **تحت إشراف الأستاذ:**

شهبة مونة خديجة **أ. د/ مجاجي منصور**

أعضاء لجنة المناقشة

الدكتورة هتشان آسيا .....رئيسا

الدكتور مجاج ي منصور ..... مشرفا

الدكتورة علجي توبة ..... عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2021/2020

شكر

الحمد لله الذي وفقني لإنجاز هذا العمل.

أتقدّم بجزيل الشكر لكل من ذلّل لي الصعوبات التي واجهتني وأخص بالذكر الأستاذ المشرف (أ. مجاجي منصور) والمحامي الأستاذ عيساني مروان وعائلتي على رأسها الوالدين الكريمين.

وإلى كل من ساهم في تكويني ومن بينهم أساتذة لجنة المناقشة.

إهداء

إلى من ضحوا بالنفس والنفيس لأجل هذا الوطن حتى ننعم اليوم بالأمن والأمان

إلى روح شهدائنا الأبرار.

إلى سيادة الوطن و مربيتنا التي علّمتنا وجهزتنا لنصبح شباب اليوم إلى بلدي وأمي الجزائر.

إلى من عرّب الحاسب الآلي وجعلنا قادرين على استخدام اللّغة العربية عبره بخط سليم إلى الباحث الجزائري بشير حليمي.

إلى الأميرة التي سابقت الموت حتى تشرق شمسي وانتصرتلتكمل مهمة تربيتي إلى أمي

إلى الملكة التي شاركتها واعتنت بأمري

إلى جدتي.

إلى الملك مصدر الأمان والظهر والسند

إلى أبي.

إلى الروح المرحة والقلب الطيب وقطعة من قلبي

إلى أخي.

إلى من سيشاركني السير في درب الحياة

إلى زوجي.

إلى توأم هناي وصديقة العمر نفيسة.

مقدمـــة

مقدمة:

تتميز كل مدينة بصورتها الجمالية والمتفردة عن المدن الأخرى، وبغض النظر عن كونها من النظام العام، فإنّها تمثل انعكاس لثقافة المجتمع وحضارته ، كما هو الحال لمدينة القصبة ومدينة غرداية وغيرها من المدن التي يُعد بناؤها انعكاساً للهوية الجزائرية والتراث الثقافي.

لكن ولظهور عدة ظروف أدت إلى النزوح الريفي، والذي نتج عنه فوضى في مجال العمران وتشويه للطابع العمراني المحلي، سارع المشرع الجزائري لتنظيمه من خلال سن مجموعة من القوانين، نذكر من بينها أول نص صدر عن الدولة الجزائرية يخص تنظيم العمران، وهو الأمر رقم 75-67 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء. وبعدما انتقلت من النظام الاشتراكي إلى النظام الرأسمالي، كان لابد من إصدار نصوص جديدة تتواكب مع هذا النظام، فصدر القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والنصوص المطبقة له، بهدف تنظيم عملية البناء كونها تتأثر بأهواء الأفراد وإمكانياتهم، سواء من ناحية الشكل الهندسي الخارجي، الطلاء، عدم اكتمال البناء وحتى المواد المستعملة وغيرها من الصور التي تساهم في تشويه الطابع العمراني المحلي.

تتمثّل أهمية الموضوع في كونه يُعزِّز العلاقة بين الأفراد وهويتهم وثقافتهم، والعلاقة بين السكان ومدينتهم، ويُعتبر الطابع المظهر الأكثر لحضارة فهو رمز لها فخصوصيته وتفرده رمزا لخصوصيتها وتفردها، هذا فيما يخص الأهمية الاجتماعية والثقافية للموضوع. أما فيما يخص الأهمية الاقتصادية فإنّها تتمثل في اجتذاب السياحة لإنعاش الاقتصاد الوطني، وكذا الأهمية البيئية فاستخدام المواد الطبيعية والمتجددة يحافظ على البيئة كما تعد تكلفتها منخفضة.

وقد تمّ اختيار هذا الموضوع بناءا على أسباب موضوعية تتمثل في التشوه المستمر للطابع العمراني المحلي، كما نجد أنّ هذا الموضوع يرتبط بالعديد من فروع القانون الأخرى،كالقانون الإداري والمدني والجزائي، والنصوص المنظمة للتراث الثقافي، البيئة وغيرها. وهناك أسباب أخرى ذاتية دفعتنا لاختيار هذا الموضوع، والمتمثلة في ميولنا نحو كل ما يتعلق بالهوية والتراث وما تتفرد به الجزائر ويميزها عن غيرها من الدول، وكذا الإبداع والفنيات التي تميز مجال البناء والتعمير، أيضا تشجيع الأستاذ المشرف الذي حمسنا لاختيار هذا الموضوع، ورغبتنا الفعلية في محاولة معرفة السُّبل التي تؤدي إلى تجسيد الطابع العمراني المحلي.

كل هذه الأسباب المذكورة أعلاه جعلتنا نتمسك بالموضوع والمُضي في البحث فيه، بالرغم من عدم وجود دراسات سابقة تعالج الموضوع من هذه الزاوية، ماجعلنا نعتمد على دراسات في مجالات مختلفة منها ما يتعلق بالتهيئة والتعمير، وما يتعلق بالهندسة المعمارية والفنون، ودراسات أخرى

في البيئة وأخرى في التاريخ والتراث وغير ذلك، هذا المزيج هو ما خلق عنصر الجدة في الموضوع. وعلى ضوء كل ماسبق، نَنْساق لطرح الإشكالية التالية:

إلى أي مدى وُفِّق المشرع الجزائري في تجسيد الطابع العمراني المحلي؟

ولمعالجة الإشكالية المذكورة أعلاه اعتمدنا على المنهج الوصفي وكذا المنهج التحليلي وهو الأمر الذي حاولنا تجسيده من خلال الخطة التالية:

الفصل الأول: مفهوم الطابع العمراني المحلي.

المبحث الأول: التعريف بالطابع العمراني.

المبحث الثاني: علاقة الطابع العمراني المحلي بالتنمية العمرانية المستدامة.

الفصل الثاني: الآليات القانونية لتجسيد الطابع العمراني المحلي.

المبحث الأول: آليات مرحلة ما قبل عملية البناء.

المبحث الثاني: آليات تخص مرحلة تنفيذ أعمال البناء وما بعدها.

الفصل الأول:

مفهوم الطابع العمراني

تمهيد:

يختلف الطابع العمراني من دولة إلى أخرى، بل من مدينة إلى أخرى كما هو الحال بالنسبة للطابع العمراني المحلي، وذلك بالنظر لشساعة المساحة التي تتمتع بها الدولة الجزائرية، وأدّت هذه الخاصية إلى تعدد البيئات وتنوع في المناخ والعادات والتقاليد وحتى طبيعة الأفراد وعقلياتهم وتفكيرهم، ويتغير الطابع العمراني بتغيرات الزمان كما يتغير بتغيرات المكان، إذ أنه يتطور من زمن إلى آخر ومن حقبة إلى أخرى، لكن حتى لا يخرج هذا التطور عن مجراه العادي وينقلب إلى فوضى في مجال العمران، أُلزِم المشرع الجزائري بالتدخل لتنظيمه عن طريق العديد من النصوص القانونية. ولضبط مصطلح الطابع العمراني كان لابد من التعريف به (المبحث الأول).

ومما لا يختلف عليه اثنان أنّ الطابع العمراني يرتبط بعدة مفاهيم ومن بينها التنمية العمرانية المستدامة، والتي باتت في عصرنا هذا ضرورية في ظل الانتهاكات التي تمس مجال البيئة والعمران، وهو الأمر الذي سنوضحه من خلال التطرق إلى علاقة الطابع العمراني المحلي بالتنمية العمرانية المستدامة (المبحث الثاني).

المبحث الأول: التعريف بالطابع العمراني.

أول ما يناقش في الدراسة بطبيعة الحال هو الجانب المفاهيمي، وذلك من باب التأصيل العلمي للموضوع، يتعين التعريف به. أي التعريف بالطابع العمراني من أجل انطلاقة سليمة لمعالجة الموضوع ورفع الغموض عنه وهو ما يتجسد لنا من خلال ضبط تعريف الطابع العمراني بدقة (المطلب الأول)، ثم التطرق إلى تطوره التشريعي في الجزائر (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تعريف الطابع العمراني.

سنتطرق في هذا المطلب إلى تعريف الطابع العمراني بوجه عام (الفرع الأول)، ثم إلى تعريف الطابع العمراني المحلي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف الطابع العمراني بوجه عام.

وردت عدة تعاريف تخص الطابع العمراني بوجه عام. منها على سبيل المثال ما يلي:

الطابع العمراني هو: "انعكاس لملامح البيئات المختلفة للمنطقة بجانب البعد الزمني، ويقصد بذلك أنّ الطابع هو تلك الترجمة المادية لثقافة وخصوصية مجتمع ما، أما عن كونه عمراني فذلك لارتباطه بالأماكن التي تغلب فيها إضافات الأفراد".[1]

وفي تعريف آخر هو:"مجموعة الملامح العمرانية المميزة لنطاق جغرافي أو حيز انساني بعينه، ويضم في ثناياه كذلك لغة التشكيل ومفردات المعمار وملامح المكان".[2] كما عُرِّف أيضا أنّه: "توفير المراجع البصرية لمجتمع ما وهو عبق المكان أو مجموعة الصفات المركبة التي تميز مكانا بذاته ويضم في ثناياه مفاهيم طابع الأبنية والعناصر المعمارية وملامح الموقع والمناخ والأنشطة الثقافية. إذ أنه يعتبر تعبير شامل عن حاصل تجربة الجماعة الإنسانية في مكان محدد وخلال فترة زمنية بعينها في التعامل مع تطوير بيئتهم الحضرية".[3]

---

[1] د.عماد عبدو مسوّح، التصميم المستحدث في المناطق ذات القيمة التراثية، مجلة جامعة البعث للعلوم الهندسية، جامعة البعث، العدد 16، المجلد 38، 2016، ص81.

[2] عبد المحسن بن خالد السديري،تقييم دور الإشتراطات والضوابط التخطيطية في تحديد الطابع العمراني والمعماري لأحياء مدينة الرياض،مجلة العمارة والتخطيط،كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود، المجلد 31، الجزء2، العدد06، 2019،ص 174.

[3] د.سيد محمد التوني، عن الطابع المعماري والعمراني لمناطق التعمير الجديدة في مصر،المؤتمر الإقليمي للمعماريين، القاهرة، مصر،ديسمبر1983،ص34.

وعُرِّف أيضا أنّه: "توافر خصائص وسمات وعناصر شكلية أو تشكيلية أو وظيفية أو بيئية أو لونية أو علاقة مكانية أو هندسية أو غيرها، موجودة ومتكررة في العمل المعماري مما يعمل على إضفاء نوع من الوحدة التشكيلية في ذلك العمل، ولكن هذا لا يعني أنّ وجود طابع معماري ضمان لوجود هوية معمارية لأنّ الهوية المعمارية لا تأتي إلاّ عن طريق انعكاس الهوية الثقافية للجماعة المقصودة بالخدمة المعمارية في العمل المعماري".[1]كما عُرِّف كذلك بأنّه: "مجموعة السمات والقيم الجمالية التي يعبر عنها المبنى وتعطيه شخصية مميزة معبرة عن قوميته وكذا شخصية المعماري الذي قام بالبناء".[2]

وعليه من خلال التعاريف المذكورة أعلاه نخلص إلى أنّ الطابع العمراني هو نتيجة تفاعل الطبيعة وإضافات الإنسان النابعة من ثقافته وحضارته وفكره وعاداته ونمط معيشته وعوامل الزمن مجسّدةً في صورة جميلة مميزة ومتفردة وموحدة للمنطقة. كما تجدر الإشارة إلى أنّ المشرع الجزائري لم يُعرِّف الطابع العمراني في أي نص متعلق بذلك وقد أصاب في ذلك كون التعريفات من اختصاص الفقه وليس القانون.

الفرع الثاني: تعريف الطابع العمراني المحلي.

تعاقبت عدة حضارات وظروف على الجزائر ذات المساحة الشاسعة. كل هذا أدى إلى تنوع طابعها العمراني. فالعمارة الجزائرية هي عمارة إسلامية مزجت بين خصائص العمارة الأندلسية والشرقية والأوروبية والصحراوية، كما تأثرت بالطبيعة وألوان التربة والصخور المختلفة والجذابة وهي مشابهة لتلك الموجودة في إسبانيا أيام الأندلس، يغلب عليها الزخرفة الكتابية (الخط الكوفي) وانتشار الأقواس المختلفة الأشكال ولكل شكل معنى (مثلا شكل الهلال يعني يُمنع دخول الغرباء) والسقوف المرتفعة واستُعمِلت الفسيفساء الشائعة في العهد البيزنطي في الزّخرفة وتشكيل اللوحات[3]

[1]د.منصور مجاجي، الطابع المعماري في التشريع الجزائري ودوره في تحقيق التنمية العمرانية المستدامة، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوقوالعلوم السياسية، جامعة باتنة1 الحاج لخضر، العدد 11، 2017، ص 564 .

[2]نفس المرجع، ص 564 .

[3]العمارة في الجزائر، نقلاً عن موقع: ويكيبيديا http:www.ar.m.wikipedia.org ، بتاريخ2021/04/09،الساعة 18:45.

ويعود ذلك كون الطابع السائد في القرن (7م) إلى غاية (11م) هو الطابع البربري البيزنطي[1] الذي نشأ نتيجة امتزاج المؤثرات البربرية بالمؤثرات الإغريقية.

كما يتميز الطابع المحلي بالمساحات الكبيرة التي يقام عليها المبنى وتحيط به المساحات التي تلفها الأشجار كما ترصف بالبلاط الزخرفي، وظهر هذا الطابع لعاملين:

الأول منهما هو دمج الأندلس إلى بلاد المغرب حيث امتزج الفن المعماري المرابطي[2] المتميز بالبساطة والابتعاد عن التكلف والذي عُنيَ بالقوة والمناعة تماشياً والمبدأ الديني لهم إذ يعتبر وجه من أوجه العمارة الإسلامية مع الفن الأندلسي[3] وقال ابن خلدون في ذلك: "وكانت قصور الملك بتلمسان لا يعبّر عن حسنها اختطها أبو حمو الأول وابنه ابن تاشفين واستدعيا الصناع والفعلة من الأندلس فبعث إليها أبو الوليد بن الأحمر بمهرة البنائين استجادوا لهم القصور والمنازل والبساتين بما أعيا الناس بعدهم أن ياتو بمثله".[4]

أما الثاني تمثل في هجرة الموركسيين إلى أرض المغرب بعدما تمّ طردهم واضطهادهم، فكان لهم الفضل في إحياء المنطقة والقضاء على الأحراش واستصلاح الغابات. وكان لهم تأثير على النمط العمراني الجزائري في شتى فنونه وذلك بنقلهم معالم حضارتهم العمرانية.[5] ويقول في ذلك أبو القاسم سعد الله في كتابه تاريخ الجزائر الثقافي "أنّ العمارة الجزائرية خلال الفترة الحديثة من تاريخ البلاد بما حوته من جسور ومساجد ودور وقصور قد استمد بناته طريقته من حضارتهم القديمة التي عاشت أيام الأغالبة والحفصيين والزيانيين، كما استمدوه من حضارة الأندلس التي تشترك في كثير من الخصائص مع حضارتهم وقد هاجر الأندلسيون أنفسهم إلى الجزائر وجلبو معهم صناعة العمارة الإسلامية فكان تأثيرهم عظيما ولا سيما في بناء القصور".[6]

---

[1] د.صبرينة دحماني، جماليات الفن المرابطي بالجزائر من خلال الدراسة التنميطية للمساجد، مجلة لوغوس، مخبر الفينومينولوجيا وتطبيقاتها، جامعة أبي بكر بلقايد -تلمسان- ،2016، ص157.

[2] ط/د.فطوممواقاري، الموروث العمراني المرابطي بالجزائر، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون -تيارت- ، العدد 02، المجلد 03،العدد التسلسلي10، جوان 2019، ص 25.

[3] نفسالمرجع، ص 06.

[4] أبو قاعدة بشير، التأثير الحضاري الأندلسي فن العمارة الإسلامية بالجزائر"الحدائق والمنتزهات نموذجا"، مجلة دراسات تراثية، معهد الآثار، جامعة الجزائر، العدد01، المجلد 07، 2007، ص184.

[5] نفس المرجع، ص 186.

[6] نفس المرجع، ص 186.

وفي مرحلة الدولة العثمانية شيدت القصور والبيوت وساهموا في تطوير العمران والاهتمام به وشمل ذلك المنشآت الدينية والحضارية والعسكرية، مثلما هو الحال قبل هذه الفترة والتي تعد الأخيرة لمنتوج المبدعين والحرفيين.[1]

لتبدأ المرحلة الاستعمارية والتي اقتصر الاهتمام بالعمران وتطوير الطابع العمراني فيها على المناطق التي استقر فيها المعمرين وأُسِّست المدن الكبرى، لكن تجسدت فيها عمارة المستعمر بطبيعة الحال وأخذت الطابع الأوروبي.[2]

بعد الاستقلال ظهر مزيج من الهندسة المعمارية لم يعتمد على نمط موحد. إذ نجد المباني التي ينجزها المواطن البسيط حسب أهوائه وإمكاناته بجانب هندسة المؤسسات الحكومية والمساكن الاجتماعية[3]، والتي تستعمل فيها مواد بناء عالية الجودة خفيفة الوزن من بينها الزجاج والحديد اللذان يعتبران الركيزتين الأساسيتين للهندسة المعمارية العالمية[4].

نستشف مما سبق أنّ الطابع العمراني المحلي متنوع ومختلف من منطقة إلى أخرى، كما ساهمت الحضارات التي مرت به في تطوره واستقى من كل منها ليصبح مزيج من المدارس العمرانية في طابع عمراني واحد.

المطلب الثاني: التطور التشريعي لتنظيم الطابع العمراني في الجزائر.

سنتطرق في هذا المطلب إلى مرحلتين فصلناهما على أساس صدور القانون رقم90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير. المرحلة الأولى، هي مرحلة ماقبل سنة 1990 (الفرع الأول) أما بالنسبة للمرحلة الثانية فهي مرحلة ما بعد 1990 (الفرع الثاني).

---

[1] المنشآت المعمارية في الجزائر ما بعد الحقبتين العثمانية والفرنسية، نقلا عن موقع: https://jweb.news، بتاريخ 2021/04/09 ،الساعة 17:56.

[2] العمارة في الجزائر، المرجع السابق.

[3] عمارة الجزائر هوية لم يطمسها الإحتلال، نقلا عن موقع: https://www.aljazeera.net، بتاريخ 2021/06/02، الساعة 23:26.

[4] العمارة في الجزائر، نقلا عن موقع: https://archited.yoo7.com ، بتاريخ 03/06/2021، الساعة 05:42.

الفرع الأول: مرحلة ما قبل قانون 90-29.

عقب الاستقلال تبنّت الجزائر النظام الاشتراكي إلا أنها عملت بتقنيات التعمير وتنظيم المدن الموروثة عن الإدارة الفرنسية تطبيقاً للقانون 62-157[1] المؤرخ في 1962/12/31 والذي نصّ على وجوب استمرارية العمل بالتشريع الفرنسي الساري المفعول إلى وقت لاحق إلاّ ما يتعارض والسيادة الوطنية وما هو ذو طابع استعماري عنصري.

استمر خضوع العمران للمرسوم الفرنسي رقم 584-1463 الصادر بتاريخ 1958/12/31 المتعلق بمخططات التعمير إلى غاية صدور الأمر 75-67،نظرا لعدة عوامل كالنزوح الريفي والنمو الديموغرافي مما أدى إلى فوضى في قطاع العمران ما دفع بالمشرع إلى سن مجموعة من القوانين نذكر منها:[2]

أولا: الأمر 75-67 المتعلق برخصتي البناء والتجزئة لأجل البناء. المؤرخ في 1975/09/26[3] وصدر في نفس التاريخ المرسومين 75-109[4] و75-110[5] والمتعلقين بكيفيات تطبيقه، استحدث هذا الأمر الترخيص المسبق بأعمال البناء عن طريق رخصتي البناء والتجزئة [6]، لكن هذا النظام يقتصر يقتصر على البلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 ساكن. وبالتالي المشرع قيّد حرية هؤلاء في عملية البناء من أجل ضمان صلاحيتها من النواحي الفنية والصحية وسلامتها من الناحية الهندسية.[7]

ثانيا: القانون 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء.

صدر القانون 82-02 المؤرخ في 1982/02/06[8] الذي أُلغي بموجبه الأمر75-67 بمقتضى بمقتضى المادة (60) من هذا القانون، والذي وسّع من نطاق اشتراط رخصة البناء، وتندرج ضمنه

[1]الجريدة الرسمية العدد 02،سنة 1962.

[2]د.إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، دون رقم طبعة، 2014، ص16.

[3]الجريدة الرسمية العدد 83، سنة 1975.

[4]الجريدة الرسمية العدد 83، سنة 1975.

[5]الجريدة الرسمية العدد 83، سنة 1975.

[6]أنظر المادة (01) من الأمر 75-67، المتضمن رخصة البناء وتجزئة الأراضي لأجل البناء.

[7]د.منصور مجاجي، محاضرات غير منشورة في مقياس قانون التهيئة والتعمير، ألقيت على طلبة السنة الأولى ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة التكوين المتواصل، السنة الجامعية 2006/2005، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس-المدية-.

[8]الجريدة الرسمية العدد 05، سنة 1982.

المناطق ذات الطابع المميز أو المناطق المميزة المهيئة[1]. ويتضح اهتمامه بالطابع من خلال نصّه على المحافظة عليه في المادة (2/32).

كما طُبِّق هذا القانون عن طريق المرسوم 82-304 المؤرخ في 1982/10/09 المحدد كيفيات تطبيق القانون 82-02[2] فبطبيعة الحال يتماشى معه بما في ذلك ما يتعلق بالطابع. وكذلك المرسوم 82-305 المؤرخ في 1982/10/09 المتضمن تنظيم البناءات الخاضعة للقانون 82-02[3]، والذي والذي باستقراء نصوصه نخلص إلى أنّه حرص واهتم بتجسيد طابع عمراني موحد ومنسجم، وذلك بتحديده المواقع المناسبة للبناء حتى لانكون أمام بناءات عشوائية المواقع، والاهتمام بتهيئتها وتجهيزها وحجمها، وما يبرز اهتمامه بالطابع العمراني هو تخصيص فصل كامل لمظهر البنايات.

وكذا المرسوم 85-211 المؤرخ في 1985/08/13المحدد كيفيات تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء[4]. وهو نص إجرائي يراعي أحكام القانون 82-02، ومنه فهو يهتم بالطابع العمراني، إذ نجد المادة (28) منه تنص على ما يلي: "...، وطابع الأماكن المجاورة أو أهميتها، وحماية المواقع أو المشاهد الطبيعية أو الحضرية .....".

ثالثا: الأمر 85-01 المحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها.

نلاحظ من خلال الإطلاع على نصوص الأمر 85-01 المؤرخ في 1985/08/13[5] أنّ المشرع كان صارما في إلزامية الحصول على ترخيص مسبق لعملية البناء أو أحد الأعمال التي ذكرها، كما قلّص الأعمال المستثناة فيها رخصة البناء، كل هذا من أجل حماية الأرض والمحافظة عليها لاسيما الأراضي الفلاحية والزراعية التي أكد عليها، ودليل ذلك العقوبات الجزائية والمدنية التي فرضها، وهذا التشديد لاينجر عنه حماية الأرض فقط وإنما تجسيد الطابع العمراني كذلك، وذلك من خلال مطابقة البنايات لرخصة البناء ما يؤدي حتما إلى الوحدة والانسجام من حيث الشكل والحجم وحتى مواد البناء.

[1] انظر المادة (3/3) من القانون 82-02، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي من أجل البناء.

[2] الجريدة الرسمية العدد 41، سنة 1982.

[3] الجريدة الرسمية العدد 41، سنة 1982.

[4] الجريدة الرسمية العدد34، سنة 1985.

[5] الجريدة الرسمية العدد47، سنة 1985

رابعا: القانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية.

القانون 87-03 هو أول قانون نظّم التهيئة العمرانية[1]، المؤرخ في 1987/01/27[2] اعتمد على التخطيط الاشتراكي، ونص على الحق في بيئة سليمة.

كما نظم هذا القانون أدوات التهيئة العمرانية بدقة على المستوى الوطني والمحلي وجاء بأداتين جديدتين:

01:الخطة الوطنية للتهيئة العمرانية ؛

02:الخطة الجهوية للتهيئة العمرانية ؛

نلاحظ أنّ هذا القانون لم يهتم بالجانب الجمالي أو الطابع صراحة ودليل ذلك نص المادة (24) منه، والتي حددت كل ما تأخذه التهيئة العمرانية بعين الاعتبار إلا أنها لم تذكر الطابع وإنما اكتفت بحماية البيئة والمواقع الطبيعية والآثار التاريخية وترميمها وترقية المواقع السياحية والترفيهية.

الفرع الثاني: مرحلة ما بعد قانون 90-29.

بعد تغيير النظام السياسي والاقتصادي في البلاد من اشتراكي إلى رأسمالي فبطبيعة الحال يصاحب ذلك تغيير في المنظومة القانونية، والتي من بينها تلك المنظمة لمجال العمران، لكن هل هذا التغيير يزيد من اهتمام المشرع بالطابع أو ينقص. وهوما سنستكشفه من خلال تحليل مجموعة من النصوص القانونية.

أولا: القانون 90-29 والمراسيم التنفيذية المطبقة له.

يعتبر القانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم[3] القانون الأم لكل القوانين المتعلقة بالعمران، وبالتمعن في مواده نجد أنّ المشرع حرص على ضرورة ملاءمة البنايات مع الطابع العمراني للمدن. مثلا انسجامها من حيث العلو.[4]

وبالنسبة للمراسيم المطبقة نجد:

[1]د. إقلولي أولد رابح صافية ، المرجع السابق الذكر، ص 17 .

[2]الجريدة الرسمية العدد05، سنة 1987.

[3]الجريدة الرسمية العدد 52، سنة 1990.

[4]انظر المادة (06) من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

01: المرسوم التنفيذي 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

يظـهـر اهـتمام المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في1991/05/28[1]، بالطـابع من خلال القسم الرابع منه المعنون بـ "مظهر البنايات"،والذي يرفض منح رخـصـة البنـاء أو تقييدهـا بأحكـام خاصة إذا كـانت البنايـات والمنشـآت المزمع بناؤهـا تمس بموقعهـا أو حجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع، أو بأهمية المواقع المجاورة والمعالـم والمناظـر والمحـافظـة على آفاق المعالم الأثرية. كما يجب أن تبدي البنايات البساطة في الحجم والوحدة من حيث المظهر والمواد المتماشية مع الاقتصاد في البناء وتماسك عام للمدينة وانسجام المنظر.[2]

02: المرسوم التنفيذي 91-177 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم.

حسب المادة (16) من القانون 90-29 فإنّ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عبارة عن أداة للتخطيط والتسيير الحضري. هذا المخطط يراعى في إعداده مميزات وخصوصيات كل منطقة، إذ يجب الالتزام بما جاء فيه حتى يساهم في الحفاظ على الطابع العمراني للمنطقة. وبما أنّ هذا المرسوم المؤرخ في 1991/05/28[3] تتطابق أحكامه مع القانون 90-29 فإنّه يرمي إلى نفس أهدافه.

03: المرسوم التنفيذي 91-178 المحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل والمتمم.

وفقا لنـص المادة (31) مـن القانون 90-29 فإن مخطط شغل الأراضي هو وسيلة لتفصيل وتنفيذ توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويحـدد حقوق استخـدام الأراضـي وتعيـين الكميـة الدنيـا من البناء المسموح كما يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات ويحدد الأحياء والشوارع ويعين مواقع الأراضي الفلاحية. إذن بما أنه تفصيل للمخطط التوجيهي فإنه يسعى إلى تحقيق نفس أهدافه والتي من بينها حماية الطابع والمحافظة عليه.

[1]الجريدة الرسمية العدد 26، سنة 1991.

[2]انظر المادة (27) من المرسوم التنفيذي 91-175، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

[3]الجريدة الرسمية العدد 26، سنة 1991.

وعليه حتى يتجسد دور المخططين في الحفاظ على الجانب الجمالي والعمراني والبيئي يجب احترام الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 1991/05/28[1] خاصة ما يتعلق بالطابع التشاوري منها.

04: المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

حلّ المرسوم التنفيذي 15-19 محل المرسوم التنفيذي 91-176، باستقراء نصوص المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 2015/01/25[2] نلاحظ أنّ تحضير عقود التعمير يعتمد على أدوات التعمير ومن بينها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، ومن هذه العقود ما يرتبط بها حتى في مدة الصلاحية نظرا لكونها مصدر تحضيرها.

ومنه فرغم كون هذا المرسوم إجرائي بحت إلاّ أنّ فحوى هذه العقود يصبو إلى ما يصبو إليه المخططين السابقين والمتمثل في تجسيد وحماية الطابع العمراني والمحافظة عليه.

ثانيا:المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل.

يتضح من نصوص هذا المرسوم المؤرخ في 1994/05/18[3] اهتمامه بالطابع العمراني، إذ نجد في تعريفه للهندسة المعمارية يدلّل على الطابع العمراني وذلك بأنها "تعبير عن مجموعة من المعارف والمهارات المجتمعة في فن البناء كما هي انبعاث لثقافة ما وترجمة لها." كما نص على نوعية البنايات وأن تحترم المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث والمحيط المبني، وأكد أيضاً على ضرورة محافظة إنجاز الأعمال المعمارية على المحيط أو يحسنه والتأكد من مدى احترام رخصة البناء والتجزئة لهذا الاهتمام من خلال قواعد الهندسة المعمارية والتعمير قبل تسليمها.[4] والتزام الجماعات المحلية بإعداد دفاتر للتعليمات الخاصة وإرسالها للمهندسين المعماريين المعتمدين في حال كانت أقاليمها تحتوي على خصوصيات معمارية.[5]

[1]الجريدة الرسمية العدد 26، سنة 1991.

[2]الجريدة الرسمية العدد07، سنة 2015.

[3]الجريدة الرسمية العدد 32، سنة 1994.

[4]انظر المادة (03) من المرسوم التشريعي 94-07، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

[5]انظر المادة (05) من المرسوم التشريعي 94-07، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

ثالثا: القانون 08-15 المحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

جاء هذا القانون المؤرخ في 2008/07/20[1] للحد من فوضى العمران، والذي اهتم بالطابع العمراني وجعله من أهدافه إذ نجد المادة (01) منه تنص: "... ويهدف على الخصوص إلى مايلي:.....ترقية إطار مبنى ذي مظهر جمالي ومهيأ بانسجام ..."، ثم عرّفت المادة الموالية (02) المظهر الجمالي بأنّه: "انسجام الأشكال ونوعية واجهات البناية بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية ...." ويجب المحافظة عليه وترقيته لاعتباره من النظام العام [2] بل وزيادة على ذلك فرض عقوبات على المخالفين وغرامات مالية.[3]

رابعا: القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.

يظهر اهتمام القانون 11-04 المؤرخ في 2011/02/17[4] بالطابع العمراني من خلال فرض تراخيص إدارية على جميع نشاطات الترقية وخضوعها لقانون التعمير،[5] وأيضا من خلال نص المادتين المادتين (08) و(10) منه والمذكورتان على الترتيب: "يجب أن تسعى كل عملية تجديد عمراني إلى جمال الإطار المبنى وتحسين راحة المستعملين وكذا مطابقته للمعايير العمرانية السارية." و"يجب أن يؤخذ في الحسبان الإنسجام المعماري والعمراني والطابع الجمالي بالنسبة للمجموعة العقارية الأصلية عند تصميم البناية أو البنايات التي تكون موضوع عملية توسيع مشروع عقاري."

خامسا: المرسوم التنفيذي 14-27 المحدد للمواصفات العمرانية والمعمارية التقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب.

نظرًا لشساعة المساحة وتنوعها هناك مناطق ذات طبيعة خاصة (صحراوية) لا تتلاءم والنصوص المطبقة على المناطق الشمالية ما استوجب إصدار نص خاص ينظمها وهو ما قام به المشرع.

---

[1] الجريدة الرسمية العدد44، سنة 2008.

[2] انظر المادة (12) من القانون 08-15،المحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

[3] انظر المادة (74) وما يليها من القانون 08-15،المحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

[4] الجريدة الرسمية العدد14، سنة 2011.

[5] ط/د. سلطان زنقيلة، دراسة وصفية تحليلية للمرسوم التنفيذي 14-27 المتعلق بتحديد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب، مجلة التعمير والبناء،جامعة ابن خلدون -تيارت-،العدد 4، المجلد 02،ديسمبر 2018،ص88 .

يلاحظ على المرسوم التنفيذي 14-27 المؤرخ في 2014/02/01[1] تكريسه للعادات والتقاليد والتراث المحلي الواجب انعكاسه على الهندسة المعمارية في هذه المناطق[2]، وهو ما يجسّد الطابع العمراني المحلي للمنطقة وبالتالي فإنّ هذا المرسوم اهتم بأدق تفاصيل الطابع الصحراوي. وحُدِّدت المناطق التي يطبق عليها هذا المرسوم في المادة (02) من القرار كما يلي: "تحدد ولايات الجنوب المعنية بالمواصفات المذكورة في المادة الأولى أعلاه، كما يأتي: أدرار، الأغواط، بسكرة،بشار، تامنغست، إيليزي، تندوف، الوادي،غرداية باستثناء بلدية المنيعة، ورقلة باستثناء دائرة تقرت التي تنتمي إليها كل من بلدية تقرت والنزلة والزاوية العابدية وتبسبست."

ولكن يستثنى من تطبيق هذا المرسوم ما يلي: بلدية مقر الولاية، المدن الجديدة المبنية طبقا للقانون 02-08 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، الممتلكات الثقافية المحمية بموجب القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي والمنشآت العسكرية. وذلك حتى لا يكون تعارض بين هذا المرسوم والنصوص الأخرى.[3]

ويشترط هذا المرسوم مواصفات محددة للبنايات على أن تكون مطابقة لمخططات التعمير ويجب أن تراعي الطبيعة والثقافة الصحراوية،[4]وذلك من خلال استعمال الأدوات البسيطة في البناء والمتمثلة في الماء والطين والطوب والجبس والبعض من الأخشاب مع حظر استعمال نظام الستار الزجاجي على الواجهة، ومن أجل مواءمة عوامل الصحراء الطبيعية حتى طريقة البناء تختلف عن مدن الشمال، إذ نجد شوارع ضيقة ومنعرجة لإضعاف سرعة الرياح وقوتها وتقليل الحرارة. أمّا بالنسبة للطلاء ضرورة استعمال اللون المتراوح ما بين الفاتح ولون الطين الأحمر مع تفضيل اللّون الطبيعي للمواد التقليدية المستعملة محليا كطلاء وما يجب ملائمته لمادة البناء.[5] كما ألزم المرسوم الأفراد التقيد بالأشكال التقليدية والجمع بينها وبين الحداثة[6] مثلا شكل المفتاح في ولاية تامنغست (بلدية تمنغست)[1].

---

[1]الجريدة الرسمية العدد 06، سنة 2014.

[2]ط/د. سلطان زنقيلة، المرجع السابق، ص 75.

[3]انظر المادة (2) و(3) من المرسوم التنفيذي 14-27 ، المحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب .

[4]انظر المادة (5) و(6) من المرسوم 14-27، المحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب .

[5]انظر المادة (15) من المرسوم 14-27 ، المحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب، و المادة 30 من الملحق.

[6]انظر المادة (4) من الملحق .

وبالنسبة للسكنات ألا تتجاوز الطابقين ويحميه جدار الحافة لايزيد عن مترين[2] وفصّلت المادة (17) من المرسوم مكونات السكن. ومن أجل حمايتها من أشعة الشمس يجب توجيه محورها الطولي في اتجاه شرق/غرب وحماية الواجهات من أشعة الشمس[3] عن طريق واجهة السكنات المجاورة أو عن طريق جهاز واق[4]. ومن أجل التقليص من احتياجات الطاقة التسخين والتبريد، تعزيز الدور المحافظ لغلاف البناية وذلك عن طريق الحد من التسرب من خلال الزجاج حيث يمكن تطبيق هذا الحد بتفضيل المساحات الزجاجية في الواجهات الجنوبية وتقليص الزجاج في الواجهات الأخرى التي هي بحاجة إلى إضاءة طبيعية [5].

إذ تجدر الإشارة إلى التناقض الواضح بين هذه المادة والمادة (13) من المرسوم التي تمنع استعمال الزجاج[6]. فأيهما يتم اعتماده والعمل به؟

لكن رغم هذا الاهتمام والحرص في القوانين لازال العمران لم يرقى إلى تلك المقاييس النوعية. كما صرح السيد جمال شرفي رئيس المجلس العربي للهندسة المعمارية والعمران وتطوير المدن "أنّ ما يعادل 8 ملايين من السكنات التي تم إنجازها في ظرف استعجالي لحل أزمة السكن بالجزائر تفتقد لمقاييس النوعية، ولم يراع في إنجازها الجانب الجمالي للعمران والإطار المعيشي للسكان داعيا إلى مراجعة القوانين التي تحكم هذا المجال، كما قال لم يراع في إنجازها الطابع العمراني اللائق ولا الطابع المعيشي للسكن وهي مجرد "مدن للنوم فقط" تفتقر لمرافق الحياة الضرورية

---

[1] أنظر الملحق رقم 03.

[2] انظر المادة (16) من المرسوم 14-27، المحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب .

[3] انظر المادة (11) و(12) من المرسوم 14-27 ، المحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب .

[4] انظر المادة (16)و(18) من المرسوم 14-27 ، المحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب .

[5] انظر المادة (27) من المرسوم 14-27 ، المحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب .

[6] د.منصور مجاجي، الطابع المعماري في التشريع الجزائري ودوره في تحقيق التنمية العمرانية المستدامة، المرجع السابق، ص572 .

التي يحتاجها المواطن... مع ضرورة مراعاة أيضا خصوصية كل منطقة في تشييد البنايـات التي يجـب أن تختلـف من الشمال والجنوب".[1]

[1]زولا سومر، قوانين البناء والعمران تجاوزها الزمن، نقلا عن موقع: المساء https://www.el_massa.com، بتاريخ 2021/04/04 ، الساعة 18:29.

المبحث الثاني: علاقة الطابع العمراني المحلي بالتنمية العمرانية المستدامة.

تعتبر التنمية العمرانية المستدامة من المفاهيم المرتبطة بالطابع العمراني المحلي، ومن أجل الوصول إلى العلاقة التي تربط التنمية العمرانية المستدامة بالطابع العمراني المحلي يتعين علينا التعريف بالتنمية العمرانية المستدامة (المطلب الأول) كما سبق وأن عرفنا الطابع العمراني المحلي وانطلاقا من ذلك نبرز العلاقة بينهما (المطلب الثاني).

المطلب الأول: التعريف بالتنمية العمرانية المستدامة.

من باب التأصيل العلمي للموضوع سنُعرِّف التنمية المستدامة بوجه عام (الفرع الأول)، ثم نُعرِّف التنمية العمرانية المستدامة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف التنمية المستدامة.

تُعرَّف التنمية المستدامة على أنّها:"التنمية التي تسعى إلى الاستخدام الأمثل وبشكل عادل للموارد الطبيعية، بحيث تعيش الأجيال الحالية دون إلحاق الضرر بقدرة الأجيال المستقبلية على تلبية حاجاتهم".[1]كما تُعرَّف أيضا على أنّها:"الإجراءات التنموية والتخطيطية والإدارية والبيئية للحفاظ على الحياة البشرية وتحسين جودتها، وتعزيز حيوية الاقتصاد المحلي، من أجل تعزيز المساواة الاجتماعية والعدالة بين المجتمعات البشرية، ودمج الإجراءات الخاصة بالحد من مخاطر الكوارث ومنعها من خلال العمليات التشاركية، وذلك بما يساهم في حفظ حقوق الأجيال القادمة.[2]

أمّا بخصوص التعريف التشريعي فقد عرّفها المشرع الجزائري في المادة (04/04) من القانون 03-10 المؤرخ في 2003/07/19المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة المعدل والمتمم[3]، وهي "مفهوم يعني التوفيق بين تنمية اجتماعية واقتصادية قابلة للاستمرار وحماية البيئة، أي إدراج البعد البيئي في إطار تنمية تضمن تلبية حاجات الأجيال الحاضرة والأجيال المستقبلية". كما عرّفها أيضاً من خلال المادة (02) من القانون 06-06 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن القانون

---

[1] يوسف غراسي، الحفاظ على التراث العمراني والمعماري وفق أبعاد التنمية المستدامة: دراسة حالة مدينة ميلة القديمة، مذكرة تخرج ماستر أكاديمي، تخصص هندسة معمارية وتراث، كلية العلوم و التكنولوجيا، قسم هندسة معمارية وعمران،جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، 2010، ص16.

[2] أ/د.محمد رمضان الآغا، دور أبعاد التنمية المستدامة في حماية التراث العمراني في قطاع غزة فلسطين، نقلا عن موقع https://iugspace.iugaza.edu.ps بتاريخ 2021/06/29، الساعة 07:28.

[3] الجريدة الرسمية العدد43، سنة 2003.

التوجيهي للمدينة[1] على أنّها "التي بموجبها تساهم سياسة المدينة في التنمية التي تلبي الحاجات الآنية دون رهن حاجات الأجيال القادمة". وهذا التعريف المتكرر للمشرع لا يدل إلاّ على أهميتها وضرورتها وهو ما تأكده المادة (07) من نفس القانون بنصها كما يلي: "تهدف سياسة المدينة إلى تحقيق التنمية المستدامة بصفتها إطارا متكاملا متعدد الأبعاد والقطاعات والأطراف ويتم تجسيدها من خلال عدة مجالات: مجال التنمية المستدامة والاقتصاد الحضري والمجال الاجتماعي ومجال التسيير والمجال المؤسساتي".

الفرع الثاني: تعريف التنمية العمرانية المستدامة.

عُرِّفت التنمية العمرانية المستدامة في مؤتمر العمران /21/ أنها: "تحسين نوعية الحياة في المدينة، ويتضمن ذلك فضلا عن الجانب العمراني الجانب البيئي، الثقافي، السياسي، المؤسسي والاجتماعي والاقتصادي، دون ترك أعباء للأجيال القادمة، هذه الأعباء نتيجة استنزاف الموارد الرئيسية، إنّ طموحنا هو التوصل إلى المبدأ الذي يقوم على أساس التوازن بين المواد والطاقة، وكذلك المدخلات والمخرجات المالية، التي تؤدي دورا مهما في جميع القرارات المستقبلية لتنمية المناطق العمرانية".[2]

المطلب الثاني: مدى ارتباط الطابع العمراني المحلي بالتنمية العمرانية المستدامة.

في هذا المطلب سيتم تبيان العلاقة التي تربط بين الطابع العمراني المحلي والتنمية العمرانية المستدامة سيتم تقسيمهما من خلال فرعين،علاقة الطابع العمراني المحلي القديم بالتنمية العمرانية المستدامة (الفرع الأول)، وعلاقة الطابع العمراني المحلي الحديث بالتنمية العمرانية المستدامة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: علاقة الطابع العمراني المحلي القديم بالتنمية العمرانية المستدامة.

كان الطابع المحلي القديم يعبّر عن الوظيفةالبيئية الطبيعية والثقافية السائدة. باختلاف أساليب البناء من الشمال (البناء بالطابوق*[3]) إلى الجنوب (البناء بالطين) وكان البناء في هذه الحقبة يتضمن عنصرين هما الحماية من المناخ ومحاولة إيجاد جو داخلي ملائم لراحته وحتى يتحقق هذا يجب استعمال

[1] الجريدة الرسمية العدد15، سنة 2006.

[2] د. منصور مجاجي، الطابع المعماري في التشريع الجزائري ودوره في تحقيق التنمية العمرانية المستدامة، المرجع السابق، ص565.

[3]* الطابوق هو مادة بناء مصنوعة من الطوب المحروق في أفران خاصة ثم يصف يدويا ويشد بالملاط.

الثروات الطبيعية من المواد الخام واعتماد أساليب تصميم تتلائم مع المناخ السائد. نذكر بعض الأمثلة[1] لنبين هذه العلاقة الوطيدة كما يلي[2]:

- الفناء الداخلي: يقوم بتخزين الهواء البارد ليلا لمواجهة الحرارة الشديدة نهارا.

- الملقف: هو عبارة عن مهوى يعلو عن المبنى وله فتحة مقابلة لاتجاه هبوب الرياح السائدة لاقتناص - الهواء المار فوق المبنى والذي يكون عادة أبرد ودفعه إلى داخل المبنى.

- النافورة:توضع وسط الفناء من أجل اكسابه مظهر جمالي، وامتزاج بالماء وترطيبه ومن ثم انتقاله إلى الداخل.

- الأسقف: تكون مقببة على شكل نصف كرة أو نصف أسطوانة مظللة دائما إلا وقت الظهيرة كما تزيد سرعة الهواء المار فوق سطوحها المنحنية ما يعمل على خفض درجة الحرارتها. واشتهر في الجزائر السقف الخشبي العثماني.

- السلسبيل: العيون المبنية بالرخام.

- المشربية: عبارة عن فتحات خشبية شبكية منتظمة بشكل هندسي زخرفي تعمل على ضبط الهواء وتوفير الخصوصية.

- الشخشيخة: تستخدم في تغطية القاعات الرئيسة وتوفير التهوية والإنارة[3].

ومنه نلاحظ أن الطابع العمراني المحلي القديم كان يتماشى ومفهوم التنمية العمرانية المستدامة من خلال تصميمه الذي يوفر الجو الملائم دون اللجوء إلى استعمال الطاقة مثلا التبريد وأيضا من خلال المواد المستخدمة في عملية البناء والتي تعد متجددة وغير مُضرِّة بالبيئة.

الفرع الثاني: علاقة الطابع العمراني المحلي الحديث بالتنمية العمرانية المستدامة.

تتبنى التنمية العمرانية المستدامة فكرة أنّ الإنسان هو محور الارتباط بين البيئة، الاقتصاد والاجتماع لأن تأثيرات أنشطته على البيئة لها هذه الأبعاد، وهو المتضرر منها فمثلا استعمال أجهزة

[1] أنظر الملحق رقم 03.

[2] ط/د.فريد بوبيش، واقع التنمية العمرانية المستديمة في الجزائر من منظور عينة من المهندسين المعماريين المعتمدين بولايات الشرق الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص علم اجتماع البيئة،شعبة علم الإجتماع، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2019/2018، ص91 و92.

[3] نفس المرجع، ص91 و92.

التكييف يستهلك طاقة وذلك يسبب ارتفاع في فاتورة الكهرباء، عكس ما كانت عليه العمارة القديمة المعتمدة على التهوية والتكييف الطبيعي[1].

يعتبر المهندس المعماري أهم فاعل اجتماعي يستطيع توطين العلاقة بين التنمية العمرانية المستدامة و الطابع العمراني المحلي، إذ يجب عليه التوفيق بين تلبية حاجة المستفيد ودوره بكيفية تحديدها، وكفاءته في الاستجابة للأبعاد الوظيفية والمكانية والجمالية في تصميم الفراغ المعماري، وتحسين وتطوير الأنظمة الإنشائية باستخدام وسائل تزيد من قوة البناء ومتانته واستعمال المواد المحلية والطبيعية، كما يجب عليه احترام الهوية والطابع المحلي من خلال استخدام أنماط وتشكيلات معمارية تتوافق ومظاهر السطح والمناخ وتتواءم مع التجمعات العمرانية المجاورة، وتوفير العوامل الجمالية وتوظيف الألوان المتجانسة مع البيئة.[2]

[1] ط/د.فريد بوبيش، المرجع السابق، ص103 .

[2] نفس المرجع، ص109 و111 و112 و115 و116.

الفصل الثاني:

الآليات القانونية لتجسيد الطابع العمراني المحلي

تمهيد:

نظراً لأهمية الطابع العمراني أولاه المشرع الجزائري اهتماما كبيراً، وذلك من خلال تقييد "حق الملكية" الذي طالما قدّسته النظم والتشريعات، لاسيما القانون المدني، وهذا كونها ذات وظيفة اجتماعية تطبيقاً لمبدأ التضامن الاجتماعي، عن طريق تدخل الدولة في تنظيم الممارسات الواقعة على حق الملكية، والتي من بينها أعمال البناء، والتي بدورها لا يجب أن تمس بوحدة البنايات من حيث المظهر أو بساطتها من حيث الحجم. كما لا يجب أن تفقدها قيمتها الجمالية وتجعلها دون هوية أو طابع.

و نجد أنّ المشرع الجزائري نصّ على تدخلات الدولة من أجل حماية هذا الطابع والمحافظة عليه في عدة قوانين، ومن أبرزها القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم. وذلك بوضعه في يدها عدّة آليات لتجسيد الطابع العمراني المحلي وحمايته والمحافظة عليه، مُتمثّلةً في أدوات التهيئة والتعمير، عقود التعمير، والقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، وكذا الهيئات والأجهزة الإدارية والأعوان المؤهلون قانوناً لمراقبة مخالفات العمران، والتي لها صلاحية استعمالها في كل مراحل البناء بدايةً من مرحلة ماقبل عملية البناء (المبحث الأول) إلى غاية مرحلة تنفيذ أعمال البناء وما بعدها (المبحث الثاني).

المبحث الأول: آليات مرحلة ما قبل عملية البناء.

من أجل طابع عمراني منسجم ومتناسق يحوي ثقافة المجتمع وهويته ومتلائم مع طبيعة المنطقة، أوجد المشرع الجزائري وسائل قانونية من أجل الوقاية من البناء العشوائي يلتزم بها الأفراد قبل شروعهم في عملية البناء بعد توفر شروط معينة من بين الوسائل والآليات المجسدة للطابع العمراني المحلي، نجد إجراءات وقائية التي تسبق عملية البناء، وذلك من باب الوقاية خير من العلاج. البعض منها جاء بها القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدّل والمتمم (المطلب الأول)،والبعض الآخر جاء في قوانين أخرى ذات صلة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: آليات متضمنة في القانون رقم 90-29.

تضمن القانون 90-29 عدة آليات وقائية ملزمة للجميع بما في ذلك الإدارة، من أجل تجسيد الطابع العمراني المحلي والتي يمكن تصنيفها على أساس نوع التعمير إذا كان تعمير تنظيمي (الفرع الأول)، أو تعمير فردي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التعمير التنظيمي.

يخُص التعمير التنظيمي أدوات التهيئة والتعمير متمثلةً في المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي (أولا) وفي حال غياب هذه الأدوات يتم اللُّجوء إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء (ثانيا).

أولا: أدوات التهيئة والتعمير.

تندرج أدوات التهيئة والتعمير تحت "الفصل الثالث" من هذا القانون متمثلةً في المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخططات شغل الأراضي (POS).

01: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

نظّمه المشرع في "القسم الثاني" من "الفصل الثالث" وهذا من المادة (16) إلى غاية المادة (30) أمّا فيما يتعلق بالإجراءات فقد حددها المرسوم التنفيذي 91-177 المحدد لإجراءات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم، وحتى نقف على دوره في تجسيد الطابع العمراني المحلي يجب أن نعرّفه تعريفا دقيقا[1].

[1] أنظر الملحق رقم 01.

أ: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU).

عرّفه المشرّع الجزائري كما يلي: "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلديات أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي".[1]

من خلال ما سبق نستخلص أنّ هذا المخطط عبارة عن وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية، كما يأخذ بعين الإعتبار جميع تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، ويحافظ على توجيهات مخطط شغل الأراضي ويضبط صيغتها المرجعية في استخدام الأرض والمجال في الحاضر وفي المستقبل[2].

ب: دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في تجسيد الطابع العمراني.

يهدف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى إعادة تخطيط النسيج العمراني، والتحكم في النمو العمراني للمدينة، وإيجاد التوازن بين قدرات الموقع والنمو الديموغرافي، وتنظيم الأطر الحضرية وامتدادها مع مراعاة المتطلبات الدائمة[3].

02: مخطط شغل الأراضي (POS).

تضمن القانون 90-29 أحكام مخطط شغل الأراضي بوجه عام في المواد، من (31) إلى (38) أمّا التفصيل فقد جاء به المرسوم التنفيذي 91-178 المتعلق ، سنتطرق إلى تعريفه أولا (أ) ثم إبراز دوره في تجسيد الطابع العمراني المحلي (ب)[4].

[1] انظر المادة (16) من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم .

[2] د.إقلولي المولودة ولد رابح صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90-29، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر01 بن يوسف بن خدة، العدد5، 2013،ص233و234.

[3] محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر،2005، ص25.

[4] أنظر الملحق رقم 01.

أ: تعريف مخطط شغل الأراضي.

نظرا للنقائص التي عرفتها المدن على مستوى التحكم في التهيئة الجزئية أدى إلى الإحساس بالحاجة إلى آلية تنظيمية للتعمير تسمح بخلق الربط بين المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتوجيهاته الكبرى وقرارات التعمير على المستوى المحلي[1].

عرّفت الفقرة الأولى من المادة (31) من القانون 90-29 مخطط شغل الأراضي بنصها على مايلي: "يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء".

من خلال التعريف المذكور أعلاه يعتبر مخطط شغل الأراضي الأداة التي من خلالها نحدد قواعد استخدام الأرض والبناء عليها وفقا لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وبالتالي من خلاله يمكن تحديد الشكل الحضري لكل منطقة وتحديد نوع المباني المرخص بها وحجمها ووجهتها و حقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي والارتفاقات المقررة عليها[2].

ب: دور مخطط شغل الأراضي في تجسيد الطابع العمراني المحلي.

لتجسيد الطابع العمراني المحلي يتجلى دور مخطط شغل الأراضي من خلال المادة (31) والتي حددت موضوعه في عدة مجالات أبرزها ما يتعلق بالطابع، إذ أنّه يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات، ويُحدد بصفة مفصلة حقوق البناء والشكل الحضري، كما يعين الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به، ويحدد المناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.[3]

ثانيا: القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

تُعد البديل الذي نلجأ إليه في حال غياب أدوات التهيئة والتعمير، والتي سنتطرق إلى تعريفها ثُمّ نُبرز دورها في تجسيد الطابع العمراني المحلي.

---

[1] Saidouni(Maouia):"Elément d'introduction à l'urbnisme, histoire, méthodologie, réglementation", casbah éditions, alger, 2000, p155.

[2] د.منصور مجاجي، محاضرات غير منشورة في مقياس قانون التهيئة والتعمير، ألقيت على طلبة السنة الأولى ماستر، مقياس التهيئة والتعمير، تخصص قانون عقاري، السنة الجامعية 2020/2019، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدية.

[3] د.منصور مجاجي، ظاهرة التلوث البصري العمراني في الجزائر بين قصور النص القانوني وتقصير أجهزة الرقابة، مجلة البحوث والدراسات، جامعة الشهيد حمه لخضر-الوادي-، العدد02، المجلد15، 2018، ص210.

01: تعريف القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

هي قواعد عامة وطنية تلجأ كحل بديل لتنظيم حركة البناء والتوسع العمراني عند غياب أدوات التهيئة والتعمير في منطقة من المناطق، وذلك بصريح المادة (03) من القانون 90-29 كما يلي: "مع مراعاة الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بشغل الأراضي وفي غياب أدوات التهيئة والتعمير تخضع البنايات للقواعد العامة للتهيئة والتعمير المحددة في المواد أدناه من هذا الفصل". حدّدها المشرع في "الفصل الثاني" بعنوان القواعد العامة للتهيئة والتعمير من المادة (03) إلى غاية المادة (09) أمّا تفاصيلها فقد جاء بها المرسوم التنفيذي 91-175 المحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء[1].

02: دور القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء في تجسيد الطابع العمراني المحلي.

نجد من أهم محاورها "القواعد المتعلقة بمظهر البنايات"، إذ يؤكد المرسوم 91-175 في عدة مواضع على ضرورة وحدة البنايات من حيث المظهر وبساطتها من حيث الحجم، كما لا يجب إغفال مسألة المواد المستعملة في البناء التي يجب أن تساهم في وحدة البنايات كاستعمال المواد المحلية. ولكن ما يعاب على هذه القواعد أنّ المشرع لم يُراعِ خصوصيات كل منطقة بل جعلها تطبق على كافة التراب الوطني.[2]

الفرع الثاني: التعمير الفردي.

يتمثل في مجموع الرخص و الشهادات التي يتضمنها القانون 90-29 وكذا المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بعقود التعمير، سنتطرق إلى الرخص (أولا) ثم الشهادات (ثانيا).

أولا: الرخص.

اهتم المشرع الجزائري بتنظيم العمران والبناء منخلال هذه الرخص،إذ تعتبر إلْزامية ووجوبية، و هي تتمثل في كل من: رخصة التجزئة، رخصة البناء، رخصة الهدم[3].

[1] د.منصور مجاجي، محاضرات غير منشورة في مقياس قانون التهيئة والتعمير، ألقيت على طلبة السنة الأولى ماستر، مقياس التهيئة والتعمير، تخصص قانون عقاري، السنة الجامعية 2020/2019، المرجع السابق.

[2] د.منصور مجاجي، محاضرات غير منشورة في مقياس قانون التهيئة والتعمير، ألقيت على طلبة السنة الأولى ماستر، مقياس التهيئة والتعمير، تخصص قانون عقاري، السنة الجامعية 2020/2019، المرجع السابق.

[3] أنظر الملحق رقم 02.

01: رخصة التجزئة.

لابد من التطرق إلى تعريف رخصة التجزئة، ثم التطرق إلى دورها في تجسيد الطابع العمراني المحلي.

أ: تعريف رخصة التجزئة.

عُرِّفت رخصة التجزئة على أنها قرار إداري صادر من السلطة الإدارية المختصة لإجراء قسمة أرض معينة تشكل وحدة عقارية تعود ملكيتها لشخص طبيعي أو معنوي، عام أو خاص أو مملوكة في الشيوع إلى وحدتين عقاريتين أو أكثر فهي بمثابة وثيقة تفصح عن الرخصة الممنوحة من قبل السلطة الإدارية المختصة لإجراء قسمة.[1] وعُرِّفت أيضاً أنّها: " القرار الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية"[2].

أمّا بالنسبة للمشرع الجزائري، فلم يُعرِّف رخصة التجزئة لا في القانون 90-29 ولا في المرسوم التنفيذي 15-19، وإنّما عرّف عملية التجزئة في القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها من خلال المادة الثانية منه كما يلي: "التجزئة: القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير".

ب: دور رخصة التجزئة في تجسيد الطابع العمراني المحلي.

إنّ احترام أحكام رخصة التجزئة يؤدي إلى تجسيد الطابع العمراني، زيادة على ذلك كونها تراقب مدى مطابقة التجزئة مع أدوات التهيئة والتعمير وقواعدها، كما تساهم بشكل فعّال في مكافحة التلوث والمضار المؤثرة على المحيط العمراني خاصة فيما يتعلق بالتجزئة الصناعية، إذ تحافظ على واجهات المباني على اختلاف أشكالها وخصوصيات كل منطقة.[3]

---

[1] سهام شعلال، عطاف نادية، نظام الرخص والشهادات في ظل القانون المتضمن التهيئة والتعمير 90-29، مذكرة لاستكمال شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص حقوق ومسؤولية، جامعة آكلي محند أولحاج، البويرة، 2017، ص36.

[2] بن بريكة رفيقة، حمزة نسرين، آليات الحد من فوضى العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدية،2019/2018.ص56.

[3] سهام شعلال، عطاف نادية، المرجع السابق، ص38.

ويظهر هذا الدور حتى في الجانب الإجرائي، إذ يجب أن يرفق طلب رخصة التجزئة بوثائق قانونية ووثائق تقنية وهذه الأخيرة نذكر من بينها: تصاميم الموقع (والتي تبين موقع القطعة المعنية بالتجزئة)، تصاميم ترشيدية (تسمح ببيان حدود القطعة ومساحتها ومساحات الارتفاقات الخاصة، وموقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني بما فيها البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.).[1]

كما يجب أن يتم إعداد الملف من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير مع التأشير على الوثائق من طرف مهندس معماري ومهندس مسح الأراضي اللذان يمارسان نشاطهما حسب الأحكام القانونية المعمول بهما.[2]

02: رخصة البناء.

لدراسة رخصة البناء الرخصة لابد من التطرق إلى تعريفها، ثم تبيان دورها في تجسيد الطابع العمراني المحلي.

أ: تعريف رخصة البناء.

وردت عدة تعاريف فقهية تخص هذه الرخصة، ومن بينها أنّ "رخصة البناء هي الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته، تسلمها البلدية بعد الرأي بالموافقة للمصالح التقنية لمديرية البناء والتعمير"[3]. كما عُرِّفت أيضاً أنّها: "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران"[4].

أمّا بالنسبة للمشرع الجزائري وبالرجوع إلى القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، أوالمرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بعقود التعمير لا نجد تعريفا لرخصة البناء.

---

[1] انظر المادة (09) من المرسوم التنفيذي 15-19، المتعلق بعقود التعمير وتسليمها.

[2] د.منصور مجاجي، محاضرات غير منشورة في مقياس قانون التهيئة والتعمير، ألقيت على طلبة السنة الأولى ماستر، مقياس التهيئة والتعمير، تخصص قانون عقاري، السنة الجامعية 2020/2019، المرجع السابق.

[3] د.منصور مجاجي، محاضرات غير منشورة في مقياس قانون التهيئة والتعمير، ألقيت على طلبة السنة الأولى ماستر، مقياس التهيئة والتعمير، تخصص قانون عقاري، السنة الجامعية 2019/2018، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدية.

[4] كريمة شكوي، بن بابا علي أمال، دور الرخص والشهادات في المحافظة على الطابع العمراني، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة يحي فارس –المدية-،2020/2019،ص46.

إذ اكتفى بتحديد الأعمال المعنية بهذه الرّخصة، وكذا الأشخاص المعنيين بها وبيان إجراءات الحصول عليها.[1]

ب: دور رخصة البناء في تجسيد الطابع العمراني المحلي.

لرخصة البناء دور فعال في تجسيد الطابع العمراني المحلي، كونها أداة وقائية سابقة لعملية البناء، كما تضمن عدم انتهاك قواعد التهيئة والتعمير، لاسيما ما يتعلق بواجهات المباني[2]، إذ يُراعى في تحضيرها موقع البنايات المبرمجة ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان، كما يجب أن يُراعى أيضاً مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في مجال الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي[3]. ويمكن للجهات الإدارية المختصة سواءاً تمثلت في الوزير المكلف بالعمران، الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، وبموجب السلطات الإدارية الضبطية الممنوحة لهم، يمكنه رفض تقديم وتحضير رخصة البناء في حالة انتهاك البناء المشيد الفن المعماري والطابع الجمالي العام،وذلك استنادا إلى سلطات الضبط الإداري العمراني[4].

03:رخصة الهدم.

تمثل رخصة الهدم أداة رقابة على العقار المبني، وتعد وسيلة لتجسيد الطابع العمراني المحلي، وهو ما سنتطرق إليه من خلال التعرض إلى تعريفها، ثم دورها في ذلك.

أ: تعريف رخصة الهدم.

عرّفها الدكتور عزري الزين على أنّها: "القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبها للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف".[5]

---

[1] د.منصور مجاجي، محاضرات غير منشورة في مقياس قانون التهيئة والتعمير، ألقيت على طلبة السنة الأولى ماستر، مقياس التهيئة والتعمير، تخصص قانون عقاري، السنة الجامعية 2020/2019، المرجع السابق.

[2] د.بن عمارة محمد، دريسي ميلود، التلوث البصري في المحيط الحضري، "مظهر تشوه واجهات المباني"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون –تيارت-، العدد4، ديسمبر 2017، ص248.

[3] انظر المادة (46) من المرسوم التنفيذي 15-19، المحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

[4] د. بن عمارة محمد، دريسي ميلود، المرجع السابق،ص248.

[5] عبد الله لعويجي ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري،مذكرة لنيل شادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012/2011، ص137.

كما تُعرّف أيضاً على أنها "ترخيص يُفرض على الأشغال المتعلقة بإزالة البناء أو جزء منه في حالة ما إذا لم يعد قابلا للاستعمال".[1]

أمّا قانونا، فلم يَرِد تعريف قانوني لرخصة الهدم، وإنمّا اكتفى المشرع الجزائري بذكر نطاقها وإجراءاتها، وذكرها ضمنياً من خلال المادة (60) من القانون 90-29 المعدل والمتمم كما يلي: "يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة (46) أعلاه أو كلما اقتضت ذلك للشروط التقنية والأمنية"، وتطبيقاً لهذه المادة نجد المادة (70) من المرسوم التنفيذي 15-19 تنص: "تطبيقا لأحكام المادة (60) من القانون 90-29، لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئي أو كلي لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم وذلك عندما تكون البناية محمية بأحكام القانون المتعلق بحماية التراث الثقافي".

ب: دور رخصة الهدم في تجسيد الطابع العمراني المحلي.

يتجسّد هذا الدور في حماية البنايات المصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، والبنايات المجاورة إذا كانت تسند البناية المجاورة،[2]والقضاء على البنايات الفوضوية المخالفة لقواعد التعمير.

ثانيا: الشهادات.

تعد الشهادات هي الأخرى وسيلة قبلية ووقائية، بناءاً على هذا فسنكتفي في هذه المرحلة بالتطرق لشهادة التعمير وشهادة التقسيم دون التطرق إلى شهادة المطابقة لأنها وسيلة بعدية.[3]

01: شهادة التعمير.

لدراسة شهادة التعمير لابد من تعريفها، ثم التطرق إلى دورها في تجسيد الطابع العمراني المحلي.

[1] مونية شوك، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماجستير في القانون العام، تخصص قانون بيئة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الأمين دباغين، سطيف، 2016/2015، ص89.

[2] سهام شعلال، نادية عطاف ، المرجع السابق الذكر، ص62.

[3] انظر الملحق رقم 02.

أ: تعريف شهادة التعمير.

تعتبر شهادة التعمير الوثيقة الممنوحة من قبل الإدارة التي تبين حقوق البناء والارتفاقات الواقعة على الأرض المعنية ومدى قابليتها للبناء، كما تبين الطرقات والمنشآت الأساسية المزمع انجازها وهذا لإحاطة الجمهور علما بتوقعات نزع الملكية وبالارتفاقات الإدارية ولاسيما منع البناء،[1]وهو التعريف الذي منحه المشرع الجزائري لهذه الشهادة من خلال المادة (02) من المرسوم التنفيذي 15-19. ومن خلال المادة (51) من القانون 90-29 التي جاءت بعبارات التخيير وليس الإلزام، نستنتج أن المشرع لم يجعل شهادة التعمير إلزامية وإنما جعلها اختيارية لا يترتب على عدم الحصول عليها أي جزاء على الرغم من أهميتها[2]. ما جعلها حاضرة قانوناً غائبة واقعيا.

ب: دور شهادة التعمير في تجسيد الطابع العمراني المحلي.

كون شهادة التعمير تحتوي معلومات دقيقة عن طريقة البناء والحقوق والالتزامات المتعلقة بالأرض وعدّة معلومات أخرى، فهي بذلك توضح المواصفات التقنية المميزة للموقع، والواجب احترامها في طلب رخصة البناء، كالعلو ومعامل شغل الأراضي والاكتظاظ، ونوعية المشروع، وكل الارتفاقات الموجودة بالقطعة الأرضية.[3] كما تعد وسيلة قانونية تمارس بها الإدارة اختصاصاتها الضبطية في مجال التهيئة والتعمير (الضبط الإداري) باعتبار الطابع الجمالي من النظام العام، إذ يجب على الإدارة احترام توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في إعدادها.[4] وبما أنها تحوي محتوى المخططين فمن البديهي تحقق نفس أهدافهما.

01: شهادة التقسيم.

من خلال محاولة المشرع ضبط العمليات العمرانية، ألزم مالك العقار المبني الحصول على هذه الشهادة عندما يحاول تقسيمها، وحتى نبرز دورها في تجسيد الطابع العمراني المحلي يجب أن نضبط تعريفها.

---

[1]راضيةعباس، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون العام، تخصص القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2015/2014.ص288.

[1]راضيةعباس، المرجع السابق، ص288.

[3]بن بريكة رفيقة، حمزة نسرين، المرجع السابق،ص61.

[4]أ.عميري أحمد، شهادة التعمير ودورها في حماية النظام العام العمراني، مجلة التعمير والبناء،جامعة ابن خلدون –تيارت-، العدد01، مارس 2017، ص132.

أ: تعريف شهادة التقسيم.

عُرِّفت شهادة التقسيم على أنها: "عبارة عن وثيقة إدارية تمنح لمالك العقار المبني في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي عندما يريد تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو أكثر".[1]كما عُرِّفت أيضا أنها: "وثيقة إدارية تسلمها سلطة إدارية مختصة لكل من يرغب في تقسيم عقاره المبني إلى قسمين أو أكثر، فهي خاصة بالعقارات المبنية فقط ولا تغير حقوق البناء لأن العقار أساسا مبني وغالبا ما تطلب هذه الشهادات لأنها تسهل للورثة قسمة العقار المبني، وتمكن البلدية من مراقبة مدى تأثير قسمة العقار المبني على المحيط العمراني".[2]

أما بالنسبة للمشرع الجزائري عرّفها من خلال المادة (33) من المرسوم 15-19 أنها: "وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام".

ب: دور شهادة التقسيم في تجسيد الطابع العمراني المحلي.

يكمن دور شهادة التقسيم في تجسيد الطابع العمراني المحلي في كونه الدليل على أن الأعمال والتعليمات المفروضة في رخصة البناء ورخصة التجزئة قد أُنجِزت كاملة حسب المقاييس المطلوبة، كما أنها أداة رقابة في يد الإدارة من خلال تنظيم عملية تقسيم العقارات المبنية وفق التشريع المعمول به وكذا التأكد من مدى احترام أحكام وقواعد التهيئة والتعمير[3]. ويجب أن تمنع أي عملية تقسيم تتم خلافاً لهذه القواعد ومن شأنها أن تؤدي إلى أي تجاوز أو إخلال يمكن أن يمس بالجمال العمراني[4].

المطلب الثاني: آليات تضمنتها قوانين ذات صلة.

على غرار الآليات التي جاء بها القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، هناك آليات أخرى جاءت بها قوانين أخرى ذات صلة، نذكر من بينها الآليات التي تضمنها المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل (الفرع الأول)، والآليات التي تضمنها القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية (الفرع الثاني).

---

[1] بن بريكة رفيقة، حمزة نسرين، المرجع السابق الذكر.ص60.

[2] شكوي كريمة،بن باباعلي أمال، المرجع السابق،ص74.

[3] بن بريكة رفيقة، حمزة نسرين، المرجع السابق،ص60.

[4] سهام شعلال، نادية عطاف ، المرجع السابق، ص109.

الفرع الأول: آليات تضمّنها المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل.

باستقراء نص المادة الأولى والتي تنص على مقاصد المرسوم التشريعي رقم 94-07، الذي يرمي إلى تنظيم مهنة المهندس المعماري، وإلى ترقية الهندسة المعمارية وحماية التراث الحضري والمحيط المبني والمحافظة عليهما. وبالرجوع إلى "الفرع الأول" المسمى بـ "المبادئ العامة" نلاحظ أنه يهدف إلى تجسيد الطابع العمراني المحلي، وذلك من خلال نصه على اعتبار نوعية البنايات وإدماجها في المحيط واحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث والمحيط المبني ذات منفعة عامة[1]. ونصّ أيضا على ضرورة محافظة إنجاز الأعمال المعمارية على المحيط أو يحسنه، مع ضرورة تأكد السلطات المؤهلة لتسليم رخصة البناء من مدى احترام هذا الاهتمام من خلال قواعد الهندسة المعمارية والتعمير[2]. كما نص على إلزام الجماعات المحلية التي تحتوي أقاليمها على خصوصيات معمارية أن تعد دفاتر التعليمات الخاصة، وإلزام الجماعات المحلية والإدارات المكلّفة بالتعمير أن تقوم باستعمال جميع الوسائل الملائمة بترقية إنتاج معماري يطابق القوانين والتنظيمات المعمول بها والمتخذة في هذا المجال والخصوصيات الجهوية والمحلية[3].

الفرع الثاني: آليات تضمنها القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

تضمّن هذا القانون العديد من الأحكام الوقائية، الهادفة إلى تجسيد الطابع العمراني المحلي، إذ نجد في هذا الصدد المادة(05) منه تقضي بوجوب خضوع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة والبناء إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به وكذا أحكام هذا القانون، كما تقضي بعدم إمكانية تشييد أي مشروع عقاري يتناقض مع مضمون مخططات التهيئة والعمران المصادق عليها قانوناً[4]. و يجب خضوع كل عملية ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد

[1]انظر المادة (02) من المرسوم التشريعي رقم 94-07، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

[2]انظر المادة (03) من المرسوم التشريعي رقم 94-07، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

[3]انظر المادة (05) والمادة (06) من المرسوم التشريعي رقم 94-07، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

[4]د.منصور مجاجي، ظاهرة التلوث البصري العمراني في الجزائر بين قصور النص القانوني وتقصير أجهزة الرقابة، المرجع السابق. ص213.

عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم إلى ترخيص إداري مسبق[1]، تحت طائلة التعرض لغرامة مالية في حال عدم مراعاة هذا الشرط[2].

كما يجب أن تسعى كل عملية تجديد عمراني إلى جمال الإطار المبني وتحسين راحة المستعملين ومطابقته للمعايير العمرانية السارية[3]، على أن يُؤخذ في الحسبان الانسجام المعماري والعمراني والطابع الجمالي بالنسبة للمجموعة العقارية الأصلية عند تصميم البناية أو البنايات التي تكون موضوع عملية توسيع مشروع عقاري[4].

المبحث الثاني: آليات تخص مرحلة تنفيذ أعمال البناء وما بعدها.

لتجسيد الطابع العمراني المحلي، يجب أن لا نكتفي بالرقابة القبلية الوقائية في المرحلة التي تسبق أعمال البناء، وإنما يجب أن تمتد هذه الرقابة إلى مرحلة القيام بأعمال البناء، وإلى غاية الانتهاء من هذه الأعمال. وبالتالي لم يقتصر المشرع على الرقابة المسبقة عن طريق الرخص والشهادات، وإنما ألزم بالرقابة المستمرة أثناء تنفيذ أعمال البناء، وبعد الانتهاء من هذه الأعمال، من أجل معاينة مدى احترام هذه المشاريع والأشغال للقانون محافظة على الطابع العمراني المحلي، هذا من خلال الجهات المخول لها صلاحية تقصي مخالفات البناء (المطلب الأول)، وشهادة المطابقة (المطلب الثاني).

المطلب الأول:الجهات المخول لها صلاحية تقصي مخالفات البناء.

الآليات المجسدة للطابع العمراني المحلي في هذه المرحلة، تتمثل في جهات لها صلاحية رقابة ومتابعة أعمال البناء، والتي تنحصر في الهيئات والأجهزة الإدارية (الفرع الأول)، والأعوان المؤهلون قانونا لمراقبة مخالفات العمران (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الهيئات والأجهزة الإدارية المكلفة بالرقابة.

تُعرّف الهيئات و الأجهزة الإدارية المكلفة بالرقابة أنّها "هيئات الضبط الإداري المكلفة بالمحافظة على النظام العام العمراني بكل أبعاده، وصيانته وحق مراقبة استغلال واستعمال الأراضي العمرانية، ومدى مطابقة ذلك وانسجامه مع مختلف القوانين والتنظيمات والقواعد المعمول

[1]انظر المادة (06) من القانون رقم 11-04، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

[2]انظر المادة (69) من القانون رقم 11-04، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

[3]انظر المادة (08) من القانون رقم 11-04، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

[4]انظر المادة (10) من القانون رقم 11-04، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

بها في هذا المجال"[1]. وتتمثل في كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي (أولا)، لجنة مراقبة قرارات التعمير (ثانيا)، اللجنة التقنية للمراقبة التقنية للبناء (ثالثا)، المفتشية العامة للعمران والبناء والمفتشيات الجهوية (رابعا).

أولا: رئيس المجلس الشعبي البلدي.

تقوم البلدية بدور رقابي من خلال تحققها من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها، كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها[2]. ذلك من خلال دور رئيس المجلس الشعبي البلدي حيث تنص المادة (05) من المرسوم التنفيذي 56-55 المعدل والمتمم المحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، على مايلي: ".....يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والأعوان المؤهلين قانونا أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبنايات الجاري إنجازها وكذلك الفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة وطلب الوثائق التقنية الخاصة بها وذلك لأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع والتنظيم المعمول بهما". كما يسهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري تطبيقا للمادة (5/94) من القانون 11-10. ومكلّف بتسليم الرخص العمرانية حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما[3].

ولضمان احترام أحكام الرخص والشهادات المسلمة، يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي مراقبة كل الأعمال العمرانية أو البناء المقام في حدود اختصاصه الإقليمي، وذلك سواءاً أثناء انجاز أشغال البناء، أو بعد إتمامها.[4]

ثانيا: لجنة مراقبة قرارات التعمير.

تنشأ هذه اللّجنة لدى الوزير المكلّف بالتعمير، الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل مراقبة عقود التعمير، وذلك بموجب نص المادة (90) من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد كيفيات

---

[6]سلسبيل كيحل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون العام، فرع الإدارة العامة وتسيير الأقاليم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016/2015.ص99.

[2]انظر المادة (115) من قانون البلدية 11-10.

[3]انظر المادة (95) من القانونالبلدية 11-10.

[4]رفيقة بن بريكة،نسرين حمزة، المرجع السابق.ص66.

تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك. تكلّف هذه اللّجنة بما يلي:

- الإشراف على الأشغال طبقا للرخص المسلمة؛
- متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في مجال تسليم عقود التعمير؛
- التنسيق فيما يخص إجراءات دراسة طلبات عقود التعمير.

يرأسها حسب الحالة وزير العمران أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثلوهم.[1]

ثالثا: اللّجنة التقنية للمراقبة التقنية للبناء.

أُسست بموجب المرسوم رقم 86-213 المتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة للرقابة التقنية للبناء، كجهاز تابع لوزارة السكن توجد على مستوى كل ولاية[2]. مكلفة بالمصادقة على الوثائق التقنية للبناء ومراقبة الأعمال ومطابقتها مع المخططات المصادق عليها[3]. غير أنه لا تقوم هذه اللجنة بالمراقبة التقنية إلا عند إعلامها بذلك، فهي لا تقوم بها من تلقاء نفسها وليس على جميع أنواع السكنات، بل تقتصر على البنايات والمنشآت العمومية فقط.[4]

رابعا: المفتشية العامة للعمران والبناء والمفتشيات الجهوية.

أسست بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-388 المحدد لمهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، والمرسوم التنفيذي08-389 المتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء ويحدد مهامها وعملها. تهدف إلى تقوية دور الدولة في مجال المراقبة التقنية من أجل ضمان نمو منسجم ومتوازن للنسيج العمراني[5]، تطبيقا للمادة (02) من المرسوم التنفيذي رقم 08-388 تكلف هذه المفتشيات بالسهر على تطبيق التشريع والتنظيم في مجال العمران وحماية الإطار المبني وتتولى القيام بالمهام الآتية:

[1] حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، قسم الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة،2012/2011. ص120.

[2] حسينة غواس، المرجع السابق.ص120.

[2] انظر المادة (02)من المرسوم رقم 86-213،المتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة للرقابة التقنية للبناء

[4] رفيقة بن بريكة،نسرين حمزة، المرجع السابق.ص68.

[5] سلسبيل كيحل، المرجع السابق.ص102.

- تضمن تنسيق أنشطة مديريات العمران والبناء لاسيما فيما يتعلق بمراقبة أنشطة وأعمال العمران والبناء؛
- تقوم بالتحقيقات المتعددة الاختصاصات وتضع الفرق المتخصصة للتكفل بالمهام المنوطة بها؛
- تقوم دورياً بإعداد ملخصات حصيلة نشاط مديريات العمران والبناء؛
- تقوم بتسيير وتنفيذ برنامج المراقبة في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني على مستوى كل الإقليم الذي يدخل ضمن اختصاصاها بالاتصال مع الهيئات الأخرى للدولة والجماعات المحلية؛
- تسهر على شرعية تسليم عقود العمران المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما في ميدان العمران والبناء وحماية الإطار المبني؛
- تقوم بالاتصال مع الهياكل الأخرى المعنية بكل تحقيق له علاقة بمجال نشاطها؛
- تساعد الجماعات المحلية والمؤسسات العمومية والمتعاملين في مجالات اختصاصهما؛
- تقترح كل التدابير التي ترمي إلى تحسين الجهاز التشريعي والتنظيمي المتصل بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني؛
- تتصل مع أجهزة الدولة الأخرى والجماعات المحلية باتخاذ التدابير التي تهدف إلى مكافحة البناء غير الشرعي أو الهش أو الفوضوي أو غير المكتمل؛
- التسيير على المستوى المركزي للبطاقة الوطنية الخاصة بالمخالفات في مجال العمران والبناء ونشر محتواها سنوياً.[1]

الفرع الثاني: الأعوان المؤهلون قانونا لمراقبة مخالفات العمران.

نصت المادة (76مكرر) من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم على أنّ الأعوان المؤهلين قانوناً للبحث ومعاينة مخالفات أحكام قانون التهيئة والتعمير هم كما يأتي: مفتشوا التعمير، أعوان البلدية المكلفين بالتعمير، موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية. كما تنص المادة (02) من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 09-343 على ما يلي: "طبقا لأحكام المادة 76مكرر من القانون 90-29، يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية".

[1] رفيقة بن بريكة،نسرين حمزة، المرجع السابق.ص69.

أولا: مفتشو التعمير.

مفتشو التعمير هم نوع من الشرطة الهندسية والمعمارية، يتم تعيينهم طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-225 المعدل والمتمم المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، وحددت مهامهم طبقا للمادة (45) حيث أنهم مكلفون تحت السلطة السامية المنتمونلها بالبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في ميدان التعمير ومعاينتها، إضافة لمراقبة تطبيق الأحكام المقررة في آليات ومستندات التعمير[1].

ثانيا: المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران.

المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران هم الذين يتم تعيينهم من بين رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية، والمهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين، المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية ذوي خبرة على سنتين على الأقل وقد ألغي شرط الخبرة بموجب المادة (02) من المرسوم التنفيذي رقم 09-343، المهندسين التطبيقيين ذوي خبرة 3 سنوات على الأقل في ميدان التعمير، التقنيين السامين في البناء ذوي خبرة 5 سنوات على الأقل في ميدان التعمير.[2]

ثالثا: الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية.

يعينون من بين رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية، والمهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين، المهندسين المعماريون المهندسين في الهندسة المدنية ذوي خبرة على سنتين على الأقل في ميدان التعمير. توضع قائمة اسمية لهؤلاء بموجب قرار مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية والعدل والتعمير.[3]

بعد معاينة المخالفة من طرف العون المؤهل يحرر محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة، والتصريحات التي تلقّاها من مرتكبي المخالفات، يوقع من طرفه ومن طرف المخالفين، تكتسي هذه المحاضر قوة قانونية للإثبات إلى حين إثبات العكس، وتحرر في حالتين هما:[4]

[1] نفس المرجع.ص71.

[2] حسينة غواس، المرجع السابق.ص123.

[3] نفس المرجع.ص123.

[4] سلسبيل كيحل، المرجع السابق.ص105.

01:في حالة إنجاز البناء دون رخصة بناء.

في هذه الحالة يُرسل محضر المخالفة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين إقليميا في أجل (72) ساعة، ثم يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار الهدم في أجل (08) أيام بدايةً من تاريخ الاستلام، وفي حال انقضاء المدة دون القيام بالهدم يصدر الوالي قرار الهدم أجله (30) يوم ينفذ من قبل مصالح البلدية أو بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي مع تحمل المخالف لتكاليف الهدم ويحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية، كما أن الطعن في قرار الهدم أمام الجهة القضائية المختصة لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية.[1]

02: في حالة عدم مطابقة البناء المنجز لرخصة البناء.

نصّت عليها المادة (76)مكرر5 من قانون 90-29 المعدل والمتمم، حيث إذا تأكد العون المؤهل قانونا للمراقبة من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة يحرر محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، وترسل نسخة منه إلى الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا في أجل لا يتعدى (72) ساعة، حيث تقرر الجهة القضائية التي تم اللّجوء إليها إما القيام بمطابقة البناء أو الهدم الجزئي أو الكلي له في الأجل المحدد، ويقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي في حالة عدم امتثال المخالف لحكم العدالة بتنفيذه وعلى نفقة هذا الأخير.[2]

رابعا: فرق المتابعة والتحقيق.

على غرار الأعوان السابقين أضاف القانون 08-15 فرقا من الأعوان المكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البنايات التي نصت عليها المادة (68) منه، حيث يمكن أن تتشكل هذه الفرق من 3 إلى 4 أعوان، ولكل فرقة مسؤول تطبيقا لنص المادة (03) من المرسوم التنفيذي 09-156 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها[3]. يؤهل هؤلاء الأعوان للقيام بالمهام التالية:

- زيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبنايات؛

- القيام بالفحص والتحقيقات؛

[1]رفيقة بن بريكة،نسرين حمزة، المرجع السابق.ص71.

[2]رفيقة بن بريكة،نسرين حمزة، المرجع السابق.ص72.

[3]حسينة غواس، المرجع السابق.ص125.

- استصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها؛

- غلق الورشات غير القانونية.[1]

خامسا: شرطة العمران.

نظراً لضرورة التدخل الصارم لمعاقبة المخالفين ولخصوصية ميدان التعمير والتهيئة العمرانية، استلزم إنشاء جهاز لدى الشرطة القضائية مؤهلا للبحث والتحري على المخالفات يسمى "شرطة العمران"، وعليه المشرع منح صفة الضبطية لكل من: مفتشي التعمير، المهندسين المعماريين، المتصرفين الإداريين، التقنيين السامين والتقنيين الذين هم في حالة خدمة لدى الإدارة المركزية بوزارة الهندسة المعمارية والتعمير وكذا على مستوى الولايات حسب المرسوم التشريعي 94-07.[2] من مهام هذا الجهاز السهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية في المجال العمراني ومنع كل أشكال البناء الفوضوي، ويقوم بجولات ميدانية لمراقبة أشغال البناء والتجزئة والتأكد من احترامها للتراخيص والضوابط المعمول بها، ضبط الورشات الخاصة والوقوف على المخالفات وضبطها، وحجز المواد والآليات المستعملة في الأشغال غير المرخص بها وإيداعها في المستودع البلدي مقابل وصل[3].

سادسا: أعوان مراقبة المناطق المحمية.

أضفى القانون 03-03 المحدد لمناطق التوسع السياحي صفة الضبطية على أعوان حماية البيئة، الذين يعاينون المخالفات المرتكبة على مستوى الشريط الساحلي خاصة ما يتعلق بالبناء غير المرخص، ثم يرسل محضر للوالي وفي حالة خرق القانون يمكن لإدارة السياحة اللجوء للقضاء المستعجل لطلب الهدم المادة (33)، بعدما كانت في القانون 90-29 من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والجمعيات الناشطة في مجال التعمير[4].

كما منح القانون 99-01 المؤرخ في 1999/01/06، المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، نفس الصفة لأعوان السياحة ومفتشيها لمراقبة مدى التزام بقواعد البناء الخاصة بالفنادق وتحرير محاضر

[1] انظر المواد (04) و(05) من المرسوم التنفيذي 09-156، المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها.

[2] حسينة غواس، المرجع السابق.ص126.

[3] نفس المرجع.ص127.

[4] سلسبيل كيحل، المرجع السابق.ص108.

بشأن المخالفات المحتملة، كما يحق لهم مراقبة الأشغال في الفنادق ومطابقتها لمخططات التعمير، وفي حال عدم تطابقهما يطلب من المعني التوقف عن الأشغال و عدم امتثاله يعرضه للمتابعة القضائية.[1]

وفيما يتعلق بالتراث الثقافي، أضاف القانون رقم 98-04 المؤرخ في 1998/06/15 المتعلق بحماية التراث الثقافي، المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي وأعوان الحفظ والتثمين والمراقبة، إذا تعلق الأمر بالمخالفات المرتكبة ضد التراث الثقافي والتاريخي والأثري.[2]

المطلب الثاني: شهادة المطابقة.

بعدما تمّ التطرق سابقا لكل من آليات الرقابة السابقة والمرافقة لأعمال البناء، سنتطرق في هذا المطلب إلى شهادة المطابقة والتي تتجسد من خلالها الرقابة البعدية، وعليه لابد من التطرق إلى تعريف هذه الشهادة (الفرع الأول)، ثم التطرق إلى دورها في تجسيد الطابع العمراني المحلي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة.

تُعرّف أنها "وثيقة إدارية تمنحها السلطات الإدارية المختصة تجسد من خلالها رقابتها البعدية في مجال البناء، فهي تثبت إنجاز الأشغال طبقاً لأحكام قانون البناء والتعمير كما أنها تعتبر أداة قانونية للترخيص باستغلال المبنى المنجز وفقاً لرخصة البناء للغرض الذي شُيِّد من أجله، أو الإذن أو القرار الخطي الصادر من الإدارة بعد تأكدها من احترام المعني بالبناء لأحكام ومواصفات رخصة البناء المسلمة مسبقا، والذي يجيز لصاحبه استغلال المبنى".[3]

كما تعد شهادة المطابقة "قرار إداري يثبت و يؤكد مطابقة الأشغال المنجزة مع ترتيبات وتعليمات رخصة البناء وقواعد التعمير، والذي يمنح لكل شخص طبيعي أو معنوي أنجز بنايات مهما كانت طبيعتها، فشهادة المطابقة تعتبر رقابة لعملية البناء بالمقارنة مع الأحكام المحددة لرخصة البناء".[4]

---

[1] رفيقة بن بريكة،نسرين حمزة، المرجع السابق.ص75.

[2] سلسبيل كيحل، المرجع السابق.ص109.

[3] زوليخة دردوري، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة لاستكمال متطلبات ماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، شعبة الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة قاصدي مرباح، ورقلة. 2014/2013. ص9.

[4] سهام شعلال، نادية عطاف، المرجع السابق.ص111.

أما بالنسبة للمشرع الجزائري عرفها من خلال المادة (7/02) من قانون 08-15 بأنها "هي الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها ولم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير".

والجدير بالذكر أنّ المشرع الجزائري لم يعرفها صراحة وإنما ضمنا، وذلك من خلال الإشارة لغرضها والجهة المختصة بإصدارها، وأنها إجبارية بتقديم طلب للتحقيق في مطابقة البنايات،[1] وهو ما يُلتمس من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 في مواد (63،64،65)، وأيضا القانون رقم 08-15 المحدد قواعد مطابقة البنايات واتمامها، وبطبيعة الحال القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير رقم 90-29 المعدل والمتمم.

الفرع الثاني: دور شهادة المطابقة في تجسيد الطابع العمراني المحلي.

يبرز دورها من خلال مطابقتها للمواصفات التي تفرضها رخصة البناء، والتي بدورها مطابقة لأحكام مخططات التعمير وقانون التهيئة والتعمير، كما يمكن القول أنّ مظهر البنايات يكون في شكل شهادة المطابقة فهي تعبير عن مدى استكمال أعمال البناء وفق الترخيص الممنوح[2]، وبذلك تجسد الطابع العمراني المحلي، وما يؤكد ذلك أنّ تحقيق المطابقة هو إجراء الزامي.

وبالتالي فالرقابة البعدية تتجسد بواسطة شهادة المطابقة، وتطبيقا لنص المادة (01/66) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 إذ يجب على المعني إيداع تصريح يعد في نسختين يشهد على الانتهاء من الأشغال بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال معدا من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC) بالنسبة للتجهيزات والبنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنايات المستقبلة للجمهور، بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء، وحسب الفقرة (04) من نفس المادة تخص المطابقة كتل من إقامة البناية ومقاسها واستعمالها وواجهتها.[3]

لكن تجدر الإشارة أن محتوى المادة (66)من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، لايعد ضمانة كافية لتفعيل هذا الدور، وذلك كونها بينت أنّ الرقابة في هذه المرحلة تخص إقامة المبنى واستعماله

[1] نفس المرجع.ص112.

[2] كريمة شكوي،أمال بن بابا علي،المرجع السابق، ص83.

[3] د. منصور مجاجي، ظاهرة التلوث البصري العمراني في الجزائر بين قصور النص القانوني وتقصير أجهزة المراقبة ، المرجع السابق ،ص214،215.

وواجهته دون تفصيل، لكن هل هذه السطحية تكفي لتجسيد الطابع العمراني المحلي، بل ويفترض أنّ المرسوم التنفيذي جاء ليفصل و يُوضّح ولا يقتصرعلى العموميات وكأنه قانون.[1]

[1]د. منصور مجاجي، ظاهرة التلوث البصري العمراني في الجزائر بين قصور النص القانوني وتقصير أجهزة المراقبة، المرجع السابق ،.ص215.

الخـاتمة

الخاتمة:

نستشف مما سبق أن الطابع العمراني المحلي هو مزيج بين عدة مدارس عمرانية مرت عليها في حقب زمنية مختلفة،و الطبيعة الجزائرية وفكر ومعتقد الفرد الجزائري. ومن أجل تجسيد هذا الطابع اعتمد المشرع التدرج في تنظيم هذا المجال، وأول محاولة منه تمثلت في تقييد حق الملكية العقارية الخاصة عن طريق رخصة البناء، وذلك من خلال إصدار الأمر 75-67 المتعلق برخصتي البناء والتجزئة لأجل البناء الملغى. لكن بعد تخلي الدولة عن النظام الاشتراكي وتبني النظام الرأسمالي، كان لابد من صدور دستور جديد والذي بطبيعة الحال تبعه صدور قوانين جديدة في كل المجالات، ولا يشذُّ عن ذلك ميدان التعمير والبناء الذي صدر بشأنه القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم والمراسيم التنظيمية له، وقوانين أخرى ذات صلة، من خلالهم حددّ المشرع عدّة آليـات وضوابط للتحكم في مجال العمـران ما يؤدي لتجسيد الطابع العمراني المحلي، حيث تمثلت في المخططـات العمـرانية وفي حال غيابها اللّجوء إلى تطبيق القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

استمر المشرع في محاولته لتجسيد الطابع العمراني المحلي من خلال صدور المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم، حيث قيّد منح الرخص والشهادات بعد إتباع إجراءات معينة من أجل الرقابة القبلية والبعدية لأعمال البناء، بهدف ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير، غير أن تعقيد هذه الإجـراءات وطول مدة الحصـول علـى هذه الرخـص والشهادات من أسباب اللّجوء للبناء غير المرخص.

كما تمّ تسخير أجهزة وهيئات مكلفة بمراقبة وتقصي أعمال البناء، وهي آلية مهمة و فعّالة كون دورها يتمثل في المعاينة الميدانية والوقوف على التجاوزات عن كثب، لكن هذا لو فُعِّلت وقام هؤلاء بدورهم واستعمال السلطات المخولة لهم والوقوف حقيقة على هذه التجاوزات، هذا لسبب توسع المشرع في إعطاء صفة الضبطية القضائية لمن لا يفقه في المخالفات المتعلقة بالتعمير.

زيادة على هذا فإنّ صدور القانون 08-15 المحدد لمطابقة البنايات وإتمام إنجازها ما هو إلاّ اعتراف من المشرع نفسه بفشل هذه الآليات و ضعف فعاليتها على أرض الواقع، وعجز السلطات العمومية على تجسيد الطابع العمراني المحلي، فبما أنّ هذه الآليات الوقائية لم تؤد دورها كان لابد من العلاج عن طريق التسوية. وحسب رأينا الشخصي اقتباس النصوص من المشرع الفرنسي هو أحد أسباب فشل هذه الآليات كون القاعدة القانونية هي قاعدة ذات سلوك اجتماعي، وأيضا الطابع العمراني المحلـي لتجـسيده يجب اسـتحداث آليات تتلاءم مع المجتمع وثقافته مع مراعاة فكر ودخل الفرد الجزائري، الذي يشيد البناء طبقا لأهوائه وإمكانياته ومن بين الأسباب أيضا بقاء سريان القانون رقم

90-29 إلى اليوم والنص التنظيمي صدر سنة 2015 أي المرسوم التنفيذي المطبق له 15-19 الذي ألغى المرسوم التنفيذي 91-176، فمن غير المعقول كل هذه الفترة بين القانون والمرسوم المطبق له.

وما زاد الطين بلّة، هو إعطاء صفة الشرعية لبناء تمّ إنشاؤه فوضويا ولم تطبق عليه أي معايير تقنية، و مخالف لقوانين التعمير، والأسوأ من ذلك هو تمديد العمل به في كل مرّة.

وبالتالي فإنّ المشرع الجزائري لم يُوفّق في تجسيد الطابع العمراني المحلي رغم وجود ترسانة قانونية تنظم حركة العمران، إلا أن الواقع يشهد انتشار كبير للبناءات الفوضوية والتشوهات التي تمس الطابع العمراني المحلي في المدينة الواحدة. وذلك لاعتماد الدولة على سياسة التسوية وحتى الآليات الرقابية لم تنجح كونها غير ردعية و الجزاء المقترن بها غير كافي.

وبناءا على ما سبق التطرق إليه من نقائص في هذا المجال نقترح بعض التوصيات على النحو التالي:

1- تخفيف الإجراءات الإدارية لإعداد أدوات التعمير والمصادقة عليها، وتقليص الآجال المتخذة إلى آجال أقل منها، فهذه المواعيد مبالغ فيها، لذلك فالأولى أن يتم تقليصها لتجنب تماطل الإدارة في منحها وهو الأمر الذي يجعل المواطن يلجأ إلى البناء دون رخصة أو في مناطق يُحظر البناء فيها.

2- ضرورة قيام أعوان الرقابة بمعاينة المخالفات في وقتها وعدم التستر على أي شخص مخالف لتجنب المنازعات المتعلقة بالعمران وتجنيب الدولة الرضوخ إلى الأمر الواقع حتى لا تجد نفسها مضطرة للتسوية.

3- كان من الأجدر أن يقوم المشرع باستحداث آليات صارمة للمراقبة أو تلك المذكورة في القانون 90-29 يمنحها الصرامة والفعالية ما يجعلها تُحترم، على أن يصدر قانونا ترقيعيا يُقنِّن الفوضى العمرانية.

4- تكوين الموظفين في التهيئة والتعمير والأشخاص الذين تمّ منحهم صفة الضبطية القضائية.

5- يجب تحيين القانون 90-29 حتى يتماشى مع متطلبات العمران الحديث أو إلغاؤه بقانون آخر فلا يعقل أن يبقى ساري المفعول رغم التطورات الحاصلة، والأدهى والأمَر أنَّ التعديلات التي مسّته في القانون 04-05 كانت تعديلات ترقيعية جاءت بعد وقوع كوارث طبيعية (فيضانات باب الواد وزلزال بومرداس).

6- فرض استعمال المواد المحلية في أعمال البناء وأعمال التشطيبات الخارجية.

تمّ بحمد الله.

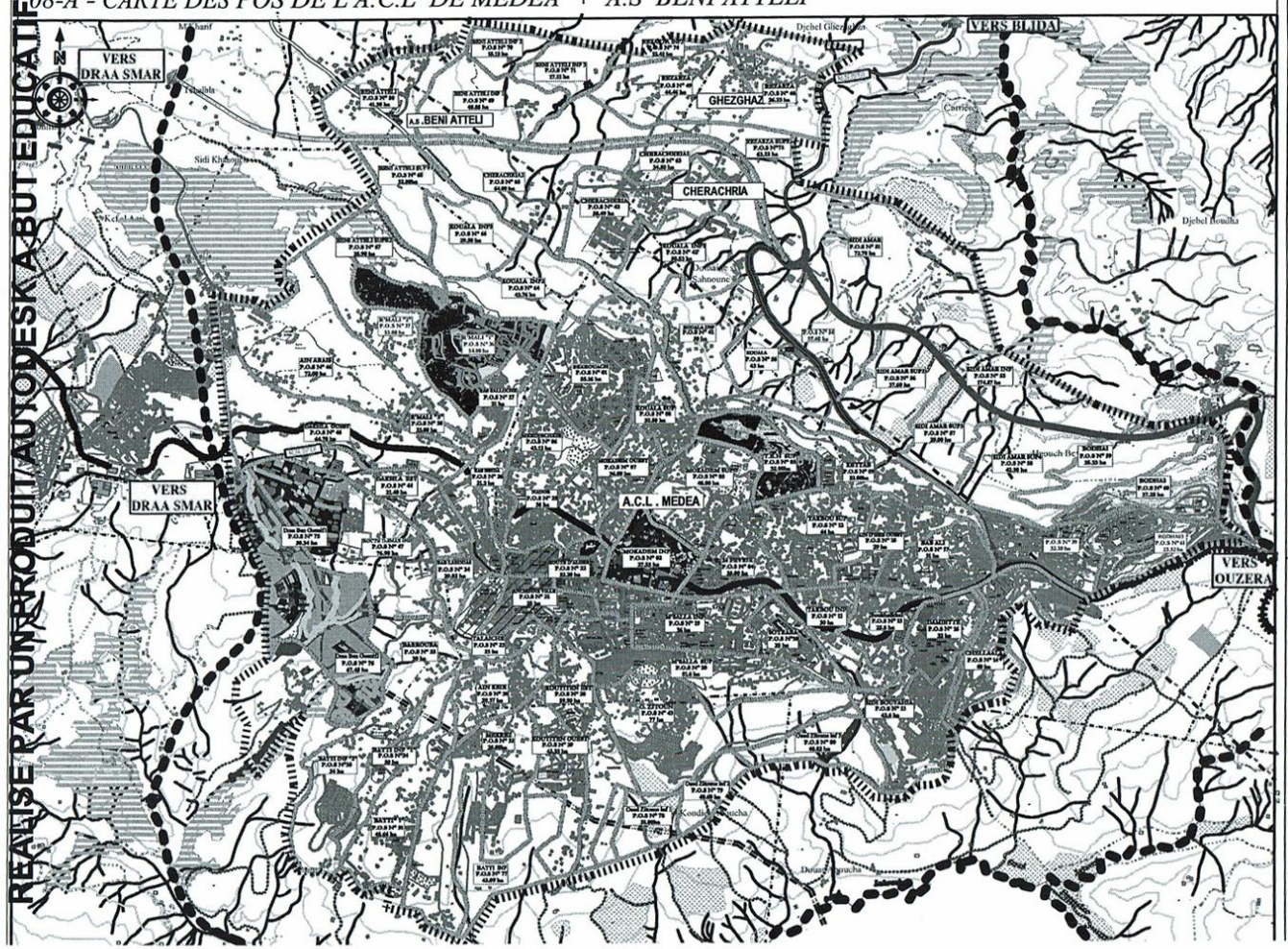
قائمة الملاحق

الملحق رقم 01:

مخططات التعمير

ETUDE DU P.D.A.U INTERCOMMUNAL : "MEDEA, DRAA SMAR, OUZERA & TAMESGUIDA " phase1

08-A - CARTE DES POS DE L'A.C.L DE MEDEA + A.S BENI ATTELI



REALISE PAR UNE PRODUIT AUTODESK A BUT EDUCATIF

LEGENDE

- LIMITE DU PERIMETRE URBAIN
- LIMITE COMMUNALE
- ROUTE NATIONALE
- DÉDOUBLEMENT DE LA ROUTE NATIONALE
- CHEMIN DE WILAYA
- ROUTE
- PISTE
- VOIES D'ÉVITEMENT PROJETÉES
- CHEMIN DE FER
- HABITAT INDIVIDUEL EXISTANT
- HABITAT COLLECTIF
- EQUIPEMENT EXISTANT
- CIMETIERE
- CONDUITE GAZODUC EXISTANTE
- LIGNE ELECTRIQUE AERIENNE DE HAUTE TENSION H.T
- LIGNE ELECTRIQUE AERIENNE DE MOYENNE TENSION M
- Oued / Chaabel
- COURBE DE NIVEAU
- FORET
- DES VIGNES
- LIMITE DU SECTEUR PROTEGE DE L'ANCIENNE VILLE
- LIMITE DES POS AMENAGES

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE & POPULAIRE

URBA.BLIDA

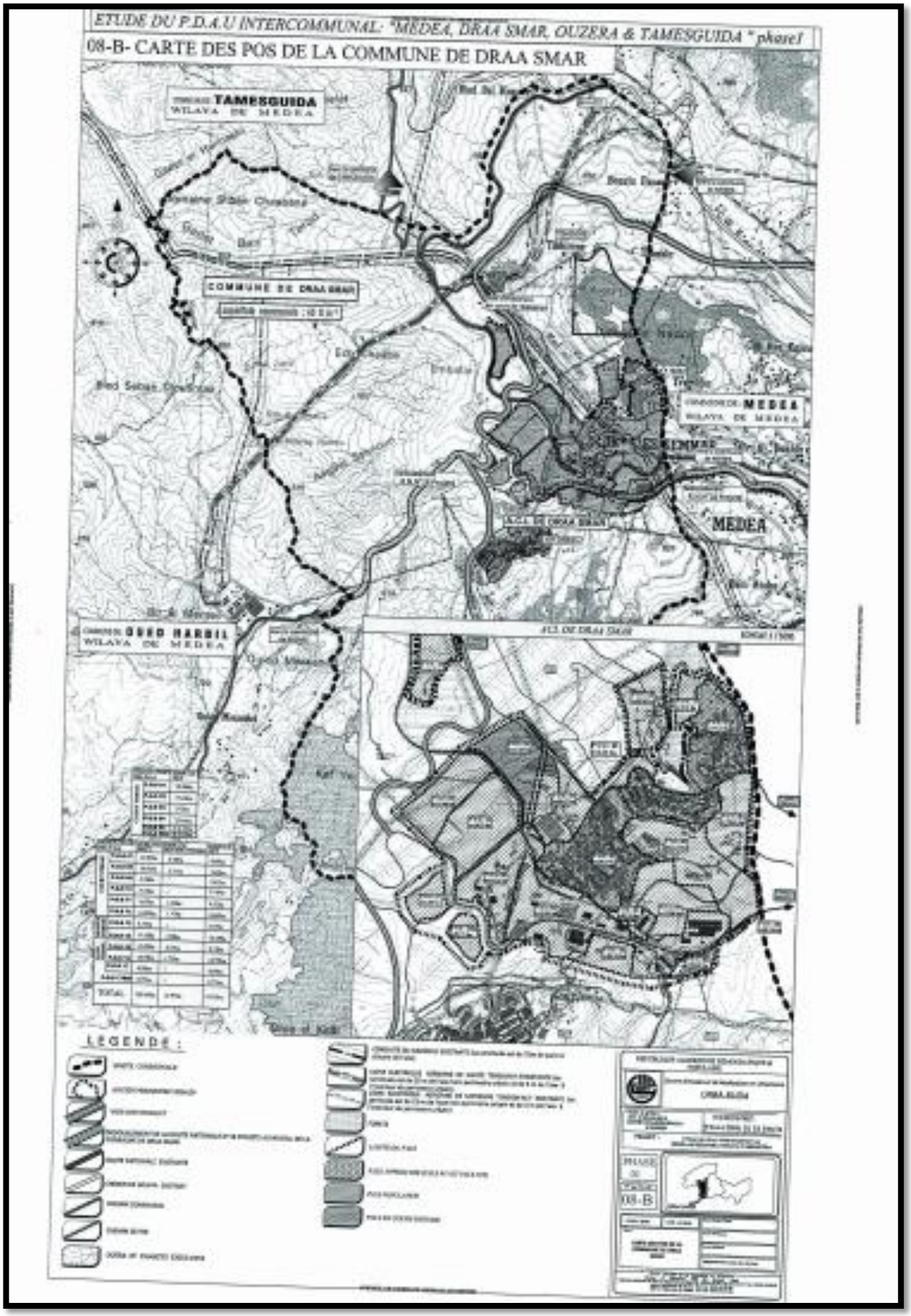
N° DE CODE DU PROJET: P.D.A.U DEBI 01 13 244/13

PROJET : ETUDE DU PDAU INTERCOMMUNAL MEDEA-OUZERA-DRAA SMAR & TAMESGUIDA

PHASE I

N° du PLAN 08–A

Titre : CARTE DES POS DE L'A.C.L DE MEDEA + A.S BENI ATTELI


ETUDE DU P.D.A.U INTERCOMMUNAL: "MEDEA, DRAA SMAR, OUZERA & TAMESGUIDA " phase1
08-B- CARTE DES POS DE LA COMMUNE DE DRAA SMAR
TAMESGUIDA
WILAYA DE MEDEA
COMMUNE DE DRAA SMAR
MEDEA
WILAYA DE MEDEA
OUED HARBIL
WILAYA DE MEDEA
A.C.L DE DRAA SMAR
LEGENDE :
08-B

الملحق رقم 02:

الصور

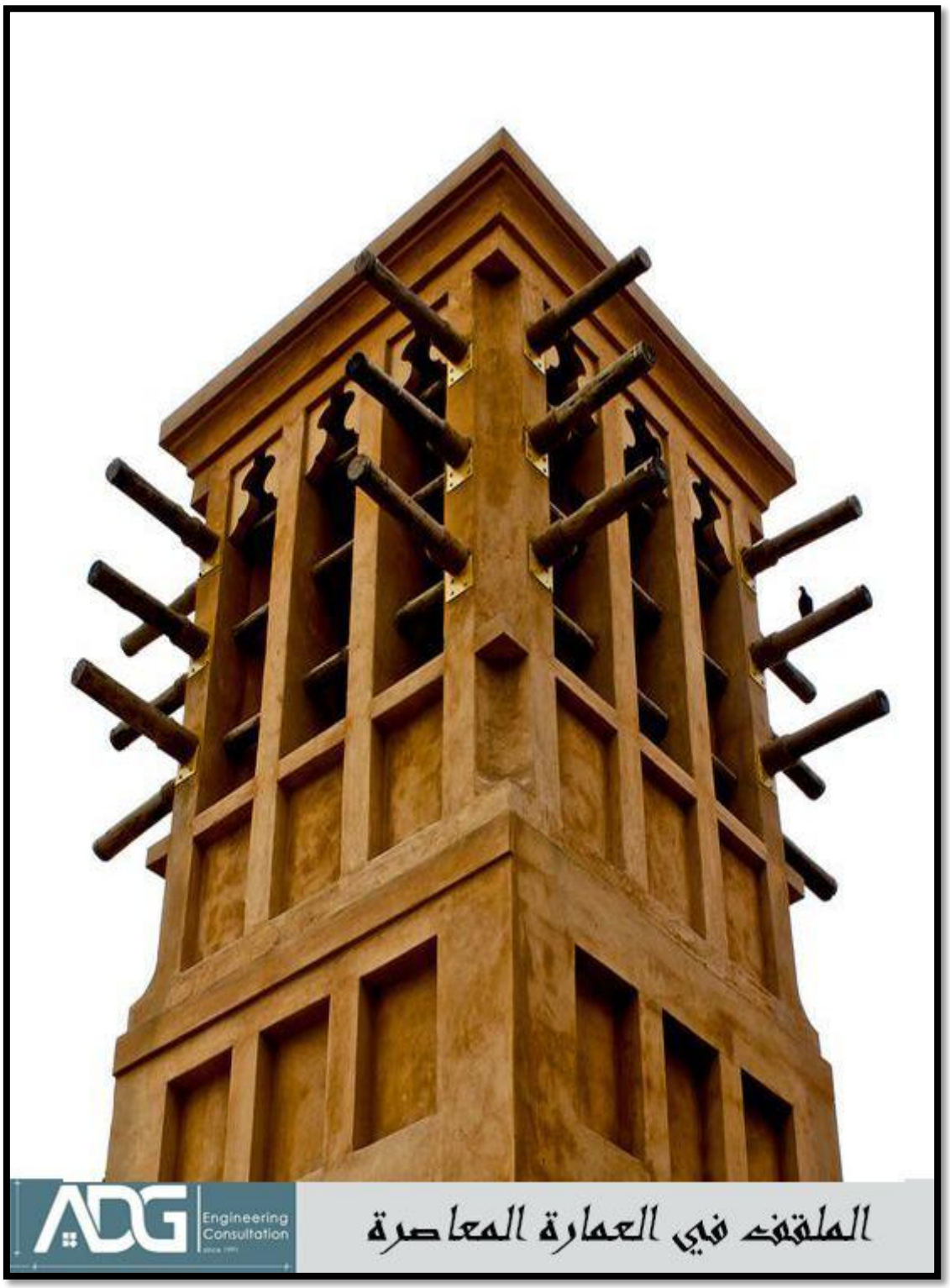
النافـــــــــورة



الفنـــــــــاء الداخلي



الملقف



السلسبيل



الأقواس



المشربية



الشخشيخة



المركز الجامعي لتمنراست (مفتاح)



قائمة المراجع

قائمة المراجع:

أولا: المؤلفات باللّغة العربية:

01/ د.إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، دون رقم طبعة، 2014، ص16.

المؤلفات باللّغة الفرنسية:

02/Saidouni(Maouia):" Elément d'introduction à l'urbnisme, histoire, méthodologie, réglementation", casbah éditions, alger, 2000, p155.

ثانيا: الرسائل والمذكرات:

أ/ رسائل الدكتوراه:

01/راضية عباس، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون العام، تخصص القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2015/2014.

02/ ط/د.فريد بوبيش، واقع التنمية العمرانية المستديمة في الجزائر من منظور عينة من المهندسين المعماريين المعتمدين بولايات الشرق الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص علم اجتماع البيئة، شعبة علم الإجتماع، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2019/2018.

ب/ المذكرات:

01/ محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر،2005

02/ يوسف غراسي، الحفاظ على التراث العمراني والمعماري وفق أبعاد التنمية المستدامة: دراسة حالة مدينة ميلة القديمة، مذكرة تخرج ماستر أكاديمي، تخصص هندسة معمارية وتراث، كلية العلوم و التكنولوجيا، قسم هندسة معمارية وعمران، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، 2010.

03/عبد الله لعويجي ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012/2011.

04/حسينة غواس، الآليات القانونية لتسير العمران، مذكرة ماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، قسم الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2012/2011.

05/ زوليخة دردوري، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة لاستكمال متطلبات ماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، شعبة الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة قاصدي مرباح، ورقلة. 2014/2013 .

06/مونية شوك، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماجستير في القانون العام، تخصص قانون بيئة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الأمين دباغين، سطيف، 2016/2015 .

07/سلسبيل كيحل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون العام، فرع الإدارة العامة وتسيير الأقاليم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016/2015.

08/سهام شعلال، عطاف نادية، نظام الرخص والشهادات في ظل القانون المتضمن التهيئة والتعمير 90-29، مذكرة لاستكمال شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص حقوق ومسؤولية، جامعة آكلي محند أولحاج، البويرة، 2017.

09/ بن بريكة رفيقة، حمزة نسرين، آليات الحد من فوضى العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدية،2019/2018.

10/كريمة شكوي، بن بابا علي أمال، دور الرخص والشهادات في المحافظة على الطابع العمراني، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة يحي فارس –المدية-،2020/2019.

ثالثا: المقالات:

01/د.سيد محمد التوني، عن الطابع المعماري والعمراني لمناطق التعمير الجديدة في مصر، المؤتمر الإقليمي للمعماريين، القاهرة، مصر، ديسمبر1983.

02/أبو قاعدة بشير، التأثير الحضاري الأندلسي فن العمارة الإسلامية بالجزائر"الحدائق والمنتزهات نموذجا"، مجلة دراسات تراثية، معهد الآثار، جامعة الجزائر، العدد01، المجلد 07، 2007.

03/د.إقلولي المولودة ولد رابح صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90-29، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر01 بن يوسف بن خدة، العدد5، 2013.

04/د.عماد عبدو مسوّح، التصميم المستحدث في المناطق ذات القيمة التراثية، مجلة جامعة البعث للعلوم الهندسية، جامعة البعث، العدد 16، المجلد 38، 2016.

05/د.صبرينة دحماني، جماليات الفن المرابطي بالجزائر من خلال الدراسة التنميطية للمساجد، مجلة لوغوس، مخبر الفينومينولوجيا وتطبيقاتها، جامعة أبي بكر بلقايد -تلمسان- ،2016.

06/د.بن عمارة محمد، دريسي ميلود، التلوث البصري في المحيط الحضري، "مظهر تشوه واجهات المباني"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون –تيارت-، العدد4، ديسمبر2017.

07/د.منصور مجاجي، الطابع المعماري في التشريع الجزائري ودوره في تحقيق التنمية العمرانية المستدامة، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة1 الحاج لخضر، العدد 11، 2017.

08/أ.عميري أحمد، شهادة التعمير ودورها في حماية النظام العام العمراني، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون –تيارت-، العدد01، مارس 2017.

09/ د.منصور مجاجي، ظاهرة التلوث البصري العمراني في الجزائر بين قصور النص القانوني وتقصير أجهزة الرقابة، مجلة البحوث والدراسات، جامعة الشهيد حمه لخضر-الوادي-، العدد02، المجلد15، 2018.

10/ ط/د. سلطان زنقيلة، دراسة وصفية تحليلية للمرسوم التنفيذي 14-27 المتعلق بتحديد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون -تيارت، العدد 4، المجلد 02، ديسمبر 2018 .

11/عبد المحسن بن خالد السديري،تقييم دور الإشتراطات والضوابط التخطيطية في تحديد الطابع العمراني والمعماري لأحياء مدينة الرياض، مجلة العمارة والتخطيط،كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود، العدد 06، المجلد 31، الجزء2، 2019 .

12/ط/د.فطوم موقاري، الموروث العمراني المرابطي بالجزائر، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون -تيارت- ، العدد 02، المجلد 03،العدد التسلسلي10، جوان 2019.

رابعا: المواقع الإلكترونية:

01/ زولا سومر، قوانين البناء والعمران تجاوزها الزمن، نقلا عن موقع: المساء https://www.el_massa.com، بتاريخ 2021/04/04 ، الساعة 18:29.

02/ المنشآت المعمارية في الجزائر ما بعد الحقبتين العثمانية والفرنسية، نقلا عن موقع: https://jweb.news، بتاريخ 2021/04/09 ،الساعة 17:56.

03/ العمارة في الجزائر، نقلاً عن موقع: ويكيبيديا http:www.ar.m.wikipedia.org ، بتاريخ2021/04/09،الساعة 18:45.

04/ عمارة الجزائر هوية لم يطمسها الإحتلال، نقلا عن موقع: https://www.aljazeera.net، بتاريخ 2021/06/02، الساعة 23:26.

05/ العمارة في الجزائر، نقلا عن موقع: https://archited.yoo7.com ، بتاريخ 03/06/2021، الساعة 05:42.

06/ ا/د.محمد رمضان الأغا، دور أبعاد التنمية المستدامة في حماية التراث العمراني في قطاع غزة فلسطين، نقلا عن موقع https://iugspace.iugaza.edu.ps بتاريخ 2021/06/29، الساعة 07:28.

خامسا: النصوص التشريعية:

أ/ الأوامر:

01 /الأمر رقم 75-67 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء وتجزئة الأرض لأجل البناء، جريدة رسمية عدد 83، الصادرة في 1975/10/17 الملغى بموجب القانون 02/82 المؤرخ في 1982/02/06، جريدة رسمية عدد 06، الصادرة سنة 1982.

02/ الأمر رقم 82-304 المؤرخ في 1982/10/09 المحدد كيفيات تطبيق القانون 82-02، الجريدة الرسمية العدد 41، سنة 1982، الصادر في 1982/10/12.

04/الأمر رقم 85-01 المؤرخ في 1985/08/13المحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها،الجريدة الرسمية العدد34، سنة 1985.

ب/القوانين:

01/ القانون رقم62-157 المؤرخ في 1962/12/31 المتعلق بالعمل بالقوانين الفرنسية إلا ما تعارض منها بالسيادة والدين، الجريدة الرسمية رقم 82 الصادرة 1963/01/11.

02/القانون رقم 82-02 المؤرخ في1982/02/06المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية العدد 05، سنة 1982.

03/ القانون رقم 87-03 المؤرخ في 1987/01/27، المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية العدد05، سنة 1987. الملغى بموجب القانون 01-20.

04/ القانون رقم 90-29،المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير ، الجريدة الرسمية العدد 52، سنة 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05.

05/ القانون رقم98-04 المؤرخ في 1998/06/15 المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية العدد 44، سنة 1998.

06/ القانون رقم 99-01 المؤرخ في 1999/01/06، المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، الجريدة الرسمية العدد 02، سنة 1999.

07/ القانون رقم 03-10 المؤرخ في 2003/07/19،المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ،الجريدة الرسمية العدد43، سنة 2003، المعدل والمتمم.

08/ القانون رقم 06-06 المؤرخ في 2006/02/20، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية العدد15، سنة 2006.

09/ قانون رقم 08-15 المؤرخ في 2008/07/20 المحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها،الجريدة الرسمية العدد44، سنة 2008. المعدل والمتمم بموجب قوانين المالية لسنة 2014، 2017، 2018، 2020.

10/ القانون رقم 11-04 المؤرخ في 2011/02/17، المحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية،الجريدة الرسمية العدد14، سنة 2011.

11/ القانون رقم 11-10 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية العدد 37، سنة 2011.

ج/ المراسيم:

01/المرسوم رقم 75-109 المؤرخ في 1975/09/26 يتضمن كيفيات تطبيق الأمر 75-67المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء،الجريدة الرسمية العدد 83، سنة 1975، الملغى بموجب المرسوم 82-305.

02/ المرسوم رقم 75-110المؤرخ في 1975/09/26 يتضمن تنظيم البنايات التابعة للأمر 75-67 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، الجريدة الرسمية العدد 83، سنة 1975.

03/ المرسوم رقم 85-211 المؤرخ في 1985/08/14 المحدد كيفيات تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية العدد34، سنة 1985.

04/ المرسوم رقم 86-213 المؤرخ في 1986/08/19، المتضمن إحداث لجنة تقنية دائمة لرقابة البناء التقنية، جريدة رسمية العدد 34، سنة 1986.

05/المرسوم التنفيذي رقم 91- 175 المؤرخ في1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء،الجريدة الرسمية العدد 26، سنة 1991.

06/ المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 26، سنة 1991.

07/ المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 1991/05/28المحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل والمتمم الجريدة الرسمية العدد 26، سنة 1991.

08/ المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 1994/05/18 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل، الجريدة الرسمية العدد 32، سنة 1994.

09/ المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 2006/01/30يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا اجراءات المراقبة المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنـفيذي 09-343، الجريدة الرسمية العدد06، سنة 2006.

10/ المرسوم التنفيذي رقم 08-388 المؤرخ في 2008/11/17، المحدد لمهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 69، سنة 2008، الملغى.

11/ المرسوم رقم التنفيذي08-389 المؤرخ في 2008/11/27، المتضمن إنـشاء المفتشية الجهويـة للعمـران والبنـاء ويحدد مهـامهـا وعملها، الجريدة الرسمية، العدد 69، سنة 2008، الملغى.

12/ المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 2009/05/02، المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، جريدة رسمية العدد 27، سنة 2009.

13/ المرسوم التنفيذي رقم 14-27 المؤرخ في 2014/02/01 يحديد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب، الجريدة الرسمية العدد06، السنة 2014.

14/ المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 2015/01/25المحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها،الجريدة الرسمية العدد07، سنة 2015.

سادسا: المحاضرات:

01/ د.منصور مجاجي، محاضرات غير منشورة في مقياس قانون التهيئة والتعمير، ألقيت على طلبة السنة الثانية جامعة التكوين المتواصل، تخصص قانون عقاري، السنة الجامعية 2006/2005.

02/د.منصور مجاجي، محاضرات غير منشورة في مقياس قانون التهيئة والتعمير، ألقيت على طلبة السنة الأولى ماستر، تخصص قانون عقاري،كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة يحي فارس المدية، السنة الجامعية 2019/2018.

03/د.منصور مجاجي، محاضرات غير منشورة في مقياس قانون التهيئة والتعمير، ألقيت على طلبة السنة الأولى ماستر، تخصص قانون عقاري،كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة يحي فارس المدية، السنة الجامعية 2020/2019.

فهرس

المحتويات

المحتوى	الصفحة
شكر	
إهداء	
مقدمة	1
الفصل الأول: مفهوم الطابع العمراني	
المبحث الأول: التعريف بالطابع العمراني	
تمهيد	4
المطلب الأول: تعريف الطابع العمراني	5
الفرع الأول: تعريف الطابع العمراني بوجه عام.	5
الفرع الثاني: تعريف الطابع العمراني المحلي.	6
المطلب الثاني: التطور التشريعي لتنظيم الطابع العمراني في الجزائر	8
الفرع الأول: مرحلة ما قبل قانون 90-29 (1990)	9
أولا: الأمر 75-67 المتعلق برخصتي البناء والتجزئة لأجل البناء.	9
ثانيا: القانون 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء.	9
ثالثا: الأمر 85-01 المحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها.	10
رابعا: قانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية.	11
الفرع الثاني: مرحلة ما بعد قانون 90-29	11
أولا: القانون 90-29 والمراسم التنفيذية المطبقة له.	11
ثانيا: المرسوم التشريعي 94- 07 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل.	13
ثالثا: قانون 08-15 المحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.	14
رابعا: القانون 11-04 المحدد قواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.	14
خامسا: المرسم التنفيذي 14-27 المحدد للمواصفات العمرانية والمعمارية التقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب.	14
المبحث الثاني: علاقة الطابع العمراني المحلي بالتنمية العمرانية المستدامة	
المطلب الأول: التعريف بالتنمية العمرانية المستدامة	18
الفرع الأول: تعريف التنمية المستدامة	18
الفرع الثاني: تعريف التنمية العمرانية المستدامة	19
المطلب الثاني: مدى ارتباط الطابع العمراني المحلي بالتنمية العمرانية المستدامة	19
الفرع الأول: علاقة الطابع العمراني المحلي القديم بالتنمية العمرانية المستدامة.	19
الفرع الثاني: علاقة الطابع العمراني المحلي الحديث بالتنمية العمرانية المستدامة	20
الفصل الثاني: الآليات القانونية لتجسيد الطابع العمراني المحلي	
تمهيد	23
المبحث الأول: آليات مرحلة ما قبل عملية البناء	
المطلب الأول: آليات متضمنة في القانون رقم 09-29	24
الفرع الأول: التعمير التنظيمي	24
أولا: أدوات التهيئة والتعمير.	24
ثانيا: القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء	26
الفرع الثاني: التعمير الفردي	27
أولا: الرخص	27

ثانيا: الشهادات.	31
المطلب الثاني: آليات تضمنتها قوانين ذات صلة.	33
الفرع الأول: آليات تضمنها المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المعدّل.	34
الفرع الثاني: آليات تضمنها القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.	34
المبحث الثاني: آليات تخص مرحلة تنفيذ أعمال البناء وما بعدها.	
المطلب الأول: الجهات المخول لها صلاحيات تقصي مخالفات البناء	35
الفرع الأول: هيئات وأجهزة إدارية مكلفة بالرقابة	35
أولا: رئيس المجلس الشعبي البلدي	36
ثانيا: لجنة مراقبة قرارات التعمير	36
ثالثا: اللجنة التقنية للمراقبة التقنية للبناء	37
رابعا: المفتشية العامة للعمران والبناء والمفتشيات الجهوية	37
الفرع الثاني: الأعوان المؤهلون قانونا لمراقبة مخالفات العمران	38
أولا: مفتشوا التعمير	39
ثانيا: المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران.	39
ثالثا: الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية	39
رابعا: فرق المتابعة والتحقيق	40
خامسا: شرطة العمران	41
سادسا: أعوان مراقبة المناطق المحمية	41
المطلب الثاني: شهادة المطابقة	42
الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة.	42
الفرع الثاني: دور شهادة المطابقة في تجسيد الطابع العمراني المحلي.	43
الخاتمة	46
قائمة الملاحق	50
قائمة المراجع	63
فهرس المحتويات	-