

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريريج -



كلية الحقوق والعلوم السياسية



قسم الحقوق

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في الحقوق تخصص: تهيئة وتعمير

الموسومة بـ:

## تطبيقات البعد الجمالي في قانون التهيئة والتعمير الجزائري

الإشراف لـ:

د/ جميلة دوار .

من إعداد:

أسماء شاكري .

عليمة مباركي .

أمام لجنة المناقشة:

رضا بوعافية ..... أستاذ محاضر ب ..... رئيسا

جميلة دوار ..... أستاذ محاضر أ ..... مشرفا

أمين نجار ..... أستاذ مساعد ب ..... ممتحنا

السنة الجامعية 2019-2020

# إهداء

إلى من كافح في صمت وشموخ من أجل أن أشق طريقي إلى نور الحياة، إلى من أضناه التعب ونال منه فكان الباسل في كل المناسبات ..... **أبي العزيز شاكري الهادي**  
إلى من تستخر أحزاننا على مشارق بسمتنا، إليك يا أعز ما أملك في هذا الوجود، يا فيض الحنان تجرعت منه بلا حدود..... **أمي الغالية لعروسي ربيعة**  
إلى الذي انتظر بفارغ الصبر نجاحنا وتعب الكثير لأجل الوصول إلى ما نحن عليه **جدي الغالي لعروسي عامر**  
إلى من ملكت قلبي إلى صاحبت بسمتي وفرحتي إلى من أظلمت دنياي من بعدها إلى **جدتي الغالية قسام جميلة** رحمها الله وأسكنها فسيح جنانه.  
إلى أخواتي: **إبتسام، إيمان، نسيم، تقوى، يقين**، أتمنى لهن الحظ الأوفر في الحياة من السرور وتحقيق النجاحات  
إلى أخوالي وخالاتي وأبنائهم وبناتهم وأخص بالذكر خالتي **عيشوش وزوجها فاروق** وأبنائهم.  
إلى **مشاكسي وتلميذي زيداني أسامة** محب الدين.....  
إلى **عماتي وأولادهم** أطل الله في عمرهم وأدامهم سندا لنا مدى الحياة...  
إلى صديقات عمري: **مريم، أمينة، علية، آمال، يسرى، شفاء** ...  
إلى رفيقة دربي وتوأم روحي **زيان وفاء**..  
إلى كل أحبتي وكل من في قلبي...  
إلى فرح البيت **أروى، أسامة، هاني**.....  
إلى **أساتذتي الكرام** من الابتدائي إلى نهاية مشواري  
إلى كل هؤلاء أهدي هذا العمل المتواضع

شاكري أسماء

# إهداء

الحمد لله الذي أعاننا بالعلم وزيننا بالحلم وأكرمنا بالتقوى وأجملنا بالعافية، أتقدم بإهداء عملي المتواضع إلى:  
إلى من أثارت في قلبي حب العلم، إلى البسمة الدائمة ومن كانت سندا وعونا وطاقة وحنانا، **أمي التي أنجبتني قاسمي زهية** رحمها الله وأسكنها فسيح جنانه، **والأم التي ربنتي مباركي فريدة** رعاها الله وأطال لنا في عمرها...  
إلى من يقف القلب والعقل إجلالا وتقديرا واحتراما له، إلى الذي تفتحت عيناي على رؤياه منذ كنت في لفافة وليدة يحملني ويضميني، فذاك يبقى مثلي الأعلى والدي وحببي الأولي **أي الكريم مباركي عباس**.  
إلى من لم تفارقتي دعواتها وتبعنتي بركاتها في كل نجاحاتي "**جدي اونيسي يامنة**" رحمها الله وأسكنها فسيح جناته..

إلى محفزي على العلم والمثابرة و الاجتهاد خالاتي وعماتي وأعمامي  
إلى أخواتي وسندي في الحياة: سارة، آسيا، هبة، رتاج، إلى فرح فلذة كبدي ونصف روحي  
أطال الله في عمرها وحفظها من كل بلاء  
إلى تاج رأسي اخوتي: بلال، هشام، أنيس....  
إلى المشاكسين الصغار: أروى، أمير، سعيدة، عبد المؤمن، رحاب، محمد علي، جابر عبد  
الرحمان.....

إلى شريكي ومن جعلني أميرة تجمعنا مودة ورحمة ذلك خطيبي لا أرضا بغيره حبا "بوعلام"  
إلى صديقاتي وسر بسمتي: أسماء، مريم، أمينة، هاجر، سلمى، هدى، لامية، إيمان....  
إلى خالي العزيز والوحيد وقرّة عيني "خالي راجح" حفظه الله وأطال عمره...  
إلى كل أساتذتي من الابتدائي إلى نهاية مشواري...

مباركي علمية



## شكر و عرفان

الشكر لله الذي أعاننا بعونه وهدانا إلى حسن التوكل عليه أما بعد

نتقدم بشكرنا لكل حامل رسالة تربية الأجيال...

إلى كل معلم أجد معنا في سفينة العلم...

بالخصوص..

إلى من كانت ربان سفينتنا فوجهتنا بنصائحها وإرشاداتها

إلى مرشدتنا د/ دوار جميلة نسأل الله أن يرفعها مكانا عليا..

إلى الأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المراقبة والمناقشة

كما لا ننسى كل من ساعدنا بمرجع أو بمعلومة أو حتى بكلمة

طيبة.



## قائمة المختصرات

باللغة العربية:

ط: الطبعة .

ع: العدد.

ج ر: الجريدة الرسمية.

ص: الصفحة.

م: متر.

م<sup>2</sup>: متر مربع.

د ط: دون طبعة.

د س ج: دون سنة جامعية.

# مقدمة

يشكل التوسع العمراني معضلة حقيقية بالنسبة للمصالح المختصة والسكان على حد سواء، لما يحمله من انعكاسات عديدة على جميع الأصعدة، ولعلّ أبرزها انتهاك المظهر الجمالي العمراني، باعتبار أن هذا الأخير أصبح يمثل أحد أهم الأبعاد الحديثة للنظام العام. ومما لا شك فيه أن البناء العشوائي وغير المنظم هو من الأسباب الرئيسية التي جعلت رواء وجمال المدينة الجزائرية يغيب عنها، لاسيما تلك التي لم تنظمها مخططات التهيئة والتعمير.

أمام ذلك، طرحت الجزائر مسألة ضرورة إيجاد توازن بين تحديات التنمية العمرانية ورهانات التنمية المستدامة، وعلى رأسها حماية المظهر الجمالي في مجال العمران، وأخذت على عاتقها مهمة وضع استراتيجية وطنية تحاول من خلالها حل هذه المشكلة، تمثلت في تقرير منظومة قانونية متكاملة تتمحور حول تنظيم المجال العمراني والجمالي على حد سواء في غياب مخططات التهيئة والتعمير.

وهذا ما جعل المشرع الجزائري يتدخل لسن قواعد تتناسب مع متطلبات إرجاع المدينة إلى رونقها الحقيقي وتطويره، وكذا إبراز نوعية البناءات وشكلها وتحديد ضوابط وأحكام تضمن الاستغلال الأمثل للأرض التي تساهم في تطوير الإنسان، وترجمتها من خلال فن تنظيم البناء والعمران سواء في تهيئة وتنظيم البناءات المراد انجازها، أو في تنمية المدن القائمة وتحسين مظهرها وإعادة تأهيلها، وذلك باعتماد جملة من التدابير التي تمكنها من ضبط حرية وحركة البناء على الأرض بغرض تحقيق التهيئة الملائمة، وحماية النظام العام الجمالي للمدينة الجزائرية.

بناء على ما تقدم تكمن أهمية الدراسة في كونه موضوعا متعدد الأبعاد ومتداخل الجوانب، أبرز المشرع أهميته بإصداره للعديد من النصوص القانونية التي تجسد لنا علاقة قواعد التهيئة والتعمير بالجانب الجمالي العمراني.

كما تتجلى أهميته في أنه مرتبط بالحاجيات الضرورية والأساسية للمواطن الذي له الحق في بيئة سليمة وسكن ملائم ومدينة بمظهر جمالي ورونق لائق، إذ أن المصلحة العامة تسعى للتحكم في المجال وضبط حركة العمران، والحفاظ على الجودة المعمارية والتراث التاريخي وحمايته وإعادة تأهيله.

وعلى غرار ذلك تظهر أهمية الدراسة في الحالة التي يعرفها العمران في بلدنا من بنايات فوضوية وغير قانونية، وما ينتج عنها من انعكاسات سلبية على الجانب الجمالي وسعي قوانين التهيئة والتعمير لمحاولة مطابقتها وتحسين مظهرها العام العمراني، وحاولت هذه الأخيرة الحفاظ على مقتضيات النظام العام (الأمن العام، الصحة العامة، السكنية العامة).

ومن خلال هذه الدراسة سنحاول إلقاء الضوء على أهم العناصر والقواعد المتعلقة بتطبيقات المظهر الجمالي من أجل معالجة النقاط، التي تتمحور في مجملها حول الإشكال التالي:

### ما مدى نجاعة قوانين التهيئة والتعمير في تكريس البعد الجمالي العمراني؟

إن معالجة هذه الاشكالية تستدعي طرح جملة من الأسئلة الفرعية التالية:

- كيف نظم المشرع الجزائري القواعد العامة لها؟ وما هو دورها في تطبيق البعد الجمالي؟
- فيما تتمثل القواعد المحققة لمقتضيات النظام العام العمراني؟
- كيف سعى المشرع لتنظيم مطابقة البناءات واتمام انجازها للحصول على مظهر لائق؟
- وما هي القواعد القانونية النازمة للممتلكات الأثرية العقارية؟

وتهدف هذه الدراسة إلى تبيان مضمون ودور القواعد العامة للتهيئة والتعمير في حماية الطابع الجمالي من البناءات الفوضوية في ظل غياب مخططات التهيئة والتعمير، وتسليط الضوء على القواعد المنظمة لكل من الجانب العقاري غير المبني وتتبع شروط تعميمه والجانب المبني والوصول إلى اجتهادات الدولة في تنظيم البناء واعطاء الرونق والجمال للمدينة.

وكذا معرفة مدى فاعلية القواعد القانونية في الحد من البناءات غير القانونية ومطابقة واتمام انجاز الموجودة منها، والاهتمام بالجانب الثقافي بحمايته واصلاحه.

حيث يتم خلال هذه الدراسة إتباع منهجين أساسيين التحليلي والوصفي، الأول في تحليل المواد القانونية المختلفة والكشف عن جوهر ظاهرة التعمير، ودورها في حماية المظهر الجمالي، والثاني في تعريف ووصف العديد من عناصر البحث.

ومن جهة أخرى، وعلى اعتبار أن موضوع التعمير والبناء ومحاولتها لتحقيق البعد الجمالي له امتداد تاريخي لبعض العناصر، كان من المفيد الاستعانة بالمنهج التاريخي في مناسبات معينة ومحددة من هذه الدراسة.

وللإجابة على الإشكالية المطروحة سابقا ومجموع الأسئلة المتفرعة عنها، ارتأينا تقسيم بحثنا إلى فصلين، الأول تحت عنوان ترقية المظهر الجمالي للإطار غير المبني في التشريع الجزائري، تناولنا فيه القواعد العامة للتهيئة والتعمير كمبحث أول، والقواعد المتعلقة بمقتضيات النظام العام العمراني كمبحث ثاني، أما الفصل الثاني فجاء تحت عنوان ترقية المظهر الجمالي للإطار المبني في التشريع الجزائري، تطرقنا فيه إلى مواصفات إنجاز وإتمام البناءات كمبحث أول، ثم تناولنا كمبحث ثاني ترقية المظهر الجمالي للممتلكات الأثرية العقارية.

# الفصل الأول

ترقية المظهر الجمالي للإطار غير المبني في

التشريع الجزائري

أمام تزايد المشكلة العمرانية وتأثيرها على أمن المواطنين وصحتهم وسلامتهم، وانعكاسها السلبي على المظهر الجمالي العمراني، فرض المشرع الجزائري من خلال القوانين والنصوص التشريعية جملة من القيود والأحكام على تشييد البناءات، حيث أن أي بناء في المحيط العمراني أو في منطقة جديدة، يجب أن يتماشى مع المقاييس والقواعد التقنية المحددة التي تضمن تحقيق مقتضيات النظام العام والبعد الجمالي العمراني للإطار غير المبني.

ومن بين هذه النصوص مضمون المادة 10 من القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية حيث تنص: " يجب أن يؤخذ في الحسبان الانسجام المعماري والعمراني والطابع الجمالي بالنسبة للمجموعة العقارية عند تصميم البناية أو البناءات التي تكون موضوع عملية توسيع مشروع عقاري." ، هذه القواعد تهدف إلى التوفيق بين الحق في النشاط العمراني من جهة و المحافظة على النظام العام العمراني والمظهر الجمالي من جهة أخرى، وهذا ما سنتناوله بشيء من التفصيل من خلال، **(المبحث الأول)** تحت عنوان القواعد العامة المتعلقة بالتهيئة والتعمير، و**(المبحث الثاني)** بعنوان القواعد المتعلقة بمقتضيات النظام العام العمراني.

## المبحث الأول: القواعد العامة المتعلقة بالتهيئة والتعمير

إن القواعد العامة المتعلقة بالتهيئة والتعمير عبارة موضوعية تتعلق بالأرض القابلة للتعمير، ومقاييس البناء كحد أدنى من القيود والالتزامات الواجب احترامها في أي عملية للتشييد أو البناء، وهذا في حالة غياب مخططات التهيئة والتعمير<sup>1</sup>، بنص المادة الثالثة من القانون رقم 90-29 التي جاء فيها: "مع مراعاة الاحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بشغل الأراضي وفي غياب أدوات التهيئة والتعمير تخضع البنايات للقواعد العامة للتهيئة والتعمير المحددة في المواد أدناه من هذا الفصل"<sup>2</sup>.

وأخضعت المادة 05 من القانون رقم 11-04 نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة والبناء إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير<sup>3</sup>، ثم صدر المرسوم التنفيذي 91-175 الذي تناولها بشيء من التفصيل، وسنعمد تقسيمه لهذه القواعد، القواعد المتعلقة بموقع البنايات والطرق المؤدية إليه (المطلب الأول)، القواعد المتعلقة بموقع البناءات وحجمها (المطلب الثاني)، القواعد المتعلقة بكثافة ومظهر البنايات (المطلب الثالث).

## المطلب الأول: القواعد المتعلقة بموقع البناء والطرق المؤدية إليه

يقصد بذلك مجموعة من الشروط التي يجب توفرها في البناء نفسه وموقعه، وكذا الارتفاقات المقيدة للبناء وأخرى لعدم البناء لوجود أسباب قانونية تمنع ذلك وهو ما نسعى إلى معرفته.

<sup>1</sup> - نبيلة خشاب، الآليات الرقابية في مجال التهيئة والتعمير - رخصة البناء كنموذج-، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية الادارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولاي الطاهر، سعيدة، السنة الجامعية 2016-2017، ص 30.

<sup>2</sup> - المادة 03 من القانون رقم 90-29، المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411، الموافق لأول من ديسمبر سنة 1990، ج ر ع 52، الصادرة بتاريخ 15 جمادى الأولى عام 1411هـ.

<sup>3</sup> - انظر المادة 05 من القانون رقم 11-04، رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432، الموافق لـ 17 فبراير سنة 2011، يحدّد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر ع 14، الصادرة بتاريخ أول ربيع الثاني عام 1432.

حيث حدد المشرع هذه القواعد في القسم الأول من المرسوم التنفيذي رقم 91-175<sup>1</sup>، كما تناولتها بعض التشريعات الأخرى، سنتناول مضمون وضوابط عملية البناء المتعلقة بموقع البناء والطرق المؤدية إليه (الفرع الأول)، ثم نتطرق لدور هذه القواعد في تحقيق البعد الجمالي (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: مضمون قواعد عملية البناء المتعلقة بموقع البناء والطرق المؤدية إليه

هنا نجد أن المشرع قد حدد الحالات التي يمكن أن يتم فيها رفض منح رخصة البناء أو رخصة التجزئة بالنسبة لبعض البناءات وحالات أخرى تمنح بشروط<sup>2</sup> وهي:

#### أولاً: حالات عدم منح الرخص

تكمّن هذه الحالات فيما يلي:

- أن تكون البناءات من طبيعتها تمس بالسلامة أو بالأمن العمومي من جراء موقعها<sup>3</sup>.
- لا يمكن إجراء أشغال البناء أو التهيئة على أرض معرضة للأخطار الطبيعية أو تتعرض لأضرار خطيرة يتسبب فيها الضجيج، أو تكون لها عواقب ضارة بالبيئة بفعل موقعها أو طبيعتها<sup>4</sup>.
- البناءات التي من جراء موقعها تخل بالمحافظة على المكان أو بإصلاحه للأثار التاريخية<sup>5</sup>.

<sup>1</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 91-175، المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411، الموافق لـ 28 مايو سنة 1991، يحدّد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر ع 26، الصادرة بتاريخ 18 ذو القعدة عام 1411هـ.

<sup>2</sup>- أمجد حميدي، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعيدة، السنة الجامعية 2015-2016، ص09.

<sup>3</sup>- انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-175، المرجع السابق.

<sup>4</sup>- انظر المواد 03، 04، 05، من نفس المرسوم.

<sup>5</sup>- انظر المادة 07، من نفس المرسوم.

## ثانيا: حالات تمنح فيها بشروط

تتلخص هذه الحالات فيما يلي:

- وجود منافذ وطرق تصل بين البناء وغيره، شريطة أن لا تشكل هذه المنافذ خطرا على أمن مستعمليها، مع ضرورة وجود تهيئات للدخول وتجهيزات جماعية بالنسبة للعمارات والمؤسسات، كالمواقف والمساحات المخصصة لمانورة السيارات وكذا ضرورة وجود شبكات لتوزيع الماء والإنارة العمومية<sup>1</sup>.

- ضمان توفر النظافة والحماية الصحية، أثناء تزويد البناءات بالشبكات العمومية والتجهيزات الجماعية، وهو ما نصت عليه المادتين 16 و17 من المرسوم التنفيذي 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

- احترام المسافات والأبعاد في البناءات المعدة للسكن، والبناءات غير المعدة لذلك<sup>2</sup>، تناولتها العديد من التشريعات، نذكر منها المادة 5 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي حددت الشروط والمواصفات التقنية التي لا يمكن مخالفتها عند تشييد أي بناء أو سياج داخل الأجزاء المعمرة من البلدية بالابتعاد عن محور الطريق المؤدي إليه بأربعة أمتار (04) على الأقل.

وفي حالة وجود هذه البناءات أو السياجات الصلبة -من قبل صدور هذا القانون- على جانب الطريق يعتبر محور الطريق، كأنه يبعد بأربعة أمتار (04) عن السياجات أو البناءات الموجودة<sup>3</sup>، أما المرسوم التنفيذي 91-175، فتناول المسافات في المادتين 10 و11 منه باحتساب خمسين (50) متر من كلا جانبي الطريق السريع، وثلاثون (30) مترا من كلا

<sup>1</sup>- انظر المواد 08، 09، 13، 14، من نفس المرسوم.

<sup>2</sup>- سناء قندوز، محاضرات في قانون التعمير مقدمة لطلبة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، السنة الجامعية 2016-2017، ص27.

<sup>3</sup>- انظر المادة 05، من القانون 90-29، مرجع سابق.

جانبي الطرق الوطنية المحددة بمرسوم أو الطرق الأخرى المحددة بتقرير، وستة (06) أمتار من محور الطريق التي ليس لها مخطط تصنيف مصادق عليه<sup>1</sup>.

إضافة إلى ذلك حددت القوانين الخاصة ببعض الارتفاقات التي تمنع منح رخصة البناء إلا باحترام مسافات محددة<sup>2</sup>، نذكر منها<sup>3</sup>:

- بالنسبة للساحل أو شاطئ البحر: 100 م.
- بالنسبة لخط السكة الحديدية: 80 م.
- بالنسبة لشبكات صرف المياه والمياه الصالحة للشرب: 30 م.
- بالنسبة للمقابر: 35 م.
- بالنسبة لمنابع المياه حتى 50 م.
- بالنسبة للواد أو الشعبة: عمقها في 2 م.

**الفرع الثاني: دور القواعد المتعلقة بموقع البناءات والطرق المؤدية اليه في تطبيق البعد الجمالي**

يتجلى البعد الجمالي لهذه القواعد في الاهتمام بالعناصر الرئيسية المؤلفة للنسيج العمراني للمدينة، من خلال توزيع مواقع البناءات على المجال الحضري والريفي والفصل بين المناطق

<sup>1</sup> - انظر المادتين 10، 11، من المرسوم التنفيذي 91-175، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - مريم عزيزي، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بن خدة بن يوسف، الجزائر، السنة الجامعية 2015-2016، ص 40.

<sup>3</sup> - موقع مدونة العمران في الجزائر، الارتفاقات، منشور بتاريخ 08-2013، تم الاطلاع عليه يوم 2020/06/22، على الساعة 23:03، متاح على الموقع:

الصناعية والتجارية والسكنية، مع تحديد الارتفاقات اللازمة أثناء البناء وتوفير المساحات الضرورية والتجهيزات الأساسية وحماية الآثار والمواقع التاريخية<sup>1</sup>.

ولذا فرض شروط على نشاط الباني بما يحقق معادلة التوازن بين استغلال الأرض وموقعها، وبين المحيط المبني والمحيط الطبيعي، وهذا ما يسمح بإبراز المناطق ذات المميزات الواحدة، لاسيما فيما يخص البناء والأعمال المتعلقة به وبموقعه، وتبيان الركائز الأساسية في تشييده وتهيئة هذه المناطق على نحو يسمح بحمايتها وتنظيمها وإمكانية الوصول لها.

إضافة إلى أن هذه القواعد بتحديد لها للموقع والطرق المؤدية للبناء، تسعى إلى توفير مصادر العيش، وأسلوب التعمير المندمج في بيئة محدودة الموارد وانسجام مع الطبيعة بشكل وظيفي فعال، يعطي مظهرا عمرانيا ببعدها جمالي نتيجة التجانس بين الموقع والأشكال العمرانية المقترحة للإنجاز والأشكال التقليدية ومتطلبات المستعملين مع جمالية المظهر والمتطلبات المعاصرة، ما يسمح بالحفاظ على دور المدن وتذوق الجمال الفني لها<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني: القواعد المتعلقة بموقع البناءات وحجمها

توالت القوانين والمراسيم التطبيقية للتفصيل في كل ما يتعلق بالتهيئة والتعمير، فصدر المرسوم التنفيذي 91-175 حيث حدد القواعد الفنية العامة للأراضي العمرانية والمقاييس الواجب اعتمادها في البناءات، وسنتطرق في هذا المطلب إلى مضمون القواعد المتعلقة بموقع البناءات وحجمها (الفرع الأول)، مع إبرازنا لدور هذه القواعد في تطبيق البعد الجمالي (الفرع الثاني).

<sup>1</sup> - حمشة مكي، حماية البيئة من خلال أدوات وقواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2017-2018، ص 57.

<sup>2</sup> - حمشة مكي، نفس المرجع، ص 59.

## الفرع الأول: مضمون القواعد المتعلقة بموقع البناءات وحجمها

وقد نص على هذه القواعد القسم الثاني من المرسوم التنفيذي 91-175 السالف الذكر ويتعلق بالقواعد التالية:

- احترام قواعد الإنارة المتعلقة بغرف البناءات وذلك باحترام الزوايا المشار لها، فيما يتعلق بالبناءات المقامة في ملكية واحدة، حيث ألزم القانون على الباني، أن يشيد البناءات في ملكية واحدة وبكيفية لا تحجب الفتحات التي تثير غرف المباني لأي جزء من العمارة عند رؤيا تحت زاوية تفوق 45 درجة فوق المستوى الأفقي المعتبر اعتمادا على هذه الفتحات، وقد تصل الزاوية إلى 60 درجة في الغرف التي تقل الإنارة فيها<sup>1</sup>.

- احترام القواعد المتعلقة بإنارة العمارات ذات الاستعمال السكني، التي تشمل على 20 مسكنا على الأقل، وذلك حسب ما جاءت به المادة 22 من المرسوم التنفيذي 91-175 والتي يجب أن تتوفر على شروط أساسية:

- يجب أن يستفيد النصف على الأقل من الواجهة المنقوبة بالفتحات المستعملة لإنارة غرف السكن، من الشمس ساعتين في اليوم طوال 200 يوم على الأقل في سنة.
- يجب وضع كل مسكن بكيفية تجعل نصف عدد الغرف تطل على الواجهة التي تتوفر على هذه الشروط.
- لا يمكن أن تحجب الفتحات التي تثير الغرف السكنية بأي جزء من العمارة الذي تمكن من رؤيته من هذه الفتحات تحت زاوية تفوق 60 درجة فوق المستوى الأفقي<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - عربي بايزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2014-2015، ص 44.

<sup>2</sup> - انظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي 91-175، مرجع سابق.

- احترام القواعد المتعلقة بعلو البناءات سواء أقيم البناء على حافة الطريق العمومي أو بجوار بناء آخر وفقا لأحكام المادتين 23 و24 من المرسوم التنفيذي 91-175 والتي تنص على ضرورة تصفيف البناء على طول الطرقات، فمثلا لا يمكن البناء على مسافة تقل على 6 أمتار عن محور الطريق بالنسبة لطرق التي ليس لها مخطط تصفيف مصادق عليه، بل يجب التقيد بالحدود المبينة في التصاميم المعمارية التي يتم على أساسها منح رخصة البناء، لأن الزيادة في المسافة المحددة غير مشروعة، كونها تخل بشكل المدينة وجمالها، لاسيما من خلال بروز تعرجات تقزز الناظرين<sup>1</sup>.

رغم أن حق الملكية العقارية يمنح للباني حق لتعلية في عقاره، إلا أن قانون التهيئة والتعمير 90-29 أقر بموجب المادة 06، أنه لا يمكن أن يتجاوز علو البناءات في الأجزاء المعمرة من البلدية متوسط علو البناءات المجاورة، وإذا وجدت بناءات على حافة الطريق العمومي، فإن علوها لا يمكن أن يتعدى المسافة المحسوبة بين كل نقطة منها، وبين أقرب نقطة من التصفيف المقابل من البناءات<sup>2</sup>.

كما يمكن أن يفرض علو معين، حتى لا تحجب بعض المناظر التي تعد مهمة بالنسبة للمدينة كما في غرداية وقسنطينة ذات التضاريس الخاصة، حيث يعد سقف البناية واجهة أخرى إلى جانب الواجهات المشكلة من جدران البناية، والتي تعتبر في فقه التعمير مدن الواجهات<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- حنان بن مرابط، (رخصة البناء كآلية للحد من التلوث البصري)، مقال منشور في مجلة العلوم الإنسانية، الصادرة عن جامعة قسنطينة، العدد 51، الجزائر، 2019، ص 61.

<sup>2</sup>- عربي بايزيد، مرجع سابق، ص 44.

<sup>3</sup>- كمال تكواشت، التعمير والبناء في تنظيم وإعادة التنظيم، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، السنة الجامعية 2016-2017، ص 88.

## الفرع الثاني: دور القواعد المتعلقة بموقع البناءات وحجمها في تطبيق البعد الجمالي

يمكن القول أن المشرع الجزائري عندما نظم القواعد المتعلقة بموقع البناءات وحجمها، كان يهدف إلى الحفاظ على البعد الجمالي للإطار غير المبني، من خلال احترام قواعد الإنارة المتعلقة بغرف البنايات من أجل خلق تجانس وانسجام في النسيج العمراني، نظرا لما لها من أثر على جمال العمارة بالمحافظة على تناسق الرونق الجمالي للمدينة، مع مراعاة الأصول الفنية في البناء باحترام العلو المحدد في القانون والمرسوم التنفيذي تحقيقا لصالح العام والمنفعة العامة.

إضافة إلى الدور البارز لهذه القواعد في تحقيق الجمال وتنسيق المباني، حيث يقتضي تنظيم وتسيير حركة البناء وتشبيد المدن وفق قواعد مرسومة وعدم تركها لأهواء الأفراد، إذ تنعكس هذه القيم على النسيج العمراني للمدينة، حيث تتساوى المباني في الارتفاعات للحفاظ على حرمة الجوار وتتلاءم في كتلة بنائية واحدة ولا يرتفع عنها إلى مآذن المساجد، والمقاييس المرتبطة بارتفاعات المباني على جانب الطريق، لما يوفر الظل ويعمل على معالجة الظروف المناخية قصد تحقيق تكامل أجزاء المدينة وانسجام أطرافها، تسعى هذه، لقواعد من أجل تحسين الإطار المعيشي الحضري والحفاظ على التوازن الايكولوجي، لاسيما في المواقع الطبيعية ومحيطاتها المجاورة<sup>1</sup>.

إن المشرع من خلال هذه القواعد أراد أن يرسم الصورة المستقبلية لشكل وحجم المدينة، من خلال تحديد المناطق الملائمة لقيام مدن جديدة وتوسيع المدن القائمة واستعمال الأسلوب الأمثل لنموها، سواء كان عموديا أو أفقيا، مع معالجته لمشكلة المدن الحالية التي يترتب عليها التغيير في استعمالات الأرض القائمة، ويتم ذلك من خلال رسم الخرائط والتصاميم اللازمة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - حمشة مكي، مرجع سابق، ص 35.

<sup>2</sup> - نفس المرجع، ص 55.

وأخيرا فإن القواعد المتعلقة بموقع البناء وحجمها، تسعى إلى ضرورة الالتزام بالأعمال التي تملئها الأصول الفنية للبناء والتشييد، وذلك من خلال تعميق الأساس ومثابته وتدعيمه حتى ولو كان على أرض صلبة لضمان سلامة المباني من حيث موقعها وعلوها، وبالتالي لا يمكن إنكار أهمية موقع البناء في الحفاظ على جمال المدن وكيفية استغلال مرافقها وتجهيزاتها وطرق الانتفاع بها.

### المطلب الثالث: القواعد المتعلقة بكثافة ومظهر البناءات

من خلال هذا المطلب، سننتقل إلى مضمون القواعد المتعلقة بكثافة البناءات في الأرض (الفرع الأول)، وتحديد مضمون القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات (الفرع الثاني)، مبرزين دور هذه القواعد في تطبيق البعد الجمالي (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: مضمون القواعد المتعلقة بكثافة البناءات في الأرض

حددها المرسوم التنفيذي 91-175 في القسم الثالث ضمن نص المادة 26 منه، حيث تكون الكثافة القصوى للبناءات في أجزاء البلدية الحضرية المعبر عنها، معامل شغل الأراضي تساوي واحد، أي المساحة الأرضية غير المبنية على المساحة المبنية تساوي واحد<sup>1</sup>.

### أولاً: معامل شغل الأرض

يقصد بمعامل شغل الأرض تناسب بين المساحة الأرضية بين البناء الصافي ومساحة قطعة الأرض تساوي واحد، وفق المادة (سالفه الذكر، التي تدعى الكثافة القصوى للبناء) وإن هذا المعامل خارج المناطق الحضرية يتم تحديده عن طريق التنظيم.

وتعد عملية تحديد معامل شغل الأراضي عملية حسابية تقنية تتطلب. تحديدا مسبقا للمساحة الأرضية، مع ما يتصل بها من بناء خام أو صافي تساوي مساحة كل مستوى من

<sup>1</sup> - سناء قندوز، مرجع سابق، ص 28.

مستويات البناء، ينقص منها المساحات المخصصة لكل من السكن، الأدوار الموجودة تحت الأرض، غير القابلة للسكن، ولا لأي نشاط كان مهنيا أو صناعيا أو تجاريا، السطوح، الشرفات، المقصورات، المساحات غير المغلقة والواقعة في الطابق الأرضي، موقف السيارات، المخازن<sup>1</sup>.

إذا كان موقع الأرض في وسط المدينة وهو في أغلب الأحيان له، قيمة تجارية عليا ويتميز بكثافة كبرى، فإنه يمكن لصاحب الأرض أن يقيم البناية على كامل مساحة الأرض، مع مراعاة جانب وقوف السيارات، أي نسبة الكثافة تساوي النصف في المناطق خارج وسط المدينة، وهذا فيها يخص السكن الفردي داخل التجزئة، إلا أنها تساوي الواحد بالنسبة للبنائات ذات السكن الجماعي (العمارات)<sup>2</sup>.

### ثانيا: معامل الكثافة القصوى للبناء

يعد هذا العامل ذو طابع وطني، إذ يتم تحديده عن طريق التنظيم بالنسبة لكثافة القطر الوطني، وبالرجوع إلى المشرع الجزائري، نجده قام بتحديد نسبة المناطق الحضرية في البلديات بموجب نص المادة 26 من نفس المرسوم، فاعتبر الكثافة البنائية في هذه المناطق تمثل كحد أقصى إجمالي المساحات المبنية بكافة أدوار المبنى إلى إجمالي مساحة قطعة الأرض المقام عليها المبنى، ويعبر عليها بالعلاقة الآتية:

مساحة قطعة الأرض ÷ المساحة الأرضية خارج البناء الصافية = معامل الكثافة القصوى للبناء.

وقد أشارت المادة 26-2 من ذات المرسوم أن الكثافة القصوى للبناء خارج المناطق الحضرية يتم تحديدها عن طريق التنظيم<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - اسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري لتوجيه العقاري، دار هومة لنشر والتوزيع، د ط، 2003، الجزائر، ص 182.

<sup>2</sup> - كمال تكواشت، مرجع سابق، ص 88.

<sup>3</sup> - حمشة مكي، مرجع سابق، ص ص 191، 193.

## ثالثا: معامل ما يؤخذ من الأرض

يعد هذا المعامل وسيلة في يد الجهات المختصة للمراقبة في ميدان التعمير وإثبات المخالفات العمرانية، فهو يحدد العلاقة بين المساحة المبنية والمساحة العقارية المخصصة للبناء، ويطبق هذا المؤشر على البناءات الفردية دون مراعات علوها، والغرض منه إلزام أصحاب رخص البناء على إنشاء مناطق خضراء أو فراغ عمراني في واجهة البناء المراد إنجازها<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني: مضمون القواعد المتعلقة بمظهر البناءات

نص عليها القسم الرابع من المرسوم التنفيذي 91-175 والتي تتمثل فيما يلي:

- عدم مساس البناءات بطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم و المناظر الطبيعية أو الحضرية حيث نصت المادة 27 من نفس المرسوم على أنه: "يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة، إذا كانت البناءات أو المنشآت المزمع بناؤها تمس بموقعها وحجمها ومظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية وكذا المحافظة على آفاق المعالم الأثرية...".
- احترام القواعد المتعلقة بإنجاز السياجات وارتفاعها، وقد نص عليها القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير في المادة 5 على عدم إمكانية تشييد أو بناء سياج داخل الأجزاء المعمرة إلا إذا ابتعد أربعة (04) أمتار من محور الطريق وأن لا يتجاوز علو البناءات في الأجزاء المعمرة من البلدية متوسط علو البناءات المجاورة<sup>2</sup>.

كما ذكرها المرسوم التنفيذي 91-175 في المادة 29 منه " يجب انجاز السياج بانسجام كامل مع البناءات الرئيسية ضمن احترام القواعد المعمارية والبناء، ويجب ارفاق مشروع

<sup>1</sup> - حمشة مكي، مرجع سابق، ص 193.

<sup>2</sup> - انظر المادتين 05، 06 من القانون 90-29، مرجع سابق.

للسياج مع طلب رخصة البناء، ولا يجوز أن يتعدى ارتفاع السياجات مترين وأربعين (2.40 م) طوال طرق المرور والجزء المبني منه يقل عن متر وخمسين (1.50 م) انطلاقاً من الرصيف، عندما يستعمل السياج كجدار للدعم أيضاً، يمكن السماح بمخالفة الحد الأقصى المحدد أعلاه".

- ضمان وجود مساحات خضراء في حالة وجوبها وعدم هدم المساحات الموجودة سابقاً<sup>1</sup>.
- تهيئة حاجز الخطورة أو فرض حد من الارتجاع وتشديد السياجات بالنسبة لإنشاء أو توسيع مجموعة سكنية أو بنايات ذات طابع صناعي أو مستودعات وكذا البناءات الخفيفة أو المؤقتة<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث: دور القواعد المتعلقة بكثافة ومظهر البنايات في تطبيق البعد الجمالي

يكمن دور هذه القواعد في ضمان تحقيق الانسجام والتنسيق المعماري ومنح البناء منظراً حضرياً مقبولاً، وقيوداً أخرى تتعلق بالأبعاد الهندسية للبنية، وقد يصل الأمر إلى تحديد مواد البناء المستعملة ولون الطلاء، إضافة إلى وجوب الاحتفاظ بهيكل البنية كما هو، المنجز بالخرسانة المسلحة وفق التصميم القائم على التكعيب والزوايا القائمة، مع ضرورة إعطاء الواجهة الخارجية للمبنى لمسة فنية تعبر عن التفرد والجمال.

وتعتبر قواعد كثافة ومظهر البنايات جزء لا يتجزأ من هرم الجمال، إضافة إلى أنها جزء من المدينة، فهي لا توصف بجمالية وتطور الأشكال إلا إذا اتصفت بحسن التخطيط وروعة التنفيذ.

ومن ثم العناية الفائقة التي تعقبها، وجمالية المدن متأتية من مظهرها، ويجب أن تبدي البنايات بساطة في الحجم ووحدة في المظهر وتماسك عام للمدينة وانسجام المنظر، هذا

<sup>1</sup> - انظر المادة 30 من المرسوم التنفيذي 91-175، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - انظر المادة 31، من نفس المرسوم.

بغرض الحفاظ على الالتزامات الخاصة بالاستغلال العقلاني للأرض والمنسجم للمناطق والفضاءات<sup>1</sup>.

يأتي دور الباني أو المصمم المعماري الذي يعتبر الفنان بوضع بصماته الإبداعية، باعتباره الطرف المهم في بلورة الأفكار الأولية لمشروع البناء، حتى يتمكن من رفع مستوى الاحساس بالمجال العمراني، فالبناء وفق هذا النوع من القواعد يعتبر سلسلة من المتتابعات البصرية لا يصح مقاطعتها أو اعتراضها بمفاهيم شخصية، وغير مدروسة، وإنما لا بد من صياغة رؤى جماعية يتفق عليها لتتسم بالاستمرارية المنطقية لجميع التفاصيل حتى يتحقق الإبداع الشامل والجامع والقائم على تناغم عناصر المدينة ككل.

فوجب التناسق الموضوعي والجمالي في المحيط الخارجي من خلال احترام القواعد المتعلقة بإنجاز السياجات وارتفاعها وتهيئة حاجز الخطورة، وضمان وجود المساحات الخضراء، حسب ما نص عليه المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي 91-175 على جملة من القواعد العامة المتعلقة بجمال ورواء العمارة، واستعمال موارد طبيعية ومواد البناء في تشييد المساكن وصيانتها بالدعوة إلى الكفاءة في تصميم البناءات وتوظيف عناصرها (المساحة، الارتفاعات، الجدران..). مما ينعكس إيجابا على القيم الجمالية والقيم المعمارية والهندسية مع إضفاء اللمسة الفنية داخل المدينة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - مريم عثمانية، (الرونق الجمالي للمدينة)، مقال منشور في مجلة العلوم الإنسانية، الصادرة عن جامعة تبسة، العدد 06، الجزائر، 2016، ص 42.

<sup>2</sup> - مكي حمشة، مرجع سابق، ص 223.

## المبحث الثاني: القواعد المتعلقة بمقتضيات النظام العام العمراني

نظرا لتفاقم آثار النشاط العمراني على أمن المواطنين وصحتهم وسلامتهم، أدى الأمر إلى البحث عن ضوابط صارمة تحمي مصالح المجتمع، ومن ثمة، جاءت فكرة قواعد النظام العام العمراني كحد على استعمال واستغلال الحق في البناء والتعمير.

وعليه نستعرض، القواعد المتعلقة بمقتضيات الأمن العام (المطلب الأول)، القواعد المتعلقة بمقتضيات الصحة العامة (المطلب الثاني)، وأخيرا القواعد المتعلقة بمقتضيات السكنية العامة (المطلب الثالث).

## المطلب الأول: القواعد المتعلقة بمقتضيات الأمن العام

المقصود منها تأمين الأرواح والأموال وحمايتها، وتجنب مختلف صور المخاطر والكوارث التي تهدد كيان الجماعة، سواء الطبيعية منها أو من فعل الإنسان، ولتوفير مدينة جميلة يتوجب الحفاظ على أمن تلك المدينة ونظامها<sup>1</sup>، من خلال هذا المطلب سنستعرض قواعد الوقاية من أخطار الكوارث (الفرع الأول)، الوقاية من أخطار الحريق والفرع (الفرع الثاني)، توفير شبكات الطرق وتزيينها (الفرع الثالث).

## الفرع الأول: الوقاية من أخطار الكوارث

تصنف الجزائر من بين الأقاليم الأكثر عرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية، ويمثل القانون في هذا الصدد أداة هامة لمكافحتها من خلال وضع سياسة وقائية، سمحت بظهور آليات جديدة، تتمحور حول التحكم في التعمير والبناء، لاسيما بعد تعديل قانون التهيئة والتعمير 90-29 بالقانون 04-05، الذي نص في المادة 04 منه: "لا تكون قابلة للبناء إلا القطع

<sup>1</sup> - سجي محمد عباس الفاضلي، دور الضبط الإداري البيئي في حماية جمال المدن (دراسة مقارنة)، ط1، المركز العربي لنشر والتوزيع، القاهرة، 2017، ص ص 69، 70.

الأرضية التي: ...- تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية. تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم"<sup>1</sup>.

و بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 91-175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير فيما يتعلق بالوقاية من الأخطار، ينص في المادة 03 على إمكانية رفض منح رخصة البناء أو التجزئة، اذا كان البناء أو التهيئة مقررة في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية أو تمنح بشروط وفق التنظيمات المعمول بها<sup>2</sup>.

وبهدف تسيير قواعد الوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث، أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 04-20، الذي تناول تعريفا للخطر الكبير في المادة الثانية منه على أنه: "كل تهديد محتمل على الإنسان وبيئته، يمكن حدوثه بفعل مخاطر طبيعية استثنائية و/أو بفعل نشاطات بشرية"<sup>3</sup>، ومن أهم الأهداف التي سعى لها المشرع الجزائري من خلال وضعه لهاته القواعد مراعاة الأخطار في استعمال الأراضي وفي البناء وكذا التقليل من درجة قابلية الإصابة لدى الأشخاص والممتلكات والتكفل بآثار الكوارث على المستقرات البشرية ونشاطاتها وبيئتها.

ووضع ترتيبات تستهدف التكفل المنسجم والمندمج والمتكيف مع كل كارثة ذات مصدر طبيعي أو تكنولوجي<sup>4</sup>، ولكي لا تتحول البنايات في حد ذاتها إلى مصدر لأضرار كبيرة، تنظم عمليات البناء والتعمير فيها، عن طريق ضوابط قانونية في شكل قيود، حيث نصت المادة

<sup>1</sup>- انظر المادة 04 من القانون رقم 04-05، المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425، الموافق لـ 14 أوت سنة 2004، يعدل ويتم القانون 90-29، المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411، الموافق لـ 01-12-1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ع 51، الصادرة بتاريخ 28 جمادى الثانية عام 1425هـ.

<sup>2</sup>- انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 175/91، مرجع سابق.

<sup>3</sup>- المادة 02 من القانون رقم 04-20، المؤرخ في 13 ذي القعدة عام 1425، الموافق لـ 24 ديسمبر 2004، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج ر ع 84، الصادرة بتاريخ 17 ذو القعدة عام 1425هـ.

<sup>4</sup>- انظر المادتين 06، 07 من نفس القانون.

19 من القانون 04-20 على أنه: "... يمنع البناء منعا باتا، بسبب الخطر الكبير، لا سيما في المناطق ذات الخطورة التالية:

- المناطق ذات الصدع الزلزالي الذي يعتبر نشيطا.
- الأراضي ذات الخطر الجيولوجي.
- الأراضي المعرضة للفيضان، ومجري الأودية والمناطق الواقعة أسفل السدود.
- مساحات حماية المناطق الصناعية والوحدات ذات الخطورة.. .
- أراضي امتداد قنوات المحروقات أو الماء أو جلب الطاقة التي قد ينجر عن إتلافها أو قطعها خطر كبير".

#### أ- المناطق ذات الصدع الزلزالي والخطر الجيولوجي:

يقصد بالمناطق ذات الصدع الزلزالي تلك المناطق التي من جراء نشاطها، قد تركت شقوقا وصدوعا واسعة وتجاويف في قشرة الأرض لا يمكن تسويتها، أما ذات الخطر الجيولوجي، فهي المناطق التي تكون معرضة لانزلاقات التربة غير المتماسكة من جراء الانجراف أو هشاشة الأرض، أو تلك التي تحوي على براكين سواء كانت خامدة أو نشيطة. بحيث أن هذه المناطق تكون مثقلة بارتفاق عدم البناء عليها<sup>1</sup>.

غير أن المشرع سمح بمنح رخصة البناء لإنجاز مباني في المناطق الزلزالية، مع التقيد باحترام الشروط الخاصة التي تتطلبها القوانين والتنظيمات المعمول بها، وذلك بالالتزام بقواعد البناء المضادة للزلازل،<sup>2</sup> بمراعاة نوعية الأرض أو التربة التي سيقام عليها البناء، نوعية ودرجة مقاومة المواد التي تستعمل في إنجاز هذه المنشآت، وهذا طبقا لمعايير محددة ومضبوطة

<sup>1</sup> - سميرة زمعوش، أحكام رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة نهاية لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، السنة الجامعية 2018-2019، ص 31.

<sup>2</sup> - كاهنة مزوزي، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2011-2012، ص 36.

دوليا، إجراء رقابة دورية بالنسبة للمصالح التقنية ومكاتب الدراسات خلال جميع مراحل الإنجاز، إدماج معايير الحماية الدولية في البناء عن طريق إتباع نفس المناهج والطرق في البلدان التي تعرف نشاطا زلزاليا معتبرا<sup>1</sup>.

#### ب- الأراضي المعرضة للفيضان:

نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-175 على ضرورة ضمان صرف مياه الأمطار دون ركود، ويجب أن تكون أراضي الساحات منحدره بصفة كافية منظمة ولها الترتيبات الضرورية لصرف سريع للمياه، ويمكن صرفها في الشبكة العمومية للتطهير شريطة معالجة ملائمة.

كما نصت على وجوب إنجاز بالوعات خاصة، تضمن الصرف السريع لمياه الأمطار، ووجوب التصفية الدورية لها من بقايا صرف مياه الأمطار، حتى لا يتسبب بطئ العملية أو انسدادها في إلحاق أضرار جسيمة مادية وبشرية<sup>2</sup>، إثر تحولها إلى فيضانات إذا ما تجاوزت نسبتها الحد المعقول، ووضع حد أدنى لعلو أرضية البناء بالنسبة للمناطق المعرضة لهذا النوع من الخطر<sup>3</sup>.

#### ج- حماية المناطق الصناعية وامتداد قنوات جلب الطاقة:

داخل محيط الحماية، التي تبدأ حدودها من السياج المحاط بالنسبة للمنشآت الثابتة وابتداء من محور المنشأة بالنسبة للهياكل الأساسية لنقل وتوزيع المحروقات والكهرباء والغاز، يمنع أي إنجاز جديد أو بناء دائم أو مؤقت، باستثناء ذلك المقرر في إطار امتدادات المنشآت والهياكل الأساسية للقطاع، أو الأشغال ذات المنفعة العمومية مثل السكك

<sup>1</sup> - سميرة زمعوش، المرجع السابق، ص 30.

<sup>2</sup> - كاهنة مزوزي، مرجع سابق، ص 36.

<sup>3</sup> - خالد بوصفصاف، (الآليات القانونية للوقاية من الأخطار الطبيعية في الجزائر)، مقال منشور في مجلة الحقوق والعلوم السياسية، الصادرة عن جامعة سطيف، العدد 02، المجلد 11، الجزائر، 2018، ص 402.

الحديدية والطرق وقنوات المياه الجارية والصرف الصحي وقنوات نقل الغاز الموجه للسوق العمومي وخطوط نقل الكهرباء وشبكات الاتصال<sup>1</sup>.

إضافة إلى ذلك، لا تمنح رخصة البناء في الأماكن التي تمر منها خطوط الكهرباء ذات الضغط العالي، مهما كان نوع هاته البناءات سواء مراكز مدرسية أو مراكز رياضية وكذا المباني السكنية والأماكن الثقافية والمقابر<sup>2</sup>، كما يجب أن تبعد البنايات عنها ب30 م على الأقل، وتبتعد عن خطوط نقل الغاز الطبيعي ب150 م<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: الوقاية من أخطار الحريق والفرع

في هذا الصدد، نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 على أنه: "يمكن رفض رخصة بناء عمارة أو مجموعة عمارات، لا تصل إليها الطرق العمومية أو الخاصة حسب الشروط التي تستجيب لوظيفتها، لا سيما في مجال السير في المرور والنفوذ إليها وفي وسائل الاقتراب التي تمكن من مكافحة فعالة ضد الحريق."، هنا نجد أن المشرع وضع شروط موضوعية لعملية البناء، التي لا تستجيب لأدنى قواعد الوقاية ضد الحريق<sup>4</sup>.

ثم صدر القانون رقم 19-02 المتعلق بالقواعد العامة للوقاية من أخطار الحريق والفرع الذي يهدف إلى حماية الأشخاص والممتلكات منها، والمحافظة على ثبات هيكل البنايات خلال مدة محددة، والتقليل من انتشار الحرارة والدخان الناتجين عنه<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - المواد 01، 02، 03، 04، من المرسوم التنفيذي رقم 10-331، المؤرخ في 23 محرم عام 1432، الموافق لـ 29 ديسمبر سنة 2010، يحدد حدود محيط الحماية حول المنشآت والهياكل الأساسية لنقل وتوزيع المحروقات والكهرباء والغاز، ج ر ع 01، الصادرة بتاريخ 04 صفر عام 1432هـ.

<sup>2</sup> - انظر المادة 164 من القانون رقم 02-01، المؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422، الموافق لـ 05 فبراير سنة 2002، المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، ج ر ع 08، الصادرة بتاريخ 23 ذو القعدة عام 1422هـ.

<sup>3</sup> - موقع مدونة العمران، الارتقاقات، مرجع سابق.

<sup>4</sup> - مريم عزيزي، مرجع سابق، ص 34.

<sup>5</sup> - انظر المادة 01 من القانون رقم 19-02، المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1440، الموافق لـ 17 يوليو سنة 2019، يتعلق بالقواعد العامة للوقاية من أخطار الحريق والفرع، ج ر ع 46، الصادرة بتاريخ 18 ذو القعدة عام 1440هـ.

## الفرع الثالث: توفير شبكات الطرق وتزيينها

في هذا الخصوص نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91-175 بأنه: "يمكن رفض رخصة بناء عمارة أو مجموعة عمارات، لا تصل إليها الطرق العمومية أو الخاصة حسب الشروط التي تستجيب لوظيفتها"، كما جاء في المادة 63 من القانون رقم 01-14 المتعلق بتنظيم حركة المرور عبر الطرق وسلامتها وأمنها، على أنه في إطار ترقية السياسة الخاصة بالوقاية في الطرق، تتكفل الدولة بالتهيئة الملائمة للمنشآت القاعدية لها، ووضع التجهيزات الأمنية في الطرق وصيانتها بصفة دائمة<sup>1</sup>.

من خلال المادتين، يتبين لنا أن المشرع الجزائري، وضع شروط موضوعية تتعلق بمنع البناء في المناطق التي لا تصلها الطرق العمومية أو الطرق الخاصة، كما سعى إلى توفيرها في التجمعات الكبرى من خلال اسناد نفقات ذلك على الدولة، كما سعت هذه الأخيرة إلى توفير التجهيزات الأمنية وصيانتها، وتنظيم لوحات الدعاية والاعلان التي توضع على الأرصفة وأعمدة الإنارة.

هذه اللوحات التي تعكس الوجه الجمالي والحضاري للمدينة. بشرط أن لا تتعارض مع الأعراف العامة والآداب السائدة، ويراعى في مكان الإعلان عدم تشويه المنظر الطبيعي، كما حاول إضفاء بصمات إبداعية على الطرق. من خلال تزيين تقاطعات الطرق بلمسات حضارية فنية من خلال ابتكار تصاميم أو تماثيل شامخة تاريخية، أو كتل صماء، فلا شك أن هذه الأشكال تكمل رواء المدينة وتزيد من جمالها<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - انظر المادة 63 من القانون رقم 01-14، المؤرخ في 29 جمادى الأولى عام 1422، الموافق لـ 19 اوت سنة 2001،

يتعلق بتنظيم حركة المرور عبر الطرق وسلامتها وأمنها، ج ر ع 46، الصادرة بتاريخ 29 جمادى الأولى عام 1422هـ.

<sup>2</sup> - مريم عثمانية، مرجع سابق، ص ص 43، 44.

## المطلب الثاني: القواعد المتعلقة بمقتضيات الصحة العامة

تتجلى العلاقة بين الصحة العامة وجمال المدن من خلال أن حماية الصحة العامة تقتضي توفير مياه الشرب وضمان عدم تلويثها، وإعداد الصرف الصحي، وخاصة تسيير النفايات ونظافة البيئة بصورة عامة، والقضاء على المناظر التي تفرز العين البشرية وتعكر الحالة النفسية والجسدية ومن ثم حالتهم الصحية<sup>1</sup>.

ولهذا تناولنا، الربط بالمياه الصالحة للشرب (الفرع الأول)، الصرف الصحي (الفرع الثاني)، تسيير النفايات (الفرع الثالث).

## الفرع الأول: ربط المياه الصالحة للشرب

أوجب المشرع الجزائري، أن يستفيد كل بناء معد للسكن من مصدر للمياه الصالحة للشرب بنص المادة 03 من ق رقم 04-05 المعدلة للمادة 07 من ق رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، أما المرسوم التنفيذي رقم 91-175، لم يكتفي بذكر البنايات المخصصة للسكن، فنص في المادة 13 منه: "يجب ضمان تزويد البنايات ذات الاستعمال السكني بالماء الصالح للشرب والتطهير، أو بنايات ذات طابع آخر"، والمادة 14 نصت على وجوب تزويد التجزئات والمجموعات السكنية بشبكة لتوزيع الماء الصالح للشرب<sup>2</sup>.

حيث تعتبر شبكات المياه، من أهم المتطلبات في الوسط الحضري، ومن أهم المشاكل العمرانية المطروحة نظرا لأهمية الماء في الحياة اليومية للإنسان، حيث يمنع في هذا المحيط

<sup>1</sup> - سجي محمد عباس الفاضلي، مرجع سابق، ص ص 75، 76.

<sup>2</sup> - انظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي 91-175، مرجع سابق.

استعمال الأسمدة العضوية والكيميائية وقنوات الصرف الصحي، وذلك لتفادي المضرة وانتشار التلوث<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: الصرف الصحي

جاء في مضمون المادة 7 من القانون 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 على أنه يجب أن تتوفر كل بناء معد للسكن على جهاز لصرف المياه، يحول دون تدفقها على سطح الأرض، كما نصت المادة 14 من المرسوم التنفيذي 91-175 على ضرورة تزويد التجزئات والمجموعات السكنية بشبكة من البالوعات، تمكن من صرف المياه المستعملة من كل نوع مباشرة.

حيث تعد شبكة الصرف الصحي من أحد المعايير الأساسية في تحديد نوعية البيئة العمرانية، وتكريس الطابع الجمالي للمدينة، فكفاءة هذه الشبكة له أثر إيجابي على جودة الحياة، على العكس إن كانت هذه الشبكة، تعاني من تدهور أو غير متوفرة تماما ببعض القطاعات، الأمر الذي يؤدي إلى تجمع المياه القذرة التي تساعد على انتشار الأوبئة والأمراض، وبالتالي يكون لها الأثر السلبي على جودة الحياة بهذه المناطق<sup>2</sup>، فهذه القنوات تستعمل لتصريف مياه الأمطار والمياه المستعملة والمياه القذرة، وتقام المصببات النهائية وفقا لدراسات لتفادي الأخطار التي قد تنتج عن ذلك<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - نوال نوار، (أهمية المرافق والخدمات في الوسط الحضري)، مقال منشور في مجلة العلوم الإنسانية، الصادرة عن جامعة عبد الحميد مهوي، قسنطينة، العدد 48، الجزائر، 2017، ص 260.

<sup>2</sup> - محفوظ جعجو، تقييم جودة الحياة الحضرية في ظل التحولات المجالية بالمدن الجزائرية الكبرى -حالة مدينة سطيف-، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في تسيير التقنيات الحضرية، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، السنة الجامعية 2014-2015، ص 260.

<sup>3</sup> - نوال نوار، مرجع سابق، ص 260.

## الفرع الثالث: تسيير النفايات الحضرية

هذا المحور يعتبر الأكثر أهمية عن سابقه في إظهار البعد الجمالي للمدينة، والمحافظة على الصحة العمومية، وتحقيق الاستغلال الاقتصادي، ونظرا للأهمية الكبيرة التي يحظى بها، والأهداف المرجوة منه، قد تعددت القوانين والمراسيم المنظمة لهذا النوع من النفايات، بهدف تحقيق استراتيجية وطنية لمواجهة مختلف الأضرار التي تشكلها هذه الأخيرة، لا سيما تلك التي تؤثر على الصحة العامة، وعلى المظهر الجمالي وتشوه صورة المدينة، كما سعى المشرع الجزائري إلى إعطاء تعريف لها، وحدد اجراءات معالجتها.

## أولاً: تحديد القوانين المنظمة لتسيير النفايات الحضرية في الجزائر.

نستعرضها كالتالي مع مراعاة العامل الزمني لصدورها في ترتيبها:

## - المرسوم التنفيذي رقم 84-378 المتعلق بشروط وجمع النفايات الصلبة الحضرية ومعالجتها:

جاء هذا المرسوم، ليحدد الشروط التي يتم بموجبها التنظيف وجمع النفايات الصلبة الحضرية، واسند مهمة جمعها للبلدية بصفة دائمة ومنتظمة، إضافة إلى ذلك ضرورة نقل هذه النفايات إلى الأماكن المخصصة لمعالجتها<sup>1</sup>.

فوفقا لما جاء في مواد هذا المرسوم، فإن جمع النفايات الحضرية الصلبة على غرار نفايات التشريح أو التعفن التي ترميها المستشفيات والعيادات ومراكز العلاج، ونفايات

<sup>1</sup>-انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 84-378، المؤرخ في 22 ربيع الأول عام 1405، الموافق لـ 15 ديسمبر سنة 1984، يحدد شروط التنظيف وجمع النفايات الصلبة الحضرية ومعالجتها، ج ر ع 66، الصادرة بتاريخ 23 ربيع الأول عام 1405هـ.

المسالخ أو جثث الحيوانات، يكون تحت مسؤولية المجلس الشعبي البلدي أو بواسطة هيئات بلدية مشتركة<sup>1</sup>.

#### - القانون رقم 01-19 المتعلق بتسيير النفايات:

نتيجة فشل المرسوم سابق الذكر في تحقيق الأهداف المسطرة في مواجهة الأوضاع المزرية في انتشار القمامات، وهذا ما يخل بالصحة العامة، والمظهر الجمالي، جعل المشرع يلجأ إلى بديل قانوني آخر أكثر صرامة، فأصدر القانون 01-19 المتعلق بتسيير النفايات<sup>2</sup>، الذي يعد أول إطار قانوني ينظم تسيير النفايات المنزلية ومراقبتها ومعالجتها، وخصص المشرع في ذلك تعريفا لها، في المادة الثالثة منه، وأخص بالذكر جهاز تسيير هذا النوع من النفايات في الفصل الأول من الباب الثالث، ليأتي فيما بعد بإجراءات تميمها ومعالجتها.

#### - القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة:

من أهم أهداف هذا القانون ضمان توفير إطار معيشي سليم<sup>3</sup>، ومن أجل ذلك لا بد من الحفاظ على مصادر المياه الصالحة للشرب السالفة الذكر، الذي ربط المشرع في هذا القانون بينها وبين رمي النفايات من خلال التطرق في البعض من مواده إلى منع كل رمي للنفايات، أيا كانت طبيعتها في المياه المخصصة، لإعادة تزويد طبقات المياه الجوفية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>- هنية شريف، (التنظيم القانوني لتسيير النفايات في الجزائر)، مقال منشور في مجلة الاجتهادات للدراسات القانونية والاقتصادية، الصادرة عن جامعة لونيبي علي، البلدة، العدد 01، المجلد 09، الجزائر، 2019، ص 116.

<sup>2</sup>- القانون رقم 01-19، المؤرخ في 27 رمضان عام 1422، الموافق لـ 12 ديسمبر سنة 2001، متعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها، ج ر ع 77، الصادرة بتاريخ 30 رمضان عام 1422هـ.

<sup>3</sup>- انظر المادة 02 من القانون رقم 03-10، المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424، الموافق لـ 19 يوليو سنة 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر ع 43، الصادرة بتاريخ 20 جمادى الأولى عام 1424هـ.

<sup>4</sup>- انظر المواد 51، 52، 53، من نفس القانون.

**- القانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية:**

جاء هذا القانون وبالتحديد في نص المادة 31 أن مسؤولية تسيير النفايات المنزلية تقع على عاتق لجنة الصحة والنظافة وحماية البيئة، إضافة إلى نقلها ومعالجتها، على أن تتكفل المرافق العمومية للبلدية باحتياجات المواطنين في مجال تسيير النفايات المنزلية وما شابهها، إضافة إلى إمكانية إبرام عقود امتياز مع الخواص في مجال تسيير النفايات المنزلية<sup>1</sup>، لضمان حسن الخدمة والتقليل من التشوه الجمالي الذي قد تسببه هذه النفايات.

**- القانون رقم 12-07<sup>2</sup> المتعلق بالولاية:**

هذا القانون تطرق إلى الجوانب الخاصة بتسيير النفايات المنزلية فيما يتعلق بإنشاء مصالح عمومية ولأئية، مهمتها الرئيسية هي التكفل بالنظافة العمومية، كما يمكن للمرافق العمومية للولاية في حالة تعذر عليها الاستغلال المباشر لهذه المصالح، إبرام عقود امتياز مع الخواص من أجل الحفاظ على النظافة العامة<sup>3</sup>.

**ثانيا: تعريف النفايات المنزلية وما شابهها**

عرف المشرع الجزائري النفايات المنزلية في مضمون المادة 02/03 من القانون 01-19 بأنها كل النفايات الناتجة عن النشاطات المنزلية والنفايات المماثلة الناجمة عن النشاطات الصناعية، التجارية، الحرفية وغيرها، والتي بفعل طبيعتها ومكوناتها تشبه النفايات المنزلية. بمعنى أن النفايات المنزلية، هي خليط بين كل ما هو ناتج عن أنشطة الإنسان اليومية، وكل ما تفرزه الأسر من زجاج وبلاستيك وبقايا الأطعمة، أما النفايات المشابهة إلى صنف النفايات المنزلية نذكر على سبيل المثال -لا الحصر- نفايات المصانع والأسواق والمحلات

<sup>1</sup>- انظر المواد 123، 149، 155، 156، من القانون رقم 11-10 المؤرخ في 20 رجب عام 1432، الموافق لـ 22 يونيو سنة 2011، يتعلق بالبلدية، ج ر ع 37، الصادرة بتاريخ الأول شعبان عام 1432.

<sup>2</sup>- القانون رقم 12-07، المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433، الموافق لـ 21 فبراير سنة 2012، المتعلق بالولاية، ج ر ع 12، الصادرة بتاريخ 07 ربيع الثاني عام 1433 هـ.

<sup>3</sup>- هنية شريف، مرجع سابق، ص ص 119، 121.

التجارية والنفايات الناجمة عن النشاطات الحرفية، نظرا لأن طبيعة ومكونات هذه النفايات تشبه النفايات المنزلية<sup>1</sup>.

### ثالثا: دور تهمين النفايات في الحفاظ على المظهر الجمالي

ينتج عن عمليات البناء الكثيرة وإنتاج المدن الجديدة، ونشاطات الإنسان اليومية، مخلفات كثيرة ومتنوعة، تؤدي إلى تلوث المحيط، وتشويه المظهر الجمالي له، حيث لم يعد يقتصر التخلص من النفايات والملوثات الضارة داخل المحيط الحضري على تحقيق البعد البيئي، بل تعدى ذلك إلى السعي وراء طرق وأساليب جديدة في التعامل مع المجال الحضري ورفع مستوى جماله<sup>2</sup>، ومنه بالنتيجة إيجاد محيط معيشي بيئي نظيف ملائم ومريح لحياة المواطن فنظافة الأزقة تعكس الوجه الجمالي للمدن.

### المطلب الثالث: القواعد المتعلقة بمقتضيات السكنية العامة

من أبسط حقوق الفرد على الدولة أن يعيش حياة يسودها الهدوء والراحة والسكنية العامة، بعيدا عن كل مصادر الضوضاء والازعاج، وقد سعى المشرع إلى توفير المساحات الخضراء كأماكن للترفيه عن النفس والاستجمام كالحدائق العامة، المنتزهات، وسوف نتطرق لها في (الفرع الأول) ، دون أن ننسى أن للعائلات أطفال بأمس الحاجة إلى مساحات للعب والترفيه وذلك ما سنوضحه في (الفرع الثاني)، إضافة إلى أن التجمعات السكانية بحاجة لمواقف السيارات، باعتبارها من الأساسيات والضروريات، ونتعرف على ذلك في (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: المساحات الخضراء

المساحات الخضراء هي الوجه الطبيعي للمدينة وصورة من صور الطبيعة داخل العمران، لذا وجب إيجادها داخل التوسع العمراني وفي المدن الجديدة مع ضرورة حمايتها، وهذا ما

<sup>1</sup> - عيسى علي، (المبادئ العامة لتسيير النفايات الصلبة الحضرية في التشريع الجزائري)، مقال منشور في مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، الصادرة عن جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد 02، مجلد 06، الجزائر، 2019، ص ص 28، 29.

<sup>2</sup> - حمشة مكي، مرجع سابق، ص ص 58، 59.

نصت عليه المادة 02 من القانون 06-07 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتثمينها<sup>1</sup>، إذ يهدف هذا القانون إلى تحسين الإطار المعيشي وضرورة إدراجها في كل بناء، لأن زيادة المساحات الخضراء يضفي جمالية لا نظيرة لها للمدينة<sup>2</sup>.

### أولاً: تعريف المساحات الخضراء

تعرف المساحات الخضراء، بأنها المجال الترابي الذي يغطي أغلب تربته إما بساط نباتي، أو مغروسات من الأشجار أو الشجيرات، وبالإمكان استعمال المساحات الخضراء الخاصة أو العمومية لأغراض متنوعة نسبياً، من بين ذلك مثلاً، إمكانية تخصيصها لإقامة إحدى التجهيزات على غرار ملعب رياضي، متنزه ترفيهي، أو حديقة عمومية<sup>3</sup>.

أما المشرع الجزائري، فبالرغم من استعماله لهذا المصطلح في عدة قوانين، لم يعرف المساحات الخضراء إلا طبقاً لنص المادة 04 من القانون 06-07 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتثمينها على أنها: "المناطق أو جزء من المناطق الحضرية غير المبنية، والمغطاة كلياً أو جزئياً بالنباتات والموجودة داخل مناطق حضرية أو مناطق يراد بناؤها والتي تكون موضوع تصنيف..."<sup>4</sup>.

### ثانياً: الإطار القانوني للمساحات الخضراء في التشريع الجزائري

سنحاول التعرض لبعض القوانين والمراسيم التي تناولت المساحات الخضراء على النحو

التالي:

<sup>1</sup> - انظر المادة 02 من القانون 06-07، المؤرخ في 13 ماي 2007، المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتثمينها، ج ر ع 31، الصادرة بتاريخ 25 ربيع الثاني عام 1428هـ.

<sup>2</sup> - حمشة مكي، مرجع سابق، ص ص 600، 601.

<sup>3</sup> - جميلة دوار، (المساحات الخضراء في الجزائر نقائص وتحديات)، مقال منشور في مجلة العلوم القانونية، الصادرة عن جامعة زيان عاشور، الجلفة، المجلد 04، العدد 02، الجزائر، 2019، ص 279.

<sup>4</sup> - انظر المادة 04 من القانون 06-07، مرجع سابق.

**- القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير:**

يشكل هذا القانون ركيزة ومرجعية أساسية، يعتمد عليها في أي دراسة، فبعد التعمق في تحليل المادة 31 منه، وبالنظر في جوانبها، نجد أنها أعطت أهمية للمواقع المخصصة لإقامة التجهيزات الأساسية والاجتماعية، كالطرق الرئيسية والمستوصفات والمدارس وحدود المساحات الخضراء (الأماكن المشجرة، الحدائق والبساتين..)، فإن القانون 90-29 سعى جاهدا لتوفير المساحات الخضراء وعمل على الاهتمام بالنسيج العمراني من الجانب الجمالي، من خلال إلزامه أصحاب رخص البناء بإنشاء مناطق خضراء حول البنايات المراد إنجازها<sup>1</sup>.

**- المرسوم التنفيذي 91-175 المتعلق بقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء:**

جاء هذا المرسوم في بعض من مواده على تأكيد ضرورة ضمان وجود المساحات الخضراء في أي مشروع، كما ترفض كل رخصة بناء ينجر عنها قطع أو هدم عدد كبير من الأشجار، كما يمنع البناء في الأراضي المخصصة لإحداث الحدائق والمساحات العمومية<sup>2</sup>.

هذا ونصت المادة 30 من المرسوم التنفيذي 91-175 السالف الذكر، على حالات رفض رخصة البناء، إن لم تتوفر مساحات خضراء، وحالات منح رخصة البناء إذا تم إنشاء وتهيئة المساحات الخضراء بالتناسب مع أهمية وطبيعة المشروع<sup>3</sup>.

**- القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة:**

يعتبر قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة الأكثر ارتباطا بفكرة البعد الجمالي والحفاظ على المظهر الخارجي للمدينة، حيث جاء في نص المادة 65 منه، على وجوب مراعاة اعتبارات حماية البيئة، إذ تساهم الغابات الصغيرة والحدائق العمومية ومساحات الترفيه في

<sup>1</sup> - راضية عباس، مرجع سابق، ص 138.

<sup>2</sup> - كمال تكواشت، مرجع سابق، ص 85.

<sup>3</sup> - انظر المادة 30، من المرسوم التنفيذي 91-175، مرجع سابق.

تحسين الإطار المعيشي<sup>1</sup>، إضافة إلا أنه قد أكد على منع وضع اللافتات الإشهارية التي قد تمس بالمظهر الجمالي خاصة في المساحات الخضراء أو على الأشجار<sup>2</sup>.

#### - القانون 07-06 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتهيئتها:

على الرغم من حداثة هذا القانون، إلا أنه سعى جاهدا إلى تحسين نوعية المساحات الخضراء الحضرية الموجودة، مع العمل على ترقية وإنشاء مساحات خضراء في كل نوع، إضافة إلى توسيعها بالنسبة للمساحات المبنية، مع إلزامية إدراجها مع كل مشروع بناء، تتكفل به الدراسات الحضرية والمعمارية العمومية والخاصة<sup>3</sup>، ووفقا لما جاء في مواد هذا القانون من المادة 02 إلى 40، فإن المساحات الخضراء تعد أهم معيار يحدد مدى التوازن بين الإنسان والبيئة، كما أنها مؤشر بالغ الدلالة على نوعية الحياة ودرجة الرفاهة في المدن<sup>4</sup>، إضافة إلى تشكيلها (مناظر خلابة) تعطي قيمة للمدن والأحياء، وتعمل الأشجار على إضفاء عنصر الطبيعة والجمال على المنشآت والمرافق وتكسر من حدتها وصلابتها<sup>5</sup>.

وبهذا تحظى المساحات الخضراء في القانون الجزائري، رغم البعد عن مطابقتها للمقاييس العالمية بالحماية القانونية، إذ تعتبر من النظام العام الجمالي للبيئة، ومن صميم عمليات

<sup>1</sup> - انظر المادة 65 من القانون 03-10، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - انظر المادة 66 من نفس القانون.

<sup>3</sup> - أبو بكر بدعيدة، اشكالية تسيير المساحات الخضراء لمدينة متوسطة -مدينة خنشلة نموذجاً-، مذكرة تخرج مكتملة لنيل شهادة ماستر فرع تسيير التقنيات الحضرية، تخصص تسيير المدن والتنمية المستدامة، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، السنة الجامعية 2015-2016، ص ص 59، 60.

<sup>4</sup> - عليان بوزيان، علي فتاك، (فكرة النظام العام الجمالي وتطبيقاتها في التشريع الجزائري)، مقال منشور في مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، الصادرة ، عن جامعة تيارت، العدد 01، الجزائر، 2015، ص 27.

<sup>5</sup> - سليمة منصوري، واقع المساحات الخضراء وتأثيرها على البيئة الحضرية -دراسة حالة مدينة لمسيلة-، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر الأكاديمي، كلية علوم الأرض والكون، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، السنة الجامعية 2016-2017، ص 13.

التهيئة والتعمير، وليس مجرد اجراءات ظرفية لتجميل المحيط<sup>1</sup>، وبالتالي فإن وجوب إنشاء المساحات الخضراء بشتى أنواعها لها تأثير على مظهر المدينة، من حيث الجمال والرونق.

### ثالثا: دور المساحات الخضراء في ترقية الإطار الجمالي للمدينة

يكمن دور المساحات الخضراء في تجميل المدن والمباني السكنية وتحسين وترقية الإطار المعيشي المناسب للسكان من أجل حماية البيئة العمرانية، وذلك حسب ما نصت عليه المادة 02 الفقرتين 04 و05 من القانون 06-07 على ضرورة ترقية توسيع المساحات الخضراء بالنسبة للمساحات المبنية<sup>2</sup>، كما تساعد المساحات الخضراء على ترقية أذواق المواطنين وحسبهم المدني وثقافتهم البيئية، إلى جانب إضافتها لمسات جمالية بنباتاتها المختلفة وأشكال تهيئتها وتجهيزاتها، كما تقوي من شعورهم بالانتماء والألفة لمناطق إقامتهم والابتعاد عن ضوضاء التحضر.

إن المناطق الخضراء تؤدي جملة من الوظائف من بينها وظيفة تنقية الهواء، والوظيفة الجمالية والوظيفة الاجتماعية، وهاتين الوظيفتين تساهمان بشكل كبير في المحافظة على التوازن النفسي لسكان، إن مظهر المدينة العمراني يجب أن يظهر متناسقا دون أي بثور في وجه المدينة، والبلدية هي الجهة التشريعية في كل مدينة وهي الضابط لهذه الحركة، كما أن لها أدوارا عديدة، منها الاصلاح البيئي وتهيئة المناطق الخضراء<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - عليان بوزيان، علي فتاك، المرجع السابق، ص 28.

<sup>2</sup> - حاجة وافي، (دور المباني الخضراء في المحافظة على الاستدامة البيئية)، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، الصادرة عن جامعة مستغانم، العدد 04، الجزائر، 2017، ص ص 186، 187.

<sup>3</sup> - جميلة دوار، مرجع سابق، ص ص 305، 306.

## الفرع الثاني: مساحات الألعاب

مساحة اللعب هي كل مساحة حرة موجهة لفئة الأطفال، تم تهيئتها لاستقبال وظيفة اللعب، مهما يكن المكان الذي تتواجد فيه أحياء سكنية، حدائق، حظائر الترفيهية، مدارس، دور حضانة<sup>1</sup>.

وقد جاء في المرسوم التنفيذي 91-175 طبقا لنص المادة 01/09 على وجوب توفير مساحات للألعاب<sup>2</sup> ويتكفل بها صاحب المشروع، كما عمل القانون 90-29 على الحفاظ على مساحات اللعب في حالة إجراء أشغال البناء أو الهدم، ودعا إلى ضرورة إنجاز حاجز فاصل مادي ومرئي ليلا ونهارا ما بين هذه المساحات ومكان الأشغال<sup>3</sup>، باعتبارها أماكن مخصصة للأطفال من أجل اللعب والترفيه عن النفس.

## أولاً: مساحات اللعب داخل الأحياء السكنية

هي مساحات لعب مخصصة للأطفال، منشأة بالقرب أو بين المباني السكنية، تراعى فيها كل معايير السلامة، أين ينبغي أن يكون الأطفال قادرين على الذهاب للعب، من دون أي أخطار وحوادث، وكذلك الترفيه والتسلية في بيئة قريبة من المنزل وفي أمان نسبي ومساحات اللعب داخل الأحياء السكنية المزودة بعدة ألعاب (معدات لتدريب التوازن، أرجوحة...)،<sup>4</sup> فهي المساحات المقامة داخل الأحياء السكنية، وهي المكان الذي يعتبره الآباء أمانة لأطفالهم وذلك لأنهم تحت رقابتهم ومسؤوليتهم وأعينهم.

<sup>1</sup>- فاطمة سويدي، ريم سمية، تهيئة مساحات لعب الأطفال في مناطق السكن الجماعي لمدينة أم البواقي من أجل مدينة مستدامة، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص تهيئة مشاريع المدينة، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، السنة الجامعية 2017-2018، ص 04.

<sup>2</sup>- انظر المادة 01/09 من المرسوم التنفيذي 91-175، مرجع سابق.

<sup>3</sup>- انظر المادة 72 من القانون 90-29، مرجع سابق.

<sup>4</sup>- محمد أمين رحمون، مساحات لعب الأطفال داخل الأحياء السكنية بين العجز الكمي والكيفي -دراسة حالة حي 100 مسكن مدينة تاملوكة-، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص تسيير المدن والتنمية المستدامة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، السنة الجامعية 2016-2017، ص 32.

## ثانيا: مساحات اللعب في القانون الجزائري

إن المشرع الجزائري في الوقت السابق، لم يلتفت إلى وضع معايير خاصة بمساحات الألعاب، إلى غاية بداية الثمانينات وبالتحديد سنة 1983، وقد تم تحديد المعايير الدنيا الواجب احترامها بتحديد المساحات الممنوحة لمساحات اللعب والمساحات الخضراء في المنشور الوزاري الصادر عن وزارة السكن والبناء والتعمير الخاص بتهيئة التجزئات الترابية رقم 5268 المؤرخ في 05 مارس 1983 وكانت على النحو التالي:

- 1.5 م<sup>2</sup>/ساكن بالنسبة لمساحات اللعب.
- 2 م<sup>2</sup>/ساكن بالنسبة للمساحات الخضراء.

والملاحظ من هذه القيم، أنها لا تسمح بتهيئة المساحات التي تستجيب لاحتياجات مختلف فئات السكان وتبقى بعيدة عن المعايير المعتمدة في الدول الأكثر تقدما، فوجب على الهيئات المكلفة بإعدادها والإشراف عليها أن توفر مساحات للألعاب وتكون آمنة من حيث تهيئتها وتنظيمها وتحديد احتياجاتها، ومهارات الترويج لدعم وتمويل المساحات لإشراك الأطفال وتحسين معارفهم ومهاراتهم.

إن توفر بعض المناطق على مساحات مخصصة للعب لا يعني تحقيق اكتفائها الترفيهي، فلا يكفي تثبيت الألعاب على الأرض لسنوات دون مراجعة لمحاولة صيانتها مرة أخرى<sup>1</sup>، فأماكن لعب الأطفال تعتبر من رموز الرقي والتألق الحضري المرتبط بعصرنة المدينة وجمالها.

<sup>1</sup> - رزيقة بوشلقية، (دور المسكن العائلي بفضائه الداخلي والخارجي في تشكيل شخصية الطفل -دراسة ميدانية لمدينة تيزي وزو-)، مقال منشور في مجلة العمارة و بيئة الطفل، مخبر طفل المدينة والبيئة، الصادرة عن جامعة باتنة، العدد 01، الجزائر، 2016، ص 17.

## الفرع الثالث: مواقف السيارات

هي أماكن مهيأة خصيصا لتوقيف السيارات داخل المحيط العمراني، وتعتبر ملحقات الطريق، حيث تساعد على تنظيم حركة المرور في جميع المرافق العمومية، وتسهل الحركة على الطرقات، وتعتبر مواقف السيارات حل اقتصادي والذي يفرض على التقني إعطائه منظرا جميلا وهي على عدة أنواع المتعامد، الأفقي، المائل<sup>1</sup>.

يقصد بها أيضا الأماكن المخصصة لمواقف السيارات التي تكون موضوعة أمام الوحدات السكنية، بشرط أن توزع بشكل منظم ولائق للحفاظ على جمالية المدينة<sup>2</sup>، يمكن تقسيم المواقف بجوار الأرصفة إلى نوعين، إما أن تكون مواقف متوازية وهي التي تقف السيارة بها موازية لرصيف، أو مواقف مائلة وهي التي تقف السيارة بها مائلة على الرصيف بزواوية.

وجاء في نص المادتين 08 و09 من المرسوم التنفيذي 91-175 صراحة على الزامية انجاز صاحب العمارة السكنية منشآت كفيلة بضمان توقيف السيارات المطابقة لاحتياجات العمارة، وفي حالة العمارات العمومية والمكاتب والمتاجر والمؤسسات، يجب أن تكون مساحات المنشآت كافية حتى تسمح بمناورة وتوقف سيارات العمل وسيارات المستخدمين والمستعملين وزبائن المؤسسة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - محمد أمين رحمون، مرجع سابق، ص 10.

<sup>2</sup> - صباح مزواد، دور القطاع الخاص في إنشاء المدن الجديدة -دراسة ميدانية في المدينة الجديدة علي منجلي-، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة منتوري، قسنطينة، د س ج، ص 73.

<sup>3</sup> - انظر المادتين 08، 01/09 من المرسوم التنفيذي 91-175، مرجع سابق.

## خلاصة الفصل:

تم من خلال الدراسة محاولة تحديد القواعد العامة المتعلقة بالتهيئة والتعمير، وذلك بالتطرق إليها بالتسلسل، كما هي مذكورة في المرسوم التنفيذي رقم 91-175 والتي تعتبر كضوابط عمرانية بديلة في حالة غياب أدوات التهيئة والتعمير، حيث تم طرحها بالتدرج وذلك بدءا بالقواعد المتعلقة بموقع البناء والطرق المؤدية إليها، ثم القواعد المتعلقة بموقع البناء وحجمها، وتطرقنا في الأخير إلى القواعد المتعلقة بكثافة ومظهر البناء، دون أن نتغافل عن دور هذه القواعد في تبيان مدى تكفلها في تحقيق البعد الجمالي لرونق وبهاء المدينة، فهي تعد من القواعد اللازمة لتوفير التجمعات العمرانية والتي تلبي احتياجات ومتطلبات أفراد المجتمع.

وباعتبار أن النظام العام يعتبر من العناصر التقليدية، إلا أن تلك القواعد المتعلقة بمقتضيات النظام العام (الصحة، الأمن، السكنية) العامة هي من الأولويات الضرورية الواجب ارفاقها في كل تجزئة عمرانية وبطريقة حضارية، مع إضفاء اللمسة الفنية الجمالية بطابع عمراني حديث يهتم بجمال ورونق الرواء.

إن المشرع الجزائري اهتم بالمظهر الجمالي للإطار غير المبني وسعى إلى ترقيته وتطويره من خلال سنه لترسانة من القوانين والقواعد، دون إغفاله للعمل على ترقية المظهر الجمالي للإطار المبني وذلك ما سنوضحه بشكل من التفصيل في الفصل الثاني.

# الفصل الثاني

ترقية المظهر الجمالي للإطار المبني في التشريع

الجزائري

يحوز العقار في الدول المغاربية بصفة عامة، وفي الجزائر بصفة خاصة على اهتمام كبير من طرف المشرع، وذلك من أجل ترقيته والمحافظة عليه لإرساء النظام العام العمراني.

وقد شهدت المدن الجزائرية تحولات عديدة، مست جمالها العمراني نظرا لتسارع وتيرتها، فأنتجت العديد من المباني غير المتجانسة وغير المنتهية.

ومن بين النصوص القانونية، القانون رقم 04-11 الذي يحدد وينظم نشاط الترقية العقارية، وبالتحديد المادة 08 منه تنص على أنه: "يجب أن تسعى كل عملية تجديد عمراني إلى جمال الإطار المبني وتحسين راحة المستعملين وكذا مطابقته للمعايير العمرانية السارية".

ومن أجل حل هذه المشكلة العمرانية استحدث المشرع قانونا جديدا المتمثل في القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، والذي نص في المادة 12 منه: "يعتبر المظهر الجمالي للإطار المبني من الصالح العام، ولهذا الغرض يستلزم المحافظة عليه وترقيته".

أي لا بد أن تتم البناءات مع اكمال مظهرها الخارجي، إضافة إلى ترقية المظهر الجمالي للممتلكات الأثرية العقارية، من خلال فرض ارتفاعات التعمير عليها وترميمها وإعادة تأهيلها، وذلك من أجل إعطاء صورة مثالية واضحة عن وجه المدينة، وهذا ما سنتناوله بشيء من التفصيل من خلال (المبحث الأول) تحت عنوان مواصفات انجاز واتمام البناءات، (المبحث الثاني) بعنوان ترقية المظهر الجمالي للممتلكات الثقافية العقارية.

## المبحث الأول: مواصفات إنجاز وإتمام البناءات

شهد المحيط العمراني في الجزائر نمو متسارع للسكان مما زاد حاجتهم للسكن، الأمر الذي أدى إلى حدوث فوضى مست النسيج العمراني، بسبب انتشار عدد كبير من البناءات غير الشرعية.

حيث أنه وفي سنة 2008، تم إصدار القانون رقم 08-15 والذي نص على التسوية الشاملة التي تضم تسوية الوعاء العقاري، والهدف منه استكمال وضعية البناءات والحصول على سندات الملكية هذا ما سنتعرف عليه في **(المطلب الأول)** المؤطر تحت عنوان قواعد مطابقة البناءات، كما أوجب هذا القانون حالات معنية بتسوية البناءات وفق شروط ومقاييس عمرانية واستثنى بعض الحالات وهو ما سنوجزه في **(المطلب الثاني)** تحت عنوان وضعية البناءات الواردة ضمن القانون 08-15، بالإضافة إلى أن القانون جاء مدعم بالعديد من التعليمات وتمثل التعليمات رقم 02 الأساس والركيزة حيث أنها مشتركة بين الوزارات هدفها وضع تدابير لمعالجة أشغال إتمام المظهر الخارجي **(المطلب الثالث)**.

### المطلب الأول: قواعد مطابقة البناءات

سنحاول من خلال هذا المطلب التعرف على إجراء تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها **(الفرع الأول)**، ثم تحليل خصائص قواعد تحقيق مطابقة البناءات في ظل القانون 08-15 **(الفرع الثاني)**، مع إبراز دور مطابقة البناءات وإتمام إنجازها في تطبيق البعد الجمال للإطار المبني **(الفرع الثالث)**.

### الفرع الأول: تعريف إجراء مطابقة البناءات وإتمام إنجازها

يقصد بتحقيق المطابقة، تسليم رخص للتسوية، سواء كان البناء برخصة بناء أو بدونها، متم أو غير متم، بشرط أن تكون البناية متطابقة مع قواعد استعمال الأراضي ومع قوانين

التعمير، والتي يتم بموجبها، نقل البناء من مجال المخالفة إلى المجال الشرعي المطابق للقانون<sup>1</sup>، ونجد أن المشرع الجزائري أقر بموجب نص المادة 02 من القانون 08-15 على أن تحقيق المطابقة هو: " الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم بالنظر لتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير"<sup>2</sup>.

ونعني بها أيضا إبراء البناء من العيوب التي اعترضته أثناء تنفيذ أشغال البناء، حيث كلف المشرع السلطة الإدارية، باعتبارها سلطة ضبط إداري بمهمة السهر على حسن تطبيق القوانين المنظمة للبناء في إطار تسوية الأملاك العقارية الخاصة بالمبنية<sup>3</sup>، وهذا على خلاف قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 الذي اكتف المشرع فيه، بالنص على أحكام التسوية دون أن يورد تعريفا لها، وبناء على التعاريف، يمكننا القول، بأن التسوية القانونية امتدت لتشمل تسوية الوعاء العقاري، الذي يحتضن البناية والذي يعد جزء منها<sup>4</sup>.

إضافة إلى أن هذه البنايات أو السكنات يصطلح عليها بعدة تسميات متنوعة ومختلفة، لكنها تتفق في نفس المعنى، ألا وهي السكن غير اللائق، البناء العشوائي، السكن أو البناء غير القانوني، إذ يتسم بنقص أو انعدام التجهيزات الأساسية والبنى التحتية، وذلك بالنظر لسرعة وتيرة نموه واختلاف أشكاله المعمارية وأنماط استغلال الأراضي التي تستقطبه<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> خيرة لعديدي، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، السنة الجامعية 2018-2019، ص 67.

<sup>2</sup> انظر المادة 06/02، من القانون 08-15، المؤرخ في 17 رجب عام 1429، الموافق لـ 20 جويلية سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ج ر ع 44، الصادرة بتاريخ الأول شعبان عام 1429هـ.

<sup>3</sup> علي بن شعبان، (تراخيص التعمير الاستثنائية المتعلقة بتحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها)، مقال منشور بمجلة الدراسات القانونية المقارنة، الصادر عن جامعة الإخوة منصور، قسنطينة، العدد 05، الجزائر، 2017، ص 22.

<sup>4</sup> فائزة جروني، مليكة بطنية، (التدابير المتبعة لتسوية البنايات غير المطابقة في إطار القانون 08-15)، مقال منشور في مجلة العلوم القانونية والسياسية، الصادر عن جامعة حمة لخضر، الوادي، العدد 03، مجلد 09، الجزائر، 2018، ص ص 743، 744.

<sup>5</sup> علي بن شعبان، مرجع سابق، ص ص 22، 23.

## الفرع الثاني: خصائص قواعد تحقيق مطابقة البناءات في ظل القانون 15-08

يتميز إجراء تحقيق المطابقة المستحدث بمجموعة من الخصائص، والتي سوف نوجزها من خلال ما يلي:

## أولاً: طابع الإلزامية والتوقيت

تتسم قواعد تحقيق المطابقة بأنها مؤقتة، أي لها مدة قانونية محددة متمثلة في خمس سنوات إلى غاية 2013، لكن تم تمديد العمل به لثلاث سنوات أخرى، لتنتهي شهر أوت من سنة 2016، لم تكن هذه المدة كافية للإدارة لتسوية البناءات، فارتأت إلى تمديد آخر يبدأ من سنة 2016 وينتهي سنة 2019، وجاء هذا التمديد بموجب قانون المالية لسنة 2014 في مادته 74 وأيضاً المادة 113 من قانون المالية لسنة 2018، والتي نصت على تعديل المادة رقم 93 من القانون 15-08، بحيث يمدد العمل بهذا القانون بأثر رجعي لثلاث سنوات أخرى من تاريخ 03 أوت 2016<sup>1</sup>.

والجدير بالذكر أن هذه القواعد تكتسي طابعاً إلزامياً، إلى أن الإدارة لا تباشر ذلك إلا بعد طلب أو رغبة من حائز البناء وفقاً لما نصت عليه المادة 23، إذ يعد إلزامياً تحقيق مطابقة كل بناية مخالفة لتعمير، ويفرض على مالكي وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل في اتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض<sup>2</sup>، إن الإلزامية تسوية البناءات الحائزة على رخصة البناء لكنها غير مطابقة لها، والبناءات غير الحائزة على رخصة البناء، سواء كانت متممة أو في طور الإتمام فإن الهدف من الإلزامية هو وضع حد لمعالجة النسيج العمراني في الجزائر وترقية وضمان انسجام الإطار المبني وتناسقه وترقيته مستواه الفني والجمالي<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - خديجة موساوي، حسن حميدة، (تمديد العمل بقانون مطابقة البناءات رقم 15-08 - الأسباب والأهداف-)، مقال منشور

في مجلة الدراسات الحقوقية، الصادر عن جامعة بلبيدة، العدد 02، الجزائر، 2020، ص 53.

<sup>2</sup> - انظر المادة 07، من القانون 15-08، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - خيرة العيدي، مرجع سابق، ص 484.

## ثانيا: طابع الشمولية

يقصد بهذا الإجراء، أنه لا يكفي فقد بتسوية البناءات غير المطابقة وغير المتممة، وإنما يتعدى إلى تسوية الوعاء العقاري الذي يحتضن البناية، والذي يعد جزء لا يتجزأ منها ولا يمكن اغفاله لأن البناية ملتصقة بالأرض<sup>1</sup>.

## ثالثا: طابع التبعية للقواعد العامة لتعمير والبناء

نعني به أن عملية تسوية البناءات في إطار القانون 08-15 تكون طبقا للقواعد العامة للتعير والبناء، أي لا يجب أن تمس التسوية بحقوق الغير أو بالارتفاقات المنصوص عليها وفقا للمادة 10 من المرسوم التنفيذي 09-154<sup>2</sup>، والمادة 16 من القانون 08-15<sup>3</sup>.

## الفرع الثالث: دور مطابقة البناءات وإتمام إنجازها في تطبيق البعد الجمال للإطار المبني

يكمن دور هذا القانون في سعيه إلى الرقي بالمحيط العمراني سعياً إلى الرقي بالمحيط العمراني للمدينة الجزائرية، من خلال محاول ترقية الإطار المبني، بوضع حد للفوضى العمرانية التي تشهدها أحياءنا والبحث عن السبل الكفيلة لرفع من قيمتها المعمارية والجمالية والانسجامات بين مختلف المباني المشكلة لها.

يلعب هذا القانون دوراً جوهرياً في الموازنة بين المصلحة العامة العمرانية، التي تقتضي الحفاظ على الأمن والبيئة وإيلاء الاهتمام بالمظهر الجمالي للمدن، من أجل ترقية إطار مبني مهياً بانسجام وبين ممارسة حق الملكية بكل مظاهره القانونية<sup>4</sup>، إذ يسعى هذا القانون إلى وضع

<sup>1</sup> -فايزة جروني، مليكة بطينة، مرجع سابق، ص 744.

<sup>2</sup> - انظر المادة 10، المرسوم التنفيذي رقم 09-154، المؤرخ في 07 جمادى الأولى عام 1430، الموافق ل 02 ماي 2009، المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، ج ر ع 27، الصادرة بتاريخ 11 جمادى الأولى عام 1430هـ.

<sup>3</sup> - انظر المادة 16، من القانون 08-15، مرجع سابق.

<sup>4</sup> - جميلة دوار، البناءات المعنية بتحقيق المطابقة، مداخلة لمقابلة في الملتقى الوطني حول اشكالات العقار الحضري وأثره على التنمية في الجزائر، يومي 17، 18، فيفري 2013، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 311.

إطار قانوني يحدد شروط شغل واستغلال البنايات، وترقية البنايات ذات الطابع الجمالي الحضري، مع إقرار تدابير ردية في حالة عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير<sup>1</sup>.

ومن جهة أخرى، وصل هذا القانون إلى مضاهاة تشريعات الدول المتقدمة، فيما يتعلق بالمبادرة إلى تصحيح وضعية البنايات لتحقيق مطابقتها وإتمام إنجازها حفاظا على النسيج العمراني والاهتمام بالمظهر الجمالي الخارجي، من أجل تحقيق تعمير مضبوط ومنسجم وفقا للمواصفات<sup>2</sup>.

إذ اعتبر هذا القانون الأداة المناسبة التي يتم بواسطتها ترقية المحيط العمراني، وتحسين الإطار المبني في كل أرجاء الوطن قصد تدارك البنايات غير المكتملة وضمان مطابقتها والحرص على إطارها المبني، مع مراعاة الجوانب الجمالية وتناسق التهيئة<sup>3</sup>، ومع ذلك فقط لوحظ أنه رغم النتائج المرضية إلى حد ما، والمسجلة بموجب تنفيذ القانون رقم 08-15، الذي سمح بإتمام إنجاز ومطابقة عدد من البنايات، لازلنا نسجل حظيرة عقارية هامة غير مكتملة<sup>4</sup>، ومن بين أهم العراقيل التي واجهت عملية تطبيق هذا القانون في الميدان، هو عدم الفصل في الآلاف من الملفات المودعة لدى مصالح البناء والتعمير على مستوى البلديات، خاصة وأن العديد من البنايات أنجزت بدون رخصة أو خارج المحيط العمراني، لأن أصحابها لا يولون أي أهمية للواجهة الخارجية، ورغم محاولة المشرع تدارك الأوضاع، غير أن الواقع يثبت عزوف الكثير من المواطنين عن القيام بهذا الإجراء<sup>5</sup>، وهذا راجع لعدة أسباب منها عدم فهم المخالفين لهذا القانون عموما، وغياب الوعي لأهميته ودوره في تحسين جمال محيطهم على وجه

<sup>1</sup> - خالد بلجيلالي، محمد بلجيلالي، (الآليات القانونية لتسوية البنايات غير الشرعية وفقا لأحكام القانون 08-15)، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، الصادرة عن جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد 04، الجزائر، 2017، ص 255.

<sup>2</sup> - مكي حمشة، مرجع سابق، ص ص 460، 461.

<sup>3</sup> - عابدة مصطفى، (معوقات تطبيق القانون 08-15 المتضمن قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها)، مقال منشور في مجلة البحوث العلمية، الصادرة عن جامعة البلدية، العدد 02، الجزائر، 2019، ص 06.

<sup>4</sup> - خيرة لعبيدي، مرجع سابق، ص 552.

<sup>5</sup> - راضية عباس، مرجع سابق، ص 302.

الخصوص، نقص الإعلام والوقت الطويل الذي تأخذه دراسة هذه الملفات<sup>1</sup>، إضافة إلى تعقيد إجراءات تسوية العقارات باعتبارها تابعة لوزارة المالية ومصالحها، هذا ما دفع وزارة السكن والعمران إلى إصدار تعليمتين وزاريتين، وجهت إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية ومديري التعمير، لتخفيف وتبسيط إجراءات المطابقة<sup>2</sup>، وتماطل الإدارة، خاصة اللجان التقنية، أدى إلى عدم إمكانية تسوية ولو نسبة معينة من الملفات التي تبقى عالقة بين المديرية.

### المطلب الثاني: وضعية البناءات الواردة ضمن القانون 08-15

إن المشرع فرض أن يتم إتمام أشغال الإنجاز وتحقيق مطابقة شغل أو استغلال بناية بالحصول على شهادة المطابقة وفقا للقانون 90-29 وأحكام القانون 08-15، غير أنه وضع استثناء في تطبيق هذا القانون في إنجاز وتهيئة واستغلال البناءات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني وتقوم لحسابها<sup>3</sup>.

وستنطبق في هذا المطلب إلى البناءات القابلة للتسوية (الفرع الأول)، والبناءات غير قابلة للتسوية (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: البناءات القابلة للتسوية

تشمل البناءات المعنية بالمطابقة أو القابلة لإتمام الإنجاز، كما حددها المشرع فيما يلي:

- البناءات غير المتممة والتي تحصل صاحبها على رخصة البناء، في هذه الحالة يكون صاحب البناية قد تحصل على رخصة البناء، غير أنه لم يتمكن من إتمام الإنجاز

<sup>1</sup> - زين عزري، كاهنة مزوزي، (تسوية وضعية البناءات المخالفة للتشريعات المنظمة لنشاط العمراني في إطار القانون 08-15)، مقال منشور في مجلة العلوم الإنسانية، الصادرة عن جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 34، الجزائر، 2014، ص 300.

<sup>2</sup> - صدرت التعليمتين من وزير السكن تتضمن كيفية تطبيق وتبسيط عملية التحقيق في مطابقة البناءات وإتمام إنجازها: تعليمة رقم 1000، الصادرة بتاريخ 10 سبتمبر 2009، المتضمنة كيفية تطبيق أحكام القانون 08-15، وتعليمة رقم 5004/138، الصادرة بتاريخ 10 سبتمبر 2012، الخاصة بتبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

<sup>3</sup> - راضية عباس، مرجع سابق، ص 299.

لسبب من الأسباب وفقا لنص المادة 19 من القانون 08-15 يمنح رخصة إتمام الإنجاز.

- البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء، وهي غير مطابقة للرخصة المسلمة، في هذه الحالة يكون صاحب البناية، قد أتم الإنجاز، غير أن المواصفات لا تتطابق مع الرخصة الممنوحة للمعني بمنح شهادة المطابقة وفقا لنص المادة 20 من نفس القانون.
- البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء، في هذه الحالة يكون صاحب البناية شرع في الإنجاز دون رخصة، يمنح له رخصة بناء على سبيل التسوية طبقا لنص المادة 22 من نفس القانون.
- البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء، في هذه الحالة قد يكون صاحب البناية غير حائز على سند الملكية وشرع في البناء بدون رخصة أو بسبب مخالفة المشروع لقواعد التعمير، يمنح رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية تطبيقا لأحكام المادة 23<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: البنايات غير القابلة للتسوية

تبعاً لما هو مذكور في نص المادة 16 من القانون 08-15 تعتبر هذه البنايات غير قابلة للتسوية وهي كالتالي<sup>2</sup>:

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها، كالبنايات المنجزة تحت أعمدة التيار الكهربائي، أو المنجزة على ممر مخصص لشبكة المياه، أو الأسلاك الهاتفية أو شبكة الصرف الصحي.
- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية وبحماية

<sup>1</sup> - للمزيد من التفاصيل انظر خيرة لعدي، مرجع سابق، ص 560، 564.

<sup>2</sup> - انظر المادة 16، من القانون 08-15، مرجع سابق.

البيئة والساحل، بما فيها مواقع والموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها.

- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي، باستثناء تلك التي يمكن ادماجها في المحيط العمراني.
- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن والتي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.
- البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة والتي يستحيل نقلها والتي تخضع لأحكام المادة 76 مكرر من قانون 90-29 المعدل والمتمم والتي تكون موضوع هدم<sup>1</sup>.

#### المطلب الثالث: تدابير معالجة أشغال إتمام المظهر الخارجي للبنايات

جاء في هذا الخصوص التعليمات الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 21 فيفري 2016 المحددة لكيفية معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنايات والمدعمة للقانون 08-15 وتطبيقا لمضمون تعليمات الوزير الأول رقم 219 المؤرخة في 04 سبتمبر 2014 المتعلقة بإتمام البنايات، ومن خلال هذا المطلب سنحاول التعرف على بعض المفاهيم التي جاءت بها التعليمات (الفرع الأول)، ونذكر تصنيفات البنايات المعنية بإتمام الواجهات (الفرع الثاني)، مع إبراز دور التعليمات في تحقيق البعد الجمالي (الفرع الثالث).

#### الفرع الأول: بعض المفاهيم المنصوص عليها في التعليمات

بعد استقراءنا للتعليمات، والوقوف على كامل جوانبها وحيثياتها، استخرجنا جملة من المفاهيم نوضحها كالتالي:

#### - المواقع ذات الأولوية:

يعلن عنه موقعا ذو أولوية من طرف الجماعات المحلية أخذا بعين الاعتبار موقعه، إشعاعه وأهميته على مستوى البلدية التابع لها، أو التجمعات أو الولاية، يشرع بصفة منتظمة

<sup>1</sup> - راضية عباس، مرجع سابق، ص ص 299، 300.

في إحصاء البنايات غير المتممة، حسب الأولويات المحددة من طرف المجلس الشعبي البلدي، وذلك على مستوى مداخل المدينة أو التجمعات الحضرية أو الريفية، المحاور الرئيسية أو القاعدية والساحات والمساحات العمومية لاسيما الطرق السريعة وطرق السيارات<sup>1</sup>.

#### - إتمام المظهر الخارجي للبنية:

طبقا لنص المادة 02 من القانون 08-15 يعرف إتمام الغلاف الخارجي للبنية، على أنه إنجاز تام للهيكل والواجهة وشبكة التهيئة التابعة لها<sup>2</sup>.

#### - الواجهة

يقصد بها الوجه الخارجي للعمارة، وهي على عدة أوجه (واجهة رئيسية، واجهة خلفية، والواجهات الجانبية) وتمثل الواجهة أساس العمارة وجمالها.

#### - الواجهة الرئيسية:

تعد الواجهة الرئيسية إحدى الجوانب الخارجية لأي بناء، وهي بمثابة الجزء الأكثر أهمية من الناحية التصميمية، حيث تحدد أسلوب الأجزاء المتبعة من المبني، وتمثل المعيار الذي يعتمد عليه في تحديد جمال المدينة.

#### - الواجهة الخلفية:

تمثل الواجهة الخلفية الوجه المعاكس للواجهة الرئيسية، وتكون عادة مطلة على حديقة أو فناء وتعتبر جزء لا يتجزأ من العمارة لا يمكن إهماله.

<sup>1</sup> - التعليمات الوزارية المشتركة رقم 02، المؤرخة في 21 فيفري 2016، الصادرة عن وزارة السكن والعمران والمدينة ووزارة الداخلية والجماعات المحلية، المحددة لكيفيات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي، ص 01.

<sup>2</sup> - انظر المادة 05/02، من القانون 08-15، مرجع سابق.

## - الواجهة الجانبية أو الجناح:

تسقط الواجهات الجانبية في وضع متعامد على الواجهات الأمامية، وتكون على شكل زاوية أو عن بعد من واجهة الهيكل للعمارة الرئيسية، والغاية من الواجهة، مهما كان نوعها إظهار جمال البناية وتبعد الإحساس بالملل عن الناظرين.

## - شهادة إتمام الغلاف الخارجي أو الواجهات:

عرفها القانون 08-15، على أنها وثيقة التعمير الضرورية لإتمام إنجاز بناية قبل شغلها واستغلالها<sup>1</sup>، أما التعليم، فقد عرفتها على أنها وثيقة تسلم إثر إتمام أشغال الواجهات الرئيسية والجانبية للبناية، وذلك لتأكيد صاحب الملكية حق إعداد أو تجديد كل إيجار للبناية أو سجل تجاري للقيام بأي نشاط تجاري<sup>2</sup>.

## الفرع الثاني: تصنيف البنايات المعنية بإتمام الواجهات

في الفقرة الثانية من التعليم وتحت عنوان تصنيف البنايات المعنية، نلاحظ مرة أخرى أن الأولوية مخصصة بإحصاء وتصنيف البنايات المعنية والواقعة على مستوى مداخل المدينة والتجمعات وعلى مستوى المحاور الرئيسية، أو على مستوى الفضاءات العمومية، أي أن هذه التعليم أعطت أهمية لمناطق على مناطق أخرى، وصنفت البنايات إلى ثلاث أصناف ويكون ذلك من قبل فرقة متعددة الكفاءات، حيث يتم تحديد كل صنف حسب الأشغال المزمعة وضبط كفاءات وتدبير الحصول على شهادة إتمام الواجهات.

<sup>1</sup> - انظر المادة 02 من القانون 08-15، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - انظر التعليم الوزاري المشتركة رقم 02، مرجع سابق، ص 02.

## أولاً: أشغل طلاء الواجهات

أصدر والي ولاية أدرار تعليمة مؤرخة في 09 جانفي 2012 تتعلق بالمحيط العمراني، والتي جاء فيها ما يلي: لقد لاحظنا في الآونة الأخيرة عدم إتمام تهيئة الواجهات للمباني وصبغ بعض منها بلون مغاير للون الأحمر<sup>1</sup> المميز للمنطقة، مما أثر سلباً على المحيط والنمط العمراني للمدن.

## ثانياً: أشغال تشطيب الواجهات

واجهة البناية هي مرآة شخصية للفرد لذا يجب التدقيق في اختيار التشطيب للواجهات الخارجية للبناية، حيث اختلفت طرائق العمل واختلفت النوعيات (غرانيت، رخام، ديكورات الجبس...) وهناك من يستخدم (الخشب، الطوب، الأحجار) وكل حسب ذوقه واختياره.

## ثالثاً: أشغال الإنهاء أو تجميل لحين استئناف العمل الهيكلي للبناية (الهيكلة والبلاط)

إن إتمام أشغال الغلاف الخارجي للبنايات، يشكل أهمية بالغة، لأنه يخلق إحساس بوجود مناظر جميلة ومريحة، مثيرة للانطباع، فتحسين مظهر الواجهات بتجميلها وإنهائها سيضيف نوع من الفخامة على البناية والرقي والتحضر، حتى وإن لم يكن صاحب البناية أنهى العمل الهيكلي للبناية من الداخل<sup>2</sup>.

## الفرع الثالث: دور التعليم في تطبيق البعد الجمالي

بموجب التعليم الوزاري المشتركة، تم تبني تدابير تحفيزية وتسهيلات لاستكمال الغلاف الخارجي للبنايات المعنية بالمطابقة، وبلوغ هدف تحسين صورة أحيائنا ومدننا وتعزيز فكرة أن

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 14-27، المؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1435، الموافق لـ أول فبراير سنة 2014، المحدد للمواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب، ج ر ع 06، الصادرة بتاريخ 22 ربيع الثاني عام 1435.

<sup>2</sup> - انظر التعليم الوزاري المشتركة رقم 02، مرجع سابق، ص 02.

جمال الإطار المبني من المصلحة العامة، وبالتالي من الإلجباري الحفاظ عليه وترقيته وتحسينه بشكل أفضل.

وتهدف هذه التعليلة إلى تحديد تدابير معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنىات المعنية بالمطابقة والإتمام، ووفقا لما جاء في تعليلة الوزير الأول رقم 219 والتي قامت بإعفاء المواطنين من استحضار شهادة المطابقة عند التصرف في البنىات المعنية بتحقيق المطابقة، بل أصبحت تشترط استظهار فقط شهادة إتمام أشغال الغلاف الخارجي عند إعداد أو تجديد عقد إيجار أو سجل تجاري<sup>1</sup>.

حازت هذه التعليلة الوزارية المشتركة على نوع من الاهتمام من طرف المواطنين، حيث تبين تغيير في سلوكيات أصحاب البنىات، وانضمامهم وتقربهم من الجماعات المحلية للاستعلام، وطلب شهادة استكمال الغلاف الخارجي للبنىات المعنية بالمطابقة والإتمام، وقد أشارت المادة 13 من الملحق الخاص بالمرسوم التنفيذي رقم 14-27 السالف الذكر، إلى عنصر في غاية الأهمية يتعلق بوجود الزخرفة وتصميم الأقواس والأقبية في الواجهات الخاصة بالبناء وضرورة التشجير، حسب مفهوم نص المادة 10 من ذات الملحق<sup>2</sup>.

باعتبار أن العمران مرآة عاكسة لصورة الدولة، فقد سعى المشرع الجزائري إلى تنظيم عمليات البناء من أجل تحسين وترقية المظهر العمراني للبنىات بإتمام غلافها الخارجي، وبالتالي تصبح المدينة الجزائرية تمتاز بعمران منظم وجميل، ويجدر بالذكر أن أول نتائج لتطبيق هذه التعليلة الوزارية المشتركة رقم 02 لوحظت على مستوى بعض البلديات، مما ساهم في استرجاع المدينة وإقليمها الصورة والحق اللذان يعودان لها<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - خيرة لعبيدي، مرجع سابق، ص 545.

<sup>2</sup> - حمشة مكي، مرجع سابق، ص 218.

<sup>3</sup> - خيرة لعبيدي، مرجع سابق، ص 557.

## المبحث الثاني: ترقية المظهر الجمالي للممتلكات الثقافية العقارية

تعتبر المواقع الأثرية من المناطق الخاصة والمحمية وذلك لكونها من الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة، التي أولاها المشرع الجزائري حماية من نوع خاص في مجال التعمير، كما أن لها أهمية بالغة اقتصاديا وسياسيا لذلك وجب على الدولة السعي إلى الحفاظ عليها وتحسين مظهرها الجمالي، مما جعل المشرع الجزائري يخصص لها جانب من اهتمامه، فأصدر مجموع من القواعد المنظمة لها، أبرزها القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، وبذلك سنسلط الضوء عليها بالتطرق إلى مفهوم الممتلكات الثقافية العقارية (المطلب الأول)، ارتفاقات التعمير عليها (المطلب الثاني)، وأخيرا تأهيل الممتلكات الثقافية العقارية (المطلب الثالث).

### المطلب الأول: مفهوم الممتلكات الثقافية العقارية

سنحاول في هذا المطلب الوصول إلى تعريف للممتلكات الثقافية العقارية في (الفرع الأول)، ثم بيان القوانين المنظمة لها (الفرع الثاني)، لنختم بذكر مشتملاتها (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: تعريف الممتلكات الثقافية العقارية في التشريع الجزائري

جاء المشرع الجزائري بتعريف في المادة 19 من الأمر 67-281 المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية، على أنه: "تشكل الآثار التاريخية جزء لا يتجزأ من الثروة الوطنية وتدخل ضمنها جميع الأماكن أو الآثار أو الأشياء المنقولة التي يرجع عهدها إلى إحدى الفترات من تاريخ البلاد (من عصر ما قبل التاريخ إلى العصر الحاضر) والتي تنطوي على مصلحة وطنية من ناحية تاريخية أو فنية أو أثرية"<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - انظر المادة 19 من الأمر 67-281، المؤرخ في 19 رمضان عام 1387، الموافق لـ 20 ديسمبر 1967، المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية، ج ر ع 07، الصادرة بتاريخ 23 شوال عام 1387هـ.

في حين تناولت المادة 20 من نفس الأمر في فقرتها الثانية تعريف الإرث التاريخي باعتباره عقار منعزل مبني أو غير مبني ومعتبر في مجموعة أو جزء منه، وكذا باطن الأرض التابع له، أو هو عقار بالتخصيص في مجموعة أو في جزء منه<sup>1</sup>.

وتعد كذلك تلك الأشياء أو المعالم أو المواقع المستقرة في حيز مكاني معين ولا تقبل الانتقال بحكم طبيعتها، فهي ثابتة وملتصقة بالأرض<sup>2</sup>.

ولم تعرف تسمية الممتلكات الثقافية العقارية إلا بصدور القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي الذي إعتبر تراثا ثقافيا للأمة جميع الممتلكات الثقافية العقارية، والعقارات بالتخصيص والمنقولة الموجودة على أرض عقارات الأملاك الوطنية وفي داخلها، المملوكة للأشخاص طبيعيين أو معنويين تابعين للقانون الخاص والموجودة كذلك في الطبقات الجوفية للمياه الداخلية والاقليمية الوطنية الموروثة عن مختلف الحضارات المتعاقبة منذ عصر ما قبل التاريخ إلى يومنا هذا<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: تحديد القوانين المنظمة للممتلكات الثقافية العقارية

بعد الحصول على الاستقلال، استمر العمل بالتشريع الفرنسي طبقا للقانون رقم 62-157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 الذي يقضي بتمديد العمل بالقانون الفرنسي في القواعد غير المخالفة للسيادة الوطنية، حيث صنف معظم المساحات المحمية من طرف الادارة الفرنسية، إلى غاية صدور الأمر 67-281 المتعلق بالحفريات وحماية الآثار والأماكن التاريخية الطبيعية، الذي قسمها إلى الأماكن والآثار التاريخية، إضافة إلى الأماكن والآثار الطبيعية، ونتيجة لعجز هذا الأخير، عن مواكبة التطورات والتحويلات الحديثة والمعاصرة، كان

<sup>1</sup> - انظر المادة 02/20، من نفس الأمر.

<sup>2</sup> - نجيبه بادي بوقميحة، (آليات حماية الممتلكات الثقافية العقارية)، مقال منشور في مجلة القانون العقاري والبيئة، الصادرة عن جامعة الجزائر، ع 14، مجلد 08، الجزائر، 2020، ص123.

<sup>3</sup> - انظر المدة 02 من القانون رقم 98-04، المؤرخ في 20 صفر عام 1419، الموافق لـ 15 يونيو سنة 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر ع 44، الصادرة بتاريخ 22 صفر عام 1419 هـ.

على المشرع الجزائري استحداث تشريع جديد، فأصدر القانون 98-04 الذي ألغى الأمر السابق واستبدل تسمية المواقع والأماكن التاريخية بالامتلاكات الثقافية العقارية<sup>1</sup>.

كما تخضع هذه الأخيرة إلى قانون التوجيه العقاري رقم 90-29 الذي ينص على إمكانية تصنيف العقارات لاعتبارات تاريخية أو ثقافية أو علمية إلى أملاك وطنية أو خاصة<sup>2</sup>، لتأتي المادة 04 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم على أنه من مشتملات الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية، الآثار العمومية، المتاحف والأماكن الأثرية<sup>3</sup>، كما نص كل من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي 91-175 على مجموع قواعد حمايته من التوسع العمراني.

### الفرع الثالث: مشتملات الممتلكات الثقافية العقارية

يمكن حصر الممتلكات الثقافية العقارية على ضوء ما جاء في المادة 08 من القانون 98-04 باعتباره المرجع الأساسي في مجال حماية التراث الثقافي وتنظيمه كما يلي:

#### أولاً: المعالم التاريخية

حسب المادة 17 من القانون 98-04، هي إنشاء هندسي معماري منفرد، أو مجموع يقوم شاهداً على حضارة معينة أو على تطور هام أو حداثة تاريخية، والمعالم المعنية بالخصوص هي المنجزات المعمارية الكبرى والرسم والنقش والفن الزخرفي والخط العربي والمباني، أو المجمعات المعلمية الفخمة ذات الطابع الديني أو العسكري أو المدني أو الزراعي أو الصناعي،

<sup>1</sup> - محمد فن، الإطار القانوني والمؤسسي للممتلكات الثقافية العقارية في الجزائر، مذكرة نهاية دراسة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجلفة، السنة الجامعية 2014-2015، ص ص 09، 10.

<sup>2</sup> - انظر المادتين 22، 23 من القانون رقم 90-25، المؤرخ في الأول من جمادى الأولى عام 1421، الموافق لـ 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر ع 49، الصادرة بتاريخ الأول جمادى الأولى عام 1411هـ.

<sup>3</sup> - انظر المادة 04 من القانون 90-30، المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411، الموافق لأول من ديسمبر سنة 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر ع 52، الصادرة بتاريخ 15 جمادى الأولى عام 1411.

وهياكل عصر ما قبل التاريخ والمعالم الجنائزية أو المدافن والمغارات والكهوف واللوحات والرسوم الصخرية والنصب التذكارية والهياكل، أو العناصر المعزولة التي لها صلة بالأحداث الكبرى في التاريخ الوطن<sup>1</sup>.

### ثانيا: المواقع الأثرية

وهي مساحات مبنية أو غير مبنية دونما وظيفة نشطة، وتشهد بأعمال الإنسان أو بتفاعله مع الطبيعة، بما في ذلك باطن الأراضي المتصلة بها، ولها قيمة من الوجهة التاريخية أو الأثرية أو الدينية أو الفنية أو العلمية أو الإثنولوجية أو الإنثروبولوجية، وعلى وجه الخصوص المحميات الأثرية والحظائر الثقافية، والتي تخضع للتصنيف بقرار من وزير الثقافة بعد استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية؛ حيث يتم إعداد مخطط حماية واستصلاح المواقع الأثرية وتحديد الأنشطة التي يمكن أن تمارس عليها<sup>2</sup>.

### ثالثا: المجموعات الحضرية والريفية

تقام في شكل قطاعات محفوظة المجموعات العقارية الحضرية أو الريفية، مثل القصبات والمدن والقصور والقرى والمجمعات السكنية التقليدية المتميزة بغلبة المنطقة السكنية فيها والتي تكتسي بتجانسها ووحدتها المعمارية والجمالية أهمية تاريخية أو معمارية أو فنية أو تقليدية، من شأنها أن تبرر حمايتها وإصلاحها وإعادة تأهيلها وتثمينها، وبخضوعها لنظام الحماية في شكل قطاعات محفوظة ويتم ذلك برسوم<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> حنان سميحة خوادجية، محاضرات قانون الممتلكات الثقافية العقارية موجهة لطلبة الماستر سنة أولى ماستر، تخصص قانون التهيئة والتعمير وقانون التوثيق، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة1، السنة الجامعية 2019-2020، ص10.

<sup>2</sup> نجيبه بادي بوقميحة، مرجع سابق، ص129.

<sup>3</sup> محمد فن، مرجع سابق، ص15.

## المطلب الثاني: ارتفاعات التعمير المطبقة على الممتلكات الثقافية العقارية

يمكن اعتبار الارتفاعات العمرانية الوسيلة الفعالة لحماية الممتلكات الثقافية العقارية، والحفاظ على المظهر الجمالي لها، والحد من ممارسة أصحاب العقارات المجاورة لحقوقهم مراعاة لخصوصية هذه الممتلكات، حيث سنتطرق لارتفاع الكثافة (الفرع الأول)، ثم ارتفاع عدم البناء (الفرع الثاني)، ونحاول الوصول إلى دور هذه الارتفاعات في تحقيق البعد الجمالي (الفرع الثالث).

## الفرع الأول: ارتفاع الكثافة

يفرض ارتفاع الكثافة التقليل في الاستعمالات، ويتضمن على وجه الخصوص نوعين من الارتفاعات العمرانية تتمثل في ارتفاعات التراجع وكذا ارتفاعات العلو.

يقصد بالتراجع ترك مسافة محددة بين الممتلكات الثقافية والبناء المراد انجازه لتحقيق التباعد بين البناء والوحدات المجاورة<sup>1</sup>، ويعرف أيضا بارتفاع الرؤية حددته المادة 05/17 من القانون 04-98 عن ما لا يقل عن مئتي (200) متر لتفادي إتلاف المنظورات المعلمية المشمولة على الخصوص في تلك المنطقة، وتوسيع هذا المجال متروك لتقدير الوزير المكلف بالثقافة بناء على اقتراح من اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية<sup>2</sup>.

إضافة إلى ذلك، منعت المادة 22 من ذات القانون وضع اللافتات واللوحات الإشهارية أو إلصاقها على المعالم التاريخية المصنفة أو المقترح تصنيفها، إلا بترخيص من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة.

<sup>1</sup> - سناء بن شريطية، (دور ارتفاعات التعمير في حماية الممتلكات الثقافية)، مقال منشور في مجلة العلوم الإنسانية، الصادرة

عن جامعة قسنطينة، العدد 51، الجزائر، 2019، ص 387.

<sup>2</sup> - انظر المادة 17 من القانون 04-98، مرجع سابق.

غير أنه يمكن عند الحاجة، وكذلك بالنسبة لتبعات استخدام الأرض والانتفاع بها، ولا سيما المتعلقة، منها بتحديد الأنشطة التي يمكن أن تمارس عليها، ضمن حدود الموقع، تحدها القواعد العامة للتنظيم والبناء، والهندسة المعمارية في مخطط الحماية والاستصلاح<sup>1</sup>، حيث قبل نشر هذا المخطط، تستمر كل وثيقة تم إعدادها طبقاً للقواعد العامة للتهيئة والتعمير المصادق عليها في إطار الاجراءات السابقة لتاريخ نشر المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة وطبقاً لأحكام القانون 90-29.

غير أنه يمكن أن يكون طلب رخصة البناء ورخصة التجزئة أو الهدم وكذا طلبات الترخيص بأشغال التعديل والتهيئة على عقارات أو جزء منها تقع داخل القطاع المحفوظ محل قرار تأجيل من طرف الجهات المسؤولة للفترة الممتدة ما بين نشر قرار الوالي المتضمن مشروع مخطط حماية المواقع الأثرية واستصلاحها وقرار الوزير المكلف بالثقافة والمتضمن الموافقة عليه<sup>2</sup>.

ونفس الشيء فيما يخص الفترة الممتدة بين نشر المرسوم التنفيذي المتضمن إنشاء القطاع المحفوظ وتعيين حدوده وفترة نشر المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة<sup>3</sup>، كما جاء في قانون التهيئة والتعمير 90-29 أنه لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية التي تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية<sup>4</sup>، بمعنى فرض مسافة محددة يسمح فيها بالبناء.

<sup>1</sup> - انظر المادة 30.02، من القانون 98-04، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - انظر المادة 19، من المرسوم التنفيذي رقم 03-323، المؤرخ في 09 شعبان عام 1424، الموافق لـ 05 أكتوبر سنة 2003، يتضمن كفاءات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق التابعة لها واستصلاحها، ج ر ع 60، الصادرة بتاريخ 12 شعبان عام 1424 هـ.

<sup>3</sup> - انظر المادة 18، من المرسوم التنفيذي رقم 03-324، المؤرخ في 09 شعبان عام 1424، الموافق لـ 05 أكتوبر سنة 2003، يتضمن كفاءات اعداد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة، ج ر ع 60، الصادرة بتاريخ 12 شعبان عام 1424 هـ.

<sup>4</sup> - انظر المادة 03/04 من القانون 90-29، مرجع سابق.

أما ارتفاع العلو على العقارات المجاورة للممتلكات الثقافية العقارية، فيتم ضبطها بموجب نصوص قانونية وأخرى تنظيمية، يتم تجسيدها حسب خصوصية كل منطقة، وبحسب الارتفاعات المتعلقة بحماية الآفاق التاريخية، التي تستوجب الحد من الارتفاع خدمة للمصلحة العامة وكذلك الارتفاعات المتعلقة بالمظهر الجمالي التي تستوجب ارتفاعا معينا، وقد حدد المرسوم 03-324 ارتفاع البنايات في المناطق الأثرية بمقياس 1/500<sup>1</sup>.

مما سبق، فإن ارتفاع الكثافة يقلص من استعمال الجار للعقار، وتعتبر من الارتفاعات الهامة في قانون التعمير، نظرا لدورها الهام في تحديد المساحة المرخص ببنائها، تقاديا للكثافة الشديدة للبناءات<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: ارتفاع عدم البناء

ارتفاعات عدم البناء هي وجود مانع قانوني يمنع بمقتضاه انجاز أشغال التعمير في بعض المناطق نظرا لخصوصيتها، ومنعت منعا باتا كل الأعمال المتعلقة بالبناء التي تقع في المناطق الثقافية العقارية باعتبارها مناطق محمية<sup>3</sup>، ونصت على ذلك عدة مواد قانونية، إذ جاء في نص المادة 69 من القانون 90-29: "لا يرخص بأي بناء أو هدم من شأنه أن يمس بالتراث الطبيعي أو التاريخي والثقافي أو يشكل خطرا، إلا بعد استشارة وموافقة المصالح المختصة في هذا المجال.."، كما نص المرسوم التنفيذي 91-175 المحدد لقواعد العامة للتهيئة والتعمير، على أنه يمكن رفض رخصة البناء أو تقييد منحها، إذا كانت من طبيعتها أو من جراء موقعها أن تخل بالمحافظة على المكان أو بإصلاحه أو كذا بالآثار التاريخية<sup>4</sup>، ولا

<sup>1</sup> - انظر المادة 14، من المرسوم التنفيذي رقم 03-324، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - سناء شرطوية، مرجع سابق، ص 387.

<sup>3</sup> - حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2011-2012، ص 59.

<sup>4</sup> - انظر المادة 07، من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، مرجع سابق.

يجوز إنشاء أي بناء أو مشروع في المحمية أثناء الفترة الممتدة بين قرار فتح دعوى تصنيف المحمية وتصنيفها الفعلي<sup>1</sup>.

يمكن أن يتم تعليق منح رخصة البناء على احترام شروط نص عليها القانون 04-98 الذي أخضع الأشغال المباشر إنجازها أو المزمع القيام بها، ضمن حدود الموقع أو المنطقة المحمية إلى ترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة الثقافة<sup>2</sup>.

ويجدر بنا الإشارة إلى أن ارتفاعات عدم البناء، غالبا ما تكون مرتبطة بمسافات أمنية تحدد المجال الذي يمنع فيه البناء، وهو ما يعكس العلاقة المباشرة بين ارتفاعات التراجع وبين ارتفاعات عدم البناء<sup>3</sup>.

**الفرع الثالث: دور ارتفاعات التعمير المطبق على الممتلكات الثقافية العقارية في تطبيق البعد الجمالي**

تبرز معالم النظام العام الجمالي في السياسات التشريعية العمرانية المتعلقة بارتفاعات الممتلكات الثقافية في محاولة حماية الطابع المعماري المتميز لهذه المناطق، من خلال حماية آفاقه عن طريق فرض ارتفاعات التراجع والعلو وارتفاع عدم البناء، حتى تمتنع البناءات المجاورة عن حجب الصورة الكاملة للمعلم الأثري، لما في ذلك إبراز لجمالها من جهة، وأهميتها التاريخية من جهة أخرى<sup>4</sup>.

كما أن فرض ارتفاع العلو، يضمن شكلا معماريا متناسقا للمباني، خاصة إذا تدعم بفرض احترام المظهر الخارجي لها، أما ارتفاع التراجع، فالهدف منه هو حماية المظهر

<sup>1</sup> - انظر المادة 34، من القانون 04-98، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - مريم عزيزي، مرجع سابق، ص 37.

<sup>3</sup> - انظر أيضا المادة 31 من القانون 04-98، مرجع سابق.

<sup>4</sup> - سناء بن شريطية، مرجع سابق، ص 388.

<sup>4</sup> - عليان بوزيان، علي فتاك، مرجع سابق، ص 19.

الجمالي للممتلكات الثقافية العقارية من خلال ترك مجال للرؤية بينها وبين العقارات المجاورة، لها مما يسمح بالحفاظ على صورتها المعلمية والتاريخية في المحيط العمراني المتواجدة به، وهذا ما يسمح بتوفير شكل معماري متناسق لمثل هذه المباني ذات الميزات الخاصة وبالتالي إضفاء البعد الجمالي لها<sup>1</sup>.

إضافة إلى ما سبق، فإن المشرع فرض الحصول على ترخيص مسبق من المصالح المكلفة بالثقافة، فيما يخص الأشغال التي من شأنها أن تمثل اعتداء بصريا يلحق ضررا بالجانب المعماري للمعلم المعني، ويمس بالمظهر الجمالي له، وذلك فيما يخص أشغال المنشآت القاعدية، مثل تركيب الشبكات الكهربائية والهاتفية الهوائية أو الجوفية وأنابيب الغاز ومياه الشرب أو قنوات التطهير، وإنشاء مصانع أو القيام بأشغال كبرى عمومية أو خاصة، إضافة إلى أشغال قطع الأشجار أو غرسها، إذا كان من شأنها الإضرار بالمظهر الخارجي للمعلم المعني<sup>2</sup>.

### المطلب الثالث: تأهيل الممتلكات الأثرية العقارية

سنقوم في هذا الجانب بتعريف بعض المصطلحات في هذا الخصوص (الفرع الأول)، ثم نتطرق إلى إعادة الاعتبار للأحياء القديمة (الفرع الثاني)، وأخيرا ترميم المعالم الأثرية (الفرع الثالث).

<sup>1</sup> - سناء بن شريطية، مرجع سابق، ص 389.

<sup>2</sup> - انظر المادة 26، من القانون 98-04، مرجع سابق.

### الفرع الأول: تعريف بعض المصطلحات

- **الصيانة:** وتعني صان، صونا، وصيانا واصطيان، حفظه فهو مصون<sup>1</sup>.
- **الترميم العقاري:** كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي، دون المساس بالأحكام المتضمنة في القانون 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي<sup>2</sup>.
- **التجديد العمراني:** كل عملية مادية، تمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي، تغييرا جذريا في النسيج العمراني الموجود، مع إمكانية هدم البنايات القديمة، وعند الاقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع<sup>3</sup>.
- **إعادة التأهيل:** كل عملية تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة بنايات من أجل إعادتها إلى حالتها الأولى، وتحسين شروط الرفاهية واستعمال تجهيزات الاستغلال<sup>4</sup>.
- **إعادة الهيكلة:** يمكن أن تكون شاملة أو جزئية وتخص شبكات التهيئة وكذا البنايات أو مجموعة البنايات.

ويمكن أن تؤدي هذه العملية إلى الهدم الجزئي لتجزئات أو تغيير خصائص الحي من خلال تحويل النشاطات بكل أنواعها، وإعادة تخصيص البنايات من أجل استعمال آخر<sup>5</sup>.

### الفرع الثاني: إعادة الاعتبار للأحياء القديمة

أدى النمو الحضري المتسارع إلى بروز الأحياء القديمة بشكل كبير، وكان سببا مباشرا في سرعة تكاثرها، وذلك بسبب البحث عن أماكن للسكن بأثمان أرخص، فيتم الاستيلاء على الأرض بطريقة غير شرعية.

<sup>1</sup> - محمد قن، مرجع سابق، ص 23.

<sup>2</sup> - انظر المادة 4/03، من القانون 04-11، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - انظر المادة 5/03، نفس المرجع.

<sup>4</sup> - انظر المادة 6/03، نفس المرجع.

<sup>5</sup> - انظر المادة 7/03، نفس المرجع.

أشار المشرع الجزائري إلى ضرورة تقليص الفوارق بين الأحياء وترقية التماسك الاجتماعي والقضاء على السكنات الهشة وغير الصحية في القانون 06-06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة<sup>1</sup>، مما دفع الحكومة إلى العمل على ترقية وتنمية هذه الأحياء القديمة مع إضفاء طابع الشرعية عليها، وترتيب جزاءات ردية ووسائل فعالة وملائمة لإجبار المعنيين باحترام النصوص القانونية، ويستدعي ترقية وإعادة الاعتبار للأحياء القديمة استفادتها من مزايا المدينة وإمكانيتها وخدماتها، وبذلك وجب على السلطات التدخل وحسب الأولوية من أجل توفير إطار حياة أفضل<sup>2</sup>.

ومن أهم الميادين التي يجب العمل والاهتمام بها:

#### - النقل الحضري:

حاولت الدولة جاهدة القضاء على مشكلة ضيق الشوارع وتدهور الطرقات، التي تستدعي سير محكم يضمن للمواطن راحة التنقل وفي أقل وقت ممكن وبسعر ملائم، وأمام ظهور المؤسسة الوطنية للنقل الحضري التي ظهرت مؤخرًا، أكدت مساعي وجهود الدولة الكبيرة في محاولة فك الخناق على بعض الشوارع وتدعيم الطرقات والشبكات المختلفة<sup>3</sup>.

#### - المرافق الأساسية:

من أهم طرق تهيئة الأحياء القديمة، هي توفير مستوى معيشي ملائم من خلال تحسين الظروف الصحية بإحداث قاعات العلاج والمستشفيات العمومية، إضافة إلى توفير مراكز التعليم وفتح مناصب عمل، وتحسين إطار الحياة الحضارية والمظهر الجمالي، وتوفير الأمن والاستقرار.

<sup>1</sup> - انظر المادة 06، من القانون 06-06، المؤرخ في 21 محرم عام 1427، الموافق لـ 20 فبراير سنة 2006، المتضمن

القانون التوجيهي للمدينة، ج ر ع 15، الصادرة بتاريخ 12 صفر عام 1427هـ.

<sup>2</sup> - نسيم بلعدي، مرجع سابق، ص ص 46، 47.

<sup>3</sup> - نفس المرجع، ص 44.

- توفير المساحات الخضراء ومعالجة النفايات:

تم التطرق إلى هذه العناصر سابقا، ونظرا للأهمية الكبيرة لها في تحقيق البعد الجمالي كما سبق وذكرنا، فكان الواجب أخذها في عين الاعتبار أثناء محاولة إعادة الاعتبار للأحياء القديمة لما لها من أهمية في خلق رونق لائق بمناظر جميلة.

- تجديد شبكات المياه والصرف الصحي:

تشهد الأحياء القديمة تضررا في شبكات المياه الصالحة للشرب وشبكات الصرف الصحي ونظرا للأهمية الكبيرة لها جعلتها تنصدر كل الاهتمامات، وعليه الأمر يتطلب القيام بإعادة تجديد شبكات توزيع المياه لتغطية العجز الذي لازم أغلب الأحياء الجزائرية، وفي نفس الوقت اصلاح شبكات الصرف الصحي، تجنباً لأي تلوث للمياه الصالحة للشرب نتيجة تسرب المياه المستعملة لها.

الفرع الثالث: ترميم المعالم الأثرية

هناك نصوص عديدة أوجبت أجهزة الدولة التنفيذية الاهتمام بالمباني الأثرية والتراثية بإجراء الترميمات وصيانتها دوريا، فالاهتمام بها يعني إعطاء دفعا للقيمة الجمالية للمدن<sup>1</sup>، واعتبرت بمثابة أعمال فنية، حيث جاء في المرسوم التنفيذي 03-322 على أنه تعتبر دراسة كل أشغال الترميم التي يمكن أن تشتمل على عمليات الإصلاح والتعديل والتهيئة وإعادة التهيئة والدعم، تابعة للأعمال الفنية المتعلقة بالمتلكات الثقافية العقارية المقترحة للتصنيف أو المصنفة أو المسجلة في قائمة الجرد الإضافي<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - مريم عثمانية، مرجع سابق، ص 41.

<sup>2</sup> - انظر المادة 03، من المرسوم التنفيذي رقم 03-322 المؤرخ في 09 شعبان عام 1424، الموافق ل 05 أكتوبر سنة 2003، يتضمن ممارسة الأعمال الفنية المتعلقة بالمتلكات الثقافية العقارية المحمية، ج ر ع 60، الصادرة بتاريخ 12 شعبان عام 1424هـ.

لذا توجب ترميم الممتلكات الثقافية والمعالم التاريخية، التي تعد عملية متخصصة بدرجة عالية جدا، لأنها تهدف إلى حماية القيمة الجمالية والتاريخية للمباني، لما لها من أثر واضح على إضفاء صورة رائعة للمدينة<sup>1</sup>.

ونظرا للأهمية الكبيرة لهذه المناطق تاريخيا وسياسيا واقتصاديا وخاصة جماليا، أخضع المشرع كل الأعمال المتعلقة بها من إصلاح وترميم وإضافة وتعميلا والتهيئة المراد القيام بها من أجل تحسين المعالم التاريخية المقترحة للتصنيف أو المصنفة أو على العقارات الموجودة في المنطقة المحمية إلى ترخيص مسبق من مصالح وزارة الثقافة<sup>2</sup>، في محاولة منه إلى حمايتها حتى من الأشغال المتعلقة بها، وفرض على جميع الأشغال التي تنجز عليها للمراجعة التقنية لمصالح الوزارة المكلفة بالثقافة<sup>3</sup>.

أما فيما يخص الأعباء المالية لهذه الأشغال، فهي تقع على عاتق الدولة حيث تم إنشاء صندوق وطني للتراث الثقافي الذي يعمل على تمويل جميع عمليات صيانة وحفظ وحماية وترميم وتأهيل واستصلاح الممتلكات الثقافية العقارية<sup>4</sup>.

يمكن أيضا أن يستفيد الخواص المالكون لممتلكات ثقافية عقارية من إعانات مالية مباشرة أو غير مباشرة من طرف الدولة، كما يمكن أن يستفيد من هذه المنافع المقاولون أو المتعهدون بالترقية العقارية عندما ينجزون أشغال ترميم أو إعادة تأهيل أو حفظ ممتلكات ثقافية عقارية محمية بمقتضى القانون، وتصنف في قائمة الاستعجال<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - مريم عثمانية، مرجع سابق، ص 41.

<sup>2</sup> - انظر المادة 21، 31 من القانون 04-98، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - انظر المادة 26، نفس المرجع.

<sup>4</sup> - انظر المادة 87، نفس المرجع.

<sup>5</sup> - انظر المادتين 82 و83، نفس المرجع.

حيث يكون أجر هذه الأعمال الفنية مبلغا شاملا، يضم كل الرسوم، ويحتوي على جزئين مختلفين: جزء ثابت يغطي مختلف مهام أو مراحل الدراسة، وجزء متغير يغطي مهام متابعة الأشغال ومراقبة تنفيذها، وكذا عرض اقتراحات التسديد، ويحسب مبلغ أجر الأعمال الفنية بجزئيه وفق جدول يحدد بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالثقافة والوزير المكلف بالمالية<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - انظر المادة 11، من المرسوم التنفيذي 03-322، مرجع سابق.

## خلاصة الفصل

إن النصوص التشريعية والتنظيمية الجزائرية، الصادرة بمجال البناء بصفة عامة والمطابقة بصفة خاصة، دعت إلى ترقية المظهر الجمالي للإطار المبني، من خلال القفزة النوعية التي أحدثها المشرع بإصداره للقانون 08-15، الذي يحدد فيه قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

وبالرغم من أنه قانون مؤقت، إلا أنه استطاع وضع بصمته في إحداث تغييرات شملت العديد من البناءات بتسويتها واستكمال إنجازها، زيادة على ذلك، فإن المشرع تكمن غايته في إعطاء صورة جميلة للمدينة ككل، فقد دعم هذا القانون بتعليمات وزارية مشتركة، هدفها تحديد كفاءات معالجة أشغال إتمام المظهر الخارجي للبناءات المعنية بالمطابقة أو الإتمام، تظهر هذه التعليمات أن الدولة تعمل جاهدة من أجل ترقية المظهر الجمالي للمدينة.

إضافة إلى ذلك، فقد نص القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، على أن المشرع الجزائري أولى أهمية بالغة للممتلكات الأثرية العقارية، باعتبارها عنصر من الإطار المبني، وذلك لما لها من دور في ترقية المظهر الجمالي وإعطاء صورة مميزة له، فوضع ارتفاعات عليها تمنع أصحاب العقارات المجاورة من البناء، إذ كان في ذلك مساس لها، مع فرض مسافة قانونية محددة في التشريع على كل من موقع البناء وعلوه، من أجل الحفاظ على المظهر الجمالي لها، من خلال حماية زاوية الرؤية البصرية لها، وبذل جهودا أكثر من خلال تأهيلها وإعادة الاعتبار للأحياء القديمة، بتسليط الضوء عليها بترميمها وتجديدها لإعطاء رونق لائق.

خاتمة

وفي نهاية هذه الدراسة، يمكن القول بأن السلطات العامة في الجزائر، حاولت وضع إطار قانوني، من أجل تدخل الدولة في مجال العمران تدخلا فعالا، وتجسد ذلك من خلال ترسانة من النصوص القانونية، التي كانت بمثابة قواعد أساسية لتسيير المجال العمراني، بهدف المحافظة على النظام العام الجمالي داخل المدن.

ومنه فإن المرسوم التنفيذي 91-175، الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، جاء بمجموعة من القواعد، تتعلق بموقع البناءات والطرق المؤدية لها، موقع البناءات وحجمها، وقواعد تتعلق بكثافة ومظهر البناءات، حيث تعد هذه القواعد الأساس والجوهر في أي عملية بناء لما لها من دور في تطبيق البعد الجمالي والمحافظة على رونق المدن وتهيئتها العمرانية وتنظيم المباني.

وباعتبار أن الدولة تسعى لتحقيق الصالح العام، قامت بتنظيم قواعد تتعلق بمقتضيات النظام العام العمراني، بمختلف صورته التقليدية الأمن والصحة والسكنية العامة وأيضا الحديثة والتي تتجلى في المحافظة على الرنق الجمالي لمدينة.

أولى المشرع الجزائري أيضا، اهتماما كبيرا لحماية المظهر الجمالي للإطار المبني وترقيته، وذلك عن طريق ما جاء به القانون رقم 08-15، والمراسيم التنظيمية التابعة له، والذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، كما استحدث هذا القانون سندات تعميمية جديدة سميت بوثائق تحقيق المطابقة، ودعمته التعليمات الوزارية المشتركة رقم 02، التي تهدف إلى تحديد كيفية معالجة أشغال إتمام المظهر الخارجي للبناءات المعنية بالمطابقة أو الإتمام.

دون أن يغفل المشرع الممتلكات الأثرية العقارية، فأصدر القانون رقم 98-04، الذي ساهم وبشكل فعال في ترقية المظهر الجمالي للإطار المبني، وذلك بفرض ارتفاعات التراجع والعلو، وإذا لزم الأمر عدم البناء من أجل حماية المعالم الأثرية والحفاظ على المظهر الجمالي

لها، كما سعى إلى إضفاء اللمسة الجمالية عليها، من خلال ترميمها وإعادة الاعتبار للأحياء القديمة منها.

ومن خلال الدراسة المنصبة على "تطبيقات البعد الجمالي في قانون التهيئة والتعمير الجزائري"، حاولنا الإجابة على الإشكالية الجوهرية المطروحة، فتوصلنا إلى النتائج التالية:

- أن المشرع الجزائري، أولى أهمية كبيرة لهذا الموضوع، حيث قام بإصدار العديد من النصوص القانونية، التي تنظم عمليات البناء في حالة غياب مخططات التهيئة والتعمير، واعتبرها بديل يلجأ لها المواطن والإدارة من أجل تنظيم حركة البناء والتعمير.
  - بالرغم من توفر الإطار القانوني لجمال المدن وروائها، إلا أنها مازالت لا تتمتع بالقوة التنفيذية والتطبيقية على أرض الواقع.
  - كما يمكن الإشارة إلى أن دور القواعد في المحافظة على الجانب العمراني والجمالي، يظهر من خلال النصوص القانونية فقط، وينعدم العمل بها.
  - إضافة إلى ذلك، نلتمس الآلاف من المخالفات المتعلقة بالمساحات بالمقاييس والمعايير العمرانية، ونقص معايير النظافة والأمن والصحة العمومية.
  - أثبتت الملفات المقدمة لطلب تسوية البناءات من أجل المطابقة، وجود عشرات الآلاف من المخالفات المتعلقة بالبناءات غير المرخصة وغير الشرعية.
  - حقق المشرع الجزائري الأهداف المرجوة من ارتفاعات التعمير في الممتلكات الثقافية العقارية، غير أنه لم يتمكن من تطبيق القواعد المتعلقة بترميمها وإعادة الاعتبار لها.
- وبناء على ما سبق ذكره، يستحسن تجسيد التوصيات التالية على أرض الواقع والعمل بها، حتى نصل بالنظام العام العمراني إلى أبهى صورة جمالية ممكنة:
- تعجيل تفعيل وضمائم تطبيق هذه النصوص الوقائية أو الرقابية أو حتى الردعية، وإضفاء جزاءات على مخالفتها.

- تشديد دور قواعد التهيئة والتعمير، وتطبيق نصوصها القانونية بحذافيرها على أرض الواقع.
- تمديد آجال العمل بالقانون 08-15 بما يسمح بتسوية معظم البناءات المخالفة للقواعد.
- تخصيص ميزانية مالية من أجل ترميم وإعادة الاعتبار للممتلكات الثقافية العقارية.

## قائمة المصادر والمراجع

أولاً: النصوص التشريعية

أ. الأوامر

1. الأمر رقم 67-281، المؤرخ في 19 رمضان عام 1387، الموافق لـ 20 ديسمبر 1967، المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية، الجريدة الرسمية عدد 07، الصادرة في 23 شوال عام 1387.

ب. القوانين

1. القانون رقم 90-25، المؤرخ في الأول من جمادى الأولى عام 1411، الموافق لـ 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49، الصادرة في 18 نوفمبر 1990.
2. القانون رقم 90-29، المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411، الموافق لـ الأول ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة في 02 ديسمبر 1990.
3. القانون رقم 90-30، المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411، الموافق للأول من ديسمبر سنة 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة في 02 ديسمبر 1990.
4. القانون رقم 98-04، المؤرخ في 20 صفر عام 1419، الموافق لـ 15 يونيو سنة 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية عدد 44، الصادرة في 17 يونيو 1998.
5. القانون رقم 01-14، المؤرخ في 29 جمادى الأولى عام 1422، الموافق لـ 19 أوت سنة 2001، يتعلق بتنظيم حركة المرور عبر الطرق وسلامتها وأمنها، الجريدة الرسمية عدد 46، الصادرة في 19 أوت 2001.

6. القانون رقم 01-19، المؤرخ في 27 رمضان عام 1422، الموافق لـ 12 ديسمبر سنة 2001، يتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها، الجريدة الرسمية عدد 77، الصادرة في 15 ديسمبر 2001.
7. القانون رقم 02-01، المؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422، الموافق لـ 05 فبراير سنة 2002، المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، الجريدة الرسمية عدد 08، الصادرة في 23 ذو القعدة عام 1422.
8. القانون رقم 02-02، المؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422، الموافق لـ 05 فبراير سنة 2002، المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، الجريدة الرسمية عدد 10.
9. القانون رقم 03-10، المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424، الموافق لـ 19 يوليو سنة 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 43، الصادرة في 20 جمادى الأولى عام 1424.
10. القانون رقم 04-20، المؤرخ في 13 ذي القعدة عام 1425، الموافق لـ 24 ديسمبر 2004، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 84، الصادرة في 29 ديسمبر 2004.
11. القانون رقم 06-06، المؤرخ في 21 محرم عام 1427، الموافق لـ 20 فبراير سنة 2006، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية عدد 15، الصادرة بتاريخ 12 مارس سنة 2006م.
12. القانون رقم 07-06، المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428، الموافق لـ 13 ماي 2007، يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتثمينها، الجريدة الرسمية عدد 31، الصادرة في 13 مايو سنة 2007.
13. القانون رقم 08-15، المؤرخ في 17 رجب عام 1429، الموافق لـ 20 جويلية 2008، بحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44، الصادرة في 03 أوت 2008.

14. القانون رقم 10-11، المؤرخ في 20 رجب عام 1432، الموافق لـ 22 يونيو 2011، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية عدد 37، الصادرة في 03 جويلية 2011.
15. القانون رقم 04-11، المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432، الموافق لـ 17 فبراير سنة 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14، الصادرة في 06 مارس 2011.
16. القانون رقم 07-12، المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433، الموافق لـ 21 فبراير 2012، المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية 12، الصادرة في 29 فبراير 2012.
17. القانون رقم 02-19، المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1440، الموافق لـ 17 يوليو سنة 2019، يتعلق بالقواعد العامة للوقاية من أخطار الحريق والفرع، الجريدة الرسمية عدد 26، الصادرة في 21 يوليو سنة 2019.

#### ج. المراسيم التشريعية

1. المرسوم التشريعي رقم 07-94، المؤرخ في 07 ذي الحجة عام 1414، الموافق لـ 18 ماي 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية عدد 32.

#### د. المراسيم التنفيذية

1. المرسوم التنفيذي رقم 84-378، المؤرخ في 22 ربيع الأول عام 1405، الموافق لـ 15 ديسمبر 1984، يحدد شروط التنظيف وجمع النفايات الصلبة الحضرية ومعالجتها، الجريدة الرسمية عدد 66، الصادرة في 23 ربيع الأول عام 1405 هـ.
2. المرسوم التنفيذي رقم 91-175، المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411، الموافق لـ 28 مايو 1991، يحدد القواعد العامة لتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية عدد 26، الصادرة في 01 جوان 1991.
3. المرسوم التنفيذي رقم 03-322، المؤرخ في 09 شعبان عام 1424، الموافق لـ 05 أكتوبر سنة 2003، يتضمن ممارسة الأعمال الفنية المتعلقة بممارسة الأعمال الفنية

- المتعلقة بالممتلكات الثقافية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 60، الصادرة في 12 شعبان 1424 هـ.
4. المرسوم التنفيذي رقم 03-322، المؤرخ في 09 شعبان عام 1424، الموافق لـ 05 أكتوبر سنة 2003، يتضمن كفاءات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق التابعة لها واستصلاحها، الجريدة الرسمية عدد 60، الصادرة في 12 شعبان 1424 هـ.
5. المرسوم التنفيذي رقم 03-324، المؤرخ في 09 شعبان عام 1424، الموافق لـ 05 أكتوبر سنة 2003، يتضمن كفاءات إعداد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطعات المحفوظة، الجريدة الرسمية عدد 60، الصادرة في 12 شعبان 1424 هـ.
6. المرسوم التنفيذي رقم 09-154، المؤرخ في 07 جمادى الأولى عام 1430، الموافق لـ 02 ماي 2009، المحدد لإجراء تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، الجريدة الرسمية العدد 29، الصادرة في 11 جمادى الأولى من عام 1430 هـ.
7. المرسوم التنفيذي رقم 10-331، المؤرخ في 23 محرم عام 1432، الموافق لـ 29 ديسمبر سنة 2010، يحدد حدود محيط الحماية حول المنشآت والهياكل والأساسية لنقل وتوزيع المحروقات والكهرباء والغاز، الجريدة الرسمية عدد 01، الصادرة في 09 يناير سنة 2011.
8. المرسوم التنفيذي رقم 14-27، المؤرخ في الأول ربيع الثاني عام 1435، الموافق لأول فبراير سنة 2014، المحدد للمواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البناءات في ولايات الجنوب، الجريدة الرسمية عدد 06، الصادرة في 22 ربيع الثاني عام 1435 هـ.

هـ. التعليمات الوزارية

1. التعليمات الوزارية رقم 1000، المؤرخة في 10 سبتمبر 2009، الصادرة عن وزير السكن، المتضمنة كيفية تطبيق أحكام القانون 08-15.
2. التعليمات الوزارية رقم 138-5004، المؤرخة في 10 سبتمبر 2012، الصادرة عن وزير السكن، الخاصة بتبسيط كيفية تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.
3. التعليمات الوزارية المشتركة رقم 02، المؤرخة في 21 فيفري 2016، الصادرة عن وزارة السكن والعمران والمدينة ووزارة الداخلية والجماعات المحلية، المحددة لكيفيات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي.

ثانيا: الكتب

1. شامة إسماعين، النظام القانوني الجزائري لتوجيه العقارين دار هومة لنشر والتوزيع، د ط، سنة 2003.
2. محمد عباس الفاضلي سجي، دور الضبط الإداري البيئي في حماية جمال المدن -دراسة مقارنة-، المركز العربي لنشر والتوزيع، ط 1، القاهرة، 2017.

ثالثا: المقالات

1. بادي بوقميحة نجيبية، آليات حماية الممتلكات الثقافية العقارية، مقال منشور في مجلة القانون العقاري والبيئة، الصادرة عن جامعة الجزائر، العدد 14، المجلد 08، الجزائر، 2020.
2. بلجيلالي خالد، بلجيلالي محمد، الآليات القانونية لتسوية البناءات غير الشرعية وفق لأحكام القانون 08-15، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، الصادرة عن جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد 04، الجزائر، 2014.

3. بن شرطوية سناء، دور ارتفاعات التعمير في حماية الممتلكات الثقافية، مقال منشور في مجلة العلوم الانسانية، الصادرة عن جامعة قسنطينة، العدد 51، الجزائر، 2019.
4. بن شعبان علي، تراخيص التعمير الاستثنائية المتعلقة بتحقيق مطابقة البناء وإتمام انجازها، مقال منشور في مجلة الدراسات القانونية المقارنة، الصادرة عن جامعة الإخوة منصوري، قسنطينة، العدد 05، الجزائر، 2017.
5. بن مرابط حنان، رخصة البناء كآلية للحد من التلوث البصري، مقال منشور في مجلة العلوم الإنسانية، جامعة قسنطينة، العدد 51، الجزائر، 2019.
6. بوزيان عليان، فتاك علي، فكرة النظام العام الجمالي وتطبيقاتها في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، الصادر عن جامعة تيارت، العدد الأول، الجزائر، 2015.
7. بوشلقية رزيقة، دور المسكن العائلي بفضائه الداخلي والخارجي في تشكيل شخصية الطفل -دراسة ميدانية لمدينة تيزي وزو-، مقال منشور في مجلة العمارة وبيئة الطفل مخبر طفل المدينة والبيئة، الصادرة عن جامعة باتنة، العدد الأول، الجزائر، 2016.
8. بوصفصاف خالد، الآليات القانونية للوقاية من الأخطار الطبيعية في الجزائر، مقال منشور في مجلة الحقوق والعلوم السياسية، الصادر عن جامعة سطيف، العدد 02، الجزائر، 2018.
9. جروني فايزة، بطينة مليكة، التدابير المتبعة لتسوية البناءات غير المطابقة في إطار القانون 08-15، مقال منشور في مجلة العلوم القانونية والسياسية، الصادرة عن جامعة حمة لخضر، الوادي، العدد 03، الجزائر، 2018.
10. دوار جميلة، المساحات الخضراء في الجزائر نقائص وتحديات، مقال منشور في مجلة العلوم القانونية، الصادرة عن جامعة زيان عاشور، الجلفة، العدد 02، الجزائر، 2019.

11. شريف هنية، التنظيم القانوني لتسيير النفايات في الجزائر، مقال منشور في مجلة الاجتهادات القانونية، الصادرة عن جامعة البليدة، العدد الأول، الجزائر، 2020.
12. عثمانة مريم، الرونق الجمالي للمدينة، مقال منشور في مجلة العلوم الإنسانية، الصادرة عن جامعة تبسة، العدد 06، الجزائر، 2016.
13. عزري الزين، مزوزي كهينة، تسوية وضعية البناءات المخالفة للتشريعات المنظمة لنشاط العمراني في إطار القانون 08-15، مقال منشور في مجلة العلوم الإنسانية، الصادرة عن جامعة محمد خيضر، الجزائر، 2014.
14. مصطفى عايدة، معوقات تطبيق القانون 08-15 المتضمن قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، مقال منشور في مجلة البحوث العلمية، الصادرة عن جامعة البليدة، العدد 02، الجزائر، 2019.
15. موساوي خديجة، حسن حميدة، تمديد العمل بقانون مطابقة البناءات 08-15 -الأهداف والأسباب-، مقال منشور في مجلة الدراسات الحقوقية، الصادرة عن جامعة البليدة العدد 02، الجزائر، 2020.
16. نوار نوال، أهمية المرافق والخدمات في الوسط الحضري، مقال منشور في مجلة العلوم الإنسانية، الصادرة عن جامعة قسنطينة، العدد 48، الجزائر، 2017.
17. وافي حاجة، دور المباني الخضراء في المحافظة على الاستدامة البيئية، مقال منشور في مجلة تشريعات التعمير والبناء، الصادرة عن جامعة مستغانم، العدد 04، الجزائر، 2017.

رابعاً: الأطروحات والرسائل الجامعية

أ. الأطروحات الجامعية

1. بايزيد العربي، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2014-2015.
2. تكواشات كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، السنة الجامعية 2016-2017.
3. عباس راضية، النظام القانوني لتهيئة والتعمير في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2014-2015.
4. لعبيدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، السنة الجامعية 2018-2019.
5. مكي حمشة، حماية البيئة من خلال أدوات التعمير من خلال التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، السنة الجامعية 2017-2018.

ب. رسائل الماجستير

1. جعجو محفوظ، تقييم جودة الحياة الحضرية في ظل التحولات المجالية للمدن الجزائرية الكبرى -حالة مدينة سطيف-، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في تسيير التقنيات الحضرية، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة أم البواقي، السنة الجامعية 2014-2015.

2. عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2015-2016.
3. غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2011-2012.
4. مازوزي كهينة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، السنة الجامعية 2011-2012.
5. مزواد صباح، دور القطاع الخاص في إنشاء المدن الجديدة -دراسة ميدانية في المدينة الجديدة علي منجلي-، مذكرة مكملة لنيل ماجستير في علم الاجتماع الحضري، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة قسنطينة، دون سنة جامعية.

#### ج. مذكرات الماستر

1. بلعيدة أبو بكر، إشكالية تسيير المساحات الخضراء لمدينة متوسطة -مدينة خنشلة نموذجاً-، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر، فرع تسيير التقنيات الحضرية، تخصص تسيير المدن والتنمية المستدامة، أم البواقي، السنة الجامعية 2015-2016.
2. حميدي محمد، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعيدة، السنة الجامعية 2015-2016.
3. خنشاب نبيلة، الآليات الرقابية في مجال التهيئة والتعمير -رخصة البناء كنموذج-، مذكرة مكملة لاستكمال متطلبات الماستر في العلوم القانونية الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعيدة، السنة الجامعية 2016-2017.
4. رحمون محمد أمين، مساحات لعب الأطفال داخل الأحياء السكنية بين العجز الكمي والكيفي -دراسة حالة حي 100 مسكن مدينة تاملوكة-، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات

- نيل شهادة الماستر، تخصص تسيير المدينة والتنمية المستدامة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة أم البواقي، السنة الجامعية 2016-2017.
5. زمعوش سميرة، أحكام رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، السنة الجامعية 2018-2019.
6. سويدي فاطمة، ريم سمية، تهيئة مساحات لعب الأطفال في مناطق السكن الجماعي لمدينة أم البواقي من أجل مدينة مستدامة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص تهيئة مشاريع المدينة، جامعة أم البواقي، السنة الجامعية 2017-2018.
7. قن محمد، الإطار القانوني والمؤسسي للممتلكات الثقافية العقارية في الجزائر، مذكرة نهاية دراسة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجلفة، السنة الجامعية 2014-2015.
8. منصور سليمة، واقع المساحات الخضراء وتأثيره على البيئة الحضرية -دراسة حالة مدينة المسيلة-، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر الأكاديمي، كلية علوم الأرض والكون، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة، السنة الجامعية 2016-2017.

#### خامسا: المداخلات

1. دوار جميلة، البناءات المعنية بتحقيق المطابقة، مداخلات ملقاة في الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وخطره على التنمية في الجزائر، يومي 17، 18 فيفري 2013، جامعة محمد خيضر، بسكرة.

سادسا: المحاضرات

1. خوادجية سميحة حنان، محاضرات في قانون الممتلكات الثقافية العقارية، موجهة لطلبة الماستر سنة أولى، تخصص قانون التهيئة والتعمير وقانون التوثيق، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2019-2020.
2. قندوز سناء، نجوم م، محاضرات في قانون التعمير، مقدمة لطلبة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، السنة الجامعية 2016-2017.

سابعا: المواقع الالكترونية

1. موقع مدونة العمران في الجزائر، الارتفاقات، منشور بتاريخ 08-2013، متاح على الموقع:

<https://digiurls.blogspot.com/2013/08/blog-post.html?m=1>

# فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
02	مقدمة
06	الفصل الأول: ترقية المظهر الجمالي للإطار غير المبني في التشريع الجزائري
07	المبحث الأول: القواعد العامة لتهيئة والتعمير
07	المطلب الأول: القواعد المتعلقة بموقع البناء والطرق المؤدية إليه
08	الفرع الأول: مضمون القواعد المتعلقة بموقع البناء والطرق المؤدية إليه
08	أولا: حالات عدم منح الرخص
09	ثانيا: حالات تمنح فيها بشروط
10	الفرع الثاني: دور القواعد المتعلقة بموقع البناء والطرق المؤدية إليه في تطبيق البعد الجمالي
11	المطلب الثاني: القواعد المتعلقة بموقع البناءات وحجمها
12	الفرع الأول: مضمون القواعد المتعلقة بموقع البناءات وحجمها
14	الفرع الثاني: دور القواعد المتعلقة بموقع البناءات وحجمها في تطبيق البعد الجمالي
15	المطلب الثالث: القواعد المتعلقة بكثافة ومظهر البناءات
15	الفرع الأول: مضمون القواعد المتعلقة بكثافة البناءات في الأرض
15	أولا: معامل شغل الأرض
16	ثانيا: معامل الكثافة القصوى للبناء
17	ثالثا: معامل ما يؤخذ من الأرض
17	الفرع الثاني: مضمون القواعد المتعلقة بمظهر البناءات

18	الفرع الثالث: دور القواعد المتعلقة بكثافة ومظهر البنايات في تطبيق البعد الجمالي
20	المبحث الثاني: القواعد المتعلقة بمقتضيات النظام العام العمراني
20	المطلب الأول: القواعد المتعلقة بمقتضيات الأمن العام
20	الفرع الأول: الوقاية من أخطار الكوارث
24	الفرع الثاني: الوقاية من أخطار الحريق والفرع
25	الفرع الثالث: توفير شبكات الطرق وتزيينها
26	المطلب الثاني: القواعد المتعلقة بمقتضيات الصحة العامة
26	الفرع الأول: ربط المياه الصالحة للشرب
27	الفرع الثاني: الصرف الصحي
28	الفرع الثالث: تسيير النفايات الحضرية
28	أولاً: تحديد القوانين المنظمة لتسيير النفايات الحضرية في الجزائر
30	ثانياً: تعريف النفايات الحضرية وما شابهها
31	ثالثاً: دور تثمين النفايات في الحفاظ على المظهر الجمالي
31	المطلب الثالث: القواعد المتعلقة بمقتضيات السكنية العامة
31	الفرع الأول: المساحات الخضراء
32	أولاً: تعريف المساحات الخضراء
32	ثانياً: الإطار القانوني للمساحات الخضراء
35	ثالثاً: دور المساحات الخضراء في ترقية الإطار الجمالي للمدينة
36	الفرع الثاني: مساحات الألعاب

36	أولاً: مساحات اللعب داخل الأحياء السكنية
37	ثانياً: مساحات اللعب في القانون الجزائري
38	الفرع الثالث: مواقف السيارات
39	خلاصة الفصل
41	الفصل الثاني: ترقية المظهر الجمالي للإطار المبني في التشريع الجزائري
42	المبحث الأول: مواصفات إنجاز وإتمام البناءات
42	المطلب الأول: قواعد مطابقة البناءات
42	الفرع الأول: تعريف إجراء مطابقة البناءات وإتمام إنجازها
44	الفرع الثاني: خصائص قواعد تحقيق مطابقة البناءات في ظل القانون 08-15
44	أولاً: طابع الإلزامية والتوقيت
45	ثانياً: طابع الشمولية
45	ثالثاً: طابع التبعية للقواعد العامة لتعمير والبناء
45	الفرع الثالث: دور مطابقة البناءات وإتمام إنجازها في تطبيق البعد الجمالي
47	المطلب الثاني: وضعية البناءات الواردة ضمن القانون 08-15
47	الفرع الأول: البناءات القابلة لتسوية
48	الفرع الثاني: البناءات غير القابلة للتسوية
49	المطلب الثالث: تدابير معالجة أشغال إتمام المظهر الخارجي للبناءات
49	الفرع الأول: بعض المفاهيم المنصوص عليها في التعليمات
51	الفرع الثاني: تصنيف البناءات المعنية بإتمام الواجهات

52	أولاً: أشغال تشطيب وطلاء الواجهات
52	ثانياً: أشغال تشطيب الواجهات
52	ثالثاً: أشغال الإنهاء أو تجميل لحين استئناف العمل الهيكلي للبنية
52	الفرع الثالث: دور التعليلة في تطبيق البعد الجمالي
54	المبحث الثاني: ترقية المظهر الجمالي للممتلكات الثقافية العقارية
54	المطلب الأول: مفهوم الممتلكات الثقافية العقارية
54	الفرع الأول: تعريف الممتلكات الثقافية العقارية
55	الفرع الثاني: تحديد القوانين المنظمة للممتلكات الثقافية العقارية
56	الفرع الثالث: مشتملات الممتلكات الثقافية العقارية
56	أولاً: المعالم التاريخية
57	ثانياً: المواقع الأثرية
57	ثالثاً: المجموعات الحضرية والريفية
58	المطلب الثاني: ارتفاعات التعمير المطبقة على الممتلكات الثقافية العقارية
58	الفرع الأول: ارتفاع الكثافة
60	الفرع الثاني: ارتفاع عدم البناء
61	الفرع الثالث: دور ارتفاعات التعمير المطبق على الممتلكات الثقافية العقارية في تطبيق البعد الجمالي
62	المطلب الثالث: تأهيل الممتلكات الأثرية العقارية
63	الفرع الأول: تعريف بعض المصطلحات
63	الفرع الثاني: اعادة الاعتبار للأحياء القديمة

65	الفرع الثالث: ترميم المعالم الأثرية
68	خلاصة الفصل
70	خاتمة
74	قائمة المصادر والمراجع

## المخلص

من أهم الأهداف الحديثة للدولة، حفظ النظام العام الجمالي، حيث أصبح يحظى بالأولوية التشريعية والتنظيمية في السياسة العمرانية الوطنية، سعياً إلى تطبيق البعد الجمالي، وذلك من خلال ترقية المظهر الجمالي للإطار غير المبني، بتحديد طرق تنظيم عمليات البناء، ورسم حدود ممارسة هذا الحق، ضمن توجيهات كل من القواعد العامة لتهيئة والتعمير، والقواعد المتعلقة بمقتضيات النظام العام العمراني، هذا من جهة، ومن جهة أخرى، كان لا بد من وضع سياسة عمرانية لترقية المظهر الجمالي للإطار المبني، وهو ما يظهر في القوانين التشريعية والتنظيمية الخاصة بمطابقة البناءات وإتمام مظهرها الخارجي، التي اعتبرت همها الأول والأخير المحافظة على رونق الجمالي للمدينة، دون إغفال الممتلكات الثقافية العقارية التي حازت هي الأخرى على اهتمام تشريعي كبير لحماية مظهرها الجمالي وتحسينه.

**الكلمات المفتاحية:** النظام العام الجمالي، التهيئة والتعمير، الإطار غير المبني، الإطار المبني، الرنق الجمالي للمدينة.

### Résumé:

L'un des objectifs modernes les plus importants de l'état est des garder l'ordre esthétique général car il est devenu une priorité législative et réglementaire dans la politique urbaine nationale afin de mettre en œuvre la dimension esthétique du cadre non bâti, en définissant les modalités d'organisation des opérations de construction et en traçant les limites de l'exercice de ce droit dans les directives de chacune des règles liées aux exigences de cet ordre général urbain d'une part et d'autre part il a fallu développer une politique urbaine pour améliorer l'aspect esthétique de la charpente bâtie, ce qui apparait dans les lois législatives et réglementaires relatives à la conformité des bâtiments et à l'achèvements de leur aspect extérieur, qui a pour objectif premier de maintenir l'élégance esthétique de la ville sans négliger les biens culturels immobiliers qui ont également fait l'objet d'une grande attention législative pour protéger et améliorer leur aspect esthétique.

**Les Mots clés:** L'ordre esthétique public, L'aménagement et L'urbanisme, cadre construit, le cadre non construit, L'éclat esthétique de la ville.