

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

Ministry of High Education and Scientific Research

جامعة محمد البشيرالإبراهيمي - برج بوعرييج -

University of Mohamed el Bachir el Ibrahimi-Bba

كلية الحقوق و العلوم السياسية

Faculty of Law and Political Sciences



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص : تهيئة و تعميم

الموسومة ب:

التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة في التشريع الجزائري
التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة في التشريع الجزائري

. إشراف الأستاذة:

. إعداد الطالبة:

الدكتورة . دوار جميلة

نطرش إيمان

✦ لجنة المناقشة ✦

الاسم و اللقب	الرتبة	الصفة
.رفاس لخضر	أستاذ محاضر . أ .	رئيسا
. دوار جميلة	أستاذة محاضرة . أ .	مشرفا و مقررا
. محمودي سميرة	أستاذة محاضرة . ب .	ممتحنا

2022/ 2021

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي
خَلَقَ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ
وَالَّذِي يُضَوِّبُ الْمَوْتَى
إِنَّ رَبَّهُ لَسَدِيدٌ
إِلَىٰ عَرْشِهِ الرَّحِيمُ
الَّذِي يُرْسِلُ الرِّيَّاحَ
تُضَوِّبُ السَّحَابَ الْمَوْبِقَ
الَّذِي يُسْقِطُ مِنَ السَّمَاءِ
مِثْرًا مَاءً بَارِكًا
الَّذِي يُنَزِّلُ مِنَ السَّمَاءِ
الْمَاءَ فَنُحْيِي بِهِ
الْبَلَدَ الْمَيِّتَ وَنُحْيِي
بِهِ النَّوْءَ الْمَيِّتَ
وَنُحْيِي بِهِ النَّوْءَ الْمَيِّتَ
وَنُحْيِي بِهِ النَّوْءَ الْمَيِّتَ
وَنُحْيِي بِهِ النَّوْءَ الْمَيِّتَ

شكر و عرفان

نشكر الله عزوجل الذي بتوفيق منه وبفضل منه تمكنا من إنجاز هذه
المذكرة ونتقدم بالشكر والعرفان للدكتورة الفاضلة دوار جميلة
التي وجهتنا وقدمت لنا ملاحظات ، حفظها الله وجعلها الله في ميزان
حسناتها.

كما نتقدم بالشكر لكل من ساهم في مساعدتنا ووفر لنا كل السبل لإنجاز
المذكرة

ونشكر أيضا مدير الكلية وكل الأساتذة والزملاء وكل من نصح وأرشد
وشكر وتقدير لأولياننا شكرا كثيرا.

والحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله وصحبه أجمعين.

إهداء

أنتقدو بهذا الإهداء إلى والدي الكريمين و أخوتي و أخواتي
و أصدقائي رفقاء دربي و إلى أساتذتي

مقدمة

مقدمة

إن عملية التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة أحد أبرز علامات التنمية الشاملة وتندرج ضمن إستراتيجية الدولة الجزائرية الرامية لإعادة الاعتبار للحظيرة العقارية العمرانية القديمة ، بسبب عدة أبعاد أهمها الاجتماعية ، و لا يكون التدخل من قبيل المبدأ و إنما من باب الاستثناء ، أين أولى المشرع الجزائري لتنظيم عملية التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة عناية بسبب التدهور الملحوظ للنسيج العمراني في أغلب المدن الجزائرية و عرف المشرع (النسيج العمراني القديم موضوع التدخل بموجب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 16 . 55 بأنه مجموعة العمارات و البنايات التي هي في حالة قدم و تدهور و لا تتوفر فيها شروط النظافة و بها نقائص بالنظر للمتطلبات التنظيمية من حيث صلاحية السكن و الراحة و الأمن و الهياكل القاعدية و التجهيزات والمساحات العمومية).

يكتسي موضوع التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة - أهمية - بالغة إذ يعتبر بالمفهوم التقني موضوعا حديث النشأة في التشريع الجزائري مقارنة بالتشريعات الأخرى و من هنا فإن الخوض فيه يعتبر إضافة للدراسات المتخصصة خاصة و أن للموضوع علاقة جد وطيدة بعدة قوانين ذات الصلة المباشرة به و التي تستدعي منا مقارنة للأحكام لاسيما تلك التي تنظم نشاط الترقية العقارية و أدوات التعمير باختلافها ضمن الحرص على مبادئ التنمية المستدامة و الحفاظ على كل من النظامين العام العمراني و البيئي التي أصبحت من بين أولويات تشريع الدولة الجزائرية.

أبرز - الأسباب - التي دفعتنا إلى اختيار هذا الموضوع ، أولا جدته و حدائته في مجال الدراسات القانونية التقنية المتخصصة التي لها علاقة بالتهيئة و التعمير و حالة التدهور المعماري والعمراني الذي تشهده العديد من المدن الجزائرية إن لم نقل كلها بالرغم من حرص المشرع والسلطات على اتخاذ العديد من الإجراءات منها وضع التشريعات

القانونية و الهيئات الإدارية كقرار وزارة السكن و العمران و المدينة بإنشاء الوكالة الوطنية لإعادة هيكلة و تجديد المباني في المدن القديمة التي أوكل لها التكفل بتجسيد البرنامج الوطني لإعادة الاعتبار و تأهيل هذه المباني خلال المخطط الخماسي 2015 . 2019 التي تلاها مباشرة صدور المرسوم التنفيذي محور دراستنا المحدد لشروط و كفاءات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة رقم 16 . 55 المؤرخ في 01 فيفري 2016 ، إلا أنه بالرغم من ذلك هناك تخلف كبير في تنفيذ المنظومة القانونية العمرانية ما أدى إلى تشوه عمراني كبير للبلاد و عدم تناسقه مع التباين الجغرافي و الديموغرافي و الحضاري الثقافي و التاريخي.

أهم - أهداف - هذه الدراسة تسليط الضوء على كيفية التدخل في النسيج العمراني القديم وفق عمليات التهيئة و التعمير ودور أدوات التعمير الفردية و المخططات الجهوية و القطاعية و عقود التعمير المنصوص عليها قانونا و تفعيل الضوابط و القواعد المشتركة بينها .

. بيان الإجراءات القانونية و كيفية تجسيد السياسة الوطنية بالتدخل في النسيج العمراني القديم مع الحرص على تهيئة الإقليم و كفاءة النظام العام العمراني والنظام العام البيئي أثناء التدخل في النسيج العمراني القديم.

. توضيح كيفية إعطاء روح جديدة للمدن الجزائرية القديمة لاسيما العريقة و التاريخية منها وإعادة إدماجها في المحيط الحضري بطريقة فاعلة يضمن استمرارية الدور الحضاري لهذه المدن و يحافظ على هويتها التاريخية أثناء عملية التدخل ، بما يساهم في تفعيل الحركة السياحية لما تستقطبه المدن القديمة من اهتمام السياح.

تجسدت - **حدود البحث** - بداية من تاريخ صدور المرسوم 16 . 55 إلى غاية يومنا هذا لأنه قبل صدور هذا المرسوم لم تكن هناك عمليات تدخل في النسيج العمراني القديم بذات المفهوم الذي تناوله المرسوم.

نوه أن الإشارة إلى - الدراسات السابقة - يعد من قبيل الصعوبات التي واجهناها في إعداد هذه الدراسة فهذا الموضوع انعدمت فيه المذكرات و الأطروحات القانونية المتخصصة و أهم دراستين هما مقالين/

. مقال بعنوان . التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة بين الضرورة الواقعية و مقتضى القيمة الأثرية . من إعداد طالب دكتوراه لعميري ياسين ، د/ بوشنافة جمال أستاذ محاضر كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة يحي فارس المدية ، المنشور بدفاتر السياسة والقانون العدد 19 الصفحات من 411 إلى 424 بتاريخ 01 جوان 2018.

. مقال بعنوان . شروط و كفاءات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة في مجال الترقية العقارية . من إعداد الدكتورة مصطفى عايدة . أستاذة محاضرة بكلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة البليدة ، المنشور بمجلة القانون العقاري مخبر القانون و العقار الصفحات من 11 إلى 26 بتاريخ 20/06/2017.

و عليه تناولنا الموضوع بالاعتماد على المرسوم التنفيذي 16 . 55 و الاعتماد على سبل ووسائل تنفيذ هذا المرسوم طبعا بعد تناول الجانب و الإطار المفاهيمي التعريفي للموضوع مع ربطه بمفاهيم التهيئة و التعمير و أدوات التعمير و مبادئ السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و بعض المراجع الأجنبية.

من أجل بلوغ أهداف دراستنا سألنا الذكر لابد من حصر - إشكالية الموضوع - التي دفعتنا لتناوله بالدراسة و التحليل ، فالتساؤل الرئيسي الذي يطرح نفسه هو:

. إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في ضبط عملية التدخل في النسيج العمراني القديم من خلال الآليات و الميكانيزمات التي وضعها لتنظيم هذه العملية ؟

للإجابة على إشكالية البحث و الوصول إلى أهداف هذه الدراسة اعتمدنا المنهجين الوصفي و التحليلي المنصب على النص القانوني المنضم لموضوع الحال تحليلا

وتمحيصا لمختلف أحكامه معتمدين خطة ثنائية الفصل الأول : تناولنا فيه ماهية عملية التدخل في النسيج العمراني القديم ، والفصل الثاني تناولنا فيه : الآليات القانونية لعملية التدخل في النسيج العمراني القديم.

الفصل الأول: ماهية عملية

التدخل في النسيج العمراني

القديم

الفصل الأول: ماهية عملية التدخل في النسيج العمراني القديم

تمهيد:

إن دراستنا هذه هي دراسة تقنية أكثر منها دراسة قانونية فحسب مبدأ نيوتن القائل . لكل فعل رد فعل . ظهرت الحاجة للتدخل في النسيج العمراني القديم كعملية ضرورية بسبب التدهور الطارئ على العمران و محاولة إصلاحه ، و مما لا شك فيه أن أشكال العمارة متغيرة من بلد لآخر ، و درجة مقاومتها لآثار الزمن و صلابة تشييده تختلف من منطقة لأخرى ، فمنها ما بقي محافظا على ملامحه عبر الزمن (الأهرامات مثلا كصرح عمراني و تراث حضاري صامد) و منها ما أصبح يعاني من حالة التدهور لظروف وعوامل طبيعية أو بشرية سارت بالعمارة لتصبح قديمة تستوجب التدخل البشري فيها لإسعادها وترميمها ، ما يعد من قبيل العمليات التي ضبقت أحكامها بمناسبة التنظيم القانوني للتهيئة و التعمير بصفة عامة في إطار التشريع المقارن ، و النموذج الأكثر رواجاً هو ما جاء به التشريع الفرنسي الذي نظم هذا المفهوم في سياق ما يعرف (بإعادة تأهيل الأحياء القديمة) بينما نجد هذه العملية في الجزائر حديثة النشأة كطرح قانوني أين نجد المشرع لم يجر و ينشأ عملية التدخل بطريقة قانونية إلا سنة 2016 بموجب نص تنظيمي خاص سالف الذكر و الإشارة له في المقدمة ، طبعاً جاء المرسوم التنفيذي استجابة لضرورة لابد منها بسبب الوضعية المادية و العملية التي آلت إليها جل الأنسجة العمرانية ، و يعد هذا التقنين للعملية بمثابة تصحيح قانوني شهده قطاع التعمير في الجزائر بالرغم من أنه جاء في مرحلة تعدت متأخرة بالنسبة لمواكبة الترسانة القانونية المنظمة للعمران .

وعليه سنتناول في هذا الفصل مفهوم عملية التدخل في النسيج العمراني (المبحث

الأول) و ضوابط عملية التدخل في النسيج العمراني القديم (المبحث الثاني).

المبحث الأول: مفهوم عملية التدخل في النسيج العمراني القديم

نتناول في هذا المبحث تعريفات تستند عليها دراستنا لأبد للقارئ أن يفهم معنى هذه المصطلحات لاسيما بسبب طبيعتها التقنية مع الأخذ بعين الاعتبار ما جاء به المشرع (المطلب الأول) و الأهداف المرجوة من تكريس عملية التدخل في ظل تكريس مبادئ التنمية المستدامة و الحفاظ على النظام العام العمراني و النظام العام البيئي (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تعريف عملية التدخل في النسيج العمراني القديم

للتطرق إلى شروط و كفاءات عملية التدخل في النسيج العمراني القديم حسب المفاهيم التي جاء بها المرسوم التنفيذي محل دراستنا 16 . 55 لأبد للتطرق إلى تعريف وتحديد عدة مفاهيم لها علاقة وطيدة بعملية التدخل و تحديد النسيج العمراني القديم محل العملية .

الفرع الأول . تعريف العمران :

العمران هو مجموع المبادئ و القيم و الوسائل و مضمون السياسات العمرانية المطبقة أو المقترحة في مختلف المضامين التاريخية و السياسية والاقتصادية والاجتماعية وحقل تطبيقه الرئيسي يتمثل في المدينة.¹

العمران (Urbanisme) هو كلمة بمعنى فضاء المدينة و بدء استخدام هذه الكلمة في أواخر القرن 19 ، أين عرفه المهندس الاسباني Cerda (كعلم هدفه تنظيم فضاء المدينة أو مجالها من حيث السكن و العمل و الترفيه و شبكة النقل و المبادلات ... للحصول على أحسن توظيف و تحسين العلاقات الاجتماعية و هي تتضمن مجالين

¹ Zucheli allbert , Introduction a l'urbanisme opérationnel , volume 1 page 68 .

الأول نظري و الثاني تطبيقي هذا الأخير يمثل كل التدخلات الموجودة على مستوى النسيج الموجود)².

و العمران عبارة عن أراضي معمرة أو قابلة للتعمير بالخدمات السكنية و الصناعية والإدارية و الصحية ، حسب أنواع خاصة و مختلف الاستهلاكات أي شغل الأراضي وتوزيع الأحجام المبنية و ذلك باستعمال المساحات المعمرة و بتنظيم و هيكله معقدة للمباني.

الفرع الثاني : تعريف النسيج العمراني القديم موضوع التدخل

تناول المشرع في المادة 02 من المرسوم 16 . 55 مفاهيم عامة تخص عملية التدخل و عرف النسيج العمراني القديم كالآتي³:

. هو مجموعة العمارات و البنايات التي هي في حالة قدم و تدهور و لا تتوفر فيها شروط النظافة و بها نقائص بالنظر للمتطلبات التنظيمية من حيث صلاحية السكن والراحة و الأمان و الهياكل القاعدية و التجهيزات و المساحات العمومية.

الفرع الثالث : تعريف عملية التدخل

. هي مجموعة أعمال و أشغال إعادة التأهيل و التجديد و / أو إعادة الهيكلة العمرانية الحضرية و الريفية) ، و عليه يكون المشرع عرف عملية التدخل من خلال الأعمال التي تتكون منها عملية التدخل أو التي تقوم و تكون بها ، و التي قدر المشرع أنها لازمة كافية لتحقيق مقتضى التدخل في النسيج العمراني القديم و هي أعمال ثابت مدلولها القانوني.

² Maouia saidouni , *Eléments d'introduction a l'urbanisme* , casbah éditions , p 255 .

³ المرسوم التنفيذي 16 - 55 المؤرخ في 01/02/2016 الذي يحدد شروط و كفاءات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة ، ج ر عدد 07 سنة 2016.

وقد عرف المشرع أعمال عملية التدخل المشار إليها في نص المرسوم 16 . 55 في أحكام القانون 11 . 04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية في المادة 03 منه كآلاتي⁴:

أولاً : إعادة التأهيل : هي كل عملية تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة بنايات من أجل إعادتها إلى حالتها الأولى و تحسين شروط الرفاهية و استعمال تجهيزات الاستغلال.

ثانياً : التجديد : كل عملية مادية تمثل دون تغير الطابع الأساسي للحي تغييراً جذرياً في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة و عند الاقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع .

ثالثاً : إعادة الهيكلة : يمكن أن تكون شاملة أو جزئية و تخص شبكات التهيئة و كذا البنايات أو مجموعة البنايات و يمكن أن تؤدي هذه العملية إلى الهدم الجزئي لتجزئات أو تغيير خصائص الحي من خلال تحويل النشاطات بكل أنواعها و إعادة تخصيص البنايات من أجل استعمال آخر .

و من خلال التمعن في التعريفات المتعلقة بهذه الأعمال التي تتشكل منها عملية التدخل أحدها أو عدد منها تشكل تناقض خطير على المقصد و المعنى من عملية التدخل على النسيج العمراني القديم و هي غير كافية في نفس الوقت ، و التناقض المقصود ثابت بين عملية التجديد و عملية إعادة الهيكلة ، فالعملية الأولى تمنع التغيير في الطابع الأساسي للحي و الثانية تسمح بذلك و عليه فالمشرع للقيام بعملية التدخل في النسيج العمراني جمع بين عمليات في حقيقة الأمر تجسد تناقض على الصعيد الميداني ، فكل من أعمال إعادة التأهيل و التجديد وإعادة الهيكلة أضداد لا يمكن أن تجتمع في عملية واحدة بتلك السهولة

⁴ القانون 11 . 04 المؤرخ في 07 فبراير 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج ر عدد 14 سنة 2011.

و السلاسة التي أَرادها المشرع ، ما يستوجب إعادة النظر في تعريفه لعملية التدخل و مكوناتها.

أما من ناحية تحليلية أخرى فإن عملية إعادة الهيكلة بالمضمون المذكور أعلاه تشكل خطورة أكيدة في الحفاظ على الأنسجة العمرانية القديمة ، لاسيما ذات الطابع الأثري والتي لها قيمة تاريخية ، ثقافية ، معمارية (هي المساحات المبنية أو غير المبنية دونما وظيفة نشطة و تشهد بأعمال الإنسان أو بتفاعله مع الطبيعة ، بما في ذلك باطن الأراضي المتصلة بها ، و لها قيمة من الوجهة التاريخية أو الأثرية أو الدينية أو الفنية أو العلمية أو الإثنولوجية أو الانتروبولوجية . و المقصود بها على الخصوص المواقع الأثرية بما فيها المحميات الأثرية و الحظائر الثقافية)⁵.

فأعمال إعادة الهيكلة يمكن أن تكون شاملة وتسمح بتغيير خصائص الحي و تحويل الأنشطة وإعادة تخصيص وجهة البناءات من جديد ، و ذلك رغم كون العمارة الأثرية انعكاس صادق للتنوع و تعبير واضح للتشعب ومن هنا يكون في حقيقة العملية المذكورة مساس بجوهر القيم التي تميز البناءات الأثرية في الجزائر ، و تعد هذه العملية (إعادة الهيكلة) بمثابة المساس بقدسية الحفاظ على رموز الدولة الأثرية و التاريخية العمرانية (مدينة قسنطينة كمثال حي لأعمال إعادة الهيكلة وتجسيدها في المدن الجديدة التي لا ترتبط سماتها العمرانية بالسمات الأصيلة التاريخية التي كانت تميز المدينة) و ما هذا إلا من قبل القصور التقني للتشريع و إهمال الموازنة بين الضرورة و الحاجة و بين وجوبية حفظ الروح التراثية للنسيج العمراني الموروث تفعيلًا لمبدأ التنمية المستدامة ، ما يجعل طرحه يتسم بالاستثنائية و الجزئية عندما استبعد عملية إعادة الهيكلة من مقتضى البعد الأثري وهو ما يتضح من النص القائل (تتم إعادة تأهيل العمارات و البناءات ذات المنفعة التاريخية أو الثقافية أو المعمارية الخاصة و غير المصنفة و غير المحمية بموجب أحكام

⁵ نص المادة 28 من القانون 98 . 04 المؤرخ في 15 يونيو 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي ، ج ر عدد 44 سنة 1998.

القانون رقم 98 . 04 المؤرخ في 15 يونيو 1998 و المذكور أعلاه في ظل احترام قيمها الجوهرية).

بمفهوم المخالفة فإن عملية إعادة الهيكلة للعمارات و البنايات ذات المنفعة التاريخية أوالثقافية أو المعمارية الخاصة و غير المصنفة و غير المحمية تتم دون احترام قيمها الجوهرية ، وهذا يعد من باب النقص و التناقض في النص ينبغي تداركه.

إضافة لما سبق نجد المشرع استبعد عملية جوهرية من مجموع العمليات التي قرر سحبها من عملية التدخل في النسيج العمراني القديم ، و هي عملية . التدعيم . و يقصد بالتدعيم كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبناية ما من أجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة ، ما تجدر الإشارة له أن أعمال التدخل المذكورة تعتبر عمليات أصلية يمكن أن تتبعها عمليا تدابير و عمليات أخرى تكميلية تهدف إلى تحسين الإطار المعيشي للسكان وحماية البيئة مع توعية السكان بالمحافظة على ذلك و ترقية ثقافة الاشتراك في تسيير الملكيات و التكوين حول عمليات التدخل.

الفرع الرابع : تعريف مخطط التدخل

. هو مجموعة الوثائق و الدراسات التي تبين بالتفصيل العمليات و الأعمال التي يجب القيام بها و كيفية التدخل و المخططات والتنظيمات الضرورية و التركيب المالي لهذه العمليات التي تم إعدادها على أساس تشخيص و تحليل معطيات النسيج العمراني القديم و محيط و نمط التدخل.

الفرع الخامس : تعريف المتعامل

. هو هيئة مختصة في المجال ، تكلف بالإشراف المنتدب على المشروع المتعلق بعمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة.

الفرع السادس : تعريف المتدخل أو المتدخلون

. هو كل شخص أو أشخاص طبيعيين أو معنويون مؤهلون للقيام بعمليات التدخل يعينهم المتعامل.

و عليه فالشخص الطبيعي أو المعنوي المؤهل للقيام بعمليات التدخل المذكورة أعلاه هو المرقي العقاري ، و بالرجوع للنص الخاص فإنه (يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو اعادة تأهيل أو تجديد أو اعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات ، أو تهيئة و تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها)⁶ .

و في ظل الوجود القانوني لهيئة الإشراف المنتدب فإن ذلك يفرض من باب أولى وجود صاحب المشروع .

. **صاحب المشروع** . في القانون الجزائري هو . **الدولة** . بصفتها شخصا معنويا خاضعا للقانون العام يبادر بمشروع أو برنامج بهدف دراسته أو انجازه يحدد بوضوح و تركز الأهداف و الوسائل و النتائج المرتقبة منه.

تسجل هذه المشاريع و البرامج جديدة كانت أم تابعة لبرنامج جار إنجازه في إطار البرامج القطاعية الممركزة أو غير الممركزة.

. **صاحب المشروع المنتدب** . هو المؤسسة أو الهيئة العمومية التي يفوض لها المشروع أو البرنامج من قبل صاحب المشروع عن طريق اتفاقية الإشراف المنتدب على المشروع بحيث تكلف بتنفيذ و /أو بإنجاز كل أو جزء من المشروع أو البرنامج المذكور في المادة 02 أعلاه ، وذلك باسم و لحساب صاحب المشروع المذكور في المادة نفسها.

⁶ القانون 11 . 04 المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية المؤرخ في 17/02/2011 ، المادة 03 منه ، ج ر عدد 14 سنة 2011.

يكون صاحب المشروع المنتدب على الخصوص:

- . المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري
- . المؤسسة العمومية ذات الطابع العلمي و التكنولوجي
- . مركز البحث و التطوير

. المؤسسة العمومية الاقتصادية

يعين صاحب المشروع المنتدب مسبقا بموجب مقرر من طرف صاحب المشروع.⁷

من خلال إسقاط أحكام هذين النصين على موضوع الحال يتضح وجود ثلاثة اطراف تجسد عملية التدخل وهم/

1. صاحب المشروع (الدولة كشخص معنوي الولاية او البلدية وأثناء عملية التنفيذ يتم تكليف لجنة خاصة تحمل صفة صاحب المشروع تسمى لجنة الاشراف كما سوف يتضح لاحقا) . 2 . صاحب المشروع المنتدب . 3 . المتدخل بالمفهوم المذكور أعلاه.

المطلب الثاني: أهداف عملية التدخل في النسيج العمراني القديم

تحدد عملية التدخل في النسيج العمراني القديم ضمن نطاق جغرافي محدد ، كما أن لها أهداف تتعلق بالتنمية المستدامة في ظل الحفاظ على النظامين العامين البيئي والعمراني و هذا ما سنتناوله في هذا المطلب.

تنصب عملية التدخل في النسيج العمراني القديم ضمن . نطاق عيني ثابت . وتتم في حيز جغرافي محدد ، محلها الأنسجة العمرانية القديمة في حد ذاتها ، و التي يقصد بها حسب المرسوم 16 . 55 . مجموعة العمارات و البنايات التي هي في حالة قدم

⁷ المرسوم التنفيذي 14 . 320 المؤرخ في 20 نوفمبر 2014 ، المتعلق بالإشراف على المشروع و الإشراف المنتدب على المشروع ، ج ر عدد 68 سنة 2014 ، المادتين 02 و 03 منه.

وتدهور و لا تتوفر فيها شروط النظافة و بها نقائص بالنظر للمتطلبات التنظيمية من حيث صلاحية السكن والراحة والأمن و الهياكل القاعدية و التجهيزات و المساحات العمومية . و عليه فإن عمليات التدخل تستهدف إعادة تأهيل هذه الأنسجة و رفع مقاومتها و ديمومتها وتحسين منظرها ، فسبب عملية التدخل هو واقع حال العمارات والبنائيات المتدهورة التي وصلت لدرجة من القدم تجعلها لا توفر مجال معيشي سليم وأصبحت لا تعكس أي انسجام مع السياق العام للعمران المميز لكل منطقة عمرانية ، بل أصبحت تشكل خلا و تهديدا.

تتم عملية التدخل سواء وقعت هذه البنائيات أو العمارات في محيط حضري أو ريفي⁸ وفي ذات السياق قرر المشرع بأنه (تتم مباشرة عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة على مستوى كل تراب الولاية تطبيقا لأدوات التعمير في إطار حماية التراث المبني و تميمه)⁹ ، و المقصود بأدوات التعمير . مخططي Pdaو Pos . أما التراث المبني فيقصد به الملكيات العقارية الثقافية المصنفة و التي تعنى بحماية خاصة طبقا للنص الإطار الذي يضبطها و هذه الأخيرة تخرج من نطاق تطبيق أحكام المرسوم التنفيذي 16 . 55 و الذي ينصب في حقيقته على تلك الملكيات الأثرية غير المصنفة عملا بنص المادة 06 منه ، و من جهة أخرى لما أحال المشرع بموجب هذا المرسوم تنفيذ عمليات التدخل إلى أحكام قانون الترقية العقارية رقم 11 . 04 و لما استثنى هذا الأخير صراحة من مجال تطبيقه أحكام العمليات المتعلقة بالبنائيات المصنفة كتراث ثقافي للأمة ، فإن هذه الأخيرة تخرج منطقيا و من باب أولى من مجال تطبيق أحكام المرسوم التنفيذي رقم 16 . 55.

⁸ سعد الله جبور و يحي الزعبي سلامة و طابع العساسفة ، التجديد الحضري كأسلوب لمعالجة مشاكل مراكز المدن كحالة مدينة الكرك القديم في الأردن ، مجلة جامعة دمشق العلوم الهندسية ، المجلد 23 ، العدد الثاني سنة 2007 ، ص 242.

⁹ المرسوم التنفيذي 16 . 55 المادة 04 الفقرة الأولى.

ومنه يتضح أن الأنسجة العمرانية القديمة المعنية بعمليات التدخل طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 16 . 55 إما تكتسي طابع الأملاك الوطنية ، إما الملكية العقارية الخاصة المبنية دون الأملاك الوقفية ، وذلك أن تمويل عمليات التدخل هذه تتحملها الدولة أو الجامعات المحلية أو من خلال مساهمات المالكين في إطار مشاركتهم في الأشغال.

. الفرع الأول : أهداف عملية التدخل المتعلقة بالنظام العام العمراني

يقصد بقواعد النظام العام في مجال التعمير مجموعة القواعد التي تعتبر قيوداً على الحق في بناء سكن ، أين يجب ترشيد استعمال المساحات العقارية للبناء و أن لا يكون ذلك على حساب النشاطات الفلاحية و المساحات الحساسة و المواقع و المناظر و من هذا القبيل اشترط القانون 90 . 29 المعدل و المتمم بالقانون 05 . 04 المتعلق بالتهيئة و التعمير أن لا يكون ضاراً بالاقتصاد الحضري و أن لا يخل بالتوازنات البيئية و أن تكون متلائمة مع حماية المعالم الأثرية و التاريخية و الثقافية و أن يكون غير معرض للكوارث الطبيعية طبقاً لنص المادة 04 منه.

وأهداف النظام العام التقليدية يجب مراعاتها في تحقيق أهداف عملية التدخل و هي :

. الأمن العام : بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 191 / 175 المؤرخ في 21 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير فيما يتعلق بالأخطار نص في المادة 03 منه على إمكانية رفض رخصة البناء أو التجزئة إذا كانت الأرضية معرضة لأخطار طبيعية أو تتمتع بشروط وفق المقتضيات المعمول بها.¹⁰

¹⁰ دوار جميلة ، تطبيقات النظام العام العمراني بين مجال التهيئة العمرانية و نشاطات الترقية العقارية في التشريع الجزائري ، مجلة الدراسات القانونية المقارنة ، المجلد 07 العدد 01 (2021) تاريخ النشر 28/06/2021 ، ص 1616.

. الصحة العامة : جاء في مضمون المادة 07 من القانون 04 / 05 المعدل و المتمم للقانون 90 / 29 المتعلق بالتهيئة و التعمير على أنه يجب أن يتوفر كل بناء معد للسكن على جهاز لصرف المياه يحول دون تدفقها على سطح الأرض ، كما يجب تزويد التجزئات و المجموعات السكنية بشبكة من البالوعات تمكن من صرف المياه المستعملة من كل نوع مباشرة .

. السكنية العامة : من أبسط حقوق الفرد على الدولة أن يعيش حياة يسودها الهدوء والراحة ، بعيدا عن كل مصادر الضوضاء والإزعاج.

. بينما تتمثل أهداف النظام العام العمراني في /

. النظام العام التوجيهي : يشارك المجلس الشعبي البلدي طبقا لنص المادة 108 من قانون البلدية في إجراءات إعداد عمليات تهيئة الإقليم و التنمية المستدامة و تنفيذه طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما ، حيث تتولى البلدية ضمن الشروط المحددة في التشريع و التنظيم المعمول بهما وبمساهمة المصالح التقنية للدولة التأكد من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها ، مع السهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء ذات العلاقة ببرامج التجهيز و السكن و السهر على احترام الأحكام في مجال مكافحة السكنات الهشة غير القانونية.

. النظام العام الجمالي : تطبيقا لنص المادة 28 من المرسوم التنفيذي 91 . 175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير ، يجب أن تبدي البنايات بساطة في الحجم ووحدة في المظهر والمواد المتماشية مع الاقتصاد الصحيح في البناء وتماسك عام للمدينة وانسجام المنظر ، و يجب أن يكون للجدران الفاصلة و الجدران العمياء من البناية عندما لا تتكون من نفس المواد التي بنيت بها الواجهات الرئيسية مظهر ينسجم مع

مظهر الواجهات ويجب أن تتسجم البناءات المعدة لاحتواء مراكز المعدات الكهربائية مع كافة الهندسة المعمارية.¹¹

سعى المشرع الجزائري إلى الحرص على أن تكون ذات الأهداف في ظل التنمية المستدامة و حفاظا على النظام العام العمراني مجسدة في الأهداف المرجوة من عملية التدخل في النسيج العمراني القديم و عليه نجد أن التنمية المستدامة هدفها:

. تحقيق نوعية حياة أفضل للسكان من خلال التركيز على العلاقات بين نشاطات السكان و البيئة و تعمل على تطوير هذه العلاقة لتصبح علاقة تكامل و انسجام.

. تعزيز وعي السكان بالمشكلات البيئية القائمة : من خلال مشاركتهم في إعداد و تنفيذ ومتابعة و تقديم برامج و مشاريع التنمية المستدامة.

. احترام البيئة الطبيعية : و ذلك بتطوير العلاقة بين السكان و البيئة.

. تحقيق استغلال و استخدام عقلائي للموارد : و هنا تتعامل التنمية مع الموارد على انها موارد محدودة لذلك تحول دون استنزافها و تعمل على استخدامها و توظيفها بشكل عقلائي.

. ربط التكنولوجيا الحديثة بأهداف المجتمع و ذلك بترشيد و توعية السكان بأهمية التقنيات المختلفة في المجال التنموي و دورها في تحسين توعية حياة المجتمع و تحقيق أهدافه المنشودة دون أن يؤدي ذلك إلى مخاطر و آثار بيئية سلبية و تحقيق نمو اقتصادي تقني لتؤكد المساواة في تقاسم الثروات بين الأجيال المتعاقبة و في الجيل نفسه.

. ومما سبق ذكره الجزائر على غرار دول العالم قامت بتبني مفاهيم التنمية المستدامة من خلال مجموعة من القوانين و المراسيم أهمها:

¹¹ دوار جميلة ، المرجع السابق ص 1617

° قانون 03 . 10 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة أين نصت المادة 04 منه على : (هي مفهوم يعني التوفيق بين التنمية الاجتماعية و اقتصادية قابلة للاستمرار و حماية البيئة بإدراج البعد البيئي في إطار تنمية تتضمن تلبية حاجيات الأجيال الحاضرة و الأجيال المستقبلية).

° قانون 06 . 06 المؤرخ في 30 فيفري 2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة ورد في المادة 07 منه تعريف التنمية المستدامة ولو بشكل غير مباشر وهو بصفتها إطار متكامل و متعدد الأبعاد و القطاعات يتم تجسيدها من خلال عدة مجالات هي :

. مجال التنمية المستدامة و الاقتصاد الحضري

. التنمية المستدامة و المجال الحضري و الثقافي

. التنمية المستدامة و المجال الاجتماعي

. التنمية المستدامة و مجال التسيير و المجال المؤسسي

. بينما مفهوم التنمية العمرانية المستدامة¹² : نجد أنه ظهرت فكرة التنمية العمرانية المستدامة في عدة مؤتمرات عالمية منها/

. مؤتمر ريو دي جانيرو سنة 1992 ، مؤتمر السكن HABITA 2 في اسطنبول سنة 1996 وكذلك في مؤتمر جوهانسبرغ سنة 2002 ، حيث طرحت عدة تعريفات للتنمية العمرانية المستدامة مفادها تحسين الحياة في المدينة على المستوى العمراني خاصة وعلى المستوى البيئي ، الثقافي ، السياسي ، المؤسسي ، الاجتماعي و الاقتصادي وهذا ضمن الموارد المتاحة دون ترك أعباء للأجيال القادمة أي القيام بإحداث توازن بين مختلف المستويات ، فالتنمية العمرانية المستدامة تسيير باتجاهين ، الأول يتعلق بتحسين

¹² غادة موسى رزوقي السلق ، التنمية العمرانية المستدامة في مركز الكرخ التاريخي ، مجلة الهندسة ، مجلد 20 عدد 11 نوفمبر 2014 ، ص 07.

الأوضاع المعيشية في المدينة (بيئيا ، اجتماعيا ، اقتصاديا) ، الثاني يسير نحو الاستدامة.

ولا يمكن ضمان استمرار المراكز القديمة و تنميتها إلا بتطبيق أهداف و مبادئ التنمية المستدامة في ظل حفظ النظام العام العمراني و عليه فالأهداف من عملية التدخل المتعلقة بالنظام العام بصفة عامة و بالنظام العام العمراني بصفة خاصة كالآتي :

. جماليا : . حماية مختلف الهياكل

. حماية البنى التحتية

. خلق توازن بيئي عن طريق توفير حدائق و مساحات خضراء

. اقتصاديا: . تنمية مختلف الوظائف الاقتصادية (خاصة منها وظائف الاختصاص).

. حماية المعالم التراثية و استغلالها سياحيا

. اجتماعيا: . خلق توازن بين النسيج القديم و النسيج الجديد

. توزيع السكنات لتخفيف الضغط على المركز

إلا أنه بالرغم من الأهمية الكبيرة التي تكتسبها التنمية المستدامة من خلال تجسيد أهداف عملية التدخل في النسيج العمراني القديم بكل تفرعاتها و دورها الكبير في تطوير المراكز القديمة للمدن و تنميتها إلا أنها تبقى على الهامش في الجزائر.¹³

¹³ مصطفى عايدة ، شروط و كفاءات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة في مجال الترقية العقارية ، مجلة القانون العقاري مخبر القانون و العقار ، عدد 20/06/2017 ، ص 12.

الفرع الثاني : أهداف عملية التدخل المتعلقة بالنظام العام البيئي

يعد النظام العام البيئي تحول جديد في مضمون فكرة النظام العام ، وهذا ما دفع بالمشروع إلى تبني منظومة قانونية مراعيًا فيها الحد من المشكلات البيئية ، حريصًا على الحفاظ على البيئة و مكوناتها متوليا ضبط أي نشاط عمراني من شأنه يشكل تهديدا للنظام العام بصفة عامة ، وعليه كرس أهداف عملية التدخل في النسيج العمراني القديم مع مراعاة عناصر النظام العام البيئي و هي (الأمن البيئي . الصحة البيئية . السكنية البيئية . الرونق الجمالي للمدينة)¹⁴.

نستخلص الأهداف من عملية التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة التي كان المشروع مراعيًا من خلالها للنظام العام البيئي من المواد 03 و 04 و 05 و 08 من المرسوم 16 . 55 وهي كالآتي/

. إعادة تأهيل الأنسجة العمرانية القديمة قصد تحسين مقاومتها و ديمومتها ومنظرها وشروط قابلية استعمالها السكني.

. تجديد الأحياء القديمة من خلال إعادة هيكلة و إعادة تأهيل و تجديد حالة الشبكات والعمارات و البنايات و الهياكل القاعدية و التجهيزات و المساحات العمومية.

. حماية التراث و تثمينه بمراعاة مبادئ النظام العام البيئي كون عمليات التدخل أصلا تكتسي طابع الصالح العام وفق مقتضيات نص المادة 13 من القانون سالف الذكر المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية 11 . 04.

. وضع إستراتيجية تتضمن عملا و أهداف على المدى القصير و المتوسط والطويل ، مع تقييم متواصل وهذا يعد متماشي مع الأهداف التي حرص عليها المشروع من خلال قانون

¹⁴ تبينة حكيم و بن زروق هشام ، تطبيقات فكرة النظام العام البيئي في التشريع الجزائري ، المجلة الجزائرية للأمن الإنساني ، المجلد 06 العدد 02 ، تاريخ النشر 02/02/2021 ، ص 46.

تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ، فحسب نص المادة 04 من القانون 01 . 20 تهدف السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة إلى تنمية مجموع الإقليم الوطني تنمية منسجمة على أساس خصائص و مؤهلات كل فضاء جهوي.

. تحسين الإطار المعيشي للسكان و نوعية البيئة حرصا على تصحيح التفاوتات في مظاهر الحياة و المستوى المعيشي.

. توعية السكان للمحافظة على الأملاك و نوعية الإطار المعيشي.

. ترقية ثقافة الحفاظ على الملكية المشتركة و تسييرها

. التكوين في مجال التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة

المبحث الثاني: ضوابط عملية التدخل في النسيج العمراني القديم

تستند عملية التدخل في النسيج العمراني القديم لمبادئ قانونية ضبطها المشرع حسب ما جاء به المرسوم 16 . 55 و هما في الأصل مبدأين جوهريين (المطلب الأول) كما نص أيضا على شروط و ضوابط هذه العملية (المطلب الثاني).

. المطلب الأول : مبادئ التدخل في النسيج العمراني القديم

نستخلص من نص المادتين 04 و 07 من المرسوم 16 . 55 مبدأين أساسيين

. الفرع الأول : مبدأ الصالح العام

نصت المادة 13 من القانون 11 . 04 على (يمكن التصريح بالصالح العام بشأن المشاريع العقارية حسب طابعها و / أو وجهتها) وهذا ما أكدته المادة 04 من المرسوم 16 . 55 في فقرتها الثانية أين نصت على أن عملية التدخل في النسيج العمراني القديم تكتسي طابع الصالح العام ، و يعد نطاقا يشمل مختلف مجالات الحياة بعيد نواحيها يستند في جوهره إلى ثلاث أسس هي . سلطة حاكمة . تسعى لضبط المصلحة . محكوم مستفيد من تلك المصلحة . و . نطاق مادي . تستند عبره المصلحة وفق ملاسبات تختلف بحسب واقع الحال¹⁵ ، إذ جعل المشرع مبدأ الصالح العام أساسا لعمليات التدخل في النسيج العمراني القديم و هذا بالاستناد إلى نص المادة سالفه الذكر . مع العلم أن المشروع العقاري ثابت مدلوله بموجب نص المادة 03 من القانون 11 . 04 بأنه مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء و التهيئة و الإصلاح و الترميم و التجديد و إعادة التأهيل وإعادة الهيكلة و تدعيم البنايات المخصصة للبيع و /أو الإيجار بما فيها تهيئة الأرضيات المخصصة لاستقبال البنايات.

¹⁵ لعميري ياسين و بوشنافة جمال ، التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة بين الضرورة الواقعية و مقتضى القيمة الأثرية ، مجلة دفاقر القانون و السياسة ، عدد 19 01/06/2018 ، ص 416.

و عليه فإن عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 16 . 55 تعد بمثابة مشروع عقاري بمفهوم القانون 11 . 04 و تكتسي طابع المصلحة العامة ، و لهذه الأسباب يمكن أن تستفيد من إعانة الدولة كما يمكن للغير أن يساهم فيها و هذا ما حرص عليه المشرع من خلال الأحكام المالية الواردة تحت الفصل الرابع للمرسوم التنفيذي و مما جاء فيه أنه¹⁶ : تتم تغطية تمويل عمليات التدخل على الخصوص في الأنسجة العمرانية القديمة عن طريق حساب التخصيص الخاص رقم 114 . 302 الذي عنوانه . الصندوق الخاص لإعادة الاعتبار للحظيرة العقارية لبلديات الولاية.

. إعانات من الدولة و الجماعات المحلية

. العمليات الخاصة بميزانية التجهيز للدولة المخصصة للتكفل بالقيام بالدراسات والأشغال الخاصة بعمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة
. الإعانات العمومية الممنوحة في إطار إعادة التأهيل
. مساهمات المالكين في إطار مشاركتهم في الأشغال
. الهيئات و الوصايا

. تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة بموجب قرار مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية و المالية و العمران.

¹⁶ المرسوم 16 . 55 المادة 36 منه.

. الفرع الثاني: مبدأ التخطيط الاستراتيجي المسبق لعمليات التدخل

أولاً : مفهوم التخطيط¹⁷

هو الأداة أو الوسيلة التي يتم بموجبها نقل المجتمع من وضع إلى آخر ، أو الطريقة التي تنظم عملية نقل المجتمع من حال إلى حال و التخطيط ليس هادفاً في ذاته بل أداة للوصول إلى الهدف المطلوب وأسلوب عمل لتحقيق غاية في أقصر وقت و أوفر جهد وأقل تكلفة.

. يعرف التخطيط بأنه العملية التي يتم بموجبها دراسة و تحليل بيانات الماضي والحاضر في سبيل توقع الأوضاع المستقبلية بما يقود تحديد الأهداف المطلوب تحقيقها في سبيل المستقبل و يشمل تحديد الوسائل و السياسات و الأساليب اللازمة لتحقيق الأهداف بالجودة و التكلفة المطلوبة كما يشمل تحديد ثقافة المنظمة وفلسفة النشاط و كذلك الإطار الزمني لإنجاز الأهداف.

ثانياً : مفهوم التخطيط العمراني

يقصد به المنهج الذي يتم بمقتضاه تهيئة تراب البلاد من أجل توزيع البشر و مواردهم توزيعاً جغرافياً محكماً ، بمعنى آخر يؤثر التخطيط العمراني بشكل فعال في التوزيع والترتيب المكاني للأهداف و الوظائف و البرامج ، و أصبح هذا النوع من الأساليب التقليدية في التخطيط أي ممارسة إجراءات الضبط في استخدام الأرض في المدينة والريف بهدف تحقيق العدالة في مجالات الإسكان و الصحة و الخدمات العامة والترفيهية.

¹⁷ عمار شرعان و صيد أحمد سفيان ، مجلة التخطيط العمراني و المجالي ، المركز الديمقراطي العربي ألمانيا . برلين ، المجلد الأول ، العدد الأول سبتمبر 2019 ، ص 18.

ثالثاً: مفهوم التخطيط الاستراتيجي

هو تلك العملية التصورية القائمة على أسس و معايير دقيقة تستشرف المستقبل لتقسم زمنه لثلاث (قصير . متوسط . بعيد) و أداة تحديدية لمختلف الأنشطة و التدخلات و وسيلة للكشف على جملة من الأعمال والتحضيرات تمكن من رسم رؤية واضحة للمستقبل في إطار أدوات التقنين و التسيير.

. جعل المشرع التخطيط الاستراتيجي مبدأ تقوم عليه عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة حسب نص المادة 05 من المرسوم 16 . 55 التي تنص على (تنبثق عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة عن استراتيجية تدخل تتضمن أعمالاً وأهدافاً على المدى القصير و المتوسط والطويل مع تقييم متواصل) ومن هنا فإن التحكم في عمليات إعادة التأهيل والتجديد وإعادة الهيكلة العمرانية للأنسجة القديمة ينتج عن إستراتيجية حقيقية تكشف على جملة من الأعمال و التحضيرات و ترسم أهداف مستقبلية يرجى تحقيقها على المدى القصير و المتوسط و البعيد وما ذلك في الحقيقة إلا عنوان من عناوين التنمية العمرانية المستدامة سالف الذكر و التعريف.

المطلب الثاني : شروط التدخل في النسيج العمراني القديم

اهتم المشرع الجزائري بتحديد كفاءات التدخل في النسيج العمراني القائم بصدور المرسوم رقم 83 . 684 الصادر في 26 / 11 / 1983 الذي يحدد شروط التدخل في المساحة الحضرية ، إلا أن هذا المرسوم صدر في فترة غياب نص تشريعي ينظم نشاط الترقية العقارية و التدخل أين كان الأمر السائد بالتعاونيات العقارية و الدولة هي المحكرة لعملية انجاز المساكن بمختلف أصنافها ، كما أن المرسوم استعمل مصطلح الأنسجة العمرانية القديمة.

من بين أهم الشروط لكي يباشر المتعامل عمليات التدخل في النسيج العمراني القديم يجب

الفرع الأول: إعداد دراسات التدخل

تأخذ دراسات التدخل بعين الاعتبار الخصائص المحلية للنسيج العمراني القديم وتتكون الدراسة من مرحلتين دراسة أولية و دراسة تنفيذية.

وتتجسد كيفية إعداد دراسات التدخل و أجرها بعد صدور قرار وزاري مشترك بين وزير المالية و الوزير المكلف بالعمران ، و يجب أن يتضمن ملف الدراسات العناصر التالية/

. تحديد محيط التدخل .

. إجراء التشخيص و الخبرة التقنية للمبنى و كشف حالة الأماكن

. تحليل النسيج العمراني فيما يخص شغل الأراضي وشبكات التهيئة و المعطيات الاجتماعية و الاقتصادية.

. تعريف نمط التدخل الموصى به و الأعمال الخاصة التي ينبغي القيام بها.

. تقدير مبلغ الدراسة التنفيذية لعملية التدخل ، و يجب أن يتضمن ملف الدراسة ما يلي/

- . تحديد المعايير المرجعية لعملية التدخل.
- . الكشف الوصفي للعمليات و مخطط الأعمال الخاصة التي تجب مباشرتها.
- . مخطط التهيئة العامة المبرمج و الخاص بالنسيج العمراني المعني.
- . مواصفات قواعد التعمير و الهندسة المعمارية و البناء المطبقة على كل البناءات والأراضي و الهياكل القاعدية و الشبكات الواقعة داخل محيط التدخل.
- . دفتر أو دفاتر الشروط الخاصة.
- . التقييم المالي لعمليات التدخل.
- . الجدول الزمني التقديري للإنجاز بما في ذلك منهجية التقييم الدوري لعملية التدخل.
- . النشاطات الواجب الإبقاء عليها أو تغيير موقعها.
- . تدابير المحافظة على البناءات المعاد تأهيلها و إعداد دفتر صحي لكل عمارة.¹⁸
- الفرع الثاني : تحديد عمليات التدخل من خلال إعادة التأهيل و التجديد و هي العملية التي عرفها المرسوم التنفيذي 16 . 55 كما سبقت الإشارة له محدد الهدف من التدخل.**
- 1 . إعادة التأهيل و التجديد¹⁹ /

عرف المرسوم التنفيذي 16 . 55 عملية التدخل بأنها مجموعة أعمال و أشغال إعادة التأهيل و التجديد أو إعادة الهيكلة العمرانية الحضرية أو الريفية على خلاف ما ورد في المرسوم السابق الملغى من أن عملية التدخل تتمثل في أعمال التجديد و إعادة الهيكلة وإعادة الاعتبار والترميم كما أن المرسوم التنفيذي رقم 16 . 55 لم يتطرق لتعريف هذه

¹⁸ المادة 24 من المرسوم 16 . 55.

¹⁹ مصطفى عابدة ، شروط و كفاءات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة في مجال الترقية العقارية ، ص 14 مرجع سابق.

العملية ، و عليه لابد من الرجوع للقانون 11 . 04 الذي يعتبر مصدر هذه العمليات وخاصة أنه تطرق لتعريف هذه الأعمال (المادة 03 منه) كما سبق ذكره آنفاً.

2 . أعمال أخرى /

وتتمثل في

. الإصلاح و هو استعادة أو إصلاح أجزاء من البناية يتعلق بالأشغال الثانوية.

. الترميم العقاري و هو عملية تأهيل البنايات ذات طابع معماري او تاريخي دون المساس بالأحكام الواردة في القانون 98 . 04 المتعلق بحماية التراث الثقافي .

. التدعيم وهو عملية إعادة الاستقرار لبناية ما من أجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة.

3 . التجديد العمراني /

هو كل عملية مادية تتم 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.

الفرع الثالث :. إعادة الهيكلة العمرانية و هي عملية تدخل وفق الطرق و الشبكات المختلفة وفي إقامة التجهيزات الجديدة و يمكن أن تكون شاملة او جزئية.

الفرع الرابع : تحديد النسيج العمراني مجال التدخل ، في الأصل كل وعاء عقاري يجب أن تتوفر فيه حقوق البناء و التجهيزات الضرورية لتهيئته هذا عند إنجاز سكنات جديدة بينما التدخل في البنايات القديمة فهي تكون عبارة عن سكنات قائمة تستوجب التدخل فيها بسبب تدهور حالتها و قدمها عن طريق إصلاحها أو ترميمها أو إعادة هيكلتها.

. الفرع الخامس : ضوابط عملية التدخل في النسيج العمراني القديم

أكد المشرع على أن عملية التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة جاءت تطبيقاً لأحكام المواد رقم 06 . 08 . 09 من القانون 11 . 04 وبالرجوع لهذه النصوص نجدها تتضمن ضوابط ينبغي أن تتم عملية التدخل في إطارها و الظاهر من فحواها ضابطين ضابط الرخصة المسبقة ، وضابط الاستجابة للمقتضيات العمرانية السارية²⁰.

1. ضابط الرخصة المسبقة

عادة ما تحمل الرخصة معنى الإذن في الأمر بعد النهي عنه و ذلك ما تضمنه نص المادة 06 من القانون 11 . 04 (تخضع كل عملية ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم إلى ترخيص إداري مسبق ، يمنع الشروع في أي من الأشغال المذكورة أعلاه دون الحصول على الترخيص الإداري المسبق ، تحدد كيفية تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم) وجاء ضمن أحكام المرسوم التنفيذي 16 . 55 أنه (يسلم ترخيص إداري لإنجاز عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي و يبلغ إلى المتعامل المعني ، يرفق نموذج الترخيص الإداري بالملحق بهذا المرسوم).

و عليه فإن الترخيص بمفهوم هذا النص يعد إذن إداري للمتعامل لمباشرة مهامه المتمثلة في الإشراف المنتدب على عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة ، على عكس الترخيص بمفهوم القانون رقم 11 . 04 الذي يعد إذن للمركبي العقاري لمباشرة مهامه.

2 . ضابط الاستجابة للمقتضيات العمرانية السارية : طبقاً لقانون التهيئة و التعمير

ومختلف المراسيم التنفيذية التابعة له فإن هناك عدة أوجه للمقتضيات العمرانية السارية

²⁰ لعميري ياسين و بوشنافة جمال ، التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة بين الضرورة الواقعية و مقتضى القيمة الأثرية ، مرجع سابق ص 417.

وأهم ما أُلزم المشرع به مراعاة المظهر الجمالي للبنىات أو العمارات ، وهو ما يتضح من صريح نص المادة 08 من القانون 11 . 04 (يجب أن تسعى كل عملية تجديد عمراني إلى جمال الإطار المبني و تحسين راحة المستعملين و كذا مطابقته للمعايير العمرانية السارية) ومن اجل ذلك يرى البعض بان المعايير التي ينبغي اعتمادها في العمارة الناجحة و التي تبقى تراث راسخا للأمة ، معيار وظيفي ، المتحكم الرئيسي فيه عناصر معمارية تتناسب ووظيفة المبنى (الواجهات والزخارف فتحات و المناور ، مواد البناء من باب اولى) ، ومعيار انساني يخضع لرضى الناس ويخدم راحتهم ويكون نابع من الوسط المحلي الذي يراعي الخصوصيات الاجتماعية و الثقافية و التاريخية.

من ناحية أخرى ينبغي أن لا تخرج عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة على تلك الحدود الموضوعية و الشكلية التي تضبطها الأدوات العمرانية الجماعية ، وكذا مخططات التنمية المحلية السارية عملا بنص المادة 09 من القانون 11 . 04 (يجب أن تنجز عمليات الترميم العقاري و التجديد العمراني و إعادة التأهيل و إعادة الهيكلة وكذا التدعيم ضمن احترام المخططات الموافق عليها من طرف السلطات المؤهلة) بمعنى ينبغي أن تتم عمليات التدخل في ظل التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية الثابتة بموجب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مع مراعاة الحدود الدنيا و القصوى للبناء المسموح به المحددة بموجب مخطط شغل الأراضي ، كما ينبغي عدم الخروج على تلك التوجيهات الإستراتيجية الثابتة في المخططات التنموية المحلية.

الفصل الثاني: الآليات
القانونية لعملية التدخل في
النسيج العمراني القديم

الفصل الثاني: الآليات القانونية لعملية التدخل في النسيج العمراني

القديم

تمهيد

ضبط المشرع الهيئات و الإجراءات اللازمة لتجسيد و تنفيذ عملية التدخل في النسيج العمراني القديم بموجب المرسوم التنفيذي 16 . 55 ، و تتم عملية التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة بالنظر إلى درجة تدهور حالتها وطبيعتها القانونية و التعقيدات التقنية و المالية ، و قد تم إعداد أول دراسة تشخيصية سنة 2008 شملت المدن الأربعة الكبرى (الجزائر . وهران . عنابة . قسنطينة) وكان الهدف من هذه الدراسة إعداد دفتر صحي للبنىات يسمح بتحديد اطر التدخل التي تناسب خصائص كل بناية و الأخذ بعين الاعتبار أنظمة البناء و مواد البناء المستعملة و قد شرع في عمليات التدخل بعدها ليشمل بعدها ولايات أخرى منها (سكيكدة ، البلدية ، مستغانم ، سوق أهراس ، معسكر).

تتم مباشرة عمليات التدخل وفق ما نص عليه المشرع في الفصل الثالث (كيفية التدخل) القسم الأول (دراسات التدخل) القسم الثاني (مخطط التدخل و الترخيص الإداري) القسم الثالث (إنجاز عمليات التدخل) من المرسوم 16 . 55 على مستوى كل تراب الولاية تطبيقا لأدوات التعمير في إطار حماية التراث المبني و تثمينه.

و هذا ما سنتناوله في هذا الفصل ، أين نتطرق إلى هيئات التدخل (المبحث الأول) بعدها إجراءات التدخل (المبحث الثاني).

المبحث الأول: هيئات التدخل في النسيج العمراني القديم

تتشأ قصد الإعداد التقني و المالي و القانوني و التخطيطي لتسيير برامج أعمال وأشغال التدخل في النسيج العمراني القديم و السهر على متابعة و تقييم سير الأشغال الهيئات التالية : لجنة الإشراف على مستوى الولاية . اللجنة التقنية على مستوى البلدية . صاحب المشروع المنتدب (المتعامل).

المطلب الأول : لجنة الإشراف

الفرع الأول : تعريف لجنة الإشراف

هي لجنة أنشأها المرسوم 16 . 55 على مستوى الولاية ، و من خلال تسميتها نستخلص أنها هي التي تتولى و تسهر على عملية التدخل في النسيج العمراني القديم من مرحلة التعيين إلى غاية مرحلة التنفيذ .

الفرع الثاني : تشكيلة لجنة الإشراف

تتكون لجنة الإشراف حسب ما حددهم المرسوم 16 . 55 من:

. الوالي أو ممثله رئيسا

. رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله

. رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية

. مدير الولاية المكلف بالسكن

. مدير الولاية المكلف بالتعمير

. مدير الولاية المكلف بالبيئة

. مدير الولاية المكلف بأعمال الدولة

. مدير الولاية المكلف بالتنظيم والشؤون العامة

هؤلاء كأعضاء أصليين أساسيين نص عليهم و حددهم القانون ، إلا أنه يمكن للجنة أن تستعين بكل شخص مؤهل من شأنه أن يديرها في أشغالها.

الفرع الثالث : مهام لجنة الإشراف

تكلف اللجنة حسب ما جاء في المرسوم بمايلي :

. تحديد إستراتيجية التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة على مستوى الولاية وتصور التكيفات اللازمة في حالة تغييرات طارئة للوضعيات.

. الفصل في جدوى و إمكانية القيام بعمليات التدخل في هذه الأنسجة التي اقترحتها المجالس الشعبية البلدية المعنية ، و تحديد أولوياتها.

. إعداد احتياجات الولاية فيما يخص برنامج التدخل و عرضه على الوزارة المكلفة بالعمران لإبداء الرأي.

. الإشراف على إنجاز برنامج التدخل المبلغ إلى الولاية.

. المصادقة على ملفات دراسات التدخل التي تعرضها عليها اللجنة التقنية.

. تقييم العمليات و النشاطات المباشر فيها قصد إنجاز برامج التدخل.

. إبداء الرأي في كل المسائل التي تعرض عليها و المتعلقة بالتدخل في الأنسجة العمرانية القديمة.

المطلب الثاني: اللجنة التقنية

الفرع الأول : تعريف اللجنة التقنية

هي لجنة تقنية لها دور استشاري ، تعمل تحت وصاية و إشراف لجنة الإشراف تتولى الدراسات و المسائل التقنية أثناء الإعداد و مباشرة عملية التدخل لها عدة مهام حددها القانون.

الفرع الثاني : تشكيلة اللجنة التقنية

. يتألف اللجنة التقنية المكلفة بعمليات التدخل في النسيج العمراني القديم الواقعة في تراب البلدية . رئيس المجلس الشعبي البلدي . أو ممثله.

. تتكون اللجنة التقنية من تقنيين مختصين في المجال تختارهم الإدارات غير الممركزة التابعة للدولة الممثلة في لجنة الإشراف و كذا التقنيين التابعين للجماعات المحلية.

. يمكن للجنة أن تستعين بكل شخص من شأنه أن ينيها في أشغالها.

الفرع الثالث : مهام اللجنة التقنية

تكلف اللجنة التقنية بالمهام التالية /

. تنفيذ برنامج التدخل المخول للبلدية

. متابعة انجاز عملية التدخل

. دراسة مطابقة ملفات الدراسات الخاصة بعملية التدخل و الموافقة عليها

. تنسيق النشاطات بين مختلف القطاعات

. مساعدة المتعامل للتكفل بالصعوبات التي تواجهه في إطار تدخله

. مساعدة لجنة الإشراف و إسداء النصيحة لها .

المطلب الثالث : المتعامل

الفرع الأول : تعريف المتعامل

عرفه المشرع في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 16 . 55 المتعامل بأنه هيئة مختصة في المجال تكلف بالإشراف المنتدب على المشروع المتعلق بعمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة.

نص المشرع على مهام المتعامل (هيئة مختصة في المجال تكلف بالإشراف المنتدب على المشروع المتعلق بعمليات التدخل) في المرسوم 16 . 55 وحدد مهامه.

الفرع الثاني : مهام المتعامل

يكلف المتعامل كهيئة تكلف بالإشراف المنتدب بما يأتي :

- . ممارسة الإشراف المنتدب على المشروع لعمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة
- حساب الدولة و الجماعات المحلية.
- . إرسال ملفات الدراسات إلى اللجان.
- . رفع التحفظات المحتملة.
- . إدارة عملية التدخل.

إن كل من الهيئات الثلاث هذه تعمل في إطار تنسيق و توجيه كل التدخلات التي تهدف إليها عملية التدخل ، مع مراعاة ما جاءت به أدوات التهيئة و التعمير من تحكم في التهيئة و تسيير المجال الحضري و التي تتمثل في (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU حسب القانون 29 . 90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة

والتعمير والمرسوم التنفيذي 177 . 91 المؤرخ في 25/05/1991 المتضمن كيفية إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير . مخطط شغل الأراضي (POS) وأيضاً مع الحرص على عدم الإخلال بتوازن كل من النظام العام البيئي و النظام العام العمراني.

المبحث الثاني: إجراءات التدخل في النسيج العمراني القديم

تتبع عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة عن إستراتيجية تدخل تتضمن أعمال و أهداف على المدى القصير و المتوسط و الطويل مع تقييم متواصل.²¹

أين ضبط المشرع الإجراءات اللازمة لتجسيد و تنفيذ عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة من خلال المرسوم التنفيذي رقم 16 . 55 وتتراوح هذه الإجراءات في الواقع بين إجراءات تتعلق بتحضير الدعامة المادية لعمليات التدخل (المطلب الأول) وإجراءات لازمة للتنفيذ الميداني لعمليات التدخل (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تحضير الدعامة المادية لعمليات التدخل

إن عملية التدخل في النسيج العمراني القديم تستند إلى أسس موضوعية و شكلية معدة مسبقاً لتتم في إطارها ، كون برنامج التدخل يتم إعداده رفقة إجراء الدراسات التقنية والمعمارية اللازمة.

الفرع الأول: إعداد برنامج التدخل

يكون برنامج التدخل متعدد السنوات يتم إعداده من قبل الوزارة المكلفة بالعمران على أساس الاحتياجات المعبر عنها من طرف الولايات المعنية ، التي تضبط احتياجاتها على أساس طلبات تتكفل بالأنسجة العمرانية القديمة تقدم من قبل المجالس الشعبية البلدية

²¹ معاوية سعيدي ، أزمة التحديث و التخطيط العمراني في الجزائر جذورها واقعها آفاقها ، مجلة عمران للعلوم الاجتماعية و الانسانية ، المركز العربي للأبحاث و دراسة السياسات ، المجلد الرابع ، العدد 16 سنة 2016 ، ص

المعنية و ينبغي أن تكون هذه الطلبات مبررة بتقرير شامل يعده رئيس المجلس الشعبي البلدي يثبت فيه معاينة حالة قدم البنايات و عدم توفرها على الشروط الصحية و احتوائها على خلل معماري ، كما يجب على البلدية إثبات إدراج عمليات التدخل هذه في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي²².

تشرع الولاية بعدها في عملية إحصاء و تصنيف الأنسجة العمرانية حسب درجة التدهور ، فأين يتم تحديد كل من /

. البنايات المهددة بالانهيار و ما يلزم من أعمال لجبر حالها البنايات.

. البنايات القديمة ذات الأولوية التي تستوجب عمليات إعادة تأهيل ثقيلة تتمثل في ترميم الهياكل و تعزيز الأساسات ، التي تتطلب عمليات تجديد و إعادة هيكلة عمرانية والتي تستدعي عمليات إعادة تأهيل متوسطة ، تتمثل في ترميم الأجزاء المشتركة و الشبكات والتجهيزات التقنية.

. البنايات التي تتطلب عمليات إعادة تأهيل خفيفة تتمثل في ترميم الواجهات و المساحة.

أين تقوم الوزارة المكلفة بالعمران على هذا الأساس بإعداد برنامج التدخل و تبليغه للولايات المعنية مع إرفاقها ببطاقات تقنية توضح (تحديد المواقع المعنية و نوع العمليات الضرورية . مبلغ الأغلفة الممنوحة قصد الدراسات و الأشغال ، آجال انجاز برنامج التدخل) أين أكد المشرع على كفاءات تبليغ البرنامج و كذا البنود المحددة في البطاقة التقنية تحدد بموجب قرار مشترك بين الوزراء المكلفين بالعمران و المالية و الداخلية.

وكما سبقت الإشارة له أنفا استحدث المشرع هيئات ثلاث هي لجنة الإشراف ، اللجنة التقنية ، صاحب المشروع المنتدب المتعامل.

²² لعميري ياسين و بوشنافة جمال ، التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة بين الضرورة الواقعية و مقتضى القيمة الأثرية ، ص 418 مرجع سابق.

الفرع الثاني : إجراء الدراسات التقنية و المعمارية اللازمة

يتم إعداد هذه الدراسات بمجرد شروع المتعامل في أداء مهمته وتأخذ هذه الدراسات الخصائص المحلية للنسيج العمراني القديم بعين الاعتبار.

تتكون الدراسات من شقين دراسة أولية متبوعة بدراسة تنفيذية ، أما كيفية إعداد الدراسات و كذا قيمتها المالية فتحدد بموجب قرار مشترك بين وزير المالية و العمران ، رغم ذلك حدد المشرع مضمون ملف الدراسة الأولية إذ ينبغي (بيان محيط التدخل ، إجراء التشخيص و الخبرة التقنية للمبنى ، و كشف حالة الأماكن ، تحليل النسيج العمراني فيما يخص شغل الأراضي و شبكات التهيئة و المعطيات الاجتماعية و الاقتصادية ، تعريف نمط التدخل الموصى به ، تقدير مبلغ الدراسة التنفيذية لعملية التدخل).

يرسل الملف المصادق عليه من اللجنة التقنية إلى لجنة الإشراف قصد الفحص و الموافقة عليه ، تتوج هذه الموافقة بقرار من الوالي يتضمن تحديد محيط و نمط التدخل وبمجرد صدور قرار الوالي يكون بالإمكان تأجيل الفصل في عقود التعمير المطلوبة من الغير ، بعد الموافقة على الدراسة الأولية يتم إعداد دراسة تنفيذية تتضمن ثلاثة جوانب (أعمال تغيير الهيكل العمراني للنسيج القديم ، مشاريع التدخل في الهندسة المعمارية للبنىات القديمة و تحديد معايير إعادة التأهيل و إعداد أشكال معمارية جديدة و التدخل في المساحات غير المبنية ، التوصيات المحتملة المتعلقة بالتدابير التكميلية ذات الطابع الاقتصادي و الاجتماعي و البيئي الواجب تفصيلها).

التوصيف المعماري لا يستند على إرادة تنظيمه وإنما يجب أن تفرض الأشكال الثابتة في إطار حماية التراث المعماري الذي لازال يعاني الأمرين في جل البلاد العربية ، ومن هنا كان على المشرع إدراج البعد الأثري ضمن فحوى هذه التوصيات و التدابير.²³

المطلب الثاني : تنفيذ عمليات التدخل

تنتقل إجراءات التنفيذ لعمليات التدخل في النسيج العمراني القديم من مرحلة إشهار مخطط التدخل وصولاً لمرحلة إصدار الترخيص و مباشرة إنجاز و تجسيد تلك العمليات.

الفرع الأول : إشهار مخطط التدخل

بعد الموافقة على الدراسة التنفيذية من قبل اللجنتين (لجنة الإشراف و اللجنة التقنية) يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإخضاع مخطط التدخل لتحقيق عمومي لمدة (45 يوم) و يعرض مشروع المخطط على كل من مصالح وزارة الدفاع ووزارة الثقافة لإبداء الرأي عندما يشمل محيط المخطط ممتلكات تابعة لهما.²⁴

. بعد انقضاء مدة التحقيق توافق لجنة الإشراف على المخطط و يصدر الوالي قرار بذلك ليوضع المخطط تحت تصرف الجمهور للإعلام (المشروع لم يحدد فترة نشر المخطط للجمهور).

. ترسل نسخة منه للوزارة المكلفة بالعمران ، و لمخطط التدخل الموافق عليه أثيرين قانونيين ، إذ تصبح عمليات التدخل المسجلة مؤهلة للاستفادة من إعانة الدولة و تطبق المواصفات العمرانية الثابتة في المخطط على كافة المساحات و البنائيات التي يشملها محيطه .

²³ عوض السيد يوسف ، الاستدامة بين التراث العمراني و التنمية السياحية بمشاركة المجتمع المدني دراسة حالة محافظة سيان بالمملكة السعودية ، مجلة أبحاث و تراث الصادرة عن الهيئة العامة للسياحة و الآثار ، فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية للنشر، العدد 04 سنة 2014 ، ص 271.

²⁴ نص المادة 25 من المرسوم 16 . 55 مرجع سابق.

. تخضع إمكانية مراجعة و تعديل المخطط في حالات محصورة و محددة وهي (تدهور
البنيات بسبب ظواهر طبيعية ، إنجاز مشروع مهكل ذي منفعة وطنية ، عدم تجسيد
عمليات التدخل في الآجال المحددة).

. يخضع تعديل المخطط أو مراجعته لنفس إجراءات الإعداد و الموافقة عليه.

. وكان لزاما على المشرع أن يشير إلى ضرورة توافق مخطط التدخل مع أدوات التهيئة
والتعمير وفي حالة مخالفته لها لابد من إدراجها ضمن حالات المراجعة و التعديل
لمخطط التدخل في النسيج العمراني القديم.

. لاسيما أن إعداد المخططين يلتقيان في عدة نقاط مثلا يبلغ مشروع مخطط شغل
الأراضي للإدارات ، الهيئات و المصالح الموافقة على إعداد هذا المخطط ، تمنح لها
مهلة ستون يوم (60 يوم) لتقديم آرائها و ملاحظاتها ، و إذا انقضت هذه المهلة ولم
تجب اعتبر رأيها موافقا²⁵.

. يعرض مخطط شغل الأراضي أيضا للتحقيق العمومي لمدة 60 يوم على أن ينشر
القرار الذي يعرض المخطط للتحقيق بمقر المجلس الشعبي البلدي طيلة هذه المدة مع
ضرورة تبليغ نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا ، ويفتح سجل خاص بالتحقيق ليتمكن
المواطنون القاطنون بالمناطق المعنية بهذه الأدوات من إبداء آرائهم و ملاحظاتهم
واعترضاتهم إن وجدت على أن تعدل مشاريع المخططات عند الاقتضاء كي تؤخذ بعين
الاعتبار هذه التحقيقات.

²⁵ المادة 12 من المرسوم التنفيذي 91 . 178 المعدل و المتمم.

الفرع الثاني : إصدار الترخيص و إنجاز عمليات التدخل

يتم إصدار الترخيص الإداري من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي لصالح المتعامل وفق نموذج خاص عملا بنص المادة 30 من المرسوم التنفيذي 16 . 55 ، أما عملية الإنجاز لعمليات التدخل فتتم من طرف مرقين عقاريين معتمدين أشخاص طبيعيين أو معنويين ، طبقا للكيفيات المحددة في قانون الترقية العقارية 11 . 04 و النصوص المتخذة لتطبيقه.

. بينما تنتج العلاقات القانونية عن إنجاز عمليات التدخل في حالتين:

. علاقة بين الجماعة المحلية المعنية التي تأخذ مركز صاحب المشروع و المتعامل الذي يأخذ مركز صاحب المشروع المنتدب هذه العلاقة تحكمها اتفاقية يتم التوقيع عليها في شكل دفتر شروط يحدد نموذجة بقرار من الوزير المكلف بالعمران .

. علاقة بين المتعامل الذي يأخذ مركز صاحب المشروع المنتدب و المرقى العقاري الذي يأخذ مركز المتدخل ، هذه العلاقة تخضع لبود أحكام عقد الوكالة و هو ما يستنتج مما نص عليه المشرع:

(يجب على المتعامل أن يوكل إنجاز عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة إلى مرقين عقاريين معتمدين أو مؤسسات و ذلك طبقا للتنظيم المعمول به).²⁶

. الوكالة أو الإنابة عقد يفوض بمقتضاه شخص شخصا آخر للقيام بعمل لحساب الموكل وباسمه ، ويجب أن يتوفر في الوكالة الشكل الواجب توفره في العمل القانوني الذي يكون محل الوكالة ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك ، و لما كان محل العمل الذي يوكله المتعامل للمرقى العقاري يتمثل في إنجاز عمليات تدخل في الأنسجة العمرانية القديمة

²⁶ لعميري ياسين و بوشنافة جمال ، التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة بين الضرورة الواقعية و مقتضى القيمة الأثرية ، ص 420 مرجع سابق.

فإن الوكالة القائمة بينهما تكتسي شكل صفقة للأشغال ، ذلك أن هذه الأخيرة من الناحية القانونية تشمل بناء أو تجديد أو صيانة أو تأهيل أو تهيئة أو ترميم أو إصلاح أو تدعيم أو هدم منشأة أو جزء منها بما في ذلك التجهيزات المرتبطة بها الضرورية لاستغلالها وذلك حقيقة ما يكلف به المرقى المتدخل في النسيج العمراني القديم.

يترتب على الشروع في عمليات الإنجاز جملة من الآثار القانونية :

. عند شروع المرقى العقاري في إنجاز أشغال عملية التدخل ، في حال ما إذا اقتضت الضرورة يتم إخلاء العمارات السكنية تحت إشراف الجماعة المحلية التي تضمن الإسكان المؤقت للشاغلين خلال مدة أشغال عملية التدخل.

. إمكانية هدم كل التهيئات غير الشرعية التي تم القيام بها في الأجزاء المشتركة للبنىات الواقعة داخل محيط التدخل.

. بعد إتمام عملية إنجاز أشغال التدخل يتم إعداد حصيلة مادية و مالية من قبل لجنة الإشراف قصد اختتام العمليات و ترسل نسخة منها إلى الوزير المكلف بالعمران ، هذا الأخير الذي يقر اختتام العمليات المسجلة في برنامج التدخل و من ناحية أخرى يمنع القيام بأي تعديل أو إتلاف أو إعادة تهيئة تمس الأجزاء المشتركة المعاد تأهيلها.

الفرع الثالث : مباشرة عمليات التدخل

أولاً: اتخاذ التدابير اللازمة

تندرج ضمن عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة تدابير و أعمال تكميلية قصد تحسين الإطار المعيشي للسكان و نوعية البيئة.

. توعية السكان للمحافظة على الأملاك و نوعية الإطار المعيشي

. ترقية ثقافة الحفاظ على الملكية المشتركة و تسييرها

. التكوين في مجال التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة

إن إعداد مخطط التدخل في النسيج العمراني القديم يستوجب الاستعمال الأمثل للمجال الوطني من خلال التوزيع المحكم و الملائم للسكان والأنشطة الاقتصادية والهياكل الأساسية في إطار التنمية المستدامة ، لاسيما بعد أن استحدثت المشرع الجزائري (قانون تهيئة الإقليم و التنمية المستدامة بموجب القانون رقم 01 . 20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001) و بواسطة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة الذي تمت المصادقة عليه بموجب القانون 10 . 02 تم وضع الأسس و المبادئ الأولية التي تتيح الربط بين مختلف النشاطات التنموية الاقتصادية و الاجتماعية مع ضرورة المحافظة على البيئة و تحقيق استدامتها بما و يتماشى مع ألفية عملية التصحيح الواسعة التي شرعت بها الجزائر في جميع القطاعات و المجالات وصولا إلى تهيئة و تنظيم إقليمها وعصرنته ، كون الإقليم الوطني يحتاج إلى أداة تخطيط قادرة على دفع و تنسيق تنميته و يحاول المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (S , N , A , T) الأخذ بعين الاعتبار التحديات لوضع معالم جزائر متوازنة . مستدامة . تنافسية بوضع أداة تخطيطية تمثلت في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم المنصوص عليه بموجب أحكام القانون 01 . 20 الذي شرع في تطبيقه بعد المصادقة عليه بموجب القانون 10 . 02 المؤرخ في 29 جوان 2010 (الفصل الثالث من القانون و الذي تضمن خمسة أقسام/ المخططات التوجيهية للبنى التحتية الكبرى و الخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية . الترتيبات و الأحكام التي تساهم في تحقيق أهداف تهيئة الإقليم و تنميته المستدامة . أدوات تهيئة الإقليم . الأدوات المالية و الاقتصادية لسياسة تهيئة الإقليم . أدوات الشراكة في تهيئة الإقليم) ومادام أن عملية التدخل في النسيج العمراني القديم جاءت أحكامها بموجب المرسوم 16 . 55 المؤرخ في 01/02/2016 الذي يحدد شروط و كفاءات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة.

ثانيا : تحديد الاحتياجات

يتم إعداد احتياجات الولاية على أساس طلبات التكفل بعمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة الصادرة عن المجالس الشعبية البلدية و يتم تبريرها بما يأتي .
 . معاينة حالة قدم البنايات وعدم توفرها على الشروط الصحية ، ووجود خلل في نظام الأنسجة العمرانية القديمة المبررة بتقرير شامل يعده رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني .

. تسجيل هذا النمط من العمليات في ادوات التهيئة و التعمير المعمول بها .

ثالثا: إحصاء و تصنيف البنايات محل التدخل

يجب إحصاء و تصنيف الأنسجة العمرانية القديمة من طرف الولاية حسب درجة تدهورها و عدم توفرها على شروط النظافة وذلك بتحديد مايلي :
 . البنايات المهتدة بالانهيار و الأعمال الخاصة التي ينبغي القيام بها .
 . الأنسجة العمرانية القديمة ذات الاولوية التي تتطلب عمليات اعادة تاهيل ثقيلة تتمثل في ترميم الهياكل و تعزيز الأساسات .
 . الأنسجة العمرانية القديمة التي تستدعي علامات التدهور فيها عمليات إعادة تأهيل متوسطة تتمثل في ترميم الأجزاء المشتركة و الشبكات و التجهيزات التقنية .
 . الأنسجة العمرانية القديمة التي تتطلب عمليات إعادة تأهيل خفيفة تتمثل في ترميم الواجهات .

رابعاً: يرفق تبليغ برامج التدخل المتعددة السنوات إلى الولايات ببطاقات تقنية توضح

. تحديد المواقع المعنية و نوع العمليات الضرورية

. مبلغ الأغلفة الممنوحة قصد الدراسات و الأشغال

. آجال إنجاز برنامج التدخل

الفرع الرابع : مباشرة عمليات التدخل مع حفظ النظامين العامين البيئي و العمراني

يجب أن تحترم عملية التدخل في النسيج العمراني القديم كل من قواعد النظام العام العمراني و النظام العام البيئي و اللذين سبق لنا التعريف بهما سابقا في الفصل الأول عندما تناولنا الأهداف المتعلقة بعملية التدخل و بكل نظام من النظامين ، إلا أنه لا بد من مراعاة النظامين في مرحلة التنفيذ و عند مباشرة عملية التدخل و هذا ما سنتناوله في هذا الفصل ما يعد تكملة لما ورد في الفصل الأول.

. النظام العام العمراني:

تتمثل عناصر النظام العام العمراني في:

1 . الحفاظ على الأمن العام: يقصد بالأمن العام عموماً توفير الأمان و الحماية لأرواح السكان و أموالهم و أعراضهم من أي اعتداء عليها سواء كان مصدر الاعتداء إنساني أو طبيعي أو حيواني و في الظروف العادية أو الاستثنائية ، وتشمل حماية الأمن العام اتخاذ الإجراءات اللازمة في حماية أفراد المجتمع من الاضطرابات و الكوارث الطبيعية.

ففي النص القانوني قضت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91 . 175 المؤرخ في 28 ماي 1991 و المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء . إذا كانت البناءات من طبيعتها أن تمس بالسلامة أو الأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو

استعمالها يمكن رفض رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض من أجل البناء أو منحه شريطة احترام الأحكام الخاصة الواردة في القوانين و التنظيمات المعمول بها.

2 . الحفاظ على الصحة العامة: يقصد بها حماية المواطنين ضد الأخطار التي تهدد صحتهم حيث عرفت المادة 25 من القانون 85 . 05 المؤرخ في 16 فبراير 1985 المتعلق بحماية الصحة و ترقيتها بأنها (مجموع التدابير الوقائية و العلاجية و التربوية والاجتماعية التي تستهدف المحافظة على صحة الفرد و الجماعة و تحسينها) ويهدف الضبط الإداري في إطار البعد البيئي العمراني لحماية الصحة العامة للمواطنين من مخاطر الأمراض و الأوبئة والجراثيم التي تهددهم .

3 . المحافظة على السكنية العامة: يقصد بها المحافظة على الهدوء و منع الضوضاء داخل المناطق السكنية و في الطرق العامة ، ذلك أن بعض الحوادث لا تمس في ذاتها النظام العام بشكل مباشر إلا أنها حين تتجاوز حدود معينة تتسبب في مضايقات على درجة من الجسامه للأفراد تستدعي تدخل الإدارة لمنعها ، ففي النص القانوني قضت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 93 . 184 المؤرخ في 27 يوليو 1993 المتضمن تنظيم إثارة الضجيج بأن يقدر مستوى الضجيج الأقصى الذي يمكن قبوله في المناطق السكنية و في الطرق و الأماكن العامة و الخاصة 70 ديسبل في النهار من الساعة 06 إلى الساعة 22 و 45 ديسبل في الليل من الساعة 22 إلى 06 .

. النظام العام البيئي و الجمالي .

قضت المادة 12 من القانون رقم 08 . 15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها بأن يعتبر المظهر الجمالي للإطار المبني من الصالح العام ولهذا الغرض يستلزم المحافظة عليه و ترقيته و تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

و عرفت المادة 02 من نفس القانون المظهر الجمالي بأنه انسجام الأشكال و نوعية واجهات البناية بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية ، كما أكد المشرع الجزائري ومن ورائه السلطة التنظيمية من خلال قواعد قانونية ملزمة على وجوب المحافظة على انجاز الأعمال المعمارية حفاظا على المحيط أو تحسينه و ينبغي للسلطات المختصة بمنح و تسليم رخصة البناء و رخصة التجزئة أن تتأكد من مدى احترام هذا الاهتمام من خلال قواعد الهندسة المعمارية و التعمير ، كما يلزم كل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في انجاز بناء أن يلجا إلى مهندس معماري معتمد و مهندس مدني للانجاز للمشروع طبقا لقواعد التهيئة والتعمير المعمول بها.

إن عملية التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة بموجب مقتضيات المرسوم التنفيذي 16 . 55 لا بد أن تكون باعتماد المبادئ التالية للحرص على الحفاظ على النظام العام البيئي وهي/

. إعادة التوازن ، الديمومة ، الجاذبية ، و العدالة هي الأوجه الأربعة لإستراتيجية تهيئة وتنمية الجزائر في أفق 2030 وفق أسس و مبادئ سياسية وطنية جزائرية من أجل تهيئة إقليمها و تميته المستدامة ، و الجزائر هكذا هي في حالة انتقال بيئي و ديموغرافي واقتصادي و لتتجح في هذه المرحلة الانتقالية عليها أن تتزود بالوسائل اللازمة ، إذ أن الاقتصاد لا يمكن له التطور إذا ما لحق الضرر بالبيئة و مواردها ، و تعد المقاربة الإقليمية للتنمية المستدامة للمخطط الوطني إذن بحماية التراث الطبيعي و الثقافي والعمراني و ديمومته قصد الحفاظ عليه و نقله للأجيال القادمة ، و كذا وضع و تقويم نظام اقتصادي و اجتماعي وفق خصائص هذا التراث الطبيعي و في إطار سياسة التنمية المحلية بإعمال المبادئ الأساسية الثلاث (الديمومة . التوازن . الإنصاف) والنسيج العمراني القديم يعد من قبيل التراث الواجب الحفاظ عليه.

المطلب الثالث : نتائج و توصيات عن عملية التدخل

من خلال ما تم عرضه فإن عملية إعادة الاعتبار للأنسجة العمرانية القديمة فعل ثابت عند المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي 16 . 55 ، وبذلك يكون قد خطى شوط كبير وحقق قفزة نوعية تحسب له بتحفظ نوعا ما ، خاصة و أن هذا المرسوم جاء امتداد للنصوص التشريعية و التنظيمية السابقة ذات الصلة لاسيما تلك التي تضبط نشاط الترقية العقارية بصفة عامة و عليه نخلص إلى عدة نتائج أهمها²⁷:

. تعتبر عملية التدخل في النسيج العمراني القديم أحد علامات التنمية الشاملة للنسيج العمراني القديم.

. حصر المشرع أعمال التدخل في ثلاث عمليات لا غير (إعادة التأهيل . التجديد . إعادة الهيكلة) وهذا يعد من سبيل القصور و التناقض لاسيما بين عملية إعادة الهيكلة و الطابع العمراني القديم محل عملية التدخل التي تشكل خطورة بالغة على النسيج العمراني القديم الذي يكتسي طابع أثري.

. اتساع نطاق النسيج العمراني القديم ليتقبل و يستوعب عدة عمليات أخرى للتدخل.

. توسيع المشرع من نطاق التدخل بموجب المرسوم 16 . 55 ليشمل النسيج العمراني الحضري و كذا المحيط الريفي.

. الطبيعة القانونية للنسيج العمراني القديم محل عملية التدخل يحتمل صفتين إما ضمن الأملاك الوطنية و إما ضمن الملكية الخاصة في حين تستبعد الأملاك الوقفية.

. ارتكاز عملية التدخل على مبادئ و ضوابط قانونية ثابتة و محددة.

²⁷ لمعيري ياسين و بوشنافة جمال ، التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة بين الضرورة الواقعية و مقتضى القيمة الأثرية ، ص 421 مرجع سابق.

. يشكل تنفيذ عملية التدخل فعلا تشاركيا يستوجب مساهمة عدة فاعلين (المتعامل . المتدخل . لجنة الإشراف . اللجنة التقنية).

. يتطلب تنفيذ عملية التدخل قيام علاقيتين قانونيتين الأولى بين صاحب المشروع (الجماعة المحلية صاحبة الملك) و صاحب المشروع المنتدب (المتعامل) و الثانية بين هذا الأخير و المرقي العقاري (المتدخل) شخصا طبيعيا أو معنوي كان.

. العلاقة بين صاحب المشروع و صاحب المشروع المنتدب تحكمها بنود اتفاقية تترجم في شكل دفتر شروط يوقعه الطرفين في حين العلاقة بين صاحب المشروع المنتدب والمتدخل تقوم على أساس الوكالة و تجسد في شكل صفقة للأشغال.

. يتطلب تنفيذ عملية التدخل إعداد برنامج على أساس الاحتياجات المحلية المعبر عنها كما يستوجب إجراء دراسة تقنية و معمارية فضلا على ضرورة إخضاع مخطط التدخل للتحقيق العمومي و النشر و مدة هذا الأخير غير محددة.

. يتوقف الإنجاز الفعلي لعملية التدخل على الترخيص المسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي لصالح المتعامل ، الذي يوكل بدوره تنفيذ العمل للمرقي العقاري.

. إدراج البعد الأثري في خضم عمليات التدخل يتسم بالطابع الجزئي غير الشامل وتكريس فاعلية عملية التدخل في النسيج العمراني القديم يكون دون تجاوز حاجز البعد الأثري لابد من مراعاته للنقاط التالية:

° إدراج البعد الأثري في صميم كل العمليات اللازمة للتدخل في الأنسجة العمرانية القديمة و بالنتيجة تعديل نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 16 . 55 لتصبح كمايلي (تتم إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة العمارات و البنايات ذات المنفعة التاريخية أو

الثقافية أو المعمارية الخاصة و غير المصنفة و غير المحمية بموجب أحكام القانون رقم 98 . 04 المؤرخ في 15 يونيو 1998 المذكور أعلاه في ظل احترام قيمها الجوهرية)²⁸.

. إدراج عملية التدعيم في مفهوم عملية التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة باعتباره فعلا يضيف قيمة على الأنسجة لاسيما تلك التي تكتسي طابع أثري و بالنتيجة تعديل نص المادة 02 في الفقرة الثانية ليصبح كمايلي: (يقصد في مفهوم هذا المرسوم بما يأتي/ عملية التدخل : مجموعة أعمال و أشغال التدعيم و إعادة التأهيل و التجديد و / أو إعادة الهيكلة العمرانية الحضرية و الريفية).

. إدراج البعد الأثري في صميم الجوانب التي تحددتها الدراسة التنفيذية و بالنتيجة تعديل نص المادة 23 من المرسوم التنفيذي 16 . 55 بإضافة مقطع رابع يتضمن : (يترتب على الموافقة على الدراسة الأولية للتدخل من طرف لجنة الإشراف إعداد دراسة تنفيذية تتضمن أربع جوانب التوصيات المحتملة المتعلقة بالتدابير التكميلية ذات الطابع الأثري و القيمة التراثية).

. ضرورة تحديد مدة نشر مخطط التدخل للجمهور و بالنتيجة تعديل نص المادة 26 فقرة 02 من المرسوم لتصبح كمايلي: (يوضع مخطط التدخل موضوع القرار تحت تصرف الجمهور للإعلام لمدة 30 يوم وترسل نسخة منه للوزارة المكلفة بالعمران).

. ضرورة القيام بعمليات تحسيسية توعوية مسبقة عن طريق كافة وسائل النشر و الإعلام للمواطنين الشاغلين للأنسجة العمرانية القديمة محل عملية التدخل .

. توفير الإمكانيات المادية و وسائل الدعم اللوجستي من اجل تسهيل و تسريع الإنجاز الشامل لعمليات التدخل.

²⁸ لعميري ياسين و بوشنافة جمال ، التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة بين الضرورة الواقعية و مقتضى القيمة الأثرية ، ص 422 مرجع سابق.

الخاتمة

الخاتمة

رغم نمو المدن و اتساع أنسجتها إلا أن الأنسجة العمرانية القديمة تبقى دوما مراكز جذب للسكان كونها تبقى بالنسبة لهم تمثل نواة المدينة الأولى و أصلها.

الأنسجة العمرانية القديمة في الجزائر تعاني عدة إشكالات نتيجة النمو العمراني المتواصل و عدم مواكبة هذه المراكز لهذا النمو نتيجة الإهمال ، ما جعلها تحت ضغط كبير يزيد من تدهورها.

في هذا الإطار تعتبر السياسات العمرانية المتبعة أهم رافد من روافد التوصل إلى حلول ناجحة أبرزها اللجوء إلى عمليات التدخل العمراني في الأنسجة العمرانية القديمة الكفيلة بإزالة حالة الفوضى و الغموض التي تعيشها الأنسجة العمرانية القديمة ، شريطة أن تتم هذه التدخلات في إطار إستراتيجية مستدامة تأخذ بعين الاعتبار كل الأبعاد المتعلقة بالأنسجة العمرانية القديمة و سكانها و نشاطهم الاقتصادي.

وبعد الدراسة التحليلية للمرسوم 16 . 55 اتضح جليا أن المشرع واجهه قصور كبير في ضبط قانون يعنى بعمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة بطريقة تحرص على حفظ النظام العام العمراني و البيئي و الصحة العامة آخذا بعين الاعتبار أدوات التهيئة والتعمير سواء الفردية أو المخططات ، كما انه جعل من بين أنواع عمليات التدخل . إعادة الهيكلة . و هي عملية تشكل خطورة بالغة على الأنسجة العمرانية القديمة وطبيعتها لاسيما لما تشكله الحظيرة العقارية الوطنية من سكنات قديمة ذات أهمية بالغة تحتاج لإعادة تهيئها و تأهيلها لتصبح صالحة للسكن لاسيما أخذا بعين الاعتبار عملية التجديد الحضري في العالم ، و الذي أساسه و قوامه مبدئين أساسيين هما . ترسانة قانونية . و متدخلين متخصصين.

قائمة المصادر

والمراجع

المراجع/

أولا : الكتب باللغة الأجنبية

_ Zuccheli Allbert , **Introduction a l'urbanisme opérationnel** , volume 1.

_ Maouia saidouni , **Eléments d'introduction a l'urbanisme** , casbah éditions.

ثانيا : المقالات

. دوار جميلة ، تطبيقات النظام العام العمراني بين مجال التهيئة العمرانية و نشاط الترقية العقارية في التشريع الجزائري ، مجلة الدراسات القانونية المقارنة ، المجلد 07 العدد 01 (2021) تاريخ النشر 28/06/2021.

. تبينة حكيم و بن زروق هشام ، تطبيقات فكرة النظام العام البيئي في التشريع الجزائري . المجلة الجزائرية للأمن الإنساني ، المجلد 06 العدد 02 ، تاريخ النشر 02/02/2021.

. سعد الله جبور و يحي الزغبي سلامة و طابع العساسفة ، التجديد الحضري كأسلوب لمعالجة مشاكل مراكز المدن كحالة مدينة الكرك القديم في الأردن ، مجلة جامعة دمشق العلوم الهندسية ، المجلد 23 ، العدد الثاني سنة 2007.

. لعميري ياسين و بوشنافة جمال . التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة بين الضرورة الواقعية و مقتضى القيمة الأثرية ، منشور بدفاتر السياسة والقانون العدد 19 الصفحات من 411 إلى 424 بتاريخ 01 جوان 2018.

. مصطفى عايدة . شروط و كفاءات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة في مجال الترقية العقارية . منشور بمجلة القانون العقاري مخبر القانون و العقار الصفحات من 11 إلى 26 بتاريخ 20/06/2017.

- . غادة موسى رزوقي السلق . التنمية العمرانية المستدامة في مركز الكرخ التاريخي .
مجلة الهندسة ، مجلد 20 عدد 11 نوفمبر 2014.
- . عمار شرعان و صيد أحمد سفيان . مجلة التخطيط العمراني و المجالي . المركز
الديمقراطي العربي ألمانيا . برلين ، المجلد الأول ، العدد الأول سبتمبر 2019.
- . معاوية سعيدوني . أزمة التحديث و التخطيط العمراني في الجزائر جذورها واقعها آفاقها
. مجلة عمران للعلوم الاجتماعية و الإنسانية . المركز العربي للأبحاث و دراسة السياسات
. المجلد الرابع . العدد 16 سنة 2016.
- . عوض السيد يوسف . الاستدامة بين التراث العمراني و التنمية السياحية بمشاركة
المجتمع المدني دراسة حالة محافظة سيان بالمملكة السعودية . مجلة أبحاث و تراث
الصادرة عن الهيئة العامة للسياحة و الآثار . فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية للنشر.
العدد 04 سنة 2014.
- ثالثا : المراسيم و القوانين**
- . المرسوم التنفيذي رقم 16 . 55 الصادر في 01/02/2016 الذي يحدد شروط
وكيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة ج ر عدد 07.
- . القانون رقم 86 . 07 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري.
- . القانون رقم 06 . 06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة .
ج ر عدد 15 . سنة 2006.
- . القانون رقم 03 . 10 المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار
التنمية المستدامة . ج ر عدد 43 سنة 2003.

. القانون رقم 98 . 04 المؤرخ في 15 يونيو 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي . ج ر عدد 44 سنة 1998.

. القانون 01 . 20 المؤرخ في 12/12/2001 المتعلق بتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة ج ر العدد 77 المؤرخة في 15/12/2001.

. القانون رقم 11 . 04 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ج ر عدد 14 سنة 2011.

. المرسوم التنفيذي 14 . 320 المؤرخ في 20 نوفمبر 2014 ، المتعلق بالإشراف على المشروع و الإشراف المنتدب على المشروع ، ج ر عدد 68 سنة 2014.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

	البسمة
	الإهداء
	شكر و عرفان
أ إلى ج	المقدمة
02	الفصل الأول : ماهية عملية التدخل في النسيج العمراني القديم
03	المبحث الأول: مفهوم عملية التدخل في النسيج العمراني القديم
03	المطلب الأول : تعريف عملية التدخل في النسيج العمراني القديم
03	الفرع الأول : تعريف العمران
04	الفرع الثاني : تعريف النسيج العمراني القديم موضوع التدخل
04	الفرع الثالث : تعريف عملية التدخل
07	الفرع الرابع : تعريف مخطط التدخل
07	الفرع الخامس : تعريف المتعامل
08	الفرع السادس : تعريف المتدخل أو المتدخلون
09	المطلب الثاني : أهداف عملية التدخل في النسيج العمراني القديم
11	الفرع الأول : أهداف عملية التدخل المتعلقة بالنظام العام العمراني
16	الفرع الثاني : أهداف عملية التدخل المتعلقة بالنظام العام البيئي
18	المبحث الثاني : ضوابط عملية التدخل في النسيج العمراني القديم
18	المطلب الأول : مبادئ التدخل في النسيج العمراني القديم
18	الفرع الأول : مبدأ الصالح العام
20	الفرع الثاني: مبدأ التخطيط الاستراتيجي المسبق لعمليات التدخل
22	المطلب الثاني : شروط التدخل في النسيج العمراني القديم
22	الفرع الأول : إعداد دراسات التدخل
23	الفرع الثاني : تحديد عمليات التدخل
24	الفرع الثالث : إعادة الهيكلة العمرانية
24	الفرع الرابع : تحديد النسيج العمراني مجال التدخل
25	الفرع الخامس : ضوابط عملية التدخل في النسيج العمراني القديم

28	الفصل الثاني : الآليات القانونية لعملية التدخل في النسيج العمراني القديم
29	المبحث الأول : هيئات التدخل في النسيج العمراني القديم
29	المطلب الأول : لجنة الإشراف
29	الفرع الأول : تعريف لجنة الإشراف
29	الفرع الثاني : تشكيلة لجنة الإشراف
30	الفرع الثالث : مهام لجنة الإشراف
31	المطلب الثاني : اللجنة التقنية
31	الفرع الأول : تعريف اللجنة التقنية
31	الفرع الثاني : تشكيلة اللجنة التقنية
31	الفرع الثالث : مهام اللجنة التقنية
32	المطلب الثالث : المتعامل
32	الفرع الأول : تعريف المتعامل
32	الفرع الثاني : مهام المتعامل
33	المبحث الثاني : إجراءات التدخل في النسيج العمراني القديم
33	المطلب الأول : تحضير الدعامة المادية لعمليات التدخل
33	الفرع الأول : إعداد برنامج التدخل
35	الفرع الثاني : إجراء الدراسات التقنية والمعمارية اللازمة
36	المطلب الثاني : تنفيذ عمليات التدخل
36	الفرع الأول : إشهار مخطط التدخل
38	الفرع الثاني : إصدار الترخيص وإنجاز عمليات التدخل
39	الفرع الثالث : مباشرة عمليات التدخل
42	الفرع الرابع : مباشرة عمليات التدخل مع حفظ النظامين العامين البيئي و العمراني
45	المطلب الثالث : نتائج و توصيات عن عملية التدخل
49	الخاتمة
51	قائمة المراجع و المصادر
	الفهرس