- **مقدمة:**

تعد قواعد التهيئة والتعمير في تاريخ البشرية حضارة، فن وأخلاق وهي التعبير عن مجموعة من المعارف والمهارات وانبعاث لثقافة حضارة التمدن التي تساهم في تطوير الإنسان وأفكاره وحياته الإجتماعية وترجمة لها من خلال فن تنظيم البناء والعمران.

وتعد نوعية البنايات وشكلها وإدماجها في المحيط وإحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث الثقافي والتاريخي منفعة عمومية لكامل أفراد المجتمع والدولة على سواء.

وقد تطورت هذه المفاهيم لتصبح قوانين قائمة بذاتها تشمل وضع القواعد القانونية الرامية إلى كيفية تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، إنجاز وتطوير المباني حسب التسيير العقلاني للأرض،تحقيق التوازنات بين مختلف الأنشطة الإجتماعية (زراعة، صناعة،سكن)، المحافظة على المحيط والبيئة والمنظر العام الحضاري وهذا بموجب سياسة وإستراتيجية عامة تحدد على أساسها القوانين وتنفذ عن طريق أدوات التهيئة والتعمير.

إن سياسات التهيئة والتعمير في الجزائر مرت بعدة مراحل حاولت من خلالها الحكومات المتعاقبة ومنذ الإستقلال التحكم في قواعد البناء والتوسع العمراني ورغم أنها وإن غيرت شيئا من مظاهر الحياة العمرانية والإجتماعية إلا أن هذه القواعد ظلت ناقصة وغير كافية ولم تواكب ما توصلت إليه الحضارات الإنسانية المقارنة لأسباب موضوعية أهمها :التخلف الإقتصادي والنزوح الريفي والنمو الديمغرافي المفرط وعدم فعالية القوانين والتنظيمات التي طبقت في هذا المجال تنفيذا لسياسة معينة الأمر الذي أدى إلى توطأ الجهات الإدارية وكذا المستوى الثقافي السائد آنذاك.

وعليه ترتب ظهور مدن بأكملها وأحياء وبنايات كبيرة ومنشآت من العدم تفتقر لأدنى قواعد التهيئة العمرانية والصحية ودون وإحترام لأدنى المقاييس والشروط المطبقة في هذا المجال أو على أراضي زراعية جد خصبة أو في مناطق تسمى اليوم محمية ومصنفة دوليا وداخليا، كما أطلق على نوع منها إسم البناءات الفوضوية والتي فرضت وجودها كحتمية مما يتطلب الأمر ظهور قوانين لإصلاح هذه الأوضاع.