

يعد العمران من أهم المجالات الحيوية التي تعبر عن مدى تطور مختلف جوانب الحياة في الدولة و في المجتمع ، لذلك سعت مختلف المجتمعات و الدول و عبر العصور إلى وضع أسس و مقاييس تمكن من بناء حضارة عمرانية راقية ، حيث كلما كانت الدول متطورة كان مستوى العمران فيها يعبر عن صورتها الحقيقية ، و العكس في حالات الدول المتخلفة حيث تعم مظاهر الفوضى في مجال العمران .

و الجزائر واحدة من هذا العالم ، حيث شهدت مدنها تراكم المشاكل العمرانية منذ بداية نشأتها و ما زالت تعاني منها نتيجة تفاعل عدة عوامل منها التاريخية ، السياسية ، الاقتصادية و الاجتماعية ، و لعل أهمها مرور مدنها بفترة استعمارية استغلالية طبعت المظاهر العمرانية المتدنية ، و الفوارق الجهوية التي تميز شمال البلاد عن جنوبه ، لتمر بعد ذلك بتجربة نهوض واجهتها صعوبات جمة منها الموروث الاستعماري و غياب الخبرة اللازمة لتحدي إشكالات العمران و زاد في تفاقمها النمو السكاني ، النزوح الريفي دون أن ننسى العشرية السوداء في التسعينات مما شكل ضغطا قويا ومستمر على المدن وأدى ذلك إلى انتشار مظاهر العمران المشوه .

و محاولة منه لإيجاد نظم قادرة على التحكم و التسيير اعتمد المشرع عدة سياسات و طرق للتنظيم و التخطيط ، حيث تم تشريع عدة قوانين عمرانية انتهت في مطافها بصدور القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم ، الذي كان له دور بارز في هذا المجال ، من خلال الوسائل التي جاء بها ، حيث أن أي نشاط عمراني يجب أن يستجيب لمجموعة من المقاييس والقواعد التقنية المحددة مسبقا ، أهمها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير "PDAU" و كذلك مخطط شغل الأراضي "POS" حيث يعتبران وسيلتين تنظيميتين يكمل أحدهما الآخر في مجال التعمير، و لتفسيرهما أكثر أتبعهما المشرع بمجموعة من المراسيم ،و في نفس السياق و لموازنة الفضاء العمراني سن المشرع الجزائري ضوابط و قيود تتعلق بعملية البناء و سميت بالوسائل القانونية الفردية ، تمثلت في رخص و شهادات التعمير .

إن ما ذهب إليه المشرع الجزائري من فرض لتلك الوسائل كان غرضه إقامة نسيج عمراني نظامي و مخطط في إطار التنمية المستدامة و المحافظة على المحيط وعناصره الطبيعية و من

اجل مكافحة كل الصور الفوضوية و ما يصاحبها من أخطار و كوارث و من أجل تحسين الوجه الجمالي للمدن و التجمعات السكانية الحضرية .

غير أن زلزال بومرداس سنة 2003 و الذي خلف خسائر و أضرار بشرية و مادية كبيرة ، طرح العديد من التساؤلات ، فهل الأمر يرجع إلى ضعف المنظومة التشريعية المعمول بها في مجال التعمير ، أم الأمر يتعلق بإشكاليات تطبيقها الفعلي على الميدان.

من هنا يمكن القول أن موضوع الوسائل القانونية للتعمير في التشريع الجزائري يكتسي أهمية بالغة يمكن حصرها في النقاط التالية :

- اعتبار موضوع التعمير موضوعا حساسا و مرنا يؤثر على المواطن و يتأثر به من ناحية البناء و التهئية و البيئة سواء بالسلب أو الإيجاب .
- تبرز أهمية الموضوع كذلك في أنها تمس كل الجوانب التي توفر الخدمة العمومية الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية و البيئية و كيفية تنظيمها باستعمال وسائل التخطيط .
- إن نظرة المشرع الجزائري للمجال العمراني هو أن يرسم معالم جديدة لصورة المدينة و كيفية التعامل مع المعوقات من أجل تطويرها و تنظيمها.
- إقرار المشرع الجزائري للتخطيط العمراني عن طريق المخطط التوجيهي و مخطط شغل الأراضي و ضبطه بالرخص و الشهادات العمرانية للحد من مظاهر التلوث العمراني الذي ينخر جمال المدينة .

و من أهم المعايير الذاتية و العوامل الموضوعية التي دفعتني لاختيار هذا الموضوع فيمكن حصرها في النقاط التالية :

- معرفة الدور الذي يلعبه المشرع الجزائري في تنظيم عملية التهئية والتعمير، سيما و أن كمية النصوص القانونية الصادرة في هذا الإطار معتبرة العدد .
- معرفة الأسباب و الدوافع التي جعلت المشرع الجزائري يدور في حلقة التعديل و التغيير لمختلف القوانين و المراسيم المتعلقة بجانب لتعمير .
- الرغبة الملحة في معرفة الأسباب الفعلية لانتشار و تفشي ظاهرة البناءات الفوضوية، التي ما فتئت تشوه صور مدننا و تقوض مظاهر الجانب الجمالي فيها .

- حادثة و حيوية موضوع التهيئة و التعمير ، و كونه يعتبر من أهم المواضيع التي أصبحت تفرض وجودها في مجتمعنا و إقرار الإصلاحات و النتائج التي مست جانب التعمير و البناء في الجزائر .

أما الأهداف و الغايات من هذه الدراسة فيمكن إيرادها موجزة على النحو التالي :

- ضرورة رسم سياسة دقيقة و مضبوطة لتدخل المشرع بوسائل التعمير و وثائق مرجعية لتنظيم استعمال المجال العمراني من أجل تكامل أجزائه و انسجام أطرافه .

- إبراز مدى فاعلية النصوص القانونية التي سنّها المشرع الجزائري من أجل تنظيم و تحسين البنيات أولا ، المدينة و المجال الترابي للإقليم ثانيا .

- يجب أن يكون إنجاز المشاريع العقارية مطابقا لمخططات التعمير و وسائله الفردية للتخلص من التجاوزات و الحفاظ على التوازن العمراني و المحيط بكل عناصره الطبيعية .

ومن أهم الصعوبات التي واجهتنا في هذا البحث هي قلة المراجع المتخصصة في الموضوع، و خاصة بعد التعديلات للمراسيم المتعلقة بعقود التعمير في السنوات الأخيرة ، أي منذ 2012 إلى غاية 2015 .

و كذلك كثرة النصوص القانونية و التنظيمية و تنوعها و تباثرها عبر مختلف التشريعات مما صعب من الاطلاع عليها بشكل دقيق و رغم ذلك حاولت الإلمام قدر المستطاع بموضوع البحث .

و انطلاقا من الطروحات التي سبق ذكرها ، تتضح معالم الإشكالية الرئيسية و التي مفادها :

**ما مدى نجاح المشرع الجزائري في تنظيم مجال التعمير من خلال الآليات المعتمدة في ذلك ؟**

و من الإشكالية يمكن طرح مجموعة من الأسئلة الفرعية و هي :

- ماذا يقصد بالوسائل القانونية العمومية و الفردية و ما مدى تكاملهما ؟
  - ماهي الضمانات الأساسية المقدمة من طرف المتدخل العمومي قصد ضبط مجال التعمير ؟
  - هل حققت عقود التعمير المتمثلة في رخص و شهادات التعمير الأهداف المسطرة لها ؟
- و قصد التعريف و الإحاطة بأهم أبعاد و مضامين البحث ، و بغية الإجابة على الإشكالية المطروحة ، تم الاعتماد على المنهج التحليلي أساسا باعتباره المنهج المناسب لهذا النوع من الدراسات من خلال تحليل المواد و النصوص القانونية المنظمة للأساليب المتخذة من جانب المشرع الجزائري في مجال التعمير و جمع المعلومات المتعلقة بالدراسة .

كما تم الاعتماد على المنهج الوصفي كلما اقتضت الضرورة إلى إبراز الصلة بين المفاهيم و الجزئيات المتعلقة بالتعمير من أجل بسط الموضوع و إزاحة بعض الغموض الذي يشوبه .  
و أخيرا المنهج التاريخي في حدود ضيقة جدا عند عرض التطور التشريعي للقوانين الصادرة المتعلقة بالتعمير و كذا التعديلات التي لحقتها .

و لمعالجة هذه الإشكالية ارتأيت أن أقسم الموضوع إلى فصلين.

تناولت في الفصل الأول الوسائل القانونية العمومية المنظمة لمجال التعمير، و قسمت الفصل إلى ثلاثة مباحث .

تناولت في المبحث الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و المبحث الثاني : مخطط شغل الأراضي ، و المبحث الثالث : القواعد المشتركة بين المخطط التوجيهي و مخطط شغل الأراضي و تناولت في الفصل الثاني الوسائل القانونية الفردية في مجال التعمير و قسمت هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث .

المبحث الأول : رخص التعمير ، و المبحث الثاني : شهادات التعمير ، و المبحث الثالث : المخالفات الواردة على أحكام التعمير و ضوابط البناء و الجزاءات المترتبة عنها .  
لأخلص في الأخير لخاتمة في الموضوع .