مجلة طبنـــة للدراسات العلمية الأكاديمية ISSN 2661-7633 / EISSN 2716-8883

السنة: 2022 المجلد: 05 العدد: 02 ص.ص: 811-829

تطور التعمير في الجزائر

The development of urbanism in Algeria

تكواشت كمال، جامعة خنشلة، (الجزائر) kameltakouachet@yahoo.fr

تاريخ إرسال المقال: 01-08-2022 تاريخ قبول المقال: 21-08-2022

الملخص:

لقد تطور التعمير في مراحله الأولى، في فرنسا، من التعمير العملياتي إلى التعمير التشاوري بغرض إعادة بناء المدن والتجمعات السكانية التي دمرت أثناء الحرب العالمية الثانية. ونتيجة لظروف تاريخية معينة أستمد التعمير الجزائري فلسفته الفكرية من التعمير الفرنسي، غير أنه تطور ، بعد ذلك، من تعمير الجزأرة إلى التعمير الاشتراكي وأخيرا إلى التعمير التوجيهي القائم على فكرة الأخذ بمبادرة الأفراد بعين الاعتبار، مع رقابة الإدارة المعنية للأشغال الجديدة المراد إنجازها في ظل الاحترام الكامل لأحكام قانون التعمير.

الكلمات المفتاحية: التعمير الفرنسي، التعمير الجزائري، التعمير الاشتراكي، التعمير الليبرالي

Abstract:

In France urbanization developed in its early stages, from operational to consultative, with the aim of rebuilding the cities and communities that were destroyed during the Second World War. as a result of certain historical conditions, Algerian urbanism derives its intellectual philosophy from French urbanism, but after that, it developed from Algerian urbanism to the socialist urbanism and finally to the prescriptive urbanism based on the idea of taking the initiative of individuals into consideration, with the supervision of the concerned administration of the new works to be completed with respect. The full provisions of the urbanism Law.

Key words : French urbanism, Algerian urbanism, socialist urbanism, liberal urbanism.

مجلة طبنـــة للدراسات العلمية الأكاديمية ISSN 2661-7633 / EISSN 2716-8883
السنة: 2022 المجلد: 05 العدد: 02 ص.ص: 811-829

مقدمة:

تعرضت الجزائر إلى الاحتلال من الرومان وإلى الفتح الإسلامي العربي وإلى الحماية التركية قبل أن تتعرض إلى الاحتلال مرة أخرى من قبل فرنسا. إلا أنه قد يفهم من زاوية أخرى على أن الجزائر تعدّ حاضنة حضارات حوض البحر الأبيض المتوسط أين تقاطعات كل الأفكار المبدعة في ميدان التعمير والبناء بالمدن الجزائر (وإن كانت اقتصرت على مدن الشمال دون باقي مدن الأخرى للوطن للهضاب العليا والجنوب)، حيث ما تبقى من الأثار الموجودة حاليا لا تعبر إلا على عظمة الهندسة والفن المعماري وإلى تخطيط المتقن للحضارات المتعاقبة على الجزائر .

غير أن المبدأ المتبع في ظل الحضارات السابقة هو هدم الجدران المنجزة في ظل الحضارة السابقة مع إعادة بناء بنفس حجارة الجدار المهدم في بناء جدران أخرى ، وعدم إحضار ما يلزم لتجديد البناء من البلد الأصلي . أي البقاء في شكل حلقة مفرغة من التعمير وعدم ترك العدد الكبير من البنايات التي تعبر عن مختلف الحضارات التي عرفتها الجزائر في سياقها التاريخي. رغم كل ذلك ، فالبنايات المجسمة في كامل التراب الوطني والتي نلامسها ونعيش بداخلها هي بنايات عهد الاحتلال الفرنسي والبنايات المنجزة في ظل الجزائر الحديثة المستقلة.

لذا، فالهدف من هذه المقالة هو إعطاء صورة شاملة عن تطور التعمير في الجزائر في صيرورته التاريخية انطلاقا من التعمير الهندسة العسكرية في عهد الاحتلال الفرنسي إلى غاية التعمير المدني الليبرالي مرورا بالتعمير في العهد الاشتراكي.

إذا فإشكالية البحث: هل أن المشرع الجزائري مازال متأثرا بالمشرع الفرنسي في مادة التعمير ؟ أم أنه تخلص من هذا الأرث الثقيل بصنعه طريق خاص به من خلال جزأرة قواعده؟

للإجابة على هذه الإشكالية، أتبعنا المنهج التاريخي والوصفي، ووفق خطة ثنائي تتشكل من مبحثين الأول يتعلق بالتعمير خلال الاحتلال الفرنسي والثاني يخص بالتعمير بعد الاستقلال

المبحث الأول– التعمير خلال الاحتلال الفرنسي

الحقيقة التاريخية هو أن الجزائر لم تعرف التعمير بالمفهوم الحديث إلا مع قدوم الاستعمار الفرنسي المحتل ، إلا أن المرحلة الاستعمارية من جانب التعمير يمكننا منهجيا تقسيمها إلى مرحلتين أساسيتين وهما: تعمير الهندسة العسكرية (المطلب الأول) و تعمير الهندسة المدنية (المطلب الثاني) .

المطلب الأول–تعمير الهندسة العسكرية :

يعدّ هذا النوع من التعمير خاص بالمستعمرات الفرنسية من ضمنها الجزائر والتي تم احتلالها سنة 1830. ويهدف من خلال هذا التعمير إلى إعادة بناء وأعمار بعض المدن الجزائرية الإستراتيجية خدمة لسياسة فرنسا الاستيطانية وذلك من خلال استخدام تقنيات التعمير المتمثلة في التطوير التعميري، تكثيف المحيط،تطوير المدن الكبرى.

أولا– **التطوير التعميري** Développement urbain : بهدم وإعادة بناء بعض البناءات وشق الطرقات وإنجاز مساحات كبيرة بغرض تأمين حركة و تجميع الجنود وعتاده العسكري مع بناء المساكن لإيواء الجنود وأسرهم[1]. حيث بدأت بواكير النموذج العمراني الاستعماري بالظهور وبصفة مغايرة تماماً لنموذج العمران والطابع الأصلي للمدينة الجزائرية خلال العقد الأول من الاحتلال. لكن عملية التعمير خلال هذه الحقبة لم تنطلق وفق مخطط تهيئة شامل ومدروس، بل تميزت بطابعها ألظرفي الوظيفي النقطي التي تلبي احتياجات حربية وعسكرية للاحتلال[2]دون غيرها من احتياجات المدينة المدنية .

ثانيا– **تكثيف المحيط** Densification de site: باستغلال الجيوب والمساحات الشاغرة داخل المدينة الأصلية (القديمة) بإعمارها وفق الخطط الشطرنجية الأوروبية القائمة على الزوايا القائمة أو الحادة بإنجاز الثكنات وسكنات لإستقبال المعمرين (les colons) القادمين من معظم الدول الأوروبية وليس من فرنسا فقط، بل أغلبهم من المغامرين الأوربيين والفاشلين في بلادهم والكسلاء والبطالين وحتى من المجرمين ذوي السوابق القضائية. وكانت العملية تقوم على فكرة إسكان أكبر عدد ممكن من المعمرين في أصغر حيز أو مساحة ممكنة .

إلا انه وبالرغم من اعتبار هذه الإنجازات كبذور أولى للتعمير الصحيح في بعده الهندسي (حتى وإن كانت ذات منشأ عسكري) في صالح المدينة الجزائرية و كمكسب حضاري لها. إلا أن أغلب المعمرين (المرتزقة) لم يعجبهم الوضع أو المقام بالكيفية التي يريدونها ، نظرا لكون القواعد العسكرية تتسم بالصرامة التامة والتشدد والانضباط (ولا مكانة فيها للتسيب و الانحراف). والتي كانت تتم تحت إشراف وتنفيذ سلاح الهندسة العسكرية. مما جعلهم ينددون بالوضع مطالبين بتغيره[3]... وبالمزيد من الحرية وذلك حتى يمكنهم من إداء واجبهم الوطني (الفرنسي) بالبقاء والاستقرار في أرض الجزائر وتعميرها .

---

[1]– سعيد علمي ،**الاستعمار والعمران، السياسات الاستيطانية والعمران في الجزائر**، دار خطاب، الجزائر، 2013 ،ص 56

[2]– المرجع نفسه، ص58

[3]– المرجع نفسه ،ص 91

وهذا ماتم بالفعل فبعد سقوط نظام الإمبراطور نابليون الثالث في سنة 1870 تم إعلان عن الجمهورية الثالثة في فرنسا، حيث تغير معها نموذج التعمير من تعمير الهندسة العسكرية إلى تعمير الهندسة المدنية.

ثالثا- **تطوير المدن الكبرى grandes villes** وجعلها في مقام عواصم الدول الأوروبية وبالأخص الجزائر العاصمة التي حضيت بعناية خاصة من قبل الإمبراطور نابليون الثالث (حيث قام بزيارة الجزائر العاصمة في 17 سبتمبر 1860) . مما أدى ذلك إلى الاهتمام المفرط بالمباني الضخمة وذات الرمزية. وفقا للتعمير الهوسماني التي تستجيب لتوجهات السلطة السياسية القائمة على إرادة الأمبراطور في وضع بصماته الأبدية على الأرض الجزائرية ، وهذه المنشآت تعتبر من العناصر الأساسية للفن العمراني الأوروبي في منتصف القرن التاسع عشر ، فالشوارع les boulverts الواسعة والمباني الفخمة لها دور هام في تجميل (Embellissement) المدينة وفي التعبير عن عظمة الحكم وهيبة السلطة التي تعبر عنها و عن قوة المجتمع الاستعماري الناشئ ورسالته " الحضارية "[1] ، والذي بدأ ينظر بعين من الثقة إلى مستقبله على الأرض الجزائرية. بعد أن حقق نصرا عسكريا وفرض استقرار نسبيا داخل الجزائر وبدأ بجني ثماره الاقتصادية.

المطلب الثاني- تعمير الهندسة المدنية :

وتعد المرحلة الثانية من الاستيطان الفرنسي بأرض الجزائر ولكن بألوان تتسم بالحرية والمبادرة من قبل المعنيين بالتعمير ، وتميزت هذه المرحلة بالمعطيات التالية :

أولا- التوسع التعميري والبناء القصديري:

1- التوسع التعميري Extension urbain: حيث تم الانتقال من المدن العتيقة المتشبعة عمرانيا والتي تعاني من شح وندرة في العقار الحضري الصالح للبناء[2] إلى الأراضي الفلاحية المحاذية أو المجاورة لهذه المدن بغرض إنشاء مشاريع تعميرية واسعة بهدف استقبال المزيد من أفواج المعمرين و بسط الإدراة نفوذها على كامل التراب الوطني .

---

[1] - علي حجيج وسعيدة مفتاح، **المسار التاريخي للتطور العمراني لمدينة الجزائر خلال الفترة 1830- 1999**، كنوز الحكمة، الجزائر، 2011،ص 55

[2]- ومن ضمن هذه المشاريع مشروع » Caillat , Vigouroux »في جانفي سنة 1858 المتضمن إنشاء مدينة أوروبية جديدة على الخطة الشطرنجية، وتتربع على مساحة 322 هكتار منها 106 هكتار مأخوذة من البحر (بعد ردمها بالطبع). فالشيء الإيجابي في هذا المخطط أن الأشغال تقوم في البحر وليس على حساب الأراضي الزراعية كما هو مألوف... للمزيد من المعلومات أنظر : علي حجيج وسعيدة مفتاح، المرجع السابق، ص 16

وقد تم اقتراح العديد من مشاريع البناء بقواعد تعمير أوروبية (شوارع فسيحة ، تجهيزات أساسية، التصفيف وغيرها) لكي تكون مستقرات حياتية أو مدن جديدة ذات طراز أوروبي لاستقبال أفواج المعمرين الوافدين من أوروبا وبأحسن شروط ممكنة من قواعد التعمير (جمال و رفاهية وسلامة وأمن).

وتم إنشاء 631 تجمع سكني للمستوطنين الجدد في الشمال وخاصة في الساحل بين سنة 1838 و 1948 ، حيث وصلت نسبة التحضر (السكان بالمدن) إلى 14 % سنة 1886 بعدما كانت 5% فقط، إلا أن نسبة 90% من سكان هم مستعمرين [1] . غير أنه رافق هذا التمدد الحضري نشوء ظاهرة جديدة في النسيج العمراني الجزائري ألا وهي ظاهرة البناء القصيديري[2] والتي تعدّ كظاهرة غريبة عن المدينة الجزائرية.

2- البناء القصديري Bidons-villes: أدى إلى نشوء هذا النوع من البناء المخالف للتعمير الجزائري المحلي وكذا التعمير الأوروبي المفروض بقوة السيف والنار إلى عاملين رئيسين وهما :

- **عامل المدينة العتيقة:** التي تشبعت إلى درجة عدم القدرة على استقبال المزيد من الوافدين إليها من الريف[3] . مما أدى بالوافدين الجدد من البداية وكذا بعض الأهالي الذين ضاقت بهم المدن العتيقة أو ضاقو العيش فيها إلى خارج الأسوار المدينة للاستقرار في أحياء هشة قصديرية وغير مهيئة.

- **عامل الريف** : تعرض الريف، والذي يعدّ الحاضنة الكبرى للتنمية الاقتصادية والاجتماعية للمجتمع الجزائري، إلى هزة وخلخلة جعلته عاجزا وغير قادرة على تلبية حاجيات سكان الريف وبالأخص الشباب منهم[4] في توفير مناصب الشغل نتيجة تطبيق القوانين الجديدة المتعلقة بتنظيم العقار بشكل عام والعقار الريفي بشكل خاص مثل قانوني Sinatus Consult و Warnier[5] اللذين شجعا الملكية الفردية ،وعملا على تفكيك الوحدة واللحمة الاجتماعية بين أفراد القبيلة الجزائرية الواحدة، والذي يعد التنظيم الإداري الساري المفعول قبل الاحتلال .

وقد شجعت السلطة الاستعمارية هذا النوع من البناء المخالف للتعمير على حواف المدن لأنه غير مكلف بالنسبة لها (وذلك نظرا لعدم امداده بأي شبكة من شبكات منافع المدينة سواء ما تعلق بالماء

---

[1]- بشير تيجاني، **التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر**، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2000.، ص 15

[2]- سعيد علمي،المرجع السابق، ص 127

[3]- المجرع نفسه. ص 128

[4]- ظهور وعي لدى الريفيين و بالأخص الشباب منهم بأهمية المدينة والتحضر واعتبار بأن الريف عالم يكتنفه الغموض وبدون مستقبل... وكل من يستطيع الرحيل بل الهروب فليفعلsauve qui peut ... وهوما تم فرادا و جماعات ... وأفرغ الريف من قسم معتبر من سكانه.

[5]- صدر قانون Senatus Consult في 1863/04/22، بينما قانونloi warnier كان في تاريخ 1873/07/22

الشروب أو قنوات صرف الصحي أو حتى تعبيد الطرق الرئيسية ...)[1]. كما أنها في أشد الحاجة إلى يد عاملة رخيصة تقوم بالأشغال الشاقة والوسخة التي يتفادى القيام بها المعمر الفرنسي أو الأوروبي حتى (المعمر المالطي أو المعمر البرتغالي ...).

ثانيا- التيارين التعميريين الإستئصالي و الإندماجي

شهدت الجزائر خلال تلك الحقبة من الاحتلال بروز تيارين فكريين . الأول عنيف إستئصالي إلى كل ما هو جزائري ويرى في الجزائر أرض بدون سكان أصليين . وتيار آخر يعترف بأن هناك أهالي كانوا يوماً أسياد بل أمراء البحر الأبيض المتوسط .

1- التيار الإستئصالي المضاد للتعمير المحلي أو التيار الاستعماري المتشدد أو العنيف (المحافظين المتطرفين) :وهو تيار يقوم على نظرة تعالي واحتقار إلى المكون الجزائر سواء من حيث السكان في حد ذاتهم كبشر(يسير على الأرض...) أو من حيث التعمير الذي يعتبرون فيه التعمير الجزائري المسلم تعمير منغلق ورجعي يقوم (بحسب رأيهم المتطرف) إلا على فكرة واحدة وهي غلق وحبس المرأة (الحريم) بين أربعة جدران ليس إلا[2].

إذ طالب أحد المستعمرين هو Leblanc De Prebois حذف كلمة الجزائر أصلا من القاموس وإبدالها بكلمة فرنسا ، أما السيدBodichon فأعلن أنه على الجزائريين أن يكونوا أوروبيين أو يمسحوا تماما من الخارطة . كما ذهب الحاكم الفرنسي Ferdinand Cambon أن الجزائر توجد في التسمية اللغوية فقط ، ونادى بتطهير شعب الجزائر من الجنس العربي ويرى على فرنسا اتباع نفس الخطوات التي أتبعتها أمريكا في إبادة الهنود الحمر[3] (السكان الأصليين لأمريكيا).

مما دفع بالأهالي إلى أن يتراجعون أكثر نحو الأراضي الجبلية الوعرة الأقل خصوبة والتي أصبحت فيما بعد غير قادرة على تشغيلهم وتوفير التغذية لإعدادهم المتزايدة[4] .... وهو ما تسعى إليه فرنسا وهو إفراغ الجزائر من محتواها البشري و ملئها بالعنصر الأوروبي, و فرنسة الجزائر بالكامل .

---

[1]- بشير تيجاني، **التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر**، مرجع سابق، ص 16

[2]- سعيد علمي، المرجع السابق. ص 223

[3]- المرجع نفسه ، ص 229-230.

[4]- وكالعادة فإن أغلب الشعب الجزائري قد ورث هذه الصفة من أجداده القدامى ... في عدم استغلال الفرص المتاحة في ميدان التعمير والحضارة بشكل عام بل التراجع إلى الأراضي الجبلية الوعرة الأقل خصوبة والتي أصبحت فيما بعد غير قادرة على تشغيلهم وتوفير التغذية لإعدادهم المتزايدة.

حيث لا يرى هذا التيار الاتئصالي في المباني الإسلامية المحلية إلا عبارة عن بناءات غير صحية (فوضوية) والتي مصيرها هو الهدم والزوال من فوق الأرض.... وكذا العمل على طمس ومحو كل أثار الحضارات السابقة المتراكمة في المدينة الجزائرية[1] . فالمدينة الجزائري العتيقة في تعميرها وهندسيتها المحلية لا تناسب هذا الفكر التعميري المتطرف... مما تترب على هذا التوجه الإستئصالي الحاقد أن عرفت المدينة العتيقة تهميش ، من خلال :

– عزل الأحياء والمدن الإسلامية عن عوامل التغيير والتجديد الحضري وجعلها تعيش على أمجاد ماضيها وعاداتها البالية القديمة التي تجاوزها الزمن ، معزولة عن حاضرها ومنغلقة على ما يحدث حولها من تحول و تحضر في القسم الأوروبي ، أي تكريس مبدأ التخلف من خلال تكريس مبدأ الفصل بين الأحياء الأصلية المسلمة والأحياء الجديدة الأوروبية وعدم إعطاء فرصة للاحتكاك بين الأهالي والمعمرين وذلك حرصا على العمل بالنظام العام بالمدينة ووفقا لمبدأ التعمير المنفصل .

– عدم المتابعة التقنية والادارية لما يحدث داخل الأحياء من جانب التعمير والبناء أدى إلى تفاقم ظاهرة البناء المخالف للتعمير بكل ابعاده و صوره مع افتقارها إلى أغلب المرافق والشروط الصحية ...

مما جعل المدن والأحياء العربية خلال الحقبة الاستعمارية تزداد تشوها يوما بعد يوم من الناحية الجمالية والصحية وحتى من ناحية السلامة والأمن ...فتحولت من وضعية انبهار هندسي إلى وضعية سكن هش.

2– التيار التعميري الاندماجي : عرفت ساحة الفكر التعميري في تلك الحقبة من عمر الجزائر تيار آخر أقل تشدد من التيار المتطرف المذكور أعلاه والقائم على فكرة التعايش مع الغير وبالأخص الأهالي الذين ينتسبون(هم الآخرين) إلى حضارة البحر المتوسط.

ويهدف التيار إلى التقريب بين الطرفين المسلم والأوربي[2] ، من خلال محاولة إيجاد حل وسط بين المتطلبات المعاصرة وبين إرث الماضي، وفق طراز معماري يمزج بين محاسن الهندسة المعمارية

[1]– سعيد علمي ، المرجع السابق . ص 151

[2]– لقد أمر نابليون الثالث إمبراطور فرنسا خلال زيارته للجزائر العاصمة في 18 سبتمبر 1860 بالتوقف عن هدم المدينة العتيقة للجزائر بحجة إقامة مشاريع تعميرية واسعة وطلب منهم الانتقال إلى ما وراء جدران المدينة intra– muros إلى فضاءات ريفية أرحب تمكنهم من انجاز ما تم تصميمه. وفي هذا المقام قال "...فرنسا قد وجدت شعبا وحضارة وفنا وطرازا لحياه جديرة كلها بالبقاء ". وكما قال أيضا "يجب رفع كرامة العرب بمعاملتهم كرجال أحرار " و" إفادتهم بالعلم مع احترام دينهم " وإلى " تحسين أو ضاع معيشتهم..." للمزيد من المعلومات راجع : سعيد علمي ، المرجع السابق . ص78

الغربية والإسلامية . (فالحضارات والفنون تأخذ من بعضها البعض والحضارة التي لا تأخذ من غيرها لا يمكن إلا أن تكون في ساحة التعايش بين الأمم ومصيرها الفناء).

ولقد لبى دعوة هذا التيار (بقيادة Jonnart) العديد من المهندسين المعماريين القادمين من فرنسا خصيصا لإنجاز مشاريع عمرانية تحمل او تتضمن بسمات ولمسات من فن الهندسة الإسلامية من ضمنهم هنيري – لويس – بول بيتي – Henri–Louis – Paul Petit ، وجول فوانو Jules Voinot، ومرمي Mermet ، وغاربيال داربيدا Gabriel Darbeda ، وشارل مونتلان Charles Montaland، حيث جاءت تصميماتهم مقتبسة ومستوحاة من مساجد وقصور ومساكن خاصة من القصبة ومن المباني التركية القديمة فقط[1]. في العديد من إنجازات منها مقر جريدة البرقية الجزائرية algérienne le dépêche بالجزائر العاصمة ومقر البريد المركزي ومقر المحافظة وأروقة شارع إسلي (العربي بن مهيدي) ومسرح الحمراء الصغير بمدينة الجزائر ،كما تم تصميم عدة مساجد ومدارس ومعالم بلدية في أمكان أخرى ... وكذا تصميم عدة فيلات بالجزائر العاصمة وضواحيها ، والتي يشبه جزئها الداخلي بعض المباني القديمة والقصور الواقعة في حي القصبة في ما يخص عناصر الهندسة المعمارية من أعمدة وأقواس وغيرها.[2]

وهكذا انقسم التعمير في الجزائر انطلاقا من هذه الحقبة إلى تعمير تقليدي ضُرِب عليه الحصار وتعمير عصري متفتح إلى كل ما هو جديد.

المبحث الثاني – التعمير بعد الاستقلال

عرف التعمير بعد الاستقلال مرحلتين أساسيتين في عمر الجزائر الحديثة وهما: التعمير في العهد الاشتراكي (المطلب الأول) و التعمير في العهد الليبرالي (المطلب الثاني).

المطلب الأول– التعمير في العهد الاشتراكي

وهي مرحلة مفصلية في عمر الجزائر الفتية والتي تقابل المرحلة الأولى من الاستقلال ، حيث كل القوانين وأدوات التعمير كانت مفرنسة بفكر وسياق غربي مما جعلها معوقات في طريق التحرر من

– كما تم التفكير خلال المرحلة الأولى من الاحتلال في تنصيب ملك يتولى الشؤون الخاصة للأهالي المسلمين واعتبار الاحتلال حماية على غرار ما هو معمول به في الدول الأخرى المحتلة ... وهذا بهدف الاهتمام أفضل بشؤون الأهالي من جهة وتفادي إبادتهم في أسوأ الأحوال ..، للمزيد من المعلومات حول هذا الموضوع راجع : سعيد علمي ، المرجع السابق . ص81

[1]– سعيد علمي ، المرجع السابق . ص. ص.82–83

[2]– المرجع نفسه .

التبعية القانونية والتخطيطية . ولمبررات معينة تم الإبقاء العمل بالموروث الاستعماري في مادة التعمير لفترة محددة وبعدها تم رفع التحدي بجزأرة قطاع التعمير، وذلك كالتالي.

أولا- **مبررات الأخذ بالخلفية الفكرية للتعمير الفرنسي**

هناك عدة عوامل فرضت نفسها كواقع بعد الاستقلال على تبني الفلسفة الفكرية للتعمير الفرنسي المحتل والتي من ضمنها عدم وجود خيارات مطروحة في موضوع التعمير ومسألة التسارع ضد عقارب الساعة لإرساء قواعد وأسس الدولة الجزائرية الحديثة والتي تتعرض إلى هزات سياسية وأمنية من الداخل والخارج.

*- **عدم أهمية قطاع التعمير أمام القطاعات الأخرى:** ظفرت الجزائر بالاستقلال والحرية في 5 جويلية سنة 1962 لكنها كانت مثقلة بأعباء اقتصادية واجتماعية كبرى ، ومن المنطق والحكمة التكفل بها عن طريق الاستعجال وتسخير كل الاهتمام والأموال للتخفيف من وقع الضرر ، فالشعب يكابد التعب والجوع والمرض في مختلف أرجاء الوطن حضرا وريفا. فهذه الأسباب وغيرها[1] أدت بالسلطات المركزية في ذلك الوقت أن تعطي الأولوية إلى القطاعات التي لها علاقة بالتنمية الاقتصادية والتوازن الجهوي دون غيرها والتي يرى فيها قطاعات ثانوية أو تكميلية وليست ضرورية، ومن ضمنها قطاع التعمير وبالأخص مع توافر حضيرة سكنية معتبرة التي تركها المعمرين بعد فرارهم من الاستقلال في واقعتين مستقلتين وهما يوم 19 مارس 1962 و عشية 19 جوان 1967. والاكتفاء بما هو متاح من مخططات التي تركتها فرنسا على أساس أن هذه المخططات كافية بالقدر الذي يسير وينظم المجال وفق البرامج المسطرة في تلك الحقبة من عمر الدولة الجزائرية.

*- **قلة النماذج التعميرية المطروحة فكرا وعملا:** فالبدائل المطروحة في ساحة التعمير العالمي هما النموذج الأوروبي والنموذج الأمريكي ، حيث النموذج الأول والذي تقوده فرنسا ويتميز بالاعتدال في التراكيب الهندسية وفي توزان الأحجام ، إذ لا تتجاوز عدد طوابق بناياته (عمارته) 5 إى 6 طوابق على الأكثر[2] . بينما النموذج الأمريكي يتميز بالتعملق من خلال اعتماده أكثر إلى كل ماهو كبير وغير طبيعي وبمقاييس غير إنسانية من ناطحات سحاب إلى سيارات رباعية الدفع (4×4) وغيرها.

وعندما نلتفت شرقا إلى أشقائنا العرب في دول الخليج نجدهم يتبنون النموذج الإمريكي (وبكل إعتزاز) ويتنافسون على إنجاز أعلى العمارات التي تناطح أكثر للسماء . غير أنه وبحسب تعاليم وقواعد التعمير العربي الإسلامي أن لا تعلو بناية على منارة المسجد لما لذلك من دلالة ورمزية على أن المدينة

[1]- كما يعدّ من انشغالات الحكومة الكبرى في ذلك الوقت هو استتباب الأمن والسلم داخل الجزائر وعلى حدودها.

[2] – Pierre Merlin , **L'urbanisme** , Que sais – je ?,PUF , 1991, p52

أو القرية هي تجمع سكاني مسلم. وبالتالي يمكننا القول أنه لم يبقى من التعمير الإسلامي إلا الذكرى الجميلة في الأذهان والكتب القديمة. ومن جهة أخرى فلسنا عرب أكثر من العرب وهذا كمبرر للتحرر من عقدة تأنيب الضمير بأننا تخلينا عن عقيدتنا الإسلامية في أحد مكوناته المادية و هي التعمير العربي الاسلامي. إلا أن عزائي في ذلك هو ما قاله المفكر القانوني العربي الكبير أحمد السنهوري في ما يتعلق الجدل القائم بالأخذ بقواعد القانون المدني وفق النموذج المستمد من القانون الفرنسي. إذ قال (في معناه) على أن المسألة مسألة وقت لا أكثر ...وستنتهي مرحلة النقل والاقتباس من غيرنا سواء في المادة القانونية أو غيرها من المواد الأخرى وسننتقل إلى مرحلة الإبداع والابتكار وكنزنا ومصدر إلهامنا هي عقيدتنا الإسلامية[1] .

*-**الاعتماد المؤقت للنموذج التعمير الحالي إلى غاية التحكم في الأوضاع** : لا يمكن رفض الإرث التعميري ووضع قطيعة مع الماضي بحجة أنه أنجز من قبل المستعمر الفرنسي والشروع في هدم المدن والبنايات والعمل على إعادة بناء غيرها في المرحلة الأولى من الاستقلال، فهذ أمر مستحيل ، بل أن المنطق يستدعي العمل على جعل المدينة الجزائرية تتماشى مع الواقع وتساير التغيرات الجديدة للبلاد .

فإنه ، إذ تيسّر للسلطة العمومية آنذاك تغيير سياسة البلاد وبعض القوانين والعلاقات الاجتماعية ، فكان ولا يزال من الصعب تغيير التعمير سواء من حيث الفكر أوالواقع (الإطار المبني للمدينة).

*- ومن جهة أخر فهذا النوع من التعمير الفرنسي (الوظيفي البسيط في تركيبه والقائم على هندسة التكعيب) يتوافق مع طرح الدولة الفتية في إمكانية (من خلاله) انجاز السكن وبالعدد الكبير، وفق الوسائل الحديثة القائمة على المخططات النمطية les plans –types.

وانطلاقا من هذا المبرر تم الإبقاء مخطط على قسنطينة رفقة مخططات التعمير PDU و PUP سارية المفعول حتى بعد انتهاء العهد الاستعماري[2] ، حيث أصبح الركيزة الأساسية التي بنيت عليها كل الدراسات والاقتراحات التي جاءت بعد الاستقلال، إذ أصبح بعد سنة 1962 يعرف بمشروع تنمية الجزائر المستقلة (le projet volontaire de développement de l'Algérie indépendante)[3] .

---

[1]- عبد الرزاق السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الأول، مصادر الالتزام**، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، طبعة 1998، ص127

[2]- وذلك عملا بالأمر 62 / 157 المؤرخ في 31 //12 1962 الّذي ينصّ على مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية السّائدة باستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية أو يشمل قواعد التّمييز العنصري.

[3] - Benakzouh Chabane , « **La ville d'Alger et le droit** » , revue IDARA , n°23 ,2011, p9-40.

فأصبحت بذلك مدننا لا تختلف عن (المدن الأوروبية) تلك التي تقع في الجهة الشمالية للبحر الأبيض المتوسط[1] ، وهكذا تشكلت القيم الأوروبية عبر الفن المعماري والتخطيط العمراني بمدننا وقرانا واضعتا المجتمع الجزائري في حالة من الإغتراب المتواصل عن قيمه وثقافته وعاداته . حتى أصبح منتوج الخواص في البناء مشوهاً وهجيناً بين الحداثة والبداوة لدرجة أنه يقترب من التعمير الفلكوري من التعمير الكولونيالي الذي تتبعة الإدارة، والتي سعت أن تضع لمسات جزائرية على التعمير ما بعد الاستقلال بأن دعت أعظم وأفضل المهندسين في العالم في ذلك الوقت للمساهمة الإبداعية في إنجاز بنايات ومآثر تشهد بعزة وقوة السلطة في تلك الحقبة من عمر الجزائر، ومن ضمن هؤلاء المهندسين نايميير وبويو وكانز وتانج (Niemeyer ,Pouillon , Kenzo , Tange) [2].

غير أن بناياتهم وأعملهم الهندسية بالرغم من انها عصرية ووظيفية إلى حداً كبير وجميلة أيضاً لكنها جافة وخالية من أي لمسة تزيينية[3] . ومن أجل تعزيز وتدعيم هذا الأعمال المعمارية قامت السلطات بتكوين جهاز للتخطيط العمراني من أجل تنظيم وتهيئة العاصمة C.O.M.E.D.O.R طبقا للمرسوم 68-625 الصادر في 20 نوفمبر 1968. وقد قام هذا الجهاز بالإعداد والتحضير للمخطط التوجيهي العام P.O.G لتنظيم وتهيئة العاصمة طبقا للمرسوم 75-22 الصادر بتاريخ 27 مارس 1975[4].

---

[1]- لقد أنفقت فرنسا الاستعمارية وصرفت وضخت أموالا عظيمة في ميدان التعمير والبناء في مدة أربعة سنوات (1958-1962) يفوق ما أنفقته خلال حكمها الاستعماري في الجزائر مدة 126 سنة (1830-1957) وذلك بهدف إغراق سوق التعمير بالمنتوج الفكري والتخطيطي والبناء المادي. أي تكريس النظام الاستعماري الحديث القائم على فكرة التبعية الاقتصادية والثقافية والفكرية. أي أن مشروع قسنطينة يعد أكبر كمين وقعت فيه الجزائر ومن الصعب أو من المستحيل التخاص منه وكأنه القدر .... للمزيد عن المعلومات حول الموضوع راجع :

علي حجيج و سعيدة مفتاح ، المرجع السابق ، ص 88 ومايليها

[2]- فيما يخص : نيومار : http://www.algeriades.com/oscar-niemeyer

فيما يخص : بويون :

http://tipaza.typepad.fr/mon_weblog/2014/05/l%C5%A9rienne-de-fernand-pouillon.html

فيما يخص : طانج : http://www.ebanque-pdf.com/fr_kenzo-tange-algerie.html

[3]- وهذا راجع لكون هؤلاء المهندسين ينتمون كلهم إلى مدرسة أثينا للتعمير والهندسة المعمارية القائمة على الفكر والمنطق والتجرد من كل صور العاطفة والحنين إلى الماضي ، حيث الجمال عندهم هو اللاجمال ، كما هو الحال بالنسبة لجامعة عين الباي بقسنطينة والتي تعدّ من بدائع الهندسة المعمارية ولكن من زاوية أخرى ما هي إلا عبارة عن مكعبات من الخرسانة المسلحة جافة وتخلو من أي لمسة فنية خاصة مستوحاة سواء من الفن الجزائري الأصيل أو حتى من الفن الغربي

[4]- علي حجيج و سعيدة مفتاح ، المرجع السابق، ص 95

وهكذا، وكأن التاريخ المعماري الأصيل الأمزيغي العربي الإسلامي للمدينة الجزائرية قد كُتِب له الاندثار وللأبد ...

2- جزأرة مخططات ورخص التعمير :

تعتبر المرحلة الممتدة من تاريخ الاستقلال في 05 جويلية 1962 إلى غاية 1973 كمرحلة انتقالية في عمر الجزائر الحديثة ، حيث شهدت الكثير من من الإيجابيات في ميدان التنمية الاقصادية والاجتماعية غير أنه عرفت أيضا العديد من المتطلبات نتيجة لقلة الخبراء عند القائمين على إدارة شؤون الدولة في جميع الميدان.[1]

إذ أن النوايا الصادقة ضرورية للتسير والتنظيم غير أنها غير كافية إذ تتطلب تراكم خبرات وهذه الأخيرة لن تأتي إلا عن طريق الممارسة الطويلة والمضنية لمسائل الحكم ... وهذا تم بالفعل إذ أنه في سنة 1973 تم التفكير والعمل معاً من أجل إنقاذ الهوية الوطنية في مادة التعمير من التفسخ والضياع ... من خلال العمل على جزأرة (algérianisation) القطاع تدريجيا طبقا للأمر 73- 29 المؤرخ في 1973/07/5 الذي ألغى القانون 62-157 وذلك ابتداء من تاريخ 1973/07/05 [2].

فتم إلغاء العمل بالمرسوم الفرنسي الصادر في 12/13/ 1958 المتعلق بقواعد ومخططات ورخص التعمير مع استصدار الأمر 75-67 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلّق برخصة البناء ورخصة وتجزئة الأراضي من أجل البناء، وهو أوّل نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في هذا المجال. ثم تلاه القانون 82-02 المؤرّخ في 1982/02/06 المتعلّق برخصة البناء و رخصة التّجزئة والّذي ألغى جميع الأحكام القانونية المخالفة له. وقد حاول المشرع من خلال هذه النصوص التدّخل و علاج المسائل المتعلقة بالبناء أمام ظاهرة النمو الديمغرافي الكبير والتوسّع العمراني الضخم والبناء المخالف للتعمير. وفي سنة 1985 تم استصدار الأمر 85-01 المؤرخ في 1985/08/13 المحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها.

هذا فيما يتعلق بقواعد التعمير ورخص وشهادات التعمير، أما فيما يخص مخططات التعمير للبلدية فإنه أوقف العمل بمخططات التعمير التي تم إعدادها قبل الاستقلال ، حيث تم استصدار تعليمة من وزارة السكن والعمران تنص على إعادة إعداد مخططات التعمير وفق إجراءات إدارية جزائرية.

---

[1]- غادرت جميع العقول الأوروبية الجزائر بعد الاستقلال وأصبحت مشاريع التنمية في مواجهة الريح . أنظر .بشير تيجاني، **التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر**، المرجع السابق، ص 21

[2]- كما تم جزأرة العديد من القوانين من ضمنها القانون المدني الذي تم جزأرته في 26 سبتمبر 1975

ومن ثم لم تعد مخططات التعمير من ذلك التاريخ مؤطرة بنصوص تشريعية وتنظيمية فرنسية بل بنص جزائري ولكن في صيغة تعليمة إدارية بسيطة ، أي بمعنى أخر فهذه المخططات مجردة من تأطير قانوني وبالتالي ليست لها القوة القانونية الكافية التي يمكن مواجهة بها الغير سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين ، بل مجرد وثائق لدراسات وتوقعات إحصائية لا تلزم أياً كان من الجانب القانوني سواء في الاستناد إليها في استصدار رخص التعمير أو في مراقبة أشغال البناء .

إلا أنه يمكننا القول بأنه بالرغم من وقوع انعطاف قانوني (تشريعي) مهم والمتمثل في جعل القوانين المنظمة للتعمير جزائرية ولو شكليا (دون المضمون حيث تم الإبقاء على نفس المخططات الفرنسية للتعمير : المخطط العمراني العام أو التوجيهي PDU و المخطط العمراني المؤقت PUP. حيث تم تغيير الحاضنة القانونية أو القانون المؤطر للمخططات باستصدار تعليمة إدارية بسيطة تحمل رقم 1427 –2/75 PU عن وزارة السكن والعمران ، بدل من أن يكون ذلك في شكل نص تشريعي أو مرسوم تنفيذي، مما يدل على استخفاف الدولة بالتعمير وأدواته في تلك الحقبة من عمر الجزائر ...

إلا أنه ومهما يكن فإن للمخططات PDU و PUP دور وأهمية بالنسبة للإدارة[1] في استخدامات الأرض فيما يخص توفير الأراضي الخاصة بـ :

*– **التجزئات** : وتهدف هذه الأداة إلى توفير السكن الحضري الفردي المنظم والمنسجم مع النسيج العمراني (وسنتعرض إلى التجزئات وبالتفصيل لاحقاً...)

*– **التجمعات السكانية الحضرية الجديدة :ZHUN** والمنظمة بالمنشور رقم 355 المؤرخ في 1975/12/19 . حيث أن هذه المناطق تنشئ اختياريا، إذا كان المشروع السكني موجه لإستيعاب 400 مسكن، وإجباريا إذا كان المشروع مخصص لـ 1000 وحدة سكنية فما فوق، وهو ما جعل العديد من المدن الصغيرة والمتوسطة تستفيد من هذه العملية.وقد قدر عدد الوحدات المنجزة في إطار هذه العملية إلى غاية 1990 مليون سكن جماعي[2].

---

[1]– غير أن الملاحظة المسجلة من قبل المختصين (علي (حجيج)و سعيدة (مفتاح) ، المرجع السابق ، ص 169–171 وفؤاد (بن غضبان) وفاطمة الزهراء (بركاني) ، المشروع الحضري ، المرجع السابق ، ص 193 ،) في ما يخص هذه المخططات بأنها لم تلق النجاح على أرض الواقع ولم تحترم من قبل الجماعات المحلية ، حيث تجاوزت بعض البلديات أثناء تطبيق مدة صلاحياتها، كما أن إعدادها تم بسرعة وبدون تفكير في تصور الفضاء العمراني والحضري ، هذا التصور الذي لم يحترم من قبل الجماعات المحلية ، فالمخططات العمرانية التي أعدت في ظروف قياسية كمرحلة انتقالية قد تم استعمالها في بعض البلديات إلى غاية 1990 ، وهي السنة التي تم إيقاف العمل بهذا المخطط واستبداله بوسائل عمرانية أخرى .

[2]– بشير التيجاني، **التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر**، مرجع سابق، ص: 71.

*- **المنـاطق الصـناعية ومنـاطق النشـاطات: (ZI-ZAC)**: حيث تعتبر من الأدوات الخاصة بالتهيئة والتخطيط الحضريين، إذ أصبحت جزءا مهما في البنية العمرانية لمعظم المدن الجزائرية على إختلاف أحجامها ومراكزها. ويشترط في إنشائها وجود على الأقل خمس (05) وحدات صناعية قادرة على توفير 1000 منصب عمل أو أكثر. كما تتراوح مساحتها مابين 50 و 2000 هكتار.وتندمج هذه المناطق الصناعية ضمن المخططات العمرانية، حيث وصل عدد هذه المناطق سنة 1990 إلى حدود 120 منطقة صناعية.[1]

أما مناطق النشاطات فهي مناطق مخصصة للصناعات الصغيرة والمتوسطة، وتدمج في إطار المناطق الحضرية والمراكز المناسبة. كما تبرمج ضمن أدوات التهيئة والتعمير، هذا إضافة إلى كونها عرفت نفس مصير المناطق الصناعية، مما دعا إلى إتخاد نفس التدابير بخصوصها، كما هو الشأن بالنسبة للمناطق الصناعية.

وبهذه النصوص تكون منظومة قانون التعمير قد تجزأرت وبالكيفية التي تجعل الجزائر تدخل مرحلة جديدة تعتمد فيها على نفسها من حيث هندسة وصناعة القوانين التشريعية والتنظيمية المتعلقة بتنظيم التعمير وحتى فيما يتعلق بالشق الخاص بإعادة التنظيم المجال المبني للنسيج العمراني (التعمير الإستدراكي urbanisme de rattrapage) من خلال استصدار المرسوم رقم 85-212 والمتضمن قواعد معالجة البناء المخالف للتعمير والذي يهدف إلى تسوية أوضاع البناءات الفوضوية المنجزة قبل تاريخ صدوره ، أي قبل 13 أوت 1985 ، وبالأخص تلك المنجزة بعد الأمر رقم 74 -26 المتعلق بالاحتياطات العقارية . أي من خلال هذا النص يكون المشرع الجزائري قد أدرك أبعاد التعمير إذ لم تعدّ نظرته محصورة في الجانب الوقائي فحسب ، بل توسعت أكثر إلى ما يتعلق بالجانب العلاجي للتعمير وهي خاصية يتميز بها تعمير العالم الثالث ، بالإضافة إلى التعمير في جانبه المتعلق بالتعمير الاقليمي أو التعمير ما فوق البلدية أو ما وفق المحلي urbanisme supra-local من خلال استصدار قانون 87-03 المؤرخ في 1987/01/27 والمتعلق بالتهيئة العمرانية.

المطلب الثاني - التعمير في العهد الليبرالي

يتشكل التعمير أساسا من قواعد التعمير ومن مؤسسات إدارية/تقنية للإشراف على القطاع . وذلك كالتالي:

[1]- بشير التيجاني، المرجع السابق، ص 71

أولا- القواعد العامة للتعمير : مع بداية التّسعينات، وفي ظلّ الإصلاحات العامّة الّتي شرع فيها تطبيقا للدستور1989، عرفت القواعد المطبقة في مجال التهيئة والتّعمير تحوّلا كبيرا وعميقا تجسّد بصدور قانون 90-25 المؤرّخ في 1990/11/18 المتعلّق بالتوجيه العقاري ، الّذي صنف الأراضي من حيث طبيعتها ووضع الأحكام الّتي تنظم الإطار العام للتّحكم في العقار الحضاري ثم يليه القانون 90-29 المؤرّخ في1990/12/01 المتعلّق بالتهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية المطبقة له [1].

فترسانة هذه النصوص القانونية تشكل في مجملها منطلق جديد لعهد جديد في التعمير الجزائري يقوم على فكرة التنظيم وإعادة التنظيم للمجال التعميري وفق أدوات التخطيط وعقود التعمير وعلى رأسها القواعد العامة للتعمير والتي يمكن حصرها في القواهد الرئيسية المنصوص عليها في المرسوم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 والمحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء وهي كالتالي :

*- **قاعدة موقع البنايات و الطرق المؤدية إليها:** وهي محددة في المواد 01 إلى 20 من المرسوم التنفيذي 91-175 و تتعلق بالصحة و الأمن العموميين سواي بمدى ربط البناية بشبكة منافع المدينة أوبمدى توافر عنصر النظام العام المتمثل في السلامة و الأمن العموميين بسبب موقع إنشاء البناية .

*-**قاعدة حجم البنايات وكثافتها** : وهي قاعدة منصوص عليها في المواد من 21 إلى 26 من نفس المرسوم المذكور أعلاه ويهدف من خلال ذلك ضمان توفير في البناية الشروط المتعلقة بالتهوية والضوء والمطل وغيرها من الحقوق المنصوص عليها في القانون المدني[2] كأرتفاقات أو كحقوق مرتبطة بحق الملكية وقد تبناها قانون التعمير مضيفا لها الشق المتعلق باحترام المساحة المبنية من غير المبنية والمعبر عنها بعاملي الكثافة COS و CES.*- **قاعدة المظهر العام للبنايات و الشكل الخارجي :** هي في الحقيقة عبارة عن مجموعة من قواعد جزئية مركبة عبرت عنها المواد من 27 إلى 31 من المرسوم 91-175 والتي تجعل في مجملها البناية وظيفية ومتناسقة وذات مُسحة فنية جميلة و مردود ذاتي يعود على البناية وعلى الحي والمدينة ككل.

[1]- كما شملت الإصلاحات صدورقانون الولاية والبلدية 90 / 08 و 90 / 09 المؤرّخين في 1990/04/07 , واللّذان حدّدا الصلاحيات ومجال تدخلهما في هذا المجال كهيئات إدارية لضمان الرّقابة والتنظيم.

[2]- المواد: 693 – 702 و 709- 711 من القانون المدني الجزائري

ثانيا – المؤسسات المكلفة بالتعمير: إن اهتمام الدولة بقطاع التعمير لم يقتصر على مجرد استصدار نصوص قانونية تشريعية وتنظيمية فحسب ، ولكن امتد هذا الاهتمام إلى الجانب المؤسساتي[1]، حيث تم إنشاء وزارة التعمير والسكن تتكفل بالقطاع من حيث التسيير والإدارة بأحسن تنظيم ممكن ، وتتمثل مهامها أساساً في إعداد مشاريع قوانين واستصدار النصوص التنظيمية المتعلقة بالقطاع ....والمتابعة والإشراف على مختلف مديرية التعمير المتواجدة في كامل ولايات التراب الوطني [2].

حيث تتلخص مهام مديرية التعمير في دراسة وثائق التعمير للبلدية (مخططات التهيئة والتعمير PDAU ومخططات شغل الأراضي POS)، التحقيق في طلبات عقود التعمير وفق ما ينص عليه المرسوم 15–19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، متابعة الأشغال على مستوى ورشات الأشغال، وهذا بغرض تفادي نشؤ وانتشار البناء المخالف للتعمير ، وتتكفل بهذه المهمة الميدانية فرق خاصة من موظفي وإطارات قسم التعمير والبناء المتواجد مقرها على مستوى الدوائر .

وفي الأخير بمكننا القول بأن السنوات 90 بالنسبة للعقار والتعمير هي الجيل الثاني من جزأرة القوانين الجزائرية في ظل تغير التوجه السياسي الليبرالي وماتبعه من تغير في البنية الاقتصادية والقانونية.

الخاتمة:

إن التعمير في بعده التاريخي في الجزائر لم يكن موحداً، وهذا تبعا للظروف السياسية والاقتصادية والقانونية السائدة في كل حقبة من عمرها. فلقد عرفت الجزائر خلال الاحتلال الفرنسي تعمير الهندسة العسكرية، ثم التعمير المدني تولد عنه توسع عمراني على حساب الأراضي الزراعية بإقامة مدن جديدة

[1]– حيث الاهتمام التنظيم لقطاع التعمير من قبل السلطات العمومية يتماشى مع تعريف العلّامة Henri Jacquot للتعمير على أنه "... هو عبارة عن قواعد ومؤسسات ..."

Henri (Jacquot) , François (Priet), **Droit de l'urbanisme**, 3éme , Dalloz , 1998. p8

[2]– يتم إنشاء مديريات التعمير و هيكلتها بموجب القرارات و المراسيم التالية: المرسوم التنفيذي رقم 99/98 المؤرخ في 01 مارس 1998 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 328/90 المؤرخ في 27 أكتوبر 1990 المحدد لقواعد تنظيم مصادر التجهيز الولائية وعملها – والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 26 ماي 2001 المعدل والمتمم للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 28 جوان 1999 محدد عدد المديريات التابعة لوزارة السكن والعمران على المستوى الولائي ويضبط التنظيم الداخلي للمصالح المكونة لها.

وتوسيع أخرى. وبعد الاستقلال وجد المشرع نفسه مجبرا على اتباع (ولو مؤقتا) أحكام التشريع الفرنسي في كثير من المواد من ضمنها مادة التعمير، رغم محاولته جزأرة النصوص القانونية.

وبغرض إثراء هذا العمل البحثي، نرى أنه من المفيد تجسل بعض الملاحظات وإعطاء بعض الاقتراحات، كالتالي:

-النتائج:

*-إن البناء الفوضوي والقصديري كظاهرة اجتماعية وقانونية تعود إلى العهد الاستعماري نتيجة تطبيق نظام قانوني جديد على الأهالي، والذي يشجع على انتشار الملكية الفردية على حساب الملكية الشائعة والجماعية، الأمر الذي أدى إلى تفكيك الوحدة واللحمة الاجتماعية بين أفراد القبيلة الواحدة. هذه الأسباب وغيرها دفعت بسكان الريف وبالأخص الشباب منهم على مغادرة الأهل في البادية وإقامة سكنات من المواد المسترجعة والقصديرية في ضواحي المدن الكبيرة، والتي تفرعت بعد ذلك إلى أحياء في شكل تجمعات سكانية من البيوت الهشة.

*-نتيجة غياب نماذج عمرانية مطروحة في سوق المعرفة بعد الاستقلال أُجبرت الجزائر على اعتماد نموذج التعمير الفرنسي، لكنها ظلت (وللأسف) تحت مظلته حتى في العهد الليبرالي الحالي، رغم محاولة المشرع التعميري الجزائري التخلص من ذلك بجزأرة النصوص القانونية المأطرة لمادة التعمير.

-الاقتراحات:

*- يجب التعامل مع ظاهرة البناء الفوضوي بعقلانية باستصدار قوانين أكثر رحمة بسكان هذا النوع من البنايات، مثل قانون 08-15 المؤرخ في 2 جويلية 2008 والمتعلق بمطابقة البنايات وإتمام إنجازها، لكون البناء الفوضوي هي وليدة تطور ظاهرة التعمير خلال العهد الاستعمار الفرنسي. فسكان هذا النوع من البنايات هم ضحايا أكثر مما هم متهمون.

*-يجب الانتقال من جزأرة النصوص التشريعية والتنظيمية في مادة التعمير من الجزأرة الشكلية إلى جزأرة المضمون والروح، بتبني فلسفة وفكر قانونيين تستمد من أصالة تراث الشعب الجزائري ومستلهما من القانون المقارن، وبالأخص الأنجلوساكسوني منه. بمعنى أدق يجب التخلص من ثقل وقيود قانون التعمير الفرنسي بتبني قوانين أكثر جزائرية في مادة التعمير.

قائمة المصادر والمراجع:

أولا-. الكتب اللغة العربية

- تيجاني بشير، **التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر**، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2000.
- علمي سعيد، **الاستعمار والعمران، السياسات الاستيطانية والعمران في الجزائر**، دار خطاب، دار خطاب ، الجزائر ، 2013.
- حجيج علي ومفتاح سعيدة ()، **المسار التاريخي للتطور العمراني لمدينة الجزائر خلال الفترة 1830- 1999**، كنوز الحكمة، الجزائر، 2011.

- السنهوري عبد الرزاق ،**الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الأول، مصادر الالتزام**، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، طبعة 1998.

ثانيا- الكتب باللغة الأجنبية

-Jacquot Henri , Priet François, **Droit de l'urbanisme**, 3éme , Dalloz , 1998

- Merlin Pierre , **L'urbanisme** , Que sais – je ?,PUF , 1991

ثالثا- المقالات

- Benakzouh (Chabane) , « **La ville d'Alger et le droit** » , revue IDARA , n°23 ,2011

رابعا- المواقع الالكترونية

- فيما يخص : نيومار : http://www.algeriades.com/oscar-niemeyer، تم الاطلاع عليه بتاريخ: 2022/7/1 على الساعة : 21، 06 د
- فيما يخص : بويون :

http://tipaza.typepad.fr/mon_weblog/2014/05/l%C5%A9rienne-de-fernand-pouillon.html

تم الاطلاع عليه بتاريخ: 2022/7/1 على الساعة : 21، 32د
– فيما يخص : طانج : http://www.ebanque-pdf.com/fr_kenzo-tange-algerie.html، تم الاطلاع عليه بتاريخ: 2022/7/1 على الساعة : 21