**الدرس الثاني: التطور التشريعي للتهيئة والتعمير في الجزائر**

**1- مرحلة مابين 1962 إلى 1987: بداية تشكل المنظومة القانونية للتعمير**

تعتبر هذه المرحلة الأساس في تشكيل المنظومة القانونية التي تضبط تهيئة وتعمير المجال الحضري، فبعد الاستقلال كان لا بد من إرساء سياسة حضرية من خلال أدوات التعمير تجسد فيها روح المسؤولية والعقلانية والرقابة المستمرة لضمان تحقيق تنمية حضرية تتماشى مع متطلبات المجتمع وما يشهده من تطورات.

ومباشرة بعد الاستقلال صدر **الأمر رقم 62-157 المؤرخ في 1962/12/31** الذي ينص على مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية بما عدى التي لا تتماشى ومبادئ الجزائر المستقلة، الأمر الذي أجاز العمل في مجال التعمير في العمل بالمرسوم الصادر في 1958/12/31 "مشروع قسنطينة" إلى غاية صدور **الأمر 67/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء والتجزئة** وهو أول تشريع يصدر بعد الاستقلال في مجال البناء والتحكم في تسيير المجال.

بعدها صدر **الأمر المؤرخ في 1962/08/24 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة** بعد مغادرة المستعمرين وترك حظيرة سكنية فارغة في المدن والتي شغلها السكان النازحين من القرى، وتنظيمها بموجب المرسوم المؤرخ في 1963/03/18.

وفي هذه الفترة ظهرت المخططات التنموية، فكان أولها المخطط الممتد من 1967 إلى غاية 1969 وثانيها المخطط الممتد من 1974 إلى 1977، ولعل الهدف منها هو النهوض بالقطاع الصناعي والفلاحي ومحاولة تنظيم المجال العمراني من خلال إقامة المناطق الصناعية والمجموعات السكنية الكبرى والمناطق السكنية الحضرية الجديدة على الأراضي التي دخلت ضمن الاحتياطات العقارية لصالح البلدية بموجب **الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20** والواقعة ضمن المنطقة العمرانية التي يحدد المخطط العمراني المعد من قبل المجلس الشعبي البلدي طبقا للمادة 156 من القانون البلدي لتلك الفترة.

**2- مرحلة مابين 1988-2000: بداية صياغة المنظومة القانونية للتعمير**

مايميز هذه المرحلة بداية الشروع في عملية الإصلاحات، حيث تمّ الشروع بتعديل دستور 1976 بتاريخ 1989/02/23 ، الأمر الذي أدى إلى ظهور تحولات سياسية واقتصادية واجتماعية عميقة، إلا أن المجال العمراني لم يحظ بالاهتمام المطلوب، الأمر الذي لأدى إلى تفاقم الفوضى في القطاع العقاري، على الرغم من أن" ميدان التعمير في هذه الفترة كان ضمن الإصلاحات التي جاء بها دستور 1989 حيث تم إصدار جملة من القوانين المنظمة للعمران كقانون البلدية والولاية، قانون التهيئة والتعمير، قانون التوجيه العقاري...ملغية بذلك الأدوات المعمول بها قبل 1990".

وفي سنة 1995 نظمت استشارة وطنية حول التهيئة العمرانية انبثق عنها وضع مشروع وطني ضمن سياسة عمرانية جديدة على شكل مخططات تنموية امتدت من 1997 إلى غاية 2012 كان هدفها تهيئة وتنمية منطقة الهضاب العليا، التكفل بمشاكل المدن الكبرى والتحكم في نموها والمحافظة على الموارد الطبيعية كالأراضي الزراعية الخصبة والثروات المائية ومحاربة التلوث".

وتتمثل أهم القوانين التي صدرت في ميدان تنظيم المجال العمراني في هذه الفترة نذكر على سبيل المثال: القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، و القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير المتمم والمعدل بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، متبوعا بمجموعة من المراسيم التنفيذية تحدد كيفية تجسيد هذه التهيئة وقانون 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي.

**3- مرحلة 2000 إلى يومنا هذا: منظومة قانونية جديدة**

حاولت الجزائر في هذه المرحلة محاولة إعادة بناء المنظومة القانونية للمجال العمراني، عملا منها على فرض رقابة الدولة على قطاع العقار، ولعل ذلك كان نتيجة الفوضى التي

سادت مجال العمران في المراحل السابقة من جهة، ومحاولة منها على تكييف وتحديث أدوات التعمير من جهة أخرى.

ونورد فيما يلي لمحة سريعة للتطور التاريخي للنصوص المتعلقة بموضوع التهيئة والتعمير في الجزائر وذلك منذ الاستقلال إلى الوقت الراهن، حيث:

- الأمر 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 الذي ينص على مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية السائدة باستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية أو يشمل قواعد التمييز العنصري، و بناء عليه تم استمرار العمل بالمرسوم الفرنسي الصادر في 31 ديسمبر 1958.
- 75-67 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة (جريدة رسمية رقم 83 مؤرخة في 17 أكتوبر 1975) وهو أول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في هذا المجال وهو ملغى
- القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء (جريدة رسمية رقم 6 مؤرخة في 09 فبراير 1982).ملغى
- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير (جريدة رسمية رقم 52 مؤرخة في 02 ديسمبر 1990)، المعدل والمتمم،

وقد صدر-إثر ذلك -تطبيقا لبعض أحكامه المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، والذي ألغي مؤخرا بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها (جريدة الرسمية رقم 7 مؤرخة في 12 فبراير 2015)، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 342/20.

- المرسوم التنفيذي رقم 20/ 342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.