

جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

الملتقى الوطني الأول حول

الترقية العقارية في الجزائر

بين واقع التشريعات وتحديات التنمية المستدامة

يوم 17 نوفمبر 2025

مداخلة بعنوان:

المظهر الجمالي للمجمعات السكنية في إطار الترقية العقارية: هل حان الوقت لتبني

ميثاق عمراني ومعماري يضمن الهوية العقارية ويرقى بالإطار البيئي؟

ولاية سكيكدة نموذجا

من تقديم

عثمان بوشكيوة

أستاذ محاضر قسم أ

قسم الحقوق - جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة

المقدمة

إن المدينة عنوان للجمال، لا نبالغ إن قلنا إن تصميم المدن وإنشاءها من أجل أعمال الحضارات الإنسانية المتعاقبة، أبداع فيها الإنسان وسعى جاهدا لتجسيد أفكاره المدنية حتى يراها الناظر رأي العين في حضارات الشرق والغرب على حد سواء، قد تختلف الطريقة لكن الغاية واحدة وهي مباهاة الأمم بمدن تعكس مستوى للرفاه والعيش الرغيد، حت أضحت مزارا للسائحين يأتيها من كل أصقاع الأرض، يقبلون أنظارهم في سحر جمال تصميمها وتناسق تفاصيلها في انسجام يسر الناظرين.

وإذا كان ذلك ديدن الأمم الغابرة، فإن يوم الناس هذا يشهد تطورات متلاحقة في تصميم المدن وإنشائها، حتى أضحي البناء ليس عملية مية، تصب فيها قوالب الفولاذ والخرسانة، لترفع الجدران وتسوى الأسقف وتطلى الواجهات وتسلم المفاتيح لأصحابها دون أي اهتمام بالمظهر الجمالي، بل إن تصميم المجمعات السكنية وإنشاءها في سبيل إقامة مدن راقية أصبحت عملية حية تفاعلية، يسهر فيها المعمارين والعمرانيون والمهندسون والتقنيون على إخراجها في أجمل قالب يجمع بين الإنجاز والجمال.

إن جمال المجمعات السكنية لم يعد ترفا بل أمرا مطلوبا، مادام النظام العام في كل دول العالم قد اتسع إلى مفاهيم الاعتبارات الجمالية والبيئية التي أصبح يفرضها النظام العام البيئي والعمراني، لأجل ذلك سعت الجزائر كغيرها من دول العالم عبر تشريعاتها الناظمة لمادة الترقية العقارية والقوانين ذات الصلة أن تقرض ضوابطا وقيودا طلبا للمظهر الجمالي في مختلف المجمعات السكنية.

بالمقابل، فإن صدور التشريعات المتعلقة بالترقية العقارية والقوانين ذات الصلة على غرار التشريعات المتعلقة بإنشاء المدن وتسييرها، وتلك المرتبطة بالإطار البيئي والتنمية المستدامة، فإنه على كثرتها وتشعب تفاصيلها التي لها علاقة بمراعاة المظهر الجمالي للمجمعات والأحياء السكنية، فإن الواقع يشهد بخلاف ذلك، إذ غدت أحياء مدننا نسيجا من الفوضى يغطي عمارات غير متناسقة تحيطها أكوام القمامات وتغزوها مختلف الهوام والحيوانات الضارة، في صورة تتنافى أصالة مع المعيار الجمالي في إنجاز المجمعات السكنية، لا سيما من طرف المرقين العقاريين، حيث يدفع المكتتبون أموالا طائلة، ليتسلموا لاحقا سكنات لا تعدو أن تكون إلا مكعبات اسمنتية تعلو بعضها بعضا دون أي لمسة جمالية أو مظهر يراعي البيئة المستدامة، بالرغم من وجود جيش من المعمارين والعمرانيين يتابعون المشاريع التي يتصدى لها في أغلبها المرقون العقاريون.

ولعله من أكثر بلديات الجزائر جاذبية للسياحة بمختلف أنواعها، تتموضع بلدية سكيكدة في مقدمتها ليس فقط لكونها بلدية ذو واجهة بحرية، بل لكونها تتربع على مقومات الجذب السياحي والاستثمار العقاري

متعدد المآرب، غير أن واقع المدينة المعماري والعمراني يشهد فوضى بصرية وتشوهات لا تعكس المكانة السياحية والبيئية والثقافية للمدينة رغم استعادتها من مشاريع ترقية عقارية بمبالغ كبيرة لم تنعكس إيجابا على المحيط السكني اللائق.

عطفا عما سبق بيانه فإن مداخلتنا ستدور حول إشكالية: هل يمكن تبني ميثاق معماري وعمراني ملزم لجميع المتدخلين قصد إبراز الهوية العقارية وترقية الإطار البيئي يتعلق أساسا ببلدية سكيكدة؟

إن الإجابة عن هذه الإشكالية ستكون عبر تقسيم هذه المداخلة إلى نقطتين رئيسيتين:

أولا: تجليات المظهر الجمالي في المجمعات السكنية المنجزة في إطار الترقية العقارية

ثانيا: محددات الميثاق المعماري والعمراني في مجال الترقية العقارية

وسنحاول عبر هذه المداخلة أن نفصل في هاتين النقطتين للوصول إلى إجابة عن إشكالية الدراسة.

أولا: تجليات المظهر الجمالي في المجمعات السكنية المنجزة في إطار الترقية العقارية

إن جمالية المجمعات السكنية في إطار الترقية ليست ترفا أو مطلبا تحسينيا يتكرم به المرقى العقاري على مكتبته، بل إنه أحد أهم مكونات النظام العام الحديث، فالجانب الجمالي في تصميم وإنجاز الأحياء السكنية أصبح واجبا يتجاوز الرفاه والترف، إذ كثيرا ما تسهر قواعد الضبط الإداري بالزام المقاولين وشركات الترقية العقارية بضرورة مراعاة البعد الجمالي للإنجاز حتى تكون هذه المجمعات السكنية إطارا بيئيا لائقا، يرقى بالمدينة إلى مصاف عالمي، تتجاوز مساهمة جاذبيتها في تجسيد الإطار البيئي اللائق وحماية الهوية العقارية إلى حدود خلق الثروة الاقتصادية.

وقصد تأطير تجليات المظهر الجمالي في المجمعات السكنية في إطار نشاط الترقية العقارية فإنه يحسن بنا أن نعرض في محطة أولى لأهمية المظهر الجمالي في ترسيخ الهوية المعمارية والعمرانية للأحياء السكنية، على أن نقدم في محطة ثانية للأساس القانوني الذي يلزم جميع المتدخلين في مجال مشاريع الترقية العقارية بهذا الالتزام.

1- أهمية المظهر الجمالي في المجمعات السكنية في إطار الترقية العقارية

إذا المظهر الجمالي في مجال اشغال البناء والترقية العقارية يعرف تشريعا بأنه انسجام الأشكال ونوعية واجهات البناية بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية، بمعنى أن نطاق المظهر الجمالي للمجمعات السكنية لا يقتصر على الواجهات بالمفهوم الضيق أي الإطار الخارجي للبنىات المشيدة، بل يمتد

بالضرورة إلى جميع المساحات الخارجية التي تشكل امتدادا طبيعيا للبنىات على غرار الأرصفة والطرق والمنافذ والسيارات ومكبات النفايات التابعة لها وغيرها كثير.

وتأسيسا على المفهوم التشريعي للمظهر الجمالي للمجمعات السكنية، فإنه لا ينكر جاحد أن للبعد الجمالي أهمية قصوى في مشاريع الترقية العقارية، لأن الاستثمار العقاري ليس عقارات تبنى وجدران ترفع وطرق تشق وأرصفة تسوى، بل هي هوية عقارية، كلما زاد إتقانها كلما أسرت الناظرين، حقيقة جعلت المتخصصة في العمران الحضري، الأستاذ الأمريكي **Kevin Lynch** يكتب قائلا: " النظر إلى الأحياء والمدن يمكن أن يمنحنا متعة خاصة، لأجل ذلك حقيق علينا أن نرقى بالصورة الجمالية للمدينة"¹، حيث كان مشروعه حول دراسة الصورة الذهنية للمدينة مع مجموعة من المعمارين والعمرانيين من باكورة الأبحاث حول المظهر الجمالي للمدن، حيث تم اختيار ثلاث مدن أمريكية وهي: بوسطن، لوس أنجلس، جرزي، وذلك سنة 1960، وتوصل إلى ضرورة اعتماد قواعد ضابطة لتحسين الصورة الجمالية للمدن الأمريكية²، وهي المقاربة التي تلقفتها الكثير من التجارب حول العالم وفي مقدمتها التجربة الكندية والفرنسية.

2- الأساس القانوني للبعد الجمالي في المجمعات السكنية في إطار نشاط الترقية العقارية

نظرا لأهمية المنظر البصري للمدينة كما يطلق عليه الأمريكيون، فإن الجزائر لم تكن نشازا على مستوى السياسة التشريعية، حيث تم تبني تشريعات عديدة تشدد على مراعاة المظهر الجمالي عند إنجاز المجمعات السكنية والمدن الجديدة، ومن ذلك يمكن أن نذكر مثلا لا حصرا:

- **تكريس الإطار البيئي اللائق كمبدأ دستوري:** حيث قضت المادة 21 من التعديل الدستوري 2020 بأن الدولة تسهر على: "... ضمان بيئة سليمة من أجل حماية الأشخاص ورفاههم"، كما قررت المادة 64 من نفس التعديل الدستوري أنه: "للمواطن الحق في بيئة سليمة في إطار التنمية المستدامة".

- **النص في المواثيق الدولية على ضرورة تمكين الإنسان من حقه في السكن اللائق،** على غرار المادة 25 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان التي قضت بحق الإنسان في مستوى معيشي يضمن حدا أدنى من الرفاه ويتضمن ذلك المسكن، فضلا عن المادة 11 من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية الذي أكد بدوره على تحسين الإطار البيئي،

¹ Lynch(K), The Image of the City, 20th Printime, MIT Press, USA, 1990. P, 1.

² محسن صلاح الدين يوسف، الصورة الذهنية للمدينة، 1983، تم الاطلاع على المنشور من خلال الرابط الإلكتروني: www.alwalaie.com/website/bookDbFiles/pdf

والمعزز لاحقا بآليات أممية قرار مجلس حقوق الإنسان في 19 جوان 2020 حول السكن اللائق كعنصر من عناصر الحق في مستوى معيشي مناسب³.

- **المادة الخامسة من المرسوم التشريعي 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل والمتمم، والتي قضت بأنه يجب على الجماعات المحلية التي تحتوي أقاليمها على خصوصيات معمارية أن تعد دفاتر التعليمات الخاصة، في ظل مراعاة الخصوصيات المحلية والجهوية حسب أحكام المادة السادسة من نفس المرسوم التشريعي المعدل والمتمم، بالاعتماد على اللجنة الولائية للهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني في مجال حماية التراث المعماري حسب المادة 38 من نفس القانون، باعتبارها لجنة استشارية للجماعات المحلية، وتحديدًا لدى والي الولاية حسب أحكام المادة 02 من المرسوم التنفيذي 370 /95 المتضمن تنظيم اللجنة الولائية للهندسة المعمارية والتعمير والبيئة المبنية في الولاية وعملها، مع أننا نعتقد أنه يعاب على المشرع الجزائري عدم إنشائه للجان بلدية فرعية تكون كجهات استشارية لدى المجالس الشعبية البلدية، لا سيما أن البلدية هي الجماعة القاعدية حسب أحكام الفقرة الثانية من المادة 17 من التعديل الدستوري 2020.**

- **المادة الثامنة من القانون 04 /11 الذي يحدد القواعد العامة التي تنظم نشاط الترقية العقارية:** "يجب أن تسعى كل عملية تجديد عمراني إلى إظهار جمال الإطار المبني وتحسين راحة المستعملين، وكذا مطابقته للمعايير العمرانية السارية"، حيث يلتزم جميع المتدخلين في مشاريع الترقية العقارية بضرورة إبراز المظهر الجمالي للمباني والمنشآت عامة كانت أو خاصة، قصد تشكيل صورة ذهنية إيجابية عن المدينة التي تضمها في ظل مراعاة الخصوصيات العمرانية والمعمارية والبيئية التي تفرضها التشريعات والتنظيمات المعمول، لأنه ما يصلح أن دوقا جماليا في ولايات الجنوب قد لا يكون كذلك في الولايات الساحلية.

3- تطبيقات المظهر الجمالي للمجمعات السكنية في إطار نشاط الترقية العقارية

بين أهم تطبيقات المظهر الجمالي في المجمعات السكنية نذكر ما يأتي:

أ: الإنجاز السليم والمكتمل للعقارات السكنية

لا يختلف اثنان أنه من بين أهم تجليات المظهر الجمالي في المجمعات السكنية هو الإنجاز السليم لها والخالي من العيوب، فضلا أن القول بالإنجاز السليم يعني من باب أولى ضرورة إكمالها وفق الشروط

³ راجع متن القرار المنشور من منظمة الأمم المتحدة عبر الرابط الإلكتروني:

التي الإعلان عنها قبل التعاقد، والغاية التشريعية أساسا لا تخرج عن ضمان مظهر جمالي للبنىات وانسجامها بطريقة تعكس هوية عمرانية ومعمارية⁴.

حيث نص المشرع بموجب المادة السابعة من القانون 15 /08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنىات وإتمام إنجازها: "يعد إلزاميا إتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها، ويفرض على كل مالكي وأصحاب المشاريع، أو كل متدخل مؤهل اتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض".

وغني عن البيان أن البنىات غير المكتملة وتلك التي تشهد من إنجاز معيب تزيد من آثار التشوه العمراني، مما يجعل من ورشات البناء المفتوحة في مختلف المجمعات السكنية ما هي إلا فوضى عمرانية تقتد إلى أبسط مقتضيات الجمال المعماري والانسجام العمراني، برغم أن السياسة التشريعية في مجال الحد من البناء الفوضوي عجزت أن تقف في وجه الفوضى العمرانية، إذ لا تخلو أي مدينة جزائرية من مظاهر الآجر واللون القرميدي، وطوابق الخرسانة المسلحة المفتوحة في مناظر تتناقض مع محاولة تكريس طابع معماري وهوية عمرانية لكل مدن الجزائر.

ب: مراعاة النظام العام العمراني

أكد المشرع الجزائري بموجب المادة 12 من القانون 15/08 الوارد أعلاه أن: "... المظهر الجمالي للإطار المبني من الصالح العام ولهذا الغرض يستلزم المحافظة عليه وترقيته"، وعليه فإن التزام المتدخلين في مجال الترقية العقارية بترقية المظهر الجمالي لمشاريع البناء التي يسهرون على تنفيذها ليس مجرد التزام أدبي بل التزام مهني يتعين عدم مراعاته تحمل المسؤوليات القانونية التي ترتبها تشريعات الترقية العقارية والقوانين ذات الصلة.

حيث يعد الاهتمام بالرونق الجمالي والانسجام العمراني للأحياء السكنية من تطبيقات النظام العام العمراني الحديث الذي يتجاوز الأسس التقليدية للنظام العام من أمن عام وصحة عامة وسكينة عامة ليتجاوز ذلك إلى الاعتبارات الجمالية لا سيما عند تشييد البنىات وإنجاز المجمعات السكنية، وفي ذات السياق ألزم المشرع الجزائري جميع المرقين العقاريين بالالتزام بالنظام العام العمراني بما فيه المظهر الجمالي للبنىات المشيدة تطبيقا لأحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي 85/12 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، وهو نفس المنحى الذي تبنته تجارب مقارنة سعت قبل إصدار تشريعات التهيئة والتعمير فتح ورشات لاقتراح أفضل الأفكار المتعلقة

⁴ عايدة مصطفاوي، معوقات تطبيق القانون 15 /08 المتضمن قواعد مطابقة البنىات وإتمام إنجازها، مجلة دفاتر البحوث العلمية، المجلد 7، العدد 2، المركز الجامعي تيبازة، 2019. ص، 2.

بالسكن والتنقل والعيش في المدينة⁵، وتماشيا مع الاجتهاد القضائي الإداري المقارن الذي تجاوز متطلبات المظهر الجمالي للمجمعات السكنية، إلى مقتضيات النظام العام الجمالي في المقابر فبعد أن كان القضاء يقتصر عن نطاق النظام العام على اعتبارات الأمن العام والصحة العامة والسكينة، تفسير جعل مجلس الدولة الفرنسي يرفض تدخل رئيس البلدية باتخاذ تدابير النظام العام الجمالي في قضية بلدية كورن باريو بتاريخ 18 فيفري 1972، والتي أصدرت قرارا يتضمن بتوحيد شكل القبور وفق نمط معين موحد بما يشمل الألوان والمواد والارتفاع والشكل العام، لكنه عاد لاحقا بعد 19 نوفمبر 2008 ليعترف لسلطات الضبط الإداري المحلي بصلاحيه تحديد الأبعاد القصوى للمنحوتات والنصب لتنظيم أحكام النصب التي توضع على القبور، في تكريس واضح للمظهر الجمالي في جميع المنشآت والبنائات.

ويتسع مجال الظام العام العمراني ليشمل جميع التشريعات والتنظيمات التي لها علاقة بالطابع المعماري والضبط العمراني لا سيما ما تعلق:

- احترام قواعد التهئية والتعمير من خلال مراعاة المخطط التوجيهي للتهئية والتعمير فضلا عن مخطط شغل الأراضي
- الحصول على التراخيص الإدارية المختلفة مثل رخصة البناء ورخصة التجزئة ورخصة الهدم وغيرها

ج: تحسين راحة المستعملين للبنائات في مختلف المجمعات السكنية

من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المتدخلين في نشاط الترقية العقارية ضرورة السهر على راحة المستعملين لمختلف البنائات بما ذلك المساحات الخارجية التابعة لها، حيث جاء في متن المادة الثامنة من القانون 04 / 11 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية المعدل والمتمم أنه: " يجب أن تسعى كل عملية تجديد عمراني إلى جمال الإطار المبني وتحسين راحة المستعملين، وكذا مطابقته للمعايير العمرانية السارية".

إذ بادر فقيه القانون الإداري الجزائري إلى محاولة تحديد معنى: " المستعمل " للمنشآت والبنائات بأنه " الذي يستفيد من أشغال عامة، أو الذي يستعمل الإنشاء العمومي، فضلا عن ذلك فإن المستعمل هو الذي يستعمل بصورة عادية الإنشاءات العمومية، أي في ظروف مطابقة لما أعدت له"⁶.

⁵ بن عامر محمد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، دراسة مقارنة في القانون الجزائري والفرنسي، أطروحة دكتوراه علوم في قانون الأعمال، جامعة سيدي بلعباس، 2021. ص، 140.

⁶ لحسين بن الشيخ آث ملويا، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء الرابع، دار هومة للنشر والتوزيع، 2012. ص، 406.

وانطلاقاً من التعريف الفقهي لمصطلح مستعمل البناءات والمنشآت، فإن كل ساكني وشاغلي السكنات سواء في إطار الترقية العقارية العامة أو الخاصة يعدون من قبيل المستعملين الذين يحق لهم مطالبة المرقين العقاريين بالوفاء بالتزاماتهم المهنية المتعلقة براحتهم وتحسين إطار سكناتهم، مما يجعل رفاه المستعملين وسهولة نفاذهم للمجمعات السكنية من أعلى تطبيقات المظهر الجمالي في الترقية العقارية، لأن القول بخلاف ذلك كأن تكون هناك عيوب في البناء أو أشغال عامة في المساحات الخارجية للبناء المعنية تؤدي إلى حدوث أضرار بالمستعملين فإن ذلك يقيم المسؤولية المدنية للمرقين العقاريين في حال المشاريع الخاصة، وقيام المسؤولية الإدارية للإدارة إذا تعلق الأمر بمشاريع الترقية العامة كما فصل في ذلك الاجتهاد القضائي لا سيما من خلال⁷:

- قرار مجلس الدولة الجزائري 30 جانفي 2008، تحت رقم 036230 (المسؤولية عن عدم صيانة أعمدة الإنارة العمومية)

- الغرفة الإدارية للمجلس الأعلى سابقا بتاريخ 25 فيفري 1989 (المسؤولية عن عدم أخذ الاحتياطات اللازمة للقيام بأشغال صرف المياه لتجنب الفيضانات).

- قرار مجلس الدولة الجزائري الصادر بتاريخ 8 مارس 1999 (مسؤولية البلدية عن عدم صيانة بتسييج حفرة في بلدية عين أزال بولاية سطيف، حيث رخصت البلدية بتخصيصها لجمع القمامة غير أنها بسبب سقوط الأمطار تحولت إلى بركة، تسببت لاحقا في غرق أحد أطفال الحي)

ويندرج في مفهوم راحة المستعملين التزام المرقين العقاريين بتسهيل نفاذ الأشخاص ذوي الاحتياجات فيما يعرف بالتصميم بلا عوائق أو التصميم المعماري للجميع، وهو نمط معماري حسب المفوضية الكندية لحقوق الإنسان يعد ضروريا لـ 10 بالمئة من السكان وهم من ذوي الاحتياجات الخاصة، بينما يصبح داعما لـ 40 بالمئة منهم، ويرقى ليصبح مريحا لجميع السكان أي بنسبة 100 بالمئة⁸.

وينسحب مفهوم راحة المستعملين أن تسهر شركات الترقية العقارية رفقة المؤسسات العمومية المسؤولية عن توفير الحاجات العامة، بالمساهمة في ترقية المظهر الجمالي من خلال:

- اعتماد نظام خاص بالإعلان والاشهارات الحائطية: حيث يعد الإشهار والإعلان العشوائي من أهم أسباب الفوضى البصرية التي تميز مدن العالم الثالث، وعليه يعد من بين أهم مرتكزات المظهر الجمالي للمجمعات السكنية الإشراف الإداري من طرف الجماعات المحلية على عملية

7 لحسين بن الشيخ آث ملويا، المرجع السابق. ص، ص. 405، 407

8 سليمان جميل، دور الأرغونوميا في تحسين الفضاء المنزلي للمعاقين حركيا، مجلة الوقاية والأرغونوميا، المجلد 8، العدد 2، 2014. ص، ص. 38، 39.

وضع المصقات الإشهارية واللافتات، مع مراعاة الأحكام التنظيمية التي تقيد عملية وضع اللافتات في واجهة المحلات، لأنه في كثير من الأحيان يتعسف أصحاب المحلات التجارية التابعة للمجمعات السكنية في وضع لافتات غير قانونية لا تعدو أن تكون إلا صفائح حديدية تشوه المنظر الخارجي وتتعدى على حقوق المستعملين للأماكن العامة.

وقد صدر عن مجلس الدولة الفرنسي اجتهادا قضائيا بتاريخ 3 جوان 1938 أقر فيه للشرطة البلدية بصلاحيات التوفيق بين المصلحة الجمالية وحرية والتجارة والصناعة من جهة أخرى، وعليه، يحق للبلدية أن تضع شروطا باستعمال اللافتات لا سيما ما تعلق بأبعادها وشدة إضاءتها حفاظا على المظهر الجمالي للمدينة⁹.

- **الاهتمام بمرافق الطريق العام:** حيث يعكس الاهتمام بمرافق الطريق العام على غرار الأرصفة، مفترقات الطرق، إشارات المرور، ممرات الراجلين، نقاط التقاء المشاة، الشريط الخاص بالدراجات ومواقف السيارات والدراجات الهوائية والكهربائية وغيرها.

- **تبني نظام نكي لجمع القمامات المنزلية:** حيث تشهد الأحياء السكنية مناظر مشوهة وقمامات منتشرة لا تخدم الإطار البيئي اللائق، إذ تتبع كثير من المؤسسات الترقية نظاما غير ناجح في جمع القمامة، عن طريق توزيع الحاويات البلاستيكية عند مداخل المجمعات السكنية مما يسهل لاحقا من تدهور المحيط البيئي وتشوه المنظر العام للمدينة، وعليه كان يحسن بالمؤسسات المعنية تبني نظام نكي لجمع القمامات بصورة تعتمد آليات الرسكلة والتدوير والجمع المخفي للقمامات في خزانات أرضية مغلقة، تساعد على ترقية المنظر العام الجمالي للأحياء السكنية، وذلك تماشيا مع أحكام القانون 01 / 19 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها¹⁰.

- **حماية حق المواطنين في الرصيف،** وذلك بمنع التعدي عليه بإقامة الحواجز غير المرخصة وإقامة النشاطات التجارية دون رخص استعمال للرصيف¹¹.

- **تهيئة المساحات الخضراء:** من خلال تشجيع الإطار البيئي اللائق عن طريق غرس أهم الأشجار والنباتات التي تتماشى مع خصوصيات كل منطقة.

⁹ راجع قرار مجلس الدولة الفرنسي في قضية اللافتات شديدة الإضاءة:

Rodriguez(Y), La protection Administrative de l'Esthétique, Revue Droit et Ville, Année 1982, N°14. P, 144.

¹⁰ المادة الثانية ن القانون 01 / 19 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتضمن تسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها
¹¹ يعد الرصيف من الأملاك الوطنية الاصطناعية حسب أحكام القانون 90 / 30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

- منع إدخال التعديلات غير المرخص بها في الأجزاء المشتركة للعمارات والبنائيات المشيدة، سواء داخليا أو حتى خارجيا عن طريق غلق الشرفات وتغيير الواجهات وهدم بعض الأساسات لغايات شخصية تجعل من المنظر العام غير منسجم ولا يراعي ضوابط التصميم المعماري.

ومن تطبيقات علم تكييف بيئة العمل أو العيش مع قدرات الإنسان لا سيما ذوي الاحتياجات الخاصة¹²:

- تخصيص المنحدرات والممرات المائلة والمصاعد التي تسهل مستخدمي الكراسي المتحركة وكبار السن

- الإضاءة واللافتات بأحجام وألوان واضحة التي تساعد ضعاف البصر

- المساحات الواسعة التي تمنع الاصطدام

- انتقاء نوعية بلاط لا تسبب أذى لذوي الاحتياجات الخاصة

ثانيا: محددات الميثاق المعماري والعمراني في مجال الترقية العقارية

من أجل تبني ميثاق معماري وعمراني في مجال الترقية العقارية خصوصا في ولاية سكيكدة، يتعين علينا بداية بيان لماذا سكيكدة تحديدا؟ ثم ما هي أهم مقومات الميثاق العمراني والمعماري في مجال الترقية العقارية؟ وكيف يمكن أن نجسد عمليا تبني ميثاق معماري وعمراني يحفظ الهوية العقارية لولاية سكيكدة ويرقى بمحيطها البيئي؟ إن الإجابة عن هذه الأسئلة ستكون محل الفقرات الفرعية الآتية:

1: الخصوصية المعمارية والعمرانية لولاية سكيكدة

تعتبر ولاية سكيكدة ولاية ذات خصوصيات معمارية وعمرانية مميزة، وبرغم العجز في توفير الأوعية العقارية بسبب الطبيعة الغابية والفلاحية لمعظم أراضي الولاية، والحماية القانونية الخاصة للساحل الذي يعد أطول شريط ساحلي من بين 14 ولاية ساحلية وطنيا، فضلا عن الخصوصيات التاريخية التي تميزت بها المنطقة غير مختلف المراحل التاريخية المتعاقبة.

بالمقابل فإن المقدرات التاريخية والطبيعية والاقتصادية لولاية سكيكدة لم ينعكس على مظهر معمارها ولا نمط عمرانها، إذ تعاني مجتمعاتها السكنية وحتى أحيائها القديمة من الانسجام العمراني والاتساق المعماري، فضلا عن تدهور الإطار البيئي، رغم أن المدير الولائي للسكن على مستوى ولاية سكيكدة

¹² المرجع نفسه. ص، 45.

تبني المشرع حديثا القانون 01 / 25 المؤرخ في 20 فيفري 2025 يتعلق بحماية الأشخاص ذوي الاحتياجات الخاصة وترقيتهم حيث تقضي المادة 32 منه الذي تفرض اتخاذ التدابير المعمارية والعمرانية التي تسهل نفاذهم لمختلف المنشآت والبنائيات.

صرح بمناسبة الاحتفاء باليوم العربي للسكن، أن مصالح الولاية تتهيا لتسليم 6 أقطاب عمرانية كبرى على مستوى منطقة بوزعرورة في بلدية سكيكدة، وأخرى في القل والشرايع وعين قشرة، وأخرى في حمادي كرومة، الحدائق ورمضان جمال، مشفوعة ب 25 مرفقا للتجهيزات العمومية¹³.

من الناحية البيئية: تتربع ولاية سكيكدة على مساحة إجمالية قدرها 411800 هكتار منها 198409 هكتار من الغابات أي بمعدل تشجير ناهز 48 بالمئة، وهي احصائيات رسمية حسب الموقع الرسمي لوزارة الداخلية والنقل¹⁴، تعكس الطابع الأخضر للمدينة الذي يتعين مراعاته عن إنجاز مختلف مشاريع الترقية العقارية.

من الناحية الثقافية: تمتلك ولاية سكيكدة 92 ممتكا ثقافيا مصنفا، و12 ممتكا ثقافيا بصدد إتمام إجراءات المصادقة، إضافة لاستعادة الولاية من اعتمادات مالية لإعادة الاعتبار لأحياء المدينة القديمة، وحماية عدد من الآثار التاريخية على غرار قصر مريم عزة، محطة القطار، الخزان الروماني بسطورة، الميناء الفينيقي بالقل، وكذا المسرح الروماني¹⁵.

إن الخصوصيات الطبيعية والتاريخية والثقافية جعلت من ولاية سكيكدة من أهم مناطق الجذب السياحي في الجزائر، إلا الواقع العمراني فيها وتدهور النمط المعماري المتعلق بها يبرر دعوة الجماعات المحلية على مستوى ولاية سكيكدة بالتنسيق مع جميع المتدخلين في مشاريع الترقية العقارية العامة والخاصة على حد سواء بضرورة تبني ميثاق معماري وعمراني يحافظ على الهوية العمرانية ويضمن الإطار البيئي اللائق وذلك بالاعتماد على محددات عديدة ستكون مجالا للبيان في النقطة الفرعية الثانية.

2: محددات الميثاق المعماري والعمراني لولاية سكيكدة

يمكن القول إن إعداد ميثاق عمراني ومعماري خاص بولاية سكيكدة، لا يمكن أن يختزل ما تبناه المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي 23 / 401 المؤرخ في 9 نوفمبر 2023، يحدد كفاءات إعداد دفاتر التعليمات المعمارية الخاصة حيث تم إصدار هذا النص التنظيمي 38 من المرسوم التشريعي 07 / 94

¹³ تم نقل التصريح الرسمي للسيد مدير السكن لولاية سكيكدة من جريدة النصر اليومية الصادرة في قسنطينة، في إطار مقال صحفي بعنوان: استحداث 6 أقطاب عمرانية جديدة بسكيكدة: نحو توزيع حصة هامة في الفاتح من نوفمبر 2025، منشور بتاريخ 6 أكتوبر 2025. يمكن الاطلاع على المقال الصحفي:

www.annasronline.com

¹⁴ انظر الموقع الرسمي لوزارة الداخلية:

https://interieur.gov.dz/Monographie/ar/detail_axe.php?wilaya=21&type=potentialite

¹⁵ راجع ما نشره الموقع الإلكتروني لجريدة المساء بعنوان: معالم سكيكدة تحت الحماية القانونية للتراث الثقافي:

<https://www.el-massa.com/dz>

الوارد أعلاه، وبرغم تأخر إصداره 19 سنة كاملة إلا جاء يعتريه مثالب عديدة، إذ اقتصر على التعليمات التعليمية المعمارية دون التعليمات العمرانية بالرغم أنه نص في متن مادته الثانية أن هذا النص التنظيمي يهدف إلى ضمان إنتاج معماري وعمراني منسجم مع محيطه، لأجل ذلك كان يتعين تسميتها التعليمات المعمارية والعمرانية الخاصة، أو لنقل التعليمات الجمالية الخاصة بالمظهر الخارجي للبنىات المشيدة.

حيث تضمن المرسوم التنفيذي 401 / 23 الوارد أعلاه مجموعة من الأحكام تتعلق بكيفيات إعداد هذه التعليمات المعمارية الخاصة والتي تصدر بقرار إداري يعود نطاق الاختصاص فيه حصرا إلى السيد والي الولاية في حالة المنشآت والبنىات داخل الولاية الواحدة، على أن يؤول اختصاص إصداره إلى الوزير المكلف بالهندسة المعمارية والعمران، في حال تجاوز هذه الإنجازات والمنشآت أكثر من ولاية¹⁶.

ويتعين إصدار دفتر التعليمات المعمارية الخاصة عبر مرحلتين، تبدأ أولاهما بمرحلة التشخيص عن طريق معاينة الخصائص الطبيعية والثقافية للإقليم المعني وتسجيل مختلف النقاط السوداء المتعلقة بعم الانسجام المعماري والاتساق العمراني، مرورا إلى مرحلة إعداد الدليل المرجعي المعماري الخاصة بكل منطقة، وتسهر على إعداد مشروع القرار المتعلق بدفتر التعليمات المعمارية الخاصة للجنة الولاية للهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبنى بعد استشارة المصالح التقنية للمعنية ليرسل لاحقا إلى الوالي أو الوزير حسب الحالة قصد الموافقة عليه استنادا لأحكام المادة التاسعة من المرسوم التنفيذي 401/23 السالف الذكر.

وإذا كان ما ورد ذكره أعلاه يتعلق بدفتر التعليمات المعمارية الخاصة ذو قيمة قانونية رسمية يصدر في إطار قرار إداري يحمل طابع الإلزام ويرتب جميع الآثار القانونية التي يمكن أن ترتبها مواد القانون، فإنه بالمقابل ندعو من خلال هذه الدراسة إلى تبني ميثاق معماري وعمراني ذو طابع أدبي وأخلاقي يكون مرجعا ودليلا لحماية الخصوصيات المعمارية والعمرانية، تساهم فيه الجماعات المحلية بمشاركة المتدخلين في نشاطات الترقية العقارية، وقد يكون ميثاقا جامعا لولاية واحدة، كما يمكن أن يكون ميثاقا خاصا بكل بلدية على حدى يراعي خصوصياتها المعمارية ويحمي طابعها العمراني ويرقى بإطارها البيئي ويحسن من منظرها الجمالي.

16 المادة السابعة من المرسوم التنفيذي 401 / 23 السالف الذكر.

ويمكن القول إنه من بين أهم محددات الميثاق المعماري والعمراني الذي يمكن تبنيه لحماية الخصوصيات المحلية¹⁷:

- اعتبارات الأصالة
- روح المعاصرة
- محورية الإنسان
- الإطار المعيشي اللائق
- المبادرة والابتكار
- الاستدامة البيئية

ثالثاً: الإجراءات العملية لتجسيد الميثاق المعماري والعمراني الخاص ببلدية سكيكة

إن تبني ميثاق معماري وعمراني يسعى للحفاظ على الخصوصيات الطبيعية والثقافية لولاية سكيكة يتعين معه إضافة إلى إصدار دفتر التعليمات المعمارية الخاصة بإقليم ولاية سكيكة، المبادرة إلى إصدار ميثاق جامع للخصوصيات المعمارية والعمرانية لولاية سكيكة، نقترح من أجل تجسيده عملياً العمل على ما يأتي:

- تقسيم الولاية إلى أقطاب معمارية تتوزع بين المناطق الغابية والمناطق الشاطئية والمناطق الحضرية، بحيث يتم تكليف لجان أحياء خاصة بكل منطقة بإعداد جرد لأهم تجليات المظهر الجمالي التي يتعين الاهتمام بها لأن بلدية فلفلة تختلف بالضرورة عن بلدية بكوش لخضر.
- الاتفاق على اللون الذي يتم الاتفاق عليه كلون مرجعي للمدينة، بحيث تطلى به جميع الواجهات، والانتقال إلى اعتبار اللون الخارجي للبنىات من الدومين العام الذي في أملاك البلدية أو الولاية أو الدولة، بصورة لا يكون لأصحاب الأملاك العقارية الخاصة التصرف في الواجهات الخارجية لا سيما ما تعلق باللون والطابع المعماري.
- إنشاء لجان أحياء متخصصة في متابعة المظهر الجمالي للحي، والمساهمة في نزع كل الأجزاء العشوائية.
- تبني نظام المدن الحداثكية بدلاً من المدن الخطية، والاعتماد على النمط المعماري المفتوح، لخلق نوع من الانسجام بين الطريق العام والمنشآت والبنىات المحاذية له.

¹⁷ إسراء جمال أحمد فليفل، إشراق إبراهيم عثمان عمر، الاستفادة من فلسفة ميثاق الملك سلمان للعمارة والعمران في الحفاظ على هوية المملكة العربية السعودية، مجلة العمارة والفنون والعلوم الإنسانية، المجلد 10، العدد 50، مارس 2025، ص، 10 وما بعدها.

- تجميل المدينة بأشكال هندسية تعكس الحضارة العربية الإسلامية على غرار الأهلة، الأقواس، المنارات، الخط العربي.
- تخصيص جوائز سنوية لأفضل حي من ناحية المظهر الجمالي يجمع بين الهوية المعمارية والنمط العمراني.

الخاتمة

في خاتمة هذه الدراسة نخلص إلى أن المظهر الجمالي في المجمعات السكنية في إطار نشاط الترقية العقارية ينعقد على أهمية قصوى لا ينكرها إلا جاحد، فرضته التشريعات والتنظيمات قصد حماية الهوية العقارية وترقية الإطار البيئي اللائق، في منحى بدأ دوليا ثم تلقفته الجزائر كغيرها من دول العالم.

بالمقابل تعيش المدن الجزائرية في أغلبها واقعا مزريا فيه الكثير من العشوائية والفوضى البصرية، بسبب غياب الانسجام المعماري والتخطيط العمراني، وعدم التحلي بثقافة أولوية الملكية العامة على حساب الملكية الخاصة، وهي الحقيقة التي أفرزت مدنا ليست مكانا للرفاه والراحة، خاصة في دول العالم الثالث.

ورغم صدور النصوص التنظيمية المتعلقة بدفتر التعليمات المعمارية الخاصة ليحدد كفاءات صدور بقرار ولائي أو وزاري حسب نطاق الاختصاص، فإننا رأينا أن المظهر الجمالي في ولاية سكيكدة تحديدا يحتاج إلى ميثاق معماري وعمراني يساهم في ترقية هوية المدينة وإطارها البيئي.

وفي الختام نقدم التوصيات الآتية:

- ضرورة تبني ميثاق معماري وعمراني من طرف ولاية سكيكدة وجميع بلدياتها عاجلا من أجل توحيد عمل جميع المتدخلين في مجال البناء

- اختيار لون جذاب يكون رمزا للمدينة، يلزم الطلاب به في كل أحياء المدينة

- تشديد العقوبات المتعلقة بعدم مطابقة البناء والتخلي عن إتمام إنجازها

- استحداث هيئة وطنية للمظهر الجمالي داخل المدينة، تسهر على متابعة توحيد النمط المعماري وانسجام الطابع العمراني

قائمة المراجع

أولاً: النصوص القانونية

1. المرسوم الرئاسي 442 /20 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020 المتضمن التعديل الدستوري
2. القانون 01 /19 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتضمن تسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها
3. القانون 90 /30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم
4. القانون 01 /25 المؤرخ في 20 فيفري 2025 يتعلق بحماية الأشخاص ذوي الاحتياجات الخاصة وترقيتهم
5. المرسوم التنفيذي 23 /401 المؤرخ في 9 نوفمبر 2023 المحدد لدفتر التعليمات المعمارية الخاصة

ثانياً: المقالات العلمية

1. عابدة مصطفاوي، معوقات تطبيق القانون 08 /15 المتضمن قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، مجلة دفاتر البحوث العلمية، المجلد 7، العدد 2، المركز الجامعي تيبازة، 2019.
2. سليمان جميلة، دور الأرغونوميا في تحسين الفضاء المنزلي للمعاقين حركياً، مجلة الوقاية والأرغونوميا، المجلد 8، العدد 2، 2014.
3. إسرائ جمال أحمد فليل، إشراق إبراهيم عثمان عمر، الاستفادة من فلسفة ميثاق الملك سلمان للعمارة والعمران في الحفاظ على هوية المملكة العربية السعودية، مجلة العمارة والفنون والعلوم الإنسانية، المجلد 10، العدد 50، مارس 2025. ص، 10 وما بعدها.
- 4- Rodriguez(Y), La protection Administrative de l'Esthétique, Revue Droit et Ville, N°14, 1982

ثالثاً: الرسائل الجامعية

1. بن عامر محمد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، دراسة مقارنة في القانون الجزائري والفرنسي، أطروحة دكتوراه علوم في قانون الأعمال، جامعة سيدي بلعباس، 2021.

رابعاً: المؤلفات العامة

1. محسن صلاح الدين يوسف، الصورة الذهنية للمدينة، 1983.
2. لحسين بن الشيخ آث ملويا، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء الرابع، دار هومة للنشر والتوزيع، 2012.

3. Lynch(K), The Image of the City, 20th Printime, MIT Press, USA, 1990.

خامساً: الروابط الإلكترونية:

1. www.annasronline.com
2. https://interieur.gov.dz/Monographie/ar/detail_axe.php?wilaya=21&type=potentialite

<https://www.el-massa.com/dz>