التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة بين الضرورة الواقعية ومقتضى القيمة الأثرية

لعميري ياسين : طالب دكتوراه
د. بوشنافة جمال أستاذ محاضر¹
كلية الحقوق والعلوم السياسية
جامعة يحيى فارس المدية (الجزائر)

ملخص:

تندرج عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية ضمن إستراتيجية الدولة الجزائرية الرامية لإعادة الاعتبار للخطبة العقارية العمرانية القديمة، ويستوجب تجسيد ذلك مساهمة تشاركية من عدة فاعلين، صاحب المشروع وصاحب المشروع المنتدب والمتدخل في إطار جملة من المرتكزات القانونية، بالإضافة لذلك فإن إجراءات تنفيذ في سياقها عمليات التدخل واقعا تكون مطلوبة قانونا انطلاقا من مرحلة توفير الدعامة المادية اللازمة من خلال إعداد برنامج التدخل وإجراء الدراسات المناسبة، وصولا لمرحلة تنفيذ تلك العمليات في الواقع بعد إشهار مخطط التدخل والحصول على الترخيص الإداري، وفي سياق كل ذلك فإن مراعاة القيمة الأثرية للأنسجة العمرانية القديمة يكون مفترضا من حيث المبدأ، لحملها بعدا معنويا يرتبط أساسا بهوية الأمة.

الكلمات المفتاحية: التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة - مساهمة تشاركية من عدة فاعلين - إجراء الدراسات - إعداد مخطط وبرنامج التدخل - الحصول على الترخيص - إعادة الاعتبار ومراعاة القيمة الأثرية للأنسجة العمرانية القديمة.

Résumé:

L'intervention du gouvernement algérien dans les tissus urbains s'inscrit dans une stratégie nationale visant à revaloriser l'ancien parc immobilier. Cette stratégie nécessite l'intervention de plusieurs acteurs à savoir le chef de projet global, le chef de projet délégué et l'intervenant, sous un En outre, les procédures d'intervention sur le terrain sont clairement détaillées par la loi à partir de l'élaboration du programme d'intervention jusqu'à son exécution, qui intervient généralement après l'enregistrement et l'obtention de l'autorisation administrative requise, Intervenant dans les tissus urbains anciens sont tenus de préserver sa valeur archéologique car elle constitue une partie importante de l'identité de la nation.

Mots clés: Intervention dans les anciens tissus urbains - contribution participative de plusieurs acteurs - conduction de l'étude - programme de planification et d'intervention - autorisation administrative - revalorisation et préservation des tissus urbains anciens - valeur archéologique.

Abstract:

The intervention of the Algerian government in urban tissues is part of a national strategy that aims to revalorize the old real estate park, This strategy requires the intervention of several actors namely, the overall project manager, the delegate project manager and the intervener, under a precise legal frame, In addition, the procedures of field intervention are clearly detailed by the law starting from the elaboration of the intervention program until its execution, which usually comes after the registration and the procurement of the required administrative clearance, Interveners in ancient urban tissues are required to preserve its archeological value as it constitutes an important part of the nation's identity

Key words mintervention in the old urban tissues- participative contribution by several actors - study conduction - planning and intervention program- administrative clearance- revalorization and preservation of old urban tissues- archeological value

مقدمة

يعتبر التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة أحد أبرز علامات التنمية الشاملة من جهة، ذات أبعاد متعددة اجتماعية بالدرجة الأولى، وأحد أهم المقتضيات القانونية الخاصة التي فرضها منطق الحتمية من جهة أخرى، بسبب واقع حال تلك الأنسجة العمرانية، لكنها مضبوطة الأطر شكلا وموضوعا لتتوقف عند ملامستها للبعد الأثري، وعليه لا يكون التدخل من قبيل المبدأ وإنما باب من أبواب الاستثناء هو، وقد ولج المشرع الجزائري هذا الباب بشكله الواسع مؤخرا لما ضبط تنظيميا الأحكام القانونية للتدخل في الأنسجة العمرانية القديمة.

يكتسي موضوع التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة أهمية بالغة، إذ يعتر بالمفهوم التقني موضوعا حديث النشأة في التشريع الجزائري مقارنة بالتشريعات الأخرى، ومن هنا فإن الخوض فيه يعتبر إضافة للدراسات المتخصصة، خاصة وأن للموضوع علاقة جد وطيدة بالقوانين ذات الصلة والتي تستدعي مقارنة للأحكام لا سيما تلك التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وعليه فإن موضوع الحال يعد من أبرز علامات التطور القانوني الذي شهده المشرع الجزائري في مجال التهيئة والتعمير والترقية العقارية على حد سواء.

ومن هذا المنطلق فإن هذا البحث يتطلع إلى بلوغ عدة أهداف يمكن تلخيصها في ما يلي:

- بيان المدلول القانوني لعملية التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة من خلال المقارنة بين القوانين ذات الصلة
- تحديد الطبيعة القانونية للأنسجة العمرانية محل التدخل،
- كشف العلاقة القانونية الناتجة على عمليات التدخل،
- بيان الإجراءات القانونية المستلزمة لتجسيد عمليات التدخل،
- في خضم كل ذلك بيان مدى مراعاة المشرع الجزائري للبعد الأثري لتلك الأنسجة.

ولا شك أن بلوغ هاته الأهداف يتطلب تحليلا يسعى للإجابة على إشكالية يثيرها مثل هذا الموضوع والتي تتمثل في: هل وفق المشرع الجزائري في تنظيمه لعملية التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة بما يحقق معادلة التوازن ما بين مقتضى إعادة الاعتبار للنسيج العمراني القديم من جهة، ومراعاة البعد الأثري له من جهة أخرى؟

ولتجسيد هذه الإشكالية، والوصول إلى نتائج مفيدة، تم اعتماد المنهج التحليلي المنصب على النص القانوني المنصم لموضوع الحال تحليلا وتمحيصا لمختلف أحكامه، وإدراكا لذلك قسمنا هذا البحث إلى مبحثين، خصصنا المبحث الأول لمفهوم التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، والمبحث الثاني لإجراءات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة.

المبحث الأول: مفهوم التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة

لقد تغيرت أشكال العمارة من بلد لآخر فمنها من بقي محافظا على ملامحه ومنها من فقد ذلك لظروف طبيعية سارت بالعمارة لتصبح قديمة تستوجب الإسعاف⁽¹⁾ ويعد فعل التدخل سبيلا لذلك، وهو من بين العمليات التي ضُبطت أحكامها بمناسبة التنظيم القانوني للتهيئة والتعمير بصفة عامة، في إطار التشريع المقارن، ويعد النموذج الرائد في هذا السياق التشريع الفرنسي الذي نظم هذا المفهوم في سياق ما يعرف بـ "إعادة تأهيل الأحياء القديمة"

" LA RÉHABILITATION DES QUARTIERS ANCIENS"⁽²⁾

أما في الجزائر فإن هذا الفعل بالمفهوم التقني المذكور حديث العهد والطرح القانوني، فلم يتبناه المشرع إلا سنة 2016 بموجب نص تنظيمي خاص⁽³⁾ والذي جاء استجابة للوضعية المادية والعملية التي وصلت إليها مختلف الأنسجة العمرانية في البلد، كما يمكن اعتباره أحد أمّارات عملية التصحيح القانوني التي شهدتها قطاع التعمير في الجزائر مؤخرا، دون نسيان النص السابق الذي نظم عملية التدخل لكن بشكل نسبي⁽⁴⁾ وعموما يندرج تحت مفهوم التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، التعريف والنطاق (المطلب الأول)، المبادئ والضوابط (المطلب الثاني)

المطلب الأول: تعريف ونطاق التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة

وضَّح المشرع المعنى القانوني للتدخل في الأنسجة العمرانية القديمة (الفرع الأول)، كما بين نطاق فعل التدخل هذا (الفرع الثاني)

الفرع الأول: تعريف التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة

معنيان يطفوان إلى السطح في هذا المقام، أولاً عملية التدخل و ثانياً المتدخل أو المتدخلون

أولاً- عملية التدخل: عرّف المشرع عملية التدخل كما يلي: «مجموعة أعمال وأشغال إعادة التأهيل والتجديد و/أو إعادة الهيكلة العمرانية الحضرية والريفية»⁽⁵⁾ ومن هنا يكون المشرع قد عرّف العملية من خلال الأعمال المذكورة والتي قدّر بإرادته أنها لازمة كافية لتحقيق مقتضى التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، وهي أعمال ثابتة مدلولها القانوني.

- إعادة التأهيل «Réhabilitation»: كل عملية تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة بنايات من أجل إعادتها إلى حالتها الأولى وتحسين شروط الرفاهية واستعمال تجهيزات الاستغلال.

- التجديد «renovation»: كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي تغييراً جزئياً في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة وعند الاقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع.

- إعادة الهيكلة «restructuration»: عملية يمكن أن تكون شاملة أو جزئية وتخص شبكات التهوية وكذا البنايات أو مجموعة البنايات ويمكن أن تؤدي هذه العملية إلى الهدم الجزئي للجزئات أو تغيير خصائص الحي من خلال تحويل النشاطات بكل أنواعها وإعادة تخصيص البنايات من أجل استعمال آخر.⁽⁶⁾

الملاحظ على هاته الأعمال أنها وردت بمنطق التناقض لدى المشرع، وأنها خطيرة، وغير كافية في نفس الوقت، والتناقض المقصود ثابت بين عملية التجديد وعملية إعادة الهيكلة، كون الأولى تمنع التغيير في الطابع الأساسي للحي، والثانية تسمح بذلك، ومن هنا لما اختار المشرع بمحض إرادته هاتين العمليتين لتردان على الأنسجة العمرانية القديمة، يكون في الحقيقة قد جمع ما بين نقيضين ولما كان الأمر كذلك فإنه يستوجب إعادة النظر فيها.

من ناحية ثانية فإن في عملية إعادة الهيكلة بالمضمون المذكور أعلاه، خطورة أكيدة على الأنسجة العمرانية القديمة ذات الطابع الأثري، والتي تكتسي قيمة تاريخية أو ثقافية أو معمارية، ذلك أن هذه العملية تسمح بتغيير خصائص الحي وتحويل الأنشطة وإعادة تخصيص وجهة البنايات من جديد، وذلك رغم كون العمارة الأثرية انعكاس صادق للتنوع وتعبير واضح للتشعب⁽⁷⁾ ومن هنا يكون في حقيقة العملية المذكورة مساس بجوهر القيم التي تكتسيها البنايات الأثرية في الجزائر، ومناورة خطيرة لضرب رموز الأمة عرض الحائط (مدينة القصبة العتيقة مثلاً) وما يجعل القول بحكم المناورة هذا يقترب إلى الصحة هو المنطق الذي تبناه المشرع في الطرح، عند أخذه البعد الأثري بعين الاعتبار، أين اتسم طرحه بالاستثنائية والجزئية عندما استبعد عملية إعادة الهيكلة من مقتضى البعد الأثري، وهو ما يتضح من صميم النص عنده: «تتم إعادة تأهيل العمارات والبنايات ذات المنفعة التاريخية أو الثقافية أو المعمارية الخاصة وغير المصنفة وغير المحمية بموجب أحكام القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو سنة 1998 والمذكور أعلاه في ظل احترام قيمها الجوهرية»⁽⁸⁾ بمفهوم المخالفة فإن عملية إعادة الهيكلة للعمارات والبنايات ذات المنفعة التاريخية أو الثقافية أو المعمارية الخاصة وغير المصنفة وغير المحمية، تتم دون احترام قيمها الجوهرية، فغريب أمر المشرع لما قرر بمحض إرادته انسحاب كلا العمليتين على الأنسجة العمرانية القديمة في حين أدرج البعد الأثري في إحداها دون الأخرى رغم خطورة عملية إعادة الهيكلة، مما يعتبر نقصاً في النص ينبغي تداركه.

وفضلاً عما قيل فإن المشرع استبعد عملية أخرى من مجموع العمليات التي قرر انسحابها على الأنسجة العمرانية القديمة ويتعلق الأمر بعملية التديم التي يمكن إسقاطها في هذا المقام لتضفي فائض قيمة على الأنسجة

العمرانية لا سيما تلك التي تكتسي طابعا أثريا ويقصد بالتدعيم: « كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبنانية ما من أجل تكيفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة. »⁽⁹⁾

ما تجدر الإشارة إليه أن أعمال التدخل المذكورة تعتبر عمليات أصلية يمكن أن تتبعها عمليات وتدبير تكميلية، تستهدف تحسين الإطار المعيشي للسكان وحماية البيئة مع توعية السكان بالمحافظة على ذلك وترقية ثقافة الاشتراك في تسيير الملكيات والتكوين حول عمليات التدخل.⁽¹⁰⁾

ثانيا - المتدخل أو المتدخلون: يقصد بالمتدخل أو المتدخلون كل « شخص أو أشخاص طبيعيين أو معنويون مؤهلون للقيام بعملية التدخل يعينهم المتعامل »⁽¹¹⁾ ومن هنا فإن الشخص الطبيعي أو المعنوي المؤهل للقيام بعمليات التدخل المذكورة أعلاه هو المرقي العقاري، وبالرجوع للنص الخاص فإنه: «يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها. »⁽¹²⁾

أما بالنسبة للمتعامل الذي يعين المرقي المتدخل فهو: «هيئة مختصة في المجال تكلف بالإشراف المنتدب على المشروع المتعلق بعمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة»⁽¹³⁾ وفي ظل الوجود القانوني لهيئة الإشراف المنتدب فإن ذلك يفترض من باب أولى وجود صاحب المشروع، وثابت المفهوم القانوني لكليهما، إذ يقصد بصاحب المشروع في القانون الجزائري: «الدولة بصفقتها شخصا معنويا خاضعا للقانون العام يبادر بمشروع أو برنامج بهدف دراسته أو إنجازه يحدد بوضوح ويكرس الأهداف والوسائل والنتائج المرغوبة منه، تسجل هذه المشاريع والبرامج جديدة كانت أم تابعة لبرنامج جار إنجازه في إطار البرامج القطاعية الممركزة أو غير الممركزة. »

أما صاحب المشروع المنتدب فهو: «المؤسسة أو الهيئة العمومية التي يفوض لها المشروع من قبل صاحب المشروع عن طريق اتفاقية الإشراف المنتدب على المشروع بحيث تكلف بتنفيذ و/أو بإنجاز كل أو جزء من المشروع أو البرنامج المذكور في المادة 2 أعلاه وذلك باسم ولحساب صاحب المشروع المذكور في المادة نفسها، يكون صاحب المشروع المنتدب على الخصوص: المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، المؤسسة العمومية ذات الطابع العلمي والتكنولوجي، مركز البحث والتطوير، المؤسسة العمومية الاقتصادية، يعين صاحب المشروع المنتدب مسبقا بقرار من صاحب المشروع»⁽¹⁴⁾ ومن خلال إسقاط أحكام هذين النصين على موضوع الحال يتضح وجود ثلاثة أطراف تجسد عملية التدخل، صاحب المشروع (الدولة كشخص معنوي، الولاية أو البلدية وأثناء عمليات التنفيذ يتم تكليف لجنة خاصة تحمل صفة صاحب المشروع تسمى لجنة الإشراف كما سوف يتضح لاحقا)، صاحب المشروع المنتدب، المتدخل (بالمفهوم المذكور أعلاه).

الفرع الثاني: نطاق التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة

تتسبب عملية التدخل على نطاق عيني ثابت وتتم في حيز جغرافي محدد، إذ أن محلها الأنسجة العمرانية القديمة في حد ذاتها، والتي يقصد بها: « مجموعة العمارات والبنائيات التي هي في حالة قدم وتدهور ولا تتوفر فيها شروط النظافة وبها نقائص بالنظر للمتطلبات التنظيمية من حيث صلاحية السكن والراحة والأمن والهيكل القاعدية والتجهيزات والمساحات العمومية » ومن أجل ذلك تستهدف عمليات التدخل إعادة تأهيل هذه الأنسجة وتحسين مقاومتها وديمومتها ومنظرها، فضلا على حالة الشبكات وهياكل تلك الأنسجة⁽¹⁵⁾ بمعنى أن مقتضى عملية التدخل هو واقع حال العمارات والبنائيات والتي وصلت لدرجة من القدم تجعلها لا تعكس إطارا معيشيا سليما ، ولم تعد تتسجم مع السياق العام بل قد تحدث خلا واضحا فيه.

وتتم عملية التدخل سواء وقعت هاته البنائيات أو العمارات في محيط حضري⁽¹⁶⁾ أو ريفي⁽¹⁷⁾ وفي ذات السياق قرر المشرع بأنه: «تتم مباشرة عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة على مستوى كل تراب الولاية تطبيقا

لأدوات التعمير، في إطار حماية التراث المبني وتثمينه...»⁽¹⁸⁾ والمقصود بأدوات التعمير (مخططي PDAU و POS) أما التراث المبني فيقصد به الملكيات العقارية الثقافية المصنفة والتي تعنى بحماية خاصة طبقاً للنص الإطار الذي يضبطها⁽¹⁹⁾ وهذه الأخيرة تخرج من نطاق تطبيق أحكام المرسوم التنفيذي رقم 55/16 والذي ينسحب في حقيقته على تلك الملكيات الأثرية غير المصنفة عملاً بنص المادة 06 منه ، ومن جهة أخرى لما أحال المشرع بموجب هذا المرسوم تنفيذ عمليات التدخل إلى أحكام قانون الترقية العقارية رقم 04/11 ولما استثنى هذا الأخير صراحة من مجال تطبيق أحكامه العمليات المتعلقة بالبنائيات المصنفة كتراث ثقافي للأمة⁽²⁰⁾ فإن هاته الأخيرة تخرج منطقياً ومن باب أولى من مجال تطبيق أحكام المرسوم التنفيذي رقم 55/16.

وبغض النظر عما سبق، فإن الإشكال الذي يكمن أن يطرح من الناحية القانونية بخصوص مجموع العمارات والبنائيات التي تشكل نسيجاً عمرانياً قديماً والذي يعنى بالتدخل، هو الطبيعة القانونية لمليكتها بمقاربة نص المادة 23 من قانون التوجيه العقاري؟ بمعنى أوضح هل تندرج تحت نطاق الأملاك العقارية الوطنية أو الخاصة أو الوقفية؟ من خلال ظاهر أحكام المرسوم التنفيذي رقم 55/16 وفي ظل غياب النص الصريح في إطاره ، فإن الاحتمال ينسحب على الأصناف الثلاث من الأملاك العقارية، غير أن الاحتكام لبعض الأحكام القانونية الخاصة بكل صنف من جهة، والاستناد إلى بعض الأمارات الواردة ضمن نصوص وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 55/16 من جهة أخرى، قد يضعنا أمام إجابة شافية لهذا الإشكال.

فبالنسبة للأملاك الوطنية نجد أن الجماعة العمومية صاحبة الملك ملزمة أصلاً بموجب قانون الأملاك الوطنية بصيانة تلك الأملاك حتى ولو تطلبت إصلاحات كبيرة وتتم عملية الصيانة هذه طبقاً للشروط المنصوص عليها في التخطيط الوطني⁽²¹⁾ وبالتالي قد يفهم من ذلك أن الدولة أو الولاية أو البلدية في غنى عن عمليات التدخل المستحدثة من قبل المشرع لأنها أصلاً ملزمة بصيانة أملاكها، كما قد يفهم بوجه آخر أن المرسوم التنفيذي رقم 55/16 يعتبر أحد سبل تجسيد الالتزام بالصيانة خاصة وأنه يعتمد على تخطيط مسبق، والالتزام بالصيانة يتم في هذا السياق.

أما أملاك الوقف فهي بعيدة كل البعد عن أحكام هذا المرسوم لخصوصيتها القانونية وجوهرها الشرعي من جهة ولوجود العديد من السبل التي تجعلها في غنى عن عمليات التدخل المنصوص عليها، ذلك أن أعيان الوقف المبنية سواء كانت في شكل بنايات فردية أو نصف مشتركة أو مشتركة في صورة عمارات وقفية، يمكن معالجة واقع حالها والقدم الذي تصير إليه من خلال طرحها في دورة استغلالية ذاتية، عن طريق الصيغة القانونية المناسبة لذلك والتي تدعى في صلب النص "عقد الترميم أو التعمير" وفي هذا الإطار قرر المشرع: «يمكن أن تستغل وتستثمر وتتمى العقارات الوقفية المبنية المعرضة للخراب والاندثار بعقد الترميم أو التعمير، الذي يدفع المستأجر بموجبه ما يقارب قيمة الترميم أو التعمير مع خصمها من مبلغ الإيجار مستقبلاً»⁽²²⁾ فضلاً عن ذلك فإن ناظر الوقف ملزم قانوناً برعاية وعمارته وحفظ أعيان الوقف ، ويقصد بالعمارة صيانة ملك الوقف وترميمه وإعادة بنائه عند الاقتضاء.⁽²³⁾

ومن الناحية الشرعية فإن الناظر ملزم بالإرصاد⁽²⁴⁾ لصالح أملاك الوقف، ويقصد بالإرصاد حجز مال من ريع الوقف تحت يد الناظر ليستعمل مستقبلاً في ترميم أعيانه⁽²⁵⁾ ومن أجل ذلك يعتبر الإرصاد تخصيصاً⁽²⁶⁾ إذ يمكن لولي الأمر تخصيص غلة أحد العقارات المملوكة لبيت المال للإففاق منها على وجوه الخير وعمارته الوقف أحدها.⁽²⁷⁾

أما بالنسبة للملكية العقارية المبنية الخاصة فإنها وإن كانت مفرزة فإن عبئ ترميمها وتجديدها يتحمله المالك المتمتع المتصرف استثنائاً بملكه، وإن كانت بنايات شائعة يتحملها الشركاء على الشروع كل حسب نصيبه في الملك، وإن كانت مشتركة في شكل عمارات أو ما يعرف بملكية الطبقات فإن أعباء صيانة وتجديد الأجزاء الخاصة منها يسري عليها نفس حكم الملكية المفرزة، في حين الأجزاء المشتركة يتحمل تبعه تجديدها وترميمها وإصلاح حالها الشركاء في الملك طبقاً لأحكام القانون المدني⁽²⁸⁾ أو طبقاً لنص تنظيمي خاص⁽²⁹⁾ بيد أنه ينبغي ألا يخفى على أحد حجم

النزاعات التي تنشأ بين الشركاء بسبب أعباء الصيانة والترميم وعزوف الكثير منهم عن تحمل ذلك، ومن جهة أخرى فإن أغلبية البنايات أو العمارات الخاضعة لنمط الملكية المشتركة إما أن أصحابها ممنوعين من التصرف فيها لمدة قانونية معينة، وهو أحد الأسباب المباشرة للتخلي عن أعباء الاشتراك في الملك، وإما أن يكونوا مستأجرين في السكنات العمومية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري أو تلك التي يتولى تسييرها (صيغة السكن العمومي الإيجاري أو ما يعرف بالاجتماعي) أو حتى سكنات البيع بالإيجار المسيرة من قبل الوكالة الوطنية لتطوير وتحسين السكن " عدل"، فهؤلاء غالبا ما يتحللون عن تحمل أعباء الصيانة والتجديد وتركها للهيئة المسيرة.

وبالنسبة فإن الذي يتضح أن الأنسجة العمرانية القديمة المعنية بعمليات التدخل طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 55/16 إما أن تكتسي طابع الأملاك الوطنية وإما الملكية العقارية الخاصة المبنية، دون الأملاك الوقفية، وأحد أمارات ذلك أن تمويل عمليات التدخل هذه تتحملها الدولة أو الجماعات المحلية، أو من خلال مساهمات المالكين في إطار مشاركتهم في الأشغال كما سوف يتضح ذلك لاحقا.

المطلب الثاني: مبادئ وضوابط التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة:

تستند عملية التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة على مبادئ قانونية ضبطها المشرع (الفرع الأول)، كما تحتكم في نفس الوقت لضوابط تسيير وفقها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مبادئ التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة

مبدأن جوهريان يستنتجان من فحوى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 55/16، مبدأ الصالح العام لعمليات التدخل، ومبدأ التخطيط الاستراتيجي المسبق.

أولا- مبدأ الصالح العام لعمليات التدخل: تعد المصلحة العامة في مفهوم مطاطي يتسع نطاقا ليشمل مختلف مجالات الحياة بعيد النواحي وخبايا الزوايا وتستند في جوهرها على ثلاثة أسس، سلطة حاكمة تسعى لضبط المصلحة ومحكوم مستفيد من تلك المصلحة ونطاق مادي تستنفذ عبره المصلحة وفق ملايسات تختلف بحسب واقع الحال، ولقد جعل المشرع مبدأ الصالح العام هذا، أساسا تلبس ثوبه عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، وذلك ما يتضح من صريح النص عنده: «تكتسي عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة طابعا ذا صالح عام طبقا لأحكام المادة 13 من القانون رقم 04/11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه»⁽³⁰⁾.

وبالرجوع لنص المادة 13 من القانون رقم 04/11 المحال إليها نجدها تنص: «يمكن التصريح بالصالح العام بشأن المشاريع العقارية حسب طابعها و/أو وجهتها وفي هذه الحالة يمكن أن تستفيد هذه المشاريع العقارية من إعانة الدولة» مع العلم أن المشروع العقاري ثابت مدلوله بموجب نص المادة 03 المقطع التاسع من ذات القانون إذ هو: «مجموعة النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع و/أو الإيجار بما فيها تهيئة الأرضيات المخصصة لاستقبال البنايات.»

وبالنسبة فإن عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 55/16 تجسد مشروعا عقاريا بمفهوم القانون رقم 04/11 وتكتسي طابع المصلحة العامة، ولما كانت كذلك يمكن أن تستفيد من إعانة الدولة كما يمكن أن يساهم فيها الغير، وذلك ما أكد عليه المشرع من خلال الأحكام المالية الواردة تحت الفصل الرابع للمرسوم التنفيذي ومما جاء فيه أنه: «تتم تغطية تمويل عمليات التدخل على الخصوص في الأنسجة العمرانية القديمة عن طريق:- حساب التخصيص الخاص رقم 114-302 الذي عنوانه الصندوق الخاص لإعادة الاعتبار للحظيرة العقارية لبلديات الولاية»، إعانات من الدولة والجماعات المحلية، العمليات الخاصة بميزانية التجهيز للدولة والمخصصة للتكفل بالقيام بالدراسات والأشغال الخاصة بعمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، الإعانات العمومية الممنوحة في إطار

إعادة التأهيل...، الهبات والوصايا، تحدد كيفية تطبيق هذه المادة بموجب قرار مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية والمالية والعمران.⁽³¹⁾ ويكون من الحضيف الإسراع في إصدار هذا القرار الوزاري المشترك.

ثانيا- مبدأ التخطيط الاستراتيجي المسبق لعمليات التدخل: يعد التخطيط الاستراتيجي تلك العملية التصورية القائمة على أسس متينة ومعايير دقيقة تستشرف المستقبل لتقسم زمنه لثلاث، قصير متوسط وبعيد، ويعرف بعض الفقه التخطيط قائلًا: «يعتبر التخطيط أداة تحديدية لمختلف الأنشطة والتدخلات ووسيلة للكشف على جملة من الأعمال والتحضيرات تمكن من رسم رؤية واضحة للمستقبل في إطار أدوات للتقنين والتسيير.»⁽²³⁾

وجعل المشرع من التخطيط الاستراتيجي مبدأ تقوم عليه عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة وذلك ما ينضح من النص التالي: «تتبع عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة عن إستراتيجية تدخل تتضمن أعمالا وأهدافا على المدى القصير والمتوسط والطويل مع تقييم متواصل» ومن هنا فإن المتحكم الرئيس في عمليات إعادة التأهيل والتجديد وإعادة الهيكلة العمرانية للأنسجة القديمة خلفية مادية، تتبع عن إستراتيجية حقيقة تكشف على جملة من الأعمال والتحضيرات وترسم أهدافا مستقبلية، يرجى تحقيقها على المدى القصير والمتوسط والبعيد، وما في ذلك في الحقيقة إلا عنوان من عناوين التنمية العمرانية المستدامة.

الفرع الثاني: ضوابط التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة

أكد المشرع على أن عملية التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة جاءت تطبيقا لأحكام المواد رقم 06 و 08 و 09 من القانون رقم 04/11، وبالرجوع لهاته النصوص نجد أنها تتضمن ضوابط ينبغي أن تتم عمليات التدخل في إطارها، والظاهر من فحواها ضابطين، ضابط الرخصة المسبقة، وضابط الاستجابة للمقتضيات العمرانية السارية.

أولا- ضابط الرخصة المسبقة: عادة ما تحمل الرخصة معنى الإذن في الأمر بعد النهي عنه وذلك ما تضمنه نص المادة 06 من القانون رقم 04/11: «تخضع كل عملية ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم إلى ترخيص إداري مسبق، يمنع الشروع في أي من الأشغال المذكورة أعلاه دون الحصول على الترخيص الإداري المذكور في الفقرة أعلاه، تحدد كيفية تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم» وجاء ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 55/16 أنه: «يسلم ترخيص إداري لإنجاز عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ويبلغ إلى المتعامل المعني يرفق نموذج الترخيص الإداري بالملحق بهذا المرسوم.»⁽³³⁾

ومن هنا فإن الترخيص بمفهوم هذا النص يعد إنفا إداريا للمتعامل لمباشرة مهامه المتمثلة في الإشراف المنتدب على عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، على عكس الترخيص بمفهوم القانون رقم 04/11 الذي يعد إنفا للمرفقي العقاري لمباشرة مهامه.

ثانيا- ضابط الاستجابة للمقتضيات العمرانية السارية: عديدة أوجه المقتضيات العمرانية السارية طبقا لقانون التهيئة والتعمير ومختلف المراسم التنفيذية له، وأهم ما ألزم المشرع به مراعاة المظهر الجمالي للبنىات أو العمارات، وهو ما يتضح من صريح نص المادة 08 من القانون رقم 04/11: «يجب أن تسعى كل عملية تجديد عمراني إلى جمال الإطار المبني وتحسين راحة المستعملين وكذا مطابقته للمعايير العمرانية السارية.» ومن أجل ذلك يرى البعض بأن المعايير التي ينبغي اعتمادها في العمارة الناجحة والتي تبقى تراثا راسخا للأمة، معيار وظيفي المتحكم الرئيسي فيه عناصر معمارية تتناسب ووظيفة المبنى (الواجهات والزخارف الفتحات والمناور، مواد البناء من باب أولى)، ومعيار إنساني يخضع لرضا الناس ويخدم راحتهم ويكون نابع من الوسط المحلي الذي يراعي الخصوصيات الاجتماعية والثقافية والتاريخية.⁽³⁴⁾

من ناحية ثانية ينبغي ألا تخرج عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة على تلك الحدود الموضوعية والشكلية التي تضبطها الأدوات العمرانية الجماعية، وكذا مخططات التنمية المحلية السارية، عملا بنص المادة 09 من

القانون رقم 04/11: «يجب أن تنجز عمليات الترميم العقاري والتجديد العمراني وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وكذا التدعيم ضمن احترام المخططات الموافق عليها من طرف السلطات المؤهلة» بمعنى ينبغي أن تتم عمليات التدخل في ظل التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية الثابتة بموجب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مع مراعاة الحدود الدنيا والقصى للبناء المسموح به المحددة بموجب مخطط شغل الأراضي⁽³⁵⁾ كما ينبغي عدم الخروج على تلك التوجيهات الإستراتيجية الثابتة في المخططات التنموية المحلية.

المبحث الثاني: إجراءات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة

ضبط المشرع الإجراءات اللازمة لتجسيد وتنفيذ عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة من خلال المرسوم التنفيذي رقم 55/16 ، وتتراوح هاته الإجراءات في الواقع بين إجراءات تتعلق بتحضير الدعامات المادية لعمليات التدخل (المطلب الأول) وإجراءات لازمة للتنفيذ الميداني لعمليات التدخل (المطلب الثاني)

المطلب الأول: تحضير الدعامات المادية لعمليات التدخل

تستند عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة على أسس موضوعية وشكلية معدة مسبقا لتتم في إطارها، إذ يتم إعداد برنامج التدخل (الفرع الأول) وإجراء الدراسات التقنية والمعمارية اللازمة (الفرع الثاني)

الفرع الأول: إعداد برنامج التدخل

يكون برنامج التدخل متعدد السنوات يتم إعداده من قبل الوزارة المكلفة بالعمران على أساس الاحتياجات المعبر عنها من طرف الولايات المعنية، هذه الأخيرة تضبط احتياجاتها على أساس طلبات تكفل بالأنسجة العمرانية القديمة تقدم من قبل المجالس الشعبية البلدية المعنية، وينبغي أن تكون هذه الطلبات مبررة بتقرير شامل يعده رئيس المجلس الشعبي البلدي يثبت فيه معاينة حالة قدم البناء وعدم توفرها على الشروط الصحية واحتوائها على خلل معماري ، كما يجب على البلدية إثبات إدراج عمليات التدخل هذه في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي . لتشرع الولاية بعد ذلك في عملية إحصاء وتصنيف للأنسجة العمرانية حسب درجة التدهور، فيتم تحديد (البنائات المهدة بالانهيار وما يلزم من أعمال لجبر حالها، البنائات القديمة ذات الأولوية التي تستوجب عمليات إعادة تأهيل ثقيلة تتمثل في ترميم الهياكل وتعزيز الأساسات، تلك التي تتطلب عمليات تجديد وإعادة هيكلة عمرانية، تلك التي تستدعي عمليات إعادة تأهيل متوسطة تتمثل في ترميم الأجزاء المشتركة والشبكات والتجهيزات التقنية، تلك التي تتطلب عمليات إعادة تأهيل خفيفة تتمثل في ترميم الواجهات والمساحة).

لتقوم الوزارة المكلفة بالعمران على هذا الأساس بإعداد برنامج التدخل وتبليغه للولايات المعنية مع إرفاقها ببطاقات تقنية توضح (تحديد المواقع المعنية ونوع العمليات الضرورية، مبلغ الأعطفة الممنوحة قصد الدراسات والأشغال ، آجال إنجاز برنامج التدخل، وأكد المشرع على أن كفيات تبليغ البرنامج وكذا البنود المحددة في البطاقة التقنية تحدد بموجب قرار مشترك بين الوزراء المكلفون بالعمران والمالية والداخلية.⁽³⁶⁾

وفضلا عن ذلك تم النص على إنشاء أجهزة خاصة تضطلع بمهمة تسيير برنامج التدخل والمتابعة والتقييم وتظهر في ثلاثة هيئات (لجنة إشراف على مستوى الولاية ، لجنة تقنية على مستوى البلدية صاحب مشروع متدب يدعى المتعامل) وتتكون لجنة الإشراف من عدة أعضاء هم: (الوالي أو ممثله رئيسا، رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله، رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية ، المدراء الولائيين المكلفين بالسكن والتعمير والبيئة وأملك الدولة وبالتنظيم والشؤون العامة) وتولى اللجنة عدة مهام (تحديد إستراتيجية التدخل على مستوى الولاية وتصور التكييفات اللازمة في حالة التغيرات الطارئة، الفصل في جدوى عمليات التدخل المقترحة من المجالس الشعبية البلدية وتحديد أولوياتها، إعداد احتياجات الولاية وعرضها على الوزارة، الإشراف على إنجاز برنامج التدخل المبلغ للولاية، المصادقة على ملفات دراسات التدخل المعروضة من قبل اللجنة التقنية ، تقييم العمليات والنشاطات المباشر فيها

قصد إنجاز برنامج التدخل، إبداء الرأي الاستشاري في كل المسائل التي تعرض عليها بخصوص عمليات التدخل)، أما بالنسبة للجنة التقنية فتتكون من تقنيين مختصين في المجال يتم اختيارهم من قبل الإدارات الممثلة على مستوى لجنة الإشراف وكذا التقنيين التابعين للولاية والبلدية ، يرأس اللجنة التقنية رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، تولى هذه اللجنة (تنفيذ برنامج التدخل المخول للبلدية، متابعة عملية الإنجاز، دراسات مطابقة ملفات الدراسات الخاصة بالتدخل والموافقة عليها، تنسيق النشاطات بين مختلف القطاعات، مساعدة المتعامل للتكفل بالصعوبات التي تواجهه، ومساعدة لجنة الإشراف)، أما بخصوص المتعامل فيكلف ب(ممارسة الإشراف المنتدب على المشروع لعمليات التدخل لحساب الدولة والجماعات المحلية، إرسال ملفات الدراسات إلى اللجان، رفع التحفظات المحتملة، إدارة عمليات التدخل).⁽³⁷⁾

الفرع الثاني: إجراء الدراسات التقنية والمعمارية اللازمة

يتم الشروع في إجراء هاته الدراسات بمجرد شروع المتعامل في مهمته ، وتأخذ هذه الدراسات الخصائص المحلية للنسيج العمراني القديم بعين الاعتبار ، وذلك بحسب للمشرع، تتكون الدراسات من شقين دراسة أولية متنوعة بدراسة تنفيذية، أما كيفية إعداد الدراسات وكذا قيمتها المالية فيحدد بموجب قرار مشترك بين وزير المالية والعمران، ورغم ذلك حدد المشرع مضمون ملف الدراسة الأولية إذ ينبغي (بيان محيط التدخل، إجراء التشخيص والخبرة التقنية لمبنى وكشوف حالة الأماكن، تحليل النسيج العمراني فيما يخص شغل الأراضي وشبكات التهيئة والمعطيات الاجتماعية والاقتصادية، تعريف نمط التدخل الموصى به، تقدير مبلغ الدراسة التنفيذية لعملية التدخل) يرسل هذا الملف المصادق عليه من اللجنة التقنية إلى لجنة الإشراف قصد الفحص والموافقة عليه، تتوج هذه الموافقة بقرار من الوالي يتضمن تحديد محيط ونمط التدخل، وبمجرد صدور قرار الوالي يكون بالإمكان تأجيل الفصل في عقود التعمير المطلوبة من الغير، وبعد الموافقة على الدراسة الأولية يتم إعداد دراسة تنفيذية تتضمن ثلاثة جوانب (أعمال تغيير الهيكل العمراني للنسيج القديم، مشاريع التدخل في الهندسة المعمارية للبنىات القديمة وتحديد معايير إعادة التأهيل وإعداد أشكال معمارية جديدة والتدخل في المساحات غير المبنية، التوصيات المحتملة المتعلقة بالتدابير التكميلية ذات الطابع الاقتصادي والاجتماعي والبيئي الواجب تفصيلها) ولذلك قيل بأن التوصيف المعماري لا يستند فقط على إرادة تنظيميه تفرض الأشكال الثابتة وإنما سار نحو إيجاد متنوع للحركية والتغيير المنسجم القائم على معايير دقيقة⁽³⁸⁾ وذلك في إطار حماية التراث المعماري الذي لازال يعاني الأمرين في جل البلاد العربية⁽³⁹⁾ (ومن هنا كان على المشرع في هذه النقطة إدراج البعد الأثري ضمن فحوى هاته التوصيات وتلك التدابير) أما ملف الدراسة التقنية فيشمل (تحديد المعايير المرجعية لعملية التدخل، الكشف الوصفي للعمليات ومخطط الأعمال الخاصة الواجب مباشرتها، مخطط التهيئة العامة المبرمج والخاص بالنسيج العمراني المعني، مواصفات قواعد التعمير والهندسة المعمارية والبناء المطبقة على كل البنائيات والأراضي والهياكل والشبكات الواقعة داخل محيط التدخل، دفتر أو دفا تر الشروط الخاصة، التقييم المالي لعمليات التدخل، الجدول الزمني التقديري للإنجاز بما في ذلك منهجية التقييم الدوري لعملية التدخل، النشاطات الواجب الإبقاء عليها أو تغيير موقعها، تدابير المحافظة على البنائيات المعاد تأهيلها وإعداد دفتر صحي لكل عمارة).⁽⁴⁰⁾

المطلب الثاني: التنفيذ الميداني لعمليات التدخل

تتطلق إجراءات التنفيذ الميداني لعمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة من مرحلة إشهار مخطط التدخل (الفرع الأول) وصولاً لمرحلة إصدار الترخيص وإنجاز تلك العمليات واقعيًا (الفرع الثاني)

الفرع الأول: إشهار مخطط التدخل

بمجرد الموافقة على الدراسة التنفيذية من قبل اللجنتين المذكورتين أعلاه يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإخضاع مخطط التدخل لتحقيق عمومي لمدة خمسة وأربعون 45 يوما ويعرض مشروع المخطط على كل من مصالح وزارة الدفاع ووزارة الثقافة لإبداء الرأي عندما يشمل محيط المخطط ممتلكات تابعة لهما ، بعد انقضاء مدة التحقيق

توافق لجنة الإشراف على المخطط ويصدر الوالي قرارا بذلك ،ليوضع المخطط تحت تصرف الجمهور للإعلام(المشروع لم يحدد فترة نشر المخطط للجمهور) وترسل نسخة منه للوزارة المكلفة بالعمران،ولمخطط التدخل الموافق عليه أثنين قانونيين ، إذ تصبح عمليات التدخل المسجلة مؤهلة للاستفادة من إعانة الدولة،وتطبق المواصفات العمرانية الثابتة في المخطط على كافة المساحات والبنىات التي يشملها محيطه،أما إمكانية مراجعة وتعديل المخطط فواردة في حالات محصور:(تدهور البنىات بسبب ظواهر طبيعية،إنجاز مشروع مهيكلي ذي منفعة وطنية،عدم تجسيد عمليات التدخل في الأجل المحددة،بخضع تعديل المخطط أو مراجعته لنفس إجراءات الإعداد والموافقة عليه)⁽⁴¹⁾ ولما ألزم المشروع مسبقا ضرورة إدراج أنماط التدخل ضمن الأدوات الجماعية للتهيئة والتعمير مما يعني ضرورة توافق مخطط التدخل مع تلك الأدوات، فإن في مخالفة أحكام هاته الأخيرة أثناء الإنجاز لموجب آخر لمراجعة مخطط التدخل ومن هنا يكون اللائق إدراج حالة مخالفة مخططي التهيئة والتعمير الساريين ضمن حالات تعديل ومراجعة مخطط التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة.

الفرع الثاني: إصدار الترخيص وإنجاز عمليات التدخل

يتم إصدار الترخيص الإداري من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي لصالح المتعامل وفق نموذج خاص عملا بنص المادة 30 من المرسوم التنفيذي،أما عملية الإنجاز لعمليات التدخل فتتم من طرف مرقين عقاريين معتمدين أشخاصا طبيعيين كانوا أو معنويين طبقا للكيفيات المحددة في قانون الترقية العقارية والنصوص المتخذة لتطبيقه.

أما عن العلاقات القانونية الناتجة عن إنجاز عمليات التدخل فبإثنان ، علاقة بين الجماعة المحلية المعنية التي تأخذ مركز صاحب المشروع والمتعامل الذي يأخذ مركز صاحب المشروع المنتدب،هاته العلاقة تحكمها بنو اتفاقية يتم التوقيع عليها في شكل دفتر شروط سيحدد نمودجه بقرار من الوزير المكلف بالعمران ، وعلاقة بين المتعامل الذي يأخذ مركز صاحب المشروع المنتدب والمرقي الذي يأخذ مركز المتدخل ، هاته العلاقة تخضع لبنود أحكام عقد الوكالة وهو ما يستنتج مما نص عليه المشروع: « يجب على المتعامل أن يوكل إنجاز عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة إلى مرقين عقاريين معتمدين أو مؤسسات وذلك طبقا للتنظيم المعمول به »⁽⁴²⁾ والوكالة أو الإنابة عقد يفوض بمقتضاه شخص شخص آخر القيام بعمل لحساب الموكل وباسمه،ويجب أن يتوفر في الوكالة الشكل الواجب توفره في العمل القانوني الذي يكون محل الوكالة ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك⁽⁴³⁾ ولما كان محل العمل الذي يوكله المتعامل للمرقي العقاري يتمثل في إنجاز عمليات تدخل في الأنسجة العمرانية القديمة،فإن الوكالة القائمة بينهما تكتسي شكل صفقة للأشغال ، ذلك أن هذه الأخير من الناحية القانونية تشمل بناء أو تجديد أو صيانة أو تأهيل أو تهيئة أو ترميم أو إصلاح أو تدعيم أو هدم منشأة أو جزء منها بما في ذلك التجهيزات المرتبطة بها الضرورية لاستغلالها⁽⁴⁴⁾ وذلك حقيقة ما يكلف به المرقي المتدخل في النسيج العمراني القديم.

ويترتب على الشروع في عمليات الإنجاز وكذا الانجاز الفعلي للعمليات جملة من الآثار القانونية ، فبمجرد شروع المرقي في إنجاز الأشغال وإذا اقتضت الضرورة إخلاء العمارات السكنية يتم ذلك تحت إشراف الجماعة المحلية هذه الأخيرة التي تضمن الإسكان المؤقت للشاغلين خلال مدة الأشغال، كما يمكن هدم كل التهيئات غير الشرعية التي تم القيام بها في الأجزاء المشتركة للبنىات الواقعة داخل محيط التدخل.

أما بعد إتمام إنجاز الأشغال فيتم إعداد حصيلة مادية ومالية من قبل لجنة الإشراف قصد اختتام العمليات ، وترسل نسخة منها إلى الوزير المكلف بالعمران هذا الأخير الذي يقر اختتام العمليات المسجلة في برنامج التدخل،ومن ناحية أخرى يمنع القيام بأي تعديل أو إتلاف أو إعادة تهيئة تسمى الأجزاء المشتركة المعاد تأهيلها.⁽⁴⁵⁾

خاتمة:

- توصلنا من خلال ما تم عرضه إلى أن إعادة الاعتبار للأنسجة العمرانية القديمة فعلٌ ثابت عند المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 55/16، وهو بذلك كما فعل يكون قد خطى شوطا كبيرا وحقق قفزة نوعية تحسب له، خاصة وأن هذا المرسوم جاء امتداداً للنصوص التشريعية والتنظيمية السابقة ذات الصلة لاسيما تلك التي تضبط نشاط الترقية العقارية بصفة عامة، وعليه نخلص في هذه الدراسة إلى النتائج التالية:
- أن عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة تعتبر أحد أمّارات التنمية الشاملة لهاته الأخيرة،
 - أن إرادة المشرع قدّرت اعتماد ثلاثة عمليات حصرية للتدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، إعادة التأهيل والتجديد وإعادة الهيكلة،
 - أن نطاق الأنسجة العمرانية القديمة يتسع ليقبل عمليات أخرى للتدخل،
 - أن عملية إعادة الهيكلة تشكل خطورة بالغة على الأنسجة العمرانية القديمة التي تكتسي طابعا أثريا،
 - أن المشرع وسع من نطاق التدخل بموجب المرسوم الحالي (على عكس النص السابق) ليشمل النسيج العمراني الحضري وكذا المحيط الريفي،
 - أن الطبيعة القانونية للأنسجة العمرانية محل التدخل تحتمل الصفتين، إما الأملاك الوطنية وإما الملكية الخاصة في حين تستبعد الأملاك الوقفية،
 - أن عمليات التدخل تركز على مبادئ وضوابط قانونية ثابتة ومحددة،
 - أن تنفيذ عمليات التدخل يشكل فعلا تشاركيا يستوجب مساهمة عدة فاعلين المتعامل والمتدخل فضلا على لجنة للإشراف وأخرى تقنية،
 - أن تنفيذ العمليات يتطلب قيام علاقتين قانونيتين، علاقة بين صاحب المشروع (الجماعة المحلية صاحبة الملك) وصاحب المشروع المنتدب (المتعامل)، وعلاقة بين هذا الأخير والمرقي العقاري (المتدخل) شخصا طبيعيا كان أو معنويا،
 - أن العلاقة بين صاحب المشروع وصاحب المشروع المنتدب تحكمها بنود اتفاقية تترجم في شكل دفتر شروط يوقعه الطرفان، في حين أن العلاقة بين صاحب المشروع المنتدب والمتدخل تقوم على أساس الوكالة وتجسد في شكل صفقة للأشغال،
 - أن تنفيذ عمليات التدخل يتطلب إعداد برنامج على أساس الاحتياجات المحلية المعبر عنها كما يستوجب إجراء دراسات تقنية ومعمارية، فضلا على ضرورة إخضاع مخطط التدخل للتحقيق العمومي والنشر ومدة هذا الأخير غير محددة،
 - أن الإنجاز الفعلي لعمليات التدخل يتوقف على الترخيص المسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي لصالح المتعامل والذي بدوره يوكل تنفيذ العمل للمرقي العقاري،
 - أن إدراج البعد الأثري في خضم عمليات التدخل اتسم بالطابع الجزئي غير الشامل.
- ثم إن تكريس فاعلية عملية التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة دون تجاوز حاجز البعد الأثري، يتطلب مراعاة عدة نقاط ملخصة في التوصيات التالية:
- إدراج البعد الأثري في صميم كل العمليات اللازمة للتدخل في الأنسجة العمرانية القديمة وبالنتيجة تعديل نص المادة رقم 06 من المرسوم التنفيذي رقم 55/16 لتصبح كما يلي: «تتم إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة العمارات والبنائيات ذات المنفعة التاريخية أو الثقافية أو المعمارية الخاصة وغير المصنفة وغير المحمية بموجب أحكام القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو سنة 1998 والمذكور أعلاه في ظل احترام قيمها الجوهرية»،

- إدراج عملية التدعيم في مفهوم عملية التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة باعتباره فعلا يضيف فائض قيمة على الأنسجة لا سيما تلك التي تكتسي طابعا أثريا، وبالنتيجة تعديل نص المادة 02 في مقطعها الثاني ليصبح كما يلي: «يقصد في مفهوم هذا المرسوم بما يأتي: عملية التدخل: مجموعة أعمال وأشغال التدعيم وإعادة التأهيل والتجديد و/أو إعادة الهيكلة العمرانية الحضرية والريفية»،
- الإسراع في إصدار القرار الوزاري المشترك المحدد لكيفيات تمويل عمليات التدخل طبقا لنص المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 55/16،
- الإسراع في إصدار القرار الوزاري المشترك المحدد لكيفيات تبليغ برنامج التدخل وكذا بنود البطاقة التقنية المرفقة، تطبيقا لنص المادة 07 من المرسوم،
- الإسراع في إصدار القرار الوزاري المشترك المحدد لكيفيات إعداد الدراسات التقنية والمعمارية وقيمتها المالية، تطبيقا لنص المادة 19 من المرسوم،
- إدراج البعد الأثري في صميم الجوانب التي تحدها الدراسة التنفيذية، وبالنتيجة تعديل نص المادة 23 من المرسوم بإضافة مقطع رابع يتضمن: «يترتب على الموافقة على الدراسة الأولية للتدخل من طرف لجنة الإشراف إعداد دراسة تنفيذية تتضمن أربعة جوانب: ... - التوصيات المحتملة المتعلقة بالتدابير التكميلية ذات الطابع الأثري والقيمة التراثية»،
- ضرورة تحديد مدة نشر مخطط التدخل للجمهور وبالنتيجة تعديل نص المادة 26 فقرة 02 من المرسوم لتصبح كما يلي: «يوضع مخطط التدخل موضوع القرار تحت تصرف الجمهور للإعلام لمدة 30 يوما وترسل نسخة منه للوزارة المكلفة بالعمارة»،
- إدراج حالة مخالفة الأدوات الجماعية للتهيئة والتعمير ضمن الحالات المفضية لتعديل أو مراجعة مخطط التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، وبالنتيجة تعديل المادة رقم 29 من المرسوم بإضافة مقطع رابع يتضمن: « يمكن تعديل مخطط التدخل أو مراجعته في الحالات الآتية: ...-في حالة مخافة أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي الساري مفعولهما»،
- الإسراع في إصدار القرار الوزاري المحدد لنموذج دفتر الشروط الضابط للعلاقة بين الجماعة المحلية صاحبة الملك والمتعامل،
- ضرورة القيام بعمليات تحسيسية توعوية مسبقة عن طريق كافة وسائل النشر والإعلام، للمواطنين الشاغلين للأنسجة العمرانية القديمة محل التدخل، من أجل إيجاد فسحة لتدخل المواطنين مرافقة للجهات المعنية في تجسيد العملية،
- وبصفة عامة التوفير الحقيقي لكافة الإمكانيات المادية ووسائل الدعم اللوجستي من أجل تسهيل وتسريع الإنجاز الشامل لعمليات التدخل.

الهوامش

1. صلاح زيتون، عمارة القرن العشرين دراسة تحليلية للمهندس المعماري، مطبعة الأهرام التجارية، قليوب مصر، طبعة 2009، ص14.
2. J. Morand-Deville, droit de l'urbanisme, Éditions Scientifiques Techniques et Médicales, Paris France, 1996, p156.
3. المرسوم التنفيذي رقم 55/16، المؤرخ في 2016/02/01، المحدد لشروط وكيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة، الجريدة الرسمية عدد رقم 07، المؤرخة في 2016/02/07.
4. المرسوم التنفيذي رقم 684/83، المؤرخ في 1983/11/26، المحدد لشروط التدخل في المساحة الحضرية الموجودة، الجريدة الرسمية عدد رقم 49، المؤرخ في 1983/11/29، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 55/16.

5. المادة رقم 02، الفقرة الثانية، من المرسوم التنفيذي رقم 55/16، المؤرخ في 2016/02/01، السابق الذكر.
6. المادة رقم 03، الفقرات رقم 05 ، 06 ، 07، من القانون رقم 04/11، المؤرخ في 2011/02/17، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد رقم 14، المؤرخة في 2011/03/06.
7. الدكتور عمر حازم خروفة ، سياسات التجديد الحضري وفق مناهج الاستدامة، مقال منشور بمجلة القادسية للعلوم الهندسية، جامعة الموصل، المجلد رقم 07 العدد رقم 03 لسنة 2014، ص 109.
8. المادة رقم 06، من المرسوم التنفيذي رقم 55/16، المؤرخ في 2016/02/01، السابق الذكر.
9. المادة رقم 03، الفقرة رقم 08، من القانون رقم 04/11، المؤرخ في 2011/02/17، السابق الذكر.
10. المادة رقم 08، من المرسوم التنفيذي رقم 55/16، المؤرخ في 2016/02/01، السابق الذكر.
11. المادة رقم 02 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 55/16، المؤرخ في 2016/02/01، السابق الذكر.
12. المادة 03 فقرة 14 من القانون رقم 04/11، المؤرخ في 2011/02/17، السابق الذكر.
13. المادة رقم 02 فقرة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 55/16، المؤرخ في 2016/02/01، السابق الذكر.
14. المادتين رقم 02، 03، من المرسوم التنفيذي رقم 320/14، المؤرخ في 2014/11/20، المتعلق بالإشراف على المشروع والإشراف المنتدب على المشروع، الجريدة الرسمية عدد رقم 68، المؤرخة في 2014/11/23.
15. المادة رقم 02 الفقرة الأولى ، والمادة رقم 03، من المرسوم التنفيذي رقم 55/16، المؤرخ في 2016/02/01، السابق الذكر.
16. يعتبر وسطا حضريا ذلك الفضاء الذي يعكس طابع التمدن بما له من هياكل وأنشطة اقتصادية واجتماعية والترابط هيكلية ووظيفي وتاريخي للنسيج العمراني-راجع في هذا المعنى ،الأستاذ الدكتور سعد الله جبور،الأستاذ الدكتور يحيى الزغبى،سلامة طابع العساسة، التجديد الحضري كأسلوب لمعالجة مشاكل مراكز المدن حالة مدينة الكراك القديمة في الأردن،مقال منشور بمجلة جامعة دمشق العلوم الهندسية،المجلد الثالث والعشرون ،العدد الثاني لسنة 2007 ، ص 242.
17. غالبا ما يكون الوسط الريفي فضاء لا يحتمل لتخطيط مجالي مضبوط ويكون محدود الأنشطة والعلاقات الاجتماعية والاقتصادية، وفي غالب الأحيان تكون أنشطة فلاحية أو غابية أو سياحية-راجع في هذا المعنى:
-Robert Riddell , Sustainable Urban Planning Tipping the Balance, Blackwell publishing, London, 1966 ,p 132.
18. المادة رقم 04 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 55/16، المؤرخ في 2016/02/01، السابق الذكر.
19. القانون رقم 04/98، المؤرخ في 1998/06/15، المتعلق بحماية التراث الثقافي للأمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 44، المؤرخة في 1998/06/17.
20. نص المادة 07، من القانون رقم 04/11، المؤرخ في 2011/02/17، السابق الذكر.
21. نص المادة رقم 67 الفقرة الثانية، من القانون رقم 30/90، المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 52، المؤرخة في 1990/12/02.
22. المادة 26 مكرر 07، من القانون رقم 07/01، المؤرخ في 2001/05/22، المعدل والمتمم للقانون رقم 10/91، المؤرخ في 1991/04/27، المتضمن قانون الأوقاف، الجريدة الرسمية عدد رقم 29، المؤرخة في 2001/05/23.
23. المادتين رقم 07 ، 08 ، من المرسوم التنفيذي رقم 381/98، المؤرخ في 1998/12/01، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد رقم 90، المؤرخة في 1998/12/02.
24. جاء مثلا في كتب فقه الشافعية: «وسئل: عما لو تجمد من ربيع وقف مال بعد العمارة، والصرف للمستحقين هل يسوغ للناظر أن يشتري به دارا ويوقفه ويجعل ريعه في مصالح الوقف أم يرصده تحت يده لحدوث عمارة وغيرها أم ينزعه الحاكم منه فيكون في مستودع الحاكم للاحتياج إليه لعمارة الوقف؟ فأجاب:... بل يرصده للعمارة وإن كثر لأن الواقف إنما وقف على العمارة فلم يجز صرفه لغيرها... وما نأمره بإمسাকে تحت يده للعمارة ولا يحتاج فيه إلى إذن الحاكم» أنظر، إبن حجر المكي الهيثمي، الفتاوى الكبرى الفقهية، الجزء الثالث، التزم بطبعه ونشره عبد المجيد أحمد حنفي، مصر ، دون سنة، ص 242.
25. عبد الستار أبو غدة، صيغة الإرصاد وتطبيقاتها المعاصرة في ضوء صيغ الترسن، مقال منشور بمجلة حولية البركة، جدة ، العدد رقم 03، لسنة 2001، ص 11.

26. الأستاذ الدكتور، سالم حليس، واقع الوقف الإسلامي وطرق استثماره في قطاع غزة، مقال منشور بمجلة الجامعة الإسلامية (سلسلة الدراسات الإنسانية)، المجلد التاسع عشر العدد الثاني، يونيو 2011، ص 1326.
27. الدكتور جمعة محمود الزريقي، تعمير أعيان الوقف واختلاف وسائله قديما وحديثا مع دراسة حالة من ليبيا، بحث مقدم لمنندى قضايا الوقف الفقهية الخامس، المنعقد بإسطنبول تركيا، في الفترة الممتدة من 13-15 مايو 2011.
28. لأكثر تفصيل راجع بالنسبة للملكية الشائعة نص المادة 718 وما بعدها وبالنسبة للملكية المشتركة، نص المادة 750 وما بعدها من الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 78، المؤرخة في 1975/09/30.
29. لأكثر تفصيل راجع مضمون المرسوم التنفيذي رقم 99/14، المؤرخ في 2014/03/04، المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد رقم 14، المؤرخة في 2014/03/16.
30. المادة رقم 04 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 55/16، المؤرخ في 2016/02/01، السابق الذكر.
31. لأكثر تفصيل راجع مضمون نص المادة رقم 36، من نفس المرسوم التنفيذي.
32. (1) Brahim Benyoucef, Analyse urbaine (éléments de méthodologie), 3eme éditions, office des publications universitaires, Ben aknoun Alger, 2011, p20.
33. نص المادة رقم 30، من المرسوم التنفيذي رقم 55/16، المؤرخ في 2016/02/01، السابق الذكر.
34. الدكتور عبد الكريم حسن خليل محسن، معايير استخدام العناصر المعمارية التراثية في العمارة المعاصرة ودورها في إحياء العمارة التقليدية المحلية، مقال منشور بمجلة (AHRCP)، الجامعة الإسلامية غزة فلسطين، عدد سنة 2008، ص 189، 190.
35. لأكثر تفصيل راجع أحكام المخططين في القانون رقم 29/90، المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 52، المؤرخة في 1990/12/02، وكذا أحكام المرسوم التنفيذي رقم 177/91، و 178/91، المؤرخين في 1991/05/28، المحددان على التوالي لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومحتوى الوثائق المتعلقة به، والمصادقة عليه، وإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي ومحتوى الوثائق المتعلقة به والمصادقة عليه، المعدلان والمتممان، الجريدة الرسمية عدد رقم 26، المؤرخة في 1991/06/01.
36. المادة رقم 07 والمواد من 09-11، من المرسوم التنفيذي رقم 55/16، المؤرخ في 2016/02/01، السابق الذكر.
37. المواد من 12-17، من ذات المرسوم التنفيذي.
38. معاوية سعيدوني، أزمة التحديث ولتخطيط العمراني في الجزائر جذورها واقعا آفاقها، مقال منشور بمجلة عمران للعلوم الإجتماعية والإنسانية، الصادرة عن المركز العربي للأبحاث ودراسة السياسات، العدد رقم 16 المجلد الرابع لسنة 2016، ص 29.
39. الدكتور طارق عوض السيد يوسف، الاستدامة بين التراث العمراني والتنمية السياحية بمشاركة المجتمع المدني دراسة حالة محافظة ميسان بالملكة العربية السعودية، مقال منشور بمجلة أبحاث وتراث، الصادرة عن الهيئة العامة للسياحة والآثار فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر، العدد رقم 04، لسنة 2014، ص 271.
40. المواد من 18-24، من ذات المرسوم التنفيذي.
41. المواد من 25-29، من ذات المرسوم التنفيذي.
42. المادتين رقم 31، 32، من المرسوم التنفيذي رقم 55/16، المؤرخ في 2016/02/01، السابق الذكر.
43. المادتين رقم 571، 572، من الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 1975/09/26، السابق الذكر.
44. مضمون المادة 28 فقرة 02، من المرسوم الرئاسي رقم 247/15، المؤرخ 2015/09/16، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، الجريدة الرسمية عدد رقم 50، المؤرخة في 2015/09/20.
45. مضمون المواد رقم 33، 34، 37، 38، من المرسوم التنفيذي رقم 55/16، المؤرخ في 2016/02/01، السابق الذكر.