

البناءات الفوضوية وانعكاساتها على تحقيق بيئة عمرانية مستدامة

Slams and their repercussions on realizing an ongoing urbanic environment

الطالب سي مرابط عبدالرحمان^{1*}²محمودي قادة¹جامعة ابن خلدون تيارت، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مخبر البحث. تشريعات حماية النظام البيئيabderrahmane.simerabet@univ-tiaret.dz²جامعة ابن خلدون تيارت، كلية الحقوق والعلوم السياسية، مخبر البحث. تشريعات حماية النظام البيئيKADA.MAHMOUDI@univ-tiaret.dz

تاريخ النشر: 2021/11/09

تاريخ القبول: 2021/06/11

تاريخ الاستلام: 2021/05/15

ملخص:

بالرغم من وجود منظومة قانونية لتنظيم حركة العمران، لا يزال مجال التهئية والتعمير في الجزائر يعاني من قلة التنظيم وفوضى الإنجاز، وهذا من خلال انتشار البناءات الفوضوية التي أصبحت تشوه المنظر العمراني للمدن وأثرت سلبا على أفراد مجرماتهم من العيش في بيئة عمرانية سليمة، فيهدف البحث إلى تشخيص ظاهرة البناءات الفوضوية والأسباب المؤدية إلى نشأتها وإنتشارها، مع إبراز تأثيرها على المنظر الجمالي للمدن وعلى المواقع الحساسة.

كما لمسنا بعض النتائج المتوصل إليها المتمثل في:

- ساهمت الاختلالات الأمنية في نزوح سكان الأرياف إلى المدن طمعا في الحصول على مناصب العمل وتحسين ظروفهم المعيشية، - الاستغلال اللاعقالي للأراضي من خلال البناءات الفوضوية المشيدة على أطراف المدن، - تشويه المنظر الجمال للمدن بسبب انتشار البناءات الفوضوية، - ضعف المراقبة والمتابعة لحركة العمران من طرف الإدارة والأعوان المؤهلين ساهم في انتشار البناءات الفوضوية، ما نتج عنه بيئة عمرانية متدهورة.

كلمات مفتاحية: البناءات الفوضوية؛ البيئة العمرانية؛ التهئية والتعمير؛ العمران المستدام، القانون.

Abstract:

Dispite the existence of a legal policy to organize the movement of architecture, the field of amangement and urbanism is still suffering from lack of organization and the anarchy of achievement; this is due to the spread of slum which deform the architectural sight of cities. This fact has affected people by depriving them from living in a decent environment. This survey aims at diagnosing the phenomenon of slums and the causes leading to its evolution and its spread as wellas showing their effects on the aesthetic sight of cities and the most crucial sites.

We have noticed some results as:

-political disbalances have helped in pushing contrysidemen to cities to get jobs for better life, -Irrational exploitation of lands by building slums on the outskirts of cities, -Disnautling of beauty of cities, -weakness in controlling the movement of building by special agents.

Keywords:slums;urbanic environment; amangement and urbanism; renewable urbanism; law.

1. مقدمة:

إن تشويه النسيج العمراني هو ظاهرة عمرانية، أصبحت تتميز بها معظم المدن، وهذا بسبب التوسع العشوائي واللاعقلاني للعمران، حيث تطور هذا التشويه بتطور الصناعات والتقدم الحضاري في المدن الإقليمية والكبرى، ما كان سببا في هجرة سكان الأرياف إلى المدن وهو ما يطلق عليه اسم النزوح الريفي، حيث كان استقرار الوافدين على أطراف المدن وفي المواقع الحساسة غير القابلة للتعمير والأراضي المعرّضة للكوارث الطبيعية.

إن الظروف الاقتصادية والاجتماعية هي أحد دوافع انتشار البناءات الفوضوية من خلال عدم فرض سلطة القانون في مجال التهيئة والتعمير رغم الترسنة القانونية الموجودة، زيادة على السلوكيات المنحرفة للأفراد في المجتمع ودوسه على الاتجاهات الفكرية المثلى والقيم العليا، وهذا ما يؤدي إلى عدم وجود تناسق وانسجام في النسيج العمراني ما ينتج عنه تشويه صورة المظهر الخارجي للمدن.

إن استمرارية البناء الفوضوي لا تزال قائمة إلى حد اليوم، رغم وجود آليات قانونية وتقنية ومؤهلات بشرية هائلة في المجال العمراني، وهذا كله على حساب الرونق الجمالي للمدن ومقوماتها وعلى حساب معايير البيئة العمرانية المستدامة.

ففي ظل وجود كل هاته المعطيات فيجب على المشرع التدخل لضبط حركية العمران للوصول إلى تحقيق توسع عمراني مستدام يستجيب ويتمشى مع كل شروط العيش للأفراد في وسط بيئة عمرانية ذات مظهر جمالي وهذا ما ينجر عنه الاستقرار في حياة الأفراد.

أهداف الدراسة:

تتمثل أهداف البحث فيما يلي:

- تشخيص ظاهرة البناءات الفوضوية وتبيان أسباب نشأتها انتشارها
- إبراز مدى تأثير البناءات الفوضوية على المنظر الجمالي للمدن وعلا خاصية المواقع الحساسة ما ينتج عنه عدم تحقيق بيئة عمرانية مستدامة.
- إبراز عدم نجاعة الآليات القانونية في مجال التهيئة والتعمير للحد من ظاهرة البناءات الفوضوية.

الفرضيات:

- رغم وجود ترسانة من القوانين فإن إنتشارا ظاهرة البناءات الفوضوية هي نتيجة حتمية لعدم تطبيق القواعد التشريعية والتنظيمية للتهيئة والتعمير .
- تقع مسؤولية انشاء البناءات الفوضوية والأحياء العشوائية على عاتق المواطن بسبب مراعاته لمصلحته الشخصية على مصلحته العامة.
- عدم جدية الإدارة والأعوان المؤهلين في فرض سلطة القانون من خلال تكثيف عمليات المراقبة والمتابعة لحركة العمران الذي ساهم بشكل كبير في انتشار البناءات الفوضوية.
- الاشكالية: إن الإشكالية المثارة في هذه الدراسة تتلخص في:

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في الحد من البناءات الفوضوية لتحقيق بيئة عمرانية مستدامة من خلال قواعد التهيئة والتعمير؟

منهج الدراسة: من أجل الوصول إلى حل الاشكالية تم الاعتماد على المنهج الوصفي والتحليل والتاريخي.

خطة البحث:

2. تعريف البناء الفوضوي وأسبابه

1.2 تعريف البناء الفوضوي

2.2. أسباب البناء الفوضوي

3. انعكاسات البناء الفوضوي على البيئة العمرانية

1.3. الانعكاسات على الصحة والأمن العموميين

2.3. الانعكاسات على المواقع الحساسة

3.3. الانعكاسات الاجتماعية

4.3. انعكاساتها على الرونق والمظهر الجمالي للنسيج العمراني

2. تعريف البناء الفوضوي وأسبابه:

1.2 تعريف البناء الفوضوي:

البناء الفوضوي تعريفه يختلف من مجتمع إلى آخر وهذا بحسب مستويات المعيشة وظروفها والقيم والنظم الاجتماعية السائدة فيه، فيسمى على الأغلب باللغة الفرنسية **Bidonville** وهو ما يترجم باللغة العربية "البناء القصديري" وفي الدول العربية فيسمى في المغرب "بالزريبة" أما في تونس فيسمى "قربي" ويعرف باسم العشوائيات في العديدة من الدول الأخرى¹.

إن مصطلح البناء الفوضوي نجده غالبا في الجزائر، حيث هذا المصطلح يعتبر أكثر شمولا ووصفا بسبب اخلاله بالأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، سواء تلك المتعلقة بأدوات التهيئة والتعمير أو بفرز وإنشاء البناءات المكونة للحظيرة العقارية الوطنية، ما يؤدي إلى حرمانها من الاستفادة من مختلف المشاريع التنموية والخدمات القاعدية التي تهدف إلى تحسين الإطار المعيشي للسكان، ما يجعل مصير البناءات الفوضوية محدد بين المطابقة أو الهدم الجزئي أو الكلي.

¹ - حسين بولمعي، الصادق قرفية، السكن العشوائي وأثره على النمو الحضري في المدن الصغيرة "مدينة الحروش نموذجا"، مجلة التواصل في العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد 24، العدد 53، جوان، 2018، ص379.

ومصطلح البناء الفوضوي هو متداول في حياتنا اليومية سواء كان ذلك على مستوى وسائل الاعلام والاتصال أو في الدوائر الإدارية أو في الخطابات السياسية الرسمية، إذ يعبر بعمق عن حالة الفلتان التام لمسألة قانونية عمرانية ذات إفرازات سلبية خطيرة على مختلف مجالات الحياة الاقتصادية، الاجتماعية والثقافية¹.

إن البناء الفوضوي يقصد به إنجاز نمط من البنايات دون التقيد بالقواعد التشريعية والتنظيمية السارية المفعول المتعلقة بالتهيئة والتعمير المنظمة لحركة التوسع العمراني، سواء كان ذلك بعدم الحصول على رخصة البناء قبل الشروع في البناء أو بعدم التقيد بأحكامها أثناء إنجاز الأشغال أو بعدم مطابقة البناء للمخططات الهندسة المعمارية والمدنية الملحقة لرخصة البناء المسلمة².

وقد تم تعريف البناء الفوضوي على أنه نوع معين من البنايات أنجزت داخل أحياء المدن وأطرافها وهي عبارة عن أكواخ تم بناؤها بمواد مسترجعة خاصة منها المعدنية، حيث تتكدس في مجموعات سكنية توسعت بوضع اليد على أراضي داخل المدن وعلى أطرافها، يعيش فيها سكان البدو النازحين من الأرياف نحو المدن آملين في إيجاد مناصب عمل لتأمين وتحسين مستوى معيشتهم للأفضل³.

ولهذا التعريف ثلاث أبعاد رئيسية، البعد الأول قانوني وذلك لكيفية الاستغلال الذي يقوم على التملك بوضع اليد والثاني عمراني لطبيعة الهيكلة والموقع الجاهلي وما يقتزن بهما من خدمات ومرافق عمومية والثالث اجتماعي باعتبار طبيعة الفصل الذي يؤم هذه المناطق وطموحاتها ومستواها الاقتصادي من وراء ذلك، وهي المعطيات التي تشكل جزءا أساسيا من حقيقة البناء الفوضوي⁴.

¹ - كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009، ص7.

² - حنان بلمرابط، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العام، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، 2012-2013، ص41.

³ - شوقي قاسمي، معوقات المشاركة الشعبية في برامج امتصاص السكن الهش، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم، علم الاجتماع الحضري، كلية العلوم الانسانية والاجتماعية، جامعة محمد خضير بسكرة، 2012-2013، ص73.

⁴ - شوق قاسمي، مرجع سابق، ص74.

أصدر المشرع الجزائري الأمر رقم 85-01، الذي يقضي بعدم الجواز لأي شخص طبيعي أو معنوي، خاص أو عمومي، لم يحصل مقدما على رخصة بناء سلمتها له السلطة المخولة قانونا، ان يباشر أو يقيم أي بناء كيف ما كان موقعه، أو نوعه أو استعماله، سواء تضمن أسسا أم لم يتضمنها وسواء كانت الأشغال تستهدف تشييد منشأة جديدة أو توسيع بناء أو الزيادة في علوه أو تغيير واجهته أو توزيعه الخارجي¹.

ونص من جهة أخرى القانون رقم 90-29 على أن: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم"².

وعلى ما ذكرناه سابقا، فإن البناء الفوضوي من الناحية القانونية يتجلى في صورتين، الأولى البناء بدون رخصة والثانية البناء بوجود الرخصة مع عدم الالتزام بأحكامها ومطابقة المخططات الملحق بها.

2.2. أسباب البناء الفوضوي:

تعتبر البناءات الفوضوية ظاهرة خطيرة وسريعة الانتشار فلها أسبابها التي ساهمت بشكل كبير في استفحالها وتتلخص في عدة عوامل متداخلة فيما بينها، وتفاعلت مع حاجيات الأفراد المتزايدة، وحملهم على القيام بسلوكيات وتصرفات مخالفة للقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

فمن ظاهرة الفقر إلى أزمة السكن الحادة التي تعرفها البلاد إلى مشكلة عدم الحصول على سندات الملكية العقارية مع غياب شبه كلي للتنمية الشاملة والمستدامة، زيادة إلى الظروف الأمنية التي مرت بها البلاد خلال العشرية السوداء، والتي كانت السبب الرئيسي لهجرة عدد كبير من سكان الأرياف باتجاه المدن³، حيث تسبب الاضطرابات والاختلالات الأمنية في توقيف المسار الانتخابي واستباح دم سكان

¹ - المادة رقم 02 من الأمر 85-01 المؤرخ في 13/08/1985 يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، ج.ر، العدد34، سنة 1985.

² - المادة 50 من القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر العدد 52، 1990 المعدل والمتم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14/08/2004، ج.ر، العدد 51 لسنة 2004.

³ - فوزي مشنان، البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الانسانية والاجتماعية، جامعة قسنطينة، 2009،

الأرياف والمناطق المعزولة، إن عدم تفعيل السلطات العمومية للآليات القانونية المنظمة لحركة العمران على ظاهرة انتشار البناءات الفوضوية هي واقع حتمي لا مفر منه¹.

أدى هذا الوضع إلى خلق وإنشاء عدة مجتمعات سكنية عشوائية داخل المدن وعلى أطرافها وأصبحت تتوسع عمرانيا، وشكلت أحياء كبيرة تضم مئات بل آلاف السكنات ذات أنماط مختلفة، لا تتوفر على أدنى شروط الحياة والرفاهية، وتفتقد للبنية التحتية الأساسية وإلى خدمات المرافق العامة، ما جعلها تكون عائقا كبيرا لمختلف برامج التنمية المحلية الاقتصادية والاجتماعية وشكلت تهديد فعلي على البيئة².

فقد أصبحت المدن عوامل جذب لسكان المناطق الريفية لما تتمتع به من توافر الظروف الاقتصادية والاجتماعية الحسنة، زد عن ذلك أنها تلبى حاجيات ومتطلبات العيش من حيث البنية التحتية المنجزة والخدمات المختلفة الموجودة، حيث نالت المدينة اهتمام السلطات العمومية على مستويين المركزي والمحلي في البرامج التنموية، من خلال إنجاز مختلف المرافق العمومية وتهيئة مختلف الشبكات، في حين أهملت تنمية وتأمين المناطق الريفية التي لم تنل حظها من الاهتمام، مما أدى إلى تدهور الإطار المعيشي، وهذا ما كان سببا في تحفيز سكان الأرياف للإقامة في المدن بغية الحصول على مناصب عمل لتلبية حاجياتها المتزايدة وتحسين ظروفها معيشية³.

كما يعد تقاعس الإدارة العمومية في تفعيل سلطاتها وآلياتها القانونية لمراقبة حركة العمران ومختلف أشغال البناء سببا في انتشار البناءات الفوضوية خلافا لما هو منصوص عليه في المادة 73 من القانون 90-29 "يمكن للوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك الأعوان الخلفين المفوضين في كل وقت زيارة البناءات الجاري تشييدها وإجراءات تحقیقات التي يعتبرونها مفيدة وطلب ابلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء.

¹ - شوقي قاسمي، مرجع سابق، ص 109.

² - حسين بولعير، مرجع سابق، ص 378.

³ - عبد الغاني قتالي، عوامل انعكاسات ظاهرة النزوح الريفي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2010،

وما هو منصوص عليه في المادة رقم 115 من القانون 10/11 يتعلق بالبلدية¹ "...تتولى البلدية التأكد من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها والسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عملية البناء ذات العلاقة ببرامج التجهيز والسكن، السهر على احترام الأحكام في مجال مكافحة السكنات الهشة غير القانونية"، وكذلك في المادة رقم 68 من القانون 08-15² على أنه "تنشأ لدى مصالح الدولية المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية، فرق أعوان مكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البناءات كما هي معرفة في هذا القانون"، ونصت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 06-55³ المعدل والمتمم على أنه "...يهدف هذا المرسوم إلى تحديد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة".

دون أن ننسى إهمال الجمعيات لدورها في مراقبة البناء وحماية البيئة، حيث خصها المشرع بسلطة المراقبة من خلال المادة رقم 74 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم والتي نصت على أنه: "يمكن كل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير".

ومن خلال ما ذكر آنفا يبدو بأن ضعف المراقبة والمتابعة هو سبب حدوث فوضى في النسيج العمراني ورونقه الجمالي في الجزائر، وهذا ما أدى إلى قيام وزارة السكن والعمران والمدينة بإنشاء المفتشية العامة للمراقبة والبناء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-388⁴ التي تتفرع إلى مفتشيات جهوية تتولى مهمة تعزيز المراقبة وتحسيس المواطن بضرورة احترام قواعد التهيئة والتعمير.

¹ - القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22/06/2011 يتعلق بالبلدية، ج.ر، العدد 37، سنة 2011.

² - القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام إنجازها، ج.ر العدد 44، سنة 2008.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ 30/01/2006 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث في مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج.ر العدد 06، لسنة 2006، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 09-343 المؤرخ في 22/10/2009، ج.ر العدد 61، سنة 2009.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 08-388 المؤرخ في 27/11/2008، يحدد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء، ج.ر العدد 58، لسنة 2008.

ومن هنا نجد بأن ضعف المراقبة والمتابعة ساهم في انتشار البناء الفوضوي الذي نتج عنه تشعب وتكدس سكاني كبيرين يفوق في كثير من الحالات طاقات الاستيعاب زد عن ذلك أزمة السكن، ما أثر على صورة المحيط العمراني، حيث بات مظهر المدن لا يترجم المدينة الحضارية المستدامة، بل أضحى في انتشار الفوضى وعدم تطبيق القانون ما يتنافى لأحكام القانون 06-06 يتضمن قانون التوجيهي للمدينة¹، حيث أصبح هم المواطن البحث عن البناء والتوسع العمراني متجاهلا بذلك التقيد بالأحكام القانونية للتهيئة والتعمير وكذا تناسى دوره الفعال في المجتمع لبناء بيئة عمرانية مستدامة.

3. انعكاسات البناء الفوضوي على البيئة العمرانية

إن التوسع العمراني مضبوط بعدة ضوابط قانونية التي تحدد شروط التخطيط العمراني واخضاع استغلال الأراضي لقواعد تنظيمية تحدد الطابع العمراني للمدينة، وهذا من حيث نوع استعمال الأرض وارتفاع البناءات وما تشمله الأحياء السكنية من مساحات خضراء ومرافق ترفيهية... وغيرها، بالتوجه إلى إنشاء وتحويل العقارات المبنية وغير المبنية، من خلال تسيير العقلاني والاقتصادي للأراضي، وكذا الحفاظ على البيئة بشكل فعال، وهذا لا يكون إلا بوضع الضوابط والقواعد القانونية للحد من التصرفات السلبية للأفراد في مجال التهيئة والتعمير².

وعلى هذا الأساس أصدر المشرع الجزائري مجموعة من الأحكام التنظيمية لحركة العمران تتمثل في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، ويتجلى ذلك في أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير **PDAU**³ ومخطط شغل الأراضي **POS**⁴ وفي عقود التعمير¹.

¹ - القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20/02/2006 يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، ج.ر، العدد 15، لسنة 2006.

² - أفلولي ولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري أهداف حضارية ووسائل قانونية، دار هومة، ط2017، ص3، ص65.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 91-177 مؤرخ في 28/05/1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج، ر عدد 26، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10/09/2005، ج، ر عدد 62 المعدل والمتمم أيضا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12.148 المؤرخ في 28/03/2012، ج ر عدد 19.

⁴ - المرسوم التنفيذي 91/178 المؤرخ في 28/05/1991، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها محتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية العدد 26 سنة 1991، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-315 المؤرخ في 10/09/2005،

إن اهتمام هاذه المخططات لا يقتصر على التوسع العمراني للتجمع الحضري، بل يهتم أكثر من ذلك فيرسمان ويجددان آفاق التوسع العمراني على المدى القريب والمتوسط والبعيد كجزء من الكل على المستوى الاقليمي وكحلّة عمرانية للنسيج الحضري والمعماري على المستوى الوطني.²

فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو وثيقة تعرف بأهداف التنمية تهدف إلى صياغة صورة مجالية تسمح بتطبيق تصورات التهيئة على المدينة والاقليم وذلك بتقدير مختلف الاحتياجات الاقتصادية السوسولوجية، فهو وثيقة مستقبلية للتنبؤ وتوجيه التهيئة وتوسيع التجمعات السكنية، كما يحدد التوجيهات العامة لاستعمال الأرض.³

أما مخطط شغل الأراضي يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتعمير حقوق استخدام الأرض والبناء.⁴

ففي ظل عدم احترام القواعد التشريعية والتنظيمية في مجال التهيئة والتعمير تسارعت وانتشرت إشكالية البناء الفوضوي التي نتج عنها اكتظاظ سكاني عشوائي لا يخضع إلى تخطيط مستقبلي محكم لسياسة المدينة المستدامة، الشيء الذي ترتبت عليه آثار خطيرة في عديد المجالات البيئية العمرانية، الثقافية الاجتماعية الاقتصادية... حيث تفتقد مواقع البناء الفوضوي لمعايير وأسس البيئة العمرانية وكذا لمقومات الذوق والحس الحضري والرونق الجمالي إذ تتغلب المصلحة الخاصة على عملية التخطيط العمراني المستدام⁵، مما يؤثر على النسيج العمراني وتظهر آثاره على صعيد موقع تشييد البناءات الفوضوية التي أقيمت فوق أرضية تم اختيارها خصيصا على أساس التخفي وعدم الضهور وليس على أساس امتيازاتها

الجريدة الرسمية العدد 62 سنة 2005، والمرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 05/04/2012، الجريدة الرسمية العدد 21 سنة 2012.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر، العدد 7، لسنة 2015، المعدل والمتعم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 22/11/2020، ج.ر، العدد 71، لسنة 2020.

² - اقلولي ولد رابع صافية، مرجع سابق، ص66.

³ - أمال حاج جاب الله، الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر، دار بلقيس، طبعة 2014، ص119.

⁴ - المادة رقم 31 من القانون 90-29 مرجع سابق.

⁵ - مصباحي مقداد، قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخصص قانون البيئة، جامعة محمد مين دباغين، سطيف 2، الجزائر، 2015-2016، ص161.

العمرانية، فتشكل بذلك أحياء معزولة محرومة من مختلف الشبكات (الماء الشروب، الصرف الصحي، الكهرباء، الغاز، الطرق...) لعدم اهتمام الجماعات الإقليمية المحلية بها¹.

إن البناءات الفوضوية تمس بالجمال الطبيعي والهندسي والرونق الجمالي للنسيج العمراني، حيث يترتب على ذلك المساس بالصحة والأمن العموميين مع تفهقر مستوى تجهيز وتهيئة الأراضي بمختلف الشبكات والاستغلال اللاعقلاني للأراضي الفلاحية والغابية والمواقع الحساسة.

1.3. الانعكاسات على الصحة والأمن العموميين:

عندما يعيش أفراد المجتمع في بيئة عمرانية مضطربة، تفتقر لأدنى شروط الحياة لعدم وجود مختلف الشبكات والمرافق العمومية الخدمائية، تتأثر صحتهم وأمنهم العموميين من جراء موقع البناءات الفوضوية وحجمها واستعمالها، وهذا ما يخالف الأحكام القانونية المنظمة للعمران ولاسيما من خلال المرسوم التنفيذي رقم 91-175 الذي يحدد القواعد العامة لتهيئة والتعمير والبناء.²

حيث نص على الالتزام بالقواعد المتعلقة بالأمن والصحة العموميين من خلال مواده رقم 02 إلى غاية المادة رقم 20 منه.

1.1.3. الانعكاسات على قواعد الأمن العمومي:

إذا كانت البناءات من طبيعتها أن تمس بالسلامة أو بالأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها...³

فالملاحظ من هذه المادة أن المشرع استعمل لفظ البناءات بدل لفظ مشروع البناء حيث يتبادر إلى الذهن أنها بناءات موجودة وبالتالي هي بناء فوضوي مخالف لقواعد العمران، أما عن الكوارث الطبيعية فإن معظم البناءات الفوضوية تكون على ضفاف المدن والأراضي المعرضة للكوارث والأخطار الطبيعية وكل هذا يهدد أمن وسلامة الإنسان وبيئته، ما جعل المشرع ينص على إمكانية رفض تسليم رخصة البناء

¹- كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 09.

²- المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28/05/1991، يحدد القواعد العامة لتهيئة والتعمير والبناء، ج ر ع 26 لسنة 1991

³- المادة رقم 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، المرجع السابق.

أو التجزئة في هذه المواقع حرصا منها للحفاظ على أمن وسلامة الأفراد، وهذا ما يتجلى في نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 71-175.¹

كما أن أغلب الأحياء الفوضوية تفتقد إلى مختلف الشبكات والتهيئة الخارجية منها شبكة الطرق وربطها بالطرق العمومية أو الخاصة، لاسيما في مجال السير في المرور والنفوذ إليها وفي وسائل الاقتراب التي تمكن من مكافحة فعالة ضد الحريق²، وعدم احترام مسافة الأمان وانعدام متطلبات حفظ الصحة والأمن وطمأنينة السكان.³

كما أن البناءات الفوضوية المشيدة بمحاذات الطرق السريعة وطرق ذات حركة مرور كثيفة تعرض حياة أصحابها أثناء نزولهم من المركبات أو تزويدهم للبضائع خدمة للبناءات والتجزئات والبناءات السكنية.⁴

2.1.3. الانعكاسات على قواعد الصحة العامة :

إن معظم مناطق البناءات الفوضوية تتصف بمحيط صحي جد متدهور نتيجة انعدام الوقاية الصحية وقلة الوسائل الفعالة للتخلص من النفايات، وفي بعض الأحيان تكون معدومة حيث يكون رمي العشوائى للنفايات وانعدام المعالجة البيئية العقلانية. وهذا خلاف لما نصت عليه المادة رقم 02 من القانون 01-19⁵ "يرتكز تسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها على المبادئ الآتية:

-الوقاية والتقليص من إنتاج وضرر النفايات من المصدر؛

-تنظيم فرز النفايات وجمعها ونقلها ومعالجتها؛

-المعالجة البيئية العقلانية للنفايات؛

-إعلام وتحسيس المواطنين بالأخطار الناجمة عن النفايات وأثرها على الصحة والبيئة؛

¹ - "إذا كان البناء أو التهيئة مقررة في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات والانجراف وانخفاض التربة وازلاقتها والزلازل والجرف يمكن رفض رخصة البناء أو التجزئة.....

² -المادة رقم 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 ، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

³ - المادة رقم 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 ، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

⁴ - المادة رقم 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 ، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

⁵ -القانون رقم 01-19 المؤرخ في 12/12/2001 يتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها، ج ر ع 77 لسنة 2001.

ولذلك فإن المحافظ على البيئة تعد جزءا أساسيا لضمان استمرارية الحياة وفي مقابل ذلك فإن أي ضرر يلحق بالبيئة فهو تعريض أمن بقاء الأفراد للخطر.

2.3. الانعكاسات على المواقع الحساسة:

1.2.3 الانعكاسات على المناطق الساحلية

خصّ المشرع الجزائري الساحل بالحماية التشريعية وهذا بعد استصداره للقانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه.¹ فقد عرفت المادة رقم 07 منه: "أن الساحل يشمل جميع الجزر والجزيرات والجرف القاري، وكذا شرطا ترابيا بعرض أقله 800 متر على طول البحر ويضم سفوح الروابي والجبال المرئية من البحر وغير المفصولة عن الشاطئ بسهل ساحلي، السهول الساحلية التي يقل عمقها عن ثلاثة كيلومترات ابتداء من أعلى نقطة تصل إلى مياه البحر وتضم كل الأجمات الغابية، الأراضي ذات الواجهة الفلاحية وكامل المناطق الرطبة، وشواطئها التي يقع جزء منها في الساحل ابتداء من أعلى نقطة يصل إليها مياه البحر، المواقع التي تضم مناظر طبيعية، أو تحمل طابعا ثقافيا أو تاريخيا".

فنظرا لأهمية الساحل في المجال الاقتصادي والسياحي فإن استغلاله يؤدي إلى حتمية الاضرار به والتأثير على بيئته ومكوناته فقد أصبح هاجس التوسع العمراني العشوائي يهدد مناطق الساحل خصوصا من انتشار البناءات الفوضوية وغياب أجهزة الرقابة والمتابعة.² وهذا ما يؤدي إلى عدم تحقيق الأهداف المسطرة لحماية الساحل وتثمينه، كما أن المشرع خصّ الساحل بحماية في قوانين أخرى ذات الصلة، منها القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير من خلال المادة رقم 45 التي تنص على: "يجب أن يحافظ التوسع العمراني بالساحل على المساحات وأن يبرز قيمة المواقع والمناظر المميزة للتراث الوطني الطبيعي والثقافي والتاريخي للساحل والبيئات اللازمة لتوازنات البيولوجية، ويجب أن يتم هذا طبقا لأحكام شغل الأراضي".

¹ - القانون رقم 02-02 المؤرخ في 05/02/2002، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج ر ع 10 لسنة 2002.

² - شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2015-2016، ص 158.

2.2.3. الانعكاسات على الأماكن السياحية ومناطق التراث الثقافي والتاريخي:

لم يسلم العقار السياحي من زحف البناءات الفوضوية المشيدة على حساب مناطق التوسع السياحي، والتي عرفت مضاربة في إبرام الصفقات العقارية وتحويل وجهتها عن طبيعتها السياحية.¹ رغم الحماية القانونية التي خصّها المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة.² والقانون رقم 99-01 المتعلق بالفندقة³، فالبناءات الفوضوية تآثر على المقومات الطبيعية للسياحة والتراث الثقافي والتاريخي⁴ والفني والديني من أجل استغلاله لأغراض سياحية وضمان التنمية المستدامة للسياحة ويعرض مناطق التوسع والمواقع السياحية لكل أشكال التلوث البيئي وتدهور مواردها الطبيعية والثقافية.

3.2.3. الانعكاسات على الأراضي الفلاحية

إن المشرع الجزائري أعطى أهمية اقتصادية ووظيفة اجتماعية للأراضي الفلاحية لما لها من أثر على التنمية الفلاحية والاقتصاد الوطني وتحقيق الاكتفاء الذاتي، إن التوسع العمراني العشوائى على حساب الأراضي الفلاحية وتغيير وجهتها يؤثر سلبا على طبيعتها وعلى البيئية، ويؤثر على تنمية الاقتصاد الوطني وعدم تحقيق الاكتفاء الذاتي بسبب خفض الطاقات الانتاجية، وهذا خلاف لما نصت عليه المادة رقم 33 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري⁵ "يجب أن يساهم كل نشاط أو تقنية أو إنجاز في ارتفاع الطاقة الانتاجية في المستثمرات الفلاحية بصرف النظر عن الصنف القانوني الذي تنتمي إليه الثروات العقارية المعنية.

¹ -مصباحيمقداد، المرجع السابق، ص 163.

² -القانون رقم 03-01 المؤرخ في 01/02/2003 يتعلق بالتنمية المستدامة والسياحة، ج ر ع 11 لسنة 2003

³ - القانون رقم 99-01 المؤرخ في 01/06/1999 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج ر عدد 02 لسنة 1999.

⁴ -القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15/06/1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر، العدد 44، لسنة 1998.

⁵ -القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج ر ع 49 لسنة 1990، معدل ومتمم بالأمر 95-26

المؤرخ في 25/09/1995، ج ر ع 55 لسنة 1995.

3.3. الانعكاسات الاجتماعية:

إن للبناءات الفوضوية وخاصة القصدية غير الخاضعة للتخطيط العمراني آثارا اجتماعية تتمحور حول انخفاض مستوى التعليم وانتشار الأمية والجرائم والسلوك المنحرف.

1.3.3. انخفاض مستوى التعليم وانتشار الأمية:

إن مستوى الدخل يؤثر بصورة مباشرة في التعليم، خاصة في ظل المستوى المعيشي المتدني الذي غالبا ما يؤدي بالوالدين إلى عدم استطاعتهم في الانفاق على أبناءهم، مما ينتج عنه قلة المتعلمين في الأحياء الفوضوية القصدية ويعكس أيضا انخفاض مستواهم التربوي والتعليمي والثقافي مقارنة بأبناء بقية الأحياء الخاضعة للتخطيط العمراني في المدن، حيث نجد أن أرباب الأسر الفقيرة يفضلون لأبنائهم العمل بدل من الاستمرار في التعليم والدراسة وهذا ما يجعل إمكانية التعليم في الأحياء الفوضوية أقل بكثير منها في الأحياء النظامية، وزيادة عن الفقر فسكان هذه الأحياء تتميز بخاصية عدم تدريس البنات وحرمانها من التكوين والتمهين، ما يؤدي إلى عدم اكتساب قيم المجتمع ويجعل في أغلب الأحيان أبناء وبنات الأحياء القصدية بذور فشل وعالة على المجتمع.¹

2.3.3. انتشار الجريمة والسلوك المنحرف:

إن سبب ظهور السلوكيات المنحرفة هي الجريمة التي تعتبر مشكلة اجتماعية تنتشر بكثرة بين سكان الأحياء الفوضوية وبالأخص القصدية في المدن دون غيرها من الأحياء النظامية حيث تتمثل هذه الجرائم في: السطور على المنازل والسرقة وغيرها، على اعتبار أن هذه المناطق الفوضوية تأوي المتشردين والهاريين من العدالة وتحتوي على أوكار الدعارة والانحرافات بسبب الظروف المعيشية وعدم تحليهم بالوازع الديني والأخلاقي، والملاحظ أن ظاهرة الفقر تعمل على خلق العنف والتمرد بين السكان الأحياء القصدية والعشوائية وهذا كلها على حساب المجتمع.

¹ -كمال تكواشت، مرجع سابق، ص 62

4.3. انعكاساتها على الرونق والمظهر الجمالي للنسيج العمراني:

فقدت معظم المدن الجزائرية رونقها الجمالي الذي يميزها مع بداية ظهور البناءات الفوضوية، التي تفتقد لجماليات الهندسة المعمارية والتجانس مع النسيج العمراني بسبب شكلها وحجمها وعلوها، مما جعل من مظهر البناية مخالفا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-175 والذي ينص¹: "يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة إذا كانت البنايات والمنشآت المزمع بنائها تمس موقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية وكذا المحافظة على آفاق المعالم الأثرية.

ويجب أن تبدي البنايات بساطة في الحجم ووحدة في المظهر والمواد المتماشية مع الاقتصاد الصحيح في البناء وتماسك عامل المدينة وانسجام المظهر".

فقد ألفنا رؤية بناءات مشيدة دون اتمام غلافها الخارجي الذي أصبح يشوه ويؤثر بصورة النسيج العمراني هذا ما جعل بالمشروع الجزائري يتدخل حيث قام باستصدار القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات واطمام إنجازها"²، وهذا من أجل إعطاء فرصة لتسوية البناءات المخالفة لقواعد العمرانية، مع استثنائه لبعض البنايات غير القابلة للتسوية والمنصوص عليها في المادة رقم 16، التي تتمثل في البناءات المشيدة في قطع أراضي مخصصة للارتفاعات، البناءات المتواجدة بالمواقع والمناطق المحمية ومناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، بما فيها مواقع الموانئ والمطارات ومناطق الارتفاعات المرتبطة بها، البناءات المشيدة على الأراضي الفلاحية، البناءات المشيدة حرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.

إن التعدي والاستحواذ على المساحات الخضراء لغرض بنائها فوضويا ينجر عنه إخلال بالوظيفة الجمالية والبيئية للنسيج العمراني، حيث أن الغطاء النباتي داخل المدن في تخلص متزايد حاليا في الجزائر

¹ - المادة رقم 27 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

² - القانون رقم 08-15 المؤرخ في 2008/07/20 يحدد قواعد مطابقة البنايات واطمام إنجازها، ج.ر العدد 44، سنة 2008.

وأصبح لا يمثل سوى 1م² لكل ساكن بدل 10م² حسب المقاييس الدولية، وبغرض حماية المساحات الخضراء من كل أشكال التعدي والانتهاكات وتأمينها قام المشرع الجزائري باستصدار القانون 07-06¹.

4. خاتمة:

إن تغليب المصلحة الخاصة على المصلحة العامة أدى إلى انتشار ظاهرة البناءات الفوضوية التي تعد آفة متعددة الجوانب حيث أصبحت تشوه صورة النسيج العمراني، سواء بمخالفة أحكام قانون التهيئة والتعمير وذلك بمباشرة إنجاز الأشغال دون الحصول على رخصة البناء أو بعدم الالتزام بأحكامها وعدم مطابقة المخططات الملحقة بها.

فانتشار ظاهرة البناءات الفوضوية هو واقع حتمي للسلطات العمومية فرضته عدة عوامل متضافرة منها الأمنية، الاقتصادية، الاجتماعية، القانونية والإدارية، ما نتج عنه إنتهاك واستنزاف لاعقلاني للأراضي، من خلال تشييد مجمعات سكنية مكتظة لا تستجيب للمعايير التقنية المعمول بها، كما أنها تفتقر للبنية التحتية والمرافق العمومية لعدم اهتمام السلطات المحلية بها واعطائها حقها من التنمية، فللبناءات الفوضوية آثار على المظهر الجمالي للمدن وآثار مجالية للمواقع الحساسة.

نستخلص من الدراسة مجموعة من الملاحظات نجملها في النقاط التالية:

- بالرغم من وجود ترسانة قانونية ومؤسساته في مجال التهيئة والتعمير إلا أن الواقع يثبت عدم نجاعتها نظرا للانتشار الرهيب في جرائم البناء الذي يشكل أكبر التحديات التي تواجه تحقيق توسع عمراني مستدام.

- زحف سكان الأرياف إلى المدن وفرض واقعهم على السلطات العمومية ساهم بشكل كبير في الاستغلال اللاعقلاني للأراضي ما نتج عنه توسع عمراني عشوائي لا يستجيب لمقومات المدن الحضريّة المستدامة.

- غياب إرادة حقيقة من السلطات المختصة لمراقبة حركة العمران.

- تداخل الصلاحيات في مجال الرقابة والمتابعة نجم عنه التملص من المسؤوليات وأداء الواجب.

¹ - القانون رقم 07-06 المؤرخ في 13/05/2007 يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتأمينها، ج. ر العدد 31، سنة 2017.

-نقص التكوين والتأهيل في المجال القانوني والتقني نتج عنه ضعف في الموارد البشرية للقيام بالرقابة الفعالة والناجحة.

على ضوء النتائج المتوصل إليها ندرج بعض الاقتراحات:

-دعم الجماعات الإقليمية المحلية بالوسائل المادية والكفاءات المتخصصة في المجال العمراني لتحقيق رقابة فعالة.

-إعادة التنظيم القانوني لقواعد التهيئة والتعمير والبيئة وهذا لمواكبة التغيرات الحديثة في المجال العمراني ويهدف حماية البيئة وتحقيق التنمية المستدامة.

-برمجة دورات تكوينية وتأهيلية للقائمين على مجال التهيئة والتعمير لتمكينهم من مواكبة التطورات التقنية.

-العمل على ضرورة نشر الوعي البيئي العمراني، فلمشكل لا يكمن في سن القواعد العمرانية بقدر ما يكمن في مدى الالتزام والتقيّد بها واحترامها من طرف الأفراد.

-تحسين الثقافة البيئية ونشر الوعي البيئي لدى المواطن حول مخاطر التوسع العمراني العشوائي، انطلاقاً من فكرة ان مشكلة البيئة ذات طابع أخلاقي ينبع من الإدراك والاحساس بالمسؤولية اتجاهها.

5. قائمة المصادر والمراجع:

الكتب:

1. أفلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري أهداف حضارية ووسائل قانونية، دار هومة، ط3، 2017.
2. أمال حاج جاب الله، الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر، دار بلقيس، طبعة 2014.
3. حسين بولعيز، الصادق قرفية، السكن العشوائي وأثره على النمو الحضري في المدن الصغيرة "مدينة الحروش نموذجاً"، مجلة التواصل في العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد 24، العدد 53، جوان، 2018.

الرسائل الجامعية:

1. حنان بلرباط، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العام، جامعة قسنطينة 1، كلية الحقوق، 2012-2013.
2. شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2015-2016.

3. شوقي قاسمي، معوقات المشاركة الشعبية في برامج امتصاص السكن الهش، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم، علم الاجتماع الحضري، كلية العلوم الانسانية والاجتماعية، جامعة محمد خضير بسكرة، 2012-2013.
4. عبد الغاني قتالي، عوامل انعكاسات ظاهرة النزوح الريفي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2010.
5. فوزي مشنان، البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الانسانية والاجتماعية، جامعة قسنطينة، 2009.

6. كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008-2009.
7. مصباحي مقداد، قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تخص قانون البيئة، جامعة محمد المين دباغين، سطيف 2، الجزائر، 2015-2016.

القوانين والأوامر والمراسيم:

1. القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر. العدد 52، 1990 المعدل والمتم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14/08/2004، ج.ر. العدد 51 لسنة 2004.
2. القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22/06/2011 يتعلق بالبلدية، ج.ر. العدد 37، سنة 2011.
3. القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج.ر. العدد 44، سنة 2008.
4. القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20/02/2006 يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، ج.ر. العدد 15، لسنة 2006.
5. القانون رقم 01-19 المؤرخ في 12/12/2001 يتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها، ج ر ع 77 لسنة 2001.
6. القانون رقم 02-02 المؤرخ في 05/02/2002، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج ر ع 10 لسنة 2002.
7. القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17/02/2003 يتعلق بالتنمية المستدامة والسياحة، ج ر ع 11 لسنة 2003.
8. القانون رقم 99-01 المؤرخ في 06/01/1999 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج ر عدد 02 لسنة 1999.
9. القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج ر ع 49 لسنة 1990، معدل ومتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25/09/1995، ج ر ع 55 لسنة 1995.
10. القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج.ر. العدد 44، سنة 2008.
11. القانون رقم 07-06 المؤرخ في 13/05/2007 يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتثمينها، ج.ر. العدد 31، سنة 2017.

12. الأمر 85-01 المؤرخ في 13/08/1985 يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، ج.ر، العدد34، سنة 1985.
13. القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15/06/1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر، العدد 44، لسنة 1998.
14. المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ 30/01/2006 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث في مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج.ر العدد 06، لسنة 2006، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 09-343 المؤرخ في 22/10/2009، ج.ر العدد61، سنة 2009.
15. المرسوم التنفيذي رقم 08-388 المؤرخ في 27/11/2008، يحدد مهام المفتشية العامة للعمارة والبناء، ج.ر العدد 58، لسنة 2008.
16. المرسوم التنفيذي رقم 91-177 مؤرخ في 28/05/1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به ج،ر عدد 26، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10/09/2005، ج،ر عدد 62 المعدل والمتمم أيضا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 148.12 المؤرخ في 28/03/2012، ج ر عدد 19.
17. المرسوم التنفيذي 91/178 المؤرخ في 28/05/1991، الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها محتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية العدد 26 سنة 1991، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-315 المؤرخ في 10/09/2005، الجريدة الرسمية العدد 62 سنة 2005، وبالمرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 05/04/2012، الجريدة الرسمية العدد 21 سنة 2012.
18. المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28/05/1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر ع 26 لسنة 1991.
19. المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر، العدد 7، لسنة 2015، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 22/11/2020، ج.ر، العدد 71، لسنة 2020.