مجلة الدراسات القانونية المقارنة
EISSN:2600-6154 المجلد 09/ العـــدد01 (2023)، ص.ص. 597-613 ISSN:2478-0022

استدامة النسيج العمراني القديم في التشريع الجزائري

The sustainability of the old urban fabric in Algerian legislation

جميلة دوار

Djamila DOUAR

أستاذ، التخصص: قانون خاص(قانون عقاري)، جامعة مُحَمَّد البشير الابراهيمي–برج بوعريريج–

Professor, Specialization: Private Law (Real Estate Law), Mohamed El Bachir Brahimi University - Bordj Bou Arreridj

lyndadouar@yahoo.fr

تاريخ إرسال المقال:2023/04/30 تاريخ القبول:2023/06/06 تاريخ النشر:2023/06/11

ملخص:

يعد التراث مرآة لثقافة المجتمع، حيث يعبر عن جذوره الحضارية وهويته الثقافية، ومن هذا المنطلق وجب الاهتمام بهذا التراث فكريا وتنمويا، والجزائر كغيرها من بلدان العالم تزخر بمعالم ونماذج عمرانية ذات خصوصيات تختلف من منطقة لأخرى من حيث الطابع العمراني والمعماري، حيث شهدت هذه المجالات، خاصة الأنوية العمرانية التاريخية لمعظم المدن العتيقة تغيرات وتحولات جوهرية: وظيفيا بفقدانها لنشاطاتها الاقتصادية، عمرانيا بتدهور بنايتها وباستحداث طرق جديدة للتعمير والبناء.

هذا ما جعل هذه المجالات تعاني من أزمات ومشاكل أصبحت تهدد التناسق العمراني، الوظيفي والاجتماعي، الأمر الذي أجبر السلطات على التفكير في الحلول المناسبة من خلال بعث مشاريع عمرانية تتناسب وتتماشى وتلك التحولات بتجسيد البرنامج الوطني لإعادة الاعتبار و تأهيل هذه المباني خلال المخطط الخماسي 2019/2015 التي تلاها مباشرة صدور المرسوم التنفيذي محور دراستنا المحدد لشروط و كيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة رقم 16 / 55 المؤرخ في 01 فيفري 2016 ، وقد ضبط المشرع الهيئات و الإجراءات اللازمة لتجسيد و تنفيذ عملية التدخل في النسيج العمراني القديم.

كلمات مفتاحية:

النسيج العمراني القديم.، عمليات التدخل.، النظام العام العمراني.، التنمية المستدامة.

المؤلف المرسل: دوار جميلة Email:lyndadouar@yahoo.fr

Abstract:

Heritage is a mirror of the culture of society, as it expresses its cultural roots and cultural identity. From this standpoint, attention must be paid to this heritage intellectually and developmentally. Especially the historical urban nuclei of most of the ancient cities, fundamental changes and transformations: functionally with the loss of its economic activities, urbanly with the deterioration of its buildings and with the introduction of new methods of reconstruction and construction.

This is what caused these areas to suffer from crises and problems that have become threatening the urban, functional and social harmony, which forced the authorities to think about appropriate solutions by launching urban projects commensurate and in line with these transformations by embodying the national program for the rehabilitation and rehabilitation of these buildings during the five-year plan 2015/2019 Which was immediately followed by the issuance of the Executive Decree, the focus of our study specifying the conditions and modalities for intervention in the old urban fabric No. 16/55 of February 01, 2016, and the legislator set the bodies and procedures necessary to embody and implement the process of intervention in the old urban fabric.

Keywords:

The old urban fabric; intervention processes; urban public order; sustainable development.

مقدمة:

إن المدينة ليست كيانا فارغا بلا حدود ولا وظائف محدودة ، وإنما هي إقليم متخصص يجب أن يكون مهيأ ومنظم بشكل يلبي حاجيات السكان ، ويكون مركزها المرآة التي تعكس الصورة الحقيقية للمدينة ، إذ يكفي أن ننظر بإمعان إلى المدينة والمكان الذي تشغله البنايات العامة والخاصة فيها، وكيفية تصميمها ونوعية طرازها وإلى الأشخاص الذين تمر بهم في الشارع كي تعرف من يسكن المدينة ومن يحكمها وما هو توازن القوى فيه.

باعتبار المدن الجزائرية من بين مدن العالم الثالث، عرفت نموا ديموغرافيا سريعا، كما نتج عنه استهلاك للوعاء العقاري، زيادة على هذا التمركز الكبير للسكان جعل الدولة غير قادرة على تلبية احتياجات السكان من سكن وتجهيزات مختلفة، فأدى إلى ظهور أحياء فوضوية غير مخططة شوهت النسيج العمراني للمدن الجزائرية وافقدتها هويتها.

فالأنماط العمرانية و المعمارية المشكلة لمختلف مدننا الحديثة في الجزائر قد ابتعدت كثيرا عن ثقافتنا وتراثنا العمراني وأصبحت جل التشكيلات العمرانية غريبة عن مفاهيم مجتمعاتنا وطريقة حياتها من جهة، ومن جهة أخرى المشكل الخطير الذي تفشى في أوساطنا العمرانية، والذي أصبح هاجس ثقافي هو عدم ملائمة هاته الأنماط العمرانية لعادتنا وتقاليدنا، وكل هذا جراء التوسعات الحديثة التي طرأت على هذه الأنوية والمراكز والأنسجة القديمة والتي اتخذت عدة أشكال لم تخلق تناسق وتوافق مع الهوية الجزائرية، حيث كانت له عدة أثار جانبية خاصة من الناحية العمرانية والمعمارية

إذ تم التخلي على الطابع المعماري والعمراني لهاته المراكز ، مما أثر سلبا على التراث العمراني المتوارث في هذه المناطق والذي بدوره يواجه مشاكل في الحفاظ عليه.

أهمية الموضوع:

لذا يكتسي موضوع التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة ـ **أهمية** ـ بالغة إذ يعتبر بالمفهوم التقني موضوعا حديث النشأة في التشريع الجزائري مقارنة بالتشريعات الأخرى، و من هنا فإن الخوض فيه يعتبر إضافة للدراسات المتخصصة خاصة و أن للموضوع علاقة جد وطيدة بعدة قوانين ذات الصلة المباشرة به و التي تستدعي منا مقاربة للأحكام لاسيما تلك التي تنظم نشاط الترقية العقارية و أدوات التعمير باختلافها ضمن الحرص على مبادئ التنمية المستدامة و الحفاظ على كل من النظامين العام العمراني و البيئي التي أصبحت من بين أولويات تشريع الدولة الجزائرية.

ولتوضيح كيفية إعطاء روح جديدة للمدن الجزائرية القديمة لاسيما العريقة و التاريخية منها وإعادة إدماجها في المحيط الحضري بطريقة فاعلة يضمن استمرارية الدور الحضاري لهذه المدن و يحافظ على هويتها التاريخية أثناء عملية التدخل ، بما يساهم في تفعيل الحركة السياحية لما تستقطبه المدن القديمة من اهتمام السياح، تدخل المشرع بتجسيد البرنامج الوطني لإعادة الاعتبار و تأهيل هذه المباني من خلال المخطط الخماسي 2019/2015 التي تلاها مباشرة صدور المرسوم التنفيذي محور دراستنا المحدد لشروط و كيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة رقم 16 / 55 المؤرخ في 01 فيفري 2016 .

وقد ضبط المشرع الهيئات و الإجراءات اللازمة لتجسيد و تنفيذ عملية التدخل في النسيج العمراني القديم بموجب المرسوم التنفيذي 16 /55 ، وتتم عملية التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة بالنظر إلى درجة تدهور حالتها وطبيعتها القانونية و التعقيدات التقنية و المالية ، وقد تم إعداد أول دراسة تشخيصية سنة 2008 شملت المدن الأربعة الكبرى (الجزائر ـ وهران ـ عنابة ـ قسنطينة) وكان الهدف من هذه الدراسة إعداد دفتر صحي للبنايات يسمح بتحديد اطر التدخل التي تناسب خصائص كل بناية و الأخذ بعين الاعتبار أنظمة البناء و مواد البناء المستعملة وقد شرع في عمليات التدخل بعدها ليشمل بعدها ولايات أخرى منها (سكيكدة ، البليدة ، مستغانم ، سوق أهراس ، معسكر).

الإشكالية:

نظرا لتعدد متطلبات الحياة العصرية وسهولة الحصول عليها، فإن معظمها لا يمكن تحقيقه داخل الأنسجة العمرانية العتيقة لكونها قديمة وتتأثر بسهولة لضعفها من الناحية التقنية والتصاق مبانيها وانعدام فضاءات شاغرة، ولهذا أصبحت تنعت بالتخلف والفوضى بعدما كان يشار إليها بالبنيان –كيف لا– وهي رمز من رموز العمارة المخبأة، و إحدى روافد الفن العربي الأصيل، وقد سارت وفق تقاليد معمارية محلية، انتقلت عبر الأجيال في العصور السابقة، وأصبحت تسمى بالطرز المحلية أو التقليدية تمييزا لها عن الطرز المعمارية الأوربية الضخمة والأمريكية الحديثة التي غزت العالم العربي والإسلامي وحلت محل الطرز التقليدية .

ولهذا تحاول وتسعى التنمية المستدامة في المدن إلى القضاء على المظاهر والأسباب التي تحول دون الارتقاء بهذه الأحياء العتيقة ، و توفير ما يمكن تحقيقه من الضرورات الأساسية لحياة السكان مع الإبقاء على الطابعين العمراني والمعماري المتميزين، وفي هذا السياق تم صياغة إشكالية بحثية مفادها:

إلى أي مدى أسهمت استراتيجية الدولة الجزائرية في تنظيم وضبط عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة في تحقيق استدامتها؟

المنهج و الخطة المتبعة:

من أجل الإلمام بما تتطلبه أطر هذه الإشكالية من عناصر بحثية، تستوفي الإجابة عنها لاحقا في المتن، تم إعمال المنهج الوصفي التحليلي، وتم تقسيم هذه الدراسة البحثية إلى عنوانين رئيسيين، تطرق الأول منهما إلى عرض الهيئات المتدخلة لإحياء النسيج العمراني القديم ، في حين تناول الثاني فكرة الإجراءات القانونية التي من خلالها يمكن استرجاع والمحافظة على الطابع العمراني والمعماري للمنطقة وجعلها منطقة جذب سياحي.

المبحث الأول: هيئات تدخل إحياء النسيج العمراني القديم

قبل عرض هيئات تدخل إحياء النسيج العمراني القديم ،حري بنا أن نعرف هذا الاخير و نبين خصائصه ،ثم تركيبته العمرانية و المعمارية.

المطلب الأول: مفهوم النسيج العمراني القديم

لاشك أن المدينة العتيقة بالجزائر تتقاسم مثيلاتها من الدول العربية والغربية ولاسيما الأندلسية منها في بعض المميزات كأسس تخطيطها واختيار مواقعها وتصميم أحيائها ومسالكها ،نتيجة تلك الحقبة الموصوفة بالصراعات المحلية والحروب الخارجية، وبالنظر إلى الفترة التي ظهرت فيها تلك المدن، سنجد نوعين منها:**مدن ذات صيغة عسكرية:**كقصبة الجزائر والمدينة العتيقة بكل من قسنطينة وهران، تلمسان، وهي نويات لمدن عسكرية تركية لصد الهجمات الأوروبية المتكررة،و**مدن ذات صيغة مدنية أو دينية أو تجارية:**تقع بجنوب الجزائر أو بصحرائها بعيدة عن مراكز الصراع العسكري أو الطائفي كقصور بني ميزاب بغرداية، بالإضافة إلى بعض القصور المترامية بكل من وسط وشرق وغرب وبأطراف الصحراء الجزائرية وعمقها لأسباب التجارة مع الجنوب . (مروشي، 2010، صفحة 112).

هذا وظهر النسيج العمراني القديم في حقبة زمنية معينة، خاضع من حيث هيكلته وتخطيطه إلى ظروف الحياة في تلك الحقبة، سواء في الهيكل العام لهذا النسيج أو طبيعة تصميم المسكن ومواد البناء المستعملة، ويعرفه المرسوم التنفيذي السالف الذكر في المادة الثانية منه على أنه:" مجموعة العمارات والبنايات التي هي في حالة قدم وتدهور ،ولا تتوفر فيها شروط النظافة وبها نقائص بالنظر للمتطلبات التنظيمية من حيث صلاحية السكن والراحة والأمن والهياكل القاعدية والتجهيزات والساحات العمومية".

يتشكل المركز القديم من مكونات عدة، أهمها المباني مشكلة بذلك الجزء الأكبر، حيث تجمع بين الوظيفة التجارية في الطابق الأرضي والوظيفة السكنية في الطابق الأول و / أو الثاني؛ أما ثاني أهم مكون، فهي الشوارع والطرقات وغالبا ما تكون مزدحمة بالسيارات والمارة وتتصف هذه الشوارع بارتباطها بمختلف مداخل ومخارج المدينة؛ كما نجد أيضا في المركز مباني ذات وظائف مختلفة تقدم خدمات للسكان كالمدارس والمصحات الجوارية والإدارية. (المعز، 2014، صفحة 86).

هذا و يمكن تحديد خصائص المركز القديم ومميزاته في: (أيوب، التدخلات العمرانية على مراكز المدن القديمة، 2017، صفحة 77).

- ارتفاع الكثافة السكانية مقارنة بباقي المدينة.
- ارتفاع سعر العقار نتيجة الطلب الكبير.
- تمركز مختلف الأعمال (تجارية، إدارية، خدماتية.
- حركة مرورية كبيرة.
- التمركز الكبير للبنايات والمساكن الفردية.

إذن تعتبر هذه الأنسجة العمرانية القديمة أصدق تعبيرا عن التعمير المتواصل مع المجتمع، فقد كان ولا يزال مصدر إلهام المختصين في مجال التخطيط والتصميم الحضري، ولكن للأسف فإن معظم مدن العالم التاريخية خاصة في دول العالم الثالث تشهد تدهورا كبيرا في أنسجتها العمرانية ومعيشة مزرية، الأمر نفسه ينطبق في الجزائر وعلى تواجد هذه المدن في مواقع شتى من البلاد، إذ أن هذا التدهور في تزايد مستمر زادته حدة في الآونة الأخيرة وعلى أشكال متعددة ينذر باختفاء تراث عريق ونسيج عمراني غني غاية في التصميم والجمال و الملائمة لطبيعة مجتمعه (عطية، حماية و صيانة التراث المعماري و العمراني، صفحة 97)، حيث هناك بعض الدراسات عن مدينة قسنطينة تشير إلى أن 50%من نسيجها العمراني القديم زال والباقي في طريقه، لذلك فإن لم يتم التكفل بالأمر بشكل استعجالي ليتلاءم والخطورة المحدقة بالمدينة.

وكما توضح بعض الإحصائيات أن عدد السكنات التي هي في حالة جيدة انخفض من33.99%عام 1961إلى 21.38%في سنة 2003وتضاعف عدد البنايات المهددة بالانهيار أربع مرات حيث كانت 4%سنة 1961لتصبح 15%سنة 2003وغيرها من الأمثلة المتعددة في الجزائر مثل قصبة الجزائر والقصور الصحراوية، إلا أنه مؤخرا في ظل التنمية المستدامة و مجهودات الجمعيات المهتمة بهذا التراث، أولت السلطات اهتماما وتركيزا على مثل هذه الأنسجة محاولة تدارك ما بقي منها للحفاظ على تراثنا وتاريخنا الضائع (معاوية، 2016، صفحة 29).

وعليه ،على النقيض من القوانين والتوجيهات الكبرى المعلن عنها، فإن المدن الجزائرية تعيش في عمومها حالة من التوسع العمراني السريع وغير المتحكم فيه، هذا الواقع أدى إلى الاهتمام بإنشاء هذه الأنسجة التوسعية مع إهمال صارخ للمراكز القديمة للمدن، ما أدى إلى تدهور هذه الأخيرة رغم كونها في الغالب مراكز جذب حيوية في المدينة، لهذا الغرض

تنشأ قصد الإعداد التقني و المالي و القانوني و التخطيطي لتسيير برامج أعمال وأشغال التدخل في النسيج العمراني القديم و السهر على متابعة و تقييم سير الأشغال الهيئات التالية:

المطلب الأول: لجنة الإشراف

هي لجنة أنشاها المرسوم 55/16 على مستوى الولاية، و من خلال تسميتها نستخلص أنها هي التي تتولى و تسهر على عملية التدخل في النسيج العمراني القديم من مرحلة التعيين إلى غاية مرحلة التنفيذ، تتكون لجنة الإشراف من: (المادة13 من المرسوم التنفيذي16/55المؤرخ في01فبراير2016).

- الوالي أو ممثله رئيسا،
- رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله ،
- رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية،
- مدير الولاية المكلف بالسكن ،
- مدير الولاية المكلف بالتعمير،
- مدير الولاية المكلف بالبيئة،
- مدير الولاية المكلف بأملاك الدولة،
- مدير الولاية المكلف بالتنظيم و الشؤون العامة،

هؤلاء كأعضاء أصليين أساسيين نص عليهم و حددهم القانون ، إلا أنه يمكن للجنة أن تستعين بكل شخص مؤهل من شأنه أن ينيرها في أشغالها.

تكلف اللجنة ببرنامج العمل التالي: (المادة14من المرسوم التنفيذي16/55المؤرخ في 01فيفري2016المحدد لشروط التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة)

- تحديد استراتيجية التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة على مستوى الولاية وتصور التكييفات اللازمة في حالة تغييرات طارئة للوضعيات،
- الفصل في جدوى و إمكانية القيام بعمليات التدخل في هذه الأنسجة التي اقترحتها المجالس الشعبية البلدية المعنية ، و تحديد أولوياتها،
- إعداد احتياجات الولاية فيما يخص برنامج التدخل و عرضه على الوزارة المكلفة بالعمران لإبداء الرأي،
- الإشراف على إنجاز برنامج التدخل المبلغ إلى الولاية،
- المصادقة على ملفات دراسات التدخل التي تعرضها عليها اللجنة التقنية،

– تقييم العمليات و النشاطات المباشر فيها قصد إنجاز برامج التدخل،

–إبداء الرأي في كل المسائل التي تعرض عليها و المتعلقة بالتدخل في الأنسجة العمرانية القديمة.

المطلب الثاني: اللجنة التقنية

هذه اللجنة لها دور استشاري، تعمل تحت وصاية و إشراف لجنة الإشراف، تتولى الدراسات و المسائل التقنية أثناء الإعداد و مباشرة عملية التدخل، لها عدة مهام حددها القانون، يترأس اللجنة التقنية المكلفة بعمليات التدخل في النسيج العمراني القديم الواقعة في تراب البلدية رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، تتكون اللجنة التقنية من تقنيين مختصين في المجال، تختارهم الإدارات غير الممركزة التابعة للدولة الممثلة في لجنة الإشراف، و كذا التقنيين التابعين للجماعات المحلية، و يمكن للجنة أن تستعين بكل شخص من شأنه أن ينيرها في أشغالها. (القديمة ا.)

تكلف اللجنة التقنية بالمهام التالية : (المادة16)

– تنفيذ برنامج التدخل المخول للبلدية ،

– متابعة انجاز عملية التدخل،

– دراسة مطابقة ملفات الدراسات الخاصة بعملية التدخل و الموافقة عليها،

– تنسيق النشاطات بين مختلف القطاعات ،

– مساعدة المتعامل للتكفل بالصعوبات التي تواجهه في إطار تدخله،

– مساعدة لجنة الإشراف و إسداء النصيحة لها .

المطلب الثالث: المتعامل

نص المشرع على مهام المتعامل، وعرفه في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 55/16 بأنه هيئة مختصة في المجال، تكلف بالإشراف المنتدب على المشروع المتعلق بعمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة.

وحدد مهامه بما يأتي :

– ممارسة الإشراف المنتدب على المشروع لعمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة لحساب الدولة و الجماعات المحلية،

– إرسال ملفات الدراسات إلى اللجان،

– رفع التحفظات المحتملة،

– إدارة عملية التدخل.

إن كل من الهيئات الثلاث تعمل في إطار تنسيق و توجيه كل التدخلات التي تهدف إليها عملية التدخل ، مع مراعاة ما جاءت به أدوات التهيئة و التعمير من تحكم في التهيئة و تسيير المجال الحضري و التي تتمثل في (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU حسب القانون 29 . 90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي 177 . 91 المؤرخ في 25/05/1991 المتضمن كيفية إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير . مخطط شغل الأراضي POS) وأيضا مع الحرص على عدم الإخلال بتوازن كل من النظام العام البيئي و النظام العام العمراني.

المبحث الثاني: إجراءات التدخل في النسيج العمراني القديم

تنبثق عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة عن استراتيجية تدخل، تتضمن أعمال و أهداف على المدى القصير و المتوسط و الطويل مع تقييم متواصل، حيث ضبط المشرع الإجراءات اللازمة لتجسيد و تنفيذ عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة من خلال المرسوم التنفيذي رقم 16 / 55 وتتلخص هذه الإجراءات في الواقع بين إجراءات تتعلق بمستويات الحفاظ على النسيج العمراني القديم(المطلب الأول) ثم تحضير الدعامة المادية لعمليات التدخل (المطلب الثاني) وإجراءات لازمة للتنفيذ الميداني لعمليات التدخل (المطلب الثالث و الرابع).

المطلب الأول: مستويات الحفاظ على النسيج العمراني القديم

يمكن تقسيم الحفاظ على المدن التاريخية إلى نوعين من أنواع الحفاظ وهي **الحفاظ على المباني التقليدية ونطاقها العمراني**:من خلال التوثيق والترميم والصيانة واستحداث قوانين تحدد استعمالات الأراضي المحيطة العمرانية ومحاور البصر التي تحكم الطابع المعماري لمحيط الأثر على المستوى العمراني والمعماري وذلك تبعا لمقياس المبنى أو المباني وتبعا لمحيطه ومدى التأثير. (صالح، 2010، صفحة 56).

هذا ويمكن تقسيم الحفاظ على المحيط العمراني إلى نوعين: (حليمة، 2012، صفحة 78).

مستوى (أ) ويمكن أن يمون تأثير المبنى أو المباني على المحيط المباشر من خلال المفردات المعمارية المستخدمة والمواد (بناء مواد تشطيب.)

مستوى (ب) حيث يكون تأثير المبنى أو المباني التقليدية على نطاق المحيط الأشمل ،وتكون الاستعمالات للأراضي أحد أهم العناصر التكاملية لنزاع محيط المبنى أو المباني التقليدية، ويمكن تحقيق ذلك من خلال قوانين تحكم الارتفاعات للمباني ومقاييسها.

كما يشمل أيضا **الحفاظ على الطابع العمراني والمعماري للمدينة** :وفي هذا النوع يتم التعامل على ثلاث مستويات: (سمية، 2013، صفحة 104).

-**المستوى التخطيطي** :وفي هذا المستوى يتم التعامل مع استعمالات الأراضي وتخطيط شبكات الطرق.

-**المستوى العمراني الحضري** :ويتم الحفاظ على الطابع البصري للنسيج العمراني وطبيعة الفراغات وفرش الشوارع والساحات بحيث تتلاءم وتنسجم مع روح المكان.

– **المستوى المعماري** :وفيه يتم مراعاة المفردات المعمارية القديمة والمحافظة عليها، إضافة إلى مواد البناء المستخدمة إلى جانب التعامل والمحافظة على مقياس الكتل وارتفاعاتها.

أما بالنسبة إلى تصنيف عمليات إعادة التأهيل للمباني التقليدية، فمن خلال المراجعات النظرية والتحليل للتجارب العملية لبعض الدول في مجال إعادة التأهيل للمباني التراثية ،يمكن تقسيم عمليات إعادة التأهيل إلى ثلاث أنواع كالتالي :(ايوب، 2018، صفحة 34).

– إعادة تأهيل المباني الأثرية ذات القيمة التاريخية والجمالية المعمارية بنفس الوظائف الأساسية لتلك المباني، بما يحافظ على الأثر ودمجه مع البيئة المحيطة به .

–إعادة تأهيل المباني الأثرية مع تغيير وظيفتها بوظيفة جديدة تتلاءم مع ظروف الأثر ومكانته التاريخية والفنية، وتأتي في هذه الحالة عملية تحديد الاستعمال الأمثل للأثر في المرتبة الأولى، بما يضمن تحقيق أقصى عائد اجتماعي وثقافي.

– إعادة تأهيل المباني الأثرية بإدراجها ضمن سياق مشروع حضري عمراني يعظم الفائدة ويرفع قيمة المكان ككل بإضافة مشروعات حضارية تنموية معاصرة تحترم الأثر.

المطلب الثاني: تحضير الدعامة المادية لعمليات التدخل

تقدم طلبات التكفل بالأنسجة العمرانية القديمة من قبل المجالس الشعبية البلدية المعنية، و ينبغي أن تكون هذه الطلبات مبررة بتقرير شامل، يعده رئيس المجلس الشعبي البلدي، يثبت فيه معاينة حالة قدم البنايات و عدم توفرها على الشروط الصحية و احتوائها على خلل معماري ، كما يجب على البلدية إثبات إدراج عمليات التدخل هذه في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي. (التعمير ت.)

تشرع الولاية بعدها في عملية إحصاء و تصنيف الأنسجة العمرانية حسب درجة التدهور ، أين يتم تحديد كل من: (ياسين، التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة بين الضرورة الواقعية و مقتضى القيمة الأثرية، 2018، صفحة 426).

– البنايات المهددة بالانهيار و ما يلزم من أعمال لجبر حالة البنايات،

–البنايات القديمة ذات الأولوية التي تستوجب عمليات إعادة تأهيل ثقيلة، تتمثل في ترميم الهياكل و تعزيز الأساسات،

–البنايات التي تتطلب عمليات تجديد و إعادة هيكلة عمرانية والتي تستدعي عمليات إعادة تأهيل متوسطة، تتمثل في ترميم الأجزاء المشتركة و الشبكات والتجهيزات التقنية.

–البنايات التي تتطلب عمليات إعادة تأهيل خفيفة، تتمثل في ترميم الواجهات و المساكة.

يتم بعد ذلك إعداد برنامج التدخل متعدد السنوات من قبل الوزارة المكلفة بالعمران على أساس الاحتياجات المعبر عنها من طرف الولايات المعنية، التي تضبط احتياجاتها، مع تبليغه للولايات المعنية و إرفاقه ببطاقات تقنية توضح (تحديد المواقع المعنية و نوع العمليات الضرورية ، مبلغ الأغلفة الممنوحة قصد انجاز الدراسات و الأشغال ، آجال انجاز برنامج

التدخل. (ياسين، التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة بين الضرورة الواقعية و مقتضى القيمة الأثرية، 2018، صفحة 429).

هذا و أكد المشرع على أن كيفيات تبليغ البرنامج و كذا البنود المحددة في البطاقة التقنية، تحدد بموجب قرار مشترك بين الوزراء المكلفين بالعمران و المالية و الداخلية، ليتم بعد ذلك إعداد دراسة للمشروع، وتأخذ هذه الدراسات الخصائص المحلية للنسيج العمراني القديم بعين الاعتبار، إذ ينبغي (بيان محيط التدخل ، إجراء التشخيص و الخبرة التقنية للمبنى ، و كشوف حالة الأماكن ، تحليل النسيج العمراني فيما يخص شغل الأراضي و شبكات التهيئة و المعطيات الاجتماعية و الاقتصادية ، تعريف نمط التدخل الموصى به ، تقدير مبلغ الدراسة التنفيذية لعملية التدخل). (للبلدية)

يرسل الملف المعد من المتعامل المصادق عليه من اللجنة التقنية إلى لجنة الإشراف قصد الفحص والموافقة عليه ، تتوج هذه الموافقة بقرار من الوالي يتضمن تحديد محيط و نمط التدخل، وبمجرد صدور قرار الوالي يكون بالإمكان تأجيل الفصل في عقود التعمير المطلوبة من الغير. (عايدة، 2018، صفحة 12).

بعد الموافقة على الدراسة الأولية، يتم إعداد دراسة تنفيذية تتضمن ثلاثة جوانب: (أعمال تغيير الهيكل العمراني للنسيج القديم ، مشاريع التدخل في الهندسة المعمارية للبنايات القديمة و تحديد معايير إعادة التأهيل و إعداد أشكال معمارية جديدة و التدخل في المساحات غير المبنية ، التوصيات المحتملة المتعلقة بالتدابير التكميلية ذات الطابع الاقتصادي و الاجتماعي و البيئي الواجب تفصيلها). (عمار، إعادة التأهيل الحضري للأحياء السكنية القديمة، 2018، صفحة 97).

و الجدير بالذكر أن التوصيف المعماري لا يستند على إرادة تنظيمه، وإنما يجب أن تفرض الأشكال الثابتة في إطار حماية التراث المعماري الذي لازال يعاني الأمرين في جل البلاد العربية ، ومن هنا كان على المشرع إدراج البعد الأثري ضمن فحوى هذه التوصيات و التدابير. (يوسف، 2014، صفحة 271).

المطلب الثاني: مباشرة عمليات التدخل

تنطلق إجراءات التنفيذ لعمليات التدخل في النسيج العمراني القديم من مرحلة إشهار مخطط التدخل وصولا لمرحلة إصدار الترخيص على النحو التالي:

بعد الموافقة على الدراسة التنفيذية من قبل اللجنتين (لجنة الإشراف و اللجنة التقنية) يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإخضاع مخطط التدخل لتحقيق عمومي لمدة (45 يوم) و يعرض مشروع المخطط على كل من مصالح وزارة الدفاع ووزارة الثقافة لإبداء الرأي عندما يشمل محيط المخطط ممتلكات تابعة لهما. (القديمة ا.).

بعد انقضاء مدة التحقيق، توافق لجنة الإشراف على المخطط و يصدر الوالي قرار بذلك، ليوضع المخطط تحت تصرف الجمهور للإعلام دون تحديد فترة نشره للجمهور، وترسل نسخة منه للوزارة المكلفة بالعمران. (القديمة ا.).

و لمخطط التدخل الموافق عليه أثرين قانونيين ، إذ تصبح عمليات التدخل المسجلة مؤهلة للاستفادة من إعانة الدولة و تطبق المواصفات العمرانية الثابتة في المخطط على كافة المساحات و البنايات التي يشملها محيطه، و كذا تخضع إمكانية مراجعته و تعديله في حالات محصورة و محددة وهي (تدهور البنايات بسبب ظواهر طبيعية ، إنجاز مشروع مهيكل ذي منفعة وطنية ، عدم تجسيد عمليات التدخل في الآجال المحددة)مع إخضاع مسألة تعديله أو مراجعته لنفس إجراءات الإعداد و الموافقة عليه. (عايدة، 2018، صفحة 14). وكان لزاما على المشرع أن يشير إلى ضرورة توافق مخطط التدخل مع أدوات التهيئة والتعمير، وفي حالة مخالفته لها لابد من إدراجها ضمن حالات المراجعة و التعديل لمخطط التدخل في النسيج العمراني القديم.

يتم إصدار الترخيص الإداري من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي لصالح المتعامل وفق نموذج خاص عملا بنص المادة 30 من المرسوم التنفيذي 16 / 55 السالف الذكر، أما عملية الإنجاز لعمليات التدخل، فتتم من طرف مرقيين عقاريين معتمدين أشخاص طبيعيين أو معنويين ، طبقا للكيفيات المحددة في قانون الترقية العقارية 11 / 04 و النصوص المتخذة لتطبيقه.

هذا و ينبثق عن إنجاز عمليات التدخل العلاقات القانونية التالية: (ياسين، التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة بين الضرورة الواقعية و مقتضى القيمة الأثرية، 2018، صفحة 429)

-العلاقة بين الجماعة المحلية المعنية التي تأخذ مركز صاحب المشروع و المتعامل الذي يأخذ مركز صاحب المشروع المنتدب، هذه العلاقة تحكمها اتفاقية، يتم التوقيع عليها في شكل دفتر شروط، يحدد نموذجه بقرار من الوزير المكلف بالعمران .

- العلاقة بين المتعامل الذي يأخذ مركز صاحب المشروع المنتدب و المرقي العقاري الذي يأخذ مركز المتدخل ، هذه العلاقة تخضع لبنود أحكام عقد الوكالة، و هو ما يستنتج مما نص عليه المشرع أنه: (راجع القانون المدني الجزائري في مسألة علاقة الموكل بالوكيل في عقد الوكالة في المادة574 و ما بعدها).

-يجب على المتعامل أن يوكل إنجاز عمليات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة إلى مرقيين عقاريين معتمدين أو مؤسسات و ذلك طبقا للتنظيم المعمول به. (الخاص).

-الوكالة أو الإنابة عقد يفوض بمقتضاه شخص شخصا آخر للقيام 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 .

و لما 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 الأخيرة من الناحية القانونية تشمل بناء أو تجديد أو صيانة أو تأهيل أو تهيئة أو ترميم أو إصلاح أو تدعيم أو هدم منشاة أو جزء منها، بما في ذلك التجهيزات المرتبطة بها الضرورية لاستغلالها وذلك حقيقة ما يكلف به المرقي المتدخل في النسيج العمراني القديم (العمراني).

و يترتب على الشروع في عمليات الإنجاز جملة من الآثار القانونية : (ياسين، التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة بين الضرورة الواقعية و مقتضى القيمة الأثرية، 2018، صفحة 429)

-عند شروع المرقي العقاري في إنجاز أشغال عملية التدخل ، في حال ما إذا اقتضت الضرورة، يتم إخلاء العمارات السكنية تحت إشراف الجماعة المحلية التي تضمن الإسكان المؤقت للشاغلين خلال مدة أشغال عملية التدخل.

- إمكانية هدم كل التهيئات غير الشرعية التي تم القيام بها في الأجزاء المشتركة للبنايات الواقعة داخل محيط التدخل.

المطلب الثالث: تنفيذ عمليات التدخل

يجب أن تحترم عملية تنفيذ التدخل في النسيج العمراني القديم كل من قواعد النظام العام العمراني و النظام العام البيئي، حيث تتمثل عناصر النظام العام العمراني في: (عدنان، 2011، صفحة 106)

-الحفاظ على الأمن العام: يقصد بالأمن العام عموما توفير الأمان و الحماية لأرواح السكان و أموالهم و أعراضهم من أي اعتداء عليها سواء كان مصدر الاعتداء إنساني أو طبيعي أو حيواني و في الظروف العادية أو الاستثنائية ، وتشمل حماية الأمن العام اتخاذ الإجراءات اللازمة في حماية أفراد المجتمع من الاضطرابات و الكوارث الطبيعية.

ففي النص القانوني، قضت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91 / 175 المؤرخ في 28 ماي 1991 و المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ، إذا كانت البناءات من طبيعتها أن تمس بالسلامة أو الأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها، يمكن رفض رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض من أجل البناء أو منحها شريطة احترام الأحكام الخاصة الواردة في القوانين و التنظيمات المعمول بها.

- الحفاظ على الصحة العامة: يقصد بها حماية المواطنين ضد الأخطار التي تهدد صحتهم، حيث عرف القانون المتعلق بحماية الصحة و ترقيتها، بأنها مجموع التدابير الوقائية و العلاجية و التربوية والاجتماعية التي تستهدف المحافظة على صحة الفرد و الجماعة و تحسينها ، ويهدف الضبط الإداري في إطار البعد البيئي العمراني لحماية الصحة العامة للمواطنين من مخاطر الأمراض و الأوبئة والجراثيم التي تهددهم .

- المحافظة على السكينة العامة: يقصد بها المحافظة على الهدوء و منع الضوضاء داخل المناطق السكنية و في الطرق العامة ، ذلك أن بعض الحوادث لا تمس في ذاتها النظام العام بشكل مباشر، إلا أنها حين تتجاوز حدود معينة تتسبب في مضايقات على درجة من الجسامة للأفراد، تستدعي تدخل الإدارة لمنعها ، ففي النص القانوني قضت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 93 /184 المؤرخ في 27 يوليو 1993 المتضمن تنظيم إثارة الضجيج بأن يقدر مستوى الضجيج الأقصى الذي يمكن قبوله في المناطق السكنية و في الطرق و الأماكن العامة و الخاصة 70 ديسبل في النهار من الساعة 06 إلى الساعة 22 و 45 ديسبل في الليل من الساعة 22 إلى 06 .

أما بالنسبة للنظام العام البيئي و الجمالي ،فقد قضت المادة 12 من القانون رقم 08 / 15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و اتمام انجازها، بأنه يعتبر المظهر الجمالي للإطار المبني من الصالح العام، ولهذا الغرض يستلزم المحافظة عليه و ترقيته.

و عرفت المادة 02 من نفس القانون المظهر الجمالي، بأنه انسجام الأشكال و نوعية واجهات البناية بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية ، كما أكد المشرع الجزائري ومن ورائه السلطة التنظيمية من خلال قواعد قانونية ملزمة على وجوب المحافظة على انجاز الأعمال المعمارية بالحفاظ على المحيط أو تحسينه، و ينبغي للسلطات المختصة بمنح و تسليم رخصة البناء و رخصة التجزئة أن تتأكد من مدى احترام هذا الاهتمام من خلال قواعد الهندسة المعمارية و التعمير، كما يلزم كل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في انجاز بناء أن يلجأ إلى مهندس معماري معتمد و مهندس مدني لإنجاز المشروع طبقا لقواعد التهيئة والتعمير المعمول بها. (مريم، 2016، صفحة 32)

إن عملية تنفيذ التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة بموجب مقتضيات المرسوم التنفيذي 16 / 55 لابد أن تكون باعتماد الاستراتيجية التالية للحرص على الحفاظ على النظام العام البيئي وهي **إعادة التوازن ، الديمومة ، الجاذبية ، و العدالة و** هي الأوجه الأربعة لتهيئة وتنمية الجزائر في آفاق 2030 وفق أسس و مبادئ سياسية وطنية جزائرية من أجل تهيئة إقليمها و تنميته المستدامة ، و الجزائر هكذا هي في حالة انتقال بيئي و ديموغرافي واقتصادي. (الله، 2015، صفحة 104).

و لتنجح هذه المرحلة الانتقالية، عليها أن تتزود بالوسائل اللازمة ، إذ أن الاقتصاد لا يمكن له التطور إذا ما لحق الضرر بالبيئة و مواردها ، و تعد المقاربة الاقليمية للتنمية المستدامة للمخطط الوطني إذن بمثابة حماية للتراث الطبيعي و الثقافي والعمراني و ديمومته قصد الحفاظ عليه و نقله للأجيال القادمة ، و كذا وضع و تقويم نظام اقتصادي و اجتماعي وفق خصائص هذا التراث الطبيعي و في إطار سياسة التنمية المحلية بإعمال المبادئ الأساسية الثلاث (**الديمومة . التوازن . الانصاف)** والنسيج العمراني القديم يعد من قبيل التراث الواجب الحفاظ عليه. (فؤاد، 2016، صفحة 44).

بعد إتمام عملية إنجاز أشغال التدخل، يتم إعداد حصيلة مادية و مالية من قبل لجنة الإشراف قصد اختتام العمليات و ترسل 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 تمس الأجزاء المشتركة المعاد تأهيلها. **(القديمة أ.)**

الخاتمة:

رغم نمو المدن و اتساع أنسجتها إلا أن الأنسجة العمرانية القديمة تبقى دوما مراكز جذب للسكان كونها تبقى بالنسبة لهم تمثل نواة المدينة الأولى و أصلها، إذ هذه الأخيرة في الجزائر تعاني عدة إشكالات نتيجة النمو العمراني المتواصل و عدم مواكبة هذه المراكز لهذا النمو نتيجة الإهمال ، ما جعلها تحت ضغط كبير يزيد من تدهورها.

في هذا الإطار، تعتبر السياسات العمرانية المتبعة أهم رافد من روافد التوصل إلى حلول ناجحة، أبرزها اللجوء إلى عمليات التدخل العمراني في الأنسجة العمرانية القديمة الكفيلة بإزالة حالة الفوضى و الغموض التي تعيشها الأنسجة العمرانية القديمة ، شريطة أن تتم هذه التدخلات في إطار استراتيجية مستدامة تأخذ بعين الاعتبار كل الأبعاد المتعلقة بالأنسجة العمرانية القديمة و سكانها و نشاطهم الاقتصادي.

من خلال ما تم عرضه، فإن عملية إعادة الاعتبار للأنسجة العمرانية القديمة فعل ثابت عند المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي 16/ 55 ، وبذلك يكون قد خطى شوطا كبيرا ، خاصة و أن هذا المرسوم جاء امتداد للنصوص التشريعية و التنظيمية السابقة ذات الصلة، لاسيما تلك التي تضبط نشاط الترقية العقارية بصفة عامة، و عليه نخلص إلى عدة نتائج أهمها:

– تعتبر عملية التدخل في النسيج العمراني القديم أحد علامات التنمية الشاملة للنسيج العمراني القديم،

– يشكل تنفيذ عملية التدخل فعلا تشاركيا يستوجب مساهمة عدة فاعلين (المتعامل ، المتدخل ،لجنة الإشراف ، اللجنة التقينة).

– ارتكاز عملية التدخل على مبادئ و ضوابط قانونية ثابتة و محددة.

– يتطلب تنفيذ عملية التدخل قيام علاقتين قانونيتين الأولى بين صاحب المشروع (الجماعة المحلية صاحبة الملك) و صاحب المشروع المنتدب (المتعامل) و الثانية بين هذا الأخير و المرقي العقاري (المتدخل) شخصا طبيعيا أو معنويا كان.

– يتطلب تنفيذ عملية التدخل إعداد برنامج على أساس الاحتياجات المحلية المعبر عنها، كما يستوجب إجراء دراسة تقنية و معمارية، فضلا على ضرورة إخضاع مخطط التدخل للتحقيق العمومي و النشر و مدة هذا الأخير غير محددة.

– يتوقف الإنجاز الفعلي لعملية التدخل على الترخيص المسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي لصالح المتعامل، الذي يوكل بدوره تنفيذ العمل للمرقي العقاري.

في الأخير وبالنظر إلى ما تم طرحه في مختلف مراحل البحث ،فإننا توصلنا إلى اقتراح مجموعة من التدخلات تصب كلها في منظور واحد هو نحو ايجاد استراتيجية متكاملة للتدخل وتسيير النسيج العمراني القديم للمدينة ،حيث يكون الهدف الأول هو استرجاع هوية هذا الأخير الذي اندثر مع الزمن.

هذه المقترحات تفتح أيضا آفاقا أخرى للبحث في هذه الآليات وكيفيات مواءمتها مع القوانين السارية مع التركيز على التوصل الى أكبر قدر من التجنيد بين السكان ومختلف الفاعلين الاجتماعيين لتبني الأفكار الجديدة الكفيلة بضمان استدامته على النحو التالي:

– إدراج البعد الأثري في صميم كل العمليات اللازمة للتدخل في الأنسجة العمرانية القديمة و بالنتيجة تعديل نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 16 / 55،

– ضرورة تحديد مدة نشر مخطط التدخل للجمهور،

–تدعيم النشاط والحس الجمعوي في مسألة الحفاظ على النسيج العمراني القديم،

– إحياء وتشجيع وتقديم التحفيزات المادية والبشرية،... لإحياء الحرف والمهن التقليدية،

–استصدار الكثير من النصوص التنظيمية التي تحدد الصلاحيات والتدخلات بالنسبة لمختلف الفاعلين.

– توفير وتعميم الرقمنة وإدارة الجودة التي تشجع سلوك المواطنة،

–ضرورة الانسجام بين قوانين العمران وأدوات التهيئة والتعمير وقوانين حماية التراث العمراني لخصوصية مجتمعنا عموما والبيئات المحلية خصوصا والابتعاد عن الاقتباس والإسقاط لقوانين كولونيالية ودخيلة عن مجتمعنا،

– توفير الإمكانيات المادية و وسائل الدعم اللوجيستي من أجل تسهيل و تسريع الإنجاز الشامل لعمليات التدخل.

– ضرورة القيام بعمليات تحسيسية توعوية مسبقة عن طريق كافة وسائل النشر و الإعلام للمواطنين الشاغلين للأنسجة العمرانية القديمة محل عملية التدخل .

قائمة المراجع المعتمدة:

النصوص القانونية:

–القانون المدني الجزائري

–القانون29/90المؤرخ في01ديسمبر1990المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية عدد52.

–القانون20/01المؤرخ في12ديسمبر2001المتعلق بتهيئة الإقليم في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد77.

–القانون 02/10المؤرخ في المتضمن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، الجريدة الرسمية عدد61.

–القانون04/11المؤرخ في17فيفري2011المتعلق بنشاط الترقية العقارية،الجريدة الرسمية عدد 14.

–المرسوم التنفيذي16/55 المؤرخ في01فيفري2016يحدد شروط التدخل في الانسجة العمرانية القديمة، الجريدة الرسمية عدد07.

–حساب التخصيص الخاص رقم144/302الذي يحمل عنوان الصندوق الخاص لإعادة الاعتبار للحظيرة العقارية للبلدية.

المؤلفات:

–أحمد ابراهيم عطية. (2006). *حماية و صيانة التراث العمراني و المعماري*. مصر: دار الفجر.

–الزنكة عدنان. (2011). *سلطة الضبط الإداري في مجال المحافظة على جمال المدن*. بيروت لبنان: منشورات الحلبي الحقوقية.

-المالكي قبيلة. (2004). *التراث العمراني و المعماري في الوطن العربي*. عمان،الأردن: دار الوراق.

-المالكي قبيلة. (2004). *التراث العمراني و المعماري(الحفظ،الصيانة،إعادة التأهيل)*. عمان،الأردن: دار الوراق.

-بن غضبان فؤاد. (2016). *المدن المستدامة و المشروع الحضري*. الأردن: دار صفاء.

-بوجمعة عبد الله. (2015). *تخطيط المدن و نظريات العمران*. الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية.

-شاهين عبد المعز. (2014). *ترميم و صيانة المباني الأثرية و التاريخية*. مصر: دار الكتاب الحديث.

-مزيان سمية. (2013). التجديد الحضري لإعادة الاعتبار للمراكز القديمة. معهد التقنيات الحضرية: جامعة أم البواقي.

المجلات:

– مصطفاوي عايدة. (2018). شروط و كيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة في مجال الترقية العقارية. *مجلة القانون العقاري،جامعة البليدة*.

– لعميري ياسين. (2018). التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة بين الضرورة الواقعية و مقتضى القيمة الأثرية. *مجلة دفاتر السياسة و القانون*.

– عوض السيد يوسف. (2014). لاستدامة بين التراث العمراني والتنمية السياحية بمشاركة المجتمع المدني. *مجلة أبحاث وتراث،الصادرة عن الهيئة العامة للسياحة والآثار ،مكتبة الفهد الوطنية*.

– عثامنية مريم. (2016). الرونق الجمالي للمدينة. *مجلة العلوم الإنسانية،جامعة قسنطينة*.

-سعيدوني معاوية. (2016). أزمة التحديث العمراني في الجزائر. *مجلة العمران للعلوم الاجتماعية و الإنسانية،المركز العربي للأبحاث*.

الأطروحات الجامعية:

– بن حدحوم عمار. (2018). إعادة التأهيل الحضري للأحياء السكنية القديمة. كلية العلوم الاجتماعية و الإنسانية: مذكرة ماجستير،جامعة أم البواقي.

-العربي صالح. (2010). البيئة الحضرية داخل الأنسجة العمرانية العتيقة. كلية الحقوق و العلوم السياسية: جامعة قسنطينة.

– لبيض ايوب. (2018). التدخلات العمرانية على مراكز المدن القديمة. معهد التقنيات الحضرية: جامعة ام البواقي.

-مزيان سمية. (2013). التجديد الحضري لإعادة الاعتبار للمراكز القديمة. معهد التقنيات الحضرية: جامعة أم البواقي.

- زيداني حليمة. (2012). المدن العتيقة بالجزائر بين التدهور و محاولة الحفاظ. كلية العلوم الاجتماعية و الإنسانية: جامعة ورقلة.

- صورية مروشي. (2010). مبادئ العمران بين المدينة الإسلامية و تطبيقاتها في المدن القديمة بالجزائر. قسنطينة: جامعة قسنطينة.

-مزيان سمية. (2013). التجديد الحضري لإعادة الاعتبار للمراكز القديمة. معهد التقنيات الحضرية: جامعة أم البواقي.