

رقم التسجيل: M.GTU/03/14

الرقم التسلسلي:

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير

فرع: تسيير المدينة

تخصص: تسيير المدينة

العنوان:

تسوية البنايات السكنية وانعكاسها على المجال

العمراني

دراسة حالة: مدينة حمام الضلعة

من إعداد الطالب: بوعويرة سعيدي

نوقشت علنا بتاريخ: 2017/03/12 أمام اللجنة المكونة من السادة:

- | | | | |
|---------------------------|----------------------|---------------|--------------|
| - أ.د. تاشريفت عبد المالك | أستاذ التعليم العالي | جامعة المسيلة | رئيسا |
| - أ.د. خلف الله بوجمعة | أستاذ التعليم العالي | جامعة المسيلة | مشرفا ومقررا |
| - أ.د. ذيب بلقاسم | أستاذ التعليم العالي | جامعة باتنة | مناقشا |
| - د. خرباشي عقيلة | أستاذة محاضرة | جامعة المسيلة | مناقشة |

السنة الجامعية 2017/2016

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إهداء

إلى أبي حفظه الله وأطال في عمره
إلى أمي حفظها الله وأمدّها في عمرها
إلى زوجتي وولدي
إلى إخوتي وأخواتي
إلى كل الأهل والأصحاب
أهدي هذا العمل المتواضع

شكر وعرفان

مع وضع اللمسات الأخيرة لهذا البحث

لك الشكر ربي والشكر نوع من التقى ولك الحمد أن أعنتني على إتمام هذا العمل

والشكر مع أرقى عبارات التقدير والاحترام للأستاذ الدكتور:

« خلف الله بوجمعة »

بإشرافه على هذا البحث وتقديمه يد العون بتوجيهاته القيمة

التي كانت السند الكبير على إكماله

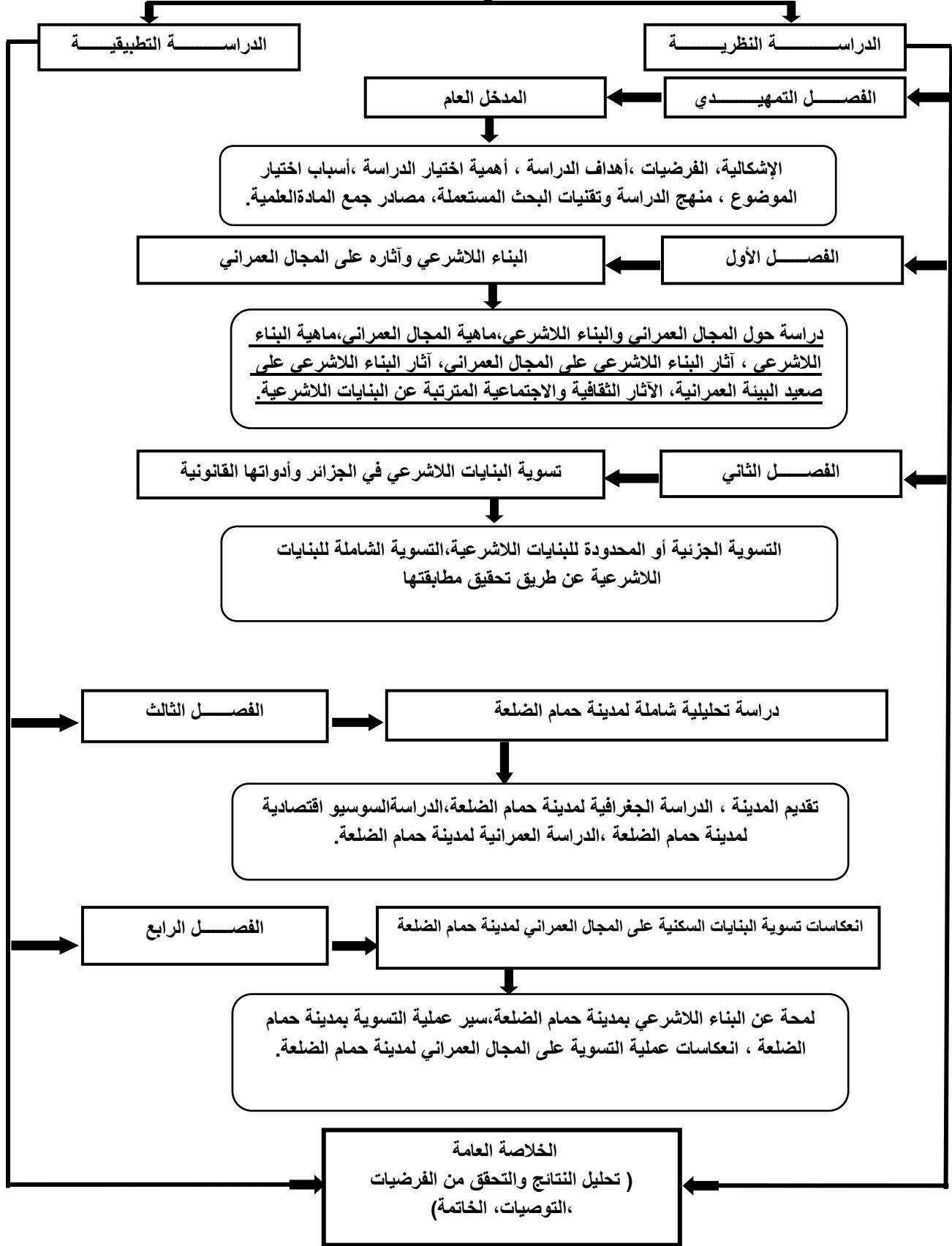
كما أتقدم بالشكر الجزيل لكل أعضاء لجنة المناقشة (الأستاذ الدكتور تشريفت عبد المالك) (الأستاذ

الدكتور ذيب بلقاسم) (الدكتورة خرباشي عقيلة) على إثراء هذا العمل

وكل الشكر لأساتذة معهد التسيير والتقنيات الحضرية.

وكل من ساعدني من قريب أو بعيد ولو بالكلمة الطيبة.

تسوية البناءات السكنية وانعكاسها على المجال العمراني
دراسة حالة مدينة حمام الضلعة



الشكل رقم (1): هيكلية المذكرة

الفصل التمهيدى

مدخل عام

مقدمة

١. الاشكالية

٢. الفرضيات

٣. أهداف الدراسة

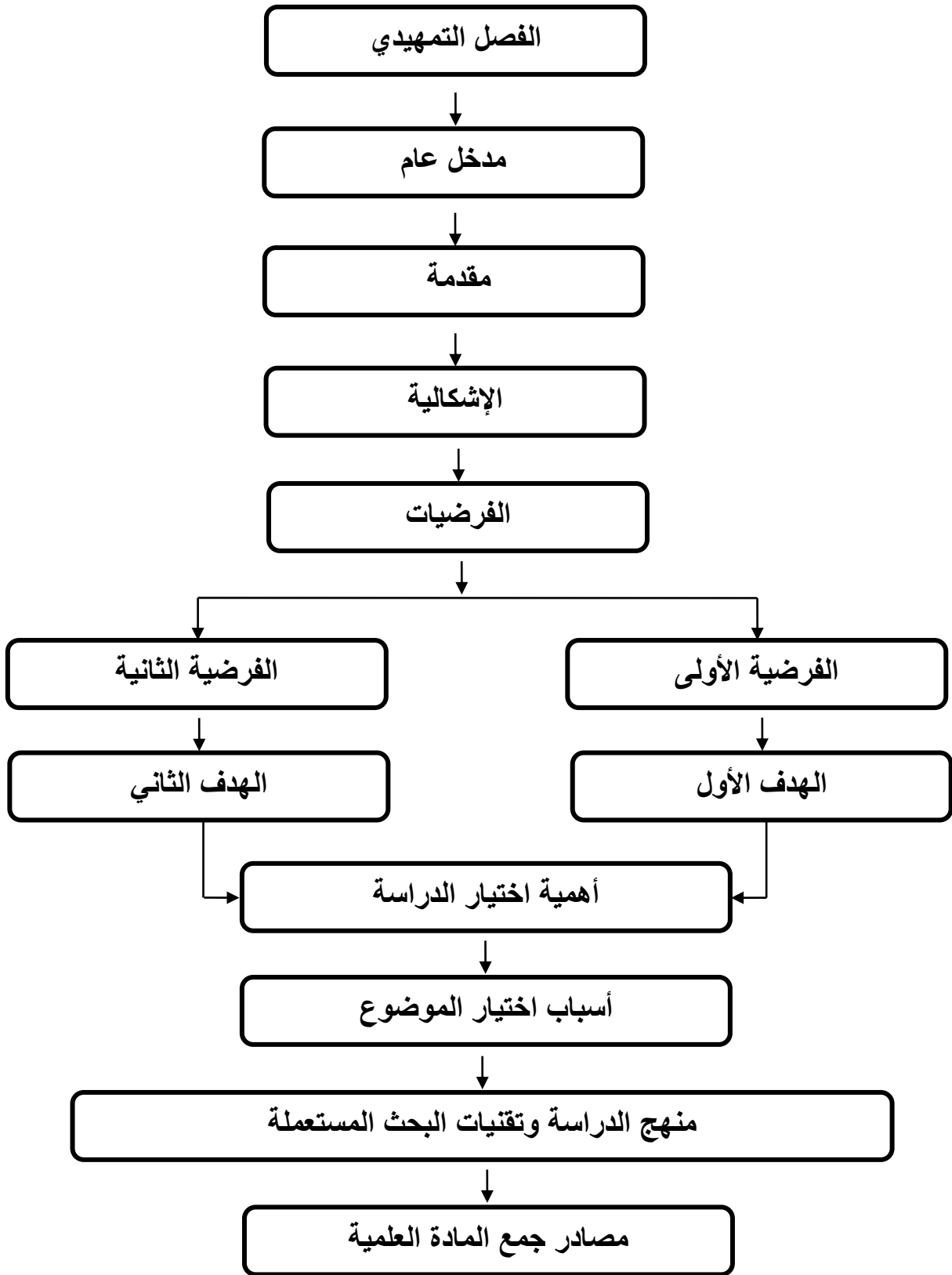
٤. أهمية اختيار الدراسة

٥. أسباب اختيار الموضوع

٦. منهج الدراسة وتقنيات البحث المستعملة

٧. مصادر جمع المادة العلمية





الشكل رقم (2): هيكلة الفصل التمهيدي

لقد تضاعف سكان المدن الجزائرية وأصبحت الجزائر كدولة نامية تواجه تحديات كبرى يتطلب منها رفعها لتلتحق بركب الدول المتحضرة ، كما تسارعت و تيرة التغيير في أنماط العيش و الحياة فيها و يتجلى ذلك واضحا في المجال المعيشي بصفة عامة و المجال المبني (العمري) بصفة خاصة .

ولعل من أهم التحديات التي تواجهها الدولة الجزائرية النمو الديموغرافي السريع و توزيعه واتجاه السكان للاستقرار في المدن وهو إحدى الخصوصيات الأساسية لبلادنا ، حيث أن سكان الجزائر الذين كانوا في غالبيتهم يقطنون المناطق الريفية و كانت نسبة التعمير توازي (31.4%) سنة 1966 قد أصبحوا اليوم يقطنون المدن بنسبة تفوق (60%). ورغم أن نسبة النمو السكاني عرفت انخفاضا خلال السنوات الأخيرة إلا أن اتجاه السكان للاستقرار في المدن يبقى مرتفعا (84% من سكان الجزائر حضر) .

لقد كان هذا الاستقرار وهذا النمو عاملا مهما للدفع بالقيام بعمليات تعميرية بطريقة متسارعة وكان أيضا عاملا لظهور ظاهرة تعمير غير عادية من حيث الوتيرة و الكم برز تأثيرها على غالبية المدن شكلا ومضمونا، وكان من أهم نتائجها توسع غير منظم بفعل التعمير بشكليته العشوائي (غير خاضع لأدوات التهيئة و التعمير) و المخطط (مخالف الرخص الصادرة) ، ومع مرور الوقت تفاقمت حدة الوضع وفقد الكثير من المزايا الشكلية و الجمالية و الوظيفية للمجال العمري لمدينتنا.

ناهيك عن وجود الكثير من التجمعات السكنية و أغلبها لا يملك سندات رسمية مما شكل هاجسا بالنسبة للدولة في حد ذاتها و بالنسبة لمالكها هذه السكنات أيضا ، و بعضها يملك سندات غير أنها ناقصة غير مدعومة برخص البناء أي بطريقة فوضوية فضلا على وجود بنايات غير مكتملة كل هذا أدى إلى ظهور تجمعات غير مهيأة و غير منظمة ولا تتوفر على مختلف الشبكات بحيث أصبحت الدولة عاجزة عن التحكم و مراقبة حركة هذه البنايات ، ورغم اهتمامها الذي أولته في هذا الجانب اعتبارا من دستور 1989 و خاصة مرحلة التسعينات من القرن الماضي أين تم وضع العديد من القوانين و المراسيم الخاصة بالجانب العمري من أجل ترقية البيئة المشيدة للمجتمع ووضع سياسة عقارية و أدوات للتخطيط و التهيئة الحضرية و تسوية الوضعية إلا أنها لم تجد صدقيا فعلا في واقع الإنتاج المعماري والعمري لمدينتنا.

ورغبة من الهيئات العمومية في تسوية هذه البنايات خاصة بعد دخولها الألفية الثالثة كان لا بد من استحداث تشريع لحل هذا المشكل العويص و الحد منه بإصدار القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد مطابقة البنايات و/أو إتمام إنجازها والذي تلتها عدة نصوص تنظيمية مواتية له حددت الإجراءات اللازمة ، هذا القانون الذي كان له تأثيرا مباشرا على المجال العمري لمدينتنا لذا ارتأيت في هذه المذكرة التطرق إلى انعكاسات تسوية البنايات على المجال العمري.

I. الإشكالية

إن اللامبالاة إزاء القواعد العمرانية التي جاءت لتنظيم المجال العمراني في عمومها و خصوصه بما يخدم مصلحة المستعمل و البيئة العمرانية معا، وأمام تفشي ظاهرة البناءات اللاشعرية و التي برزت في غالبية المدن الجزائرية مما خلخلت هيكلها، اتخذت الجزائر تدابير جديدة لتسوية وضعية بعض البناءات غير الشرعية التي أنجزها أصحابها إما دون الحصول على رخصة بناء أو المنجزة فوق أراضي عمومية أو خاصة .

وتدخل المشرع لتسوية وضعية الشاغلين لقطع أرضية ممنوحة في إطار الأمر 26/74 المتعلق بالاحتياطات العقارية للبلدية و الذين لا يجوزون على سندات ملكية قانونية ، ورغم أن التشريع منع إقامة بنايات غير شرعية إلا أنه وخاصة في الآونة الأخيرة وضع استثناءات أوجبت حالات تتم فيها التسوية وفقا لشروط و مقاييس عمرانية .

ونظرا لاقتصار قوانين التسوية الجزئية السابقة على تصحيح سندات الملكية فقد بادرت الدولة في سن إجراء جديد يعرف بـ (تحقيق مطابقة البناءات) بموجب القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها وهو عبارة عن تسوية شاملة للبناءات غير الشرعية سواء من حيث هيكل البناية أو الأرضية المقامة عليها ، حتى ولو كانت الطبيعة القانونية لهذه الأرضية مختلفة خاصة التابعة للأمولاك الوطنية العمومية حيث وبعد الموافقة على تسوية البناية يتم الاتصال بإدارة أملاك الدولة لإعادة تصنيف العقار ، وهنا يظهر مشكل استهلاك العقار ومدى تطابقه مع التشريعات المعمول بها .

وقد وضع هذا التشريع استثناءات لبعض البناءات غير الشرعية التي لا يمكن تسويتها و خصص منها تلك المشيدة في مناطق معينة حددها هذا القانون (سياحة، غابية... إلخ) أو تلك التي خرقت قواعد الأمن أو التي تعيق أو تضرر بتشديد منشآت عمومية، ولم يستثنى هذا القانون تلك التي لم تراعى الجوانب الشكلية و الجمالية و التي تشوه الصورة العمرانية والمعمارية و تؤثر على المجال العمراني بصفة عامة، كما لا يفوتنا أن نتكلم عن عزوف الكثير من الساكنين وعدم اكتراثهم بهذا القانون لأجل تسوية بناياتهم الفوضوية وهذا ما ترجم في تمديد آجاله لـ ثلاثة سنوات بموجب قانون المالية لسنة 2014 وهذا ما يثبت أن هذا القانون لم يجد له صدى فعال في واقعنا و يجعلنا نتساءل عن الأسباب الفاعلة في ذلك وعن المتدخلين ذوي الصلة.

ومن هنا ننتقل في إشكالية هذا البحث التي تتمحور حول التساؤلات التالية:

✓ ما هي أسباب عزوف الساكنين عن القيام بالإجراءات اللازمة لتسوية بناياتهم؟.

✓ ما مدى تأثير البناءات التي تمت تسويتها على المجال العمراني؟.

II. الفرضيات

تم طرح فرضيتين حتى يتسنى لنا تبسيط وفهم البحث :

❖ الفرضية الأولى

تعود أسباب عزوف الساكنين عن القيام بالإجراءات اللازمة لتسوية بناياتهم إلى جهلهم لهذا الإجراء و تخوفهم منه و له علاقة أيضا بالمتدخلين ذوي الصلة بهذا الإجراء.

❖ الفرضية الثانية

عدم إلمام إجراءات تسوية البنايات غير الشرعية بالجوانب الشكلية و الجمالية و التفاصيل المعمارية و العمرانية وكذا إمكانية تشييد هذه البنايات على أراضي ذات طبيعة قانونية مختلفة خاصة الأملاك العمومية منها أثر سلبا على مجالنا العمراني.

III. أهداف البحث

حتى يكون لأي دراسة قيمة علمية لابد من وجود هدف أو سبب من أجله قام الباحث بهذه الدراسة لتحقيق أهداف عامة وليست شخصية ذات قيمة علمية، وفي هذا البحث نسعى إلى تحقيق الأهداف الآتية :

III.1. الهدف الأول

معرفة العوائق التي جعلت الساكنين يعزفون عن القيام بتسوية بناياتهم و إبراز دور المتدخلين في توضيح وتبسيط الإجراءات القانونية .

III.2. الهدف الثاني

معرفة ما هي انعكاسات تسوية البنايات اللاشريعة على المجال العمراني في عمومته و خصوصه و مدى تأثيره على مصلحة المستعمل.

IV. أهمية اختيار الدراسة

إن أهمية الدراسة تجعل من الباحث في تساؤلات دائمة تحتم عليه البحث والخوض في هذه الدراسة حتى يتوصل إلى نتائج تجيب عنها، وذلك باستخدام الأدوات المختلفة للبحث العلمي ومناهجه بطريقة علمية موضوعية، والبحث العلمي يسعى إلى تحقيق هدفين رئيسيين:

أولها نظري، والثاني عملي، فالهدف النظري: يتم من خلاله التعرف على طبيعة الحقائق والعلاقات والنظم الاجتماعية، أما الهدف العملي: فيمكن الاستفادة منه في وضع خطة للإصلاح على أساس سليم وفق ما يرتضيه التطور الطبيعي للمجتمع.

لذا وفي هذه الدراسة حاولنا التطرق إلى عمليات التسوية في التشريع الجزائري مركزين على الإجراء الأخير للتسوية الشاملة عن طريق القانون 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها، حرصا منا على تسليط الضوء على انعكاسات هذه التسوية على المجال العمراني لمدينتنا ومدى إمكانية الارتقاء بهذا المجال من خلال نجاح العملية التنظيمية والتسييرية، مما يجعل هذه الدراسة أهمية كبيرة في مساعدة مسيرى المدن.

V. أسباب اختيار الموضوع

إن عملية اختيار الموضوع في هذا البحث قائمة على جملة من الأسباب والعوامل وليست بالصدفة أو العفوية حيث أن أي موضوع يتشكل في ذهن الباحث من خلال جملة من الأسباب والعوامل (ذاتية، موضوعية، علمية) تقوده إلى اختيار موضوع الدراسة.

وأساس اختيار موضوع البحث:

✓ إحساس الباحث واستيائه - من منطلق اختصاصه - بتحمل جزء من المسؤولية تجاه ما يعانيه المشهد العمراني لمدينتنا من تشوهات أصبحت واقعا اجتماعيا معاشا، كما أن هذه الدراسة تكتسي أهمية علمية تجعلها جديرة بالتناول من طرف المختصين للارتقاء بالمجال العمراني للمدينة الجزائرية وتسليط الضوء على مختلف المشاكل التي تدفع الإنسان بمختلف مراتبه وأدواره الاجتماعية إلى أن يؤثر على مجاله العمراني بفعل التعمير اللاشعري، وكذلك للوصول إلى آليات للحد من هذه الظاهرة، وكان اختيارنا لمدينة حمام الضلعة كحالة دراسة لما يتوفر فيها من معطيات تخدم هذا الموضوع، بالإضافة إلى محاولة إثراء الأطروحات العلمية التي تتناول هذه الدراسة من كل جوانبها بالعالم العربي.

VI. منهج الدراسة وتقنيات البحث المستعملة

تم تناول هذا الموضوع من خلال خطة بحث اشتملت على مدخل عام احتوى هو الآخر بدوره على: مقدمة للموضوع، ثم الإشكالية و الفرضيات والهدف من البحث وكذا أهمية الدراسة ، ثم أسباب اختيار الموضوع لتتطرق بعد ذلك إلى المنهجية المتبعة وتقنيات البحث المستعملة، وفي الأخير ذكر أسباب اختيار نموذج الدراسة (مدينة حمام الضلعة).

بالإضافة إلى المدخل العام فإن هذه الدراسة جاءت في (04 فصول) هي كالتالي:

الفصل الأول: حيث قمنا بدراسة نظرية اعتمدت على دراسة حول البناء اللاشعري والمجال العمراني مع التطرق الى آثار البناء اللاشعري على المجال العمراني ، كان الهدف من ذلك تحديد ماهية البناء اللاشعري مع توضيح معالم المجال العمراني وعلاقتها ، وكان اختيارنا لعنوان هذا الفصل كما يلي:

البناء اللاشعري وآثاره على المجال العمراني

الفصل الثاني: وخصص لدراسة مختلف الأدوات القانونية المستعملة لتسوية البناءات اللاشعرية في الجزائر، من خلال التطرق إلى النصوص والتشريعات المخصصة في هذا الإطار وجاء اختيارنا لعنوان هذا الفصل كما يلي:

تسوية البناءات اللاشعرية وأدواتها القانونية في الجزائر

الفصل الثالث: أما هذا الفصل جاء كدراسة ميدانية تحليلية لمدينة حمام الضلعة كعينة من مدننا ، نتطرق من خلاله الى الوسط الطبيعي والإمكانيات الاقتصادية ثم إلى الدراسة السوسيو اقتصادية والعمرانية، لنصل لتشخيص بعض المشاكل التي تعاني منها في جوانب عدة ومن ثمة إلى نتائج التحليل وتشخيص الوضعية الحالية والتوقعات المستقبلية لمدينة حمام الضلعة، وجاء اختيارنا لعنوان هذا الفصل كما يلي:

دراسة تحليلية شاملة لمدينة حمام الضلعة

الفصل الرابع: وهو الفصل الأخير وخصص لتوضيح انعكاسات عملية التسوية على المجال العمراني لمدينة حمام الضلعة من خلال إعطاء لمحة عن البناء اللاشعري بالمدينة وسير عملية التسوية بها، مع تحليل فرضيات البحث و التطرق إلى إبراز نتائج البحث الميداني، مع إدراج بعض التوصيات، وجاء اختيارنا لعنوان هذا الفصل كما يلي:

انعكاسات عملية تسوية البناءات السكنية على المجال العمراني لمدينة حمام الضلعة

1.VI. منهج الدراسة

إن لكل ظاهرة أو مشكلة بعض الخصائص التي تفرض على الباحث منهجاً معيناً لدراستها والمقصود بالمنهج هو تلك الطرق والأساليب التي تستعين بها فروع العلم المختلفة في عملية جمع البيانات واكتساب المعرفة من الميدان والباحث بإمكانه استخدام عدة مناهج وطرق متكاملة تعينه في تحقيق هدفه العلمي.

وهنا الدراسة تتبع المنهج الوصفي كوسيلة بحثية في كل من الشق النظري في محوره العام في استقرار ظاهرة البناء اللاشعري والمجال العمراني للمدينة الجزائرية وتحولاته مع سرد لعمليات التسوية التي مر بها التشريع الجزائري، أما الدراسة الميدانية فيتم من خلالها عرض وتحليل واقع المشهد العمراني وتقييمه من خلال نموذج مدينة حمام الضلعة.

لتحقيق الأهداف المذكورة أعلاه ستركز خطة الدراسة ومنهجيتها على ثلاثة محاور أساسية هي :

❖ **المحور الأول:** الدراسة النظرية، حيث قام الباحث بمتابعة ومراجعة المفاهيم والنظريات التي لها علاقة بموضوع البحث ، وذلك بإتباع الأسلوب الوصفي بالبحث العلمي الذي يعتمد على وصف الظاهرة كما هي في الواقع وبعدها يقوم بتحليلها ، لذلك تبيننا المنهج الوصفي لنقوم بتحليل الوضع الراهن للمدن الجزائرية .

❖ **المحور الثاني:** الدراسة الميدانية والتحليل وذلك بدراسة مدينة حمام الضلعة ، حيث تم دراسة الوسط الطبيعي والامكانيات الاقتصادية لها مع الدراسة السوسيو اقتصادية والعمرانية، بالاستناد إلى الإطار المعلوماتي، وذلك بهدف الوقوف على انعكاسات تسوية البنايات على المجال العمراني لمدينة الجزائرية، وذلك بالاستفادة من الإطار النظري للدراسة.

❖ **المحور الثالث:** النتائج والخلاصة العامة للدراسة ، حيث تم تحديد خلاصة الدراسة وتشتمل على قسمين: الأول النتائج المتوصل إليها من الدراسة وتشمل حوصلة وتلخيص الدراسة التحليلية لمدينة حمام الضلعة وكذا الإجابة عن الفرضيات، والثاني الخلاصة العامة وتشمل حوصلة لأهم النتائج المتوصل إليها خلال الدراسة الميدانية لمنطقة الدراسة.

2.VI. تقنيات البحث المستعملة

تقنيات البحث المستعملة تفرضها طبيعة العمل لذا يكون اعتمادنا على ما يلي:

الملاحظة

- إن أسلوب الملاحظة يمتاز بالجوانب الملموسة في معايشة الموضوع ومشاهدته عن قرب، والاستعانة بالصور والعلاقات الموجودة بين الأفراد والجماعات الإنسانية المؤثرة في الموضوع.
- كما تعتبر الملاحظة أداة أساسية لجمع البيانات، إذ تنطوي على مميزات تجعلها أداة فعالة تساعد في الوصول إلى معلومات وبيانات هامة خاصة بموضوع الدراسة، ومن مزايا الملاحظة:
- التفحص المباشر للظاهرة.
 - تسمح بتجميع البيانات على الطبيعة.
 - تساعد في التعرف على معلومات جديدة لم يفكر فيها الباحث من قبل.

المقابلة

المقصود بالمقابلة هي المحادثة الجادة الموجهة نحو هدف معين، يقوم بها الباحث مع المبحوث لاستشارة أنواع معينة من المعلومات لاستغلالها والاستفادة منها.

فلمقابلة أهمية بالغة في البحث العلمي، فهي وسيلة تمكن الباحث من الحصول على العديد من التقارير والدراسات من مختلف المصالح الإدارية والتقنية.

حيث قام الباحث بمقابلة العديد من المسؤولين والمدراء ورؤساء المصالح في البلدية والديوان الوطني للإحصائيات، أين تم جمع المعلومات والإحصائيات المتوفرة حول السكن والسكان، إضافة إلى التزود ببعض الخرائط والصور وبعض الدراسات الخاصة بمكاتب الدراسات في الهندسة المعمارية.

VII. مصادر جمع المادة العلمية

اعتمدنا في هذه الدراسة على العديد من المصادر المتنوعة لإتمامها وكانت كالأتي:

VII.1. المراجع المكتوبة والمقروءة

تم الاعتماد على مصادر متنوعة من حيث الشكل والنوع، حيث اعتمدنا على الكتب المطبوعة والمتوفرة في المكتبات الجامعية الخاصة، وعلى الكتب المنشورة عبر الشبكة العالمية للمعلومات " الانترنت " بصيغ الكترونية مختلفة، حيث تحصلنا على عدة أبحاث وبلغات مختلفة لمؤتمرات وملتقيات علمية التي تناولت هذا الموضوع أو جزء منه، دون أن ننسى الدراسات العمرانية والمعمارية التي تناولت هذه المواضيع، وكذا على بعض الدراسات الاجتماعية.

VII.2. المخططات والصّور

اعتمدنا على المصادر الميدانية كان كبيرا ، وذلك من خلال تنفيذ جولات مستمرة طوال مرحلة الدراسة وذلك بهدف الوقوف على وضعية بنايات الاشرعية المكونة للمشهد العمراني ومدى تأثيرها على المجال العمراني لمدينة حمام الضلعة. وكذا ملاحظة مختلف السلوكات الاجتماعية للسكان ، من خلال التواصل معهم ونسج بعض العلاقات التي من شأنها إفادة الباحث في انجاز الدراسة بشكل يفي بالغرض المراد الوصول إليه، وذلك بطلب المعلومات المختلفة ثم توظيفهما في الجانب التحليلي من الدراسة.

الفصل الأول

البناء التشريعي وآثاره على المجال العمراني

تمهيد

أ. دراسة حول المجال العمراني والبناء التشريعي

أ. 1. ماهية المجال العمراني

أ. 2. ماهية البناء التشريعي

ب. آثار البناء التشريعي على المجال العمراني

ب. 1. آثار البناء التشريعي على صعيد البيئة العمرانية

ب. 2. الآثار الثقافية والاجتماعية المترتبة على البناءات التشريعية

خلاصة الفصل

تمهيد:

إن الناظر المتفحص إلى المجال العمراني لمدننا خاصة يجده يشكل منظرا ينم عن تنازع وعدم تجانس من الناحيتين الشكلية والضمينية بين صور مختلفة منها ما هو قديم موروث وآخر حديث بدأ يحل محل الأول أو يجاوره وهو بدوره غير منسق، ويقودنا هذا إلى إعادة نظر شبه جذرية في طرق وسبل البناء واستعمال المجال، دون أن ننسى تحولات في مستويات مجاليه أقل كالسكن أين ظهرت أنماط جديدة في تنظيم الفراغات ووجود بنايات غير مكتملة سواء من حيث الواجهة الخارجية أو من داخل البناية، فضلا على الانتشار الكبير للبناء التشريعي الذي أدى إلى توسع غير مراقب للمدن، وظهور تجمعات غير مهيأة وغير منظمة جعلت الدولة عاجزة عن مراقبة حركة هذه التوسعات. يؤثر كل ما سبق في الإنسان المستعمل للمجال سلبا أو إيجابا، حيث أنه بقدر ما تقدمه له هذه المشاهد وهي مكون أساسي للمجال العمراني بقدر ما يستجيب، رغم أنّ ظاهرة البناء التشريعي هي ظاهرة قديمة ومتشعبة في الجزائر لعدة أسباب كان لها تأثير في استفحال هذه الظاهرة تاركا آثارا على عدة مستويات. ولذا في هذا الفصل نحاول أن نتطرق إلى دراسة موجزة للمجال العمراني والسعي نحو تسليط الضوء على الآثار المترتبة على ظاهرة البناء التشريعي.

I . دراسة حول المجال العمراني والبناء اللاشعري

الاختلاف في وجهات النظر، وتعدد الرؤى عن كامل الأخصائيين، وفي شتى الميادين بخصوص ماهية كل من المجال العمراني والبناء اللاشعري، نحاول أن نلقي الضوء في هذا الفصل خاصة وفي جزئه الأول على دراسة وجيزة للمجال العمراني والبناء اللاشعري.

I .1. ماهية المجال العمراني

نقصد بالماهية في هذا الجزء مفهوم المجال العمراني حسب المتخصصين، وكذلك مكوناته المختلفة.

I .1.1 . مفهوم المجال العمراني

إن ما يحمله المجال من غنى في الدلالة وما يتصف به من تعقيد جعل مفهومه من أكثر المفاهيم إشكالية، كون هذا الأخير هو نقطة التقاء وتقاطع لعدة معارف، من فلسفة وجغرافيا ورياضيات وعلم النفس واقتصاد، وحتى علم الأنثروبولوجيا والسوسيولوجيا دون إغفال الفن والعمارة وعلم الجمال.

ونشير إلى أن "أرسطو" وضعه في حيزه المعرفي الدقيق، له شأنه المنهجي والابستمولوجي ورأى المكان على أنه >> مقولة منطقيّة ذهنيّة ومعنى كليا لا تستقيم المعرفة بدونها، والمكان بذلك وكمقولة محمول في قضية أو تصوّر ساذج <<(1)، وكل هذا ليدرجه بذلك في العلم المنطقي العملي الذي اعتبره أداة العلوم.

وبالنظر إلى الإبستمولوجيا المعاصرة ومع الهندسات الإقليديّة و إثر الثورات الرياضية والفيزيائية التي مكنت من إعادة سبك تصور مفهوم المكان بينائه وصياغته مع التصورات الفلسفية الكلاسيكية، تم اختيار التوجه إلى العلاقة بدل الماهية، >> وبدأ الاهتمام بالأبعاد والمقادير أيضا (إحداثيات، إنغلاق، انفتاح، ما بين، تبادلية، تقاطع...). بدل الحدس والطبيعة، ففتحت الرياضيات والفيزياء بذلك البعد النسبي للمجال <<(2).

ويرى "الالاند" في معجمه أنّ المجال >> ليس شيئا وليس إحساسا، ولكنّه إنتاج وبناء ذهني: مثال التجريد

و يضيف أنه: "بالنسبة لعلماء النفس لا يوجد سوى مجال واحد هو الذي ندركه واقعا وهو المجال البصري <<(3).

1- كرم يوسف : تاريخ الفلسفة اليونانية ، لجنة التأليف والنشر ، سنة 1970، ص (120).

2- الجابري محمد عابد: المنهاج التجريبي وتطور الفكر العلمي ، دار النشر المغربية ، ص (230)، ص(232).

ونظرا لمرونة مفهوم المجال وعلاقته المحايدة بمفهوم الحركة، ولما له من علاقة بالسلطة والمعرفة والإخفاء فإن له مردودية ابستمولوجية وسوسيولوجية.

للجغرافيين أيضا رأي حول مفهوم المجال وهم أهل حق محوري، فنجد أنّ معجم الجغرافيا يرى أن المجال هو: >>التراث ومكاسب التهيئات السابقة، الاقتصادية منها والاجتماعية والسياسية، ومسرح رهانات قوّة دائمة...<<، و بمقارنة المجال الجغرافي كما حدد في التعريف، مع المجال الاقتصادي الذي حدده (F.Perroux) والدّي يرى: >>أنه مجال مجرد شبه رياضي (مجموع العلاقات المجردة) وضد الابتدال<<، ومن المقارنة ندرك أن المجال الجغرافي يمكن أن يكون حقل واقعي للرهانات وصراع القوى، وقد يكون إمّا متجانسًا أو غير متجانس - مستقطب - أو تصميمًا، وهو تطبيق على مفهوم الجهة وليس على مفهوم الوطن كما يرى بيرو (Perroux)؛ >>إنّ المجال أيضًا وسيلة للتّوصّل إلى هدف وغاية<<(1).

ونقول أنّ >>المجال شيء يتغيّر، يختلف، يتقطّع، ينقسم، يتمدّد، لكن رغم كل ذلك يملك "هوية" و"شخصية"، وقابل للمحليّة والتّعريف، تبعاً لخصائصه كتراب، كإقليم وتاريخ وإيقاع، وهو بؤرة تقاطع جميع الأشكال الثقافيّة من عادات وأعراف ومصالح دنيويّة<<(2).

وللمجال العمراني معنيين رئيسيين هما:

المعنى اللّغوي

كلمة مجال عمراني تستخدم كذلك تحت مسمّيات أخرى كالحيز، الفضاء، المكان، المحيط...، وكل هذه الكلمات تشير حسب معجم (Petit Larousse) >>امتداد غير محدّد، والدّي يحمل ويحيط بجميع الأشياء<<(3).

المعنى الاصطلاحي

نظرا لتعدد المفاهيم حول معنى المجال العمراني، فقد اختيرت هذه العبارة كمصطلح رئيسي تدور من خلاله المواضيع الرئيسيّة والإهتمامات الكبرى للعديد من التّخصّصات. فهو اصطلاح جغرافي يدخل ضمن اختصاص دراسات علم الجغرافيا، من حيث تحديد خصائصه الطّبوغرافيّة، والفيزيقيّة، والمناخيّة... وغيرها من العناصر الجغرافيّة.

1Dictionnaire de la géographie ,PUF,1970,pp68-69.

2 -علال أحمد : المجال العمراني للمدينة الجزائرية بين التدهور وآليات الاستدامة، مذكرة لنيل الماجستير، إشراف د.خلف الله بوجمعة،معهد تسيير المدينة،جامعة المسيلة، سنة 2014،ص(04) .

3 . Petit Larousse Illuztre, P5.

كما أنه يدخل ضمن اهتمامات الدراسات الاقتصادية، باعتباره عنصر حيوي بالنسبة للأنشطة الاقتصادية الزراعية منها كانت أو الصناعية...، والتي تعرف بإقتصاديات المجال... وهناك معاني أخرى نذكرها

● كلمة "مجال" ستؤخذ بالمعنى الشمولي للكلمة: فهو الأرضية التي كتب فوقها تاريخ المجتمع وهو إبداع مستمر، وإنتاج هذا المجتمع الذي يسكنه وهو أيضا الأرضية التي تجرى فوقها تحقيق آمال المجموعات المحلية والتخطيط الحكومي، والتي بفضلها تنجح أو تفشل التنمية >> فالمجتمع يبني أثناء بناءه للمجال، وهو بعيد في نفس الوقت تشكيل نفسه بوعي أو بدون وعي. <<(1)

هو الحيز الذي يعيش في حدوده عدد من الأفراد بشكل دائم أو مؤقت، ويحاولون تحقيق أهدافهم على اختلافها من خلال معيشتهم المشتركة.

ويعرف المجال كموقع >> بأنه عبارة عن جزء من سطح الأرض، والذي يستخدم لمزاولة الأنشطة الإنسانية كالسكن والصناعة والترفيه والزراعة.<<

وعند "مارك كوت" المجال: >> عبارة عن مكان أو أرضية جغرافية تحمل آثار مادية مشخصة ومعرفة، قابلة للقياس: كشكل البناءات للمدن، الشوارع، الأماكن الخاصة بالأغنياء، البيوت القصدية، المنازل العتيقة...، أين تعيش العائلات في جماعات.<<(2)

ويرى السوسولوجي الفرنسي "ريمون لودري" بأنه >> إطار فيزيائي وستاتيكي يعطي للفرد الذي يعمل على تحويله وجعله حيوي وديناميكي<<(3)، وهذا التحول يكون على أساس ثقافة المجتمع، ومختلف العلاقات التي تنشأ بين الأفراد، وفي هذه الحالة يصبح كل مجال له وظيفة معينة تعبر عن حقيقة العلاقات الاجتماعية.

وعند الباحث الإسباني الأصل "مانويل كاستل" >> إن أقل خاصية تحدّد ماهية المجال، هي أنه منتج اجتماعي على علاقة بعناصر مادية أخرى.<<(4)

والمجال كنتاج اجتماعي ثقافي هو: الإطار المادي الذي يعكس ويحتوي الخصائص اللامادية للمجتمع بكل وظائفه الاجتماعية والإقتصادية والثقافية، من خلال تفاعل الأفراد في حياتهم اليومية، ويتغير شكل المجال بتغير خصائص المجتمع فالمتغيرات المكانية تفسر كل ما يتعلّق بحياة المجتمع المحلي وبنائه وتنظيماته وإمكانية نموه، و ميكانيزمات

1- خلف الله بوجعة: الجزائر المجال المقلوب، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، سنة 2010، ص(03).

2. Marc Cote, L'Algérie ou l'Espace Retourné, Ed Media Plus, Constantine, 1993, P3.

3. Raymond le drut, L'Espace en Question ou Nouveau MONE Urbain, Ed Enthropos, 1976, Paris, p12.

4. Manuel Castelles, la question urbaine, Ed Maspero, Paris, 1972, p152.

التفاعل بين أفرادها، >> فكل ما قدمه بيرجس ومن جاء بعده من نماذج مثالية للتنميط الايكولوجي والمكاني للمدينة، هي محاولات تضمنت إبراز عدد من الخصائص، الاجتماعية، الاقتصادية، والثقافية على أنها نتاج لمتغيرات المكان وخصائصه >> (1).

ويظهر الاهتمام بالمجال كموقع في دراسات الجغرافيين، أما موضوع المجال كنتاج اجتماعي، فهو محور الدراسة في علم اجتماع المجال، الذي يسعى إلى دراسة طبيعة العلاقات التفاعلية بين الإنسان والبيئة التي يعيش فيها. " فالإنسان لا يعيش إلا في مجال جغرافي، والمجال الجغرافي بقيمته الاستخدامية الإنسانية، فهما عنصران متلازمان، الإنسان والأرض (2).

ويساهم المجال نفسه المجال نفسه في تكوين أنماط معينة من العلاقات الاجتماعية كشكل من أشكال التكيف. ولكن عندما تتكون تلك الأنماط من العلاقات، تصبح بدورها تساهم في إنتاج ثقافة معينة وتسهم في تغير المجال بصالحها، أي إنتاج مجالها، وهكذا فالمجال باختصار >> هو إنتاج اجتماعي ثقافي >> (3).

I. 2.1. مكونات المجال العمراني

تشكل المدينة من مجموعة كتل المباني المقامة على الأرض بشكل ما إضافة إلى مجموعة من الفراغات التي تتخلل كتل المباني ، كل فراغ له نشاطه ووظيفته الخاصة به، وانه لمن الأهمية بمكان أن دراسة الفراغات الموجودة بالمدينة ووضعها في البؤرة المناسبة والمطلوبة لها يعطى المدينة خواص مميزة وقيم فنية خاصة. وتعدد أشكال ومقاييس الفراغات لكي توفى بالاحتياجات والمشاعر الإنسانية المتعددة، مقاسات بعض هذه الفراغات يحددها مقياس الإنسان وحركته وبعضها تحددها الآلات التي يستعملها الإنسان كالسيارة، ويجب أن يكون تحديد مقاس الفراغ وشكله مناسباً للغرض الذي انشأ من أجله وللذين سيستعملونه من البشر.

وبصفة عامة تتكون الفراغات العمرانية في المدن من مجموعة من العناصر المختلفة التي تعطيها شكلها العام وتخلق لها طابعها المميز وذلك على النحو التالي:

1- عبد العاطي السيد: الإنسان والبيئة والمجتمع، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، سنة 1996، ص (244).

2- علال: أحمد مرجع سابق، ص: (06).

3- بوخولوف محمد: التوطين الصناعي وقضايا المعاصرة، الفكرية والتنظيمية والعمرانية والتنمية، التحضر، ص(53).

I. 1.2.1. الإطار المبني

الإطار المبني عموماً هو ذلك المجال الذي يضم أو يشمل جل العناصر المكونة للمنظور أو المشهد العمراني والتي تتمثل في السكنات، التجهيزات، ومختلف المنشآت... الخ، ومن هنا نستنتج بأنه يعد أهم مكون للمجال العمراني.

وتعتبر المنشآت العمرانية الوظيفية التي يشيدها الإنسان لأداء أنشطته المختلفة من خلالها من العناصر الهامة في التكوينات الحضرية، فهي التي تحدد الفراغات وأنواعها وهي التي يمارس فيها الوظائف المرجوة من التكوين. لذا فالمنشآت العمرانية تتطلب حساسية خاصة من المصمم في وضعها في التكوين، وتحديد الفراغات بينها والتنسيق والتوازن بين ارتفاعاتها.

I. 2.2.1. الإطار غير المبني

إن الإطار غير المبني هو مجال يضم أو يشمل جل العناصر المكونة للمنظور أو المشهد العمراني، والتي تتمثل في الطرقات، الأرصفة، المساحات الخضراء، ومساحات اللعب... الخ، ومن هذا المنطلق نستنتج بأنه مكون هام وأساسي للمجالات الخارجية.

I. 1.2.2.1. شبكة مسارات الحركة

شبكة مسارات الحركة هي العنصر الثاني المشكل للتكوينات الحضرية، ذلك بعد المنشآت العمرانية التي يقيمها الإنسان لأداء الوظائف والأنشطة المختلفة، وتشكل شبكة المسارات من عنصرين أساسيين، أولهما خاص بمسارات الحركة الآلية وينتج عنها شبكة متنوعة من مسارات الطرق السريعة والإقليمية وخلافه، وثانيهما شبكة المسارات الخاصة بالمشاة.

I. 1.2.2.1. أ. مسارات الحركة الآلية

تتضمن شبكة الطرق وتدرجها (شبكة الطرق السريعة والوطنية والموزعات الرئيسية والثانوية والمحلية)، وعلاقتها بشبكة الطرق المحيطة بالمدينة (الطرق الخارجية)، كذلك نقاط الارتباط البصري والانتقال عبر النقاط البصرية الهامة وهي تساهم في معرفة العلاقة الوثيقة بين نقاط التمييز البصري على الطرق وتقاطعها وتحديد العناصر القوية بصرياً والعناصر التي يجب تقويتها خاصة عند دراسة هذه النقاط البصرية أثناء السير بالسيارة سواء على الطرق السريعة أو الطرق المحلية.

وتتضمن أيضا العلامات الأرضية، والأبراج، واللوحات الإرشادية بمختلف أنواعها، وإشارات المرور وكل ما يتعلق بالطرق من عناصر أساسية، كما تتضمن أيضا أماكن مواقف السيارات، وهي ترتبط ارتباطا وثيقا بالطرق وهي نقاط النهاية للطريق ونقطة تلاقي الطرق مع المباني.

I. 1.2.2.1. ب. مسارات المشاة

شبكة مسارات المشاة هي التي توضح ارتباط العمران بالإنسان الذي يقطن المدينة، فهي تراعي المقياس الإنساني الذي يسير في مسارات مخصصة له، وتتكون شبكة ممرات المشاة من مجموعة من المسارات تتلاقى في عقد يمكن أن تمثلها الساحات أو التقاطعات، وهي ما تعتبر أماكن تجمع السكان.

وفي مناطق عديدة من المدن يمكن أن توجد ممرات المشاة على مستويات متعددة تعتمد على المناخ السائد والبيئة المحيطة، فتوجد ممرات المشاة على المستوى السطحي وكذلك ممرات مشاة علوية وقد توجد بعض مستويات لممرات المشاة تحت مستوى الأرض.

قد تترابط وتتجاوز ممرات المشاة مع مسار حركة السيارات في الطرق وهو السائد في الكثير من المدن، لكن المفضل فصل حركة المشاة عن حركة السيارات، وهو الأمر الضروري الذي يساهم بدور أساسي في سير الإنسان بحرية وأمان داخل المدينة.

I. 2.2.2.1. عناصر التشكيل والتجميل

هي تلك العناصر التي تدخل في تكوين الفراغات العمرانية وتعطيها أبعادا أو انطباعات مختلفة عما لو خلا التكوين منها، ومنها ما هو طبيعي مثل المساحات الخضراء والأشجار، ومنها ما هو صناعي مثل لوحات الإعلانات وأعمدة الإضاءة، مختلف عناصر التأثير العمراني.

I. 3.1. أنواع المجال العمراني

يقوم تصنيف المجال العمراني على أساس نوع البعد الوظيفي المسند للمجال كما يلي:

I. 3.1.1. مجال داخلي

ويقصد به المحيط الداخلي للمسكن وما ينطوي عليه من تجهيزات، وفقا لما ترتبه متطلبات الهندسة المعمارية، وهو << المجال الموجه في العادة للإقامة.>>⁽¹⁾

1. Ministère de l'Équipement du Logement, Lire et Composer l'Espace public, p 45.

I. 2.3.1. مجال خارجي

المجال الخارجي هو البعد أو الامتداد الفضائي الغير مغطى، والذي يشمل الوسط الطبيعي منه وغير الطبيعي ويخص بذلك الوسط الذي يحيط بالمسكن أو البيت، بما في ذلك الحي، والمدينة بما تحمله من تجهيزات صحية، تربية وترفيهية، ومنه يجمع بين مختلف الفئات الاجتماعية والشبكات المادية.

I. 3.3.1. مجال تقليدي /عصري

ثنائية المجال وترتكز على أساس نوع الهيكلة المعتمدة في المجالات الخارجيّة، والتي تفرز نوعين من المجال هما:

• مجال تقليدي.

• مجال عصري.

I. 4.3.1. مجال ذاتي /موضعي

ينقسم المجال أيضا إلى ذاتي وموضعي كما يلي :

• المجال الاجتماعي الموضعي

وهو المجال الجسّد كما هو موجود أي كما تم تصوره وتخطيطه منذ المرة الأولى من خلال مختلف الاقتراحات التي خططت وسطرت من أجله ، (كما سطر وأقترح له).

• المجال الاجتماعي الذاتي

وهو المجال الذي تم تعديل هيكلته حسب تصوّرات الأفراد وطموحاتهم، وهو إطار مبني يسعى الأفراد إلى تغييره وجعله ذو وظيفيّة حيويّة تنظيميّة، وهي تنظيم الحياة اليوميّة للأفراد.

ولإدراك هذا التمايز، وتحديد الأشكال التي سيّخذها المجال في كل مرة، علينا أخذ بعين الاعتبار العامل الثقافي والذي يعتبر جدّ هام، فالفئة التي تنتج المجال والفئة التي تستهلكه مختلفتان من حيث الثقافة والانتماء، والفئة التي تسيطر هنا، هي الفئة التي تفرض ثقافتها هي الفئات الأخرى، وبذلك نجد أن فئة المنتجين هي التي تستحوذ على المجال، وتفرض عليه ثقافة معينة، والتي تتلاءم في عمومها مع حاجيات ورغبات فئة المستهلكين، مستمّدة كل ذلك من سلطتها التي تفرضها على المجال بفعل عوامل: قانونيّة أو إداريّة أو ماليّة...، وبذلك ينشأ الصّراع بين النّمودج الثقافي الجسّد لفئة المنتجين

والتّموذج الثقافي غير المتجانس لفئة المستهلكين؛ إذ أنّ << تهيئة المجال تخضع لصراعات اجتماعية مختلفة >> (1).

I. 4.1. امتلاك وتقسيم المجال العمراني

يوجد هناك نوع من الالتباس ما بين المعنى القانوني لهذا الاصطلاح والمعنى النفسي.

I. 1.4.1. امتلاك مادي / قانوني

ويعني الحصول على عقد قانوني معتمد ومعترف به، يضمن لصاحبه حرية التصرف بشيء معين سواء كان أرض أو مبنى.

I. 2.4.1. امتلاك نفسي

وهو المقصود والمستعمل من قبل العلوم الاجتماعية، فهو عبارة عن مجموع السيرورات النفسية التي تجعل الفرد أو الجماعة تتكيف مع مجالها الفيزيقي الاجتماعي، وهي السيرورات التي جمعها "شومبارت دلو" فيما يلي: << الممارسات، الإدراك، التصوّرات، الرغبات، القيم، الخيال المتعلق بهذا المجال >>، إقامة الأفراد في مجال معين وتنظيمه حسب تصوراتهم والعلاقات التي يكونونها فيما بينهم، وكذلك بالنسبة للأشياء المادية الموجودة في هذا المجال ذات القيم الرمزية، وحرية انتقاء هؤلاء الأفراد، كل هذا يخلق لديهم شعور بامتلاك هذا المجال، فكل فئة اجتماعية في المدينة لها مجالها الخاص الذي تشعر فيه بالراحة، فلا يمكن لمهاجر ريفي أن يشعر بامتلاك حي برجوازي، وكذلك ممثل للطبقات المحظوظة سيكون دائما غريب في حي سكني شعبي.

I. 3.4.1. أولية التملك

التملك يتباين في درجة حضوره وأسبقية أحدهما على الآخر، تبعاً لمتطلبات المواقف التي يكون فيها الفرد مستعمل للمجال؛ فعلى مستوى التّجمع السّكني، نجد أنّ عامل الإمتلاك القانوني دور هام في العامل الثاني، فالشعور بملكية المجال يضمّنه بقدر كبير عامل الإمتلاك القانوني، ذلك أنّ: << الإمتلاك النفسي يظهر أكثر وضوحاً لأنه مرتبط بالملكية الفيزيقية، فالفرد الذي يستحوذ قانوناً على المجال (أرض، عمارة، مساحات خضراء...)، يستطيع أن ينظم كما يرى، فيشعر أنّه سيّد المجال الذي يحيط به >> (2).

1. Paul Henry Chombart de Lauwe, Des Homes et des Villes, p43.

2. Paul Henry Chombart de Lauwe, OP, p 45.

إلا أنه عندما يتعلّق الأمر بامتلاك المجال الخارجي في المدينة، فالعوامل النفسيّة والاجتماعية هي التي تتدخل وتلعب دور في هذه العملية، لأنّ مفهوم الامتلاك في هذه الحالة للحى أو المدينة التي أسكن فيها، هو معرفة الأماكن وخطوط السّير وإيجاد أماكن تجلب الانتباه والذاكرة وتكوين علاقات الجوار، وتكون عملية امتلاك المجال في المدن دائماً صعبة، لأنّه يمثل موضع استعمال واستهلاك دائم من طرف فئات اجتماعية كبيرة ومتباينة، ممّا يجيله إلى مجال صراع بين أطراف اجتماعية مختلفة وهذا بسبب التّغيرات التي تحدث فيه، >>المجال المبني في هذه الحالة مكان للصّراع، والسّيطرة، والمنافسة وللمطالبة المحسوس بها في كل تفاصيل الحياة<<(1).

I. 4.4.1. تقسيم المجال العمراني

إنّ استغلال المجال تفرضه الفرقات الاجتماعية الموجودة، فالتّطبقات الأرستقراطية كانت تجلب إليها الخدم وأصحاب الخدمات مما يستدعي إستغلال المجال سواء كان عمودياً أو أفقياً. ومع ظهور الثّورة الصناعيّة في أوروبا، والتّحول الهائل في وسائل النّقل والحاجة الكبيرة التي كانت تحتاجها الثّورة الصناعيّة من يد عاملة ظهرت للوجود حدة الفروقات الاجتماعية والاقتصادية. كما عرفت >> ظهور أحياء خاصّة للفئات العاملة في مجال الصّناعة (الصّواحي)، مع بقاء الأغنياء وأرباب العمل يسكنون الأحياء الراقية من المدينة، ممّا زاد حدّة التفاوت في سعر المجال من منطقة إلى أخرى<<(2).

I. 5.4.1. صعوبات تملك المجال العمراني

هناك عوامل عديدة تحوّل دون إمتلاك المجال من طرف الجميع في المدن، وتمثل في :

- التناقض الموجود فيما بين التّطورات التّقنيّة التي تهدف إلى تنظيم المجال الاجتماعيّ الجغرافي، وعملية تهديد المحيط المتواصلة النّاتجة من سوء إستعمال هذه التّقنيات، إذ أنّ تهيئة المجال المبني تخضع لسيطرة المال وسلطة البعض على المجال، مما يحول دون إمتلاك المجال من طرف الجميع.
- فُقدان سكان المدن والمجتمعات الصناعيّة، للمعايير التي تمكّنهم من التّوجه في المجال الاجتماعيّ الجغرافي، وفي البنى الاجتماعية وطرق التّفكير، وهذا تحت تأثير وسائل الإعلام، وكذلك الأشكال الهندسيّة التي ليس لها علاقة بتصوّرات هؤلاء الأفراد.

1 . Jean Paul Lacaze, Introduction a la Planification Urbaine, Ed Moniteur, Paris, 1972, p 92.

2-مخططي أحمد:التوسع العمراني وأثره على توسع المدينة دراسة حالة مدينة بوسعادة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، إشراف د. خلف الله بوجعة، معهد تسيير المدينة، جامعة المسيلة، سنة 2009، ص (43).

- وأخيراً التغييرات التقنيّة السريعة، وما يصاحبها من تحولات مجالية في وقت قصير، وهذا قبل أن يتكيف السّكان مع الأشكال السائدة، كل هذه العوائق تحول وتجعل عملية امتلاك المجال صعبة. (1)

I. 2. ماهية البناء اللاشعري

ليس من السهل كما يبدو لأول وهلة تحديد ماهية البناء اللاشعري لعدة أسباب

I. 1.2. مفهوم البناء اللاشعري

ظاهرة البناء اللاشعري ظاهرة قديمة ومتشعبة في الجزائر. وقد شكلت في السنوات الماضية اهتمام الكثير من الجغرافيين و علماء الاجتماع والانتروبولوجيين الحضريين، لما تمثله هذه الظاهرة من آثار على عدة أصعدة، ولما لها من دور أساسي في بناء المدن وتنظيمها، وحتى نتمكن من إعطاء تعريف للبناء اللاشعري يجب التطرق إلى مختلف التسميات التي تعبر عنه و إلى مختلف التعريفات التي جاءت في المعاجم و تلك المتعلقة بعلم الإجماع و غيرها من العلوم الأخرى .

I. 1.1.2. تسميات البناء اللاشعري

لقد برزت عدة تسميات للبناء اللا شعري و كانت الأكثر استعمالا و بروزا هي: البناء الفوضوي، البناءات المتدهورة، الأحياء القصديرية، الأحياء المتخلفة و الفقيرة، الأحياء الطفيلية، الأبنية الخزية، السكن غير اللائق، الأحياء السرطانية، البناء غير القانوني، التوسع العمراني غير المنظم ... إلخ.

و توجد عدة تسميات مستعملة باللغة الفرنسية و التي تعبر عن البناء اللاشعري (constructions Illicites) وهي: البناءات غير المنظمة (constructions irrégulières) و البناءات المهمشة (constructions marginales) "و البناءات ناقصة الإدماج (constructions sous-Intégrées) و البناءات العفوية (2) (constructions Spontanées) و البناءات غير المراقبة (constructions incontrôlées) و البناءات الفوضوية (constructions anarchiques) و البناءات غير المخططة (constructions nom-planifiées) و الأحياء الهشة (Cités Précaires) و الأحياء القصديرية (bidon villes) مناطق الأكواخ (gourbille) و هناك تسميات مستعملة في اللغة الإنجليزية و هي المنطقة الموبوءة (blighted area) و المنطقة المتدهورة (deteriorated area) و المنطقة الفقيرة (bustes area) و غيرها من التسميات الكثيرة التي تعبر عن هذه البناءات و التي تشير إلى أنها غير سوية وسلبية.

1- علال أحمد: مرجع سابق، ص(15).

2- خلف الله بوجمعة: العمران والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، سنة 2005، ص(117).

أما في الجزائر و بالرجوع إلى القانون خاصة ما تعلق منه بالبناء و التعمير نجد أن التعليمات الوزارية المشتركة المؤرخة في 1985/08/13 جاءت بعنوان معالجة البناء غير المشروع و التي تبين مختلف أنماط هذا البناء و آلية تسويته إذ أنه تم توظيف تسمية البناء غير المشروع تعبيرا عن كل التسميات التي ذكرناها .

I. 2.1.2. تعريف المعاجم اللغوية

وهنا نتطرق إلى تعريفين رئيسيين كما يلي :

- تعريف موسوعة لاروس الفرنسي : إن تسمية البناء القصديري هو تسمية خاصة بنمط معين من البناءات تتواجد في أحياء حضرية للكثير من المدن المهمة بشمال إفريقيا فهي >>عبارة عن أكواخ أنجزت بمواد مسترجعة، بالأخص منها المعدنية المتآتية من الهياكل القديمة (Les bidons) وهذه الأكواخ تتكدس في تجمعات سكنية تظم سكان بدو نازحين من الريف بفعل البطالة و المجاعة و يتربون فرصة عمل في المدينة، وهذا التعريف ربط ظاهرة البناء القصديري بظواهر أخرى ذات بعد اجتماعي و اقتصادي >>(1).
- تعريف المنجد الموسوعة قيثي: إن البناء القصديري هو >> عبارة عن سكن هش أنجز عن طريق مواد تشكل أساسا من بقايا أجزاء الأدلاء (bidons) و المتحصل عليها بالقرب من حواف بعض المدن الصناعية، حيث أن هذا التعريف يبرز أن هذا البناء غير مقبول تقنيا لا من حيث الهيكل و لا من حيث مواد البناء >>(2).

I. 3.1.2. تعريفات الجغرافيين و علماء الاجتماع

عرف الجغرافيون وعلماء الاجتماع هذا النوع من السكن نذكر منهم بيار جورج (Pierre George) هذا الباحث الفرنسي المختص في علم الجغرافيا و الذي له كتابات حول التوسيع العمراني بمدن دول المغرب العربي بأنه >> وجد نتيجة تكديس السكان في المدن الكبرى التابعة للبلدان الأقل نموا، هؤلاء السكان ليست لديهم موارد رزق جاؤوا من الضواحي واحتلوا مجالا لا يستهان به من المدينة. وغالبا ما يكون هذا المجال عبارة عن مناطق معرضة للفيضانات أو أنها عبارة عن منحدرات، و قد بنيت هذه المباني بمواد تحصلوا عليها مجانا من أماكن القمامة أو الموائع

1. Dictionnaire encyclopédique, Grand usuel Larousse en 5 volumes, 7904 pages, édition mise à jour au 30 juin 1986, Larousse -Bordas, 1977, France, P123.

2. Dictionnaire encyclopédique, Dictionnaire Guillet de la langue française, édition Guillet, 11 Boulevard de Sébastopol , 75001-Paris, France, P96.

أو أماكن التخزين، وهي عبارة عن صفائح القصدير أو القش و تفتقر تماما إلى أبسط الشروط الصحية كما تعكس صورة حقيقية عن فقر المساكن الريفية التي جاؤوا منها <<(1).

وقد بين هذا التعريف بوضوح جيد التسمية و الموقع و مواد البناء المستعملة في هذا النوع من البناءات ليميزه عن البناءات الأخرى المخططة.

وهناك عالم الاجتماع الفرنسي (Gerard planchere)، وهو باحث نشر العديد من المقالات حول ظاهرة التحضر وما صاحبها من تشوهات عمرانية بدول العالم الثالث فقد عرفه بقوله <<الفرنسيون قد عرفوا السكن الفوضوي في شمال إفريقيا ، لأن معظم المدن الكبرى في هذا الشمال محاطة بأحزمة من السكن الفوضوي، إن هذه الظاهرة تتميز بما شمال إفريقيا، و هذا النوع من السكن وجد نتيجة لغياب الدخل الفردي الكافي أو أن الاستثمارات قد سخرت لقطاعات أخرى على حساب السكن>>.

إن ظاهرة السكن الفوضوي قد ولدت مع تركيز السكان في التجمعات الحضرية لهؤلاء السكان الذين ليس لهم دخل أو إمكانية الحصول على السكن، وقد جاؤوا في هيئة جماعات بسبب غياب فرص العمل في أريافهم، فلا أرض يفلحونها، جاؤوا إلى المدينة و أملهم وجود عمل.

والسكن الفوضوي يتميز بعدم كفاية نوعية البناء و غياب تام للتهيئة من ماء و صرف صحي و إضاءة و تعبيد طرق، و أن البناء الفوضوي قد تحقق وهو مخالف تماما للقوانين و في ملكيات دون موافقة أصحابها.

و قد أحاط هذا التعريف بعدة جوانب للبناء الفوضوي إلا أن الباحث تناسى أن الاستعمار هو السبب الأول في ظهور و انتشار هذا النوع من البناء في شمال إفريقيا و أن الهجرة كانت أسبابها أمنية آنذاك جراء القمع و تهديم المنازل من طرف المستعمر .

وعلى كل هذه الأحياء هي <<عبارة عن تواصل عدة منازل تتكون عادة من طابق واحد أو عادية تتكون من عدة أحياء ذات أزقة ملتوية تعتمد في نموها التوسع والانتشار باستحواذها على المساحات الهامة في المدينة...>>. وهنا نفهم أنّ هناك إشارات للوضع الفيزيقي لهذه الأحياء التي يغلب عليها طابع اليد على أهم الأراضي داخل المدينة.

1-تشكوات كمال:الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،إشراف: د. رزيق عمار، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2009، ص (08).

و بالرجوع إلى عنوان المذكورة و حتى نعطي تعريف يخدم البحث فإن المقصود بالبناء اللاشعري في مفهومنا هو ذلك النمط الذي ينجز أو أنجز دون احترام للقواعد التشريعية و التنظيمية السارية المفعول و المنظمة و الضابطة للنشاط و حركة البناء و التعمير سواء بعد الحصول على رخصة بناء المسبقة قبل الشروع في عملية البناء أو بعدم الالتزام بأحكامها أثناء تنفيذ الأشغال أو بعدم الإمكانية القانونية للحصول على شهادة المطابقة بعد الانتهاء من الأشغال.

I . 2.2. أنواع البناءات اللاشعرية

هناك ستة أنواع تندرج ضمن البناء اللاشعري و هي:

I . 1.2.2. السكن غير المخطط (Habitat non planifie)

هو كل بناية أنجزت دون الرجوع إلى أدوات التعمير حيث أن القانون المعمول به يفرض على كل من أراد البناء طلب رخصة بناء، فهي بمثابة سند رسمي يحدده عقد البناء، إذ يصدر من طرف البلدية و يأخذ الرأي التقني من مديرية التعمير و البناء.

I . 2.2.2. السكن العشوائي (Habitat spontané)

و يضم نوعين من البناء :

I . 2.2.2. أ. سكن هش

و يطلق عليه اسم البناء القصديري: فهو سكن يبنى بمواد بسيطة ، كبقايا الخشب، صفائح من الحديد، (toles) أو الزانقل... إلخ و غيرها، و هو متواجد بشكل مدهل في المغرب الأقصى تحديدا بالمدينة (Medina) و في مصر تحديدا القاهرة⁽¹⁾ و في الجزائر يوجد في بعض الأحياء الضاحوية.

I . 2.2.2. ب-سكن عفوي صلب (Habitat spontané en Dur)

يتم بناء هذا النوع من السكن بمواد ملائمة و بالأحرى لائقة من الجانب الفيزيائي، فهي مشابهة و مطابقة نوعا ما للبنائيات القانونية، لكن تبقى عفوية لانعدام المرافق الأساسية، و مقارنة مع السكن القصديري فهي تمثل مساكن محدودة للراحة، و مثل هذا النوع من السكن ينتشر بالضواحي.

(1) سهيلة العرابوي: تحليل لظاهرة السكن الفوضوي و غير القانوني في الضاحية العاصمية الشرقية، و آتارها على المحيط العمراني، حالة بلدية برج الكيفان، مذكرة تخرج جوان ، 2000، ص8.

I .3.2.2 السكن الذاتي التلقائي (le logement Auto-construction)

وليكن اعتبار هذا النوع من السكن من أنواع السكن اللاشعري الصلب، فهو سكن مكون أساسا من مساكن فردية تسكن بها أسرة واحدة، و تبنى هذه المساكن من طرف المالك للعقار الأرضي فهذه المساكن يتكفل بها مالكيها بأكملها.

I .4.2.2 السكن الذي يتم بدون أوراق قانونية رسمية (Habitat illicite)

يتطور هذا النوع من السكن بسرعة خارج المحيط العمراني الحضري أو يستوطن على الأراضي العمومية و الأراضي الصعبة التعمير أو البناء عليها، و ذات وضعيات قانونية غير محددة، مثل ضفاف الوادي، أو المحاجر القديمة (Anciennes Carrières) ... و غيرها، مما جعل الساكن في صراع دائم مع السلطات المعنية، خاصة مع البلدية A.P.C لتسوية وضعيتها⁽¹⁾.

I .5.2.2 السكن الناقص التجهيز (habitat sous-équipé)

تعتبر مناطق السكن اللاشعري دون مستوى السكن الملائم (sous habitat) لأنها مجردة من الكثير من التجهيزات و هذا لأنها أنجزت في مراحل تاريخية صعبة، و بالتالي لا تتوفر على التجهيزات اللازمة لذلك و نجد هذا النوع عادة من السكن في النواة القديمة للمدينة، و حالته متدهورة بسبب قدمه و عدم تعرضه لعمليات الترميم.

I .6.2.2 مراكز العبور (centre de transit)

و هي مراكز جمعت فيها عائلات كثيرة تضررت مساكنها لظروف ما. ولذا يجب حمايتها مؤقتا إلى حين إيجاد مساكن لائقة لإيوائهم، و جاء هذا النوع من المساكن كحل مؤقت لبعض العائلات المنكوبة إلى حين إعادة إسكانهم، و كثير منها شبيهة بالمساكن القصدية تماما، لكن يمكن أن نشير إلى أنه هناك فرق بين مراكز العبور و المساكن القصدية حيث أن الأول يقام بعلم السلطات رغم أنه فوضوي لكنه يعتبر كحل مؤقت، بينما الثاني يقام في الخفاء دون علم السلطات المعنية به.

1 - مشنان فوزي : البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية، مذكرة لنيل الماجستير، إشراف د.غضبانة يسمينة- فرشيشي، قسم علم الاجتماع والديمقراطية، جامعة منتوري قسنطينة، سنة 2009، ص(67) .

I. 3.2. أسباب ظهور البناء اللاشعري

وهي جملة الأسباب والعوامل المتداخلة فيما بينها التي تفاعلت مع حاجة وطبيعة الأفراد بالخصوص فحملتهم على القيام بسلوك مخالف لقانون التعمير وتشديد البناءات اللاشعرية وأصبحت كمناخ عام سمح بزيادة هذه البناءات وساعد على انتشارها حتى تحولت إلى ظاهرة أو أزمة وهناك العديد من هذه الأسباب نذكر منها ما يلي:

I. 1.3.2. الأسباب السياسية والقانونية

وتتمثل في عدم وجود أجهزة كافية تتوفر على الوسائل الكفيلة بتحسين طرق تسيير ومراقبة التوجه والنمو العمراني، كذا التأخيرات المسجلة على مستوى تسيير المجال الذي لا يتماشى مع الحركة العمرانية والحركة الاقتصادية وكذلك عجز التحكم في العقار وضبط توجهات استغلاله وذلك بتطبيق قوانين التعمير تطبيقا محكما واحترام معاييرها، فنذكر في الجزائر مثلا سياسة تهيئة الإقليم لما تمتاز به هذه السياسة من أسلوب شمولي وتوجيهي للتحكم في ظاهرة التعمير عن طريق خلق عوامل لتثبيت السكان وتوزيعهم المتزن على كامل الأقاليم وتحقيق التوازن بينها ولما له من دور في اقتراح وجهة مفضلة للاستعمال الأراضي وموارد الإقليم وخلق قاعدة معلومات حول السكن والسكان. وإذا تطرقنا إلى قوانين التعمير المتبعة في الجزائر فإننا نلمس عدم فاعليتها وذلك لما يشوب هذه القوانين من عيوب والإغفال وعدم الإحاطة الشاملة بظاهرة البناء اللاشعري التي هي موضوع بحثنا بشكل يسمح بانسياب هذا البناء بين ثنايا القانون دون أن ننسى قوانين تقييد الملكية العقارية قبل التسعين واحتلال الرقابة العمرانية لما يحتاجه جهازها من إمكانيات ضخمة بسبب ديناميكية ظاهرة البناء اللاشعري، وفي الجزائر يجسدها شخص واحد وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا عن البلدية .

I. 2.3.2. الأسباب الاقتصادية والاجتماعية

إن اتساع الأعمال التجارية وتنوعها وظهور الصناعة والمصانع داخل المناطق السكنية والضغط الهائل للسكان في المدن، أدى إلى ارتفاع قيمة الأرض التي تحتاجها الأنشطة الصناعية الجديدة من جهة، مع بقاء الأجور التي يتقاضاها العمال البسطاء منخفضة من جهة أخرى، هذا ما دفع بالفئة الأخيرة إلى فئة البسطاء بالإقامة في المناطق السكنية المهملة مجبرين بالعيش فيها، أما بخصوص العوامل الاجتماعية نستطيع حصر عامل حساس في الجزائر خاصة، وهو تكتل العائلات الموسعة أو العرش في جهات معينة، وهكذا نجد عدة أحياء تسمى باسم عائلة معينة وهذا راجع إلى ملكية الأراضي.

I. 3.3.2. الأسباب السكنية

لعبت حركة السكان والكثافة السكنية وكذا الهجرة وسرعة النمو السكاني دورا كبيرا في إخلال التوازن بين الطلب على مختلف الحاجيات والعرض المتوفر عليها، وبالتالي إلى زيادة الحاجة لطلب السكن الذي يعتبر الحاجة الأكثر حساسية بعد الأكل والملبس والأكثر تأثيرا على حياة الفرد والتي يؤدي عدم إشباعها الى ظهور عدة مشاكل في جميع الميادين ومنها القيام ببناء مساكن لاشعرية من أجل هذا تولي دول العالم هذا القطاع أهمية بالغة بالخصوص السكن الموجه للفئات الاجتماعية ذات الدخل المحدود باعتبارها الشريحة الأكثر تضررا والجزائر تعاني من أزمة سكنية حادة قديمة ومتراكمة .

I. 4.3.2. الأسباب التاريخية

كما هو الحال في الجزائر كان سبب ظهور المساكن اللاشعرية مرتبط بظهور الاحتلال الفرنسي سنة 1830 والذي عمد إلى تغيير نظام الملكية في الريف الجزائري، وهذا لإرغام السكان للهجرة فتنقلوا إلى المدن، حيث أقاموا بجوف المستوطنات الأوروبية وفي أماكن حددتها الإدارة الفرنسية،⁽¹⁾ إضافة إلى الإرث الثقيل الذي خلفه الاستعمار والمتمثل في البنية التحتية والحضرية المتهالكة اذ ركز على تنمية المدن الساحلية وبعض المدن الداخلية دون سواها مقابل تطبيق سياسة الأرض المحروقة في الريف وترحيل سكانه بالقوة نحو المحتشدات وحرمانهم من الخدمات والمرافق فحتم على الجزائر تدارك الآثار السلبية على الإقليم منذ ذلك التاريخ من نمو غير مضبوط ولاشعري للتجمعات السكنية الكبرى .

II. آثار البناء اللاشعري على المجال العمراني

عرف المجال العمراني بالجزائر اختلالات جمة تمثلت أساسا في توسع غير مراقب ولا متحكم فيه من مضاربة عقارية وتشوه للصورة العمرانية والمعمارية، وتدني عام للبيئة الحضرية،⁽²⁾ كما أنه يواجه العديد من المشاكل شأنه شأن أي مجال عمراني نشأ بعيدا عن التخطيط السليم الذي به وحده يمكن أن تتخذ وظيفة وحجم المنشآت والمواقع الملائمة وتوجيه ضبط النمو العمراني وعلاج المشاكل، وقد ترتب عن هذا كله عمرنة غير قانونية وتردي الإطار المعيشي والمبني للمستعملين، الإطار المبني والذي به عدد كبير من البنايات اللاشعرية المشيدة ترتب عنها مجموعة من الآثار

1-تشكوات كمال:مرجع سابق ، ص (39).

2-د.ديب بلقاسم: البيئة المشيدة بين مطرقة القانون وسندان المستعمل، مجلة العمران، العدد الاول، دار الطبع، مؤسسة الحضنة للطباعة والنشر، المسيلة، الجزائر ، سنة 2009، ص(02).

الخطيرة في العديد من المجالات العمرانية، البيئية و الاجتماعية والثقافية وحتى على التنمية العمرانية والتي يمكن تقسيمها كما يلي:

II. 1. آثار البناء اللاشعري على صعيد البيئة العمرانية

إن افتقار مناطق البناء اللاشعري لعدة مقومات وما تتميز به من فقدان للمعايير الأساسية لنشوء بيئة عمرانية مناسبة وتغليب المقياس الإنساني على عملية التخطيط العمراني وتظهر آثار ذلك على صعيد موقع تشييد البناءات اللاشعرية و آثار البناءات اللاشعرية على المشهد العمراني.

II. 1.1. الآثار المترتبة على موقع تشييد البناءات اللاشعرية

ويظهر ذلك في تداخل استعمالات الأرض في مناطق البناء اللاشعري، كما أن البناءات اللاشعرية وبفعل موقعها تمس بالصحة و الأمن العموميين، وإحداث شبكة طرق لا تعتمد أسلوب تخطيطي منظم في الضيق والالتواء ومشكل النفوذ إليها مع تدهور مستوى تجهيز الأراضي، وتوسع هذه البناءات على حساب الأراضي الزراعية والمواقع الحساسة.

II. 1.1.1. مساس البناءات اللاشعرية بالصحة و الأمن العموميين بسبب موقعها

إن غالبية مناطق البناء اللاشعري تتصف بمستوى صحي منخفض جدا لانعدام الوقاية الصحية، و بسبب قلة الوسائل الفعالة للتخلص من النفايات في تلك المناطق المزدهمة غير المخططة ، في حين تفتقد البناءات اللاشعرية الموجهة للنشاط الصناعي إلى دراسة التأثير على البيئة كما حددها المرسوم التنفيذي 07-145 المؤرخ في: 19-05-2007 المتعلق بدراسة و موزج التأثير على البيئة، بحيث أن تشييد البناءات ضمن الأراضي المجاورة للأنشطة الصناعية و الصحية الخطرة سيعرضها إلى أخطار الانفجار أو انبعاث الغازات السامة و الحريق و كذا أخطار التلوث، و تشير الدراسات المنجزة في 2003 في الجزائر إلى تشييد أكثر من 7500 بناية لاشعرية على أنابيب نقل الغاز، و 8000 أخرى متصلة مباشرة بمناطق النشاط الصناعي و قد تم تشييد العديد من هذه البناءات في المناطق المعرضة لتهديد « محتمل على الإنسان و بيئته يمكن حدوثه بفعل مخاطر»⁽⁰¹⁾ طبيعية أو صناعية، على غرار ما حدث في انفجار مركب الغاز بسكيكدة بتاريخ (19-01-2004) و ما تشكو منه منطقة حاسي مسعود وحاسي الرمل من وجود العديد من الأحياء غير شرعية على شبكة كثيفة من خطوط أنابيب المنشآت البترولية.

(01)aisabendouh.blogspot.com/2012/01blog.post.html

متدى القانون العقاري: أسباب البناء غير الشرعي، الواحد 2012/01/01

لقد بينت الكثير من البنايات اللاشعرية في أراضي معرضة لخطر الفيضانات فقد كشفت دراسة معدة في سنة 2003 لوحدها أن أكثر من 100.000 بناية في الجزائر مشيدة على الأراضي المعرضة لخطر الفيضانات وقد ترتب عنها العديد من الخسائر المادية والبشرية وتبعات مختلفة أخرى على غرار ما حدث في فيضان باب الواد بتاريخ (10-11-2001) حيث تسبب في عدة خسائر بشرية ومادية وأرجعت الأسباب إلى سقوط الأمطار بصفة متواصلة والإخلال بقواعد البناء والتعمير من عمليات بناء في مجرى الوادي بطريقة غير مخططة ولاشعرية وعدم كفاية تجهيزات شبكة مياه الصرف، وحتى فشل قواعد التهيئة و التعمير و أدوات التعمير في توقع الأخطار الطبيعية وفيضان غرداية في أكتوبر 2008 الذي تسبب كذلك في عدة خسائر والذي أرجعت الأسباب فيه إلى البنايات الطينية المشيدة في مجرى الوادي مع انعدام تجهيزات صرف المياه و عدم احترام مخططات التعمير، وكذلك هو الحال بالنسبة للبنايات اللاشعرية المشيدة على الأراضي المعرضة لخطر الانزلاق واشتهرت هذه الظاهرة بمدينة قسنطينة خاصة بعد الاستقلال مع التوسع الحضري السريع والعفوي في مناطق ارتفاع عدم البناء التي حددتها سلطات الاحتلال سابقا بموجب مخطط التعمير الرئيسي آنذاك.

كما تعرف مناطق أخرى من الجزائر العاصمة هذه الظاهرة بسبب اكتساح البنايات للأرض و تشييدها على المنحدرات الخطرة، وكذلك بالنسبة للبنايات اللاشعرية المشيدة على الأراضي المعرضة للخطر الزلزالي وكان للجزائر تجربة كبيرة في هذا المجال ورغم تعهدها الجزائر بأخذ الاحتياطات اللازمة عند البناء و رقابة حركة التعمير على إثر زلزال الأصنام بتاريخ 10-10-1980 إلا أن الزلازل التي حدثت بعدها أكدت هشاشة البنايات والانتشار الكبير للبناء اللاشعري في هذه المواقع من خلال ما لوحظ من تضرر للبنايات وانهايار العديد منها لضعف مواد البناء المستعملة وعدم مقاومتها وموقعها على شكل مجموعات سكنية لاشعرية مشيدة على أراضي طينية غير صالحة للبناء كما أنها لم تحترم قواعد التعمير.

II. 2.1.1. اختلال في شبكة الطرق والمنافذ وتدهور الخدمات ومستوى التجهيز

إن غياب قواعد التخطيط العمراني في مناطق البناء اللاشعري وعدم عقلانية التوزيع على الأراضي المشيد عليها جعل من الصعوبة تزويد هذه المناطق بالمرافق والخدمات العمومية إن لم نقل غيابها تماما، وفي حالة وجودها فإنها لا تكفي، فهي تتميز بنقص المياه الشروب و نوعيتها الرديئة، و الضعف في الإمداد بالطاقة الكهربائية و الغاز وهكذا يلجأ سكانها في الغالب إلى عملية الربط اللاشعري بالشبكات من أجل تلبية حاجياتهم، كما أن هذه المناطق وبمخالفة بنائها لقواعد البناء والتعمير وأدواته نجد صعوبة في الوصول والنفوذ إليها لضيق شوارعها وانعدامها أحيانا وغير معروفة في المخطط العام للطرق خاصة عند حدوث الكوارث والحوادث.

II. 3.1.1. توسع البناءات اللاشعرية على حساب الأراضي الزراعية وذات الوجهة الثقافية والتاريخية

عرفت الأراضي الزراعية خاصة منها المحدودة وغير المتجددة تآكلا كبيرا وذلك بسبب امتداد البناءات اللاشعرية ونموها السريع، فقد عرفت الجزائر فقدان لمساحات زراعية منذ منتصف السبعينات إلى غاية نهاية التسعينات وذلك رغم صدور التعليمات الرئاسية بخصوص حماية الأراضي الفلاحية في منتصف التسعينات، كما لم يسلم العقار السياحي هو الآخر من الاعتداء و التشويه في المنظر بسبب كثرة البناءات اللاشعرية المشيدة ضمن مناطق التوسع السياحي.

II. 2.1. آثار البناءات اللاشعرية على المشهد العمراني

إن أهمية الصورة البصرية تكمن <>في أنها تعبر عن رؤية المجتمع وتطلعاته، وتستند إلى فكرة شمولية مرجعيتها كنمط اجتماعي وثقافي وعمراني مألوف، في نفس الوقت تعتبر المباني هي التعبير المرئي للأهمية السببية المرتبطة بالمظاهر المختلفة للحياة والطرق المتنوعة للتعامل مع مشكلاتها<>⁽¹⁾، فللبناء عناصر يصنعها الإنسان خاصة ما يخص الواجهة تؤثر على الناظر فيما تشعره بالإحساس بالقيم الجمالية والتشكيلية وإما تفقده ذلك كما تؤثر على المظهر العمراني، وفي الجزائر تسبب العدد الهائل للبناءات اللاشعرية و شكلها في المساس الصارخ بعنصر الجمال المعماري كأحد عناصر النظام العام كما حددته المادة 02 من المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بالإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري بنصها: « و تعد نوعية البناءات و إدماجها في المحيط و احترام المناظر الطبيعية و الحضرية و حماية التراث و المحيط المبني ذات منفعة عامة ».

1-د.د. ديب بلقاسم: أثر المكون العمراني على الانسان، مجلة العمران والتقنيات الحضرية، العدد الثاني، مطبعة عمار قربي وشركائه، باتنة، الجزائر ، سنة

تسببت البناءات اللاشعرية في تشويه مظهر الإطار المبني الذي ابتعد عن مهارات فن البناء، المعبرة عن ثقافة المجتمع الجزائري، لعدة أسباب أهمها عدم الاهتمام بإتمام إنجاز البناء لا سيما الواجهة، و تهميش دور التشكيل المعماري الذي يشرع فيه المصمم باستخدام المفردات البصرية الشكلية كعناصر أساسية و المبادئ و الأسس التصميمية ليحولها إلى كتل و فضاءات بنظام معين. فالقائم بالبناء اللاشعري لا يعير اهتماما بالذوق العام و ذوبان البنية في المجال المشترك مع المحيط، حيث يهتم بالأجزاء الداخلية فقط لتتكون بذلك أشكالاً معمارية يسودها عدم الوحدة والتماسك ما بين البنايات و اتحاد النمط المكون للمشهد الحضري لتحقيق مبدأ الاستمرارية، و غياب النظام في هذه البناءات مما يتعذر تشكيل حي وبالتالي التأثير في الإطار الحضري الأوسع ألا وهو المدينة، >> وهذا راجع أساساً إلى الرغبة الجارحة لصاحب البناء اللاشعري في التعمير على حساب الوسط واستغلال الفراغات الخصوصية والخاصة بالترفيه وبالتالي تدهور الفضاءات العمومية << (01)، ونظراً للتشوه الذي شاب المشهد العمراني تحتم على الجزائر وضع حد لهذه الفوضى بالتدخل بالقانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البنايات و إتمام إنجازها لمعالجة الوضع القائم.

II. 2. الآثار الثقافية و الاجتماعية المترتبة على البناءات اللاشعرية

وتشكل دراسة هذه الآثار مجال بحث علم الاجتماع الحضري الذي يختص بدراسة أنماط تحركات السكان و استيطانهم بمنطقة ما و كيفية استغلالها و تأثيرهم ببيئتهم الطبيعية و الاجتماعية و الثقافية فيدرسها ضمن إطار نشأتها و هو تجمعات السكن العشوائي ، و يحدد طرق تفاعلها و تأثيرها ، و سنركز في هذا الجانب على البعض من هذه الآثار التي قسمناها إلى:

II. 1.2. الآثار الثقافية

إن الحديث على مناطق السكن اللاشعري. المتخلفة يقودنا إلى تلك المناطق التي لم يسبق تخطيطها أو السيئ تخطيطها، ولا يشترط فيها أن تكون مناطق قديمة، لأنه من الممكن تواجدها في مناطق حديثة العمران إلا أنها سيئة التخطيط، (2) كما تعتبر أمكنة لاستقبال الوافدين الجدد من الريف الفقراء بحثاً عن العمل و تحسين أوضاعهم المادية إلا أنهم يصطدمون في الأمكنة الجديدة بصعوبة العيش في المدينة وتعميدات الحياة الحضرية بشكل يدفعهم إلى التكتل

(01) aissabendouh.blogspot.com/2012/01blog.post.html

منتدى القانون العقاري: أسباب البناء غير الشرعي، الاحد 2012/01/01

2- أحمد كمال الدين عفيفي - المناطق المتخلفة عمرانيا - مجلة المدينة العربية - العدد 35- جانفي 1989 - ص 85

في شكل تجمعات و أحزمة عمرانية حول المدينة باعتبارها الأمكنة البعيدة عن أعين الرقابة، التي تحتل منطقة وسط بين ريف و مدينة أو منطقة العبور الحضري الريفي، التي تسهل لشاغليها الاتصال الدائم بموطنهم الأصلي و الرجوع إلى مناطق السكن اللاشعري، و يتخذ سكان هذه المناطق أسلوبا لمقاومة تأثير المدينة عن طريق إعادة بناء الوسط المعيشي و استحداث شبكة من العلاقات تتجاوز الفضاء الفيزيقي الذي يقطنون فيه، لحماية هويتهم الثقافية و ضمان استمرار تقاليدهم الدينية والعائلية، >> فالهجرة ليست عملية حركة سكانية مكانية فقط بل هي نقل حقيقي لأساليب حياة، لترتد فيما بعد آثار ذلك على حياة المدينة فتظهر على شكل سلوكيات تفتقر إلى الوعي و الحس الحضري كتربية الحيوانات بالمساكن و تجميع الخردوات بجانبها، وبالتالي تحدث صعوبة في التكيف الحضري لسكان مناطق البناء اللاشعري المتخلفة<<، و من جانب آخر نلمس تدني المستوى التعليمي لسكان هذه المناطق وذلك كون التعليم يتأثر مباشرة بمستوى الدخل وأرباب الأسر التي تسكن مناطق البناء اللاشعري وبالنظر الى تدني الحالة الصحية والوضع السكني والحرمان وكل متطلبات الحياة المختلفة، يفضلون العمل لأبنائهم للمساهمة في دخل الأسرة بدلا من الدراسة والتعليم في أوضاع تتسم بضيق المسكن المزدهم.

II. 2.2. الآثار الاجتماعية

إن الزيادة في البناءات اللاشعرية أدى بالضرورة إلى تسارع النمو العمراني بعيدا عن الضوابط الواضحة وأدى إلى خلق أسباب الاستعمال غير السليم لمساحات الأرض للمدن مما أثر في تغيير العلاقات المكانية خارج حدود النطاق الحضري، والذي يشهد حاليا نموا عشوائيا ويشكل مصدر قلق دائم لسكان المدن وهيئاتها، >> وأصبحت إمكانية التحكم فيه، مشكلة اجتماعية خاصة بعد أن شهد النمو الحالي للمدن استمرار في تدفق المهاجرين وتوسعا في البناء الفوضوي والأحياء الفقيرة عموما، وما يترتب عن ذلك من مشكلات اجتماعية خطيرة<<(1).

وهنا يقودنا الحديث إلى كثرة المشاكل الأسرية في مناطق البناء اللاشعري الذي أدى إلى تكديس الأفراد في غرف المسكن الواحد، وطبيعة الفضاء العام الذي غيبت خصائصه إلى فقدان الإحساس بالخصوصية و بالوجدان، إذ أن الحدود الفاصلة بين الفرد و بين الدوائر الاجتماعية المحيطة به شبه معدومة، و تدفع هذه البيئة غير الصحية أفراد الأسرة إلى تعقيدات قد تكون مأساوية في بعض الأحيان ، في علاقاتهم مع أنفسهم و مع المجتمع الخارجي، تغرس في أعماقهم الشعور بالإحباط و العدوانية، كما أنها تساهم في خلق شخصية غير سوية للإنسان، وبما أن مناطق البناء اللاشعري معرضة للتهميش والإقصاء التي تلقى على فئة الشباب بصفة خاصة باعتبارهم واقعا اجتماعيا يحدده المجتمع

(1) بن السعدي إسماعيل - معوقات التنمية العمرانية - أطروحة دكتوراة دولة في علم إجتماع التنمية - 2001 - 2002 - جامعة قسنطينة

لجيل يضم فئات متقاربة في السن ومختلفة في الجنس والانتماء الاجتماعي لا بد من إعدادهم ومرورهم بمؤسسات تنشئة، ومع عجز هذه المؤسسات بدمجهم اجتماعيا واقتصاديا هذا ما يؤدي بطبيعة الحال إلى ممارسة العنف واستخدام القوة مع الآخرين، خاصة وأن مناخ الإقامة في مناطق البناء اللاشعري غير المخططة بشوارعها المتتوية والمظلمة والتي تنعدم فيها الحياة الصحية والأمنية السليمة جعل منها مكانا مناسباً لزيادة الجرائم، وهذا ما نستطيع القول عنه بانحراف سلوك الأفراد داخل هذه المناطق.

II.3.2. آثار البناء اللاشعري على التنمية العمرانية

لا شك أن للبناء اللاشعري آثارا تنعكس على التنمية العمرانية ومن بين هذه الآثار نجده خفف من حدة أزمة السكن التي عاشتها الجزائر قبل الاستقلال وبعده، بحيث أن السياسات التنموية التي اتبعتها الجزائر من المخطط الثلاثي الأول (1964-1967) دليل على ذلك إلى غاية 1980 أين اتضح أن الدولة تعاني من عجز وضعف ملحوظ في السكن والإسكان بصفة عامة الشيء الذي دفعها إلى تحسين نسبة من الاستثمارات في هذا الميدان بالخصوص في المخطط الخماسي الأول والثاني.

وبالمقابل نجد أن الساكنين لم ينتظروا الدولة لسد حاجياتهم في هذا الميدان بل شرعوا في بناء مساكنهم، ولكن بطرق غير منتظمة وغير شرعية نظرا لعدة عوامل، وبالتالي نلاحظ أنهم شاركوا مشاركة في خلق أحياء جديدة وتوسيع المحيط العمراني للمدن وخلق نشاطات تجارية وحرفية داخل هذه الأحياء ، هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن لهذا البناء اللاشعري آثارا سلبية تتجلى في احتلال الأراضي العمومية بطرق عشوائية، الشيء الذي قلل من حجمها وخاصة تلك التي توجد بقرب المدن والقرى وخاصة الفلاحية منها مما أدى إلى انخفاض إنتاجها ومردوديتها بصفة عامة وكذلك ظهور الأمراض الاجتماعية والصحية داخل هذه الأحياء نتيجة لازدحامها وتراكمها وانعدام أبسط الشروط الصحية في معظمها وكذلك عدم وجود المرافق الاجتماعية الضرورية كالمساحات الخضراء والنوادي الثقافية والترفيهية، وفي الحقيقة أنه كل ما هو غير مشروع يؤدي إلى آثار سلبية نظرا لمخالفته للمشروعية أي للقواعد القانونية التنظيمية الساري بها العمل.

ولعل المخططات التنموية التي اتبعتها الحكومة الجزائرية بينت مدى مشاركة المواطنين في تخفيف حدة أزمة السكن عن طريق بناء مساكنهم، وبالتالي خلق أحياء جديدة لا نستطيع أن نفرق بينها وبين الأحياء التي تكتسي على طابع المشروعية من حيث احترامها لقواعد التعمير والبناء والإسكان، ونجد كذلك أن الأحياء التي تكونت عن طريق الأفراد

بطرق غير مشروعة ساهمت إلى حد كبير في التوسع العمراني للمدن وبالتالي خلق نشاطات تجارية وحرفية معتبرة داخل هذه الأحياء، كما نلاحظ من جهة أخرى أنه عند تسوية هذه البنايات، كثيرا منها لم يدخل عليه أي تغيير أو إصلاح وأصبحت تتماشى والقوانين الساري المفعول بها فهي مستوفية لجميع شروط البناء والإسكان ومقاييس التعمير فتبقى توثيقها فقط من حيث تكوين ملفات من طرف أصحاب هذه البنايات من أجل إقرار حقوقهم في التملك والسكن، ودفع الحقوق والرسوم المطلوبة، كما أن سياسة التنمية المتبعة في الجزائر منذ الاستقلال لم تعط أهمية كبيرة للمرافق الاجتماعية وبالخصوص منها السكن والإسكان مما أدى إلى تدهور هذا القطاع بصفة عامة لذا كان التوجه من طرف الأفراد إلى القضاء على أزمة السكن بطرق عشوائية.

خلاصة:

تطرقنا في بدايته هذا الفصل إلى دراسة المجال العمران ومكوناته، والتي تبين من خلالها اختلاف الرؤى والمفاهيم الخاصة بالمجال العمراني لما فيه من تعقيدات وتلاقي لعدة اختصاصات، ولما في مكوناته من عناصر تمثل الصورة العمرانية، كما حاولنا تسليط الضوء على امتلاك وتقسيم المجال العمراني وصعوبات التملك، بعدها حاولنا إبراز مفهوم للبناء التشريعي من خلال محاولة الإمام بالتسميات المختلفة باختلاف الاختصاصات الموجودة، وإظهار أنواعه الشائعة معرجين على أسباب ظهوره حتى تتضح الرؤيا أكثر.

وفي المرحلة الثانية من هذا الفصل تطرقنا إلى آثار البناء التشريعي على المجال العمراني مبرزين بذلك الاختلالات التي عرفها المجال العمراني على كامل الأصعدة بسبب التوسع غير المراقب، وكثرة البناءات التشريعية، وعدم الاهتمام بإتمام إنجاز البناء لاسيما الواجهة، والتي حتمت على المشرع الجزائري التدخل من أجل وضع حد لهذه الفوضى ومعالجة الوضع القائم من خلال سن القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها والذي سنتطرق إليه في الفصل الثاني.

الفصل الثاني

تسوية وضعية البناءات التشريعية في الجزائر وأدواتها القانونية

تمهيد

1. التسوية الجزئية أو المحدودة للبناءات التشريعية

1.1. تسوية وضعية الملكية العقارية للبناء التشريعي

1.2. تسوية الوضعية التخطيطية للأنسجة الحضرية التشريعية بأسلوب التطوير الحضري

1.1. التسوية الشاملة للبناءات التشريعية عن طريق تحقيق مطابقتها

1.1. مفهوم و مجال تحقيق مطابقة البناءات

1.2. إجراءات وآثار البت في تحقيق المطابقة

خلاصة الفصل

□

تمهيد:

إن ظاهرة البناء اللاشعري هي ظاهرة غير مقبولة وقد انتشرت منذ الاستقلال بصفة واسعة وخطيرة في المدن الجزائرية حيث كان لا بد للدولة من رسم إستراتيجية من أجل القضاء على هذه الظاهرة وقامت هذه الإستراتيجية على صعيدين الأول وقائي وذلك بعد وقطع الأسباب التي سمحت بالبناء اللاشعري والثانية علاجية وهي موضوع الدراسة وهي التدخل لإيجاد حل للأوضاع القائمة للبناءات اللاشعرية ويكون هذا إما بالهدم والإزالة وهو حل أثبت فشله في العديد من الدول التي طبقتته أو إدماج هذه البناءات اللاشعرية ضمن الإطار العمراني المنظم وهو ما كان محل تفكير في العديد من الدول التي استبدلت الحل الأول بالثاني ومنها الجزائر التي اعترفت بحل الهدم والإزالة وقررت إتباع أسلوب التسوية القانونية للبناء اللاشعري عبر مجموعة من القوانين صنف منها يتعلق بالتسوية الجزئية يقتصر تدخلها على تسوية وضعية الوعاء العقاري للبناء اللاشعري أو محدودة في مناطق سكنية محددة وصنف آخر يتعلق بالتسوية الشاملة وهي الإجراء المستحدث بالقانون 15/08 الذي يتدخل لتسوية وضعية البناء من حيث الملكية العقارية ومن الناحية العمرانية وهو أساس هذا الفصل.

I. التسوية الجزئية أو المحدودة للبناءات اللاشعرية

وفي هذه الحالة يكون التدخل على مستوى القاعدة العقارية للبناء اللاشعري وذلك عن طريق منح صاحب هذا البناء سند الملكية العقارية للبناء وهو ما يبرر أن البناء منبثق عن ملكية الأرض دون أن تتعدى آثار التسوية إلى الوضعية العمرانية للبناء اتجاه قانون التعمير، وتمس هذه الطريقة بعض الحالات التي تحصلت على رخص البناء دون أن تكون لها ملكية الأرض وهذا ما يسمح لها بتسوية وضعيتها طبقا للمادة 50 من قانون التهيئة والتعمير بدلا عن الوضعية الناقصة السابقة، كما أن قوانين تسوية الملكية العقارية تسمح للشخص بالاستئثار بملكيته وتكييفها مع أدوات التعمير والقواعد العامة للتهيئة والتعمير عن طريق إعادة تهيئة أو إعادة البناء أو إتباع إجراءات تحقيق المطابقة⁽⁰¹⁾.

كما نستطيع القول أن في الأنسجة الحضرية التلقائية وتطويرها حضريا تترتب عنه أيضا تسوية جزئية ويكون ذلك بفعل عملية الإدماج للتوافق مع قواعد البناء والتعمير المحددة بالمخططات العمرانية إلا أن هذه العملية محدودة من حيث النطاق المكاني والنوعي بحيث تقتصر على مناطق السكن اللاشعري أو مناطق المخالفات الجماعية السكنية وهذا ما نفضله في شرح هذين الأسلوبين بطريقة مختصرة.

1- aissabendouh.blogspot.com/2011/12blog.post.html

منتدى القانون العقاري: الأدوات القانونية لتسوية وضعية البناءات غير الشرعية. السبت 2011/12/31

I. 1. تسوية وضعية الملكية العقارية للبناء اللاشعري

لما كانت البناية اللاشعرية ملتصقة بالأرض فإن عملية التسوية تنطلق من الأصل وهي تسوية ملكية القاعدة العقارية للبنائة، فلقد جعل القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري والقانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 من سند الملكية وثيقة لا يمكن تجنبها من أجل منح رخصة البناء وعند المعاملات وشرط مبرر لإقامة إطار شرعي لهذا النوع من العمليات⁽⁰¹⁾، كما أن قوانين تهذيب وتسوية البناء في الجزائر وتقر بمبدأ تسوية العقار المقامة عليه البناية اللاشعرية وهنا تتدخل مجموعة من القوانين التي سنها المشرع من أجل تسوية وضعية الأراضي ونلخصها كالتالي:

- تسوية وضعية الأراضي الناتجة عن تطبيق الأمر 74-26 المؤرخ في 20/02/1976 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات وقد خصت أراضي البناء التي تم توزيعها قبل اكتمال عملية إدماجها ضمن الاحتياطات العقارية البلدية وطبقا للمادة 86 من قانون التوجيه العقاري وللتعليمتين الوزائيتين رقم (01) و(02) المؤرختين في 02/01/1993 و 31/07/1993 والمادة 95 من قانون المالية لسنة 1999 كما خصت هذه العملية تسوية وضعية أراضي البناء الموزعة دون سندات رسمية مشهورة التي اكتمل إدماجها ضمن الاحتياطات العقارية البلدية.
- تسوية وضعية القاعدة العقارية للبناء اللاشعري وغير الممسوحة بفعل الحيازة. وكان هذا إما بفعل تسليم شهادة الحيازة بهدف تسريع عملية التطهير العقاري وتسوية وضعية الحائزين للعقارات التي اعتبرت سند إداري رسمي طبقا للمواد 39-40 من قانون التوجيه العقاري، والمرسوم التنفيذي 91-254 المؤرخ في 27/07/1991، أو بفعل تسليم سند الملكية إثر تحقيق عقاري طبقا للقانون 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 والمتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية، وتسليم سندات الملكية عن طريق إجراء تحقيق عقاري.
- تسوية وضعية القاعدة العقارية للبناء اللاشعري بفعل عملية المسح وتأسيس السجل العقاري والتي تعتبر أداة للتطهير العقاري الشامل وفرز الملكيات ومختلف الحقوق العقارية إذ يتم التكفل بتحديد معالم الأرض وتقسيمها إلى وحدات ملكية وإعطائها أرقام خاصة ورسم مخططاتها وبعد إتمام هذه الإجراءات، ترتب وتودع وثائق المسح بالمحافظة العقارية حيث تقوم هذه الأخيرة بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية وشهرها في السجل العقاري، ثم تأتي بعد ذلك عملية

1- عمار علوي ، الملكية و النظام العقاري في الجزائر ، الطبعة الخامسة ، دار هومة ، الجزائر 2009 ، ص 95 .

الترقيم في السجل العقاري⁽⁰¹⁾ وهي العملية التي يترتب عنها تسوية وضعية الملكية العقارية لبعض البناءات اللاشعرية بفعل عملية التقييم المؤقت وتسوية وضعية الوعاء العقاري للبناء اللاشعري بفعل التقييم طبقا للمادة 48 من قانون المالية لسنة 2005.

I. 2. تسوية الوضعية التخطيطية للأنسجة الحضرية اللاشعرية بأسلوب التطوير الحضري

يعد هذا الإجراء أسلوبا لتسوية الوضعية التخطيطية للحي عن طريق إدماجه ضمن المحيط العمراني بفعل عمليات التصحيح العمراني التي يتدخل بها هذا الأسلوب ويكون وفق ما يلي :

I. 1.2. التطوير الحضري كأسلوب للتدخل في الأنسجة الحضرية

نظرا لانتشار عدة أنسجة وقطاعات حضرية متداخلة التي فرضت عملية التطوير كضرورة للتدخل من اجل الوفاء بحاجاتها المتطورة من مختلف البناءات والتجهيزات العمرانية الناقصة وفقا لما تفرضه توقعات التخطيط العمراني المستجدة⁽⁰²⁾ في أي منطقة حيث يمتد هذا الأسلوب إلى الأنسجة الحضرية اللاشعرية كما أنه تدخل في البناء الاقتصادي والاجتماعي والطبيعي والبيئي والقانوني في نطاق أي تجمع لاشعري بهدف الحفاظ على الفرص الاقتصادية والإسكانية القائمة في هذا التجمع و العمل على التنمية الاجتماعية والإسكانية لسكان هذه المناطق ويمتاز أسلوب التطوير الحضري بعدة خصائص منها أنه:

- يتدخل لتسوية المخالفات الجماعية والوضعية التخطيطية للمنطقة ضمن الوسط الحضري بخلق بيئة حضرية بما كل المرافق العمرانية.
- يتدخل لتطوير البناءات السكنية القابلة للتطوير والمعالجة والإزالة غير القابلة منها التي تشكل خطر على مستعملها وإعادة إسكان قاطنيها.⁽⁰³⁾
- كما يمتاز التدخل بأسلوب التطوير الحضري بأنه تدخل محسوس ومؤثر كونه ينصب على الوحدة الأساسية في النسيج العمراني وهي السكن المتنامي في رقعة أرضية واسعة.

1 - المادة 11 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 و المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم .

2 - aissabendouh.blogspot.com/2011/12blog.post.html

منتدى القانون العقاري :الأدوات القانونية لتسوية وضعية البناءات غير الشرعية .السبت 2011/12/31

3- د السيد الحسيني ، الإسكان و التنمية الحضرية ، دراسة الأحياء الفقيرة في مدينة القاهرة ، (القاهرة: مكتبة غريب،1991)، ص 21 .

- يتدخل أسلوب التطوير الحضري بأسلوب البرامج والمشاريع التي تراعي خصوصية المناطق المستهدفة بالتطوير وفقا لأدوات التعمير المفروضة في المنطقة.

I. 1.1.2. الأساس القانوني للتدخل في الأنسجة الحضرية اللاشعرية بأسلوب التطوير الحضري

عموما فإن الأساس القانوني للتدخل في الأنسجة الحضرية ومعالجتها بأسلوب التطوير الحضري يمكن تقسيمه إلى أساسين الأول مباشر يتمثل في المرسوم رقم 83-684 المؤرخ في 26/11/1983 الذي يحدد كفاءات التدخل في المساحات الحضرية الموجودة حيث يبين بشكل واضح عمليات التدخل والإجراءات المتبعة في تلك المناطق ولم يحرص عمليات التدخل على نسيج حضري معين بل أنه ربط ذلك بضوابط تدني الوظائف الحضرية والصحية للحى والحال أنها ضوابط واسعة تنطبق على الأحياء اللاشعرية أما الأساس الثاني فهو غير مباشر وهذا ما مسناه في عدة نصوص قانونية لا سيما قانون التهيئة والتعمير⁽⁰¹⁾ وكذلك ما جاء في اقتراحات اللجنة الولائية للهندسة المعمارية والتعمير المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 95-370 لمؤرخ في 15/11/1995 فعند إعداد أدوات التعمير خاصة وبعد الاستشارة يتم اقتراح ما يلي:

- تحسين توجيه عمليات تجديد النسيج العمراني ورد الاعتبار له وتأطير ذلك.
- تعبئة عمليات الإدماج العمراني للمجمعات الكبرى وتأطيرها.
- تشجيع عمليات تهيئة الإطار المبني للنسج التلقائية وتحسينها.
- إرشاد السلطات المحلية عن مواقع النشاطات المضرة وإزالتها وإعادة هيكلتها وعليه فإن تدخل أدوات التعمير في المناطق الحضرية التلقائية أو العشوائية التي نشأت خارج مجال التخطيط يهدف في إحدى جوانبه إلى تهيئة هذه الأراضي وتحسين وضعيتها باقتراح التجهيزات والمرافق الناقصة كما تبرم الدولة عقدا مع سكان هذه المناطق لمواجهة المشكل⁽⁰²⁾ فتعترف الدولة بالحاجة إلى توفير شكل من أشكال القطع السكنية المزودة بالخدمات ليستثمرها السكان في إنشاء المساكن وتصحيح وضعيتهم.
- هذا دون أن ننسى القانون التوجيهي للمدينة رقم 06-06 المؤرخ في 20/02/2006 حيث تهتم سياسة المدينة بالتجمعات الحضرية اللاشعرية بسبب افتقارها الشديد إلى الخدمات والمرافق وتأثير ذلك على تطور المدينة

1- المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به المعدل و المتمم .

2- د السيد الحسيني ، الإسكان و التنمية الحضرية ، دراسة الأحياء الفقيرة في مدينة القاهرة ، مرجع سابق ، ص 123 .

كما ينص هذا القانون على بعض المبادئ المتعلقة بتحديث الأنسجة العمرانية والقضاء على السكنات الهشة غير الصحيحة ... إلخ.

I. 2.1.2. الأساليب المختلفة للتدخل في الأنسجة الحضرية

يقوم التدخل في الأنسجة الحضرية غير الشرعية على عدة اعتبارات، أهمها الغلاف المالي المرصود للعملية والذي تتحمل منه ميزانية الدولة الحصة الأكبر لاستحداث التجهيزات ومختلف المرافق وعليه فإن التدخل في الحي اللاشمعي بموجب مخطط شغل الأراضي أو رخصة التجزئة⁽⁰¹⁾ يسبقها دوما المخطط الذي يستهدف الأحياء الأكبر و الأكثر اكتظاظا من أساليب التطوير كأسلوب إعادة التطوير وإعادة التأهيل و أسلوب التجديد والمحافظة الحضريين.

I. 3.1.2. برامج تطوير الأنسجة الحضرية المعتمدة في الجزائر

ونقصد هنا المخططات التي اعتمدها الجزائر لتحسين و تطوير وضعية الأنسجة الحضرية المتداعية التي مست الأحياء غير الشرعية عند تدخلها بأحد أساليب التطوير الحضري ممثلة في برنامج امتصاص السكنات الهشة (R.H.P) والذي كانت من أهم أهدافه معالجة مشكلات السكنات اللاشرعية بطريقة شمولية على المستوى الحضري والبلدي، وبرنامج التحسين الحضري الذي يندمج ضمن برنامج دعم النمو (2005-2009) الذي خصص مبلغ 396 مليار دينار للتدخل في أكبر عدد ممكن من الأحياء بأسلوب إعادة التطوير عن طريق تحسين وضعيتها بتجهيزها ومدتها بمختلف الشبكات وقد تزامن هذا البرنامج مع المراجعة الكبيرة لأدوات التعمير عبر الوطن.

1-relative a le mise en œuvre des plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme , Ministère de l'Habitat ,instruction n 233/99,le 03-07-1999.

II. التسوية الشاملة للبناءات اللاشعرية عن طريق تحقيق مطابقتها

إن الناظر إلى المجال العمراني للمدن الجزائرية يدرك بأنها أصبحت عبارة عن نماذج من اختلالات عمرانية و أنماط غريبة و بشعة في التصميم و الإنجاز، وذلك راجع بشكل كبير إلى الأعداد الكبيرة والهائلة للبناءات اللاشعرية و نظرا لاقتران قوانين التسوية الجزئية على تصحيح سندات الملكية أو تدخلها في الأحياء بطريقة استشفائية مكلفة قام المشرع بسن تشريع جديد يعرف بـ «تحقيق مطابقة البناءات» بموجب القانون 08-15 المؤرخ في 20-07-2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها لتسوية وضعية البناءات اللاشعرية، حيث يتولى هذا الأسلوب التسوية الشاملة لوضعية البناء اللاشعري سواء من منظور سند الملكية العقارية للوعاء و السند الذي يثبت الوضعية العمرانية للبناء، و لقد ضبط القانون (08-15) عملية التسوية فوضع معايير للبناءات التي يمكن معالجتها، و حدد لذلك الإجراءات الواجب اتباعها و السلطة المكلفة بالبت في تحقيق المطابقة و آجال ذلك، وذلك من خلال النصوص التنظيمية الموالية له كالمرسوم التنفيذي 09/154 المؤرخ في 02/05/2009 والذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، أضاف الى ذلك القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير خصوصا القانون رقم 90-29 المعدل بالقانون 04-05 والمراسيم التنفيذية له .

ونظرا للإجراءات المعقدة في المطابقة صدرت كذلك تعليمات وزارية مشتركة توضح وتفسر القوانين السابقة كالتعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06/09/2012 تضمنت تبسيط مطابقة البناءات وإتمام إنجازها والتعليمات الصادرة عن المدير العام للأماكن الوطنية بتاريخ 08/04/2013 تتعلق بمجال تدخل إدارة أملاك الدولة في إطار مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

ولوجود الكثير من البناءات التي لا تحترم قواعد البناء ومعاييرها بحيث لا تراعى فيها وضعيات شبكات التهيئة، طرحت مسألة البناءات غير القابلة للمطابقة وفي هذا الصدد صدرت تعليمات وزارية لوزير السكن والعمران تناولت هذه المشكلة تحت رقم: 1000/أ.خ.و.و.س.ع/2009 مؤرخة في 10/09/2009 المتضمنة تطبيق أحكام القانون 08-15. نتيجة عزوف الكثير من الساكنين وعدم اكتراثهم بالقانون 08-15 السالف الذكر لأجل تسوية البناءات اللاشعرية إما لجهلهم أو لتخوفهم فقد رغب المشرع الجزائري في التريث نظرا لوجود آلاف الملفات العالقة لدى المصالح المعنية وعدم تقديم الكثير من الطلبات المعنية من طرف الساكنين، وهو ما ترجمه في تمديد آجال هذا القانون لـ ثلاثة سنوات بموجب قانون المالية لسنة 2014 في مادته 79.

ولمعرفة هذا الإجراء الجديد الذي هو أساس هذه المذكرة نحاول التطرق إلى مفهومه وأهدافه وإجراءاته.

II. 1. مفهوم و مجال تحقيق مطابقة البناءات

وضمن هذا العنوان نحاول التعرف على هذا الإجراء الجديد للتسوية و نحدد أهدافه و خصائصه و مجال تطبيقه وذلك بالتطرق إلى مفهوم تحقيق مطابقة البناءات اللاشعرية ثم مجال تحقيق المطابقة .

II. 1.1. مفهوم تحقيق مطابقة البناءات اللاشعرية المستحدث بالقانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة

البناءات و إتمام إنجازها

أمام تفشي ظاهرة البناءات اللاشعرية التي برزت في غالبية المدن الجزائرية اتخذت الدولة تدابير جديدة لتسوية وضعية بعض البناءات اللاشعرية والحد من هذه الظاهرة، حيث جاء القانون 15/08 من أجل تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها بوضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات وتحقيق مطابقتها سواء المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون وتحديد شروط شغل واستغلال هذه البناءات جاء كذلك من أجل ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهيأ بانسجام، ليصل في الأخير إلى تأسيس تدابير ردية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير وهنا نحاول أن نتطرق إلى مفهوم تحقيق المطابقة ومجال تحقيقها.

II. 1.1.1. مفهوم تحقيق المطابقة

إن إمكانية تسوية وضعية البناء المستحدث أو الذي انتهى تشييده دون أن يستوفي رخصة البناء مقبولة بشكل مسبق شريطة أن يتطابق البناء مع قواعد استعمال الأراضي المفروضة و مع قوانين التعمير في المكان ووقت التسوية ودون أن تتجاوز آثار تلك التسوية إلى إعفاء المخالف، من هنا أقر المشرع الجزائري أحكام التسوية أو تحقيق مطابقة البناءات بشرط احترام قواعد شغل الأراضي فنص بالمادة 02 من القانون 08-15 المؤرخ 20-07-2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها على أن تحقيق المطابقة هو: « الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع و التنظيم المتعلق بشغل الأراضي و قواعد التعمير ».

والتسوية بالقانون 08-15 تختلف عن التسوية في ظل المرسوم رقم 85-212 المؤرخ في 13-08-1985 المتعلق بشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، كونها عملية إدارية و تقنية مؤطرة بقواعد استعمال و شغل الأراضي ذات الطبيعة الملزمة و القابلة للمعارضة بها أمام الغير⁽⁰¹⁾ و هي المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي و في غيابهما القواعد العامة للتهيئة و التعمير، يترتب عليها منح سندات التسوية التي تنقل البناء من مجال المخالفة إلى المجال الشرعي المطابق للقانون.

1- المادة 10 من قانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، جريدة رسمية رقم 52 .

II . 2.1.1. خصائص إجراء تحقيق مطابقة البناءات

يتميز إجراء تحقيق المطابقة المستحدث بالقانون (08-15) المتعلق بمجموعة من الخصائص و الميزات نلخصها فيما يلي:

• أن عملية تحقيق مطابقة البناءة اللاشعرية تتم طبقا للقواعد المفروضة في تنظيم أدوات التعمير و في غيابها القواعد العامة للتهيئة و التعمير فهي تشبه إلى حد كبير دراسة طلب رخصة البناء في الحالة العادية وهذا ما يجعل تحقيق المطابقة لا يمس بحقوق الغير كالارتفاقات وقد نصت المادة 10 من المرسوم 09-154 المؤرخ في 02-05-2009 المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات.

• أن تحقيق مطابقة البناءات اللاشعرية في القانون 08-15 أسلوب للتسوية متأثر بمنهجية معالجة البناءات اللاشعرية في ظل المرسوم 85-212 و التعلية الوزارية المشتركة في 13-08-1985 المتعلقين بمعالجة البناء اللامشروع لاسيما فيما يخص تحديد معايير التسوية أو تحديد البناءات المقصاة من إجراء تحقيق المطابقة وغيرها من تفاصيل أخرى

• يتميز تحقيق مطابقة البناءات اللاشعرية في القانون 08-15 بأنه أسلوب شامل للتسوية إذ أنه يتدخل لتسوية وضعية الوعاء العقاري للبناءة و الوضعية العمرانية لها بأثر رجعي

• تتميز أحكام تحقيق مطابقة البناءات اللاشعرية بالقانون 08-15 بأنها استثنائية لأنها مؤقتة استمر تطبيقها مدة خمسة سنوات كما وضحه القانون بعدها جاء تمديد لمدة ثلاثة سنوات وفقا لقانون المالية لسنة 2014 في مادته 79 وهي كذلك إلزامية رغم أنها لا تتحرك إلا برغبة و طلب حائز البناء، إذ يعد إلزاميا تحقيق مطابقة كل بناءة لاشعرية في الآجال المفروضة وإلا تقرر المعاقبة بالغرامة وهدم البناء. (01)

II . 2.1 . مجال تحقيق المطابقة

يطبق إجراء تحقيق المطابقة على البناءات المشيدة قبل 03-08-2008 كما يرتبط بملكية الأرض المشيد عليها البناء اللاشعري وقابليتها للبناء والتعمير ونوضح ذلك من خلال مايلي :

1- المادة 83 من القانون 08-15 المؤرخ في 20-07-2008 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، الجريدة الرسمية رقم 44 .

II. 1.2.1. تحقيق المطابقة يشمل البناءات المشيدة قبل تاريخ 03-08-2008

حيث يشمل هذا الإجراء جميع البناءات و أعمال البناء الخاضعة للنطاق المادي لرخصة البناء التي انتهت بما أشغال البناء أو أنها في طور الإنجاز قبل تاريخ نشر قانون تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها في الجريدة الرسمية الموافق لـ 03-08-2008، سواء تعلق الأمر ببنائة تحصل صاحبها على رخصة بناء دون أن يلتزم باحترامها و إثبات مطابقة الأشغال للرخصة أو أنه لم يتحصل عليها مطلقا،⁽⁰¹⁾ كما نص هذا القانون صراحة على رجعيته بهدف تدارك العجز الذي انتاب قانون التعمير عن مواكبة التطور والتكيف مع مختلف القوانين الصادرة بعد قانون التهيئة و التعمير في 01-12-1990، بحيث تقرر مراجعة و استكمال بقية أدوات التعمير بداية من سنة 2007 لتتوافق مع هذه النصوص أين سجل اختلال كبير و واضح بين الوضع التخطيطي و العمراني الملزم قانونا و بين الواقع، فلزم التدخل بالقانون 15-08 كمرحلة انتقالية، لتكييف الإطار المبني مع هذه المستجدات و إلزام الإدارة بمعالجة ملف تسوية البناءات في آجال محددة و قصيرة.

II. 2.2.1. تحقيق المطابقة يرتبط بملكية الأرض المشيد عليها البناء اللاشعري و قابليتها للبناء و التعمير

ويأتي ذلك على شرطين نلخصهما كمايلي :

II. 1.2.2.1. ملكية الأرض المشيد عليها البناء اللاشعري

بما أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض، فإن تسوية البناء غير مقبولة دون ملكية الأرض أو حيازتها بسند يسمح بحق البناء و على هذا فإن القانون 15-08 قد أسس لهذا المبدأ وهذا مانصت عليه المادة 35 منه، وحتى يتمكن حائزو البناءات دون سندات تثبت وضعية الملكية العقارية من التسوية، استحدثت إجراءات لتسوية وضعية تلك البناءات المشيدة على الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة و العامة فقط دون أن يشير إلى إمكانية تسوية البناءات المشيدة على الأراضي الوقفية، أو التابعة للملكية الخاصة للغير و في هذا العنوان نحاول أن نبين في ذلك.

II. 1.2.2.1. أ. تسوية وضعية الملكية العقارية للبناء اللاشعري المشيدة على الأملاك الوطنية

المبدأ أن قانون الأملاك الوطنية يمنع و يحارب كل شغل لاشعري بالبناء أو غيره يقع على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية وهذا ما أكده المشرع بالقانون 14-08 المؤرخ في 20-07-2008 المتضمن تعديل و تميم قانون الأملاك الوطنية، و رغم أن هذا القانون قد نشر في نفس الجريدة الرسمية التي تحمل قانون تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها 15-08، إلا أن هذا الأخير قرر إمكانية تسوية الوضعية العقارية للبناءات اللاشعري المشيدة على الأملاك الوطنية بنوعيتها، حيث أجازت المواد 36 و 38 و 40 من القانون 15-08 تسوية حالات - البناء اللاشعري -

-1 المادة 14 من القانون 15-08.

المشيدة على الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق منح سند الملكية، أو تصحيح وضعية الأوعية العقارية بالتنازل عنها وفق حالات و شروط نصت عنها هذه المواد سواء كانت هذه البناءات مشيدة برخصة بناء في إطار تجزئة أو بناية لاشرعية مشيدة دون أي سند على أرض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

وفيما يخص البناءات المشيدة على الأملاك الوطنية العامة ورغم أن شغل هذه الأملاك لاشرعي يستوجب الهدم والمتابعة الجزائية وهذا ما نصت عليه المادة 60 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، وبما أن هذه الأملاك غير قابلة للتصرف⁽⁰¹⁾ فإنها بالنتيجة غير قابلة للتنازل ضمن إطار التسوية بفعل إجراء تحقيق المطابقة غير أن قاعدة عدم جواز التصرف في الأملاك الوطنية العامة مرتبطة بصف العمومية⁽⁰²⁾ فإذا ما فقد الملك هذه الخاصية تعين الإلغاء طبقا للمادة 72 من قانون الأملاك الوطنية وبالتالي هناك إمكانية تسوية وعاء البناية اللاشرعية ضمن القانون 08-15 المشيدة قبل 03-08-2008 على الأملاك العقارية الوطنية العمومية إذا ما ورد إمكانية إلغاء تصنيفها وهذا ما ورد في المادة 37 من هذا القانون.

II. 1.2.2.1. ب. إمكانية تسوية الوضعية العقارية للبناءات اللاشرعية المشيدة على الأراضي الوقفية أو الخاصة

التابعة ملكية الغير

ما يلاحظ في هذه الحالة أن القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، لم يشر إلى إمكانية تسوية وضعية الوعاء العقاري للبناءة اللاشرعية و لكن بالرجوع إلى الأحكام القانونية المنظمة للملكية العقارية الخاصة و الوقفية فإنه يمكن معالجتها، حيث أنه بالنسبة للبناءات اللاشرعية المشيدة على قطعة أرض تابعة للأملاك الخاصة للغير ورغم أن حق الملكية العقارية الخاصة مضمون ومحمي دستوريا ولا يجوز نزعها إلا للمنفعة العمومية هذا ما جعل القانون 08-15 لم يتمكن من إيجاد طريقة لتسوية الوعاء العقاري للبناءة اللاشرعية المشيدة على أملاك الغير بخلاف ما ورد في المرسوم 85-212 المؤرخ في 13-08-1985 غير أن قواعد القانون المدني قد تكفلت بهذه الحالة بحيث يمكن لحائز البناية اللاشرعية أن يستفيد من واقعي التقادم المكسب أو الالتصاق كأسباب لكسب الملكية أما فيما يخص البناءات اللاشرعية المشيدة على قطعة أرض تابعة للأملاك الوقفية فإن ما تتمتع به هذه الأراضي بعدم قابليتها للتصرف وبدرجة أولى للتسوية تجعل ما يشيد عليها من بنايات لاشرعية للغير تلحق بالوقف مهما كان حجمها وشكلها دون أي تعويض وهذا ما نصت عليه المادة 25 من قانون الأوقاف.

1- المادة 04 من 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية .

2- ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة الثانية ، سنة 2006 ، ص 95 .

II. 2.2.2.1. قابلية الأرض المشيد عليها البناء اللاشعري للبناء و التعمير

مما سبق و كما رأينا أن حق الملكية و البناء يرتبط بما تسطره أدوات التعمير و في غيابها القواعد العامة للتهيئة و التعمير، فإنه لا يمكن تحقيق مطابقة أي بناء مخالف لهذه القواعد، و ما ورد في المادة 16 من القانون 08-15 على مجموعة من حالات البناء اللاشعري التي لا يجوز تسويتها بسبب نشأتها على أراضي يشملها ارتفاع عدم البناء أو أن حقوق البناء فيها ضيقة و مقننة تخضع للترخيص المسبق (الذي لا يمكن إعادة طلبه في هذه الحالة) بسبب وقوعها ضمن بعض الأجزاء من التراب الوطني⁽⁰¹⁾ وهنا نحاول أن نلخصها كما يلي :

II. 2.2.2.1. أ. عدم قابلية البناءات المشيدة على الأراضي الخاضعة لارتفاع عدم البناء لتحقيق المطابقة

يقصد بها الارتفاعات الإدارية التي تقيد استعمال حق الملكية و تخصيص الأرض بهدف المصلحة العامة وبالخصوص ارتفاعات عدم البناء والتي يمكن تقسيمها إلى قسمين هما :

- ارتفاعات التعمير والتي تعرف أيضا باسم أعباء التعمير و تفرض على كل قطعة بسبب موقعها لا بسبب الجوار إلى عقار آخر وقد أشارت إلى هذا المادة 16 في فقرتها الأولى من القانون 08-15، وحتى أدوات التعمير قد تفرض هذا الارتفاع مهما كانت طبيعة الملكية بسبب عدم تجهيز القطعة الأرضية

- ارتفاعات عدم البناء المتعلقة بحماية التراث وهي مجموع الارتفاعات المنصوص عليها في مختلف القوانين المتعلقة بالبيئة والتنمية المستدامة و حماية التراث الثقافي و غيرها فقد أشارت المادة 16 من القانون 08-15 الى هذا في فقرتها الثانية حيث تطرقت إلى ارتفاعات عدم البناء المتعلقة بحماية التراث الثقافي و التراث الطبيعي، ارتفاعات عدم البناء المتعلقة بالدفاع الوطني و المتعلقة بالصحة و الأمن العموميين والمذكورين في قوانين ومراسيم سابقة لهذا الإجراء وكذا ارتفاعات عدم البناء بسبب استعمال بعض الثروات و التجهيزات و هي عديدة و غير محصورة⁽⁰²⁾.

II. 2.2.2.1. ب. عدم قابلية البناءات المشيدة في بعض الأجزاء من التراب الوطني لتحقيق المطابقة

وهنا يتعلق الأمر بالبناءات اللاشعرية المشيدة في بعض المناطق الخاصة التي تعتبر فيها حقوق البناء ضيقة و محددة، وتمنح رخصة البناء فيها استثناء بعد إجراء تحقيق عمومي من أجل حمايتها و تشمل:

* البناءات المشيدة بالمواقع المحمية المنصوص عليها بالتشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي

1- الفصل الرابع من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

2- سماعين شامة ، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990 ، مذكرة ماجستير فرع عقود و مسؤولية، كلية الحقوق الجزائر، سنة 1998-1999 ، ص 187.

*البناءات المشيدة في المواقع و المعالم الثقافية و المجالات المحمية.

*البناءات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي و الأراضي الغابية أو ذات الطابع الغابي، وهنا ورد استثناء في القانون حيث أن هناك إمكانية لتسوية البناءات غير الشرعية المشيدة على هذا النوع من الأراضي التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني بموجب أدوات التعمير .

II 2.2.2.1 ج. عدم قابلية البناءات اللاشعرية المشيدة على الأراضي مخصصة لمنشأة ذات منفعة عمومية

لتحقيق المطابقة

حيث نص القانون 08-15 في المادة 16 على أن البناءات المشيدة على هذا النوع من الأراضي التي تتدخل أدوات التعمير في تحديدها و تحديد المنشأة الواجبة، لا تخضع لتحقيق المطابقة، إلا أنه عاد و استثنى حالة إمكانية نقل البناية أو التجهيز العمومي و بالتالي جواز تحقيق مطابقة البناية اللاشعرية.

II 3.2.1. تحقيق المطابقة يرتبط بتطابق البناء مع قواعد البناء و التعمير المطبقة في القطعة

المقصود بقواعد البناء و التعمير في الحالة، مختلف القواعد القانونية المحددة في نظام أدوات التعمير و في غيابها القواعد العامة للتهيئة و التعمير، وهذا ما جاء في المواد 12 و 18 من القانون 08-15 حيث اعتمدها كمعايير يتحدد على ضوءها قابلية البناء لتحقيق المطابقة و نصت على ذلك المادة 10 من المرسوم التنفيذي 09-154 المؤرخ في 02-05-2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات حيث جاء فيها: « تراعى دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناية مع أحكام مخطط شغل الأراضي، و في حالة عدم وجوده، يراعى مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و/أو مع الأحكام المطبقة التي تنص عليها القواعد العامة للتهيئة و التعمير يؤخذ الموقع و طبيعة مكان إقامة المشروع و إيصال الطريق و الحجم و المظهر العام للبناية أو للبناءات المبرمجة و انسجامها مع الأماكن بعين الاعتبار، في هذا الشأن، نظرا لقواعد التعمير و جميع أنواع الارتفاقات الإدارية المطبقة في المكان المعني و كذلك التجهيزات العمومية و الخاصة و المبرمجة ... »، و هذا مطابق لما جاء في المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

يظهر هذا من خلال عدم التفريق بين البناء غير الشرعي المشيد محل تحقيق المطابقة و بين مشروع البناء كما تنص على ذلك المادة المتعلقة بالتحقيق في طلب تسليم رخصة البناء، وهنا تجدر الإشارة أنه وبعد طرح عدة حالات في الواقع من طرف مديري البناء و التعمير التي تحتاج البعض منها الى توجيهات من أجل تسهيل معالجتها، أما البعض الآخر فيجد الجواب من خلال القراءة الدقيقة للقانون و نصوصه التطبيقية وهنا جاءت تعليمة وزارية لوزير السكن و العمران رقم 1000/أ.خ.و.و.س.ع/2009 مؤرخة في 10/09/2009 المتضمنة تطبيق أحكام

القانون 08-15، أين أضافت عدة اعتبارات منها ما يتعلق بميدان حقوق البناء أين تمت الإشارة إلى بعض الاستثناءات كحالات عدم احترام معامل شغل الأراضي (COS) ومعامل المساحة المبني وكذا معامل إقامة البناية والفتحات...، وأقرت على أنها لا تكون سببا لرفض تحقيق المطابقة بحيث يجب تقييم هذه التجاوزات في المقر الواجب تسليمه، يتضمن عند الاقتضاء تحفظات يجب رفعها.

II. 2. إجراءات و آثار البت في تحقيق المطابقة

نحاول في هذه الحالة أن نتعرض إلى الإجراءات الواجب إتباعها لتسوية وضعية البناية اللاشعرية عن طريق إجراء تحقيق المطابقة البناية بدءا من التقدم بالطلب وصولا إلى البت فيه و آثار ذلك.

II. 1.2. إجراءات تحقيق مطابقة البناء اللاشعري

يذكر أنّ الأمر يتعلق بمجموع التدابير المتبعة لتسوية الوضعية العمرانية للبناء اللاشعري، في هذه المرحلة يفترض القانون 08-15 أن وضعية الوعاء العقاري قانونية أو أنه قد تم تسويتها بمنح سند الملكية، و لقد بين الإجراءات الخاصة بتحقيق المطابقة كل من القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها والمراسيم التطبيقية له والتي يمكن أن تبدأ من تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات اللاشعرية ثم دراسة طلب تحقيق المطابقة إلى البت في إجراء تحقيق المطابقة.

II. 1.1.2. تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات اللاشعرية

تشمل هذه الإجراءات إجراء التصريح بالمطابقة و هو عبارة عن طلب لتسوية البناء اللاشعري مرفق بملف محدد ويودع أمام السلطة المختصة قانونا:

II. 1.1.1.2. التصريح بالمطابقة

ألزم المشرع كلاً من المالك و صاحب المشروع، الذين قاموا بتشديد البناءات اللاشعرية بأن يتقدموا أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص من أجل التصريح بمطابقة تلك البناءات في شكل طلب للتسوية يحرر على خمس نسخ ضمن محرر نموذجي⁽⁰¹⁾ توفره البلديات يحتوي على ستة أقسام من المعلومات كما حددتها المادة 25 من القانون 08-15 وهي :

1- أنظر النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-154 المؤرخ في 07جمادى الأولى عام 1430 الموافق لـ 02ماي 2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات ، الجريدة الرسمية رقم 27.

*** القسم الأول يتضمن التعريف بالمصرح**

يتم فيه ذكر المعلومات حول شخصية الطالب شخصا طبيعيا كان أم معنويا، هذا الأخير - الشخص المعنوي- أهمله النموذج المقترح إذ اقتصر أمر المعلومات المطلوبة طبقا للتصريح على اسم الشركة فقط و أهمل طلب المعلومات الخاصة به على ضوء المادة 50 من القانون المدني .

*** القسم الثاني يتضمن التعريف بالبنية محل المطابقة**

يشير فيه المصرح بنوع من العناية و الدقة إلى صورة البنية اللاشعرية محل التسوية كما حددتها المادة 15 من القانون 08-15 و هي إما :

- بناية غير متممة تحصل صاحبها على رخصة البناء.
- بناية تحصل صاحبها على رخصة بناء إلا أنها غير مطابقة.
- بناية متممة لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء.
- بناية غير متممة لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء .

*** القسم الثالث يتضمن تحديد وثيقة تحقيق المطابقة المطلوبة**

هي بحسب حالة البناء إما رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة المطابقة أو رخصة البناء أو إتمام الإنجاز على سبيل التسوية.

*** القسم الرابع و الخامس يتضمنان الإشارة إلى تعهد المصرح باحترام الالتزامات التي يقتضيها إجراء تحقيق المطابقة.**

*** القسم السادس هذا القسم خاص بالإدارة و يتضمن رأي مصالح التعمير في طلب التسوية.**

II. 2.1.1.2. الملف الواجب إرفاقه مع التصريح بالمطابقة

يتكون الملف المرفق مع التصريح بمطابقة البنية من سند الملكية أو شهادة الحيازة أو شهادة التقييم المؤقت للقطعة المشيد عليها البناء، و أي وثيقة أو شهادة أو محضر بمخالفة لإثبات أن تشييد البنية سابق على تاريخ 03-08-2008 يضاف إليه الوثائق المحددة بالمادة 04 من المرسوم التنفيذي 09-154 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات و هي بحسب الحالة:

II. 2.1.1.2. أ. بالنسبة للبناءات اللاشعرية غير المتممة

إن البناية غير المتممة هي البناء الذي لم تكتمل به أشغال الواجهات و الشبكات التابعة له (01) إذ يجب على المصريح أن يضيف في الملف المرفق وثيقة لتقييم آجال إتمام إنجاز البناية محل التسوية يعدها مهندس معماري معتمد على أن لا تتجاوز هذه المدة اثني عشر (12) شهرا بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي، وأربعة و عشرين (24) بالنسبة للحالات الأخرى، و أن يدرج صورا فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية لتأكيد الطابع الجمالي للبناية و اندماجها ضمن المنظر العام للموقع الحضري.

و يضاف إلى الملف السابق بحسب الحالة التي بينها المادة 04 المرسوم 09-154 ما يلي:

- بيان وصفي للأشغال المرتقب إنجازها يعده مهندس معماري معتمد بالنسبة للبناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء و لم تحترم مدة الإنجاز.

- مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها ووثائق أخرى بيانية يعدها مهندس مدني مع مهندس معماري تبين الأجزاء التي أدخل عليها التعديلات المخالفة بالنسبة للبناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء و لم تحترم الأشغال الواجبة.

- وثائق مكتوبة و بيانية و مخططات للهندسة المدنية للبناية تبين الأجزاء غير المكتملة تعد بين مهندس معماري ومهندس مدني معتمدين بالنسبة للبناءات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة للبناء.

II. 2.1.1.2. ب. بالنسبة للبناءات اللاشعرية المتممة

في هذه الحالة المذكورة أعلاه يجب على المصريح المعني أن يثبت في ملفه مظهر البناية و إتمام إنجازها في فقرتها الرابعة بواسطة صور تبين الواجهات و المساحات الخارجية و أن يدرج في ملفه بحسب الحالة:

- بالنسبة للبناءة اللاشعرية المتممة و غير المطابقة لرخصة البناء و هي الحالة التي لا يجوز فيها المصريح على شهادة المطابقة طبقا للمادة 09 من القانون 08-15 فيلزم بإدراج الوثائق البيانية المرافقة لرخصة البناء في ملف التسوية و مخطط الكتلة للبناية على سلم 1/500.
- بالنسبة للبناءة اللاشعرية المتممة و غير الحائزة على رخصة البناء يضيف المصريح في ملفه للتسوية وثائق مكتوبة و بيانية و مخططات الهندسة المدنية للبناية معدة بالشراكة بين مهندس معماري و مهندس مدني معتمد و بيان وصفي للأشغال المنجزة.

1- المادة 02 فقرة 04 من القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها .

II. 3.1.1.2. إيداع التصريح بالمطابقة و الملف على مستوى البلدية المختصة

بعد استيفاء المصرح للملف المذكور يودعه مع طلب التسوية على مستوى مصالح التعمير للبلدية المختصة مقابل وصل للاستلام،⁽⁰¹⁾ و يضيف في حالة طلب تسوية بناية غير متممة تصريحاً كتابياً يعلم فيه رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال ليسلمه هذا الأخير شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة لتنتقل بعد ذلك مرحلة التحقيق في طلب التسوية و دراسته.

II. 2.2. دراسة طلب تحقيق المطابقة

و تتضمن هذه الدراسة التحقيق في طلب التسوية و مدى تطابق البناء اللاشرعي مع قواعد التعمير وتم على مستويين مصالح التعمير للبلدية ومديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء، غير انه من خلال التعلية الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 2012/09/06 أشارت إلى أنه تدرس ملفات البناء التي يعد تسليم رخص البناء الخاصة بها من طرف ر م ش ب من طرف مصالح التعمير البلدية و ترسل مباشرة إلى لجنة الدائرة دون المرور بمديرية التعمير و البناء التي ترسل نسخة فقط لها للإعلام، وتستثنى في هذه النقطة البناءات ذات الخصوصية كالبناءات التي تستقبل الجمهور أو الصناعية و التجارية أو السياحية .

II 1.2.2. دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مصالح التعمير البلدي

يتولى أعوان البلدية المكلفين بالتعمير أي فرق المتابعة والتحقيق في مفهوم القانون 08-15 والمنصوص عليهم بالمادة 02 من المرسوم 09-156 في هذه المرحلة معالجة الطلب و زيارة البناية خلال ثمانية أيام من تلقي طلب التسوية من أجل معاينتها و تحرير محضر عدم مطابقة البناية⁽⁰²⁾ على ضوء المعلومات التي تقدم بها المصرح، فإذا ما تصادفت عملية الزيارة مع ضبط المصرح ببناية غير متممة يستمر في الأشغال تعين على الأعوان المؤهلين غلق الورشة و اتخاذ الإجراءات اللازمة طبقاً للمادة 89 من القانون 08-15.

يبين المحضر السابق بصفة دقيقة حالة البناية و مكان وجودها مع إضافة كل المعلومات المتعلقة بتطابق أو مخالفة البناء لقواعد البناء و التعمير في القطعة الأرضية المشيد عليها من أجل مساعدة السلطة المختصة على دراسة تحقيق المطابقة ليتم بعد ذلك موافاة رئيس المجلس الشعبي البلدي، هذا الأخير يعد ملفاً يتكون من أربعة نسخ عن تصريح المطابقة يتضمن رأي مصالح التعمير التابعة له في ملف التسوية و محضر المعاينة المنجز و يرسله

1- المادة 05 من المرسوم التنفيذي 09-154 المؤرخ في 02-05-2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات.

2- يحرر هذا المحضر طبقاً للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-154 المؤرخ في 02-05-2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات .

إلى مديرية التعمير و الهندسة المعمارية والبناء على مستوى الولاية إذا تعلق الأمر بالبناء ذات الخصوصية كالبناءات التي تستقبل الجمهور أو الصناعية و التجارية أو السياحية خلال أجل 15 يوما من تلقي التصريح⁽⁰¹⁾ لينطلق المستوى الثاني من دراسة طلب التسوية، أما ملفات البناء التي يعد تسليم رخص البناء الخاصة بها من طرف ر م ش ب فيتم دراستها وإرسالها مباشرة إلى لجنة الدائرة للبت في تحقيق المطابقة.

II. 2.2.2. دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء على مستوى الولاية

وهنا أشارت التعليمات الوزارية رقم 04 المؤرخة في 2012/09/06 إلى أن الملفات التي تدرس على مستوى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء هي البناءات ذات الخصوصية كالبناءات التي تستقبل الجمهور أو الصناعية و التجارية أو السياحية فقط.

II. 3.2.2. البت في طلب تحقيق المطابقة

أسندت في هذه الحالة مهمة البت في التسوية عن طريق تحقيق مطابقة البناءة إلى لجنة الدائرة طبقا للمادة 32 من القانون 08-15 التي تنص على: « تنشأ لجنة بالدائرة تكلف بالبت في تحقيق مطابقة البناءات بمفهوم أحكام هذا القانون » و أحال بشأن تشكيلتها و عملها إلى التنظيم الذي صدر بموجب المرسوم التنفيذي 09-155 المؤرخ في 02-05-2009 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات و كفاءات سيرهما.

و تشكل - لجنة الدائرة - من رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب بالنسبة لدوائر الجزائر العاصمة كرئيس لها و ممثلي مصالح الولاية على مستوى الدائرة، كما يمكنها أن تستعين بمصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير أو أي شخص أو هيئة يمكنها أن تساعد في أشغالها التي تعقد على شكل اجتماعات بمقر الدائرة مرة في الشهر ضمن دورة عادية أو في كل مرة دعت الحاجة إلى ذلك في شكل دورات غير عادية من أجل البت في طلبات تحقيق المطابقة، و يشترط لصحة قراراتها حضور ثلثي أعضائها عند المداولات و إلا عقد اجتماع جديد خلال ثمانية أيام تتخذ فيه القرارات بأغلبية الأصوات على ضوء الملف المعروض إما بالموافقة على تحقيق المطابقة و تسليم السند بذلك أو التحفظ كمرحلة وسط أو الرفض مع ضرورة الفصل بين طلبات تسوية القاعدة العقارية و طلب تسوية البناءة من جهة أخرى فإذا كان

1- المادة 28 من القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.

ملف طلب تحقيق المطابقة يستوجب التسوية المسبقة للعقار، يجب على اللجنة أن تشير إلى ذلك في محضر، في هذه الحالة يجب على الرئيس أن يطلب من مصالح أملاك الدولة إعداد عقود الملكية. (01)

II. 3.2. آثار البت في تحقيق المطابقة

و تنقسم هذه الآثار إلى آثار تتولد نتيجة بت لجنة الدائرة في طلب مصرح تسوية وضعية البناءة و آثار جزائية تتعلق بمخالفات التعمير المرتكبة قبل نشر القانون 08-15 و التي لم تحرك أو حركت بشأنها الدعوى العمومية خلال فترة ثمانية سنوات كآجال للتسوية.

II. 1.3.2. آثار بت لجنة الدائرة في طلب تحقيق المطابقة

II. 1.1.3.2. حالة قبول طلب تحقيق المطابقة

يترتب عن قبول لجنة الدائرة لطلب تحقيق مطابقة البناءة اللاشرعية إرسال مقرر البت إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص من أجل تسليم المصرح سند المطابقة أو إخطار السلطة المختصة بتسليم السند إذا كان من اختصاصها و ينتج عن هذه العملية إلزام المستفيد القيام بالأعمال اللازمة لإتمام إنجاز البناءة و مطابقة الأشغال.

II. 1.1.3.2. أ. تسليم سندات تحقيق مطابقة البناءة

و هي السندات الإدارية المسلمة التي ترتب تسوية الوضعية العمرانية للبناء غير الشرعي و ترخص للمستفيد بحسب حالة البناءة المتممة أو غير المتممة بإتمام إنجاز عملية البناء و مطابقتها⁽⁰²⁾ مع احترام الالتزامات المنبثقة عن القانون 08-15 و قانون التعمير، و تتمثل هذه السندات في:

● بالنسبة للبناءات المتممة

تستفيد هذه البناءات المتممة في مفهوم المادة الثانية من القانون 08-15 في فقرتها الرابعة من سندات تسوية الوضعية العمرانية التي يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للحالة المحددة بالمواد 20 و 21 من القانون 08-15 و هي:

1- مواد 07،08 من المرسوم التنفيذي 09-155 المؤرخ في 02-05-2009 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات و كفايات سيرهما، الجريدة الرسمية رقم 27 .
2- المادة 09 من القانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها .

* شهادة المطابقة

طبقا للمادة 20 من القانون 08-15 « يمكن أن يستفيد صاحب البناء المتممة و المتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة من شهادة المطابقة »، يستفيد منها كما بينت المادة كل شخص قام بأعمال البناء بشكل مرخص دون احترام الأعمال المرخصة و التصاميم المصادق عليها و عليه تعذر منحه هذه الشهادة، وتعتبر شهادة المطابقة المسلمة في هذه الحالة فضلا عن تسوية وضعية البناءة اللاشرعية الناتجة عن مخالفة حدود الترخيص بنفس آثار تسليم شهادة المطابقة في الحالة العادية إذ تعد رخصة للسكن و استغلال البناءة.

وفي هذا المجال قرر المشرع منع استغلال و شغل كل البناءات المعنية بتحقيق المطابقة (و هي البناءات المشيدة قبل 03-08-2008) و معاقبة المخالفين على اعتبار أن منع الشغل مع الطرد في القانون 08-15 لا يتعلق بالبناءات غير المتممة بل يشمل أيضا البناءات المتممة الإنجاز في مفهوم تشريع سابق.

* رخصة البناء على سبيل التسوية

هي السند المسلم طبقا للحالة المذكورة بالمادة 21 من القانون 08-15 التي تنص على أنه « يمكن أن يستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية و حسب الكيفيات المحددة بهذا القانون صاحب البناءة و الذي لم يتحصل من قبل على رخصة البناء »، و يسمح هذا السند لصاحبه - فضلا عن تسوية الوضعية العمرانية - بالربط المؤقت بشبكات الانتفاع خلال المدة المبينة في وثيقة التسوية التي يلزم خلالها بالتقدم بطلب شهادة المطابقة وفقا للإجراءات العادية.

بالنسبة للبناءات غير المتممة

تستفيد أيضا البناءات غير المتممة من سندات التسوية طبقا للحالة المنصوص عليها بالمواد 19 و 22 من القانون 08-15 و هي :

* رخصة إتمام الإنجاز

في هذه الحالة هي سند إداري يتضمن تسوية وضعية البناءة غير المتممة مع الترخيص بالبناء من أجل إتمام إنجاز البناءة التي انقضت آجال رخصتها، طبقا للمادة 19 من القانون 08-15 التي تنص على:

« عند انتهاء الأجل الممنوح، يمكن لصاحب البناءة غير المتممة و المتحصل على رخصة البناء أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز وفقا للكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون»، فهي قرار إداري يرخص بالبناء يصدر وفقا لنفس التحقيق الذي يخضع له طلب رخصة البناء⁽⁰¹⁾ و تحمل نفس مواصفاتها و الالتزامات المترتبة عليها بخصوص الالتزام بمدة

1-المادة 10 من المرسوم التنفيذي 09-154 المؤرخ في 02-05-2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات .

و مضمون أعمال البناء لكن رغم ذلك قرر المشرع أن يطلق عليها تسمية رخصة إتمام الإنجاز و هي تسمية مبتكرة نرى بأنها لا تتماشى مع تسمية الرخص التي يعترف بها قانون التهيئة و التعمير .

* رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية

تحمل هذه الرخصة نفس مفهوم رخصة إتمام الإنجاز و تختلف عنها فقط في أنها تسلم للبناءة اللاشرعية غير المتممة التي لم تحز مطلقا على رخصة بناء، فقد قرر المشرع إمكانية استفادتها من أحكام تسوية وضعية الوعاء العقاري لما سبق، و أحكام تحقيق المطابقة فقد نصت المادة 22 من القانون 08-15 على:

« يمكن أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية، حسب الشروط و الكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون، صاحب البناءة غير المتممة و الذي لم يتحصل على رخصة البناء من قبل ».

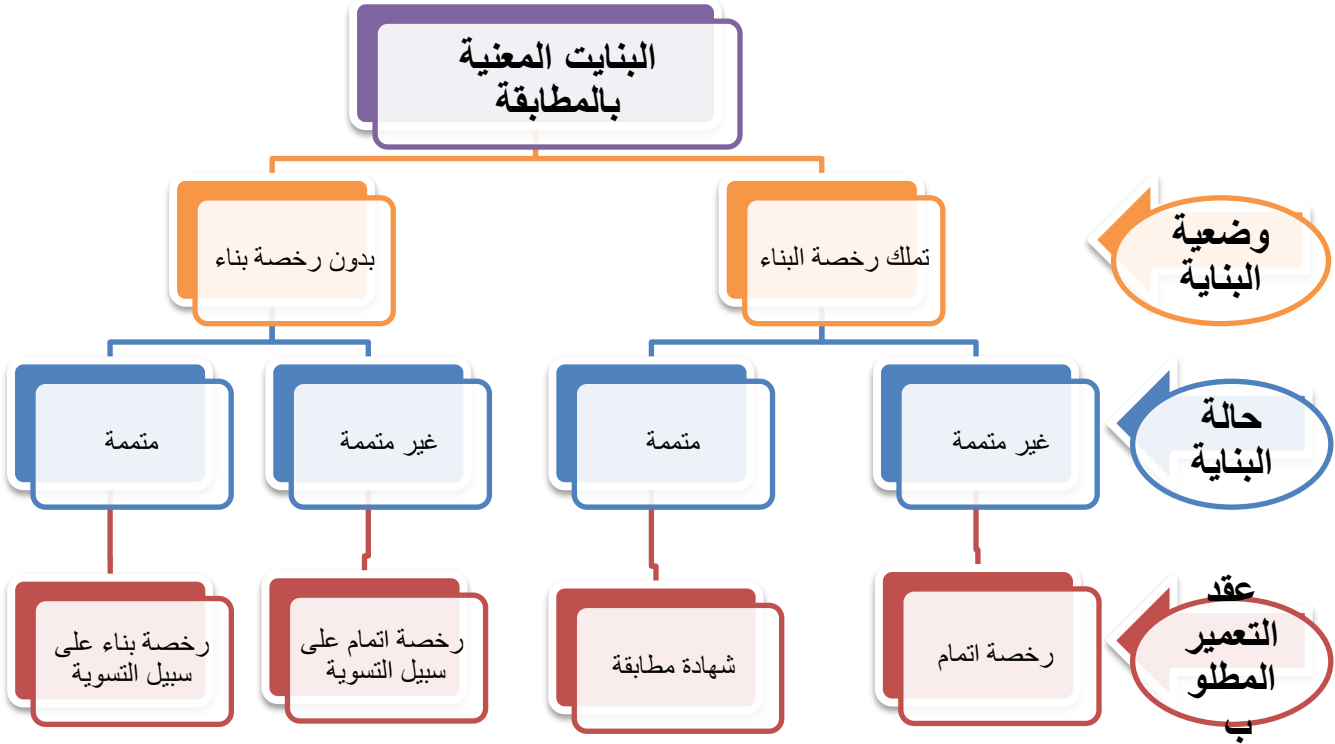
و يترتب على منح هذين السنتين إلزام المستفيد من التسوية بالشروع في أشغال البناء خلال ثلاثة أشهر و إتمامها في حدود الآجال المقررة بالترخيص المسلم، بعد التقدم بطلب فتح الورشة أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي، و لا يبرأ المستفيد في هذه الحالة من التزاماته المترتبة عن منح السند إلا عند طلب شهادة المطابقة وفقا للإجراءات العادية خلال ثلاثة أشهر من إتمام الإنجاز كما يترتب على هذه التسوية إمكانية الاستفادة من إعانة ترميم أو توسيع المسكن أو قرض لذلك إذا ما استوفي بحسب الحالة سواء بالتقدم بها أمام الصندوق الوطني للسكن كما نصت على ذلك المادة 03 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13-09-2008⁽⁰¹⁾ التي تنص على « يمكن منح الإعانة المالية المذكورة في المادة 02 المذكورة أعلاه على شكل إعانة (ترميم و/أو توسيع) مسكن ممتلك ملكية تامة في الوسط الحضري و الريفي ويدخل في إطار عملية التعمير الهادفة لمعالجة الإطار المبنى طبقا للشروط و الكيفيات المحددة بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن »، أو بالتقدم بها أمام الخزينة كما نصت على ذلك المادة 07 من المرسوم التنفيذي 10-166 المؤرخ في 30-06-2010⁽⁰²⁾ التي تنص على « يضبط الحد الأقصى لمبلغ القروض لتوسيع السكن مع أخذ قدرة المستفيد على التسديد بعين الاعتبار... ، كما يقصد بالتوسيع إعادة تأهيل البناءات و إتمامها ».

1- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13-09-2008 يحدد كفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-304 المؤرخ في

04-10-1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر المعدل و المتمم .

2- المرسوم التنفيذي 10-166 المؤرخ في 30-06-2010 المتعلق بكيفيات و شروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع سكن .

شكل رقم(03):البناءات المعنية بتحقيق المطابقة



المصدر: من إنجاز الطالب 2016

II. 1.1.3.2. ب. السلطة المختصة بتسليم سند المطابقة

تنص المادة 43 من القانون 08-15 على أن « يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لصاحب التصريح حسب الحالة إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة المطابقة، يخظر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالغرض المطلوب السلطات الأخرى إذا كان تسليم هذه الوثيقة من اختصاصها », ولقد جاء القانون 08-15 خاليا من ذكر أي سلطة أخرى يسند إليها تسليم سندات التسوية من غير رئيس المجلس الشعبي البلدي، و أمام هذا الغموض نلجأ إلى أسلوب قياس الحالات التي يختص بها كل من الوالي و وزير التعمير في تسليم رخص البناء أو شهادات المطابقة كما وردت بالمادتين 66 و 67 من قانون التهيئة و التعمير متى أمكن إدراجها ضمن نطاق تحقيق المطابقة في قانون 08-15 .

II. 2.1.3.2. حالة تحفظ لجنة الدائرة على طلب تسوية البناءة

تنص المادة 04 من القرار الوزاري الصادر عن وزارة السكن و العمران بتاريخ 23-07-2009 المتعلق بسير اجتماعات لجنة الدائرة « في حالة وجود تحفظ بخصوص تحقيق المطابقة و/أو إتمام الإنجاز تبلغ اللجنة رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، الذي يبلغ بدوره المصريح من أجل رفع التحفظ الصادر عن المصلحة المعنية»، و هي الحالة التي تعرضت لها المادة 44 من القانون 08-15 بوصف الموافقة المقيدة بشروط، في حين اعتبرها القرار السابق و المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن تحفظا و موقفا وسطا بين قبول طلب التسوية و رفضه يترتب عن تحفظ أحد المصالح التي طلبت لجنة الدائرة استشارتها و تداولت ضمنها حول التسوية.

ففي هذه الحالة يتعين على لجنة الدائرة التصرف ضمن احد الإجراءات التالية(01):

- طلب ملف إضافي من المصريح: حيث تتولى لجنة الدائرة تبليغ المصريح عن طريق رئيس المجلس الشعبي البلدي برفع التحفظ عن طريق تقديم ملف إضافي كما طلبته المصلحة المتحفظة.
- تقدم موافقة مبدئية على التسوية مقيدة بشروط و في هذه الحالة يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي في الأسبوع الموالي لتوصله بموقف لجنة الدائرة، تبليغ المصريح بالشروط المسبقة مع طلب تنفيذها خلال أجل محدد من أجل تسليم سند المطابقة.
- أن ترفض طلب المصريح بموجب قرار معلل و هي الحالة التي سنعالجها في آثار الرفض .

II. 3.1.3.2. حالة رفض لجنة الدائرة لطلب التسوية

في حالة رفض لجنة الدائرة لطلب التسوية ألزم المشرع لجنة الدائرة بإرسال قرارها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال شهر من تاريخ البت ليبلغ بدوره المصريح خلال 15 يوما التالية، و يترتب على توصل المصريح بقرار الرفض إتباع إجراءات التقاضي أمام المحكمة الإدارية عن طريق الطعن بدعوى الإلغاء، و آثار أخرى تتعلق بمصير البناء الذي رفض تسويته:

1- المادة 09 من المرسوم التنفيذي 09-155 المؤرخ في 02-05-2009 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات و كفاءات سيرهما .

II. 3.1.3.2. أ. ممارسة دعوى الإلغاء ضد قرار الرفض

إن دعوى الإلغاء هي « الدعوى القضائية العينية أو الموضوعية التي يحركها و يرفعها أصحاب الصفة القانونية والمصلحة أمام الجهة القضاء الإداري المختصة طالبين فيها الحكم بإلغاء قرار إداري غير مشروع »،⁽⁰¹⁾ ويشترط القانون في هذه الحالة لقبولها مجموعة من الشروط تنقسم إلى شروط الشكلية و موضوعية وهي:

● الشروط الشكلية

* شرط القرار الإداري السابق محل دعوى الإلغاء بحيث في إطار تسوية البناءات اللاشعرية حولت المادة 32 من القانون 08-15 إلى لجنة الدائرة التي يرأسها رئيس الدائرة كمساعد للوالي و تحت سلطته الرئاسية،⁽⁰²⁾ الاختصاص بإصدار القرار المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات و هو في هذه الحالة القرار الذي رفض تحقيق مطابقة البناءة الذي يشكل محلا لدعوى الإلغاء طبقا للمادة 819 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

* شرط التظلم الإداري المسبق حيث وبناء على ذلك نص القانون 08-15 بالمادة 46 منه في بداية الأمر على أن التظلم عن طريق الطعن في قرار رفض لجنة الدائرة أمام لجنة الطعن على مستوى الولاية اختياري، إلا أنه تراجع عند ذلك و قيد ممارسة دعوى الإلغاء بفصل لجنة الطعن في التظلم المرفوع خلال 30 يوما من ممارسته بموجب المادة 52 منه التي تنص على: « تختص المحاكم الإدارية المحلية إقليميا بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها خلالها الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن ».

و اشترط القانون على المصرح أن يقدم تظلمه بشكل مكتوب مرفق بتبرير القرار المطعون و حدد له ميعاد 30 يوما تسري من تاريخ التبليغ بقرار لجنة الدائرة،⁽⁰³⁾ لممارسته أمام لجنة الطعن على مستوى الولاية التي تبنت فيه خلال 30 يوما من تاريخ تسلمه بقرار يؤكد أو يعدل أو يلغي قرار لجنة الدائرة، و تقوم في نهاية أعمالها بإرسال قرار الفصل إلى المصرح و تبليغه إلى لجنة الدائرة لتقوم بعملية الفصل النهائي على ضوء نتائج الطعن.⁽⁰⁴⁾

* شرط الميعاد حيث وبناء على المادة 52 من القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها فإن ميعاد رفع دعوى إلغاء قرار رفض تحقيق المطابقة أمام المحكمة الإدارية هو شهر ينطلق حسابه من تاريخ تبليغ قرار لجنة

1- د.عمار عوابدي ، القانون الإداري ، الطبعة 05، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية ، 2008 ، ص 155 .

2- المواد 09، 10 من المرسوم التنفيذي 94-215 المؤرخ في 23-07-1994 المتعلق بأجهزة الإدارة العامة في الولاية و هيكلها .

3- المادة 52 من القانون 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات و إتمام إنجازها .

4- المادة 46 من القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها .

الطعن المتضمن رفض التظلم المسبق⁽⁰¹⁾ و رغم أن آجال الدعوى من النظام العام يترتب عليها سقوط عند عدم ممارسته، إلا أن هذه الآجال تبقى مفتوحة عند ممارسة دعوى الإلغاء في قرار لجنة الدائرة بسبب المادة 19 في فقرتها الثانية من المرسوم التنفيذي 09-155 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات و كفاءات سيرها التي تنص « ترسل نسخة من قرار لجنة الطعن إلى المعني، مقابل وصل استلام ».

* شرط التمثيل القضائي بواسطة محامي حيث يعتبر تمثيل أشخاص القانون الخاص بمحامي أمام المحكمة الإدارية أمرا وجوبيا، هذا ما نصت عليه المادة 826 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بنصها « تمثيل الخصوم بمحام وجوبي أمام المحكمة الإدارية، تحت طائلة عدم قبول العريضة » في حين يعفى أشخاص القانون العام و منهم الولاية بالنسبة لهذا الشرط.

● الشروط الموضوعية:

وهي الوسائل التي يتركز عليها المدعي في محاضته لقرار رفض تحقيق المطابقة غير المشروع أمام المحكمة الإدارية المختصة من أجل إغائه و تتمثل في عيب عدم الاختصاص، وعيب الشكل و الإجراءات و عيب السبب و عيب مخالفة القانون :

* عيب عدم الاختصاص

يعرف بأنه انعدام القدرة و الأهلية أو الصفة القانونية على اتخاذ قرار إداري معين باسم و لحساب الإدارة العامة بصفة شرعية⁽⁰²⁾، ولقد بين القانون 08-15 في هذه الحالة اختصاص لجنة الدائرة المختصة إقليميا في البت في تحقيق المطابقة و اختصاص لجنة الطعن بالبت في الطعن أو التظلم، فلا يجوز لجهة إدارية أخرى كالمبلدية أو مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء على مستوى الولاية أو أحد الإدارات أو المصالح التي يتم استشارتها أن تقرر عدم قابلية البناء للتسوية عند دراسة طلب التسوية.

* عيب الشكل و الإجراءات

إذا كان ركن الشكل و الإجراءات في تحقيق المطابقة هو عبارة عن مجموعة الشكليات و الإجراءات المطلوب توافرها قانونا لإصدار القرار بتسليم سند المطابقة كما رأينا في الإجراءات فإن عدم استيفائها يشكل عيب الشكل والإجراءات كعدم قيام مصالح التعمير بمعاينة البناءة و تحرير محضر بذلك، أو عدم إبداء رأيها في تحقيق المطابقة

1- المادة 51 من القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها .

2- د.عمار عوابدي ، القانون الإداري ، مرجع سابق ، ص 175 .

أو شكلية صحة مداولات و قرارات لجنة الدائرة و الطعن، كما يعتبر أيضا من العيوب التي تلحق بقرار رفض تسليم سند تحقيق المطابقة، عدم تأريخه أو توقيعه و كذا عدم تسببيه كما جاء بالمادة 45 من القانون 08-15.

* عيب السبب

يقصد بعيب السبب، انعدام الحالة الواقعية و القاعدة القانونية، أو وقوع خطأ في تقديرها عند صدور القرار الإداري المتضمن رفض تسليم سند تحقيق المطابقة و يقوم هذا العيب من الناحية القانونية، (01) في حالة توهم لجنة الدائرة على سبيل المثال أن البناية لا تقبل المطابقة بسبب تشييدها على الأراضي غير قابلة للتعمير المحددة بالمادة 16 من القانون 08-15 أو على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية.

كما أن عيب انعدام السبب في قرار رفض تسليم سند المطابقة يتحقق إذا ما توافرت الشروط اللازمة لاتخاذها لكن لجنة الدائرة أخطأت في الفهم و التفسير و التكييف القانوني لهذه الشروط.

* عيب مخالفة القانون

يقصد بعيب المحل أو مخالفة القانون، هو خروج القرار الإداري للجنة الدائرة المتضمن رفض تحقيق المطابقة عن أحكام و مبادئ القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها و المراسيم التنفيذية له و قد يتخذ هذا العيب صورة الخطأ في تفسير القانون، و الخطأ في تطبيقه أو صورة المخالفة الصريحة و الواضحة لأحكام تحقيق المطابقة إذ حدد القانون أسباب رفض تحقيق المطابقة في:

- إذا تعذر تحقيق مطابقة البناء المشيد على الأراضي غير القابلة للتعمير.
- إذا تعذر تسوية وضعية البناية المشيدة حرقا لقواعد البناء و التعمير في المنطقة.

II. 3.2.2. آثار تتعلق بالبنائة الذي رفض تحقيق مطابقتها

إن البناءات غير القابلة للتسوية بما فيها البناءات التي رفضت لجنة الدائرة تحقيق مطابقتها، مصيرها الهدم وفقا لما نصت عليه المواد 17 و 37 و 39 من القانون 08-15 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها و المادة 76 مكرر 04 من قانون التهيئة و التعمير التي تنص على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يتولى هدم البناءات غير الشرعية بدون رخصة بناء بعد معاينتها طبقا للمرسوم التنفيذي 06-55 المعدل و المتمم و قد فرق القانون 08-15 في طريقة تنفيذ إجراء الهدم بحسب الحالة:

1- سامي جمال ، الدعاوى الإدارية والإجراءات أمام القضاء الإداري ، دعاوى الإلغاء منشأة المعارف، الإسكندرية ، مصر، 1991، ص 325.

* بالنسبة للبناءات المشيدة على الأراضي غير القابلة للتعمير أو البناءات المشيدة بشكل خطير لقواعد الأمن و حماية البيئة و تشويه المنظر الحضري كما وردت بالمادة 16 من القانون 08-15، ففي هذه الحالة نصت المادة 17 من ذات القانون السابق على ضرورة هدمها من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد معاينتها من قبل الأعوان المؤهلين.

* بالنسبة للبناءات المشيدة على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة غير القابلة لتسوية الوضعية العقارية، في هذه الحالة ألزمت المادة 38 من القانون السابق في فقرتها الثانية رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدم البناء مباشرة و لم يبين القانون كيفية توصل هذا الأخير بنتيجة دراسة لجنة الدائرة في تسوية الوضعية العقارية لهذه البناءات و على هذا يتعين عليها أن تبادر بإخطاره بكل قراراتها.

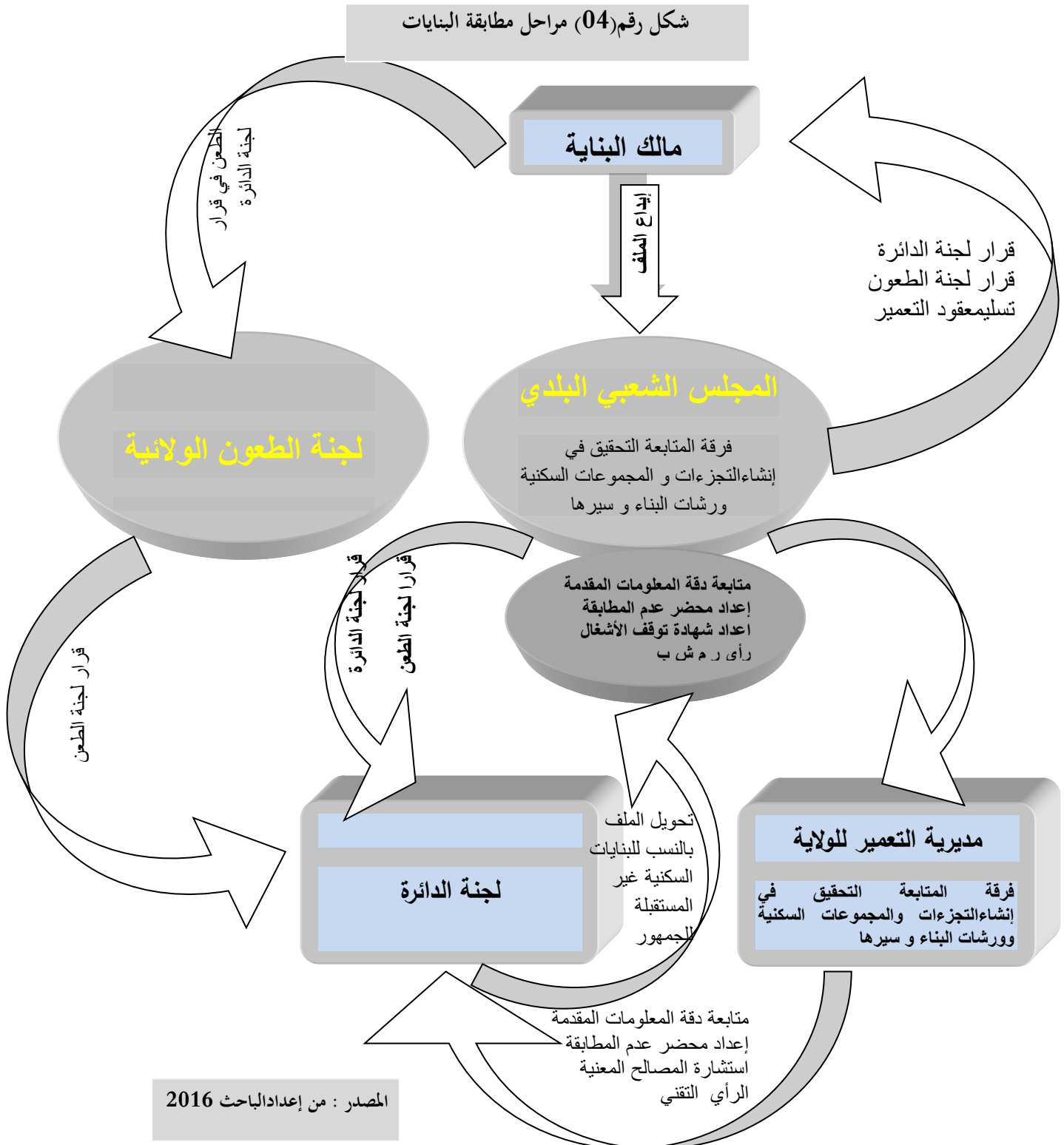
* بالنسبة للبناءات المشيدة على أرض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة، في هذه الحالة توجه لجنة الدائرة إعدار لصاحب البناء بإعادة الأمكنة إلى حالتها ضمن أجل تحدده و في حالة عدم امتثاله تخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالهدم على ضوء المادة 76 مكرر 04 من قانون التهيئة و التعمير.

* بالنسبة للبناءات التي رفضت لجنة الدائرة تحقيق مطابقتها فيتعين في هذه الحالة هدمها طبقا للمادة 76 مكرر 04 من قانون التهيئة و التعمير، و لم ينص القانون 08-15 مطلقا على أن للطعن القضائي أثر موقوف لقرار الهدم، كما نصت المادة 833 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في فقرتها الأولى أيضا على أن رفع دعوى الإلغاء أمام المحكمة الإدارية لا يوقف تنفيذ القرارات الإدارية، و لا يجوز وقف التنفيذ إلا برفع دعوى مستقلة حول وقف التنفيذ أمام الجهة المرفوع أمامها دعوى إلغاء قرار لجنة الدائرة.

II. 3.3.2. آثار تحقيق المطابقة على جرائم التعمير المرتكبة قبل نشر القانون 08-15

إذا كان الأصل بالنسبة لقوانين العقوبات أنها تسري بأثر مباشر، فتنطبق على كل ما يحدث ابتداء من وقت العمل بها، و لا تسري بأثر رجعي على ما تم من وقائع قبل العمل به و هو ما يصطلح عليه « بعدم رجعية القوانين » الذي تم تأكيده بالمادة 46 من الدستور التي تنص على أنه « لا إدانة إلا بمقتضى قانون صادر قبل ارتكاب الفعل المجرم » إلا أنه يستثنى من هذا المبدأ القوانين الأصلح للمتهم أو كما وصفته المادة 02 من قانون العقوبات بقولها « لا يسر قانون العقوبات على الماضي إلا ما كان منه أقل شدة »، و في مجال البناء اللاشعري تعتبر أفعال تشييد البناء بدون رخصة للبناء أو البناء بشكل غير مطابق لرخصة البناء المرتكبة قبل تاريخ 03-08-2008 جرائم معاقب عليها بالمواد 77 و 76 مكرر 05 من قانون التهيئة و التعمير تدخل بشأها القانون 08-15 و قرر تسويتها في فترة ثمانية سنوات المخصصة لتحقيق مطابقة البناءات بأثر رجعي، مما يعني انسحاب آثار هذا القانون إلى الماضي بشكل لا يستقيم معه القول بمعاينة المخالف جزائيا ليصدر فيما بعد قرار عن لجنة الدائرة بمنح سند المطابقة يمحو كامل آثار الجرم

في الماضي وعليه تعين اعتباره قانونا أصلح للمتهم المتابع بجرائم التعمير فلقد أنشأ القانون 08-15 مركزا ووضعا يكون أصلح له من قانون التهيئة و التعمير (01).



1- aissabendouh.blogspot.com/2011/12blog.post.html

منتدى القانون العقاري: الأدوات القانونية لتسوية وضعية البناءات غير الشرعية. السبت 2011/12/31

خلاصة الفصل

نستخلص من هذا الفصل وفي مرحلته الأولى بأن الحاجة السكنية و تعقد الوضعية العقارية في الجزائر فرضتا المعالجة وتسوية البناءات اللاشعرية وتمثلت في أسلوب التسوية الجزئية من حيث وضعية الملكية العقارية لوعاء البناءة اللاشعرية مما يترتب عليها منح صاحب البناءة أو المستفيد سند الملكية أو شهادة الحيازة و كذا شهادة التقييم المؤقت بالنسبة للخصائص، أو تسوية بفعل التدخل في الأنسجة الحضرية و تأهيلها تمهيدا لإدماجها ضمن المحيط العمراني و رأينا أنه يغلب على هذه الطريقة طابع البرامج المرتبطة بفترة زمنية محددة لتحقيق أهدافها وذلك راجع إلى ثقل و حجم الميزانية المخصصة عند التدخل مثلما حدث مع برنامج امتصاص السكنات الهشة أو برنامج التحسين الحضري.

أما في المرحلة الثانية لهذا الفصل فقد تطرقنا إلى الأسلوب الثاني للتسوية والذي يتمثل في إجراء تحقيق المطابقة المستحدث بالقانون 08-15 كإجراء إلزامي استثنائي استمر تطبيقه لمدة خمسة سنوات من تاريخ 03-08-2008 وتم إضافة تمديد لمدة ثلاثة سنوات وهو أساس هذه الدراسة و اعتبرنا أن أسلوب التسوية الذي جاء بها هذا القانون شاملة لأنها تشمل الوضعية العقارية و العمرانية للبناءة دون تحديد مناطق التدخل كما فعلت أساليب التسوية الجزئية وإثر ذلك تبين أن عملية التسوية العقارية يشوبها الكثير من الغموض و التعارض مع بعض النصوص القانونية و المبادئ طالما أنها لم تفصل بالتنظيم الذي يبين كيفية تطبيقها و إجراءاتها بخلاف عملية التسوية العمرانية فقد أطرها المشرع باستيفاء البناءة محل تحقيق المطابقة لقواعد البناء و التعمير المحددة بأدوات التعمير النافذة بتاريخ دراسة طلب التسوية و في غيابها القواعد العامة للتهيئة و التعمير و يترتب عليها منح سندات للتسوية تصحح وضعية البناءة بأثر رجعي يعالج طالبها بنفس أسلوب معالجة رخصة البناء، بالرغم ما يوجد بها من استثناءات تؤثر على المجال بصفة عامة، كما رأينا أن إمكانية اعتبار أحكام تحقيق المطابقة قانونا أصلح لمخالف البناء طالما أن نتيجتها ستتعلق بتسوية مخالفات التعمير المرتكبة قبل نشر القانون 08-15.

الفصل الثالث

دراسة تحليلية شاملة لمدينة حمام الضلعة

تمهيد

I. تقديم المدينة

II. الدراسة الجغرافية لمدينة حمام الضلعة

III. الدراسة السيسيو اقتصادية لمدينة حمام الضلعة

IV. الدراسة العمرانية لمدينة حمام الضلعة

خلاصة الفصل

تمهيد

تكتسي عملية التحليل أهمية كبيرة في جميع الدراسات والأبحاث العلمية غير أن أهميتها أكبر بالنسبة للدراسات العمرانية فهي محور ارتكاز في هذا المجال من أجل الوصول إلى تفسيرات منطقية وواقعية للظواهر المدروسة، لذا يتعين علينا إجراء دراسة تحليلية لمدينة حمام الضلعة محل الدراسة التطبيقية من أجل إعطاء صورة واضحة ومتكاملة عن الوضعية التي تشهدها البنايات والمجال العمراني بصفة عامة للمدينة.

حيث سنحاول في هذا الفصل دراسة مختلف جوانب التركيبة العمرانية الحضرية (المحلي، السوسيو اقتصادي، القانوني،... إلخ) التي شهدتها و تشهدها مدينة حمام الضلعة، وبعد جمع المعطيات والمخططات ومعالجتها وفق الهدف المرجو سنقوم بما يلي:

- تقديم المدينة ويكون ذلك بدراسة كل من:
- ✓ الوسط الطبيعي والإمكانات الاقتصادية
- ✓ الدراسة السوسيو إقتصادية
- ✓ التحليل العمراني

للوصول إلى نتائج التحليل وتشخيص الوضعية الحالية والتوقعات المستقبلية لمدينة حمام الضلعة

I. تقديم المدينة

سنحاول في هذا العنوان من أجل فهم بعض الانعكاسات المجالية وتحديد الخلفيات المؤدية لها التطرق الى الهوية الإدارية و الطبيعية لمدينة حمام الضلعة.

أنشئت مدينة حمام الضلعة كمقر للبلدية بعد الاستقلال وهي من بلديات الشمال الغربي لولاية المسيلة و كمقر لدائرة منذ 1974، وتبعد على مقر الولاية بـ: 30 كلم مما جعلها تتميز بموقع جيو إستراتيجي لأنها تمثل المدخل الرئيسي للولاية على الطريق الوطني رقم 60 الرابط بين مقر الولاية وولايات الوسط (البويرة، بومرداس، العاصمة)، وتشارك في حدودها مع البلديات التالية:

. من الجهة الشمالية: بلديتي المنصورة + المهير (ولاية برج بوعرييج)

. من الجهة الجنوبية: بلديتي أولاد منصور + تارمونت

. من الجهة الشرقية: بلدية المسيلة

. من الجهة الغربية: بلدية ونوغة

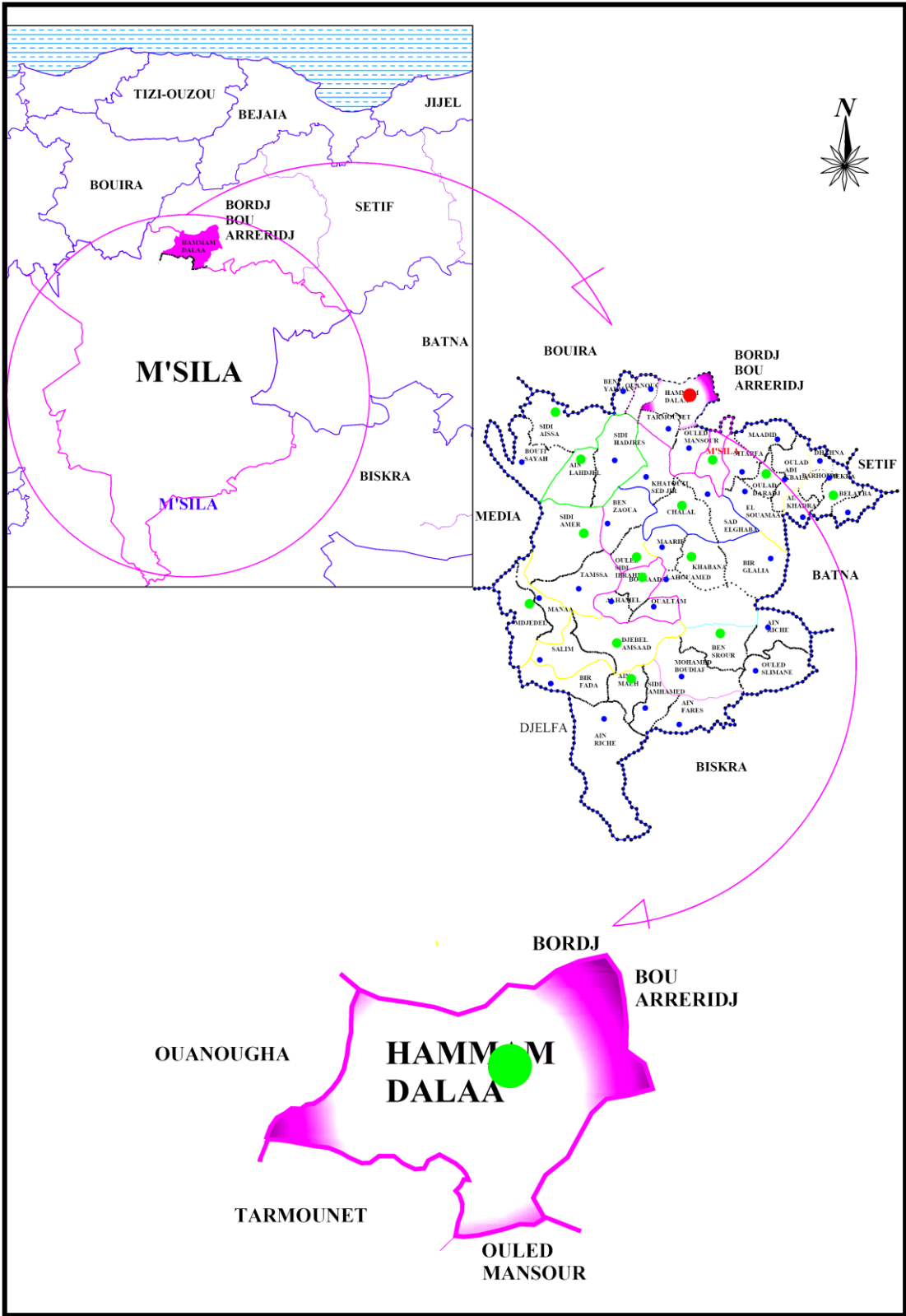
كما هو مبين في الشكل رقم (05)

الجدول رقم 01: الانتماء الإداري بلدية حمام الضلعة

الولاية	الإنتماء الإداري	بلديات الدائرة	مقر الدائرة	المساحة (كلم2)	بعدها عن مقر الولاية "كلم"
المسيلة	دائرة حمام الضلعة	. حمام الضلعة . أولاد منصور . تارمونت . ونوغة	حمام الضلعة	387.5	30

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2011

الشكل رقم 05: الموقع الإداري لمدينة حمام الضلعة



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2011 + معالجة

إن للوسط الطبيعي أهمية في الدراسة العمرانية لذا يجب تحديد الأساليب التقنية الملائمة لخصائصه و سبل استغلال مكوناته لسد حاجيات المجتمع المحلي.

II. الدراسة الجغرافية للمدينة

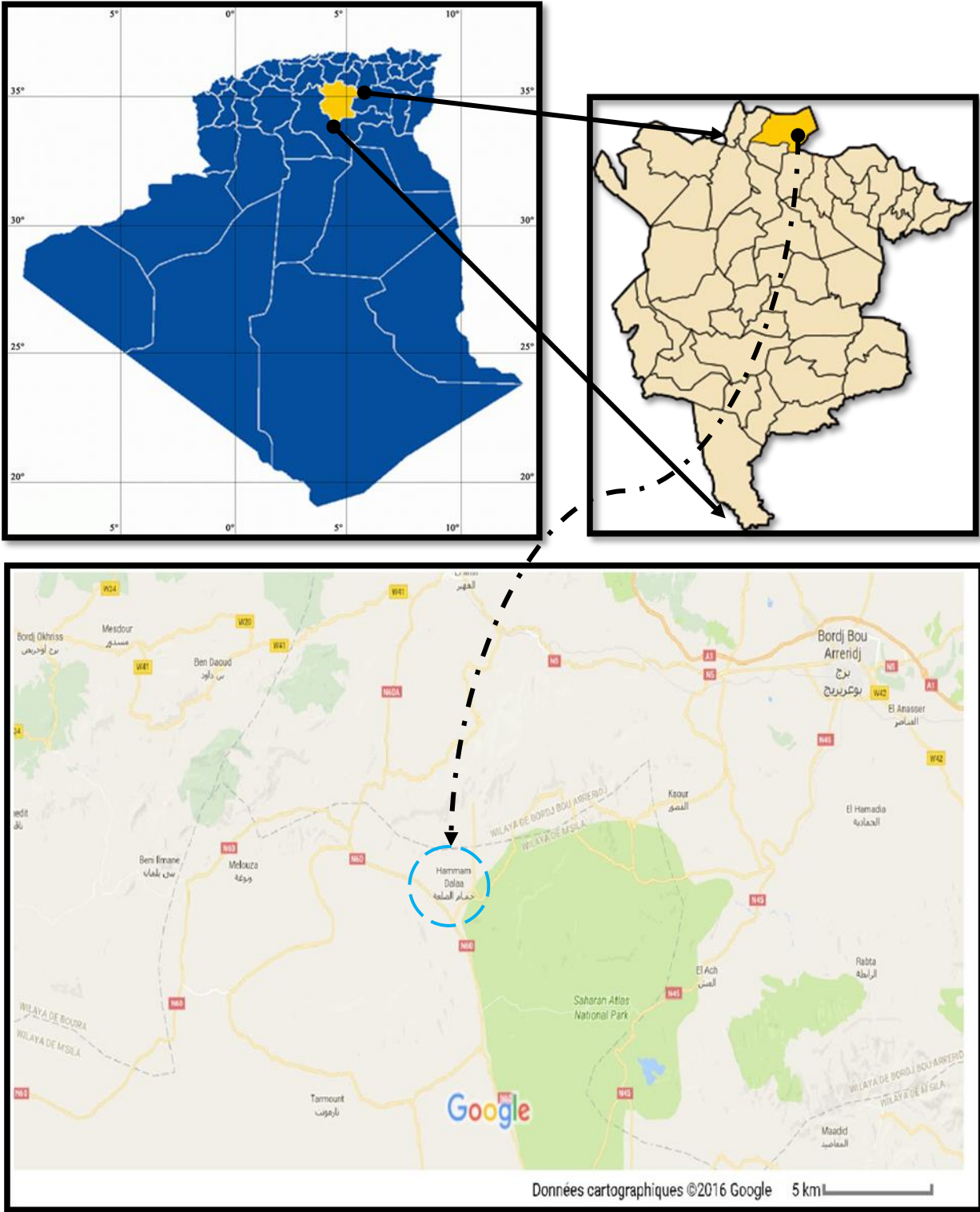
في الدراسة الجغرافية لمدينة حمام الضلعة نشير أن الإحداثيات الجغرافية هي:

* خط عرض 35.9261

* خط طول 4.3747

وهذا الأمر جعلها تحتل موقع جيو استراتيجي بتوسطها الجهة الشمالية للولاية ونقطة عبور إجباري بين شمال وجنوب الوطن من خلال الطريق الوطني رقم 60 كما هو موضح في الشكل الموالي (شكل رقم 06).

الشكل رقم 06: الموقع الجغرافي لمدينة حمام الضلعة



المصدر: المخطط التوجيهي لتهيئة السياحة SDATW + غوغل ماب مع المعالجة

1.11.1. الدراسة الجيو تقنية

الهدف من هذه الدراسة هو التعرف على تركيبية طبقات الأرض ومظهر سطحها لتحديد الأراضي المثلى للبناء بمجال الدراسة ، ومن أجل الحصول على هذه النتائج اعتمدنا على معطيات عدة دراسات كما يلي :

1.1.1.1. الدراسة الطبوغرافية

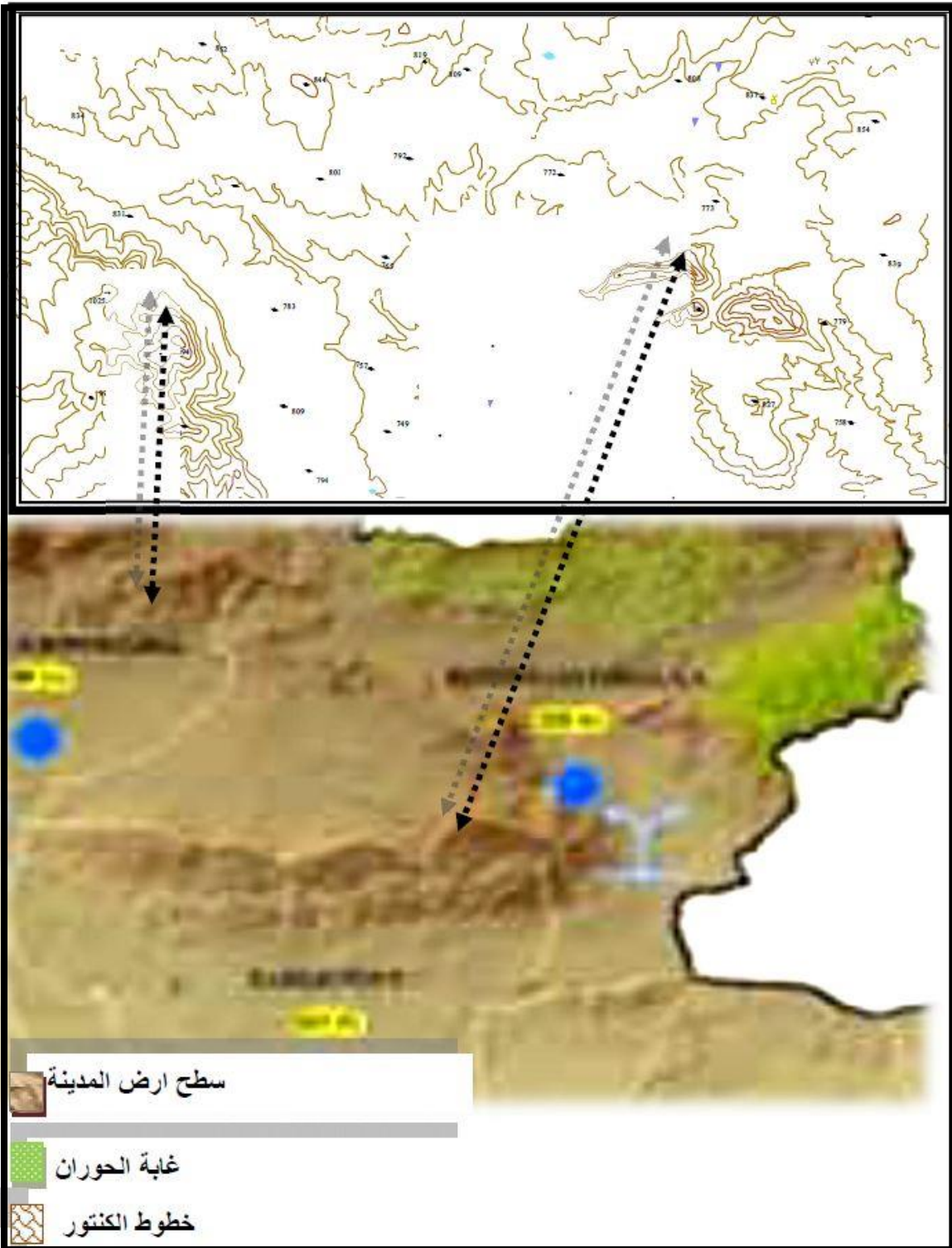
شيدت مدينة حمام الضلعة على منطقة متوسطة الانحدار تتخللها مجموعة من الهضاب و المناطق المنحدرة خاصة في المناطق الشمالية و هي ذات انحدارات مختلفة الاتجاهات حسب الأحواض التجمعية الصغيرة و التي تغذي الأودية الثلاثة التي تتخلل المدينة (واد تيخوباوي، واد بعطان ... إلخ).

ويلاحظ أن أكثر من نصف مساحتها هي مناطق غابية جبلية، أما أشهر جبالها هي جبل أولاد بوهلال، جبل درابين ، جبل لحزام ، وتنقسم تضاريس المدينة إلى قسمين رئيسيين هما :

- القسم الشمالي: يمثل المناطق الجبلية التي يصل ارتفاعها إلى 1200 م عن سطح البحر.
- القسم الجنوبي: يمثل المناطق المنبسطة التي يتراوح ارتفاعها بين 700 و 400 م على مستوى سطح البحر وهي في المظهر العام تشكل هضاب متفاوتة الارتفاع.

أما المناطق المتبقية تشكل مناطق مسطحة كما هو موضح في الشكل الموالي (شكل رقم 07):

الشكل رقم 07: طوبوغرافية مدينة حمام الضلعة



II.1.2. الدراسة الجيولوجية

إن مجال الدراسة يحتوي على تركيبات جيولوجية ترجع إلى أزمنة مختلفة وهي مقسم إلى :

• الزمن الرابع

• الكوترنار .

و نجد بنسبة معتبرة بمدينة حمام الضلعة في المنطقة الوسطى وهي تتمثل في الرواسب القديمة والحديثة، وتعتبر منطقة أحواض الترسيب و هي عبارة عن نواتج عملية التعرية للتركيبات الصخرية، انحدارها ضعيف، تتكون من الأترية، الحصى، الرمل ... إلخ.

• الزمن الثالث

– الميوسان

و نجد هذه التشكيلة موجودة في الجهة الشمالية و المنطقة الوسطى لمجال الدراسة و تتمثل في الطين ، الجبس.

– اليقوسان

وتوجد هذه التشكيلة في الجهة الشرقية بنسبة قليلة تتمثل في الطين

– إيوسان

وتوجد هذه التشكيلة في الجهة الشرقية بنسبة قليلة تحتوي على تركيبة طينية كلسية يقطعها فالق شمال، جنوب.

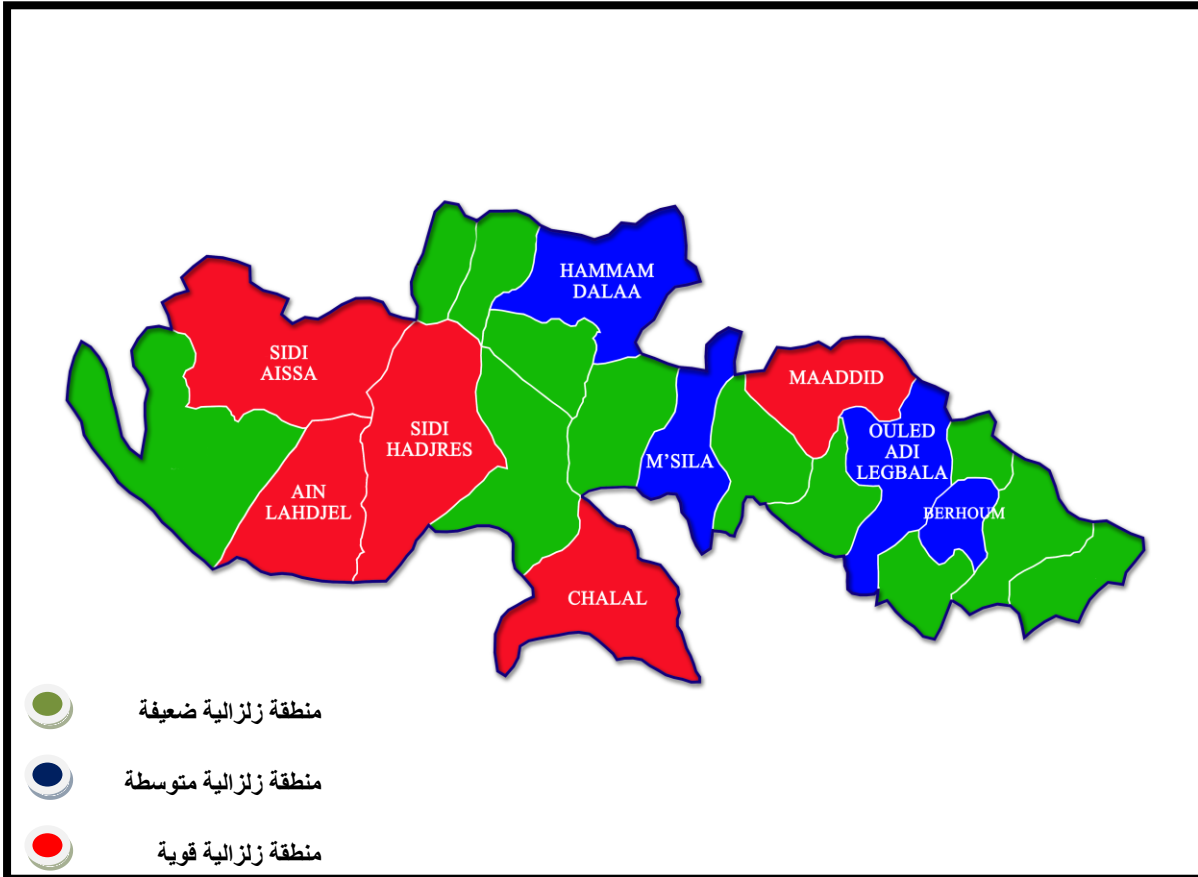
• الزمن الثاني

– الكريتاسي

وتشغل مجال الدراسة بنسبة معتبرة وتمثل في منطقة الجبال، ونجدها في الجهة الشرقية والوسطى لمجال الدراسة ولقد تعرضت إلى مجموعة من الحوادث التكتونية و هذا من خلال الفوالق التي تمر بهذه التشكيلة ذات اتجاه شمال غرب، شرق جنوب و فالق شمال، جنوب و فوالق ذات اتجاه شمال شرق جنوب . غرب وشرق . غرب و هذا يدل على أن المجال تعرض إلى مراحل تكتونية مختلفة بالإضافة إلى وجود الحممامات، منابع و هذا يدل على وجود ظاهرة Thermale وتتمثل في الكلس، الكلس المارني، بالإضافة لتكوينات جيولوجية محدبة بها تصدعات تتجه من الشمال إلى الجنوب ونتيجة لهذه الظاهرة الجيولوجية إضافة إلى الغط الهيدروستاتيكي مما يساعد في إيجاد أربع منابع للمياه المعدنية على طول محور واد حمام الضلعة.

كما نشير إلى وجود مجموعة من الفوالق في الجهة الشرقية و الوسطى لمدينة حمام الضلعة والذي يفسر انتمائها لمنطقة زلزالية متوسطة كما هو موضح في الشكل الموالي (شكل رقم 08):

الشكل رقم 08: الخريطة الزلزالية لمدينة حمام الضلعة



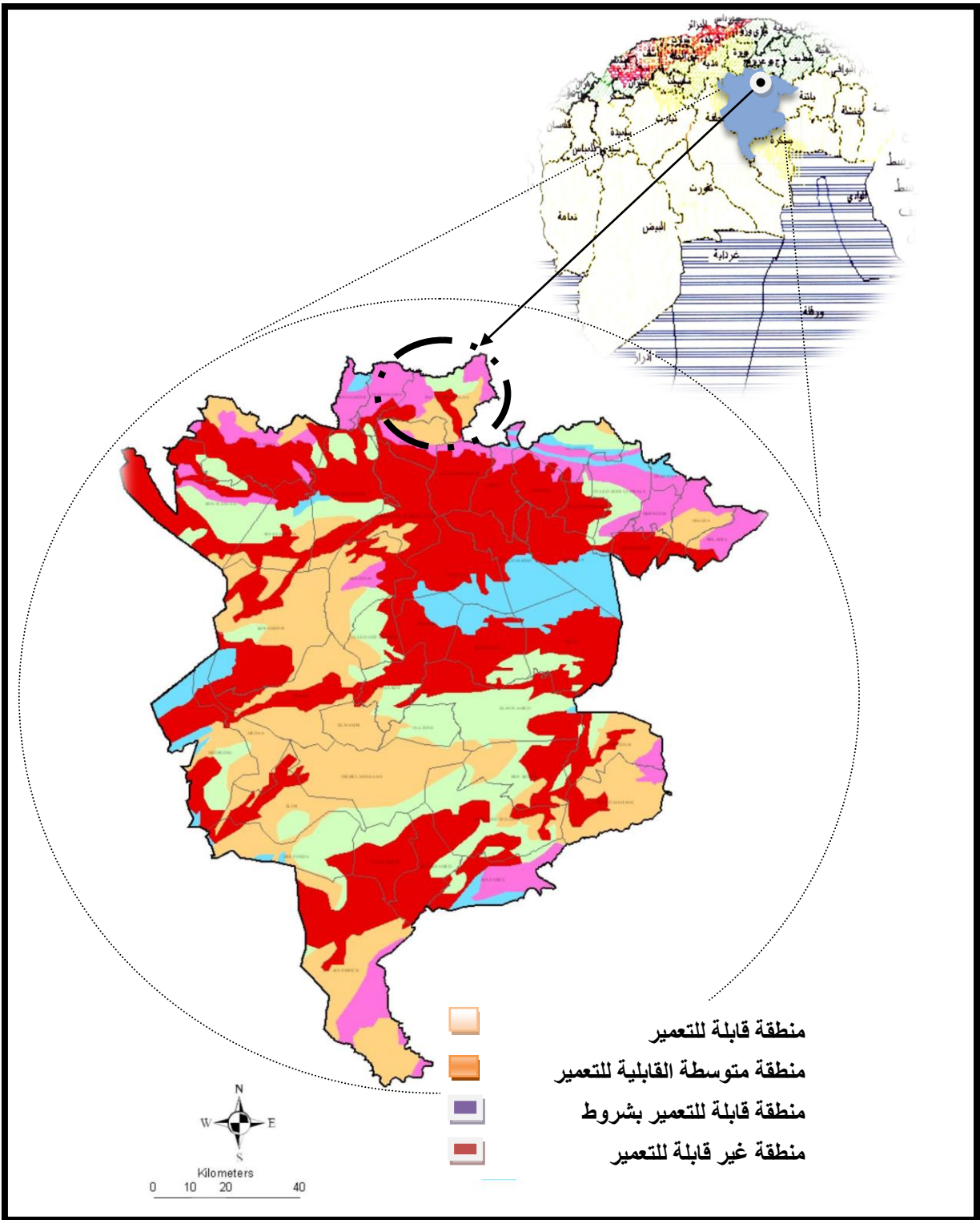
المصدر: الخريطة الزلزالية + معالجة

من خلال المعطيات الجيولوجية و الطبوغرافية للمجال، تم تقسيم أراضي مجال الدراسة إلى الأراضي التالية:
✓ أراضي قابلة إلى متوسطة القابلية للتعمير: و تتمثل في الأراضي الجهة الشمالية، الجهة الشرقية ذو طبوغرافية ضعيفة إلى متوسطة طبيعتها الجيولوجية تربة ليمونية طينية مع الحصى توضع فوق تشكيلة كلسية مارنية، معرضة لمشكلة الفيضانات فبالتالي خصائص الأرضية تتأثر بفعل المياه، لذا يجب القيام بالحماية واحترام التوصيات وإنشاء المنشآت.

✓ أراضي غير قابلة للتعمير: و تتمثل في المناطق الجبلية ذو تركيبة كلسية مع تركيبة طينية و أحيانا طينية مع حجر الرمل، انحدارها قوي، تركيبة يصعب التعمير والتهيئة فيها بسبب التكاليف الناهضة، يستحسن استغلالها كمحجرة أو تشجيرها أو جعلها منطقة للراحة و التسلية بالجهة الشمالية والجهة الجنوبية، بالإضافة إلى منطقة الأودية ذات التركيبة الغير متجانسة (رمل، حصى، تربة ليمونية ... إلخ) ذو خصائص جيوتقنية ضعيفة و تعتبر منطقة فيضانات.

✓ أراضي قابلة للتعمير بشروط: و تتمثل في أراضي الجهة الشرقية، ذو تركيبة كلسية مع تناوبات طينية انحدارها ضعيف إلى متوسط، مقاومة جيدة، ذات تكلف باهظة للبناء بالنسبة لمختلف الشبكات، الطرقات، الصرف الصحي كما هو موضح في الشكل الموالي (شكل رقم 09).

الشكل رقم 09: الخريطة الجيوتقنية لمدينة حمام الضلعة



المصدر: المخطط التوجيهي لتنهية السياحة SDATW + المعالجة

II.2/ المناخ

يتميز مجال الدراسة بمناخ قاري يؤثر فيه المناخ الصحراوي، وهو يتميز بالبرودة الشديدة في الشتاء و الحرارة والجفاف صيفا، وهو ما يعبر عليه متوسط درجة الحرارة السنوية و المقدر بـ 17°م أو معدل درجة الحرارة القصوى الذي يبلغ 30°م في شهر جويلية و معدل الحرارة الدنيا و يبلغ 7.5°م في شهر جانفي الذي يمثل أبرد الشهور بهذا الفصل لأن درجة الحرارة تنخفض ليلا تحت 0°م في فصل الشتاء.

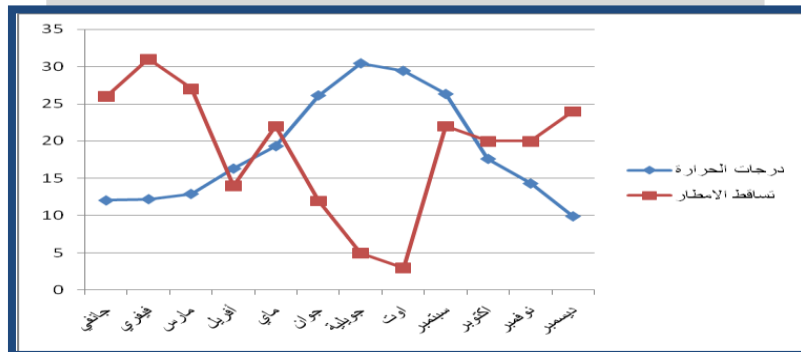
يتميز مجال الدراسة بالأمطار الانهيارية التي تؤدي إلى انجراف التربة و تشكيل الأودية و الشعاب، وهو ما يميز المنطقة و يتراوح معدل التساقط السنوي بين 300 مم موزعة على 35 يوم في السنة، كما تتميز المنطقة بتساقط الثلوج في بعض الأحيان خاصة في المناطق الجبلية، بالإضافة إلى تكوين الجليد نظرا إلى تفاوت درجة الحرارة بين الليل والنهار. تسود المنطقة عموما رياح غربية وشمالية غربية في فصل الشتاء و تكون محملة بالأمطار و الثلوج نتيجة مصدرها ونوع آخر من الرياح السائدة هي الرياح الجنوبية الغربية، و كذلك رياح السيروكو في فصل الصيف وتكون في الغالب محملة بالغبار و حارة كما يبين الشكل رقم 10.

الجدول رقم 02: درجات الحرارة وكميات التساقط

الأشهر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	جانفري	فبراير	مارس	أبريل	ماي	يونان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
درجات الحرارة	12.03	12.2	12.9	16.3	19.3	26.1	30.4	29.4	26.3	17.6	14.3	9.9	9.9	14.3	17.6
تساقط الأمطار	26	31	27	14	22	12	5	3	22	20	20	24	24	20	20

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2011

الشكل رقم 10 : مناخ مدينة حمام الضلعة



المصدر: من اعداد الطالب

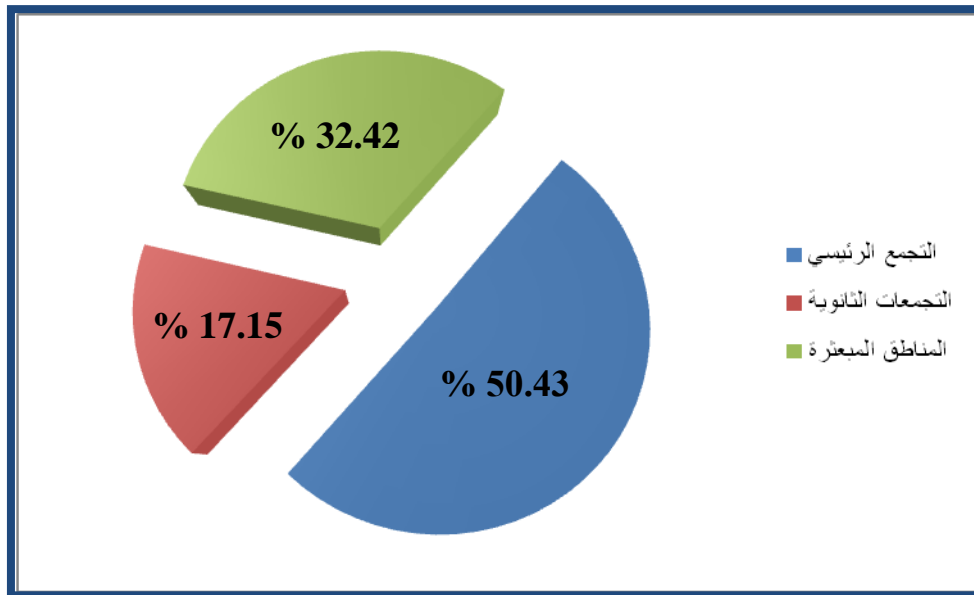
III. الدراسة السوسيو إقتصادية

تعتبر الدراسة السكانية من أهم العناصر التي تحضي باهتمام خاص لأنها المحرك والفاعل والمتحكم بمكونات المجال سواء كانت طبيعية أو اقتصادية أو عمرانية، و يتم من خلال هذا النوع من الدراسة تحديد التركيبة السكانية وكيفية توزيعهم في المجال، ومختلف نشاطاتهم لأنها تساعد على استغلال المجال وتوطين المنشآت القاعدية والتجهيزات بطرق مدروسة تجعلها تتلاءم مع متطلباتهم.

III.1. السكان

حسب التقرير السنوي لمديرية البرجة ومراقبة الميزانية لولاية المسيلة بتاريخ 2013/12/31 يقدر تعداد سكان مدينة حمام الضلعة بـ: 43829 نسمة أي بكثافة سكانية تقدر بحوالي 129 ن/كم² وهي بذلك تحتل المرتبة الرابعة على مستوى الولاية، حيث يقدر تعداد التجمع الرئيسي بـ 22101 نسمة أي بنسبة 50.43 % من المجموع الكلي، بينما تعداد التجمعات الثانوية يقدر بـ: 7515 أي بنسبة 17.15 %، والباقي يتوزع على المناطق المبعثرة كما يبين الشكل رقم 11.

الشكل رقم 11 : مناطق تركز السكان ببلدية حمام الضلعة



المصدر: من إنجاز الطالب

إلا أن معدلات النمو ما بين إحصاء 98/87 و 08/98 لمدينة حمام الضلعة قد انخفض من 2.30 إلى

1.84 (الديوان الوطني للإحصاء)

III. 2. نسبة التحضر

من خلال الجدول المبين أدناه نجد أن نسبة التحضر تقدر بـ : 50.43% وهي نسبة تصنف بلدية حمام الضلعة كمجتمع متمدن لأن هذه النسبة قد فاقت 50%.

الجدول رقم 03: إحصائيات سكان الحضر ببلدية حمام الضلعة

النوعين	سكان الحضر	السكان الريفيون	المجموع	% نسبة التحضر
حمام الضلعة	22101	21728	43829	50.43

المصدر: مديرية البرمجة ومراقبة الميزانية لولاية المسيلة بتاريخ 2015/12/31

III. 3. التركيب العمري و النوعي

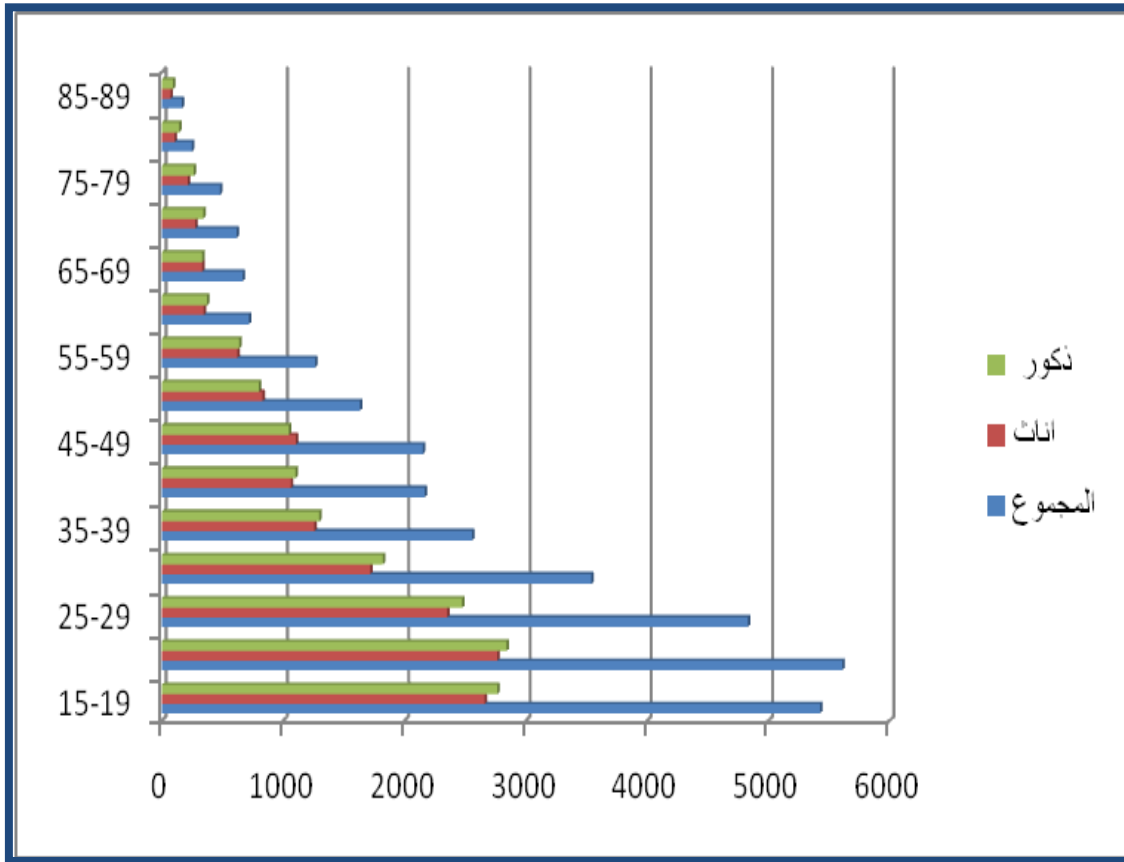
لتسهيل عملية استخراج أهم الفئات العمرية للسكان كالفئة المتدربة والفئة العاملة والفئة في سن الشغل... إلخ وتقدير حاجيات كل فئة حسب نوعها، لابد من تحليل التركيبة السكانية حسب الجنس والنوع والعمر حتى يسهل علينا ذلك، وبما أن مدينة حمام الضلعة هي مقر البلدية سنأخذ مجموع سكان البلدية للفئات أكبر من 15 سنة لإمكانية تحديد احتياجاتهم من المدينة لإستراتيجيتها الإدارية .

الجدول رقم 04: الفئات العمرية لسكان الحضر ببلدية حمام الضلعة

الفئات	15-	20-	25-	30-	35-	40-	45-	50-	55-	60-	65-	70-74
المجموع	5428	5611	4832	3541	2558	2168	2154	1634	1264	719	668	618
إناث	2662	2767	2354	1719	1259	1065	1106	832	624	346	333	276
ذكور	2766	2844	2478	1822	1299	1103	1048	802	640	373	335	342

المصدر: مديرية البرمجة ومراقبة الميزانية لولاية المسيلة بتاريخ 2015/12/31

الشكل رقم 12 : الفئات العمرية حسب الجنس و العمر



المصدر: من إنجاز الطالب

ما يمكن استنتاجه من مختلف معطيات هذا المحور نلخصه في نقاط التالية:

- خلال مختلف عمليات الإحصاء العام للسكن والسكان نجد أن مجال الدراسة يتميز بتطور سكاني مع تسجيل انخفاض بمعدل النمو خلال الإحصاء الأخير 2008/1998.
- يتمتع مجال الدراسة بطاقة شبابية كبيرة مما يتوجب على السلطات المعنية توفير الهياكل اللازمة للرعاية والتأطير واحتواء متطلباتهم.

IV. الدراسة العمرانية لمدينة حمام الضلعة

يعتبر التحليل العمراني أحد أهم العناصر الأساسية في الدراسات العمرانية كونه يمثل التحليل الفعلي للوضع الحالية للتجمعات العمرانية بوصفه الوضعية الحقيقية لجوانب عديدة كالسكن، التجهيزات، النشاطات... إلخ. وهذا ما يسمح بأخذ فكرة محددة على مستوى التجهيزات ومدى تأثيرها وكذا نوعية البناء والعلاقة القائمة بين مختلف مكونات مجال الدراسة ومدى توازن وظائفه لتحقيق التكامل.

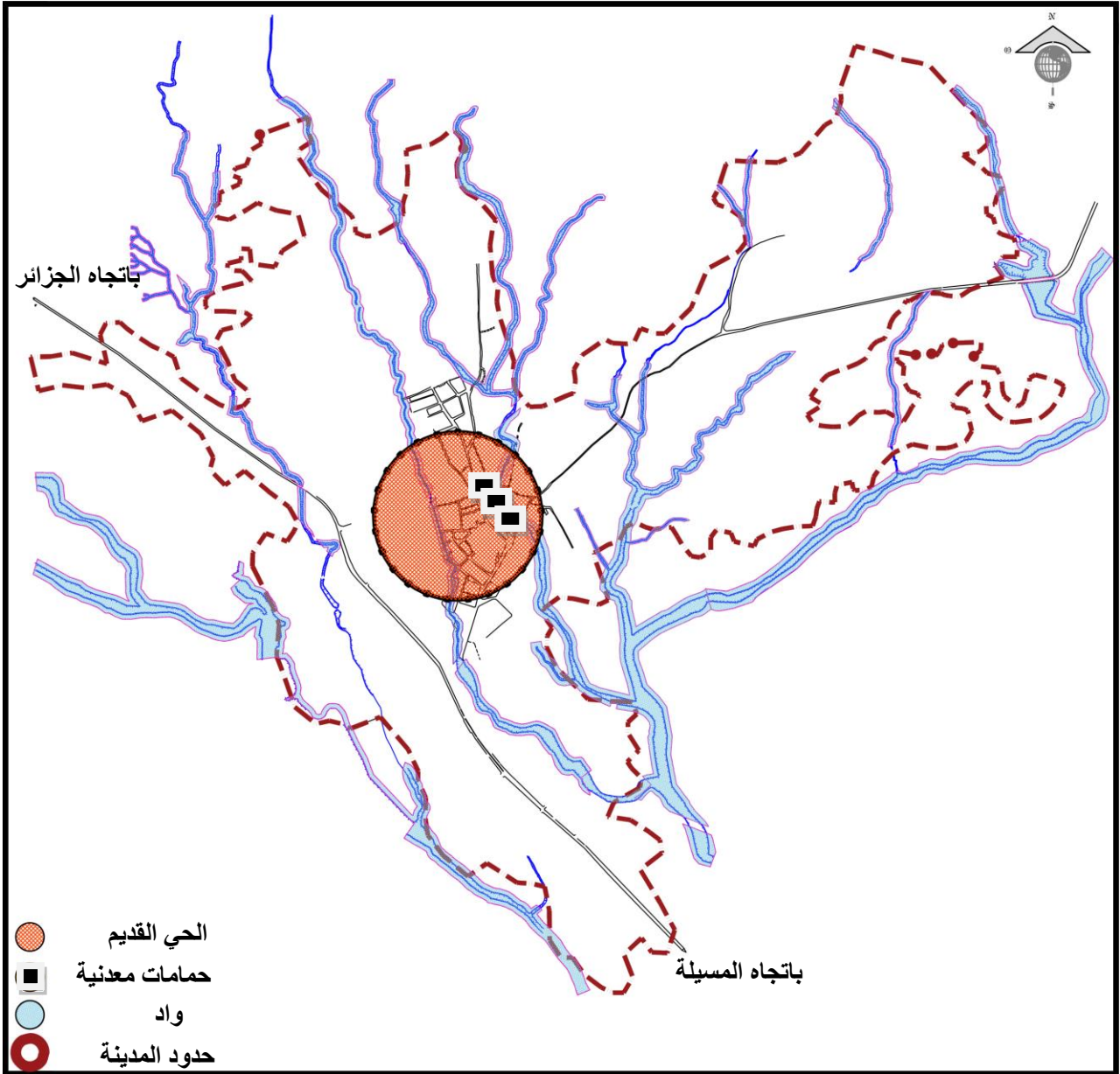
IV. 1. مراحل النمو العمراني للمدينة

من خلال الإطلاع على مراحل النمو العمراني لمدينة حمام الضلعة، يمكن القول بأن توسع المدينة مر بثلاث مراحل أساسية، وهي:

✓ المرحلة الأولى

النواة الأولى لمدينة حمام الضلعة هي الحي القديم، حيث أنشأ حول منابع المياه المعدنية (03 حمامات معدنية) والواد في أربعينيات القرن الماضي و اللذان يعتبران أحد أهم الدوافع الأساسية لنشأة المدن القديمة حول عنصر الماء، مع العلم أن الحمامات مازالت قائمة إلى يومنا هذا بطابعه القديم باستثناء أحد الحمامات الثلاثة الذي اندثر إثر انجرافه بعامل فيضانات الواد نظرا لموقعه (وسط الواد)، والشكل الموالي (شكل رقم 13) يوضح هذه المرحلة.

الشكل رقم 13: النواة الأولى لنشأة مدينة حمام الضلعة



المصدر: المخطط التوجيهي للتنهية و التعمير 2011 + معالجة

✓ المرحلة الثانية

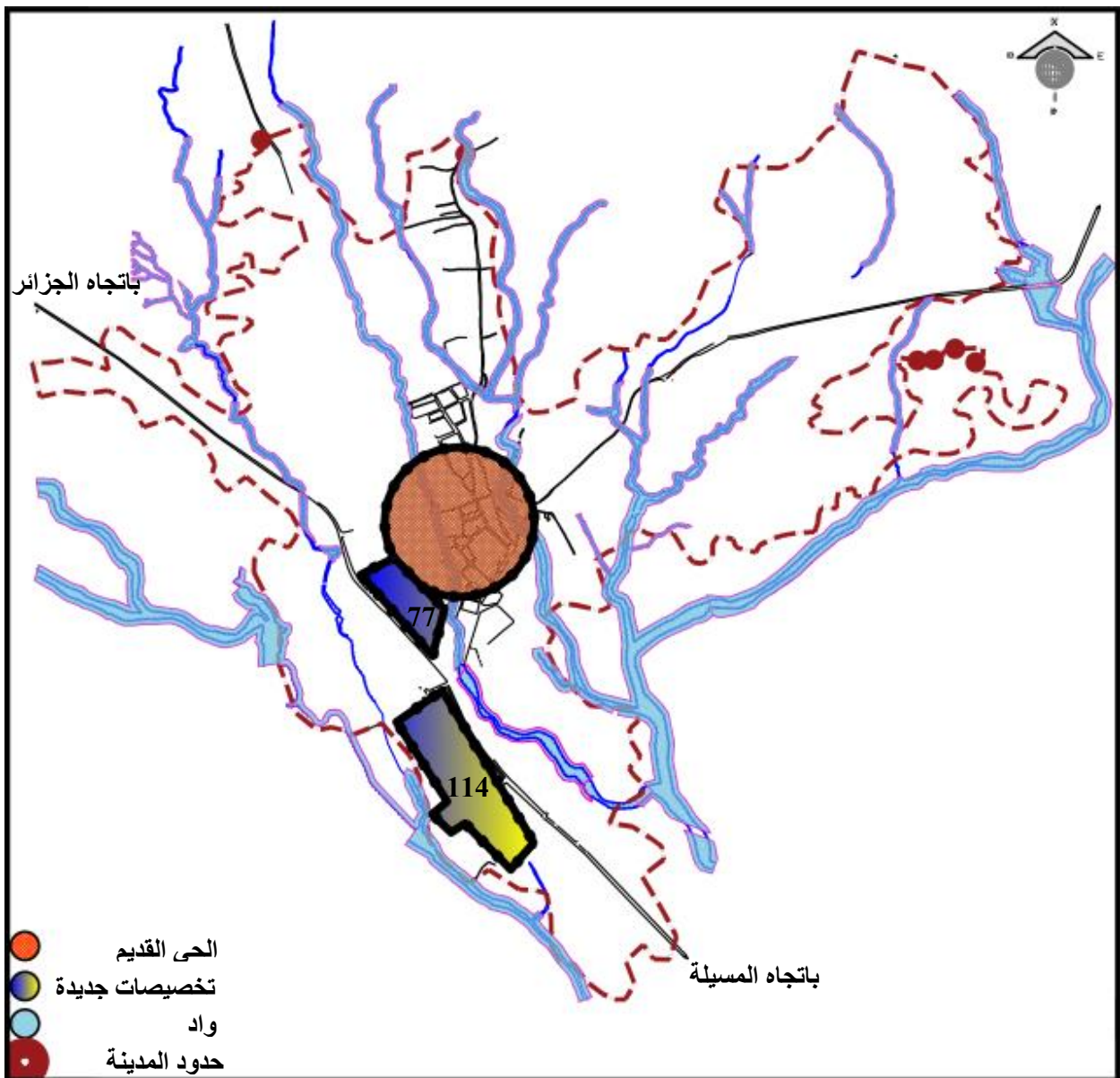
وفي هذه المرحلة عرفت المدينة توسع في اتجاه الطريق الوطني حيث سنة 1984 م تم إنشاء تجزئات سكنية (تخصيصات) على جانبيه وهي:

*تخصيص 77 قطعة في جنوب المدينة باتجاه الطريق الوطني رقم 60.

*تخصيص 114 قطعة بمحاذاة الجهة الغربية الطريق الوطني رقم 60.

والشكل الموالي (شكل رقم 14) يوضح هذه المرحلة.

الشكل رقم 14: المرحلة الثانية لتوسع مدينة حمام الضلعة



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2011 + معالجة

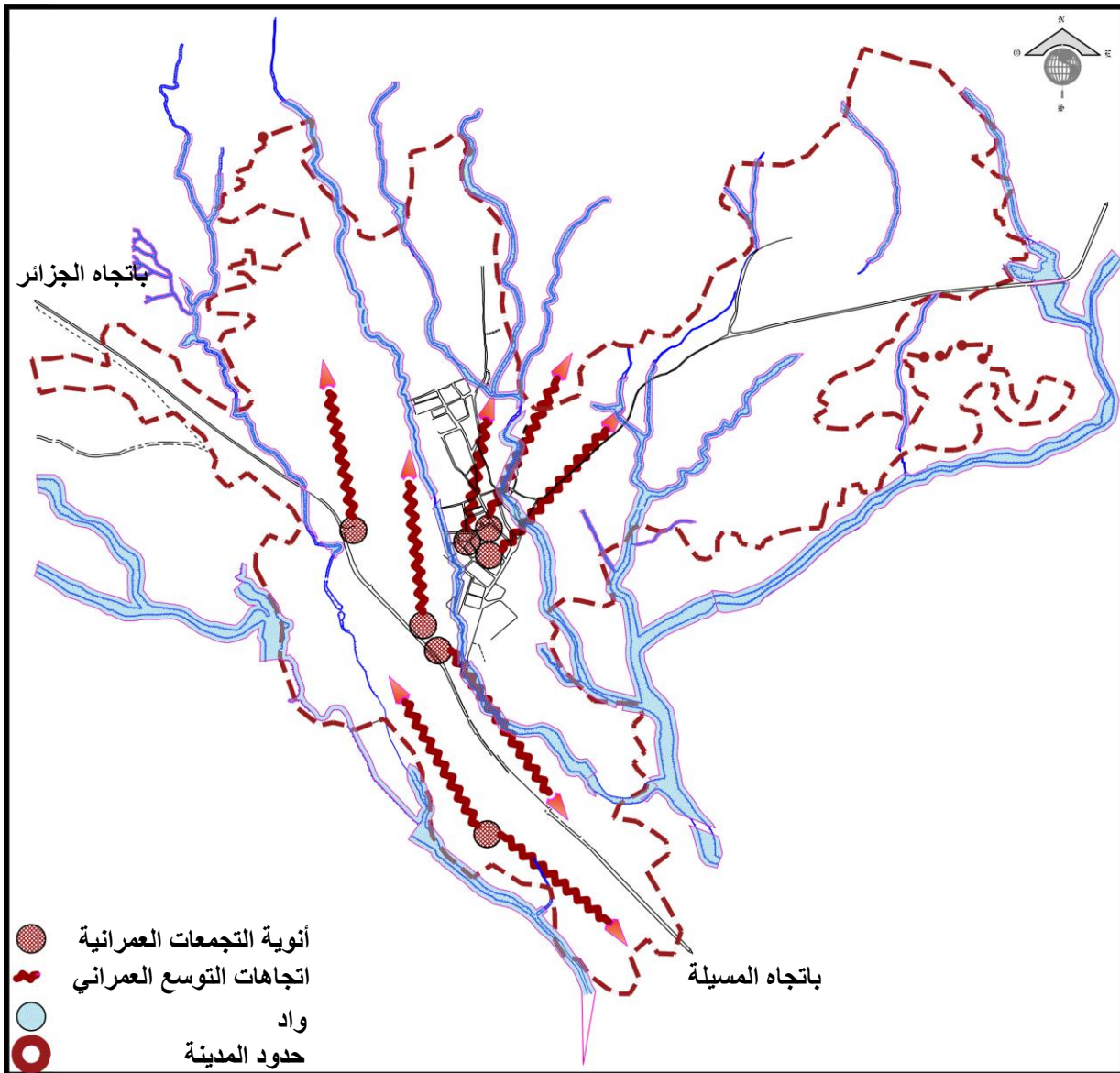
✓ المرحلة الثالثة

وفي هذه نلاحظ توسع التجمع الحضري لمدينة حمام الضلعة كان على جانبي الطريق رقم 60 وبتجاهات أخرى بشكل متفاوت الكثافة على النحو التالي:

- من الجهة الغربية الشمالية و الشرقية الشمالية للطريق الوطني مع تركيز أكثر بالجهة الشرقية.
- على جانبي طريق القرف.
- طريق الدريعات.

والشكل الموالي (شكل رقم 15) يوضح هذه المرحلة.

الشكل رقم 15: المرحلة الثالثة لتوسع مدينة حمام الضلعة



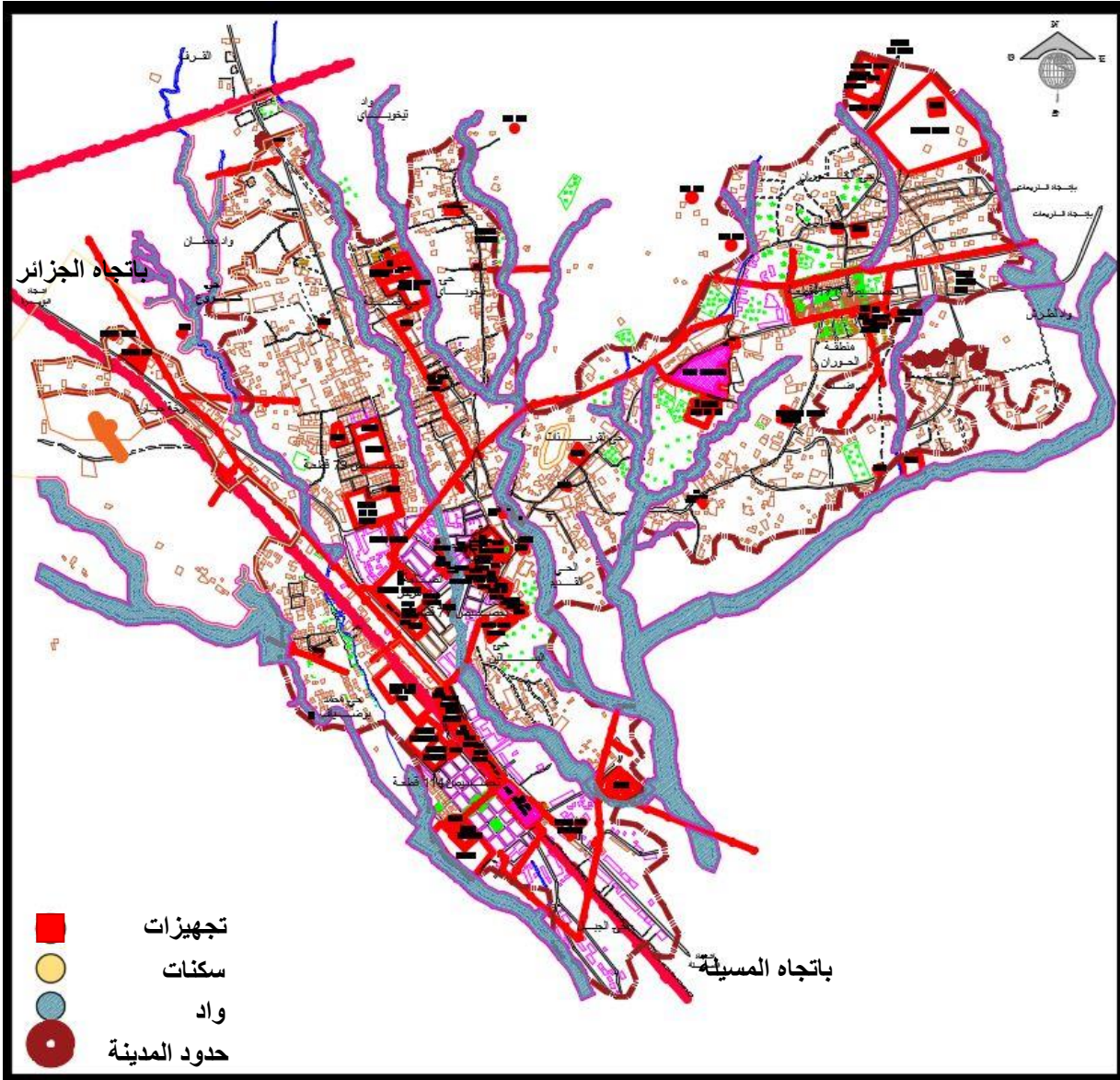
المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2011 + معالجة

2.IV. النسيج العام للمدينة

شهد النسيج الحضري لمدينة حمام الضلعة توسعا كبيرا في بداية القرن الجديد، حيث كانت مساحة المدينة في سنة 1994م تقدر بـ : 370 هكتار، وفي غضون سنوات معدودة أصبحت المساحة تقدر بـ 648.7 هكتار في سنة 2010.

ونظرا لاختراق العديد من الأودية والشعاب لمجال الدراسة، بالإضافة إلى المرتفعات والأراضي الفلاحية والغابية كان له الأثر الكبير على اتجاهات التوسع، حيث يتميز هذا النسيج العمراني الحضري بعدم التجانس المورفولوجي، كما هو موضح في الشكل الموالي (شكل رقم 16).

الشكل رقم 16 : النسيج العمراني لمدينة حمام الضلعة



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2011 + معالجة

3.IV. نوعية السكن بمدينة حمام الضلعة

تقدر الحظيرة السكانية بمدينة حمام الضلعة (التجمع الرئيسي) بـ (4202) مسكن أي بنسبة (50.33%) من مجموع مساكن البلدية بمعامل شغل المسكن النظري $Tol=5.25$ موزع على النحو الآتي:

- التجزئات الترابية

يقدر عدد التجزئات الترابية بـ 441 تجزئة ما يعادل نسبة مئوية (10.49%) موزعة كالتالي:

*تخصيص 114 قطعة

*تخصيص 79 قطعة

*تخصيص 171 قطعة

*تخصيص 77 قطعة.

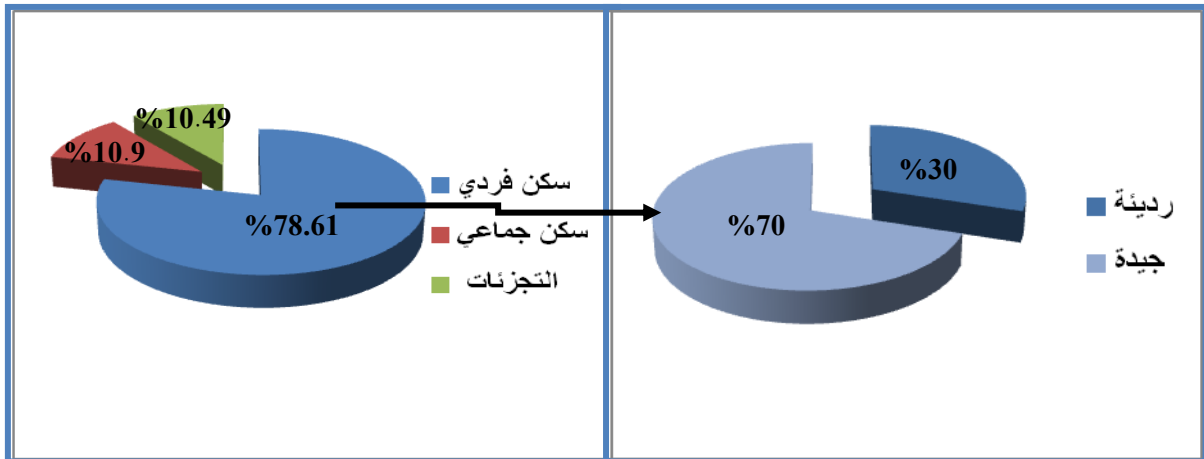
- السكن الجماعي

يحتل السكن الجماعي نسبة ضعيفة من الحظيرة السكنية مقارنة مع السكن الفردي، إذ نجد (458) سكن جماعي أي ما يعادل نسبة مئوية تقدر بـ : (10.9%) من حظيرة السكن بمساحة تقارب حوالي 2.7 هكتار من المساحة الإجمالية للمدينة، هذا وقد تم مؤخرا تخصيص مساحة تقدر بـ 12 هكتار لإنجاز (720) سكن جماعي هي في طور الإنجاز.

- السكن الفردي الخاص

يقدر عدد المساكن الفردية الخاصة بـ (3303) مسكن ما تعادل (78.61%) منه حوالي (30%) ذات حالة فيزيائية رديئة سواء كانت بشكل متلاحم مثل الحي القديم أو بشكل مبعثر نوعا ما.

الشكل رقم 17: الحظيرة السكنية لمدينة حمام الضلعة



المصدر: من اعداد الطالب

كما تجدر الإشارة أن مجموع السكنات الفردية الخاصة المسجلة خلال إحصائيات 2008 للسكن والسكان والمقدرة بـ (3303) مسكن ليست في حالة جيدة وليست كلها مبنية بطريقة قانونية شرعية وهي مشغولة بشكل دائم غير أنه وبعد المقابلة التي أجريناها مع السلطات تبين أن هناك عجز كبير في السكن حيث نجد عدد كبير لطالبي السكن على مستوى البلدية في مختلف أتماط السكن كما يلي:

- عدد طالبي السكن الاجتماعي هو 4700

- عدد طالبي السكن الريفي هو 3370

و نستنتج من خلال دراسة هذا المحور أن أغلبية البنايات المكونة للنسيج العمراني هي ذات نمط فردي ونظرا لطبوغرافية المدينة (وديان، جبال) فإن تموقع الكثير من هذه البنايات واستغلالها للمجال الحضري لمدينة حمام الضلعة كان بطريقة غير شرعية ولاعقلانية .

IV.4. التجهيزات العمومية حسب طبيعة نطاق نشاطها

تعتبر التجهيزات العمومية (المرافق العمومية) معيار أساسي لدرجة التحضر و الرفاهية داخل أي مجتمع، ولمعرفة مستوى خدمة التجهيزات العمومية بمدينة حمام الضلعة ومدى كفايتها نظرا لاستراتيجية المدينة (مقر بلدية، مقر دائرة)، قسمنا هذه التجهيزات إلى ثلاث مستويات حسب نطاق نشاطها وهي:

IV.14 / التجهيزات العمومية ذات التأثير على المستوى الحضري (التجمع الرئيسي)

وتشمل التجهيزات العمومية التي تكون دائرة نشاطها تخص سكان التجمع الحضري أي المدينة فحسب كما أن هاته الأخيرة تتنوع خدماتها حسب الفئات المكونة للمجتمع الحضري لذا قمنا بتصنيفها على حسب نوعية نشاطها كالتالي:

• التجهيزات التعليمية

✓ الطور الأول: توجد بمدينة حمام الضلعة 10 مدارس ابتدائية بمعدل 27 تلميذ بكل قسم.

• المرافق الصحية

✓ قاعة علاج: توجد بمدينة حمام الضلعة قاعتين علاج يشمل نشاطهما التجمع الرئيسي فحسب.

• المرافق الدينية

✓ المساجد: توجد بمدينة حمام الضلعة 12 مسجد يخص نشاطها التجمع الحضري فحسب.

IV.24 / التجهيزات العمومية ذات المستوى البلدي

وتشمل التجهيزات العمومية التي تكون دائرة نشاطها تخص سكان البلدية (التجمع الحضري، التجمعات الثانوية، المناطق المبعثرة) باعتبارها مقر بلدية حمام الضلعة، حيث قمنا بتصنيفها على حسب نوعية نشاطها كالتالي:

• المرافق الرياضية

✓ ملعب جوارى: يوجد ملعب واحد ويشمل نشاطه جميع التجمعات الثانوية والمناطق المبعثرة باستثناء التجمع الثانوي بئر ماضي.

✓ ملعب بلدي: يوجد ملعب واحد ويشمل نشاطه جميع التجمعات الثانوية والمناطق المبعثرة باستثناء التجمعات الثانوية البويرة والقطف .

✓ مركب رياضي جوارى: يوجد ملعب واحد ويشمل نشاطه جميع التجمعات الثانوية والمناطق المبعثرة باستثناء التجمعات الثانوية الدريعات و الديبل والذكارة.

● التجهيزات التعليمية

✓ الطور الثاني: توجد 03 إكماليات بمعدل 41 تلميذ في الحجرة و يشمل نشاطها جميع التجمعات الثانوية و المناطق المبعثرة باستثناء التجمع الثانوي بئر ماضي.

● التجهيزات الأمنية و الإدارية

✓ مقر الدرك الوطني: و يشمل بلدية حمام الضلعة و أولاد منصور بجميع تجمعاتها الثانوية
✓ مقر البلدية: و تشمل كل التجمعات الثانوية التابعة للبلدية
✓ مركز بريدي.

IV. 3.4. التجهيزات العمومية ذات المستوى الإداري(مقر الدائرة)

باعتبارها مقر دائرة حمام الضلعة التي تنتمي إليها أربعة بلديات (حمام الضلعة، تارمونت، أولاد منصور، ونوغة) بتجمعاتها فإنه توجد التجهيزات العمومية تتسع دائرة نشاطها لتشمل الدائرة الإدارية، حيث تم تصنيفها على حسب نوعية نشاطها كالتالي:

● التجهيزات التعليمية:

✓ الطور الثالث: توجد بها 02 ثانويات بمعدل 36 تلميذ بكل قسم، ونطاق نشاطها يشمل بلدية حمام الضلعة بالإضافة إلى بلدية أولاد منصور.

✓ التكوين المهني: يوجد مركز وحيد يخدم كل من البلديات حمام الضلعة وتارمونت وأولاد منصور

● المرافق الصحية:

✓ قاعة متعددة الخدمات: توجد بها قاعة واحدة ويشمل نشاطها بلدية أولاد منصور.

✓ عيادة توليد: توجد عيادة واحدة تشمل جميع بلديات الدائرة.

● المرافق الإدارية:

✓ مقر الدائرة، وكالة عقارية، مقر سونلغاز، القسم الفرعي للفلاحة، الجزائرية للمياه، خزانة البلدية، محكمة،

قسم فرعي للأشغال العمومية والبناء، مركز الضمان الاجتماعي، مفتشية الضرائب، مفتشية التعليم، مقر

الحماية المدنية، مجمع إداري، مركز ثقافي، مكتبة، مقر الشرطة، محطة نقل المسافرين.

بعد عملية دراسة التجهيزات العمومية بمختلف نشاطاتها وطبيعة الخدمة المنوطة بها على مستوى مدينة حمام الضلعة التي تتربع على مساحة تقدر ب: 6.85 هكتار والتي قسمناها حسب نطاق تأثيرها إلى:

- ✓ **المستوى الحضري:** وتشمل التجهيزات العمومية الموجهة لخدمة سكان المدينة فحسب.
- ✓ **المستوى البلدي:** وتشمل التجهيزات العمومية الموجهة لخدمة سكان البلدية ككل.
- ✓ **المستوى الإداري:** وتشمل التجهيزات العمومية الموجهة لخدمة سكان جميع بلديات الدائرة باعتباره مقر الدائرة.

❖ خلصنا إلى وجود نقص واضح في المرافق العمومية بالتجمع الحضري بالإضافة كونها مقر بلدية ومقر دائرة وحرصنا هذه النقائص في:

- المؤسسة التربوية التعليمية: اكتظاظ بالأقسام الثانوية، حضانة، مركز نفسي بيداغوجي.

- المؤسسات الإدارية: نقص بالفروع الإدارية (بلدية، بريد، ... الخ) لتقريب الخدمة من المواطن.

- المرافق الصحية: اكتظاظ بعيادة الولادة ، مستشفى .

- المرافق الترفيهية والراحة: سينما، مسبح، حدائق، ساحات عمومية.

- المرافق الخدماتية: فندق، مركز تجاري، ... الخ.

- المرافق التجارية: سوق تجاري مغطى.

❖ كما لاحظنا أن جل التجهيزات العمومية تتكون من الطابق الأرضي فقط (ط + 0) باستثناء مقر الدائرة والبلدية ومقر المحكمة الجديد وقسم الاشغال العمومية بالإضافة إلى مقر الأمن لدائرة (ط + 1) مع العلم أن طبوغرافية الأرض جيدة كما وضحنا في الدراسة الجيوتقنية للمدينة سابقا.

4.4.IV. الخدمات التجارية والنشاطات

يعتبر تنشيط المجال العمراني عامل أساسي في تحديد مفهومه وأبعاده الاقتصادية، الاجتماعية والثقافية، وتعتبر شدة التردد البشري والتبادل والالتقاء عناصر مهمة لقياس درجة هذا النشاط وحيوي لا بد من توفر محفزات مجالية (كعمليات التهيئة المختلفة) وأخرى غير مجالية (تنوع النشاطات من حيث الكم والكيف) تساعد على ذلك.

الجدول رقم 05: توزيع الخدمات والنشاطات بمدينة حمام الضلعة

المجموع	تجارة					حرف	نوع النشاط طبيعة القانونية
	إنتاج صناعي	استيراد وتصدير	الخدمات	الجملة	بالتجزئة		
2163	231	00	887	230	815	00	شخصية طبيعية
186	50	09	68	50	08	01	شخصية معنوية
2349	281	09	955	280	823	01	المجموع

المصدر: مركز السجل التجاري بالمسيلة الى غاية: 2015/12/31

والشيء الملاحظ على مدينة حمام الضلعة، هو أن المقياس الأول والأخير في تحديد تنشيط المجال الحضري هو توزيع الأنشطة التجارية والخدماتية، والتي بطبيعتها الحال تؤثر وتتأثر بشدة التردد البشري.

5.4.IV. الشبكات المختلفة

• شبكة الطرق

تترجع شبكة الطرق الرئيسية عبر مدينة حمام الضلعة على مساحة تقدر ب: 81.69 هـ أي ما يعادل نسبة مئوية 11% من المساحة الكلية للمدينة وهي مساحة معتبرة بإضافة أنها ذات حالة فيزيائية جيدة مما يعطي لها نفاذية عالية من و إلى المدينة واهم محاور شبكة الطرق بالمدينة هي :

الطرق الوطنية **CN**: يمر الطريق الوطني رقم 60 بمسافة 3.552 كم وعرض 07م وحالته جيدة

الطرق الولائية **CW**: يمر الطريق الولائي رقم 12 بمسافة 22 كم وعرض 06م وحالته جيدة

الطرق البلدية **CC**: شبكة الطرق البلدية بمسافة 13.2 كم وعرض 5م التي تحتل المجال الطرق التالية:

✓ طريق حمام الضلعة – سيدي عمر ذو حالة حسنة.

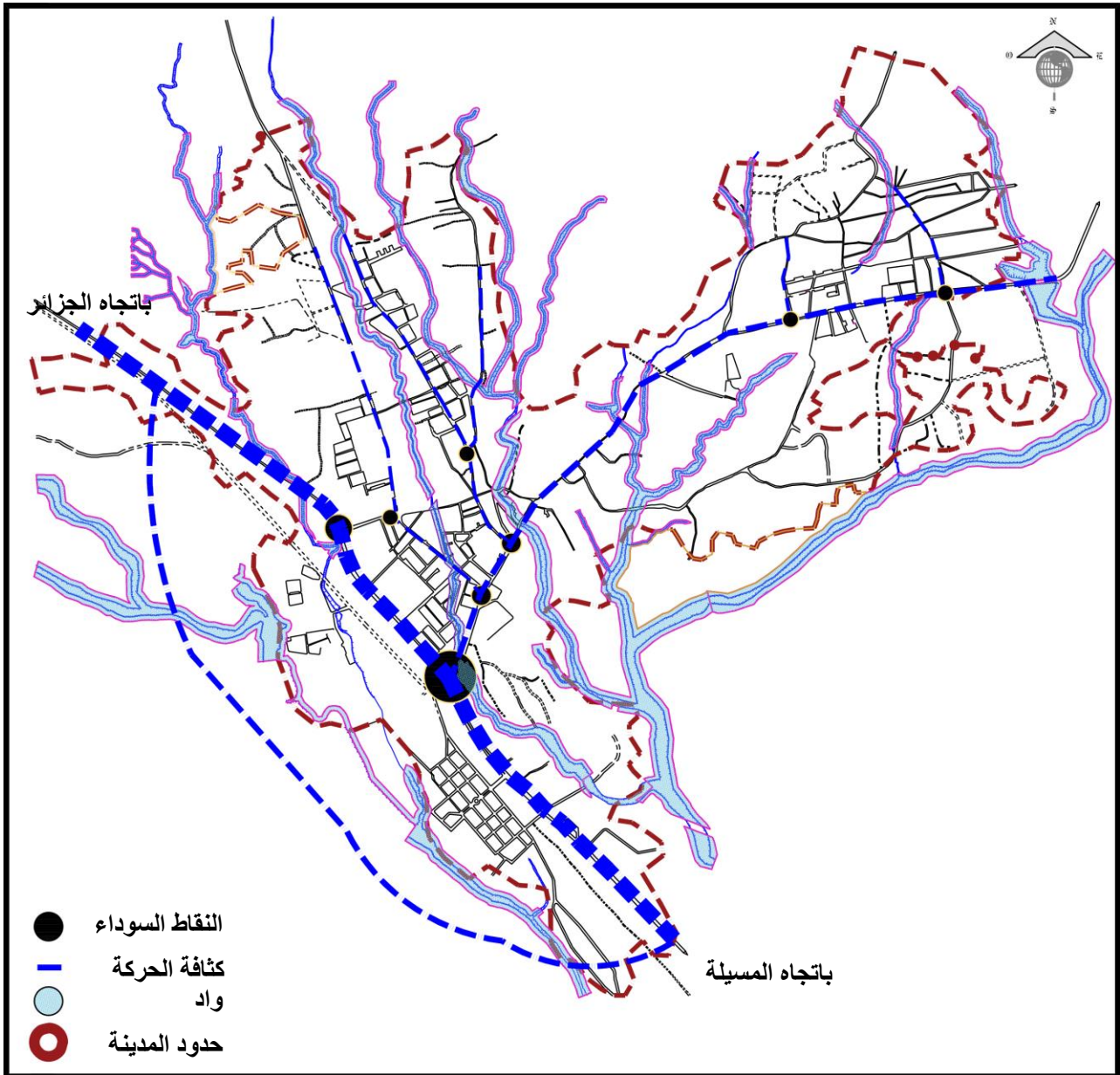
✓ طريق حمام الضلعة – القرف ذو حالة جيدة .

✓ طريق حمام الضلعة – الدريعات ذو حالة جيدة وحسنة في بعض المناطق.

✓ الطرق الحضرية: وتشمل شبكة الطرق بين المجاورات السكنية وداخل المجاورة في حد ذاتها .

وفي الشكل الموالي (شكل رقم 18) نحاول توضيح شبكة الطرق بمدينة حمام الضلعة والنقاط السوداء لهذه الشبكة.

الشكل رقم 18: شبكة الطرق بمدينة حمام الضلعة



المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2011+ المعالجة

● شبكة توزيع المياه الصالحة للشرب

يتم توزيع هذه المياه عبر شبكة من PVC وPEHD طولها الإجمالي حوالي 41380 م. ط وأقطارها تتراوح ما بين (40-160 مم). نسبة الربط فيها تقدر ب 76%.

● شبكة الصرف الصحي

يتم صرف المياه المستعملة بواسطة شبكة يبلغ طولها الإجمالي حوالي 52503 م. ط جزء منها منفصل وطوله حوالي 1930 م. ط والجزء الآخر أحادي وطوله حوالي 50573 م. ط هذه الشبكة من CAP.BA.BC تتراوح أقطارها ما بين (1200-300مم) يتم صرف هذه المياه نحو الواد مباشرة نسبة الربط فيها تقدر ب 77% وحالتها حسنة.

● شبكة الكهرباء والغاز

تعد تغطية شبكة الكهرباء على مستوى بلدية حمام الضلعة حسنة. إذ بلغت 88.77%، أما الغاز فشبكة توزيعه ببلدية حمام الضلعة بلغت نسبة التغطية ب 32.80% وهي تعد نسبة ضعيفة جدا

الجدول رقم 06: مساحة شبكات توزيع المياه الصالحة للشرب والصرف

الصحي ببلدية حمام الضلعة

النسبة %	المساحة هـ	تعيين
99	648.7	مساحة الإجمالية للمدينة
1	0.662	شبكة توزيع المياه الصالحة للشرب
	3.94	شبكة الصرف الصحي

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2011+ معالجة

IV.6.4. الفضاءات العمومية (ساحات وحدائق عامة)

انعدام شبه كلي لساحات وحدائق عمومية وكذا المساحات الخضراء رغم أهميتها الجمالية والبيئية والاجتماعية، والمتنفس الوحيد لسكان المدينة غابة الحوران التي تتربع على مساحة تقدر ب 17208 هكتار.

IV.7.4. عوائق التوسع العمراني لمدينة حمام الضلعة

هناك عدة عوامل تعيق أو تمنع التوسع العمراني من خلالها يتم تغيير اتجاه أو تلازم ترك حقوق الارتفاق، وقد صنفنا هذه العوائق حسب طبيعتها كما يلي:

IV.1.7.4. العوائق الطبيعية :

✓ الأراضي الفلاحية

إن مجال الدراسة يتوفر على مساحات صالحة للفلاحة تشكل نسبة 41.22 % من المساحة الإجمالية.

✓ الغابات

يتوفر مجال الدراسة على مساحة تابعة لإقليم الغابات تعتبر جد مهمة إذ تقدر ب 17208 هكتار.

✓ الاودية والشعاب

بحيث يحتوي مجال الدراسة على شبكة هيدروغرافية واسعة.

IV.2.7.4. العوائق الاصطناعية

✓ الخطوط الكهربائية العالية التوتر.

✓ الخطوط الكهربائية متوسطة التوتر.

✓ خط أنبوب نقل الغاز.

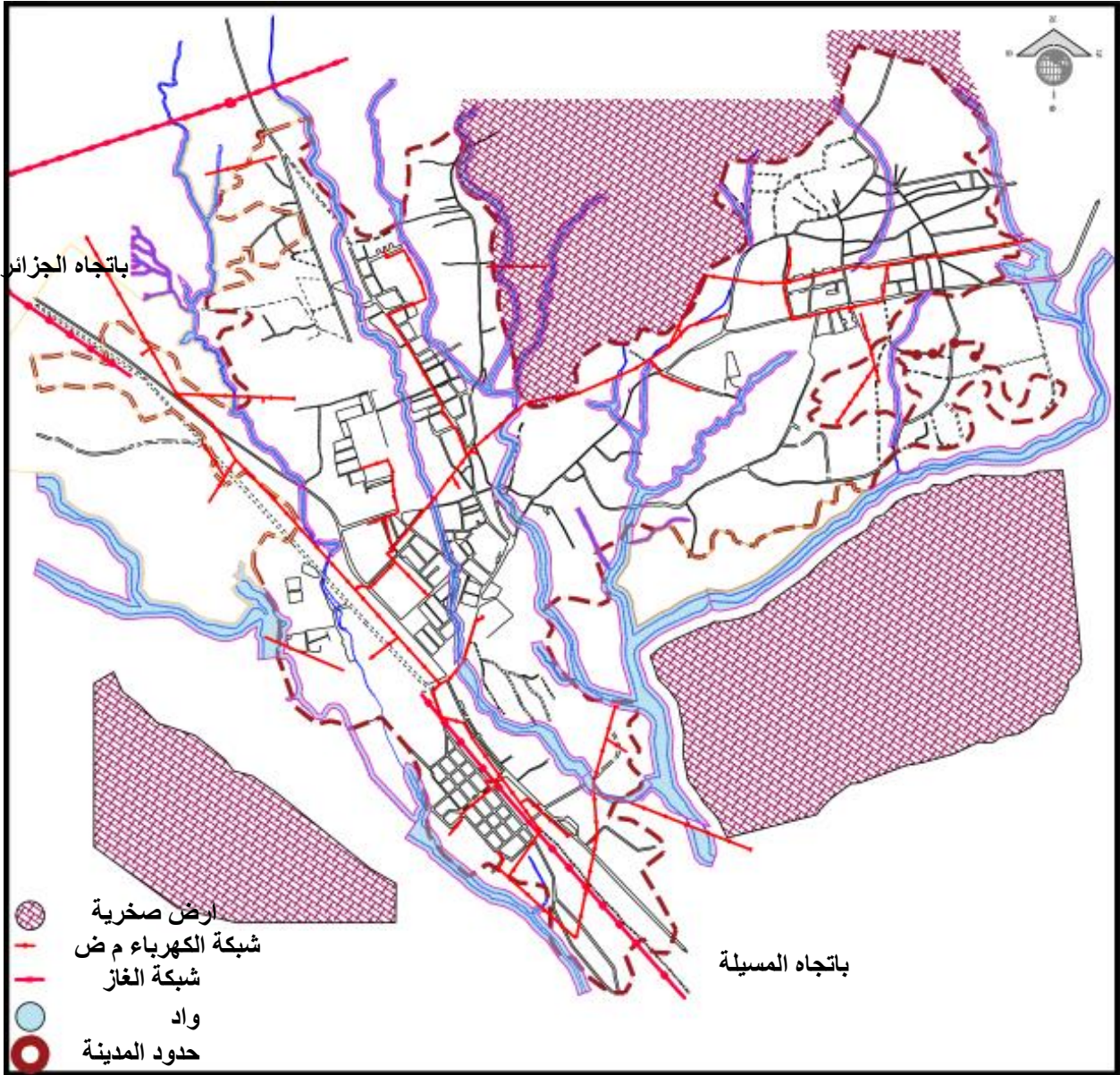
✓ خط أنبوب نقل الغاز المميع.

IV.3.7.4. عوائق قانونية

وهي الطبيعة القانونية للعقار (ملك خاص) حيث تعتبر من أهم المشاكل وأكبرها التي تعيق التوسع العمراني بمدينة حمام الضلعة .

والشكل الموالي (شكل رقم 17) يوضح عوائق التوسع العمراني.

الشكل رقم 19: العوائق الطبيعية والاصطناعية للتوسع العمراني
بمدينة حمام الضلعة



المصدر: المخطط التوجيهي للتنهية والتعمير 2011+معالجة

بعد التحليل العمراني لمجال الدراسة مدينة حمام الضلعة قمنا بعملية مقارنة بين معايير البرمجة لتجمع فئة 22101 ساكن و4202 سكن التي تنتمي إليها لتحديد المساحة اللازمة لمختلف الوظائف مع ما هو موجود بالواقع كالتالي:

الجدول رقم 07: مساحات الوظائف العمرانية بين الواقع ومعايير البرمجة لمدينة حمام الضلعة

المساحة (هكتار)		الوظيفة
بالواقع	بمعايير البرمجة	
/	45.47 (20 م ² /ساكن)	السكن
6.85	10.31 (4.535 م ² /ساكن)	التجهيزات العمومية
81.69	14.71 (35 م ² /مسكن)	الطرق
602.4	11.02 (26.24 م ² /مسكن)	شبكات المختلفة VRD
00	34.11 (15 م ² /ساكن)	المساحات الخضراء والمساحات العمومية
648.7	115.62	المساحة الكلية للتجمع

المصدر: بلدية حمام الضلعة بتاريخ 2016/05/24

نستنتج ما يلي:

- ✓ نقص كبير بالمساحة المخصصة للتجهيزات العمومية والمساحات الخضراء والشبكات المختلفة.
- ✓ احتلال شبكة الطرق مساحة تفوق المساحة المخصصة لكونها مقر بلدية (تعدد طرق البلدية لربط التجمعات الثانوية بمقر البلدية) والدائرة (طريق ولائي) بالإضافة لطبيعة توسع نسيجها المحوري على جانبي الطريق الوطني رقم 60 الذي يحتل مساحة لا بأس بها .
- ✓ نسيج مدني متوسط الكثافة غير متجانس مورفولوجيا ونرجع ذلك إلى :
 - طابع السكن الفردي والتحصيصات السائدة بالمدينة نظرا لطبيعة الملكية الخاصة للعقار وسياسة السلطات المحلية المنتهجة في توفير برامج السكن .
 - التوسع العمراني الأفقي لتشييد برامج التجهيزات العمومية (مجمع المصالح التقنية، الفروع الإدارية،... الخ)
 - اختراق عدة أودية للمجال.
 - الطبيعة الجيو تقنية للمجال (انحدارات شديدة تفوق 20% وأراضي غير قابلة للتعمير تقنيا)

خلاصة الفصل

كخلاصة لما سبق وبعد عملية التشخيص العام لمدينة حمام الضلعة والتي من خلالها حاولنا التركيز على النسيج العمراني للمدينة، حيث وبالنسبة للحظيرة السكنية وجدنا أنه يغلب عليها السكن الفردي وهو ليس كله مبني بطريقة قانونية وشرعية وغالبيته ليس بحالة جيدة، كما أن هناك عجز كبير في السكن من خلال الأرقام المقدمة لنا أما بالنسبة للتجهيزات العمومية فقد قمنا بتسليط الضوء على حالة تخصيص مساحات لاحتواء هذه التجهيزات والتي لاحظنا فيها نقص كبير هذا ما أخذنا إلى الجزم بان العوامل القانونية خاصة ما تعلق منها بالعمارة والعوامل الطبيعية والعجز في السكن ساعدت على انتشار البناء اللاشعري وعلى الاستغلال اللاعقلاني للمجال العمراني.

الفصل الرابع

انعكاسات تسوية البنايات السكنية على المجال العمراني

لمدينة حمام الضلعة

تمهيد

أ. نظرة عن البناء اللاشعري بمدينة حمام الضلعة

ب. سير عملية التسوية بمدينة حمام الضلعة

ج. انعكاسات عملية التسوية على المجال العمراني لمدينة حمام الضلعة

خلاصة الفصل

تمهيد

سنحاول في هذا الفصل التركيز على معرفة انعكاسات عملية تسوية البناءات اللاشعرية التي باشرت السلطات المختصة على المجال العمراني لمدينة حمام الضلعة، من خلال إعطاء لمحة على البناء اللاشعري في المدينة وكيفية سير عملية التسوية بها، وعلى هذا الأساس، ولكي تكون دراستنا مترابطة ومتسلسلة وأكثر منهجية، سنحاول ربط هذا الفصل بما تناولناه سابقا في السند النظري، من خلال المعلومات الواردة والمتحصل عليها عن طريق تقنية المقابلة التي بنيت على مقابلة الهيئات والمصالح المعنية والمتدخلة في عملية التسوية، وذلك للتحقق من الفرضيات المطروحة في بداية تناولنا لهذا الموضوع، الذي يبدو في ظاهره سهلا وفي متناول الجميع، وقد تم اختيار مدينة حمام الضلعة نظرا لحجم ظاهرة البناءات اللاشعرية، وكذلك عدد الملفات المطروحة على مستوى الهيئات المختصة من أجل مباشرة عملية التسوية القانونية.

I- لمحة عن البناء اللاشعري بمدينة حمام الضلعة

الصورة رقم: (01) تبين النسيج العمراني لمدينة حمام الضلعة



المصدر: تصوير الباحث 2016

شهدت مدينة حمام الضلعة كباقي المدن الجزائرية توسعا عمرانيا كبيرا منذ الاستقلال، ما أدى إلى استهلاك كبير للأراضي سواء داخل المحيط الحضري أو على أطراف المدينة من كل جهاتها حيث كان هذا الاستهلاك في أغلب الأحيان لا شرعي مما أثر على النسيج العمراني للمدينة بصفة عامة.

وحسب مسؤولين سابقين بالبلدية فإن الكثير من البنايات السكنية المكونة للنسيج العمراني لمدينة حمام

الضلعة هي بنايات لا شرعية، منها التي لا تحوز على رخصة البناء أو التي شيدت غير مطابقة لأحكام رخصة البناء، خاصة منها الأحياء الموجودة على أطراف مركز المدينة على غرار منطقة كروع والحوران وغيرها.

وعرفت هذه الأحياء توسعا كبيرا للسكنات اللاشعرية، وبمساحات مختلفة، وما يلاحظ أن أغلب ممراتها غير مهيأة وغير معبدة، مع انعدام التجهيزات المخصصة لصرف مياه الأمطار مما جعلها عرضة للأخطار الطبيعية، فضلا على وجود سكنات غير مربوطة بشبكات الصرف الصحي والمياه الصالحة للشرب، وقد قدرت هذه الأخيرة بنسبة ضعيفة جدا أي بحوالي نسبة (03%) من المجموع، وفيما يخص التوزيع المجالي والفراغي في الأحياء التي يكثر فيها البناء

اللاشعري، يلاحظ أنه غير منظم، وبالنظر إلى ما تلعبه

الفراغات العمرانية بالمناطق السكنية من تدعيم للروابط الاجتماعية وشعور السكان بالانتماء إلى المجتمع المحيط والمشارك في ملكية المكان إلا أن الوضع الموجود للفراغات العمرانية في هذه الأحياء بمدينة حمام الضلعة يلاحظ عليه الافتقار للفراغات العامة والمفتوحة بشكل كبير لأن معظمها فراغات خاصة كما توضحه لنا

الصورة رقم: (02)

الصورة رقم: (02) تبين وضعية الفراغات العمرانية بالأحياء



فراغ عمراني خاص

المصدر: تصوير الباحث 2016

وإن وجدت العامة منها، فإن وضعيتها تشير إلى أن هناك فجوة كبيرة بين النظرية والتطبيق لها خاصة من حيث الاستخدام بحيث أنها لا تحقق الأهداف المرجوة منها، من جهة أخرى فإن مدينة حمام الضلعة وبسبب كثرة البنايات اللاشعرية أصبحت تشتكي من سوء التنظيم وعدم احترام طابع معماري موحد داخل كل حي وتعتبر هذه التجاوزات والمخالفات من بين المظاهر التي أثرت وبشكل سلبي على المجال العمراني للمدينة.

ونضيف أن أغلبية البنايات المكونة للنسيج العمراني هي بنايات غير مكتملة وهو ما يغلب على المشهد العمراني للمدينة كما وهو واضح من خلال الصورة رقم (01) التي تم أخذها من الجهة الشرقية للمدينة، وهكذا الحال لباقي الجهات، كما نجد في مدينة حمام الضلعة نمط من أنماط البناء الهش منتشر بشكل ضعيف على الاطراف غير أنه بكثرة بالحي القديم بمركز المدينة حيث نجد به تراصف لسكنات قرميدية مكونة أزقة ضيقة كما توضحه الصورتين (03) و (04) ، وهو حي متخلف ولعدة أسباب ضل هذا الحي على ما هو عليه الى يومنا هذا وكان أهم سبب لبقائه هو الطبيعة القانونية للملك حيث أن الملكية خاصة وفي الشيعاء أي أن كل مسكن هو ملك لعائلة متفرعة يصعب تحديد ملاكها، ما جعل الحي محروم من الكثير من المرافق والتجهيزات ونقطة جذب للمجرمين والمنحرفين.

الصورة رقم: (04) تبين البنايات الهشة بالحي القديم بمركز مدينة حمام الضلعة



المصدر: تصوير الباحث 2016

الصورة رقم: (03) تبين البنايات الهشة بالحي القديم بمركز مدينة حمام الضلعة



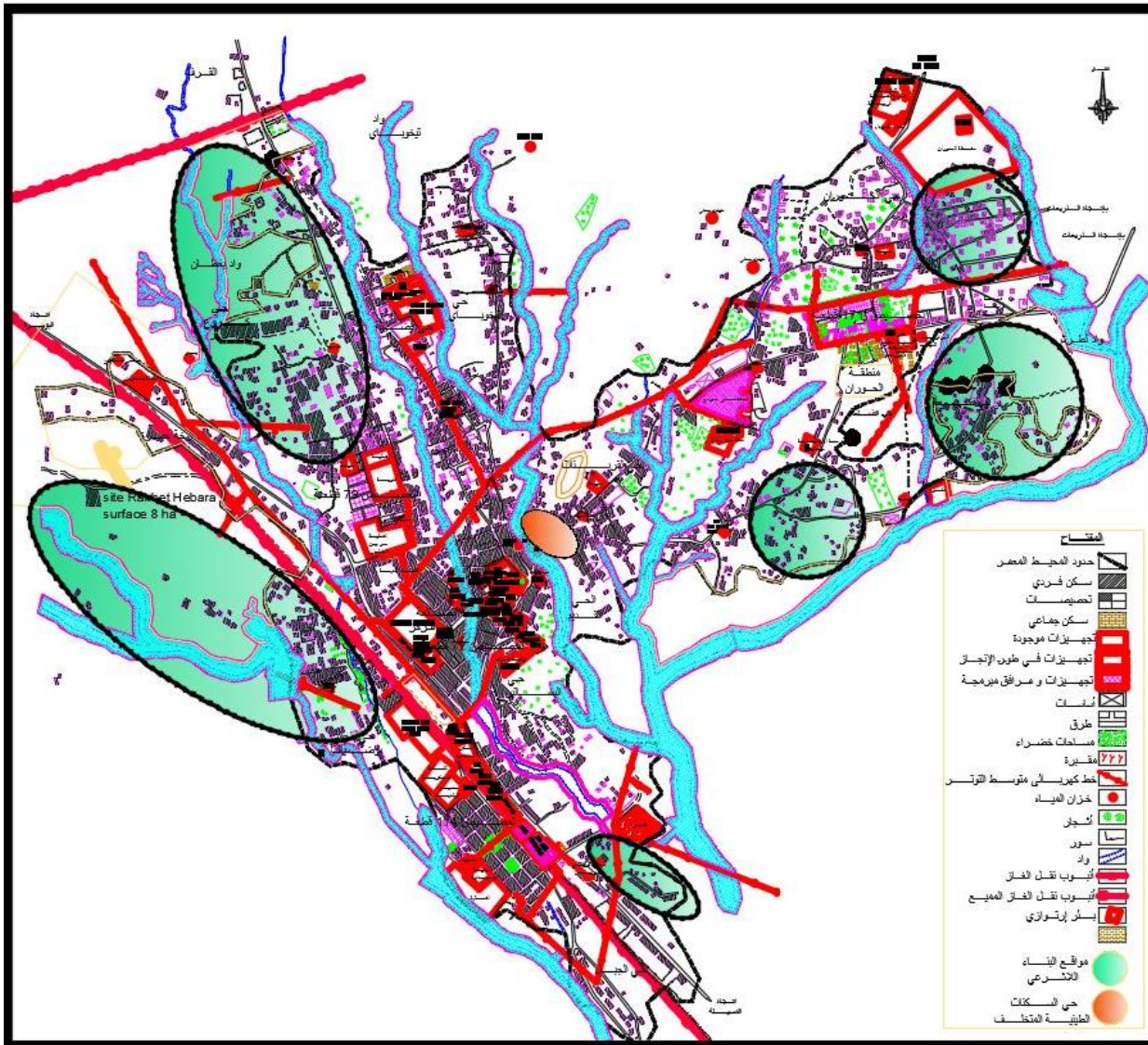
المصدر: تصوير الباحث 2016

1-I موقع البنايات اللاشرعية

بعد الإطلاع على محاضر المخالفات بمكتب البناء الفوضوي ببلدية حمام الضلعة وكذا محاضر مفتش التعمير بالقسم الفرعي للبناء والتعمير والهندسة المعمارية بحمام الضلعة تبين أن مواقع البنايات اللاشرعية بالمدينة منتشرة على كامل النسيج العمراني وبدرجات متفاوتة كما يبينه الشكل رقم: (20)

الشكل رقم 20 : يبين مواقع البناء اللاشرعي وأين تكون كثيفة

بمدينة حمام الضلعة



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2011+معالجة

2.I. حجم وكثافة البنايات اللاشعرية

يختلف حجم وكثافة البناء اللاشعري مقارنة بالبنائات المكونة للنسيج العمراني بمدينة حمام الضلعة يختلف باختلاف الأحياء، حيث أنه كلما ابتعدنا عن مركز المدينة إلى الضواحي يزداد حجم وكثافة البنائات اللاشعرية فنجدها قليلة نوعا ما في الأحياء المكونة لمركز المدينة، كحي أول نوفمبر وحي الفاتح ماي باستثناء ما ذكرناه عن البنائات الهشة للحي القديم، بينما تكثر وتأخذ مساحات كبيرة بأحياء الضواحي كحي كروع، وحي الملز والخوران وهذا ما لاحظناه خلال دراستنا لمحاضر المخالفات العمرانية التي اطلعنا عليها منذ سنة 1994 إلى يومنا هذا، والتي ظهر أنها تزداد سنة بعد أخرى رغم محاولات التحكم التي قامت بها السلطات البلدية.

3.I. أسباب وجود البناء اللاشعري

لا تختلف مدينة حمام الضلعة عن المدن الأخرى حيث تعتبر جاذبة لسكان الأرياف لما يتوفر فيها من فرص عمل والقدرة على تحسين مستوى المعيشة كما لا يخفى أن حمام الضلعة متكونة من عدة قرى مجاورة و أصبحت المدينة محل أنظار بالنسبة لسكان هذه القرى، ولهذا ازدادت الهجرة، و ازداد التوسع العمراني بسرعة في مدينة حمام الضلعة وبالتالي فإن السلطات المسيرة للمدينة لم تستطع مجاراة هذه الزيادة لغياب خطط و سياسة إسكانية دون نسيان الطبيعة القانونية للأراضي، فمعظم العقارات هي أملاك خاصة، هذا معناه عدم توفر أوعية عقارية لاستقبال المشاريع السكنية لتغطية العدد المطلوب من الوحدات السكنية، مما اضطر عدد كبير من الوافدين للمدينة إلى اللجوء لبناء مساكنهم بصفة لاشعرية، وكانت هذه العملية على أطراف المدينة بشكل كبير، وفي الغالب يمكن إرجاع الأسباب التي أدت إلى وجود البناء اللاشعري في مدينة حمام الضلعة إلى عدة عوامل أهمها:

1.3.I. العوامل الاجتماعية والأمنية

بذكر القرى المجاورة لمدينة حمام الضلعة وهي (الدريعات، الدبيل، بئر ماضي، البويرة، الذكارة، عين الجراد) فإن وفود السكان من هذه القرى ومن مناطق أخرى أدى إلى زيادة النمو السكاني وبالتالي زيادة وحاجة كبيرة من الوحدات السكنية للتحكم في مشكلة الإسكان وتغطية الاحتياج.

و لا يفوتنا أن هجرة هؤلاء السكان جزء كبير منها كان إلى الأحياء القديمة للمدينة هذا ما جعل سكان المناطق الأصلية يفرون إلى الضواحي هربا من تردي الأوضاع في هذه المناطق وكان هذا الفرار بتعمير لاشعري حيث أصبحت هذه الأسر الجديدة تعتمد على الأسرة الأم وتستقر معها لعدم توفيرها مسكن جديد لائق هذا الأمر أدى إلى زيادة العبء على المسكن وبالتالي محاولة إنشاء توسعات وزيادات في المسكن مخالفة للقانون دون أن ننسى التأثير على الخدمات الموجودة والذي عجل في عدم قدرتها على تلبية احتياجات السكان المتزايدة

وبالنظر إلى سكان الريف وعلاقاتهم الوطيدة وصلة القرابة التي زادت من استمرار عملية الهجرة باتجاه المدينة، مع ذكر الظروف الأمنية وهي مهمة جدا خاصة في فترة التسعينيات التي زادت وبشكل كبير من هذه الهجرة للبحث عن الاستقرار والأمن، هذا كله زاد من عدد البناءات اللاشعرية.

2.3.I . العوامل التخطيطية والعمرانية والقانونية

يمكن تلخيص العوامل التخطيطية والعمرانية والقانونية في مدينة حمام الضلعة في النقاط التالية:

- ارتفاع الكثافة السكانية بشكل كبير في المناطق المشيدة فاقت قدرة البنية الأساسية الموجودة من قبل وبالتالي ظهور تداعيات في هذه البنية مثل ضعف في أداء دور الشبكات المختلفة وحتى الخدمات الأخرى وبالتالي تدهور البيئة العمرانية لهذه المناطق، هذا كذلك ما جعل الطلب مستمر على الضواحي، فلا المراكز سلمت من البناء اللاشعري ولا الضواحي سلمت كذلك من هذه العملية.
- من المعروف أن مدينة حمام الضلعة وفي الآونة الأخيرة تم إنشاء عدة منشآت صناعية على غرار مصنع الاسمنت ونظرا لعدم توفير السكنات الملائمة لاستيعاب العمال في هذه المصانع الأمر الذي أدى إلى نشأة بناءات لاشعرية على الضواحي والمناطق التي كانت مصنفة زراعية.
- عزوف عن تطبيق القوانين التي تحدد كثافة السكنات وتحديد ارتفاعات المباني ومناطق التوسع والامتداد العمراني السليم وكذا تنظيم استعمالات الأراضي للأنشطة باختلاف أنواعها صناعية وخدمانية... الخ، ترتب عن هذا كله عدم اكتراث الأهالي بهذه القوانين وبالتالي ظهور امتدادات لاشعرية.
- تعتبر الطبيعة القانونية للأراضي ومدى تسويتها من طرف ملاكها عامل مهم يساعد في شرعية البناء، ومدينة حمام الضلعة من بين المدن التي لا تحتوي على عقارات عمومية فمعظمها عقارات خاصة ولصعوبة تسوية هذه العقارات أصبحت عملية البناء اللاشعري خاصة في غياب القوانين الردعية هي أسهل طريقة للحصول على سكنات حتى وإن كانت لا شرعية.

3.3.I . العوامل الاقتصادية

تعتبر العوامل الاقتصادية من أهم العوامل والأسباب المؤدية إلى ظهور البناء اللاشعري، وفي مدينة حمام الضلعة تظهر هذه العوامل جليا فعلاوة على الطبقات ذات الدخل المنخفض والمتوسط مقارنة بمستوى أسعار كلفة البناء. وحتى في ميدان العقار، ظهرت في المدينة طبقة ذات دخل مرتفع جدا بسبب التجارة بمواد البناء خاصة مادة الاسمنت أو ربما بغية تبييض الأموال قامت هذه الطبقة بشراء العقارات وسرعة البناء وأغلبيتها بطريقة لا شرعية مما زاد في سعر العقار هذا من جهة، ومن جهة أخرى ونظرا لزيادة الطلب على العقار قام ملاك الأراضي الزراعية الموجودة بضواحي المدينة بتقسيم هذه الأراضي وبيعها كأراضي للبناء، وذلك من اجل استغلال البحوث المالية التي تعيشها الطبقة السالفة الذكر، كما أن مردود هذه الأراضي منخفض مقارنة بما يكسبه ملاكها من بيعها كأراضي للبناء. ويمكننا أن نرجع أسباب وجود البناء اللاشعري بمدينة حمام الضلعة إلى عوامل متعلقة بمياكل الدولة في هذا الميدان ما دامت مدينة حمام الضلعة جزء لا يتجزأ من الدولة و نلخصها فيما يلي:

- تراجع القطاعين العام والخاص على توفير الوحدات السكنية لمحدودي الدخل رغبة في الربح السريع، مما أدى بالضرورة إلى لجوء السكان إلى انجاز سكنات لا شرعية.
- قلة العائد المادي للفلاحين في المناطق الريفية من مختلف قرى حمام الضلعة، ما جعلهم يحاولون الاقتراب من المدينة خاصة في ضواحيها لما لهم فيها من إمكانية البناء بتكلفة أقل و بطرق غير شرعية

4.3.I . العوامل السياسية

نلخص أهم العوامل السياسية في:

- عدم التوازن في توزيع المشاريع بين المدينة والقرى المجاورة وعدم الاهتمام تنمويا للحد من الهجرة.
- التداخل في الصلاحيات للجهات الرسمية والتهاون مع منتهكي القانون، الأمر الذي ساعد كثيرا في تزايد حالات المخالفات وتكرارها.

5.3.I. العوامل الذاتية

نقصد بالعوامل الذاتية سلوك المواطنين و الخلفية الثقافية، فإن كان الشخص من الريف فله في ذهنه نمط معين من السكن، هو السكن الريفي، ونقصد كذلك ارتفاع معدل الزيادة السكانية الطبيعية الأمر الذي أدى الى توسع السكان داخل المجال بطريقة لاشرعية.

4.I. الفئات الاجتماعية التي تسكن مناطق السكن العشوائي

تختلف الفئات الاجتماعية التي تسكن البناءات اللاشرعية في مدينة حمام الضلعة باختلاف الأحياء فنجد الأحياء القديمة جاءت البناءات اللاشرعية فيها نتيجة توسعات في المسكن لكبر العائلة، ونظرا لضعف دخل الأسر الجديدة الناتجة وعدم قدرتها على اقتناء عقارات جديدة تقوم هذه الأسر بالتوسع في الوحدة السكنية الأم على حساب الإطار غير المبني المفروض أو حتى في الارتفاقات، وهنا نجد أن الفئة الاجتماعية هي فئة ضعيفة الدخل.

أما الفئات التي تسكن في الأحياء المحيطة بالمركز فهي فئات متوسطة الدخل وقلّة منها مرتفعة الدخل.

وكما ذكرنا فإن معظم الأراضي التي تكونت منها هذه الأحياء هي أراضي خاصة تم بيعها من طرف ملاكها كتجزئات ترابية وقام ساكنيها بفرض شبكة طرق وتراصف فيما بينهم على حد تعبير رئيس المجلس الشعبي البلدي السابق، والملاحظ عند التجوال في هذه الأحياء ومعاينة سكناتهم نجدها مبنية بطريقة جيدة مما يعكس أن ساكنيها هم من فئة اجتماعية ذات دخل متوسط ومرتفع نوعا ما، كما هو الحال بحي الحبل المتواجد في المدخل الشرقي للمدينة دون نسيان بعض البناءات الموجودة بالضواحي فنجد بها فئتين الأولى مالكة للعقار وهي فئة ذات دخل محدود تقتات من الزراعة والتي قامت مؤخرا بتقسيم أراضيها وبيعها لفئة اجتماعية عالية الدخل والتي أنشأت عليها سكنات بحثا عن الرفاهية وهروبا من الازدحام داخل مركز المدينة مثل ما هو الحال بحي عمار بالجهة الجنوبية.

5.I. الإشكاليات التي تطرحها السكنات اللاشعرية

أدت الزيادة في انتشار البناءات اللاشعرية في مدينة حمام الضلعة إلى ظهور تداعيات سلبية، وأبرزت عدة مشاكل في كثير من المجالات العمرانية والبيئية والاجتماعية والاقتصادية والثقافية والتي نلخصها فيما يلي:

1.5.I. مشاكل عمرانية وبيئية

باعتبار أن البناء اللاشعري هو بناء قائم على المصلحة الخاصة المجردة التي لا تعبر اهتمام بالمصلحة العامة العمرانية وهذا ما ترتب عنه ضرر مادي معتبر على مستوى النسيج العمراني لمدينة حمام الضلعة، فنرى في بعض الأحياء أن شبكة الطرق لا تعتمد على أسلوب علمي ومتعرجة نظرا لعدم الترافف، وضيقة في بعض النقاط لا تناسب وارتفاعات المباني المقامة فضلا على أنها غير مهيأة وهذا ما نلاحظه في الصورة رقم (05) حيث توضح لنا هذه الصورة كيف أن مدخل الشارع بعرض (16 م) ويتناقص ليصل إلى (06 م) وهذا راجع إلى عدم الترافف وعدم الاعتماد على أسلوب علمي في تشكيل الطرق كما توضحه لنا الصورة كذلك انعدام التهئية بهذه الطرق. كما نلاحظ تداخل في استعمالات الأراضي في هذه الأحياء وافتقارها للمقومات الصحية المطلوبة لانتشار القمامة والتلوث وغيرها وهذا ما توضحه لنا الصورة رقم (06).

الصورة رقم: (06) تبين انتشار القمامة قرب هذه الأحياء



المصدر: تصوير الباحث 2016

الصورة رقم: (05) تبين عدم ترافف البنايات وانعدام تهئية الطرق



المصدر: تصوير الباحث 2016

كما تجدر الإشارة على انتشار هذه البناءات في مدينة حمام الضلعة قد مس بالجمال الطبيعي والهندسي سواء من ناحية احترام معاملات شغل وأخذ الأراضي و كذا الناحية الهندسية للبناء بحيث أصبحت تشكل خطورة في بعض

الحالات لتموقعها السيء في الشعاب أو قرب الشبكات الاخرى كالكهرباء والغاز وهذا يظهر من خلال الصورتين رقم (07) و (08)

الصورة رقم: (8) تبين البناء تحت خط كهربائي متوسط ض



المصدر: تصوير الباحث 2016

الصورة رقم: (07) تبين اعتداء على شعبة والبناء عليها



المصدر: تصوير الباحث 2016

2.5.I. مشاكل اجتماعية واقتصادية

لقد تولد عن البناء اللاشعري في مدينة حمام الضلعة عدة مشاكل اجتماعية واقتصادية أهمها:

- افتقار نسبة كبيرة من الاحياء خاصة المحيطة بمركز المدينة الى الخدمات الاساسية تعليمية كانت أو صحية وزيادة الضغط على تلك الموجودة داخل المركز مما جعلها لا تؤدي الخدمة المطلوبة، مع انعدام المساحات الخضراء وأماكن الترفيه وعدم وجود أي متنفس للسكان في الأحياء المذكورة وسط تكديس من المباني ويعتبر الشارع هو المكان الرئيسي للترويح وهذا ما لمسناه في أغلب الاحياء فكل الاراضي تم بيعها من طرف ملاكها الاصليين لاستعمالها للسكن فقط اين انعدمت الاراضي الموجهة للتجهيز في هذه الاحياء لكونها ملكية خاصة.
- انعدام الشعور بالخصوصية في هذه المناطق
- ارتفاع معدلات الكثافة المكانية وعدم وجود الفراغات الفسيحة مما يجعل الاحتياطات الامنية ضعيفة عبر هذه الاحياء
- تدني المستوى الاخلاقي وارتفاع مستوى الانحراف بها وارتفاع مستوى البطالة
- اكتساح للأراضي الزراعية لبعض السكنات كحي عمار والخوران كما هو مبين في الصورة رقم (09)

الصورة رقم: (09) تبين اكتساح الأراضي الزراعية



المصدر: تصوير الباحث 2016

حيث يظهر من خلال هذه الصورة بناء ذو مساحة كبيرة مع جدار احاطة لحديقة تابعة للمسكن تم بناؤه بدون رخصة بناء بمنطقة زراعية تدعى حي عمار وهو حال بنايات أخرى مجاورة لهذا البناء

3.5.I. مشاكل ثقافية

نستطيع أن نحصر هذه المشاكل في زوال حدود النسيج العمراني لمدينة حمام الضلعة خاصة على طول الطريق الوطني رقم 60 من الجهة الشرقية والغربية أين

أصبحت البناءات قريبة من القرى كقرية البويرة و البعط كما توضحه الصورة رقم(10)من غوغل ارث ومن بين أهم المشاكل الثقافية مشكلة تريف مدينة حمام الضلعة خاصة على الاحياء الواقعة بالضواحي وهذا ما يظهر في الصورة رقم (11) حيث نلاحظ أن صاحب البناية قام بعملية غرس وإحاطة بصورة تعكس مظهر من مظاهر الريف، كما نجد صعوبة في التكيف الحضري خاصة في الجانب الثقافي لسكان القرى الذين هاجروا الى مدينة حمام الضلعة وهذه أيضا مشكلة مطروحة على الصعيد الثقافي.

الصورة رقم: (10) توضح زوال حدود النسيج العمراني



الصورة رقم: (11) تبين نموذج عن تريف المدينة



المصدر: غوغل ارث مع إضافة الباحث

المصدر: تصوير الباحث 2016

II. سير عملية التسوية بمدينة حمام الضلعة

على غرار باقي المدن الجزائرية تم إتباع أسلوب التسوية القانونية للبناء اللاشعري بمدينة حمام الضلعة، عبر مجموعة من القوانين، منها ما تعلق بالتسوية الجزئية المقتصرة على الوعاء العقاري للبناء اللاشعري، وأخرى متعلقة بالتسوية الشاملة وهي الإجراء المستحدث بالقانون 15/08 المتعلق بمطابقة البناء وإتمام إنجازها، وتطرق تحت هذا العنوان إلى سير عملية التسوية بمدينة حمام الضلعة بصنفيها من خلال المعلومات المتحصل عليها من المصالح والهيئات المعنية.

II.1. سير عملية التسوية الجزئية للسكن قبل سنة (2008) بمدينة حمام الضلعة

في هذا الإطار سعت السلطات المحلية لمدينة حمام الضلعة إلى العمل بالقوانين السارية آنذاك، كما عملت على تسهيل الإجراءات لكل المواطنين، وكانت الحصيلة وبمختلف أشكال التسوية الجزئية كما يلي :

- ✓ بالنسبة للتسوية في إطار المرسوم 85-212 المؤرخ في 13-08-1985 كان عدد الملفات (220) ملف.
- ✓ بالنسبة لتسوية القاعدة العقارية للبناء بتسليم شهادة الحياة كانت الشهادات المسلمة (37) شهادة حياة.
- ✓ بالنسبة لتسوية القاعدة العقارية للبناء بتسليم عقد شهرة فإن الملفات الموجودة على مستوى البلدية (41) ملف.
- ✓ بالنسبة لعملية المسح العام للأراضي كانت بدايتها ببلدية حمام الضلعة بتاريخ 20/11/1995 بقرار ولائي تحت رقم 953 بتاريخ 06/11/1995، إلا أن العملية توقفت سنة 2008 بمسح (31) قسم من أصل (53) قسما أي بنسبة (58.4 %) لنقص إمكانيات إدارة مسح الأراضي، وقد سجلت العديد من الأراضي بأسماء مجهولة حسب تصريحات مسؤولين بالبلدية.

وعند قراءة هذه الأرقام نجد أنها ضعيفة، خاصة ما تعلق بشهادة الحياة وعقود الشهرة وهذا راجع إلى تاريخ بداية عملية المسح التي تزامنت مع السنوات الأولى للعمل بإجراءات هذه الشهادات، حيث توقفت إجراءات تسليم شهادات الحياة وعقود الشهرة بحجة المنطقة في إطار المسح، فضلا على وجود الكثير من الأراضي التي تم مسحها مسجلة مجهولة.

II. 2. سير عملية التسوية الشاملة في إطار القانون 15/08 بمدينة حمام الضلعة

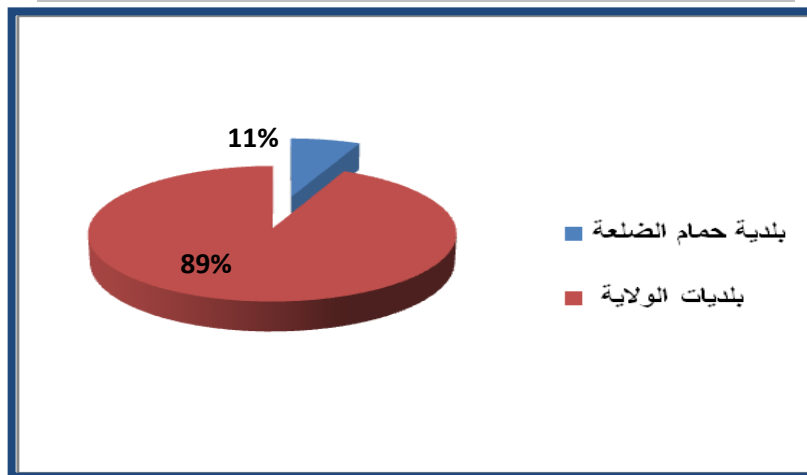
ارتأينا في هذا العنوان تسليط الضوء على سير عملية التسوية في إطار القانون 15/08 بمدينة حمام الضلعة من خلال مقارنتها ببلديات ولاية المسيلة كإقليم واسع، ثم ببلديات الدائرة لنصل في الأخير إلى أحياء النسيج العمراني لمدينة حمام الضلعة، وذلك وفقا للمعلومات المتحصل عليها من الهيئات الإدارية.

الجدول رقم 08 : الحصيلة النهائية لقانون 15/08 ببلديات الولاية

ملفات في انتظار الدراسة	الملفات المدروسة	الملفات المحولة إلى لجنة الدائرة	الملفات المودعة على مستوى البلديات	البلدية
2605	5604	9455	12063	ولاية المسيلة
92	601	693	820	بلدية حمام الضلعة

المصدر : مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء بتاريخ 2016/06/28

الشكل رقم 21 : يبين حصيلة التسوية لبلدية حمام الضلعة مقارنة ببلديات الولاية



المصدر: من إنجاز الطالب

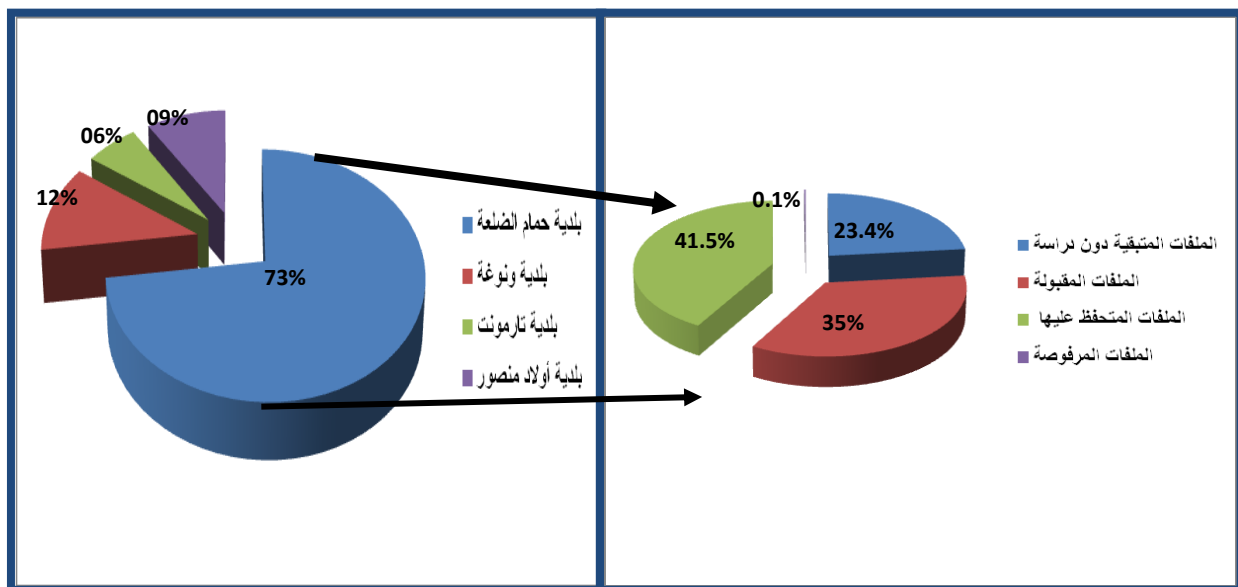
بالنظر إلى الجدول رقم (08)، والشكل رقم (21)، يتبين أن حصيلة عملية التسوية بمدينة حمام الضلعة مرتفعة مقارنة ببلديات الولاية هذا ما يفسر أن أغلبية البناءات المكونة للنسيج العمراني غير مكتملة ومعظمها لاشرعية.

الجدول رقم 09 : الحصيلة النهائية لقانون 15/08 بدائرة حمام الضلعة

عدد الملفات المرفوعة	عدد الملفات المتحفظ عليها	الملفات المقبولة	الملفات المدروسة من طرف لجنة الدائرة	الملفات المتبقية دون دراسة	الملفات المودعة	البلدية
02	445	373	820	250	1070	حمام الضلعة
02	92	33	127	40	167	ونوغة
02	32	44	78	10	88	تارمونت
03	64	53	120	14	134	أولاد منصور
09	633	503	1145	314	1459	المجموع

المصدر : الدائرة + البلدية بتاريخ 2016/08/29

الشكل رقم 22 : يبين حصيلة التسوية لبلدية حمام الضلعة مقارنة ببلديات الدائرة

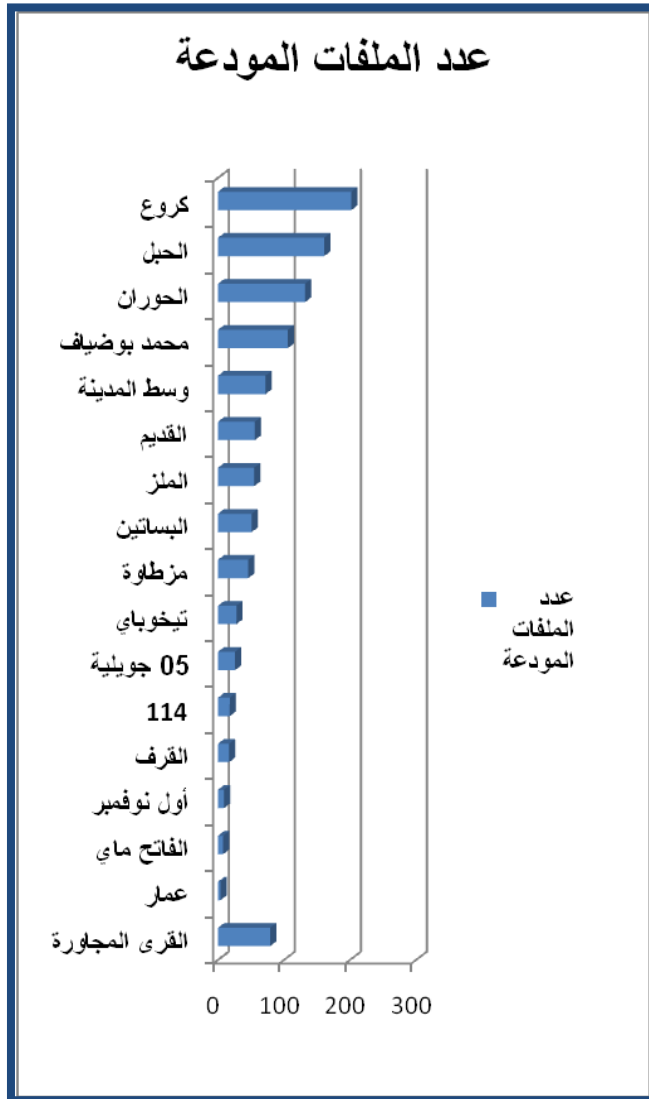


المصدر: من إنجاز الطالب

بمقارنة النتائج المتحصل عليها في الجدول رقم (09)، فإننا نجد أن حصيلة التسوية ببلدية حمام الضلعة مرتفعة جدا مقارنة بالبلديات الأخرى التابعة للدائرة.

وبعد مقارنة نتائج حصيلة عملية التسوية لمدينة حمام الضلعة بالبلديات الأخرى، نجد أن هناك إقبال نوعا ما على التسوية بمدينة حمام الضلعة، في حين هناك عزوف كبير بباقي بلديات الولاية خاصة بلديات دائرة حمام الضلعة.

الشكل رقم 23 : الحصيلة النهائية
لقانون 15/08 عبر أحياء المدينة



المصدر: من إنجاز الطالب

الجدول رقم 10 : الحصيلة النهائية لقانون
15/08 عبر أحياء مدينة حمام الضلعة

الأحياء	عدد الملفات المودعة
كروع	202
الحبل	161
الحوران	132
محمد بوضياف	106
وسط المدينة	72
القديم	56
المنزل	55
البساتين	51
مزطاوة	46
تيخوباي	28
05 جويلية	26
114	18
القرف	17
أول نوفمبر	9
الفاتح ماي	8
عمار	4
القرى المجاورة	79
المجموع	1070

المصدر: بلدية حمام الضلعة 2016/08/29

عند ملاحظة النتائج المدونة في الجدول رقم (10)، وقراءة الشكل رقم (23) يتبين أن هناك تباين كبير في عدد الملفات المودعة من حي لآخر، حيث نجد الكثير من أصحاب البناءات في أحياء الضواحي (كروغ، الحبل الحوران... الخ) قدموا ملفات لتسوية بناياتهم، بينما نجد أن عملية التسوية قليلة جدا بالنسبة للأحياء الواقعة بمركز المدينة، وهذا ما يبرر كلامنا السابق عن كثرة البناءات اللاشعرية بأحياء الضواحي.

III. انعكاسات عملية التسوية على المجال العمراني لمدينة حمام الضلعة

بعد الاطلاع على ملفات التسوية للبناءات عبر مختلف أحياء مدينة حمام الضلعة، وعند القيام بجولات متكررة الى الأحياء التي تكثر بها البناءات المعنية بالتسوية، أين وجدنا العديد من هذه البناءات هي في طور الانجاز، ومنها ما هو منجز، كما قمنا بزيارة بعض البناءات التي قامت لجنة الدائرة بوضع تحفظات بملفاتها، خاصة ما تعلق بتحفظات من ممثل مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء، وذلك من أجل معرفة انعكاسات عملية التسوية على المجال العمراني والتي قسمناها كالتالي:

III. 1. انعكاسات عملية التسوية على الإطار المبني لمدينة حمام الضلعة

حاولنا في هذا الإطار معاينة بعض البناءات التي تم استكمال أنجازها من طرف أصحابها وفقا للوثائق المسلمة في إطار التسوية، أين وجدنا مظاهر تبعث على الشعور والإحساس بالقيم الجمالية والشكلية، من خلال الواجهات المكتملة لهذه البناءات كما هو مبين في الصور رقم: (12، 13، 14، 15)، وهذا ما زاد من جمالية المظهر العمراني.

صورة رقم: (13) تين واجهات مكتملة لبناءات بعد عملية التسوية بحي كروغ



المصدر: تصوير الباحث 2016

صورة رقم: (12) تين بداية تشكيل واجهة عمرانية لبناءات متممة بعد عملية تسويتها بحي كروغ



المصدر: تصوير الباحث 2016

صورة رقم: (15) تبين بناية متممة بعد عملية
تسويتها بجي 114



المصدر: تصوير الباحث 2016

صورة رقم: (14) تبين بناية متممة بعد عملية
التسوية



المصدر: تصوير الباحث 2016

بالإضافة إلى البناءات المتممة فإننا نجد عدة بنايات هي في طور الانجاز تحصل أصحابها على رخص إتمام على سبيل التسوية، وعند ملاحظة هذه البناءات، وجدنا أن أصحابها يقومون بعملية البناء وفقا للتصاميم الموجودة في المخططات، وهذا ما تبين من خلال العناصر المستعملة في التشكيل المعماري لتكملة البناية، على عكس ما كانت عليه سابقا، أين تم البناء في السابق دون أي استشارة تقنية والصورتين رقم (16،17) توضح لنا ذلك.

صورة رقم: (17) تبين بناية متممة بعد عملية
تسويتها بجي كروع



المصدر: تصوير الباحث 2016

صورة رقم: (16) تبين بناية متممة بعد عملية
تسويتها بجي أول نوفمبر



المصدر: تصوير الباحث 2016

III. 2. انعكاسات عملية التسوية على الإطار غير المبني لمدينة حمام الضلعة

وهنا قمنا بأخذ بعض العينات لبنايات تم وضع تحفظات في ملفات أصحابها من طرف لجنة الدائرة، خاصة ما تعلق منها برفع التحفظات التي تمس بالإطار غير المبني كارتفاع الطرق وغيرها، والصور رقم (18، 19، 20، 21) توضح ذلك، حيث أن تسليم وثائق التسوية لأصحاب هذه البنايات مرهون برفع هذه التحفظات، مما يحافظ على الإطار غير المبني الذي يعتبر مكونا أساسيا للمجال العمراني.

صورة رقم: (19) تبين بناية متحفظ عليها من طرف لجنة الدائرة بحي مزطوة



المصدر: تصوير الباحث 2016

صورة رقم: (18) تبين بناية متحفظ عليها من طرف لجنة الدائرة بحي 114



المصدر: تصوير الباحث 2016

صورة رقم: (21) تبين بناية متحفظ عليها من طرف لجنة الدائرة بحي المنزل



المصدر: تصوير الباحث 2016

صورة رقم: (20) تبين بناية متحفظ عليها من طرف لجنة الدائرة بحي البساتين



المصدر: تصوير الباحث 2016

هذا من جهة ومن جهة أخرى، وكما ذكرنا في الفصل الثالث بخصوص التجهيزات والمساحات الخضراء والشبكات المختلفة فإن هناك نقص كبير في المساحات المخصصة لها وذلك راجع بالدرجة الأولى إلى الطبيعة القانونية للعقار (ملك خاص)، وحتى يتم تخصيص مساحات لاستقبال تجهيزات لا بد من اعتماد طرق قانونية كمنع الملكية من أجل المنفعة العامة، هذه الطرق التي أصبحت صعبة جدا إن لم نقل مستحيلة لأن الكثير من أصحاب البنايات الذين قاموا بتسوية بناياتهم أرفقوا هذه البنايات بأسوار إحاطة لتكملة انجاز بنائهم مما أصبح هناك شبه انعدام للفراغات التي كان من الممكن نزعها وهذا ما توضحه الصور (22، 23).

صورة رقم: (23) تبين بناية في إطار التسوية مرفقة بسور إحاطة بالحلي كروع



المصدر: تصوير الباحث 2016

صورة رقم: (22) تبين بناية في إطار التسوية مرفقة بسور إحاطة بحج القدم



المصدر: تصوير الباحث 2016

III. 3. انعكاسات عملية التسوية على أدوات التهيئة والتعمير لمدينة حمام الضلعة

رغم تحيين المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية حمام الضلعة، والذي يحتوي على 16 مخطط شغل أراضي إلا أنه تم إنجاز 05 مخططات منها، وهي نسبة ضعيفة جدا لما لها من أهمية بالغة في تنظيم عملية البناء، هذه المخططات الخمس والتي تخص كل من الأحياء (محمد بوضياف، جزء من حي كروع، الفضالة + تيخوباي، جزء من حي الحبل، الحوران) تم إنجازها قبل سنة 2008 أي قبل تحيين المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية حمام الضلعة ما عدا مخطط شغل الأراضي لحي الحوران الذي هو في طور الانجاز.

وبالتالي فإن إنجاز مخططات شغل الأراضي مستقبلا يتمشى وفقا لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المحين سنة 2011 لمدينة حمام الضلعة، وموازنتها مع المعطيات الموجودة في أرض الواقع بالنسبة للبناء التي تم تسويتها من حيث ارتفاع هذه المباني، وتراصفها، وشكل واجهاتها، وحتى نسبة الإطار المبني فيها، وذلك لكون العديد من هذه البناءات تحصل أصحابها على شهادة مطابقة أو رخصة أشغال بناء على التسهيلات والاستثناءات التي جاءت في إطار التعليمات الوزارية لوزير السكن رقم 100/أ.خ.و.و.س.ع/2009 مؤرخة في 10/09/2009 والتي أضفت اعتبارات منها ما يتضمن حقوق البناء، واستثناءات كحالات عدم احترام معاملي شغل وأخذ الأراضي (ces, cos)، و الفتحات وغيرها.

خلاصة الفصل

بعد تناولنا لهذا الفصل ومن خلال النتائج المتحصل عليها، يمكن لنا أن نستخلص أن مدينة حمام الضلعة كانت ميدانا خصبا للاستفادة من النصوص القانونية الخاصة بالتسوية، لكثرة البناءات اللاشرعية داخل مجالها العمراني، ورغم ذلك فإن سير عملية التسوية الجزئية بها، كان ضعيفا جدا وهذا راجع إلى التعطيل الذي شهدته عملية المسح العام وأما بالنسبة لسير عملية التسوية القانونية للسكن في إطار القانون (15/08) المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها نقول أنه رغم الإقبال عليها إلا أنه وبالرجوع إلى عدد الملفات العالقة والمتحفظ عليها والتي لم يتم دراستها، فإننا نلاحظ عدم تقدم في العملية، وهذا الأمر راجع للعديد من الصعوبات والعراقيل الميدانية التي حالت دون ذلك، كما أننا تطرقنا إلى انعكاسات عملية التسوية القانونية للسكن على المجال العمراني لمدينة حمام الضلعة، حيث لاحظنا -ومن خلال المعاينة - عدة انعكاسات في انتظار معالجة الملفات العالقة، وانتهاء المدة القانونية للرخص المسلمة لتطبيق العقوبات كما ينص عليها القانون.

الخلاصة العامة

١. تحليل النتائج والتحقق من فرضيتي الدراسة

٢. التوصيات

خاتمة

□

I. تحليل النتائج والتحقق من فرضيتي الدراسة

نحاول ضمن هذا الجزء التأكد من صحة أو نفي الفرضيتين اللتين تم طرحهما من طرفنا في بداية هذا البحث انطلاقاً من المعلومات المذكورة في الجانب النظري، والجانب الميداني (الدراسة التحليلية الميدانية، النتائج المتحصل عليها من خلال مقابلة مختلف المتدخلين والعمل الميداني كالتالي:

✓ الفرضية الأولى

كان انطلاقنا في هذه الفرضية من فكرة أن أسباب عزوف المواطنين على القيام بالإجراءات اللازمة لتسوية بناياتهم راجع إلى جهلهم لهذا الإجراء و تخوفهم منه و له علاقة أيضاً بالمتدخلين ذوي الصلة بهذا الإجراء، وبعد البحث في جملة القوانين والإجراءات والاحتكاك الميداني توصلنا إلى النتائج التالية:

- جهل السكان الذين يسكنون سكنات غير قانونية للإجراءات المتعلقة بتسوية البنايات، وغياب الدعاية خاصة المحلية بخصوص هذه الإجراءات.
- الوضعية العقارية السائدة في حمام الضلعة شائكة ومعقدة في ظل غياب السند القانوني الذي يثبت الملكية حيث أن الأغلبية لها عقود عرفية في الشيع و متنازع عنها.
- التخوف من الإجراءات المختلفة لقانون التسوية خاصة ما جاء في الشق الأخير لهذا الإجراء من عقوبات ونعني به قانون (15/08) .
- ثقل الملف المرافق لعملية مطابقة البنايات الذي أدى الى ارتفاع تكاليف انجازه من طرف مكاتب الدراسات أين تفوق 30000.00 دج. و هو ما أدى بالعديد من أصحاب البنايات المعنية بالعملية بالعزوف عن العملية.
- ارتفاع تعريف الرسم على الرخص و الشهادات المسلمة في إطار القانون ما أدى إلى تخوف العديد من الملاك و أصحاب المباني من تكاليف العملية وقيمة المستحقات الواجب دفعها لتسوية وضعية بناياتهم.
- محدودية القانون (15/08) وتسجيل تأخر كبير لانطلاق العملية بسبب تأخر إصدار المراسيم التنظيمية المرافقة للقانون حيث أن القانون صدر بتاريخ 20 جويلية 2008 إلا ان المراسيم التنظيمية تأخر صدورها إلى غاية 6 ماي 2009، بالإضافة إلى تأخر تعيين اللجان المكلفة بسير الإجراءات اين تم تعيين بعضها في ماي 2010 ما جعل بداية العمل بهذا القانون بداية محتشمة، مما رسم في ذهن السكان أن هذه العملية فاشلة.

✓ الفرضية الثانية

انطلقت هذه الفرضية من فكرة عدم إلمام إجراءات تسوية البناءات اللاشعرية الواردة في القانون (15/08) بالجوانب الشكلية و الجمالية والتفاصيل المعمارية و العمرانية، وكذا إمكانية تشييد هذه البناءات على أراضي ذات طبيعة قانونية مختلفة خاصة الأملاك العمومية منها أثر سلبا على مجالنا العمراني، حيث ومن خلال المعاينات الميدانية، والاطلاع على المعلومات المقدمة من طرف الهيئات المعنية تحصلنا على النتائج التالية:

- جاء إجراء تسوية البناءات غامضا، خاصة وأنه إجراء يكتسي في العديد من الأحيان الشمولية و عدم الدقة كما أنه لم يهتم بالأمر الشكلية والجمالية الدقيقة للبناءة، حتى تلتها نصوص تنظيمية، توضح قواعد هذا الإجراء والكثير منها جاء متأخرا، مما جعل من الملفات المدروسة قبل صدور بعض النصوص عبارة عن اجتهادات من طرف اللجان.

- الاستثناءات الواردة في المراسلة رقم 2009/1000 بتاريخ 2009/09/10 الصادرة عن وزارة السكن والعمران والمتعلقة بالبناءات المشيدة على أراضي تابعة للأملاك الوطنية العمومية وكيفية إعادة تصنيفها، وكذا البناءات المشيدة على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة وكيفية البيع بالتراضي، أدت الى حالات عدم احترام معاملي شغل وأخذ الأراضي والفتحات... الخ، وكل هذا كان له تأثير سلبي على المجال العمراني لمدنا مستقبلا.

- إن الأحياء التي تكثر بها البناءات اللاشعرية هي أحياء مكتظة تفتقد لأي مساحات يمكنها استقبال تجهيزات عمومية مستقبلا، وهذا ما تبين لنا من خلال الخرجات الميدانية، وتسوية هذه البناءات يجعلها شرعية يصعب التعامل مع أصحابها مستقبلا من أجل خلق تجهيزات ومرافق.

- نقص التكوين و الرسكلة للإطارات المشكلة للفرق و اللجان بخصوص الإجراءات المتبعة، وقلة التنسيق فيما بينها مما أدى إلى وجود أخطاء في دراسة بعض الملفات التي تم تسويتها .

- استغلال العديد من أصحاب المباني المرحلة الانتقالية لتطبيق القانون من أجل القيام بالمخالفات و التعدي على قوانين التعمير و من ثم البحث عن مطابقة البناءة، أمام عجز فرق المتابعة على إثبات تاريخ المخالفة و منهم من يبحث على تقنين مخالفته قبل القيام بها. أي أنه يقوم بوضع المخالفة على مخططات الأجزاء المزمع إنجازها و من ثم إن حضني ملفه بموافقة اللجنة يكون قد قام بمخالفة مقننة.

II. التوصيات

مما لاشك فيه أن الإجراءات المستحدثة لتسوية البناءات جاءت لمعالجة ظاهرة البناء اللاشعري بالدرجة الأولى الذي في غيابه لا نحتاج إلى معالجة ومن هذا المنطلق ستكون التوصيات منقسمة إلى قسمين منها ما يتعلق بإمكانية الحد من ظاهرة البناء اللاشعري وأخرى تخص إجراء تسوية البناءات المستحدث بالقانون 15/08 الذي يحدد قواعد البناءات وإتمام إنجازها، ويمكن أن نقسم منهجياً توصياتنا إلى مايلي:

✓ ما تعلق بظاهرة البناء اللاشعري

- تشديد الرقابة العمرانية المسندة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الأعران المؤهلين ومعاينة المسؤولين عنها في حالة التقاعس عنها أو ثبوت تورطهم فيها .
- تفعيل أدوات تهيئة الإقليم من أجل تخفيف الضغط على القطاع العقاري بالمدن و المراكز الحضرية الكبرى و تعزيز التوجه الاستراتيجي نحو الانتشار المكاني المتوازن على كافة إقليم الدولة .
- تطوير التقنية السكنية و تمويلها تخطيطاً و تنفيذاً .
- تعزيز دور شرطة التعمير و تزويد أفرادها بالوسائل اللازمة و التكوين القانوني المناسب، مع منحها سلطة الأمر بوقف الأشغال غير المطابقة و هدم الأشغال غير المرخصة مباشرة دون اللجوء إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي
- تشجيع البحوث و الدراسات الجامعية للبحث عن أنماط جديدة لمواجهة مشكلة البناء اللاشعري و اقتراح حلول من شأنها الحد من نموها، و إدراج الأهداف السكانية في الأبحاث الاقتصادية و الاجتماعية.

✓ ما تعلق بالقانون (15/08)

- العمل على تمديد العمل بالقانون من خلال إضافة فترة إضافية لتعويض التأخر في انطلاق العمل بالقانون، مع مواكبتها بتسهيلات و توضيحات فيما يخص النقاط العالقة و تبسيط الإجراءات.
- العمل على وضع إحصاءات تقييم العملية من اجل الوقوف على العوائق و تشخيص العراقيل و من ثم تذليل الصعاب، و تقديم إحصائيات دورية حول العملية تمكن الجهات المعنية من تقييم مدى تقدم العملية و معاينة المقصرين.
- إصدار نصوص توضيحية، خاصة ما تعلق بالغموض في حالة كون قرار اللجنتين مصحوب بتحفظ وامتناع صاحب البناءة على رفع التحفظ. وتوضيح كيفية التعامل مع هذه الحالة، وما هو الإجراء الواجب اتخاذه من الإدارة.

خاتمة

إن ظاهرة البناء اللاشعري لا يمكن الحد منها ببساطة، خاصة مع تزايد السكان، وأزمة السكن المستمرة في بلادنا في ظل الظروف الاقتصادية والاجتماعية والسياسية الصعبة، ومما لا شك فيه أن وجود وانتشار البناء اللاشعري غير مبرر من الناحية القانونية، وللحد من هذه الظاهرة لابد من توفر عوامل وقائية تقوم على قطع أسباب نشوء البناء اللاشعري، بتوفير مساكن لذوي الدخل المحدود وإحداث ميكانيزمات تهتم بكل الشرائح في هذا الميدان، مع فرض عملية تخطيط محكمة، وتعزيز التوجه الاستراتيجي نحو الانتشار المكاني المتوازن عبر إقليم الدولة من خلال تفعيل أدوات تهيئة الإقليم.

أصبح تفشي ظاهرة البناء اللاشعري واقعة أصابت عوامل الوقاية في كامل المدن الجزائرية، وهذا الأمر الذي أصفر بالمدن، تتحمله السلطات المخولة لها عملية الرقابة على تطبيق القوانين والتكيف مع المشاكل الراهنة، لذا لابد من الانتقال من مرحلة الوقاية إلى البحث عن العلاج اللازم والمناسب لهذه الظاهرة، إذ كان التفكير في بداية الأمر في عملية الهدم والإزالة لكل بناء لاشعري، لكن الأمر اصطدم بآثار اجتماعية واقتصادية وخيمة، وتعذر على السلطات تطبيقه في العديد من الحالات.

وبالرغم من الجهود السابقة وما تم علاجه سابقا قبل سنة (2008) من خلال التسوية الجزئية للبناء اللاشعري بحمام الضلعة، والتي مست القاعدة العقارية كما وضحنا ذلك في السند النظري لهذا البحث، وما عولج بأساليب التدخل على الأنسجة الحضرية التي كانت محدودة ومكلفة، إلا أنه تقرر التدخل بقانون (15/08) المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها كمزيج بين تسوية الملكية العقارية والتسوية العمرانية للبناء اللاشعري، الذي كان فرصة كبيرة لأصحاب البناءات اللاشعرية لتسوية بناياتهم التي تعتبر مكون أساسي للمجال العمراني لمدننا.

لقد تم تناول هذا القانون ومعرفة إجراءاته في هذا البحث، من أجل معرفة انعكاساته على المجال العمراني، حيث تم إسقاطه على مدينة حمام الضلعة كحالة دراسة يمكن تعميمها على باقي المدن الجزائرية، ومن خلال دراسة تحليلية شاملة للمدينة، والوقوف على واقع البناء اللاشعري بالمنطقة وكيفية سير عملية التسوية القانونية للبناءات اللاشعرية حاولنا تحديد أهم الانعكاسات بالاستعانة بمختلف جهات نظر المتدخلين المباشرين في هذا الإجراء، والذين كان لهم شبه إجماع على النتائج المتحصل عليها ميدانيا.

فائفة المرجع والاصاور

I. مراجع باللغة العربية:**I. 1. الكتب:**

1. الجابري محمد عابد: المنهاج التجريبي وتطور الفكر العلمي، دار النشر المغربية، بدون سنة نشر.
2. بومخولوف محمد: التوطن الصناعي وقضايا المعاصرة، الفكرية والتنظيمية والعمرائية والتنمية، التحضر.
3. خلف الله بوجمعة: الجزائر المجال المقلوب، المكتبة الوطنية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، سنة 2010.
4. خلف الله بوجمعة: العمران والمدينة، المكتبة الوطنية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، سنة 2005.
5. سامي جمال، دعاوى الإدارية والإجراءات أمام القضاء الإداري، دعاوى الإلغاء منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1991.
6. السيد الحسيني، الإسكان والتنمية الحضرية، دراسة الأحياء الفقيرة في مدينة القاهرة، مكتبة غريب، 1991.
7. عبد العاطي السيد: الإنسان والبيئة والمجتمع، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، سنة 1996.
8. عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الطبعة الخامسة، دار هومة، الجزائر 2009.
9. كرم يوسف: تاريخ الفلسفة اليونانية، لجنة التأليف والنشر، بيروت، سنة 1970.
10. ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، سنة 2006.

I. 2. البحوث والدراسات:

1. بن السعدي إسماعيل - معوقات التنمية العمرانية - أطروحة دكتوراة دولة في علم إجتماع التنمية - 2001 - 2002 - جامعة قسنطينة.
2. تشكوات كمال: الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، إشراف د.رزيق عمار، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2008-2009.
3. سماعين شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990، مذكرة ماجستير فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق الجزائر، سنة 1998-1999.
4. سهيلة العرابوي: تحليل لظاهرة السكن الفوضوي وغير القانوني في الضاحية العاصمية الشرقية، وآثارها على المحيط العمراني، حالة بلدية برج الكيفان، مذكرة تخرج جوان، 1999-2000.
5. صوشي سليمة، أهمية توفير الاحتياطات العقارية الحضرية في برمجة التجهيزات العمومية دراسة حالة حمام الضلعة، مذكرة لنيل الماجستير، إشراف د.خلف الله بوجمعة، معهد تسيير المدينة، جامعة المسيلة، 2013-2014.

6. علال أحمد : المجال العمراني للمدينة الجزائرية بين التدهور وآليات الاستدامة، مذكرة لنيل الماجستير، إشراف د.خلف الله بوجمعة، معهد تسيير المدينة، جامعة المسيلة، 2013-2014.
7. مخلطي أحمد: التوسع العمراني وأثره على توسع المدينة دراسة حالة مدينة بوسعادة ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،إشراف :د خلف الله بوجمعة،معهد تسيير المدينة ،جامعة المسيلة ،2008-2009.
8. مشنان فوزي:البناء الفوضوي ومشكلة التنمية العمرانية، مذكرة لنيل الماجستير، إشراف د.غضبانة يسمينة-فرشيشي،قسم علم الاجتماع والديمقراطية،جامعة منتوري قسنطينة، 2008-2009.
- I. 3.المحاضرات والملتقيات والمجلات:**
1. أحمد كمال الدين عفيفي - المناطق المتخلفة عمرانيا - مجلة المدينة العربية - العدد 35- جانفي 1989.
2. د.ديب بلقاسم: البيئة المشيدة بين مطرقة القانون وسندان المستعمل، مجلة العمران، العدد الاول، دار الطبع، مؤسسة الحضنة للطباعة والنشر، المسيلة، الجزائر، سنة 2009.
3. ديب بلقاسم: أثر المكون العمراني على الانسان، مجلة العمران والتقنيات الحضرية، العدد الثاني، مطبعة عمار قربي وشركائه، باتنة، الجزائر، سنة 2010.
4. محمد بومخلوف: كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، قسم علم الاجتماع، جامعة الجزائر، المشكلات الحضرية الريفية و التحديات المستقلة للمدن الجزائرية، مجلة الباحث الاجتماعي، العدد07، مارس2005.

I. 4. الجرائد الرسمية والتعليمات :

- 01- قانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، المتضمن مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية رقم 44.
- 02- قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية رقم 49.
- 03- قانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون التهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية رقم 52.
- 04- قانون رقم 90-30 المؤرخ في 10 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية رقم 52.
- 05- قانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية رقم 15.
- 06- قانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 الصادر في 01 ديسمبر 1990، الجريدة الرسمية رقم 51.
- 07- مرسوم تنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، الجريدة الرسمية رقم 27.
- 08- مرسوم تنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، الجريدة الرسمية رقم 27.
- 09- مرسوم تنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية رقم 07.
- 10- مرسوم تنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية رقم 26.
- 11- مرسوم تنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 جويلية 1991، يحدد كيفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها، الجريدة الرسمية رقم 36.
- 12- مرسوم تنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما، الجريدة الرسمية رقم 27.
- 13- مرسوم تنفيذي رقم 10-166 المؤرخ في 30 جوان 2010، المتعلق بكيفيات وشروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع سكن، الجريدة الرسمية رقم 41.
- 14- مرسوم تنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية رقم 30.
- 15- مرسوم تنفيذي رقم 94-215 المؤرخ في 23 جويلية 1994، المتعلق بضبط أجهزة الإدارة العامة في الولاية وهياكلها، الجريدة الرسمية رقم 48.

- 16- الأمر 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية رقم 19
- 17- التعليمية الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06/09/2012، المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها لفائدة المواطنين صادرة عن وزارة السكن والعمران.
- 18- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13-09-2008، يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-304 المؤرخ في 04-10-1994 المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر المعدل والمتمم.
- 19- التعليمية الوزارية لوزير السكن والعمران رقم 1000/أ.خ.و.و.س.ع/2009 مؤرخة في 10/09/2009، المتضمنة تطبيق أحكام القانون 08-15.

II. مراجع واللغة الأجنبية:

1. Dictionnaire de la géographie ،PUF،1970.
2. Dictionnaire encyclopédique. Dictionnaire Guillet de la langue française. édition Guillet،11 Boulevard de Sébastopol ،75001-Paris، France.
3. -Dictionnaire encyclopédique، Grand usuel Larousse en 5 volumes،7904 pages، édition mise ajour au 30 juin 1986، Larousse -Bordas،1977،France.
4. Jean Paul Lacaze، Introduction a la Planification Urbaine، Ed Moniteur، Paris، 1972.
5. Jean Paul Lacaze، Introduction a la Planification Urbaine، Ed Moniteur، Paris، 1972.
6. Lalande André ، Vocabulaire technique et critique de la philosophie ،Quadrige ، PUF ،6ème éd،1988.
7. Manuel Castelles، la question urbaine، Ed Maspero، Paris، 1972، .
8. Marc Cote، L'Algérie ou l'Espace Retourné، Ed Media Plus، Constantine، 1993.
9. Ministères de l' Equipement du Logement، Lire et Composer l'Espace Public.
10. Paul Henry Chombart de Lauwe، Des Homes et des Villes.
11. Petit Larousse Illustre.
12. Raymond le drut، L'Espace en Question ou Nouveau MONE Urbain، Ed Enthropos ، Paris ، 1976.

➤ المجالات والوثائق

1. Ministère de l' Equipement du Logement, Lire et Composer l' Espace public
2. relative a le mise en œuvre des plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme, Ministère de l'Habitat , instruction n 233/99, le 03-07-1999.

III. المواقع الالكترونية:

1. aissabendouh.blogspot.com/2011/12blog.post.html.
منتدى القانون العقاري: الأدوات القانونية لتسوية وضعية البناءات غير الشرعية. السبت 2011/12/31
2. aissabendouh.blogspot.com/2012/01blog.post.html.
منتدى القانون العقاري: أسباب البناء غير الشرعي، الأحد 2012/01/01

IV. الهيئات الإدارية والمختصة:

1. بلدية حمام الضلعة.
2. دائرة حمام الضلعة.
3. ديوان الإحصاء الوطني لبلدية المسيلة.
4. مديرية البرمجة ومراقبة الميزانية لولاية المسيلة.
5. مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء لولاية المسيلة.
6. مكاتب الدراسات.

الملاحق

- Ø الملحق رقم 01: يمثل الجريدة الرسمية العدد 44 سنة 2008 قانون 08-15
- Ø الملحق رقم 02: يمثل الجريدة الرسمية العدد 27 سنة 2009 مرسوم تنفيذي رقم 09-154
- Ø الملحق رقم 03: يمثل الجريدة الرسمية العدد 27 سنة 2009 مرسوم تنفيذي رقم 09-155
- Ø الملحق رقم 04: يمثل الجريدة الرسمية العدد 27 سنة 2009 مرسوم تنفيذي رقم 09-156
- Ø الملحق رقم 05: يمثل مراسلة وزير السكن والعمران رقم 1000 سنة 2009
- Ø الملحق رقم 06: يمثل تعليمة وزارية رقم 01 سنة 2012
- Ø الملحق رقم 07: يمثل مراسلة مدير التعمير والبناء بخصوص ملفات تسليم عقود التعمير سنة 2012
- Ø الملحق رقم 08: يمثل تعليمة وزارية مشتركة رقم 04 سنة 2012

الملحق رقم 01: الجريدة الرسمية العدد 44 سنة 2008 قانون 08-15

19 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 44	أول شعبان عام 1429 هـ 3 غشت سنة 2008 م
<p>المادة 41 : ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.</p> <p>حرر بالجزائر في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008.</p>	<p>المادة 36 : تعدل الفقرة 2 من المادة 123 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، وتحرر كما يأتي :</p> <p>"المادة 123 : (بدون تغيير)....."</p>
<p>عبد العزيز بوتفليقة</p> <p>★</p> <p>قانون رقم 08 - 15 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البنليات وإتمام إنجازها.</p>	<p>وتدفع المبالغ المحصلة على هذا النحو والتي لا يمكن أن تؤدي إلى تسوية شغل بدون سند، حسب الحالة، إما للخزينة العمومية، وإما لميزانية الجماعة الإقليمية المعنية، وإما إلى المصلحة أو الهيئة العمومية المعنية إن كانت تتمتع بالاستقلال المالي."</p>
<p>إن رئيس الجمهورية،</p> <p>- بناء على الدستور، لاسيما المواد 119 و120 و122 و126 و127 منه،</p>	<p>المادة 37 : تعدل المادة 131 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، وتحرر كما يأتي :</p> <p>"المادة 131 : تمارس المؤسسات الوطنية وهيئات التصفية الإدارية وأسلاك الموظفين، ومؤسسات المراقبة، كل فيما يخصه، رقابة استعمال الأملاك التابعة للأملاك الوطنية وفقا للقوانين والتنظيمات التي تحدد اختصاصاتهم."</p>
<p>- وبمقتضى الأمر رقم 66 - 155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم،</p>	<p>المادة 38 : تتمم المادة 134 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، بفقرتين تحرران كما يأتي :</p> <p>"المادة 134 : (بدون تغيير)....."</p>
<p>- وبمقتضى الأمر رقم 66 - 156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم،</p>	<p>تمارس الرقابة، من طرف أعوان ذوي كفاءة ومحلفين حائزين رتبة مفتش على الأقل.</p> <p>يجب على المصالح المستفيدة من التخصيص أو الحائزة أملاك تابعة للدولة الامتثال لكل استدعاء يوجه لها في إطار ممارسة حق الرقابة المذكور."</p>
<p>- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،</p>	<p>المادة 39 : تعدل المادة 137 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، وتحرر كما يأتي :</p> <p>"المادة 137 : علاوة على ذلك، تبقى سارية المفعول الأحكام الجزائية المنصوص عليها في القوانين التي تحكم تنظيم وسير المصالح العمومية والمؤسسات والهيئات العمومية وكذا أحكام التشريع الخاص بمختلف قطاعات الاقتصاد الوطني الذي يعاقب على المساس بالأملاك التي تتكون منها الأملاك الوطنية في مفهوم هذا القانون."</p>
<p>- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 59 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم،</p>	<p>المادة 40 : تلغى المادة 107 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه.</p>
<p>- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري،</p>	
<p>- وبمقتضى القانون رقم 84 - 12 المؤرخ في 23 رمضان عام 1404 الموافق 23 يونيو سنة 1984 والمتضمن النظام العام للغابات، المعدل والمتمم،</p>	
<p>- وبمقتضى القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق 8 ديسمبر سنة 1987 والمتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم،</p>	
<p>- وبمقتضى القانون رقم 90 - 08 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتضمن قانون البلدية، المتمم،</p>	

- وبمقتضى القانون رقم 07 - 02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 والمتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري،

- وبمقتضى القانون رقم 07 - 06 المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 13 مايو سنة 2007 والمتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها،

- وبمقتضى القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

- وبعد رأي مجلس الدولة،

- وبعد مصادقة البرلمان،

يصدر القانون الآتي نصه :

المادة الأولى : يهدف هذا القانون إلى تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها،

ويهدف على الخصوص، إلى ما يأتي :

- وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات،

- تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون،

- تحديد شروط شغل و/أو استغلال البناءات،

- ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهياً بانسجام،

- تأسيس تدابير رديعية في مجال عدم احترام أجال البناء وقواعد التعمير.

الفصل الأول

أحكام عامة

القسم الأول

تعريف

المادة 2 : يقصد في مفهوم هذا القانون بما يأتي :

البناء : كل بنائية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات.

تدخل البناءات والمنشآت والتجهيزات العمومية في إطار تعريف هذه المادة.

الشغل : كل استعمال أو استغلال لبنائية طبقاً للوجهة المخصصة لها.

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتضمن قانون الولاية، المتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 91 - 11 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى المرسوم التشريعي رقم 94 - 07 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق 18 مايو سنة 1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، المعدل،

- وبمقتضى القانون رقم 98 - 04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي،

- وبمقتضى القانون رقم 02 - 01 المؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422 الموافق 5 فبراير سنة 2002 والمتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات،

- وبمقتضى القانون رقم 02 - 02 المؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422 الموافق 5 فبراير سنة 2002 والمتعلق بحماية الساحل وتثمينه،

- وبمقتضى القانون رقم 03 - 03 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق 17 فبراير سنة 2003 والمتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية،

- وبمقتضى القانون رقم 03 - 10 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 الموافق 19 يوليو سنة 2003 والمتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة،

- وبمقتضى القانون رقم 06 - 02 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006 والمتضمن تنظيم مهنة الموثق،

- وبمقتضى القانون رقم 06 - 06 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006 والمتضمن القانون التوجيهي للمدينة،

يمنع أيضا تشييد كل بناية في أي تجزئة غير مرخصة.

المادة 4 : يمنع تشييد كل بناية في أي تجزئة أنشئت وفقا لأحكام أدوات التعمير، إذا لم تنته بها أشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة.

يمكن تحديد إنجاز أشغال الربط بشبكات خاصة بأجزاء متباينة في رخصة التجزئة بطلب من صاحب التجزئة.

يجب أن يرفق ملف طلب رخصة البناء بشهادة الربط بالشبكات والتهيئة، تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وتثبت إتمام هذه الأشغال.

تحدد كيميافيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 5 : يجب على مالكي القطع الأرضية الموجودة داخل التجزئة التي انتهت بها الأشغال وفقا لأحكام المادة 4 أعلاه، أن ينجزوا بناياتهم في الأجل المحددة في رخصة البناء.

المادة 6 : يمنع القيام بتشيد أي بناية، مهما كانت طبيعتها، دون الحصول المسبق على رخصة بناء مسلمة من السلطة المختصة في الأجل المحددة قانونا.

تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة (1) ابتداء من تاريخ تسليمها.

المادة 7 : يعد إلزاميا إتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها، ويفرض على كل مالكي وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل اتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض.

المادة 8 : لا يمكن أي مالك أو صاحب مشروع شغل أو استغلال بناية، قبل إتمام إنجازها وفقا لأحكام المادة 2 أعلاه.

المادة 9 : يثبت تحقيق مطابقة البنايات عن طريق الحصول على شهادة مطابقة مسلمة في إطار احترام أحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم، والمذكور أعلاه، ونصوصه التطبيقية.

المادة 10 : يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في هذا القانون.

الاستغلال : ممارسة نشاط تجاري أو خدماتي أو سياحي أو صناعي أو خاص بالصناعة التقليدية.

إتمام إنجاز البناية : الإنجاز التام للهيكل والواجهات والشبكات والتهيئات التابعة لها.

تحقيق المطابقة : الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير.

الإطار المبني : مجموعة بنايات ومساحات خارجية عمومية، منظمة طبقا لأحكام أدوات التعمير.

المظهر الجمالي : انسجام الأشكال ونوعية واجهات البناية بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية.

التجزئة : القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير.

مجموعة سكنية : تشكل مجموعة من السكنات والبنايات الفردية أو الجماعية التي تستعمل للسكن، وشيدت على قطعة واحدة أو على عدة قطع متلاصقة أو متجاورة في آن واحد أو بصفة متتالية من طرف المالك أو الملاك المشتركين في قطعة الأرض أو القطع المعنية.

شبكات : طرق السيارات وطرق الراجلين وملحقاتها وشبكات التزويد بالماء الشروب وشبكة إخماد النار وقنوات التطهير وقنوات وتجهيزات الكهرباء والغاز والاتصالات التي تزود البنايات.

التهيئة : أشغال معالجة سطح الأراضي وتدعيم المنحدرات وغرس الأشجار ووضع أثاث حضري وإنجاز المساحات الخضراء وتشبيد السياج.

المساحة البنوية : مساحة الأرض البنوية تضاف إليها مسالك الدخول ومساحات التبعية الخارجية.

رخصة إتمام الإنجاز : وثيقة التعمير الضرورية لإتمام إنجاز بناية قبل شغلها أو استغلالها.

القسم الثاني مبادئ عامة

المادة 3 : يمنع إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة مسلمة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

- البنائيات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها.

- البنائيات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق الحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها.

- البنائيات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.

- البنائيات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.

- البنائيات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها والتي يستحيل نقلها.

المادة 17 : يجب أن تكون البنائيات المذكورة في المادة 16 أعلاه، بعد معينتها من طرف الأعوان المؤهلين، موضوع هدم طبقا لأحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم، والمذكور أعلاه.

تقع أعباء عملية الهدم على عاتق المخالف.

المادة 18 : يتم تحقيق مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها، حسب وضعية حالة كل بناية، مع الأخذ بعين الاعتبار :

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري،
- احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء،
- تخصيصها أو استعمالها،
- موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات.

المادة 19 : عند انتهاء الأجل الممنوح، يمكن صاحب البناية غير المتممة والمتحصل على رخصة البناء، أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز وفقا للكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون.

المادة 20 : دون الإخلال بأحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم، والمذكور أعلاه، يمكن أن يستفيد صاحب البناية المتممة والمتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة من شهادة المطابقة حسب الكيفيات المحددة في هذا القانون.

المادة 11 : دون الإخلال بالأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول في هذا الميدان، يمكن تسليم رخصة بناء قصد إنجاز بناية أو عدة بنايات على شكل حصة أو عدة حصص.

في هذه الحالة، يمكن أن تسلم شهادة المطابقة حسب الحصة المنجزة.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 12 : يعتبر المظهر الجمالي للإطار المبني من الصالح العام، ولهذا الغرض، يستلزم المحافظة عليه وترقيته.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 13 : لا تخضع لأحكام هذا القانون، شروط إنجاز وتهيئة واستغلال البنائيات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابها.

الفصل الثاني

تحقيق مطابقة البنائيات

المادة 14 : يمكن تحقيق مطابقة البنائيات التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إذا توفرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون.

القسم الأول

تمتيع مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها

المادة 15 : يشمل تحقيق المطابقة، في مفهوم أحكام هذا القانون :

- البنائيات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء،

- البنائيات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة،

- البنائيات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء،

- البنائيات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

المادة 16 : لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة، في إطار أحكام هذا القانون، البنائيات الآتية :

المادة 25 : يجب أن يذكر في هذا التصريح كما هو محرز ما يأتي :

- اسم ولقب المالك أو القائم أو اسم الشركة لصاحب المشروع،

- طلب تحقيق مطابقة البناية أو رخصة إتمام الإنجاز،

- عنوان البناية وحالة تقدم الأشغال بها،

- مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها، إن وجدت،

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري، بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة البناء،

- تاريخ بداية الأشغال وإتمامها، عند الاقتضاء،

يجب أن يرفق التصريح بملف يحتوي على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية للتكفل بالبناء في إطار هذا القانون.

يحدد محتوى الملف المرفق بالتصريح عن طريق التنظيم.

المادة 26 : يجب أن يدون التصريح في سجل خاص، يرقم ويؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا.

يمنح وصل استلام للمصرح.

المادة 27 : يلزم أعوان الدولة وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير بالقيام بزيارة الأماكن ومعاينة حالة عدم مطابقة البنايات، في مفهوم أحكام هذا القانون، على أساس المعلومات المقدمة من صاحب التصريح.

يترتب على معاينة عدم المطابقة، في جميع الحالات، تحرير محضر عدم المطابقة.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 28 : يرسل التصريح المرفق بالملف المنصوص عليه في المادة 25 أعلاه والرأي المعلن لمصالح التعمير التابعة للبلدية خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لإيداعه، إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

تقوم مصالح الدولة المكلفة بالتعمير بجمع الموافقات والآراء من الإدارات والمصالح والهيئات المؤهلة، التي تحدد قائمتها عن طريق التنظيم، وفي جميع الحالات، تقوم هذه الأخيرة بإبداء رأيها المعلن في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ إخطارها.

المادة 21 : يمكن أن يستفيد من رخصة بناء على سبيل التسوية وحسب الكيفيات المحددة في هذا القانون صاحب البناية المتممة والذي لم يتحصل من قبل على رخصة للبناء.

المادة 22 : يمكن أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز، على سبيل التسوية، حسب الشروط والكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون، صاحب البناية غير المتممة والذي لم يتحصل على رخصة البناء من قبل.

القسم الثاني

كيفية تحقيق مطابقة البنايات

المادة 23 : يجب على ملاك البنايات غير المتممة وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل أن يتمموا بنياتهم، ضمن الشروط والأجال المحددة في هذا القانون.

من أجل تحقيق مطابقة البنايات المتممة أو التي هي في طور الإنجاز، يلزم مالكو وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل بتقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطات المعنية.

المادة 24 : تخضع البنايات المذكورة في المواد 19 و 20 و 21 و 22 أعلاه لتصريح يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

يتم إعداد التصريح في خمس (5) نسخ طبقا لاستمارة.

في حالة عدم إتمام أشغال البناء أو إذا كانت البناية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فورا ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يسلم له شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة.

تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في هذا القانون، يمنع استئناف الأشغال قبل تحقيق مطابقة البناية.

إذا لم يتم الامتثال للالتزامات المنصوص عليها أعلاه، يقوم الأعوان المعينون لهذا الغرض بالمعاينة وغلق الورشة المعنية مع تحرير محضر عدم المطابقة، وهذا دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في هذا الشأن.

تحدد كيفيات تطبيق أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 33 : يجب أن تبت لجنة الدائرة في أجل ثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ إخطارها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في مدى قابلية الحق في طلب تحقيق المطابقة بالنظر للمعلومات المقدمة من صاحب التصريح والآراء المعللة للأعوان والإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها.

لجنة الدائرة مؤهلة لأن تأمر مصالحي الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير بالقيام بالخبرة التي تقرها.

يمكن لجنة الدائرة في إطار مهامها، أن تستعين بأي شخص طبيعى أو معنوي يساعدها في إطار أشغالها.

المادة 34 : يجب أن تأخذ لجنة الدائرة بعين الاعتبار أحكام المادة 16 أعلاه، عند دراسة التصريح.

المادة 35 : عندما يكون لمالك الوعاء العقاري أو لصاحب مشروع مالك لوعاء عقاري، الذي شيدت عليه البناية، عقد ملكية، أو شهادة حيازة، أو أي عقد رسمي آخر، وعند مصادقة لجنة الدائرة على طلبه، ترسل هذه الأخيرة الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، قصد إعداد إما رخصة بناء على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام إنجاز البناية أو شهادة تحقيق المطابقة، وفقا لأحكام المواد 20 و 21 و 22 أعلاه.

في هذه الحالة، يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني من صاحب التصريح استيفاء الملف طبقا للأحكام المذكورة أعلاه والأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

المادة 36 : عندما يكون صاحب المشروع أو من يقوم بالبناء حائزا وثيقة إدارية سلمت من طرف جماعة إقليمية، ورخصة للبناء، وفي حالة ما إذا شيدت البناية في إطار تجزئة دون غيرها، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار.

على إثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بالأموال الوطنية، وما لم تكن هذه البنائيات ضمن الحالات المنصوص عليها في المادة 16 أعلاه، تقوم لجنة الدائرة بإخطار السلطات المعنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري في إطار أحكام المادة 38 أُنناه.

بعد تسوية وضعية الوعاء العقاري، وإذا كانت البناية متممة في مفهوم أحكام هذا القانون، يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يودع ملفا للحصول على شهادة المطابقة.

المادة 29 : يقيّم الأجل الذي يمنح في رخصة إتمام الإنجاز من طرف مهندس معماري معتمد بالنسبة للبنائيات غير المتممة في مفهوم المادتين 19 و 22 أعلاه، وهذا حسب حجم الأشغال الباقى إنجازها.

غير أنه، لا يمكن في أية حالة أن يتجاوز هذا الأجل، المدة الآتية :

- أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال السكني،

- اثني عشر (12) شهرا، بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي،

- أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال المزدوج السكني والتجاري أو الخدماتي،

- أربعة وعشرين (24) شهرا، بالنسبة للبنائيات الخاصة بتجهيز عمومي.

ويسري حساب الأجل المذكورة أعلاه ابتداء من تاريخ تبليغ المعنى بها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

توضع أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 30 : تكون مصالحي الدولة المكلفة بالتعمير ملفا لكل تصريح، يحتوي على :

- التصريح كما تقدم به المصريح،
- الرأي الملعل لمصالح التعمير للبلدية،
- الرأي الملعل للإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها،
- رأي مصالحي الدولة المكلفة بالتعمير.

يجب أن يحمل الملف رقما ترتيبيا تبرر فهرسته في سجل خاص ينشأ لدى مصالحي الدولة المكلفة بالتعمير.

المادة 31 : يودع الملف لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المنشأة طبقا للمادة 32 أُنناه، في أجل شهر (1) ابتداء من تاريخ إخطار مصالحي الدولة المكلفة بالتعمير.

المادة 32 : تنشأ لجنة بالدائرة تكلف بالبت في تحقيق مطابقة البنائيات، بمفهوم أحكام هذا القانون.

تحدد تشكيلة هذه اللجنة وسيرها عن طريق التنظيم.

السارية المفعول، على قطعة أرض تابعة للأموال الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، يمكن لجنة الدائرة أن تقرر بالاتفاق مع السلطات المعنية ومع مراعاة أحكام المادتين 16 و 37 أعلاه، تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقا للتشريع المعمول به.

يتم هذا التنازل بسعر القيمة التجارية للملك المتنازل عنه كما هو محدد بتقييم من الإدارة المكلفة بأموال الدولة.

يجب أن تتناسب مساحة قطعة الأرض المعنية بالتنازل مع المساحة المبنية، بمفهوم المادة 3 من هذا القانون.

توجه الموافقة على التسوية إلى إدارة أملاك الدولة من أجل إعداد عقد التنازل.

وفي هذه الحالة، وفي أجل ستة (6) أشهر ابتداء من تاريخ إعداد العقد، يجب على صاحب التصريح الذي تمت تسوية وضعيته، إيداع حسب الحالة طلب إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام الإنجاز.

وإذا لم يقم صاحب التصريح بالإجراءات المنصوص عليها أعلاه في الأجل المحدد، تطبق عليه أحكام المادة 87 أتناه.

المادة 41 : تفصل لجنة الدائرة، في نهاية أعمالها، بإصدار قرار الموافقة أو قرار الموافقة المقيدة بشروط أو بالرفض.

المادة 42 : ترسل قرارات لجنة الدائرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

المادة 43 : يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لصاحب التصريح، حسب الحالة، إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام الإنجاز أو شهادة مطابقة.

يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالعرض المطلوب السلطات الأخرى، إذا كان تسليم هذه الوثيقة من اختصاصها.

المادة 44 : في حالة الموافقة المقيدة بشروط، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، في الأسبوع الذي يلي إخطاره من لجنة الدائرة، بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم عقد تحقيق المطابقة للمصرح، ويطلب منه رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة في أجل يحدده له.

بعد تسوية وضعية الوعاء العقاري، وإذا كانت البناءة غير تامة الانجاز في مفهوم أحكام هذا القانون، يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يودع ملفا للحصول على رخصة إتمام الإنجاز.

المادة 37 : لا تكون البناءة المشيدة دون رخصة بناء على قطعة أرض تابعة للأموال الوطنية العمومية، باستثناء تلك التي يمكن إعادة تصنيفها وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، موضوع تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون مع مراعاة الشروط المحددة في المادتين 16 و 36 أعلاه.

المادة 38 : في إطار أحكام المادة 37 أعلاه، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد وضعية قطعة الأرض في مفهوم المادة 18 أعلاه.

على إثر التحقيق الذي تجريه المصالح المكلفة بأموال الدولة، تقوم لجنة الدائرة بإخطار حسب الحالة :

- إما الوالي من أجل تسوية وضعية شغل الأرض عن طريق تسليم عقد، طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، وفي هذه الحالة، يجب على صاحب التصريح أن يتقدم بطلب رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني،

- وإما رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، من أجل القيام بهدم البناءة، تطبيقا لأحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه.

المادة 39 : لا يمكن تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون لأي بناءة مشيدة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول على قطعة أرض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة.

في هذه الحالة، يجب على لجنة الدائرة أن تقدم إعدارا لصاحب البناء غير الشرعي، لإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية في الأجل الذي تحدده.

وفي حالة عدم امتثال صاحب البناء، تسري أحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه.

المادة 40 : إذا شيدت البناءة المتتممة أو غير المتتممة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية

المادة 53 : يلزم المستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية أو من رخصة إتمام الإنجاز، تحت طائلة سحبها منه في الأجل المحددة في الرخصة المسلمة، بإيداع طلب شهادة المطابقة.

يسجل تاريخ سحب الرخصة على عقد التعمير الموافق عليه.

المادة 54 : تسمح رخصة البناء المتحصل عليها على سبيل التسوية، أو رخصة إتمام الإنجاز بربط البناية بصفة مؤقتة بشبكات الانتفاع العمومية للفترة المذكورة في وثيقة التعمير، طبقاً لأحكام المادة 30 أعلاه.

يودع طلب الربط لدى المصالح والهيئات المؤهلة.

في هذا الإطار، يمنع الربط المخالف لأحكام هذه المادة.

المادة 55 : تحدد شروط وكميات تنفيذ أحكام هذا القسم، عند الاقتضاء، عن طريق التنظيم.

القسم الثالث

كيفية استئناف إتمام أشغال الإنجاز

المادة 56 : يشترط إيداع طلب فتح الورشة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً من طرف المالك أو صاحب المشروع، لاستئناف الأشغال لإتمام إنجاز البناية.

وفي حالة قبول الطلب، تسلّم رخصة فتح الورشة، في أجل مدته ثمانية (8) أيام.

يجب أن تجسد الورشة عن طريق إقامة سياج الحماية ووضع لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز.

المادة 57 : يجب على المالك أو صاحب المشروع أن ينطلق في أشغال إتمام الإنجاز في أجل ثلاثة (3) أشهر، ابتداء من تاريخ تسليم رخصة إتمام الإنجاز.

المادة 58 : يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، خلال المدة المحددة في رخصة إتمام الإنجاز، القيام شخصياً أو عن طريق الأعموان المذكورين في المادة 27 أعلاه، بالرقابة التي يعلم بها المعني أو الفجائية من أجل معينة انطلاق أشغال إتمام الإنجاز وتجسيدها.

المادة 59 : يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يحافظ على النظافة الدائمة للورشة ويسهر على تصريف الفضلات والحصى والردوم ونقلها إلى المفرغة العمومية عند إتمام إنجاز البناية.

وفي حالة رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة، تسلّم السلطة المعنية وثيقة تحقيق المطابقة وتعلم لجنة الدائرة بذلك.

المادة 45 : في حالة الرفض، وبعد استلامها لنتائج التحقيق والقرارات المتخذة بشأن البناية موضوع التصريح، تقوم لجنة الدائرة بإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في أجل شهر واحد.

يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي تبليغ المصروح برفض لجنة الدائرة الملعل، في أجل خمسة عشر (15) يوماً بعد استلامه.

المادة 46 : يمكن المصروح أن يودع طعناً مكتوباً لدى لجنة الطعن المنشأة بموجب المادة 47 أدناه، في أجل ثلاثين (30) يوماً ابتداء من تاريخ تبليغه قرار الرفض.

المادة 47 : تنشأ لجنة للطعن تكلف بالبيت في طلبات الطعن، يرأسها الوالي المختص إقليمياً.

تحدد تشكيلة لجنة الطعن وسيرها عن طريق التنظيم.

المادة 48 : يودع الطعن مرفقاً بتبريرات قرار لجنة الدائرة لدى لجنة الطعن.

يسلم وصل استلام لطالب الطعن.

المادة 49 : تلزم لجنة الطعن بالبيت في الطعن المعروض عليها في أجل لا يتجاوز ثلاثين (30) يوماً ابتداء من تاريخ الإيداع.

يمكن لجنة الطعن القيام بكل التحقيقات التي تراها مفيدة لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة.

المادة 50 : عند نهاية أعمال التحقيق ودراسة طلبات الطعن والمعلومات والوثائق المقدمة فيها، تبلغ لجنة الطعن قراراتها إلى لجنة الدائرة.

المادة 51 : على أساس قرار لجنة الطعن، تفصل لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة وتبلغ المعني.

المادة 52 : تختص المحاكم الإدارية المحلية المختصة إقليمياً بالفصل في الطعون الرفوعة أمامها خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية.

المادة 64 : في إطار أحكام المادة 63 أعلاه، تمسك سجلات متابعة الأشغال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي والمدير المكلف بالتعمير والبناء المختصين إقليميا.

المادة 65 : يتم تحرير محضر عن المخالفة المعينة يدون فيه العون المؤهل قانونا وقائع المخالفة والتصريحات التي تلقاها.

المادة 66 : يوقع المحضر من طرف العون المكلف بالعينة ومرتكب المخالفة.

في حالة رفض المخالف التوقيع على المحضر، يبقى هذا الأخير صحيحا إلى أن يثبت العكس.

يرسل المحضر خلال اثنتي وسبعين (72) ساعة الموالية إلى الجهة القضائية المختصة.

ترسل نسخة من المحضر، حسب الحالة، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المدير المكلف بالتعمير والبناء المختصين إقليميا في أجل لا يتجاوز سبعة (7) أيام ابتداء من تاريخ معينة المخالفة.

المادة 67 : يمكن أن يستعين أعوان الدولة والبلديات المذكورون في المادة 62 أعلاه، في حالة عرقلة مهامهم، بالقوة العمومية لإيقاف الأعمال و/أو غلق الورشات.

المادة 68 : تنشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية، فرق أعوان مكلفين بالتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البنائيات كما هي معرفة في هذا القانون.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 69 : تسخر الدولة والجماعات الإقليمية جميع الوسائل لتسهيل عمل الأعوان المؤهلين والحفاظ على كرامتهم.

المادة 70 : في إطار تانية مهامهم، يمنح للأعوان المؤهلين تكليف مهني يسلمه لهم، حسب الحالة، الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص إقليميا، ويلزمون باستظهاره أثناء أداء مهمة المراقبة.

يسحب هذا التكليف المهني في حالة توقف الأعوان عن العمل.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

يتعين عليه كذلك حفظ الجوار من جميع أشكال التلوث والأذى.

المادة 60 : يلزم المالك أو صاحب المشروع بتطلب تسليمه شهادة المطابقة عند إتمام الأشغال.

يجب أن يودع طلب شهادة المطابقة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل أقصاه ثلاثة (3) أشهر ابتداء من التاريخ المحدد في رخصة إتمام إنجاز البنائية.

المادة 61 : يمنح الحصول على شهادة المطابقة حق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية.

يمنع كل ربط يتم خارج أحكام الفقرة الأولى أعلاه.

تحدد أصناف الطرقات وشبكات الانتفاع وكيفيات التكفل بها عن طريق التنظيم.

الفصل الثالث

أحكام جزائية

القسم الأول

معيينة للمخالفات

المادة 62 : علاوة على الضباط وأعوان الشرطة القضائية والمستخدمين المنصوص عليهم في المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، يؤهل الأعوان المذكورون في المادة 68 أدناه، للبحث ومعيينة المخالفات لأحكام هذا القانون.

يؤهل هؤلاء الأعوان أيضا :

- لزيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبنائيات،
- للقيام بالفحص والتحقيقات،
- لاستصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها،
- لغلق الورشات غير القانونية.

المادة 63 : تتم المراقبة والتحقيق في إطار أحكام المادة 62 أعلاه، وفق رزنامة الزيارات التي تعد من طرف :

- رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة لأعوان البلدية،
- مدير التعمير والبناء، بالنسبة للمفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

المادة 77 : يعاقب بالحبس من ستة (6) أشهر إلى سنة (1) وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج) أو بإحدى العقوبتين، كل من يبيع قطعاً أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع.

وفي حالة العود، يمكن أن يحكم عليه بالحبس من سنة (1) إلى خمس (5) سنوات، وتضاعف الغرامة.

المادة 78 : يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل من لا ينجز البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء.

المادة 79 : يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة البناء.

وفي حالة العود، يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة (6) أشهر إلى سنة (1)، وتضاعف الغرامة.

المادة 80 : يتعرض المالك أو صاحب المشروع الذي لم يتم أشغال الإنجاز في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز، إلى تسديد غرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج).

المادة 81 : يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج)، كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد.

المادة 82 : يعاقب بغرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج)، كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة.

يمكن الجهة القضائية أن تأمر بإخلاء الأماكن فوراً.

في حالة عدم امتثال المخالف، يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة ستة (6) أشهر إلى اثني عشر (12) شهراً، وتضاعف الغرامة.

المادة 83 : يعاقب بغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى ثلاثمائة ألف دينار (300.000 دج) كل من لا يصرح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة في مفهوم هذا القانون.

وفي حالة عدم امتثال المخالف، يمكن الأمر بهدم البناية والمصاريف على عاتق المخالف.

المادة 71 : تحمي الدولة الأعوان المؤهلين، في إطار تأدية مهمتهم، من كل ضغط أو تدخل أيّاً كان شكله من شأنه أن يضر بتأدية مهامهم أو يمس سلامتهم.

المادة 72 : لا يؤهل الأعوان المذكورون أعلاه بدراسة ملفات التجزئة أو المجموعات السكنية أو البنايات التي تكون ملكاً لأقاربهم حتى الدرجة الرابعة.

المادة 73 : يجب أن توقف بموجب أمر من الوالي أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، الأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية، دون رخصة تجزئة، فوق الأملاك الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء طبقاً لأحكام مخططات التعمير السارية المفعول.

في هذه الحالة، يأمر الوالي المخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية وهدم البنايات المشيدة في الأجل الذي يحدده.

إذا لم يمثل المخالف، يأمر الوالي بعد تجاوز الأجل المحدد بالقيام بأشغال الهدم، ويتحمل المخالف المصاريف.

لا يعفي توقيف الورشة، وهدم البنايات، وإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية، المخالف من المتابعة القضائية.

القسم الثاني

العقوبات

المادة 74 : يعاقب بالحبس من ستة (6) أشهر إلى سنتين (2) وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج)، كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة.

وفي حالة العود، تضاعف العقوبة.

المادة 75 : يعاقب بغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج)، كل من يشيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة.

وفي حالة العود، تضاعف الغرامة.

المادة 76 : تطبق العقوبات المنصوص عليها في المادتين 74 و75 أعلاه، على المقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس والطوبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في المخالفة.

المادة 91 : يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج)، كل من يضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي.

وفي حالة العود، تضاعف الغرامة.

المادة 92 : يعاقب بغرامة من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج)، كل من لم يقدم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال، في الأجل الذي يحدده هذا القانون.

وفي حالة العود، تضاعف الغرامة.

الفصل الرابع

أحكام ختامية

المادة 93 : تؤسس لدى الوزير المكلف بالتعمير، بطاقة وطنية تسجل فيها عقود التعمير المسلمة تطبيقا لأحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم، والمذكور أعلاه وأحكام هذا القانون، وكذا المخالفات المتعلقة بها.

لهذا الغرض يجب على البلديات والولايات وإذا اقتضى الأمر الجهات القضائية، إفادة الوزير المكلف بقطاع التعمير بكل المعلومات والمعطيات المذكورة أعلاه.

تحدد كيميائيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 94 : ينتهي مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها كما تنص عليها أحكام هذا القانون في أجل خمس (5) سنوات ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

غير أن أحكام هذه المادة لا تعني أحكام المواد 2 و3 و4 و5 و6 و7 و8 و10 و11 و12 و54 و61 و68 و93 من هذا القانون التي تبقى سارية المفعول.

المادة 95 : ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008.

عبد العزيز بوتفليقة

المادة 84 : يعاقب وفقا لأحكام قانون العقوبات، كل من يدلي بتصريح كاذب يتعلق بإتمام إنجاز الأشغال.

المادة 85 : يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل من يستأنف أشغال بناء قبل تحقيق مطابقتها.

وفي حالة العود، تضاعف الغرامة.

المادة 86 : يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج) وبغلق الورشة، كل من لم يوقف فورا الأشغال تطبيقا لأحكام هذا القانون.

المادة 87 : يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل مصرح تمت تسوية وضعيته، ولم يودع طلب إتمام إنجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد.

المادة 88 : يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)، كل من يقوم بالربط المؤقت أو النهائي للبنية غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق، على التوالي، على رخصة البناء أو شهادة المطابقة.

تطبق نفس العقوبة المنصوص عليها في الفقرة الأولى أعلاه على المقاول الذي أنجز أشغال الربط أو عون المؤسسة الذي رخص بذلك.

وفي حالة العود، تضاعف الغرامة.

يمكن أن تصدر الجهة القضائية أمرا للمخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية ويتحمل هذا الأخير المصاريف.

المادة 89 : يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرة آلاف دينار (10.000 دج)، كل من يقوم بفتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق أو كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز.

وفي حالة العود تضاعف الغرامة.

المادة 90 : يعاقب بغرامة من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى ثلاثين ألف دينار (30.000 دج)، كل من لم يشرع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز.

11 جمادى الأولى عام 1430 هـ 6 مايو سنة 2009 م	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 27	28
<p>مرسوم تنفيذي رقم 09 - 154 مؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات.</p>	<p>المادة 17 الترخيص بمنح الامتياز يرخص بمنح الامتياز بناء على قرار مجلس الوزراء المتخذ بتاريخ طبقا لأحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 153 المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009.</p>	
<p>إن الوزير الأول، - بناء على تقرير وزير السكن و العمران، - وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 85 - 3 و 125 (الفقرة 2) منه،</p>	<p>المادة 18 مدد منح الامتياز يحرر العقد الإداري المتضمن منح الامتياز على الأصل العقاري لفائدة المستفيد من الامتياز من طرف مدير أملاك الدولة لولاية..... طبقا لقرار تفويض وزير المالية المؤرخ في</p>	
<p>- ويمقتضى القانون رقم 90 - 08 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية، المتمم، - ويمقتضى القانون رقم 90 - 09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالولاية، المتمم،</p>	<p>المادة 19 بدء الانتفاع تجسد عملية حيازة وبدء الانتفاع من طرف المستفيد من حق الامتياز على الأصل العقاري الممنوح عن طريق محضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة بعد تسليم عقد الامتياز.</p>	
<p>- ويمقتضى القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، - ويمقتضى القانون رقم 98 - 04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي،</p>	<p>المادة 20 انطلاق الأشغال - آجال التنفيذ - التمديد المحتمل للأعمال يجب على المستفيد من الامتياز أن يشرع في انطلاق أشغال مشروعه خلال مدة لا تتجاوز ابتداء من تاريخ تسليم رخصة البناء.</p>	
<p>- ويمقتضى القانون رقم 02 - 02 المؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422 الموافق 5 فبراير سنة 2002 والمتعلق بحماية الساحل وتثمينه، - ويمقتضى القانون رقم 03 - 10 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 الموافق 19 يوليو سنة 2003 والمتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة،</p>	<p>يلتزم المستفيد من حق الامتياز بإتجاز مشروعه الاستثماري والبدء في النشاط في أجل من تاريخ تسليم رخصة البناء. تمدد آجال انطلاق وتنفيذ الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط إذا حال سبب قاهر دون التقيد بها، وذلك بمدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المستفيد الوفاء بالتزاماته. لا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار صعوبات التمويل سببا قاهرا.</p>	
<p>- ويمقتضى القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، - ويمقتضى المرسوم رقم 81 - 385 المؤرخ في 29 صفر عام 1402 الموافق 26 ديسمبر سنة 1981 الذي يحدد صلاحيات البلدية والولاية واختصاصاتهما في قطاع المنشآت الأساسية القاعدية،</p>	<p>المادة 21 أحكام ختامية يعلن المستفيد من الامتياز في العقد الذي سيبرم أنه أطلع مسبقا على دفتر الشروط وأنه يتخذ صراحة مرجعا له.</p>	
<p>- ويمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 09 - 128 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 27 أبريل سنة 2009 والمتضمن تجديد مهام الوزير الأول، - ويمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 09 - 129 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 27 أبريل سنة 2009 والمتضمن تجديد مهام أعضاء الحكومة،</p>	<p>قرئ وصودق عليه المستفيد من حق الامتياز</p>	

11 جمادى الأولى عام 1430 هـ 6 ماي سنة 2009 م	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 27	36
<input type="checkbox"/> عدم إيداع رخصة الإنتمام أو رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد بعد التسوية <input type="checkbox"/> الربط غير القانوني المؤقت أو النهائي للبنية بشبكات النفع قبل تسليم، حسب الحالة، رخصة بناء أو شهادة مطابقة <input type="checkbox"/> فتح ورشة إنتمام بدون ترخيص <input type="checkbox"/> غياب السياج و لافتة إشارة الأشغال <input type="checkbox"/> عدم انطلاق الأشغال في الأجل المحدد في رخصة الإنتمام <input type="checkbox"/> وضع مواد البناء، الحصى، الردوم على الطريق العمومي <input type="checkbox"/> عدم إيداع طلب شهادة المطابقة عند إنتمام الأشغال	حالة الأشغال <input type="checkbox"/> مطابقة لرخصة البناء رقم <input type="checkbox"/> مسلّمة في <input type="checkbox"/> غير متممة وغير مطابقة لرخصة البناء رقم مسلّمة في <input type="checkbox"/> متممة وغير مطابقة لرخصة البناء رقم مسلّمة في <input type="checkbox"/> متممة بدون رخصة بناء <input type="checkbox"/> غير متممة بدون رخصة بناء	طبيعة الأشغال غير المطابقة للرخصة : <input type="checkbox"/> العلو <input type="checkbox"/> البنية التحتية <input type="checkbox"/> الهيكل <input type="checkbox"/> الواجهات <input type="checkbox"/> مكان إقامة البناء <input type="checkbox"/> آخر
إمضاء صاحب البناية : حرر بـ رئيس الفرقة ملاحظة : وضع علامة (x) في الخانة المناسبة <input type="checkbox"/> رفض الإمضاء	2- معايير المخالفات للقانون <input type="checkbox"/> إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنات بدون رخصة تجزئة <input type="checkbox"/> تشييد بناية داخل تجزئة حائزة رخصة تجزئة <input type="checkbox"/> بيع قطعة أرض داخل تجزئة أو مجموعة سكنات غير مرخصة أو حيث لم تسلم شبكات التهيئة <input type="checkbox"/> بناية غير متممة في أجل رخصة البناء <input type="checkbox"/> تشييد بناية بدون رخصة بناء <input type="checkbox"/> عدم إنتمام الأشغال في الأجل المحدد في رخصة البناء <input type="checkbox"/> عدم تحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد <input type="checkbox"/> شغل أو استغلال بناية قبل تسليم شهادة المطابقة <input type="checkbox"/> عدم تصريح بعدم إنتمام بناية أو غير مطابقتها <input type="checkbox"/> تصريح كاذب يتعلق بإنتمام الأشغال <input type="checkbox"/> استئناف الأشغال قبل تحقيق المطابقة <input type="checkbox"/> عدم التوقف الفوري للأشغال	
مرسوم تنفيذي رقم 09 - 155 مؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 ماي سنة 2009، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطمعن المكلفتين بالبيت في تحقيق مطابقة البنائيات وكيفيات سيرهما. إن الوزير الأول، - بناء على تقرير وزير السكن والعمران، - وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 85 - 3 و125 (الفقرة 2) منه، - وبمقتضى القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، - وبمقتضى القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد تحقيق مطابقة البنائيات وإنتمام إنجازها، - وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 09 - 128 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 27 أبريل سنة 2009 والمتضمن تجديد مهام الوزير الأول،		

39	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 27	11 جمادى الأولى عام 1430 هـ
		6 مايو سنة 2009 م
<p>يرسم ما يأتي :</p> <p>المادة الأولى : تطبيقا لأحكام المادتين 68 و 70 من القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 والمذكور أعلاه، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها وتدعى في صلب النص "الفرق".</p>	<p>مرسوم تنفيذي رقم 09 - 156 مؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009، يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها.</p>	<p>إن الوزير الأول،</p>
<p>الفصل الأول فرق المتابعة والتحقق</p>	<p>- بناء على التقرير المشترك بين وزير الدولة، وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير السكن والعمران،</p>	<p>وإنشاء على الدستور، لا سيما المادتان 85 - 3 و 125 (الفقرة 2) منه،</p>
<p>المادة 2 : فرق المتابعة والتحقق، في مفهوم القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 والمذكور أعلاه، هي مجموعات من الموظفين التابعين ل مديرية التعمير والبناء في الولاية وللمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية.</p>	<p>- وبمقتضى القانون رقم 90 - 08 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية، المتمم،</p>	<p>- وبمقتضى القانون رقم 90 - 09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالولاية، المتمم،</p>
<p>المادة 3 : يمكن أن تشكل الفرق من ثلاثة (3) إلى أربعة (4) أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية وحظيرة سكنات.</p>	<p>- وبمقتضى القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم،</p>	<p>- وبمقتضى القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإنعام إنجازها،</p>
<p>لكل فرقة مسؤول فرقة مكلف ببرنامج الخرجات الميدانية وتنسيقها.</p>	<p>- وبمقتضى القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإنعام إنجازها،</p>	<p>- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 09 - 128 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 27 أبريل سنة 2009 والمتضمن تجديد مهام الوزير الأول،</p>
<p>المادة 4 : تكلف الفرق المشكلة على هذا النحو، طبقا لأحكام المادة 68 من القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 والمذكور أعلاه، بالمتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات إنجاز البناءات.</p>	<p>- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 09 - 129 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 27 أبريل سنة 2009 والمتضمن تجديد مهام أعضاء الحكومة،</p>	<p>- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91 - 225 المؤرخ في 2 محرم عام 1412 الموافق 14 يوليو سنة 1991 والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالمستخدمين التابعين للأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، المعدل والمتمم،</p>
<p>وبهذه الصفة، تكلف بما يأتي :</p>	<p>- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 06 - 55 المؤرخ في 30 ذي الحجة عام 1426 الموافق 30 يناير سنة 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة،</p>	<p>- وبعد موافقة رئيس الجمهورية،</p>
<p>- البحث عن مخالفات القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 والمذكور أعلاه ومعاينتها،</p>	<p>- وبعد موافقة رئيس الجمهورية،</p>	
<p>- متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بتحقيق المطابقة والتحقق منها،</p>		
<p>- معاينة حالة عدم مطابقة البناءات،</p>		
<p>- متابعة تنفيذ عقود تحقيق مطابقة البناءات،</p>		
<p>- المتابعة والتحقق في استئشاف أشغال إنتمام البناءات.</p>		
<p>المادة 5 : يؤهل أعوان الفرق للتدخل تطبيقا لأحكام المادة 62 من القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 في إطار مهامهم، كما هي محددة في المادة 4 أعلاه.</p>		

الملحق رقم 05: مراسلة وزير السكن والعمران رقم 1000 سنة 2009

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire

MINISTRE DE L'HABITAT
ET DE L'URBANISME

Le Ministre

وزارة السكن والعمران

الوزير

10 SEP. 2009

رقم : 1000 أ.خ.و.ع. 2009

السيدات والسادة
علمري العمر والبناء

الموضوع : ب/خ تطبيق أحكام القانون رقم 08-09 للورخ في 20 يوليو 2008
الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

لقد تم إصدار النصوص التطبيقية لتوضيح قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها،
ويتعلق الأمر أساسا بالنصوص التالية :

- المرسوم التنفيذي رقم 09-154 للورخ في 2 مية 2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء.
- مشروع مرسوم تنفيذي يتضمن تشكيلة فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجهيزات والمجموعات السكنية أو ورشات البناء وتحديد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المكونين لها وكلها نشاطها.
- مشروع مرسوم تنفيذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناء وكفاءات سرهما.

في إطار دراسة ملفات طلب تحقيق مطابقة البناء و/أو إتمام إنجازها، حالات مختلفة يمكنها أن تطرح ميدانيا.

الملاحق رقم 06: تعليمة وزارية رقم 01 سنة 2012

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الداخلية و الجماعات المحلية

وزارة السكن و العمران

وزارة المالية

تعليمة وزارية مشتركة رقم ..04.... المؤرخة في 03.JAN.2012. تتعلق بتسليم عقود التعمير
للتجهيزات و السكنات المنجزة من طرف الإدارات و المؤسسات العمومية.

السيدة و السادة الولاية

للتبليغ للسيدات و السادة:

- رؤساء المجالس الشعبية البلدية؛
- مدراء الأملاك الوطنية للولايات؛
- مدراء التعمير و البناء للولايات؛

المرجع: المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 2 مايو 2009 المحدد لإجراءات تنفيذ
التصريح بمطابقة البناءات.

لقد أظهر تطبيق المرسوم التنفيذي المشار إليه في المرجع، المأخوذ تطبيقا لأحكام المواد
24 و 25 و 26 و 28 و 29 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، المحدد
لقواعد تحقيق مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، بعض الصعوبات في مجال الحصول على
عقود التعمير الخاصة بالتجهيزات العمومية المنجزة من طرف الإدارات المعنية و المتعاملين

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
الولاية رقم 06
23 جاشي 2012

الملحق رقم 08: تعليمية وزارية مشتركة رقم 04 سنة 2012

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الداخلية و الجماعات المحلية

وزارة السكن و العمران

وزارة المالية

تعليمية وزارية مشتركة رقم 04.. المؤرخة في 06. SEP, 2012... تتضمن تبسيط

كيفية تحقيق مطابقة البناء و إتمام إنجازها.

السيدة و السادة الولاة

للتبليغ للسيدات و السادة:

- رؤساء الدوائر؛
- رؤساء المجالس الشعبية البلدية؛
- مدراء التعمير و البناء للولايات؛
- مدراء الأملاك للولايات؛
- مدراء مسح الأراضي للولايات؛
- مدراء المحافظة العقارية للولايات؛
- مدراء الوكالات العقارية للولايات.

تطبيقا لتعليمية رقم 366 المؤرخة في 28 جوان 2011 للسيد الوزير الأول المتضمنة تدابير تبسيطية. الإجراءات و الملفات الإدارية لفائدة المواطنين، تهدف هذه التعليمية إلى إدخال تدابير تبسيطية لتحقيق مطابقة البناء و إتمام إنجازها.

على غرار التدابير المأخوذة سابقا التي خصصت لتحقيق مطابقة البناء المنجزة من طرف الإدارات و الهيئات العمومية، فإن الإجراءات العملية الجديدة المقترحة أدناه، التي ترمي إلى الإسراع في معالجة الملفات التي هي قيد الدراسة، تخص الأصناف الأخرى للبناء.

الفهارس

فهرس المحتويات:

رقم الصفحة	العنوان	
المدخل العام		
ب	مقدمة	
ج	الإشكالية	I
د	الفرضيات	II
د	أهداف الدراسة	III
هـ	أهمية اختيار الدراسة	IV
هـ	أسباب اختيار الموضوع	V
و	منهج الدراسة وتقنيات البحث المستعملة	VI
ز	منهج الدراسة	1. VI
ح	تقنيات البحث المستعملة	2. VI
ط	مصادر جمع المادة العلمية	VII
الفصل الأول: البناء اللاشعري وأثاره على المجال العمراني		
13	تمهيد	
14	دراسة حول المجال العمراني والبناء اللاشعري	I
14	ماهية المجال العمراني	1. I
14	مفهوم المجال العمراني	1.1. I
17	مكونات المجال العمراني	.2.1. I
18	الإطار المبني	1.2.1. I

18	الإطار غير المبني	2.2.1.I
18	شبكة مسارات الحركة	1.2.2.1.I
18	مسارات الحركة الآلية	أ.1.2.2.1.I
19	مسارات المشاة	ب.1.2.2.1.I
19	عناصر التشكيل والتجميل	2.2.2.1.I
19	أنواع المجال العمراني	3.1.I
19	مجال داخلي	1.3.1.I
20	مجال خارجي	2.3.1.I
20	مجال تقليدي /عصري	3.3.1.I
20	مجال ذاتي /موضعي	4.3.1.I
21	امتلاك وتقسيم المجال العمراني	4.1.I
21	امتلاك مادي /قانوني	1.4.1.I
21	امتلاك نفسي	2.4.1.I
21	أولوية التملك	3.4.1.I
22	تقسيم المجال العمراني	4.4.1.I
22	صعوبات تملك المجال العمراني	5.4.1.I
23	ماهية البناء اللاشعري	2.I
23	مفهوم البناء اللاشعري	1.2.I
23	تسميات البناء اللاشعري	1.1.2.I
24	تعريف المعاجم اللغوية	2.1.2.I
24	تعريفات الجغرافيين و علماء الاجتماع	3.1.2.I
26	أنواع البناءات اللاشعرية	2.2.I

26	السكن غير المخطط (Habitat non planifié)	1. 2.2. I
26	السكن العشوائي	2. 2.2. I
26	سكن هش	أ. 2. 2.2. I
26	سكن عفوي صلب	ب. 2. 2.2. I
27	السكن الذاتي التلقائي	3. 2.2. I
27	السكن الذي يتم بدون أوراق قانونية رسمية	4. 2.2. I
27	السكن الناقص التجهيز (habitat sous-équipé)	5. 2.2. I
27	مراكز العبور (centre de transit)	6. 2.2. I
28	أسباب ظهور البناء اللاشعري	3.2. I
28	الأسباب السياسية والقانونية	1. 3.2. I
28	الأسباب الاقتصادية والاجتماعية	2. 3.2. I
29	الأسباب السكنية	3. 3.2. I
29	الأسباب التاريخية	4. 3.2. I
29	آثار البناء اللاشعري على المجال العمراني	.II
30	آثار البناء اللاشعري على صعيد البيئة العمرانية	1. II
30	الآثار المترتبة على موقع تشييد البنايات اللاشعرية	1.1. II
30	مساس البنايات اللاشعرية بالصحة و الأمن العموميين بسبب موقعها	1.1.1. II
32	اختلال في شبكة الطرق والمنافذ وتدهور الخدمات ومستوى التجهيز	2.1.1. II
32	توسع البنايات اللاشعرية على حساب الأراضي الزراعية وذات الوجهة الثقافية والتاريخية	3.1.1. II

32	آثار البنايات اللاشعرية على المشهد العمراني	2.1.II
33	الأثار الثقافية و الاجتماعية المترتبة على البناءات اللاشعرية	2.II
33	الأثار الثقافية	1.2.II
34	الأثار الاجتماعية	2.2.II
35	آثار البناء اللاشعري على التنمية العمرانية	3.2.II
37	خلاصة الفصل الأول	
الفصل الثاني: تسوية وضعية البنايات غير الشرعية في الجزائر وأدواتها القانونية		
39	تمهيد	
39	التسوية الجزئية أو المحدودة للبنايات غير الشرعية	.I
40	تسوية وضعية الملكية العقارية للبناء غير الشرعي	1 .I
41	تسوية الوضعية التخطيطية للأنسجة الحضرية غير الشرعية بأسلوب التطوير الحضري	2 .I
41	التطوير الحضري كأسلوب للتدخل في الأنسجة الحضرية	1.2 .I
42	الأساس القانوني للتدخل في الأنسجة الحضرية غير الشرعية بأسلوب التطوير الحضري	1.1.2 .I
43	الأساليب المختلفة للتدخل في الأنسجة الحضرية	2.1.2 .I
43	برامج تطوير الأنسجة الحضرية المعتمدة في الجزائر	3.1.2 .I
44	التسوية الشاملة للبنايات غير الشرعية عن طريق تحقيق مطابقتها	.II
45	مفهوم و مجال تحقيق مطابقة البنايات	1 .II
45	مفهوم تحقيق مطابقة البنايات غير الشرعية المستحدث بالقانون 15-08	1.1 .II
45	مفهوم تحقيق المطابقة	1.1.1 .II
46	خصائص إجراء تحقيق مطابقة البنايات	2.1.1 .II
46	مجال تحقيق المطابقة	2.1 .II
47	تحقيق المطابقة يشمل البنايات المشيدة قبل تاريخ 2008-08-03	1.2.1 .II
47	تحقيق المطابقة يرتبط بملكية الأرض المشيد عليها البناء غير الشرعي وقابليتها للبناء و التعمير	2.2.1 .II

47	ملكية الأرض المشيد عليها البناء غير الشرعي	1.22.1.II
47	تسوية وضعية الملكية العقارية للبنايا غير الشرعية المشيدة على الأملاك الوطنية	أ.1.2.2.1.II
48	إمكانية تسوية الوضعية العقارية للبنايا غير الشرعية المشيدة على الأراضي الوقفية أو الخاصة التابعة لملكية الغير	ب.1.2.2.1.II
49	قابلية الأرض المشيد عليها البناء غير الشرعي للبناء و التعمير	2.2.2.1.II
49	عدم قابلية البنايا المشيدة على الأراضي الخاضعة لارتفاع عدم البناء لتحقيق المطابقة	أ.2.2.2.1.II
49	عدم قابلية البنايا المشيدة في بعض الأجزاء من التراب الوطني لتحقيق المطابقة	ب.2.2.2.1.II
50	عدم قابلية البنايا غير الشرعية المشيدة على الأراضي المخصصة لمُنشأة ذات منفعة عمومية لتحقيق المطابقة	ج.2.2.2.1.II
50	تحقيق المطابقة يرتبط بتطابق البناء مع قواعد البناء و التعمير المطبقة في القطعة	3.2.1.II
51	إجراءات و آثار البت في تحقيق المطابقة	2 .II
51	إجراءات تحقيق مطابقة البناء غير الشرعي	1.2 .II
51	تنفيذ التصريح بمطابقة البنايا غير الشرعية	1.1.2 .II
51	التصريح بالمطابقة	1.1.1.2 .II
52	الملف الواجب إرفاقه مع التصريح بالمطابقة	2.1.1.2 .II
53	بالنسبة للبنايا غير الشرعية غير المتممة	أ.2.1.1.2 .II
53	بالنسبة للبنايا غير الشرعية المتممة	ب.2.1.1.2 .II
54	إيداع التصريح بالمطابقة و الملف على مستوى البلدية المختصة	3.1.1.2 .II
54	دراسة طلب تحقيق المطابقة	2.2 .II
54	دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مصالح التعمير البلدي	1.2.2 .II
55	دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مديرية التعمير و البناء على مستوى الولاية	2.2.2 .II
55	البت في طلب تحقيق المطابقة	3.2.2 .II
56	آثار البت في تحقيق المطابقة	3.2 .II
56	آثار بت لجنة الدائرة في طلب تحقيق المطابقة	1.3.2 .II

56	حالة قبول طلب تحقيق المطابقة	1.1.3.2 .II
56	تسليم سندات تحقيق المطابقة	أ.1.1.3.2 .II
59	السلطة المختصة بتسليم سند المطابقة	ب.1.1.3.2 .II
60	حالة تحفظ لجنة الدائرة على طلب تسوية البناء	2.1.3.2 .II
60	حالة رفض لجنة الدائرة لطلب التسوية	3.1.3.2 .II
61	ممارسة دعوى الإلغاء ضد قرار الرفض	أ.3.1.3.2 .II
63	آثار تتعلق بالبناء الذي رفض تحقيق مطابقتها	2.3.2 .II
64	آثار تحقيق المطابقة على جرائم التعمير المرتكبة قبل نشر القانون 15-08	3.3.2 .II
66	خلاصة الفصل الثاني	
الفصل الثالث: دراسة تحليلية شاملة لمدينة حمام الضلعة		
68	تمهيد	
69	تقديم المدينة	.I
71	الدراسة الجغرافية للمدينة	.II
73	الدراسة الجيو تقنية	1 .II
73	الدراسة الطبوغرافية	1.1 .II
75	الدراسة الجيولوجية	2.1 .II
79	المناخ	2 .II
80	الدراسة السيسيو اقتصادية	.III
80	السكان	1 .III
81	نسبة التحضر	2 .III
81	التركيب العمري والتنوعي	3 .III
83	الدراسة العمرانية لمدينة حمام الضلعة	.IV
83	مراحل النمو العمراني للمدينة	1 .IV
87	النسيج العام للمدينة	2 .IV
88	نوعية السكن بمدينة حمام الضلعة	3 .IV

90	التجهيزات العمومية حسب طبيعة نطاق نشاطها	4 .IV
90	التجهيزات العمومية ذات التأثير على المستوى الحضري (التجمع الرئيسي)	1.4 .IV
90	التجهيزات العمومية ذات المستوى البلدي	2.4 .IV
91	التجهيزات العمومية ذات المستوى الإداري (مقر الدائرة)	3.4 .IV
93	الخدمات التجارية والنشاطات	4.4 .IV
94	الشبكات المختلفة	5.4.V
97	الفضاءات العمومية	6.4 .IV
97	عوائق التوسع العمراني لمدينة حمام الضلعة	7.4 .IV
97	العوائق الطبيعية	1.7.4 .IV
97	العوائق الاصطناعية	2.7.4 .IV
97	عوائق قانونية	3.7.4 .IV
100	خلاصة الفصل الثالث	
الفصل الرابع : انعكاسات تسوية البناء السكنية على المجال العمراني لمدينة حمام الضلعة		
102	تمهيد	
103	لمحة عن البناء اللاشرعي بمدينة حمام الضلعة	.I
105	موقع البناء اللاشرعي	1 .I
106	حجم وكثافة البناء اللاشرعي	2 .I
106	أسباب وجود البناء اللاشرعي	3 .I
106	العوامل الاجتماعية والأمنية	1.3 .I
108	العوامل التخطيطية والعمرانية والقانونية	2.3 .I
108	العوامل الاقتصادية	3.3 .I
108	العوامل السياسية	4.3 .I
109	العوامل الذاتية	5.3 .I
109	الفئات الاجتماعية التي تسكن مناطق السكن العشوائي	4 .I
110	الإشكاليات التي تطرحها السكنات اللاشرعية	5 .I
110	مشاكل عمرانية وبيئية	1.5 .I

111	مشاكل اجتماعية واقتصادية	I . 2.5
112	مشاكل ثقافية	I . 3.5
113	سير عملية التسوية بمدينة حمام الضلعة	.II
113	سير عملية التسوية الجزئية للسكن قبل سنة (2008) بمدينة حمام الضلعة	.1 .II
114	سير عملية التسوية الشاملة في إطار القانون 15/08 بمدينة حمام الضلعة	.2 .II
118	انعكاسات عملية التسوية على المجال العمراني لمدينة حمام الضلعة	.III
118	انعكاسات عملية التسوية على الإطار المبنى لمدينة حمام الضلعة	.1 .III
120	انعكاسات عملية التسوية على الإطار غير المبنى لمدينة حمام الضلعة	.2 .III
122	انعكاسات عملية التسوية على أدوات التهيئة والتعمير لمدينة حمام الضلعة	.3 .III
123	خلاصة الفصل الرابع	
	الخلاصة العامة	
125	تحليل النتائج والتحقق من فرضيتي الدراسة	.I
127	التوصيات	.II
128	الخاتمة	
130	قائمة المصادر والمراجع	
136	الملاحق	
الفهارس		
155	فهرس المحتويات	
163	فهرس الجداول	
164	فهرس الأشكال	
165	فهرس الصور	

فهرس الجداول:

الصفحة	رقم الجدول	عنوان الجدول
69	01	جدول يبين الانتماء الإداري لبلدية حمام الضلعة
79	02	جدول يوضح درجات الحرارة وكميات التساقط
81	03	جدول يبين إحصائيات سكان الحضر لبلدية حمام الضلعة
81	04	جدول يبين الفئات العمرية لسكان الحضر ببلدية حمام الضلعة
93	05	جدول يبين توزيع الخدمات والنشاطات بمدينة حمام الضلعة
96	06	جدول يبين مساحة شبكات توزيع المياه الصالحة للشرب والصرف الصحي ببلدية حمام الضلعة
99	07	جدول يبين مساحات الوظائف العمرانية بين الواقع ومعايير البرمجة
114	08	جدول يبين الحصيلة النهائية لقانون 08 / 15 ببلديات الولاية
115	09	جدول يبين الحصيلة النهائية لقانون 15/08 بدائرة حمام الضلعة
117	10	جدول يبين الحصيلة النهائية لقانون 15/08 عبر أحياء حمام الضلعة

فهرس الأشكال:

الصفحة	رقم الشكل	عنوان الشكل
	01	شكل يبين هيكله المذكورة
أ	02	شكل يبين هيكله الفصل التمهيدي
59	03	شكل شكل يبين البنائات المعنية بتحقيق المطابقة
65	04	شكل يبين مراحل مطابقة البنائات
70	05	شكل يبين الموقع الإداري لمدينة حمام الضلعة
72	06	شكل يبين الموقع الجغرافي لمدينة حمام الضلعة
74	07	شكل يبين طبوغرافية مدينة حمام الضلعة
76	08	شكل يبين الخريطة الزلزالية لمدينة حمام الضلعة
78	09	شكل يبين الخريطة الجيو تقنية لمدينة حمام الضلعة
79	10	شكل يبين مناخ مدينة حمام الضلعة
80	11	شكل يبين مناطق تمرکز السكان بمدينة حمام الضلعة
82	12	شكل يبين الفئات العمرية حسب الجنس والعمر
84	13	شكل يبين النواة الأولى لنشأة مدينة حمام الضلعة
85	14	شكل يوضح المرحلة الثانية لتوسع مدينة حمام الضلعة
86	15	شكل يبين المرحلة الثالثة لتوسع مدينة حمام الضلعة
87	16	شكل يبين النسيج العمراني لمدينة حمام الضلعة
88	17	شكل يبين الحضيرة السكنية لمدينة حمام الضلعة
95	18	شكل توضيحي لشبكة الطرقات بمدينة حمام الضلعة
98	19	شكل يبين العوائق الطبيعية والاصطناعية للتوسع العمراني بمدينة حمام الضلعة
105	20	شكل يبين مواقع البناء اللاشعري وأين تكون كثيفة بمدينة حمام الضلعة
114	21	شكل يبين حصيلة التسوية لبلدية حمام الضلعة مقارنة ببلديات الولاية
115	22	شكل يبين حصيلة التسوية لبلدية حمام الضلعة مقارنة ببلديات الدائرة
117	23	شكل يبين الحصيلة النهائية لقانون 15/08 عبر أحياء المدينة

فهرس الصور:

الصفحة	رقم الصورة	عنوان الصورة
103	01	صورة تبيين النسيج العمراني لمدينة حمام الضلعة
103	02	صورة تبيين وضعية الفراغات العمرانية في الأحياء
104	03	صورة تبيين البنايات الهشة بالحي القديم بمركز مدينة حمام الضلعة
104	04	صورة تبيين البنايات الهشة بالحي القديم بمركز مدينة حمام الضلعة
110	05	صورة تبيين عدم تراصف البنايات وانعدام تهيئة الطرق
110	06	صورة تبيين انتشار القمامة قرب هذه الأحياء
111	07	صورة تبيين الاعتداء على شعبة والبناء عليها
111	08	صورة تبيين البناء تحت خط كهربائي متوسط الضغط
112	09	صورة تبيين اكتساح الأراضي الزراعية
112	10	صورة توضح زوال حدود النسيج العمراني
112	11	صورة تبيين نموج عن تريفيف المدينة
118	12	صورة تبيين بداية تشكيل واجهة عمرانية لبنايات متممة بعد عملية تسويتها
118	13	صورة تبيين واجهات مكتملة لبنايات بعد عملية التسوية بحي كروع
119	14	صورة تبيين بناية متممة بعد عملية التسوية بحي البساتين
119	15	صورة تبيين بناية متممة بعد عملية التسوية بحي 114
119	16	صورة تبيين بناية متممة بعد عملية تسويتها بحي أول نوفمبر
119	17	صورة تبيين بناية متممة بعد عملية التسوية بحي كروع
120	18	صورة تبيين بناية متحفظ عليها من طرف لجنة الدائرة بحي 114
120	19	صورة تبيين بناية متحفظ عليها من طرف لجنة الدائرة بحي مزطاوة
120	20	صورة تبيين بناية متحفظ عليها من طرف لجنة الدائرة بحي الباستين
120	21	صورة تبيين بناية متحفظ عليها من طرف لجنة الدائرة بحي الملز
121	22	صورة تبيين بناية مرفقة بسور إحاطة بالحي القديم
121	23	صورة تبيين بناية مرفقة بسور إحاطة بحي كروع

ملخص

يعرف المجال العمراني للمدينة الجزائرية بصفة عامة، انتشارا كبيرا للبناء اللاشعري جراء عدم الالتزام بالقواعد العمرانية فأصبحت هذه البناءات اللاشعرية واقعا لا بد من التعامل معه وعلاجه.

وبالرغم من تدخل المشرع الجزائري فيما سبق بتسوية هذه البناءات الا أن هذه التسوية كانت محدودة وجزئية، لذا تقرر التدخل بتسوية شاملة للبناء اللاشعري من خلال القانون 15/08 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها، الذي ألقى عزوفا من قبل الساكنين، وكان للبناءات التي تم تسويتها من خلال هذا الإجراء تأثيرا وانعكاسات على المجال العمراني.

وهذا بالتحديد ما جلب انتباهانا بمدينة حمام الضلعة وكان مجالها العمراني حالة دراستنا، وقد اعتمدنا في هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي الذي يعنى بوصف وتحليل الظواهر ثم استخلاص النتائج.

الكلمات المفتاحية:

البناء اللاشعري، المجال العمراني، تسوية البناءات، مدينة حمام الضلعة.

Résumé

Les constructions illicites dans les espaces urbains connaissent une grande réputation en raison de non respect des règles urbaines, ces constructions deviennent une réalité qu'il faut la régulariser et la remédier dans le plus tout possible .

Bien que l'Etat algérien intervienne pour régulariser ces constructions, cette régularisation reste limitée et partielle.

Une intervention de régularisation globale des constructions illicites, s'est établie dans la loi 15-08 concernant les règles de conformité de construction et accomplir leur réalisation qui reste inconnu pour les habitants .

Les constructions régularisées par cette procédure avaient des effets négatives sur l'espace urbain, ces effets exactement qui attirent notre attention dans la ville de Hammam dala et son espace urbain était le cas de notre étude et nous nous servons de l'approche descriptive et analytique décrit les phénomènes puis conclue des résultats.

Les mots clé:

Construction illicites, espace urbain, régularisation des constructions, ville de Hammam dala.