



GTU INSTITUTE

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة -



جامعة محمد بوضياف - المسيلة
Université Mohamed Boudiaf - M'sila

ميدان: هندسة معمارية و عمران و مهن المدينة

تخصص: عمران

معهد : تسيير التقنيات الحضرية

قسم : قسم المدينة والعمران

رقم :

مذكرة لنيل شهادة الليسانس الأكاديمي

تحت عنوان

بعنوان: دراسة مخالفات التعمير في مدينة تيارت باستعمال نظم
المعلومات الجغرافية - حالة مخطط شغل الأرض رقم 10 -

من إعداد الطالبان:

بن يوب محمد عبد الخالق

بوعين العربي

لجنة المناقشة:

المؤطر	حجاب مداني
المؤطر المساعد	بن عيسى فاتح توفيق
الرئيس	قادري دراجي
المناقش	خميسي منصور

السنة الجامعية :

2026\2025



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE
جامعة محمد بوضياف - المسيلة
Université Mohamed Boudiaf - M'SILA
معهد تسيير التقنيات الحضرية
Institut de Gestion des Techniques Urbaines



الجامعة الجزائرية للدراسات والبحوث
البيئية والتهيئة العمرانية

ملحق بالقرار رقم 1082 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي : جامعة محمد بوضياف - المسيلة

تصرح شرفي

خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز بحث

أنا الممضي أسفله:

السيد [ة]: بن يوسف محمد عبد الخالق الصفة (أستاذ. باحث. طالب): طالب
الحامل (ة) لبطاقة التعرف الوطنية رقم: 1000504450648 والصادرة بتاريخ: 2026 / 04 / 28
المسجل [ة] بـ [بكية / معهد]: تأسيس التقنيات الحضرية قسم: دراسات
والمكلف [ة] بانجاز أعمال بحث [مذكرة التخرج. مذكرة ماستر. مذكرة ماجستير. أطروحة دكتوراه]
عنوانها: دراسة مخارقات التوظيف في مدينة تيارت باستعمال نظم
الاعلومات الجغرافية حالة مخطط شغل الأرض رقم 10

أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والتزامه الأكاديمية المطلوبة في انجاز
البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 2026 / 05 / 24

توقيع المعني [ة]

Bouyoub



ملحق بالقرار رقم 1082 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي : جامعة محمد بوضياف - المسيلة

تصريح شرقي

خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز بحث

أنا المعضي أسفله:

السيد (ة): بوعين العربي الصفة (أستاذ باحث، طالب):

الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 413835490 والصادرة بتاريخ: 26-12-2024
المسجل (ة) بكلية / معهد: تسيير التقنيات الحضرية قسم: المدينة والعمران
و المكلف (ة) بانجاز أعمال بحث [مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه]
عنوانها: دراسة مخالفات التهمير في مدينة تيارت باستعمال
نظم المعلومات الجغرافية - حالة مخطط ستغل الأرض
رقم 10

أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والتزامه الأكاديمية المطلوبة في انجاز
البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 2026/05/24

توقيع المعني (ة)



شكر وتقدير

الحمد والشكر لله الحي القيوم أولا وأخيرا وامتنالا لقوله صلى
الله عليه وسلم:

" من لا يشكر الناس لا يشكر الله "

نتوجه بجزيل الشكر وجميل العرفان للأستاذ "حجاب مداني و
بن عيسى توفيق " الذي تكرم بقبول الإشراف على هذه المذكرة
وعلى جميع التوجيهات والملاحظات والنصائح.

كما لا يفوتنا ان نتقدم بوافر التقدير والاحترام لأعضاء اللجنة
المحترمين على عناء قراءة المذكرة وقبولها وتصويبها.

وكذلك نتقدم بخالص الشكر الى كل من درسنا من أساتذة جامعة
محمد بوضياف -المسيلة-والى كل موظفي المكتبة وجزاهم الله
كل خير.

وفي الاخير نشكر كل من قدم لنا يد العون والمساعدة من قريب
او من بعيد ونسأل الله عز وجل أن يجعل ذلك في ميزان
حسناتهم انه قريب مجيب



الاهداء

أولا أشكر الله عز وجل الذي وهبني العقل وحسن التوكل عليه
سبحانه وتعالى وعلى نعمه الكثيرة التي رزقني
إياها فالحمد والشكر لله على كل حال
أهدي عملي هذا إلى من أنار لي درب العلم والمعرفة
وحرصا عليا منذ الصغر واجتهدا في تربيتي والاعتناء بي
والدائي الحبيب القريب إلى قلبي
أمي الحبيبة وأبي الغالي
حفظه الله وأطال في عمره إلى كل إخواتي وأخواتي إلى
أصدقائي.

الطلبان :

- بن يوب محمد عبد الخالق

- بوعين العربي

الفهرس

3الفهرس

2المقدمة

41.إشكالية الدراسة

62.فرضيات الدراسة

63.أهداف الدراسة

84.أهمية الدراسة

10.....5.أسباب اختيار الموضوع

12.....6.المنهجية المتبعة والتقنيات المستعملة

2.....الفصل الأول

2الإطار المفاهيمي والنظري في مجال الدراسة

16.....1.مفهوم المدينة:

16.....2.مفهوم العمران:

16.....3.مفهوم التهيئة العمرانية:

16.....4.مفهوم التخطيط العمراني:

16.....5.مفهوم النسيج العمراني:

17.....6.مفهوم العقار:

18.....7.مخالفات التعمير في الجزائر:

18.....8.طبيعة وأنواع مخالفات التعمير حسب التشريع الجزائري:

19.....9.أسباب مخالفات التعمير:

20.....10. خصائص مخالفات التعمير:

21.....11.أصناف مخالفات التعمير:

12. مفهوم نظم المعلومات الجغرافي:	25
13. الارتقاقات العمرانية:	26
14. مراقبة التعمير:	27
الفصل الثاني	30
الدراسة التحليلية لمدينة تيارت	30
لمحة تاريخية:	31
دراسة الموقع:	31
تقديم بلدية تيارت:	31
الموقع والحدود:	32
2. الدراسة الطبيعية:	33
الخصائص الجيوتقنية:	36
4. التضاريس:	36
5. الدراسة الجيومورفولوجية:	39
6. القطاعات المكونة لمدينة تيارت:	40
7. الدراسة السكانية والاقتصادية:	42
2.7. الدراسة الاقتصادية:	43
8. الدراسة العمرانية:	44
9. البنية العامة لمدينة تيارت:	45
10. الشبكات:	54
11. الغطاء النباتي:	55
خلاصة الفصل:	57
تمهيد:	59
تقديم منطقة الدراسة	61
1.1. الموقع:	61
2. توصيف المخالفات العمرانية	66
3. واقع التسوية في منطقة الدراسة	71

72.....	4.أثر قانون التسوية 08/15 على النسيج العمراني لمخطط شغل الأرض رقم 10
73.....	5.العراقيل التي أدت إلى عدم تحقيق و تطبيق قانون التسوية 08/15:
74.....	6.الحلول المقترحة
77.....	خلاصة الفصل:
78	الخلاصة العامة
81	المراجع

فهرس الخرائط

32	الخريطة رقم 1 : موقع بلدية تيارت
33	الخريطة رقم 2 : معدلات التساقط الشهرية لبلدية تيارت
37	الخريطة رقم 3 : طوبوغرافية المنطقة
38	الخريطة رقم 4 : الانحدارات
39	الخريطة رقم 5 : الميل لمدينة تيارت
40	الخريطة رقم 6 : الخريطة المورفولوجية لبلدية تيارت
46	الخريطة رقم 7 : خطة المدينة
47	الخريطة رقم 8 : اتجاه توسع مدينة تيارت
53	الخريطة رقم 9 : الطرق المهيكلية لمدينة تيارت
56	الخريطة رقم 10 : المساحات الخضراء في مدينة تيارت
Error! Bookmark not defined.	الخريطة رقم 11 : موقع مخطط شغل الأرض بالنسبة لمدينة تيارت
Error! Bookmark not defined.	الخريطة رقم 12 : المحيط المجاور
Error! Bookmark not defined.	الخريطة رقم 13 : توزيع السكنات في منطقة الدراسة
Error! Bookmark not defined.	الخريطة رقم 14 : توزيع التجهيزات في منطقة الدراسة

الخريطة رقم 15: المحاور الهيكلية..... Error! Bookmark not defined.

فهرس الجداول

جدول رقم 1 : معدلات التساقط الشهرية للأمطار في مدينة تيارت	Error! Bookmark not defined.
جدول رقم 2 : المعدلات الشهرية للحرارة بمدينة تيارت.....	35
جدول رقم 3 : القطاعات المكونة لمدينة تيارت.....	41
جدول رقم 4 : القطاعات المكونة لمدينة تيارت.....	41
جدول رقم 5 : تطور عدد سكان مدينة تيارت 1999-2024	42
جدول رقم: 6 الفئة العمرية للذكور والاناث لسكان مدينة تيارت	42
جدول رقم 7 : التركيبة الاقتصادية للسكان	43
جدول رقم 8 : التجهيزات بمدينة تيارت	48
جدول رقم 9 : عدد المساكن وزيادتها بمدينة تيارت.....	49
جدول رقم 10 : توزيع السكنات وكثافتها بمدينة تيارت.....	49
جدول رقم 11 : عدد السكنات والسكان في كل قطاع	50
جدول رقم 12 : مختلف الطرق مدينة تيارت.....	52
جدول رقم 13 : الإحصائيات السنوية للمخالفات العمرانية لمنطقة الدراسة (2019-2025)	66
جدول رقم 14 : الملفات المودعة على مستوى مصلحة التعمير	71

الاشكال البيانية :

الشكل البياني رقم 1 : الإحصائيات السنوية للمخالفات العمرانية لمنطقة الدراسة (2019-2025).....	67
الشكل البياني رقم 2 : الملفات المودعة على مستوى مصلحة التعمير	72

ملخص الدراسة : (العربية)

تهدف هذه الدراسة الأكاديمية إلى تشخيص وتحليل ظاهرة مخالفات التعمير في مدينة تيارت، مع التركيز على "مخطط شغل الأرض رقم 10 (POS 10) "كعينة دراسية نموذجية تعكس الفجوة المتزايدة بين التخطيط العمراني القانوني والواقع الميداني المنجز. تنطلق الإشكالية من عجز آليات الرقابة التقليدية (الورقية والميدانية البسيطة) عن مواكبة الديناميكية السريعة للتوسع الحضري والتجاوزات العمرانية الناتجة عن الضغط الديموغرافي والنزوح الريفي، مما أدى إلى تشويه المشهد الجمالي للمدينة والضغط على شبكتها القاعدية.

من أجل معالجة هذه الإشكالية، تبنت الدراسة المنهج الوصفي التحليلي مدعوماً بالتقنيات الجغرافية الحديثة؛ حيث تم الاعتماد على نظم المعلومات الجغرافية (GIS) عبر برنامج (ArcGIS) وتقنيات الاستشعار عن بعد (Google Earth Pro) لبناء قاعدة بيانات رقمية ومكانية متكاملة لمنطقة الدراسة. تتيح هذه المنظومة التقنية إجراء عملية "المطابقة العمرانية" من خلال تراكب الطبقات الخرائطية (Overlay) لمقارنة المخطط النظري القانوني بالواقع الفعلي المشتق من المعاينات الميدانية والصور الجوية.

وقد ركز البحث في إطاره المفاهيمي على تصنيف وتحليل طبيعة المخالفات وفقاً للتشريع الجزائري (لا سيما القانون 29-90 والقانون 15-08 المتعلق بمطابقة البناء)، والتي تتنوع بين البناء بدون رخصة، عدم مطابقة الإنجاز للمواصفات التقنية والمخططات البيانية لرخصة البناء، والاعتداء على الارتفاقات العمرانية والتقنية والمساحات الخضراء. كما عرجت الدراسة على دراسة الخصائص الطبيعية، الديموغرافية، والعمرانية لمدينة تيارت التي تتميز بخطة إشعاعية وتضاريس هضبية تتخللها انحدارات متباينة وشبكة هيدروغرافية معقدة (مثل واد الطلبة).

توصلت الدراسة إلى إثبات الفرضيات المطروحة، مؤكدة أن دمج نظم المعلومات الجغرافية (GIS) في التسيير البلدي يمثل بديلاً استراتيجياً فاعلاً يوفر الدقة والسرعة في رصد التجاوزات المترية والمكانية، ويشكل نظاماً رقمياً متطوراً لدعم القرار التنموي، مما يساهم في تفعيل الرقابة الاستباقية، وعصرنة التسيير الحضري، والحد من العشوائية العمرانية لضمان بيئة مستدامة.

الكلمات المفتاحية: مخالفات التعمير، مدينة تيارت، مخطط شغل الأرض رقم 10، نظم المعلومات الجغرافية (GIS)، المطابقة العمرانية، التشريع الجزائري.

Résumé: (FRANÇAIS)

Cette étude académique vise à diagnostiquer et analyser le phénomène des infractions d'urbanisme dans la ville de Tiaret, en se focalisant sur le "Plan d'Occupation des Sols n° 10" (POS 10) comme zone échantillon reflétant le fossé croissant entre la planification urbaine réglementaire et la réalité du cadre bâti. La problématique majeure réside dans l'incapacité des mécanismes de contrôle traditionnels (manuels et sur support papier) à suivre la dynamique rapide de l'expansion urbaine et des dépassements engendrés par la pression démographique et l'exode rural, ce qui altère le paysage esthétique de la ville et sature ses réseaux divers.

Pour remédier à cette problématique, l'étude adopte une approche descriptive et analytique appuyée par les technologies géomatiques modernes. Les Systèmes d'Information Géographique (SIG), via le logiciel ArcGIS, ainsi que les techniques de télédétection (Google Earth Pro), ont été exploités pour concevoir une base de données spatiales et alphanumériques intégrée de la zone d'étude. Ce système permet d'effectuer une "conformité urbanistique" rigoureuse grâce à la technique de superposition des couches cartographiques (Overlay), comparant ainsi le plan théorique approuvé avec l'état actuel issu des levés de terrain et des images satellites.

Sur le plan conceptuel et réglementaire, la recherche classe et analyse la nature des infractions selon la législation algérienne (notamment la loi 90-29 et la loi 08-

15 fixant les règles de mise en conformité des constructions). Ces infractions varient entre la construction sans permis, la non-conformité des travaux aux plans initiaux, et l'empiétement sur les servitudes d'urbanisme (techniques et publiques) ou les espaces verts. De plus, l'étude intègre une analyse approfondie des caractéristiques physiques, démographiques et morphologiques de la ville de Tiaret, caractérisée par un plan radio-concentrique, un relief de plateaux aux pentes variables et un réseau hydrographique spécifique (ex. Oued El Tolba).

Les résultats de la recherche confirment les hypothèses émises, prouvant que l'intégration des SIG dans la gestion municipale représente une alternative stratégique efficace. Elle offre précision et rapidité dans la détection des écarts métriques et spatiaux, constituant ainsi un système d'aide à la décision performant pour activer un contrôle proactif, moderniser la gouvernance locale et freiner l'anarchie urbaine afin de garantir un développement durable.

Mots-clés : Infractions d'urbanisme, Ville de Tiaret, Plan d'Occupation des Sols (POS 10), Systèmes d'Information Géographique (SIG), Conformité urbaine, Législation algérienne

الفصل التمهيدي

المقدمة

تُعد المدينة ظاهرة اجتماعية ومجالية معقدة، فهي ليست مجرد تجميع للمباني والطرق، بل هي كائن حي يتطور ويتفاعل وفق موازين قوى اقتصادية واجتماعية وتقنية. وفي ظل التحولات المتسارعة التي يشهدها العالم المعاصر، أضحت التوسع العمراني السريع والنمو الديموغرافي الانفجاري من أكبر التحديات التي تواجه المخططين وصناع القرار، خاصة في الدول النامية ومنها الجزائر. فمع تزايد الطلب على السكن والخدمات، وجد المسIRON الحصريون أنفسهم أمام ضغوطات هائلة أدت في كثير من الأحيان إلى خروج النمو العمراني عن المسار المرسوم له في الوثائق والمخططات القانونية، مما أنتج ظاهرة "مخالفات التعمير" التي باتت تشوه النسيج الحضري وتعيق التنمية المستدامة¹.

إن مخالفات التعمير، بما تشمله من بناء بدون رخصة، أو تجاوز لحدود الملكية، أو تغيير في طبيعة استخدامات الأراضي، لا تمثل مجرد خرق للقوانين التنظيمية فحسب، بل هي اعتداء صارخ على النظام العام للمدينة وحق الأجيال القادمة في فضاء حضري متناسق وآمن. وفي مدينة "تيارت"، التي تمثل قطباً حضرياً هاماً في الهضاب العليا الجزائرية، اتخذت هذه الظاهرة أبعاداً تستدعي الوقوف عندها بالتحليل والدراسة، خاصة في المناطق الحضرية الجديدة والمحيطية التي ينظمها "مخطط شغل الأرض" (POS) "فهذا الأخير يمثل الأداة القانونية والتقنية الأدق التي تضبط أدق تفاصيل النسيج العمراني، وأي انحراف عنه يؤدي حتماً إلى خلل في الوظائف الحضرية وضغط على الشبكات القاعدية².

¹ عمار بوحوش، "التخطيط العمراني ومشكلات التوسع الحضري في الجزائر"، دار الغرب للنشر، وهران.

² يفيد في الجانب النظري المتعلق بالنمو الحضري السريع وضغط التوسع العمراني المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به

ومع تعقد المشكلات العمرانية، باتت الوسائل التقليدية في الرقابة والمعاينة الميدانية عاجزة عن الإحاطة بكل التجاوزات، نظراً لبطء الإجراءات الإدارية وصعوبة تحيين البيانات المكانية. ومن هنا، برزت الحاجة الملحة لإدماج التكنولوجيات الحديثة في تسيير المجال الحضري، وعلى رأسها "نظم المعلومات الجغرافية. (GIS)" هذه النظم التي أحدثت ثورة في مفهوم التخطيط، من خلال قدرتها الفائقة على تخزين، معالجة، وتحليل كميات هائلة من البيانات المكانية والوصفية، وربطها في بيئة رقمية تسمح بمحاكاة الواقع بدقة متناهية.

إن توظيف نظم المعلومات الجغرافية في دراسة مخالفات التعمير يمنح الباحث والمخطط القدرة على الانتقال من "المعاينة السطحية" إلى "التحليل المجالي العميق". فمن خلال تقنيات الإسقاط الخرائطي والمطابقة بين المخططات النظرية والواقع الميداني المشتق من صور الأقمار الصناعية، يمكن رصد أدنى التغيرات في النسيج العمراني وبسرعة فائقة. هذا التوجه التقني هو ما تسعى هذه الدراسة لتبنيه، من خلال إسقاطه على منطقة "مخطط شغل الأرض رقم 10" بمدينة تيارت، كعينة نموذجية تعكس الصراع بين التخطيط القانوني والواقع المفروض.

تأتي هذه المذكرة لتبحث في الفجوة القائمة بين النص القانوني والواقع العمراني، متخذة من التكنولوجيا وسيلة لتقليص هذه الفجوة. فنحن لا نسعى فقط لجرد المخالفات وتصنيفها، بل نهدف إلى بناء نموذج لتسيير حضري ذكي يعتمد على المعلومة الرقمية الدقيقة كقاعدة لاتخاذ القرار. إن اختيارنا لموضوع "دراسة مخالفات التعمير باستعمال نظم المعلومات الجغرافية" ينبع من إيماننا بضرورة عصرة أدوات التسيير البلدي، وتفعيل دور المهندس المعماري والعمراني في استخدام الرقمنة كأداة للضبط والرقابة.

هذه الدراسة هي محاولة أكاديمية جادة لفهم ديناميكية التوسع العمراني في مدينة تيارت، واختبار مدى فعالية الأدوات التقنية الحديثة في تشخيص الاختلالات المجالية. ومن خلال هيكليّة بحثية تنطلق من التأصيل النظري وتتمرّ بالتحليل الميداني لتنتهي باقتراحات عملية، نأمل أن تساهم هذه المذكرة في تقديم رؤية واضحة للمسؤولين عن قطاع التعمير حول كيفية استغلال الـ GIS لتحقيق مدينة أكثر تنظيماً واستدامة، بعيداً عن العشوائية التي أرهقت كاهل المدن الجزائرية لعقود طويلة

1. إشكالية الدراسة

تشهد المدن الجزائرية في العقدین الأخيرین تحولات بنيوية عميقة ناتجة عن تسارع وتيرة التمدن، حيث أصبحت هذه المدن مسرحاً لتفاعلات معقدة بين الحاجة الملحة للسكن وبين ضرورة الالتزام بالمخططات العمرانية التي تضعها الدولة لتنظيم المجال. وتعد مدينة تيارت نموذجاً حياً لهذه الحركية، حيث عرفت توسعاً عمرانياً كبيراً أدى في كثير من الأحيان إلى تجاوز الأدوات القانونية المنظمة للتعمير، وعلى رأسها مخططات شغل الأراضي (POS) التي وجدت لتحديد أدق التفاصيل المتعلقة بالبناء، والارتفاعات، وتوزيع الكتلة المبنية والجيوب العقارية.

تتجلى جوهر الإشكالية في "الفجوة الحضرية" المتزايدة بين ما تخطه أيدي المخططين في المكاتب الدراسية وبين ما يتم تشييده فعلياً على أرض الواقع. إن ظاهرة مخالفات التعمير في منطقة "مخطط شغل الأرض رقم 10" بمدينة تيارت لم تعد مجرد حالات معزولة، بل أصبحت تعبيراً عن خلل في منظومة الرقابة والتسيير. فالمخالفات التي تتراوح بين البناء دون رخصة، أو عدم احترام التراخيص القانونية، أو تغيير وجهة تخصيص الأراضي، تؤدي إلى إنتاج مجال حضري فوضوي يفقر للانسجام الجمالي والوظيفي، ويزيد من

حدة الضغط على الشبكات التقنية والخدماتية التي صممت في الأصل لاستيعاب طاقة معينة وفق المخطط القانوني.

من جهة أخرى، يبرز تساؤل جوهري حول نجاعة آليات الرقابة التقليدية التي تعتمد المصالح التقنية لبلدية تيارت ومديرية التعمير. فالمعاينات الميدانية اليدوية والاعتماد على السجلات الورقية أثبتت محدوديتها في مواجهة "ديناميكية المخالفات" التي تتميز بالسرعة والانتشار الواسع. هذا القصور الإجرائي يفتح الباب أمام ضرورة البحث عن بدائل تقنية حديثة توفر الدقة والسرعة في رصد التجاوزات. وهنا تبرز "نظم المعلومات الجغرافية (GIS)" كخيار استراتيجي، فهي ليست مجرد برمجيات لرسم الخرائط، بل هي منظومة متكاملة قادرة على إجراء "المطابقة المكانية" بين الوضع المخطط له والوضع الراهن، مما يسمح بكشف المخالفات بدقة متناهية وتحديد طبيعتها وموقعها في زمن قياسي.

إن اختيار "مخطط شغل الأرض رقم 10" كمجال للدراسة يأتي لكونه يمثل منطقة حساسة في النسيج العمراني لتيارت، حيث تتقاطع فيه المصالح العقارية مع التخطيط الرسمي. لذا، فإن الإشكالية لا تنحصر فقط في جرد المخالفات، بل تتعدى ذلك إلى محاولة فهم كيف يمكن للرقمنة الجغرافية أن تتحول من أداة وصفية إلى أداة استشرافية ورقابية صارمة قادرة على كبح جماح الفوضى العمرانية وإعادة الاعتبار لسلطة المخطط.

إننا أمام مفارقة حضرية واضحة؛ فمن جهة، تملك الدولة ترسانة قانونية قوية متمثلة في القانون 90-

29، ومن جهة أخرى، يفرض الواقع الميداني في تيارت منطقاً عمرانياً موازياً، مما يضعنا أمام السؤال

الجوهري التالي:

إلى أي مدى يمكن لنظم المعلومات الجغرافية (GIS) ، من خلال قدراتها على النمذجة والتحليل المكاني، أن تساهم في تشخيص وتحليل مخالفات التعمير في مخطط شغل الأرض رقم 10 بمدينة تيارت؟ وكيف يمكن لهذه التقنية أن تشكل نظاماً فعالاً لدعم القرار في سبيل عصنة الرقابة العمرانية وتفعيل آليات المطابقة بين النسيج المخطط والنسيج المنجز؟

2. فرضيات الدراسة

• **الفرضية الأولى:** يرجع انتشار مخالفات التعمير في منطقة "مخطط شغل الأرض رقم 10" بمدينة تيارت إلى محدودية نجاعة آليات الرقابة التقليدية، وضعف التحيين الدوري للبيانات العمرانية، مما أدى إلى اتساع الفجوة بين المخططات النظرية والواقع الميداني.

• **الفرضية الثانية:** توفر نظم المعلومات الجغرافية (GIS) إمكانيات تقنية عالية تسمح برصد أدق التجاوزات العمرانية وتصنيفها مكانياً، مما يجعلها الأداة الأكثر فعالية في إجراء المطابقة بين النسيج المنجز والمخطط الأصلي لـ 10. POS

• **الفرضية الثالثة:** يساهم الاعتماد على قاعدة بيانات جغرافية رقمية في تسريع عملية اتخاذ القرار لدى السلطات المحلية بتيارت، وتفعيل نظام رقابة استباقي يحد من نمو التوسعات العمرانية غير القانونية قبل استفحالها.

3. أهداف الدراسة

تتمحور الأهداف المتوخاة من هذه الدراسة حول محاولة فهم وتحليل واقع الرقابة العمرانية في مدينة تيارت، ومدى فعالية الحلول التقنية الحديثة في تحسينها، ويمكن تلخيصها في النقاط التالية:

1. الأهداف العلمية والمعرفية:

- تشخيص الواقع العمراني: تسليط الضوء على ظاهرة مخالفات التعمير في مدينة تيارت، وتحديد أشكالها السائدة (بناء غير مرخص، عدم مطابقة، اعتداء على الارتفاقات) في منطقة مخطط شغل الأرض رقم 10.

- إبراز المرجعية القانونية: فهم الهوة القائمة بين النصوص القانونية المنظمة للتعمير (خاصة القانون 90-29) وبين الممارسات الميدانية للمواطنين.
- تأصيل استخدام التقنية: توضيح الدور المحوري الذي تلعبه نظم المعلومات الجغرافية (GIS) في الدراسات الحضرية الحديثة وكيفية انتقالها من مجرد أداة لرسم الخرائط إلى أداة للتحليل والرقابة.

2. الأهداف التطبيقية والتقنية:

- 1.2 بناء قاعدة بيانات جغرافية إنشاء قاعدة بيانات رقمية شاملة لمنطقة الـ 10 POS تربط بين الموقع المكاني للمباني والمعلومات الوصفية الخاصة بوضعيتها القانونية.
- 2.2 إجراء المطابقة المكانية: مقارنة المخطط النظري المصادق عليه مع الواقع الميداني المستخلص من الصور الجوية والزيارات الميدانية لرصد التجاوزات بدقة.
- 3.2 إنتاج خرائط: تصميم خرائط رقمية توضح "نقاط الظل" أو بؤر المخالفات العمرانية، مما يسهل على المصالح التقنية عملية التدخل والمعاينة.

3. الأهداف الاستراتيجية (دعم القرار):

- 1.3 عصنة التسيير الحضري: تقديم نموذج تقني مقترح لمصالح البلدية ومديرية التعمير بتيارت لاستبدال الطرق التقليدية في رصد المخالفات بطرق رقمية أكثر سرعة ودقة.

2.3. تفعيل الرقابة الاستباقية: إثبات أن استخدام الـ GIS يسمح بالمراقبة الدورية للنسيج العمراني، مما

يساعد في قمع المخالفات في مهدها قبل اكتمال البناء وتسهيل عملية التسوية.

3.3. تحسين جودة البيئة الحضرية: المساهمة في الحفاظ على المظهر الجمالي والوظيفي لمدينة تيارت

من خلال ضمان احترام أدوات التعمير، مما ينعكس إيجاباً على الإطار المعيشي للمواطن.

4. أهمية الدراسة

تستمد هذه الدراسة قيمتها وأهميتها من خلال عدة جوانب جوهرية تتعلق بواقع التسيير الحضري في

مدينة تيارت، ويمكن حصرها في النقاط الآتية:

1. الأهمية العلمية والأكاديمية:

▪ مواكبة التحول الرقمي: تكمن أهمية البحث في كونه يتماشى مع التوجهات الحديثة لوزارة التعليم العالي

والبحث العلمي نحو "رقمنة" القطاعات الحيوية، ومنها قطاع التعمير، عبر دمج أدوات نظم المعلومات

الجغرافية (GIS) في صلب الدراسات العمرانية.

▪ إثراء المكتبة الجامعية: يعتبر هذا البحث إضافة نوعية للدراسات المحلية حول مدينة تيارت، حيث

يقدم مقارنة تقنية حديثة في معالجة إشكالية كلاسيكية (مخالفات التعمير)، مما يوفر مرجعاً للطلبة

والباحثين في تخصص المدينة والعمران.

2. الأهمية الميدانية والعملية:

▪ **فعالية الرقابة العمرانية:** تبرز الأهمية هنا في محاولة تجاوز القصور الذي تعاني منه طرق الرقابة التقليدية (الورقية)، من خلال تقديم وسيلة تقنية تسمح لمصالح البلدية ومديرية التعمير برصد التجاوزات في وقت قياسي وبدقة متناهية.

▪ **دقة رصد المخالفات:** تتيح الدراسة إمكانية تحديد المواقع الدقيقة للمخالفات في مخطط شغل الأرض رقم 10، وتصنيفها حسب درجة خطورتها وتأثيرها على النسيج الحضري، مما يسهل عملية التدخل الميداني القانوني.

3. الأهمية الاجتماعية والاقتصادية:

▪ **حماية الملكية العامة والخاصة:** تساهم الدراسة في إبراز كيفية حماية الجيوب العقارية والمساحات الخضراء والارتفاقات العمومية من الاعتداءات، وهو ما يضمن الحفاظ على القيمة العقارية والجمالية للمدينة.

▪ **تحسين الإطار المعيشي:** إن احترام أدوات التعمير (POS) يعني ضمان بيئة حضرية منظمة تتوفر فيها شروط السلامة والراحة، مما ينعكس إيجاباً على جودة حياة المواطن في مدينة تيارت.

4. الأهمية الاستراتيجية (دعم القرار):

توفير أداة للمسيرين: تكمن القيمة الكبرى لهذه الدراسة في وضع "نموذج قاعدة بيانات جغرافية" بين أيدي صناع القرار ومسيري المدينة، تمكنهم من المتابعة الدورية للنمو العمراني واتخاذ قرارات مبنية على بيانات مكانية دقيقة وليست تقديرية.

5. أسباب اختيار الموضوع

تتعدد الدوافع الكامنة وراء اختيار موضوع "دراسة مخالفات التعمير باستعمال نظم المعلومات

الجغرافية"، ويمكن إجمالها في النقاط التالية:

1. الأسباب الموضوعية (العلمية والميدانية):

- **استفحال الظاهرة:** الانتشار الواسع لمخالفات التعمير في النسيج الحضري لمدينة تيارت، مما أدى إلى تشوه المشهد العمراني وخلق اختلالات وظيفية ومجالية تستدعي الدراسة والتحليل.
- **الحاجة إلى الرقمنة:** ضرورة الانتقال من التسيير الحضري التقليدي المعتمد على الوثائق الورقية إلى التسيير الرقمي الحديث، خاصة في ظل توجه الدولة الجزائرية نحو تعميم الإدارة الإلكترونية.
- **فعالية الأداة التقنية:** الرغبة في اختبار مدى نجاعة نظم المعلومات الجغرافية (GIS) كأداة للرقابة والضبط العمراني، وقدرتها على رصد التجاوزات التي قد تخفى على المعاينة البصرية البسيطة.
- **أهمية منطقة الدراسة:** الحساسية العمرانية لمخطط شغل الأرض رقم 10 (POS 10) باعتباره منطقة نمو حضري تتطلب رقابة دقيقة لضمان تنفيذ المخططات المصادق عليها.

2. أسباب اختيار منطقة الدراسة - POS 10 مدينة تيارت

يعود اختيار منطقة مخطط شغل الأرض رقم 10 (POS 10) بمدينة تيارت كجال لتطبيق هذه الدراسة إلى

جملة من المبررات الموضوعية والتقنية، أهمها:

- **الموقع الاستراتيجي والحساسية العمرانية:** تحتل منطقة الـ POS 10 موقعاً هاماً في النسيج العمراني لمدينة تيارت، حيث تشهد حركية عمرانية نشطة وضغطاً متزايداً من قبل المرقين العقاريين والخواص، مما يجعلها عرضة لمخالفات التعمير بشكل أكبر من غيرها.
- **تعدد وتنوع المخالفات:** لوحظ من خلال الاستطلاع الأولي للمنطقة وجود تباين واضح في أنماط البناء، وتعدد في أنواع التجاوزات (بناءات غير مكتملة، اعتداء على الأرصفة، تجاوز الارتفاعات المسموحة)، مما يوفر مادة دسمة للدراسة والتحليل باستخدام الـ GIS.
- **وضوح الوثائق التعمير (المرجعية):** توفر المخططات التقنية والقانونية الخاصة بهذه المنطقة (POS) المصادق عليه (لدى المصالح التقنية، مما يسمح بإجراء مقارنة دقيقة بين "ما يجب أن يكون" وفق القانون وبين "ما هو كائن" في الواقع.
- **صلاحية المنطقة للنمذجة الرقمية:** تتوفر المنطقة على معالم عمرانية واضحة وشبكة طرقات مهيكلية، مما يسهل عملية الرقمنة وبناء قاعدة بيانات جغرافية متكاملة يمكن تعميم نموذجها على مناطق أخرى بالمدينة.
- **تسهيل الوصول للبيانات الميدانية:** قرب المنطقة وتوفير المعلومات حولها سمح للباحث بإجراء الزيارات الميدانية المتكررة لتوثيق المخالفات وتأكيد جودة البيانات المستخلصة من برمجيات نظم المعلومات الجغرافية.

6. المنهجية المتبعة والتقنيات المستعملة

لتحقيق أهداف الدراسة والإجابة على الإشكالية المطروحة، تم اتباع منهجية علمية متكاملة تجمع بين الاستقصاء الميداني والتحليل الرقمي، وذلك وفق الخطوات والتقنيات التالية:

أولاً: المنهج المتبع

اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي، وهو المنهج الأكثر ملاءمة لدراسات المدينة والعمران:

- **الجانب الوصفي:** من خلال حصر وجمع الخصائص الجغرافية والعمرانية لمنطقة الدراسة (POS 10) وتوصيف حالة مخالفات التعمير وأنواعها قانونياً وميدانياً.
- **الجانب التحليلي:** عبر معالجة البيانات المجمعة باستخدام نظم المعلومات الجغرافية لإجراء المقارنات والمطابقات المكانية، واستخلاص النتائج التي توضح حجم التباين بين المخطط والواقع.

ثانياً: مراحل إعداد الدراسة

- **المرحلة التمهيديّة (الجمع المكتبي):** وتشمل جمع المعطيات النظرية حول قانون التعمير ونظم المعلومات الجغرافية، بالإضافة إلى الحصول على الوثائق التقنية لمدينة تيارت (مخطط PDAU ومخطط. 10 POS)
- **المرحلة الميدانية (جمع البيانات):** إجراء معاينات مباشرة لمنطقة الدراسة لتوثيق حالات البناء المخالفة، وتحديد طبيعتها (تجاوز الارتفاع، البناء بدون رخصة، الاعتداء على الارتفاقات)، مع تدعيم ذلك بالصور الفوتوغرافية.
- **المرحلة التقنية (المعالجة والتحليل):** وهي المرحلة الأساسية التي يتم فيها تحويل البيانات الورقية إلى بيانات رقمية وإجراء عمليات التحليل المكاني.

ثالثاً: التقنيات والوسائل المستعملة

تم استخدام مجموعة من الأدوات التقنية والبرمجية لضمان دقة النتائج:

برمجيات نظم المعلومات الجغرافية: (GIS)

- استخدام برنامج **Arc GIS** لرقمنة المخططات العمرانية وإنشاء الطبقات الجغرافية (Layers) للمباني، الطرق، والمساحات الخضراء.
- بناء قاعدة بيانات وصفية (Attribute Table) تتضمن تفاصيل كل بناية (الحالة القانونية، عدد الطوابق، تاريخ البناء).

تقنيات الاستشعار عن بعد: (Remote Sensing)

الاعتماد على صور الأقمار الصناعية المحدثة عبر (Google Earth Pro) لمقارنة التطور العمراني الزمني ورصد البنايات التي ظهرت خارج إطار المخطط الرسمي.

المخططات الورقية والرقمية:

- المخطط الكتلة (Plan Masse) لمخطط شغل الأرض رقم 10 لمدينة تيارت، والذي يمثل "المرجع القانوني" للمطابقة.

رابعاً: إجراءات التحليل المكاني

تعتمد التقنية الأساسية في هذه المذكرة على عملية "المطابقة المكانية"، حيث يتم وضع طبقة "الواقع الراهن" المستخلصة من الصور الجوية والمعاينة الميدانية فوق طبقة "المخطط القانوني (POS 10)" ومن خلال هذا التراكب، يتم استخراج الفوارق التي تمثل آلياً "مخالفات التعمير"

تحديد مفاهيم الدراسة (المصطلحات)

1. مخالفة التعمير

هي كل فعل أو امتناع يمثل خرقاً للقواعد والقوانين المنظمة لعملية البناء والتهيئة العمرانية المنصوص عليها في التشريع الجزائري (خاصة القانون 90-29). وتتمثل في مذكرتنا هذه في: البناء دون رخصة، عدم مطابقة البناء للرخصة المسلمة، أو تشييد بناية في مناطق غير قابلة للبناء وفق مخطط شغل الأراضي.

2. مخطط شغل الأرض: (POS – Plan d'Occupation des Sols)

هو أداة تعميم تفصيلية تحدد بدقة حقوق استخدام الأراضي والبناء على مستوى حي أو منطقة داخل المدينة. يحدد الـ POS في دراستنا (المنطقة رقم 10 بتيارت) القواعد المتعلقة بالشكل الخارجي للبنىات، الارتفاعات المسموحة، المساحات الخضراء، والارتفاعات التي يجب احترامها.

3. نظم المعلومات الجغرافية: (GIS – Système d'Information Géographique)

هي منظومة حاسوبية متكاملة (برامج، أجهزة، بيانات، وكادر بشري) مصممة لجمع، تخزين، معالجة، وتحليل البيانات ذات المرجعية المكانية. تُستخدم في هذه الدراسة كأداة "رقابية" لمطابقة الواقع الميداني مع المخططات العمرانية عبر تقنية تراكب الطبقات. (Overlay)

4. المطابقة العمرانية

هي حالة التوافق التام بين ما تم إنجازه فعلياً على أرض الواقع وبين المواصفات التقنية والمجالية المنصوص عليها في رخصة البناء وفي مخطط شغل الأراضي. أي غياب لهذه المطابقة يُصنف تقنياً كـ "مخالفة تعميم".

5. القاعدة البيانات الجغرافية

هي مستودع رقمي يتم إنشاؤه ضمن برنامج Arc GIS، حيث يتم فيه ربط المعالم المكانية للمباني في مدينة تيارت بجدول بيانات وصفي يحتوي على معلومات قانونية وتقنية لكل مبنى، مما يسمح بإجراء استعلامات سريعة حول المخالفات.

6. التحليل المكاني

هو عملية معالجة البيانات الجغرافية لاستخلاص معلومات جديدة. في هذه المذكرة، يتمثل التحليل المكاني في المقارنة الرقمية بين حدود البنىات المنجزة وحدود البنىات المخطط لها لكشف التجاوزات المترية أو المكانية

هيكلية المذكرة



الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي والنظري في مجال الدراسة

1. مفهوم المدينة:

جاء في نص المادة الثالث من القانون التوجيهي للمدينة أن المدينة هي كل تجمع حضري ذو حجم سكاني معين يتوفر على وظائف إدارية واقتصادية واجتماعية وثقافية.¹

2. مفهوم العمران:

هو علم يهتم بدراسة تنظيم المجال وتوجيه توسعه من خلال تحليل التفاعلات بين الإنسان والمكان، بهدف تحقيق تنمية حضرية وريفية متوازنة ومستدامة. وهو مجال متعدد التخصصات يجمع بين التخطيط الحضري، تسيير المدن، والاعتبارات الاجتماعية والاقتصادية والبيئية في إنتاج الفضاء.²

3. مفهوم التهيئة العمرانية :

تعتبر نوع من أساليب وتقنيات التدخل المباشر على الأنسجة الحضرية سواء بواسطة الأفكار أو القرارات أو بواسطة وسائل الدراسات ووسائل التنفيذ والانجاز لتنظيم وتحسين ظروف المعيشة في المستوطنات البشرية سواء أكان ذلك على المستوى المحلي، الإقليمي والوطني.³

4. مفهوم التخطيط العمراني:

يعتبر من أهم الأدوات القانونية التي تستعمل لممارسة التهيئة والتعمير، مما يعني أنه تعبير عن السياسة المتبعة في تهيئة مجال معين، ويعني بذلك وضع خطة عمل متكاملة لمواجهة أحداث مرتقبة للتجمعات وتحقيق أهداف معينة في فترة زمنية.⁴

5. مفهوم النسيج العمراني:

هذه الأشكال والخلايا المتضامنة والفراغات من العناصر الفيزيائية (الموقع الشبكات المختلفة، الفضاءات المبنية وغير المبنية الأبعاد، شكل ونوعية البناء والعلاقة التي تربط بينها، يرتبط مفهوم النسيج العمراني

¹ القانون التوجيهي للمدينة 06/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 من الجريدة الرسمية العدد 15 ص 18.

² باشا نرجس، عنواش مريم، الأنابات القانونية للمدينة والتعمير في الجزائر مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق فرع قانون عام، تخصص الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، جامعة عبد الرحمان مبره - بجاية 2015، ص4.

³ بوجرجر مهدي، ركوك عبد السلام، المخالفات العمرانية وأثرها على المسح الحضري حالة "مدينة الطاهر" ولاية جيجل، مذكرة مكمل لنيل شهادة الماستر في تسيير التقنيات الحضرية جامعة العربي بن مهيدي - أم البواقي - 2014، ص4.

⁴ باشا نرجس، علواش مريم، مصدر سابق، ص07.

بالمورفولوجيا العمرانية تحليل الهياكل الفضائية كما ترتبط عموماً بإدراك السكان وخصائص الإطار المبنى، ويتخذ شكلاً ثابتاً مثل حالة الأشكال العمرانية خلال فترة معينة وقد يتخذ ديناميكية لإمكانية تطور نمو هذه الأشكال.¹

6. مفهوم العقار:

عرّف القانون المدني الجزائري العقار في المادة 683 بأنه كل شيء مستقر بحيزه وثابت «كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك فهو منقول». «وعليه، فإن العقار هو كل ما يتميز بثباته واستقراره في مكانه بحيث يتعذر نقله دون إلحاق ضرر بجوهره أو شكله، ويدخل ضمن ذلك الأراضي وما يتصل بها من مبانٍ أو منشآت أو أشجار متجذرة في الأرض. وينقسم العقار، بحسب طبيعة تكوينه وعلاقته بالمنقولات، إلى نوعين أساسيين:

1.6. العقار بطبيعته:

ويقصد به كل ما كان ثابتاً بشكل طبيعي ومتصل بالأرض اتصال قرار، بحيث يشكل جزءاً منها وغير قابل للفصل عنها دون تلف. ومن أمثله الأراضي الزراعية والسكنية، المباني والمنشآت الثابتة، والأشجار الدائمة الارتباط بالتربة بيعته.

2.6. العقار بالتخصيص:

وهو منقول يضعه مالك العقار في عقار يملكه، بقصد خدمته أو استغلاله، فيأخذ حكم العقار رغم كونه في الأصل منقولاً. ويشترط في العقار بالتخصيص شرطاً **الوحدة في الملكية** (أي أن يكون المنقول والعقار مملوكين لنفس الشخص) **والتخصيص لخدمة العقار** مثل الآلات المثبتة لخدمة مزرعة أو معدات مثبتة داخل مصنع مملوك لصاحب العقار.²

¹ بوعلاوي زهرة ، دراسة نقدية للنسيج العمراني داخل المناطق الصحراوية " حالة مدينة أدرار " مذكرة تخرج في تسيير التقنيات الحضرية ، جامعة محمد بوضياف المسيلة 2015، ص12.

² باشا نرجس ، علوش مريم ، مصدر سابق ، ص07.

7. مخالفات التعمير في الجزائر:

1.7. مفهوم مخالفات التعمير:

هناك مجموعة تعريفات تحدد مفهوم مخالفات التعمير ومن هذه التعريفات نجد: أنها تجاوزات تحدث على مستوى المجال المبني والتعدي على الحدود والمقاييس التي حددتها شروط التهيئة والتعمير كتجاوز معامل شغل الأرض أو معامل استيلاء الأرض. كما هي التجاوز على القواعد والقوانين التشريعية في نطاق الهندسة المعمارية بما يعني مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير.¹

8. طبيعة وأنواع مخالفات التعمير حسب التشريع الجزائري:

اعتمد المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية التي تُحدّد مخالفات التعمير وجرائم البناء، وذلك بهدف ضبط المجال العمراني وتنظيم عمليات البناء وفق قواعد التخطيط والتهيئة. ومن أبرز هذه النصوص ما يلي:

1.8. مخالفات التعمير وفق المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 :

يُعدّ هذا المرسوم من الوثائق الأساسية التي تضبط القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، وقد نصّ على مجموعة من المخالفات أهمها:

- ✓ عدم احترام المواصفات التقنية المتعلقة بطبيعة الأماكن ومظهر البنايات.
- ✓ كثافة البناء على القطعة الأرضية أي تجاوز معامل شغل الأرض.
- ✓ عدم احترام العلو المسموح به قانوناً.
- ✓ التعدي على المساحات الخضراء أو تغيير وجهتها .
- ✓ عدم إقامة السياج في الحالات التي يفرض فيها القانون ذلك.

2.8. مخالفات التعمير وفق المرسوم التنفيذي رقم 94-07:

يُعتبر هذا المرسوم من النصوص المحدّدة بدقة لجرائم المباني والممارسات المخالفة لأحكام رخص البناء والتعمير، وقد أحصى أهم المخالفات كالآتي:

¹ بركات أسامة ، بابا عبد الرحمان ، المخالفات العمرانية في مدينة اقرار مقوم -حالة تخصيص المنظر الجميل -مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في تهيئة المدن ، جامعة الإخوةمنتوري -قسنطينة -2019 ، ص29.

تشديد بنائية دون الحصول على رخصة بناء.

إنجاز بنائية غير مطابقة لمحتوى رخصة البناء سواء من حيث الشكل أو الحجم أو الاستعمال.

عدم القيام بإجراءات التصريح أو الإشهار المطلوبة في بعض العمليات العمرانية.

3.8. مخالفات التعمير وفق السند القانوني لشرطة العمران:

تنص أحكام شرطة العمران في التشريع الجزائري على مجموعة من القواعد التي تهدف إلى ضمان احترام

التنظيمات العمرانية، وتشمل المخالفات المتعلقة بالإخلال بواجبات الرقابة والبناء، مثل:

✓ تنفيذ أشغال دون احترام التنظيمات العمرانية واللوائح البلدية.

✓ عدم الامتثال لأوامر التوقف عن الأشغال أو الإصلاح الصادرة عن مصالح العمران.

✓ مخالفة قواعد السلامة، النظافة، أو الصحة العمومية المرتبطة بعمليات البناء.¹

9. أسباب مخالفات التعمير:

1.9. أسباب تسييره وإدارية:

✓ تغاضي وسكوت وتسامح السلطات الإدارية عن قمع مثل هذه المخالفات مما يشجع على انتهاك القانون.

✓ نقص العرض السكني وخاصة في مجال القطع الأرضية المخصصة للبناء في إطار التحصيلات مما أدى بالمواطنين إلى عدم احترام قواعد العمران واللجوء للأطراف غير القانونية ومخالفة التشريعات.

✓ ضعف أجهزة المراقبة الإدارية على مستوى البلديات من جهة وانعدام التوعية المعمارية عند الأفراد من جهة أخرى.

✓ نقص التسيير العقلاني للمجال الحضري، وتركيز الدولة في مواصلة توجيه التطور الحضري من خلال إنجاز مشاريع عمرانية كبرى وتراجعها في ميدان السكن بصفة عامة.

✓ نقص الصرامة في تطبيق الإجراءات الردعية والعقوبات الخاصة بكل مخالفة وهذا يفتح المجال للتجاوزات العمرانية.

¹ بركات أسامة ، بابا عبد الرحمان ، مصدر سابق ، ص 29-30.

2.9. الأسباب الاجتماعية والسياسية:

- ✓ الانفجار الديمغرافي الكبير الذي أدى إلى زيادة حجم الاحتياج للسكن وبالتالي الاستغلال اللاعقلاني للعقار في مناطق غير مرخصة.
- ✓ عدم مطابقة البناءات لوثائق التعمير في الكثير من الحالات.
- ✓ معظم المخالفات تتم خارج أوقات العمل الإداري مما يصعب مراقبتها.

3.9. الأسباب الثقافية:

- تعود هذه الأسباب إلى ثقافة الفرد أثناء عملية الانجاز فالمواطن الجزائري لديه ثقافة خاصة به مثلا:
- لا يأخذ بعين الاعتبار معامل الاستيلاء على الأرض أي يعني ذلك ان المساحة المبنية تساوي المساحة الكلية فهو لا يترك المساحة بينه وبين جاره ولا حتى الحديقة الخاصة به.¹

10. خصائص مخالفات التعمير:

- تتميز مخالفات التعمير على غرار سائر المخالفات المرتكبة في المجالات الأخرى، بالعديد من الخصائص التي تتفرد بها عن غيرها من المخالفات الأخرى، ومن بين هذه الخصائص ما يلي:
- ✓ تمس مخالفات التعمير القواعد القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير والتي تشكل مجموع القواعد العامة والوطنية التي تطبق عند غياب أدوات التهيئة والتعمير والمتضمنة للشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء، بهدف تحقيق توسع عمراني يسمح بإبراز قيمة المناطق التي تتوفر على منجزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية، وحماية الأراضي الفلاحة والغابات والمساحات الخضراء وغيرها.²
- ✓ أنها تمس بالمظهر الجمالي للمدينة ككل التي تدخل ضمن مجالات الضبط الإداري على اعتبار أن جمال المدن ورونقها يحافظ على السكينة والارتياح النفسي للسكان.
- ✓ وأيضا تمس بالنظام العام العمراني الذي ينظم عملية البناء والتعمير عن طريق قيود وضوابط تفرض على المباني عند طلب رخصة البناء.

¹ بركات أسامة ، بابا عبد الرحمان ،مرجع سابق ،ص30.

² بودور زينب، بوسيلة خديجة دور الجزاءات العمرانية في قضاء على المخالفات العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في العلوم القانونية، جامعة 8 ماي 1945، القالمة، الصفحة 9-10.

✓ إن من شأنها المساس بالبيئة والمعالم الأثرية والثقافية والسياحية، لذا كان من الضروري احترام القواعد الدنيا للتهيئة.¹

1.1. أصناف مخالفات التعمير:

تطرق المشرع الجزائري في المادة 76 من القانون 02-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90 29 إلى ذكر أنواع من مخالفات وتتمثل في مخالفة بناء بدون رخصة، ومخالفة البناء غير مطابق لمواصفات رخصة البناء.²

1.1.1. مخالفة البناء دون رخصة:

إن مخالفة البناء بدون رخصة تعتبر من أهم المخالفات الموجودة على العقار، إذ أن المشرع الجزائري أولى لها اهتمام خاص، حيث جعل رخصة البناء شرط أساسي للقيام بأي بناء أو الشروع فيه وهذا ما تم تأكيده من خلال المادة 52 من القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والتي حصرت نطاق مخالفة البناء بدون رخصة في تشييد البنايات الجديدة أي إنشاء مباني، وتمديد البنايات الموجودة، تعلية الحيطان أو تغيير الواجهة، تدعيم المباني، القيام بعمليات التسبيح.

كما عرفت كذلك بإنشاء مبان جديدة، أو إقامة أعمال مثل التعلية أو التوسيع أو التعديل أو إجراء أي تعديلات للواجهة قبل الحصول على رخصة بذلك من الإدارية المختصة وفقا لما تمليه قوانين التهيئة والتعمير. وأن القيام بأشغال بناء أو الشروع فيها دون الحصول على الرخصة الإدارية من الجهات المختصة يؤدي إلى حدوث المخالفة وذلك مهما كان الدافع أو السبب سواء كان في علم الحصول على الرخصة نتيجة رفض الجهة الإدارية المختصة منحها، أو عدم الفصل بعد في طلب رخصة البناء أو انتهاء صلاحية رخصة البناء وعدم تجديدها، وكذلك البناء رغم صدور قرار بوقف الأشغال.³

¹ بودور زينب، بوسيلة خديجة دور الجزاءات العمرانية في قضاء على المخالفات العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في العلوم القانونية، جامعة 8 ماي 1945، القالمة، الصفحة 10.

² عبد الحليم بن بادة، استاذ محاضر بجامعة غرداية مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري بين تجريم والمتابعة الجزائية مجلة تشريعات التعمير والبناء ، عدد السابع ، سبتمبر 2018 ص04

³ عبد الغني عبان، الرقابة على الأنشطة العمرانية في التشريع الجزائري ، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في العلوم القانونية ، تخصص قانون العقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة باتنة، الجزائر 2017/2018 ص247

إلا أن المشرع الجزائري أورد استثناء على إلزامية الحصول على رخصة البناء وذلك ما نصت عليه المادة 53 من القانون 90-29 على ما يلي " لا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني " كما أورد المشرع استثناء آخر في المادة الأولى من القانون السالف الذكر فيما يخص بعض الهياكل القاعدية والتي لها أهمية استراتيجية من الدرجة الأولى تكون تابعة لبعض الوزارات أو الهياكل أو المؤسسات¹

2.11. مخالفة الهدم بدون رخصة:

بما أن المشرع أكد على حصول رخصة بناء من الجهات الإدارية المختصة فيما يخص الحالات المحددة في المادة 58 من قانون 90/29، إلا أنه اشترط أيضا قبل شروع في أي أشغال الهدم الحصول على رخصة مسبقة من الجهات الإدارية المختصة، وهذا ما أكدته المادة 60 من القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي أكدت خضوع أي هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 من نفس القانون، كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية.

كما أنه لا يمكن القيام بأي عملية الهدم الجزئية أو كلية لبناية دون الحصول على رخصة الهدم، عندما يتعلق الأمر ببناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأماك التاريخية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية وفقا لأحكام والشروط التنظيمية المطبقة عليها أو عندما تكون بناية آيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة وفقا لما تنص عليه المادة 61 من المرسوم التنفيذي 91/176، وتطبقا لأحكام المادة 60 من قانون رقم 90/29 إلا أن المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15/19 الذي ألغى أحكام المرسوم التنفيذي 91/176 وتطبيقا لأحكام المادة 60 من قانون رقم 90/29 المذكور أعلاه أنه لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية، لبنانية، دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم وذلك عندما تكون بناية محمية بحكم القانون 98/04 المؤرخ في 15 يونيو 1998.

ومما سبق نستنتج أن مخالفة رخصة الهدم تقوم على وجود عنصرين وهما الشروع في هدم المباني دون رخصة مسبقة، وموقع بناء الهدم والتي صنفها المشرع الى صنفين:

¹ حمادي ليليا وكسيللية، المسؤولية الجزائرية لمشيدي البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق . قسم القانون الخاص .

تخصص القانون الخاص والعلوم الجنائية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، كلية الحقوق والعلوم السياسية 2013/2012

1. إذا كان الهدم كلياً أو جزئياً يتعلق ببنية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية والسياحية أو الثقافية أو الطبيعية، والغرض من اشتراط رخصة الهدم هو حماية البنايات الواقعة في هذه الأماكن التي تعد ملكاً عاماً لجميع المواطنين
2. إذا كانت البنية آيلة للسقوط سندا لبنايات مجاورة والغرض منها حماية البنايات المجاورة لها ولقد كيف المشرع الجزائري هذه الجريمة على أنها مخالفة طبقاً لنص المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94/07 إذ حدد أقصى عقوبة لها بألفي دينار، واعتبرها من الجرائم الوقتية التي تنتهي بانتهاء أعمال البناء.¹

3.11. مخالفة البناء بمواصفات مغايرة لرخصة البناء :

- اشترط المشرع الجزائري عند تشييد البناء الأخذ بعين الاعتبار المواصفات المحددة بموجب رخصة البناء المسلمة وعدا ذلك يعد مخالفة يعاقب عليها القانون.²
- وقد تطرق المشرع الجزائري لهذه الجريمة في المادة 76 من القانون 90-29 والتي جاء فيها: " يمنع الشروع في أشغال البناء ... أو انجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء".
- كما جاء في المادة 76 مكرر 05 من نفس القانون أنه "في حالة تأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحذر العون المخول قانوناً محضراً معائنة المخالفة ويرسله إلى جهة القضائية، كما ترسل أيضاً نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة.
- كما أكدت المادة 75 من قانون رقم 90-29 على أنه عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة.
- ونصت المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19- على أنه "... يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء".

¹ عبد الغني عبان، المرجع السابق ص 206

² عايدة ديرم، مخالفة التعمير في التشريع الجزائري، مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، كلية الحقوق . جامعة باتنة. عدد 33، سبتمبر 2014 ص151

وكيف المشرع هذه الجريمة على أنها مخالفة طبقا للمادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94/07، واعتبرها من الجرائم السلبية كون سلوك المجرم يتجسد في الامتناع عن مطابقة الأشغال التي جاءت في رخصة البناء، وكذلك من الجرائم المستمرة والمادية.

ومن خلال مما سبق نجد ان المشرع الجزائري أكد على ضرورة مطابقة أشغال البناء الرخصة البناء، وإلا يترتب عليها عقوبات وان إثبات مطابقة الأشغال للمواصفات يتم عن طريق استخراج شهادة مطابقة من الجهات المختصة، كما أنه يمكن للعون إثبات هذه المخالفة من خلال محضر يحضره عون مؤهل قانونا، ويرسله إلى جهة قضائية المختصة، كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة.

4.11. مخالفة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار:

نصت المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 91/179 على وجوب إعلام المستفيد من رخصة البناء رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتاريخ فتح ورشة ووضع لافتة مرئية وعدا ذلك يعد مخالفة.¹ وقد أوجب المشرع الجزائري التصريح بفتح الأشغال ووضع لافتة بمقر الأشغال تتضمن رقم الترخيص وتاريخه ونوع المبنى ومستواه، إضافة لعدد الأدوار المرخص بإقامتها، اسم المالك عنوانه والمقاول القائم بالأشغال والمهندس المشرف عليها.

وتعد هذه الجريمة من الجرائم السلبية بسبب امتناع الجاني عن القيام بالإجراءات المقررة قانونا من إشهار وتصريح، كما أنها من المخالفات بالنظر للعقوبة المقررة لها من خلال ما نصت عليه المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94/07.

5.11. أنواع مخالفات التعمير وعقوبتها حسب القانون 08/15:

حيث نص القانون 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات على العقوبات الخاصة كما يلي:
غرامة نقدية: ينص القانون على غرامة مالية على كل من يبني أو يحاول بناء عمارة بدون رخصة بناء.
المبلغ يتراوح بين 50,000 و100,000 دينار جزائري.

¹¹ عائدة ديرم، مخالفة التعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص153

غرامة على البناء المتصل بشبكات المرافق العامة دون ترخيص: أي ربط غير قانوني للبنىات المخالفة بالشبكات العمومية للنظافة، الماء، الكهرباء ... يعرض صاحبه لغرامة بين 50,000 و100,000 دينار أيضاً. عقوبات جنائية عند العود أو التكرار: في حال تكرار المخالفة أو بعدم الامتثال لتعليمات التسوية، يمكن أن تصل العقوبة إلى حبس يصل إلى خمس سنوات حسب ظروف المخالفة.

إجراءات تصحيحية/أمر بإعادة الوضع إلى الحالة الأصلية: القاضي أو الإدارة المختصة قد تأمر بإزالة البناء أو إعادة الفضاء إلى حالته الأصلية إذا لم تُوفَّ الشروط القانونية.¹

12. مفهوم نظم المعلومات الجغرافي:

نظم المعلومات الجغرافية هي منظومة تقنية تعتمد على الحاسوب لجمع ومعالجة وتحليل البيانات المكانية والوصفية، بهدف توفير معلومات دقيقة تساعد على فهم الظواهر العمرانية واتخاذ القرارات المتعلقة بالتخطيط وإدارة المجال. وتُعتبر أداة أساسية في ممارسات التهيئة العمرانية الحديثة.

1.12. الدور العمراني لنظم المعلومات الجغرافية:

تُمكن نظم المعلومات الجغرافية من:

- ✓ تحليل النمو الحضري ومراقبة توسع المدن.
- ✓ تحديد أصناف استعمالات الأراضي "سكن، خدمات، مرافق، مناطق خضراء"
- ✓ تقييم ملائمة الأراضي للبناء وفق المعايير الطبوغرافية والبيئية.
- ✓ تحليل البنى التحتية الحضرية وشبكات النقل والتجهيزات العمومية.
- ✓ دعم إعداد أدوات التعمير مثل الـ PDAU وPOS من خلال الخرائط والبيانات الدقيقة.
- ✓ كشف ومتابعة مخالفات التعمير عبر الجمع بين الصور الجوية وبيانات الرخص.
- ✓ محاكاة السيناريوهات العمرانية المستقبلية وفق المعطيات المسحية والميدانية.

القانون رقم 08.15 الصادر في 20 جويلية 2008 المتضمن القواعد المتعلقة بمطابقة البنىات واستكمال انجازها { المنشور

في جريدة الرسمية العدد 44 لسنة 2008¹

13. الارتفاقات العمرانية:

الارتفاقات العمرانية هي قيود قانونية تُفرض على حق الملكية العقارية من أجل تحقيق متطلبات التنظيم والتخطيط العمراني، وحماية المصلحة العامة. وتستهدف هذه الارتفاقات تحديد كيفية استغلال العقار أو البناء فوقه أو حوله، بما ينسجم مع قواعد التهيئة والتعمير المعمول بها.

وتُعدّ الارتفاقات وسيلة قانونية تعتمد السلطات العمومية لضمان احترام مخططات التعمير PDAU et POS ومنع التعديلات التي قد تُخلّ بالنظام العمراني أو السلامة أو الصحة العامة.

1.13. أنواع الارتفاقات العمرانية:

1.1.13. الارتفاقات العامة :

وهي ارتفاقات تُفرض لصالح المجتمع والدولة، وتكون منصوصاً عليها في قوانين التعمير والتهيئة، ومن أهمها:

- ✓ ارتفاقات الارتداد: تحديد المسافات الواجب احترامها بين المبنى وحدود القطعة أو الطريق.
- ✓ ارتفاقات العلو: تحديد أقصى ارتفاع مسموح به للبناء.
- ✓ ارتفاقات توجيه الواجهات: فرض معايير شكل الواجهات ومظهر البنايات.
- ✓ ارتفاقات استعمال الأراضي: تحديد طبيعة النشاط المسموح به (سكن، تجارة، صناعة...).
- ✓ ارتفاقات حماية المناطق الخضراء: منع البناء أو تقليصه في المساحات المخصصة للحدائق والفضاءات الطبيعية.
- ✓ ارتفاقات حماية المواقع التراثية أو الأثرية: تقييد البناء لضمان المحافظة على المواقع التاريخية.¹

2.1.13. الارتفاقات التقنية:

وتشمل القيود المتعلقة بوجود منشآت أو شبكات تقنية داخل العقار أو بجواره، مثل:

- ✓ ارتفاقات شبكات الكهرباء مسافات أمان تحت الخطوط
- ✓ ارتفاقات شبكات الغاز أو المياه.²
- ✓ ارتفاقات مصبات التطهير وشبكات الصرف.

¹ مقدم وخنوسي 2020 ، ارتفاقات التعمير كقيد على حق البناء، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية ص57

² بن فنيش ، القانون العقاري والبيئة ص3 180.167

14. مراقبة التعمير:

1.14. مفهوم مراقبة التعمير:

مراقبة التعمير هي الإشراف القانوني والتقني على عمليات البناء واستغلال الأراضي، بهدف التأكد من امتثال المشاريع العمرانية للقوانين واللوائح المنظمة للتعمير، مثل الرخص، مخططات التهيئة العامة (PDAU)، ومخططات شغل الأراضي (POS).

تهدف مراقبة التعمير إلى ضمان سلامة البنية الحضرية، حماية المصلحة العامة، والمحافظة على المظهر الجمالي للمدينة، ومنع البناء العشوائي أو المخالف للقواعد المعمول به¹

2.14. أدوات وأساليب مراقبة التعمير:

تشمل مراقبة التعمير مجموعة من الأدوات القانونية والتقنية، أهمها:

- ✓ رخص البناء والتراخيص العمرانية: التأكد من أن كل مشروع يمتلك الرخصة القانونية المطلوبة.
- ✓ المراجعة الميدانية: زيارات ميدانية لمواقع البناء للتحقق من مدى الالتزام بالمخططات.
- ✓ استخدام نظم المعلومات الجغرافية (GIS): لمراقبة التطورات العمرانية، كشف المخالفات، وتحليل التوسع الحضري.
- ✓ الرقابة على المعايير التقنية: التحقق من العلو، كثافة البناء، واجهات المباني، والمسافات القانونية (ارتدادات).
- ✓ إجراءات الشرطة العمرانية: إصدار الإنذارات، أوامر الإيقاف، أو متابعة الإجراءات القانونية بحق المخالفين.²

3.14. أهمية مراقبة التعمير:

- ✓ منع البناء العشوائي الذي يخل بالنظام العمراني.
- ✓ تحقيق التنمية المستدامة وضمان استغلال الأراضي بشكل عقلاني.
- ✓ حماية المظهر الحضري والجمالي للمدينة.

¹ القانون رقم 90.29 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم لقانون التهيئة ولتعمير

² المرسوم التنفيذي رقم 19.15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المتعلق بكيفيات تحضير وتسليم رخصة البناء والهدم

✓ دعم التخطيط العمراني طويل المدى من خلال جمع بيانات دقيقة حول التطورات العمرانية.¹

¹ عبد الرحمان خلفي، القانون الإداري، دار بلقيس للنشر الجزائر

خلاصة الفصل :

تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على منظومة التخطيط والتهيئة العمرانية في الجزائر، مع التركيز على ظاهرة مخالفات التعمير كأحد أبرز التحديات التي تشهدها النسيج الحضري وتمس بالنظام العام العمراني والمظهر الجمالي للمدن. تنطلق الإشكالية الرئيسية للبحث من تساؤل محوري حول مدى نجاعة الآليات القانونية والتقنية المعتمدة في التشريع الجزائري للحد من التجاوزات العمرانية وتفعيل الرقابة.

ولتحقيق أهداف الدراسة، تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي لتفكيك النصوص القانونية والتنظيمية (مثل القانون 08/15 والمرسومين 91-175 و 94-07)، بالإضافة إلى دراسة الإطار التقني المعاصر ومستجداته.

وقد خلصت الدراسة إلى مجموعة من النتائج أهمها: أن استفحال مخالفات التعمير (كالبناء دون رخصة أو المغاير للمواصفات) لا يعود فقط لقصور النصوص الردعية، بل يرتبط بجوانب تسييرية وإدارية وضغوط ديمغرافية واجتماعية، فضلاً عن ضعف الوعي المعماري. كما أكدت الدراسة على الدور المحوري والفعال الذي يمكن أن تلعبه التكنولوجيات الحديثة، وعلى رأسها نظم المعلومات الجغرافية (GIS)، كأداة مساعدة لشرطة العمران والسلطات المحلية في الكشف المبكر عن المخالفات ومراقبة التوسع الحضري بدقة. وتوصي الدراسة بضرورة تفعيل الرقابة الميدانية الصارمة، ودمج الأنظمة الرقمية في تسيير العقار، وتسهيل إجراءات مطابقة البناءات لتأمين بيئة حضرية مستدامة.

الفصل الثاني

الدراسة التحليلية لمدينة تيارت

لمحة تاريخية:

تحمل مدينة تيارت اسماً ذا جذور أمازيغية عريقة، يُعتقد أنه مشتق من تاهرت "أو" تيهرت "بمعنى اللبؤة"، وهو اسم ذو دلالة رمزية مستمدة من البيئة الطبيعية التي عُرفت بوجود الأسود، خاصة في الجبال المحيطة. وقد ظهرت تسميتها التاريخية "تاهرت بشكل بارز خلال العصر الإسلامي، حين كانت عاصمة للدولة الرسمية ومركزاً علمياً وثقافياً هاماً في الغرب الإسلامي، تميز بالتسامح والتعدد. وصفها ياقوت الحموي بأنها مدينة ضبابية ممطرة ذات أبواب أربعة وتنتج ثماراً مميزة كالسفرجل. عرفت كذلك بأسماء مثل "المعصومة" و"عراق المغرب"، مما يعكس غناها التاريخي والسياسي. ومع تعاقب الأزمنة تطورت التسمية إلى تيارت"، لتجسد الهوية المركبة للمدينة التي لعبت دوراً محورياً في تاريخ شمال إفريقيا، وساهمت في تشكيل بنيتها الحضرية المعاصرة.

دراسة الموقع:

تقع ولاية تيارت في الشمال الغربي تسمى بعاصمة الهضاب للغرب وتبعد عن الجزائر العاصمة حوالي 290 كلم إلى الشمال الغربي، يبلغ عدد سكانها ما يقارب 1,000,755 نسمة، ومساحتها 20.673 كيلومتر مربع وتتشكل إداريا من 14 دائرة و42 بلدية يحدها جغرافيا:

✓ شمالا: ولاية غليزان، ولاية تيسمسيلت

✓ جنوبا: ولاية الأغواط، ولاية البيض

✓ غربا: ولاية معسكر، وولاية سعيدة

✓ شرقا: ولاية الجلفة، ولاية المدية

تقديم بلدية تيارت:

تقع بلدية تيارت غرب الهضاب العليا تفصل بين الاطلسين التلي والصحراوي بسهول، تعتبر نقطة ربط وعبور بين ولايات الغرب الجزائري وهي على ارتفاع 1080 متراً فوق سطح البحر من على جبل غزول الذي ينتمي إلى سلسلة جبال الأطلس التلي وعلى بعد 361 كيلومترا غرباً من العاصمة الجزائر. تبلغ مساحة البلدية 111.45 كيلومتراً مربعاً على مساحة إجمالية لولايتها 20.673 كيلومتراً تتكون من:

التجمع الرئيسي تيارت

ثلاث تجمعات ثانوية منها:

السينيا، عين مصباح، كارمان

إضافة للمناطق المبعثرة:

عين سلسول، دوار ولاد الجيلالي، شوشاوة، مزغيدة، عين مشرف، دوار المهاجير، دوار سيدي علي.

الموقع والحدود:

تقع بلدية تيارت في الشمال الغربي للولاية بين دائرتي عرض " 10 1922 شرقا، 2316

35 شمالا يحدها من:

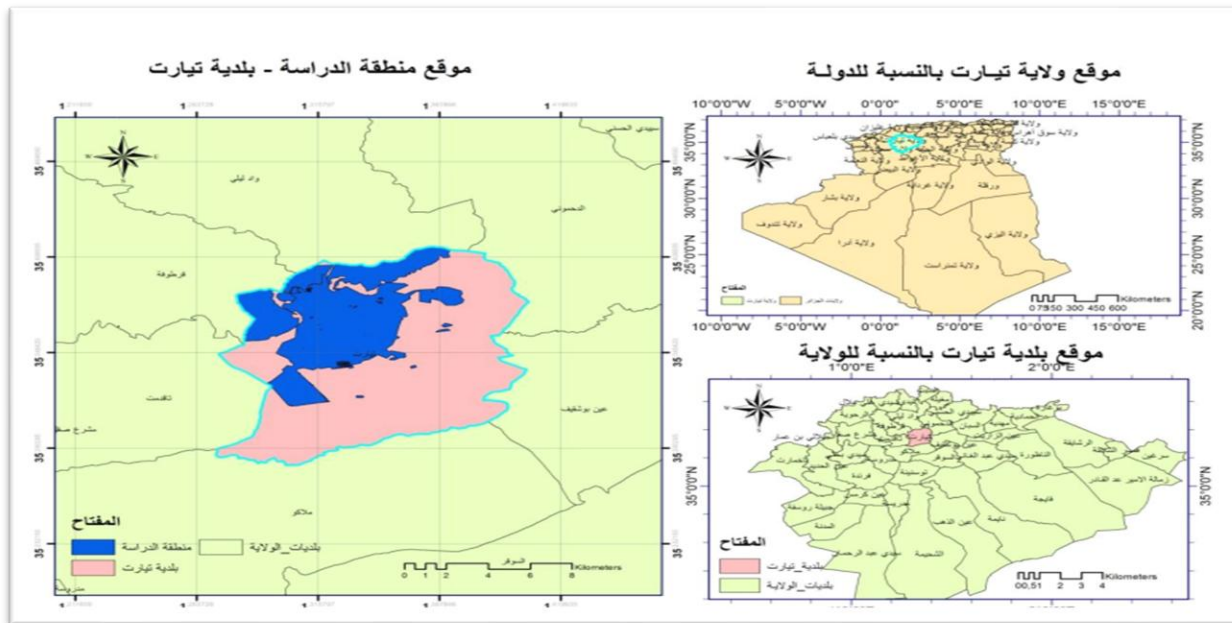
✓ الشمال: بلدية واد ليلي

✓ الجنوب: بلدية ملاكو

✓ الشرق : بلدية الدحموني ، وبلدية عين بوشقيف

✓ الغرب : بلدية قرطوفة ، وبلدية تاقدمت

الخريطة رقم 1 : موقع بلدية تيارت



المصدر : مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير تيارت 2016 + معالجة طلبية 2026

2. الدراسة الطبيعية :

1.2. المناخ:

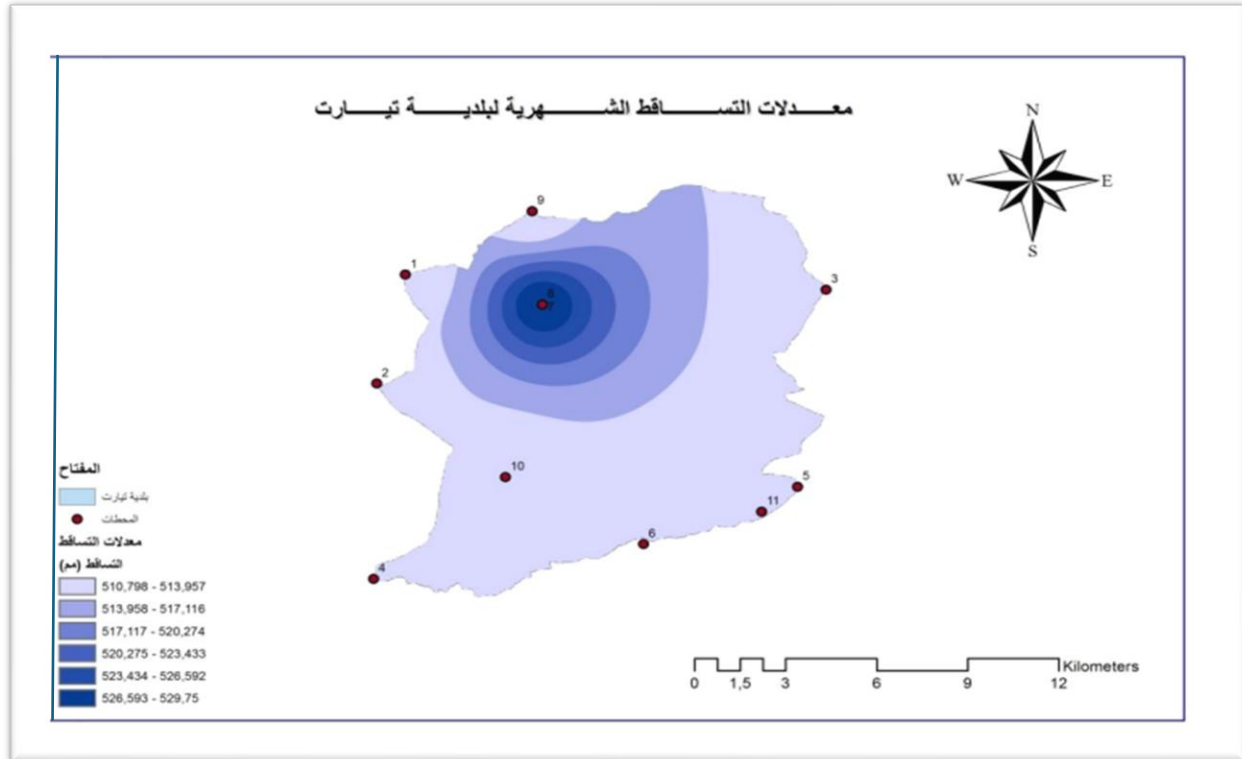
1.1.2. درجات الحرارة

قسم السنة إلى موسمين متميزين موسم بارد وموسم حار. تكون متوسطات درجات الحرارة الشهرية أقل من المتوسط السنوي (14.81 درجة مئوية من نوفمبر إلى أبريل، وتكون أعلى من ذلك من مايو إلى أكتوبر .

2.1.2. التساقط :

تقع بلديتنا في منطقة تقع فوق خط الأمطار 400 ملم / السنة. تظهر النتائج التي توصل إليها بيتر سيلتزر (Peter SELTZER) خلال الفترة من 1913 إلى 1938 حقيقتين رئيسيتين هطول أمطار ضئيل خلال الأشهر الثلاثة الأكثر سخونة صيفا وهطول أمطار غزيرة في الشتاء، بينما تكون منخفضة للغاية خلال فترتي النمو النباتي الربيع والخريف

الخريطة رقم 2 : معدلات التساقط الشهرية لبلدية تيارت



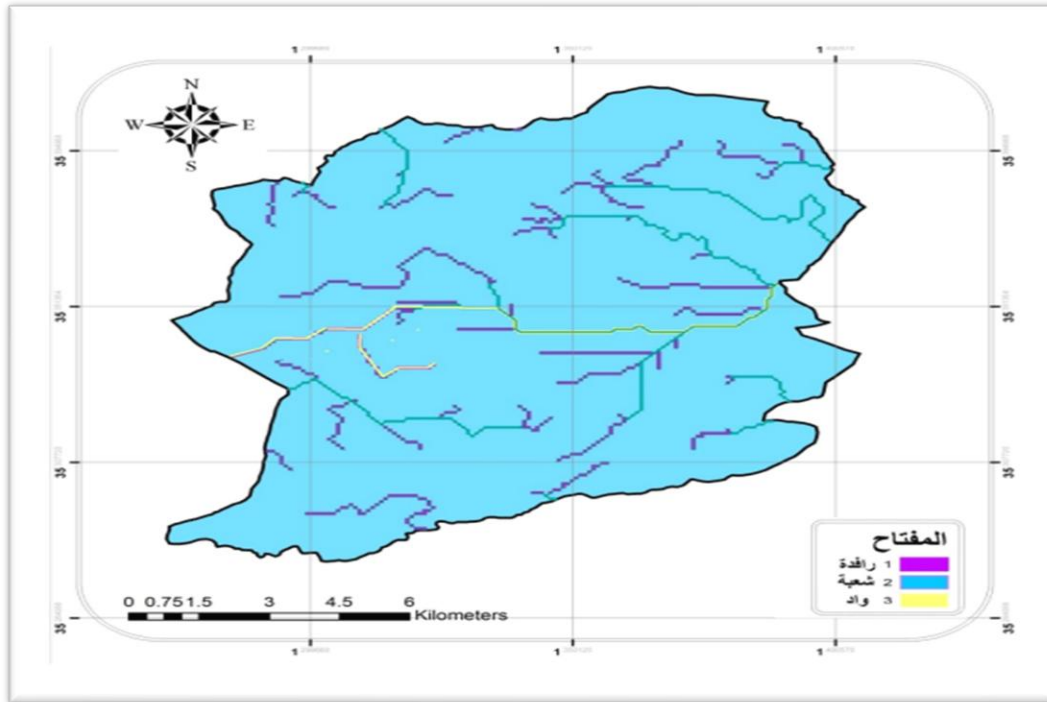
المصدر : المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير تيارت 2016+ معالجة طلبية 2026

جدول رقم 1 : معدلات التساقط الشهرية للأمطار في مدينة تيارت

السنة	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
2000	0,5	0	3,9	22,4	22	0	0,6	2,1	17,5	22,4	61,6	53,2
2001	96,3	33,2	5,1	34	12,4	0,1	0,1	5,6	46,5	19,6	24,9	34,8
2002	5,6	14,8	17,3	39,3	49,5	8,1	0,7	29,5	0,5	16,2	60,4	28,3
2003	56,7	59,7	6,3	50	12,6	22,3	2,1	26,4	24	85,2	68	69,9
2004	11,7	38,9	17,3	39,1	66,6	19	5,8	10,5	34	35,8	17,8	64,6
2005	16,4	29,4	41,2	7,1	1,6	18,7	5,4	0	25,6	49,4	54,5	23,3
2006	39,63	74,4	16,77	41,14	76,96	3,05	4,07	1,78	213,1	11,94	6,61	39,12
2007	19,06	43,18	28,19	101,6	16	0,51	5,33	8,12	23,63	122,17	37,33	5,84
2008	18,55	20,82	24,4	16,75	60,47	15,49	1,02	1,78	31,74	66,81	56,38	68,08
2009	99,05	29,73	78,73	80,26	22,1	6,86	1,02	5,08	81,28	22,6	26,16	89,67
2010	85,02	35,08	77,6	79,2	32,5	5,9	1,01	4,07	40,5	60,8	35,5	80,1
2011	80,03	39,05	70,06	70,2	31,08	6,52	1,02	6,05	33,6	70,5	50,6	83
2012	81,3	42	39,5	56,6	31,5	6,02	1,08	7,2	38,01	52,05	39,5	80,1
2013	69,9	39,9	36,9	63,02	32,03	6,9	1,06	6,5	31,06	49	49,8	82,3
2014	62,76	47,02	32,71	57,34	32,71	7,15	1,07	11,76	29	37,34	62,76	85,21

المصدر: الوكالة الوطنية للموارد المائية تيارت

الخريطة رقم (03): الشبكة الهيدروغرافية تيارت



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة طلبية 2026 + برنامج ArcGIS

من أهم المجاري المائية التي تشق مجال منطقة الدارسة نجد واد الطلبة ، الذي يتميز بحوض جميع كبير جدا يمتد في كل من ولاية تيارت ، غليزان ، سيدي بلعباس بحيث يوفر نسبة مهمة من مياه السقي خاصة لمدينة تيارت وضواحيها بالإضافة إلى هذا الواد توجد العديد من الشعب والروافد .

3.1.2. الحرارة :

تتميز المنطقة بوجود اختلافات كبيرة بين درجات الحرارة في الفصول، بحيث يكون هناك انخفاض كبير في درجة الحرارة في فصل الشتاء مما تسبب في ظاهرة الصقيع وارتفاع كبير في درجات الحرارة شتاء المتوسط الشهري الدرجة الحرارة بمدينة تيارت يقدر بـ 19

اختلاف تطور درجات الحرارة بمدينة تيارت موضح في الجدول التالي :

جدول رقم (02) : المعدلات الشهرية للحرارة بمدينة تيارت

جدول رقم 2 : المعدلات الشهرية للحرارة بمدينة تيارت

المتوسط الشهري	المجموع	ديسمبر	نوفمبر	أكتوبر	سبتمبر	أوت	جويلية	جوان	ماي	أفريل	مارس	فيفري	جانفي
16.10	193.27	7.7	10.57	17.13	21.91	26.85	27.1	24.35	17.74	13.52	11.54	8.11	6.75

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تيارت

4.1.2. العواصف :

تتميز مدينة تيارت بارتفاع وتيرة العواصف فيها خاصة خلال الأشهر الأكثر دفئا من ماي إلى سبتمبر وتنخفض بشكل ملحوظ من نوفمبر إلى ماي وغالبا ما تكون هاته العواصف مضررة بالجيومورفولوجية بحيث تقع كمية كبيرة من المياه في ظرف وجيز مما يؤدي الى تسارع ظاهرة التآكل.

5.1.2. الثلوج :

باعتبار إن المنطقة ذات ارتفاع معتبر فان تساقط الثلوج يكون بها بكميات معتبرة حيث يبلغ سمكها فوق مستوى الأرض بـ 0.50 متر مما يسبب في شل الحركة بالمنطقة وتقدر الايام المثلجة في المنطقة في السنة تتراوح ما بين 05 إلى 09 أيام في السنة .

6.1.2. الرياح :

تعتبر الرياح عامل مناخي يؤثر على العمران من جهة، وانه عنصر هام لتموضع البنايات وتوجيه الشوارع للمدن فمدينة تيارت تسودها الرياح الغربية () والشمالية الغربية (nw) عبر فصول السنة ففي الخريف والصيف تتراوح سرعة الرياح ما بين 3 إلى 4 متر / ثانية ، كما تتأثر السيركو وهي عبارة عن رياح ساخنة وجافة تهب من الجنوب إلى الشمال وتعمل على رفع درجة الحرارة بالمناطق التي تمر بها وهذه الرياح تهب خلال شهر ماي وجوان بمجموع يتراوح ما بين 10 إلى 15 يوم في السنة.

الخصائص الجيوتقنية:

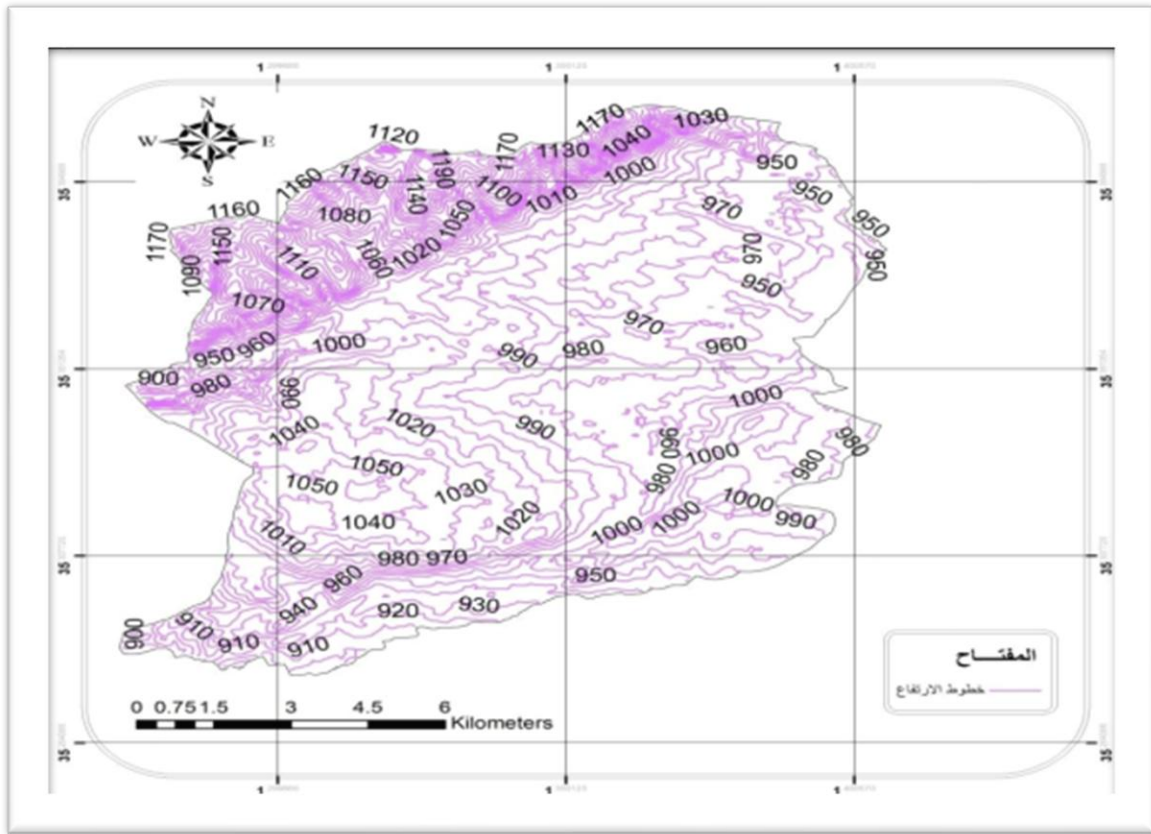
تمتلك مدينة تيارت اراضي منخفضة طينية ومن دون حجارة وارااضي مرتفعة تقع في اجزاء عالية والتي غالبا ما تكون تحتوي على الاحجار الكلسية (الجيرية).

4. التضاريس:

1.4. الهضاب والسهول:

تتموضع مدينة تيارت فوق منطقة هضبية تشكل امتداد لسهل سرسو ونادرا ما يتعدى ارتفاعها 1000 متر عن سطح البحر.

الخريطة رقم 3 : طبوغرافية المنطقة



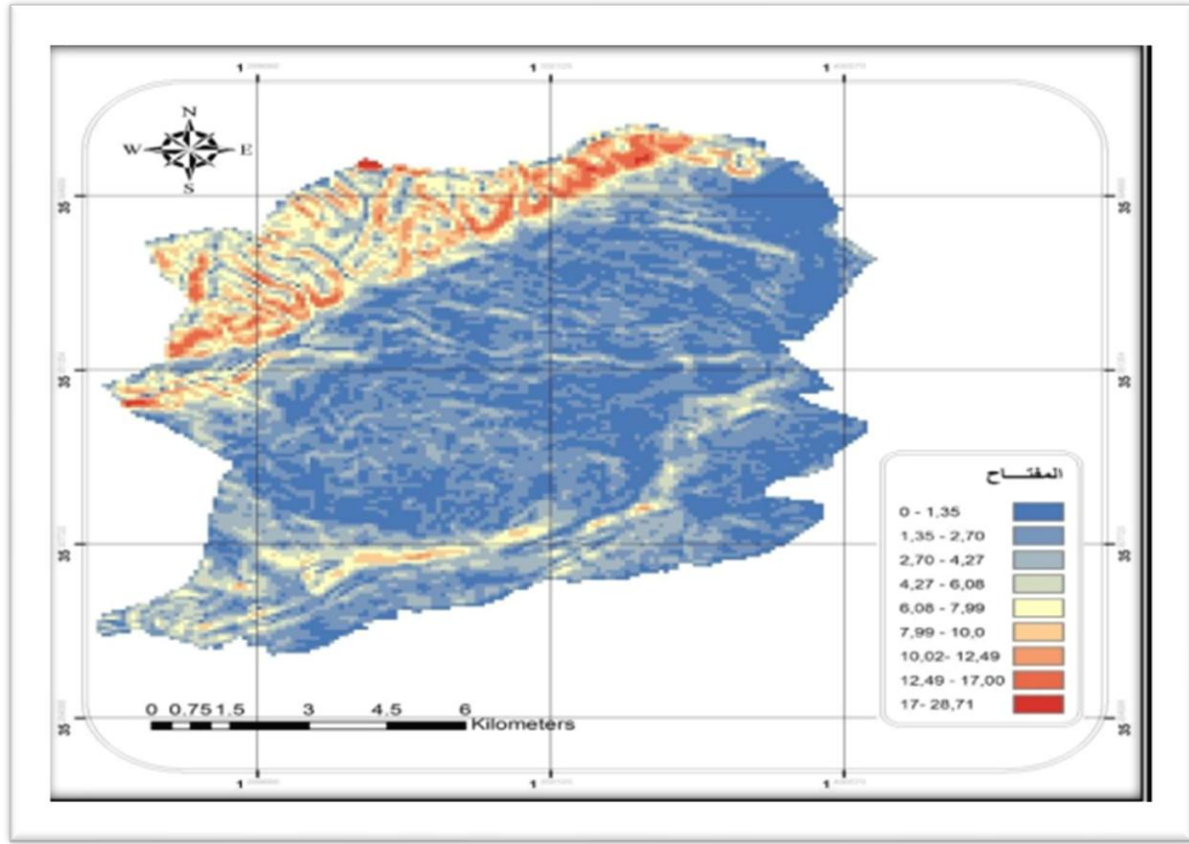
المصدر : برنامج ArcGIS + معالجة الطلبة 2026

2.4. الانحدارات :

مدينة تيارت تمتاز بالانحدارات كلما اتجهتا شمالا وتخفض في الاتجاهات الأخرى مما جعلها تتموضع على منطقة تمتاز بمجموعة من الخصائص الطبوغرافية التي لا تشكل عائقا على مستوى النسيج العمراني

خريطة رقم (05) : الميل لتيارت

الخريطة رقم 4: الانحدارات



المصدر : برنامج ArcGIS + معالجة الطلبة 2026

حيث يوجد ثلاث انواع من الانحدارات في مدينة تيارت :

➤ المنطقة 1:

الانحدارات تتراوح ما بين 25 و 60% بحيث تتمثل في غابات وتعتبر كمصدر رئيسي للمساهمة في وجود فيضانات وهذا بسبب ان الارضية هشة وتتكون من الطين الرملي وتتميز بغطاء ضعيف.

➤ المنطقة 2 :

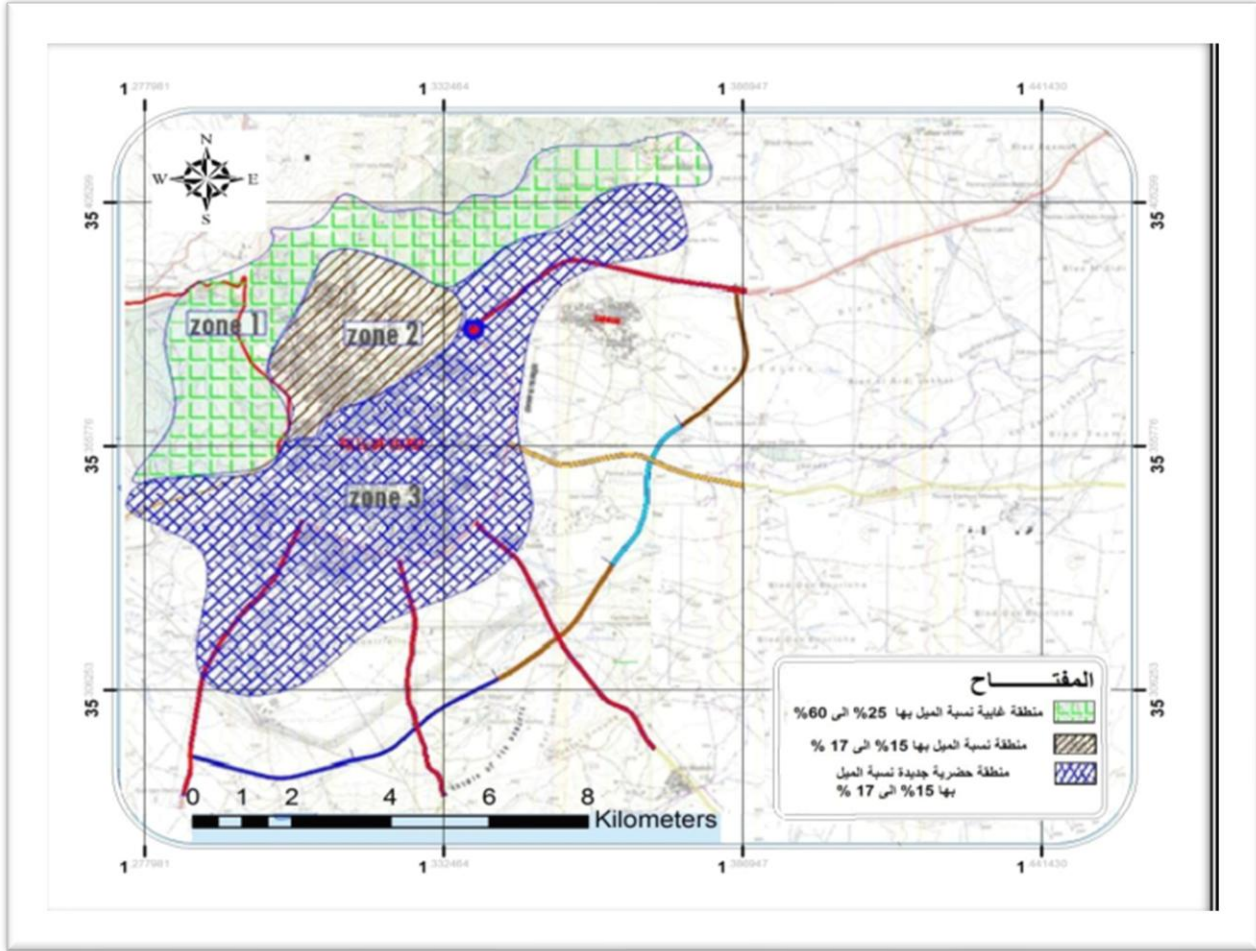
تتمثل في النسيج العمراني القديم بحيث الانحدارات في هاته المنطقة تتراوح بين 5 و 7% وفي . الأحيان تصل الى 15% وهي عبارة عن منطقة حضرية تماما وتتميز بغطاء النباتي قليل وبجريان سريع لمياه الأمطار .

➤ المنطقة 3 :

تتمثل في توسعات المدينة بعد الاستقلال وتتميز بميل ما بين 1% و 5% ويوجد فيه بعض الم

المهددة بالفيضان هاته المنطقة تعتبر منطقة حضرية بنسبة 70%

الخريطة رقم 5: الميل لمدينة تيارت



المصدر : المخطط التوجيهي التهيئة والتعمير + برنامج ArcGIS + معالجة طلبية 2026

5. الدراسة الجيومورفولوجية :

1.5. التربة والنباتات :

تتكون التربة في بلدية تيارت بشكل أساسي من التربة البنية والتربة الطميية الرملية. هذه التربة خصبة نسبيا، ومناسبة لزراعة الحبوب والمحاصيل البقولية. واين تكون :

1.1.5. في الشمال جبل غزول :

تتميز التربة بكونها غير متطورة إلى حد كبير وذات عمق ضحل.

تتكون الأراضي الأقل أهمية بشكل أساسي من عناصر خشنة كتكتلات ، الحصى) ، مع وجود قشور جيرية رملية سميكة مكشوفة.

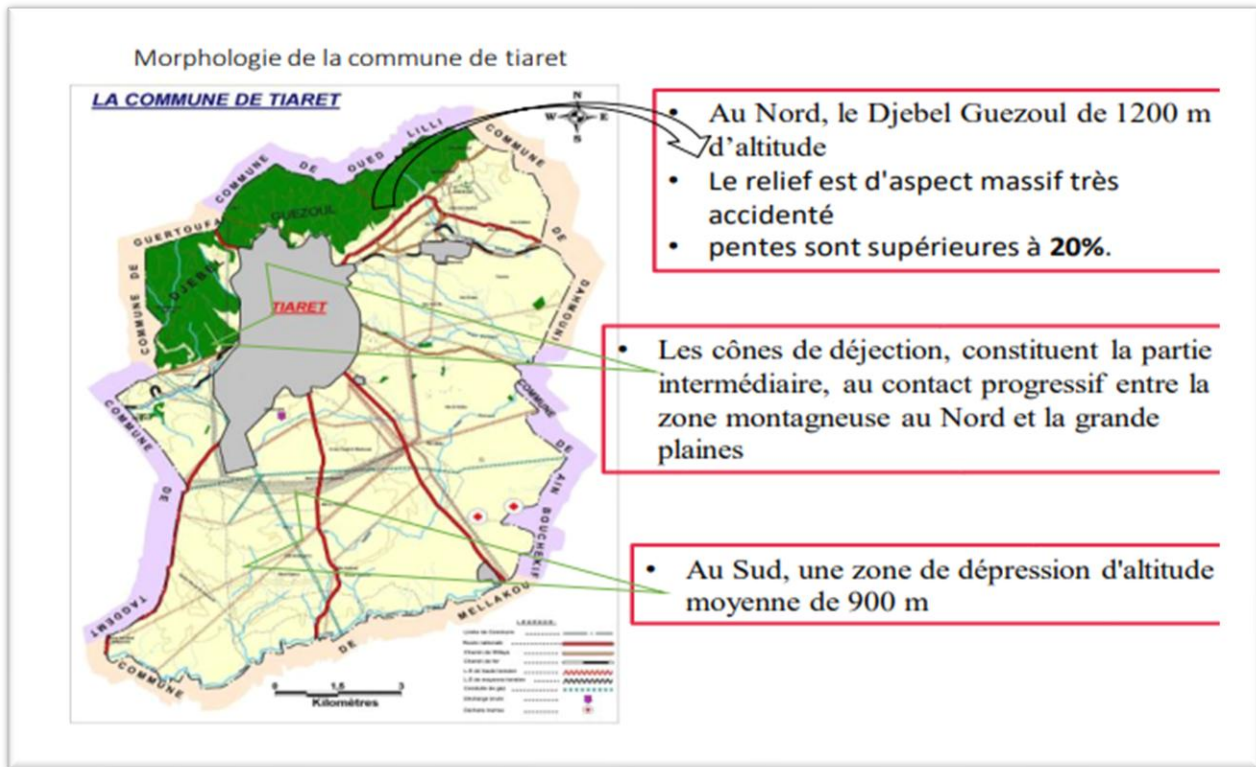
2.1.5. في الجنوب :

تمتد الأراضي على الرواسب القديمة المكونة من عناصر أكثر دقة الطين، الطمي، الرمل) التي تشكل تربة جيدة نسبيا ذات بنية متوازنة.

2.5. التنوع في استخدام الأرض:

تفسر هذه الخصائص المورفولوجية والتضاريسية المختلفة التنوع في استخدام وشغل الأرض. ما الغطاء النباتي، فهو يتحدد بنوعية التربة وتركيبها الصخري.

الخريطة رقم 5 : الخريطة المورفولوجية ببلدية تيارت



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية تيارت 2016

6. القطاعات المكونة لمدينة تيارت:

حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) مدينة تيارت تتكون من 6 قطاعات ذات كثافة

وتوزيع سكاني مختلف وتجمعات سكنية ثانوية تتمثل في :

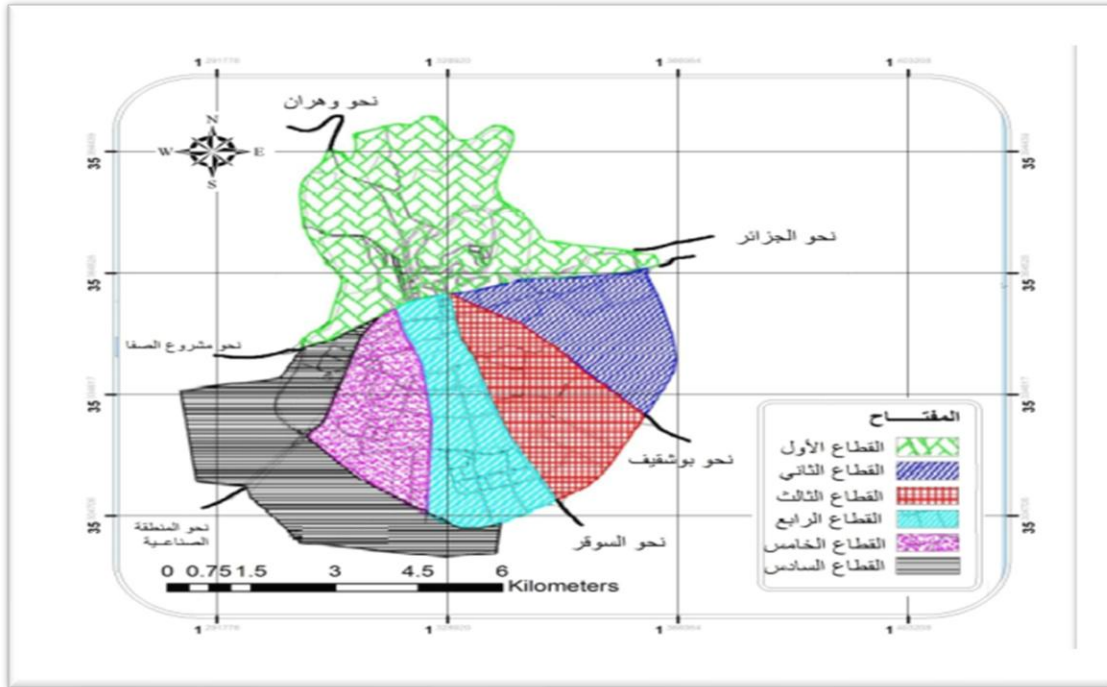
- **كرمان** : تقع شرق المدينة مربوطة بالطريق الوطني رقم 14 ، ذات تعداد سكاني 12859 نسمة .
- **سينيا** : تقع جنوب المدينة بمحاذاة الطريق الوطني رقم 23 ، عدد سكانها 2950 نسمة .
- **عين مصباح** : تقع جنوب المدينة مربوط بالطريق الوطني رقم 23، عدد سكانها 2201 نسمة .

جدول رقم 3 : القطاعات المكونة لمدينة تيارت

رقم القطاع	المساحة (هـ)	عدد السكان (ن)	عدد السكنات (مسكن)	الكثافة السكانية (ن/هـ)
1	736	53951	8131	73.3
2	270	20126	2644	74
3	318	20327	4359	63
4	294	33592	5068	114
5	263	34826	5489	132
6	364	46274	5962	127

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

جدول رقم 4 : القطاعات المكونة لمدينة تيارت



المصدر : برنامج ArcGIS + معالجة طبعة 2026

7. الدراسة السكانية والاقتصادية:

1.7. الدراسة السكانية:

1.1.7. تطور عدد سكان مدينة تيارت:

بلغ عدد سكان مدينة تيارت حسب إحصاء 2024 حوالي 229376 نسمة.

جدول رقم 5 : تطور عدد سكان مدينة تيارت 1999-2024

السنوات	1999	2008	2011	2012	2024
عدد السكان الحضر (نسمة)	162312	196335	215327	217850	229376
عدد سكان الريف (نسمة)	6905	2306	2523	31119	3090
المجموع (نسمة)	169217	198641	317850	248969	232466

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية تيارت 2016 معالجة طلبية 2026

من خلال الجدول والشكل نلاحظ أن عدد سكان الحضر بمدينة تيارت عرف زيادة معتبرة خلال السنوات من 2008 إلى 2024 حيث قدرت سنة 2024 ب نسمة عكس الريف الذي عرف انخفاضا في عدد السكان سنة 2008 بسبب النزوح الريفي ونقص المرافق ثم ارتفع بعدها سنتي 2011-2012 بسبب تشجيع الإسكان في المناطق الريفية بحثا عن المرافق وفرص العمل ومستوى معيشي أفضل.

2.1.7. التركيب العمري والنوعي لسكان مدينة تيارت :

جدول رقم: 6 الفئة العمرية للذكور والإناث لسكان مدينة تيارت

فئة العمر	الذكور	نسبة الذكور (%)	الإناث	نسبة الإناث (%)
14-0 سنة	31250	14.34	30182	13.85
15-29 سنة	35019	16.07	34692	15.92
30-45 سنة	21599	9.91	23364	10.72
45-60 سنة	13865	6.4	13212	6.06
أكثر من 60 سنة	7260	3.33	7407	3.4
المجموع	108993	50.05	108857	49.95

المصدر : المكتب الإحصاء لبلدية تيارت 2024

من خلال الجدول تبين لنا أن البنية السكانية للمدينة وخاصة التركيب العمري: الفئة (150) سنة) و (15-30) هي الفئة الغالبة حيث تقدر نسبة كل فئة على التوالي 28.2% و 32% أما أقل نسبة فتتمثل في فئة الأكثر من 60 سنة، كما لاحظنا من الجدول أن نسبة الذكور والإناث تقريبا متساوية. إن الهدف من تقييم هذه الفئات هو معرفة كمون العمل الذي تتوفر عليه المنطقة، وبالتالي تقدير احتياجاته المستقبلية والتخطيط له على أسس متطلباته.

2.7. الدراسة الاقتصادية :

1.2.7. التركيبة الاقتصادية للسكان :

جدول رقم 7 : التركيبة الاقتصادية للسكان

الفئة	العدد	النسبة المئوية (%)
ناشطون	64859	0.39
غير نشيطين	2966	2.05
غير مسجلين	569	0.99
متقاعدون	8813	6.1
تلاميذ/طلاب	21139	14.63
ذو المعاشات	1438	30.92
ماكثات في البيت	44680	44.89
المجموع	144465	%100

المصدر : مكتب الإحصاء لبلدية تيارت 2024

8. الدراسة العمرانية:

1.8. مراحل نشأة وتطور المدينة :

لقد عرفت تيهرت باعتبارها جزء لا يتجزأ من منطقة المغرب العربي وكذا شمال إفريقيا تعاقبت عليها عدة حضارات عليها بدءا من قبل الميلاد بعصوره الثلاثة، وهذا ما دلت عليه المواقع الأثرية التي تضمها تبهرت كموقع خربة أولاد بوزيان) و (سيدي الحسني وصولا إلى عصر المعادن وما تلي هذا الفترة ما قبل التاريخ من حضارات كالفينيقية، النوميدية والرومانية التي ما زالت بعض المراكز الأثرية تقف شاهدا عليها. وبالعودة إلى الفترة الإسلامية يمكن أن نعتبر تيهرت من أهم وأول المدن التاريخية التي تم تأسيسها وإعادة تأسيسها منذ ظهور الإسلام في المغرب الأوسط شأنها في ذلك شأن مدينة تلمسان وقلعة بني حماد وما إلى ذلك.

ومن هنا مدينة تيارت مرت بمراحل تاريخية متباينة الملامح والخصائص الاجتماعية والعمرانية، نتلخص فيما يلي:

أ - المرحلة الأولى ما قبل الاحتلال الفرنسي:

تمثلت في إنشاء الدولة الرستمية سنة 761م من طرف عبد الرحمن بن رستم الذي أنشأ هذه المدينة الغرض الاحتماء من الخطر العباسي من الشرق والخطر البيزنطي من جهة البحر حيث توفرت المنطقة على المراعي والأراضي الخصبة مما أدى إلى ازدهارها وتطورها وهو الأمر الذي جلب العديد من السكان من أنحاء عدة خاصة العلماء إذ كانت منارة علمية بارزة.

ب - المرحلة الثانية 1843-1962 :

بدأت بدخول الاستعمار الفرنسي إلى مدينة تيارت في 23 مارس 1843 ، حيث تم إنشاء مركز استعماري متقدم الذي تحول شيئا فشيئا إلى مركز سكني صغير كما أن بعض الأوروبيين استقروا بداخله وامتحنوا الزراعة بالأراضي المجاورة كما تم في هذه المرحلة شق أهم الطرقات حيث تم إطلاق أول طريق استراتيجي الرابط بين تيارت ومعسكر وطريق غليزان وتيارت ثم الطريق الذي يربط بين تيسمسيلت وتيارت ومحور تيارت ومستغانم تم إصالحه بسكة حديدية بطول 197 كم وذلك سنة 1875 بينما من سنة 1900م استقادت مدينة تيارت من عدة عمليات استصلاح الأراضي وقد جاءت بإيجابيات وصلت إلى منطقة جد معتبرة وأكثر أهمية خاصة بالنسبة لتطور المصالح الإدارية وكانت المدينة تضم عددا كبيرا من التجهيزات كالبنوك

والمستودعات التي كانت تتواجد بكثرة ومن لبن هذه التجهيزات مقر بلدية تيارت سنة 1900 المتواجدة بالقطاع الأول.

ج - المرحلة الثالثة : 1962 إلى يومنا هذا

كان ذهاب الأغلبية الساحقة من الأوروبيين حيث تغيرت البنية الاجتماعية والاقتصادية بصورة عميقة وخاصة بمجيء أكبر عدد من السكان ذات الأصل الريفي حيث تركت أكبر تجهيز مهم بمدينة تيارت وهو مستشفى يوسف دمرجي.

وبما أن جهاز الإنتاج الجزائري مرتبط بالاقتصاد الاستعماري فقد عرف أسوأ حالاته وتم تعويضه بأدوات اقتصادية ذات أسلوب اشتراكي غداة الاستقلال ومن ثم فقدان صناعة مهمة في معظمها غير مناسبة مع طبيعة المنطقة ولهذا الغرض فإن مدينة تيارت باعتبارها قطب جذاب فإنها توسعت بطريقة سريعة فوضوية بسبب ذلك الاجتياح المهم لسكان الريف غير المجهزين بسبب النزوح الريفي إذ تعتبر مدينة تيارت في الوقت الحالي بفضل مركزها الحضري والإداري مدينة مركزية لكثير من الوظائف الإدارية والاجتماعية للمناطق المجاورة لها ، وتكمن أهميتها على مستوى الولاية كونها أكبر تجمع حضري حيث تتربع على مساحة قدرها 123500 كلم وأكبر تمرکز للسكان.

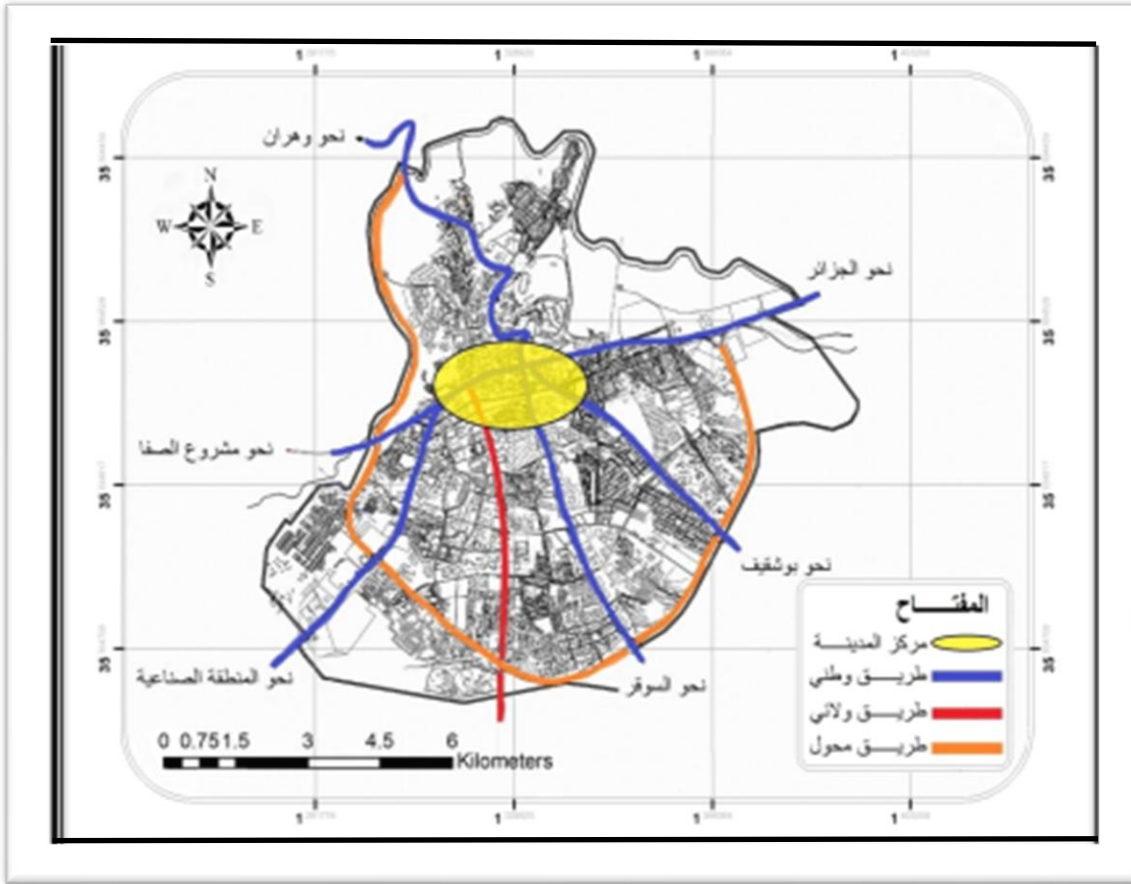
وهي مرشحا لأن تكون قطبا سياحيا بامتياز وذلك لإمكانياتها التاريخية ومؤهلاتها الطبيعية والسياحية.

9. البنية العامة لمدينة تيارت :

1.9. خطة المدينة :

حسب مخطط الوضعية الحالية لمدينة تيارت فإن الخطة المتبعة هي الخطة الإشعاعية تنطلق من مركز المدينة الذي هو عبارة عن تقاطع الطرق الوطنية تتركز به جميع الخدمات الإدارية والمرافق العمومية

الخريطة رقم 6 : خطة المدينة



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + برنامج ArcGIS + معالجة الطلبة 2026

2.9. اتجاه التوسع :

يرتبط اتجاه توسع مدينة تيارت ارتباطا وثيقا مع العوائق الطبيعية التي يتميز بها موضع المدينة بحيث نجد حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة تيارت توجه التوسع كالآتي:

الجهة الشرقية باتجاه بلدية بوشقاف التي تبعد ب 18 كلم الطريق الولائي رقم 07

الجهة الجنوب الشرقي باتجاه دائرة السوق الطريق الوطني رقم 23

الجهة الشرقية الشمالية الرابطة بين المدينة ودائرة الدحموني التي تبعد عنها ب : 15 كلم الطريق الوطني رقم

الخريطة رقم 7 : اتجاه توسع مدينة تيارت



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + برنامج ArcGIS - معالجة طلبية 2026

3.9. التجهيزات :

تعتبر التجهيزات العنصر المحرك والجاذب لحركة السكان للتجمعات السكنية المجاورة وداخل المدينة وهذا من خلال ما توفره من خدمات إدارية، تعليمية، اقتصادية دينية (...). كما لها انعكاس مباشر على توزيع السكان واستقرارهم وتنظيمهم وتختلف وظائف التجهيزات باختلاف مجال تأثيرها بل وتلعب دور مهم في ارتفاع أو انخفاض عدد الضحايا عندما تكون هناك كارثة طبيعية في المدينة .

ومدينة تيارت تضم تجهيزات متنوعة لها تأثير مباشر على المدينة في حد ذاتها والتجمعات السكنية المجاورة والجدول رقم يوضح أهم التجهيزات عبر القطاعات.

جدول رقم 8 : التجهيزات بمدينة تيارت

المجموع	التجهيزات الدينية	التجهيزات السياحية	التجهيزات الثقافية	التجهيزات التعليمية	التجهيزات التجارية	التجهيزات الصحية	التجهيزات الإدارية	القطاع / التجهيز
99	15	4	4	30	15	9	22	القطاع الأول
33	10	2	1	10	3	3	4	القطاع الثاني
33	7	1	2	12	2	2	7	القطاع الثالث
56	12	2	2	20	6	2	10	القطاع الرابع
42	4	1	—	19	7	3	8	القطاع الخامس
49	3	3	3	20	10	4	6	القطاع السادس
309	309	309	309	309	309	309	309	309

المصدر : مخطط التهيئة والتعمير

يظهر لنا من خلال الجدول هناك تباين في توزيع القطاعات بحيث ان القطاع رقم 01 يضم أكبر عدد من التجهيزات المتواجدة بالمدينة و ذلك بنسبة 32.24% من مجموع التجهيزات ، إذ يضم 38.54% من التجهيزات الإدارية و 27.02% من التجهيزات التعليمية ، بالإضافة إلى 30.61% من التجهيزات الدينية و هذا راجع لكون القطاع يتمركز في وسط المدينة و يضم أكبر عدد للسكان ثم يليه القطاع رقم 06 باحتوائه على 15.96% من مجموع التجهيزات ، إذ يضم 10.52% من التجهيزات الإدارية و 23.5% من التجهيزات التجارية و الخدماتية و 18.01% من التجهيزات التعليمية و هذا ما يفسر الاختناقات المتواجدة خاصة على مستوى مفترقات الطرق بعدها يأتي القطاع رقم 04 و الذي يضم 17.58% من مجموع التجهيزات موزعة كما يلي : 17.57% من التجهيزات الإدارية و 18.01% من التجهيزات التعليمية و 24.48% من التجهيزات الدينية وهذا ما يجعل القطاع مثل سابقه يعاني من عدة مشاكل ، أما باقي القطاعات المتبقية فهي متقاربة من حيث توزيع التجهيزات وبالتالي فهي أقل ضغط.

4.9. السكن :

السكن من أهم العناصر التي تعكس قدرات المجتمع الحضري خاصة الاقتصادية كما انه يمثل جانبا مهما في المدينة وتحليله يسمح لنا بتحديد تطوره خلال الزمن وخصائصه ومعرفة وضعيته ومن ثم يمكن تقدير الاحتياج وبالخصوص معرفة مدى حساسية المناطق السكانية ومدى تأثرها بالأخطار الطبيعية .

1.4.9. عدد السكنات وتوزيعها على القطاعات :

والجدول التالي يوضح عدد المساكن وزيادتها من سنة 1987 الى غاية 2012
جدول رقم 9 : عدد المساكن وزيادتها بمدينة تيارت

السنوات	1987	1998	2003	2012
عدد السكان (نسمة)	94241	145471	178511	217838
عدد المساكن (مسكن)	15798	22198	23362	31119
الزيادة في عدد السكنات (مسكن)	—	6400	1164	7757
معدل شغل المسكن	6	7	8	7

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

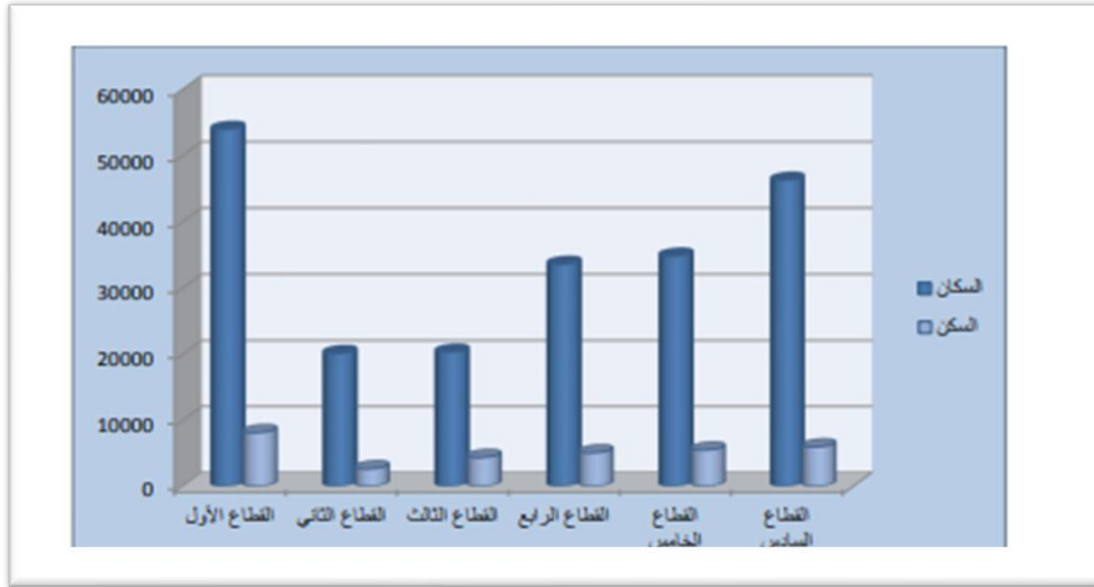
الجدول الموضح أسفله يبين لنا توزيع السكنات وكذا الكثافة السكانية حسب كل قطاع من قطاعات المدينة.

جدول رقم 10 : توزيع السكنات وكثافتها بمدينة تيارت

القطاعات	المساحة (هكتار)	عدد المساكن	الكثافة السكنية (مسكن/هكتار)
القطاع رقم 1	736	8131	73
القطاع رقم 2	270	2644	74
القطاع رقم 3	318	4359	63
القطاع رقم 4	294	5068	114
القطاع رقم 5	263	5489	132
القطاع رقم 6	364	5962	127

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

جدول رقم 11 : عدد السكنات والسكان في كل قطاع



المصدر : اعداد طلبية 2026

ويظهر لنا من خلال الجدول أن القطاعات رقم 04-05-06 ذو كثافة سكنية مرتفعة وتتركز فيها أكبر نسبة من الحظيرة السكنية بينما القطاعات رقم (01-02-03) ذات كثافة سكنية متوسطة .

2.4.9. أنماط السكن وخصائصه :

إن تعدد الأنماط السكنية يؤدي إلى تميز في النسيج الحضري وتباين بارز في مرفولوجية الأحياء السكنية ليعد بذلك مؤشر هام يعكس مستوى معيشة السكان ومدى إمكانية تعرض الأحياء والمساكن للأخطار الطبيعية فلقد أخذنا بعين الاعتبار في اختلاف الأنماط في مجال الدراسة الخصائص المميزة لكل نمط والتي تتمثل في : حالة السكن أنواعه، مساحتها، نسبتها وعدد الطوابق .

ويوجد بالمدينة الأنماط التالية :

1.2.4.9. السكن الفردي الأوربي :

يتواجد عموما في مركز المدينة (النواة القديمة) اغلبها ذات طابع من العهد الاستعماري ذات طابق (20) مبنية بالحجارة أو الأجر أسقفها مغطاة بالقرميد ولقد تم ترميمها في كثير من الأحيان فهي في حالة متوسطة، وتوجد في حي ابن باديس و rue bijoux

2.4.4.9. السكن الفردي القديم :

هذا النوع يتمركز في الأحياء القديمة المحيطة بمركز المدينة مثل : (حي لا مبار، سيدي خالد، الأمير عبد القادر ...). وهي في حالة من متوسطة إلى رديئة ماعدا السكنات التي تم التدخل عليها من طرف أصحابها . وهذا النمط مبني من الحجارة والإسمنت مغطى بالقرميد ذات طابق (ط+0 ، ط+1).

3.4.4.9. السكن الفردي الحديث:

اول ظهور لهذا النمط كان في الثمانينات وهي مساكن متعددة الطوابق تصل إلى خمسة طوابق (5) لها أشكال خارجية مختلفة نتيجة التغيير التقني في التصاميم والتنظيم العام والتراصف والمستوى المعيشي لسكانها، يتميز هذا النمط بأسطح إسمنتية تختلف في تقسيماتها الداخلية وأحجامها ويتمركز هذا النمط في (حي بوهني terrin boumdien حي 405 مسكن)

5.9. الهياكل والمنشآت القاعدية :

تعتبر الهياكل القاعدية عنصر محور أساسي في التنمية السياحية فدرجة تهيئة شبكات الطرق وتوفير النقل لها انعكاس مباشر على النمو السياحي .

1.5.9. شبكة الطرق :

تتميز شبكة الطرق في مدينة تيارت بتقاطع عدة طرق رئيسية وطنية بحيث يجتازها ثلاثة طرق وطنية (14-23) وطريق ولائي (07 و 11) بالإضافة إلى شبكة من الطرق الثالثة.

2.5.9. الطرق الوطنية :

الطريق الوطني رقم 14 ويمتد من الجهة الغربية الى الجهة الجنوبية للمدينة بحيث يربط مدينة تيارت بكل من مدينتي معسكر وسعيدة.

الطريق الوطني رقم 23 ، وهو عبارة عن خط رئيسي يربط مدينة تيارت من الجهة الشمالية الغربية بمدينة غليزان ومن الجهة الجنوبية الغربية بمدينة افلو .

الطريق الوطني رقم 40 ، وهو عبارة عن محور رئيسي يربط المدينة من الشمال بواد رهيو ومن الجنوب عين قاسمة .

3.5.9. الطرق الولائية :

وهي الطرق التي تمكن من ربط بين القطاعات، وتعتبر حالة الطرق الولائية متوسطة حيث نجد بها كثافة عالية في حركة المرور، وهي كالآتي:

▪ **طريق ولائي (7 CW) :** هو طريق ولائي مهم في المدينة حيث يربطها ببلدية بوشقيف طوله : 7 كلم

▪ **طريق ولائي (11 CW) :** يربط المدينة ببلدية سيدي الحسني من الشرق و " مشرع الصفا من الغرب، طوله 28 كلم .

4.5.9. الطرق الثالثة :

هي طرق من الدرجة الثالثة تربط الوحدات السكنية بالطرق الثانوية ، حيث تتميز بهيكلية جيدة في وسط المدينة، ومتوسطة من الجهة الشمالية الغربية للمدينة .

والجدول التالي يوضح مختلف الطرق الوطنية والولائية

جدول رقم 12 : مختلف الطرق مدينة تيارت

نوع الطريق	الطول (كم)	الربط (الاتجاه)	الحالة	الخصائص
الطريق الوطني رقم 23	6.9	شمال المدينة - جنوب الوطن	جيدة	جزء مسار مزدوج على طول 1500م والباقي بمسار
الطريق الوطني رقم 14	6.3	غرب المدينة - وسط وشرق المدينة	جيدة	م منه بمسار مزدوج والباقي بمسار 3200
الطريق الوطني رقم 40	—	المدينة - الجهة الشرقية الجنوبية للوطن	متوسطة	م منه بمسار مزدوج والباقي بمسار 2200
الطريق الولائي رقم 07	7	جنوب وغرب المدينة (طريق عين قاسمية)	متوسطة	بمسار
الطريق الولائي رقم 11	28	من "مشرع الصفا" من الشرق و "سيدي الحسني" بلدية الغرب	متوسطة	مسار

المصدر: مخطط التهيئة والتعمير + اعداد طلبية 2026

2.5.9/ مفترقات الطرق :

تحتوي شبكة الطرق المدينة على 16 مفترق تعد الأهم في المدينة منها ما هو في وسط المدينة ومنها ما هو متواجد عند مداخلها.

3.5.9. المحطات :

تتوفر المدينة على محطتين للنقل الجماعي ما بين الولايات والبلديات وكذا محطة للمسافرين .

4.5.9. الجسور:

يوجد عبر شبكة الطرق للمدينة -05- جسور وهي عبارة عن نقاط تقاطع بين خط السكة الحديدية ومستوى الطريق وكذا بين المحول والطرق

الخريطة رقم 8 : الطرق المهيكلية لمدينة تيارت



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + برنامج ArcGIS - معالجة طلبة 2026

10. الشبكات :

1.10. شبكة مياه الصرف الصحي :

ان شبكة الصرف الصحي المتواجدة في المدينة تمتاز بتوصيل جيد وسهولة الصيانة وهي شبكة موحدة وتصب في الشرق " نهر واصل " , وفي الغرب " واد مني " .

2.10. شبكة المياه الصالحة للشرب :

تعرف المنطقة بتوفر المياه الصالحة للشرب وهذا بتوفر الموارد المستخدمة حاليا وهي:

- منبع توسنينة ذو سعة 600م 3 بتدفق 70 ل ثا .
- سد بوخدة ذو سعة 30000 م 3 بتدفق 347 ل ثا .
- محطة معالجة واد مينا " سعته 3400 بتدفق 50 ل ثا .
- وشبكة تمتاز بربط جيد والسهولة في الصيانة وهي تغطي كامل احتياجات السكان

شبكات الطاقة:

تقع تيارت بقطب اقليمي مهم مغطى بحوالي 89% من الطاقة الكهربائية وحوالي 84% من مادة الغاز الطبيعي وتعتبر تيارت من المدن الرائدة في المصادر الطاقوية.

يمر بإقليم تيارت تجمع مكون من 11 انبوب لنقل المواد الهيدروكربونية من حاسي رمل الى مدينة ارزو تتوزع على مساحة 160 كم 5 انابيب لنقل الغاز الطبيعي و6 لنقل البترول.

4.10. الغاز:

يعد الغاز الطبيعي مؤشرا من مؤشرات التطور الحضري والاقتصادي حيث نجدها تلبي حاجيات السكان كما تمتاز بالتوصيل الجيد ، حيث يقدر عدد المشتركين بالغاز ب 24892 مشترك

يوجد 4 محطات للتوزيع على مستوى اقليم مدينة تيارت التي تضمن التوفير اللازم بالغاز الطبيعي وهي كالتالي:

- DP01 يقع في المنطقة الصناعية لمدينة تيارت
- DP02 يقع بالقرب من المجمع الثانوي سينا - للمدينة
- DP03 يقع بالقرب من المجمع ثانوي كارمان - للمدينة
- DP04 يقع بحي لالة العابدية تيارت.

5.10. شبكة الكهرباء :

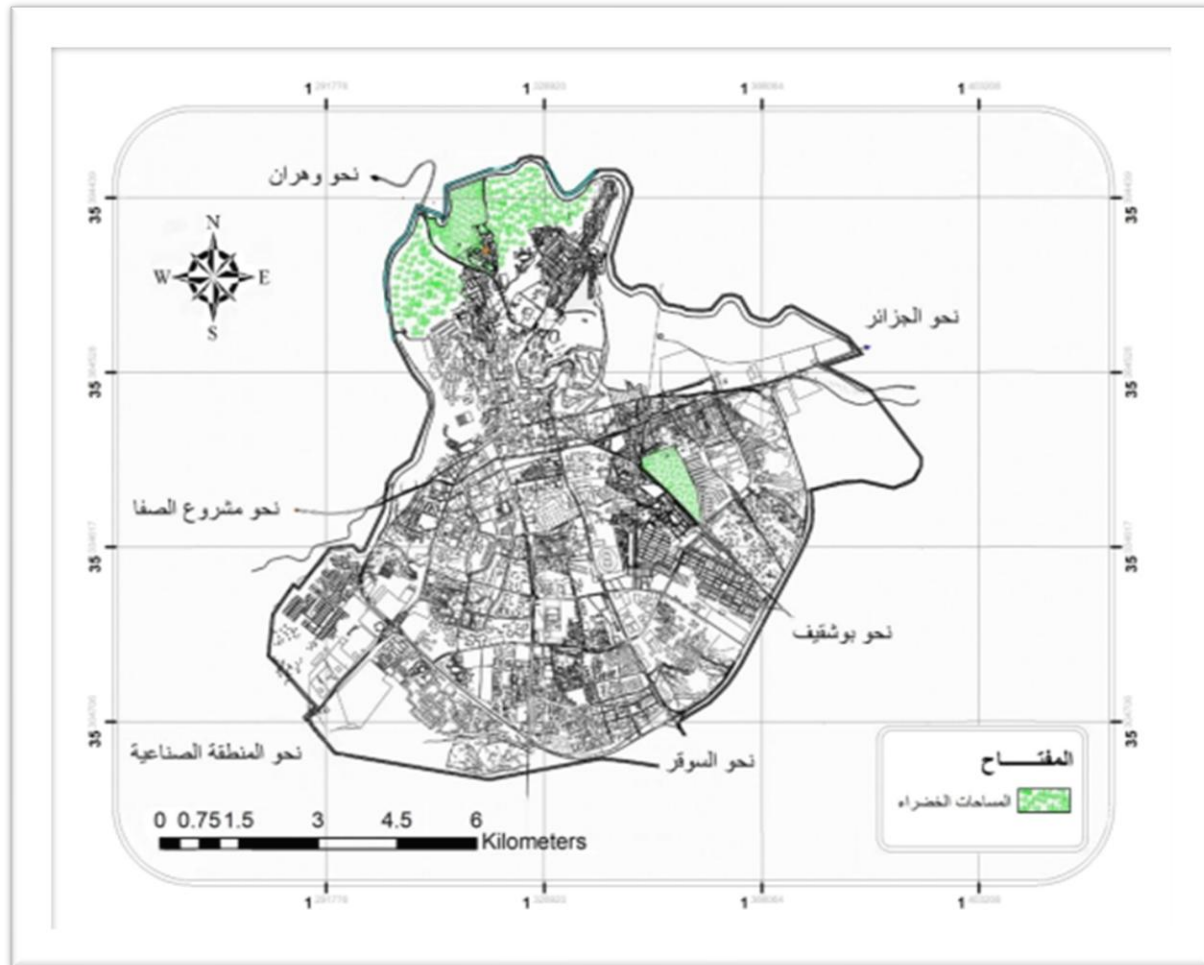
تتزود مدينة تيارت بطاقة كهربائية تلبي حاجيات المدينة والإقليم المجاور لها وذلك لتوفرها على عدة محطات للطاقة الكهربائية وتوزع على إقليم المدينة ، وتتواجد إحدى المحطات ht/mt شدة عالية ومتوسطة بحي البدر في المدينة وتتربع على مساحة تقدر 4 هكتار انجزت عام 1974 وهي تربط كل من تيارت وغليزان .

11. الغطاء النباتي:

يلعب الغطاء النباتي دورا هاما في حماية الوسط الطبيعي وذلك بالتحكم في سرعة الجريان وهذا حسب درجة كثافة الغطاء النباتي ونوعيته حيث يخضع إلى العوامل الفيزيائية (ارتفاعات ، التربة) والعوامل المناخية (الأمطار ، الحرارة) ويتجلى تأثيره على المجال في:

- الحد من سرعة الجريان السطحي وحماية التربة من التعرية المائية.
- تشجيع النفاذية ومنه الجريان الباطني ، والعمل على زيادة الصبيب القاعدي على حساب الجريان السطحي.
- واعتمادا على الملاحظة الميدانية فان مدينة تيارت قليلة المساحات الخضراء إذ تحتوي على غابة في الجهة الشمالية بمساحة تقدر بحوالي 212 هكتار .

الخريطة رقم 9 : المساحات الخضراء في مدينة تيارت



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + برنامج ArcGIS - معالجة طلبة 2026

خلاصة الفصل:

نستخلص من تشخيص واقع مدينة تيارت أن هناك تعارضاً واضحاً بين المعطيات الطبيعية المحفزة للفيضانات وبين واقع التوسع العمراني. فرغم وجود أدوات قانونية متمثلة في مخططات شغل الأراضي (POS)، إلا أن العجز عن تلبية الطلب السكني المتزايد أفسح المجال لبروز بناء فوضوي غير مدروس، خاصة في منطقة واد الطلبة. ويكمن الخلل الأساسي في أن مخططات التهئية والتعمير المعتمدة لم تدمج بفعالية خريطة الأخطار الطبيعية، مما أدى إلى تركيز سكاني في مجاري الوديان والمناطق المنخفضة، وهو ما يرفع من درجة الهشاشة الحضرية للمدينة أمام أي تقلبات مناخية محتملة.

الفصل الثالث

تمهيد:

تعاني الحواضر الجزائرية من تنامي ظاهرة البناءات غير القانونية وغير المكتملة، مما انعكس سلباً على تماسك النسيج العمراني نتيجة غياب الالتزام بالمعايير التقنية والقانونية للتعمير. وفي إطار الجهود التشريعية لاحتواء هذه الوضعية وتصحيح الاختلالات، استحدث المشرع الجزائري القانون رقم 08-15، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها. يهدف هذا الإطار القانوني إلى تمكين المواطنين من تسوية الوضعية القانونية لعقاراتهم والحصول على سندات الملكية، فضلاً عن استعادة الوجه الجمالي للمدن والقضاء على العشوائية العمرانية. بناءً على ذلك، يسعى هذا الفصل إلى تشخيص طبيعة المخالفات العمرانية الشائعة، مع تسليط الضوء على تجربة تطبيق قانون التسوية في مخطط شغل الأرض رقم 10، وتحليل أثره على البيئة العمرانية المحلية، وصولاً إلى صياغة مقترحات عملية تساهم في معالجة هذه الظاهرة.

حدود الدراسة التطبيقية والصعوبات التقنية

بالرغم من الأهمية البالغة التي تكتسبها نظم المعلومات الجغرافية (GIS) في معالجة وتشخيص الإشكاليات العمرانية، إلا أن الجانب التطبيقي لهذه الدراسة اصطدم بجملة من الصعوبات المنهجية والتقنية التي حدّت من إمكانية إجراء تحليلات مكانية متقدمة (مثل المطابقة المكانية الدقيقة لعمليات البناء Spatial Overlay). وقد تركّز الجهد التقني في هذا الفصل بالدرجة الأولى على الإسقاط الخرائطي (Cartography) والتوطين المجالي لمنطقة مخطط شغل الأرض رقم 10، وذلك للأسباب الموضوعية التالية:

غياب المخططات الرقمية: انعدام توفر المخططات التعميرية بصيغة رقمية (CAD/DWG) قابلة للتعديل لدى المصالح التقنية، مما تطلب تخصيص حيز زمني كبير لرقمنة المخططات الورقية يدوياً عبر برنامج (ArcGIS) لإنتاج الخرائط الأساسية.

الافتقار للمعطيات الفضائية المحدثة: صعوبة الحصول على صور أقمار صناعية حديثة وعالية الدقة (High Resolution) تتطابق زمنياً مع فترة الإحصائيات الميدانية، وهو شرط تقني أساسي لإجراء مقارنة دقيقة بين الواقع الميداني والمخطط النظري.

الضغوط الزمنية: إن الحيز الزمني المخصص لإنجاز المذكرة حال دون التوسع في توظيف أدوات التحليل المكاني المعقدة، ليتم التركيز بشكل عملي على الإخراج الخرائطي للتوزيع العمراني، والمرافق، والمحاور الهيكلية.

وعليه، فإن الخرائط المنتجة في هذا الفصل تُعد بمثابة تشخيص مجالي وأرضية رقمية أولية، يمكن للمصالح التقنية الاعتماد عليها وتطويرها مستقبلاً لإرساء نظام تقني متكامل يسهل متابعة التجاوزات العمرانية وملفات التسوية بشكل دقيق.

تقديم منطقة الدراسة

1.1. الموقع :

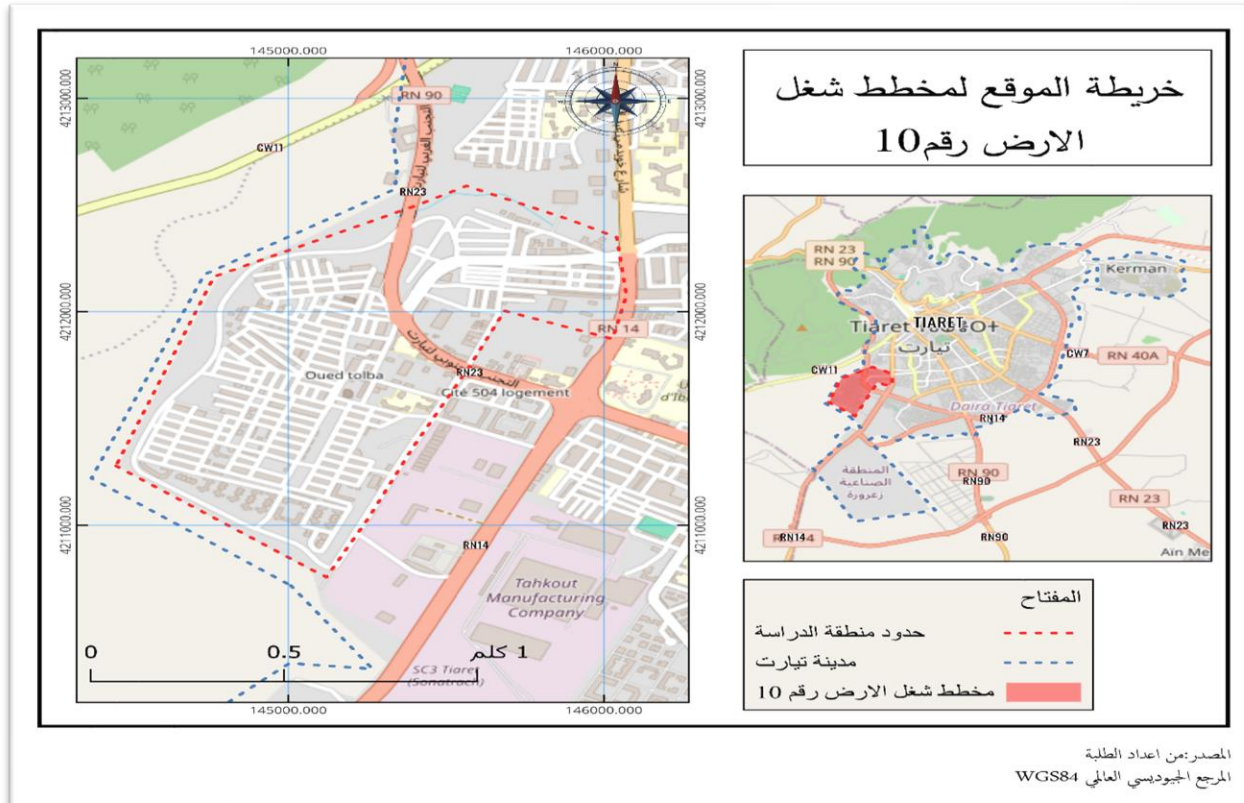
يقع مخطط شغل الأراضي رقم ' 10 ' (منطقة الدراسة) والمسمى بحبي واد الطلبة في الجهة الجنوبية الغربية لمدينة تيارت ويعتبر من أهم مناطق التوسع في المدينة.

2.1. المساحة: يتربع موقع الدراسة على مساحة قدرها 110 هكتار .

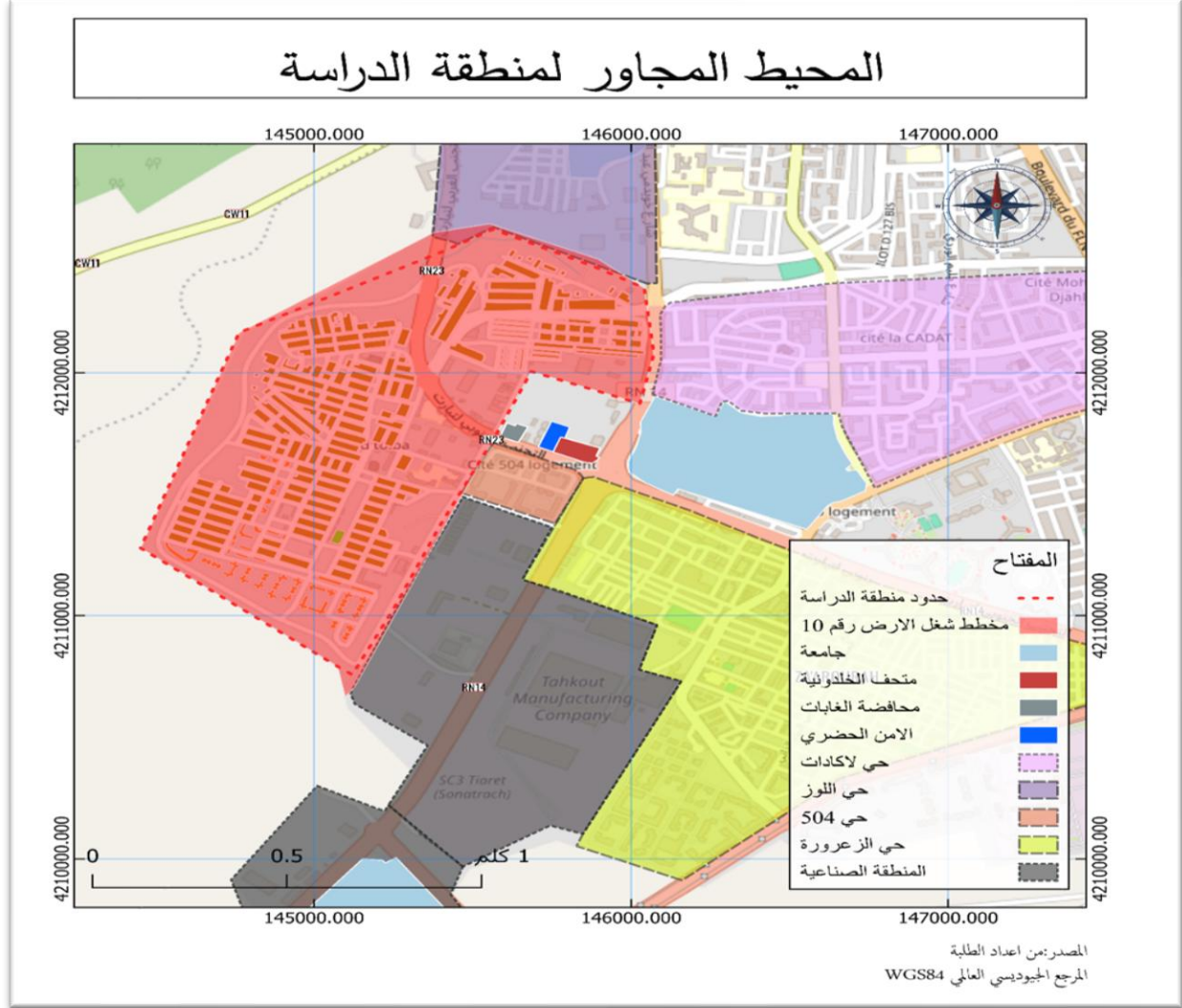
3.1. المحيط المجاور: يحد منطقة الدراسة:

- شمالاً: حي اللوز
- جنوباً: أراضي شاغرة .
- شرقاً: المنطقة الصناعية
- غرباً: أراضي شاغرة

الخريطة رقم 11: موقع مخطط شغل الارض بالنسبة لمدينة تيارت



الخريطة رقم 12 : المحيط المجاور لمنطقة الدراسة



4.1. مورفولوجية المنطقة

المنطقة تتميز بتنوع في مظاهرها الجيومورفولوجية؛ حيث تبرز فيها الأراضي المنخفضة كسمة غالبية. كما يخترق المجال المدروس مجرى مائي (وادي) يمتد من الناحية الشرقية باتجاه الجهة الغربية، وتصابه قناة رئيسية لصرف مياه الصرف الصحي تمتد على طول محاذة الوادي.

5.1. السكنات :

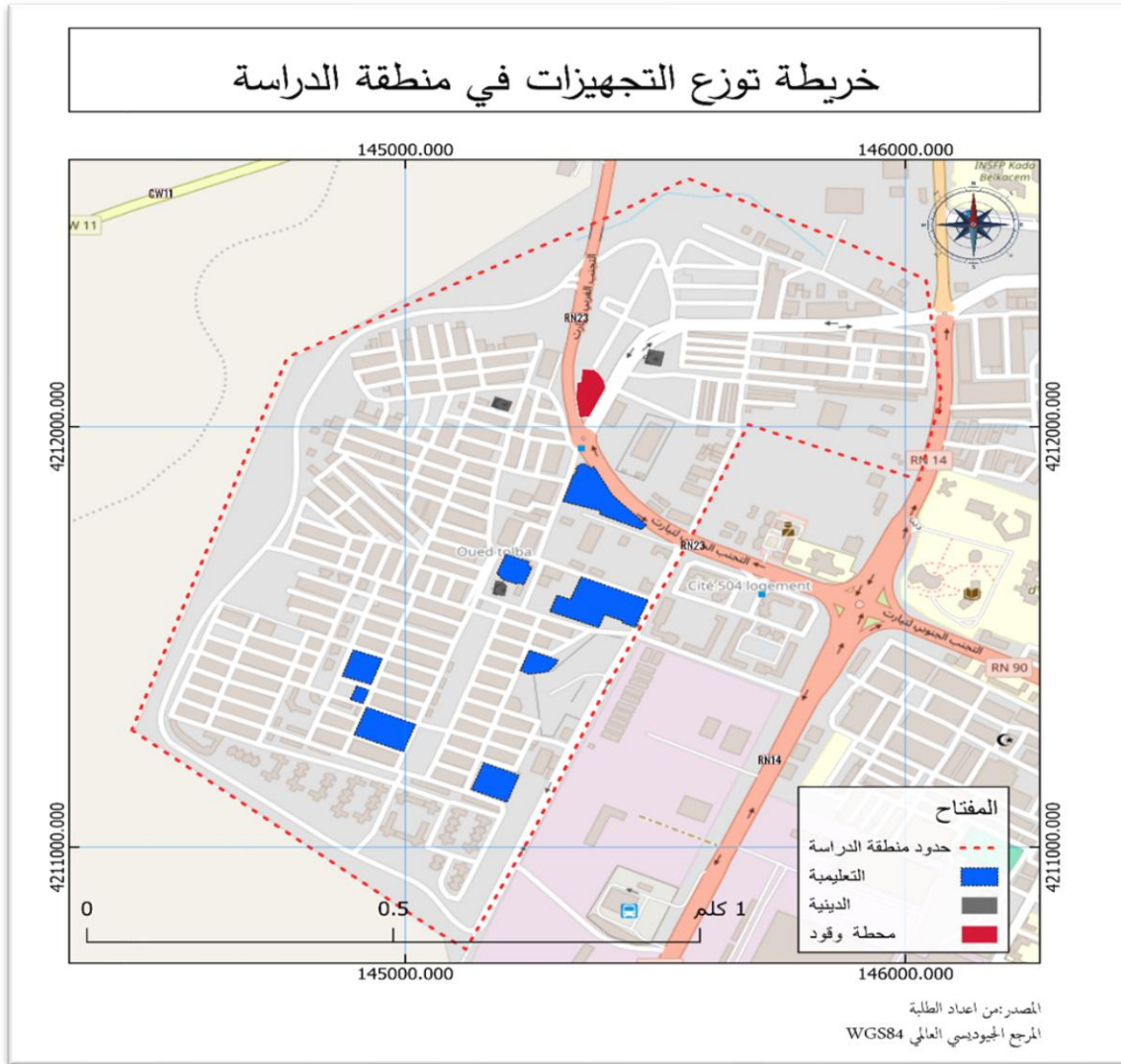
سيطرت السكن الفردي على معظم النسيج العمراني لمنطقة الدراسة بتوزيع منتظم ومتراص، في المقابل كتل محدودة من السكن الجماعي تتركز في الزوايا الجنوبية .
الخريطة رقم 13 : توزيع السكنات في منطقة الدراسة



6.1. التجهيزات

نلاحظ تمركزاً ملحوظاً للوظيفة التعليمية كعنصر مهيكلي أساسي في وسط وجنوب المنطقة، حيث تتوزع بشكل خطي يتبع المسارات الداخلية، مما يسهل وصول المشاة إليها. في المقابل، تظهر التجهيزات بتوزيع مشتت يغطي النسيج السكني لضمان الخدمة الجوارية، بينما تتخذ التجهيزات ذات التأثير الإقليمي مثل محطة الوقود موقعاً استراتيجياً على حافة الطريق الوطني (RN23) لضمان النفاذية من خارج المدينة. يسجل التحليل عجزاً وظيفياً في الجهة الشرقية والشمالية من حيث تنوع التجهيزات.

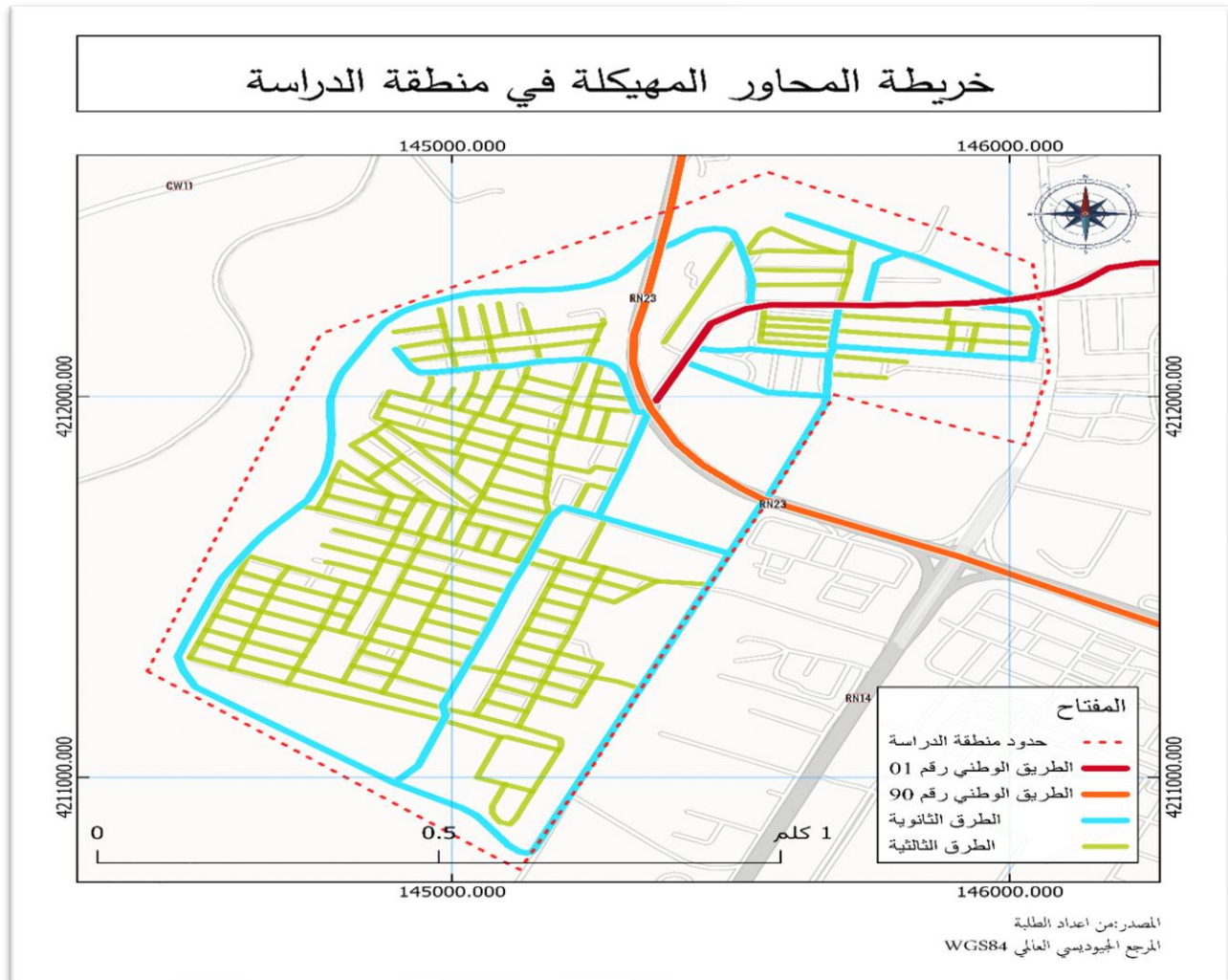
الخريطة رقم 14: توزيع التجهيزات في منطقة الدراسة



7.1. الطرق المهيكلية لمنطقة الدراسة

هناك تدرج هرمي واضح للشبكة الطرق من حيث تشكل الطرق الوطنية (RN01 و RN90) المحاور الأساسية ذات التأثير الإقليمي التي تخترق المنطقة وتتحكم في توجيه نموها. ترتبط هذه المحاور الكبرى بشبكة من الطرق الثانوية، التي تلعب دور الموزع للحركة نحو الأنسجة السكنية، بينما تضمن الطرق الثالثية النفاذية داخل الأحياء حيث يظهر أن الشبكة تعاني من مركزية شديدة عند تقاطع الطرق الوطنية، مما يخلق نقاط اختناق مروري محتملة، كما يلاحظ وجود "جيوب عمرانية" في الجهة الغربية تعتمد على مسارات طولية ضيقة قد تصعب من سيولة الحركة في حالات الطوارئ أو التوسع المستقبلي.

الخريطة رقم 15 : المحاور المهيكلية في منطقة الدراسة



2. توصيف المخالفات العمرانية

يقتضي تحليل آليات تطبيق قانون التسوية البدء برصد وحصر أنواع التجاوزات العمرانية المرتكبة داخل نسيج مخطط شغل الأرض، باعتبارها المسبب الرئيسي لتشويه المظهر العام للمدينة وتدهور قيمتها الجمالية والبصرية.

1.2. تشخيص وتصنيف المخالفات العمرانية لمنطقة الدراسة

بناءً على البيانات الميدانية والتقارير الرسمية الصادرة عن مصالح شرطة العمران ومفتشية التعمير، تم جرد وتحليل المخالفات العمرانية المسجلة خلال الفترة الممتدة ما بين 2019 و2025. وقد أمكن تصنيف هذه التجاوزات وفقاً لطبيعتها إلى الفئات الرئيسية التالية:

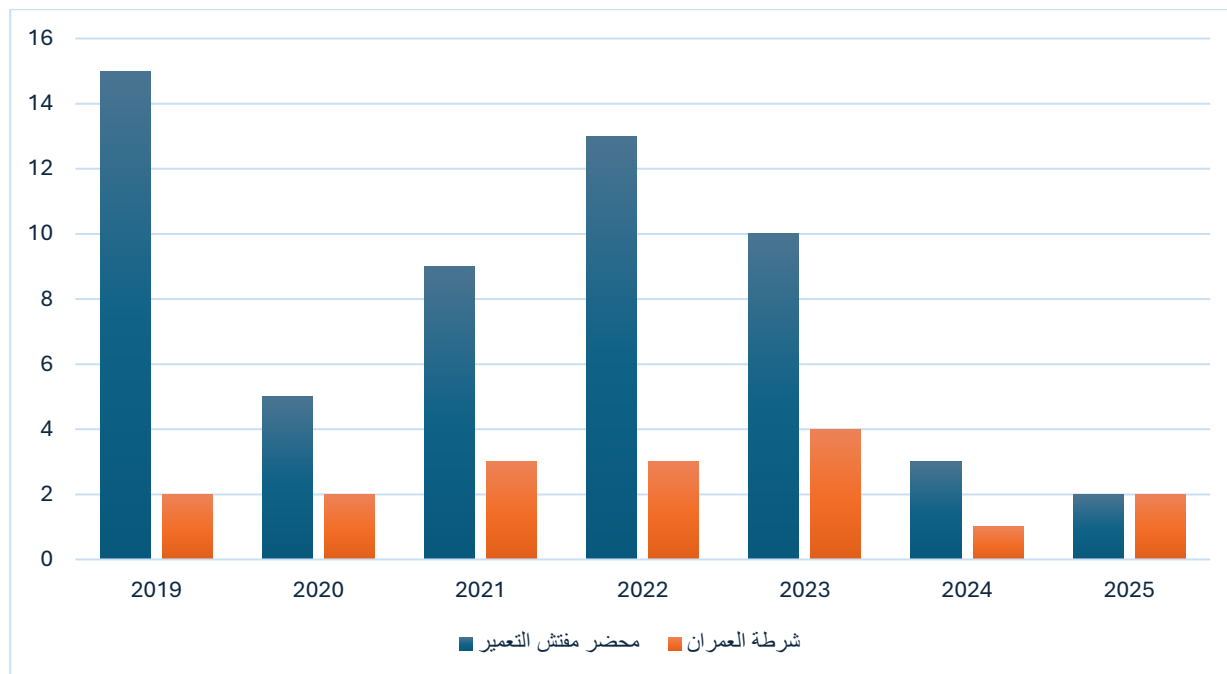
- ✓ **مخالفات الترخيص:** وتتمثل أساساً في تشييد بنايات دون الحصول المسبق على رخصة البناء القانونية.
- ✓ **التعدي على الارتفاقات والشبكات:** وتشمل البناء ضمن المناطق المحرمة تقنياً (ارتفاقات الوديان وخطوط نقل الطاقة الكهربائية)، بالإضافة إلى الربط العشوائي وغير القانوني بمختلف الشبكات العمومية.
- ✓ **الاعتداء على العقار العمومي:** ويشمل الاستيلاء غير المشروع على الأراضي التابعة لأمالك الدولة.
- ✓ **انتهاك الفراغات العمرانية:** ويتمثل في التعدي على المساحات الخضراء والمساحات العمومية، والمساحات الخارجية المحيطة بمجمعات السكن الاجتماعي، فضلاً عن استغلال الأرصفة بطرق غير قانونية.

جدول رقم 13 : الإحصائيات السنوية للمخالفات العمرانية لمنطقة الدراسة (2019-2025)

السنة	محضر مفتش التعمير	شرطة العمران	المجموع
2019	15	02	17
2020	05	02	07
2021	09	03	12
2022	13	03	16
2023	10	04	14
2024	03	01	04
2025	02	02	04

المصدر: مكتب البناء والتعمير، شرطة العمران 2025، معالجة الطلبية.

الشكل البياني رقم 1 : الإحصائيات السنوية للمخالفات العمرانية لمنطقة الدراسة (2019-2025)



المصدر: مكتب البناء والتعمير، شرطة العمران 2025، معالجة الطلبة.

يشير تحليل المعطيات الإحصائية إلى تذبذب غير مستقر في وتيرة المخالفات العمرانية المسجلة، حيث بلغت ذروتها في سنة 2019 بـ 17 مخالفة، تليها سنة 2022 بـ 16 مخالفة. نلاحظ هيمنة واضحة لمحاضر مفتش التعمير كأداة رقابية أساسية مقارنة بتدخلات شرطة العمران، وهو ما يعكس تركيز الرقابة على الجوانب التقنية والإدارية للبناء أكثر من الرقابة الميدانية الفورية. كما يسجل المخطط انخفاضا حادا في عدد المخالفات ابتداء من سنة 2024، وهو ما قد يفسر عمرانياً إما بتشبع النسيج العمراني للمنطقة وتوقف عمليات البناء الجديدة، أو بتشديد إجراءات الردع القانوني وتسوية الوضعيات السابقة، مما أدى إلى كبح ظاهرة البناء غير القانوني في سنوات الدراسة الأخيرة.

1.2. ظاهرة التشييد دون ترخيص قانوني

تعتبر إقامة المنشآت العمرانية بمعزل عن رخص البناء الرسمية من أكثر المخالفات شيوعاً وتأثيراً في منطقة الدراسة. ويُعزى تفشي هذه الظاهرة بشكل أساسي إلى ضعف آليات الرقابة الميدانية المنوطة بمصالح

مفتشية التعمير وسلك شرطة العمران، فضلاً عن تدني مستوى الوعي القانوني والتقني لدى المواطنين بضرورة الامتثال للمخططات التوجيهية للتعمير.

2.2 . الاستحواذ غير المشروع على الفضاءات العمومية

تجلت التجاوزات العمرانية في اعتداءات صارخة على المساحات ذات المنفعة العامة؛ حيث عمد بعض الساكنة إلى استغلال الأرصفة ووضع مخلفات أو مواد البناء في المسالك الطرقية، مما أدى إلى عرقلة انسيابية الحركة المرورية وتشويه الطابع العام للمدينة.

1.2.2 تحليل مظاهر التعدي على الأرصفة والمجالات الخارجية

أثبتت المعاينات الميدانية أن التعدي على الرصيف يتخذ أشكالاً متعددة، أبرزها التوسع العمراني الأفقي على حساب الحيز المخصص للمشاة، أو الاستيلاء على المساحات المحيطة بالمسكن لضمها وتسييجها كحدائق خاصة أو فضاءات للاستراحة والتزيين. إن هذه السلوكيات لا تقتصر على كونها خرقاً للقانون فحسب، بل تشكل عائقاً فيزيائياً يمنع المواطنين من حقهم في استخدام الرصيف بشكل آمن وسلس.

2.2.2. إشغال الطريق العام بمواد البناء

كشفت المعاينات الميدانية عن استفحال ظاهرة التخزين العشوائي لمواد البناء (كالرمل، الحصى، والإسمنت) على محاور الطرق العمومية. لا تقتصر آثار هذه التجاوزات على عرقلة السيولة المرورية وحركة المشاة فحسب، بل تمتد لتشكل تشوهاً بصرياً حاداً يمس بجماليات المحيط الحضري وينتهك انسجام النسيج العمراني للمدينة.

3.2.2. انتهاك قيود الارتفاع القانونية والتقنية

من خلال الخرجة الميدانية لاحظنا هناك بعض السكنات مبنية فوق أراضي مخصصة للارتفاعات (ارتفاع خطوط الكهرباء، ارتفاع واد ... الخ) وهذا ما يشكل خطراً على أصحاب البناية كما يتعارض مع قواعد البناء والتعمير المعمول بهما.

الصورة رقم 1: بنايات قرب الواد وبدون رخصة بناء



4.2.2. البنايات غير المكتملة:

كشفت المعاينة الميدانية عن تفشي ظاهرة البنايات غير المنتهية كسمة سائدة في المشهد الحضري لمدينة الدراسة؛ حيث أدى هذا الانتشار الكثيف إلى إفراز نسيج عمراني يتسم بعدم التجانس والتشوه البصري، مما أفقده أدنى مقومات الهوية الجمالية والمعمارية وتُصنف هذه المخالفة كأكثر التجاوزات العمرانية رواجاً وبروزاً نظراً لوضوحها المادي وسهولة رصدها ميدانياً. ويُعزى استمرار هذه الوضعية إلى تضافر عدة عوامل، أبرزها تراخي آليات الرقابة والضبط العمراني، بالإضافة إلى الأوضاع السوسيو-اقتصادية للساكنة، والتي حالة دون قدرة الكثيرين على استكمال الأشغال النهائية لبناياتهم وفق المعايير المطلوب

الصورة رقم 2 : بنايات غير مكتملة



3.2. العوامل المفسرة لاستفحال المخالفات العمرانية

تقضي حالة التشويه البصري والاختلال الوظيفي التي طالت المظهر العمراني للمنطقة إلى تضافر مجموعة من العوامل المتداخلة، يمكن إجمالها فيما يلي:

- القصور الإداري والرقابي: ويتجسد في محدودية أداء أجهزة الرقابة التابعة للهيئات المختصة، يصاحبه غياب التنسيق الفعال بين مختلف المتدخلين في قطاع التعمير، بالإضافة إلى وجود بعض الثغرات التشريعية التي تعيق التطبيق الصارم للقوانين.
- الضغوط الديموغرافية والاجتماعية: أدى النزوح الريفي المتزايد إلى خلق فجوة بين العرض والطلب في مجال السكن، مما دفع نحو تنامي البناء العشوائي كحل بديل وغير قانوني للأزمة السكنية.
- العوامل السلوكية والثقافية: يبرز هنا نقص الوعي القانوني لدى المواطن، وغياب "الثقافة الحضرية" وقيم التمدن، مما أدى إلى استثناء الممارسات العمرانية الخاطئة دون مراعاة للأبعاد الجمالية أو القانونية.
- عدم ملاءمة السياسات الإسكانية: يلاحظ وجود فجوة بين الأنماط المعمارية للسكنات العمومية التي تنجزها الدولة وبين الخصوصية الاجتماعية والطبيعية للمنطقة، مما قد يدفع الساكنة لإجراء تعديلات غير مرخصة تلأئم احتياجاتهم.

4.2. اثار التجاوزات العمرانية على النسيج الحضري

تسببت الممارسات العمرانية غير القانونية في إحداث اختلالات بنيوية عميقة أدت إلى تدهور جودة المحيط الحضري، ويمكن رصد أبرز هذه الآثار فيما يلي:

- تدهور المظهر البصري وغياب التجانس: أدى عدم الالتزام بمخططات الواجهات والمعايير المعمارية إلى خلق نسيج عمراني مشتمل يفتقر للتناسق الجمالي، مما أنتج تلوثاً بصرياً أفقد المنطقة هويتها الحضرية وتحولت معه الفضاءات إلى بيئة جافة تفتقر للحياة.
- انحسار الفضاءات الخضراء والمرافق الترفيهية: ساهم التعدي الصارخ على الجيوب العقارية المخصصة للمساحات الخضراء وحظائر ألعاب الأطفال في انعدام متنفسات الساكنة، حيث تم استغلال هذه المساحات بطرق غير شرعية.

- عرقلة السيولة المشاة واحتلال الرصيف: يعتبر التعدي على الأرصفة من أكثر المخالفات استفحالاً؛ حيث تم تحويل الحيز العمومي إلى ملكيات خاصة إما لعرض البضائع التجارية، أو وضع مخلفات البناء، أو حتى إضافة عناصر إنشائية كالسلام والأسوار التزيينية، مما أعاق حركة المرور السلسة للمواطنين.
- استنزاف الأوعية العقارية المخصصة للمرافق: أدى التوسع العشوائي والبناء غير المرخص إلى الاستحواذ على الأراضي التي كانت مبرمجة لاحتواء التجهيزات والمرافق العمومية المستقبلية، مما يعيق أي خطط تنموية لتطوير الخدمات في المدينة.

3. واقع التسوية في منطقة الدراسة

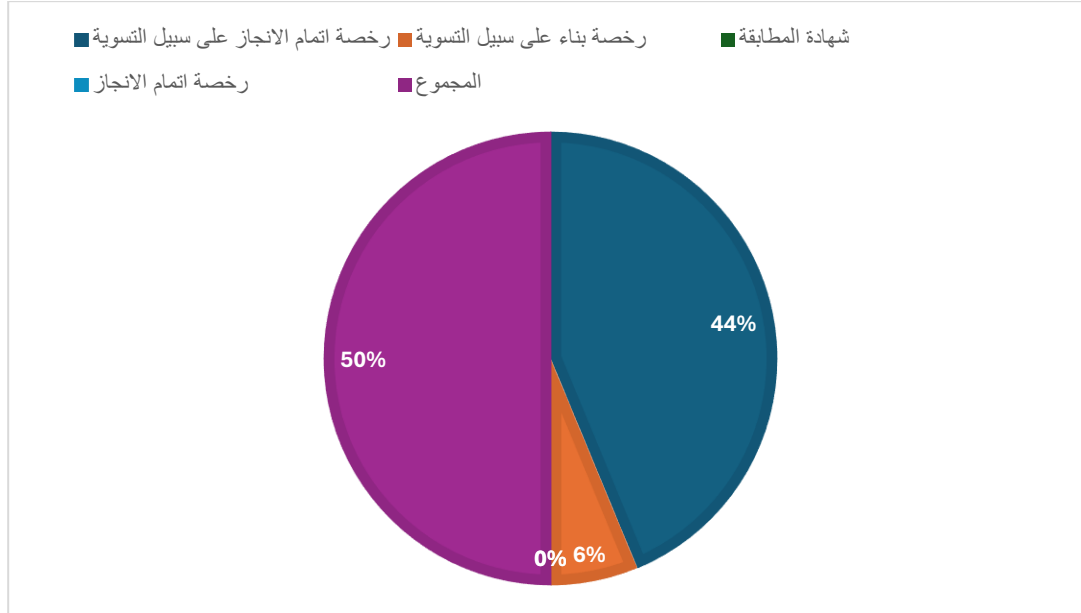
استقبلت مصالح التعمير مجموعة من الملفات في إطار القانون 15/08 المتعلق بتسوية البنايات، انقسمت بين طلب رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية، وطلب رخصة بناء على سبيل التسوية، وهذا ما يوضحه الجدول الآتي:

جدول رقم 14 : الملفات المودعة على مستوى مصلحة التعمير

عقود التسوية	رخصة اتمام الانجاز على سبيل التسوية	رخصة بناء على سبيل التسوية	شهادة المطابقة	رخصة اتمام الانجاز	المجموع
عدد الملفات	105	10	0	0	120
النسبة %	87.5	12.5	0	0	100

المصدر: مصلحة التعمير

الشكل البياني رقم 2 : الملفات المودعة على مستوى مصلحة التعمير



المصدر : اعداد الطلبة 2026

يظهر تحليل المعطيات الاحصائية لملفات التسوية (قانون 08-15) حالة من الهيمنة المطلقة لطلبات رخصة اتمام الانجاز على سبيل التسوية بنسبة بلغت 87.5% (بواقع 105 ملفا)، تليها رخصة بناء على سبيل التسوية بنسبة 12.5%. هذا التوزيع يكشف ان القاعدة العريضة من البنايات في منطقة الدراسة قد شيدت فعليا قبل الحصول على الرخص القانونية، مما يضع المنطقة ضمن خانة الانسجة العمرانية التي نشأت بطريقة غير منظمة ثم سعى اصحابها لادماجها قانونيا.

من جانب اخر تم الفصل في 70.8% من اجمالي الطلبات المودعة. ومع ذلك، فان وجود نسبة 37.5% فقط كملفات مقبولة نهائيا، مقابل 20.8% ملفات مؤجلة و 12.5% مرفوضة، يعكس وجود صراعات تقنية او عوائق قانونية تحول دون التسوية الشاملة، مثل عدم مطابقة القياسات الميدانية للمخططات التنظيمية او وقوع البنايات في مناطق ممنوعة عمرانيا.

4. أثر قانون التسوية 08/15 على النسيج العمراني لمخطط شغل الأرض رقم 10

جاء القانون 08/15 بغية تحقيق مجموعة من الأهداف أهمها الارتقاء بالبيئة العمرانية للمدن، من خلال محاولة الرقي بالإطار المبني ووضع حد للفوضى العمرانية. وذلك من خلال البحث عن السبل والتنظيمات

القانونية التي تسهر على وضع حد لحالة عدم إتمام البناءات والقضاء على تلك الواجهات الشاحبة والورشات غير المنتهية، إلا أن الواقع وما لاحظناه ميدانياً من خلال دراستنا التي قمنا بها على مستوى مخطط شغل الأرض رقم 10 فهو العكس تماماً حيث بقي القانون مجرد حبر على ورق ولم يطبق، حيث سجلنا تراكم من البناءات المخالفة لقواعد البناء والتعمير مما أنتج اختلالاً كبيراً على مستوى الشكل العمراني.

النقاط الرئيسية المسجلة:

- ضعف الاستجابة: نقص في عدد الملفات لتسوية بناياتهم،
- الإخفاق في الضبط: فشل القانون في كبح ووضوح حد للمخالفات العمرانية، حيث ومن خلال الدراسة الميدانية سُجلت الكثير من المخالفات، وهذا يؤثر على المظهر الجمالي للمباني للنسيج العمراني للمدينة.
- الجمالية المعمارية: فشل القانون في الارتقاء بالطابع المعماري والجمالي للإطار المبني.
- عدم تحقيق الأهداف: عدم تحقيق أهداف القانون 08/15 وتطبيقه على الأنسجة الحضرية للمنطقة.
- المباني غير المكتملة: وجود البناءات غير المكتملة وغير المعنتية بواجهاتها، أثر سلباً على الشكل العمراني للمدينة.
- التوسع غير القانوني: كثرة البناء بدون رخصة أدى إلى ظهور التوسع غير القانوني.

5.العراقيل التي أدت إلى عدم تحقيق و تطبيق قانون التسوية 08/15:

واجه القانون 15/08 العديد من العراقيل أثناء تطبيقه على أرض الواقع مما أدى إلى فشله وعدم تحقيق أهدافه خاصة ما يتعلق بترقية المظهر الجمالي للإطار المبني، ومن بين العراقيل التي حالت دون تحقيقه وهي كالاتي:

- اللامبالاة الإدارية: في تطبيق قانون التسوية 08/15 سواء من طرف الأعوان المكلفين بالمعاينة الميدانية أو رؤساء المصالح والقائمين على البلدية.
- التمديدات المتكررة: التي طالت القانون والتي أدت إلى إفراغه من محتواه.
- الإجراءات المعقدة: أثناء تحقيق مطابقة البناءات.
- غياب الترويج الإعلامي: الكافي للقانون وكيفية تطبيقه.

- التماطل: من قبل لجنة الدائرة والأعوان المكلفين في دراسة ملفات التسوية.
- غياب التنسيق والتشاور: بين مختلف الإدارات المعنية بعملية التسوية.
- نقص التكوين: للإطارات المعنية بعملية التسوية، وتماطل شرطة العمران في مراقبة المخالفات العمرانية المرتكبة.
- نقص الإمكانيات المادية: للقيام بالمعاينة الميدانية إذ أن في بعض الحالات تمر شهور دون القيام بخرجة ميدانية واحدة.

6. الحلول المقترحة

- بعد دراستنا للقانون 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها، توصلنا إلى وضع بعض الاقتراحات والإجراءات الواجب اتخاذها لتحسين وتسهيل عملية التسوية، وهذا للحد من المخالفات العمرانية المرتكبة:
- تفعيل دور شرطة العمران: فيما يخص متابعة ومراقبة المخالفات العمرانية والتجاوزات المرتكبة.
 - المشاركة الجماعية: مشاركة مختلف الأطراف (المواطنين، الجهات الإدارية) لضمان نجاح القانون بغية كبح التوسعات الفوضوية ووضع حد للمخالفات العمرانية المسجلة.
 - التبسيط الإداري: تسهيل الإجراءات الإدارية لإتمام عملية مطابقة البناءات في وقت وجيز.
 - العمل الميداني: تكثيف الخرجات الميدانية من طرف الجهات الإدارية من أجل تحسيس المواطنين بمدى أهمية عملية التسوية على بناياتهم.
 - السرعة في التنفيذ: البت الفوري في طلب ملفات المطابقة من قبل الجهات المعنية.
 - التوعية: تقريب القانون من المواطن من خلال الشرح والتبسيط والفهم الجيد.
 - بدائل قانونية: للقضاء على البناء غير الشرعي يجب تسهيل الإجراءات للحصول على الرخص، وفتح المجال لتجزئات أرضية وزيادة الفرص في المساكن.
 - الجانب الجمالي: المحافظة على جمال الحي من الناحية العمرانية من أجل الوصول إلى مدينة ذات مظهر جمالي متناسق، وبالتالي تقليص عدد المخالفات.
 - الرقابة المستمرة: القيام بدوريات مراقبة دائمة طيلة عملية التسوية أو إتمام الإنجاز من قبل الهيئات المختصة وعلى رأسها الأعوان المؤهلين وشرطة العمران.

- المتابعة الزمنية: مراقبة البناءات في طور الإنجاز وإنهاء بنائها في المدة المحددة.
- الردع القانوني: فرض عقوبات ردعية للمخالفين لقوانين التعمير من أجل الحد من إنجاز البناءات العشوائية، والعمل على احترام آجال إنجاز البناءات وفقاً للتصاريح الصادرة.
- الالتزام الزمني: احترام جدول سير تطبيق القانون وتسريع وتيرة معالجة الملفات.

توصيات وآفاق الدراسة

بناءً على النتائج التي تم التوصل إليها من خلال التشخيص الميداني والتحليل الخرائطي لواقع التجاوزات العمرانية في مخطط شغل الأرض رقم 10 بمدينة تيارت، نضع بين أيدي السلطات المحلية والباحثين جملة من التوصيات التي من شأنها تفعيل الرقابة وعصرنة التسيير الحضري:

أولاً: توصيات تقنية وعملية (موجهة للسلطات المحلية)

رقمنة أدوات التعمير: ضرورة الإسراع في الانتقال الكلي من تسيير المخططات الورقية إلى رقمنة كافة أدوات التعمير (POS و PDAU) بصيغ (CAD/GIS) على مستوى المصالح التقنية لبلدية تيارت ومديرية التعمير.

الاعتماد على المعطيات الفضائية: تخصيص ميزانية لاقتناء صور أقمار صناعية حديثة وعالية الدقة (High Resolution) بشكل دوري، أو استخدام الطائرات بدون طيار (Drones)، لتمكين الإدارة من كشف التجاوزات العمرانية في مهدها دون انتظار المعاينات الميدانية الكلاسيكية.

المنصة الرقمية الموحدة: خلق شبكة إنترانت (Intranet) تفاعلية تربط بين مصلحة التعمير، مفتشية التعمير، وشرطة العمران، لضمان التبادل الفوري لمحاضر المخالفات وتتبع مسار ملفات التسوية (قانون 15/08) بشفافية وسرعة.

ثانياً: توصيات تنظيمية وعمرانية

تحيين المخططات التوجيهية: الدعوة إلى تحيين مخطط شغل الأرض رقم 10 (POS 10) ليأخذ بعين الاعتبار الأمر الواقع للمخالفات التي يصعب هدمها (خاصة في التجمعات السكنية الكثيفة)، وإيجاد ميكانيزمات إدماج حضري لا تخل بالوظيفة الأساسية للمنطقة.

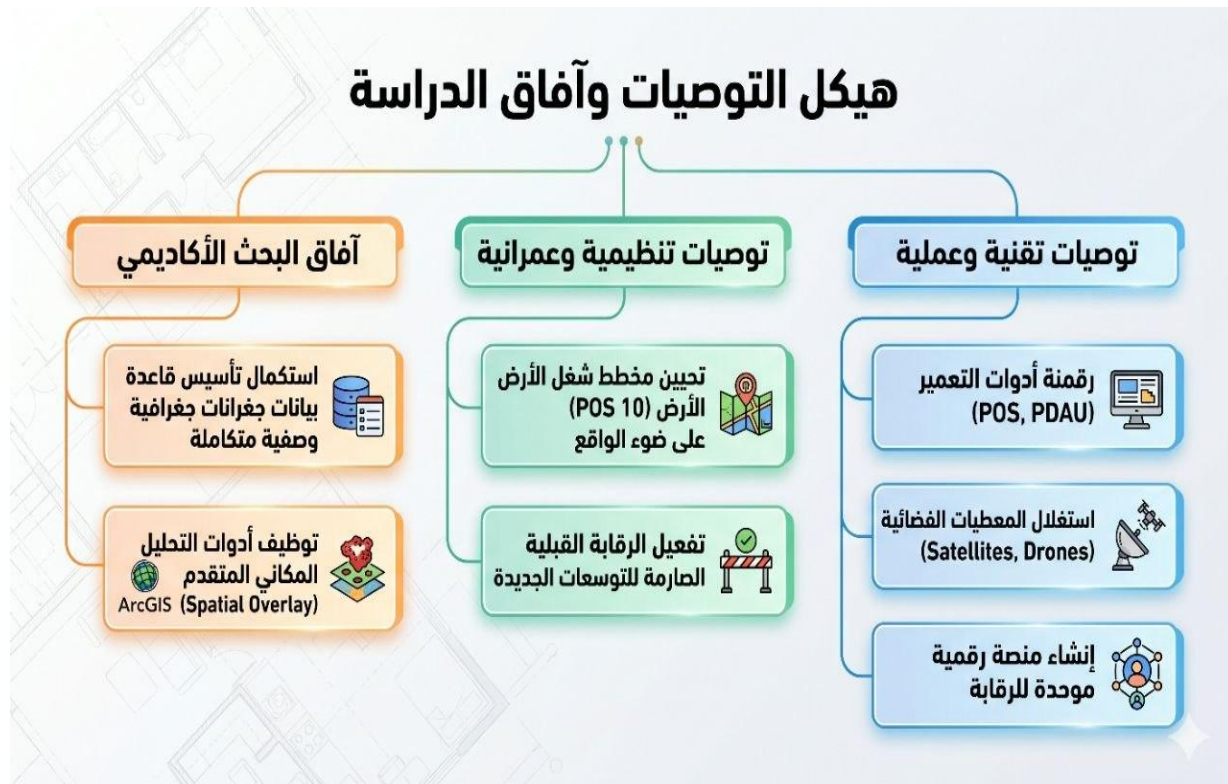
الصرامة الاستباقية: تحويل التركيز من "التسوية البعدية" للمخالفات (التي أثبتت محدوديتها) إلى "الرقابة القبلية" الصارمة لتجميد أي محاولة بناء غير قانونية في التوسعات العمرانية الجديدة لمدينة تيارت.

ثالثاً: آفاق البحث الأكاديمي (موجهة للطلبة والباحثين)

استكمال البناء الرقمي: دعوة الباحثين مستقبلاً إلى الانطلاق من الخرائط المنتجة في هذه المذكرة نحو تأسيس "قاعدة بيانات جغرافية وصفية" (Geodatabase) متكاملة لمنطقة واد الطلبة، تتضمن كافة الخصائص القانونية والتقنية لكل بناية.

التحليل المكاني المتقدم: تشجيع الدراسات الأكاديمية القادمة على توظيف أدوات المطابقة المكانية (Spatial Overlay) في برمجيات الـ GIS بمجرد توفر الصور الفضائية المحدثة، لقياس حجم التجاوزات المترتبة بدقة، وبناء نماذج محاكاة (Simulation) للتوسع العمراني المستقبلي للمدينة.

هيكل التوصيات



خلاصة الفصل:

جاء قانون التسوية 08/15 بغية تحقيق مجموعة من الأهداف من أجل معالجة وسد المخالفات والتجاوزات لتحسين المجال العمراني وإضفاء صورة جمالية للمدن الجزائرية عامة والمناطق الحضرية خاصة، والرقى بالإطار المبني ووضع حد للفوضى العمرانية، وذلك من خلال البحث عن السبل والتشريعات القانونية التي تسهر على تسوية وإتمام البناءات والقضاء على تلك الواجهات الشاحبة والبناءات غير المتممة التي تسببت في نسيج عمراني غير متجانس. ومن خلال المعاينة الميدانية اتضح لنا تأخر وجود فشل واضح في تطبيق القانون 15 وهذا راجع لعدم فهمهم بالقانون ومحتواه وجهلهم بإجراءات التسوية وذلك من ناحية الأعوان والمكلفين المتمثلة في عدم السير الحسن لتطبيق القانون وعدم تسهيل الإجراءات لعملية تسوية البناءات على الوجه المطلوب، أو من ناحية عدم قدرة القانون على التحكم في المجال العمراني من خلال الحد من المخالفات العمرانية وتحسين المظهر الجمالي للمنطقة، لذلك لم يغير في مظهر النسيج العمراني لمخطط شغل الأرض رقم 10 وبقي القانون مجرد حبر على ورق لم يحقق مبتغاه كما أنه شجع على البناء الفوضوي.

الخلاصة العامة

الخلاصة العامة

ان قانون مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، أحد الحلول التي جاء بها المشرع الجزائري لمحاربة فوضى العمران و القضاء على تشوه البناءات التي تعطي صورة غير مشرفة لنسيجنا العمراني، حيث أثار هذا القانون الاهتمام باعتبار أنه جاء كخطوة ايجابية نحو تسوية وضعية البناءات غير المكتملة و غير المعتمدة بواجهاتها، وذلك من خلال التقيد بالمواد السارية المفعول به، و حث المواطنين الذين تتوفر فيهم الشروط لتسوية وضعيتهم وذلك بوضع ملفاتهم على مستوى المصالح التقنية التي تعرض على لجنة الدائرة للبت فيها، حيث يهدف إلى ترقية الإطار المبني ذي مظهر جمالي و مهياً بانسجام و كذا القضاء على مختلف مظاهر التشوه و التلوث البصري السائدة في مدننا من خلال وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات و كذا تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي في طور الإنجاز قبل صدور القانون، و تأسيس تدابير ردية في مجال عدم احترام الآجال المحددة في البناء و قواعد التعمير، و من خلال دراسة مخطط شغل الأراضي رقم 10 بمدينة تيارت، إلى أن واقع النسيج العمراني لا يزال يشهد فجوة واضحة بين الترسنة القانونية والواقع الميداني. فرغم الجهود المبذولة من خلال قانون التسوية 08-15، إلا أن النتائج الإحصائية أثبتت محدودية الاستجابة، حيث لم تتعد نسبة الملفات المودعة 12% من الحظيرة السكنية الإجمالية، مع هيمنة مطلقة لطلبات "إتمام الإنجاز" بنسبة 87.5%، مما يؤكد أن المنطقة نشأت في بيئة عمرانية غير منظمة سبقت مخططات التهيئة.

بناء على نتائج الدراسة الميدانية والمطابقة الخرائطية لواقع التعمير ضمن مخطط شغل الأرض رقم 10 (POS) 10 بمدينة تيارت ، تم التحقق من فرضيات البحث حيث أثبتت النتائج صحة الفرضية الأولى التي ربطت انتشار المخالفات بمحدودية نجاعة آليات الرقابة التقليدية وببطء المعالجة الإدارية (حيث بقيت 20.8% من ملفات التسوية مؤجلة)، مما وسع الفجوة بين المخطط النظري والواقع. كما تأكدت صحة الفرضيتين الثانية والثالثة ميدانياً وتقنياً، إذ أظهر توظيف نظم المعلومات الجغرافية (GIS) كفاءة عالية في رصد أدق التجاوزات

وتصنيف الأنماط السكنية والمحاور المهيكلية، مما يثبت أن الاعتماد على قاعدة بيانات جغرافية رقمية يعتبر البديل الأمثل لتسريع اتخاذ القرار وتفعيل نظام رقابة استباقي يمنح السلطات المحلية لوحة قيادة فورية للحد من التوسعات غير القانونية قبل استفحالها وتحولها إلى أمر واقع يصعب تصحيحه.

إن تطبيق قانون التسوية في منطقة الدراسة للعام 2026 يواجه تحديات تقنية مرتبطة بعدم مطابقة البيانات القائمة لتوجيهات الـ **POS 10** ، خاصة فيما يتعلق بالواجهات الجمالية والمساحات الخضراء والارتقاقات القانونية. وقد أدى هذا التباين إلى بقاء النسيج العمراني في حالة تشتت وظيفي وبصري، حيث فشلت الإجراءات الإدارية في تحويل "عملية التسوية" من مجرد إجراء ورقي إلى أداة حقيقية للارتقاء بالمشهد الحضري للمدينة. بناء على ما تقدم، نوصي بضرورة تفعيل آليات الرقابة الميدانية الصارمة لمواكبة تنفيذ مخطط شغل الأراضي رقم 10، مع إقرار تحفيزات واقعية للمواطنين لإنهاء واجهات بناياتهم والقضاء على التلوث البصري، لضمان دمج هذه الأحياء ضمن الرؤية العصرية لمدينة تيارت وتحقيق التوازن المنشود بين التوسع العمراني والجودة الحضرية.

المراجع

1. القانون التوجيهي للمدينة 06/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 من الجريدة الرسمية العدد 15 ص 18.
2. باشا نرجس، عنواش مريم ،الأنبات القانونية للمدينة والتعمير في الجزائر مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق فرع قانون عام ،تخصص الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية ،جامعة عبد الرحمان مبرة -بجاية 2015 ،ص4.
3. بوجرجر مهدي ،ركروك عبد السلام ، المخالفات العمرانية وأثرها على المسح لحضري حالة "مدينة الطاهر" ولاية جيجل ،مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في تسيير التقنيات الحضرية جامعة العربي بن مهدي -أم البواقي - 2014،ص4.
4. باشا نرجس ،علواش مريم ، مصدر سابق،ص07.
5. بوعلاوي زهرة ، دراسة نقدية للنسيج العمراني داخل المناطق الصحراوية " حالة مدينة أدرار " مذكرة تخرج في تسيير التقنيات الحضرية ،جامعة محمد بوضياف المسيلة 2015، ص12.
6. باشا نرجس ، علواش مريم ، مصدر سابق ، ص07.
7. بركات أسامة ، بابا عبد الرحمان ، المخالفات العمرانية في مدينة اقرار مقوم -حالة تخصيص المنظر الجميل - مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في تهيئة المدن ، جامعة الإخوةمنتوري -قسنطينة -2019 ،ص29.
8. بركات أسامة ، بابا عبد الرحمان ، مصدر سابق ، ص29-30.
9. بركات أسامة ، بابا عبد الرحمان ،مرجع سابق ،ص30.
10. بودور زينب، بوسيلة خديجة دور الجزاءات العمرانية في قضاء على المخالفات العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في العلوم القانونية، جامعة 8 ماي 1945، القايلة، الصفحة 9-10.
11. بودور زينب، بوسيلة خديجة دور الجزاءات العمرانية في قضاء على المخالفات العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في العلوم القانونية، جامعة 8 ماي 1945، القايلة، الصفحة 10.
12. عبد الحليم بن بادة، استاذ محاضر بجامعة غرداية مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري بين تجريم والمتابعة الجزائرية مجلة تشريعات التعمير والبناء ، عدد السابع ، سبتمبر 2018 ص04

13. عبد الغني عبان، الرقابة على الأنشطة العمرانية في التشريع الجزائري ، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في العلوم

القانونية ، تخصص قانون العقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة باتنة، الجزائر 2018/2017 ص247

14. حمادي ليليا وكسيللية، المسؤولية الجزائرية لمشيدي البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق . قسم القانون

الخاص . تخصص القانون الخاص والعلوم الجنائية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، كلية الحقوق والعلوم السياسية

2013/2012 ص14

15. عبد الغني عبان، المرجع السابق ص 206

16. عايدة ديرم، مخالفة التعمير في التشريع الجزائري، مجلة التواصل في الاقتصاد والادارة والقانون، كلية الحقوق . جامعة

باتنة. عدد 33، سبتمبر 2014 ص151

17. عايدة ديرم، مخالفة التعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص153

18. القانون رقم 08.15 الصادر في 20 جويلية 2008 المتضمن القواعد المتعلقة بمطابقة البناء واستكمال انجازها }

المنشور في جريدة الرسمية العدد 44 لسنة 2008¹

19. مقدم وخنوسي 2020 ، ارتفاعات التعمير كقيد على حق البناء، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية ص57

20. بن فنيش ، القانون العقاري والبيئة ص3 180.167

21. القانون رقم 90.29 المؤرخ في 14 اوت 2004 المعدل والمتمم لقانون التهيئة ولتعمير

22. المرسوم التنفيذي رقم 19.15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المتعلق بكيفيات تحضير وتسليم رخصة البناء والهدم

23. عبد الرحمان خلقي، القانون الاداري، دار بلقيس للنشر الجزائر

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 المعايينة يدون فيه العون المؤهل قانونا وقائع المخالفة والتصريحات التي تلقاها.

المادة 66 : يوقع المحضر من طرف العون المكلف بالمعينة 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 معايينة 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 بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البنايات كما هي معرفة في هذا القانون.

تحدد كفايات 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 تأدية 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 كفايات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

يتعين عليه كذلك حفظ الجوار من جميع أشكال التلوث والأذى.

المادة 60 : يلزم المالك أو صاحب المشروع بطلب 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 البناية.

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 وكيفية التكفل بها عن طريق التنظيم.

الفصل الثالث

أحكام جزائية

القسم الأول

معايينة المخالفات

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 ومعايينة المخالفات لأحكام هذا القانون.

يؤهل هؤلاء الأعوان أيضا :

- لزيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبنايات،

- 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 رزمة الزيارات التي تعد من طرف :

- رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة لأعوان البلدية،

- مدير التعمير والبناء، بالنسبة للمفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

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 كفايات 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 المبنى : 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 وتشيد السياج.

المساحة المبنية : مساحة الأرض المبنية 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.

